

**ANAYASA MAHKEMESİ KARARI**

Anayasa Mahkemesi Başkanlığından:

**BİRİNCİ BÖLÜM  
KARAR****NECATİ TÜRKİSTANLI VE NURNİSA TÜRKİSTANLI BAŞVURUSU**

**Başvuru Numarası** : 2016/14352  
**Karar Tarihi** : 18/6/2020

**Başkan** : Hasan Tahsin GÖKCAN  
**Üyeler** : Burhan ÜSTÜN  
Hicabi DURSUN  
Muammer TOPAL  
Yusuf Şevki HAKYEMEZ  
**Raportör** : Kamber Ozan TUTAL  
**Başvurucular** : 1. Necati TÜRKİSTANLI  
2. Nurnisa TÜRKİSTANLI  
**Başvurucular Vekili** : Av. Sebahattin YILMAZ

**I. BAŞVURUNUN KONUSU**

1. Başvuru, ruhsatsız binanın yıkılmasından doğan zararın tazmin edilmemesi nedeniyle mülkiyet hakkının ihlal edildiği iddiasına ilişkindir.

**II. BAŞVURU SÜRECİ**

2. Başvuru 10/8/2016 tarihinde yapılmıştır.

3. Başvuru, başvuru formu ve eklerinin idari yönden yapılan ön incelemesinden sonra Komisyona sunulmuştur.

4. Komisyonce başvurunun kabul edilebilirlik incelemesinin Bölüm tarafından yapılmasına karar verilmiştir.

5. Bölüm Başkanı tarafından başvurunun kabul edilebilirlik ve esas incelemesinin birlikte yapılmasına karar verilmiştir.

6. Başvuru belgelerinin bir örneği bilgi için Adalet Bakanlığına (Bakanlık) gönderilmiştir. Bakanlık, görüş bildirmemiştir.

**III. OLAY VE OLGULAR**

7. Başvuru formu ve eklerinde ifade edildiği şekliyle ilgili olaylar özetle şöyledir:

8. Başvurucular, Sakarya'nın Adapazarı ilçesi Karaosman Mahallesi 39 ada 79 parsel sayılı taşınmazın malikleridir. Adapazarı Belediyesi (Belediye) başvuruculara ait taşınmazla ilgili olarak 23/10/1986 tarihinde imar planı değişikliği yapmıştır. Belediye söz konusu plan değişikliğine dayanarak başvuru Necati Türkistanlı ve başvurucuların murisi Ü.T.ye beş kat (zemin+dört kat) üzerinden 26/1/1990 tarihinde inşaat ruhsatı vermiştir.

9. Başvuruculara ait taşınmaza komşu parsel maliki E.T., imar planı değişikliğinin ve bu değişikliğe dayalı olarak verilen inşaat ruhsatının kendi menfaatine aykırı olduğu iddiasıyla yürütmenin durdurulması istemli -dosyadan tespit edilemeyen bir tarihte- iptal davası açmıştır.

10. Sakarya İdare Mahkemesi 21/3/1990 tarihinde imar planına aykırı olduğu ve telifisi güç zararların doğacağı gerekçesiyle yürütmenin durdurulması isteğinin doksan gün süreyle kabulüne karar vermiştir. Anılan Mahkeme 20/11/1990 tarihinde davanın kabulü ile revizyon imar planının ve inşaat ruhsatının iptaline hükmetmiştir. Danıştay Altıncı Dairesi tarafından bozulan karara karşı Mahkeme direnmiş ve Danıştay İdari Dava Daireleri Genel Kurulu 16/9/1994 tarihinde mahkeme kararını onamıştır.

11. Belediye tarafından 27/12/1990 tarihinde tanzim edilen inşaat seviye zabtı ile iptal kararına dayanılarak başvuruculara ait inşaat mühürlenmek suretiyle durdurulmuştur.

12. Belediye Encümeninin 1/6/2005 tarihli kararı ile başvuruculara ait inşaatın yıkılmasına karar verilmiştir. Başvurucuların yıkım kararının iptali talebiyle açtıkları dava Sakarya 1. İdare Mahkemesi tarafından 19/7/2006 tarihinde reddedilmiştir.

13. Başvurucular yapının kısmen yıkımına ilişkin talepte bulunmuştur. Belediye Encümeni teknik açıdan bunun mümkün olmadığını belirterek 19/8/2009 tarihinde yapının yıkılmasına karar vermiştir. Yapı 30/9/2009 tarihinde Belediye tarafından yıkılmıştır.

14. Başvurucular, inşaatın yıkımı sonucu oluşan maddi ve manevi zararlarının tazmini istemiyle 12/10/2009 tarihinde Belediyeye başvurmuştur. Belediye 5/11/2009 tarihinde başvuruyu reddetmiştir.

