

KADIR HAS ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ



MÜLKİYET HAKKI KAPSAMINDA KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI

YÜKSEK LİSANS TEZİ

AHMET MELİK DERİNDERE

MAYIS -2014

[Ahmet Melik Derindere]

[Yüksek Lisans Tezi /

[2014]

MÜLK YET HAKKI KAPSAMINDA KENTSEL DÖNÜ ÜM KAVRAMI

AHMET MELİK DERİNDERE

Özel Hukuk Programı'nda **Yüksek Lisans** derecesi
için gerekli kısmi şartların yerine getirilmesi amacıyla
Sosyal Bilimler Enstitüsü'ne
teslim edilmiş tir.

KADIKÖY HUKUK ÜNİVERSİTESİ

MAYIS-2014

KAD R HAS ÜN VERS TES
SOSYAL B L MLER ENST TÜSÜ

MÜLK YET HAKKI KAPSAMINDA KENTSEL DÖNÜ ÜM KAVRAMI

AHMET MEL K DER NDERE

ONAYLAYANLAR:

(Ünvan ve Ad) (Danı man) (Üniversite) _____
(Ünvan ve Ad) (E -Danı man) (Üniversite) _____
(Ünvan ve Ad) (Üniversite) _____

ONAY TAR H : Mayıs-2014

“Ben, Ahmet Melik Derindere, bu **Yüksek Lisans** Tezinde sunulan çalımanın ahsına ait olduğunu ve başka çalımalardan yaptığım alıntılarının kaynaklarını kurallara uygun biçimde tez içerisinde belirttiğimi onaylıyorum.”

AHMET MELİK DERİNDERE

ÖZET

ÖZEL HUKUK SINIRLANDIRMALARI KAPSAMINDA KENTSEL DÖNÜ ÜM KAVRAMI VE HUKUK SORUNLAR

Ahmet Melik Derindere,

Program Adı, Yüksek Lisans

Danı man: Prof.Dr.Hasan Erman

Mayıs, 2014

Mülkiyet hakkı Anayasamızın temel haklar ba lı ı altında düzenlenmi ve bu ba lamda Anayasa ile teminat altına alınmı tır. Anayasa'nın 35 ve 46. maddelerinde, özel mülkiyetteki gayrimenkullere, idarenin yalnızca kamu yararı amacı ile kanunlarla öngörülen usullere uymak suretiyle sınırlama getirebilece i düzenlenmi tir. Bu ba lamda idarenin özel mülkiyetteki bir gayrimenkule kanunlarla öngörülen usullere uymadan el atması Anayasa'ya aykırı bir durumdur. Kent mekanları canlı organizmalara benzetilmektedir. Zaman içinde nüfus artı ı, çarpık yapıla ma, do al afetler ve buna ba lı olarak meydana gelen çe itli sorunlar yüzünden köhnele ir. Bu durum modern ehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına ba lı kalarak yeniden yapılandırmayı sa lamak için kentsel dönü üm konusunu gündeme getirmi tir. Son yıllarda dünyanın pek çok ülkesinde oldu u gibi Türkiye'deki planlama ortamında da kentsel dönü üm kavramı üzerinde çe itli tartı malar yapılmaktadır. Kentsel dönü üm kentsel sorunlara çözüm bulmak için de i ime u rayan bir bölgenin fiziksel, ekonomik, sosyal ve ekolojik ko ullarına kesin çözüm sa lamaya çalı an detaylı bir vizyon ve eylem olarak ifade edilmektedir. Bu çalı mada genel olarak mülkiyet hakkı kavramı, mülkiyet güvencesi ve mülkiyetin korunması ile ilgili düzenlemeler ile kentsel dönü üm projeleri arasındaki hukuki ili ki incelenmeye çalı ılmı tır.

Anahtar kelimeler: Mülkiyet hakkı, Anayasa, kentsel dönü üm

ABSTRACT

THE CONCEPT OF URBAN TRANSFORMATION AND LEGAL PROBLEMS WITHIN THE LIMITATION OF PRIVATE LAW

Student's Full Name

Advisor: Title and Full Name of the Advisor

May, 2014

The right of property is regulated under the title of “Fundamental Rights and Duties” in our Constitution and it is protected with the Constitution. In item 35 and 46 of the Constitution, it has been regulated that the administration can impose restrictions on private real estate properties only for the purpose of public interest and through the procedures stipulated by law. In other words, the confiscation of a private real estate property by the administration without complying with the procedures stipulated by law constitutes a case against the Constitution. The urban places are compared with the living organisms. Urban places become dilapidated due to population increment, irregular urbanization, natural disasters and various problems. In this context urban transformation becomes a current issue for providing the transformation which is bounded to the modern city planning principles. In recent years, similar to many countries, different arguments have been made on urban transformation in Turkey. Urban transformation has been defined as a comprehensive process leads to the solution of urban problems and seeks to bring about a lasting improvement in the physical, economic, social and ecological conditions of an area that has changed. In this study the concept of the right to property as a general term, the regulations on protection of property and the relations between urban transformation projects have been examined.

Key words: Right to Property, Law Constitution, urban transformation

Te ekkür Notu

E itim ve ö renim ya amım için büyük mücadele veren rahmetli Annem S.Neriman Derindere'ye, Yüksek Lisan ve Tez çalı mamda sürekli yanımda olan ve büyük destek veren Sevgili E im Nuran Derindere'ye ve Tez çalı mama yaptığı katkılarından dolayı De erli Danı man Hocam Prof.Dr.Hasan Erman'a sonsuz te ekkürü bir borç bilirim.

Ç NDEK LER	xi
KISALTMALAR D Z N	1
G R	2
1. BÖLÜM/MÜLK YET HAKKI	3
1.1. Kavram ve Tanım	3
1.2. Mülkiyet Hakkının Tarihçesi	9
1.2.1. Genel Olarak	9
1.2.2. Batıda Tarihsel Geli im	11
1.2.2.1. Eski Yunanda Mülkiyet	11
1.2.2.2. Roma Hukukunda Mülkiyet	12
1.2.2.3. Ortaça Avrupa'sında Mülkiyet	17
1.2.2.4. Türk Mülkiyet Anlayı nın Tarihsel Geli imi	19
1.2.2.4.1. Eski Türklerde Mülkiyet	19
1.2.2.4.2. Osmanlı Devletinde Mülkiyet	20
1.2.2.4.3. Cumhuriyet Döneminde Mülkiyet	24
1.3. Mülkiyet Hakkının Unsurları	27
1.4. Mülkiyet Hakkının Konusu	29
1.4.1. E ya	30
1.4.2. Ba ımsız ve Sürekli Nitelikteki Bazı Haklar	34
1.4.3. Edinmeye Elveri li Olan Tabii Kuvvetler	35
1.5. Mülkiyet Türleri	35
1.5.1. Menkul Mülkiyeti	35
1.5.2. Gayrimenkul Mülkiyeti	36
1.5.2.1. Gayrimenkul Mülkiyetinin Kazanılması	37
1.5.2.1.1. Aslen ktisap- Devren ktisap	37
1.5.2.1.2. Tescille ktisap-Tescilden Önce ktisap	38
1.5.2.1.2.1. Zamana ımı Yolu ile ktisap	41
1.5.2.1.2.2. Gayrimenkul Mülkiyetinin Sona Erme Halleri	42
1.6. Mülkiyet Hakkının Hukuki Niteli i	49
1.7. Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılması	51
2. BÖLÜM/KENTSEL DÖNÜ ÜM	60
2.1. Tanım	60
2.2. Tarihçesi ve Geli imi	62
2.2.1. Türkiye'de Kentsel Dönü ümün Ortaya Çıkı ı ve Geli imi	71
2.4. Kentsel Dönü ümü Gerektiren Nedenler	79
2.5. Kentsel Dönü üm Uygulamalarının Kapsamı	83
2.6. Kentsel Dönü ümün Amacı	84
2.7. Kentsel Dönü ümün Yasal Dayanakları	85
2.7.1. 5393 Sayılı Belediye Kanunu	87
2.7.2. 5216 Sayılı Büyük ehir Belediyesi Kanunu	90
2.7.3. 5366 Sayılı Kanun	91
2.7.4. 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu	93
2.7.5. 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu	95

3.6306 SAYILI AFET R SK ALTINDAK ALANLARIN DÖNÜ TÜRÜLMES HAKKINDAK KANUN.....	97
3.1.Kanunun Amacı ve Kapsamı	97
3.2.6306 Sayılı Kanunda Ortaya çıkan Hukuksal Sorunlar	98
3.2.1.Anayasaya Aykırılık ddiaları	98
3.2.1.1.Mülkiyet Hakkı hlalleri	100
3.2.1.1.1.Risksiz Yapılar ile İlgili Hüküm	100
3.2.1.1.2.Tasarrufların Kanun ile Kısıtlanması	101
3.2.1.1.3.Kararların 2/3 Ço unlukla Alınabilmesi.....	103
3.2.1.1.4.Acele Kamula tırma Sorunu	106
3.2.2.Anayasa Mahkemesinin ptal Kararı.....	108
3.2.3.Di er Anayasaya Aykırılıklar	112
3.3.6306 Sayılı Kanunun Getirdi i Özel Hukuk Sorunları.....	114
3.3.1.Kat Mülkiyeti ve Kat rtifakının Sona Ermesi	114
3.3.2.Yıkımdan Önce Kiracının Tahliyesi.....	115
3.4.6306 Sayılı Kanunla İlgili Di er Hususlar	116
4.SONUÇ VE ÖNER LER.....	124
KAYNAKÇA.....	126

KISALTMALAR D Z N

AB.	: Avrupa Birli i
a.g.e.	:Adı Geçen Eser
a.g.m.	:Adı Geçen Makale
A HM.	: Avrupa nsan Hakları Mahkemesi
A HS.	: Avrupa nsan Hakları Sözle mesi
AÜHF.	:Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi
AYM.	: Anayasa Mahkemesi
C.	:Cilt
Çev.	:Çeviren
DPT.	: Devlet Planlama Te kilatı
E.	:Esas
K.	:Karar
MK.	: Medeni Kanun
RG.	:Resmi Gazete
S.	:Sayı
s.	:Sahife
TBMM.	: Türkiye Büyük Millet Meclisi
TMSF.	: Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu
TMMOB.	:Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birli i
TOK .	: Toplu Konut daresi
Vd.	:Ve Di erleri

G R

Kentler gerek kentsel geli im sürecine has sanayile me, göç gibi unsurlarla herekse sava , afetler gibi ola an dı ı sebeplerden ötürü dönü üme u ramaktadır. Kentsel dönü üme konu olan alanlar köhnele mi yahut bir ekilde mevcut planlamalar dı ında kalmı alanlardır. Kentsel dönü üm ihtiyacı aynı zamanda deprem, yangın gibi afetler sebebiyle de ortaya çıkabilmekte, afetten sonra meydana gelen yıkımı ortadan kaldırmak yahut afet olmadan önce olası zararları minimize etmek için de kentsel dönü üm uygulamaları yapılabilmektedir.

Kentsel dönü üm konusu ülkemizde özellikle 1999 yılında ya anan Marmara ve Düzce depremlerinde ya anan yıkımlarla daha da görünür hale gelen kentle me, yerle me sorunları ile üzerinde en fazla konu ulan konulardan birisi haline gelmi tir. Ba ta afet risklerinin azaltılması ve gecekonduların dönü ümü olmak üzere çe itli amaçlarla kentsel dönü üm projeleri uygulanmaya ba lanmı olup bu çalı maların yasal dayanakları arzulanan boyutta gerçekleştirilememi tir. 6306 Sayılı Kanun ve kentsel dönü üme atıfta bulunan tüm yasal düzenlemeler de temel haklardan mülkiyet hakkının kısıtlanması tartı malara neden olmu tur. Ya am hakkı ile devlet sistemi arasındaki belirleyici olan mülkiyet hakkı ve di er temel hakların yarı ması beraberinde bir çok çözümlenmesi gerekli sorunu da beraberinde getirmektedir. Mülkiyet hakkı, ya am hakkı gibi temel hak olarak kabul edilmektedir. Bu çalı ma da, kentsel dönü üme ili kin uygulamaların, yasal zemini yerel yönetimlere kentsel dönü üm hususunda yetkiler veren yeni yönetim yasalarının yanı sıra ba ta do al afet riskleri olmak üzere kentlerin elveri siz yapıla ma alanlarını ortadan kaldırma amacındaki Kentsel Dönü ümün hukuksal dayanakları, 6306 Sayılı Afet Riski

Altındaki Alanların Dönü türülmesi Hakkındaki Kanun ile getirilen düzenlemeler, bu düzenlemelerin temel haklar üzerindeki etkileri, muhtemel hukuksal sorunlar, mülkiyet hakkı temelli olarak incelenmi tir.

1. MÜLK YET HAKKI

1.1. Kavram ve Tanım

Mülkiyet kelimesi Arapça "mulk" kelimesinden türetilmi olup sözlük anlamı "bir eyi ele geçirmek ve üzerinde tek ba ına tasarruf sahibi olmaktır"¹. Benzer ekilde Grekçedeki "kyriotes", Latincedeki "dominium" ve "propietas", Fransızdaki "propriete", ngilizcedeki "property" sözcükleri de ki iye has bir hakimiyet ve aidiyeti ifade etmek için kullanılmı lardır². Bu sebepten ötürü mülkiyet ve egemenlik kavramları arasında oldukça sıkı bir ili ki söz konusudur³. Fakat mülkiyet kavramı farklı hukuk sistemlerinde de i ik ekillerde tanımlanmasının yanı sıra mülkiyeti ifade etmek için kullanılan kavramlar da farklı anlamlara gelmektedir⁴.

Mülkiyeti, “e ya üzerinde yetkiyi sa layan aynı hak” olarak tarif etmek mümkündür. Mülkiyet hakkının konusu hukuki anlamda maddi e yalardır. Maddi olmayan eyler (res incorporales), aynı ekilde haklar mülkiyet hakkının konusu olamazlar⁵. Mülkiyet teriminin özel bir hukuk terimi olmasından dolayı bu kelime

¹ DEM R, F. , **slam Hukukunda Mülkiyet Hukuku ve Servet Da ılımı**, Ankara, 1986,s.100.

² ÖRÜCÜ, E., **Ta nımaz Mülkiyetine Bir Kamu Hukuku Yakla ımı**, stanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları No:473, stanbul,1976, s.3-4.

³ GÜR Z, A., **Teorik Açıdan Mülkiyet Sorunu**, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları No.253, 1969,s.XI.

⁴ DA LI, H., **Avrupa nsan Hakları Mahkemesi Kararları I ı ı Altında Mülkiyet Hakkı**, (Yüksek Lisans Tezi), Kırıkkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kırıkkale, 2007, s.10.

⁵ ERMAN,H., **E ya Hukuk Dersleri**, stanbul,2013,s.57.

soyut olarak kullanıldı 1 zaman bundan ferdi mülkiyet yahut aynı anlamda kullanılan özel mülkiyet anlamalıdır⁶.

Mülkiyet kavramı genel olarak malik ile mülkiyetin konusu olan şey yahut şeye ya üzerindeki ilişki anlamına gelmekte olup burada kendiliğinden 3 unsur ortaya çıkmaktadır. Bunlar malik, mülkiyetin konusu olan şey ve bu ikisi arasındaki ilişki kildir. Malik mülkiyetin birinci unsurudur. Mülkiyet kavramında olduğu gibi tarih içerisinde malik kavramı da önemli değişimler yaşamıştır. Bu bağlamda tarihsel süreç içerisinde toplu ve birlikte mülkiyetten bireysel mülkiyete doğru, daha sonra da mütekerrek ve mütekerrek halinde mülkiyet, kamu ve özel hukuk tüzel kişilerinin, ticari şirketlerin mülkiyeti gibi farklı mülkiyet şekillerinin yaygınlaşmasıyla bu kez de özelden genele doğru bir gelişim süreci yaşanmıştır. Günümüzde ise malik gerçek ya da tüzel kişiyi ifade etmektedir. Fakat kamu tüzel kişilerinin de malik sıfatını kazanmaları söz konusudur⁷.

Mülkiyetin ikinci unsuru olan "şey" mülkiyetin konusunu ifade etmekte olup Medeni Kanunumuzun "mülkiyet hakkının içeriği" başlıklı 683. maddesinde "bir şeye malik olan kimsenin, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahip bulunduğuna" ifade edilmiştir. Genel olarak şey, kişisel olmayan, üç boyutlu, maddi bir varlığı olan, üzerinde egemenlik kurulması mümkün olan nesnelere ifade etmektedir. Fakat genel olarak bir "şey"in hukuki olarak da "şey" olabilmesi için belirtilen özelliklere ilaveten pratik açıdan fayda sağlaması ve ekonomik bir değere sahip olması gerekir⁸.

Ekonomik açıdan bir kıymete sahip olan her "şey" hukuki açıdan mal kabul edilmez. Bir "şey"in hukuki olarak da mal kabul edilebilmesi için aynı zamanda onun

⁶ ÜNAL, M. F., (Özel) **Mülkiyetin Tarihi, Dini ve Bireysel Kökenleri**, Prof.Dr Fikret Eren'e Arma an, Yetkin Yayınları, Ankara, 2006, s. 902.

⁷ ÖRÜCÜ, **Kamu Hukuku Yaklaşımı**, s.4.

⁸ GÜRİSOY, K.T./EREN, F./CANSEL, E., **Türk Eya Hukuku**, Sevinç Matbaası, Ankara, 1978, s.19.

temellüke elveri li olması da gerekmektedir⁹. Bu sebepten ötürü de deniz, güne , hava gibi do al süreçler hukuki açıdan mal kabul edilmezler ve dolayısıyla da mülkiyetin konusu olmazlar. Tarihsel süreç içerisinde köle olarak adlandırılan insanlar da mal kabul edilerek mülkiyetin konusunu olu turmaktaydı. Fakat zaman içerisinde bu durum ortadan kalkarak mülkiyetin konusunu ta mır mallar olu turmu ve nihayetinde toprak ve gayrimenkul mülkiyetinin yaygın hale gelmesiyle birlikte mülkiyet ili kisinin farklı ekileri ortaya çıkmı tır¹⁰. Sanayi ve teknolojiye ya anan geli melere ba lı olarak geçmi dönemlerde mülkiyetin konusu olarak görülmeyen çok sayıda ey daha sonrada hukuki olarak mal kabul edilmi ve dolayısıyla da mülkiyetin konusunu olu turmu tur.

Mülkiyetin üçüncü unsuru malik ile ey arasındaki hukuki ili ki olup bu ili ki, malikin e ya üzerindeki elde bulundurma, yararlanma, kullanma, ba kasına mani olma, tasarruf etme yetkileri gibi ekilerdeki egemenli i anlamına gelmektedir¹¹. Malikin e ya üzerinde sahip oldu u bu tekel ve egemenlik, mülkiyet kavramı üzerinde yo un tartışmaların yapılmasının, mülkiyet hakkının yerilmesinin yahut övülmesinin nedeni olmu tur¹².

Mülkiyet ili kisinin unsurları ile bu ili kinin önemi konusu felsefi ve ideolojik yakla ımlara göre farklı ekilerde yorumlanmı tır. Bu ili kinin malik ile e ya arasında kutsal, dokunulmaz bir ili ki oldu unu savunan görü lerin kar ısında mülkiyetin subjektif bir hak olmayıp sosyal bir fonksiyondan ibaret oldu unu, dolayısıyla da bireysel bir hakimiyeti ifade etmesinin yanı sıra sosyal bir mükellefiyeti de bünyesinde barındırdı nı savunanlar da olmu tur. Sava ve sıkıntılı olaylarda dünyada meydana gelen de i iklikler daha çok ikinci görü ün popüler

⁹ SAYMEN, F.H./ELB R, H.K., **Türk E ya Hukuku Dersleri**, Filiz Kitabevi, stanbul, 1963 s.211.

¹⁰ TU RUL, S., **Kamu Hukuku Açısından Mülkiyet Hakkı ve Sınırlandırılması**, Kazancı Yayınları, Ankara, 2004, s.18.

¹¹ ÖRÜCÜ, **Kamu Hukuku Yakla ımı**, s.6.

¹² AY TER, N., **E ya Hukuku**, 3. Baskı, Sava Yayınları, Ankara, 1987, s.77.

olmasını sağlaması ve mülkiyet ilinin sadece malik ile e ya arasındaki bir ilinin kiden ibaret olmadığı, mülkiyet ilinin kisinde toplumun da göz ardı edilmemesi gerektiği düüncesi hakim olmuştur. Günümüz dünyasında mülkiyet, malik ile e ya arasında bir ilinin ki olmakla beraber bu ilinin ki toplum hayatı içinde ve toplum açısından gerçekleştirdiği sosyal fonksiyona göre bir anlam ifade eder. İçeriği ve niteliği belirli yer ve zamanda kanunlarla belirlenip düzenlenir ve sınırlanır¹³. Bu bağlamda her devlet biçimi kendine has bir mülkiyet ilini düzenleyerek hayata geçirmiştir. Fakat mülkiyet kavramı belirlenirken sadece belirli bir zamandaki temel görüşe dayanılarak kanunlarla getirilen düzenlemelerin dikkate alınması çetli yanlış sonuçların vuku bulmasına yol açabilir. Bu sebepten ötürü mülkiyet kavramıyla ilgili olarak mülkiyetin zamanla toplum içinde kazandığı değerlendirmelere ve bu değerlendirmelerin ışığında mülkiyet kavramında ortaya çıkan farklılıklara göre sonuca ulaşmak gerekir¹⁴.

Mülkiyet kavramı, kapsamı ve sınırlarıyla ilgili olarak günümüzdeki tartışmalar, mülkiyete konu olan e ya'nın birey ve toplum hayatı açısından sahip olduğu önem hakkında farklı değer yargıları ile bu değer yargılarının ortaya çıkardığı ideolojik görüş farklılıklarından kaynaklanmaktadır¹⁵.

Mülkiyet hakkı bireysel olarak medeni ve ekonomik hakların bağlamında yer almaktadır. Fakat bu hakkın içeriği, devletlerin ekonomik ve sosyal politikaları ile doğrudan ilgilidir¹⁶. Mülkiyet kavramıyla ilgili tezler ortaya atan ideolojilerden bazıları malik ile toplum arasındaki ilişkileri baz alıp genelleyerek bu husustaki görüşlerini oluşturmaktadırlar. Fakat geniş bir bakış açısıyla mülkiyet kavramını; toplum, malik ve e ya arasında kurulan bir ilişki bütünü olarak değerlendirmenin

¹³ ÖRÜCÜ, **Kamu Hukuku Yaklaşımı**, s.6.

¹⁴ ZEVLİLER, A., **Tamamı Malikin Yetkileri Açısından Kurallarına Aykırı ve Zarar Verici Nispet**, Ankara, 1982, s.39.

¹⁵ GÜRSOY/EREN/CANSEL, **Türk Eya Hukuku**,s.351.

¹⁶ DİNÇ, G., **AHS ve Mülkiyet Hakkı**, İzmir Barosu Dergisi, Yıl 69, Ekim 2004, Sayı 4, s.17.

daha sağlıklı sonuçlara ulaşabileceği düüncesine sahip olan yazarların görüşlerinin daha doğru olduğu düüncesindeyiz.

Mülkiyet, tarih boyunca toplumlar ve devletler açısından ekonomik, sosyal ve siyasi gelişmeler üzerinde etkili olan, bunları belirleyen, zaman zaman ayaklanmalara, çalkantılara ve savaşlara neden olan son derece önemli bir olgudur¹⁷. Toplumlarda kimin malik olacağı ve malikin mülkiyetinde sahip olduğu e ya üzerindeki hâkimiyetin derecesi, toplumun ekonomik ve sosyal bünyesinin yanı sıra devlet tekilatı açısından da son derece önem arz etmektedir¹⁸.

İnsanlar dünyada hayatlarını idame ettirebilmek için yemek yeme, içme, barınma gibi temel ihtiyaçlarını karşılamak zorunda olup bu zorunluluk insanı tabiat ve/veya diğer insanlar vasıtasıyla elde edilebilen mallardan yararlanmaya iter. Doğası itibariyle insan hep daha fazla eyle sahip olmak istemekte olup bu istek de insanı aynı mala sahip olmak isteyen diğer insanlar ile karşı karşıya getirir ki bu durum da bizi mülkiyet hakkını bireyle alakalı olduğu kadar diğer insanlarla da alakalı sonucuna ulaştırır. Bu bağlamda mülkiyet hakkı birey ile e ya ve/veya birey ile diğer bireyler arasındaki hukuki ve sosyal ilişki anlamına gelmektedir. Böylelikle mülkiyet toplumsal bir zorunluluk olarak karşımıza çıkar. İnsanların ihtiyacı olan malların üretilmesi, tüketilmesi ve bunlardan faydalanılması olgusunun sosyal bir çevre içinde gerçekleşmesinden dolayı bu mallara kimlerin ve nasıl sahip olacakları oldukça önem arz eden bir sorun olarak karşımıza çıkar¹⁹. Bu sebepten ötürü, mülkiyet hakkı insan doğasının gelişimi olduğu en eski sosyal olaylardan birisidir. Hemen hemen tüm tarih çağlarında bireyler, topluluklar, ırklar ve hatta devletler

¹⁷ SEROZAN, R., **Mülkiyet Hakkının Özü, İlevi ve Sınırları**, Prof.Dr.Ümit Yağar Doğanay'ın Anısına Armağan I, İstanbul Üniversitesi Yayınları No:2848, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1982, s.239.

¹⁸ ESENER, T., **E ya Hukuku**, Ankara, Sevinç Matbaası, 1985, s.77.

¹⁹ BULUT, N., **Mülkiyet Konusunda Temel Yaklaşımlar ve Türk Anayasasında Mülkiyet Hakkı**, Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi, Atatürk'ün 125. Doğum Yılına Armağan Cilt X, Sayı 3-4, Erzincan, 2006, s.15.

arasında yaşanan mücadelelerin belli başlı nedenlerinden birisi de mülkiyet olmuştur²⁰. Mülkiyete konu olan şeyler üzerinde olduğu gibi mülkiyet kavramı üzerinde de tarihsel süreç içerisinde tartışmalar yapılmıştır. Malların insanlar arasında nasıl bölüneceği, bu doğrultuda ortaya çıkan çatışmalar ve mücadelelerin nasıl çözümlenmesi gerektiği de mülkiyetin kapsamındaki konular arasında yer almaktadır. Bu özelliğiyle mülkiyet hem sosyal çatışmanın hem de sosyal düzenlemenin ve bu arada hukukun konusu olma özelliğine sahiptir²¹.

Günümüzde genel olarak kabul edilen görüşe uygun olarak mülkiyet hakkı Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nin Ek 1 Nolu Protokolünde düzenlenerek insan hakları arasında yerini almıştır. Bununla birlikte mülkiyetin bir insan hakkı olup olmadığı hususunda uzun tartışmalar yapılmıştır. Mülkiyetin bir insan hakkı olup olmadığı konusu mülkiyetin tanınması ve korunması gerektiğini gösteren yeterli kadar güçlü ahlaki nedenler olup olmadığı sorusu ile ilgilidir²². Liberal düşünceye sahip olanlar mülkiyeti özgürlüklerin ve demokrasinin kaynağı ve koruyucusu olarak görürlerken toplumcu teoriler mülkiyeti özgürlük ve eşitliğin en önemli dümanı olarak kabul etmişlerdir. Anarizmin savunucuları ve bunlardan bilhassa "Mülkiyet Nedir" isimli bir kitaba sahip olan Pierre Joseph Prudhon özel mülkiyet düzenini hırsızlık olarak değerlendirerek acımasız bir şekilde eleştirmişlerdir. Prudhon'a göre mülkiyet hakkının ekonomik ve sosyal bir temeli yoktur, yolsuzlukların en iyi sonuç olanağı mülkiyetinkilerdir²³.

Mülkiyet hakkı eşitlik, özgürlük yahut güvenlik gibi haklardan değildir. Çünkü bir kimsenin malı üzerindeki hakkı o kişiye ya da onun ailesinin hakkını da

²⁰ TEK NAY, S.S./AKMAN,S./BURCUO LU,H/ALTOP,A., **E ya Hukuku**, Cilt I, Zilyetlik Tapu Sicili Mülkiyet, Yeniden incelenmiş ve gözden geçirilmiş 5. bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1989, s.469.

²¹ BULUT, a.g.m., s. 15.

²² ÇOBAN, A.R., **Mülkiyet Bir İnsan Hakkı Mıdır?**, Piyasa Dergisi, Güz-2004, Sayı 12, s.297.

²³ PRUDHON, P.J., **Mülkiyet Nedir?**, (Çev.Vedat Gül en ÜRETÜRK), İstanbul, 1969, s.47.

ortadan kaldırmaktadır. Diğer taraftan özgürlük, eşitlik ve güvenlik insanları birleştirirken mülkiyet ise insanları ayırmaktadır²⁴.

Serozan'a göre de hukukçunun genel olarak eya üzerindeki egemenlik olarak sunmuş olduğu mülkiyet, son derece belirgin insan üzerinde bir egemenliği de bünyesinde barındırmaktadır²⁵. Araştırmacıya göre üretim araçları üzerindeki mülkiyet kilitlere sosyal ve politik hayatın bütün kilit noktalarında nüfuz ve iktidarsağlamasının yanı sıra patronun çalıştırdığı kilitler üzerinde, büyük sermayeleri temsil eden şirketlerin toplum ve halk üzerinde, şirket içerisindeki büyük pay sahiplerinin hissedarlar ve yöneticiler üzerinde genellikle negatif sonuçlara da neden olan hegemonyaları olduğu akıldan çıkarılmamalıdır²⁶.

1.2. Mülkiyet Hakkının Tarihçesi

1.2.1. Genel Olarak

Mülkiyet kavramı insanlık tarihi kadar eskidir. Mülkiyet hakkının yapısı, kapsamı ve niteliği farklı tarih, sistem ve toplumlarda ciddi farklılıklara sahip olmuştur. Her hukuk sisteminin kendine has bir mülkiyet kavramı söz konusudur²⁷. Mülkiyet kavramının ilikili olduğu varlık ve değerlerin sürekli olarak değişmesi mülkiyet kavramının da değişimini beraberinde getirmiştir. Bu sebepten ötürü mülkiyet sosyal bir kurum olarak iptal edilmez bir hak kavramına dayandırılmaz. Mülkiyet yalnızca neden olduğu sosyal etkilere ve genel yarara olan katkısına göre değerlendirilebilir²⁸ ki bu sebepten ötürü de doğrudan mülkiyet hakkı üzerine yapılan

²⁴ PRUDHON, **Mülkiyet Nedir?**, s.101.

²⁵ SEROZAN, s.244.

²⁶ SEROZAN, s.244.

²⁷ GÜVEN, K./ ESENİR, T., **Eya Hukuku**, Geni İletilmiş 4. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2008, s.157.

²⁸ GÜR Z, **Teorik Açısından Mülkiyet**, s.337.

bir çalı mada mülkiyetin tarihsel geli imi incelenmeden, mülkiyet hakkının hukuki zeminde düzenlenmesine, korunmasına ve sınırlanmasına ili kin kural ve kuramlar da bilimsel bir temel oturtulamaz²⁹.

Doktrinde genel anlayı , mülkiyet hakkının do u u açısından insanlık tarihini esas alır. Mülkiyet hakkı kavramı insanla beraber vardır³⁰. Fakat mülkiyetin daha geni bir bakı açısıyla hayvanlar için bile önemli bir uygulama alanı buldu u, dolayısıyla mülkiyetin insanla birlikte oraya çıkan bir kavram olmadığı , insandan önce de var oldu u ileri sürülmü tür³¹.

Mülkiyetin kayna ı ile ilgili i gal yada yasal düzenlemeyi öne çıkaran görüşlere kar ılıklı John Locke mülkiyet hakkının eme e dayandı mını ileri sürmü tür³².

Mülkiyetin tarihi kökeniyle ilgili olarak belli ba lı iki temel görüş bulunmakta olup bunlardan "ilkel ortakçı mülkiyet" görüşü insanlık tarihinin mülkiyet açısından vah et, barbarlık ve uygarlık olarak adlandırılan 3 dönemden geçti ini ileri sürerken, "do al görüş " ise mülkiyet anlayı ı konusunda ilkel ortakçı görüş e destek verenlerin ileri sürdükleri gibi yeknesak bir gelişimin olmadığı mını iddia etmişlerdir³³. Yine sosyalist dü ünçeye sahip olan bir görüş ilkel toplumlarda geçerli olan mülkiyet eklinin kolektif bir mülkiyet oldu unu savunurken, liberal dü ünçeye yapısına sahip olanlar ilkel toplumlardaki ilk mülkiyet türünün liberal-bireyci bir mülkiyet oldu unu ifade etmişlerdir³⁴.

²⁹ SEROZAN, s.240.

³⁰BAYRAKLI, B., **Mülkiyet Hakkı II**, Sabah Gazetesi, 6.8.1999, <http://arsiv.sabah.com.tr/1999/08/06/y41.html> (Eri im tarihi 5.5.2013).

³¹ SA LAM, M., **Kuran-ı Kerim'de Mülk ve Mülkiyet**, Yüksek Lisans Tezi, Erciyes Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kayseri, 2002, s.3.

³² AK PEK, L., "**John Locke'un Mülkiyet Hakkındaki Fikirleri**", Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt XI, Sayı 1-2, Ankara, 1954, s.514-524.

³³ TÜRKBA , U., **Felsefe, Sosyoloji, Hukuk ve Devlet**, Der Yayınları, 2. Basım, İstanbul, 2001, s.253, 254.

³⁴ ÇALI , H., **İslam Hukukunda Özel Mülkiyete Getirilen Sınırlamalar**, Doktora Tezi, Selçuk Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Konya, 2001, s.10.

İkel toplumlarda mülkiyet oldukça sınırlı bir alanı kapsamaktaydı. Genel olarak insanların kullandığı menkuller üzerindeki mülkiyetten söz etmek mümkündür³⁵. Bu bağlamda mülkiyete konu olabilecek olan şeyler silah, giyecek ve yiyecek eşyaları gibi temel ekonomik değerlerden oluşmaktaydı. Zaman içerisinde insan ihtiyaçlarına artışı ve toplum hayatının genişleyerek yerleşim alanı olarak mülkiyet kavramı daha da belirgin ve önemli olmuştur. İkel toplumlarda bireyler toplumdan ayrı bir varlık olarak görülmemiş, dolayısıyla mülkiyet de bütün topluma ait olacak şekilde kolektif mülkiyet olarak uygulanmıştır³⁶.

İnsanlığın ilk dönemlerinde kolektif yaşam, üretme ve tüketme şeklinde uygun olarak toplumsal bir karaktere sahip olan ve özde topluma ait olarak kabul edilen eşyalar üzerinde hak ileri sürebilme olgusu toplumsallıktan bireyselliğe doğru bir süreçten geçmiştir, kolektif mülkiyet şeklini bireysel mülkiyete bırakmıştır³⁷.

1.2.2. Batıda Tarihsel Gelişim

1.2.2.1. Eski Yunanda Mülkiyet

Eski Yunanda din olgusuna bağlı bir mülkiyet anlayışı söz konusuydu. İkel toplumlardaki kolektif mülkiyet Eski Yunanda yerini aile mülkiyetine bırakmıştır³⁸.

İlk devirlerde toprak mülkiyeti bireye değil aileye ait olup aile ile toprak arasında oldukça sıkı bir bağ söz konusuydu. Öyle ki, ailenin ölen fertleri aileye ait tarlalardan birisine gömülür ve böylelikle o toprak devredilemez hale gelirdi³⁹.

³⁵ ESEN, B.N., **Mülkiyet Hakkı**, İzmir Barosu Dergisi, Yıl 1941-1942, Sayı 19-23, s.257.

³⁶ ERTA, S., **Osmanlıda Mülkiyet Yaşam ve Yaşamın Özgürlüğü**, Prof.Dr. İrfan Baştuğ'a Armağan, Seçkin Yayınları, Ankara, 2001, s.62.

³⁷ TÜRKÜL, **Kamu Hukuku Açısından Mülkiyet Hakkı ve Sınırlandırılması**, s.18.

³⁸ BULUT, s.16.

³⁹ CHALLAYE, F., **Mülkiyetin Tarihi**, (Çev:Turgut Aytuğ), İstanbul, 1944 s.20.

Toprak önceleri aile mülkiyetine, ailenin öldükten sonra kutsalla an fertlerine özgülenmişken zaman içerisinde mülkiyetin sahibi olarak en güzel yahut en büyük tanrılar görülmeye başlandı⁴⁰. M.Ö. VI. Yüzyıldan itibaren ise toprak mülkiyetinin kutsallı yavaş yavaş kaybolmaya başlanıp mülkiyet alanının aile mülkiyetinden bireysel mülkiyete doğru bir değişim gösterdiği görülmektedir⁴¹. Yaşanan bu değişimin en önemli nedeni ise ticaretle yaşanan gelişmeye bağlı olarak kıymetli madenlerin önem kazanmasıdır. Ailenin bölünmesine paralel olarak zaman içerisinde toprak mülkiyeti de kutsallığını kaybederek yerini bireysel mülkiyete bırakmıştır. Bireysel mülkiyet önceleri elbise ve mücevher gibi taşınır eşyalarda ortaya çıkmış daha sonraki dönemlerde ise hayvanlar ve toprak da özel mülkiyetin konusu haline gelmiştir⁴². Toprak alım satımının olanaklı hale gelmesi ve ipotek kurumunun ortaya çıkmasının ardında da toplumda çatı malara yol açacak çeşitli yapıların ortaya çıktığı gözlenmektedir⁴³.

Eski Yunanda mülkiyet sadece eşya üzerinde kurulan hakimiyet şeklinde olmayıp kendilerine köle denilen insanları da kapsamaktaydı. Köleler de tıpkı eşyalar gibi alınıp satılıyordu. Hatta köleler babadan oğula, ölenden de onun mirasçısına geçiyordu⁴⁴.

1.2.2.2. Roma Hukukunda Mülkiyet

⁴⁰ FENDO LU, H.T., **Osmanlı Hukukunda Temel Hak ve Özgürlükler içinde Mülkiyet Kavramı ve Olgusu**, Doktora Tezi, İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 1992.

⁴¹ GÜR Z, **Teorik Açıdan Mülkiyet**, s.13.

⁴² CHALLAYE, **Mülkiyetin Tarihi**, s.23.

⁴³ FENDO LU, **Osmanlı Hukukunda Mülkiyet**, s.160.

⁴⁴ CHALLAYE, **Mülkiyetin Tarihi**, s.22.

Roma hukukunun mülkiyet hakkı ile ilgili prensipleri sadeli i ve hukuku de eri sebebiyle günümüz mülkiyet anlayı nın da temelini olu turmaktadır⁴⁵. Esasta ve ekilde tüm modern hukukun temelini olu turan Roma Hukukunun en temel esaslarından birisi üphesiz mülkiyet hakkıdır⁴⁶. Modern hukuklardaki mülkiyet kavramının temeli olarak kabul edilen, Klasik ve Iustinianus döneminin mülkiyet anlayı na göre mülkiyet, bir ki inin bir mal üzerinde sahip olabilece i en geni kapsamlı aynı haktır⁴⁷.

Eski Yunanda oldu u gibi Roma'da da ba langıçta aile mülkiyeti görünümü belirgin iken zaman içerisinde bireysel mülkiyet ve kamu mülkiyeti geli erek yaygın hale gelmi tir. Mülkiyet kavramı Roma Hukukunda toplum ve devlet yapısındaki de i ikliklere göre farklı a amalar geçirmi tir ki bu sebepten ötürü Roma hukukunda mülkiyet kavramı ele alınırken Roma'nın hangi devrindeki mülkiyet anlayı ndan söz edildi inin açık bir ekilde belirtilmesi gerekir⁴⁸.

İlk dönemlerde ve krallık zamanındaki mülkiyet anlayı ıyla ilgili olarak hukuksal olarak de er atfedilebilecek özellikte çok fazla bilgi bulunmamaktadır. Roma kaynaklarında mülkiyetin tarifine rastlanmamaktadır⁴⁹. Günlük dilde ise Romalılar mülkiyeti teknik terimlere ba vurmadan ifade etmi lerdir. Malik basit olarak, "bu mal benimdir, bana aittir, e yalarımın arasındadır" demektedir⁵⁰. Roma hukukuna göre mülkiyet, sahibinin " ey" üzerindeki mutlak kudret ve iktidarını ifade

⁴⁵ ESEN, s.258.

⁴⁶ ÖZELMAS, E., **İktisadi Sistemler ve Hürriyet ile Mülkiyet**, İktisadi ve Ticari İlimler Dergisi, sayı 2, İstanbul, 1973, s.72.

⁴⁷ AVCI, A., **Roma ve Türk Hukuklarında Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılması**, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 1999, s.1.

⁴⁸ ÇÖRTO LU, .S., **Ta mmaz Mülkiyetinin A kın Kullanılması**, Ankara, 1988, s.9.

⁴⁹ Di MARZO, **Roma Hukuku**, (Çev.Ziya UMUR), İstanbul, 1959, s.243.

