

Anayasa Mahkemesi Kararları Çerçevesinde İmar Planı Uygulamaları ile Mülkiyet Hakkının Sınırlanması

Arş. Gör. Kerim AZAK*

Öz

Taşınmazların kullanım şekillerini ve amaçlarını belirleyen imar planları, bireylerin sağlıklı bir çevrede yaşamasını temin etmeye yönelik planlardır. Kamusal yarar amacı taşıyan bu planların uygulanması ise Anayasa ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nde koruma altına alınan mülkiyet hakkına müdahale niteliğindedir. Mülkiyet hakkına müdahale boyutuyla imar planları uygulanırken kamusal yarar ile bireysel çıkar karşı karşıya gelmektedir. Kamusal yarar ile bireysel çıkar arasında bir tercih yapılması mümkün değildir. Bu nedenle kamusal yarar ve bireysel çıkar arasında bir denge kurulması gerekmektedir. Bu çerçevede de bu çalışmanın konusunu, imar planı uygulamaları ile mülkiyet hakkının sınırlandırmasının hukuki çerçevesi oluşturmaktadır. Bu hukuki çerçeve incelenirken Anayasa Mahkemesinin bireysel başvuru kararları esas alınmıştır.

Anahtar Kelimeler

• İmar Planı • Mülkiyet Hakkı • Arazi ve Arsa Düzenlemesi • Düzenleme Ortaklık Payı • Kamulaştırma

* Arş. Gör., İzmir Bakırçay Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Kamu Hukuku Bölümü, İdare Hukuku Anabilim Dalı, İzmir, Türkiye | Res. Asst., İzmir Bakırçay University, Faculty of Law, Department of Public Law, Administrative Law, İzmir, Türkiye.

✉ krmazak@gmail.com • ORCID 0000-0002-4830-771X.

✉ **Atıf Şekli** | Cite As AZAK, Kerim: 'Anayasa Mahkemesi Kararları Çerçevesinde İmar Planı Uygulamaları ile Mülkiyet Hakkının Sınırlanması', SÜHFD, C. 31, S. 4, 2023, s. 1561-1601.

✉ **İntihal** | Plagiarism: Bu makale intihal programında taranmış ve en az iki hakem incelemesinden geçmiştir. | This article has been scanned via a plagiarism software and reviewed by at least two referees.

✉ Bu eser Creative Commons Atıf-GayriTicari 4.0 Uluslararası Lisansı ile lisanslanmıştır. | This work is licensed under Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License.

Restriction of Property Right by Implementations of Zoning Plans in The Framework of The Decisions of The Constitutional Court

Abstract

The zoning plans, which determine the use and purpose of the immovables, are the plans to ensure that people live in a healthy environment. However, the implementation of these plans, which are aimed at the common good, is an intervention to the property right, which is protected in the Constitution and the European Convention on Human Rights. The implementations of zoning plans, which interfere with the property right, collides the common good and the individual interest. It is not possible to choose between the common good and the individual interest. For this reason a balance must be established between the common good and the individual interest. In this context, the subject of this study is the legal framework of restriction of right to property by implementations of zoning plans. While examining this legal framework, the individual application decisions of the Constitutional Court were taken as a basis.

Key Words

• Zoning Plan • Property Right • Land and Plot Arrangement • Readjustment Share • Expropriation

Giriş

Mülkiyet hakkı, Anayasa'nın 35. maddesinde ve yine Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nin Ek 1 No'lu Protokolünün 1. maddesi ile koruma altına alınmıştır. AİHS'de mülkiyet hakkının öznesi olarak "*her gerçek ve tüzel kişi*" kabul edilmiştir¹. Bu yönüyle mülkiyet hakkı, tüzel kişilerin AİHS'de açıkça hak sahibi olarak belirtildiği tek hak niteliği taşımaktadır². Anayasamızda da "*herkes*" denilerek esasında tüzel kişilerin de mülkiyet hakkına sahip olduğu kabul edilmiştir.

Kişilerin doğuştan sahip olmadığı, ancak daha sonradan edindiği bir hak olsa da mülkiyet hakkı, birey özgürlüğü ile doğrudan ilgilidir ve bireye, ileriye dönük planlar yapma ve emeğinin karşılığını alma imkânı

¹ https://www.echr.coe.int/documents/convention_tur.pdf, E.T. 5.5.2022.

² **GRGİÇ**, Aida/ **MATAGA**, Zvonimir/ **LONGAR**, Matija/ **VILFAN**, Ana, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Kapsamında Mülkiyet Hakkı, Avrupa Konseyi, 2007, s. 7, https://www.anayasa.gov.tr/media/3605/aihs_kapsamindamulkiyethakki.pdf (E.T. 5.5.2022); **GEMALMAZ**, H. Burak, Mülkiyet Hakkı, Avrupa Konseyi, 2018, s. 15, https://www.anayasa.gov.tr/media/3548/06_mulkiyet_hakki.pdf (E.T. 31.5.2023).

tanır³. Zira mülkiyet hakkı, bireyin eşya üzerindeki hâkimiyetini koruma altına alırken aslında devletin müdahalede bulunamayacağı özel bir alan oluşturmakta ve bireyin emeğini güvence altına almaktadır⁴.

Niteliği itibari birey açısından önemli bir yere sahip olan mülkiyet hakkı, ülkemiz uygulamasında en çok ihlal edilen dördüncü haktır. Bireysel başvuru hakkının kullanılmaya başlandığı 23.9.2012 tarihi ile 30.9.2023 tarihi arasında en az bir hakkın ihlal edildiğine karar verilen dosya sayısı 70.364'tür. Bu dosyalardan %4,9'una karşılık gelen 3.508'inde mülkiyet hakkının ihlal edildiğine karar verilmiştir⁵.

İmar planları ve uygulamaları, bireyin mülkiyet hakkına; mülkiyetin kullanımını geciktirerek, önleyerek, düzenleyerek ve hatta mülkiyet hakkına son vererek müdahale etmektedir. Her ne kadar mülkiyet hakkına bir müdahale söz konusu olsa da imar planları ve uygulamaları, esasında bireylerin rahat ve huzurunun sağlanmasını amaçlamaktadır⁶. Bu sebeple imar planları ve uygulamaları, her şeyden önce mülkiyet hakkı sahiplerinin bireysel çıkarları ile kamu yararı arasında bir denge sağlamalı ve bu dengeyi sürdürmelidir⁷. İmar planlarının yapılması gerekliliği karşısında, bu dengenin sağlanmadığı durumlarda ise bireylerin özgürlüğü ile doğrudan ilgili olan mülkiyet hakkının ihlali söz konusu olabilecektir.

Kamu yararının sağlanması adına önem arz eden imar planı uygulamaları ile mülkiyet hakkının sınırlanması bu çalışmanın konusunu oluşturmaktadır. Bu doğrultuda çalışmanın ilk bölümünü, imar planı ve bu planların uygulanma yöntemlerinin neler olduğu hususu oluşturmaktadır. İkinci bölümde ise öncelikle Anayasa Mahkemesinin, mülkiyet hakkına müdahale türlerine ilişkin üç kural içtihadı açıklanmıştır. İkinci bölümün devamında, imar planı uygulamaları açıklanarak bu uygulama yöntemlerinin, üç kural içtihadı çerçevesinde hangi kural kapsamında

³ AYM, E. 2013/95, K. 2014/176, T. 13.11.2014, RG, 13.3.2015-29294.