15. Başvurucular 6/1/2010 tarihinde Belediyeye karşı tam yargı davası açmıştır. Başvurucular dava dilekçesinde, bina yaptırma taleplerinin Belediye tarafından uygun bulunarak bina için inşaat ruhsatı verildiğini ve altyapı tesis bedeli ile inşaat ruhsat harcını yatırmak bina yapımını başlattıklarını ifade etmiştir. Mevzuata uygun bir şekilde bina inşasına başladığını belirten başvurucular, dördüncü kat tamamlandıktan sonra komşu parsel malikinin açtığı ve Belediyenin davalı olarak yer aldığı dava sonucu inşaat ruhsatının iptal edildiğini açıklamıştır. Başvurucular, tüm birikimlerini binanın yapımında kullandıklarını, Belediyenin imar mevzuatına uygun görerek inşaat ruhsatı verip sonra binayı yıkmasının hizmet kusuru oluşturduğunu ileri sürmüş; 150.000 TL maddi ve 20.000 TL manevi tazminat talebinde bulunmuştur.

16. Sakarya 2. İdare Mahkemesi (Mahkeme) 16/3/2011 tarihinde davayı kısmen kabul etmiştir. Mahkeme kararının gerekçesinde; davalı Belediyenin hukuka aykırı şekilde inşaat ruhsatnamesi vermesi nedeniyle yıkım işleminin gerçekleştiği ve Belediyenin yapının yıkılması nedeniyle oluşan zararın tazmin etmesi gerektiği belirtilmiştir. Mahkeme, binanın yıkım tarihi itibarıyla değerinin belirlenmesi için aldırıldığı bilirkişi raporu doğrultusunda

127.463.84 TL maddi tazminata ve başvurucların manevi zararlarının karşılığı olarak da 2.000 TL manevi tazminata hükmetmiştir.

17. Mahkeme kararı davalı Belediye tarafından temyiz edilmiştir. Danıştay Ondördüncü Dairesi (Daire), kararı 28/2/2013 tarihinde bozmuştur. Dairenin bozma kararının gerekçesinde:

i. İnşaat ruhsatının alındığı 26/1/1990 tarihinden yürütmenin durdurulması kararının verildiği 21/3/1990 tarihine kadar geçen sürede yapının tamamlanmasının mümkün olmadığı.

ii. 16/2/1990 tarihinde yapılan keşif sonucu hazırlanan bilirkişi raporundan keşif tarihi itibarıyla yapıya başlanmadığının anlaşıldığı,

iii. Başvurucların müdahil oldukları davada yürütmenin durdurulması ve işlemin iptali kararlarından haberdar olmalarına rağmen yapıya ruhsatsız olarak başladıkları ve yapının dört kat seviyesinde tamamlandığı,

iv. Ruhsatsız yapının yıkımında hukuka aykırılık bulunmadığı, meydana gelen zararın başvurucların eyleminden kaynaklandığı ve Belediyenin hukuki sorumluluğunun bulunmadığı belirtilmiştir.

18. Dairenin bozma gerekçesine uyan Mahkeme 11/9/2014 tarihinde davanın reddine karar vermiştir. Başvurucların temyizi üzerine Daire, kararı onanmış ve karar düzeltme talebini reddetmiştir.

19. Nihai karar 12/7/2016 tarihinde başvuruclarına tebliğ edilmiştir.

20. Başvuruclar 10/8/2016 tarihinde bireysel başvuruda bulunmuştur.

#### **IV. İLGİLİ HUKUK**

##### **A. Ulusal Hukuk**

21. 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 20. maddesi şöyledir:

"Yapı:

a) Kuruluş veya kişilerce kendilerine ait tapusu bulunan arazi, arsa veya parsellerde,

b) Kuruluş veya kişilerce, kendisine ait tapusu bulunmamakla beraber kamu kurum ve kuruluşlarının vermiş oldukları tahsis veya irtifak hakkı tesis belgeleri ile,

İmar planı, yönetmelik, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılabilir."

22. 3194 sayılı Kanun'un 21. maddesinin birinci fıkrası şöyledir:

"Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden yapı ruhsatıyesi alınması mecburidir."

23. 3194 sayılı Kanun'un 22. maddesi şöyledir:

*"Yapı ruhsatıyesi almak için belediye, valilik bürolarına yapı sahipleri veya kanuni vekillerince dilekçe ile müracaat edilir. Dilekçeye sadece tapu tıstisnai hallerde tapu senedi yerine geçecek belge), mimari proje, statik proje, elektrik ve tesisat projeleri, resim ve hexapları, röperli veya yoksa, ebatlı kroki eklenmesi gereklidir.*

*Belediyeler veya valiliklerce ruhsat ve ekleri incelenerek eksik ve yanlış bulunmuyorsa müracaat tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde yapı ruhsatıyesi verilir.*

*Eksik veya yanlış olduğu takdirde: müracaat tarihinden itibaren onbeş gün içinde müracaatçıya ilgili bütün eksik ve yanlışları yazı ile bildirilir. Eksik ve yanlışlar giderildikten sonra yapılacak müracaattan itibaren en geç onbeş gün içinde yapı ruhsatıyesi verilir."*

24. 3194 sayılı Kanun'un 32. maddesinin olay tarihindeki hâli şöyledir:

*"Bu Kanun hükümlerine göre ruhsat alınmadan yapılabilecek yapılar hariç; ruhsat alınmadan yapıya başlandığı veya ruhsat ve eklerine aykırı yapı yapıldığı ilgili idarece tespiti, fenni mesulce tespiti ve ihbarı veya herhangi bir şekilde bu duruma muttali olunması üzerine, belediye veya valiliklerce o andaki inşaat durumu tespit edilir. Yapı mühürlenerek inşaat derhal durdurulur.*

