

**ANAYASA MAHKEMESİ KARARI**

Anayasa Mahkemesi Başkanlığından:

**İKİNCİ BÖLÜM  
KARAR****EYÜP ENSAR EKŞİOĞLU VE S.S. KUTLU BİRLİK KONUT YAPI KOOPERATİFİ  
BAŞVURUSU**

**Başvuru Numarası** : 2019/39522

**Karar Tarihi** : 28/6/2022

**Başkan** : Kadir ÖZKAYA

**Üyeler** : Engin YILDIRIM

Rıdvan GÜLEÇ

Yıldız SEFERİNOĞLU

Kenan YAŞAR

**Raportör** : Ayhan KILIÇ

**Başvurucular** : 1. Eyüp Ensar EKŞİOĞLU

2. S.S. Kutlu Birlik Konut Yapı Kooperatifi

**Başvurucular Vekili:** Av. Pelin TÜMKAYA AŞKAR

**I. BAŞVURUNUN KONUSU**

1. Başvuru, binanın yıkımına yetkisiz makam tarafından karar verilmesi sebebiyle mülkiyet hakkının ihlal edildiği iddiasına ilişkindir.

**II. BAŞVURU SÜRECİ**

2. Başvuru 28/11/2019 tarihinde yapılmıştır. Komisyonca başvurunun kabul edilebilirlik incelemesinin Bölüm tarafından yapılmasına karar verilmiştir.

3. Başvuru belgelerinin bir örneği bilgi için Adalet Bakanlığına gönderilmiştir.

**III. OLAY VE OLGULAR**

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

5. İstanbul ili Kartal ilçesi Karlıktepe Mahallesi'nde kâin 7870 ada 1 parsel, 2274 ada 494 ve 496 parsel, 7871 ada 1 parsel numaralı taşınmazların malikleri A.Ş. ve Y.K.Ç. ile başvuru arasında 13/8/1996 tarihinde akdedilen kat karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden Kartal Belediyesi (Belediye) 10/7/1997 tarihinde başvuru adına yapı ruhsatı düzenlemiştir. Ruhsatın onaylanmasından sonra başvuru, *Ekşioğlu Siteleri* olarak isimlendirdikleri yapının inşasına başlamıştır.

6. Belediye ekipleri tarafından yapılan denetimlerde mimari projenin hilafına büyümeler yapıldığı tespit edilerek 29/5/1998 tarihinde yapı tatil zaptı düzenlenmiştir. Yapı tatil zaptına rağmen inşaatın yapımına devam edildiği hususu 5/6/1998 ve 3/8/1998 tarihli tutanaklarla tespit edilmiştir.

7. Belediye Encümeni 20/10/1998 ve 27/10/1998 tarihli işlemlerle, ruhsat ve projeye aykırı olarak bazı bloklarda yapılan büyümelerin yıkılarak buraların projeye uygun hâle getirilmesine 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. maddesi uyarınca karar vermiştir. Belediyenin derece mahkemesindeki yargılama sürecine yansıyan savunmalarından yıkım işlemi, yıkım için açılan ihalelere katılımın olmaması sebebiyle yıllarca gerçekleştirilememiştir.

8. Arsa sahipleri A.Ş. ve Y.K.Ç., başvurucular ile başvuruculardan bağımsız bölüm satın alan kişiler aleyhine İstanbul Anadolu 1. Asliye Hukuk Mahkemesinde 22/3/2004 tarihinde dava açmıştır. Anılan davada başvurucuların projeye aykırı yapı inşa ettiği de ileri sürülerek kat karşılığı inşaat sözleşmesinin feshi, sicilın düzeltilmesi ve inşaatla ilgili olarak yıkım kararı verilmesi talep edilmiştir. Söz konusu davada 17/1/2014 tarihinde verilen kararla; payını üçüncü bir kişiye devreden A.Ş. yönünden davanın reddine, Y.K.Ç. yönünden ise kat karşılığı inşaat sözleşmesinin feshine, kat karşılığı inşaat sözleşmesi gereğince başvuruculara devredilen bağımsız bölümlerin tapu kaydının 1/2 oranında iptali ile Y.K.Ç. adına tesciline hükmedilmiş ise de yıkım talebi reddedilmiştir. Kararın gerekçesinde inşaatın kat karşılığı inşaat sözleşmesine aykırı yapıldığı belirtilmiştir. Kararda ayrıca bilirkişi raporuna atıfla inşaatın projeye uygun hâle getirilmesinin mümkün olmadığı da vurgulanmış, yıkım talebinin reddiyle ilgili olarak herhangi bir gerekçeye yer verilmemiştir. Karar, Yargıtay 23. Hukuk Dairesinin 14/12/2017 tarihli kararıyla bozulmuş olup dava derdestir.