⁴ AYM, E. 2013/57, K. 2013/162, T. 26.12.2013, RG, 12.12.2014-29203.

⁵ https://anayasa.gov.tr/media/8917/bb_2023_3_tr.pdf (E.T. 17.10.2023). En çok ihlal edilen hak ise 56.443 dosya ile makul sürede yargılanma hakkıdır. Bunu sırasıyla 3.566 dosya ile adil yargılanma hakkı, 3.519 dosya ile ifade özgürlüğü izlemektedir.

⁶ KELEŞ, Ruşen/ MENGİ, Ayşegül, İmar Hukuku, 3. Baskı, İmge Kitabevi, Ankara 2019, s. 27-28.

⁷ KELEŞ/ MENGİ, s. 24.

kaldığı belirlenmiştir. Çalışmanın son bölümünde ise Anayasa Mahkemesinin mülkiyet hakkının sınırlanmasına ilişkin üç aşamalı testi doğrultusunda her bir imar planı uygulamaları ile getirilen sınırlamalar değerlendirilmiştir.

I. İmar Planı ve Uygulamaları

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 1. maddesine göre bu kanunun amacı, yerleşim yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre koşullarına uygun olarak oluşmasını sağlamaktır. Bu kapsamda imar planlarının amacı ise insan, toplum ve çevre ilişkilerinde bireyleri ve toplum hayatını yakından etkileyen fiziksel çevreyi sağlıklı bir yapıya kavuşturmak⁸ ve kamu yararını ve toplum yararını sağlayacak hukuki çerçeveyi oluşturmaktır⁹. Yerleşim yerleri ve bu yerlerdeki yapılaşmaların sağlıklı bir şekilde teşekkülünün sağlanması, 3194 sayılı İmar Kanunu'na göre hazırlanacak bir imar planının varlığına bağlıdır. Ancak şunu da belirtmek gerekir ki ülkemiz gerçekliği karşısında bir alanda yapılaşmanın gerçekleşmesi için o alana ilişkin bir imar planının varlığı şart değildir¹⁰. Nitekim bu durum öngörülerek imar planı bulunmayan alanlardaki yapılaşmaların; fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun bir şekilde oluşmasını sağlamak amacıyla Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği yürürlüğe girmiştir¹¹.

İmar planları, idari işlem niteliğinde olup¹² 3194 sayılı Kanun'da belirtilen yetkili idareler tarafından yapılmaktadır. Bir plan olmasının neticesi olarak diğer planlar gibi imar planları da geleceğe dönük bir kestirim

⁸ Danıştay İDDK., E. 2011/1752, K. 2014/624, T. 3.3.2014 (Lexpera, E.T. 9.5.2022); Danıştay 6. D., E. 2017/3023, K. 2021/2, T. 18.1.2021 (Lexpera, E.T. 9.5.2022); Danıştay 6. D., E. 2018/1505, K. 2021/6556, T. 20.5.2021 (Lexpera, E.T. 9.5.2022). Esasında imar planları, bir idari işlem niteliğinde olduğu için her idari işlem gibi nihai amaç olan kamu yararı amacıyla yapılmalıdır. 3194 sayılı Kanun bir bütün olarak incelendiğinde, Danıştay kararlarında belirtilen amaçların, imar planlarının özel amaçları olduğunu ve bu amaçların da aslında kamu yararına yönelik olduğunu ifade etmek mümkündür.

⁹ AYM, Tam Petrol Ürünleri Alım Satım Ltd. Şti. başvurusu, B. No: 2013/2131, T. 10.6.2015, § 43.

¹⁰ CANBAZOĞLU, Kerem/ AYAYDIN, Dilhun, "İmar Planlarının Yargısal Denetimi – I", TBB Dergisi, S. 93, 2011, s. 244.

¹¹ RG, 2.11.1985-18916.

¹² İdari işlem kuramı açısından imar planları için bkz. YILMAZ, Serdar, İmar Planlarının Hukuki Rejimi, Seçkin Yayınevi, Ankara 2021, s. 356-369.

ve tasarım içermektedir¹³. Bu kapsamda imar planları, gelecek kuşakların ihtiyaçlarını gözeteceği gibi düzenli yerleşim yerlerinin oluşturulmasında bir yol haritası niteliğine sahip olacaktır¹⁴. Geleceğe dönük olan imar planlarının yürürlüğe girmesi ile yetkili idarelerin, bu planları uygulaması gerekmektedir. Yetkili idarelerin görevleri, imar planının hazırlanması ile sona ermemektedir. Zira yerleşim yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların teşekkülünün, imar planına uygun bir şekilde gerçekleşmesi için, diğer bir ifadeyle imar planının hayata geçirilmesi için birtakım uygulamalar gerekmektedir.

Örneğin özel mülkiyete konu olan bir alanın, imar planında yeşil alan olarak öngörülmesi, o alanın mülkiyetinde bir değişiklik oluşturmayacaktır. Zira imar planı, arazinin kullanım şeklini değiştirirse de mülkiyetini değiştirmemektedir. O alanda yeşil alan yapılabilmesi için DOP ya da kamulaştırma gibi imar planı uygulaması yapılmalı ve o alanın mülkiyetinin kamuya geçirilmesi gerekmektedir. Bu kapsamda 3194 sayılı Kanun'un 10. maddesine göre imar planlarının yürürlüğe girmesinden itibaren 3 ay içerisinde planın uygulanması için 5 yıllık imar programı hazırlanmalıdır. İmar planları da hazırlanacak bu program kapsamında uygulanacaktır.

İmar planı uygulama yöntemlerinin neler olduğu hususunda öğretilerde bir görüş birliği bulunmamaktadır¹⁵. İmar Kanunu ve öğretilerdeki görüşler çerçevesinde imar planı uygulama yöntemlerini arazi ve arsa düzenlemeleri (18. madde), ifraz ve tevhid (15 ve 16. maddeler) işlemleri ve kamulaştırma (2942 sayılı Kanun çerçevesinde) olarak sayabiliriz. Bu yöntemler dışında İmar Kanunu 11. maddesi çerçevesinde hazine ve il özel idarelerine ait taşınmazların, yetkili idarelere bedelsiz terki ve 18. madde

¹³ **YILMAZ**, s. 45.

¹⁴ **YILDIRIM**, M. Kubilay/ **BARIŞCAN**, Nilüfer, "İmar Planı Uygulamaları ve Yapılaşma Politikaları", TMMOB 2. İzmir Kent Sempozyumu Bildiriler Kitabı, İzmir 2013, s. 361.

¹⁵ Bu konudaki görüşler için bkz. **YILDIRIM/ BARIŞCAN**, s. 364-366; **İLGEZDİ**, Ali Rıza/ **SÖNMEZ**, Eren/ **GÜÇLÜ**, Cem, İmar Planları ve Davaları, Seçkin Yayınevi, Ankara 2020, s. 44-49; **ŞİMŞEK**, Suat: İmar Kanunu 18. Madde Uygulamaları (Arazi ve Arsa Düzenlemeleri) İtiraz ve Dava Yolları, Seçkin Yayınevi, 3. Baskı, Ankara 2021, s. 36-38; **KÖKTÜRK**, Erdal/ **KÖKTÜRK**, Erol, Arsa Düzenlemeleri, Seçkin Yayınevi, Ankara 2021, s. 313-317; **GÖK**, Hasan, Koruma Alanlarındaki İmar Uygulamaları, 2. Baskı, Onikilevha Yayıncılık, İstanbul 2020, s. 161-162.