*Durdurma, yapı tatil zaptının yapı yerine asılmasıyla yapı sahibine tebliğ edilmiş sayılır. Bu tebliğatın bir nüshası da muhtura birakılır.*

*Bu tarihten itibaren en çok bir ay içinde yapı sahibi, yapısını ruhsata uygun hale getirerek veya ruhsat alarak, belediyeden veya valilikten mühürün kaldırılmasını ister.*

*Ruhsata aykırılık olan yapıda, bu aykırılığın giderilmiş olduğu veya ruhsat alındığı ve yapının bu ruhsata uygunluğu, inceleme sonunda anlaşılırsa, mühür, belediye veya valilikçe kaldırılır ve inşaatın devamına izin verilir.*

*Aksi takdirde, ruhsat iptal edilir, ruhsata aykırı veya ruhsatsız yapılan bina, belediye encümeni veya il idare kurulu kararı müteakip, belediye veya valilikçe yıktırılır ve masrafları yapı sahibinden tahsil edilir."*

25. 6/1/1982 tarihli ve 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 27. maddesinin ikinci fıkrası olay tarihinde şöyledir:

*"Danıştay veya idari mahkemeler, idari işlemin uygulanması halinde telafisi güç veya imkansız zararların doğması ve idari işlemin açıkça hukuka aykırı olması şartlarının birlikte gerçekleşmesi durumunda gerekçe göstererek yürütmenin durdurulmasına karar verebilirler."*

## **B. Uluslararası Hukuk**

26. Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'ne (Sözleşme) ek 1 No.lu Protokol'ün "Mülkiyetin korunması" kenar başlıklı 1. maddesi şöyledir:

"Her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve yasadaki öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir.

Yukarıdaki hükümler, devletlerin, mülkiyetin kamu yararına uygun olarak kullanılmasını düzenlemek veya vergilerin ya da başka katkıların veya para cezalarının ödenmesini sağlamak için gerekli gördükleri yasaları uygulama konusunda sahip oldukları hakka hâlet getirmez."

27. *Keriman Tekin ve diğerleri/Türkiye* (B. No: 22035/10, 15/11/2016) kararına konu olay 1997 yılında yaptırılan, başvuruculara ait konutun bir okul inşaatı sırasında zarar görmesi nedeniyle mülkiyet hakkının ihlal edildiği iddiasına ilişkindir. Bu olayda derece mahkemeleri konutun ruhsatsız olduğu gerekçesiyle başvurucuların tazminat taleplerini reddetmiştir. Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi (AİHM) tarafından, özellikle ruhsatsız olarak yapılmış olsa da kamu makamlarınca bu yapının yıktırılmadığı veya yıkımı yönünde bir işleme de girilmediğine dikkat çekilerek tapuya tescil edilen konut yönünden başvurucuların Sözleşme'ye ek 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesinin birinci paragrafında ifade edilen anlamda mülk teşkil edebilecek menfaatlerinin olduğu belirtilmiştir (*Keriman Tekin ve diğerleri/Türkiye*, §§ 40-47). AİHM, başvuruyu genel ilke niteliğindeki mülkiyetten barışçıl yararlanma hakkına ilişkin birinci kural çerçevesinde incelemiş (*Keriman Tekin ve diğerleri/Türkiye*, §§ 52, 55); müdahalenin kanuni dayanağının çevreyi korumak yönünde bir meşru amacı içerdiğini kabul etmiştir (*Keriman Tekin ve diğerleri/Türkiye*, §§ 68, 69). Ancak AİHM'e göre somut olayın koşullarında oluşan maddi zarara rağmen başvurucuların tazminat taleplerinin reddedilmesini, başvurucuların mülkiyet hakkı kapsamındaki menfaatleri ile kamunun yararı arasındaki adil dengeyi bozmuş; başvuruculara aşırı ve olağan dışı bir külfet yükletilmesine yol açmıştır. AİHM, bu gerekçelerle başvurucuların mülkiyet haklarının ihlaline karar vermiştir (*Keriman Tekin ve diğerleri/Türkiye*, §§ 70, 71).

28. Benzer şekilde *Tiryakioğlu/Türkiye* (B. No: 24404/02, 13/5/2008) kararında da AİHM, başvurucunun askerî güvenlik bölgesi içinde ruhsatsız olarak yapılan binanın yıkımına ilişkin şikâyetini incelemiştir. AİHM özellikle bu alanda bina yapılamayacağına dair düzenlemenin öngörülebilir olduğuna, nitekim binanın yapımından kısa bir süre sonra da yıkım ile ilgili olarak idare tarafından işlemler yapıldığına vurgu yapmıştır. AİHM, bu alanda kamu makamlarına tanınan geniş takdir yetkisi de dikkate alındığında başvurucuya şahsi olarak aşırı bir külfet yüklenmediğini belirterek müdahaleyi ölçülü bulmuştur.

