

# KIYILARDA MÜLKİYET SORUNU: AVRUPA İNSAN HAKLARI MAHKEMESİNİN İPTAL KARARLARI IŞIĞINDA BİR ÇÖZÜM ÖNERİSİ

Suat ŞİMŞEK\*

## ÖZET

Günümüzde yürürlükte bulunan mevzuata göre kıyılar Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır, bu nedenle özel mülkiyete konu olamamaktadır. Ancak gerek Osmanlı İmparatorluğu döneminde ve gerekse Cumhuriyet döneminde (1972 yılına kadar), yürürlükteki mevzuat, kıyıların özel mülkiyete konu olabilmesine imkan tanımıştır. 1972 yılından sonra yürürlüğe giren mevzuat kıyıların özel mülkiyete konu olmasını yasakladığı için, 1972 yılından önce oluşmuş bulunan tapu kayıtlarının iptali için Hazinece tapu iptali davası açılmaya başlanmıştır.

Tapu kayıtlarının bedel ödenmeksizin iptal edilmesi ise AİHM tarafından mülkiyet hakkına aykırı bulunmuştur. AİHM'ne göre tapuların bedel ödenmeksizin iptal edilmesi, bireysel menfaat ile toplumun genel menfaati (kamu yararı) arasında bulunması gereken adil dengeyi bozmuştur. AİHM'nin bu kararları üzerine Yargıtay 1. ve 4. Hukuk Daireleri de içtihatlarını değiştirerek, kıyıda kalması nedeniyle iptal edilen taşınmazlar için taşınmaz malikine tazminat ödenmesine karar vermişlerdir. Fakat bu durum dahi, gerek yargılama süresinin uzunluğu ve gerekse taşınmaz malikine vekalet ücreti ve yargılama gideri yüklemesi nedeniyle sorunu tam anlamıyla çözememiştir.

Bu çalışmada kıyılarda herhangi bir şekilde oluşan özel mülkiyetteki taşınmazların, kamunun ortak kullanımına alınması için AİHM kararları ışığında bir çözüm önerisi sunulmaktadır.

**Anahtar Kelimeler:** Kıyı, Mülkiyet Hakkı, Kamusal Mallar, Kıyı Yönetimi, Tapu İptali

## OWNERSHIP ISSUES AT COASTS: A SOLUTION IN THE LIGHT OF CANCELLATION DECISIONS BY EUROPEAN COURT OF HUMAN RIGHTS

### ABSTRACT

According to the legislation in force, coasts are under the sovereignty and disposal of the state, and thus, cannot be subject to private ownership. However, both

---

\* Maliye Bakanlığı Milli Emlak Kontrolörü

during the Ottoman and Republican (until 1972) periods, applicable legislation allowed private ownership of coasts. Later on, though, the Treasury (Ministry of Finance) filed a lawsuit for annulment of land registrations related to dates before 1972, since the legislation that entered into effect after 1972 prohibit private ownership of coastal lands.

However, annulment of title deeds without compensation was deemed to be against the right to property by European Court of Human Rights (ECHR). According to ECHR, annulment of title deeds without compensation disturbed the fair balance that needs to exist between individual interests and general interest of the public (public interest). Upon mentioned decisions of ECHR, 1st and 4th Chambers of the Court of Appeals amended their case law and ruled payment of compensation to the owner of real estate, land registrations of whom were rendered annulled as they were falling within coastal lands. However, even this could not solve the issue wholly due to long prosecution times as well as attorney's fee and litigation expenses incumbent on the real estate owner.

In this study, a solution for the expropriation of private property at coasts is presented in the light of the cancellation decisions by ECHR.

**Keywords:** Coast, Right of Property, Public Goods, Coastal Administration, Cancellation of Title Deeds

## 1. GİRİŞ

Bilindiği üzere kıyılar Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerdir ve bu özellikleri gereği özel mülkiyete konu olamazlar. Günümüzde kıyıların kamunun ortak kullanımına ayrılan yerler olduğunun kabul edilmesine ve kıyılar üzerinde özel mülkiyet kurulmasına izin verilmemesine rağmen ülkemizde 1972 yılına kadar yürürlükte olan yasal mevzuat, kıyılarda özel mülkiyet oluşmasına izin vermiş, hatta teşvik etmiştir.

Fakat 1982 Anayasası'nın 43. maddesi ve 3621 sayılı Kıyı Kanunu, kıyıların Devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğunu, dolayısıyla özel mülkiyete konu olamayacağını hüküm altına aldığı için 1990 yılından sonra, kıyıda kalan taşınmazlar hakkında tapu iptali davası açılmaya başlanmıştır.

Açılan davalar neticesinde kıyıda kalan taşınmazların tapuları bedel ödenmeksizin iptal edilmekte, bu durum da özellikle taşınmazları bir başka kişiden bedel ödeyerek satın alan kişilerin mağduriyetine neden olmaktadır. Üstelik bu kişilerin açtıkları davalar neticesinde Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi (AİHM/Mahkeme) Türkiye'yi tazminata mahkum etmektedir.

Bu çalışmada kıyılarda açılan tapu iptali davaları, AİHM'nin kararları ışığında mülkiyet hukuku yönünden incelenecek ve sorunun çözümü yönünde bir öneri sunulacaktır. Bu kapsamda ilk olarak kıyı kavramı açıklanacak, daha sonra kıyılarda özel mülkiyet oluşmasına neden olan durumlar incelenecektir. Bir sonraki bölümde kıyıda kalan taşınmazlar hakkında açılan tapu iptal davaları hakkında Yargıtay ve AİHM tarafından verilen kararlar incelenecek, son bölümde ise kıyılardaki mülkiyet sorununun çözümü için önerilerde bulunulacaktır.

## **2. KIYI KAVRAMI ve TARİHÇESİ**

### **2.1. Kısa Tarihçe**

#### **2.1.1. Osmanlı Dönemi**

Osmanlı İmparatorluğu'nda hem kıyılar üzerinde bugünkü anlamda mülkiyet talebi doğuran bir baskı bulunmaması, hem de kıyıların ekonomik, toplumsal açıdan bugünkü kadar değer taşımaması (Duru, 2003:182) nedeniyle kıyıların kullanımı ve hukuki statüsüyle ilgili özel yasal ve idari düzenlemeler söz konusu değildir (Cin, 1981: 97).

Kıyıların hukuki statüsü ile doğrudan ilgili olmamakla beraber, kıyı konusunu etkileyen ilk düzenleme 1858 tarihli Arazi Kanunnamesi'dir. Ayrıca 1876 tarihli Mecelle'de de kıyıları ilgilendiren bazı hükümler yer almıştır. Ancak gerek Arazi Kanunnamesi'nde ve gerekse Mecelle'de kıyıların niteliği ve hukuki statüsü ile ilgili olarak herhangi bir hüküm yer almamıştır.

Bu anlamda, bugün için kıyı olarak nitelendirilen alanlarda özel mülkiyeti yasaklayan bir hüküm bulunmadığı gibi bu alanlar ile diğer arazi türleri arasında belirgin bir ayırım yapılmamıştır.

Hangi arazi türü içerisinde değerlendirilirse değerlendirilsin Osmanlı toplumunda kıyılarda yapılaşmayı önleyen, kıyıyı toplumun ortak kullanımına açık tutmayı hedefleyen bir hukuki rejim söz konusu olmamış, kıyıda özel mülkiyet oluşmasına ve kıyılarda yapılaşmalara ses çıkarılmamış, hatta teşvik edilmiştir (Anal, 2001: 13).

#### **2.1.2. Cumhuriyet Dönemi**

17.02.1926 tarihli (mülga) 743 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 641. maddesinde "*Sahipsiz şeyler ile menfaati umuma ait olan mallar Devletin*

*hüküm ve tasarrufu altındadır.*” hükmü yer almasına ve kıyıların da 641. madde kapsamında *“menfaati umuma ait olan mallar”* kapsamına girdiği (Pala, 1975: 9) kabul edilmesine rağmen Cumhuriyet döneminin uzunca bir bölümünde de kıyıların hukuki statüsü, düzenlemeye muhtaç durumda kalmıştır.

Kıyıları korumaya yönelik bir yasal düzenlemenin bulunmayışı dolayısıyla ortaya çıkan yasal boşluk, yargının doktrinden de esinlenerek yaptığı yorum ve verdiği kararlarla doldurulmaya çalışılmış (Duru, 2003: 253), ancak gerek açık bir mevzuatın olmayışı ve gerekse mevcut hukuk normlarının gereği gibi yorumlanıp uygulanmaması nedeniyle kıyılarda özel mülkiyet konusu taşınmazlar ortaya çıkmasına ilişkin süreç, Cumhuriyet döneminde de uzunca bir süre devam etmiştir.

Üstelik Medeni Kanun’un 641. maddesindeki *“hilafı sabit olmadıkça”* ibaresinin yaktığı yeşil ışık sayesinde (Duru, 2003: 254), yürürlüğe konulan bazı kanunlarla, kıyılarda özel mülkiyet kazanılması mümkün kılınmıştır.

Bunlardan ilki olan 1515 sayılı Tapu Kayıtlarından Hukuki Kıymetlerini Kaybetmiş Olanların Tasfiyesine Dair Kanun’un sağladığı imkan sayesinde Osmanlı döneminde gerek mülk ve gerekse miri arazi olarak kıyıda oluşan taşınmazların Cumhuriyet döneminde idari yoldan tescili gerçekleşmiştir.

1930 yılında çıkarılan 1580 sayılı (mülga) Belediye Kanunu’nun 159. maddesi, belediyeler tarafından denizden doldurulan yerlerin tasarruf, idare ve nezaretinin belediyelere devredileceğini hüküm altına almıştır.

1933 yılında yürürlüğe giren 2290 sayılı Belediye ve Yapı Yollar Kanunu’nun 4. maddesinin (F) bendinde *“su kenarlarında rıhtımdan veya rıhtım yapılacak noktadan 10 m. genişliğinde bir mahal umumun istifadesine mahsus olarak serbest bırakılacaktır”* hükmü yer almışsa da bu hüküm yalnızca *“rıhtımda veya rıhtım yapılacak noktada”* kıyiyı sınırlanmış ve koruma altına almıştır. Üstelik bu Kanun’u, 1957 yılında yürürlükten kaldıran 6785 sayılı İmar Kanunu da bu yönde bir hüküm ihtiva etmemiştir (Pala, 1975: 14).

1934 yılında çıkarılan 2613 sayılı (mülga) Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu kıyılarla ilgili özel bir hüküm ihtiva etmediği gibi 22. maddesinin (g) bendi imar ve ihya yoluyla taşınmaz edinilmesine imkan tanımıştır.