⁵⁰ TAH RO LU, B., **Roma Hukukunda Mülkiyet Hakkının Sınırları**, 3. Bası, İstanbul, 2001, s. 10.

etmekte olup bu kudret ve iktidar, kullanma ve yararlanma yetkilerinin yanı sıra tüketme, devretme ve hatta tahrip etme yetkilerini de kapsamaktaydı⁵¹.

Roma Hukukunda mülkiyet hakkı daha önceleri kolektif aile mülkiyet ekindeyken zaman içerisinde tıpkı Eski Yunanda olduğu gibi bireye ve topluma da tanınmıştır. Eski dönemde mülkiyet hakkınsa sahip olabilmenin yanı sıra Roma vatandaşları yahut Latin olması gerekiyordu. Yabancılar ise sadece sınırlı, fiili bir mülkiyete sahip olabiliyorlardı⁵².

Mülkiyet hakkı sahibine kullanma, yararlanma, tasarrufta bulunma ve kötüye kullanma ekinde 3 farklı yetki sunuyordu. Malik kendi hakkından yalnızca kendisiyle vazgeçebilir, mülkiyetine sahip olduğu "res"i başkasına sadece o devredebilir ve mülkünü yalnızca kendisi yok edebilirdi⁵³.

Mülkiyet hakkının bireylere verildiği yetkilerin sınırını kamu yararı belirlerdi. Klasik Roma hukukunda gayrimenkul mülkiyeti açısından her memlekette uygulanması zorunlu olan çeşitli kanuni sınırlamalar söz konusuydu⁵⁴. Belirtilen dönemlerde devletin kamu yararı için kamulaştırma yetkisi ile özel mülkiyete müdahalesine imkan verildiği görülmektedir⁵⁵. Daha sonraki hukukta bu sınırlamaların sayısı artarak mülkiyetteki eski mutlak hakimiyet anlamından kalkmıştır⁵⁶. Iustinianus hukukunda, açıkça mülkiyet hakkının "animus nocendi" (zarar vermek amacıyla) kullanılması yasaklanmıştır⁵⁷ olup buna göre başkasına zarar vermedikçe, yasak edilmedikçe, herkes bu hakkını istediği gibi kullanabilir. Roma hukukunda mülkiyetin korunması esas itibarıyla Rei Vindicatio

⁵¹ LÖGRA, H., **Tarihin Seyri içinde Mülkiyetin Tekamül Safhaları**, (Çev.H.Cahit ÖZÜL), Hukuk İlimi Yayın Kurumu Konferanslar Serisi:44, Ankara Hapishane Matbaası, 1938, s.3

⁵² TAHRİROĞLU, **Roma Hukukunda Mülkiyet Hakkının Sınırları**,s.18.

⁵³ CHALLAYE, **Mülkiyetin Tarihi**, s.41.

⁵⁴ LÖGRA, **Tarihin Seyri içinde Mülkiyetin Tekamül Safhaları**,s.9.

⁵⁵ BULUT, s.17.

⁵⁶ TAHRİROĞLU, **Roma Hukukunda Mülkiyet Hakkının Sınırları**,s.14.

⁵⁷ UMUR, Z., **Roma Hukukunda Hakkın Suistimali**, Tahir Taner'e Armağan, İstanbul, 1956, s.564

(stihkak Davası) ve Actio Negatoria in Rem (Müdahalenin Men'i Davası) yoluyla sa lanıyordu⁵⁸.

Roma'da bireysel mülkiyet XII. Levha Kanunu'ndan sonra belirgin hale gelmi ve kavramın anlam ve kapsamı zaman içerisinde farklı özelliklere sahip olmu tur⁵⁹. Mülkiyet hakkı Roma'da en geni kapsamlı hakimiyet durumu olmasına kar ın, XII. Levha Kanunu ile birlikte kamu yararı ve kom ular yararına olmak üzere mülkiyete birtakım sınırlamalar öngörölmü tür⁶⁰. Kamu hukuku alanındaki sınırlamalara eski dönemlerde az rastlanırken, özellikle son imparatorluk döneminde sınırlamalar artmaya ba lamı , yol yapımı, su kemerlerinin in ası gibi nedenlerle özel mülkiyete tabii yerlerin kamula tırılması uygulamaları yaygınla mı tır⁶¹. MS. III. yüzyıldan itibaren ortaya çıkan sosyal de i im, merkeziyetçili in ve imparatorluk idaresinin gücünün artmasına ba lı olarak Roma hukukunda kamu yararı, ehircili in geli tirilmesi ve kom uluk hakları dü üncelerinden kaynaklanan düzenlemeler ortaya çıkmaya ba lamı tır⁶².

Cumhuriyet döneminde tarlaların bo tutulmasının önüne geçmek amacıyla tarla sahiplerini araziye i letmeleri konusunda te vik etmek için çe itli düzenlemeler yapılmı , tarlasını bo bırakan malikin mülkiyet hakkının ortadan kaldırılmasına kadar giden ciddi yaptırımlar öngörölmü tür⁶³. Roma'da çıkan önemli toprak kanunları; Spirius Cassias Kanunu, Licinius Kanunu, Flaminius Kanunu, Thoria Kanunu ve Sezar Kanunu ekinde sıralanabilir⁶⁴. Yine maliklere evlerini onarma ve yıkılan yerlerini yeniden in a etme zorunlulu unun getirilmesi, malikin gerekti i ekinde ilgilenmedi i ve bo bıraktı ı arazilerle ilgili olarak her vatanda a o araziyi

⁵⁸ AVCI, **Roma ve Türk Hukuklarında Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılması**,s.5.

⁵⁹ GÜR Z, **Teorik Açıdan Mülkiyet**, s.26.

⁶⁰ ÇÖRTO LU, **Ta ınmaz Mülkiyetinin A kın Kullanılması**,s.9.

⁶¹ UMUR, **Roma E ya Hukuku**, s.32.

⁶² TAH RO LU, **Roma Hukukunda Mülkiyet Hakkının Sınırları**, s.29.

⁶³ TAH RO LU, **Roma Hukukunda Mülkiyet Hakkının Sınırları**,s.45, 46.

⁶⁴ BERK , ., **Toprak Hukuku**, Yargıço lu Matbaası, Ankara, 1967, s.52-56.

İ gal ederek oraya bina yapma yetkisi vermesi, yıkılan evin devlet bütçesinden tamir edilmesi durumunda malikin bu tamirat nedeniyle ortaya çıkan borcunu ödememesi durumunda devlete o gayrimenkulü satma yetkisi verilmesi gibi son derece ciddi ve a ır düzenlemeler Roma hukukunda mülkiyet hakkı açısından kamu yararı ile malikin hakkının ba da tırılmasına yönelik uygulamalar arasında yer almaktadır. Roma'da kamu yararı dü üncesiyle, özel mülkiyetin kaldırılmasının gerekti i durumlarda, devlet organları “imperium” (iktidar) yetkilerine dayanıp bu mülkiyeti zorla almıyorlardı. Maliki bir alım satım akdinin yapılabilmesi için iradesini beyana zorluyorlardı⁶⁵.

Klasik sonrası hukuk devrinde ise, kamula tırmanın bu niteli inden yava yava uzakla maya ba ladı ı ve kamula tırmayı yapan tarafa a ırlık veren bir yakla ımın ortaya çıktığı gözlenmektedir⁶⁶.

Fetihlerde devletin sınırlarının geni lemesi, toplumu meydana getiren farklı gruplar arasında mevcut derecelenme ve nüfusta meydana gelen artı , farklı mülkiyet alanları arasında yo un çatı maların ortaya çıkmasına yol açmı tır. Roma'da mülkiyet olgusunun bilhassa son dönemlerde mal üzerinde mutlak, sınırsız ve keyfi bir iktidarı ifade etmedi i söylenebilir. Roma hukukunda kamula tırma kurumunun olmayı ı, binalar arasına belirli mesafelerin bırakılması ilkesi, ehircilik endi eleri, mesken krizi ile mücadele etmek için binaları yıkma yasa ı, binaların yüksekli inin belli bir seviyeyi geçmemesi, nehir kıyısında arazileri olanları belli yükümlülüklerinin olması ve çe itli kısıtlamalar Roma'da mülkiyet hakkının kamu yararına sınırlanabilece ine ili kin son derece önemli delillerdir⁶⁷.

⁶⁵ TAH RO LU, *Roma Hukukunda Mülkiyet Hakkının Sınırları*,s.73.

⁶⁶ TAH RO LU, *Roma Hukukunda Mülkiyet Hakkının Sınırları*,s.74, 75.

⁶⁷ ÖKTEM, N./TÜRKBA , A.U., *Felsefe, Sosyoloji, Hukuk ve Devlet*, Der Yayınları, 2. Basım, stanbul, 2001, s.277.

Zaman içerisinde mülkiyet kavramında bir sadeleşme gerçekleşmiş ise de Roma'da mülkiyet hakkını hukuki açıdan gelişiminin giderek yaygın hale gelmesinin, mülkiyetin geniş anlamına gelmediği de açıktır. Fakat yine de mülkiyet hakkının sahibine sınırlı olduğu tasarruf hakkının geniş tutulması Roma hukukunun mülkiyete verdiği önemin açık bir göstergesidir. Daha önceleri sadece Roma vatandaşlarına tanınan bu şekilde mülkiyet daha sonraları ise ülke topraklarının genişlemesine bağlı olarak yabancılara da tanınmış ve bu durum giderek tüm dünyaya yayılmıştır⁶⁸.

Roma pozitif hukukunda mülkiyet kuralları ile ilgili olarak gerçekleştirilen değişim, Avrupa hukukunu geniş ölçüde etkilemiş ve Roma hukukunun mülkiyet konusundaki temel ilke ve uygulamaları, Fransız devriminden sonra Avrupa'da yapılan kanuni düzenlemelerde dikkate alınmıştır⁶⁹.

1.2.2.3. Ortaçağ Avrupa'sında Mülkiyet

Hıristiyanlığın etkisi ile uzun bir süre mülkiyet hususunda mutlak hak ve iktidarın Allah'a ait olduğu, insanların dünya üzerindeki hak ve yetkisinin sınırlı olduğu anlayışı etkili olmuştur. Fakat Ortaçağ feodalitesinde bu anlayış zaman içerisinde etkisini kaybederek yeni memleketlerdeki servetin mülkiyetinin yeryüzünde Allah'ın vekili olarak kabul edilen kralda toplandığı şeklinde yeni bir anlayış ortaya çıkmıştır. Nihayet toprak mülkiyeti Ortaçağ'da başlıca zenginlik kaynağı olarak kabul edilmeye başlanmıştır. Dönemin önemli düşünürleri arasında yer alan Saint Thomas d'Aquinas mülkiyet hakkının insanın yeryüzündeki amacını gerçekleştirebilmesi için zorunlu olduğunu, herkesin kendine ait olana sahip olması halinde toplumda daha

⁶⁸ ÖKTEM, TÜRKBAŞI, *Felsefe, Sosyoloji, Hukuk ve Devlet*, s.277.

⁶⁹ GÜR Z, *Teorik Açıdan Mülkiyet*, s.32.

sa lam bir barı n sa lanabilece ini ve insanların hayatının daha düzenli olaca nı, ancak, mülkiyet hakkı sahibinin bu haktan sadece kendisinin yararlanmamasını, toplumun yararlanmasını da sa laması gerekti ini ifade etmi tir⁷⁰.

Ortaça da toprakla ili kilerinin niteli ine ba lı olarak farklı bir derecelenme ve katı bir feodal düzen ortaya çıkmı olup bu dönemde kral ile kilise arasında ya anan iktidar mücadelesine ba lı olarak senyörler ile arasında sürüp giden iç çatı maların nedeni ço unlukla topra a sahip olma, daha fazla gelir elde etme iste inden kaynaklanmaktadır⁷¹. Bu ba lamda ya anan mücadelenin kayna mın mülkiyet oldu unu söylemek yanlı olmaz.

Bu dönemde topra a ba lı alınıp satılan yeni bir sınıf olarak köleli in Hıristiyanlık ile birlikte Ortaça da almı oldu u "serfler" ortaya çıkmı tır. Serflerin kölelerden tek farkı ise evlenip çocuk sahibi olabilmelerinden ibaretti⁷². Ortaça ekonomisinin temelini tarım olu turmakta olup insanların büyük bölümü de buna ba lı olarak geçimini tarımdan sa lamaktadır. Bu sebepten ötürü de geni bir halk kesimi toprak üzerinde çalı makta olan serflerden olu makta idi. Feodal toprak mülkiyeti sistemi, aynı topra n birbirine ba lı ve birbiri üzerinde hak sahibi olan, bunun yanı sıra birbirine kar ı bazı görevler de yüklenmi olan ki iler ait olmasını gerekli kılmaktadır. Di er bir ifadeyle, topra n maliki hiçbir zaman tek bir senyör olmayıp aksine hak sahiplerinin olu turdu u bir hiyerar i dikkat çekmektedir⁷³.

Ortaça mülkiyet uygulamasının özellikleri açısından malike mutlak haklar tanıyan Roma mülkiyet sistemine göre farklı oldu u çok nettir⁷⁴. Katolik kilisesinin etkisi altında geli en ortak mülkiyet anlayı ı Luther tarafından ele tirilmi tir. Luther,

⁷⁰ GÜR Z, A., "Avrupa'da Reform Hareketleri ve Mülkiyet Sorunu", Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.25, Sayı 1-2, Ankara, 1968, s.243.

⁷¹ TU RUL, S., **Kamu Hukuku Açısından Mülkiyet Hakkı ve Sınırlandırılması**, Kazancı Yayınları, Ankara, 2004, s.24.

⁷² FENDO LU, **Osmanlı Hukukunda Mülkiyet**, s.163.

⁷³ GÜR Z, **Teorik Açından Mülkiyet**, s.77-78.

⁷⁴ GÜR Z, **Teorik Açından Mülkiyet**, s.78.

10 emir arasında bulunan "hırsızlık yapmayacaksın" ilkesini özel mülkiyetin temeli olarak görmü ve hırsızlı ın yasaklanmasının özel mülkiyetin din tarafından me ru ve geçerli sayıldı ının açık ifadesi oldu unu ileri sürmü tür⁷⁵.

Son dönemde sosyal ve ekonomik hayatta ortaya çıkan hareketler ve dalgalanmalar dönemin sınıf yapısı üzerinde de kendisini göstermi , yoksul sınıfların daha da yoksul hale gelmesi, orta sınıfın durumunun sarsılması, bu dönemde ekonomik açıdan gücü elinde bulunduran büyük aristokrat sınıfa ve kiliseye kar ı bir tepkinin ve tavrın ortaya çıkmasına yol açmı tır ki bu durum ileride mülkiyet kavramıyla ilgili önemli neticelere yol açan 1789 Fransız htilali'nin gerçekleşmesinde de etkili olacaktır. Böylelikle mülkiyet hakkı tarihsel süreç içerisinde nitelik ve kapsam olarak, teorik açıdan ciddi de i imler ya amı , siyasal ve ekonomik sistemler içerisinde anlam kazanarak geli mi tir⁷⁶ ki buna paralel olarak mülkiyet kavramı ve kurumunu hukuki ve felsefi açıdan de erlendirmeye çalı an görü ler ile uygulamalar da sürekli de i iklikler ya amı tır.

1.2.2.4. Türk Mülkiyet Anlayı ının Tarihsel Geli imi

1.2.2.4.1. Eski Türklerde Mülkiyet

Eski Türklerde özel mülkiyet soy mülkiyeti ekindeyken zaman içerisinde toplum yapısında meydana gelene geli melere ba lı olarak önce aile mülkiyetine ve nihayetinde de özel mülkiyete do ru bir de i im görülmektedir. Bireysel mülkiyetin yanı sıra toplumun yararlanmasına açık bazı mallar üzerinde ise kolektif mülkiyet ili kisinin devam etti i anla ılmaktadır⁷⁷.

⁷⁵ GÜR Z, **Mülkiyet Sorunu**, s.246.

⁷⁶ TU RUL, **Kamu Hukuku Açısından Mülkiyet Hakkı ve Sınırlandırılması**, s.17.

⁷⁷ TU RUL, **Kamu Hukuku Açısından Mülkiyet Hakkı ve Sınırlandırılması**, s.46.

Hunlarda ki ilerin sınırlı da olsa mülkiyet hakkına sahip oldukları görülmektedir. Fakat gerektiğinde devlet mülkiyete müdahale etme yetkisine sahip idi⁷⁸.

Göktürklerde sosyal bünye aile tipi yapılanmalardan oluşmakta ve anaerkil bir görüntü arz etmekte idi. Bu sebepten ötürü mülkiyet hakkı da aile mülkiyeti ekindeydi. Mülkiyete getirilen en önemli sınırlama ise sürü hayvanları ile ödenen vergilerden oluşmakta idi⁷⁹.

Uygurlar döneminde de mülkiyet ve miras hakları tanınmış ve korunmuştur. Tarımla geçimini sağlayan Uygurlarda toprak mülkiyeti son derece önem arz etmekte idi. Tarım arazilerinin sahibi ve maliki aile reisidir⁸⁰.

Selçuklu döneminin mülkiyet sistemi büyük ölçüde İslam inancından etkilenmiş olup toprak mülkiyeti devlete ait olmakla beraber kabilelere tanınan özel toprak mülkiyeti de görülmektedir⁸¹.

1.2.2.4.2. Osmanlı Devletinde Mülkiyet

Osmanlı devleti genel olarak İslam hukukunu her yönüyle uygulamıştır. Bu sebepten ötürü İslam hukukunun mülkiyet görüşünün de Osmanlı hukukunda hemen hemen aynı olarak kabul edildiği görülmektedir⁸². Osmanlı Devletine mülkiyet hakkının genel gelişim seyrinde Ortaçağ Avrupa'sında olduğu gibi mülkiyetin kullanımını konusunda uzun ve acıkar mücadeleler yaşanmamıştır. Osmanlı-İslam hukukunda mülkiyete saygı duyulmuş, malî u runda öldürülen ehil olarak adlandırılmıştır. Aynı zamanda insanın canı ve ırzı ile birlikte, malî da bacasına

⁷⁸ TÜRK HUKUKU, **Kamu Hukuku Açısından Mülkiyet Hakkı ve Sınırlandırılması**, s.44.

⁷⁹ ÜÇÖK, C./ MUMCU, A./BOZKURT, G., **Türk Hukuk Tarihi**, 9. Bası, Ankara, 1999, s.28

⁸⁰ TÜRK HUKUKU, s. **Kamu Hukuku Açısından Mülkiyet Hakkı ve Sınırlandırılması**, 45.

⁸¹ ÜÇÖK, C./ MUMCU, A. **Türk Hukuk Tarihi**, 5. bası, Ankara, 1985, s.144.

⁸² ÇELİK, H., **Osmanlı Toprak Düzeni ve Bu Düzenin Bozulması**, 3. Bası, Konya, 1992, s.9.

haram edilmi ve sahibinin rızası olmadıkça malını ba kasının alması yasaklanmı tır⁸³.

Mülkiyet hakkının sahibine istimal (kullanma), isti lal (semerelelerinden yararlanma) ve tasarruf (tüketme) olmak 3 ana yetkiyi sa ladı ı kabul edilmi tir. Osmanlı Devletinde topra ın kuru mülkiyeti devlete aittir. Arazinin sahibi olan devlet ile mutasarrıfı bulunan birey arasında bir bakıma sözleşme dayalı hukuki bir ili ki söz konusudur⁸⁴. Köylü, kira ve i leme bedeli olarak, topraktan aldı ı ürünün belirli bir oranından devlete hisse vermekteydi. Ferdin kullanma kar ılı ı olarak devlete verdi i paraya “çift akçesi” veya “tasma akçesi” denmekteydi. Topra ı i leyenin bunu sürekli olarak yapması ve topra ı miras yoluyla devredebilmesi nedeniyle uygulamada köylü topra ın maliki imi gibi hareket etmekteydi⁸⁵. Özel mülkiyet sadece hiç ürün vermeyen ve hiç kimsenin olmayan ölü toprakların ihyası halinde padi ahın izniyle kurulabilirdi. Konuyu düzenleyen Mecelle'nin 1272/1. maddesinde bir kimsenin sultanın izni ile ölü topraktan bir yeri ihya ve imar ederse ona malik olaca ı belirtilmi tir⁸⁶.

1839 tarihli Tanzimat Fermanı'nda can ile birlikte malın da korunmasından söz edilmi olup böylelikle mal güvenli inin de can güvenli i kadar önem arz eden bir husus oldu u vurgulanmı tır⁸⁷. Fermana herkesin mal ve mülkünden emin olması gerekti i, mal güvenli inin söz konusu olmadı ı yerde kimsenin devlet ve milletine ısınamayaca ı, ülkenin geli mesi ile ilgilenmeyece i, her zaman korku ve üzüntü içerisinde ya ayaca ı, buna kar ılık malından, mülkünden emin oldu unda ise

⁸³ FENDO LU, **Osmanlı Hukukunda Mülkiyet**, s.151.

⁸⁴ KÖPRÜLÜ, B. **Türk Hukukunda Orman Mülkiyeti**, stanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, Cilt. XIV, Sayı 3-4, stanbul,1948, s.700-754, s.723.

⁸⁵ ESEN, **a.g.m.**, s.258.

⁸⁶ EREN, F., BA PINAR, V., **Toprak Hukuku**, Gözden Geçirilmli ve Geni letilmli 3. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2007, s.154.

⁸⁷ AKIN, .F., **Temel Hak ve Özgürlükler**, Fakülteler Matbaası, stanbul, 1971, s.63.

her zaman kendi i i ve i inin geni letilmesiyle ilgili çaba harcayaca ı, devlet ve millet gayretinin, vatan sevgisinin kendisinde her geçen gün artaca ına vurgu yapılmı tır. Herkesin malına, mülküne tam sahip olaca ı, bunları istedi i gibi kullanaca ı, bunu yaparken de devlet büyüklerinin müdahalesine maruz kalmayaca ı, can, ırz, namus ve mal konularında, ülkede ya ayan bütün halka eriat yasaları gere i teminat verildi i belirtilmi tir.

1856 tarihli Islahat Fermanı'nda da Tanzimat Fermanı ile tanınan hak ve teminatların tamamının Osmanlı tebaası için aynen geçerli olaca ı bir kez daha vurgulanmı tır. Islahat Fermanı'nda can ve malın korunmasını sa layacak zabıta tedbirlerinin alınması öngörülmektedir.

1858'de çıkarılan Arazi Kanunnamesi, devletin sahip oldu u kuru mülkiyet anlayı ına son vererek bireysel mülkiyet anlayı ına uygun bir sistem getirmi tir. Bu Kanunname'ye kadar ülkemizde uygulanan mülkiyet rejimi klasik ve modern mülkiyet yakla ımlarından farklı bir özellik arz ederken, belirtilen kanunnamenin kabul edilmesiyle birlikte klasik mülkiyet rejimine yakla an bir sistem benimsenmi olup bu sisteme göre, arazinin kuru mülkiyeti de artık malike, yani bireye ait olacaktır.

1864 tarihli Turuk-u Ebniye Nizamnamesinin 3. maddesinde yolların geni letilmesi için yapılacak kamula tırmalar için ta ınmaz maliklerine herhangi bir ödeme yapılmaması öngörülmü tür⁸⁸. Böylelikle kamu yararının söz konusu oldu u durumlarda bireysel mülkiyet hakkına kar ılıksız olarak son verilebilece i kabul edilmi tir.

⁸⁸ UÇAR, M.A., **Mülkiyet Hakkının Anayasal Geli imi**, Yüksek Lisans Tezi, stanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, stanbul, 1990,s.3.

1876 tarihli Kanun-i Esasi 1789 tarihli Fransız ihtilalinin prensiplerine uygun olarak düzenlenmiştir⁸⁹. Kanun-i Esasi'nin 21. maddesindeki düzenleme ise aynen aşağıdaki gibidir:

“Madde 21.-Herkes usulen mutasarrıf olduğu mal ve mülkten emindir. Menafii umumiye için lüzumu sabit olmadıkça ve kanunu mucibince de her bahası peşin verilmedikçe kimsenin tasarrufunda olan mülk alınamaz”.

Böylece 1876 Anayasası kamulaştırmanın da temellerini hüküm altına almıştır.

Mülkiyetin ilk kez mutlak bir hak olarak kabul edilmesi 1329 (1913) tarihinde çıkarılan geçici kanun ile olmuştur⁹⁰. İslam Hukukunun toplum açısından zararlı olan eylemleri önlemek adına bireysel zararların kabul ve tercih edilebileceği, toplum açısından zararlı olan faaliyetlerin yasaklanabileceği prensipleri mülkiyet hakkının kullanılmasına da tatbik edilmiş ve bir mülkün toplum için zarar doğurucu etkileri, malik özel bir menfaat temin etseler bile yasaklanmıştır⁹¹.

Tanınmaz mülkiyetinin komünal hukukundan kaynaklı sınırlamaları ile ilgili kapsamlı düzenlemelere Mecelle'nin 1198-1212. maddelerinde yer verilmiştir. Böylelikle komünal zararı veren eylemlere karşı mülkiyet hakkı sınırlandırılmıştır. “Mülkiyet hakkının komünal hukukundan doğan sınırları bir bakıma Mecellede daha geniş sayılabilir”⁹².

Mecelle'de kamu hukuku açısından mülkiyet hakkının sınırlandırılmasına imkan tanıyan genel bir düzenlemenin yanı sıra kamulaştırma hususunda da ayrıca hüküm altına alınmıştır. Genel sınırlama, Mecelle'nin 26. maddesindeki “Zararı Ammı

⁸⁹ UÇAR, **Mülkiyet Hakkının Anayasal Gelişimi**, s.5.

⁹⁰ ESEN, **a.g.m.**, s.258.

⁹¹ ONAR, S.S., **Mülkiyet Hakkının Takyidleri ve Neticeleri**, Siyasal İlimlerde Fikir Dünyası Dergisi, sayı 17, 1957, s. 11.

⁹² HATEM, H., **Eski Hukukumuzda Mülkiyet Kavramı ve Medeni Kanun Dönemi ile Karşılaştırılması**, Medeni Kanunun 50. Yılı, Bilimsel Hafta:15-17 Nisan 1976, Sevinç Matbaası, Ankara, 1977, s.215.

(geni kapsamlı zararı) def içi, zarar-ı has (dar kapsamlı zarar) ihtiyar olunur" kuralı ile ifade edilirken gerekti inde bedeli ödenmek artıyla bir kiinin mülkünün kamula tırma yoluyla elinden alınabilece i hüküm altına alınmı tır. Aynı zamanda miri arazide mutasarrıfın 3 yıl topra ı mazeretsiz olarak i letmemesi halinde topra ın ondan alınması, Osmanlı mülkiyet hukukunun sosyal içeri ini olu turmaktadır⁹³.

1921'de TBMM'de kabul edilen ve geçici bir niteli e sahip olan Anayasa'da mülkiyet hakkında herhangi bir ilke bulunmamaktadır.

1.2.2.4.3. Cumhuriyet Döneminde Mülkiyet

Cumhuriyet döneminde, ya anan modern geli meler dikkate alınarak, sosyal devlet ilkesi ile mülkiyet ve hürriyetin uzla tırıldı ı bir sistemin benimsenmesi için çaba harcanmı tır. Atatürk'ün konuyla ilgili açıklamaları u ekildedir; "Bizim takibini muvafık gördü ümüz (mutedil devletçilik) prensibi; bütün istihlal ve tevzi vasıtalarını ferdlerden alarak milleti büsbütün ba ka esaslar dahilinde tanzim etmek gayesini takib eden sosyalizm prensibine müstenid kolektivizm yahut komünizm gibi hususi ve ferdi iktisadi te ebbüs ve faaliyete meydan bırakmayan bir sistem de ildir"⁹⁴.

Cumhuriyet döneminde ki i hak ve özgürlükleri 1924 Anayasası'nın "insan hakları" terimi yerine "Türklerin kamu hakları" ba lı ını ta ıyan 68-88. maddeleri arasında düzenlenmi tir. Do al hukuk anlayı ının etkisindeki liberal ve bireyci yakla ımın egemen oldu u 1924 Anayasası'nda ki i dokunulmazlı ı, vicdan, dü ünme, söz, yayım, seyahat, sözleşme, çalı ma, toplanma, dernek, irket kurma

⁹³ ERTA , **Osmanlıda Mülkiyet**, s.63.

⁹⁴ NAN, A.A., **Medeni Bilgiler ve M. Kemal Atatürk'ün El Yazıları**, Ankara, 1969, s.449.

gibi hak ve özgürlüklerin yanı sıra mülk edinme ve malını kullanma hak ve özgürlükleri de Türklerin kamu hakları arasında kabul edilmiştir⁹⁵.

1924 Anayasası, 1793 Fransız Anayasası'ndan esinlenmiştir. Bu nedenle de 1793 Fransız Anayasası'ndaki liberal anlayış getirilmek istenmiştir⁹⁶. Mülkiyet hakkı ile ilgili kural içeren 1924 Anayasasının 70. maddesinde yer alan düzenlemeye göre, "temellük ve tasarruf" "hakları ve hürriyetleri" Türklerin tabii hukukundandır. "Fransız ihtilali ve tabii hukuk doktrininin etkilediği 1924 Anayasasının 71. maddesi '...mal ...her türlü taarruzdan masumdur'; 79. maddesi, '...temellük ve tasarrufun... hududu hürriyeti kanunlar ile mutasarrıftır' demekte ve böylece mülkiyet hakkına hiçbir sınırlama tanınamaktaydı"⁹⁷. Maddede ki ilerin mal edinme ve tasarruf hakkı ve özgürlüğü tanınırken herhangi bir sınırlama nedenine de yer verilmemiştir. 74. maddede ise kamu yararı, topraksız çiftçinin toprak sahibi yapılması, ormanların devletle tirilmesi, ola anüstü durumlarda tedbir alınması için özel kanunlara uygun olarak karılı pe in ödenmek artıyla mülkiyet hakkına müdahale edilebileceği belirtilerek kamula tırma için bugünküne oranla sıkı ko ullar öngörümü ve mülkiyet hakkı tam bir teminata ba lanmıştır. Bu sebepten ötürü klasik mülkiyet kavramını kabul eden Eski Medeni Kanun'un 618. maddesi ile 1924 Anayasası'nda düzenlenmiş olan mülkiyet kavramı tam bir uyum içindeydi⁹⁸. 1961 Anayasası ise 1924 Anayasası'nın klasik mülkiyet anlayışını de itirerek mülkiyet hakkının içeriğinin yetki ve ödevlerden oluştuğunu kabul eden modern mülkiyet anlayışını benimsemiştir⁹⁹. 1961 Anayasasında hak ve özgürlüklerin hak ve ödevleri", "sosyal ve iktisadi haklar ve ödevler" ve "siyasi haklar ve ödevler" olmak üzere 3

⁹⁵ Ö ÜTÇÜ, M., **Do al Hukuk ve Pozitif Hukuk I ında nsan Hakları Alanındaki Bazı Kavramlar**, Prof.Dr. rfan Ba tu Anısına Arma an, Dokuz Eylül Hukuk Fakültesi Dergisi, C.7, Özel Sayı, 2005, s.582.

⁹⁶ AKIN, **Temel Hak ve Özgürlükler**,s.63.

⁹⁷ DÜREN, A., **Devletin Mülkiyete El Atmasından Do an Tazmin Yükümlülüğü**, Sevinç Matbaası, Ankara, 1977, s.4.

⁹⁸ DÜREN, **Devletin Mülkiyete El Atması**, s.4.

⁹⁹ DÜREN, **Devletin Mülkiyete El Atması**, s.5.

ana ba lık altında düzenlenmi tir. Maddede herkesin mülkiyet ve miras hakkına sahip oldu u, bu hakların sadece kamu yararı amacıyla kanunla sınırlanabilece i ve mülkiyet hakkının kullanılmasının toplum yararına aykırı olamayaca ı belirtilmi tir. Alman Anayasasının 14. maddesinden esinlenerek hazırlanan bu madde uyarınca, mülkiyet hakkı, hem bir müessese olarak hem de özel bir hak olarak devlet müdahalelerine kar ı teminat altına alınmı tır¹⁰⁰. Düzenlemeyle birlikte mülkiyet hakkı sosyal nitelikli bir hak olarak ele alınmı tır. Maddenin gerekçesinde bu durum a a ıdaki gibi açıklanmı tır:

"Artık mülkiyet hakkı, Roma Hukukundaki anlamda ferdin, toplumun menfaatini dahi hesaba katmaksızın istedi i gibi kullanabilece i bir hak, hudutsuz bir hürriyet niteli ini ta imamaktadır. Batı medeniyetinin öncüleri olan ve kolektif iktisat temayüllerinden çok uzak bulunan memleketlerde ve hatta eski hukukumuzda dahi mülkiyet anlayı ı, mülkiyetin aynı zamanda sosyal karaktere sahip bir hak oldu u yolundadır".

1982 Anayasası'nda da 1961 Anayasasında oldu u gibi hak ve özgürlükler üç ana ba lık altında düzenlenmi olmasına kar ın, mülkiyet hakkı 1961 Anayasasından farklı olarak "ki inin hak ve ödevleri" bölümünde yer alan 35. maddede düzenlenmi tir. Düzenlenme yeri dı ında 1961 Anayasasının mülkiyet hakkı ile ilgili 35. maddesindeki düzenleme içerik olarak aynen 1982 Anayasasında da korunmu tur. "Öncekilerde oldu u gibi, 1982 Anayasasında da, ekonomik düzenin temelini mülkiyet hakkı te kil etmektedir"¹⁰¹.

Anayasa ve Türk Medeni Kanunu'nda yapılan düzenlemeler birlikte de erlendirildi inde Cumhuriyet dönemi Türk Hukukunda mülkiyet hakkının ki ilere

¹⁰⁰ EREN, F., **Anayasa ve Yeni Geli meler Kar ısında Medeni Kanunun Mülkiyet Kavramına Verilecek Anlam**, Medeni Kanunun 50. Yılı, Bilimsel Hafta:15-17 Nisan 1976, Sevinç Matbaası, Ankara, 1977, s.182, 183.

¹⁰¹ ÜNAL, M., **ekli E ya Hukuku**, Ankara, 1994, s.3.

e ya üzerinde en kapsamlı ve geni yetkilerle beraber ödevler de yükleyen bir hak olarak kabul edildi i gözlenmektedir.

1.3. Mülkiyet Hakkının Unsurları

Mülkiyet hakkı, sahibine solumu oldu u hak ve yetkilerin kapsamları açısından di er ayni haklardan farklıdır. Zira mülkiyet hakkı sahibine hukuk düzeninin sınırları içinde kalmak artıyla o malı istedi i ekilde kullanma ve tasarrufta bulunma yetkileri vermesinin yanı sıra dı tan gelen müdahalelere kar ı hukukun kendisine tanıdı ı yollarla müdahaleleri engelleme ve ortadan kaldırma imkanlarını da solumaktadır. Bu özelli i ile mülkiyet hakkı ayni hakları içerisinde sahibine en geni yetkileri sunan bir hak olarak tanımlanır. Di er taraftan Medeni Kanun'un 2. maddesindeki objektif iyi niyet ve hakkın kötüye kullanılması yasa ı mülkiyet hakkının kullanılması açısından da geçerli olabilir. Hakkın kötüye kullanılması yasa ı bilhassa malikin mülkiyet hakkını kullanmasında korunmaya layık bir yararı olmadı ı durumlarda muhtevasını daraltmaktadır¹⁰².

Mülkiyetten söz edilebilmesi için mülkiyete konu olan eyin bireylerin hukuki hakimiyetlerine tabi olabilecek özellikte olması gerekir. Bu sebepten ötürü üzerinde hakimiyet kurulamayan eyler üzerinde mülkiyet hakkı kurulamaz. Mülkiyet hakkı, hak sahibi tarafından fiilen kullanılmakta olup olmadı ına bakılmaksızın devamlılık arz eder. Bir ey üzerindeki mülkiyet hakkı sahibi farklı yollarla el de i tirmi olsa da e yanın tahribi yahut tüketilmesi yada terk edilerek sahipsiz hale gelmesine kadar sürekli varlı ını muhafaza eder. Mülkiyet hakkı, elde

¹⁰² AVCI, **Roma ve Türk Hukuklarında Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılması**,s.11.

ele hiç dü ü rülmeden ta inan bir bayrak misali malikten malike geçerek sınırı belli olmayan bir zaman içinde devam edebilme özelli ine sahiptir¹⁰³ ki bu devamlılık e ya üzerinde mülkiyet hakkı kurulamayacak ekilde ortadan kalkıncaya yahut sahibi tarafından terk edilinceye kadar sürer. Bu ba lamda mülkiyet hakkı belirli bir süre içinde geçerli olan ve belli bir sürenin ardından ortadan kalkan bir hak niteli ine sahip de ildir. Anayasa'nın 35. maddesinde herkesin mülkiyet hakkına sahip oldu u net bir ekilde belirtilmekle beraber mülkiyet hakkının niteli i üzerinde herhangi bir açıklamaya yer verilmemi tir. Bu sebepten ötürü konuya ili kin ilkelerin ö retiden ve yasalardaki kurallardan faydalanılarak ortaya konulması gerekir¹⁰⁴

Türk E ya Hukuku açısından mülkiyet hakkına getirilen sınırlamalar ne denli fazla olursa olsun, mülkiyet hakkı, sahibine en geni hak ve yetkiler veren bir aynı hak olmakta çıkarılmamı tır.

Yukarıdaki açıklamalar dikkate alındı ında mülkiyetin sadece yetkiler veren özel hukuk karakterli bir hak olmadığı, tersine toplum yararı ile sınırlı, sahibine yetkiler tanımasının yanı sıra ödevler de yükleyen, kamu ve özel hukuk karakterlerine sahip bir hak olduğu söylenebilir.

Mülkiyet hakkı sadece e ya üzerinde kurulan hakimiyet ba lamında açıklanamaz. Mülkiyet ili kisinin ortaya çıkardığı karma ık ve çok boyutlu yapıdan dolayı mülkiyetin hukuki niteli i ortaya konulurken sadece özel hukuk yanıyla bir hak olarak ele alınıp de erlendirilmesi yeterli bir yakla ım olmayacaktır. Bu sebepten ötürü mülkiyetin farklı unsurları bünyesinde barındıran bir kurum olarak de erlendirilmesi, özel hukuk yanı dı ında hukuk düzeninin di er yanları ve felsefi,

¹⁰³ KAYA, T., **Kamula tırmasız Elkoyma**, Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2001, s.8.

¹⁰⁴ Anayasa Mahkemesi de 21.6.1989 günlü, E:1988/34 ve K:1989/26 sayılı kararı, AMKD, S.25, s.288.

sosyolojik, ekonomik gerçeklerle olan bağlantıları da dikkate alınmalıdır¹⁰⁵. “Bu nedenle bu kavramın açıklanmasında sadece belirli bir zaman ve yerdeki temel görüşlere dayanılarak yasalarla getirilen düzenlemelerle yetinmemek, mülkiyet ilinin zaman içinde nitelik ve kapsam açısından toplumda kazandığı değişiklikleri de erlendirmeler ve bu değişikliklerin ışığında bu kavramın günümüzde ulaştığı anlamı da ortaya koyarak bir sonuca ulaşmak gerekmektedir”¹⁰⁶.

1.4. Mülkiyet Hakkının Konusu

Mülkiyet hakkının konusunun hukuksal açıdan maddi eşyaların olmasına bağlı olarak olup bunlar insan hakimiyetine tabi olabilen, tek başına belli başlı bir varlığı olan maddi mallar ve bütünleyici parçalardan oluşur. Kendi başına bir bütün oluşturulan eşyalara, basit eşya denir. Basit eşya, maddi bütünlüğüne tam olarak tek bir mülkiyet hakkına konu olur; ancak bu eşya üzerinde birden çok hak sahibi olabilir¹⁰⁷. Kural olarak maddi olmayan eşyalar mülkiyet hakkına konu olamazlar¹⁰⁸. Maddi eşyaların içinde Medeni Kanun’un 704. maddesi gereğince tapu kütüğünün ayrı bir sayfasına gayrimenkul gibi kaydedilen başlı başına ve sürekli haklar ile Medeni Kanun’un 762. maddesine göre, edinmeye elverişli olan ve tapu mülkiyetinin kapsamına girmeyen doğalgaz güçleri de istisnai olarak mülkiyet hükümlerine tabi tutulmuşlardır.

¹⁰⁵ ZEVKLER, **Tapu Mülkiyet Hakkının Yetkileri**, s.47.

¹⁰⁶ ERCAN, **Yargıtay Kararlarında Oluşan Son Eylemlerle Kamulaştırma, Acele İşlerde Elkoyma, Acele Kamulaştırma**, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2000, s.22.