çerçevesinde düzenleme ortaklık payı imar planı uygulama yöntemlerinden kabul edilebilir.

İfraz ve tevhid işlemleri, istisnai bir durum haricinde¹⁶ ilgililerinin talebi ile gerçekleştiğinden, diğer bir ifadeyle isteğe bağlı bir uygulama yöntemi olduğu için çalışma kapsamına alınmamıştır. Yine İmar Kanunu 11. maddesi çerçevesinde yapılan bedelsiz terkler, idareler arasında gerçekleştiğinden bu konuya da çalışmada yer verilmemiştir. Mülkiyet hakkına müdahale niteliğinde olan düzenleme ortaklık payı ise arazi ve arsa düzenlemeleri uygulaması kapsamında alındığından bu yöntem içerisinde incelenmiştir.

İmar planı uygulama yöntemleri içerisinde doğrudan yer almasa da imar planları ile kamu hizmeti alanına ayrılan özel mülkiyete konu taşınmazların, uzun bir süre kamulaştırılmaması (hukuki el atma) mülkiyet hakkına müdahale niteliği taşıdığından ve uygulamada sık karşılaşılan bir durum olduğundan çalışma kapsamında değerlendirilmiştir.

Özetle mülkiyet hakkına müdahale boyutuyla incelenecek olması sebebiyle bu çalışmanın kapsamını, kamusal ve umumi hizmet alanlarına ayrılan özel mülkiyete konu taşınmazlara ilişkin müdahaleler oluşturmaktadır. O hâlde İmar Kanunu'nun "*İmar planlarında umumi hizmetlere ve kamu hizmetlerine ayrılan yerler*" başlıklı 13. maddesi de göz önünde bulundurulduğunda bu çalışma çerçevesinde mülkiyet hakkına müdahale niteliği taşıyan imar planı uygulamaları olarak

- 1-Arazi ve arsa düzenlemeleri,
- 2-Kamulaştırma,
- 3-Hukuki el atma değerlendirilmiştir.

II. Anayasa Mahkemesi Kararlarına Göre İmar Planı Uygulamaları ile Mülkiyet Hakkına Müdahalenin Türleri

Mülkiyet hakkı ile birey özgürlüğü arasında yakın bir ilişki bulunmasına rağmen mülkiyet hakkı, sınırsız bir hak değildir. Nitekim Anayasa'nın 35. maddesinde de bu hakkın sadece kamu yararı amacıyla ve kanunla sınırlanabileceği, mülkiyet hakkının kullanımının ise toplum

¹⁶ İmar Kanunu'nun 15. maddesinin 5. fıkrasına göre mevcut hâliyle yapılaşmaya elverişli olmayan imar parsellerinde, re'sen ifraz ve tevhid yapılması mümkündür.

yararına aykırı olamayacağı düzenlenmiştir.

Anayasa Mahkemesi, mülkiyet hakkını ilişkin normu yorumlarken Avrupa İnsan Hakları Mahkemesine benzer şekilde¹⁷ yorumlamakta ve ilgili normun, üç kural içerdiğini kabul etmektedir¹⁸. Aslında Anayasa'nın 35. maddesinden türetilen bu üç kural, mülkiyet hakkına müdahale türlerini göstermektedir. Nitekim Anayasa Mahkemesi de bireysel başvuru incelemelerinde önce mülkiyetin varlığını tespit etmekte, sonrasında ise mülkiyet hakkına müdahalenin varlığını ve türünü belirlemektedir.

Anayasa Mahkemesi kararlarına göre 35. maddenin "*Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir*" şeklindeki birinci fıkrası, mülkiyetten barışçıl yararlanma hakkını (**birinci kural**); "*Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir*" şeklindeki ikinci fıkrası, mülkiyetten yoksun bırakmayı ve bunun şartlarını (**ikinci kural**), "*Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz*" şeklindeki üçüncü fıkrası ise devletlerin, mülkiyetin kullanımını kontrol ve düzenleme yetkisini (**üçüncü kural**) hüküm altına almaktadır¹⁹.

Mülkten barışçıl yararlanma hakkına müdahale (**birinci kural**), genel bir müdahale türüdür. Bu sebeple diğer iki kural kapsamında kalmayan müdahaleler, birinci kural kapsamında kabul edilmektedir²⁰. Mülkiyetten yoksun bırakma (**ikinci kural**) ve mülkiyetin kullanımının

¹⁷ AİHM'nin üç kural yorumu için bkz. **ŞİMŞEK**, Suat, "Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinin Mülkiyet Hakkıyla İlgili Davaları İnceleme Yöntemi: Üç Kural Analizi", *Sayıştay Dergisi*, S. 88, 2013, s. 27-47; **DİNÇ**, Güney, *Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi ve Malvarlığı Hakları*, TBB Yayınları, Ankara 2007, s. 38-45; **GRGIĆ/ MATAGA/ LONGAR/ VILFAN**, s. 12-13.

¹⁸ AYM, Mehmet Akdoğan ve diğerleri başvurusu, B. No: 2013/817, T. 19.12.2013, § 29-30; AYM, Hanife Ensaroğlu başvurusu, B. No: 2014/14195, T. 20.9.2017, § 51; AYM, Mahmut Üçüncü başvurusu, B. No: 2014/1017, T. 13.7.2016, § 67.

¹⁹ Mehmet Akdoğan ve diğerleri başvurusu, B. No: 2013/817, § 29-30; AYM, Aysel Geçer ve diğerleri başvurusu, B. No: 2015/6675, T. 31.10.2018, § 26; AYM, Kenan Yıldırım ve Turan Yıldırım başvurusu, B. No: 2013/711, T. 3.4.2014, § 58-59.

²⁰ Örneğin sokağın sık sık kapatılması nedeniyle kira gelirinin azalmasından kaynaklı bir bireysel başvuruda Anayasa Mahkemesi, sokağın sık sık kapatılmasının mülkiyetin kullanımının düzenlenmesi şeklinde bir müdahale olmadığını, bu sebeple müdahale türünün mülkiyetten barışçıl yararlanma hakkına müdahale şeklinde olduğunu belirtmiştir, AYM, Recep Tarhan ve Afife Tarhan başvurusu, B. No: 2014/1546, T. 2.2.2017, § 59.

düzenlenmesi/ kontrol edilmesi (**üçüncü kural**) ise mülkiyet hakkına özel müdahale biçimleridir. İkinci kuralda, mülkiyetin kaybı söz konusu iken üçüncü kuralda, genelde mülkiyet kaybı olmamakta, fakat malikin mülkiyeti kullanım biçimi belirlenmekte veya sınırlanmaktadır²¹. Bu üç müdahale türünün birbirinden ayrılması, her zaman kolay olmamaktadır. Yüksek mahkeme, müdahale türünü belirlerken müdahalenin sonuçlarının yanında amacını da gözetmektedir. Nitekim bu çerçevede, suç sebebiyle bir eşyanın müsaderesi şeklindeki müdahaleler, mülkiyetten yoksun bırakma sonucunu doğursa da müsaderenin, kamu yararına mülkiyetin kontrolünü amaçlaması nedeniyle mülkiyet kullanımının düzenlenmesi biçimindeki üçüncü kural kapsamında kabul edilmektedir²².