9. Arsa sahipleri 19/6/2018 tarihinde Belediyeye müracaat ederek kendilerine ait olan altı bloku 1998 tarihli yıkım kararlarına istinaden kendilerinin yıkması için izin verilmesini talep etmiştir. Söz konusu kişiler 12/10/2018 tarihinde Belediyeye bir kez daha müracaat ederek kendilerine ait olmayan ancak natamam hâldeki diğer blokların da yıktırılması için izin verilmesi talebinde bulunmuştur.

10. Belediye zabıta ekipleri 25/10/2018 tarihinde yaptıkları yoklamada taşınmazın metruk konumda olduğunu, bazı blokların Türkçe bilmeyen ya da çok az Türkçe bilen bazı kâğıt toplayıcıları tarafından kullanıldığını tespit etmiştir.

11. Yapının tamamının müracaat sahiplerince yıktırılması talebi, Belediye Başkanı'nın 1/11/2018 tarihli oluruyla kabul edilmiştir. Söz konusu yazıda, taşınmazlar üzerindeki natamam bloklar için 3194 sayılı Kanun'un 32. ve 42. maddeleri uyarınca yıkım kararı alındığı ancak yıkım için açılan ihalelere katılımın olmaması sebebiyle yıkım işleminin gerçekleştirilemediği vurgulanmıştır. Yazıda, taşınmazlar üzerinde bulunan harabe blokların natamam bloklarla birlikte müracaat sahiplerince yıktırılması talebinin 3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 38. maddesinin birinci fıkrasının (1) bendindeki "*şartsız bağışları kabul etmek*" hükmü uyarınca kabul edildiği belirtilmiştir.

12. Başvurucular bu işlemin iptali istemiyle 16/11/2018 tarihinde İstanbul 3. İdare Mahkemesinde (İdare Mahkemesi) dava açmıştır. İdare Mahkemesi 21/11/2018 tarihinde, usulüne uygun düzenlenmediği gerekçesiyle dava dilekçesinin reddine karar vermiştir. Başvurucuların 25/12/2018 tarihinde yeniledikleri dava dilekçesi de 3/1/2019 tarihinde aynı şekilde reddedilmiştir.

13. 5/2/2019 tarihinde ikinci kez yeniledikleri ve İdare Mahkemesince reddedilmeyen dava dilekçelerinde başvurucular, yıkım kararı verme yetkisinin Belediye

Başkanı'na değil Belediye Encümenine ait olduğunu belirtmiş; Belediye Encümeninin 1998 yılında verdiği yıkım kararlarının yapının tamamını kapsamayıp ruhsat ve projeye aykırı olarak eklenen bölümüyle sınırlı olduğunu ifade etmiş, Belediye Başkanı'nın taşınmazın tamamının yıkıtılmasını öngören dava konusu işlemin Belediye Encümeni kararını aşması sebebiyle yetki yönünden sakat olduğunu savunmuştur. Başvurucular; arsa sahipleri tarafından yıkım (kal) talebiyle İstanbul Anadolu 1. Asliye Hukuk Mahkemesinde açılan davanın 17/1/2014 tarihinde reddedildiğini, anılan davanın derdest olduğunu, adli yargıda açılan davada yıkım talebinin reddine karar verilmişken idari işlemle yıkım kararı verilmesinin hukuka aykırı olduğunu ileri sürmüştür. Ayrıca inşaatın metruk değil natamam olduğunu, kat karşılığı inşaat sözleşmesinin hâlihazırda yürürlükte bulunduğunu, inşaat üzerinde hak sahibi oldukları inşaatın işgalinin önlenmesi için çalıştırdıkları bekçiler ile ailelerinin inşaatta kalmasına izin verdiklerini açıklamışlardır.