¹⁰⁷ ERMAN, **Eşya Hukuk Dersleri**, s.60

¹⁰⁸ Anayasa Mahkemesi de 28.12.1967 günlü, E:1967/10 ve K:1967/49 (30.1.1969 günlü, 13114 sayılı Resmi Gazete) sayılı kararında mülkiyet hakkının konusunun maddi eşyalar olduğunu, mamelek içerisindeki diğer hakların mülkiyet hakkının konusu olamayacaklarını ifade etmiştir. Bu karar esas olan başvuru kararında davacı, Anayasa’daki (mülkiyet hakkı) teriminin, kişinin mamelekinin hepsini kapsadığı ve Anayasa’daki mülkiyet hakkı kavramının kapsamı ile Medeni Kanundaki mülkiyet hakkı kavramının farklı olduğunu görüşünü öne sürmüştür, Danıştay 12. Dairesi de bu görüşü benimsemiştir. Ancak, Anayasa Mahkemesi, Anayasa’nın metni ve bu metni kabul eden Meclisin açık olan emri ışığında, Anayasa’daki mülkiyet hakkı teriminin, niteliği ve kapsamı bakımından, Medeni Kanunumuzdakinden daha geniş olduğunu ve kişinin bütün malî haklarını içine aldığı sonucuna varılmasının mümkün bulunmadığını belirtmiştir.

Gerçek manadaki mülkiyet hakkıyla maddi olmayan bir mal üzerindeki hakkın ortak özelli i, her ikisinin de mutlak haklar grubunda yer almalarıdır¹⁰⁹.

Mülkiyet hakkı, mülkiyete konu te kil eden malın tamamını kapsar. Hukuki olarak tek bir varlı a sahip olmayan e ya toplulukları, hak toplulukları, üzerinde hukuki egemenlik kurulması mümkün olmayan varlıklar, kamu malları, kamunun istifadesine yahut kamu hizmetine tahsis edilmi olan mallar, tabii servetler ve kaynaklar, devlet ormanları, menfaati umuma ait olan sular, da lar, tepeler, kaynaklar, eski eserler, mera, yaylak, kı laklar, nehirler, göller, karasuları ve kıyılar da kural olarak özel mülkiyete konu olamazlar¹¹⁰.

Tarihsel süreç içerisinde önceleri özel mülkiyete konu olabilen deniz, göl, akarsu, mera, kıyılar gibi yerler artık özel mülkiyete konu olmaktan çıkarılmı ve kamu malları içine sokulmu tur¹¹¹. Keza, kimi nedenlerle kanunlarla yasaklanan eyler (kölelik, organ ve doku nakli, uyu turucu maddeler vb.) mülkiyet hakkına konu olamazlar¹¹².

1.4.1. E ya

Aynı hakların konularını e yalar olu turmaktadır. E ya terimi yerine bazen mal terimi de kullanılabilmektedir. E ya kelimesi Arapçadaki " ey" kelimesinin ço uludur. Fakat konu ma dilindeki e ya kavramıyla hukuk dilindeki e ya kavramları birbirinden oldukça farklı kavramlardır. Konu ma dilince e ya olarak kabul edilen bazı nesnelere, E ya Hukuku bakımından e ya olarak sayılmayabilece i

¹⁰⁹ TEK NAY/AKMAN/BURCUO LU/ALTOP.,E ya Hukuku, s.474.

¹¹⁰ TEK NAY/AKMAN/BURCUO LU/ALTOP.,E ya Hukuku, s.476-477.

¹¹¹ ERDO AN, Y., **Kamu Hukuku Açısından Mülkiyet Hakkı**, Askeri Yüksek dare Mahkemesi Dergisi, Sayı14, http://www.msb.gov.tr/prgs/ayim/Ayim_makale_detay.asp?IDNO=34, s.143.

¹¹² YET K, N. 2007, **Açıklamalı çtihatlı Türk Medeni Kanununda E ya Hukuku**, Bilge Yayınları, Ankara, s.3.

gibi hukukun e ya olarak kabul etti i bazı eyler de konu ma dilince e ya olarak kabul edilmeyebilir¹¹³.

E ya, fiziki anlamda, elle tutulabilen, gözle görülebilen veya di er bir duyu organı ile varlı ı anla ılabilen, bo lukta yer i gal eden maddi bir varlıktır¹¹⁴. Varlıkların duyu organları ve hislerle anladı ımız tüm maddi eyler e yadır¹¹⁵. Di er bir ifadeyle hukuk açısından e ya, dı dünyada belirli ve sınırlı bir yer i gal eden ve üzerinde hâkimiyet kurulabilen, insandan gayri olan maddi eylerdir¹¹⁶.

Mülkiyet hakkının konusu, maddi bir varlı ı olan, üzerinde ki ilerin hâkimiyet kurması mümkün ve ekonomik bir de ere sahip olan, insan dı ı, sınırlanabilen her türlü ta ınır ve ta ınmaz e yalardır¹¹⁷.

E ya kavramının kapsamı hukuk sistemlerine göre farklılık arz etmektedir. Bazı hukuk sistemlerinde bu kavram geni anla ılırken bazılarında ise daha dar tutulmu tur. Örne in Fransız hukukunda ekonomik de ere sahip olan ve mülk edinmeye uygun olan her ey e ya olarak kabul edilirken Alman hukukunda sadece maddi varlıklar e ya olarak kabul edilmi tir¹¹⁸. Keza, Anglo-Sakson mülkiyet anlayı ı, hukuk kavramlarını teorik olarak tarif etmekten kaçınarak sosyal ve ekonomik ili kilere pragmatik yakla mı , böylelikle alacak hakkı, ipote in do urdu u hakkı, hisse senedini, fikri haklar ve patent hakkı gibi hakları da maddi ve maddi olmayan gibi bir ayırma da gitmeksizin mülkiyetin konusu olarak kabul etmi tir¹¹⁹.

Türk hukukunda mülkiyet hakkının konusunu yalnızca e yalar yani mallar olu turmaktadır. Üzerinde hakimiyet kurulamayan eyler cismani bir varlı a sahip

¹¹³ ERTA , **E ya Hukuku**, s.53.

¹¹⁴ ÜNAL, **ekli E ya Hukuku**, s.14.

¹¹⁵ KILIÇ, H. 2001, **Gayrimenkul Davaları**, C.1, 2. Baskı, Ankara, s.11.

¹¹⁶ AK PEK, **Türk E ya Hukuku**, s.16.

¹¹⁷ YET K, **Açıklamalı çtihatlı Türk Medeni Kanununda E ya Hukuku**, s.3.

¹¹⁸ ÜNAL, **ekli E ya Hukuku**, s.14.

¹¹⁹ GÜR Z, **Modern Mülkiyet Kavramı**, s.76.

olsalar da hukuki açıdan e ya olarak kabul edilemezler. Bu sebepten ötürü de Medeni Kanun'un 762. maddesi hükmü saklı kalmak üzere hava, bulutlar, buhar halinde bulunan cisimler ve ı ık dalgaları gibi e yler üzerinde mülkiyet hakkı kurulamaz¹²⁰.

Mülkiyete konu olma açısından bir nesnenin e ya olarak kabul edilebilmesi için de erinin para ile ölçülebilmesi ve bir hakkın konusu olabilecek özellikleri ta ıması gerekir. Belirlilik unsuru gere i, yalnızca mevcut e yalar mülkiyet hakkının konusu olabilir. leride mevcudiyet kazanacak olan bir e ya, örne in imal edilecek bir araç aynı hakların de il sadece ahsi bir borç ili kisinin konusu olabilir¹²¹.

Bazı e yaların mülkiyete konu olması hukuk düzeni tarafından yasaklanmı olabilir. Örne in insan vücudu ve organları Medeni Kanun'un 23. maddesinde ki ilik haklarına dahil varlıklar oldu u için hukuki açıdan e ya olarak kabul edilmezler ve dolayısıyla da aynı hak konusu yapılamazlar. Ormanlar, kıyılar, da lar ve onlardan çıkan kaynakların özel mülkiyete konu olamayaca ı Anayasa ve Medeni Kanunumuzda açıkça belirtilmi tir. Anayasa'nın 169. maddesine göre devlet ormanlarının, 43. maddesine göre de kıyıların özel mülkiyete konu olması hukuken mümkün bulunmamaktadır¹²².

Medeni Kanununun 715. maddesine göre de sahipsiz yerler ile yararı kamuya ait olan mallar devletin hüküm ve tasarrufu altında olup aksi ispatlanmadıkça yararı kamuya ait olan sular ile kayalar, tepeler, da lar, buzullar gibi tarıma elveri li olmayan yerler ve bunlardan çıkan kaynaklar, kimsenin mülkiyetinde de ildir ve hiçbir surette özel mülkiyete konu olamaz. Fakat bir malın kamuya ait olması mutlaka onun özel mülkiyet konusu olmadı ı anlamına gelmez. Zira devlet yahut kamu tüzel ki ilerinin elinde özel mülkiyete tabi mallar da bulunabilir. Bazı maddi mallar da e ya özelli ine sahip olmasına kar ın kamunun yararına yahut

¹²⁰ AK PEK, **Türk E ya Hukuku**, s.16.

¹²¹ ERTA , **E ya Hukuku**, s.238.

¹²² S RMEN, L. 1980, **Kıyı De i iklikleri**, Yargıtay Dergisi, Sayı 1-2, s.105.

yararlanmasına tahsis edildikleri için hukuki olarak özel mülkiyet hakkına konu olmazlar¹²³.

Anayasa'nın 35. maddesinde yer alan "mülkiyet hakkı" kavramının sanayi mülkiyeti adı verilen gayri maddi eyler üzerindeki mutlak hakları da kapsayıp kapsamadığı tartışılabilir¹²⁴ ki bu husus bilhassa yabancı sanayi kuruluşlarının marka, patent, lisans gibi aynı hak benzeri mutlak haklarının, Türkiye'de korunabilirliği açısından önem arz eder¹²⁵. Anayasa Mahkemesinin eski bir kararında¹²⁶ mülkiyet hakkı dar yorumlanarak İnsan Hakları Evrensel Beyanname'sinde de (Madde 27) mülkiyet hakkının "mal ve mülk sahibi olma" deyişiyle maddi eylere has olma özelliğinin belirtilmiş olduğu, fikri hakların ise "türlü ilim, edebiyat yahut sanat eserlerinden kaynaklı maddi ve manevi menfaatlerin korunması hakkı" olarak ifade edildiği vurgulanarak, ancak maddi eylerin mülkiyet hakkının konusunu oluşturabileceği kabul edilmiştir¹²⁷.

Eya farklı açılardan farklı türlere ayrılabilir. Özetlemek gerekirse eyalar;

- Bir yerden bir yere nakledilebilir edilememesine göre taşınır (menkul) yahut taşınmaz (gayrimenkul)¹²⁸
- Kullanılına ve fiili durumuna göre diğer bir eye bağlı olup olmamasına göre müstakil(basit) veya müstakil (basit)olmayan eya, birlikte eya veya eya birliğı,

¹²³ AK PEK, **Türk Eya Hukuku**, s.18.

¹²⁴ ERTA , **Eya Hukuku**, s.237.

¹²⁵ ERTA , **Eya Hukuku**, s.237.

¹²⁶ Anayasa Mahkemesi'nin 28.12.1967 günlü, E:1967/10 ve 1967/49 sayılı kararı (30.1.1969 günlü, 13114 Resmi Gazete).

¹²⁷ ATE , M., **Fikir ve Sanat Eserleri Üzerindeki Hakların Kapsamı ve Sınırlandırılması**, Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 2002, s.85.

¹²⁸ Medeni Kanun'un 762. maddesi "edinmeye elverişli olan ve taşınmaz mülkiyetinin kapsamına girmeyen doğal güçlerin de taşınır mülkiyetinin konusuna dahil bulunduğunu kabul etmiştir.

- Miktarı sayı, ölçü ve tartıyla belirlenebilmesine veya belirlenememesine göre misli veya misli olmayan e ya,
- Kullanımının tüketim ile mümkün olup olmamasına göre, tüketilen veya tüketilemeyen e ya,
- Üzerinde bir mülkiyet hakkının kurulmu olup olmamasına göre sahipli veya sahipsiz e ya,
- Bölünme yeteneklerine göre bölünebilen veya bölünemeyen e ya,
- Özel mülk konusu olabilme yeteneklerine göre özel mülk konusu olabilen veya olamayan e ya,
- Belirlenme durumuna göre tür olarak belirli e ya veya fert olarak belirli e ya, ekinde ayrımlara tabi tutulmaktadır. Mülkiyet hakkının kapsam ve içeriğinin belirlenmesi açısından hukuk düzeni mülkiyet konusu e ya'nın özelliklerine göre farklı hükümler öngörmü tür¹²⁹.

1.4.2. Bağımsız ve Sürekli Nitelikteki Bazı Haklar

Mülkiyet hakkı kural olarak sadece e yalar üzerinde kurulabilir. Kanun koyucu, klasik manada e ya olarak kabul edilemeyecek bazı hakları e ya niteliğinde düzenlediği için bu hakların da mülkiyete konu olabileceği kabul edilmiştir. Türk Medeni Kanununun 704. maddesinde, tapu kütüğünde ayrı ve bağımsız bir sayfaya kaydedilen, bağımsız ve sürekli olmak üzere kurulan haklar, irtifak hakları ile su ve maden gibi bazı imtiyaz hakları taahhüt e ya hükmünde kabul edilmiştir. Bağımsız ve sürekli haklarda "numerus clausus" kuralı geçerli olmadığı için irtifak, inaat, kaynak ve imtiyaz özelliklerine sahip olan çok sayıda hak devamlı ve bağımsız olmak

¹²⁹ ÜNAL, **Ekli E ya Hukuku**, s.21.

ve tapu siciline kaydedilmek artıyla ta ınmaz mülkiyetinin konusunu olu turabilecektir¹³⁰.

1.4.3. Edinmeye Elveri li Olan Tabii Kuvvetler

Medeni Kanunun 762. maddesine göre, ta ınır mülkiyetinin konusu, nitelikleri itibarıyla ta ınabilen maddi eyler ile edinmeye elveri li olan ve ta ınmaz mülkiyetinin kapsamına girmeyen do al güçlerdir. Buna göre, edinmeye elveri li olan ve ta ınmaz mülkiyetinin kapsamına girmeyen do al güçler de mülkiyet hakkına konu olabilecektir. Böylece aslında maddi anlamda e ya olmayan do al güçler mülkiyet hükümlerine tabi tutulmu lardır. Üzerinde hukuki egemenlik kurmanın mümkün bulunmadı ı güne , ay, yıldız vb. gibi varlıklar ise mülkiyet hakkının konusu olamazlar¹³¹.

1.5. Mülkiyet Türleri

1.5.1. Menkul Mülkiyeti

Bir yerden ba ka bir yere götürülebilen nesnelere ile ta ınmaz mülkiyetinin kapsamına girmeyen ve edinime elveri li bulunan do al güçler Medeni Kanunun 762. maddesine göre menkul mülkiyetinin konusudur. Medeni Kanun'un 762. maddesine göre;

“Ta ınır mülkiyetinin konusu, nitelikleri itibariyle ta ınabilen maddi eyler ile edinmeye elveri li olan ve ta ınmaz mülkiyetinin kapsamına girmeyen do al güçlerdir”.

¹³⁰ GÜVEN/ESENER, **Türk E ya Hukuku**,s.183.

¹³¹ TEK NAY/AKMAN/BURCUO LU/ALTOP., **E ya Hukuku**, s.475.

Ta nınr E ya; Bir yerden ba ka bir yere nakledildi i zaman özünde bir de i im meydana gelmeyen e ya, ta nınr e yadır. nsan vücudu, fikri ve sanat eserleri üzerindeki hak ta nınr mülkiyetinin konusuna girmez. Ta nınr e ya, bir ta nınmazın bütünlüycü parçası haline girince ta nınr mülkiyetinden çıkar, ta nınmaz mülkiyetine tabi olur. **Do al Güçler;** Do al güçlerin ta nınr mülkiyetine konu olabilmesi için, edinmeye elveri li olmalı, yani ki ilerin hakimiyeti altına alınarak yararlanma imkanı bulunmalı ve bu do al güçler ta nınmaz mülkiyeti kapsamına girmemelidir ¹³².

Menkul mülkiyeti devren kazanma ve aslen kazanma olarak üzere 2 ekilde kazanılmaktadır¹³³. Devren kazanmada ta nınr e ya malikten ba ka bir âhısa geçer. Ta nınr mülkiyetinde devren kazanma taraflar arası hukuki muamele yahut tarafların iradesi dı nda miras vasıtasıyla gerçekleşir. Aslen kazanmada ise ta nınr mülkiyetinin eski malikten yeni malike geçmesi için taraflar arasında bir anla maya gerek yoktur. Mülkiyeti kazanan ki i daha önce bir âhsın (malikin) hakkından ba ımsız olarak, kendi fiiliyle veya tabii ya da suni ekilde husule gelen fiziki veya kimyevi bir olayla e ya üzerinde malik olmaktadır¹³⁴.

Ta nınr mülkiyetinin mutlak kaybı, nesnenin e ya olma özelli ini kaybetmesi, yok olması, ele geçirilmesinin kesin olarak imkansızlaşması durumlarında söz konusu olur¹³⁵.

1.5.2. Gayrimenkul Mülkiyeti

4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 704. maddesinde gayrimenkul (ta nınmaz) mülkiyetinin konusu a a ıdaki gibi ifade edilmiştir;

¹³² ERMAN, **E ya Hukuk Dersleri**,s.121.

¹³³ KARAHASAN, M.R., **Türk E ya Hukuku**, Cilt:2, stanbul, 2002, s.383.

¹³⁴ GÜRSOY/ EREN/ CANSEL, **Türk E ya Hukuku**, s.721.

¹³⁵ AYBAY/HATEM , **E ya Hukuku**, stanbul, 2010, s. 161.

"Ta ınmaz mülkiyetinin konusu unlardır: Arazi, tapu kütü ünde ayrı sayfaya kaydedilen ba ımsız ve sürekli haklar, kat mülkiyeti kütü üne kayıtlı ba ımsız bölümler."

Yan nesnelere bütünüleyici parçalar da gayrimenkul mülkiyet kapsamına dahildir (M.K., M. 718/2).

Maddi bir malın gayrimenkul olarak kabul edilebilmesi için temellüğe uygun olması ve tapu kütü üne ta ınmaz olarak kaydedilmi olması gerekir. Tapusuz ta ınmazlar hakkında Yargıtay, menkullerle ilgili hükümlerinin uygulanacağı görü ündedir. Medeni Kanununun 705. maddesine göre gayrimenkul mülkiyetinin kazanılması tescil ile olur. Miras, mahkeme kararı, cebri icra, i gal, kamula tırma halleri ile kanunda öngörülen diğer hallerde, mülkiyet tescilden önce kazanılır. Fakat bu durumlarda malikin tasarruf işlemleri yapabilmesi, mülkiyetin tapu kütü üne tescil edilmi olmasına bağlıdır. Yani kamula tırma işleminde mülkiyet tescilden önce doğmakta, tasarruf yetkisi tapu kütü üne tescille doğmaktadır¹³⁶.

1.5.2.1. Gayrimenkul Mülkiyetinin Kazanılması

1.5.2.1.1. Aslen İktisap- Devren İktisap

Bir ba ımsızın mülkiyetine dayanmaksızın ondan ba ımsız olarak mülkiyetin kazanılması durumunda aslen iktisaptan söz edilmektedir¹³⁷. Aslen iktisabın geçerli olduğu tescilsiz iktisap hallerinden i gal ve sahihsiz yerlerde oluşan yararlanmaya elverişli arazinin devlete ait olduğu, tapu kütü üne güven ilkesi gereğince tescil anında iktisap ve ola anüstü kazandırıcı zamana ımlı hallerdir.

¹³⁶ AYBAY/ HATEM , **E ya Hukuku**,s. 163.

¹³⁷ S RMEN, A.L., **E ya Hukuku Dersleri**, Ankara, 1995, s.289.

Mülkiyetin bir ki iden di erine geçmesi halinde ise devren iktisap söz konusudur. Devren iktisapta mülkiyet hakkı önceki malikin mülkiyetine dayandı ı için söz konusu mülkiyet hakkının mevcut olması gerekir. Devren iktisap ya cüz-i halefiyet yahut külli halefiyet vasıtasıyla olur. Cüz-i Halefiyete hukuki i lem ile iktisap, külli halefiyete de miras yoluyla iktisap örnek olarak verilebilir¹³⁸.

1.5.2.1.2. Tescille ktisap–Tescilden Önce ktisap

Tescil, ta inmaz mülkiyetini kazanabilmek için kurucu bir unsur olmakla birlikte, bunun geçerli sonuç do urabilmesi için her eyden önce ekle uygun olarak yapılan muteber bir iktisap sebebine dayanması ve talepte bulunan ki inin tasarruf yetkisine sahip olması gerekmektedir¹³⁹.

Gayrimenkul üzerindeki mülkiyet hakkı, tescille yahut tescilden önce kazanılır¹⁴⁰.

Medeni Kanunun 705/1. maddesinde, “Ta inmaz mülkiyetinin kazanılması tescille olur.” denilmektedir. Böylece Medeni Kanunumuz, gayrimenkul mülkiyetinin iktisabı için tescil artını öngörmü tür. Tescil sebebe ba lı (illi) bir tasarruf i lemidir¹⁴¹. Medeni Kanunun 705/II. maddesine göre, “miras, mahkeme kararı, cebri icra, i gal, kamula tırma halleri ile kanunda öngörülen di er hallerde mülkiyet tescilden önce kazanılır” demek suretiyle bu maddeye istisna getirilmi tir. Bunun yanında, Medeni Kanun’da ve Ticaret Kanunu’nda da tescilsiz iktisap halleri mevcuttur¹⁴².

¹³⁸ O UZMAN M,K./SEL Ç , Ö., E ya Hukuku, stanbul, 2002, s.334,335.

¹³⁹ ERTA , Osmanlıda Mülkiyet Ya ama ve nanç Özgürlü ü, s. 256.

¹⁴⁰ S RMEN Kıyı De i iklikleri,s.289.

¹⁴¹ ERMAN, E ya Hukuk Dersleri,s.80.

¹⁴² O UZMAN/SEL Ç , E ya Hukuku,s.335.

Medeni Kanununun 705/II. Maddesine göre mülkiyeti kütük dışı bir yoldan iktisap eden kimsenin tasarruf işlemi yapabilmesi, mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlıdır. Tescil merasimi ikmal edilmediği müddetçe temlik tasarruflarında bulunana madde metnindeki kimlik tasarrufu deyimini ile her türlü tasarruf işlemi de ifade etmektedir¹⁴³.

Tescilli iktisapların nedeni, mülkiyeti geçirme yükümünü ortaya çıkaran hukuki işlemlerden ibaret olup bu işlemler genel itibarıyla akit mahiyetindedirler. Satım, trampa, bağımlı lama vaadi, ölüncüye dek bakma akdi, miras mukavelesi, miras taksim sözleşmesi, iktisap sebebi teşkil edebilir¹⁴⁴.

İktisap nedenini meydana getiren borç ilişkisi ufa, vefa veya miras hakkı gibi bir yenilik doğuran hakkın kullanılmasıyla olabilir¹⁴⁵. Soyut bir borç sözleşmesi, tapu inmazın iktisabı için yeterli değildir. Sebebini ihtiva etmeyen bir ikrar, borç ihdas etmez, sadece alacağın varlığına her türlü delilden soyut olarak bir karine meydana getirir¹⁴⁶.

Medeni Kanununun 706/1. maddesine göre, "*Ta inmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin geçerli olması, resmi şekilde düzenlenmiş bulunmalarına bağlıdır*". Tapu inmaz mülkiyetinin geçirilmesi doğuran sözleşmelerde şekil zorunluluğu aranmadığı halde, tapu inmaz mülkiyetini geçirme borcu doğuran sözleşmelerde resmi şekil şartının aranması, bir yandan sözleşmenin taraflarını düzenlemeye sevk ederek onları korumak, diğer yandan da tescilin sebebini oluşturacak bir hukuki işlem güvenilebilir açık durum sağlamaktır¹⁴⁷. Aynı zamanda şekil, tarafların irade

¹⁴³ TEK NAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP., **E ya Hukuku**, s.654.

¹⁴⁴ TEK NAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP., **E ya Hukuku**, s.655.

¹⁴⁵ ÖZÜZMAN/SELÇUK, **E ya Hukuku**, s.337.

¹⁴⁶ TEK NAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP., **E ya Hukuku**, s.656.

¹⁴⁷ ERMAN, **E ya Hukuk Dersleri**, s.80.

beyanlarının uygunlu u ve içeri i hususunda güvenilir bir delil olu turmak suretiyle ispat kolaylı ı da sa lamaktadır¹⁴⁸.

Resmi ekil, sözle menin resmi sıfat ta ıyan bir ki i tarafından kanunların öngördü ü usul var artlara uyularak düzenlenmesini ifade eder. 1934 tarih ve 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 26. maddesinde ta ınmaz mülkiyetinin devrine ili kin resmi senetlerin, tapu sicil muhafızları yahut memurlarınca düzenlenece ini hükme ba lamı tır¹⁴⁹. Yani söz konusu i lem tapu memuru tarafından yapılacaktır.

Esaslı unsurların resmi senede yazılması zorunludur. Subjektif olarak da tarafların esaslı kabul ettikleri unsurlar resmi senette yer almalıdır. Sözle menin ekle uygun bir ekilde yapılması taraflar arasındaki satım, ba ı lama, trampa gibi borç ili kisinin kurulmu olmas ı anlamına gelir. Tarafların gayrimenkul mülkiyetini nakil borcunu do uran bir akdi resmi ekilde yapmayıp, haricen satı yapmı olmaları durumunda bu akit batıldır. Alıcı bu ekilde bir akde dayanarak satıcı aleyhinde ifa yani tescil davası açamaz¹⁵⁰.

Medeni Kanun'un 705. maddesine göre gayrimenkul mülkiyetini kazanmak için tapu kütü üne tescili arttır. Tescil mülkiyeti açıklayıcı bir i leve sahip olup açıklayıcı tescilin birinci i levi malike mülkiyetinde tasarruf olana ı sa lamasıdır. Ne var ki tescil i lemi yapılmadı ı müddetçe malik bu hakkı üzerinde tasarrufta bulunamaz, mülkiyeti ba kasına devredemez, gayrimenkul üzerinde irtifak ve rehin hakları kuramaz. Tescil, ta ınmazın hak sahibinin rızası olmadıkça üçüncü ki iler tarafından devredilmesini engelleyici bir durumu ifade eder¹⁵¹.

Medeni Kanun'un 705/1. maddesine göre, tescilsiz iktisabı mümkün kılan unsurlar u ekilde sıralanmaktadır; miras, mahkeme kararı, cebri icra, i gal,

¹⁴⁸ TEK NAY/AKMAN/BURCUO LU/ALTOP.,E ya **Hukuku**, s.656,657.

¹⁴⁹ S RMEN, **Kıyı De i iklikleri**,s.291.

¹⁵⁰ TEK NAY/AKMAN/BURCUO LU/ALTOP.,E ya **Hukuku**, s.665, 666, 671-673.

¹⁵¹ TEK NAY/AKMAN/BURCUO LU/ALTOP.,E ya **Hukuku**,s.701.

kamula tırma halleri ve kanunda öngörülen diğer haller. Bu istisnai hallerde, mülkiyet tescilden önce kazanılmasına rağmen, malikin tasarruf işleminde bulunabilmesi için tescilin yapılması gerekir¹⁵². Aynı zamanda, Medeni Kanun'un 708. maddesinde yeni arazi oluşumu asli iktisap yollarından biri olarak düzenlenmiştir¹⁵³.

1.5.2.1.2.1. Zamana İmı Yolu ile İktisap

Zamana İmı ile kazanma, belli bir süre devam eden zilyetlik nedeniyle mülkiyet hakkının kazanılması demektir.¹⁵⁴ Medeni Kanun'un 673. maddesi doğrudan doğruya zilyetli i bir e ya üzerinde fiili hakimiyet sahibi olma hali olarak tanımlanmıştır.

Bazı hallerde zilyetlik, ta İnmaz malların iktisabını sağlayan bir esas olabilmektedir. Zilyetlik mülkiyet hakkını, yalnızca belirli bir süre devam etmek koşuluyla sağlayabildiğinde kazandırıcı zaman İmından söz edilebilir¹⁵⁵. Yani kazandırıcı zaman İmı, bir kişinin uzun bir süredir devam eden zilyetli İne itiraz edememesinden dolayı o e ya üzerinde mülkiyet hakkını kazanmasıdır¹⁵⁶.

a) Ola an Zamana İmı Yoluyla İktisap: Medeni Kanun'un 712. maddesine göre ola an zaman İmı, geçerli bir neden olmaksızın tapu kütü İne malik olarak yazılan kişi, ta İnmaz üzerindeki zilyetli İni davasız ve aralıksız olarak 10 yıl boyunca ve iyi niyetle devam ettirirse onun bu yolla kazandı İ mülkiyet hakkına itiraz edilemez. Ola an kazandırıcı zaman İmı artlarının gerçekleşmesiyle eski malik mülkiyet

¹⁵² ERMAN, E ya **Hukuk Dersleri**,s.87.

¹⁵³ TEK NAY/AKMAN/BURCUO LU/ALTOP.,E ya **Hukuku**, s. 701-702.

¹⁵⁴ ERMAN, E ya **Hukuk Dersleri**,s.89.

¹⁵⁵ TEK NAY/AKMAN/BURCUO LU/ALTOP.,E ya **Hukuku**,s.723.

¹⁵⁶ ESENER, T/GÜVEN, K., E ya **Hukuku**, Ankara, 1996, s.147.

hakkını kaybeder. Bu hüküm aynı hakların zamana ımı ile sona ermeyece i kuralına getirilmi bir istisnadır. Kural olarak, yolsuz tescil asıl hak sahibinin hakkını sona erdirmez. Ancak, MK.712'deki artlar gerçeikle ti inde, artık asıl hak sahibinin hakkı ortadan kalkar ve adına yolsuz tescil yapılmı olan ki i aynı hakka sahip olur. Sadece mülkiyet hakkı de il, di er sınırlı aynı haklarda ola an zamana ımı ile kazanılabilir.¹⁵⁷ Yolsuz kayıt sahibi mülkiyet hakkını geçmi e etkili olarak kendili inden yolsuz tescilin yapıldı ı andan itibaren kazanır. Kazandırıcı zaman a ımı süresi içinde yolsuz kaydı bilerek aynı haklar iktisap etmi kötü niyetli üçüncü ahısların iktisapları da geçerli hale gelir. Daha önceki malik zamanında ta ınmaz üzerindeki her türlü aynı haklar varlı ını korur¹⁵⁸.

B) Ola anüstü Kazandırıcı Zamana ımı Yoluyla ktisap: Ola anüstü kazandırıcı zaman a ımı ile tapuda kayıtlı olmayan yahut tapudaki kaydı gerçek maliki yansıtmayan gayrimenkullerin yalnızca zilyetlik vasıtasıyla iktisap edebilmeleri mümkündür. Yani ola anüstü kazandırıcı zaman a ımı ile tapu siciline malik olarak tescil edilmi olan zilyet de il, e yayı belli ko ullarda elinde bulunduran zilyet, gayrimenkulün mülkiyetini kazanmaktadır¹⁵⁹.

1.5.2.1.2.2. Gayrimenkul Mülkiyetinin Sona Erme Halleri

Gayrimenkul mülkiyetini sona erdiren nedenlerin bir bölümü Medeni Kanun'un 717. maddesinde ifade edilmi tir. Buna göre terkin, ta ınmazın tamamen yok olması ve kamula tırma (istimlak) mülkiyet hakkının sona ermesine yol açan durumlardır. Hukuki muamele, cebri icra, hakim hükmü ve iktisabi zaman a ımı da bu maddede belirtilmeyen fakat mülkiyetin sona ermesine neden olan durumlardır.

¹⁵⁷ ERMAN, E ya Hukuk Dersleri, s.90

¹⁵⁸ ERTA ,Osmanlıda Mülkiyet Ya ama ve nanç Özgürlü ü, s.299.

¹⁵⁹ ESENER/GÜVEN, E ya Hukuku, s. 150.

Belirtilen tüm bu unsurların hepsi aynı zamanda gayrimenkul mülkiyetinin birer kazanılı sebebinde de etkili olmaktadır. Bunlardan birisi ile malik gayrimenkulü üzerindeki mülkiyet hakkını kaybederken bir başka ise aynı gayrimenkul üzerinde genel olarak eski malikin kaybetmiş olduğu mülkiyet hakkını bu sebebe dayanarak kazanmaktadır¹⁶⁰.

a. Mülkiyetin Nisbi Kaybı: Gayrimenkul mülkiyetinin nisbi kaybı durumunda gayrimenkul bir şahıstan diğerine intikal etmekte olup¹⁶¹ bu durumda mülkiyetin devren iktisap hallerinde söz konusu olur. Devren iktisapta intikal ister külli, ister cüzzi, ister malik hayatta iken isterse de öldükten sonra meydana gelsin, malik olan kişinin mülkiyeti son bulur ve onun yerini başka bir malik alır¹⁶².

b. Mülkiyetin Mutlak Kaybı: Gayrimenkul mülkiyetinin mutlak olarak kaybedilmesi, mülkiyet hakkının bir başka kişiye devredilmeksizin tamamen ortadan kalkması manası gelmekte olup bu durumda mülkiyetin mutlak kaybı gayrimenkulün sahihsiz hale gelmesi yahut tam olarak ziyana uğraması söz konusu olmaktadır¹⁶³.

Yok olma: Bir gayrimenkulün doğal olaylara bağlı olarak tamamen ve devamlı olarak yok olması ile üzerindeki mülkiyet hakkı ve diğer haklar da son bulur¹⁶⁴. Yani mülkiyet hakkına konu olan gayrimenkulün çeşitli doğal olaylar neticesinde maddi olarak bir eyleme mahiyetini yitirmesi, bir eylem olarak ortadan kalkması durumudur. Gayrimenkul sadece tamamen ve devamlı olarak yok olduğu takdirde

¹⁶⁰ AK PEK, G.J. **Türk Eylem Hukuku (Ayni Haklar)** Ankara, 1973, s.152,153

¹⁶¹ ERTA , **Osmanlıda Mülkiyet Eylemi ve Nispet Özgürlüğü**, s. 320.

¹⁶² SAYMEN/ELB R,**Türk Eylem Hukuku Dersleri**, s.304.

¹⁶³ KOCAKAYA, S., **Kamulaştırmasız Eylem ve Eylem Atmanın Önlenmesi (Müdahalenin Men'i)**, Yüksek Lisans Tezi, Maltepe Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2011, s. 13.

¹⁶⁴ ERTA , **Osmanlıda Mülkiyet Eylemi ve Nispet Özgürlüğü**, s. 320.

gerçekle mekte olup üzerindeki mülkiyet hakkı sona erer. Gayrimenkul tam olarak ortadan kalkmaz, yalnızca bir bölümü yok olursa mülkiyet hakkı geri kalan parçalar üzerinde devam eder¹⁶⁵. Gayrimenkulün tam manasıyla yok olması ile üzerindeki mülkiyet hakkı da terkine gerek kalmadan son bulur. Arazinin tam olarak yok olması demek, insan emek ve gücüyle, imkanları ile eski hale getirilmesinin mümkün olmaması demektir ki burada yalnızca mülkiyet hakkı değil, gayrimenkul üzerindeki mevcut mülkiyet haricindeki haklar da son bulur¹⁶⁶. Gayrimenkulün tam olarak yok olması durumunda bu gayrimenkulün kayıtlı olduğu tapu kütüğü sayfası değiştirilerek kayıt kapatılır. Gayrimenkulün tamamıyla ve devamlı olarak ortadan kalkması halinde, bu gayrimenkul üzerindeki aynı haklar da son bulur¹⁶⁷.

Terk: Gayrimenkul maddi olarak mevcut olmakla birlikte malik bu gayrimenkul üzerindeki mülkiyet hakkını terk etmek isteyebilir¹⁶⁸ ki böyle bir durumda terk sebebi ile mülkiyet hakkının son bulması söz konusu olabilir. Terk, bir tapu işlemi türü olan terkin yoluyla olur. Mülkiyet hakkı, terk edilen taşınmazın tapuya kayıtlı olduğu sayfaya bu durum yazılır. Uygulamada terk çok sık rastlanan bir durum değildir¹⁶⁹. Terk hukuki bir muamele olduğu için hukuki muameleler hakkındaki genel hükümlere uygun olarak yapılması halinde sonuç doğurur. Terkin istenilen sonuca yol açabilmesinin çeşitli şartları bulunmaktadır¹⁷⁰. Böylece; terk iradesinin açıklanması gerekmektedir. Terk iradesi tek taraflı sonuçlar doğuran bir irade açıklamasıdır. Terk beyanı, tapu memuruna yapılır ve terkin beyanı alınmaktadır ki bu beyan tescil beyanının tersidir. Terkin iradesinin tapu memuruna karşı

¹⁶⁵ AK PEK, **Türk Eya Hukuku**, s. 155.

¹⁶⁶ GÜR SOY/EREN/ CANSEL, **Türk Eya Hukuku**, s. 592.

¹⁶⁷ AK PEK, **Türk Eya Hukuku**, s. 156.

¹⁶⁸ SAYMEN/ELB R, **Türk Eya Hukuku Dersleri**, s. 305.

¹⁶⁹ GÜR SOY EREN/ CANSEL, **Türk Eya Hukuku**, s. 591.

¹⁷⁰ AK PEK, **Türk Eya Hukuku**, s. 154.

yapılması, tapu sicil ilkelerinden aleniyet ve tescil ilkesinin bir sonucudur. Böylelikle ta inmaz mülkiyetinin terki ekli bir nitelik kazanmaktadır. Bu durumun nedeni bir yandan maliki acele verilmis kararların sonuçlarından kurtarıp iyi düşünmeye davet etmek, di er ise gerçek bir terk olayının olup olmadığıyla ilgili do abilecek ku ku ve tereddütleri ortadan kaldırmaktır. Terk beyanı ko ula ba lı olmadığı için bir süreye de ba lı değildir¹⁷¹. Di er ise terk beyanının tapu kütü üne yazılmasıdır. Terk beyanının mülkiyet hakkını ortadan kaldırabilmesi için tapu kütü üne yazılması gerekir. Yani terkin i leminin de yapılmı olması gerekir. Mülkiyet hakkı, terkin talebinin kütü e yazıldığı anda kaybedilir. Bu açıdan terkin, adeta bir tescil niteli i görünümündedir¹⁷².

Kamula tırma: Kamula tırma, Anayasanın 46. maddesi ve 2942 sayılı Kamula tırma Kanunu'nda düzenlenmi yasal bir i lemdir. Anayasanın 35. maddesi *"herkes mülkiyet ve miras hakkına sahiptir. Bu haklar, anca kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir"* hükmünü içermektedir. Anayasamız mülkiyet hakkına müdahale ile ilgili iki müessese düzenlenmi tir. Bunlardan biri "Kamula tırma", di eri ise "Devletle tırma"dir¹⁷³.

Devlet ta inmaz malları, özel ki ilerden rızaları ile satın alabilmekte ise de, bu iste e ba lı satın almalar yetersiz kalmaktadır. Kamu yararının a ır bastı ı durumlarda sınırları belirli bir hukuksal çerçe ve içinde devlete cebren mal edinme yetkisi, anayasalarla verilmektedir. Devletin cebren mal edinme yollarından en önemlisi ve en sık ba vurulanı kamula tırmadır¹⁷⁴. Kamula tırma, kamu tüzel ki ilerinin kamu yararının gerektirdi i durumlarda gerçek kar ılı nı pe in vermek

¹⁷¹ GÜRSOY/EREN/ CANSEL, *Türk E ya Hukuku*, s. 591.

¹⁷² AK PEK, *Türk E ya Hukuku*, s. 154, 155.

¹⁷³ BÖKE, V., *Kamula tırmasız El Atma Davaları*, Ankara, 2006, s. 17.

¹⁷⁴ BÖKE, *Kamula tırmasız El Atma Davaları*, s. 17.

ko uluyla bir gayrimenkulü kanunda gösterilen usullere göre sahibinin elinden rızasına bakmaksızın almayı ifade eder¹⁷⁵. dare tek taraflı olarak özel mülkiyete sahip olan kişinin iradesini dikkate almadan bir tazminat karşılıklı ihtiyacı olan taahhüdün mülkiyetini yahut kullanma hakkını kazanma yetkisine sahiptir¹⁷⁶. darenin ihtiyacı olan taahhüdün malları zorlama gücüne dayanarak elde etmesi kamula tırma olarak adlandırılır¹⁷⁷.

Kamula tırma Anayasamızda ve 2942 sayılı Kamula tırma Kanununda tanımlanmamı olmakla beraber Anayasanın 46. maddesi kapsamında bir tanım yapılması mümkündür. Doktrinde ve uygulamada kamula tırmayla ilgili çeşitli tanımlamalar söz konusudur. Dönmezer¹⁷⁸ kamula tırmayı, "*istimlâk amme kudretinin umumi menfaat dolayısıyla fertlere ait gayrimenkullerin mülkiyetini, adil ve mukaddem bir bedel tediyesi suretiyle, cebren iktisap ettiği bir usuldür*" şeklinde tanımlamıştır.