Yüksek mahkemenin üç kural analizinden çıkan sonuç, müdahalenin türüne göre Anayasa'ya uygunluk denetiminde esas alınacak ölçülülük kriterlerinin ve devletin pozitif yükümlülüklerinin değişkenlik göstermesidir. Gerçekten de yüksek mahkeme, müdahale türüne göre ölçülülükte farklı kriterler uygulayabilmektedir²³. Nitekim birinci ve ikinci kuralda belirtilen müdahalelerde ölçülülüğün kriteri olarak çoğunlukla tazminat/ bedel ödenmesi kabul edilirken üçüncü kuralda, tazminat/ bedel ödenmesi her zaman kriter olarak kabul edilmemekte²⁴; usuli güvencelere uygunluk, ölçülülüğün kriteri olarak kabul edilmektedir^{25, 26}. Bunun haricinde genel kural olan birinci kural kapsamına giren müdahalelerde, kamu makamlarının takdir marjının, üçüncü kural kapsamına giren müdahalelere göre daha dar olduğu kabul edilmektedir²⁷.

İmar planı uygulamaları da mülkiyet hakkına bir müdahale

²¹ Recep Tarhan ve Afife Tarhan başvurusu, B. No: 2014/1546, § 58.

²² Mahmut Üçüncü başvurusu, B. No: 2014/1017, § 69; Hanife Ensaroğlu başvurusu, B. No: 2014/14195, § 52.

²³ **GEMALMAZ**, s. 101.

²⁴ AYM, Türkiye Emekliler Derneği başvurusu, B. No: 2012/1035, T. 17.7.2014, § 31.

²⁵ **GEMALMAZ**, s. 101.

²⁶ Anayasa Mahkemesi, taşınmazın kültür varlığı olarak tescili sebebiyle yapılan bireysel başvuruda üçüncü kural çerçevesinde yapılan bir müdahaleyi, başvuruconun ilgili kanunda öngörülen güvencelerden yararlanabileceği gerekçesi ile müdahalenin, ölçülü olduğuna karar vermiştir, AYM, Ahmet Bölge başvurusu, B. No: 2014/13133, 28.9.2016, §62-65.

²⁷ Türkiye Emekliler Derneği başvurusu, B. No: 2012/1035, § 31.

olduğundan çalışmanın bu kısmında, imar planı uygulamaları açıklanmış ve bu uygulamalar ile yapılan müdahalenin türleri belirlenmiştir.

A. Arazi ve Arsa Düzenlemeleri – Düzenleme Ortaklık Payı

Hamur kuralı, parselasyon, 18. madde uygulaması gibi çeşitli şekillerde ifade edilen²⁸ arazi ve arsa düzenlemeleri (AAD), İmar Kanunu madde 18’de ve bu maddeye dayanılarak çıkartılan Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik’te²⁹ düzenlenmiştir. AAD, maliklerin muvafakati aranmaksızın ve taşınmazların mülkiyet durumuna bakılmaksızın taşınmazların birleştirilmesi, imar planının gerektirdiği kamusal alanların oluşturulması amacıyla düzenleme ortaklık payı alınması ve taşınmazların, imar planına uygun ada ve parsellere ayrılması sonrasında maliklere yeniden dağıtılmasıdır³⁰. Daha kısa bir tanımla AAD, toprağın yapı yapmaya elverişli olacak biçimde parçalara ayrılmasıdır³¹. AAD uygulaması ile toprak mülkiyetinin çok parçalanmış ve düzensiz bir biçimde dağılmış olmasının bir neticesi olan durum düzeltilmekte ve böylece imar planında öngörülen yeşil alan, yol gibi ihtiyaçlar karşılanarak artan kısımlar mülk sahiplerine dağıtılmaktadır³². AAD, toprakların doğal durumu ve kullanım amacı gözetilerek verimli bir şekilde kullanımı ve kullandırılması ihtiyacından doğmaktadır³³.

AAD yapılması neticesinde düzenlemeye tabi arsa ve arazilerden, *“düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları, pazar yeri, semt spor alanı, toplu taşıma istasyonları ve durakları, otoyol hariç erişme kontrolününün uygulandığı yol, su yolu, resmî kurum alanı, mezarlık*

²⁸ KALABALIK, Halil, İmar Hukuku Dersleri, 10. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara 2021, s. 293; ŞİMŞEK, s. 43.

²⁹ RG, 20.2.2020-31047.

³⁰ KELEŞ, Ruşen, Kentbilim Terimleri Sözlüğü, 3. Baskı, İmge Kitabevi, Ankara 2021, s. 52.

³¹ KELEŞ/ MENGİ, s. 108.

³² KELEŞ, Ruşen, Kentleşme Politikası, İkinci Basım, İmge Kitabevi, Ankara 1993, s. 139.

³³ YİĞİT, Birgül, “İmar Hukukundan Kaynaklanan Mülkiyet Hakkı Sınırlandırmaları Özelinde, Türk Hukuk Sistemi İçinde Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılmasına İlişkin Esaslar”, Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi, S. 7, 2016, s. 1245.

alanı, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı olarak ayrılan parseller ve mesire alanları” gibi kamusal hizmet alanı için taşınmazların %45’ini geçmeyecek oranda bir kesinti yapılabilir. İmar Kanunu’nun ilk hâlinde DOP oranı %35 iken 2003 yılında %40’a³⁴, 2019 yılında ise %45’e³⁵ çıkarılmıştır.

Düzenleme ortaklık payı (DOP) olarak adlandırılan bu yöntem, esas olarak AAD sonucunda taşınmazın kazandığı değere karşılık olarak alınmaktadır (m. 18/2). AAD’ye konu taşınmazlara uygulanacak DOP oranının aynı olması gerekmektedir. Aksi durum, eşitlik ilkesine aykırılık oluşturacaktır. Kanun’a göre DOP oranı bir defaya mahsus kesilecektir (m. 18/7).

AAD ve DOP sürecini kısaca anlatmak gerekirse³⁶ öncelikle AAD yapılacak alan, yani düzenleme sahası belirlenir. AAD kapsamına alınan taşınmazın, düzenleme yapılacak alana orantısı alınarak mülkiyet sahibinin hakkı, bir yüzde olarak belirlenir. Daha sonra imar planına uygun olacak şekilde kamusal alan ihtiyacı için ayrılması gereken miktar belirlenir. Bu miktar %45 oranını geçemeyeceği gibi herkesten eşit olarak alınacaktır. Kamusal alanın ayrılması neticesinde kalan alan, her malike yüzdesi oranında dağıtılır. Bu dağıtım yapılırken ise maliklere, mümkün olduğu ölçüde eski yerinden, değilse de eşdeğer bir yerden arazi verilir³⁷.

DOP oranı; imar planına göre belirlenen kamusal alanın, AAD’ye tabi alana oranlanması ile bulunmaktadır³⁸. Eğer bu oran %45 oranının üzerinde çıkarsa kanun gereği en fazla %45 olacaktır. Kamusal alan için eksik kalan kısım ise tescil harici kalan alanlardan veya muvafakat alınarak kamuya ait ya da Hazine mülkiyetindeki taşınmazlardan karşılanmalıdır. Eğer bu şekilde de eksik kalan kısım tamamlanamıyor ise kamulaştırma yoluna gidilmelidir (m. 18/5). Bu oran %45’in altında, örneğin %35 olursa, DOP kesintisi %35’ten fazla olamayacaktır. Zira DOP kesintisinin

³⁴ 5006 sayılı Kanun, RG, 17.12.2003-25319.