29. *Sud Fondi SRL ve diğerleri/İtalya* (B. No: 75909/01, 20/1/2009) kararına konu olayda başvurucular, bir ormanın yakınında binalar inşa ettirmek üzere belediyece başvurmuşlardır. Belediye bu imar ıslah planını onaylamış ve binaların yapılması için gerekli izinleri vermiştir. Ancak bakanlık kararıyla bu orman sonradan koruma altına alınmış ve bu bölgede yapılaşma bakanlık iznine bağlanmıştır. Bunun üzerine başvurucu tarafından yaptırılan yapıların izinsiz olduğu gerekçesiyle açılan ceza davasında derece mahkemeleri, kanuna aykırı olduğu gerekçesiyle bu alanda yapılan binaların belediye yararına müsadere edilmesine karar vermiştir. AİHM mülkiyet hakkına yapılan müdahalenin hukuka dayalı olmadığını ve keyfî olduğunu kabul etmiştir. Ancak şikâyet edilen müdahalenin ağırlığını dikkate alan AİHM, ölçülülük yönünden de değerlendirme yaparak mülkiyet hakkının ihlal edildiğine karar vermiştir (*Sud Fondi SRL ve diğerleri/İtalya*, §§ 130-142). Daha sonraki bir tarihte verilen *Varvara/İtalya* (B. No: 17475/09, 29/10/2013) kararında da aynı sonuca varılmış ancak kararda ayrıca bir ölçülülük incelemesi yapılmayacağı belirtilmiştir (*Varvara/İtalya*, §§ 83-85).

## V. İNCELEME VE GEREKÇE

30. Mahkemenin 18/6/2020 tarihinde yapmış olduğu toplantıda başvuruya incelenip gereği düşünüldü:

### A. Başvurucu Nurnisa Türkistanlı Yönünden

31. Anayasa Mahkemesi İçtüzüğü'nün (İçtüzük) 80. maddesinin (1) numaralı fıkrasının (ç) bendine göre başvurunun incelenmesinin sürdürülmesini haklı kılan bir sebebin olmadığı kanaatine varılması hâlinde başvurunun düşmesine karar verilebilir. Bununla birlikte İçtüzük'ün 80. maddesinin (2) numaralı fıkrası gereği Anayasa'nın uygulanması ve yorumlanması veya temel hakların kapsamının ve sınırlarının belirlenmesi ya da insan haklarına saygının gerekli kıldığı hâllerde başvurunun incelenmesine devam edilebileceği öngörülmüştür.

32. Başvuru tarihinden sonra ölen başvuru sahiplerinin mirasçılarının makul bir süre içinde başvuruyu devam ettirme yönündeki iradelerini Anayasa Mahkemesine bildirmemeleri hâlinde anılan İçtüzük hükümleri uyarınca başvurunun incelenmesinin sürdürülmesini haklı kılan bir sebebin olmadığı kanaatine varılabilir (*İskender Kaya ve diğ.leri*, B. No: 2014/7674, 23/3/2017, §§ 18-21).

33. Anayasa Mahkemesi daha önce bireysel başvuru yapıldıktan sonra ölen başvuru sahiplerinin mirasçılarının başvuruyu devam ettirme yönündeki taleplerini Anayasa Mahkemesine iletebilecekleri makul sürenin -haklı mazeretler saklı kalmak kaydıyla- ölüm tarihinden itibaren dört ay olarak tespitinin uygun olacağı sonucuna ulaşmıştır (*T.G.*, B. No: 2017/21163, 9/1/2019, § 20).

34. Somut olayda başvuru sahipleri Nurnisa Türkistanlı, başvuru tarihinden sonra 22/2/2019 tarihinde vefat etmiş ancak mirasçıları makul bir süre içinde başvuruya devam etme yönünde iradelerini bildirmemişlerdir. Bu başvuru sahiplerinden başvurunun incelenmesine devam etmeyi gerekli kılan ve İçtüzük'ün 80. maddesinin (2) numaralı fıkrasında öngörülen nedenlerden biri de bulunmamaktadır.

35. Açıklanan gerekçelerle başvuru sahipleri Nurnisa Türkistanlı açısından başvurunun düşmesine karar verilmesi gerekir.

### B. Başvurucu Necati Türkistanlı Yönünden

#### 1. Başvurucunun İddiaları

36. Başvurucu, doksan günlük yürütmenin durdurulması kararı dışında kalan süre içinde binasını inşa ettirdiğini belirtmiş ve bu hususun derece mahkemelerince değerlendirilmediğini iddia etmiştir. Yürütmenin durdurulması kararının sınırlı bir süreyi kapsadığını belirten başvuru sahipleri, bu süre içinde binayı inşa ettirmediğini vurgulamış; durdurma kararı öncesindeki iki ayda temelin atılıp duvarın örüldüğünü ve yine doksan günlük durdurma süresinin bitiminden inşaat ruhsatının iptal kararı tarihine kadarki süreçte yapının hukuka uygun olarak inşa edildiğini ileri sürmüştür.