14. Belediyenin savunma yazısında öncelikle imar barışı sürecinde yıkım işleminin 15/6/2019 tarihine kadar durdurulduğu belirtilmiştir. Belediye, boş bulunan blokların izinsiz olarak kullanıldığını ve güvenliği tehdit edecek hâle geldiğini iddia etmiştir. Belediye ayrıca dava konusu işlemin 1998 tarihli Belediye Encümeni kararlarının uygulanmasına yönelik olduğunu savunmuştur.

15. İdare Mahkemesi 14/5/2019 tarihinde davayı reddetmiştir. Kararın gerekçesinde 3194 sayılı Kanun'un 32. maddesinin ruhsatsız yapılar ve ruhsata aykırı yapılara dair yapılacak işlemlere ilişkin olarak idarelere sadece yetki vermediği, aynı zamanda görev de yüklediği belirtilmiştir. Kararda, ruhsatsız ya da ruhsata aykırı yapı yapılması durumunda idarenin yıkım işlemlerini gerçekleştirme hususunda bağlı yetki içinde bulunduğu açıklanmıştır. Yıkım işlemlerinin mali külfet gerektirmesi sebebiyle gecikmesinin makul olduğu vurgulanan kararda idare tarafından alınan yıkım kararlarının arsa maliklerince yerine getirilmesi talebinin kabulüne engel bir kanuni düzenlemenin bulunmadığı ifade edilmiş, yıkım işlemi ilgili idare tarafından yerine getirilse dahi yıkım masraflarının yapı sahibinden tahsil edileceği hususu bir arada değerlendirildiğinde yıkım işleminin arsa sahipleri tarafından gerçekleştirilmesi talebinin şartsız bağış olarak kabul edilmesine dair tesis edilen dava konusu işlemde hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

16. Başvurucular bu karara karşı istinaf yoluna başvurmuştur. İstinaf dilekçesinde, dava dilekçesindekilere ek olarak esaslı iddialarının İdare Mahkemesi kararında karşılanmadığını ileri sürmüştür. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 6. İdari Dava Dairesi 16/10/2019 tarihinde istinaf istemini esaslan ve kesin olarak reddetmiştir. Nihai karar 30/10/2019 tarihinde başvuruculara tebliğ edilmiştir.

#### IV. İLGİLİ HUKUK

17. 3194 sayılı Kanun'un "*Ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak başlanan yapılar*" kenar başlıklı 32. maddesinin olay tarihindeki yürürlükteki 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 mutali 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 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 kararını müteakip, belediye veya valilikçe yıktırılır ve masrafi yapı sahibinden tahsil edilir."*

18. 5393 sayılı Kanun'un "Encümenin görev ve yetkileri" kenar başlıklı 34. maddesinin ilgili kısmı şöyledir:

*"Belediye encümeninin görev ve yetkileri şunlardır:*

...

*i) Diğer kanunlarda belediye encümenine verilen görevleri yerine getirmek."*

19. 5393 sayılı Kanun'un "Belediye başkanının görev ve yetkileri" kenar başlıklı 38. maddesinin ilgili kısmı şöyledir:

*"Belediye başkanının görev ve yetkileri şunlardır:*

...

*h) Meclis ve encümen kararlarını uygulamak.*

...

*l) Şartsız bağışları kabul etmek.*

..."