³⁵ 7181 sayılı Kanun, RG, 10.7.2019-30827.

³⁶ **BİLGİN**, Gökhan, İmar Kanunu Şerhi, Seçkin Yayınevi, Ankara 2022, s. 135.

³⁷ **BİLGİN**, 135.

³⁸ Danıştay 6. D., E. 2020/95, K. 2021/3957, T. 17.3.2021 (Lexpera, E.T. 9.5.2022); Danıştay 6. D., E. 2010/130, K. 2014/1224, T. 20.2.2014 (Lexpera, E.T. 9.5.2022).

amacı, Kanun'un 18. maddesinde örnekleme yoluyla sayılan kamusal alanların teşekkülüdür. Bu alanlar için gereken ihtiyaçtan fazla DOP kesintisi yapılması, bu yönüyle hukuka aykırı olacaktır. Nitekim DOP kesintisi olarak belirlenen alanların da başka bir amaçla kullanılması mümkün değildir³⁹.

DOP'un tarihsel gelişimine bakmak gerekirse 1961 Anayasası döneminde 6785 sayılı İmar Kanunu'nun⁴⁰ 42. maddesi ile %25'e kadar DOP öngörülmüştü. Ancak Anayasa Mahkemesi, kamulaştırmayı düzenleyen Anayasa'nın 38. maddesine aykırı bulunduğu bu maddeyi 1963 yılında iptal etmiştir⁴¹. Yüksek mahkemenin gerekçesine göre DOP, dolayısıyla kamulaştırma niteliğindedir ve 38. maddeye göre gerçek karşılığı ödenmeden kamulaştırma yapılamaz⁴². İptale rağmen 1972 yılında, 1605 sayılı Kanun⁴³ ile DOP, 6785 sayılı Kanun'a aynı oran ile yeniden eklenmiştir.

DOP, 1982 Anayasası döneminde de 3194 sayılı İmar Kanunu'nun⁴⁴ 18. maddesi ile %35', geçmeyecek oranda olacak şekilde düzenlenmiştir. 3194 sayılı Kanun'un 18. maddesi de Anayasa Mahkemesinin önüne gelmiştir. Anayasa Mahkemesi, AAD'nin önemine ilişkin açıklamalarından sonra DOP'un değer artışı karşılığında olduğunu, meydana gelecek değer artışı karşısında öngörülen oranın demokratik toplum düzenine aykırı olmadığını, içerik bakımından ise mülkiyet hakkının özüne dokunmadığını, Anayasa'nın 46. maddesinde düzenlenen kamulaştırmadan ayrı olarak kendine özgü bir sınırlama getirdiğini belirtmiş ve bu sınırlamanın 13. maddeye aykırı olmadığını karar vermiştir⁴⁵.

Yüksek Mahkemenin 1990 yılında verdiği bu karara muhalif kalan üyeler, taşınmazın üçte birinden fazlasına karşılık gelen oranda yapılan DOP kesintisinin ölçsüz ve bu kesintinin mülkiyet hakkını sınırlandıran

³⁹ GÜNDAY, Metin, İdare Hukuku, 10. Baskı, İmaj Yayınevi, Ankara 2015, s. 276.

⁴⁰ RG, 16.7.1956-9359.

⁴¹ AYM, E. 1963/65, K. 1963/278, T. 22.11.1963, RG, 14.1.1964-11606.

⁴² Muhalefet şerhinde ise DOP'un bir kamulaştırma niteliği taşımadığı, taşınmazın değeri karşılığı alındığı, %25'lik oranın üst sınır olduğu ve alınan bu taşınmazın, resim niteliğinde olduğu belirtilmiştir.

⁴³ RG, 20.7.1972-14251.

⁴⁴ RG, 9.5.1985-18749.

⁴⁵ AYM, E. 1990/9, K. 1990/13, T. 21.06.1990, RG, 3.2.1991-20775.

değil, ortadan kaldıran bir nitelikte olduğunu belirtmişlerdir.

AAD neticesinde düzenlemeye tabi arsadan düşülen DOP, niteliği itibari ile kamulaştırmaya benzese de kamulaştırmadan farklıdır. DOP karşılığında ilgililere bir bedel ödenmezken; kamulaştırmada, kamulaştırılan taşınmazın gerçek karşılığının ödenmesi esastır. Nitekim idare hukuku öğretisinde; DOP, hukuka uygun kamulaştırmasız el atma olarak nitelendirilmiştir⁴⁶. Şu hususu da eklemek gerekir ki uygulamada; yetkili idareler, ifraz ve tevhid işlemlerinin gerçekleştirilmesi ve onaylanmasını bedelsiz terk veya bağış şartına bağlamaktadır⁴⁷. Bedelsiz terk veya bağış, DOP niteliği taşımamaktadır. Ne var ki Kanun'a göre DOP kesintisi yapılırken bedelsiz terk ve bağışlar dikkate alınacaktır (m. 18/9).

AAD ve DOP'un, mülkiyet hakkına doğrudan bir müdahale olduğu açıktır. Zira AAD ile kişinin mülkiyet hakkının alanı değiştirilebilmekte, DOP ile de kişinin mülkiyetinin bir kısmından yoksun kalması mümkün olmaktadır. Bu kapsamda hem AAD'nin hem de DOP'un mülkiyet hakkına müdahale türlerinden hangisine girdiğinin belirlenmesi gerekmektedir.

AAD uygulaması, esasında malikin mülkten yoksun kalması neticesini doğurmamaktadır. Daha önce de açıklandığı üzere AAD ile arsa ve arazilerin, yapı yapmaya elverişli olacak biçimde parsel ve adalara ayrılması söz konusudur. Bu sebeple AAD uygulaması, mülkiyetten yoksun bırakma biçimindeki ikinci kural kapsamına girmemektedir. AAD'nin amacı dikkate alındığında mülkiyetin kullanımının düzenlendiği görülmektedir. Zira AAD ile arsa ve arazinin kullanım biçimi belirlenmekte ve düzenlenmektedir. Bu kapsamda tek başına AAD uygulamasının, mülkiyetin kullanımının kontrolü/ düzenlenmesi şeklindeki üçüncü kural kapsamında yer aldığını söyleyebiliriz.

DOP uygulamasında ise mülkiyetten yoksun bırakma mevcuttur. Mülkiyetin bir kısmı, DOP uygulaması ile malikten alınmakta ve kamusal alan için ayrılmaktadır. DOP kesintisi ile amaçlanan, AAD'ye konu alanın kamusal ihtiyaçlarını karşılamaktır. Bir başka ifade ile DOP kesintisi ile mülkiyet kullanımının düzenlenmesi ya da kontrol edilmesi

⁴⁶ GÜNDAY, s. 276.

⁴⁷ ŞİMŞEK, s. 54.

amaçlanmamaktadır. Bu sebeple DOP kesintisi ile yapılan müdahalenin, mülkiyetten yoksun bırakma şeklindeki ikinci kural kapsamında olduğunu ifade etmek mümkündür.