Onar'a göre¹⁷⁹ kamula tırma, "*idarenin umumi menfaatler düncesiyle ve amme kudretine dayanarak amme emlakine kalbetmek veya amme menfaatinin icap ettirdiği hususlara tahsis etmek veyahut bu hususlarda kullanmak üzere bedeli mislini, de er bahasını vermek artıyla bir gayrimenkulu cebren iktisap etmesidir*".

Özyörük¹⁸⁰ ise kamula tırmayı, "*bir gayrimenkul üzerindeki mülkiyet hakkının kamu faydası için ve muadili olan ekonomik kıymet peşin ödenmek suretiyle dare'ce ref'idir*" şeklinde tanımlamıştır.

Anayasa Mahkemesi konuyla ilgili bir kararında¹⁸¹, örnekte yer alan tanımlara yer verdikten sonra kamula tırmayı "*di er benzer bir anlatımla*

¹⁷⁵ AK PEK, **Türk Eya Hukuku**, s. 156.

¹⁷⁶ B LGEN, P. **dare Hukuku Dersleri, Kamula tırma - stimval**, 1996, İstanbul, s.37.

¹⁷⁷ G R TL, /AKGÜNER, T., **dare Hukuku Dersleri**, İstanbul 1987, s.41.

¹⁷⁸ DÖNMEZER S. **stimlâk Hukuku**, ÜHF Dergisi, C. VII, 1941 s. 41.

¹⁷⁹ ONAR, S.S., **dare Hukukunun Umumi Esasları**, C.III, İstanbul, 1966, s. 1513.

¹⁸⁰ ÖZYÖRÜK, M., **Kamula tırma Hukuku**, Ankara, 1948, s. 230.

kamula tırma, kamu yararlarının korunması ve kamu hizmetlerinin görülmesi için devlete tanınmış yetkilerden ve ta inmaz üzerinde özel mülkiyet hakkını ortadan kaldıran ya da bu hak üzerine konulmuş bir sınırlamadır" ekinde tanımlamıştır.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu da 13.07.2005 tarih ve E.2005/12-463, K.2005/455 sayılı kararında ise¹⁸² kamula tırmayı; *"idarenin, kamu yararı dü üncesiyle ve kamu gücüne dayanarak, kar ılık parasını Kanunun taksidinde olanak tanıdığı hallerde ayırık olmak üzere pe in vermek artıyla, bir ta inmaz malı mal sahibinin rıza ve muvafakatine bakılmaksızın edinmesidir"* ekinde tanımlamıştır.

Yukarıdaki bilgiler dikkate alındığında kamula tırma açısından temel ilkeler aşağıdaki gibi sıralanabilir:

Günümüzde hakim olan görüş, kamula tırmayı salt bir kamu hukukî işlemi olarak kabul eder. Anılan görüş, idarenin elinde sahip olduğu kamu gücü ve bunu kullanmasıyla bireyin pasif konumda olmadığını kabul etmektedir ki bu halde idarenin bireye ta inmaz bedelini ödemesi ise kamu hukukundan kaynaklı tazmin yükümlülüğü niteliindedir¹⁸³.

Anayasa Mahkemesi 23/06/1964 tarih ve E.1963/141, K.1964/50 sayılı kararında; bir tarafın malını elden çıkarmak, diğer tarafın da bunu almak zorunluluğunda kalması gibi irade serbestliğini ortadan kaldıran hallerde bir satış akdinin söz konusu olamayacağını belirtmektedir. 20/10/1989 tarih ve E. 1988/4, K. 1989/3 karar sayılı Y BGK kararında; kamula tırmanın anayasa tarafından kabul edilen hukuka uygun bir müessese olduğu, serbest iradelerin birleşmesinden söz

¹⁸¹ AYM, 1993/8E. 1993/31K. 22.9.1993 Tarih R.G. Tarih-Sayı:16.04.1994-21907 <http://anayasa.gov.tr/>

¹⁸² Kazancı İçtihat Bilgi Bankası(K BB), <http://www.kazanci.com>.

¹⁸³ DÜREN, A. **dare Hukuku Dersleri**, AÜHF Yayınları, Ankara, 1979, s. 147.

edilemeyece inden satı i lemi olmadı ı ve kamula tırma parasının hukuka uygun idari bir i lem sonunda malı alınana verilen bir kar ılıklı oldu u belirtilmektedir¹⁸⁴.

dari i lemlerin sınıflandırılması açısından ise kamula tırma i leminin idari icrai ve birel nitelikli ko ul i lem oldu u ifade edilmektedir¹⁸⁵.

2942 sayılı kanunun 6. maddesinde kanun koyucu, onaylı imar planının ve ilgili bakanlıklar tarafından onaylı özel plan ve projelerin hazırlanırken zaten kamu yararı dikkate alındı ndan ayrıca kamu yararı kararı alınmasına ve onaylanmasına gerek kalmayaca ı belirtilmi tir. Fakat yine de yetkili icra organları tarafından kamula tırma i leminin ba lanıldı nı gösteren bir kararın alınması zorunlu tutulmu tur¹⁸⁶. Aynı ayrı idari kararlar olmaları sebebiyle her birinin tek ba ına de erlendirilmesi gerekir.

Kamula tırmasız El Atma: dare, Anayasa ve yasalara uygun olarak bir i lem olu turmaksızın bir ki inin ta ınmazına el atar, mal sahibinin ta ınmazı üzerinde istedi i gibi kullanma hakkına kar ı herhangi bir giri imde bulunursa ta ınmaz mala kamula tırmasız el atmı kabul edilir. Kamula tırmasız el atmanın, mülkiyet hakkını sona erdirip erdirmeyece i konusu tartı malıdır. Bu hususla ilgili olarak O uzman¹⁸⁷, kamula tırmasız el atma, gayrimenkulün tabii olaylar neticesinde sona ermesinde oldu u gibi mülkiyet hakkını sona erdirece ini ifade ederken malikin de gayrimenkulünü kamula tırmadan el atan idareden ya amı oldu u tüm zararlarını, haksız fiil kaideleri gere ince talep edebilme imkanına sahip oldu unu

¹⁸⁴ Kazancı ı tihat Bilgi Bankası(K BB), <http://www.kazancı.com>.

¹⁸⁵ ERCAN, ., **Yargıtay Kararlarında Olu an Son E ilimlerle Kamula tırma, Acele lerde El Koyma, Acele Kamula tırma**, stanbul, 2002, s. 45, 46.

¹⁸⁶ ULUSOY, Y., **Yargıtay Kararları I ında Kamula tırmasız El Atma**, Ankara, Nobel Yayın Da ıtım, 2004, s.15.

¹⁸⁷ O UZMAN/SEL Ç , **E ya Hukuku**, s. 424.

belirtmektedir. Bunun yanı sıra doktrinde hakim olan görü ise, idare tarafından yapılan kamula tırmasız el atma durumunu, mülkiyet hakkına tecavüz olarak kabul etmekte ve geçerli bir kamula tırma yapılmaması halinde mülkiyet hakkını ortadan kaldırmadığı, malikin mülkiyet hakkı devam ettiği için mülkiyet hakkına dayalı davaları açabileceği eklindedir¹⁸⁸. Yargıtay da aynı görü e sahiptir.

Bu hususla ilgili olarak Hatemi¹⁸⁹, kamula tırmasız el atma durumunda Medeni Kanununun 713. maddesinin ko ullar gerçeiklemediği sürece, malikin idareden gayrimenkul geri isteyebilme hakkına sahip olduğunu ifade etmektedir. Zira kamula tırmasız el atma durumunda 2942 sayılı kanunun 38. maddesindeki sürenin uygulanmasının Anayasaya aykırı olduğu görü ündedir.

1.6. Mülkiyet Hakkının Hukuki Niteliği

Mülkiyet hakkını diğer aynı haklardan çe itli özellikler söz konusu olup bunlar aşağıdaki gibi sıralanabilir:

- Mülkiyet hakkı aynı haklar içerisinde kullanma, yararlanma, devretme ve tüketme gibi en geniş yetkileri bünyesinde barındıran bir haktır. Bu açıdan bakıldığında, mülkiyet, bir şey üzerinde tam bir tasarrufta bulunmak hakkıdır¹⁹⁰.
- Mülkiyet Hakkı, aynı zamanda yetki verir; şeyde kanun çerçevesinde dilediği gibi tasarruf edebilme (olumlu yetki), şeyi haksız olarak elinde bulunduran

¹⁸⁸ GÜRSOY/CANSEL/EREN, **Türk Eya Hukuku**, s. 594.

¹⁸⁹ HATEM, H./SEROZAN, R./ ARPACI, A., **Eya Hukuku**, İstanbul, 1991, s.623.

¹⁹⁰ WIELAND, C., **Kanunu Medenide Aynı Haklar**, (Çev. .Hakkı KARAFKI), Ankara Yeni Cezaevi Basımevi, 1946, s.23.

ki ilere kar ı istihkak davası açılma ve her türlü haksız el atmanın önlenmesini isteyebilme (olumsuz yetki) yetkileri ¹⁹¹.

- Mülkiyet hakkı dı ındaki di er ayni hakların, mülkiyet hakkının sahibine sadi ı yetkilerden ancak bir kısmını sadi ıkları görülür. Bu duruma ipotek hakkı sahibinin ta ınmazın ürünlerini toplayamaması, irtifak hakkı sahibinin hak konusu e ya üzerinde tasarruf i lemleri yapamaması örnek olarak gösterilebilir.
- Mülkiyet hakkı devamlı bir haktır. Bir ey üzerindeki mülkiyet hakkı sahibi çe itli yollarla el de i tirmi olsa bile e yanın tahribi veya tüketilmesi veya terk edilerek sahipsiz hale gelmesine kadar sürekli varlı ını korur. “Mülkiyet hakkı, elden ele hiç dü ürülmeden ta ınan bir bayrak gibi malikten malike geçerek, sınırı çizilemeyen bir zaman içinde devam edebilmek özelli ine sahiptir” ¹⁹². Bu devamlılık e ya üzerinde mülkiyet hakkı kurulamayacak ekilde ortadan kalkana veya sahibi tarafından terk edilene kadar sürer. Oysa irtifak hakları süreye ba lı olarak kurulur. Rehin, borç sona erdi i zaman ortadan kalkar.
- Mülkiyet hakkı tekелci mahiyette bir haktır. Tekelcilik de iki ekilde kendisini gösterir; öncelikle tekелcilik ba ımsızlı ı ifade eder. Di er ayni haklarda bir ba lılık ve tabilik mevcut iken, malik, mülkiyet hakkının kendisine sadi ı yetkileri kullanabilmek için herhangi bir kimseye tabi de ildir. kinci olarak, mülkiyet hakkı di er ayni haklara nazaran, hakkı ihlal edici davranı lara kar ı daha fazla hukuki olanak ve korunma araçları sa lar.
- Mülkiyet hakkı aslen ve devren kazanılır. Sınırlı ayni haklarda asıl olan devren kazanmadır.

¹⁹¹ ERMAN, E ya Hukuk Dersleri, s.57.

¹⁹² KAYA, Kamula tırmasız Elkoyma, s. 8.

- Mülkiyet hakkı sınırlamaları kamu veya özel hukuk karakterlidir. Sınırlı aynı haklarda sınır taraf iradeleri ile belirlenir.
- E ya üzerinde mülkiyet hakkı kurulması bir önceki mülkiyetin ortadan kalkmasına bağlıdır. Oysa bir e ya üzerinde birden fazla sınırlı aynı hak kurulabilir. Mülkiyet hakkı sabit değil esnek bir haktır. Sınırlı aynı hak lehine daralabilir, fakat hak sona erince kapsamı genişler.

1.7. Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılması

Mülkiyet kavramının tarihsel gelişiminde ortaya konulan farklı yaklaşımlardan birisi olan ve bilhassa totaliter dü ünce sistemleri tarafından dile getirilen mülkiyet aleyhtarı görüşleri genel olarak mülkiyet hakkının kötüye kullanılması, insanlar arasında bir sömürü aracı haline gelmesi ve böylelikle toplum dengesinin bozulması olasılığına ve çeşitli dönemlerde yaşanan kötü örnekler vurgu yapmaktadırlar. Bu tarz dü ünce tam olarak olmasa da diğer dü ünce sistemlerinde de önemli bir yer tutmuştur. Mülkiyetin kötüye kullanılmasının engellenmesinin yanı sıra mülkiyetin kamu ve toplum yararına uygun olarak kullanılması amacıyla mülkiyetin sınırlandırılması gerekli olmuştur. Mülkiyeti sınırlamanın öncelikli amaçları, hakalarına zarar verilmesinin önüne geçilmesi, bu hakkı bir imtiyaz olmaktan çıkararak ona sosyal bir fonksiyon kazandırmak ve onu giderek toplum yararına, kamunun faydalanabileceği bir ekle dönüştürmektir¹⁹³.

Mülkiyet hakkının kullanılması esnasında gözetilmek üzere Anayasanın 35. maddesinde belirtilen "toplum yararına aykırı kullanmama", Medeni Kanunda belirtilen "hukuk düzeninin sınırları içinde kullanma" ilkeleri mülkiyet hakkını pek

¹⁹³ KAYA, Kamula tırmasız Elkoyma, s. 24.

çok açıdan sınırlayıcı düzenlemelere imkan tanımaktadır. Esas itibariyle mülkiyet hakkının mutlak, kutsal ve dokunulmaz addedildiği toplumlarda bile bu amaçla mülkiyete çeşitli sınırlamalar getirildiği görülmektedir.

Mülkiyet hakkının kullanılmasından malikin yetkilerini sınırlayan ilk düzenleme Medeni Kanun'un 2. maddesindeki "dürüstlük" kuralıdır. Her hak gibi mülkiyet hakkı da dürüstlük kurallarına uygun bir şekilde kullanılmalıdır¹⁹⁴. Malikin eylemlerinde var olan yetkilerini hakkın açık bir şekilde kötüye kullanılması olarak değerlendirilebilecek şekilde kullanması durumunda hukuki olarak himaye görmesi beklenemeyecektir. Mülkiyet hakkıyla ilgili sınırlamaların bir bölümü kamu yararı amacıyla ve kamu hukuku kaynaklı düzenlemelerle, bir bölümü de hakların çıkarlarını korumak için ve özel hukuk kaynaklı düzenlemelerle getirilmiştir. Mülkiyet hakkını sınırlayıcı özelliğe sahip olan en fazla düzenleme özel kanunlarla yapılmaktadır. Kamu yararı düşüncesiyle çok sayıda özel kanunda mülkiyet hakkını sınırlayıcı hükümlere yer verildiği görülmektedir¹⁹⁵. Bunlara arasında 1945 tarihli, 4753 sayılı "Çiftçiyi Topraklandırma Kanunu", 18.03.1924 günlü, 442 sayılı "Köy Kanunu", 1972 tarihli, 6785 sayılı ve 3.5.1985 günlü, 3194 sayılı "Marjinal Kanunları", 18.5.1955 günlü, 6570 sayılı "Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun", 1966 tarihli, 776 sayılı "Tapulama Kanunu", 22.11.1984 günlü, 3083 sayılı "Tarım Reformu Kanunu", 24.2.1984 günlü, 2981 sayılı "Marjinal ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İncelemeler Hakkında Kanun", 28.4.1926 günlü, 831 sayılı "Sular Hakkında Kanun", 23.12.1960 günlü, 167 sayılı "Yeraltı Suları Hakkında Kanun", 18.12.1981 günlü, 2565 sayılı "Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Hakkında Kanun", 1964 tarihli, 6558 sayılı "Petrol Kanunu", 1985 tarihli, 3213 sayılı "Maden Kanunu", 31.8.1956 günlü, 6831

¹⁹⁴ ERTA, **Eylem Hukuku**, s.235.

¹⁹⁵ DOĞANAY, Ü., **Mülkiyet Açısından Toprak Çeşitliliği ve Tabii Oldukları Ana Kurallar**, Büyük İstanbul Bölgesi Kentleşmesi Sorunları Uluslararası Semineri-Tebliğ, 9-12 Aralık, 1974.

sayılı "Orman Kanunu", 8.11.1983 günlü, 2942 sayılı "Kamula tırma Kanunu", 21.7.1983 günlü, 2863 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu", 5.5.1937 günlü, 3167 sayılı "Kara Avcılı ı Kanunu", 18.6.1999 günlü, 4839 sayılı "Bankalar Kanunu" ve 19.10.2005 günlü, 5411 sayılı "Bankacılık Kanunu" sayılabilir.

Türk Hukukunda mülkiyet hakkını toplum yararına aykırı kullanmama yahut toplum yararına uygun kullanma görevlerinin yerine getirilmemesi durumunda kamula tırmanın, mülkiyet hakkını önemli oranda sınırlayan yahut tamamen ortadan kaldıran bir yaptırım olarak uygulanmasını öngören yasal düzenlemeler yapıldı ı olmu tur. Örnek vermek gerekirse, Toprak ve Tarım Reformu Kanununun; kendilerine toprak verilenlerin bu topra ı kanunun öngördü ü ekilde i leme zorunlulu unu ihlal etmeleri durumunda topra ın ellerinden alınaca ını öngören 64. maddesi ile toprak ve tarım reformu bölgelerinde reformun ilan edildi i tarihte verimli bir ekilde i letilmeyen yahut istisnalar haricinde ortakçı yahut kiracıya verilen tarım topraklarının tamamının kamula tırılaca ını öngören 26/b maddesi; 1956 tarihli 6785 sayılı mar Kanunu'nun, bo arsalarda tebligata kar ın 5 yıl plana uygun in aat yapılmadı ı durumlarda bu yerlerin belediyeler tarafından kamula tırılabilce ini öngören 1602 sayılı Kanunla de i ik 48. maddesi; 1953 tarihli 6085 sayılı Karayolları Trafik Kanununun, karayolları sınırlarından itibaren yolun her iki tarafında 15'er metrelik mesafede tesisi olanların tesislerini mevzuata uydurmamaları halinde buraların kamula tırılabilce ini öngören geçici 1. maddesi; 1960 tarihli 7463 sayılı Hususi ahıslara Ait Eski Eserlerle Tarihi Abidelerin stimlaki Hakkında Kanunun, özel ki ilere ait ta ınmaz eserlerin belirli süre içinde tamir ve restorasyonuna ba lanmaz yahut haklı bir gerekçe olmadan bitirilmez veya kurallara uygun yapılmaması halinde ba ka bir i leme gerek kalmaksızın bunların

kamula tırılabilir ini öngören 3. ve 4. maddeleri ödev dü üncesiyle mülkiyet hakkını ve mülkiyet güvencesini ortadan kaldıran düzenlemeler olarak sıralanabilir¹⁹⁶.

Benzer özelli e sahip olan sınırlamalar içeren ve hali hazırda yürürlükte olan düzenlemelerden bazıları ise a a ıdaki gibi sıralanabilir:

- i) 3194 sayılı mar Kanununun “Arazi ve arsa düzenlemesi” ba lı ını ta ıyan 18. maddesinde yer alan kurala göre, “ *mar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya di er hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birle tirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine da tırmaya ve re’sen tescil i lemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dı ında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır*”.
- ii) 5543 sayılı skan Kanununun “Devir, Takyit ve Geri Alma” ba lı ını ta ıyan 21. maddesinde yer alan kurala göre, ‘*bu Kanuna göre verilen ta ınmaz mallar temlik tarihinden itibaren on yıl süre ile hiçbir suretle satılamaz, ba ı lanamaz, terhin edilemez, tapu kütü üne satı vaadi erhi konulamaz ve hacz olunamaz. Bu ta ınmazların tapularına bu yolla kayıt dü ülüdür*’. Maddenin 2. fıkrasındaki düzenleme ise öyledir; ‘*Bu Kanuna göre hak sahiplerine verilen arazi, arsa, i yeri, konut ve tarımsal tesislerin; takyit süresi içinde askerlik, tutukluluk, afet ve belgelendirilmi uzun hastalık gibi geçerli bir özrü olmaksızın kendileri tarafından i letilmedi i, oturulmadı ı veya satıldı ı, kiraya verildi i, gelir elde etmek maksadıyla üçüncü ki ilere kullanıldı ı tespit olundu unda, Mahalli*

¹⁹⁶ DÜREN, **Devletin Mülkiyete El Atması**, s.12.

iskan Komisyonunca hak sahiplilik durumu iptal edilir, iskan amaçlarında kullanılmak üzere tapu kaydının iptali ile Hazine adına tescili mahkemenen istenir’.

- iii) 6831 sayılı Orman Kanununun özel mülkiyetteki kimi arazilerin kamula tırılmasına olanak tanıyan 3. ve 24. maddelerindeki düzenlemeler ise öyledir; *“Madde. 3- Buldukları mevki, vaziyet, haiz oldukları hususiyet noktasından memleketin ve halkın menfaat, sıhhat, selâmetine yarayacak veya tarihî, bedîi veya turistik kıymeti bakımından muhafazası gereken, gerek Devletin ve gerek e hasın hususi mülkiyetinde veya hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerin orman rejimine alınmasına Ziraat veya Maarif Vekâletleri veya Turizm Umum Müdürlü ünün teklifi üzerine cra Vekilleri Heyetince karar verilebilir”.*
- “Madde. 24- “Muhafaza ormanı olarak ayrılması icab eden ve mülkiyeti Devletten ba kasına ait bulunan ormanlarla alelûmum muhafaza ormanlarının tamamlanması için bunlara eklenmesi lâzım gelen sahipli yerler, cra Vekilleri Heyeti kararıyla muhafaza ormanı olarak ayrılır. Sahipleri muvafakat etmedikleri takdirde bu yerler umumi hükümlere göre istimlâk edilir”.*
- iv) Tütün ve Tütün Tekeli Kanunu’nun 5. maddesinde “hastalık ve zararlı böcek tahribatı sebebiyle ürünün niteli i bozulan alanlarda Tarım Bakanlı ının teklifi üzerine Bakanlıklar arası Tütün Kurulunun kararıyla tütün ekiminin geçici olarak yasak edilebilece i”, 11. maddesinde “tütün ekicisinin ürününü topladıktan sonra tarlada kalacak köklerden tohumluk için lâzım olan miktarını ayırıp, geri kalanını 15 gün içinde, tohumluk için bıraktıklarını tohumu alır almaz söküp yok etmek zorunda oldu una ve bu süre içinde söküp yok etmeyenlere 15 gün daha mühlet verilece ine, bu müddet içerisinde de yine sökülmedi i takdirde Tekel dairesi tarafından sökülüp yok edilerek masrafının çiftçiden alınaca ına” ili kin

düzenlemeler de mülkiyet hakkını önemli biçimde sınırlandıran kurallar olarak karımıza çıkmaktadır.

- v) 19.10.2005 günlü, 5411 sayılı Bankacılık Kanununda mülkiyet haklarını yakından etkileyen ilginç düzenlemelere yer verilmiştir. Bunlardan olan 135. maddesinin birinci, ikinci ve beşinci fıkralarında yer alan düzenlemeler şöyledir; “Madde 135.- 1211 sayılı Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Kanunu ile bu Kanun uyarınca banka tarafından yetkili mercilere beyan edilen sigortaya tabi mevduat ve katılım fonu tutarı ile Fon tarafından tespit edilen mevduat ve katılım fonu tutarı arasında bir fark bulunması halinde, bu fark nispetinde bankanın yönetim kurulu ve kredi komitesi başkan ve üyeleri ile genel müdür, genel müdür yardımcıları, imzaları bankayı ilzam eden memurları ve üyelerini ile yönetim ve denetimini doğrudan veya dolaylı olarak tek başına veya birlikte elinde bulunduran ortaklarının, kendilerine, eplerine ve çocuklarına ait bankalar ve bankadışı mali kurumlar ile diğer gerçek ve tüzel kişiler nezdindeki, kiralık kasa mevcutları da dahil olmak üzere, hak ve alacakları, döviz tevdiat hesapları ve limitli ve limitsiz kredi kartı ve ATM kartları hesapları dahil tüm banka hesaplarının dondurulmasına, kara, hava ve deniz taşıtları dahil her türlü taşınır ve taşınmaz, kıymetli evrak ve yurt içi veya yurt dışı hazine bonosu, devlet tahvili, hisse senedi, yatırım fonları katılım belgeleri gibi diğer menkul değerlerle, bağımsız ticari işletme, fabrika ve tesisler, bu tesislerin işletilmesine yönelik marka ve lisans hakları, kamu imtiyaz sözleşmelerinden doğan televizyon kanalı, elektrik santrali gibi bir tesisin kurulması ve işletilmesi yetkilerini veren lisans, ruhsat ve işletme hakları ile bu tesisleri lisans hakkına dayanarak veya lisans hakkı bulunmadan kurulan ve işleten şirketlere ait hisse senetleri, hak ve alacakların üzerindeki tasarruf yetkisinin tamamen veya kısmen

kaldırılmasına, belirtilen tüm mal, kıymetli evrak, nakit ve diğer değerlerin zaptına ve/veya resmi sicillerdeki kayıtları üzerinde ihtiyati tedbir konulmasına, bunların bir tevdi mahalline yatırılmasına ve hak ve alacakların üzerine diğer tedbirlerin konulmasına, bunlardan elde edinilmemiş her türlü taşınır ve taşınmaz, hak ve alacaklar ile kıymetli evrak, nakit, bir tesis işletme ve kurma hakkı veren marka ve lisans hakları, bu tesisleri lisans, ruhsat ve işletme hakkı ile veya bu hakları bulunmadan işleten, kuran ve hak sahibi niteliğindeki şirketlere ait hisse senetleri hakkında belirtilen tedbirlerin alınmasına, Fonun talebi üzerine ilgili bankanın merkezinin bulunduğu yerdeki sulh ceza hakimi, yargılama sırasında ise mahkeme tarafından karar verilir.

Yukarıda ifade edilen farkın bu kanunda yer alan hükümler dahilinde takip ve tahsiline Fon tarafından karar verilebilir. Bu hükümler yukarıda sayılan kişiler adına hareket eden yahut onlar hesabına kendi adına para, mal yahut hak edinen kişiler hakkında da uygulanır.

Yukarıdaki fıkralarda yer alan hükümlerin konusu olup sorumluların boş anımı yahut dul ve lerinin, diğer kan hısımları ile kayın hısımları ve üçüncü kişilerin mülkiyeti ve tasarrufuna geçirilmiş olan bütün mal, sınırlı ayni yahut şahsi hak ve alacaklar hakkında da bu madde hükümleri geçerlidir. Bütün bu mal, hak ve alacaklarla ilgili olarak açılmış yahut açılacak davalarda bu kişiler 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 3. maddesindeki iyi niyet karinesi ile 985. maddesindeki mülkiyet karinesinden ve bütün resmi sicillere iyi niyetli güven ilkesinden yararlanamaz. İyi niyetle edinmiş olduklarını ispatlamaları halinde yaptıkları ödemelerin muvazaalı olmayan rayiç değer olduğunu belgelendirmeleri koşuluyla ödediklerinin asli sorumluların mal varlığı ve diğer varlıklarından alınmasına mahkeme karar verir. Sorumluların e ve çocuklarıyla birlikte boş anımı dul ve lerinin

di er kan hısımları ile kayın hısımları ve üçüncü ki ilerin mülkiyeti ve tasarrufuna geçirilmi bulunan bütün mal, sınırlı aynı yahut ahsi hak ve alacakları üzerinde TMSF'ye geni yetkiler veren bu düzenleme ile yasa koyucunun, kötü niyetli devir i lemlerini engellemek ve fon alacaklarının tahsilatını sa lamak için hareket etti i söylenebilirse de bunu sa lamak için uygulanmasını kabul etti i yöntem mülkiyet güvencesini ve hak ve özgürlük sistemini tamamen ortadan kaldıracak özelliindedir. Yapılan düzenlemeyle TMSF yargı yerlerini yetkilerini de a an özellikte ola anüstü yetkilere sahip olmu tur. mar kanunları ve bunlara dayanılarak yapılan ehir planlarının mülkler üzerinde meydana getirmi oldu u takyidler, idare hukukunda idari irtifaklar adı altında farklı bir kategoridedir¹⁹⁷. Bunlar, kanun yahut bir kanuna müsteniden yapılan plan, talimatname gibi idari tasarruflarla mülkiyet hakkı üzerine ehir ve ehirli bakımından konulan takyidlerdir¹⁹⁸.

Yukarıda verilen bilgiler dikkate alındı nda mülkiyet hakkının çe itli amaç ve gerekçeler ileri sürülerek önemli ölçüde sınırlamalara tabi tutuldu u görülmektedir. Son dönemlerde geleneksel bireysel mülkiyet hakkı yerini fonksiyonel ve dinamik, hatta nisbi bir mülkiyet hakkına bırakmı tır¹⁹⁹. Bir devletin ekonomik ve hukuki sistemi o devlette mülkiyet hakkına getirilen sınırlamalara göre sınıflandırılmaktadır. Marksist-Sosyalist devlet sistemlerinde ki ilerin e yalar üzerindeki mülkiyet hakkı minimize edilmeye çalı ılırken liberal-kapitalist sistemlerinde ise maksimize edilmeye çalı ılmaktadır²⁰⁰.

Mülkiyet hakkını sınırlayan ve malikin yükümlülüklerini ardından düzenlemelerde artı olmasına kar ın mülkiyet hakkın niteli inde bir de i iklik söz konusu edilemez, zira bilhassa kamu özellikli yasalar ile getirilen bu ekilde

¹⁹⁷ ONAR, **Mülkiyet Hakkının Takyidleri ve Neticeler**,s. 13.

¹⁹⁸ ONAR, **Mülkiyet Hakkının Takyidleri ve Neticeler** s. 13.

¹⁹⁹ AY TER, **E ya Hukuku**,s.77.

²⁰⁰ ERTA , **E ya Hukuku**, s.233.

kısıtlama ve yükümlülükler sadece mülkiyet hakkı sahibine değil, mülkiyetle kıyaslanabilecek tüm iktidar durumlarına sahip olanlara da uygulanmaktadır²⁰¹.

Günümüzde toplumların ekonomik ve sosyal yaşantılarında gerçekleşen olağanüstü gelişim ve gelişmeler kapsamında mülkiyet hakkının sınırlandırılması nedenleri ve bu sınırlamalar yapılırken kullanılacak kriterlerin de yeniden yorumlanmasına gereksinim duyulmaktadır. Uluslararası ticari ilişkiler, çok uluslu şirketler, uluslararası ticari ilişkiler, Avrupa Birliği ve benzeri yakınlaştırmalar, telekomünikasyon ve internet alanları ile birlikte ortaya çıkan elektronik ticaret olanakları geçmişte kullanılan mülkiyet ve mülkiyetin sınırlandırılması konusundaki anlayış ve uygulamalarda değişiklikler de değişikliklerin yapılmasını gerektirmektedir. Mülkiyet hakkının sınırları ve bu hakka devlet müdahalesi konularında dünya genelinde yeni belli standartlar oluşturulamamış olup bu hususla ilgili olarak Avrupa'da gelinen nokta da tam manasıyla tatmin edici değildir. Bunun yanı sıra Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'nin içtihatları ile bir standart oluşturulabilmesi önemlidir²⁰².

Mülkiyet hakkının sosyal yönlerinde standart oluşturulmada çok fazla başarı elde edilememiştir. Avrupa'da İnsan Hakları Mahkemesi'nin içtihatları dengeli bir mülkiyet kavramına ulaşmış, böylelikle mülkiyet haklarıyla ilgili olarak devlet tarafından müdahaleye karşı vatandaşın korunması giderek açık ve tahmin edilebilir hale gelmektedir²⁰³.

²⁰¹ AY TER, **E ya Hukuku**,s.78.

²⁰² VAN BANNING, T.R.G., **The Human Right to Property, School of Human Rights Research, 2002, s.130.**

²⁰³ VAN BANNING, **The Human Right to Property, School of Human Rights Research s.130.**

2. KENTSEL DÖNÜ ÜM

2.1. Tanım

Kentsel dönü üm, mar terimleri sözlü ünde²⁰⁴, "kamu giri imi yahut yardımıyla yoksul kom ulukların temizlenmesi, yapıların iyile tirilmesi, korunması, daha iyi barınma, çalı ma ve dinlenme ko ulları, kamu yapıları sa lanması amacıyla yerel tasar ve izlenceler uyarınca kentleri ve kent özeklerinin tümünü yada bir bölümünü, günün de i en ko ullarına daha iyi çevre verebilecek duruma getirme olarak tanımlanmı tır.

Kentsel dönü üm, di er adıyla kentsel yenileme, farklı nedenlerden dolayı zaman içerisinde eskimi , köhnele mi , yıpranmı yahut bazı durumlarda terk edilmi , vazgeçilmi kentsel dokunun, ça ın sosyo-ekonomik ve fiziksel artları dikkate alınarak de i tirilmesi, dönü türülmesi, ıslah edilmesi ve yeniden canlandırılmak suretiyle kente kazandırılmasıdır²⁰⁵.

Amerika ve ngiltere'de oldukça geli mi ehirlere sürekli rahatsızlı a neden olan kentsel sorunlarının çözümünde izlenen politikaları ifade etmek için kullanılan kentsel dönü üm kavramı kısaca ehirle me nedeniyle ortaya çıkan sorunların çözümüne yönelik yenileme, geli tirme ve koruma projeleri olarak tanımlanabilmektedir²⁰⁶. Di er bir ifadeyle, kent yapısının u radı ı pek çok farklı

²⁰⁴ ÜNAL, E./ DUYGULUER, F./ BOLAT, E., **mar Terimleri**, Ankara, 1998, s.103.

²⁰⁵ ÖZDEN, P.P., **Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Dü ünceler ve stanbul Örne i**, 2005, www.istanbul.edu.tr/siyasal/Turkce/Dergi/Sayı%2023-24/20.htm.

²⁰⁶ MEL K AH, **Kentsel Dönü üm Uygulamalarının Hukuki Boyutu**,s. 105,106.

müdahalenin, yenileme, yeniden geliştirme, canlandırma, sağlıklılaştırma, koruma ve iyileştirme gibi müdahalelerin genel bir ifadesidir²⁰⁷.

Birdiğer görüşe göre kentsel dönüşüm, çeşitli sebeplerden dolayı eskimiş, köhneleşmiş ve bozulma sürecindeki kentin önemli bir bölümünün iyileştirilmesini amaçlandıran süreci olup²⁰⁸ bu süreç kentin fiziki alanlarını, tarihsel dokularını, terk edilmiş sanayi alanlarını, kullanılmayan liman, tersane gibi alanlarını ve konut alanlarını içerdiği gibi²⁰⁹ sosyal, kültürel aktiviteleri, bütün şehir ve bölge üzerinde etkili olan sorunları da içine almaktadır. Zira bölgede yavaş yavaş nüfus ile sosyal, kültürel ve ekonomik özellikler, kentin planı ile bütünleşmekte²¹⁰, yeni arsa üretmek ve yeni yerleşim alanları oluşturmak kent sorunlarını ortadan kaldırmamaktadır²¹¹.

Kentsel dönüşüm aynı zamanda yalnızca mekansal dönüşüm olarak algılanmamalı; mekansal dönüşümün sosyal, kültürel ve ekonomik yapı üzerindeki etkisi ve bu etki neticesinde oluşacak dönüşüm olarak düşünmek gerekmektedir²¹². Bu bağlamda kentsel dönüşüm kültür mirasının korunması, yapıların ve çevrelerinin fiziki kalitelerinin artırılması, bu alandaki nüfusun sosyal açıdan ıslahı ve alanın koşullarına ve özelliklerine uygun ekonomik seviyeler yüklenmesi gibi eylemleri kapsamaktadır.

²⁰⁷ ÖZGÜL, Ö.Y., **Kentsel Turizm: Bir Kentsel Dönüşüm Stratejisi**, TMMOB Şehir Plancıları Odası-Kentsel Dönüşüm Sempozyumu- Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu, İstanbul, 11-13 Haziran 2003, s.323.

²⁰⁸ KARAMAN A., **Dönüşüm Projelerinde Kentsel Tasarımın Rolü**, Uluslararası 14. Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu, Kentsel Yenileme ve Kentsel Tasarım (Urban Regeneration And Urban Design), MSU-Fındıklı- İstanbul, 28-29-30 Mayıs 2003, s.4.

²⁰⁹ KARAMAN, **Dönüşüm Projelerinde Kentsel Tasarımın Rolü**, s. 4.

²¹⁰ KARAMAN, **Dönüşüm Projelerinde Kentsel Tasarımın Rolü**, s. 4.

²¹¹ ÖZDEMİR, A.D./ÖZDEN, P.P./TURGUT, S.R., **Uluslararası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Uygulamaları Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışmaları**. Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışması. İstanbul. 27-30.11.2004, s. 13.

²¹² TUNÇER M., **Kentlerimizi Çıkararak Altyapı ve Görünümüne Kavuşmak Hedefinde Planlama, Kent Tasarımı ve Plancının Rolü**, TMMOB Şehir Plancıları Odası-Kentsel Dönüşüm Sempozyumu- Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu, İstanbul, 11-13 Haziran 2003, s.182.

2.2. Tarihçesi ve Gelişimi

Kentsel dönüşümün temelleri Sanayi Devrimi'nin ortaya çıktığı 19. yüzyıla dayanmaktadır. 18. yüzyılın ikinci çeyreinde buharlı makinenin icadı ve bu şekilde üretimin daha hızlı ve seri hale gelmesiyle İngiltere başta olmak üzere bütün Avrupa'da burjuva sınıfının yanında ortaya çıkan işçi gücü ihtiyacı sebebiyle işçi sınıfı ortaya çıkmıştır. Aynı zamanda buharlı makinenin tarımsal araçlarda kullanılmaya başlaması ile topraktan daha fazla verim elde edilme imkanı da ortaya çıkmıştır. Yani bu süreç sanayilemenin ortaya çıkardığı işçi sınıfının kente doğru hareketine ve nüfus artışına yol açmıştır ki bu şekilde kentte meydana gelen nüfus artışı, öngörülemeyen bir konut talebine neden olmuştur. Bu durum da yerel ve merkezi yönetimlerin işçi sınıfının barınma sorununa çözüm üretememesi ve konut arzının konut talebini karşılayamaması ile birlikte sağlıksız gecekondu bölgeleri oluşmaya başlamıştır. Menfi yönde de işçilerin kentsel mekan ve bu mekanda insani olmayan yaşam standartlarında hayatlarını devam ettiren kişilerin içinde bulunduğu durum zaman içerisinde karar verme mekanizmalarında bulunanları ve diğerlerini soruna çözüm bulmaya itmiştir.

Köhenemeye karşı karşıya kalan kentsel alanın daha yaşanabilir hale getirilmesi ve dolayısıyla yaşam standartlarının yükseltilmesi diğerlerinden hareketle kentsel dönüşümün temelleri ortaya konulmuş ise de belli bir maliyeti ve devlet gücünü gerektirdiği için uygulamaya konulması oldukça uzun zaman almıştır. Tarihsel süreçte kentsel dönüşüm kavramının gelişimi temel olarak aşağıdaki gibi 4 dönemde ele alınabilir²¹³:

²¹³ GÜRLER, E., **Kentsel Yeniden Üretim Süreci Üzerine Karşılaştırmalı Çalışma: İstanbul Örneği**, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, Ankara, 2003, s. 113.

- 1910-1940 arasında modern hareket ve kentsel yenileme yaklaşımları dönemi,
- 1940-1960 endüstriyel gelişme ve kentsel rehabilitasyon dönemi,
- 1960-1980 post-modern hareket ve kentsel yeniden canlandırma dönemi,
- 1980 ve günümüzde devam eden endüstri sonrası gelişim ve kentsel Rönesans dönemi

Kentsel dönüşüm uygulamaları ilk olarak 19. yüzyılda kentlerin büyümesi neticesinde bazı bölgelerin yıkılıp yeniden yapılması şeklinde ortaya çıkmıştır²¹⁴. Sanayi devriminden sonra Avrupa'nın sanayile en büyük kentlerindeki fabrikalarda iş gücünü meydana getiren işçi sınıfı ve bunların ailelerinin içinde bulunduğu yerleşim yerleri kentsel dönüşüm sürecinin gündeme gelmesinde son derece önemli bir paya sahiptir. Sanayi devrimi, kentlerin hızlı bir şekilde kirlenmesine, kentte yaşayanların sınırsız koşullarda ikamet etmelerine, düzensiz ve çarpık yapılaşma ve buna koşut olarak altyapı yetersizliğine ve bu sorunlar nedeniyle de bir bütün olarak yaşam standartlarının düşmesine yol açmıştır, eski ile kıyaslandığında kentlerin çehresinin negatif yönde değişmesini de beraberinde getirmiştir.

Sanayi devrimiyle birlikte kent içindeki bazı alanların kullanım şekillerinde de değişimler yaşanmıştır. Örneğin tarım alanı olarak kullanılan bazı bölgelerin üzerine zaman içerisinde sanayilemenin etkisiyle fabrikalar kurulmuş, sanayi bölgeleri doğal çevre aleyhine sürekli bir gelişme göstermiştir. Yaşanan bu gelişmelere bir de sanayilemenin kentin ihtiyacı olan iş gücünün karılanması için kente göç edenlerin barınma sorununu çözüme yönelik yapılan plansız ve düzensiz imar faaliyetleri de eklenince kentin sahip olduğu fiziksel, toplumsal ve ekolojik yapı

²¹⁴ MAN, A., K BARO LU, D., **TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı** 11-15 Mayıs 2009, Ankara, s. 2.

tahribe uğramıştır. Bu dönüşüm ve değişim zaman içerisinde o kadar yıkıcı hale gelmiştir ki sanayilemenin etkisiyle bozulan ve tahribata uğrayan kentsel bölgelerin tekrar kente ve topluma kazandırılmasının yolları aranmaya başlanmıştır.