1934 yılında çıkarılan bir başka kanun olan 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 8 ila 14. maddeleri deniz, göl ve nehirlerden doldurma ve kurutma yoluyla arazi elde edilmesine izin vermiştir.

1956 tarihli ve 6785 sayılı İmar Kanunu yapıların, yol ve su kenarlarına olan mesafelerini belirleme yetkisini yönetmelik ve tüzüklere bırakmış; İmar Tüzüğü de imar planı bulunmayan su kenarlarında yapıların su kenarına en fazla 30 m. yaklaşabileceğini hükme bağlamıştır (Sesli ve Akyol, 1999: 104).

1961 Anayasası sosyal ve iktisadi hak ve ödevleri içeren niteliği ile yenilik getiren bir anayasa olmasına karşın, kıyıları ile ilgili bir düzenlemeye yer vermemiştir. Sadece söz konusu Anayasa'nın 38. maddesinde 1971 yılında yapılan değişiklikle, kıyıların korunması amacıyla kamulaştırma yapılmasına ve bedelinin 10 yılda ödenmesine cevaz verilmiştir.

Her ne kadar 38. maddede yapılan bu değişiklik bazı yazarlarca (Pala, 1975: 4) "kıyıların herkesin serbest ve eşit kullanımına açılmasını ve özel mülkiyetin sona erdirilmesini" sağlayacak düzenlemelerin yapılmasını zorunlu kıldığı şeklinde yorumlanmışsa da 1961 Anayasası döneminde kıyıların hukuki statüsünü düzenleyen özel bir kanun çıkarılmamıştır.

Bu yıllarda özellikle Yargıtay, kıyıların 743 sayılı Medeni Kanun'un 641. maddesi anlamında "yararı kamuya ait mallar" ve 766 sayılı Tapulama Kanunu'nun 2. maddesi<sup>1</sup> anlamında "sahipsiz yerler" kapsamında olduğu, bu alanların denizlerin devamı ve bütünüleyici parçası olduğu, bu nedenle kıyıların da denizler gibi Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunduğu, bundan dolayı kıyıların hiç kimsenin özel mülkiyetinde olamayacağı vurgulanmıştır<sup>2</sup>

Yargıtay'ın bu yöndeki kararlarının ve toplumda kıyı bilincinin yavaş yavaş ortaya çıkmasının etkisiyle 6785 sayılı (mülga) İmar Kanunu'na 1972 yılında 1605 sayılı Kanun ile eklenen ek 7. maddeyle deniz, göl ve nehir kenarlarının hukuki statüsü düzenlenmeye çalışılmış ve kıyılarda denizi

---

<sup>1</sup> Söz konusu maddenin konumuzu ilgilendiren kısmı şu şekildedir: "Tarıma elverişli olmayan sahipsiz yerler ile aynı nitelikte olan sahipsiz kayalar, tepeler, dağlar ve Orman Kanunu uyarınca orman sayılan yerler, tapulamaya tabi tutulmaz."

<sup>2</sup> Kıyıların bu özellikleri ile ilgili olarak Yargıtay Hukuk Bölümü İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu'nun 13.03.1972 tarihli ve E:1970/7, K:1972/4 sayılı; Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 17.07.1968 tarihli ve E:1968/1559, K:1968/575 sayılı kararlarına bakılabilir.

doldurmak veya bataklığı kurutmak suretiyle özel mülkiyet adına arazi ve arsa kazanılması yasaklanmıştır.

1982 yılında yürürlüğe giren Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın 43. maddesi, kıyıların hukuki durumunu düzenlemiştir. 43. maddeye göre kıyılar Devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu için, bu nitelikleri gereği özel mülkiyete konu olmaları mümkün değildir.

1984 yılında 3086 sayılı Kıyı Kanunu yürürlüğe girmiştir. Ancak bu Kanun, kıyıda daha önceden oluşan özel mülkiyetin kazanılmış hak olarak kabul edilemeyeceği gerekçesiyle Anayasa Mahkemesi'nin 25.02.1986 tarihli ve E:1985/1, K:1986/4 sayılı kararı ile iptal edilmiş, 3621 sayılı yeni Kıyı Kanunu çıkıncaya kadar ortaya çıkan boşluk Bayındırlık ve İskân Bakanlığının 110 sayılı Genelgesi ile doldurulmaya çalışılmıştır.

04.04.1990 tarihli ve 3621 sayılı Kıyı Kanunu kıyıların hukuki statüsü ile ilgili önemli hükümler ihtiva etmektedir. Bunlardan konumuz açısından en önemlisi ise kıyıların devletin hüküm ve tasarrufu altında olmasıdır. Anayasa'nın 43. maddesiyle paralel olan bu hüküm, kıyılarda özel mülkiyet kurulmasını imkansız hale getirmektedir.

Kıyı Kanunu'ndan sonra yürürlüğe giren 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 715. maddesine göre yararı kamuya ait mallar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Kıyılar da, bu maddede belirtilen "yararı kamuya ait mallar" kategorisine girdiği için Medeni Kanun da kıyıların özel mülkiyete konu olmasını yasaklamaktadır.

## **2.2. Kıyı Kavramı ve Niteliği**

3621 sayılı Kanun, kıyı kavramını tanımlayabilmek için "kıyı çizgisi" ve "kıyı kenar çizgisi" kavramlarından yararlanmış ve kıyıyı, bu iki sınır çizgisi arasında kalan doğal bir yüzey biçimi olarak tanımlamıştır (Ferudun, 2009: 77).

Gerek Anayasa'nın 43. maddesi ve gerekse 3621 sayılı Kıyı Kanunu kıyılarda mülkiyet durumu ile ilgili olarak önemli ilkeler ortaya koymuştur. Buna göre kıyılar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Kıyıların Devletin hüküm ve tasarrufu altında olması, bu alanların özel mülkiyete konu olamamasını ifade eder ki bu husus kıyıların, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 715. maddesinde (743 sayılı Kanun'un 641. maddesi) ifadesini

bulan yararı kamuya ait mallar (menfaati umuma ait mallar) statüsünde olduğunu ve kimsenin mülkiyetinde olamayacağını gösterir.

Nitekim kıyı alanlarının niteliği konusunda Yargıtay İçtihadı Birleştirme Hukuk Genel Kurulu'nun 13.3.1972 tarihli ve E:1970/7, K:1972/4 sayılı içtihadı birleştirme kararında kıyıların, Devletin hüküm ve tasarrufunda olan karasularının devamı (mütemmim cüzü = bütünleyici parçası) olması dolayısıyla, devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunduğu, bu nedenle kimsenin mülkiyetinde olamayacağı ifade edilmiştir.

Anayasa Mahkemesi kıyı ile ilgili kararlarında kıyıyı doğal servet olarak nitelendirmiş ve 1961 Anayasasının "tabii servet ve kaynaklar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır" hükmünü taşıyan 130. maddesi kapsamında değerlendirerek kıyıya, 43. maddeye ilave anayasal bir dayanak sağlamıştır.

### **3. KIYILARDA ÖZEL MÜLKİYET OLUŞMASININ NEDENLERİ**

Kıyılarda özel mülkiyetin oluşmasının köklerini Osmanlı İmparatorluğu'nun arazi rejiminde aramak gerekir. Çünkü, 1980'li yıllara kadar Türkiye Cumhuriyeti tarafından sürdürülen "kıyısız" kıyı rejimi, Osmanlı toprak hukukunun izlerini taşımaktadır.

#### **3.1. Osmanlı İmparatorluğu Dönemi**

Osmanlı İmparatorluğu döneminde kıyılarda özel mülkiyet oluşmasını sağlayan üç hukuki müessese söz konusudur. Bunlardan birincisi denizden doldurma, ikincisi ise ihya, üçüncüsü ise deniz ve nehir kıyılarında doğal nedenlerle oluşan arazinin satışidir. Bu yollarla elde edilen ve mülk arazi statüsüne tabi kılınan bu taşınmazlar, 864 sayılı Tatbikat Kanunu'nun 18. maddesi<sup>3</sup> gereği Cumhuriyet döneminde de korunmuş ve özel mülkiyete tabi arazi olarak kabul edilmiştir.

---

<sup>3</sup> Tam adı "Kanunu Medeninın Sureti Mer'iyet ve Şekli Tatbiki Hakkında Kanun" olan ancak uygulamada ve doktrinde Tatbikat Kanunu olarak adlandırılan bu Kanun'un 18. maddesi şu hükmü ihtiva etmektedir: "*Kanunu Medeninın meriyeti zamanında mevcut olan aynı haklar, gayrimenkul sicillerine mütaallik hükümler mer'i olmak şartıyla mahfuzdur. Maamafih işbu kanunda bir istisnai hüküm mevcut olmadıkça hakkı mülkiyetin ve diğer aynı hakların şumulü, meriyeti başlar başlamaz yeni kanuna tabidir. Yeni kanuna nazaran tesisleri kabil olmayan filhal mevcut aynı haklar, eski kanuna tabi kalırlar.*"

### **3.1.1. Denizden Doldurma**

Denizden doldurma ve kurutma yoluyla arazi kazanılması imkanı ilk olarak 1858 tarihli Arazi Kanunnamesi'yle getirilmiştir. Bu Kanunun 132. maddesine göre, padişaktan izin almak şartıyla denizden doldurulan yerler, dolduran kişi adına tescil edilebilmekteydi. Bu şekilde doldurulan alanlar mülk arazi statüsünde olduğu için kıyıda özel mülkiyet doğmasına neden olmaktaydı.

132. maddeye göre kişilerin izinsiz olarak denizden doldurdukları yerlerin mülkiyeti Hazine'ye ait olmaktaydı. Bu yerler Hazine'ce öncelikle izinsiz olarak doldurma işlemini gerçekleştiren kişiye satılabilmekteydi. Eğer bu kişi, bu alanı satın almaktan imtina ederse bu alan ihale yoluyla satılmaktaydı. Bu şekilde satılan araziler de özel mülkiyetin ortaya çıkmasına neden olmuştur.

Eğer izinsiz doldurulan yer kimseye satılamaz ise miri arazi statüsüne girer. Bu araziler ise Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşundan sonra özel mülk haline gelmiştir.

### **3.1.2. İhya**

Kıyılarda özel mülkiyet oluşmasını sağlayan ikinci müessese, Mecelle'nin 1051. maddesinde "*ziraata elverişli olmayan arazinin ziraata elverişli hale getirilmesi*" olarak tanımlanan ihyadır (Cin, 1981: 87). Arazi Kanunnamesi ve Mecelle incelendiğinde deniz, göl, ırmak kıyılarında ya da bu tür yerlerin etkisi altında kalan ve masraf/emek harcanarak tarıma elverişli duruma getirilen yerlerin mülkiyet konusu yapıldığı, tapu senetlerinin verildiği görülmektedir.