B. Kamulaştırma

Anayasa'nın 46. maddesinde özel olarak düzenlenen kamulaştırma, mülkiyet hakkına müdahale niteliği taşımaktadır. 46. maddeye göre devlet ve kamu tüzel kişileri, kamu yararının gerektirdiği durumlarda gerçek karşılıklarını peşin ödemek koşuluyla özel mülkiyete konu taşınmazların tamamını veya bir kısmını kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idari irtifaklar kurmaya yetkilidir. Yine aynı maddede kamulaştırma usul ve ilkelere kanunla düzenleneceği ifade edilmiştir. Bu çerçevede de 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu, 1983 yılında yürürlüğe girmiştir⁴⁸.

Anayasa'da da belirtildiği üzere kamulaştırma ancak kamu yararı amacıyla yapılabilir. Kamu yararı amacı ile yapılan kamulaştırma, bu yönüyle mülkiyet hakkının kamu yararı amacıyla sınırlanmasıdır. Özel mülkiyete konu taşınmazın mülkiyeti, kamulaştırma yolu ile idareye geçmektedir. İdare, kamulaştırmaya konu taşınmazın gerçek bedelini peşin ödemelidir. Anayasa'nın 46. maddesinin 2. fıkrasında sayılan hâllerde ise kamulaştırma bedelinin taksitle ödenmesi mümkündür⁴⁹.

İmar planı uygulaması amacıyla yapılacak kamulaştırma, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinde belirlenmiştir. Buna göre AAD'ye tabi düzenleme sahasının kamusal alan ihtiyacı, DOP kesintisi ile karşılanamaz ise eksik kalan kısım, tescil harici alanlardan veya muvafakat alınmak şartıyla kamuya ya da Hazineye ait taşınmazlardan karşılanır. Eğer bu yöntemle de kamusal alan ihtiyacı tam olarak karşılanamaz ise kamulaştırma yoluna başvurulur (m. 18/5). Kamulaştırma yöntemi olarak trampa yolu veya satın alma yolu tercih edilebilir (m. 13).

İdarenin, kamu hizmetlerini yerine getirebilmesi için taşınır ve taşınmaz mal edinmesi gerekmektedir. Kamulaştırma da idarenin kamu hizmetini yerine getirmek için ihtiyaç duyduğu taşınmazı, kamu gücü

⁴⁸ RG, 8.11.1983-18215.

⁴⁹ Kamulaştırma konusunda ayrıntılı bilgi için bkz. YILDIRIM, Ramazan/ ÇINARLI, Serkan/ AZAK, Kerim, Türk İdare Hukuku Dersleri, Cilt 1, 8. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2023, s. 457 vd.

kullanarak elde etme yöntemidir⁵⁰. 3194 sayılı Kanun'un 18/5 fıkrasından da anlaşılacağı üzere imar planı uygulaması yöntemlerinden kamulaştırma, ancak imar planında gösterilen kamusal alanlar için yapılabilecektir. Bu yönüyle imar hukukunda kamulaştırma, genel kamulaştırmadan ayrılmaktadır. Bunun yanında imar planının uygulanması için uygulanan kamulaştırma yöntemi, kamusal alan ihtiyacını karşılamak için en son başvurulması gereken yöntemdir.

Kamulaştırma ile özel mülkiyet, idarenin mülkiyetine geçmekte ve ilgilisi açısından mülkiyetten yoksun bırakma söz konusudur. Bu sebeple kamulaştırma ile mülkiyet hakkına yapılan müdahalenin türü, mülkiyetten yoksun bırakmadır ve bu müdahale, ikinci kural içerisinde değerlendirilecektir. Nitekim Anayasa Mahkemesi de kamulaştırmaya ilişkin birçok bireysel başvuru kararında, mülkiyetten yoksun bırakma içerisinde değerlendirilmiştir⁵¹.

C. Hukuki El Atma

İmar hukukunda, önemli sorunlardan birisi de hukuki el atmadır⁵². 3194 sayılı Kanun'un 10. maddesine göre imar planlarının yürürlüğe girmesinden itibaren en geç 3 ay içerisinde 5 yıllık imar programı hazırlanmalıdır. Bu imar programı ile imar planları hayata geçirilir ve uygulanır. Bu kapsamda Kanun'un 13. maddesine göre uygulama imar planına göre kamusal ve umumi hizmet yerleri için ayrılan özel mülkiyete konu taşınmazlar hakkında öncelikle AAD uygulaması ve dolayısıyla DOP

⁵⁰ GÜNDAY, s. 249.

⁵¹ AYM, Nusrat Külâh başvurusu, B. No: 2013/6151, T. 21.4.2016, § 51; AYM, Derya Alpdoğan ve diğerleri başvurusu, B. No: 2015/6845, T. 31.10.2018, § 34. Daha fazla karar için bkz. ŞEN, Murat/ BARIN, Taylan (Edts.), Mülkiyet Hakkı Karar Özetleri, İkinci Baskı, Anayasa Mahkemesi Yayınları, Ankara 2021, s. 5-42.

⁵² Hukuki el atma, taşınmaza fiilen el atılmadığı gerekçesi ile 2010 yılına kadar yargı mercileri tarafından kabul edilmemekte, bu konuda açılan davalar reddedilmekteydi. 2010 yılından sonra ise yargı mercilerinin bu konudaki içtihatlarında değişiklik olmuş ve netice olarak, hukuki el atmadan kaynaklı davalarda idari yargının görevli olduğu kabul edilmişti, YILDIZ, Ahmet Çağrı, "İmar Planlarında Kamusal Kullanıma Ayrılan Yerlerin Uzun Süre Kamulaştırılmaması Karşısında Alman Hukukundan Bir Çözüm Önerisi: Yükümlülük Davası", TAÜHFD, C. 2, S. 2, 2020, s. 285-291.

⁵³ 2022 yılında Kamulaştırma Kanunu'nun Ek 1. maddesinin ilk fıkrasına eklenen hükme göre hukuki el atma mülkiyet hakkından kaynaklı bedele ilişkin davalar, adli yargıda görülecektir. Kamulaştırma Kanunu Ek madde 1'de değişiklik yapan kanun için bkz. 7421 sayılı Kanun, Madde 3, RG, 32025-26.11.2022.

kesintisi yapılmalıdır. Sonrasında ise DOP kesintisi ve ilgili idare ile hazine taşınmazlarından karşılanamayan alanlar için kamulaştırma yapılması gerekmektedir. İşte uygulama imar planında; kamusal ve umumi hizmet alanları için ayrıldığı hâlde, uzun bir süre kamulaştırılmayan taşınmazlar bakımından hukuki el atma gündeme gelmektedir.

Özel mülkiyete konu bir taşınmazın, imar planlarında kamusal ve umumi hizmet alanı olarak belirlenmesinin hem idare hem de ilgililer açısından birtakım hukuki sonuçları olmaktadır. İdare açısından sonuçları daha önce de ifade edildiği üzere idarenin, imar planını uygulaması gerekmektedir. Nitekim 3194 sayılı Kanun madde 13/3'te, bu alanlar hakkındaki imar planı uygulamalarının 5 yıl içerisinde yapılması gerektiği, bu sürenin en fazla 1 yıl uzatılabileceği hüküm altına alınmıştır. Taşınmazın maliki açısından hukuki sonucu ise taşınmazın kamusal ve umumi hizmet alanına ayrılmış olması sebebiyle, taşınmaz üzerinde birtakım kısıtlamaların olmasıdır. Nitekim madde 13/3'te bu alanlarda hiçbir yapı yapılamayacağı, ancak mevcut yapıların kamulaştırmaya kadar korunabileceği düzenlenmiştir.