## **V. İNCELEME VE GEREKÇE**

20. Anayasa Mahkemesinin 28/6/2022 tarihinde yapmış olduğu toplantıda başvuru incelenip gereği düşünüldü:

### **A. Başvurucuların İddiaları**

21. Başvurucular, Belediye Encümeninin 1998 tarihli kararında sadece inşaatın ruhsata aykırı büyütilen kısımlarının yıkılmasına karar verildiği hâlde Belediye Başkanı'nın anılan kararın uygulanması kapsamında inşaatın tamamının yıkılması yönünde aldığı kararın yetki yönünden hukuka aykırı olduğunu belirtmiştir. Başvurucular yetkisiz bir makam tarafından yıkım kararı verilmesinin mülkiyet hakkını ihlal ettiğini ileri sürmüştür. Ayrıca kanun koyucu tarafından belirlenen usule aykırı olarak yıkım kararı verildiği yolundaki iddianın derece mahkemelerince karşılanmamasının gerekçeli karar hakkını, natamam yapının metruk olduğu kabulü üzerinden hüküm kurulmasının ve binanın ruhsata uygun hâle getirilmesinin mümkün olduğu yönündeki Belediye yazılarının dikkate alınmamasının adil yargılanma hakkını ihlal ettiğini iddia etmiştir.

## B. Değerlendirme

22. 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."*

23. 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). Başvurucuların şikâyetinin özü, kat karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden inşa ettikleri yapının yıkımına karar verilmesine yöneliktir. Bu nedenle başvurucuların tüm şikâyetlerinin mülkiyet hakkı kapsamında incelenmesi uygun görülmüştür.

### 1. Kabul Edilebilirlik Yönünden

24. 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.

### 2. Esas Yönünden

#### a. Mülkün Varlığı

25. Mülkiyet hakkının ihlal edildiğinden şikâyet eden bir kimse, önce böyle bir hakkının var olduğunu kanıtlamak zorundadır (*Mustafa Ateşoğlu ve diğerleri*, B. No: 2013/1178, 5/11/2015, §§ 49-54). Anayasa'nın 35. maddesinin birinci fıkrasında "*Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir.*" denilmek suretiyle mülkiyet hakkı güvenceye bağlanmıştır. Anayasa'nın anılan 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). Bu bağlamda mülk olarak değerlendirilmesi gerektiğinde kuşku bulunmayan menkul ve gayrimenkul mallar ile bunların üzerinde tesis edilen sınırlı ayni ve fikri hakların yanı sıra icrası kabil olan her türlü alacak da mülkiyet hakkının kapsamına dâhildir (*Mahmut Duran ve diğerleri*, B. No: 2014/11441, 1/2/2017, § 60).

26. Somut olayda yıkımına karar verilen yapı, başvuru tarafından arsa malikleriyle akdedilen kat karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden inşa edilmiştir. Başvurucuların kat karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan haklarının mülk teşkil ettiği açıktır. Öte yandan yıkımına karar verilen bağımsız bölümlerin bir kısmı başvuru tarafından mülkiyetinde bulunmaktadır. Dolayısıyla başvuru tarafından Anayasa'nın 35. maddesi uyarınca mülkiyet hakkı kapsamında korunması gereken bir menfaatinin mevcut olduğu kabul edilmiştir.

#### b. Müdahalenin Varlığı

27. Anayasa'nın 35. maddesi ile mülkiyet hakkına temas eden diğer hükümleri birlikte değerlendirildiğinde Anayasa'nın mülkiyet hakkına müdahaleyle ilgili üç kural ihtiva ettiği görülmektedir. Buna göre Anayasa'nın 35. maddesinin birinci fıkrasında, herkesin

mülkiyet hakkına sahip olduğu belirtilmek suretiyle *mülkten barışçıl yararlanma hakkına* yer verilmiş; ikinci fıkrasında da mülkten barışçıl yararlanma hakkına müdahalenin çerçevesi belirlenmiştir. Maddenin ikinci fıkrasında genel olarak mülkiyet hakkının hangi koşullarda sınırlandırabileceği belirlenerek aynı zamanda *mülkten yoksun bırakmanın* şartlarının genel çerçevesi de çizilmiştir. Maddenin son fıkrasında ise mülkiyet hakkının kullanımının toplum yararına aykırı olamayacağı kurala bağlanmak suretiyle devletin mülkiyetin kullanımını kontrol etmesine ve düzenlemesine imkân sağlanmıştır. Anayasa'nın diğer bazı maddelerinde de devlet tarafından *mülkiyetin kontrolüne* imkân tanıyan özel hükümlere yer verilmiştir. Ayrıca belirtmek gerekir ki mülkten yoksun bırakma ve mülkiyetin düzenlenmesi, mülkiyet hakkına müdahalenin özel biçimleridir (*Recep Tarhan ve Afife Tarhan*, B. No: 2014/1546, 2/2/2017, §§ 55-58).