İhya edilen taşınmazın mülkiyeti konusunda ise Arazi Kanunnamesi ile Mecelle arasında farklılık söz konusudur. Arazi Kanunnamesi kapsamında yapılan ihyada rekabe (kuru ya da çıplak mülkiyet) devlete, menfaat mülkiyeti (kullanma hakkı) ihya edene ait olur.

Buna karşılık Mecelle'nin 1272. maddesi kapsamında yapılan ihyalarda ise iki farklı durum söz konusudur. Eğer ihya izni bizzat padişah tarafından verilmiş ise ihya eden, arazinin sadece kullanma hakkını değil, kuru mülkiyetini de elde eder. Buna karşılık görevli memurun verdiği izinle yapılan ihyalarda ihya eden sadece kullanma hakkına sahip olur.



İşte Mecelle'nin 1272. maddesi kapsamında yapılan ihyalar sonucu kıyılarda özel mülkiyetin oluşması mümkündür. Üstelik Cin (1981: 88) sadece Mecelle kapsamındaki ihyalarda değil, Arazi Kanunnamesi kapsamında yapılan ihyalarda da arazinin ihya edenin mülkiyetine geçmesine bir engel olmadığı görüşündedir.

Bunun yanı sıra görevli memurun verdiği izinle yapılan ihyalar ile Arazi Kanunnamesi kapsamında yapılan ihyalarda, ihya eden sadece kullanma hakkına sahip olduğu için bu tür araziler miri arazi statüsüne tabi olmuşlardır. Bu araziler Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşundan sonra özel mülk haline gelmiştir (Cin, 1981: 98), bu da kıyıda özel mülkiyet doğmasının bir diğer nedenini teşkil etmektedir.

### **3.1.3. Doğal Nedenlerle Oluşan Arazinin Satışı**

Arazi Kanunnamesi'nin 123. maddesi kadim bir gölün ya da nehrin sularının çekilmesi sonucu oluşan arazilerin ihale ile satılmasını öngörmektedir. Her ne kadar aynı maddeye göre bu araziler hakkında miri arazi hükümleri uygulanmış ise de miri arazi statüsündeki bu alanlar Cumhuriyet döneminde mülk arazi haline dönüştüğü için 123. madde kapsamında yapılan satışlar kıyıda özel mülkiye oluşmasına neden olmuştur.

### **3.2. Cumhuriyet Dönemi**

Osmanlı İmparatorluğu döneminde başlayan kıyıda özel mülkiyet oluşturma süreci, Cumhuriyet döneminde de aynı hızda devam etmiştir. Aslında 1926 yılında yürürlüğe giren 743 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 641. maddesinde yararı kamuya ait olan malların Devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğunun hüküm altına alınmasına rağmen bu madde gereği gibi yorumlanmamış ve kıyılarda özel mülkiyet elde edilebilmesi uygulamasına devam edilmiştir (Anal, 2001: 25).

Üstelik 641. maddede yer alan "hilafı sabit olmadıkça" deyimini, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler hakkında başka türlü bir düzenlemenin konusu olabileceği, bir başka ifadeyle bu yerlerde özel mülkiyet hakkının tesis edilebileceği veya bu yerlerde daha önceden kazanılmış olan özel mülkiyetin korunacağı şeklinde yorumlanmıştır (Cin, 1981: 98).

Bu dönemde kıyıda özel mülkiyet oluşmasının sebepleri, Osmanlı dönemindeki ile aynıdır: Doldurma ve ihya. Buna bir de kadastro işlemlerini, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin satışını ve idari yoldan tescili ilave etmek gerekir.

### **3.2.1. Denizden Doldurma ve Kurutma**

Denizden doldurma konusu ilk olarak 1580 sayılı Belediye Kanunu'nda düzenlenmiştir. Söz konusu Kanun'un 159. maddesi belediyeler tarafından denizden doldurulan yerlerin tasarruf, idare ve nezaretinin belediyelere devredilmesini öngörmüştür.

Her ne kadar Yargıtay ve Danıştay, 159. maddenin belediyelere mülkiyet hakkı bahşetmediği yönünde karar vermişse de Türkiye Büyük Millet Meclisinin 17.05.1934 tarihli ve 808 sayılı yorum kararında *“belediyelere devrolunan hususun yalnız idare ve nezaret hakkı olmayıp tasarruf hakkını da kapsadığı”* belirtildiği için kıyıda doldurulan alanlar belediyeler adına tescil edilmiştir.

1933 yılında yürürlüğe giren ve *“Arazi Kanunnamesi ile getirilmiş bulunan düzenlemenin genişletilmiş hali”* olarak nitelendirilen (Anal, 2001: 25) 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 8 ila 14. maddeleri deniz, göl ve nehirlerin doldurulması konusunda Arazi Kanunnamesi'ne göre daha esnek davranarak, denizin doldurulması suretiyle elde edilen kıyıların özel mülk olmasını açıkça kabul etmiş ve denizden doldurulan bu yerlerin dolduran kişi adına tesciline imkan tanımıştır (Cin, 1981: 101). Bu maddeler, doldurulan yerlerin dolduran kişi adına tescilini öngördüğü için kıyıda özel mülkiyet doğmasına neden olmuştur.

Bu maddelerden 8. madde izin alınarak doldurulan yerlerin, dolduran kişi adına tescilini; 9. madde izinsiz doldurulan yerlerin *“doldurulmuş olduğu halindeki bedelinin onda biri”* alınarak dolduran kişi adına tescilini düzenlemektedir. Gel-git hareketleri ya da birikme-çökme sonucu oluşan yerler ise 10. madde kapsamında bitişik taşınmaz malikine satılabilmektedir. Bu gibi yerler aslında Medeni Kanun (743 sayılı Kanun'un 636. ve 4721 sayılı Kanun'un 708. maddesi) gereği devlete ait olmaktadır. Fakat 2644 sayılı Kanun'un 10. maddesi bu yerlerin satılabilmesine imkan tanımaktadır. 11. madde ise sahipli bir taşınmazın önü ya da bitişliğinin dolduran kişi adına tescilini öngörmektedir.

Tapu Kanunu'nun 13. maddesi ise, Devletçe veya vilâyet ve belediyelerce yapılan liman, dalgakıran inşaatıyla temizleme ve taramadan meydana gelecek arazinin özel kanunlarındaki hükümlere bağlı olacağını hüküm altına almıştır. Bu kapsamda devlet, il özel idareleri ve belediyeler tarafından yapılan liman, dalgakıran inşaatıyla temizleme ve taramadan meydana gelecek arazinin satışı bazı özel kanunlarla düzenlenmiştir. Örneğin Mersin Liman alanında bu şekilde oluşan bir arsanın Toprak Mahsulleri Ofisine satışı için, 1962 yılında çıkarılan 86 sayılı Kanun'la Maliye Bakanlığına yetki verilmiştir (Pala, 1975: 12).

5516 sayılı Bataklıkların Kurutulması ve Bundan Elde Edilecek Topraklar Hakkında Kanun'da<sup>4</sup> deniz, göl ve nehir kenarlarındaki bataklık niteliğindeki yerlerin, kurutanlar adına tesciline imkan tanıyarak kıyılarda özel mülkiyet oluşmasına neden olmuştur (Cin, 1981: 103).

### **3.2.2. İhya**

Cumhuriyet döneminde ihya ilk olarak 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 6. maddesinde düzenlenmiştir. Bu madde, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan ve kamu hizmetine tahsis olunmamış olan ham toprağın, bu toprağı işleyerek tarıma elverişli hale getiren kişi adına bedelsiz olarak tescilini öngörmektedir. Üstelik taşlık ve pırnallık olup da masraf ve emek sarf edilerek ihya edilmiş yerler miktarı ne olursa olsun ihya eden adına bedelsiz olarak tescil edilmektedir. Kıyıların da bazı kısımlarının taşlık, pırnallık niteliğinde olduğu dikkate alındığında kıyıda kalan taşınmazların bu madde kapsamında ihya eden adına tescil edilmesi ve dolayısıyla kıyıda özel mülkiyet tesis edilmesi mümkün olmaktadır (Cin, 1981: 99).

Tapu Kanunu'nun 6. maddesi 4753 sayılı Çiftçiyi Topraklandırma Kanunu ile yürürlükten kaldırılmış ise de 4753 sayılı Kanun'un geçici maddesi, bu gibi alanlarda daha önceden yapılmış bulunan ihyaları korumuş ve bunların ihya edenler adına tescil edilebileceğini öngörmüştür. Bu nedenle Çiftçiyi Topraklandırma Kanunu'nun çıkarıldığı 1945 yılına kadar kıyılarda ihya yoluyla taşınmaz edinilmesi mümkün olmuştur (Pala, 1975: 9).

1934 yılında çıkarılan 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu'nun 22. maddesinin (g) bendi de imar ve ihya suretiyle taşınmaz

---

<sup>4</sup> Bu Kanun, 26.04.2007 tarih ve 5637 sayılı Kanunun 1. maddesi ile yürürlükten kaldırılmıştır.

edinmesine imkan tanımıştır. 2613 sayılı Kanun'un bu maddesi, kıyılarda ihya ve işgal yoluyla özel mülkiyet oluşmasına neden olmuştur.

28.06.1966 tarihli ve 766 sayılı Tapulama Kanunu'nun 37. maddesi, ihyayı yasaklamış ve bu gibi yerlerin Hazine adına tescil edileceğini öngörmüş ise de bu Kanun'un yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan ihyaları korumuş ve bunlar hakkında 4753 sayılı Kanun'un geçici maddesinin uygulanacağını hüküm altına almıştır. Bundan dolayı 1966 yılına kadar kıyılarda ihya nedeniyle tesciller yapılabilmektedir.

### **3.2.3. Kadastro**

Kıyılarda özel mülkiyet oluşmasının bir diğer nedeni ise ihya dışında kalan kadastro işlemleridir. Yargıtay tarafından kıyıların özel mülkiyete konu olacak şekilde tespit ve tescil edilemeyeceği ifade edilse de arazi kadastro çalışmaları kıyıların şahıslar, hatta bazı durumlarda Hazine adına tespit ve tescil edilerek kıyıda özel mülkiyet oluşturulduğu bilinmektedir. Bu durumun sebeplerini şu şekilde açıklamak mümkündür:

Her şeyden önce Medeni Kanun'un 641. maddesi kıyılarda özel mülkiyeti açıkça yasaklamamaktadır. Kıyılarda özel mülkiyetin mümkün olamayacağı yönündeki görüş, 641. maddenin açık anlatımı yerine, madde metnine dayanılarak yapılan ve üzerinde bu konuda inceleme yapan herkesin anlaştığı bir yoruma dayanmaktadır (Anal, 2001: 21). Bu da kıyının özel mülkiyete konu olup olmayacağını, uygulayıcıların insafına terk etmiştir: Uygulamaya bakıldığında uygulayıcıların takdir haklarını, kıyıların özel mülkiyete konu olmasına imkan tanıyacak şekilde kullandıkları görülmektedir.