Kentsel dönüşümle ilgili ilk örnek, sanayileme 19. yüzyıl Avrupa'sında yıkıp yeniden yapma şeklinde ortaya çıkan kentsel yenileme olup bu dönemde 1851'de İngiltere'de konut üretmek ve konut politikasını düzenlemek için Konut Kanunu çıkarılmıştır. Çıkarılan bu kanundan sonra üretilen konutların standartları önceki konutlarla kıyaslandığında çok daha kaliteli ve dayanabilir olduğu görülmektedir. Belirtilen dönemde söz edilmesi gereken bir diğer süreç de 1851 yılında başlayıp 1870'li yılların başlarına kadar devam eden ve binaların yıkılmasından elde edilen geniş alanlara yeniden konut yapma şeklinde yürütülen "Haussman Politikaları"dır. Yöntem olarak genellikle kentsel yenileme özelliklerine sahip olan bu iki uygulama, kentsel yenilemenin, dolayısıyla da kentsel dönüşümün ilk örnekleri olarak kabul edilir. Kentsel dönüşümün ilk modeli olarak kentsel yenileme, uygulanmaya başlandı 19. yüzyıl ortalarından II. Dünya Savaşı sonuna kadar kentteki fiziksel müdahaleye yarayan araç olarak kabul edilmiştir. Fakat bu dönemdeki dönüşüm uygulamalarının tamamına yakını fiziksel mekanın yıkılıp yeniden yapılması yani kentsel yenileme şeklinde yapılmıştır. Öyle ki, kentsel dönüşüm ile ilgili yayınların büyük kısmında bu döneme "buldozer operasyonları", "sefalet yuvalarının temizlenmesi" ya da İngilizce deyişle "slum clearance" olarak adlandırılmıştır. Burada değinilmesi gereken husus, yürütülen kentsel dönüşüm politikalarının yalnızca yıkıp süpürmeye yönelik olduğu, diğer bir ifadeyle kentsel dönüşümün yalnızca fiziksel boyutunun uygulamaya yansıtılması, en az fiziksel boyut kadar önemli olan toplumsal ve ekonomik yönlerin ihmal edilmesi sonucu köhneleşmiş kentsel mekan da yavaş yavaş oldukça büyük bir nüfusun mağdur edildiği ve yenileme sonrası

planlanan ba ka bir alana yönlendirilmemesi sonucunda sorunun kentin ba ka bir bölümüne ihraç edilerek çözümsüz bırakılması gerçe idir. Bu duruma ra men bu ekildeki dönü üm hızlı bir ekilde II. Dünya Sava ı'nın ba ladı ı 1940'lara kadar etkisini devam ettirmi tir.

19. yüzyılın sonlarına do ru kurumsalla maya ba layan kent planlama anlayı nda bu tarihlerde ortaya çıkan ve "erken modernite dönemi" olarak adlandırılan "bahçe ehir" ve "güzel kent" ütopyaları 1890 ve 1900'lü yıllarda Amerika ve ngiltere kentlerinde yoksulluk temelinde ya anan kentsel çöküntülerin büyük anıtsal yapılar ve kentsel tasarım çalı maları ile a ılması giri imi olarak planlama tarihinin ilk dönü üm örnekleri olarak kabul edilirler. Fakat kent merkezlerinde yaratılan büyük kamusal alanlara kar ın yalnızca fiziksel tasarımdan ibaret olan bu yakla ımların kentlerdeki yoksulluk içindeki ya ama olumlu yönde bir etki yapmadı ı görülmü tür²¹⁵.

1850'lerde ba layıp II. Dünya Sava ı sonuna kadar devam eden bu süreçten sonra II. Dünya Sava ı'nın neden oldu u yıkıcı etkilerin ortadan kaldırılması ve oldukça büyük tahribata u rayan Avrupa kentlerinin yeniden imarı ve ıslahı için yeni bir kentsel dönü üm ihtiyacı gündeme gelmi tir.

II. Dünya Sava ı'ndan sonra refah devleti kavramı literatüre girmi olup bu ba lamda sa lık, e itim ve sosyal hizmetler alanlarında devlete yeni sorumluluklar yüklenmesi gündeme gelmi uygulamaya konulmak istenen kentsel dönü üm projeleri de bu duruma ba lı olarak ekillenmeye ba lamı tır. Ya anan bu geli meler do rultusunda planlama esasları daha detaylı ele alınmaya ba lanmı , kentsel dönü üm projeleri uygulanırken yukarıda belirtilen hedefler de dikkate alınmaya çalı lmı tır. Yalnızca yıkıp yeniden yapmayı amaçlayan kentsel dönü üme konu

²¹⁵ ERSOY, M., **Planlama Kuramına Giri , Kentsel Planlama Kuramları**, Ankara, 2007, s.9-34.

kentsel alandaki mahalle sakinlerinin sürece dahil edilmedi i bu süreç etkisini azaltarak devam etmi ve 1970'lerde etkisini kaybetmi tir. Sosyal dokunun bütünlü ünün devamlılı mın sa lanması için gerekli çabanın gösterilmemesi ve bundan dolayı sosyal dokuda meydana gelen bozulma, kitlelerin zorunlu olarak yer de i tirmesine, eski konutların sahiplerinin el de i tirmesine yol açmı tır. Ütopyacı kentsel dönü üm yakla ımının II. Dünya Sava ı'ndan sonra ciddi de i iklikler u ramı olup bu duruma ba lı olarak bu dönem kentsel dönü üm yakla ımları ço unlukla uygulama yönelik olmu tur. Yine modernist hareketin ba lamasıyla beraber yıkıp yeniden yapma, fiziksel mekanın yeniden kente kazandırılmasının yanı sıra ya am kalitesinin artırılması, kentsel dönü üme muhatap olan halkın süreçten bilgi sahibi olmasının sa lanması gibi konular da gündeme gelmeye ba lamı tır.

Modernist hareket, kentlerin sa lıksız alanlarının yıkılarak yeniden yapılmasını ve bu yeni yapıla manın geni ye il alanlar üzerinde yükselen kütlelerle olu an bir kentsel dokuyu kapsamaktadır. Modernist hareketle ba ta Paris olmak üzere Avrupa'da çok sayıda kentte buldozer operasyonları sonucu yıkılıp yeniden yapılma süreçleri vuku bulmu ve modernist planlama tasarım ve ilkeleri kentlere hakim olmu tur²¹⁶.

1949'da ABD'de çıkan Konut Kanunu'nun ardından öncelikli olarak tarihi kent merkezlerinin canlandırılması dü üncesi gündeme gelmi tir. kinci olarak da bilhassa siyahîlerin ya adı ı konut alanlarında, sa lıklı ve güvenli yeni konut alanları olu turma gerekçesiyle ciddi yıkımlar yapılmı tır. Kentsel yenileme amacıyla ayrılan bütçe kullanılmadı ı gibi yıkılan alanların yerine yapılan konut dı ı fonksiyonlar yönetimlere ciddi kazançlar sa lamı tır²¹⁷.

²¹⁶ AKKAR, Z.M., **Kentsel Dönü üm Üzerine Batıdaki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye**, Planlama Dergisi, Ankara, 2006, s.36: 29-38.

²¹⁷ ERDEN, D., **Kentsel Yenile mede Bir Araç Olarak Dönü üm Projeleri**, Doktora Tezi, Mimar Sinan Üniversitesi, stanbul2003,, s. 65.

1950'lerde sava sonrası yıkılan kent parçalarının yeniden inası ve zarar gören tarihi ve kültürel eserlerin iyileştirilmesi etkinliklerinin önemli ölçüde başarılı olduğunu kazandı yıllar olmuştur. Bu durumun yanı sıra geleneksel üretim biçiminden fordist üretim biçimine geçişte, kentte eskijen ve deşime zorlanan bölgelerin yenilenmesi 1970'lere kadar "kentsel yenileme" adı altında toplanan büyük ölçekte yıkıp yeniden inatma ve iyileştirme faaliyetleri ile devam etmiştir²¹⁸.

Bir bölgenin yıkılıp yerine yeni bir kent dokusunun inat edilmesi yaklaşımdan, tarihi yapıların koruma altına alınması gerektiğidüşüncesinin yaygın hale gelmeye başlamasıyla 1960'ların başlarında vazgeçilmeye başlanmıştır. Şehir planlamada dikkatin fiziksel konulardan ziyade sosyal ve kültürel konulara doğru kaymasıyla kentsel dönüşümün sosyal boyutu da ön plana çıkmaya başlamıştır. Nitekim bu dönemde kentsel mekanın yıkılıp yeniden yapılması, yani kentsel dönüşümün fiziki boyutunun ön planda olduğu planlama yaklaşımı yerini toplumsal ve ekonomik boyutları da ele alan yaklaşımlara bırakmaya başlamıştır, bu durumun neticesinde de kentsel dönüşümde katılım ve halk desteğiaranmaya başlanmıştır.

Bu dönemde konut alanlarındaki iyileştirme hareketlerinin yanı sıra uluslararası ölçekte kentlerin ve kültür varlıklarının korunmasıyla ilgili ortak politikalar benimsenmesi yolları araştırılmış ve kültür varlıklarının insanlık mirası olduğu ve bu bilincin geliştirilip yaygınlaştırılmasının gerekli olduğu ortaya çıkmıştır²¹⁹.

Ahın²²⁰, kentsel dönüşümün 1960-1980 arasında batı ülkelerinde eski dokunun yahut çöküntü alanlarını yıkılarak sonrasında inat edilmesi kentsel

²¹⁸ Y. TCANLAR, T., **Kentsel Yenileme Olgusu ve Gelişim Süreci**, Planlama Dergisi, Ankara, 2001, s.16: 55-58.

²¹⁹ ERDEN, **Kentsel Yenileme Bir Araç Olarak Dönüşüm Projeleri**, s. 32.

²²⁰ AHN, S.Z., **Şehir Planı Değişiklikleri ve Şehir Hakları Aracılarıyla Yanıltıcı (Pseudo) Kentsel Dönüşüm Senaryoları: Ankara Altında Şehir İçeriği Örneği**, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler 11-12-13 Haziran 2003 Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu, İstanbul, s. 89.

yenileme, bu bölgelerin gerekli olan yerlerinin yenilenmesi kentsel rehabilitasyon, kullanılmayan kentsel mekanların tekrar kullanılmasını sağlayan kentsel yeniden yerleştirme, bazı bölgelerin farklı yöntemler kullanılarak yeniden inşaat edilmesi kentsel yeniden imar etme, kent bütününde önemini kaybetmiş eski doku ve bazı kent merkezlerinin yeniden canlandırılması kentsel canlandırma gibi uygulamalarla gerçekleştirilmiştir.

Fransa'da ise bu dönemde 1958-1979 yılları arasında "temizleme sonrası modernizm" olarak adlandırılan yeni bir yaklaşım benimsenmiş ve bu bağlamda belli bir alanın yıkılarak temizlenmesi yoluyla kentsel yenileme politikaları uygulanmıştır. 1970'lerin ilk yarısından itibaren Amerika'nın kuzeyinden başlayan ve bütün dünyaya yayılan kentin özüne dönme çabalarında kullanılan araçlar farklılık arz etmekte beraber ortak nokta kente dönüşümün artırılmasıdır²²¹.

Bu dönemde Londra "Docklands", Paris "Le Defans", Beyrut Kent Merkezi ve Dubai örnekleri kentsel dönüşüm açısından başarılı uygulamalar olmuştur. 1970'li yılların sonunda ekonomik ve politik düzen üzerindeki dış baskısı planlama yaklaşımlarının da dönüşüm sürecine girmesine yol açmıştır. Bu dönüşüm sürecinde, modern kent post-modern kente dönüşümüne başlamış ve buna bağlı olarak da modernist planlama anlayışından içine yapısal planlama, parçacı planlama, kent projeleri ve kent tasarımı gibi yeni araçları da barındıran daha farklı ve çok yönlü bir planlama yaklaşımı kabul edilmiştir.

1980'li yıllarda Avrupa ve Kuzey Amerika'da kentlerdeki mekansal, ekonomik, politik ve sosyal figürleri dinamikleri harekete geçiren yeni bir kentsel dönüşüm süreci başlamıştır. Üretim sistemlerinin ve ekonomik düzeninin yeniden şekillenmesiyle beraber toplumsal yaşam değişimi ve farklılaşmaya başlamıştır, bu

²²¹ KILIÇ, A./YENEN, Z., **Haliç için Bir Planlama Modeli Önerisi** Haliç 2001 Sempozyumu, 3-4 Mayıs 2001, İstanbul, 2001, 64-77.

duruma paralel olarak konut tercihlerindeki de i en talep de konut alanlarında yapılan dönü üm ve planlama sürecine yansıması²²².

1980'lerdeki dönü üm projelerinin en önemli özelli i 'kentsel yeniden yapılandırma' stratejilerinin kullanılması ve bu sayede kentlerin çöküntü haline gelmi alanlarında ekonomik canlanmayı sa lamaya çalı masıdır. Bu yıllarda geli tirilen stratejiler kentlerin pazarlanmasında sıklıkla kullanılan imajlar olu turulması yönünde girdiler de içermektedir. Bu yıllarda gerçekleştirilen projelerin önemli özelliklerinden biri de kamu özel sektör i birli iyle gerçekleştirilmi olmalarıdır. Kamu, temel altyapı sunumuyla dönü ümü öngörülen alanlara özel sektör yatırımlarını çekme rolünü üstlenmi tir. Bunun yanı sıra kamu dönü üm projelerini yürütecek ortaklıkları sa layarak kurumsal örgütlenmeleri kurmak görevini de üstlenmi tir²²³. Yine bu dönemde, kentsel dönü üm uygulamaları a a ıdaki gibi 4 ana figür etrafında ekillenmi tir:

- Konut üretimine yönelik uygulamaya konulan kentsel dönü üm projeleri,
- Kentleri ticaret merkezleri haline getirmeyi amaçlayan kentsel dönü üm projeleri,
- Kentlerdeki turizm potansiyelinin ortaya çıkarılarak onları cazibe merkezi haline getirmeyi amaçlayan kentsel dönü üm projeleri
- Kentlerdeki tarihi mirasın muhafazasına yönelik olarak kentsel dönü üm projeleri

Batı'da pazar ekonomisinin etkin oldu u 1980 ve 1990'lı yıllarda kent mekanlarının yeniden canlandırılması, koruma, mevcut tarihi dokunun ekonomik girdi sa layabilecek kullanımlarla de erlendirilmesi, di er yenileme potansiyeli

²²² ERDEN, D., **Kentsel Yenile mede Bir Araç Olarak Dönü üm Projeleri**, Doktora Tezi, Mimar Sinan Üniversitesi, stanbul, 2003, s. 39.

²²³ AKKAR, **Kentsel Dönü üm Üzerine Batıdaki Kavramlar**,s.42.

yüksek olan alanların da özel sektörün tevik edilmesiyle kamu katılımlı bir modelle yenilenmesi gündeme gelmiştir²²⁴.

1990'lı yıllarda yaşanan hızlı küreselleme sürecinin kent planlama ve dolayısıyla kentsel dönüşüm yaklaşımları üzerinde de belirgin etkileri olmuştur. Başka bir deyişle, bu dönemde kentsel dönüşümü sürekli gündemde tutan en önemli dışsal etkenin küreselleme olduğu söylemek yanlış olmaz. Kentsel dönüşümün fiziksel boyutundan ziyade sosyal, kültürel, ekonomik ve ekolojik boyutlarının ön plana çıkmaya başladığı 1980'lerden sonra kentsel dönüşümün daha önceki dönemlerde göz ardı edilen bu boyutlarının ön plana çıkarılması ve planlamanın bir bütün olarak ele alınması bu yıllarda bir adım ileri götürülmüştür. 1990'larda kent planlamada kavramsal olarak en çok tartışılan planlama yaklaşımlarından biri "stratejik planlama" olup stratejik planlama kentsel ve bölgesel ölçekte ulaşım, sağlık ve çevre gibi konulara bütüncül bir bakış açısıyla ortaya çıkmıştır²²⁵.

Kavram olarak ortaya çıktığı batı ülkelerinin denetim ve tecrübelerinden, bir müdahale ekli olarak kentsel dönüşüm olgusuna yaklaşımların farklı amaçlardan geçtiği ve kentsel politika alanında yerini aldığı görülmektedir. Yaşanan bu değişim süreçlerini başlatan olguların dönemi içinde ortaya çıkan sorunlara çözüm üretme ve geliştirilen vizyon doğrultusunda fiziksel, sosyal yahut ekonomik dönüşümleri gerektiren politikalar olduğu gözlenmektedir. Bu bağlamda, kökeni 19. yüzyıla dayanan kentsel dönüşüm zamanla kentsel yenilemeden kentsel yeniden canlandırmaya sadece fiziksel mekan odaklı bir eylem alanı olmaktan sosyal,

²²⁴ Y. T. CANLAR, T., **Kentsel Yenileme Olgusu ve Gelişim Süreci**, Planlama Dergisi, 2001, s.16:55-58.

²²⁵ ERDEN, **Kentsel Yenilemede Bir Araç Olarak Dönüşüm Projeleri**, s. 39.

ekonomik ve ekolojik sorunları da içine alan daha entegre bir yaklaşım da ru evirilmiş tir²²⁶.

Kentsel dönüşümün dünya genelinde ortaya koymuş olduğu başarıları karşın son yıllarda bilhassa az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde uygulanan kentsel dönüşüm projelerine karşı gerek siyasal, gerekse toplumsal alanda tepkiler ortaya çıkmakta olup bunun en önemli nedeni ise kentsel dönüşüm ile ulaşılmak istenen fiziksel, sosyal, ekonomik ve kültürel gelişimin bir kenara itilerek dönüşüm ile sermayeye kent içinde ve kent dışında yeni rant alanları oluşturulmasıdır. Kentsel dönüşümün yapılacağı alanlarda ikamet eden halkın, yapılacak konutlardan yararlanmasının engellenmeye çalışılması yahut kendilerinden yüksek farklar istenmesi, kentsel dönüşümün yapılması planlanan bölgelerde lüks konut alanları oluşturabilmek için bu bölgelerde var olan tarihi ve kültürel dokunun yok edilmeye çalışılması ve yine aynı nedenle bölgede bulunan doğal kaynakların ve değerlerin tahrip edilmesi önemli rol oynamıştır²²⁷.

Son yıllarda kentsel dönüşüm artık son derece yüksek popülariteye sahip olan, hükümet ve yerel yönetimlerin kente müdahale aracı olarak gördüğü bir kavram haline dönüşmüştür. Ülkeler kentsel politikalarını uygulanmasında ve hedeflere ulaşmasında kentsel dönüşüm projelerine sık sık başvurmaktadır.

2.2.1. Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Ortaya Çıkışı ve Gelişimi

Türkiye, Cumhuriyetin ilanından sonra oldukça hızlı siyasi, ekonomik, kültürel ve sosyal değişimlere maruz kalan bir ülke olmuştur. Kuşkusuz her alanda

²²⁶ GÖRGÜLÜ, Z., **Kentsel Dönüşüm ve Ülkemiz**, TMMOB İzmir Kent Sempozyumu Bildiriler Kitabı, 08-10 Ocak 2009, İzmir, 2009, s.770.

²²⁷ KOÇAK, H./ TOLANLAR, M., **Kentsel Dönüşüm Uygulamaları** (Aydın ve Afyonkarahisar Örnekleri), Afyon Kocatepe Üniversitesi, İ.İ.B.F. Dergisi (C.X ,S II, 2008), s. 397-415.

ya anan bu de i im kent ve kent planlamasında da etkisini göstermiştir. Tarihsel süreçte Türkiye’de ya anan ekonomik ve sosyo-kültürel dönü ümlerin planlama yaklaşımlarını etkiledi ini ve kent planlamasının bu de i kenlere göre ekillendi ini söylemek yanlış olmaz.

Kentsel dönü ümün en önemli unsurlarından birisi konuttur. Türkiye’nin yönetsel yapısını konut faktörü açısından rolü incelendi inde oldukça kısır bir tablo ile karşılaşılmakta olup bu tabloda gerek merkezi yönetimin gerekse yerel yönetimlerin kendi üzerlerine dü en görevleri gerekti i ölçüde yerine getiremedikleri dikkat çekmektedir. Türkiye’de konut, geçmişten günümüze dek bir sorun teşkil etmeye devam etmekte olup bu durumun temel nedeni ise ülkenin geçmişten itibaren hiçbir dönemde istikrarlı ve etkin bir konut politikasına sahip olmamasıdır²²⁸.

Türkiye’de planlı dönem 1961 Anayasası ile başlamış ve 1963’te ilk kez bölge düzeyinde bölgesel kalkınma planları hazırlanmış sa da kentsel dönü üm kavramının planlama literatürüne giri i bu tarihten sonra gerçekleşmiştir. Tarihsel süreçte dünyada farklı uygulamalar bulan kentsel dönü üm Türkiye’de ilk olarak 1980’lerde gündeme gelmiş , ancak kentsel dönü ümün bir kamu hizmeti olarak kabulü çok eskilere gitmemektedir. Kent planlamasıyla ilgili düzenlemeler Cumhuriyetin ilanından önce 1848 Ebniye Nizamnamesi, sonra 1882 Ebniye Kanunu’nda yer almakta iken Cumhuriyet döneminde dengeli ve düzenli kentleşme ve planlamaya ilişkin ilk düzenlemeler 1925’te kabul edilen 583 sayılı Kanun’da yer almaktadır. Bu Kanun ile Ankara’nın geliştirilmesi, başkent olarak planlanmasının kolaylaştırılması amaçlanmış ve bu amaç doğrultusunda belediyeye 1915 yılı de erlerinin 15 katı üzerinde kamulaştırma yetkisi verilmiştir. Bu durumun hemen sonrasında kent planlaması 1928 tarihli ve 1351 sayılı, Ankara şehri mar

²²⁸ ÖZDEN, **Kentsel Yenileme Yasal-Yönetsel Boyut,Planlama ve Uygulama**,s. 306.

Müdürlü ü Te kilat ve Vazifelerine Dair Kanun hükümlerinde yer almı tır. Cumhuriyetin ilk yıllarında giri ilen planlama hareketlerinin büyük kısmı ba kent olmasından dolayı ço unlukla Ankara'da yapılmı tır. Bu sebepten ötürü Cumhuriyetin ilk yıllarında tüm ülke düzeyinde planlanan ve uygulamaya konulan planlama anlayı ndan söz etmek pek mümkün de ildir. Bu dönemde planlama denildi inde Ankara'nın ya amakta oldu u sorunların çözümüne yönelik adımlar akla gelmektedir. Planlamada Ankara'nın öncelikli olmasına ra men bu dönemde burada gecekondü bölgeleri olu umunun önüne de geçilememi tır.

Türkiye'de II. Dünya Sava ının sonuna dek kent planlaması anlayı ı bina ve yeni yolların yapımından ileriye geçememi , planlamanın ço unlukla fiziki yönü ön planda tutulmu tur. Bu dönemin di er bir karakteristik özelli i de planlama yetkilerinin merkezi idare tarafından kullanılması ve planlamada belediyelerin ve yerel yönetimlerin hemen hiç yetki ve sorumlulu unun olmamasıdır.

Türkiye'de çok partili hayata geçi le beraber, liberal ekonomi söylemleri çerçevesinde imar planlaması sermaye birikimi olu turabilmek amacıyla kullanılmaya ba lanmı tır. Buna kar ın çok partili dönemde popülist yakla ımlar ve oy kaygısı net bir ekilde planlama politikalarını negatif yönde etkilemi olup planlamanın özgün ve olması gereken do rultudan kaymasına yol açmı tır. Bu dönemde daha önce bahsedilen buldozer operasyonlarına benzer ekilde, bilhassa stanbul'da çok katlı binaların ve geni yolların yapılabilmesi için tarihi yapıların da dahil oldu u çok sayıda eski yapı yıkılmı tır. Bu hareket Türkiye'de kentsel yenilemenin ilk örne i olarak gösterilebilir. Fakat kentsel yenilemenin, korunmaya muhtaç tarihi kentsel mekanı ıslah etme ve koruma altına alma amacı dikkate alındı ndan yalnızca yıkmaya odaklı bu hareketin kentsel yenilemenin ruhuna uygun olmadı ı açıktır.

Kırsal kesimden kente yayan göçlerin etkisiyle kent merkezlerinin çevresinde ortaya çıkan gecekonduların dönümünün gerekliliği konusunda Türkiye’de kentsel dönüşüm adı gündeme gelmeye başlamıştır. Bilhassa II. Dünya Savaından sonra tarımda makineleşme ve buradaki iş gücü fazlasını kentlere göç etmesi ve sanayi sektörünün gelişmesiyle birlikte iş gücü açığını bu göçle gelen insan kaynağı ile kapatılmasıyla bu harekete hazırlıksız yakalanan kentler tarafından düzensiz ve sınıksız yapılmalar başlamıştır. Bu gecekonduların zaman içerisinde birleşerek kentlerin etrafını kaplaması ve buradaki elverişsiz yaşam koşulları gecekonduları bir anda sorun olarak Türkiye’nin gündemine getirmiştir. 1953 tarihli 6188 sayılı Bina Yapımını Tevlik ve İzinsiz Yapılan Binalar Hakkında Kanun ve 1959 tarihli 7367 sayılı Kanun gecekondularına müdahale olarak yapılan düzenlemelerdir.

Öncelikle kalan tarımsal iş gücünün kırsal alandan kente göçü neticesinde bunların barınma ihtiyacını karşılamaya yönelik kolay bir çözüm yolu olarak görülen gecekonduların 1960’larda geçirdiği dönüşüm incelemeye değerdir. Gecekondulara yayan nüfusun her geçen gün artmasına paralel olarak politikacıların konuya bakışı bu tarihlerde daha çok oy kaygısının hissedildiği ve artık devlet arazisinin yayan malanmasına göz yumulan ve hatta bir adım ötesi bunları yapanların kollandığı bir dönem olarak karşımıza çıkmaktadır. 1960’lara hakim olan planlamanın yalnızca fiziksel olarak değil, sosyal ve ekonomik açıdan da ele alınması anlamına gelen modernist akımın da etkisiyle Türkiye’de de yalnızca fiziksel endişelerin ön planda olduğu planlama anlayışı yerine planlamanın diğer unsurlarını da içine alan planlama arayışları başlamıştır. Ancak bu arayış Türkiye’de yayan gidişinin de etkisinde etkili olmamıştır, gecekondular sorunu katlanarak devam eder hale gelmiştir. Öyle ki, 1970’li

yılların sonunda kent nüfusunun yarısından fazlası gecekondualarda barınmaya başlamıştır.

1960 yılında Devlet Planlama Teşkilatı'nın (DPT) kurulmasıyla birlikte büyük şehirlerde planlamanın yerinden planlama anlayışı ile yapılması görüşünden hareketle İstanbul, Ankara ve İzmir'de "Nazım Plan Büro"ları kurulmuştur. 1966 tarihli 775 sayılı Gecekondu Kanunu Türkiye'de gecekondu bölgelerinin koşullarının iyileştirilmesi, gecekonduların ortadan kaldırılması ve yeni gecekondu mayı önleme amacıyla yürürlüğe konulmuş bir kanundur. Diğer taraftan İmar ve Şehircilik Bakanlığı'nın kurulması ve planlama yetkilerinin merkezi yönetimde devamı karar olarak görülebilirse de en azından plan hiyerarşisi ve plan kademelemesinin gündeme gelmesi söz konusu olmuştur.

Batı'daki örneklerin aksine bir sosyal hizmet yahut kentlerdeki sorunlara çözüm olarak kentsel dönüşüm uygulamalarına girişilmesi 1970'li yıllardan sonra görülmektedir. 1970'li yıllar için kentsel dönüşümün fikri altyapısının hazırlandığı dönem denilebilir. Bu dönemde daha önceki dönemlerde farklı olarak sosyal boyutu göz ardı edilmeyen planlama anlayışı kabul edilmiş fakat dönemin istikrarsız siyasi ortamından dolayı uygulamada başarı elde edilememiştir. Buna karşın sonraki dönemdeki kentsel dönüşümün başlangıcının gecekondu alanlarının planlanması için yapılması düşünülen ıslah imar planları olduğu söylenebilir. Günümüze kadarki süreçte Türkiye'de uygulanan kentsel dönüşüm projelerinin genellikle gecekondu alanlarının temizlenerek kente yeniden kazandırılması şeklinde uygulanan, çoğunlukla kentsel yenileme amaçlı projeler olduğu görülmektedir. Diğer taraftan Genç'e göre "Türkiye'de kentsel dönüşüm uygulamaları ilk olarak Osmanlı döneminde yangın alanlarını yeniden inşasında görülmüştür, kent yenileme uygulamalarını kültür ve tabiat varlıklarını koruma anlayışı içinde, kentsel sitlere

yönelik çalımlar takip etmi, günümüzde ise yada dı ve ya am kalitesi düük olan kentsel alanların yasalla tırılması ve sa lıkla tırılması, prestijli yeni merkezi i alanları, fuar, alı veri ve e lence merkezleri, uluslararası tatil köyleri gibi dönüüm uygulamaları ile devam etmi tir"²²⁹.

Geli mi ülkelerin hemen hemen tamamında kentlerin sa lıklı ve dengeli geli imini sa lamak için kentsel dönüüm uygulamaları yerel yönetimlerin en önemli gündem maddeleri arasında yer almaktadır. Kentteki toplumsal, ekonomik ve teknolojik de iimler, yapılı çevrenin sürekli olarak kendini yenilemesini zorunlu hale getirmektedir ki bu ba lamda son yıllarda Türkiye'de de "kentsel dönüüm" adı altında kentsel yenileme faaliyetleri olmaktadır. Kentin problemli alanları olarak görülen alanlar yenilendi inde kente farklı güzel görünüm kazandırılacak ve buna ba lı olarak da kentler canlanacak ve yeniden hareketlenmeye ba layacaktır"²³⁰.

imar ıslah planları Türkiye'de gecekonduların yenilenerek kentsel arsa pazarına kazandırılmasını sa lamı tir. Bu kapsamda, ıslah imar planlarının ilk kez gündeme geldi i 1983 tarihinde kabul edilen 2805 sayılı Kanun ile hemen ardından çıkarılan 2981 ve 3290 sayılı Kanunlar geli igüzel in a edilm i ve her türlü ehircilik ilkelerinden yoksun gecekondularını me rula tırma veya daha çok kullanılan adlarıyla "Gecekondular Affı Kanunları" olmaktan öteye gidemese de "düzensiz ve sa lıksız ekilde olu mu yapıların düzenli ve sa lıklı hale getirilmesi amacıyla yapılan imar planları" olarak tanımlanan ıslah imar planlarını gündeme getirmi tir. Çünkü ıslah imar planları Türkiye'deki gecekonduların yeniden kente kazandırılması yolunda atılan ilk adım olmu tur. Yine bu dönemde, dar ve orta gelirli vatandaşların konut sahibi olması ve barınma ihtiyacının kar ılanması için merkezi yönetimin

²²⁹ GENÇ, F.N., **Türkiye'de Kentsel Dönüüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü, Yönetim ve Ekonomi Yılı:2008** Cilt:15 Sayı:1 Celal Bayar Üniversitesi .B.F. , Manisa, 2008, s.115-130.

²³⁰ KAYPAK, .., **Kentsel Dönüüm Faaliyetlerine Etik ve Sosyal Sorumluluk Temelli Bir Yaklaşım**, Ni de Üniversitesi .B.F Dergisi, Cilt:3, Sayı:2, Ni de, 2010, s.84-105.

konut üretmesi amacıyla 1981 yılında Toplu Konut Kanunu çıkarılmıştır. Fakat o zamanki Türkiye gereklerinden kopuk hazırlanan bu Kanundan beklenen fayda görülememiştir. Kısaca, gecekonduların parselasyon uygulamasının yapılması ve gecekonduların yıkılarak yapılması düşünülen yapıların altyapısını oluşturmak ekinde imar planı sürecini müteakip gecekonduların yıkılması ile özel sektörün, çoğunlukla müteahhit anlaşması ile yeni yapıların yapılması ekinde imar planları ile dönüşüm sağlanmak istenmemiştir.

1980'ler boyunca iki önemli gelişme Türkiye'de planlama açısından son derece önem arz etmektedir. 3030 sayılı Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkında Kanun ile belediyelere bütçeden ayrılan payın artırılması ve 3194 sayılı İmar Kanunu ile planlama yetkilerinin yerel yönetimlere devri ile Türkiye'de planlama açısından yeni bir dönem başlamıştır. Ayrıca bu Kanunla farklı ölçeklerdeki planlar tanımlanmış ve planlama kademelenmesi gerçekleştirilmiştir. Hazırlanan planların kaynak sıkıntısı nedeniyle uygulamaya konulamaması ve yerel yönetimler üzerindeki vesayet azalmasıyla bu dönemden sonra Türkiye'de kentlerde kapsamlı imar planı hareketleri ve imar uygulamaları başlamıştır. Fakat bu duruma karşın 1990'lı yıllarda kaynak sorunu nedeniyle yerel yönetimlerin kentsel dönüşümde başarılı olamadıkları gerçeği ortaya çıkmıştır.

1999 yılında yaşanan Marmara depremi sonucunda Türkiye'de kentlerdeki fiziki çevre koşullarının bir bütün olarak yetersiz olduğu bir kez daha gözler önüne serilmiştir, bu olayla birlikte kentsel dönüşüm kavramı yeni bir planlama aracı olarak görülmeye başlanmıştır. 2000'li yıllara gelindiğinde, Türkiye'de hız kazanan Avrupa Birliği (AB) üyesi sürecinin de katkısıyla kentsel dönüşüm gibi halkın doğrudan faydalandığı ve yerel halkın faydalandığı kamu hizmetlerinin vatandaşlara en yakın

idari birim tarafından yapılması ilkesinin genel kabul görmesiyle kentsel dönüşüm faaliyetlerinin yerel yönetimlerin yetki ve görevinde olduğu görüldü daha da güçlenmiştir. Özel sektöründe geniş düzeyde katılma fırsatı bulabileceği çok aktörlü bir milli kentsel dönüşüm stratejisi kabul edilmesi gündeme gelmiştir. Bu süreçte kentlerin kentsel dönüşüm projeleri marifetiyle dönüşürülmesi söylemi ancak 2000'li yıllarda sık sık dile getirilmiştir, bu konuda yerel yönetimlerin daha aktif rol oynaması gerektiği daha da belirgin hale gelmiştir. 2000'li yıllar, Türkiye Cumhuriyeti için bir yandan AB'ye giriş çabaları, öte yandan 1990'lı yıllarla birlikte kendini kent mekanının da açık seçik hissettirmeye başlayan küreselleşmenin getirdiği sorunlarla mücadele etmek demektir. Bu durum, ülkeyi, kent yönetimi konusunda köklü bir yeniden yapılanma arayışına itmiştir. 2000'li yılların özlenen kent mekanı, ne 1980'lerin popülist politikaları ya da tüm dünyayı saran özelleştirme çılgınlığı ile oluşan plansız, düzensiz ve bir çırpıda oluşan kent mekanıyla, ne de 1990'larla birlikte dikeyde gökyüzüyle buluşan, yatayda ise etrafında ne varsa yutan kent mekanıyla benzeşmeliydi. Bunun yanı sıra, Türkiye Cumhuriyeti'nin kentleri, 2000'li yıllara yalnızca bu son 20 yılın değil, geride bıraktığı son 50 yılın sorunlarını sırtlanarak girmiştir. Yasadışı yapılar, acıları henüz çok taze olan 1999 Marmara depremine rağmen devam etmekte, noktasal plan kararları kent mekânında ve planlarında kara delikler açmakta, kentlerin doğal yaşam kaynakları olan su havzaları ve orman alanları acımasızca kemirilmeye devam etmekteydi. Olan, yalnızca fiziksel bir tahribat değildi. Kent mekanı parçalanırken, alt bölgeler arasında uçurumlar oluştu ki bu derin uçurumlar, kentlerin sakinlerini de içine çekmeye başlamıştı. Toplumsal yapının iki ucu arasındaki fark giderek açılmakta, mekandaki farklılaşma ve kutuplaşma toplumsal yapıya da en olumsuz haliyle yansımaktaydı²³¹.

²³¹ ÖZDEMİR, D., **Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama, Nobel Yayınları**, Ankara, 2010, s. 195.

Türkiye’de son yıllarda kentsel dönüşüm projesi üretmek ve bunları uygulamaya koymak yerel yönetimlerden beklenen bir çaba olarak kabul edilmekte olup bu durumun neticesinde de hayata geçirilen dönüşüm uygulamalarının büyük kısmını yerel yönetimler tarafından yapıldığı görülmektedir. Bu eki içindeki projelerin maliyetinin oldukça yüksek olması ve kentsel dönüşüm mevzuatının bulunmaması yerel yönetimler açısından zorluklara yol açmaktadır. Fakat son dönemde oldukça sık başvurulan ve giderek daha popüler hale gelen bu uygulamalar amacından sapma eğilimi göstermekte, kentsel dönüşüm gerektirmeyen alanların da kentsel dönüşüm alanı olarak kabul edilerek plan hiyerarjisine uyulmadan kentsel dönüşüm ilkeleri bağlamında ele alınmaya başlanmaktadır. Diğer taraftan kentsel dönüşümün oldukça farklı boyutta birbiriyle ilişkili çok sayıda unsuru olmasına karşın fiziksel boyutun ön planda olduğu, bilhassa sosyal boyutun göz ardı edildiği bir süreç yaşanmaktadır. Bu bağlamda dönüşüm yapılacak alanların tespitinden başlayarak buralardaki nüfusun yapısal durumu, ekonomik düzeyi, geçim kaynakları, sosyal ve hatta siyasal eğilimler bütüncül bir bakış açısıyla ele alınıp planlama yapmaksızın aceleci bir tutumla dönüşüme kalkınmak ve yalnızca alanı fiziksel olarak kurtarma düşüncesi kentsel dönüşümden beklenen azami yararı getirmeyeceği gibi aynı zamanda beraberinde çok sayıda sakıncayı da getirecektir. Türkiye’de uygulanan dönüşüm projelerinin diğer bir olumsuz yönü de planlamanın bütüncül olmayıp parsel bazında, dolayısıyla parçası olarak yapılmasıdır. Sürecin bu eki içindeki lemesinde proje yönetiminin yerel yönetimlerde olması ve bu birliklerin yönetiminin kısmen dış baskılara açık yöneticilerinin rant endişesi altında projelere yön vermesi etkili olmuştur.

2.4. Kentsel Dönüşümü Gerektiren Nedenler

1950'lerin baından itibaren baılayan göçler nedeniyle yeni ekonomik merkezlerin kentlerin farklı alanlarına kayması, yatırımları do al olarak yeni alanlara çekmi ve eski kent merkezindeki çöküntü süreci baılamı tır²³². Zira kentte yaayanlar daha iyi bir çevre ve daha ucuz konut alanları için kent merkezlerini terk etmi , ekonomik faaliyetler de buna paralel olarak kent merkezinden uzakla mı tır²³³. Yaayan bu geli meler kent merkezlerinde alt gelir sınıflarının kalmasına ve merkezdeki binaların bakımı ve tadilatının sa lanmamasına, sonuç olarak da bu binaların fonksiyon yahut el de i tirmesine neden olmu , kent merkezlerinin bozulma sürecini hızlandırmı tır²³⁴. Bu süreç ise kent merkezlerindeki nüfusun azalmasına, i imkanlarının azalmasına ve daha az ticari aktiviteye yol açarak toplumdaki canlılı ın da ortadan kaybolmasına yol açmı tır²³⁵.

Yaayan bu göç sonucu, kentte yeni sosyal bir sınıf ve farklılıklar ortaya çıkmı , kentlerin özgün sosyal ve mekansal özellikleri etkilenmi , kent için yapılan planlamadan farklı mekansal olu umlar meydana gelmi ve bu durum kentsel yenilemenin ortaya çıkmasına neden olmu tur²³⁶. Kent mekanında de i im ve dönü ümü çok çe itli nedenler gerektirmekte olup, bu nedenlerden biri; kent nüfusunun sürekli artmasıdır. Aslında, nüfusun artması kadar nüfus sayısındaki azalma da dönü üm dinamikleri yaratabilecektir. Fakat günümüzde kentin

²³² BAKIR, ./KALFAO LU S., **mar Planlarının Geleneksek Kent Mekanlarında Konut Dokularının Dönü türülmesine Yaklaımı**, TMMOB ehir Plancıları Odası-Kentsel Dönü üm Sempozyumu- Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu, stanbul, 11-13 Haziran 2003, s.77.