28. Somut olayda başvurucuların inşa ettiği yapının ruhsata ve projeye aykırı olduğu gerekçesiyle yıktırılması yolunda işlem tesis edilmiştir. Yıkım kararının temel amacı imar mevzuatına aykırı yapıları ortadan kaldırmaktır. Bu durumda başvurucuların mülkiyet hakkına yapılan müdahalenin mülkiyetin kamu yararına kullanımının kontrolüne veya düzenlenmesine ilişkin üçüncü kural çerçevesinde incelenmesi gerekir.

### **c. Müdahalenin İhlal Oluşturup Oluşturmadığı**

29. 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 lâik Cumhuriyetin gereklerine ve ölçülülük ilkesine aykırı olamaz."*

30. Anayasa'nın 35. maddesinde mülkiyet hakkı sınırsız bir hak olarak düzenlenmemiş, bu hakkın kamu yararı amacıyla ve kanunla sınırlandırılabilmesi öngörülmüştür. Mülkiyet hakkına müdahalede bulunulurken temel hak ve özgürlüklerin sınırlandırılmasına ilişkin genel ilkeleri düzenleyen Anayasa'nın 13. maddesinin de gözönünde bulundurulması gerekmektedir. Anılan madde uyarınca temel hak ve özgürlükler, demokratik toplum düzeninin gereklerine ve ölçülülük ilkesine aykırı olmaksızın Anayasa'nın ilgili maddelerinde belirtilen sebeplere bağlı olarak ve ancak kanunla sınırlanabilir. Dolayısıyla mülkiyet hakkına yönelik müdahalenin Anayasa'ya uygun olabilmesi için müdahalenin kanuna dayanması, kamu yararı amacı taşıması ve ölçülülük ilkesi gözetilerek yapılması gerekmektedir (*Recep Tarhan ve Afife Tarhan*, § 62). Bu bağlamda öncelikle müdahalenin kanuni dayanağının bulunup bulunmadığı incelenmelidir.

31. Anayasa'nın 35. maddesinin ikinci fıkrasında mülkiyet hakkının ancak kamu yararı amacıyla kanunla sınırlandırabileceği belirtilmek suretiyle mülkiyet hakkına yönelik müdahalelerin kanunda öngörülmesi gereği ifade edilmiştir. Öte yandan temel hak ve özgürlüklerin sınırlandırılmasına ilişkin genel ilkelerin düzenlendiği Anayasa'nın 13. maddesinde de *hak ve özgürlüklerin ancak kanunla sınırlandırabileceği* temel bir ilke olarak benimsenmiştir. Buna göre mülkiyet hakkına yapılan müdahalelerde dikkate alınacak öncelikli ölçüt, müdahalenin kanuna dayalı olmasıdır. Bu ölçütün sağlanmadığı tespit edildiğinde diğer ölçütler bakımından inceleme yapılmaksızın mülkiyet hakkının ihlal edildiği sonucuna varılacaktır (*Ford Motor Company*, B. No: 2014/13518, 26/10/2017, § 49).

32. Müdahalenin kanuna dayalı olması öncelikle şekli manada bir kanunun varlığını zorunlu kılar. Şekli manada kanun, Türkiye Büyük Millet Meclisi (TBMM) tarafından Anayasa'da belirtilen usule uygun olarak kanun adı altında çıkarılan düzenleyici yasama işlemidir. Hak ve özgürlüklere müdahale edilmesi ancak yasama organınca kanun adı altında çıkarılan düzenleyici işlemlerde müdahaleye imkân tanıyan bir hükmün bulunması şartına bağlıdır. TBMM tarafından çıkarılan şekli anlamda bir kanun hükmünün bulunmaması hakka yapılan müdahaleyi anayasal temelden yoksun bırakır (*Ali Hıdır Akçol ve diğerleri* [GK], B. No: 2015/17510, 18/10/2017, § 56).