İkinci olarak kadastro işlemlerini düzenleyen kanun ve diğer mevzuatta kıyı kenar çizgisi belirlenmemiş alanlarda tespit işlemlerinin nasıl yapılacağına açıkça belirtilmemesi, kadastro çalışmalarında kıyıda kalan taşınmazların şahıslar adına tespit ve tesciline imkan tanımıştır.

Bir diğer önemli sebep de tapulama ya da kadastro tutanaklarının düzenlenişi esnasında taşınmazın sınırlarının "doğusu leb-i derya, batısı ... çayı, güneyi ... deresi" şeklinde deniz, göl ve nehir olarak belirtilmesidir. (Pala, 1975: 10).

### **3.2.4. Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Yerlerin Satışı**

Kıyıda özel mülkiyetin ortaya çıkmasının bir diğer nedeni ise 13.05.1953 tarihli ve 6086 sayılı (mülga) Turizm Endüstrisini Teşvik Kanunu'dur.<sup>5</sup> Bu Kanun'un 1972 yılında çıkarılan 1605 sayılı Kanun'un 3. maddesiyle yürürlükten kaldırılan 8. maddesi; turizm müessesesi belgesi almış olanların tesis, inşa ve genişletilmesine gerekli olan ve Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerin Bakanlar Kurulu'ndan izin alınmak şartıyla özel hukuk kişilerine satışına imkan tanımaktaydı. Bu hükme dayanılarak, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin (bu arada kıyıların) turizmi özendirmek amacıyla, özel hukuk kişilerine satılması sağlanmıştır (Anal, 2001: 26).

### **3.2.5. İdari Yoldan Tescil**

1515 sayılı Tapu Kayıtlarından Hukuki Kıymetlerini Kaybetmiş Olanların Tasfiyesine Dair Kanun da, bu Kanunda aranan şartların gerçekleşmesi halinde zilyetlikle iktisaba ve idari yoldan tescile izin vermektedir. 1515 sayılı Kanun'un tapu dairelerine verdiği "idari tescil" yetkisi (tescil için sadece şahit göstermenin yeterli olması nedeniyle) bazı durumlarda kötüye kullanılmış ve Medeni Kanun'un 641. maddesi kapsamına giren yerler (bu arada kıyılar) de bu Kanun'a dayanılarak özel mülk olarak tapuya bağlanmıştır (Anal, 2001: 22).

### **3.3. Kıyılarda Özel Mülkiyetin Yasaklanması**

1970'li yıllardan itibaren kıyıların sosyal ve başta turizm olmak üzere ekonomik hayatta arz ettiği önemin ve kıyıda oluşan mülkiyetin, kıyının sağladığı olanaklar üzerinde tekeli bir egemenlik, ayrıcalıklı bir kullanım gücü yarattığının (Geray, 1979: 4) anlaşılmaya başlanması, kıyıların üzerinde herkesin serbestçe faydalanmasını temin edecek, özel mülkiyete cevaz vermeyen bir hukuki düzenleme zorunluluğunu ortaya koymuştur (Cin, 1981: 104).

Bu amaçla ilk olarak 6785 sayılı (mülga) İmar Kanunu'na 1605 sayılı Kanun'la eklenen ek 7. ve 8. maddelerle, kıyıda özel mülkiyet oluşturulması yasaklanmıştır. Kanun koyucu bu maddelerle; deniz, göl ve nehir

---

<sup>5</sup> Bu Kanun, 1982 yılında çıkarılan 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun 38. maddesi ile yürürlükten kaldırılmıştır.

kenarlarında 10 metreden az olmamak üzere İmar ve İskân Bakanlığınca tespit edilecek mesafe içerisinde bulunan kamu taşınmazlarının özel mülkiyete geçirilemeyeceğini, ayrıca bu yerlerde denizden doldurma ve bataklık kurutma suretiyle özel mülkiyet konusu arazi ve arsa kazanılamayacağını hükme bağlanmıştır.

Ancak Kanun, kıyılarda daha önceden oluşmuş bulunan özel mülkiyetin sona erdirilmesine ilişkin bir hüküm ihtiva etmemiştir. Kanun'un bu tutumu, daha önceden oluşan özel mülkiyetin korunmasının zımnen kabul edildiği ve ek 7. maddenin yürürlüğe girme tarihi olan 20.07.1972 tarihine kadar kazanılmış hakların saklı tutulduğu şeklinde yorumlanmıştır (Yargıtay 1. Hukuk Dairesi'nin 27.03.2005 tarihli ve E:2005/2931, K:2005/3645 sayılı kararı).

#### **4. KIYILARDA AÇILAN TAPU İPTALİ DAVALARI**

##### **4.1. Genel Olarak**

Mülkiyet hukuku yönünden bakıldığında kıyılar; Anayasa'nın 43. maddesinde ve Türk Medeni Kanunu'nun 715. maddesinde ifadesini bulan Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerdendir. Bu gibi alanların özel mülkiyete konu olmaları mümkün değildir. Bu nedenle kıyı kenar çizgisi tespit edildikten sonra kıyıda kalan taşınmazlar için defterdarlık ve malmüdürlükleri tarafından herhangi bir bedel ya da tazminat ödenmeksizin tapu iptali davası açılmaktadır.

Bu uygulamanın yasal bir dayanağı bulunmamaktadır. Gerek Anayasa'da ve gerekse Kıyı Kanunu'nda kıyıda kalan taşınmazlar için tapu iptali davası açılacağını öngören bir hüküm yer almamaktadır. Yalnızca Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin 10. maddesinde, "Tesbit sonucunda, kıyıda kalan özel mülkiyete konu arazilerle ilgili tapu iptal işlemleri ilgili defterdarlıkça yürütülür" hükmü bulunmaktadır.

Kanun'da, tapu iptali davaları konusunda herhangi bir hükmün yer almamasına rağmen, Yönetmelikle Kanun'da olmayan bir hususun düzenlenmesi Kıyı Kanunu'na aykırılık teşkil etmektedir (Akkoç, 1999: 56). Genel kabul görmüş hukuk normlarına göre, alt düzenleme üst düzenlemelere aykırı olamaz ve kanunda yer almayan temel bir hüküm hakkında yönetmelikle düzenleme yapılamaz.

Elbette ki gerek Anayasa'nın 43. maddesine ve gerekse Kıyı Kanununa göre; kıyıların Devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu, bu nedenle tapu iptali davası açılması için ayrıca yasa hükmü bulunmasına gerek olmadığı söylenebilir. Ancak tapu iptali davası açılıncaya kadar ortada hukuki açıdan geçerli bir mülkiyet bulunmaktadır ve Anayasa'nın 35. maddesine göre mülkiyet hakkı kamu yararının gerektirdiği hallerde **ancak kanunla** sınırlanabilir. Üstelik Anayasanın 13. maddesi de temel hak ve özgürlüklerin **ancak kanunla** yine Anayasa'da ilgili maddelerde belirtilen sebeplerle ve özlerine dokunulmaksızın sınırlanabileceğini öngörmektedir.

Bu nedenle mülkiyet hakkının özellikleri dikkate alındığında, kıyılardaki tapuların iptal edilerek kıyının, toplumun ortak kullanımına açılması hususunun bir kanunla düzenlenmesi daha uygun olacaktır (Akkoç, 1999: 56).

## **4.2. Tapu İptali Davaları İle İlgili Önemli Hususlar**

Yargıtay'ın 1950'lerden sonra "kıyıların özel mülkiyete konu olamayacağı" yönünde verdiği kararlar, 1982 Anayasası'nın ve 3621 sayılı Kıyı Kanunu'nun kabulünden sonra daha da derinleşerek devam etmiştir. Bu kararların tapu iptali davaları ile ilgili olarak ihtiva ettiği belirgin hususlar aşağıda açıklanmıştır.

### **4.2.1. Kadastro Kanunu'nda Yer Alan Hak Düşürücü Süreye Tabi Olmama**

Yargıtay tarafından yakın zamana kadar verilen kararlarda (Örneğin Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 24.03.1999 tarihli ve E:1999/1-170, K:1999/167 sayılı kararında) kıyıda kalan taşınmazlar hakkında Hazinece açılan tapu iptali davalarında Kadastro Kanunu'nun 12. maddesinde<sup>6</sup> yer alan hak düşürücü sürenin uygulanmayacağı vurgulanmıştır.

Ancak kıyıda oluşan tapuların 10 yıllık zamanaşımı süresine tabi olmaksızın iptal edilebilmesi, Türkiye'nin AİHM tarafından tazminata mahkum edilmesine neden olunca 5841 sayılı Kanun'la 12. maddeye eklenen

---

<sup>6</sup> Kadastro Kanunu'nun 12. maddesinde "Bu tutanaklarda belirtilen haklara, sınırlandırma ve tespitlere ait tutanakların kesinleştiği tarihten itibaren on yıl geçtikten sonra, kadastrodan önceki hukuki sebeplere dayanarak itiraz olunamaz ve dava açılmaz" hükmü yer almaktadır.

cümle ile 10 yıllık hak düşürücü sürenin “iddia ve taşınmazın niteliğine yahut Devlet veya diğer kamu tüzel kişileri dahil, tarafların sıfatına bakılmaksızın” tüm taşınmazlar hakkında uygulanacağı hüküm altına alınmıştır.

5841 sayılı Kanun’un genel gerekçesinde; “10 yıllık sürenin, tapuya güvenerek taşınmaz satın alan iyi niyetli kişilerin tapularının herhangi bir bedel ödenmeksizin iptalinde tapuya güven ilkesini işlemez hale getirdiği ve AİHS’ne Ek 1 No’lu Protokol’ün 1. maddesini ihlal ettiğinden Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi tarafından Türk Devleti aleyhine ihlal kararı verilmesine sebep olduğu” belirtilmiştir.

Bu madde hakkında hem ilk derece mahkemeleri, hem de Yargıtay Hukuk Daireleri tarafından Anayasa’ya aykırılık iddiası ile Anayasa Mahkemesi’ne başvurulmuşsa da Anayasa Mahkemesi henüz bir karar vermemiştir. Başvurular üzerinden 5 ay geçtiği için de Anayasanın 152/3. maddesinde yer alan emredici hüküm gereğince hem ilk derece mahkemeleri hem de Yargıtay Hukuk Daireleri davaları karara bağlamaya başlamışlardır.

Bu konuda Yargıtay 1. Hukuk Dairesi tarafından verilen kararlarda kıyılarda oluşan tapuların iptali istemiyle açılacak davalarda Kadastro Kanunu’nun 12. maddesinde yer alan hak düşürücü sürenin uygulanması gerektiği yönünde kararlar verilmektedir (Akbaba, 2010: 13).