37. Başvurucu, almış olduğu inşaat ruhsatına uygun olarak binanın yapımına başladığını vurgulamıştır. Başvurucu, yürütmenin durdurulmasına ilişkin doksan günlük

sürenin öncesinde ve sonrasında inşaat ruhsatına dayanarak binanın yapımını devam ettirdiğini, ayrıca bu süreçte Belediyenin inşaatı bir müdahalesi olmadığını belirtmiştir. Durdurma süresi içinde yapıyı inşa ettirdiğine dair delil olmadığını ileri süren başvuru. iddialarının derece mahkemelerince değerlendirilmediğini iddia etmiştir.

38. Başvurucu sonuç olarak bu gerçeklerle mülkiyet ve adil yargılanma haklarının ihlal edildiğini ileri sürmüştür.

## 2. Değerlendirme

39. Anayasa'nın "Mülkiyet hakkı" kenar başlıklı 35. maddesi şöyledir:

*"Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir.*

*Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir.*

*Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz."*

40. Anayasa Mahkemesi, olayların başvuru tarafından yapılan hukuki nitelendirmesi ile bağlı olmayıp olay ve olguların hukuki tavsifini kendisi takdir eder (*Tahir Canan*, B. No: 2012/969, 18/9/2013, § 16). Başvurucu, adil yargılanma hakkının da ihlal edildiğini ileri sürmekte ise de binanın yıkılması nedeniyle uğradığı zararın tazmin edilmemesi yönündeki şikâyetlerin esas itibarıyla mülkiyet hakkını ilgilendirdiği anlaşıldığından başvuru hukukunun adil yargılanma hakkına ilişkin şikâyetlerinin mülkiyet hakkının ihlali iddiası kapsamında incelenmesi gerektiği değerlendirilmiştir.

### a. Kabul Edilebilirlik Yönünden

41. Açıkça dayanaktan yoksun olmadığı ve kabul edilemezliğine karar verilmesini gerektirecek başka bir neden de bulunmadığı anlaşılan mülkiyet hakkının ihlal edildiğine ilişkin iddianın kabul edilebilir olduğuna karar verilmesi gerekir.

### b. Esas Yönünden

#### i. Mülkün Varlığı

42. Anayasa'nın 35. maddesiyle güvenceye bağlanan mülkiyet hakkı, ekonomik değer ifade eden ve parayla değerlendirilebilen her türlü mal varlığı hakkını kapsamaktadır (AYM, E.2015/39, K.2015/62, 1/7/2015, § 20). Somut olayda tapu kaydında adına kayıtlı olduğu taşınmaz üzerinde başvuru tarafından inşa ettirilen binanın ekonomik bir değer oluşturduğu kuşkusuzdur. Bu nedenle başvuru hukukunun Anayasa'nın 35. maddesi uyarınca mülkiyet hakkı kapsamında korunması gereken bir menfaatin mevcut olduğu kabul edilmiştir.

#### ii. Müdahalenin Varlığı ve Türü

43. Somut olayda inşaat ruhsatının iptal edilmesi sonucu yapının yıkılması mülkiyet hakkına bir müdahale teşkil etmektedir. Anayasa Mahkemesi daha önce benzer başvuruları *mülkiyetten hariştil yararlanma hakkına saygıya* ilişkin genel kural çerçevesinde incelemiştir (benzer yöndeki değerlendirmeler için bkz. *İrfan Öztekin*, B. No: 2014/19140, 5/12/2017, §

47; Rifat Algan, B. No: 2014/19138, 22/2/2018, § 53). Somut olayda da bu ilkedey ayrılmayı gerektirir bir durum bulunmadığından müdahale bu kapsamda incelenecektir.

### iii. Müdahalenin İhlal Oluşturup Oluşturmadiğı

44. Anayasa'nın 13. maddesi şöyledir:

*"Temel hak ve hürriyetler, özlerine dokunulmaksızın yalnızca Anayasanın ilgili maddelerinde belirtilen sebeplere bağlı olarak ve ancak kanunla sınırlanabilir. Bu sınırlamalar, Anayasanın sözüne ve ruhuna, demokratik toplum düzeninin ve laik Cumhuriyetin gereklerine ve ölçülülük ilkesine aykırı olamaz."*

45. Anayasa'nın 35. maddesinde mülkiyet hakkı sınırsız bir hak olarak düzenlenmemiş, bu hakkın kamu yararı amacıyla ve kanunla sınırlandırılabilceğı öngörülmüştür. Mülkiyet hakkına müdahalede bulunulurken temel hak ve özgürlüklerin sınırlandırılmasına ilişkin genel ilkeleri düzenleyen Anayasa'nın 13. maddesinin de gözönünde bulundurulması gerekmektedir. Dolayısıyla mülkiyet hakkına yönelik müdahalenin Anayasa'ya uygun olabilmesi için müdahalenin kanuna dayanması, kamu yararı amacı taşıması ve ayrıca ölçülülük ilkesi gözetilerek yapılması gerekmektedir (*Recep Tarhan ve Afife Tarhan*, B. No: 2014/1546, 2/2/2017, § 62).