İmar planında; özel mülkiyete konu taşınmazın, kamusal ve umumi hizmet alanı olarak belirlenmesiyle taşınmaz üzerinde doğan kısıtlamalar neticesinde gerçekleşen bu el atma, öğretide hukuki el atma olarak adlandırılmaktadır⁵⁴. Esasında öğretide hukuki el atma, hukuka aykırı kamulaştırmasız el atma altında incelenmektedir. Öğretideki bu görüşlere göre hukuka aykırı kamulaştırmasız el atma kendi içerisinde hukuki el atma

⁵⁴ Öğretide hukuki el atma yanında hukuka uygun el atma, hukuka uygun el koyma, hukuki el koyma gibi çeşitli kavramlar da kullanılmaktadır. Bu konuda örnekler için bkz. **YILDIZ**, s. 285; **ŞAHİN**, Ali Hamza, "Dünden Bugüne Hukuka Uygun El Atma ve Mülkiyet Hakkı İhlallerinin Giderimi", TAAD, C. 9, S. 34, 2018, s. 407; **KAPAKLI-KAYA**, İbrahim, İmar Hukukunda Mülkiyet Hakkı, Seçkin Yayınevi, Ankara 2022, s. 58-59; **İLGEZDİ**, Ali Rıza, Hukuki El Atma, 4. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara 2022, s. 49-50.

ve fiili el atma olarak ikiye ayrılmaktadır^{55, 56}. Fiili el atma ile idare; özel mülkiyete konu taşınmazı, usulüne uygun kamulaştırmaksızın fiilen işgal etmekte ve kullanmakta iken; hukuki el atmada, fiilen işgal ve kullanma söz konusu olmasa da malikin, taşınmaz üzerindeki yetkileri kısıtlanmaktadır⁵⁷.

İmar planında; özel mülkiyete konu bir taşınmazın, kamusal ve umumi hizmet alanı olarak belirlenmesi ile kamusal ve umumi hizmet alanına ayrılan taşınmazın, uzun bir süre kamulaştırılmaması birbirinden ayrılmalıdır. Bu iki durum birbirinden ayrılmakla birlikte, her ikisi de mülkiyet hakkına müdahale etmektedir. Öğretide hukuki el atma olarak ifade edilen müdahale, bunlardan ikincisi kapsamına girmektedir. İmar planında kamusal ve umumi hizmet alanı olarak belirlenen taşınmazın; makul bir süre içerisinde kamulaştırılmaması, mülkiyet hakkının içerdiği yetkilerin kullanımı noktasında belirsizliğe sebep olmakta ve Anayasa'nın mülkiyet hakkına ilişkin güvencelerine aykırı neticeler doğurmaktadır. Bu sebeple her ne kadar "hukuki" nitelmesi ile ifade edilse de hukuki el atma, mülkiyet hakkını ihlal eder niteliktedir. İlk durum kapsamında yapılan müdahale ise her zaman hukuka aykırı değildir. Zira eğer taşınmaz makul süre içerisinde kamulaştırılır ve Anayasa'daki güvencelere uygun hareket edilirse, mülkiyet hakkına yapılacak müdahalenin ihlal oluşturmayacağı kabul edilmelidir⁵⁸.

Hukuki el atmada idare, taşınmaza fiilen el atmamakla birlikte 3194 sayılı Kanun ve diğer ilgili mevzuata göre yapması gereken işlemleri

⁵⁵ **KALABALIK**, s. 219; **İLGEZDİ**, s. 47; **SEZER**, Yasin/ **KALKAN**, Recep Emre/ **ŞAHİN**, Mustafa Emre, İmar Hukuku Dersleri, 3. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara 2018, s. 148; **AKINCI**, Müslüm, "Kamulaştırma – Kamulaştırmaz El Atma" in Gayrimenkul Hukuku Davaları Cilt 2, 2. Baskı, Ayşe Havutcu/ Müslüm Akıncı/ Mutlu Dinç (Edts.), Seçkin Yayınevi, Ankara 2021, s. 2343-2344.

⁵⁶ Bir görüşe göre ise kamulaştırmaz el atma olması için el atmanın veya getirilen sınırlandırmanın, hukuka aykırı olması gerekmektedir. Bu sebeple İmar Kanunu'na göre yapılan DOP kesintisi veya taşınmazın, kamusal ve umumi hizmet alanı olarak belirlenmesi, kamulaştırmaz el atma değildir. Bir başka ifadeyle bu görüşe göre hukuka uygun kamulaştırmaz el atma mevcut değildir, **ÇABRİ**, Sezer: "Kamulaştırmaz El Atma Kavramının Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 15.12.2010 Tarihli Kararı Doğrultusunda Tanımlanması", EBYÜ-HFD, C. 15, S. 1-2, 2011, s. 100-101.

⁵⁷ **KALABALIK**, s. 219-221; **İLGEZDİ**, s. 47; **SEZER/ KALKAN/ ŞAHİN**, s. 148.

⁵⁸ AYM, Samatyada Sulumanastır Surp Kevork Ermeni Kilisesi Sahakyan Nunyan Ermeni Mektebi ve Mezarlığı Vakfı (2) başvurusu, B. No: 2017/5986, T. 30.9.2020, § 33.

yapmamakta, bu sebeple de taşınmaz üzerindeki kısıtlamalar, uzun bir süre devam etmektedir. Devam eden bu kısıtlamalar sebebiyle malik, taşınmazdan istediği gibi yararlanamamakta, malikin taşınmazı kullanması veya taşınmaz üzerinde tasarrufta bulunması mümkün olmamaktadır⁵⁹. İdarenin hareketsiz kalmak suretiyle mülkiyet hakkına müdahalesi, fiili olarak maliki, mülkiyetten yoksun bırakmamaktadır. Yine bu müdahale, mülkiyet kullanımının kontrolü veya düzenlenmesine de yönelik değildir. Bu sebeple hukuki el atma yoluyla gerçekleşen müdahaleler, genel müdahale türü olan mülkiyetten barışçıl yararlanmanın ihlali (birinci kural) kapsamında incelenmektedir^{60, 61}.

Çalışmanın doğrudan konusunu oluşturmamakla birlikte bir hususun açıklığa kavuşturulması gerekmektedir. İmar planlarında, taşınmazların kullanım şekilleri ve amaçları belirlenirken doğal olarak hepsi umumi ve kamusal hizmet alanı olarak belirlenmemektedir. Kültürel ve sosyal tesis alanları, sosyal altyapı alanları gibi mekânsal kullanım biçimleri, toplumsal ihtiyaçların karşılanmasına yönelik olsa da bu alanların tamamında kurulacak tesisin idare tarafından işletilmesi zorunlu değildir. Bir başka ifadeyle örneğin bir taşınmazın özel kreş alanı olarak belirlenmesi durumunda, bu alanda özel mülkiyete tabi bir yapı yapılabilecektir. Bu sebeple toplumsal bir ihtiyacı karşılamaya yönelik olan, fakat kamusal ve umumi hizmet alanı olarak değil de özel alan olarak belirlenen sosyal ve kültürel tesis alanları, sosyal altyapı alanlarının kamulaştırılmaması, idarenin tazmin sorumluluğunu doğurmayacaktır. Nitekim Danıştay, bu tarz alanların kamulaştırılmaması nedeniyle idarenin tazmin sorumluluğunun doğmayacağı yönünde kararlar verirken⁶² Anayasa Mahkemesi de

⁵⁹ AYM, Ahu Yürüyen ve diğerleri başvurusu, B. No: 2015/9698, T. 28.11.2018, § 55.