#### **4.2.2. İyi Niyet İddiasının ve Tapu Siciline Güven İlkesinin Geçerli Olmaması**

Yargıtay’ın yakın zamana kadar verdiği kararlarında (Örneğin Hukuk Genel Kurulu tarafından verilen 27.02.1980 tarihli ve E:1980/1-967, K:1980/1365 sayılı kararda) kamu malı niteliğinde olduğu için tescile tabi olmayan kıyılarda oluşan tapuların kıyının özel mülkiyete konu olmasını sağlamayacağı, Devlet adına hareket eden tapu memurlarının dahi kıyının bu niteliğini değiştirmeye yetkili olmadıkları, dolayısıyla kıyıda oluşan tapulara hukuki bir değer atfedilemeyeceği vurgulanmaktaydı (Çelik, 2005: 36).

Bu kararların doğal bir sonucu olarak kıyıda herhangi bir şekilde oluşan tapulara hukuki olarak değer verilemeyeceği ve kıyıda oluşan taşınmazları, herhangi bir şekilde edinen kişinin Türk Medeni Kanunu’nun



1023. maddesi<sup>7</sup> anlamında iyi niyet iddiasında bulunamayacağına karar verilmekteydi.

Fakat Yargıtay AİHM'nin Türkiye aleyhine verdiği tazminat kararları sonrasında görüşünü değiştirerek Devlet tarafından verilen tapulara hukuki değer atfedilmesi gerektiği yönünde karar vermektedir. (Bu konu, AİHM kararlarının iç hukukumuzda etkisi kısmında açıklanmıştır.)

#### **4.2.3. Zamanaşımı Hükümlerine Tabi Olmama**

Yargıtay İçtihatları Birleştirme Hukuk Genel Kurulu'nun 28.11.1997 tarihli ve E:1997/5, K:1997/3 sayılı kararında da ifade edildiği gibi, kıyılar doğal nitelikleri itibariyle herkesin kullanımına açık, diğer taraftan bu nitelikleri nedeniyle özel mülkiyet alanı dışında ve özel mülkiyete konu olamayacak yerlerdir. Bunun sonucu olarak kıyının zamanaşımı yoluyla kazanılması mümkün değildir.

#### **4.2.4. Tapusu İptal Edilen Taşınmazlar İçin Tazminat Talebi**

Kıyıda kalması nedeni ile tapusu Hazinece açılan dava neticesinde iptal edilen taşınmaz malikinin iç hukukta tazminat davası açma hakkı var mıdır? Bu konuda gerek Kıyı Kanunu'nda ve gerekse Kıyı Kanunu Uygulama Yönetmeliğinde hüküm bulunmamaktadır.

Yargıtay 1. Hukuk Dairesi tarafından verilen 23.10.2007 tarihli ve E:2007/6214, K:2007/9985 sayılı karara kadar, Yargıtay'ın istikrarlı kararları kıyıda kalması nedeni ile tapusu iptal edilen taşınmaz malikinin herhangi bir tazminat davası açamayacağı yönünde idi.

Ancak aşağıda açıklanacağı üzere AİHM'nin kıyılarda iptal edilen tapulara karşılık olarak herhangi bir tazminat ödenmemesini mülkiyet hakkının ihlali olarak nitelendirmesi üzerine Yargıtay 1. ve 4. Hukuk Daireleri de görüşünü değiştirerek kıyılarda tapusu iptal edilen taşınmaz maliklerinin tazminat davası açabileceğini benimsemiştir.

---

<sup>7</sup> Söz konusu madde şu hükmü ihtiva etmektedir: "Tapu kütüğündeki tescile iyiniyetle dayanarak mülkiyet veya bir başka aynı hak kazanan üçüncü kişinin bu kazanımı korunur."

## **5. TAPULARI İPTAL EDİLEN TAŞINMAZLAR HAKKINDA AİHM KARARLARI**

Avrupa Konseyine üye ülkeler tarafından 1950 yılında kabul edilen Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi (AİHS/Sözleşme), temel hak ve özgürlüklerin korunması konusunda iç hukukun yanı sıra ikinci bir koruma sistemi sağlamaktadır.

Mülkiyet hakkı Sözleşme'ye Ek 1 No'lu Protokol'ün 1. maddesi ile korunmaktadır. "Mülkiyetin korunması" başlığını taşıyan madde şu şekildedir:

*"Her gerçek ve tüzel kişi, maliki olduğu şeyleri barışçıl bir biçimde kullanma hakkına sahiptir. Kamu yararı gerektirmedikçe ve uluslararası hukukun genel ilkeleri ile hukukun aradığı koşullara uyulmadıkça, hiç kimse mülkiyetinden yoksun bırakılamaz.*

*Ancak yukarıdaki hükümler hiç bir biçimde, mülkiyetin genel yarara uygun olarak kullanılmasını denetim altına almak, vergiler ile diğer harç veya cezaların ödenmesini sağlamak için Devletin gerekli gördüğü yasaları yürürlüğe koyma yetkisini ortadan kaldırmaz."*

Kıyıda kalması nedeni ile tapusu iptal edilen taşınmaz sahipleri, iç hukuktan sonuç alamamaları nedeni ile AİHM'nde Türkiye aleyhine tazminat davası açmaktadırlar. Bu konuda açılan davalarda Mahkeme konunun esasına girmeden önce başvuruyu kabul edilebilirlik kriterleri açısından değerlendirmektedir. Sonrasında davanın esasını inceleyerek mülkiyet hakkına yapılan müdahalenin Sözleşme'ye uygun olup olmadığına karar vermekte, son aşamada ise (eğer ihlal kararı verirse) tazminata hükmetmektedir.

### **5.1. Kabul Edilebilirlik Kriterleri**

Kabul edilebilirlik kriterlerinden ilki altı ay kuralıdır. Bu kurala göre AİHM'ne, iç hukuktaki nihai karardan itibaren altı ay içinde başvurulması gerekmektedir.

AİHM, altı aylık başvuru süresinin tapu iptaline ilişkin Yargıtay kararının, tapusu iptal edilen taşınmaz malikine tebliğ tarihinden itibaren işlemeye başladığını vurgulamaktadır. Zorunlu olmamakla beraber, eğer karar düzeltme talebinde bulunulmuş ise karar düzeltmeye ilişkin kararın

tebliğ tarihi, altı aylık sürenin başlangıcında dikkate alınır (AİHM'nin 30.01.2007 tarihli Aslan ve Özsoy/Türkiye kararı, Adalet Bakanlığı, İNHAK BB, 2010).

Eğer tapu iptaline karşılık olarak Hazine aleyhine tazminat davası açılmış ise bu durumda, bu davaya ilişkin olarak Yargıtay'ın kesinleşmiş kararının taşınmaz malikine tebliğ tarihi esas alınmaktadır (AİHM'nin 16.12.2008 tarihli Terzioğlu ve Diğerleri/Türkiye kararı, İNHAK BB, 2010).

Eğer kıyıda kalan taşınmazların tapularının iptaline ya da tazminat talebine ilişkin nihai mahkeme kararı taşınmaz malikine tebliğ edilmemişse, altı aylık süre taşınmaz malikinin nihai mahkeme kararını "itiraza mahal bırakmayacak" şekilde öğrendiği tarihte başlar (AİHM'nin 03.06.2008 tarihli Kutluk ve Diğerleri/Türkiye kararı, Adalet Bakanlığı, İNHAK BB, 2010). Ancak bu durumda davalı hükümet; davacıların ya da avukatlarının Yargıtay kararı hakkında bilgi sahibi olduktan altı aydan daha fazla bir süre sonra AİHM'ne başvuru yaptıklarını itiraza mahal bırakmayacak nitelikte bir kanıtla ispatlamak durumundadır (AİHM'nin 03.06.2008 tarihli Kutluk ve Diğerleri/Türkiye kararı, Adalet Bakanlığı, İNHAK BB, 2010). Aksi takdirde başvurunun altı aylık süre kuralına uyularak yapıldığı karine olarak kabul edilir.

Türk Hükümeti tarafından kabul edilebilirliğe ilişkin olarak ileri sürülen ikinci itiraz ise iç hukuk yollarının tüketilmemiş olmasıdır. Örneğin Berber/Türkiye davasında (Adalet Bakanlığı, İNHAK BB, 2010) Türk Hükümeti Yargıtay'ın "*kıyılarda iptal edilen tapular için taşınmaz malikine tazminat ödenmesi gerektiği, bu kapsamda tapusu iptal edilen taşınmaz maliklerinin Hazine aleyhine tazminat davası açabilecekleri*" yolundaki kararlarını hatırlatarak, iç hukukta Hazine aleyhine tazminat davası açmayan davacıların iç hukuk yolunu tüketmiş sayılamayacağını ileri sürmüştür.

AİHM, bu ön itirazı kabul etmemiştir. Mahkemeye göre Hükümetin gösterdiği medeni ve idari hukuk yolları başvuranın tapusunun ancak kanuna aykırı olarak iptal edilmesi halinde kullanılacak yollardır (AİHM'nin 30.05.2006 tarihli Doğrusöz ve Aslan/Türkiye kararı, Adalet Bakanlığı, İNHAK BB, 2010). Oysa tapu iptaline ilişkin kararlar Anayasa'nın 43. maddesine ve Kıyı Kanunu'na göre alınmaktadır. Bundan dolayı AİHM, Türk Hükümeti'nin sunduğu iç hukuk yolunun etkin olduğunun kanıtlanamadığına, bu yolun tüketilmesinin taşınmaz maliklerinden beklenilemeyeceğine karar vermiştir

(AİHM'nin 13.01.2009 tarihli Berber/Türkiye kararı, Adalet Bakanlığı, İNHAK BB, 2010).

Kanaatimizce Mahkeme'nin Yargıtay tarafından verilen "taşınmaz maliklerinin Hazine aleyhine tazminat davası açabilecekleri" yolundaki kararları etkin bir iç hukuk yolu olarak görmemesi hatalıdır. Çünkü Yargıtay 1. ve 4. Hukuk Daireleri aşağıda açıklanacağı üzere AİHM'nin Türkiye aleyhine verdiği kararlardan sonra; kıyıda kalan ve tapusu iptal edilen taşınmazlar için iç hukukta tazminat yoluna başvurulabileceğini kabul etmiştir.