33. Hak ve özgürlüklerin, bunlara yapılacak müdahalelerin ve sınırlandırmaların kanunla düzenlenmesi bu haklara ve özgürlüklere keyfi müdahaleyi engelleyen ve hukuk güvenliğini sağlayan demokratik hukuk devletinin en önemli unsurlarından biridir (*Tahsin Erdoğan*, B. No: 2012/1246, 6/2/2014, § 60). Kanunun varlığı kadar kanun metninin ve uygulamasının da bireylerin davranışlarının sonucunu öngörebileceği kadar hukuki belirlilik taşıması gerekir. Bir diğer ifadeyle kanunun kalitesi de kanunilik koşulunun sağlanıp sağlanmadığının tespitinde önem arz etmektedir (*Necmiye Çiftçi ve diğerleri*, B. No: 2013/1301, 30/12/2014, § 55). Müdahalenin kanuna dayalı olması, müdahaleyle ilişkin yeterince erişilebilir ve öngörülebilir kuralların bulunmasını gerektirmektedir (*Türkiye İş Bankası A.Ş.* [GK], B. No: 2014/6192, 12/11/2014, § 44).

34. Başvurucular, yıkım kararı verme yetkisinin belediye encümenine ait olduğunu, somut olaydaki Belediye Encümeni kararında ise yapının sadece ruhsata ve projeye aykırı olarak yapılan eklemelerin yıkımına karar verildiği hâlde Belediye Başkanı'nın yapının tamamının yıktırılmasına izin verdiğinden yakınmıştır.

35. 3194 sayılı Kanun'un 32. maddesinin beşinci fıkrasında, ruhsata aykırı olarak yapılan ve süresi içinde ruhsata uygun hâle getirilmeyen binaların belediye encümeni kararını müteakiben yıktırılacağı hükme bağlanmıştır. Buna göre ruhsata aykırı yapılar hakkında yıkım kararı verme yetkisi belediye encümenine aittir. Nitekim somut olayda da İdare Mahkemesinin aksine bir değerlendirmesi söz konusu değildir.

36. 5393 sayılı Kanun'un 38. maddesinin birinci fıkrasının (I) bendinde belediye başkanına belediye encümeni kararlarını uygulama görevi verildiği gözetildiğinde belediye başkanının belediye encümeninin yıkım kararlarının icrası yönünde işlemler tesis etmesinin kanuni dayanağının bulunmadığı düşünülemez. Bununla birlikte belediye başkanının belediye encümeninin yıkım kararının kapsamını taşınan uygulama işlemleri mülkiyet hakkına yönelik müdahaleyi kanuni dayanaktan yoksun hâle getirebilir.

37. Somut olayda Belediye Encümeninin 20/10/1998 ve 27/10/1998 tarihli yıkım kararlarında, tüm yapının değil ruhsat ve projeye aykırı olarak bazı bloklarda yapılan büyümelerin yıkılmasına karar verdiği açıktır (bkz. § 7). Buna karşılık Belediye Başkanı'nın 1/11/2018 tarihli oluruyla yapının tamamının yıktırılması hususunda arsa maliklerine izin verilmiştir. Bu durumda Belediye Başkanı'nın 1/11/2018 tarihli işleminin Belediye Encümeninin 20/10/1998 ve 27/10/1998 tarihli yıkım kararlarının kapsamını aştığı tartışmasızdır. Dolayısıyla yapının tümü yönünden verilen yıkım kararının kanuni dayanaktan yoksun olduğu anlaşılmıştır.