#### (1) Kanunilik

46. Mülkiyet hakkına yönelik müdahalelerde ilk incelenmesi gereken ölçüt, kanuna dayalı olma ölçütüdür. Bu ölçütün sağlanmadığı tespit edildiğinde diğer ölçütler bakımından inceleme yapılmaksızın mülkiyet hakkının ihlal edildiği sonucuna varılacaktır. Müdahalenin kanuna dayalı olması müdahaleyle ilişkin yeterince ulaşılabilir, belirli ve öngörülebilir kanun hükümlerinin bulunmasını gerektirmektedir (*Türkiye İş Bankası A.Ş.* [GK], B. No: 2014/6192, 12/11/2014, § 44; *Ford Motor Company*, B. No: 2014/13518, 26/10/2017, § 49; *Necmiye Çiftçi ve diğerleri*, B. No: 2013/1301, 30/12/2014, § 55).

47. Somut olayda başvuruçunun mülkiyet hakkına yapılan müdahalenin 3194 sayılı Kanun'un 32. maddesine dayandığı görülmektedir. Dolayısıyla başvuruçunun mülkiyet hakkına yapılan müdahalenin ulaşılabilir, öngörülebilir ve belirli bir kanuni dayanağının olduğu açıktır.

#### (2) Meşru Amaç

48. Anayasa'nın 56. maddesinde, herkesin sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahip olduğu düzenlenmiş; çevreyi geliştirmenin, çevre sağlığını korumanın ve çevre kirliliğini önlemenin devlet ve vatandaşların ödevi olduğu belirtilmiştir. İnşa edilecek yapıların imar mevzuatına uygun olarak yapılmasının sağlanması ve bu kapsamda ilgili mevzuat hükümleri uyarınca ruhsat alınmadan yapılabileceğı açıkça düzenlenen yapılar hariç diğer yapıların ruhsata bağlanması suretiyle yapılaşmanın fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun olarak teşekkülü; sağlıklı, güvenli, kaliteli ve ekonomik yaşam çevrelerinin oluşturulması bakımından önem teşkil etmektedir. Bu bakımdan yapılaşmanın fen, sağlık ve çevre şartlarına uygunluğunun sağlanmasında ve buna ilişkin düzenlemelerde kamu yararı bulunduğu kabul edilmelidir (*Osman Yücel*, B. No: 2014/4874, 15/6/2016, §§ 82-84).



49. Somut olayda başvurucuya ait taşınmaz üzerinde yer alan ve inşaat ruhsatı olmayan yapının yıkılmasının kamu yararına dayalı meşru bir amacının bulunduğu açıktır.

### (3) Ölçülülük

#### (a) Genel İlkeler

50. Ölçülülük ilkesi *elverişlilik*, *gereklilik* ve *orantılılık* olmak üzere üç alt ilkeden oluşmaktadır. *Elverişlilik* öngörülen müdahalenin ulaşılmak istenen amacı gerçekleştirmeye elverişli olmasını, *gereklilik* ulaşılmak istenen amaç bakımından müdahalenin zorunlu olmasını yani aynı amaca daha hafif bir müdahale ile ulaşılmamasının mümkün olmamasını, *orantılılık* ise bireyin hakkına yapılan müdahale ile ulaşılmak istenen amaç arasında makul bir dengenin gözetilmesi gerekliliğini ifade etmektedir (AYM, E.2011/111, K.2012/56, 11/4/2012; E.2014/176, K.2015/53, 27/5/2015; E.2016/13, K.2016/127, 22/6/2016; *Mehmet Akdoğan ve diğerleri*, B. No: 2013/817, 19/12/2013, § 38).

51. Orantılılık ilkesi gereği kişilerin mülkiyet hakkının sınırlandırılması hâlinde elde edilmek istenen kamu yararı ile bireyin hakları arasında adil bir dengenin kurulması gerekmektedir. Bu adil denge, başvurucunun şahsi olarak aşırı bir yüke katlandığının tespit edilmesi durumunda bozulmuş olacaktır. Müdahalenin orantılılığını değerlendirirken Anayasa Mahkemesi; bir taraftan ulaşılmak istenen meşru amacın önemini, diğer taraftan da müdahalenin niteliğini, başvurucunun ve kamu otoritelerinin davranışlarını gözönünde bulundurarak başvurucuya yüklenen külfeti dikkate alacaktır (*Arif Güven*, B. No: 2014/13966, 15/2/2017, §§ 58, 60; *Osman Ukav*, B. No: 2014/12501, 6/7/2017, § 71).

#### (b) İlkelerin Olaya Uygulanması

52. Başvuruya konu olayda takip edilen meşru amacı gerçekleştirmek üzere ruhsata aykırı binanın yıkımı yönündeki müdahalenin elverişli olduğu ve daha uygun başka bir aracın bulunduğu da gösterilemediğinden gerekli olduğu kuşkusuzdur. Bu nedenle müdahalenin orantılılığının tartışılması gerekmektedir.