²³³ THORNLEY A., **Metropolitan Governance: Policy Co-Ordination and the Constrains On Public Involvement**, Uluslararası Kentsel Dönü üm Uygulamaları Sempozyumu Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışması, stanbul, 27-30.11.2004,s.70.

²³⁴ ERGUN N., **stanbul ehir Merkezi Yakın Çevresinde Kullanım ve Kullanıcı Farklıması**, Uluslararası 14. Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu, Kentsel Yenileme ve Kentsel Tasarım (Urban Regeneration And Urban Design), MSU-Fındıklı- stanbul, 28-29-30 Mayıs 2003, s.346.

²³⁵ ERGUN, **stanbul ehir Merkezi Yakın Çevresinde Kullanım ve Kullanıcı Farklıması**,s. 346.

²³⁶ KARAMAN A., **Kentsel Tasarımda Kuramsal Yapı** ("Kuramsal Yapı"), **Küreselleme Sürecinde Kentsel Tasarım ve Yerel Özellikler**, 1. Uluslararası Kentsel Tasarım Buluşması, stanbul, 22-29 Eylül 2001, Editör: Mehmet Çubuk, Mimar Sinan Üniversitesi Mimarlık Fakültesi ehir ve Bölge Planlama Bölümü, stanbul, 2002, s.3.

küçülmesine nadiren rastlandı ı ifade edilmektedir. kinci bir neden olarak, kentin ekonomisinin geli mesi ve dünyaya entegrasyon eklinin de i mesi gösterilmektedir. Zira kentin ekonomik açıdan geli mesine paralel olarak artan refah, tüketim kalıplarının de i mesi, artan özel araç sahipli i ve bu talepleri kar ılamak için yollar, altyapılar gibi de i im talebine neden olan hususlar dönü ümü tetiklemektedir. Ba ka bir neden olarak da bazı siyasi kararların, kimi kentlere ba kent statüsü verilmenin sadece o kentlerin de il buldukları bölgenin de kentle mesini hızlandırdı ı ifade edilmektedir²³⁷.

Aynı zamanda küreselle me ve sanayinin desantralizasyon sürecinde kentler i lev de i tirmekte ve bilhassa tarihi kent merkezleri de bu duruma paralel olarak kimlik de i tirmektedir²³⁸.

Günümüzde son derece önemli bir yere sahip olan küreselle me öncelikli olarak kentleri hedef almakta ve dolayısıyla da kentlerin yarı abilirlik potansiyeline sahip olmasını gerektirmektedir²³⁹. Zira küreselle menin batılıla ma ve ulusal üstü sermayenin ulusal engelleri yıkma çabasının bir ürünü oldu u²⁴⁰ ve bu sürecin sonucunun devletlerin küresel ba lantı içinde olan mali piyasalara ba ımlı hale gelmesi oldu u dü ünülecek olursa devletin varlı ını devam ettirebilmek, ulusal üstü sermayeye pazar sunabilmek için kentlerini daha cazip hale getirmesi gerekmektedir.

Kent mekanında de i im ve dönü ümü gerekli kılan di er nedenler ise yapıların eskimesi ve performanslarının dü mesi, deprem, yangın, su baskını gibi nedenlerden olayı büyük kayıpların ya anması yahut olma riski ta ımasıdır. Bunların yanı sıra plansız, imarsız geli me, ruhsatsız, projersiz, kontrolsüz in aat, afet zarar

²³⁷ KELE , **Kentsel Dönü ümün Tüzel Alt Yapısı**, s. 31-32.

²³⁸ ÖZDEMİR, A.D./ ÖZDEN, P.P./TURGUT, S.R., **Uluslararası Kentsel Dönü üm Sempozyumu Uygulamaları Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışmaları**. Uluslararası Kentsel Dönü üm Uygulamaları Sempozyumu Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışması. stanbul. 27-30.11.2004., s. 13.

²³⁹ KARAMAN, **Kentsel Tasarımda Kuramsal Yapı” (“Kuramsal Yapı”), Küreselle me Sürecinde Kentsel Tasarım ve Yerel Özellikler**, s. 3.

²⁴⁰ AKADM./D NÇKOL V., **Genel Kamu Hukuku**, stanbul, 2004, s. 192.

riski yüksek yerleşimler, ihmal edilmiş hazine ve orman arazileri, sorunlu ulaşım, eksik altyapı, yetersiz sosyal donatı, saflıksız çevre ve kentsel estetik arayış, makineleşmenin gücünü ikame etmesi, sanayileşme, turizm gibi bir takım hizmetlerin dışarıya sunulması gibi birçok neden²⁴¹ kentsel dönüşümü gerekli hale getirmiştir.

Günümüz dünyasında kentlerde yeni arsa üretiminin, yeni yerleşim alanları açmanın, belenen faydayı sağlayamadığı, atıl yatırımlar olmaktan ileriye geçemediği ifade edilmektedir²⁴² ki bu durum karşısında kentsel dönüşüm, plansızlığın planlamanın önüne geçtiği kentlerde mevcut kent sorunlarının klasik planlama yöntemleri kullanılarak çözülemeyeceği gerçeğiyle benimsenen bir kurtuluş umudu haline gelmiştir²⁴³.

Yukarıda belirtilen hususlar ülkemiz açısından da kentsel dönüşüm ve deprem nedeni olmakla beraber imar kuralları dışında yapılaşmanın da mevcut kalıplar içinde düzenlenmesi gerektirir, Türkiye ve bu durumdaki diğer ülkeler için de kentsel dönüşüm ve deprem nedeni olmaktadır. Yani ülkemizde görülen deprem ve dönüşüm sürecinin nedenleri, kentlere olan göçün devam etmesi, yasadışı yapılaşma, eski kent parçalarının ve kent merkezlerinin çözülmeye başlaması, merkezden banliyöye ve banliyölerden merkeze olan hareketlilik, tarihi kent dokularının bozulması ve yeni mekansal yerleşimlerin baş göstermesidir²⁴⁴. Aynı zamanda yaşanan deprem sendromları, AB uyum programları ve yerel yönetimlerin etkinleştirilmesi gibi siyasi tercihler de kentsel dönüşümün sebebinin ortaya koymaktadır.

²⁴¹ KAZGAN G., **Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Ekonomik Boyutu**, TMMOB Şehir Plancıları Odası-Kentsel Dönüşüm Sempozyumu- Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu, İstanbul, 11-13 Haziran 2003, s.9,10.

²⁴² ÖZDEMİR/ÖZDEN/TURGUT.,**a.g.e**, s. 13.

²⁴³ ÖZDEMİR/ ÖZDEN/TURGUT., s. 14.

²⁴⁴ KARAMAN, **Kentsel Tasarımda Kuramsal Yapı**” (“Kuramsal Yapı”), **Küreselleşme Sürecinde Kentsel Tasarım ve Yerel Özellikler**, s. 5.

istanbul gibi metropollerde yeni konut alanları için gerekli altyapı ve arsa üretimi yüksek bir maliyeti gerektirmekte olup; bu durum birinci sınıf tarım topraklarının orman ve su havzalarını, ekolojik dengeyi tehdit etmekte olup bu tehdidin önüne geçmek için eskime sürecine girmiş atıl durumdaki mevcut yapıların kentsel mekana aktif bir şekilde kazandırılması, kentsel yenileme kapsamında plan ve projelerin üretilmesi, halka ucuz finansman imkanlarının sağlanması gibi konuları içeren kentsel dönüşüm projelerinin uygulanması gerekir.

Günümüzde artık büyümenin ve aktivitelerin mekandaki optimum dağılımı hedefli olan geleneksel planlama anlayışından uzaklaşılmalı ve kentin gelişme dinamikleri belirlenerek bu dinamikler ana planın belirleyici unsuru olarak kabul edilmeli ve sosyal, ekonomik, çevresel, yasal ve yönetsel değişkenleri ayrıntılı olarak içinde barındıran eylem alanları planı yapılması hedefli planlama anlayışı benimsenmelidir²⁴⁵.

2.5. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Kapsamı

Kentsel dönüşüm, mevcut kent yapısının yeniden yenileme, yeniden geliştirme, sağlıklılaştırma, koruma ve iyileştirme gibi çok sayıda müdahalenin genel bir ifadesi olduğu için kent sınırları içindeki bir alan ve/veya mahalle bu sürecin konusu olabilmektedir. Başka bir deyişle gecekondular, kaçak apartmanların yüksek yoğunlukta bulunduğu alanlar, doğal yıkım riski yüksek bulunan alanlar, kent merkezlerindeki çöküntü alanları, ekonomik ömrünü dolduran kent alanları ve tarihsel kent çekirdekleri kentsel dönüşümüne konu olabilecek kent parçalarıdır²⁴⁶.

²⁴⁵ KARAMAN, *Kentsel Tasarımda Kuramsal Yapı* ("Kuramsal Yapı"), *Küreselleşme Sürecinde Kentsel Tasarım ve Yerel Özellikler*, s. 4.

²⁴⁶ KELEÇEK, *Kentsel Dönüşümün Tüzel Alt Yapısı*, s. 436.

Kentlerin büyümesi kentleri sürekli olarak bir değişim sürecine çekerken, bu süreçten etkilenemeyen tarihi kent alanlarının yıpranma sürecine girmesinin ve terk edilme sürecinin önlenmesi ise, ancak kentsel turizmin canlandırılması ve bu konuda yatırımlar yapılması ile yani kentsel dönüşümle mümkündür²⁴⁷.

Şehir planlamacılarına göre kültürün nesilden nesile aktarıldığı, bütünüyle ticari ortamlar olarak tanımlanan kentsel alanlar kentsel dönüşüm konusuna konu olmaktadır. Bu durumda, şehir planlamacıları tarafından yapılan tanımlara göre, binaların dışında kalan açık alanları; parklar, oyun alanları, kent meydanlarını, sokakları ve kamuya açık alanlar gibi mekanları ifade eden kentsel mekanlar; herkes tarafından kullanılabilen, yeni sosyal ilişkilerin doğması, kentsel yaşam kalitesinin artırılması gibi çok sayıda işlevi gerçekleştirebilen, sosyal ilişkileri, politik mekanı, kentsel mekan düzenini ve kentsel yönetim sistemini birbirine bağlayabilen kamusal alanlar kentsel dönüşüm konusuna konu olabileceklerdir. Kamu malları teorisine göre ise, hizmet mallarının, orta mallarının ve sahipsiz malların, kentsel dönüşüm projelerinin konusuna oluşturma açıktır. Özel mülkiyet konusu tartışılmaz ise, kentsel dönüşüm projelerine konu olabilecek, projenin amaçlarına göre kamulaştırılabilecek veya bazı sınırlamalara tabi tutulabilecektir.

2.6. Kentsel Dönüşümün Amacı

Her ülkenin kendi tarihsel süreci içindeki olaylar ve gelişmeler ile şehirleşme olgusu oldukça sıkı ilişkisi içindedir. Bununla birlikte yaratılmış olduğu sorunlar hemen hemen aynı nitelikte olup bu sorunların bir bölümü şehirlerin fiziksel koşulları ile alakalıdır. Bilhassa şehirlerde yapıların konut, altyapı gibi ihtiyaçlarının

²⁴⁷ ÜLKEN G., **Tarihi Çevrede Kentsel Dönüşümün Dinamikleri**, Uluslararası 14. Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu, Kentsel Yenileme ve Kentsel Tasarım (Urban Regeneration And Urban Design), MSU-Fındıklı- İstanbul, 28-29-30 Mayıs 2003, s.315.

kar ılanması önemli bir sorun te kil etmi tir. Nüfus artı ı ya da göçler, ehirlerde çok sayıda konut ve kamusal ihtiyaçların giderilmesine yönelik ortak mekanların ve sosyal donatı alanlarının üretilmesini zorunlu hale getirmi tir²⁴⁸.

Kentsel dönü üm, gecekodu alanlarındaki derme çatma yapıların temizlenmesinin yanı sıra, koruma, canlandırma, iyile tirme, yeni fonksiyonlar kazandırma, yeniden imar etme, yapıları ve yapıların bulundu u kent kesimlerini, kaybettikleri ekonomik ve toplumsal de erlerini ve fiziksel ölçülerini geri kazandırmayı amaçlamaktadır²⁴⁹. Bu ba lamda kentsel dönü ümün amacı ya am kalitesini artırmak, Anayasamızın 53. maddesinde düzenlenen "sa lıklı ve dengeli bir çevrede ya ama hakkı"nın gerçeikle tirilmesine hizmet etmektir. Aynı zamanda tarihi ve kültürel mirasın korunması Anayasamızın 63. maddesi gere ince kolluk ve kamu hizmeti faaliyetlerinin bir arada kullanılmasını gerektiren, devlete yüklenmi bir ödev olup kentsel dönü üm de bu ödeve ili kin faaliyetlerden birisidir. Kısaca kentsel dönü üm uygulamalarının amacı kullanılmayan kent arazisinin yeniden de erlendirilmesi, kent arazisinin, tarihi ve kültürel de erlerin korunması ve yenilenerek kullanılması gibi fiziksel müdahaleler yapılmasıdır. Fakat kentsel dönü üm kentte yalnızca fiziksel de i iklikler öngörmeyerek kentlerin ekonomik açıdan da canlanmasını, ya ama hakkını, bu hak ba lamında çevre hakkını, kentlerde yeni kullanım ve oturma alanları olu turarak konut hakkının sa lanmasını da gerçeikle tirmektedir.

2.7. Kentsel Dönü ümün Yasal Dayanakları

²⁴⁸ MEL K AH, **Kentsel Dönü üm Uygulamalarının Hukuki Boyutu**,s. 109.

²⁴⁹ KELE , **Kentsel Dönü ümün Tüzel Alt Yapısı**,s. 74.

Kentsel dönüşüm kavramı yasal düzenlemelerimizde ilk olarak 5104 sayılı Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu ile kullanılmı sa da kentsel dönüşümü sa layan uygulamalar 5104 sayılı kanun yürürlü e girmeden önce de yapılmakta idi²⁵⁰.

3194 sayılı mar Kanunu, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu gibi yasal düzenlemeler dolaylı olarak kentsel dönüşüm uygulamalarına dayanak te kil edebilirse de günümüz itibariyle 5104 sayılı kanun ile ba layan süreçle kentsel dönüşüm kavramına yasalarımızda do rudan yer verilmektedir.

5104 sayılı Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu, belirli bir bölgede öngörülen kentsel dönüşüm uygulamalarını, daha sonra yürürlü e giren 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Ta ınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Ya atılarak Kullanılması Hakkında Kanun ise adından da anla ılaca ı üzere yıpranan tarihi ve kültürel varlıklar üzerindeki kentsel dönüşüm uygulamalarını konu almaktadır.

Ülkemizde kentsel dönüşüm uygulamalarının yasal dayana ını olu turan yasal düzenlemeler, konuyu do rudan ve dolaylı olarak düzenleyen kanunlar ekinde a a ıdaki gibi kategorize edilebilir:

A) Do rudan Kentsel Dönüşüm Projelerine Özgülenen Düzenlemeler

1. 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Ta ınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Ya atılarak Kullanılması Hakkında Kanun,

²⁵⁰ ÜSTÜN, G., **Kentsel Dönüşümün Hukuki Boyutu**, 1. Baskı, İstanbul, XXII Levha Yayınları, Haziran 2009, s.57.

2. 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Ta ınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Ya atılarak Kullanılması Hakkında Kanun Uygulama Yönetmeli i,
3. 5104 Sayılı Kuzey Ankara Kentsel Dönü üm Projesi Kanunu,
4. Dönü üm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı,
5. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönü türülmesi Hakkındaki Kanun,

B) Dolaylı Olarak Kentsel Dönü üm Projelerini Düzenleyen Kanunlar

- 1- 5393 Sayılı Belediye Kanununda Kentsel Dönü üme li kin Düzenlemeler,
- 2- 5216 Sayılı Büyük ehir Belediyesi Kanununda Kentsel Dönü üme li kin Düzenlemeler,
- 3- 775 Sayılı Gecekondu Kanununda Kentsel Dönü üme li kin Düzenlemeler,
- 4- 2985 Sayılı Toplu Konut Kanununda Kentsel Dönü üme li kin Düzenlemeler,
- 5- 3194 Sayılı mar Kanununda Kentsel Dönü üme li kin Düzenlemeler,
- 6- 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununda Kentsel Dönü üme li kin Düzenlemeler,

2.7.1. 5393 Sayılı Belediye Kanunu

Günümüzde dönüüm sürecine yön veren ilk ve en önemli yasal düzenleme 5393 sayılı Belediye Kanunu'dur. Belediyelere kentsel dönüüm yapma yetkisi ilk olarak 2005'te yürürlüğe giren 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesine göre yer verilmiştir. Bu madde şu şekildedir; *“Belediye, kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek; konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak veya kentin tarihî ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kentsel dönüüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Kentsel dönüüm ve gelişim projelerine konu olacak alanlar, meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile ilân edilir. Kentsel dönüüm ve gelişim proje alanlarında yıkılarak yeniden yapılacak müferrit yapılarda ilgili resim ve harçların dörtte biri alınır. Bir yerin kentsel dönüüm ve gelişim proje alanı olarak ilân edilebilmesi için; o yerin belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması ve en az ellibin metrekare olması arttır. Kentsel dönüüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşılabilirlik yolu esastır. Kentsel dönüüm ve gelişim projesi kapsamında bulunan mülk sahipleri tarafından açılacak davalar, mahkemelerde öncelikle görüşülür ve karara bağlanır”*.

5393 sayılı kanunun her ne kadar 73. maddesinde kentsel dönüüm konusuna değinilse de, aynı yasanın, “Arsa ve Konut Üretimi” başlıklı 69. maddesiyle belediyelere; düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak için belediye ve mücavir alan sınırları içinde, özel kanunlara göre korunması gerekli yerler ile tarım alanları dışındaki imarlı ve altyapılı arsalar üretme, konut, toplu konut yapma, satma, kiralama ve bu amaçlarla arazi satın alma, kamulaştırma, bu arsaları trampa etme, bu konuda ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ve bankalar ile işbirliğine girme ve gerektiği zaman onlarla ortak projeler

gerçekle tirme yetkisi verilmidir. Kentsel dönü üm ve geli im alanı ba lı ı altındaki 73. madde ile de belediyelerin kentin geli imine uygun bir ekilde eskiyen kent alanlarını yeniden in a ve restore etmek, konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatı alanları olu turmak, deprem tehlikesine kar ı önlemler almak yahut kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak için kentsel dönü üm ve geli im projeleri uygulayabilecekleri belirtilmiştir. Kentsel dönü üm ve geli im projelerine konu olacak alanların ilanı söz konusu maddeye istinaden belirlenecek yerin, belediye yahut mücavir alan sınırları içerisinde olması ve alanın en az elli bin metrekare olması ko ulunu içermektedir. Adı geçen kanunda, kentsel dönü üm ve geli im proje alanlarındaki yapıların bo altılması, yıkımı ve kamula tırılması anla ma yolunun esas olması gerekti i belirtilerek kentsel dönü üm ve geli im projesi kapsamında olan mülk sahiplerince açılacak davalar mahkemelerde öncelikle görü lüp karara ba lanması hükmü getirilmiştir olup böylelikle projenin uygulama geçme süresinin kısaltılması amaçlanmıştır.

Kanunun 73. maddesi her ne kadar belediyelere kentsel dönü üm yapma yetkisi verse de aslında uygulama a masında önemli sorunlara sahiptir. Kanunda kentsel dönü üm ve geli im projelerinin sınırlarının belirlenmesinde alan büyüklü ü ve mücavir alan sınırları içinde kalmasının dışında herhangi bir kriter bulunmamaktadır. Kentsel dönü üm ve geli im projelerine konu alanların meclis üyelerinin kararıyla ilan edilmesi hükmü getirilirken bilimsel etütleri gerektiren alan tespitinde uzman deste inin alınması konusuna ise de inilmemiştir. Kentsel dönü üm süreçlerinin yönetiminde ve uygulanmasında görev alacak olan ehir planlama, mimarlık, harita gibi konularda uzman akademik kadronun alan sınırı belirlenmesinde de en azından danış man olarak görev almaları, bu do rultuda

belediyelere, yerel yönetimlere danışmanlık yapmaları ve bilimsel yaklaşımlarını ifade etmeleri gerekmektedir.

Kanunda kentsel dönüşüm proje alanı tanımlanırken salkla tırma, iyile tırma gibi kavramlara yer verilmemi, buna karşılık 73. maddede “*kentsel dönüşüm proje alanında bulunan yapıların bo altılması, yıkımı*” ifadesi getirilmiştir. Bu sebepten ötürü yapıların yıkımının nasıl olacağı açık bir şekilde belirtilmemiştir. Söz konusu kanunda aynı zamanda belediyenin yetkilendirdiği kamula tırma konusu hususunda, kamula tırma yönteminin nasıl yapılacağı belirtilmemiştir. Kanununun 13. maddesindeki hem eri hukuku, 76. maddesindeki kent konseyiyle ilgili her ne kadar planlama alanında vatandaşların haklarının korunması, katılımıyla ilgili hususlar bulunsada esas itibarıyla katılım konusu açık bir şekilde belirtilmediği gibi uygulanabilirliği hususunda da herhangi bir tanım söz konusu değildir. Söz konusu maddede yer alan tanımların balaşayıcı taraflarının bulunmaması sebebiyle günümüze kadarki süreçte yönetim birimlerince göz ardı edilen kavramlardır.

5393 sayılı Belediye Kanunu ne kadar yerel yönetimlere yani ilçe belediyelerine kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanının uygulaması yönünde yetkiler verse de aslında süreçte esas onay ve uygulama işlemleri merkezi yönetime bırakılmıştır. Öyle ki, kanun sözde uygulama işlemlerini ilçe belediyelerine verirken, bir alanın kentsel dönüşüm alanı ilan edilmesi Büyükşehir Belediyelerine aittir. Aynı zamanda alan içerisinde kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde Bakanlar Kurulu kararı ile uygulama yapılacağı kararları getirilmiştir.

2.7.2. 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu

10.07.2004 tarihinde yürürlü e giren 5216 sayılı Büyük ehir Belediyesi Kanunu'nun amacı 1. Maddede, *“Büyük ehir belediyesi yönetiminin hukukî statüsünü düzenlemek, hizmetlerin plânlı, programlı, etkin, verimli ve uyum içinde yürütülmesini sa lamaktır.”* ekinde tanımlanmaktadır. Kanunun *“Büyük ehir Belediyesinin Görev, Yetki ve Sorumlulukları”* ba lıklı 7. Maddesinin (e) bendinde 5393 sayılı Belediye Kanununun çalı manın önceki ba lı ında belirtilen 69. ve 73. maddelerindeki yetkileri kullanmakla görevlendirilmi tir. Bu nedenle aslında 5393 sayılı kanunda belirlenen katılım, uygulama vs. gibi sorunları bu kanunda kapsamaktadır.

2.7.3. 5366 Sayılı Kanun

5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Ta ınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Ya atılarak Kullanılması Hakkındaki Kanun 16.6.2005 tarihinde yürürlü e girmi tir. Kanunun amacı; 1. Maddede de belirtildi i gibi, *“Bu Kanunun amacı, Büyük ehir belediyeleri, büyük ehir belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri ve nüfusu 50.000 in üzerindeki belediyelerce ve bu belediyelerin yetki alanı dı ında il özel idarelerince, yıpranan ve özelli ini kaybetmeye yüz tutmu ; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin geli imine uygun olarak yeniden in a ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları olu turulması, tabiî afet risklerine*

kararı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve ya atılarak kullanılmasıdır”dır.

Bu kanun, her ne kadar kentsel dönüşüm uygulamaları ile doğrudan ili kili olarak görülse de aslında tarihi ve kültürel varlıkların olduğu bölgelerde yenileme yapılmasına ilişkin uygulanan bir kanundur. Bu alanlarda yapılacak uygulamalarda kanun; büyük şehir, il ve ilçe belediyelerini yetkilendirmiştir. Yenileme alanı kararının alınması, kanunda madde 10’da da belirtildiği üzere; yetkili idarenin meclis üye tam sayının salt çoğunluğunun kararı ile alınmaktadır. Sonrasında, Büyük şehir belediyesi sınırları içerisindeki ilçe ve ilk kademe belediye meclislerince alınan kararlar onaylanmak üzere Büyük şehir Belediye Meclisine sunulmaktadır.

Yenileme alanının onaylanma amacı ise madde 11’de de belirtildiği üzere yetkili idarelerin kesinleştiren kararlarının Bakanlar Kurulu’nun onayına sunulması ile gerçekleşmektedir. Yenileme alanı kararı, Bakanlar Kurulu kararının Resmi Gazete’de yayımlandığı tarihte yürürlüğe girer ve uygulama bir yıl içinde başlatılmaktadır. Kanun yönetmeliğinde, belirlenen alanda, örgütlenme, katılım ve kamuoyunun bilgilendirilmesi başlı başına altındaki Madde 5’te *“Yenileme projelerinin hazırlık ve uygulama sürecini yürütmek, yönlendirmek, denetim ve koordinasyonunu sağlamak, gelir ve giderlerini takip etmek, planlamasını yapmak amacıyla uygulama birimi oluşturulur. Diğer mahalli idarelerle ortak proje yapılması halinde uygulama birimi bu idareler tarafından mütekerken oluşturulur”* ibaresi yer almaktadır.

Yukarıda da ifade edildiği üzere yenileme alan sınırlarının belirlenmesinde herhangi bir bilimsel kriter bulunmamaktadır. Alan sınırının belirlenmesi sürecinde herhangi bir bilimsel içerikli rapor referans edilmemiştir. Yönetmelikte kamulaştırmaya ilişkin hükümlerin yer aldığı 24. Maddede yenileme alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırmasında anlaşılabilirlik yolu esas alınmıştır; anlaşılabilirlik

sa lanamadı ı hallerde ise yetkili idarelere kamula tırma yetkisi verilmi tir. Söz konusu kanunla aslında, Kentsel dönü üm süreci, yıpranmı tarihi alanların yıkılarak, daha yüksek ve rant amaçlı yapılarla fiziksel olarak yenilenmesi olarak tariflenmektedir. Bu kanunun uygulama alanlarına bakıldı ında özellikle stanbul'un merkezindeki tarihi ve arazi de eri yüksek olan bölgelerin seçildi i görülmektedir. Kanun en önemli örneklerinden biri Sulukule Projesi olup bu projeye rant paylaşımının tamamen özel sermaye üzerinde geli mesi ve birçok tarihi yapının tahribatı ulusal basında yer aldı ı gibi uluslararası basına da yansımı tır.

5366 sayılı kanunda da dönü üm alanlarını belirleme kriterleri tanımlanmamı , bu süreçte il özel idareleri ve belediyelerin proje uygulama, denetim gibi süreçlerdeki yetki ve sorumlulukları detaylı biçimde ele alınmı tır. Bu durum, uygulamada söz sahibi kurumlar arasında yetki karma alarının olu masına neden olmaktadır²⁵¹.

2.7.4. 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu

02.03.1984 tarihli Toplu Konut Kanunu'nun 1. Maddesinde “*Konut ihtiyacının kar ılanması konut in aatını yapanların tabi olaca ı usul ve esasların düzenlenmesi, memleket art ve malzemelerine uygun endüstriyel in aat teknikleri ile araç ve gereçlerin geli tirilmesi ve Devletin yapaca ı desteklemeler bu Kanun hükümlerine tabidir*” denmekte olup; konut ihtiyacını kar ılamak amacıyla çıkarılan bir kanundur.

²⁵¹ GENÇ, N., *Türkiye’de Kentsel Dönü üm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü*, (2008). ,http://www2.bayar.edu.tr/yonetimekonomi/dergi/pdf/C15S12008/115_130.pdf.

Toplu Konut dairesi'nin (TOK) kaynaklarının hangi amaçla kullanılacağı kanunun 2. Maddesinde belirtilmiştir, bu Kanun kapsamında yürütülecek faaliyetler tespit edilmiştir.

Kanunun 5162 sayılı kanunla değiştirilen 4. Maddesine göre Toplu Konut dairesi “mülkiyeti kendisine ait arsa ve arazilerden konut uygulama alanı olarak belirlediği alanlar veya valiliklerce toplu konut iskân sahası olarak belirlenen alanlar” dışında ayrıca gecekondularında da “her tür ve ölçekteki imar plânlarını yapmaya, yaptırmaya ve tadil etmeye yetkilidir” denmektedir.

Söz konusu kanunun 7. Maddesinde ise TOK için “gecekondularının tasfiyesine veya iyileştirilerek yeniden kazanımına yönelik olarak gecekondular dönüşüm projeleri geliştirebilir, inşaat uygulamaları ve finansman düzenlemeleri yapabilir” denmektedir.

Kanunun bu hükümleri ile TOK 'nin ucuz konut ve arsa üretimi yaparak konut ihtiyacını karşılaması ve sağlıklı yapılaşmanın engellenmesinin sağlanması hedeflenmiştir. Kanun'un diğer bir hedefi de, gecekondularının dönüşülmesinin sağlanması tarihi ve kültürel değerlerin korunup yenilenmesidir. Fakat kanunun arsa üretiminden teknik ve sosyal altyapı ve finansman konularına kadar bir bütün halinde ele alınmasına rağmen, konut ve altyapı sorunlarını tamamen fiziksel olarak ele alınması ve kentsel dönüşüm sürecini yönetirken sosyal, ekonomik ve fiziksel sorunların kanunla çözülememesi nedeniyle olumlu sonuçlar alınmamıştır²⁵².

²⁵²GÖRGÜLÜ,Z./DİNÇER, /ENLİL,Z./ÖRNEK,E./KURTARIR,E./ALTINOK,E.,Mahalle Ölçeğinde Kentsel Dönüşüm Modeli, Küçükbakkalköy Örneği, Yıldız Teknik Üniversitesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, İstanbul,2006.

2985 sayılı Toplu Konut Kanunu da kentsel dönüşüm proje alanlarının belirlenmesi ve örgütlenme modelinin nasıl oluşturulacağına yanı sıra sosyal boyutunun nasıl ele alınacağına dair bir düzenleme getirilmemiştir²⁵³.

2.7.5. 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nda, kültür ve tabiat varlıkları tanımlanmıştır. Bu Kanunun amacı; *korunması gerekli tabii ve inşaat kültür ve tabiat varlıkları ile ilgili tanımları belirlemek, yapılacak işlemler ve faaliyetleri düzenlemek, bu konuda gerekli ilke ve uygulama kararlarını alacak komisyonun kurulması ve görevlerini tespit etmektir.*

Kanunun 3. Maddesinin tanımlar başlığı altında; Kültür varlıkları; *“tarih öncesi ve tarihi devirlere ait bilim, kültür, din ve güzel sanatlarla ilgili bulunan veya tarih öncesi ya da tarihi devirlerde sosyal ya da amaçlı bilimsel ve kültürel açıdan özgün değer taşıyan yer üstünde, yeraltında veya su altındaki bütün tabii ve inşaat varlıklardır”* şeklinde,

Tabiat varlıkları; *“jeolojik devirlerle, tarih öncesi ve tarihi devirlere ait olup ender bulunmaları veya özellikleri ve güzellikleri bakımından korunması gerekli, yer üstünde, yer altında veya su altında bulunan değerlerdir”* şeklinde,

Sit kavramı ise; *“tarih öncesinden günümüze kadar gelen çeşitli medeniyetlerin ürünü olup, ya adıkları devirlerin sosyal, ekonomik, mimari ve benzeri özelliklerini yansıtan kent ve kent kalıntıları, kültür varlıklarının yansıması olarak bulunduğu sosyal ya da amaçlı veya önemli tarihi hadiselerin cereyan*

²⁵³ CEYLAN, E./KUTLU C., **Yerel Yönetim Kavramı ve Kentsel Dönüşüm Projelerinde Yetki Karmaşası**, TMMOB Yerel Yönetimlerde Dönüşüm Sempozyumu, 17-19 Ekim 2007, Ankara,2007.

etti i yerler ve tespiti yapılmı tabiat özellikleri ile korunması gerekli alanlardır”
eklinde ifade edilmi tir.

İgili kanun kapsamında kültür varlıkları, tabiat varlıkları ve sit alanı tanımları yapılmı ve tabiat varlıklarının tespiti hususunda idareye takdir yetkisi tanınmı tir.

Kanunun yine 3. Maddesinin tanımlar ba lı 1 altında Koruma Amaçlı mar Planı “*bu Kanun uyarınca belirlenen sit alanlarında, alanın etkile im-geçi sahasını da göz önünde bulundurarak, kültür ve tabiat varlıklarının sürdürülebilirlik ilkesi do rultusunda korunması amacıyla arkeolojik, tarihi, do al, mimarî, demografik, kültürel, sosyoekonomik, mülkiyet ve yapıla ma verilerini içeren alan ara tırmasına dayalı olarak; hali hazır haritalar üzerine, koruma alanı içinde ya ayan hane halkları ve faaliyet gösteren i yerlerinin sosyal ve ekonomik yapılarını iyile tiren, istihdam ve katma de er yaratan stratejileri, koruma esasları ve kullanma artları ile yapıla ma sınırlamalarını, sa lıkla tırma, yenileme alan ve projelerini, uygulama etap ve programlarını, açık alan sistemini, yaya dola ımı ve ta it ula ımını, alt yapı tesislerinin tasarım esasları, yo unluklar ve parsel tasarımlarını, yerel sahiplilik, uygulamanın finansmanı ilkeleri uyarınca katılımcı alan yönetimi modellerini de içerecek ekilde hazırlanan, hedefler, araçlar, stratejiler ile plânlama kararları, tutumları, plân notları ve açıklama raporu ile bir bütüin olan nazım ve uygulama imar plânlarının gerektirdi i ölçekteki plânlardır”* eklinde ifade edilmi tir.

Kanunda kültür varlıklarının açık bir ekilde tanımlanması, bu varlıklara ili kin korumaya yönelik konulan maddeler, koruma amaçlı imar planları ile bu tür yapıların korunması esas alınmı tir. Bu kanunun korudu u tarihi ta inmazların koruma kullanma dengesiyle kentsel dönü üm adı altında farklı fonksiyonlarda i levlendirilmesi, bu yapıların canlı tutulmasında en etken i lemlerden bir tanesidir.

3.6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDAKİ KANUN

31.05.2012 tarihli ve 28309 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” Türkiye’de günümüze kadar kentsel dönüşüm sürecine yönelik çıkan en geniş kapsamlı yasal düzenlemedir. Kamuoyunda “Kentsel Dönüşüm Kanunu” olarak da bilinmektedir. Bilhassa 17 Ağustos 1999 yılında yaşanan deprem felaketiyle birlikte gündeme gelen kentsel dönüşüm süreci başta İstanbul olmak üzere Türkiye’nin önemli yerlerinde yasadışı yapılaşmaları, sağlıksız ve ekonomik ömrünü tamamlamayan yerleşim alanlarına müdahalede bulunmayı amaçlamış olup bu bağlamda hazırlanan ve yürürlüğe konulan 6306 sayılı kanun özellikle afet riskini en üst seviyede hissedilen yerleşim alanlarına müdahaleyi yönlendirmektedir²⁵⁴.

3.1.Kanunun Amacı ve Kapsamı

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanunun 1.Maddesinde düzenlemenin amacı “Afet riski altındaki alanlar ile bu alanlardaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşam çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir.” şeklinde ifade edilmiştir. Kanunun risk altındaki alanlar ile bu alanlarda olmalarına karşın riskli yapıların bulunduğu bölgeleri kapsamına aldığı görülmektedir. Kanunun kapsamına bakıldığında ise, risksiz bölgelerdeki riskli yapılar ile, riskli kabul edilen

²⁵⁴ DÜKKANCI, U., **Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Sürecinin Gelişimi ve Günümüzdeki Yasal – Yönetimsel Boyutunun İncelenmesi**, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 2013., s. 89.

bölgeleri kapsadığı anlamaktadır. Bir yapının Kanun kapsamına girebilmesi için, ya risksiz bölge de ama riskli bir yapı olması veya riskli bölge kabul edilen bölge sınırları içerisinde yer alması gerekmektedir.

3.2.6306 Sayılı Kanunda Ortaya Çıkan Hukuksal Sorunlar

3.2.1.Anayasaya Aykırılık idiaları

Yasa'nın hukukçular nezdinde yeterince tartışılmaması ve gereksinim nedeniyle aceleyle getirilmesi konusunda, Yasa da yer alan bir çok hükmün gerek Anayasa da ifade bulan temel haklara gerekse diğer özel yasalara aykırılıkların yer aldığı görülmektedir. Yasa yapım tekniği yeterince dikkate alınmadan ve yeterince kamuoyu ve Üniversitelerde tartışılmadan hazırlanan tasarımların yine TBMM ve ilgili komisyonlarda tartışılmadan yasalaşmasının bir sonucu olarak ortaya çıkan hukuksal sorunların dikkate alınarak yasa değişikliğine gidilmesi telafisi mümkün olmayan sorunlarında önüne geçilmesine neden olacaktır.

Kanuna ilişkin olarak en önemli eleştirilen yasa ile getirilen düzenlemelerin belki de en fazla alakalı olduğu ve etki ettiği haklardan birisi olan mülkiyet hakkı ile ilgilidir. Zira, kanun, risk taşımayan yapılarda oturan kişilerin hukuksal güvencelerini, barınma haklarını, konut dokunulmazlığını, belirsizlik taşıyan “uygulama bütünlüğü” kavramından hareketle mülkiyet haklarını ortadan kaldırmaktadır²⁵⁵.

Mülkiyet hakkının korunmasına ilişkin gerek iç hukukumuzda gerekse tarafımızca imzalanmış uluslararası sözleşmelerde düzenlemeler söz konusudur. Avrupa İnsan

²⁵⁵ AKGÜNER, T., **Kentsel Dönüşüm ve Hukuk** Güncel Hukuk Dergisi, Ağustos 2012, Sayı:8/104, s. 19.

Hakları Sözleşme'ne Ek-1 numaralı protokol ile anılan sözleşme mülkiyet hakkı eklenmiştir. Kişinin özgürlükleri kavramı içerisinde yerleştirilen mülkiyet hakkı sözleşme göre mutlak olmayıp kamu yararı amacına yönelik bazı kısıtlama yahut sınırlamalara konu edilebilecek özelliktedir.

Anayasanın 35. maddesinde, *“Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz”* denilerek, mülkiyet hakkı Anayasal bir kurum olarak güvence altına alınmıştır ve A HS Ek-1 Protokolde yer alan düzenlemeye paralel olarak kamu yararı amacı ile sınırlanmasına olanak tanımıştır.

Hukuk devleti ilkesine ve mülkiyet hakkına ilişkin olarak Anayasa Mahkemesince verilen 10.04.2003 tarih ve E: 2002/12 K:2003/33 sayılı kararında²⁵⁶; *“... Hukuk devleti, insan haklarına saygı gösteren, bu hak ve özgürlükleri koruyup güçlendiren, her eylem ve işleminin hukuka uygun olan, her alanda adaletli bir hukuk düzeni kurup bunu geliştiren, Anayasaya aykırı durum ve tutumlardan kaçınan, hukuku tüm devlet organlarına egemen kılan, Anayasa ve hukukun üstün kurallarıyla kendini bağlayıp yargı denetimine açık olan, yasaların üstün, yasakoyucununun bozmayacağı temel hukuk ilkeleri ve Anayasanın bulunduğu bilincinde olan devlettir. Devletin veya bir kamu tüzel kişisinin.... Temel insan haklarından olan mülkiyet hakkına keyfi bir şekilde el konularak bireylerin sahip oldukları taşınmazlar üzerinde özgürce tasarruf etmelerinin engellenmesi ve ...mülkiyet haklarının ellerinden alınması hukuk devleti ilkesine aykırıdır. Ayrıca hukukun evrensel ilkelerine saygı duymak hukuk devleti olmanın bir gereğidir. Hukukun genel ilkelerinden birisi de mülkiyet hakkının “zamanötesi” niteliği, bağa*

²⁵⁶ 04.11.2003 tarih ve 25279 sayılı Resmi Gazete.

anlatımla, mülkiyet hakkının zamana umna u ramamasıdır...” gerekçelerine yer verilmi tir.

Bir ba ka kararında Anayasada yer alan mülkiyet hakkından hareketle Anayasa Mahkemesince; “...*Temel bir insan hakkı olan mülkiyet hakkı, bireyin e ya üzerindeki hakimiyetini, bir yönüyle bireye kendi hayatını yönlendirme ve gelece inin tasarlama olana ını sunmaktadır. Bu nedenle birey özgürlükleri ve mülkiyet hakkı arasında yakın bir ili ki vardır...”*²⁵⁷ gerekçelerine yer vermek suretiyle mülkiyet hakkının tüm hak ve özgürlükler içinde sahip oldu u yerin önemi ve ba lantısı ifade edilmi tir.