AİHM, bu kararların tapunun ancak kanuna aykırı olarak iptal edilmesi halinde kullanılabilmesini iddia etmişse de Yargıtay Daireleri, kararlarında kıyıda kalması nedeniyle tapusu iptal edilen taşınmazlardan ve hatta AİHM'nin kıyıda kalması nedeniyle tapusu iptal edilen bir taşınmazla ilgili olarak verdiği Doğrusöz ve Aslan/Türkiye kararından açıkça bahsetmiştir. Dolayısıyla bu kararlar (AİHM'nin iddiasının aksine) tam da kıyıda kalması nedeniyle tapusu iptal edilen bir taşınmazla ilgilidir. Bundan dolayı bu iç hukuk yolu, tüketilmesi gereken bir iç hukuk yoludur ve AİHM'nin bunu kabul etmemesi ciddi bir talihsizlik olmuştur.

## **5.2. Kıyılarda Bulunan Tapuların İptal Edilmesinin AİHS'ne Aykırılığı**

Mahkeme, kabul edilebilirlik testini geçen müdahaleleri çeşitli kriterlere göre değerlendirmekte ve ihlalin bulunup bulunmadığına karar vermektedir.

Bu konuda dikkate alınan ilk kriter müdahalenin kamu yararına olup olmadığıdır. Çünkü Ek 1 No'lu Protokol'ün 1. maddesinin birinci fıkrası herhangi bir kimsenin **ancak kamu yararı sebebiyle** mal ve mülkünden yoksun bırakılabileceğini; ikinci fıkrası ise devletlerin, mülkiyetin **genel çıkarlara uygun** olarak kullanılmasını düzenlemek için gerekli gördükleri kanunları çıkarabileceklerini öngörmektedir.

AİHM, bu konuya ilişkin olarak yaptığı değerlendirmede, kıyıda kalan taşınmazların tapularının iptal edilmesinin kamu yararına olduğuna karar vermektedir. Mahkeme, kıyıda bulunan taşınmazların herkesin kullanımına açık tutulması gerektiğine, bu nedenle tapuların iptal edilmesinin kamu yararı amacına hizmet ettiğine ve keyfi olarak değerlendirilemeyeceğine karar vermiştir (AİHM'nin 11.10.2005 tarihli N.A ve Diğerleri/Türkiye kararı, İHAMİ, 2010).

Dikkate alınan ikinci kriter “hukuk tarafından öngörülme” dir. Ek 1 No’lu Protokol’ün 1. maddesi, herhangi bir kimsenin, ***hukuk tarafından öngörülen koşullara***<sup>8</sup> uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabileceğini öngörmektedir.

Mahkeme bu konuya ilişkin olarak yaptığı değerlendirmede müdahalenin Anayasa’nın 43. maddesine, Kıyı Kanunu hükümlerine ve Kadastro Kanunu’nun 16. maddesine dayanılarak yapıldığını, dolayısıyla hukuk tarafından öngörülme şartının gerçekleştiği kanaatine varmıştır (AİHM’nin 30.05.2006 tarihli Doğrusöz ve Aslan/Türkiye kararı, Adalet Bakanlığı, İNHAK BB, 2010).

AİHM’nin mülkiyet hakkına yapılan müdahaleleri incelerken kullandığı bir diğer kriter “uluslararası hukukun genel ilkelerine uygunluk”tur. Çünkü Ek 1 No’lu Protokol’ün 1. maddesinin 1. paragrafının 2. cümlesine göre mülkiyet hakkına yapılacak müdahalelerin ***uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun*** olması gerekmektedir.

Ancak AİHM içtihatlarına göre “uluslararası hukukun genel ilkelerine uygunluk” kriteri yalnızca “vatandaş olmayanlar” açısından uygulanabildiği, bir devletin kendi uyuşunda bulunan kişilerin mülkiyet hakkına yapmış olduğu müdahaleler bu kriter kapsamına girmediği için Türk vatandaşları tarafından açılan davalarda bu kriter uygulanmamaktadır. Henüz “Türk vatandaşı olmayan” bir kişi tarafından açılan ve karara bağlanan bir dava bulunmadığı için Mahkemenin buradaki yorumu bilinmemektedir.

Bir diğer kriter ise “ölçülülük”tür. Bu ilkeye göre; müdahalede kullanılan yöntem, elde edilmek istenilen amaç bakımından uygun bir araç olmalıdır. Birden çok yöntemin bulunması halinde mülkiyet hakkına en az müdahalede bulunacak yöntemin seçilmesi gerekir. AİHM tarafından şu ana kadar karara bağlanan davalarda ölçülülük ilkesi konusuna henüz

---

<sup>8</sup> Sözleşmenin, 6366 sayılı Kanunla onaylanan metninde ve bu metne dayalı olarak kullanılan Türkçe tercümelelerinde “kanunun derpiş ettiği (kanunun öngördüğü)” ifadesi yer almakta ise de bunu “hukuk tarafından öngörülen” şeklinde algılamak gerekir. Sözleşme’nin İngilizce metninde geçen “provide for by law” ifadesi de hukuk tarafından öngörülme ifadesi gibi, AİHM de “provide for by law” ibaresinde geçen “law” kelimesinin sadece kanunları değil, tüzük, yönetmelik gibi mevzuatı da kapsadığını belirtmektedir.

değnilmediği görölmektedir. Bu, bir anlamda Mahkeme'nin, müdahalenin ölçülülük ilkesine uygunluğunu zımnen kabulü olarak da yorumlanabilir.

Son ve en önemli kriter olan "orantısallık" ise kıyıda kalan taşınmazların tapularının iptal edilmesi nedeniyle Türkiye'nin tazminat ödemesine neden olmaktadır.

AİHM içtihatlarına göre; müdahale meşru bir amaca hizmet ediyor olsa bile müdahalede kamusal yarar ile bireysel yarar arasındaki dengenin de gözetilmesi gerekir. Bu makul denge ancak taşınmazın değeriyle orantılı bir tazminat ödenmesi ile kurulabilecektir. Her ne kadar ödenecek tazminatın mülkün tam değerini yansıtmaması şart değilse (AİHM'nin 20.05.2008 tarihli Edip Uslu/Türkiye kararı Adalet Bakanlığı, İNHAK BB, 2010) de Mahkeme, mülkün değeriyle makul orantıda bir ödeme yapılmadan mülkün elden alınmasının, orantısız bir müdahale oluşturacağına karar vermiştir.

Tazminat ödemesi olmadan taşınmazın tapularının iptal edilmesinin ancak istisnai durumlarda haklı olarak kabul edilebileceğini vurgulayan AİHM, kıyıda açılan tapu iptali davalarının bu istisnai duruma girmediğine, bundan dolayı kişiye taşınmazın değeriyle orantılı uygun bir tazminat ödenmesi gerektiğine karar vermiştir. (AİHM'nin 30.05.2006 tarihli Doğrusöz ve Aslan/Türkiye kararı, Adalet Bakanlığı, İNHAK BB, 2010).

Mahkeme'ye göre, kıyıda bulunan taşınmazların tapularının tazminat ödenmeksizin iptal edilmesi bireysel ve kamusal yararlar arasındaki dengeyi bozmakta, bu da mülkiyet hakkının ihlali anlamına gelmektedir.

### **5.3. AİHM'nin Tazminat Standardı**

AİHM'nin, kıyı iptalleri konusunda verdiği ihlal kararlarında belirgin bir tazminat standardı bulunmamaktadır. Bu kararlar arasındaki tek ortak nokta; mülkiyet hakkına yapılan müdahalenin kamu yararına olduğu durumlarda tazminatın mülkün tam değerini yansıtmaması zorunluluğunun bulunmamasıdır.

Tazminatın, mülkün tam değerini yansıtmadığı böyle bir durumda, kaçınılmaz sonuç, taşınmaz malikine ödenecek tazminatın tamamen "taksidre dayalı" ya da Mahkeme tarafından ifade edildiği şekilde "götürü" şeklinde belirlenmesidir. Gerçekten de Mahkeme, kıyılar konusunda açılan davalarda ihlale hükmettikten sonra, taşınmaz malikine ödenecek tazminatı tamamen "taksidre" olarak belirlemektedir.

Kıyı davaları açısından, taşınmaz malikleri tarafından talep edilen tutar ile Mahkeme tarafından hükmedilen tazminat tutarları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

**Tablo 1: Kıyılarda Tapu İptalleri Nedeniyle AİHM’de Açılan Davalara İlişkin Tazminat Tutarları**

Dava Adı	Malik Tarafından Talep Edilen Tutar (Avro)	Mahkemece Hükmedilen Tazminat Tutarı (Avro)	Fark (Avro)
Gümüšoğlu ve Diğerleri/Türkiye	37.390	29.000	8.390
Doğrusöz ve Aslan/Türkiye	29.000	26.000	3.000
Berber/Türkiye	50.300	50.300	0
Edip Uslu/Türkiye	56.300	50.000	6.300
Kalyoncu/Türkiye	100.000	10.000	90.000
Kutluk/Türkiye	144.651	15.500	129.151
M. Ali Miçoğulları/Türkiye	78.300	15.000	63.300
Aslan ve Özsoy/Türkiye	291.000	150.000	141.000

Kaynak: AİHM Kararlarından derlenmiştir.

Tablodan da açıkça anlaşıldığı üzere Mahkeme’nin tazminat konusunda belirgin bir standardı bulunmamaktadır. Mahkeme, bazı durumlarda taşınmaz maliklerinin taleplerine yakın bir tazminat tutarına hükmederken bazen de hükmedilen tazminat miktarı taşınmaz maliklerinin taleplerinin çok uzağında kalmaktadır.

## **6. AİHM’NİN KİYILARDAKİ TAPU İPTALLERİ KONUSUNDAKİ KARARLARININ İÇ HUKUKUMUZA ETKİSİ**

Daha öncede belirtildiği üzere Yargıtay, AİHM tarafından verilen Doğrusöz ve Aslan/Türkiye kararına kadar kıyıda tapusu iptal edilen taşınmazlar için tazminat davası açılmayacağını kabul etmekte idi. Ancak 2006 yılında verilen Doğrusöz ve Aslan/Türkiye kararından sonra Yargıtay 1. ve 4 Hukuk Daireleri tarafından verilen kararlarda “kıyıda kalan taşınmazına

ait tapu kaydı iptal edilen taşınmaz malikinin tazminat davası açabileceği” vurgulanmıştır.

Bu kararlarda<sup>9</sup>; mülkiyet hakkının temel haklardan olduğu, bu hakkın kamu yararının bulunduğu hallerde sınırlandırılabilirliği veya tamamen kaldırılabilirliği, ancak bu sınırlandırma veya kaldırma gerçekleştirilirken, kamu yararı ile mülkiyet hakkından kısmen veya tamamen yoksun bırakılan kişinin hakkı arasında hak ve adalet dengesini sağlayacak bir dengenin kurulması gerektiği, bundan dolayı taşınmaz malikinin tazminat hakkının bulunduğu ifade edilmiştir.