53. Somut olayda başvuru maliki olduğu parsel üzerinde bina inşa ettirmek için Belediyeye başvurmuştur. Belediye revizyon imar planı kapsamında başvurucuya 28/1/1990 tarihinde beş kat izinli inşaat ruhsatı vermiştir. Buna karşı komşu parsel maliki revizyon imar planı ile bu plana bağlı olarak verilen inşaat ruhsatının iptali için dava açmıştır. Dosyadaki bilgi ve belgelerden davanın açıldığı tarih anlaşılacakla birlikte 16/2/1990 tarihinde Mahkeme Heyetince keşfe gidilmiş ve hukuka aykırılık ile telifsi güç zararların doğacağı gerekçesiyle 21/3/1990 tarihinde doksan gün süreyle yürütmenin durdurulması kararı verilmiştir. Yargılama sonucunda ise 19/11/1990 tarihinde dava kabul edilerek inşaat ruhsatı iptal edilmiştir.

54. Başvurucunun inşa ettirdiği dört katlı yapı 30/9/2009 tarihinde yıkılmıştır. Başvurucunun yıkım nedeniyle uğradığı zararın tazmini istemiyle açtığı dava Belediyenin hizmet kusuru bulunduğu gerekçesiyle Mahkemece kabul edilmiştir. Temyiz üzerine Daire; keşif tarihinde inşaata henüz başlanmadığını, inşaat ruhsatının alınmasından yürütmenin durdurulmasına kadar geçen iki ay içinde inşaatın tamamlanmasının mümkün olmadığını ve iptal davasına başvurucunun müdahil olmasına rağmen yapıya ruhsatsız başlandığını belirterek zararın başvurucunun cyleminden doğduğu gerekçesiyle kararı bozmuştur.

55. Başvurucu, özellikle inşaata verilen ruhsat uyarınca yapımı başlattığını ve yürütmenin durdurulmasına ilişkin dönem haricinde yapıyı inşa ettirdiğini ileri sürmektedir. Başvurucu, hukuka uygun olarak inşa ettirdiği yapının yıkımı nedeniyle uğramış olduğu maddi ve manevi zararın tazmin edilmemesinden şikâyetçidir.

56. Öncelikle mülkiyet hakkına yapılan müdahaleye karşı etkin bir biçimde itiraz edebilme, savunma ve iddialarını yetkili makamlar önünde ortaya koyabilme olanağının başvurucaya tanınıp tanınmadığı incelenmelidir. Yargılama sürecinin bütününe bakıldığında başvurucaunun kendisini vekil ile temsil ettirdiği, başvurucauya itiraz ve savunmalarını ortaya koyabilme ve delillerini sunabilme olanağının tanındığı anlaşılmaktadır. Başvurucaunun mülkiyet hakkına ilişkin iddialarının derece mahkemelerince değerlendirilip ilgili ve yeterli gerekçenin ortaya konularak tazminat davasının reddedildiği görülmektedir.

57. Başvurucu, yapıyı yürütmenin durdurulması kararı dışında kalan süreçte hukuka uygun olarak tamamladığını ve yıkım işleminde Belediyenin hizmet kusuru bulunduğunu ifade etmiştir. Bu aşamada belirtmek gerekir ki yargılama sürecinde delillerin değerlendirilmesi ve hukuk kurallarının yorumlanması -kural olarak- derece mahkemelerinin takdirindedir. Ancak bu takdir yetkisi sınırsız olmayıp derece mahkemelerinin kararlarının açık bir keyfilik veya bariz bir takdir hatası içermemesi gerekir. Bu kapsamda ruhsatın iptali için açılan davadan başvurucaunun haberdar olduğuna ve Belediyenin hukuki sorumluluğuna ilişkin olarak Dairenin değerlendirmesinde açık bir keyfilik veya bariz takdir hatası bulunmamaktadır.

58. Binaının ruhsatsız da olsa idare tarafından makul olmayan bir süre boyunca yıkımı yönünde herhangi bir işlem yapılmadığı olaylarda öngörülemeyecek bir yıkım sebebiyle tazminat ödenmemesinin başvurucaulara şahsi olarak aşırı bir külfet yükleyecek ve ölçülülük yönünden mülkiyet hakkının ihlaline neden olacaktır (*Ayşe Öztürk*, B. No: 2013/6670, 10/6/2015, §§ 110-112; *Rifat Algan*, §§ 68-74; *İrfan Öztekin*, §§ 61-67).

59. Bununla birlikte başvurucaular yönünden yıkım işleminin uygulanabileceğinin öngörülebilir nitelikte olması durumunda bunun sonuçlarına katlanılması beklenebilecektir. Ruhsatsız olarak inşa edilen yapıların tespit edilerek ruhsata bağlanması mümkün olmadığı takdirde söz konusu yapıların yıkımı, kamunun genel menfaatlerinin sağlanması adına idare yönünden bir sorumluluk taşımaktadır. Ayrıca yapılaşma alanında kamu makamlarına tanınan geniş takdir yetkisi de dikkate alındığında başvurucauların mülkiyet haklarının korunması ile kamunun yararı arasında olması gereken adil dengenin bozulduğu söylenemeyecektir (*Aysel Geçer ve diğerleri*, B. No: 2015/6675, 31/10/2018, § 44).