3.2.1.1.Mülkiyet Hakkı ihlalleri

3.2.1.1.1.Risksiz Yapılar ile İlgili Hüküm

Yasaya en sert ele tiriler, konumuzla ba lantılı olarak mülkiyet hakkının ihlali üzerinde toplanmaktadır. Anayasa ve yasalarla güvence altına alınmı , hatta A HS Ek-1 Protokolünde temel insan hakkı de erlendirilmesi kar ısında mülkiyet hakkının açık ihlali niteli inde hükümlerin yer alması haklı ele tirilere neden olmu tur. Kanunun 3.maddesinin 7.fikrası “*Bu Kanunun uygulanması için belirlenen alanların sınırları içinde olup riskli yapılar dı nda kalan di er yapılardan uygulama bütünlü ü bakımından Bakanlıkça gerekli görülenler de bu Kanun hükümlerine tabi olur.*” hükmünü getirmektedir. Riskli yapıların da uygulama bütünlü ünü sa laması gerekçesiyle ve Bakanlı ın gerekli görmesi halinde bu kanun hükümlerine tabi olmaları temel hak olan mülkiyet hakkı güvencesini ortadan

²⁵⁷ 23.07.2011 gün ve 28003 sayılı Resmi Gazete.

kaldırmaktadır. Riskli alan olarak ilan edilen bölgelerdeki risksiz yapıların da kapsam içine alınma ihtimali, bölge de risksiz yapılarda ya ayanları son derece zayıf ve çaresiz bırakmaktadır. Kaldı ki, “*Bakanlı ın gerekli görmesi*” kavramı son derece mu lak bir ifade olarak hukuk tarihimize geçmektedir. Temel hak ve özgürlüklerin özüne dokunup onları büyük ölçüde kısıtlayan veya tümüyle kullanılamaz hale getiren sınırlamaların demokratik toplum düzeninin gerekleriyle ba da mayaca ı açıktır. Demokratik hukuk devletinin gere i olarak ki iler hak ve özgürlüklerden en geni biçimde yararlanmalarını sa lamak oldu undan yasal düzenlemelerde insanı öne çıkaran bir yakla ımın esas alınması gerekir. Bu nedenle getirilen sınırlamaların ko ulları, nedeni, yöntemi, kısıtlamaya kar ı öngörülen kanun yolları hep demokratik toplum düzeni kavramı içinde de erlendirilmelidir.²⁵⁸.

Söz konusu müdahale yetkisinin “*Bakanlıkça yetkili görülenler*” ibaresiyle mu lak bir ifadeye ba lanmı olması “belirlilik”, “kanunilik” gibi bir takım idare hukuku ilkelerine dolayısıyla “hukuk devleti” ilkesine aykırılık te kil etmektedir. Hukuk Devleti ilkesinin di er bir ifade ile hukukun üstünlü ü ilkesinin en önemli özelliklerinden biri de “belirlilik” ve “öngürülebilirlik”tir. Söz konusu ilkeler hak sahiplerini beklenmedik müdahalelere ve süprizlere kar ı korumakta, onların tasarruflarını gerçekleştirirken hukuki durumunu göz önünde bulundurmalarını sa lamaktadır. Yine bu ilkeler mülkiyet hakkı sahibine güven duygusu olu turmaktadır²⁵⁹.

3.2.1.1.2. Tasarrufların Kanun ile Kısıtlanması;

²⁸¹ DEM RKOL/BEREKET BA , **Kentsel Dönü ümün, 6306 Sayılı Yasa Kapsamında Hak ve Özgürlükler Açısından ele alınması**, TBB Dergisi ,Ankara,2013, s.51.

²⁵⁹ AVCI, A., **6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönü türülmesi Hakkındaki Kanun Açısından Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılması, Kentsel Dönü üm Hukuku**, stanbul,2013, s.190.

Kanunun 4.maddesi ilk fıkrası gereince Bakanlık veya uygulamayı yürütmesi hâlinde TOK veya dare, riskli alanlarda, riskli yapıların bulunduğu inmazlarda ve rezerv yapı alanlarında bu Kanun kapsamındaki proje ve uygulamalar süresince her türlü imar ve yapılaşma işlemlerini geçici olarak durdurabilir. Bu düzenlemenin mülkiyet hakkına açık bir müdahale olduğu görülmektedir. Çünkü mülkiyet hakkı sahibine verilen yetkilerden biri de tasarrufta bulunmadır. Tasarrufta bulunma yetkisi, malike yasanın belirlediği sınırlar içinde “ ey”i devir ve temlik etme, ekini deiktirme, yok etme, harap etme, bırakılma, ortadan kaldırabilme, özetle “ ey”e ve “ ey” de istediğini yapabilme imkanı verir. Söz konusu fıkra ile maliklerin tasarrufta bulunma yetkileri kısıtlandırıldı için mülkiyet hakkına müdahale olur. Ancak her müdahale hukuka aykırı bir müdahale olmayabilir. Nitekim, böyle bir sınırlama da kanunla yapıldığından ve Anayasa’nın hakkın özüne dokunma gibi temel ilkelerine aykırı olmadığından dolayı hukuka uygun bir müdahaledir. Çünkü, bu müdahale hakkı tamamen ortadan kaldırmamakta, geçici olarak sınırlamaktadır.²⁶⁰ Burada dikkat edilmesi gerekli husus, geçici sürenin geçiciliğinin ne kadarlık bir süre ile kısıtlanması hususunun belirgin hale getirilmesinde dikkatlenmektedir. Nitekim AYM. 29.06.2000 gün ve 24094 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan kararında 5393 sayılı Yasanın 73.madde’nin 11. fıkrasında yer alan kentsel dönüşüm alanı ilan edilen yerlerde devam eden inaatların 5 yıl süreyle durdurulacağını, gerektiğinde ise Belediye tarafından bunun 10 yıla kadar çıkarılabileceğini ilkin bir hükmün yürürlüğe durdurulmasına karar vermiş bulunmaktadır. Dolayısıyla, Anayasa Mahkemesince mülkiyet hakkına müdahale eden çok uzun ve belirsiz bir sürenin Anayasaya aykırı olduğu kabul edilmiştir. Tekrar vurgulamakta yarar var ki; konuyla ilgili her idari işlem ayrı değerlendirilmelidir.

²⁶⁰ AVCI, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü Hakkındaki Kanun Açısından Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılması, Kentsel Dönüşüm Hukuku, s.192.

suretiyle keyfi ve anayasa aykırı bir uygulama olup olmadığına bakılması gerekir. Çok acil ve kamu yararının bulunduğu hallerde mülkiyet hakkının ihlalinin bahsedilmesi mümkün olmayacakken, uzun süre risksiz alanlarda veya risksiz binalarda tasarrufun kısıtlanmasına karşın hiçbir işlem yapılmaması halinde mülkiyet sahiplerinin kamulaştırma davası veya idari ilmin iptali davaları ile yapılan kısıtlamaya karşı mülkiyetlerini koruyucu yasal yollara başvurmaları mümkün olacaktır.

3.2.1.1.3.Kararların 2/3 Çoğunlukla Alınabilmesi;

Kanunun “Uygulama İlemleri” başlıklı altında 6. Maddesi “Üzerindeki bina yıkılarak arsa hâline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyeti, ilgililerin muvafakatleri aranmaksızın Bakanlık talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğü önce resen terkin edilerek, önceki vasfı ile değerlendirilerek bulunularak veya malik ile yapılan anlaşmanın şartları tapu kütüğünde belirtilerek malikleri adına payları oranında tescil edilir. Bu taşınmazların sicilinde bulunan taşınmazın niteliği, aynı ve aksine haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü tahrir, hisseler üzerinde devam eder. Bu şekilde belirlenen uygulama alanında cins değişikliği, tevhit ve ifraz işlemleri Bakanlık, TOK veya dare tarafından resen yapılır veya yaptırılır. Bu parsellerin malikleri tarafından değerlendirilmesi esastır. Bu çerçevede, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karlılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Bu karara katılmayanların bağımsız bölümlerine

ili kin arsa payları, Bakanlıkça rayiç de eri tespit ettirilerek bu de erden az olmamak üzere anla ma sa layan di er payda lara açık artırma usulü ile satılır. Bu suretle payda lara satı gerçekte tirilemedi i takdirde, bu paylar, Bakanlı ın talebi üzerine, tespit edilen rayiç bedeli de Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edilir ve yapılan anla ma çerçevesinde de erlendirilmek üzere Bakanlı a tahsis edilm i sayılır veya Bakanlıkça uygun görülenler TOK 'ye veya dareye devredilir. Bu durumda, payda ların kararı ile yapılan anla maya uyularak i lem yapılır.”

Kanunun uygulama Yönetmeli inin 15.maddesine göre, riskli yapılarda, parsellerle ilgili i lemlerin de erlendirmesi için yöneticinin veya denetçinin veya kat maliklerinin üçte birinin istemi üzerine, noter vasıtası ile yapılacak tebligat ile kat malikleri kurulu toplantıya ça ırılır. Bu toplantı da alınacak kararlar için bütün maliklerce oybirli i ile anla ma sa lanamaması halinde, öncelikle riskli yapının de eri, Sermaye Piyasası Kurulan kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı de erlendirme kurulu larına tespit ettirilir ve bu de er gözetilerek oybirli i ile anla maya çalı ılır. Oy birli i ile anla ma sa lanamaması halinde, yapılacak uygulamaya sahip oldukları hisseleri oranında payda ların en az üçte iki ço unlu u ile karar verilir. Bu karar tutana a geçirilir ve tutanak toplantıya katılan tüm kat maliklerince imzalanır. Bu karar karara katılmayan ve kat malikleri toplantısına i tirak etmeyenlere noter vasıtasıyla tebli edilir. Ayrıca bu tebli de, on be gün içinde bu kararın kabul edilmemesi halinde ba ımsız bölümlerine ili kin arsa paylarının, Bakanlıkça tespit edilecek rayiç de erden az olmamak üzere anla ma sa layan di er payda lara açık artırma usulü ile satılaca ı, bu surette payda lara satı gerçekte tirilmedi i taktirde bu payların, rayiç bedeli Bakanlıkça ödenmek kaydıyla tapu da hazine adına re'sen tescil edilece i belirtilir. Bu hüküm ve usulün malikin

tasarrufunu kısıtlaması anlamında mülkiyet hakkına müdahale sayılabilece i gibi, beraberinde birçok hukuksal sorunu da beraberinde getirmektedir. Uygulama da birçok halde rayiç bedele itirazlar söz konusu olabilece i gibi, özellikle toplantıya katılmayan maliklerden yurtdı nda bulunan ve tebligat yapılamayan veya usulüne uygun tebligat yapılamayan kesimlerini ma dur edece i, i lemler sonrasında sürprizlerle kar ıla ma ihtimallerini artıracak ı bir gerçektir. Yine aynı ekilde bu hüküm ile devlet eliyle mülkiyet de i imine yol açılması, karara katılmayan kat maliklerinin di er maliklere kar ı tepki duymaları, husumet beslenmesine ve yeni dü manlıklara da yol açabilece i bunun ise toplumsal barı ı zedeleyici sorunlar olarak de erlendirilmesi gerekti i dü ününcesindeyiz. Bu sorunların ise temel de mülkiyet haklarının ihlali anlamına gelece i, mülkiyet hakkına ve di er haklara olan Anayasal Güvenceleri ortadan kaldıracak ı öngörülebilmektedir. Yine bu hüküm ile 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve Medeni Kanun hükümleri ile çeli ir bir durum yaratılmı tır. KMK. Ba ımsız Bölüm ilavesini düzenleyen 44. Maddesinde “ *Ana gayrimenkulün üstüne kat ilavesi veya mevcut çekme kat yerine tam kat yapılması veya zemin veya bodrum katlarında veya arsanın bo kısmında 24 üncü maddenin ikinci fıkrasında yazılı yerlerin sonradan yapımı veya ilavesi için:*

a) *Kat malikleri kurulunun buna oybirli iyle karar vermesi;*

b) *Ana gayrimenkulün bu in aattan sonra alacak ı duruma göre, yapılan yeni ilaveler de dahil olmak üzere bütün ba ımsız bölümlerine tahsis olunacak arsa paylarının, usulüne göre yeniden ve oybirli iyle tespit edilmesi;”* hükmü kar ısında böylesi önemli bir karar için kabul etmeyen üçte bir ço unlu un ma dur edilmesi pahasına 2/3 ço unluk kararının yeterli görülmesi uygulama da özellikle adli yargıda görülecek davalarda hangi kanunun üstün tutulacak ı yönünde de önemli sorunlar ya anmasına neden olacaktır. Yine Medeni Kanun hükümleri gere ince paylı

mülkiyete ili kin Medeni Kanun hükümleri uyarınca oybirli i ile alınması gereken yeniden bina yapma, ta ınmazın satılması gibi kararlar, 6306 sayılı Yasa uyarınca 2/3 ço unluk ile alınabilmektedir.2/3'lük ço unlu a katılmayan payda lar, payda lıktan çıkarılabilmekte ve onların payları di er malikler yahut Devlet tarafından satın alınabilmektedir. Normalde payda lıktan çıkarma, mülkiyet hakkına müdahale niteli inde oldu undan Medeni Kanun sistemati inde dava açmak suretiyle ve belli sebeplerle gerçekleştirilebilmektedir. 6306 Sayılı Kanun bu ko ulları aramamı ve tek sebep olarak alınan karara muhalif olarak kalmayı yeterli kabul etmi tir. Bu oranın 3/4 olarak de i tirilmesi özellikle mülkiyet hakkının ihlali tartı malarını azalmasına neden olabilecektir.

3.2.1.1.4.Acele Kamula tırma Sorunu

Yukarıda belirtilen hususlarla birlikte 6306 Sayılı Kanunun 6.maddesi 2.fıkrasında ifade edilen Acele Kamula tırma Yönteminin bu Kanunda da yer alması mülkiyet hakkının ihlaline neden olabilece ini dü ündürmektedir. Kanunun 6/2 maddesi “*Üzerindeki bina yıkılmı olan arsanın maliklerine yapılan tebligatı takip eden otuz gün içinde en az üçte iki ço unluk ile anla ma sa lanamaması hâlinde, gerçek ki ilerin veya özel hukuk tüzel ki ilerinin mülkiyetindeki ta ınmazlar için Bakanlık, TOK veya dare tarafından acele kamula tırma yoluna da gidilebilir. Bu Kanun uyarınca yapılacak olan kamula tırmalar, 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamula tırma Kanununun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasındaki iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamula tırma sayılır ve ilk taksit ödemesi, mezkûr fıkraya göre belirlenen tutarların be te biri oranında yapılır.*” demek suretiyle 2942 Sayılı Kamula tırma Kanunda vücut bulan Acele Kamula tırmaya ili kin hükümlerin

uygulanabilece ini belirtmektedir. Acele kamula tırma hükümlerinin uygulanabilmesi için, üzerindeki bina yıkılmış olan arsa sahiplerinin yapılan tebligatı takip eden 30 gün içinde 1.fıkra da belirtilen 2/3 ço unlukla anla ma sa layamama halinin mevcut olması gerekmektedir. Acele kamula tırma hükümleri Kamula tırma Kanunu 27.maddesinde “3634 sayılı Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanununun uygulanmasında yurt savunması ihtiyacına veya aceleli ine Bakanlar Kurulunca karar alınacak hallerde veya özel kanunlarla öngörülen ola anüstü durumlarda gerekli olan ta nımaz malların kamula tırılmasında kıymet takdiri dı ndaki i lemler sonradan tamamlanmak üzere ilgili idarenin istemi ile mahkemece yedi gün içinde o ta nımaz malın 10 uncu madde esasları dairesinde ve 15 inci madde uyarınca seçilecek bilirki ilerce tespit edilecek de eri, idare tarafından mal sahibi adına 10 uncu maddeye göre yapılacak davetiye ve ilanda belirtilen bankaya yatırılarak o ta nımaz mala el konulabilir.” ekinde ifade edilmi tir. Acele kamula tırma hali için yurt savunmasını ilgilendiren haller ile Bakanlar Kurulunca karar alınacak haller ile ola anüstü halin varlı mın mevcut olması gerekir. 6306 Sayılı Kanun anla ma sa lanamaması halini bu artlara ilave bir art haline getirmi tir. Riskli yapılarda ya amanın Kamula tırma Kanununda belirtilen ayırık durumlara benzemesi dü ünülse bile yöntemin mülkiyet hakkını zedeleyece i açıktır. “Acele kamula tırma” kamu hizmetlerinin kesintisiz bir ekilde devam edebilmesi bakımından beklemeye tahammül olunmayacak durumlarda, idarenin ihtiyaç duydu u ta nımazlarda bir an evvel el atmasını sa layan bir müessesedir.²⁶¹. Acele kamula tırma yönteminde ta nımazın de eri sonradan açılacak kamula tırma de er tespit davasında belirlenmek suretiyle aynı Kanunun 15.maddesinde tespit edilecek bilirki iler marifetiyle de er mal sahibi adına bankaya yatırılacaktır. Uygulama da

²⁶¹ AH N.C., Afet Riski Altındaki Alanların Dönü türülmesi Hakkındaki Kanun’a Yönelik Bazı Ele tiriler,Kentsel Dönü üm Hukuku, stanbul,2013, s.59.

acele kamula tırma yöntemine ba vurulan hallerde belirlenen bilirki ilerin bedel belirleme de titiz davranmadıkları, bilirki i raporlarına kar ı itiraz etmenin kanun gere i mümkün olmadı ı, yargılama yapılmadı ı, mahkemelerin bilirki i raporlarını tartı madan, rapor üzerinden karar verdikleri, bu bedellerin ise mülkün ço unlukla çok altında kaldı ı, idarenin, kamula tırma de er tespit davalarını uzun süre açmadı ı, bu haliyle ta ınmazı kamula tırılan mülk sahiplerinin büyük ma duriyetlerine neden oldu u dü ünüldü ünde mülkiyet hakkının bu yöntem ile büyük zarar görece i dü ünülmelidir. Kaldı ki, acele kamula tırma yöntemi ile belirlenecek bedelin Kamula tırma Kanunu 3.maddesi gere ince taksit ile ödenmesi ayrı ma duriyetlere neden olabilecek, özellikle dar gelirli mülk sahiplerinin büyük ma duriyetlerine yol açabilecektir. Yapılacak kanun de i ikli i ile tek konutu olan maliklere, kamula tırma bedelinin tek taksitte ödenece i ve kamula tırma bedel tespit davasının, bedelde anla ılamaması halinde üç ay içinde açılmasını zorunlu hale getirilmesi hükmü getirilmelidir.

3.2.2.Anayasa Mahkemesinin ptal Kararı

6306 Sayılı Kanunun 6.madde 9.fıkrasında, Kanun da öngörülen i lemlerin idari yargı denetiminde “yürütmenin durdurulması” kararı verilemez hükmü içermektedir. Kanunun bu maddesinin gerekçesinde özetle “Hak arama hürriyeti önemliyse de kanunun uygulamasının, ya am hakkı ile do rudan ilgili oldu u bu nedenle bu hakkın sınırlandırılmasının bu kapsam da de erlendirilmesi gerekti i, vurgulanmı ve anayasanın 125.maddesine aykırılık te kil etmeyece i belirtilmi tir”. Ancak bu gerekçenin, yerinde olamayaca ı savunulmu , Anayasanın 125.maddesi 6.fıkrasında sayılan haller yürütmenin durdurulmasının tümüyle yasaklanması de il ancak

sınırlanabilmesine Oysa, 6. maddenin 9. fıkrasında getirilen düzenleme ile, 6306 sayılı Kanun uyarınca tesis edilen bütünü i lemlere kar ı açılacak davalarda “yürütmenin durdurulması” kararlarının verilmesi süresiz ve ko ulsuz bir ekilde engellenmekle hakkın kullanılması, sınırlamanın ötesinde, yasaklanmı olmakta ve söz konusu hakkın özünü zedeleyen bir hal almaktadır. Bu istisnalara farklı bir i lev tanıyıp, söz konusu fıkranın hak arama özgürlü ünü kaldırma düzeyinde sınırlayan bir yasaklamayı içerdi ini ileri sürmenin demokratik bir hukuk devletinin anayasası ile ba da ır bir yönü bulunmamaktadır. Anayasa, ilgili fıkroda, sayılan hallerin varlı ı halinde kanunla yürütmenin durdurulması kararının sınırlanabilece i belirtilmi , bu hakkın ortadan kaldırılmasına, di er bir ifade ile “yok edilmesi”ne imkân tanınmamı tır.²⁶².

6306 Sayılı Kanunun TBMM. de görü ülmesi sırasında bir çok hükmünün Anayasaya aykırılık te kil etti i yönündeki itiraz ve ele tirilere kar ın yasala ması üzerine Ana Muhalefet Partisi CHP Milletvekillerinin Anayasa Mahkemesine yaptıkları ba vuruyu inceleyen Yüksek Mahkeme özellikle Anayasanın Hukuk Devleti ilkesine aykırı görülen 2 maddesinin iptaline ve yürütmenin durdurulmasına karar vermi tir.²⁶³.

ptal edilen birinci madde hak arama ve hukuk devleti ilkelerine aykırılık te kil etti i ileri sürülen 6.maddenin 9.fıkrasıdır. Bu madde metni iptalden önce u ekildehydi; “*Bu Kanun uyarınca tesis edilen idari i lemlere kar ı tebli tarihinden itibaren otuz gün içinde 6/1/1982 tarihli ve 2577 sayılı dari Yargılama Usulü Kanunu uyarınca dava açılabilir. Bu davalarda yürütmenin durdurulmasına karar verilemez.*” Dava açma süresinin 2577 Sayılı Yasa ile idari yargı da dava açma

²⁶² AH N, Afet Riski Altındaki Alanların Dönü türülmesi Hakkındaki Kanun’a Yönelik Bazı Ele tiriler,Kentsel Dönü üm Hukuku,s.68.

²⁶³ AYM.nin 27.02.2014 T.,2012/87 E. Ve 2014/5 K.(Yürürlü ü Durdurma) RG.01.03.2014.

süresinin 60 gün olarak belirlenmesine kararın, 30 gün ile sınırlandırılmasının hak arama özgürlüğüne ihlal ettiği, yürütmenin durdurulması kararı verilememesi ise Hukuk Devleti ve kurallarına da aykırılık teşkil ettiği ileri sürülmekteydi. Bu maddeye göre idari işlemlere kararın, tebliğ süresinden itibaren otuz gün içinde idari Yargılama Usulü Kanunu uyarınca dava açılabilir ancak daha da önemlisi bu davalarda yürütmenin durdurulmasına karar verilemeyecektir. İdare kararında eylem güçte olmayan yurtdışı dava açma süresinin daha da kısaltılması hak arama hürriyetini sınırlandıran bir durumdur.²⁶⁴ Anayasa Mahkemesi 30 günlük süreye dokunmamı, Ancak “*Bu davalarda yürütmenin durdurulmasına karar verilemez*” ifadesinin yer aldığı 6.madde 9.fıkrasının ikinci cümlesinin iptaline ve yürütmesinin durdurulmasına karar vermiştir.

Kanunun iptal edilen ikinci maddesi, 9.maddenin (1) numaralı fıkrasının birinci cümlesi ile (2) numaralı fıkrasıdır. 9.madde “*uygulanmayacak mevzuatı*” belirtmektedir. Bu kanunla idareye verilen bir kısım yetkilerin, belirtilen kanunlar ile yarımaması veya çelişmesi halinde bu kanunların de il 6306 sayılı Kanunun uygulanacağını öngören bu düzenlemeyi AYM. Anayasaya aykırı bularak iptaline ve yürütmenin durdurulmasına karar vermiştir. İptal edilen 9.madde birinci cümle şu şekildeydi; “*Bu Kanun uyarınca yapılacak olan planlar, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununda ve imara ilişkin hükümler ihtiva eden özel kanunlar da dâhil olmak üzere diğer mevzuatta belirtilen kısıtlamalara tabi değildir.*” Yine uygulanmayacak kanunlarda 9.maddenin 2.fıkrasında şöyle belirtilmiştir; “*Bu Kanun kapsamındaki alanlarda bu Kanunun öngördüğü uygulamaların zaruri kılması hâlinde, bu uygulamaların gerektirdiği işlemler hakkında;*

²⁶⁴ DEM RKOL/BEREKET BA Kentsel Dönüşümün, 6306 Sayılı Yasa Kapsamında Hak ve Özgürlükler Açısından ele alınması, s.54.

a) 26/1/1939 tarihli ve 3573 sayılı Zeytincili in Islahu ve Yabanilerinin A ılatılması Hakkında Kanununun,

b) 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanununun,

c) Afete maruz bölgeye ili kin hükümleri saklı kalmak kaydıyla 15/5/1959 tarihli ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanununun,

ç) 28/12/1960 tarihli ve 189 sayılı Millî Savunma Bakanlığı ı skân htiyaçları için Sarfiyat crası ve Bu Bakanlıkça Kullanılan Gayrimenkullerden Lüzumu Kalmıyanların Satılmasına Salâhiyet Verilmesi Hakkında Kanununun,

d) 18/12/1981 tarihli ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanununun,

e) 12/3/1982 tarihli ve 2634 sayılı Turizmi Te vik Kanununun,

f) 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun,

g) 4/4/1990 tarihli ve 3621 sayılı Kıyı Kanununun,

) 25/2/1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanununun,

h) 16/6/2005 tarihli ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Ta ınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Ya atılarak Kullanılması Hakkında Kanununun,

ı) 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun,

i) Geri görünüm ve etkilenme bölgeleri bakımından 18/11/1983 tarihli ve 2960 sayılı Bo aziçi Kanununun,

bu Kanunun uygulanmasını engelleyici hükümleri ve di er kanunların bu Kanuna aykırı hükümleri uygulanmaz. Ancak, bu Kanunun öngördü ü uygulamalar sırasında, bahsedilen kanunların amaçları ayrıca gözetilir. Uygulamalar için 6831

sayılı Kanuna tabi alanların kullanılması zaruri oldu u takdirde, ba ka yerlerde en az bu alanlar kadar alanın a açlandırılması, 3573 sayılı Kanuna tabi alanların kullanılması zaruri oldu u takdirde de, ba ka yerlerde en az bu alanlar kadar alanın zeytinlik alan hâline getirilmesi mecburidir.” Anayasa Mahkemesi açık bir ekilde özellikle hukuk devleti ve hak arama özgürlü ünün ihlali sayılabilecek hükümleri iptal ederken aynı ba vuru da iptali istenen maddelere ili kin ba vurunun ise reddine karar vermi tir. Bu karar, hukuk devleti, hak arama özgürlü ü, adil yargılanma hakkı ve mülkiyet hakkının korunması yolunda önemli bir bakı açısının Yüksek Mahkeme tarafından bir kez daha tescillenmesi yönünden de erlendirilmesi gerekti i dü üncesindeyiz.

3.2.3.6306 Sayılı Kanundaki Di er Anayasaya Aykırılıkların Tartı lması

Yukarıda AYM. Tarafından iptal edilen hükümlerin dışında kalan bir kısım hükümlerin de Anayasaya aykırılığında bahsedilmiş, bu haliyle kanunun uygulama güçlüklerinden bahsedilmiştir. Bu Kanunun uygulamasının yerel yönetimler yerine merkezi idareye verilmiş olmasının Anayasanın 127.maddesinde vücut bulan yerinden yönetim ilkesine aykırılık teşkil ettiği ileri sürülmüştür. Anayasa'nın 127. Maddesinin 1. fıkrasında yerel yönetimlerin genel bir tarifi yapıldıktan sonra; 2. fıkrasında bu yönetimlerin kurulu ve görevleri ile yetkilerinin yerinden yönetim ilkesine uygun olarak kanunla düzenlenece i belirtilmektedir. Anayasa'nın 127. maddesinin 5. fıkrasında ise, yerel yönetimlerin merkezi yönetimle ili kisi düzenlenmekte ve yerel yönetimlere özerklik tanırken merkezî yönetime de onlar üzerinde bir denetim yetkisi verilmektedir.

Anayasa'nın 127. maddesinin ikinci fıkrasında yer alan yerel yönetimlerin görevlerinin kanunla düzenleneceği ilkesi olan: “*Mahallî idarelerin kurulu ve görevleri ile yetkileri, yerinden yönetim ilkesine uygun olarak kanunla düzenlenir.*” hükmündeki yerellik ilkesine aykırı olarak; Anayasanın 127. Maddesinde yer alan idari vesayet yetkisini alan, kanunlarda yerel yönetimlere verilen yetkileri Bakanlık bünyesine aldığı yönünde 6306 sayılı Yasaya ilişkin eleştiriler sürülmüştür. Yasa, merkezî yönetimin yerel yönetimlerin yerine geçerek plânlamayı parsel düzeyine kadar düzenleme yetkisi verilmesi, yerel yönetimlerin yasa ile kendilerine verilen plânlama yetkilerini yerel gereksinimlere göre kullanmalarını olanaksız duruma getirmektedir. Yerel ortak gereksinimleri karşılamakla görevli yerel yönetimlerin, yerel imar plânlarının yapılmasında karar süreci dışında bırakılması, yerel yönetimlerin Anayasal yetkilerini yerel yönetimlerin özerklik ilkesine aykırı olarak sınırlaması anlamına gelmektedir.²⁶⁵ Belediye Kanunu 73.maddesinde kentsel dönüşüm uygulama yetkisinin Belediyelerden alınarak merkezi idareye verilmesi, özellikle uygulama birliğinin sağlanmasının yanında, yerel koulların merkezi idare tarafından belirlenmesinin sistemi hantallaştırabileceğini düşünmek de doğu olacaktır.

Diğer yandan, Kanunun tahliye ve yıktırma işlemlerini düzenlediği 5.maddesinin Anayasanın 57.maddesindeki Konut Hakkı ve Sosyal Devlet ilkesine aykırılık teşkil ettiği görülmektedir. Kanunun 4.maddesi 3.fıkrasına göre ; “*Uygulama sırasında Bakanlık, TOK veya dare tarafından talep edilmesi hâlinde, hak sahiplerinin de görüşü alınarak, riskli alanlardaki yapılar ile riskli yapılara elektrik, su ve doğal gaz verilmez ve verilen hizmetler kurum ve kuruluşlar tarafından durdurulur*” Madde de sayılan hizmetlerin kesilmesinde hak sahiplerinin yalnızca

²⁶⁵ DEM RKOL/BEREKET BA ., **Kentsel Dönüşümün, 6306 Sayılı Yasa Kapsamında Hak ve Özgürlükler Açısından ele alınması**, s.43.

“görü”lerinin alınmasından bahsedilmi olmasından dolayı, söz konusu kilerin “onay”larının olmasına gerek bulunmadı ı sonucuna varılabilmesi mümkündür. Kanunun ilgili hükümlerinden, hak sahibi olarak görmedi i bireylerin oturdu u(kaçak) yapılar bakımından görü alınmasına dahi gerek kalmayaca ı anla ılmaktadır. Böyle bir uygulamanın ise taraf oldu umuz uluslar arası sözleşmelere aykırı olaca ında ku ku bulunmamaktadır. Hukuka aykırı bir ekilde ikamet edilen konutun da haksız ve insan haklarına aykırı müdahalelere kar ı hukuken korunması gerekti i belirtilmi tir. Konut hakkı bir yerde kira kar ılı ında, maliki olunan evlerde, ola anüstü durum sonucu yapılan evlerde ve hatta i gal edilen mülklerde hukuk dı ı oturmaya kapsamaktadır. Her ki i, oturdu u yerden zorla tahliye edilmeye, rahatsız edilmeye veya di er tehditlere kar ı belirli bir derece de korunmayı hak etmektedir.²⁶⁶.

3.3.6306 Sayılı Kanunun Getirdi i Özel Hukuk Sorunları

6306 Sayılı Kanun, Anayasal aykırılıkların yanı sıra güncel bir takım özel hukuk sorunlarını da beraberinde getirmeye adaydır. Kanunun özel hukuk düzenlemeleri yönünden farklılıklarını ve muhtemel ya anabilecek hususları belirtmek gerekmi tir.

3.3.1.Kat Mülkiyeti ve Kat rtifakının Sona Ermesi

KMK.46/1.m. gere ince, kat mülkiyeti, kat mülkiyeti kütü ündeki sicil kaydının silinmesiyle sona erer. 6306 sayılı Yasa çerçevesinde yıkımı gerçekleştirilen bina bakımından da kat mülkiyeti kendili inden sona erecektir. Bu

²⁶⁶ AH N , Afet Riski Altındaki Alanların Dönü türülmesi Hakkındaki Kanun’a Yönelik Bazı Ele tirmeler,Kentsel Dönü üm Hukuku,s.64.

hususun bir teyidi olarak 6306 sayılı Yasa m. 6/f. 1’de kat irtifakı ve kat mülkiyetinin sona erece i, “*ilgililerin muvafakatleri aranmaksızın Bakanlı ın talebi üzerine ilgili tapu müdürlü ü ince resen terkin edilerek*” ifadeleriyle ortaya konmu tur. Esasında binanın yıkılması ile birlikte kat mülkiyeti zaten kendili inden sona ermi tir. Bu yüzden 6306 sayılı Kanunda belirtilen terkin sadece açıklayıcı terkin niteli inde kabul edilmelidir. 6306 sayılı Kanunda kat mülkiyeti bakımından olmasa da kat irtifakı bakımından özellikli bir durum bulunmaktadır.²⁶⁷. Normalde kat irtifakı, in ası devam edilen veya tamamlanıp henüz iskân izni alınmamı binanın yıkılmasıyla sona ermez. Zira KMK. m. 49/f. 2 uyarınca “*Kat irtifakı, buna konu olan arsanın tamamıyla yok olması veya üzerinde yapı yapılamayacak hale gelmesi veya kamula tırılması ile kendili inden sona erer*”. Görüldü ü gibi, kat irtifakının sona erebilmesi için binanın yıkılması yetmemekte, arsanın da üzerine bina yapılamayacak hale gelmesi gerekmektedir. Oysa 6306 sayılı kanun kat irtifakı bakımından binanın yıkılmasının sona erme sebebi sayılaca ı anlamına gelecek düzenlemeye yer vermi tir.

3.3.2.Yıkımdan Önce Kiracının Tahliyesi

TBK. Sisteminde ta ınmaz da kiracı konumunda bulunan ki ilerin katı bir ekilde korundu u, tahliyelerinin bir takım ekli eksikliklere ve zorunluluklara tabi olması kar ısında, 6306 sayılı Kanun ile riskli olarak belirlenen bina da kiracı durumunda bulunanların tahliyesinin nasıl yapılaca ı, Kanunun yürürlü ü ile birlikte tartışılmı tır. 6306 Sayılı Kanun ile kiracıya tanınan özellikle tahliyesine dönük hakların sınırlandırıldı ı görülmektedir. Kanun malik kiracı ayırımı yapmaksızın her

²⁶⁷ KÜR AT,Z.,**6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönü türülmesi Hakkında Kanunun Özel Hukuk Alanındaki Etkileri, Kentsel Dönü üm Hukuku**, stanbul,2013, s.39.

halükarda yıkımın malik tarafından gerçekleştirileceğini, malik tarafından yıkılmadığı takdirde kamu kurumları tarafından yıkımın gerçekleştirileceğini belirtmektedir. O halde malik yıkımına karar verilen riskli yapıdaki kiracıya karşı bir tahliye davası açmasına gerek kalmaksızın, gerektiğinde kamu gücüyle tahliye gerçekleştirilecektir. O halde anlaşılmaktadır ki 6306 sayılı Yasa'da kiracının tahliyesi bir hukuki sorun şeklinde algılanmamalı; doğal olarak gerçekleştirilmesi gereken bir olgu olarak kabul edilmelidir. Böylece 6306 sayılı Yasa uygulamasının kira sözleşmesi ile ilgili olarak ilk bakışta tam anlamıyla özel bir düzenleme içermediği, kira sözleşmesinin durumdan etkilenmesinin yine de genel hükümler çerçevesinde çözümlenmesi gerektiği söylenebilir. Kira konusu yapının riskli olduğunun tespiti ve yıkılması zorunluluğu, esasında kiralanmış yerin kullanılması borcu bakımından hukuki imkânsızlık anlamına gelir. Kullanırma borçlusunu olan kiraya verenin kusurundan söz edilmesi genelde mümkün olmayacağından TBK. m. 136 uyarınca kullanırma borcu sona erecektir. Bu ihtimalde kiracı bakımından gündeme gelecek tek imkân artık kira bedeli ödeme borcunun söz konusu olmamasıdır. Bunun dışında kiracının tazminat talebi, kiraya veren kusurlu olmadığı müddetçe temelde mümkün olmayacaktır²⁶⁸.

3.4.6306 Sayılı Kanunla İlgili Diğer Hususlar

6306 sayılı kanun, kentsel dönüşüm sürecinin farklı boyutları için çeşitli hükümler getirmekte olup bunlardan en önemlisi fiziksel planlama sürecidir. Yasa kapsamında 2 adet müdahale bölgesi belirlenmiş olup bunlardan birincisi rezerv yapı alanı, diğer de riskli alanlardır. Bu bağlamda, tanımlanan bölgeler birbirleriyle

²⁶⁸ KÜR AT., 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Özel Hukuk Alanındaki Etkileri, Kentsel Dönüşüm Hukuku, s.35.

beraber planlanabilecek ve birbirlerine girdi verebilecek farklı özellikteki bölgelerdir. Rezerv Yapı Alanı yeni yerleşim alanları olarak belirlenmiştir. Kentsel mekan içerisinde kalması ve üzerinde yapılaşma bulunmayan alanların yeni yerleşim alanı olarak planlanmaları ile bu alanlar üzerinde rezerv konut stoku elde edilmesi amaçlanmıştır. Böylelikle sürecin devamında riskli alan olarak belirlenen sınırlar içerisindeki uygulamalar daha kolay ve daha kısa sürede sonuçlandırılabilir²⁶⁹.

Alanlar içerisinde konut stokunun elde edilmesi Riskli Alanların boşaltılmasında ve nüfusun desantralize edilmesinde kolaylık sağlamaktadır. Özellikle ülkemizde sürecin uzaması nedeniyle çıkan sorunlar göz önüne alındığında Rezerv Yapı Alanı ve Riskli Alanların eş güdümlü olarak ve birbirleri ile bağlantılı olarak planlanması gerekliliği ortaya çıkmaktadır. Rezerv Yapı Alanları içerisinde elde edilen konutların bir dizi avantajı ise riskli alan içerisinde yaşayan yerel nüfusun çok kısa bir sürede kalıcı konutlarını edinebilmesidir. Böylece riskli alan sınırları içerisinde nüfusun desantralizasyonu kolaylaşacak ve söz konusu bölgede açık alanların yaratılması, riskli yapıların yıkılması mümkün olacaktır²⁷⁰.

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun, 4'üncü maddesinin, 1'inci fıkrasındaki "*Bakanlık veya uygulamayı yürütmesi hâlinde TOK veya dare, riskli alanlarda, riskli yapıların bulunduğu taahhütlerde ve rezerv yapı alanlarında bu Kanun kapsamındaki proje ve uygulamalar süresince her türlü imar ve yapılaşma işlemlerini geçici olarak durdurabilir*" ibaresi ile afet riski karşın hızlı bir şekilde çözüm üretilmesi gerekliliği vurgulanmaktadır. Bilhassa zemin yapısı açısından riskli alan veya rezerv yapı alanı olarak belirlenen bölgeler içerisinde imar ve yapılaşmaya dair tüm işlemlerin durdurulması hem gelecekte yaşanacak can ve

²⁶⁹ DÜKKANCI, *Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Sürecinin Gelişimi ve Günümüzdeki Yasal-Yönetimsel Boyutun İncelenmesi*, s. 89-90.

²⁷⁰ DÜKKANCI, *Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Sürecinin Gelişimi ve Günümüzdeki Yasal-Yönetimsel Boyutun İncelenmesi*, s. 90.

mal kayıplarının önüne geçmekte, hem de uygulamayı kolaylaştıracak niteliktedir. Bahse konu bölgenin rezerv yapı alanı ya da riskli alan ilan edilmesi ile imara esas i ve i lemlerin durdurulmasında dikkat edilmesi gereken tek nokta bu eylemin ne kadar gerekli olup olmadığıdır. Kanun içerisinde de belirtildiği gibi söz konusu bölgelerde imar ve yapılaşma i lemlerini Bakanlık durdurabileceği gibi, uygulamayı yürütmesi halinde Toplu Konut daresi ve yerel idarelerde bu durdurma i lemine yetkili kılınmaktadır. Ancak kanunun 3'üncü maddesinin 7'inci fıkrasında yer alan "uygulama bütünlüğü" ibaresi ile riskli yapı sınıfına girmeyen alanlarda da imar i lemlerinin durdurulabileceği anlaşılmaktadır. Bu noktada özellikle yerel yönetimlerin dikkatli davranması ve rant gibi dış dinamiklerden etkilenmeyerek dönüşüm sürecine katkıda bulunmaları gerekmektedir²⁷¹.

Rezerv Yapı Alanı, Riskli Alan ve Riskli Yapı tanımlarını yapan 6306 sayılı kanun kapsamında planlama sürecine ilişkin olarak öne çıkan en ciddi eksiklik üst ölçekli bir plan zorunluluğunu getirmemesi olarak belirmektedir. Özellikle İlçe Belediyeleri sınırları içerisinde birden fazla alanın belirlenmesi durumunda söz konusu durum çevre bölgeler ile birlikte tüm ilçeyi etkileyecek nitelikte olmaktadır. Rezerv Yapı Alanı altında belirlenen yeni yerleşim alanlarının kimlikleri, yoğunlukları, bölgeye getirecek ek ulaşım yükü gibi farklı dinamiklerin yanında riskli alanların yoğunluğunun azaltılması ile ortaya çıkacak alanların ne şekilde değerlendirileceği parçacık çözümlere bırakılmış durumdadır²⁷².