38. Öte yandan yapının arsa sahiplerince yıktırılmasına izin verilen işlemlerde inşaatın kâğıt toplayıcıları tarafından kullanılması sebebiyle güvenlik riskine yol açtığı değerlendirilmesinde bulunduğu gözlemlenmiştir. Ancak söz konusu yazıda, natamam

binaların kullanım biçimi itibarıyla asayiş sorunlarına yol açtığı hâllerde belediye başkanına binanın yıkımına karar verme yetkisi tanıyan herhangi bir kanun hükmünün varlığı iddia edilmemiştir. Yazıda 3194 sayılı Kanun'un 32. maddesine atıfta bulunulmakla yetinilmiştir. Anılan madde incelendiğinde belediye başkanına asayişin sağlanması gerekçesiyle natamam binaları yıkmaya yetkisi veren bir düzenlemenin bulunmadığı görülmektedir. Bu sebeple güvenlik sorununa yol açtığı gerekçesiyle binanın yıkılmasına karar verilmesinin de kanuni temelini bulunmadığı anlaşılmıştır.

39. Bu durumda başvurucuların inşa ettiği yapının bütünüyle yıktırılması yolunda arsa sahiplerine izin verilmesi suretiyle mülkiyet hakkına yapılan müdahalenin kanuni dayanağının bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır. Varılan sonuca göre müdahalenin meşru bir amacının bulunup bulunmadığının veya ölçülü olup olmadığının değerlendirilmesine gerek görülmemiştir.

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

### **3. Giderim Yönünden**

41. Başvurucular, ihlalin tespit edilmesini ve yeniden yargılama yapılmasına hükmedilmesini talep etmiştir.

42. Tespit edilen ihlalin ve sonuçlarının ortadan kaldırılmasına ilişkin usul ve esaslar 30/3/2011 tarihli ve 6216 sayılı Anayasa Mahkemesinin Kuruluşu ve Yargılama Usulleri Hakkında Kanun'un 50. maddesinde yer almaktadır.

43. Başvuruda tespit edilen mülkiyet hakkı ihlalinin sonuçlarının ortadan kaldırılması için yeniden yargılama yapılmasında hukuki yarar bulunmaktadır. Bu kapsamda kararın gönderildiği yargı mercilerince yapılması gereken iş, yeniden yargılama işlemlerini başlatmak ve Anayasa Mahkemesini ihlal sonucuna ulaştıran nedenleri gideren, ihlal kararında belirtilen ilkelere uygun yeni bir karar vermektir (6216 sayılı Kanun'un 50. maddesinin (2) numaralı fıkrasında düzenlenen bireysel başvuruya özgü yeniden yargılama kurumunun özelliklerine ilişkin kapsamlı açıklamalar için bkz. *Mehmet Doğan* [GK], B. No: 2014/8875, 7/6/2018, §§ 54-60; *Aliğül Alkaya ve diğerleri* (2), B. No: 2016/12506, 7/11/2019, §§ 53-60, 66; *Kadri Enis Berberoğlu* (3) [GK], B. No: 2020/32949, 21/1/2021, §§ 93-100).

## **VI. HÜKÜM**

Açıklanan gerekçelerle;

A. Mülkiyet hakkının ihlal edildiğine ilişkin iddianın **KABUL EDİLEBİLİR OLDUĞUNA**,

B. Anayasa'nın 35. maddesinde güvence altına alınan mülkiyet hakkının **İHLAL EDİLDİĞİNE**,

C. Kararın bir örneğinin mülkiyet hakkının ihlalinin sonuçlarının ortadan kaldırılması için yeniden yargılama yapılmak üzere İstanbul 3. İdare Mahkemesine (E.2019/356, K.2019/1253) **GÖNDERİLMESİNE**,



D. 364,60 TL harç ve 4.500 TL vekâlet ücretinden oluşan toplam 4.864,60 TL yargılama giderinin başvuruculara MÜŞTEREKEN ÖDENMESİNE,

E. Ödemenin kararın tebliğini takiben başvurucuların Hazine ve Maliye Bakanlığına başvuru tarihinden itibaren dört ay içinde yapılmasına, ödemede gecikme olması hâlinde bu sürenin sona erdiği tarihten ödeme tarihine kadar geçen süre için yasal FAİZ UYGULANMASINA,

F. Kararın bir örneğinin Adalet Bakanlığına GÖNDERİLMESİNE 28/6/2022 tarihinde OYBİRLİĞİYLE karar verildi.