60. Bu kapsamda somut olayda başvuruca açısından yıkım işleminin uygulanabileceğinin öngörülebilir nitelikte olup olmadığının tespit edilmesi gerekmektedir. Başvuruca, maliki olduğu parsel üzerinde bina inşa ettirmek amacıyla Belediyeye başvurmuştur. Belediye, talebi uygun bularak 26/1/1990 tarihli inşaat ruhsatı vermiştir. Komşu parsel maliki, imar planı ile inşaat ruhsatının iptali için dava açmıştır. Söz konusu davanın açıldığı tarih dosyadaki bilgi ve belgeler kapsamında anlaşılmasa da 16/2/1990 tarihinde Mahkeme Heyetince keşfe gidilmiş ve 21/3/1990 tarihinde doksan gün süreyle yürütmenin durdurulması kararı verilmiştir. Başvuruca da yargılama sürecinde müdahil sıfatıyla yer alarak hukuki süreçten haberdar olmuştur.

61. Belediye tarafından verilen ruhsat işleminin tesisinde başvurucaunun hilesinin veya ağır kusurunun olduğuna dair bir olgu bulunmamaktadır. Bununla birlikte somut olaydaki süreç gözönüne alındığında inşaat ruhsatının verildiği tarih ile ruhsatın iptali için

açılan dava tarihi arasında çok kısa bir süre olduğu görülmektedir. Daha da önemlisi açılan bu davada hukuka aykırılığın açık olduğu gerekçesiyle yürütmenin durdurulması kararı verilmiştir. Bu hâliyle başvurunun yürütmenin durdurulduğu tarihten sonra artık inşaatı devam ettirmemesi beklenirken kendi fiiliyle zararın doğmasına ve artmasına yol açtığı anlaşılmaktadır.

62. Başvurucunun diğer bir iddiası yürütmenin durdurulması kararının üç aylık bir süre için verildiği, yapının ise yürütmenin durdurulmasına ilişkin dönemde inşa edildiğine ilişkindir. İdari bir işlem, mahkeme kararıyla iptal edilene veya idare tarafından geri alınana kadar hukuka uygunluk karinesinden yararlanır. Bununla birlikte somut olayda Mahkemece verilen yürütmenin durdurulması kararının mahiyetinin gözönüne alınması gerekmektedir. Şöyle ki somut olaydaki yürütmenin durdurulması kararında idari işlemin hukuka uygun olup olmadığı hususunda detaylı bir değerlendirme yapılmıştır. Yapılan bu değerlendirme sonucunda işlemin hukuka açıkça aykırı olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu aşama itibarıyla Mahkeme tarafından ruhsatın hukuka açıkça aykırı olduğunun tespit edilmiş olması, dava konusu işlemin iptal edileceği sonucuna götürecek hukuki bir belirtidir. Bu nedenle somut olayda verilen -geçici de olsa- yürütmenin durdurulması kararının, dava konusu işlemin sonradan iptal edilebileceğini öngörülebilir hâle getirdiğini kabul etmek gerekecektir.

63. Dolayısıyla ruhsatın iptal edilebileceği başvuru tarafından öngörülebilir bir hâle gelmesine rağmen inşaatı devam edilmesi karşısında başvurunun kendi kusurundan doğan ve artan zararının karşılanmamasında başvurucuya şahsi olarak aşırı ve orantısız bir külfet yüklenmemiştir.

64. Sonuç olarak inşaat ruhsatının verildiği tarihten çok kısa bir süre sonra iptal davası açılması ve hukuka aykırılık ile telafisi güç zararların doğacağı gerekçesiyle yürütmenin durdurulması kararı verilmesi karşısında ruhsatın iptal edilebileceği başvuru tarafından öngörülebilir hâle gelmiştir. Ruhsatsız olarak inşa edilen yapıların tespit edilerek ruhsata bağlanması mümkün olmadığı takdirde yıkımı kamunun genel menfaatlerinin sağlanması adına idare açısından bir sorumluluk niteliğindedir. Ayrıca bu alanda kamu makamlarına tanınan geniş takdir yetkisi de dikkate alındığında başvurunun mülkiyet hakkının korunması ile kamu yararı arasında olması gereken adil denge bozulmamış olup müdahale ölçülüdür.

65. Açıklanan gerekçelerle Anayasa'nın 35. maddesinde güvence altına alınan mülkiyet hakkının ihlal edilmediğine karar verilmesi gerekir.

## **VI. HÜKÜM**

Açıklanan gerekçelerle;

A. Başvurucu Nurmisa Türkistanlı yönünden başvurunun DÜŞMESİNE,

B. Başvurucu Necati Türkistanlı yönünden mülkiyet hakkının ihlal edildiğine ilişkin iddianın KABUL EDİLEBİLİR OLDUĞUNA,

C. Başvurucu Necati Türkistanlı yönünden Anayasa'nın 35. maddesinde güvence altına alınan mülkiyet hakkının İHLAL EDİLMEDİĞİNE,

D. Yargılama giderlerinin başvuruçular üzerinde BIRAKILMASINA,

E. Kararın bir örneğinin Adalet Bakanlığına GÖNDERİLMESİNE 18/6/2020 tarihinde OYBİRLİĞİYLE karar verildi.

Başkan  
Hasan Tahsin GÖKCAN

Üye  
Burhan ÜSTÜN

Üye  
Hicabi DURSUN

Üye  
Muammer TOPAL

Üye  
Yusuf Şevki HAKYEMEZ