6306 sayılı kanundan önce boş alan olarak seçilen ve rezerv yapı alanı olarak belirlenen bölgelerde ek bir nüfus artışı söz konusudur. Verilen yoğunluk değerleriyle alana yerleşecek nüfusun donatı ve ulaşım gibi çeşitli ihtiyaçları ortaya

²⁷¹ DÜKKANCI, Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Sürecinin Gelişimi ve Günümüzdeki Yasal-Yönetimsel Boyutun Değerlendirilmesi, s. 91.

²⁷² DÜKKANCI, Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Sürecinin Gelişimi ve Günümüzdeki Yasal-Yönetimsel Boyutun Değerlendirilmesi, s. 91.

çıkılmakta olup bu bağlamda ek nüfusun getireceği trafik yükünün nasıl karşılanacağı yahut donatı ihtiyacının ne şekilde çözüleceği gibi konular muallâktadır.

6306 sayılı kanunun uygulama hükümleri başlıklı 6. Maddesinin 6. Fıkrasında “Bakanlık, riskli alanlardaki ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama hükümlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar yapmaya, onaylamaya ve kent tasarımları hazırlamaya yetkilidir” ifadesi bulunmakta olup söz konusu ifadeyle rezerv yapı alanı ve riskli alanlar içerisinde yapılacak olanlarda herhangi bir standart yahut ölçüt aranmayacağı belirtilmektedir. Fakat afet riski baz alınarak çıkarılan düzenlemede en önemli olguların başında yer alabilir ve sağlıklı kentsel mekanlar yaratmak düşüncesi yer almaktadır. Standartların olmadığı yahut farklı planlarda farklı standartların olduğu bir düzlemde yer alabilir mekanların planlanması pek olası görünmemektedir.

6306 sayılı Kanun’un 3. maddesinin 7. fıkrasında “riskli yapılar dışında kalan diğer yapılarda uygulama bütünlüğü bakımından yıkılmasına olanak tanınması, bu yapıların belirlenmesi kriteri olarak “Bakanlıkça gerekli görülen” ifadesinin kullanılmasının müphem olduğu, uygulama bütünlüğü sağlanamayacağı görülmektedir.

Temel hak ve özgürlüklerin özüne dokunarak onları büyük oranda kısıtlayan yahut tamamen kullanılamaz hale getiren sınırlamaların demokratik toplum düzeninin gerekleri ile örtümediği aşırıdır. Demokratik hukuk devletinin gereği olarak kişilerin hak ve özgürlüklerden en geniş şekilde faydalanabilmelerinin sağlanması gerektiği için yasal düzenlemelerde insanı öne çıkaran yaklaşımlar esas alınmalıdır.

1982 Anayasasının 35. maddesi²⁷³ mülkiyet hakkına özgülenmi tir. Madde, hakkı düzenlemenin yanı sıra hakkın sınırlama ölçütüne de yer vermektedir. Buna göre mülkiyet hakkı ancak kamu yararı amacıyla ve kanunla sınırlanabilir. Öyleyse mülkiyet hakkı mutlak bir hak de ildir²⁷⁴. Zira mülkiyet hakkı sahibine bir ödev de yüklemektedir. Temel hak ve özgürlüklerini sınırını gösteren Anayasa'nın 13. maddesinde ise 2001 yılında yapılan de i iklik ile temel hak ve hürriyetlerin, özlere dokunulmaksızın yalnızca Anayasanın ilgili maddelerinde belirtilen sebeplere ba lı olarak ve ancak kanunla sınırlanabilece i ve bu sınırlamaların Anayasanın sözüne ve ruhuna, demokratik toplum düzeninin ve laik Cumhuriyetin gereklerine ve ölçülülük ilkesine aykırı olamayaca ı hükmü getirilmi tir²⁷⁵. Böylelikle 1982 Anayasası tüm temel haklar için geçerli olan genel sınırlandırma ölçütünden arındırılmı tir.

Mülkiyet hakkının mutlak bir hak olmadığı ve Anayasanın 35. maddesi dikkate alındı ında ta nınmazlar üzerinde genel sınırlandırmaların yalnızca kanunla

²⁷³ Maddenin tam metni u ekildedir: “Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.

²⁷⁴ Anayasa Mahkemesinin, Kıyı Kanunu ile ilgili olarak 24.09.2008 tarihinde vermi oldu u 2008/26 E., 2008/147 K. Sayılı kararı:“Temel bir insan hakkı olan mülkiyet hakkı bireyin e ya üzerindeki hâkimiyetini güvence altına almaktadır. E ya üzerindeki hâkimiyet bir yönüyle bireye devletin müdahale edemeyece i özel bir alan yaratırken, di er taraftan eme inin kar ılı nı güvence altına almakla bireye kendi hayatını yönlendirme ve gelece ini tasarlama olana ı sunmaktadır. Bu nedenle birey özgürlü ü ile mülkiyet hakkı arasında yakın bir ili ki vardır. Ancak mülkiyet hakkının mutlak bir hak olmadığı ve kamu yararı amacıyla sınırlandırılabilce i, kıyıların devletin hüküm ve tasarrufu altında olması nedeniyle özel mülkiyete konu yapılamaması Anayasa’da öngörülmektedir. Kıyıların devletin hüküm ve tasarrufu altında olması, buraların özel mülkiyete konu olamayaca ı ve do asına uygun olarak, genellik, e itlik ve serbestlik ilkeleri gere i herkesin ortak kullanımına açık bulunmaları gerekti i anlamına gelmektedir. Hukukumuzda kıyılar, sahihsiz do al nitelikli ve herkese açık bir kamu malı olarak düzenlenmi tir.” www.anayasa.gov.tr

²⁷⁵ Anayasanın 13. maddesi 3.10.2001 tarih ve 4709 sayılı“Türkiye Cumhuriyeti Anayasasının Bazı Maddelerinin De i tirilmesi Hakkında Kanun” (RG, 17.10.2001, s.24556- mük.) ile de i tirilmi ve genel sınırlama hükmü kaldırılmı tir. Eski madde (13) hükmü öyledir: “Temel hak ve hürriyetler, Devletin ülkesi ve milletle bölünmez bütünlü ünün, millî egemenli in, Cumhuriyetin, millî güvenli in, kamu düzeninin, genel asayii in, kamu yararının, genel ahlâk ve genel sa lı in korunması amacı ile ve ayrıca Anayasanın ilgili maddelerinde öngörülen özel sebeplerle, Anayasanın sözüne ve ruhuna uygun olarak kanunla sınırlanabilir. Temel hak ve hürriyetlerle ilgili genel ve özel sınırlamalar demokratik toplum düzeninin gereklerine aykırı olamaz ve öngörüldükleri amaç dı ında kullanılamaz. Bu maddede yer alan genel sınırlama sebepleri temel hak ve hürriyetlerin tümü için geçerlidir”.

konulabilece i görülmektedir. Mülkiyet hakkı ayni bir hak olup ayni haklar bir kimseye, bir ey üzerinde do rudan do ruya hakimiyet sa layan ve bu nedenle herkese kar ı ileri sürülebilen haklardır. Ayni hakkın sa lamı oldu u yetki en geni ekilse ise, tam ise, bu ayni hak mülkiyet hakkıdır ve sahibine hakkın konusu olan eyden kullanma, ürünlerinden faydalanma ve malı tüketme yetkilerini sa lar²⁷⁶.

Medeni Kanunumuzda mülkiyet hakkı tanımlanmamı tır. Anayasanın 34. maddesi de temel haklar arasında yer verdi i mülkiyeti tanımlamamı tır. Fakat Medeni Kanunun 683. maddesinde mülkiyet hakkını içeri i belirtilmi olup bu hükme göre "*bir eye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o ey üzerinde diledi i gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir. Malik, malını haksız olarak elinde bulunduran kimseye kar ı istihkak davası açabilece i gibi, her türlü haksız el atmanın önlenmesini de dava edebilir*". Gerek Medeni Kanunun 683. hükmü, gerekse E ya Hukukuna ait kuralların tamamı dikkate alınacak olursa mülkiyet, e ya üzerinde en geni yetki sa layan ayni hak olarak tanımlanabilir²⁷⁷.

ç hukukumuzda bu düzenlemeye ilaveten ülkemizin taraf oldu u Avrupa nsan Hakları Sözleşmesi'nin (A HS) 1 No'lu Protokolünün 1. maddesinde²⁷⁸ "Mülkiyetin Korunması" kenar ba lı ı ile bu hakka yer verilmektedir. Türkiye A HS gibi 1 No'lu protokole de taraftır. Protokol 1-1'de yer alan mülkiyet hakkı, öznesine, bir nesneye hakim olmak hususunda ba ta devlet olmak üzere üçüncü ki ileri dı arıda bırakma yetkisi vermektedir. Fakat sözleşmenin mülkiyet hakkını,

²⁷⁶ O UZMAN ve SEL Ç , **E ya Hukuku**, s. 3, 18.

²⁷⁷ O UZMAN ve SEL Ç , **E ya Hukuku**, s. 219.

²⁷⁸ Madde u ifadeleri içermektedir: "*Madde 1: Mülkiyetin korunması Her gerçek ve tüzel ki i, mülkiyetinden rahatsız(müdahale) edilmeksizin yararlanma hakkına sahiptir. Hiç kimse, kamu yararı uyarınca ve yasanın ve uluslararası hukuk genel ilkelerinin öngördü ü ko ullara tabi olarak mülkiyetinden yoksun bırakılması hali hariç, mülkiyetinden yoksun bırakılmayacaktır. Ancak yukarıdaki hükümler hiçbir biçimde, bir Devletin, mülkiyetin kamu yararına uygun olarak Kullanılmasını denetim altına almak ya da vergilerin yahut di er katkıların yahut para cezalarının ödenmesini temin etmek üzere gerekli gördü ü nitelikteki yasaları yürürlü e koyması yetkisine halel getirmeyecektir.*"

sözle mede yer alan di er haklar kadar etkili korudu u söylenemez. Bunun nedeni mülkiyet hakkı ile di er haklar arasındaki nitelik farkıdır. Mülkiyet hakkı dı ındaki hiçbir hak, hak öznesinin dı ında kalan bir nesne ile ilgili de ildir. Her hak, ki inin kendisinde mündemiçtir. Ki iler do dukları andan itibaren, küçük teknik hukuki ayrıntılar bir yana bırakılacak olunursa, bu haklara sahiptirler. Bu haklardan yararlanmaları hiçbir ko ula tabi de ildir. Oysa mülkiyet hakkı bu özellikleri göstermez. Mülkiyet hakkı do umla kazanılmaz. Avrupa nsan Hakları Mahkemesi (A HM) anlayı ına göre mülkiyet kazanılmı olması gereken bir haktır. P1-1'e dayanarak mülkiyet edinme talebinde bulunulamaz. Ayrıca mülkiyet hakkı devredilebilen bir hak iken di er insan hakları devredilemez niteliktedir²⁷⁹.

Di er bir husus da mülkiyet hakkının kayıtlanması rejiminde tabi tutuldu u standartlardan kaynaklanmaktadır. A HS'de yer alan di er hakların sınırlanmasında Devletlerin sahip oldu u takdir marjının boyutunu belirleyen etkenlerin hemen hiçbiri P1-1 özelinde geçerli de ildir. Devletlerin mülkiyet hakkını sınırlarken sahip oldukları takdir marjı çok geni tir.

P1-2'de düzenlenen mülkiyet hakkı statükoyu korumaktadır. Devletlere ne insan hakları adına gelir da ılımını e itleme ne de mülkiyetten yoksun insanlara insan onuruna yakı ır bir hayat sa lama ödevi yüklemektedir. P1-1 norm, mülkiyete hak vermemekte, mülkiyet hakkını korumaktadır. P1-1'in statükoyu koruyan yapısı kaçınılmaz olarak muhafazakârlı a saptmı tir. 2000'li yıllara kadar olan ve genel P1-1 resmini ortaya çıkaran içtihatlarda A HM'in son derece tutucu oldu u gözlenmektedir. Bu dönemde mülkiyet hakkı ihlali bulunan dava sayısı oldukça azdır. 2000'li yıllardan günümüze kadar ise Do u Bloku Devletlerin A HS sistemine dahil olmasıyla mahkemenin mülkiyet hakkına olan bakı ında bir liberalle me

²⁷⁹ GEMALMAZ, H.B., **Avrupa nsan Hakları Sözle mesinde Mülkiyet Hakkı**, 1. Baskı, stanbul, Mayıs 2009, s. 617.

görülmeye başlanmıştır. Artık çok sayıda mülkiyet hakkı ihlali kararı verilmektedir. Devlete mülkiyeti düzenlemekte tanınan takdir marjı daha bir denetlenir hale gelmiştir. Fakat ihlal kararı verilen davaların büyük bölümünde mülkiyet hakkını usuli güvencelerle korunmaması ya da mahkeme kararlarının yerine getirilmemesi gibi hukukun üstünlüğü/ hukuk devleti nosyonuyla örtülmeyen müdahalelerden kaynaklanmaktadır. Yoksa A HM'in mülkiyet hakkına bakışında köklü bir değişiklik söz konusu değildir²⁸⁰.

Kentsel dönüşüm süreci söz konusu olduğunda ise mevcut uygulamalarla bireylerin mülkiyet hakkı arasında çatışma çıkması kaçınılmazdır. Zira kentsel dönüşüm uygulaması yapan idareler ilgili yasal düzenlemeler gerektiren uygulamaya konu olan bölgede geçici kısıtlamalar uygulayabilme, tasarruflarını kısıtlayabilme, kamulaştırma kararı alabilme gibi yetkilere sahip olmaktadır. Söz konusu yetkilerin kullanımı ise, mülkiyet hakkına birer müdahale niteliindedir. Kentsel dönüşüm uygulamaları kamu yararı amacı ile yapıldığı için, bireylerin mülkiyet hakkının sınırlandırılması gündeme gelmektedir. Projenin gerçekleştirilmesi için özel hukuk kişisinin tasarruflarına ihtiyaç duyulması halinde, kamu yararının varlığından da bahsetmek gerekecektir. Böylelikle kentsel dönüşüm konu olan yerdeki özel mülklerin üzerinde sınırlama uygulanması kamu yararının bir gereğidir. Ancak mülkiyet hakkının sınırlandırılmasının hukuka uygunluğundan bahsedebilmek için sadece kamu yararının tespiti yeterli değildir. Kamu yararı ile bireysel yarar arasında hakkın özüne dokunulup dokunulmadığının ve ölçülülük ilkesine uyulup uyulmadığının da belirlenmesi gerekmektedir. Bu durumda, ilgili idare tarafından alınacak kentsel dönüşüm kararlarında ve yapılacak uygulamalarda, mülkiyet hakkının sınırlandırılmasının öngörülmesi öncelikle kamu yararı gereğidir.

²⁸⁰ GEMALMAZ, *Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinde Mülkiyet Hakkı*, s. 620.

konusu olmalıdır. Ayrıca kamu yararı amacıyla olsa dahi bir hakkın özüne dokunulmamalı, bir hak ve özgürlük ün amacına uygun bir şekilde kullanılmasını imkansız hale getirmemeli ya da zorla tırmamalı, hakkı kullanılamaz hale getirmemelidir²⁸¹.

4. SONUÇ ve ÖNERİLER

Literatür, kentsel dönüşümle ilgili çok sayıda tanımlama ile dolu olup en yalın haliyle söylemek gerekirse kentsel dönüşüm artık kullanılamaz hale gelmiş fiziksel bölgeye, o bölgede yaşayanların sosyal, ekonomik ve kültürel sorunlarının çözümünü de içeren yahut içermesi gereken bir müdahaledir. Kentsel dönüşümün oldukça farklı uygulama şekilleri söz konusu olup bunlar arasında tamamen yıkıp yeniden inşaat etme yöntemi olduğu gibi mevcut alanın yıkılmadan rehabilite edilerek yeniden kullanıma hazır hale getirilmesini amaçlayan biçimleri de bulunmaktadır.

Diğer taraftan kapsamlı bir kentsel dönüşüm için pilot proje alanları oluşturulması ve dolayısıyla öncelikli olarak da bu alanların tespit edilmesi gerekir. Bütüncül bir bakış açısıyla yalnızca tarihsel kent değil, kentin tamamı fiziksel, sosyal ve ekonomik olarak dikkate alınmalıdır.

Kentsel dönüşüm her aşamada çok boyutlu ortaklıklar gerektiren bir süreçtir. Kamunun, özel sektörün ve sivil toplum kuruluşlarının etkileşim içinde olması, en önemlisi de kullanıcıların dönüşümün her aşamasında fikir ve eylem olarak projeye dahil olması zorunluluktur.

Kentler sürekli olarak bir dönüşüm süreci içerisinde bulunmaktadır. Bu durumda kentlerin mevcut kaynaklarının, altyapı yatırımlarının verimli bir şekilde

²⁸¹ ÜSTÜN, **Kentsel Dönüşümün Hukuki Boyutu**, s. 156.

kullanılmasını sağlamak ve sonuç olarak kentlerin uzun dönemli planlar çerçevesinde gelişimlerini kontrol edebilmek için kentsel dönüşümü zorunlu hale getirmektedir. Bilhassa Türkiye gibi başta doğal afet riskleri olmak üzere çok sayıda sorunu olan ülkelerde kentlerin daha güvenilir, dolayısıyla yaşanılır hale getirilmesinde kentsel dönüşümden yararlanılabilir. Fakat öncelikli olarak kavramın anlaşılması ve mevzuattaki bazı eksikliklerin giderilmesi gerekmektedir. Kentsel dönüşüm yalnızca fiziksel yenilemeyi değil, sosyo-kültürel yenilemeyi, yerel kalkınma programını da içermelidir. Kaldı ki, Kanun ile ada bazlı uygulamaların önü açılmakla, uygulamanın acil uygulanması bahanesi ile yeni rantlar ve rant bölgeleri yaratılması çok mümkün hale getirilmektedir. Rant üzerinden kazancın mümkün hale getirilmesi ise mülk sahiplerinin açık bir şekilde madduriyetine neden olacaktır.

Bu başlama da, Kentsel Dönüşüm ile ilgili en detaylı yasal düzenleme olan 6306 Sayılı Kanun tasarısının çok fazla tartışılmadan, özellikle hukukçu ve kentsel dönüşüm uzmanları ve sivil toplum kuruluşlarından yeterli görüş alınmadan yasalaştırılmaktadır. Bu şekilde acele yasalaştırmanın nedeninin özellikle riskli bölgelerdeki yapılar ile risksiz bölgelerdeki riskli binaların durumlarına acil çözüm getirerek, muhtemel bir depremde insan ve mal kaybının asgari düzeyde tutulmasının amaçlandığı anlaşılmaktadır. Bununla birlikte, özellikle temel hakların kullanılmasına zarar verecek şekildeki düzenleme ve bölümleri, yapılacak yeni düzenlemelerle daha insani bir hale getirilmelidir. Kanunların, uygulanması ancak meşruiyet ve kabul edilebilirlikle doğru orantılıdır. Toplumda genel kabul görmeyen Kanunlar ne kadar önem arz eden bir konunun çözümü için yapılmış olurlarsa olsun uygulama olanağı bulamayacaktır. Bu nedenle 6306 Sayılı Kanuna yapılan olumlu eleştirel yaklaşımlar değerlendirilmeli ve özellikle mülkiyet hakkının özüne dokunan hükümler değiştirilmelidir.

KAYNAKÇA

AKIN, .F. Temel Hak ve Özgürlükler, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1971.

AK PEK, G.J. Türk E ya Hukuku (Ayni Haklar) Ankara, 1973.

AK PEK, L. John Locke'un Mülkiyet Hakkındaki Fikirleri, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt XI, Sayı 1-2, Ankara,1954.

AKKAR, Z.M. Kentsel Dönüşüm Üzerine Batıdaki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye, Planlama Dergisi, Ankara,2006.

ANDERSEN, H.S. Experiences with Deterioration of Housing and with Strategies for Housing Renewal In Europe and United States, İstanbul 2004 International Urban Regeneration Symposium: Workshop Of Küçükçekmece District, İstanbul, 2004, s. 189-201

ATE , M. Fikir ve Sanat Eserleri Üzerindeki Hakların Kapsamı ve Sınırlandırılması, Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara,2002.

AVCI, A., Roma ve Türk Hukuklarında Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılması,
Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü,
Ankara,1999

AVCI,A., 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönü türülmesi Hakkında
Kanun'a li kin De erlendirme, Kentsel Dönü üm Hukuku, stanbul,2013.

AYBAY, A., ve HATEM , H., E ya Hukuku, stanbul, 2010.

AY TER, N., E ya Hukuku, 3. Baskı, Sava Yayınları, Ankara, 1987.

BAKIR, ., ve KALFAO LU S., mar Planlarının Geleneksek Kent Mekanlarında
Konut Dokularının Dönü türülmesine Yakla ımı, TMMOB ehir Plancıları
Odası-Kentsel Dönü üm Sempozyumu- Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu,
stanbul, 11-13 Haziran 2003

BAKIRCI, F., John Locke'da Mülkiyet Anlayı ı, Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi
Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2004.

BAYRAKLI, B., Mülkiyet Hakkı II, Sabah Gazetesi, 6.8.1999,
<http://arsiv.sabah.com.tr/1999/08/06/y41.html> (Eri im tarihi 5.5.2013).

BERK , ., Toprak Hukuku, Yargıço lu Matbaası, Ankara, 1967.

B LGEN, P., dare Hukuku Dersleri, Kamula tırma - stimval, stanbul, 1996.

BÖKE, V., Kamula tırmasız El Atma Davaları, Ankara, 2006.

BULUT, N., Mülkiyet Konusunda Temel Yaklaşımlar ve Türk Anayasasında Mülkiyet Hakkı, Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi, Atatürk'ün 125. Doğum Yılına Arma an Cilt X, Sayı 3-4, Erzincan,2006.

CEYLAN, E. ve KUTLU C., Yerel Yönetim Kavramı ve Kentsel Dönüşüm Projelerinde Yetki Karmaşası, TMMOB Yerel Yönetimlerde Dönüşüm Sempozyumu, 17-19 Ekim 2007, Ankara,2007.

CHALLAYE, F., Mülkiyetin Tarihi, (Çev:Turgut Aytu), İstanbul,1944.

C N, H., Osmanlı Toprak Düzeni ve Bu Düzenin Bozulması, 3.Bası, Konya, 2006.

ÇALI , H., İslam Hukukunda Özel Mülkiyete Getirilen Sınırlamalar, Doktora Tezi, Selçuk Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Konya,2001.

ÇÖRTÖ LU, .S., Ta nınmaz Mülkiyetinin A kın Kullanılması, Ankara, 1988.

ÇOBAN, A.R., Mülkiyet Bir İnsan Hakkı Mıdır?, Piyasa Dergisi, Güz-2004, Sayı 12.

DA LI, H., Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi Kararları I ı ı Altında Mülkiyet Hakkı, (Yüksek Lisans Tezi), Kırıkkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kırıkkale2007.

DEMİR, F., İslam Hukukunda Mülkiyet Hukuku ve Servet Dağılımı, Ankara, 1986

DEMİRKOL, S., BEREKET BAĞI, Z. Kentsel Dönüşümün, 6306 Sayılı Yasa Kapsamında Hak ve Özgürlükler Açısından ele alınması, TBB Dergisi, Ankara, 2013.

Di MARZO, , Roma Hukuku, (Çev. Ziya UMUR), İstanbul, 1959.

DİNÇ, G., AH S ve Mülkiyet Hakkı, İzmir Barosu Dergisi, Yıl 69, Ekim 2004, Sayı 4.

DOĞANAY, Ü., Mülkiyet Açısından Toprak Çeşitleri ve Tabi Oldukları Ana Kurallar, Büyük İstanbul Bölgesi Kent İletmesi Sorunları Uluslararası Semineri- Tebliği, İstanbul, 9-12 Aralık 1974.

DÜKKANCI, U., Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Sürecinin Gelişimi ve Günümüzdeki Yasal-Yönetimsel Boyutun İrdelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 2013.

DÜREN, A., Devletin Mülkiyete El Atmasından Doğan Tazmin Yükümlülüğü, Sevinç Matbaası, Ankara, 1977.

DÜREN, A., İdare Hukuku Dersleri, AÜHF Yayınları, Ankara, 1979.

EKE, F., ve U URLAR, A., Kentsel Dönüüm: Ba arı Mı? Hata Mı?, De i en-
Dönü en Kent ve Bölge, Prof. Dr. İhan Tekeli Onuruna,1. Baskı, Ankara,
2004,ODTÜ Mimarlık Fakültesi ve TMMOB ehir Plancıları Odası Ortak
Yayını.

ERCAN, ., Yargıtay Kararlarında Olu an Son E ilimlerle Kamula tırma, Acele
lerde Elkoyma, Acele Kamula tırma, Yayınlanmamı Doktora Tezi, stanbul
Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, stanbul, 2000.

ERCAN, ., Yargıtay Kararlarında Olu an Son E ilimlerle Kamula tırma, Acele
lerde El Koyma, Acele Kamula tırma, stanbul, 2002.

ERDEN, D., Kentsel Yenile mede Bir Araç Olarak Dönüüm Projeleri, Doktora
Tezi, Mimar Sinan Üniversitesi, stanbul, 2003.

EREN, F., Anayasa ve Yeni Geli meler Kar ısında Medeni Kanunun Mülkiyet
Kavramına Verilecek Anlam, Medeni Kanunun 50. Yılı, Bilimsel Hafta:15-17
Nisan 1976, Sevinç Matbaası, Ankara, s.173-200.ERDEN, D. 2003, Kentsel
Yenile mede Bir Araç Olarak Dönüüm Projeleri, Doktora Tezi, Mimar Sinan
Üniversitesi, stanbul, 1977.

EREN, F., BA PINAR, V., Toprak Hukuku, Gözden Geçirilmiş ve Geni letilmiş 3.
Baskı,Yetkin Yayınları, Ankara, 2007.

ERGUN N., stanbul ehir Merkezi Yakın Çevresinde Kullanım ve Kullanıcı
Farklılaşması, Uluslararası14. Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu,

Kentsel Yenile me ve Kentsel Tasarım (Urban Regeneration And Urban Design),
MSU-Fındıklı- stanbul, 28-29-30 Mayıs 2003.

ERMAN,H., E ya Hukuku Dersleri, stanbul,2013

ERSOY, M., Planlama Kuramına Giri , Kentsel Planlama Kuramları, Ersoy, M.,
mge Kitabevi Yayınları, Ankara, 2007.

ERTA , ., Osmanlıda Mülkiyet Ya ama ve nanç Özgürlü ü, Prof.Dr. rfan
Ba tu 'a Arma an, Seçkin Yayınları, Ankara, 2001.

ESEN, B.N., Mülkiyet Hakkı, zmir Barosu Dergisi, Yıl 1941-1942, Sayı19-23

ESENER, T., E ya Hukuku, Ankara, 1985.

ESENER, T ve GÜVEN, K., E ya Hukuku, Ankara, 1996.

FENDO LU, H.T., Osmanlı Hukukunda Temel Hak ve Özgürlükler çinde Mülkiyet
Kavram ve Olgusu, Doktora Tezi, stanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler
Enstitüsü, stanbul, 1992.

GEMALMAZ, H.B., Avrupa nsan Hakları Sözle mesinde Mülkiyet Hakkı, 1. Baskı,
stanbul, 2009.

GENÇ, F.N., Türkiye’de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü, Yönetim ve Ekonomi Yıl:2008 Cilt:15 Sayı:1 Celal Bayar Üniversitesi .B.F. , Manisa, 2008.

G R TL , . ve AKGÜNER, T., Hukuk Hukuku Dersleri, İstanbul, 1987.

GÖRGÜLÜ Z., DİNÇER ., ENLİL Z., ÖRNEK E., KURTARIR E., ve ALTINOK E., Mahalle Ölçeğinde Kentsel Dönüşüm Modeli, Küçükbakkalköy Örneği, Yıldız Teknik Üniversitesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, İstanbul, 2006.

GÜR Z, A., Avrupa’da Reform Hareketleri ve Mülkiyet Sorunu, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.25, Sayı 1-2, Ankara, 1968.

GÖRGÜLÜ, Z., Kentsel Dönüşüm ve Ülkemiz, TMMOB İzmir Kent Sempozyumu Bildiriler Kitabı, 08-10 Ocak 2009, İzmir, 2009.

GÜR Z, A., Teorik Açıdan Mülkiyet Sorunu, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları No.253, Ankara, 1969.

GÜRLER, E., Kentsel Yeniden Üretim Süreci Üzerine Karşılaştırmalı Çalışma: İstanbul Örneği, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, Ankara, 2003.

GÜRSOY, K.T., EREN, F., ve CANSAL, E., Türk Eya Hukuku, Sevinç Matbaası, Ankara, 1978.

GÜVEN, K., ve ESENER, T., E ya Hukuku, Geni letilmi 4. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2008.

HATEM , H., Eski Hukukumuzda Mülkiyet Kavramı ve Medeni Kanun Dönemi ile Kar ıla tırılması, Medeni Kanununun 50. Yılı, Bilimsel Hafta:15-17 Nisan 1976, Sevinç Matbaası, 1977, Ankara, s.201-228.

HATEM , H., SEROZAN, R., ve ARPACI, A., E ya Hukuku, stanbul, 1991.

NAN, A.A., Medeni Bilgiler ve M. Kemal Atatürk'ün El Yazıları, Ankara, 1969.

KARAHASAN, M.R., Türk E ya Hukuku, Cilt:2, stanbul, 2002.

KARAMAN A., Kentsel Tasarımda Kuramsal Yapı (“Kuramsal Yapı”), Küreselle me Sürecinde Kentsel Tasarım ve Yerel Özellikler, 1. Uluslararası Kentsel Tasarım Bulu ması, stanbul, 22-29 Eylül 2001, Editör: Mehmet Çubuk, Mimar Sinan Üniversitesi Mimarlık Fakültesi ehir ve Bölge Planlama Bölümü, stanbul, 2002

KARAMAN A., Dönü üm Projelerinde Kentsel Tasarımın Rolü, Uluslararası 14. Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu, Kentsel Yenile me ve Kentsel Tasarım (Urban Regeneration And Urban Design), MSU-Fındıklı- stanbul, 28-29-30 Mayıs 2003, stanbul, 2003.

KAYA, T., Kamula tırmasız Elkoyma, Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2001.

KAYPAK, ., Kentsel Dönüm Faaliyetlerine Etik ve Sosyal Sorumluluk Temelli Bir Yaklaşım, Niğde Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fakültesi İktisadi İdari Bilimler Dergisi, Cilt:3, Sayı:2, s.84-105, 2010.

KAZGAN G., Türkiye’de Kentsel Dönümün Ekonomik Boyutu, TMMOB Şehir Plancıları Odası-Kentsel Dönüm Sempozyumu- Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu, İstanbul, 2003.

KELEŞ, R., Kent Bilim Terimleri Sözlüğü, Türk Dil Kurumu Yayınları, Ankara, 1980.

KELEŞ, R., Kentsel Dönümün Tüzel Alt Yapısı, Mimarist, Y.4, S.12, İstanbul, 2004.

KILIÇ, A., ve YENEN, Z., Haliç için Bir Planlama Modeli Önerisi Haliç 2001 Sempozyumu, 3-4 Mayıs 2001, İstanbul, 2001

KILIÇ, H., Gayrimenkul Davaları, C.1, 2. Baskı, Ankara, 2001.

KOCAKAYA, S., Kamula tırmasız El Atma Ve El Atmanın Önlenmesi (Müdahalenin Men’i), Yüksek Lisans Tezi, Maltepe Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2011.

KOÇAK, H., TOLANLAR, M., Kentsel Dönüüm Uygulamaları (Aydın ve Afyonkarahisar Örnekleri), Afyon Kocatepe Üniversitesi, .B.F. Dergisi (C.X ,S II, 2008), s. 397-415

KÖPRÜLÜ, B.; Türk Hukukunda Orman Mülkiyeti, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, Cilt. XIV, Sayı 3-4, s.700-754, 1948.

KÜR AT,Z., 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönü türülmesi Hakkında Kanunun Özel Hukuk Alanındaki Etkileri, Kentsel Dönüüm Hukuku, İstanbul,2013.

LÖGRA, H., Tarihin Seyri çinde Mülkiyetin Tekamül Safhaları, (Çev.H.Cahit O UZO LU), Hukuk İmi Yayma Kurumu Konferanslar Serisi:44, Ankara 1938.

MEL K AH Y., Kentsel Dönüüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu, Türkiye Barolar Birli i Dergisi, Yıl 18, Sayı:60, İstanbul, 2005.

O UZMAN M.,K. ve SEL Ç , Ö., E ya Hukuku, İstanbul, 2002.

ONAR, S.S., Mülkiyet Hakkının Taklidleri ve Neticeler, Siyasi İlimlerde Fikir Dünyası Dergisi, sayı 17, İstanbul,1957.

ONAR, S.S., dare Hukukunun Umumi Esasları, C.III, İstanbul, 1966.

Ö ÜTÇÜ, M., Do al Hukuk ve Pozitif Hukuk I 1 ında nısan Hakları Alanındaki Bazı Kavramlar, Prof.Dr. rfan Ba tu Anısına Arma an, Dokuz Eylül Hukuk Fakültesi Dergisi, C.7, Özel Sayı, zmir, 2005.

ÖKTEM, N., ve TÜRKBA , A.U., Felsefe, Sosyoloji, Hukuk ve Devlet, Der Yayınları, 2. Basım, stanbul, 2001.

ÖRÜCÜ, E., Ta ınmaz Mülkiyetine Bir Kamu Hukuku Yakla ımı, stanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları No:473, stanbul, 1976.

ÖZCAN, M.D., Tasarruf Hakkı Tahditleri, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara,1998.

ÖZDEM R, A.D., Kentsel Dönü ümde Politika, Mevzuat, Uygulama, Ankara, 2010.

ÖZDEM R, A.D., ÖZDEN, P.P., ve TURGUT, S.R., Uluslararası Kentsel Dönü üm Sempozyumu Uygulamaları Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalı maları”. Uluslararası Kentsel Dönü üm Uygulamaları Sempozyumu Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalı ması., stanbul. 27-30.11.2004.

ÖZDEN, P.P., Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Dü ünceler ve stanbul Örne i, 2005.
www.istanbul.edu.tr/siyasal/Turkce/Dergi/Sayı%2023-24/20.htm

ÖZDEN, P.P., Kentsel Yenileme Yasal-Yönetmelik Boyut, Planlama ve Uygulama, 1. Baskı, Ankara, 2008.

ÖZELMAS, E., İktisadi Sistemler ve Hürriyet ile Mülkiyet, İktisadi ve Ticari İlimler Dergisi, sayı 2, İstanbul, 1973.

ÖZGÜL, Ö.Y., Kentsel Turizm: Bir Kentsel Dönüşüm Stratejisi, TMMOB Şehir Plancıları Odası-Kentsel Dönüşüm Sempozyumu- Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu, İstanbul, 2003.

ÖZYÖRÜK, M., Kamulaştırma Hukuku, Ankara, 1948.

PRUDHON, P.J., Mülkiyet Nedir?, (Çev.Vedat Gülen ÜRETÜRK), İstanbul, 1969.

SALAM, M., Kuran-ı Kerim'de Mülk ve Mülkiyet, Yüksek Lisans Tezi, Erciyes Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kayseri, 2002.

SAYMEN, F.H., ve ELBER, H.K., Türk Eyalet Hukuku Dersleri, İstanbul, 1963.

SEROZAN, R., Mülkiyet Hakkının Özünü, İleri ve Sınırları, Prof.Dr.Ümit Yaşar Doğanay'ın Anısına Armağan I, İstanbul Üniversitesi Yayınları No:2848, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1982.

SAYMEN, L., Kıyı Değişiklikleri, Yargıtay Dergisi, Sayı 1-2, s.105. 1980.

S RMEN, A.L., E ya Hukuku Dersleri, Ankara,1995.

AH N,C., Afet Riski Altındaki Alanların Dönü türülmesi Hakkındaki Kanun'a Bazı Ele tiriler, Kentsel Dönü üm Hukuku, stanbul,2013.

AH N, S.Z., mar Planı De i iklikleri ve mar Hakları Aracılı ıyla Yanıltıcı (Pseuda) Kentsel Dönü üm Senaryoları: Ankara Altında lçesi Örne i, Kentsel Dönü üm Sempozyumu Bildiriler 11-12-13 Haziran 2003 Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu, stanbul,2003.

MAN, A., K BARO LU, D., TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı 11-15 Mayıs 2009, Ankara, 2009.

TAH RO LU, B. 2001, Roma Hukukunda Mülkiyet Hakkının Sınırları, 3. Bası, stanbul, 2001.

TEK NAY, S.S., AKMAN, S., BURCUO LU, H., ALTOP, A., E ya Hukuku, C.I, Zilyetlik, Tapu Sicili, Mülkiyet, Yeniden ncelenmi ve Gözden Geçirilmi 5. Bası, Filiz Kitabevi, stanbul,1989.

THORNLEY A., Metropolitan Governance: Policy Co-Ordination and the Constrains On Public Involvement, Uluslararası Kentsel Dönü üm Uygulamaları Sempozyumu Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalı ması, stanbul, 27-30.11.2004

TURUL, S., Kamu Hukuku Açısından Mülkiyet Hakkı ve Sınırlandırılması, Kazancı Yayınları, Ankara, 2004.

TUNÇER M., Kentlerimizi Ça da Altyapı ve Görünüme Kavuşturmak Hedefinde Planlama, Kent Tasarımı ve Plancının Rolü, TMMOB Şehir Plancıları Odası-Kentsel Dönüşüm Sempozyumu-Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu, İstanbul, 11-13 Haziran 2003.

TÜRKBAŞI, U., Felsefe, Sosyoloji, Hukuk ve Devlet, Der Yayınları, 2. Basım, İstanbul, 2001.

UÇAR, M.A., Mülkiyet Hakkının Anayasal Gelişimi, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 1990.

ULUSOY, Y., Yargıtay Kararları Işığında Kamulaştırmasız El Atma, Ankara, 2004.

UMUR, Z., "Roma Hukukunda Hakkın Suistimali", Tahir Taner'e Armağan, İstanbul, 1956.

UYAN, A., Kent Merkezlerindeki Konut Alanlarında Çöküntüleme ve Dönüşüm "Bursa Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi Örneği", Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Bölümü Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2008

ÜÇÖK, C., ve MUMCU, A., Türk Hukuk Tarihi, 5.bası, Ankara, 1985.

ÜÇOK, C., MUMCU, A., ve BOZKURT, G.. Türk Hukuk Tarihi, 9. Bası, Ankara, 1999.

ÜLKEN G., Tarihi Çevrede Kentsel Dönüümün Dinamikleri, Uluslararası14. Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu, Kentsel Yenile me ve Kentsel Tasarım (Urban Regeneration And Urban Design), MSU-Fındıklı- stanbul, 28-29-30 Mayıs 2003

ÜNAL, M., ekli E ya Hukuku, Ankara, 1994.

ÜNAL, M., Ferdi (Özel) Mülkiyetin Tarihi, Dini ve Be eri Kökenleri, Prof.Dr Fikret Eren'e Arma an, Yetkin Yayınları, Ankara, 2006.

ÜNAL, E., DUYGULUER, F., ve BOLAT, E., mar Terimleri, Ankara, 1998.

ÜSTÜN, G., Kentsel Dönüümün Hukuki Boyutu, 1. Baskı, stanbul, Haziran 2009.

WIELAND, C., Kanunu Medenide Ayni Haklar, (Çev. .Hakkı KARAFKI), Ankara, 1946.

VAN BANNING, T.R.G., The Human Right to Property, School of Human Rights Research, 2002.

YAS N,M. AH N,C., Kentsel Dönüüm Hukuku, stanbul,2013.

- YAVUZ, N. Gentrification Kavramını Türkçele tirmekte Neden Zorlanıyoruz?
istanbul'da "Soylula tırma" Eski Kentin Yeni Sahipleri; Derleyenler David
Behar, Tolga slam; 1. Baskı, stanbul,
- YET K, N., Açıklamalı çtihatlı Türk Medeni Kanununda E ya Hukuku, Bilge
Yayınları, Ankara, 2007.
- YILMAZ, E. Türkiye'de Kentsel Dönü üm Uygulamalarında Süreç ve Aktörler:
Sulukule Örne i, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Fakültesi,
Yüksek Lisans Tezi,2013.
- Y TCANLAR, T., "Kentsel Yenileme Olgusu ve Geli im Süreci", Planlama
Dergisi, 16:55-58, Ankara, 2001.
- ZEVKL LER, A., Ta ınmaz Malikinin Yetkileri Açısından mar Kurallarına Aykırı
ve Zarar Verici n aat, Ankara, 1982.