Yargıtay’ın bu yönde karar vermesinde, AİHM’nin kıyıda oluşan tapulara hukuki değer atfedileceğini kabul etmesinin önemli bir etkisi olduğu görülmektedir. Gerçekten de Yargıtay tarafından daha önceden verilen kararlarda kıyıda oluşan tapulara hukuki değer verilemeyeceği belirtilmekteyken AİHM’nin kararlarından sonra kıyılarda her nasılsa oluşan tapuların kıyının kamu malı niteliğini değiştirmeyeceği, ancak Devlet tarafından verilen tapu ile sağlanan mülkiyet hakkına değer verilmesi ve kişinin söz konusu tapuya dayalı hakkının korunması gerektiği ifade edilmiştir (Yargıtay 1. Hukuk Dairesi’nin 18.1.2010 tarihli ve E:2009/12967, K:2010/165 sayılı kararı, Akbaba, 2010: 6).

Bu nedenle kıyılarda daha önceden oluşturulan tapu kaydının iptalinde kamu yararı bulunduğu, bu tapuların iptal edilmesi gerektiği açık olmakla birlikte kişinin mülkiyet hakkı sona erdirilirken karşılıklı hak dengesinin sağlanması için mülkiyet hakkı sahibine tazminat niteliğinde bir bedelin ödenmesi gerektiği, tapunun iptal edilmesinin yasa dışı bir işlem değil, kamu yararını gerçekleştirme amacını taşıyan bir işlemden kaynaklanması nedeni ile, tazminatın taşınmazın tam değerini karşılama zorunlu olmadığı yönünde karar verilmektedir.

Bu kararlardan sonra, kıyıda kalması nedeniyle tapusu iptal edilen taşınmaz maliklerinin açtıkları tazminat davaları Yargıtay tarafından kabul görmekte ve kamu yararı nedeniyle mülkiyet hakkından yoksun bırakılan kişinin makul, kabul edilebilir hak dengesini sağlayacak bir oran kurularak adil

---

<sup>9</sup> Yargıtay 1. Hukuk Dairesi’nin 17.09.2009 tarihli, E:2008/7384, K:2008/9364; 26.03.2009 tarihli, E:2009/1914, K:2009/3745; 18.01.2010 tarihli, E:2009/12967, K:2010/165 sayılı kararları, Akbaba, 2010)



bir tazminat ödenmesi gerektiği vurgulanmaktadır (Yargıtay 1. Hukuk Dairesi'nin 17.09.2008 tarihli ve E:2008/8822, K:2008/11033; Yargıtay 4. Hukuk Dairesi'nin 14.01.2009 tarihli ve E:2008/11535, K:2009/402 sayılı ilamları, Akbaba, 2010).

## **7. ÖNERİ**

### **7.1. Önerinin Gerekçesi**

Yukarda yapılan açıklamalar dikkate alındığında, kıyıda kalan ve bu nedenle tapusu iptal edilen taşınmaz sahiplerine tazminat hakkı tanınması gerektiği değerlendirilmektedir.

Elbette ki kıyılar devletin hüküm ve tasarrufu altında ve herkesin ortak kullanımına açık olması gerektiği için Devlet, kıyının bu özelliklerinin sağlanabilmesi ve kıyının topluma açık tutulabilmesi için gerekli önlemleri almak zorundadır (Akkaya, 2004: 35). Ancak gerek Osmanlı İmparatorluğu ve gerekse Cumhuriyet döneminde verilmiş olan tapuları tamamen geçersiz sayarak hiçbir bedel ödemeksizin iptal edilmesi de hakkaniyete uygun düşmediği gibi 864 sayılı Tatbikat Kanunu'nun eski hukuk döneminde kazanılmış aynı hakların korunması yönündeki hükmüne de aykırı düşmektedir. Bu alanlarda gerek Osmanlı döneminde ve gerekse Cumhuriyet döneminde 1972 yılına kadar özel kanunlarla kazanılmış olan hakları saklı tutmak gerekir (Cin, 1981: 105).

Zaten 43. maddenin Danışma Meclisine sunulan gerekçesinde *“Fakat daha önce doğmuş olan özel mülkiyet haklarının da korunması hukuk devleti ilkesinin tabii sonuçlarından bulunmaktadır. Böylece kıyılardan kamunun yararlanması ve Kıyılardaki doğmuş bulunan mülkiyet haklarının telif edilmesi gerekmektedir. (...) Devlet, kıyılarda doğmuş olan mülkiyet haklarını kamu yararı mülahazasıyla sona erdirmek istiyorsa (...) kamulaştırma yoluna başvurarak bunu sağlayabilir”* denilerek kıyılarda daha önceden oluşmuş bulunan mülkiyetin korunması gerektiği ifade edilmiştir.

Bu gerekçe dikkate alındığında, Anayasa koyucunun, kıyıda devletin sahip olduğu yetkilere karşılık kişilerin de bazı haklarının bulunduğu gerçeğini göz önünde tutarak, kamu yararı ile kişi haklarını bağdaştırmaya çalıştığı ve bu madde ile ulaşılmak istenen amaçlardan birinin kıyıda Anayasa'nın yürürlüğe girmesinden önce hukuka uygun olarak kazanılmış hakları korumak

olduğu görülmektedir (Anayasa Mahkemesi'nin 25.02.1986 tarihli ve E:1985/1, K:1986/4 sayılı kararı).

Türkiye Cumhuriyeti bir hukuk devletidir ve hukuk devleti ilkesi gereği Devlet tarafından verilen tapuların, sonradan geçersiz olduğu ileri sürülerek tazminat ödenmeksizin iptal edilmemesi gerekir. Bedel ödenmeksizin tapuların iptal edilmesi bu kişilerin mağduriyetine neden olduğu (Sayıştay, 2006: 36) gibi, bu davalar sonucunda tapusu iptal edilen kişiler tarafından ödenen vekalet ücreti ve yargılama gideri de sorunun vahametini artırmaktadır.

Herhangi bir tazminat ödenmeksizin kıyıda kalan tapuların iptal edilmesi, AİHM tarafından AİHS'ne Ek 1 No'lu Protokol'e aykırı bulunmaktadır. Bu ise, Türkiye'nin tazminat ödemesine ve uluslararası sitemde itibar kaybetmesine neden olmaktadır.

Ayrıca AİHM'nin tazminat konusunda belirgin bir standardı bulunmamaktadır. Mahkeme, dosyada yer alan bilgi ve belgelere göre tamamen takdiren karar vermekte, bu da kişilerin tazminat umudunu körüklemektedir.

AİHM'nin ihlal kararlarından sonra Yargıtay 1. ve 4. Hukuk Daireleri tarafından verilen kararlarda *"kıyıda kalan taşınmazına ait tapu kaydı Hazinece açılan tapu iptali davası sonucunda iptal edilen taşınmaz malikinin tazminat davası açabileceği"* nin açıkça vurgulanmasına rağmen Mahkemenin iç hukuk yolu tüketilmesi şartını (kıyı davalarında olduğu üzere) çok esnek şekilde yorumlaması da, Türkiye aleyhine daha çok dava açılmasını körüklemektedir.

Bunun yanı sıra AİHM'nin tazminat ödenmeksizin tapuların iptal edilmesini mülkiyet hakkının ihlali olarak nitelendirmesi üzerine Yargıtay Hukuk Dairelerinin tapusu iptal edilen taşınmaz maliklerine tazminat ödenmesi gerektiği yönünde karar verdikleri bilinen bir gerçektir. Ancak bu durum hem vatandaş, hem de Devlet açısından bazı sıkıntılar ortaya çıkarmaktadır. Bu sistemde Devlet tapunun iptali için, taşınmaz maliki de tazminat için dava açmaktadır. Bu davaların uzun yıllar devam etmesi bir yana her iki taraf da vekalet ücreti ve yargılama gideri ödemeye mahkum olmaktadır.

## **7.2. Öneri**

Yukarıda sayılan gerekçelerle; yasal düzenleme yapılarak kıyıların kamunun ortak kullanımına geçirilmesinin ve karşılığında bedel ödenmesi konusunun düzenlenmesi faydalı olacaktır.

Burada şu soru akla gelebilir: 1982 Anayasası'nın 46. maddesi ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu kıyıların korunması amacıyla kamulaştırma yapmaya, hatta kamulaştırma bedelinin taksitle ödenebilmesine imkan tanıdığına göre kıyıların kamu mülkiyetine geçirilmesinin, bir yasal düzenlemeyle ayrıca düzenlenmesine gerek var mıdır? Bu soruya “evet” demek mümkündür, çünkü gerek idarenin kamulaştırmayı algılama mantığı ve gerekse kıyıda oluşan özel mülkiyetin bedel ödenmeksizin iptal edilebileceğine dair yaygın inanç, bu yönde bir düzenlemeyi zorunlu kılmaktadır.

Bu konu hakkında tarafımızca yapılan önerinin detayları aşağıda açıklanmıştır:

Öneriye göre kıyının kamu ortak kullanımına geçmesinin iki temel aracı olacaktır. Bunlardan birincisi tazminat karşılığı tapu iptali, ikincisi ise Hazine taşınmazları ile takastır.

Kıyıda kalan taşınmazların Hazine özel mülkiyetindeki taşınmazlarla takası, kıyının herhangi bir nakdi bedel ödenmeksizin kamunun ortak kullanımına alınması bakımından büyük faydalar sağlayacaktır. Takas, ana hatları itibarı ile tescilli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının Hazine taşınmazları ile değiştirilmesindeki esaslara dayanacaktır.

Tazminat karşılığı tapu iptali ise, nitelik olarak kamulaştırma işlemine benzemekle beraber bazı farklı yönleri bulunmaktadır.

Burada “kamulaştırma” yerine “tazminat karşılığı tapu iptali” ifadesinin kullanılmasının temel nedeni, Anayasa'nın 46. maddesine ve Kamulaştırma Kanunu'na göre kamulaştırma bedelinin “rayiç bedel” esas alınarak tespitinin zorunlu olmasıdır. Oysaki AİHM'nin de kıyılarla ilgili kararlarında sıkça vurguladığı üzere kıyıların kamunun ortak kullanımına alınmasında ödenecek tazminatın, her zaman için taşınmazın gerçek değerini yansıtması zorunlu değildir. Bu şekilde bir ayırım yapılarak, idareye kamulaştırma bedelinin tespiti konusunda belli bir esneklik sağlanması amaçlanmıştır.

Önerilen bu sistemde kıyıda kalan taşınmaz için Hazinece tespit edilen bedel taşınmaz malikine teklif edilerek tapusunun tapudan terkini talep edilecektir. Taşınmaz malikinin kabul etmesi halinde, tapunun iptal edilmesinden sonra bedel malike ödenecektir. Taşınmaz malikinin kabul etmemesi durumunda, Hazinece taşınmazın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesine başvurularak taşınmazın tapusunun iptali ile Hazinece malike ödenecek taşınmaz bedelinin tespit edilmesi istenecektir.

Sonuç olarak kıyıların kamunun ortak kullanımına alınması için Kıyı Kanunu'nda aşağıdaki şekilde bir düzenleme yapılmasının uygun olacağı değerlendirilmektedir:

***“Kıyının Kamunun Ortak Kullanımına Alınması***

***Madde – Kıyıda kalması nedeni ile tapusunun iptal edilmesi gereken taşınmazlar Hazine özel mülkiyetinde olup herhangi bir kamu hizmetine tahsis edilmemiş taşınmazlarla takas edilebilir. Takas edilecek taşınmazların değeri 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa, taşınmaz üzerinde yer alan yapıların değeri ise 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa göre belirlenir. Bu hükmün uygulanması ile ilgili usul ve esaslar, Maliye Bakanlığınca çıkarılacak bir yönetmelikle belirlenir.***

*Maliki tarafından takası kabul edilmeyen taşınmazların tapuları, Hazinece 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa göre tespit edilecek bedelin ödenmesi kaydı ile iptal edilir.*

*İkinci fıkra gereği yapılacak iptaller için öncelikle Hazinece taşınmazın değeri 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa göre tespit edildikten sonra resmi taahhütlü bir yazıyla malike bildirilir.*

*Malik ya da yetkili temsilcisi tarafından tebliğden itibaren 15 gün içerisinde başvurulması halinde, idare tarafından tespit edilen tarihte 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 13. maddesinde belirtilen komisyon ile malik arasında idarece tespit edilen bedelin üstünde olmamak üzere pazarlık görüşmeleri yapılır. Anlaşmaya varılması halinde durum bir tutanakla tespit edilir. Tutanak düzenlendikten ve imzalandıktan sonra bedele ve tapudan terkin işlemine karşı dava açılmaz.*

*İdarece, anlaşma tutanağının tanzim tarihinden itibaren en geç kırk beş gün içinde, tutanakta belirtilen bedel ödenmeye hazır hale getirilerek, bu durum malike veya yetkili temsilcisine yazıyla bildirilerek belirtilen günde*

*tapu kaydının terkin edilmesi istenilir. Malik veya yetkili temsilcisi tarafından tapuda terkinin yapılması üzerine, tazminat kendilerine ödenir.*

*Malik ya da yetkili temsilcisi tarafından tebliğden itibaren 15 gün içerisinde başvurulmaması ya da anlaşma sağlanamaması durumunda idarece bedele ilişkin belgeler ve diğer belgelerle taşınmazın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesine başvurularak taşınmazın değerinin tespiti ile taşınmazın tapu kaydının terkin edilmesi istenir. Bu durumda taşınmazın değeri, 2886 sayılı Kanun'a göre belirlenir.*

*Bu madde gereğince yapılan terkinler, hiçbir şekilde harç ve döner sermaye ücretine tabi değildir.*

*Bu madde uyarınca kamunun ortak kullanıma alınan yerler paftasında kıyı olarak gösterilir.”*

### **7.3. Finansman İhtiyacı**

Kıyıda kalan taşınmazların Hazine özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlarla takas edilmesi, herhangi bir finansman ihtiyacı doğurmayacaktır. Buna karşılık tazminat karşılığı tapu iptali, belirli bir finansman ihtiyacı doğuracaktır. Bu finansman ihtiyacının karşılanması için (bütçe kaynakları dışında) iki yol akla gelmektedir.

Bunlardan birincisi emlak vergisi oranlarında bir miktar artış yapılarak artırılan miktarın tapu iptalleri için kullanılmasıdır. Ancak 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'na 5226 sayılı Kanun'la eklenen ve 5835 sayılı Kanun'la değiştirilen ek 6. fıkra ile emlak vergisinin % 10 fazla alınması öngörüldüğü için, bu yolun başarı şansının fazla olmadığı değerlendirilmektedir.

Bir diğer yol ise Hazine taşınmazlarının satışından elde edilen gelirden belediyelere ve il özel idarelerine verilen payların kısılarak kıyıların kamu ortak kullanımına geçmesi için oluşturulacak özel hesaba aktarılmasıdır.

Bilindiği üzere Hazineye ait taşınmazların satışından elde edilen gelirlerin bir kısmı 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 5. maddesinin 5. fıkrası kapsamında belediyelere ve il özel idarelerine aktarılmaktadır. Aktarılan bu tutarın bir kısmının kıyıların

kamunun ortak kullanımına alınması amacı ile açılacak özel hesaba aktarılması, kaynak temin edilmesi bakımından faydalı olacaktır.

Bu amaçla Hazineye ait taşınmazların satış bedellerinden büyükşehir belediyelerine, belediyelere ve il özel idarelerine verilen payların azaltılarak elde edilecek tutarın kıyıların kamunun ortak kullanımına alınması için Maliye Bakanlığınca açılacak hesaba aktarılması konusunun düzenlenmesi gerektiği düşünülmektedir.

Böyle bir yolun, hem uygulama kolaylığı sağlaması, hem de şahıslar üzerinde ek bir vergi yükümlülüğü meydana getirmemesi nedeni ile daha uygun olacağı değerlendirilmektedir.

## **8. SONUÇ**

Kıyıların Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerden olması dolayısıyla özel mülkiyete konu olmaması gerektiği şüphe götürmemekle birlikte gerek Osmanlı İmparatorluğu döneminde ve gerekse Cumhuriyet yıllarında oluşan özel mülkiyetin bedeli ödenmeksizin ortadan kaldırılması, mülkiyet hakkına aykırılık teşkil etmektedir.

Devlet tarafından verilen tapu kayıtlarının, sonradan “geçersiz” olduğu iddia edilerek iptal edilmesi, hukuk devleti ilkesine aykırılık teşkil etmektedir. Özellikle bu taşınmazları bedel ödeyerek satın alan kişiler, tapu kayıtlarının bedel ödenmeksizin iptal edilmesini kabullenememektedirler. Üstelik tapuların bedel ödenmeksizin iptal edilmesi kişilerin devlete olan güvenini zayıflattığı gibi, Türkiye’nin AİHM tarafından tazminata mahkum edilmesine de neden olmaktadır.

Her ne kadar Yargıtay Hukuk Daireleri, AİHM tarafından verilen ihlal kararlarından sonra, kıyıda iptal edilen tapulara karşı taşınmaz malikinin tazminat alma hakkına sahip olduğuna karar verseler de “Hazine’nin tapu iptali davası açmasına, buna karşılık taşınmaz malikinin tazminat davası açmasına” dayanan bu sistem hem yargılama süresinin uzunluğu, hem de yargılama gideri ve vekalet ücreti sorunu ortaya çıkarması nedeniyle sorunu tam anlamıyla çözmemektedir.

Bundan dolayı, kıyıda daha önceden oluşan özel mülkiyette bulunan taşınmazların kamunun ortak kullanımına alınması hususunun yasal bir düzenlemeyle çözüme kavuşturulması elzem görünmektedir.

## **KAYNAKÇA**

- Akbaba, F. (2010) “Orman Kanunu 2/B - Kıyı Kanunu Uyuşmazlıkları ve Türk Yargıtay’ı İçtihatları”, Yargıtay Başkanlığı İnternet Sitesi, Erişim Adresi: [http://www.yargitay.gov.tr/abproje/belge/sunum/rt3/Akbaba\\_2BKiyiKanunu.doc](http://www.yargitay.gov.tr/abproje/belge/sunum/rt3/Akbaba_2BKiyiKanunu.doc), Erişim Tarihi: 05.07.2010
- Akkaya, M.A. (2004) “Türkiye’de Kıyı Alanları Yönetimi ve Hukuksal Rejimi”, İstanbul Üniversitesi, Deniz Bilimleri ve İşletmeciliği Enstitüsü, Denizel Çevre Anabilim Dalı, Doktora Tezi
- Akkoç, A. K. (1999) “Kıyıların Hukuki Durumu ve Mülkiyet Hakkı”, Mali Kılavuz Dergisi, Yıl: 1999, Sayı: 6
- Akyol, N., ve Sesli, F.A. (1999) “Türkiye’de Kıyı Alanları Konusunda Geçmişten Günümüze Ulusal Mevzuat”, T.M.M.O.B. Harita ve kadastro Mühendisliği Dergisi, Temmuz 1999, sayı: 86,
- Anal, A. A. (2001) “Kıyı Mevzuatının Dünü-Bugünü”, Maliye Bakanlığı, Millî Emlak Kontrolörleri Kurulu Başkanlığı, Yayınlanmamış Ders Notu, Ankara
- Cin, H. (1981) “Osmanlı Devletinde Kıyıların Hukuki Rejimi”, Seha L. Meray’a Armağan, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, Ankara
- Çelik, H. (2005) “Yargıtay Örnek Kararları ile Açıklamalı Kıyı Kanunu ve Uygulaması”, Bilge Yayınevi, Ankara
- Doğan, E ve Erginöz M. (1997) “Türkiye’de Kıyı Alanları Yönetimi ve Yapılaşması”, Arion Yayınevi, İstanbul
- Duru, B. (2003) “Kıyı Yönetiminde Bütünleşik Yaklaşımlar ve Ulusal Kıyı Politikası”, Mülkiyeliler Birliği Vakfı Yayınları, Ankara
- Esener, H. (2005) “Kıyılarda Bulunan Tapulu Taşınmazların Hukuki Durumu” Yaklaşım Dergisi, Sayı: 156 (Aralık 2005)
- Ferudun, A. (2009) “Kıyı Alanlarının Hukuki Statüsü”, Deniz Harp Okulu Deniz Bilimleri ve Mühendisliği Dergisi, Cilt: 5, Sayı:1

- Geray, C. (1976) “Kıyıların Toplum Yararına Kullanılmasına İlişkin Sorunlara Genel Bakış”, Mimarlık Dergisi, Sayı: 147 (1976/2)
- Geray, C. (1979) “Kamu Taşınmazları, Kıyıları ve Sayıştay”, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, Cilt: 34, Sayı: 1-4,
- Pala, K. (1975) “Türkiye'nin Kıyı Sorunları ve Politikası”, Harita ve Kadastro Mühendisliği Dergisi, Yıl: 10, Sayı: 33-34

*İnternet Kaynakları*

- Adalet Bakanlığı, İNHAK BB: Adalet Bakanlığı İnsan Hakları Bilgi Bankası, <http://www.inhak-bb.adalet.gov.tr>, Erişim Tarihi: 25.07.2010
- İHAMİ: Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi İnsan Hakları Hukuku Projesi, İnsan Hakları Avrupa Mahkemesi İçtihatları, <http://ihami.anadolu.edu.tr>, Erişim Tarihi: 25.07.2010