⁶⁰ Anayasa Mahkemesinin bu yöndeki bazı kararları için bkz. Ahu Yürüyen ve diğerleri başvurusu, B. No: 2015/9698, § 50; AYM, İbrahim Sözer ve diğerleri başvurusu, B. No: 2016/10425, T. 4.4.2019, § 35; AYM, Hüseyin Ünal başvurusu, B. No: 2017/24715, T. 20.9.2018, § 41; AYM, Şükrü Sürmeli başvurusu, B. No: 2018/14970, T. 31.12.2020, § 24.

⁶¹ İmar planı ile bir taşınmazın, kamusal ve umumi hizmet alanı olarak belirlenmesi ise mülkiyet kullanımının kontrolü/ düzenlenmesi kapsamında incelenmektedir, AYM, Yavuz Körükçü başvurusu, B. No: 2017/23668, T. 29.9.2020, § 32-33.

⁶² "Uyumsuzlukta, dava konusu taşınmaza ait düzenlenen plan notlarında rekreasyon alanlarının; "...otopark ve havuz ile açık spor ve oyun alanı umumi hela, 1 katı h=4,50m'yi ve taban alanı kat sayısı toplamda 0,03'ü geçmemek, sökülüp takılabilir malzemeden yapılmak kaydıyla

bu şekilde gerçekleşen müdahalenin ölçülü olduğuna karar vermektedir⁶³.

Böyle bir alana ilişkin başvurulabilecek tek hukuki yol, ilgili imar planına karşı iptal davası açılması olduğu söylenebilir. Fakat her hâlükârda İmar Kanunu'nun 8. maddesinin 8. fıkrasının "*Kesinleşen imar planları veya parselasyon planlarına karşı kesinleşme tarihinden itibaren her halde beş yıl içinde dava açılabilir*" hükmü uyarınca davanın, planın kesinleşmesinden itibaren 5 yıl içerisinde açılması gerekmektedir⁶⁴.

Eğer imar planına karşı dava açılması için öngörülen 5 yıllık süre geçmiş ise imar planının değiştirilmesine yönelik bir İYUK madde 10 başvurusu yapılarak bu başvurunun reddi üzerine dava açılacaktır. Danıştay'ın bu konuda henüz bir içtihadı bulunmamakla birlikte planın

açık çay bahçesi, büfe, pergole, kameriye, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksi durağı, trafo gibi tesislerin yapılabildiği alanlar...." olduğu düzenlenmiştir.

Bu durumda, yukarıda yer verilen yönetmelik hükmü ve dava konusu taşınmazla ilişkin imar planı notlarına göre; taşınmazın özel amaçlarla kullanımının ve mülkiyet haklarının engellenmediği sonucuna ulaşıldığından, davanın reddine karar verilmesi gerekmekte iken aksi yöndeki İdare Mahkemesi kararında hukuki isabet bulunmamaktadır.", Danıştay 6. D., E. 2018/9077, K. 2022/798, T. 26.1.2022 (Lexpera, E.T. 31.05.2023). Bkz. aynı yönde Danıştay 6. D., E. 2019/17604, K. 2022/1306, T. 9.2.2022 (Lexpera, E.T. 31.05.2023); Danıştay 6. D., E. 2022/1296, K. 2022/4184, T. 5.4.2022 (Lexpera, E.T. 31.05.2023).

⁶³ "31. Sonuç olarak uyumsuzluğa konu taşınmazın sosyal ve kültürel tesis alanı olarak belirlenen imar durumu sonradan özel sosyo-kültürel tesis alanına dönüştürülmüş, böylece taşınmazın kamu hizmeti alanına ayrılmasından vazgeçilmiştir. Taşınmazın imar durumunun bu şekilde belirlenmiş olması da bir müdahale teşkil etmekle birlikte söz konusu müdahalenin taşınmazın özel amaçlarla kullanımını engellemediği ve mülkiyetin kamu yararına kullanımının düzenlenmesi çerçevesinde kamu makamlarının geniş takdir yetkilerinin olduğu dikkate alınmalıdır. Dolayısıyla başvuruçunun imar planı değişikliğine karşı dava açma imkânının olduğu ve ayrıca imar durumu değiştirilinceye kadar olan dönem için başvuruya konu davada bir tazminat talebinin de bulunmadığı dikkate alındığında müdahalenin başvuruçuya şahsi olarak aşırı bir külfet yüklediği anlaşılmaktadır. Bu durumda müdahalenin içerdiği kamu yararı amacı ile başvuruçunun mülkiyet hakkının korunması arasında olması gereken adil dengenin bozulmadığı ve müdahalenin ölçülü olduğu kanaatine varılmıştır.", AYM, Kenan Kaygısız başvurusu, B. No: 2017/5981, T. 2.6.2020. Aynı yönde bkz. AYM, Mustafa Ava başvurusu, B. No: 2018/2430, 12/1/2021, § 26-27; AYM, Orhan Sütlü başvurusu, B. No: 2017/31564, T. 25.12.2018, § 38-40.

⁶⁴ Anayasa Mahkemesi, söz konusu kuralın "*...veya parselasyon planlarına...*" ibaresini somut norm denetimi yoluyla incelemiş ve "*taşınmaz mülkiyetine ilişkin hukuki güvenlik ve istikrar ile kişilerin bir an evvel daha sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşamalarının temini amacıyla öngörülen beş yıllık dava açma süresinin*" Anayasa'ya aykırı olmadığına karar vermiştir, AYM, E. 2021/20, K. 2022/84, T. 30.6.2022, RG, 6.9.2022-31945.

kesinleşmesinden 5 yıl sonra imar planının değiştirilmesine yönelik başvurunun reddi kararına karşı açılacak dava, yukarıda aktarılan fıkra kapsamında değildir. Çünkü İmar Kanunu'nun 8. maddesinin 8. fıkrası, imar planlarına karşı her hâlükârda 5 yıl içerisinde dava açılabileceğini düzenlemektedir. İmar planının değiştirilmesine yönelik İYUK madde 10 başvurusunun reddine karşı açılacak dava ise imar planına yönelik bir dava değildir ve bu sebeple İmar Kanunu'nda öngörülen 5 yıllık kısıt, bu dava bakımından uygulanmayacaktır.

III. İmar Planı Uygulamaları ile Mülkiyet Hakkına Müdahalenin Hukuka Uygunluğu

Anayasa'nın 13. maddesinde, temel hak ve özgürlüklerin sınırlandırılması düzenlenmiştir. Kişisel hak ve ödevler içerisinde düzenlenen mülkiyet hakkının sınırlandırılması da bu maddede belirtilen şartlara uygun yapılmalıdır. 13. madde uyarınca temel hak ve özgürlükler, ilgili maddede belirtilen sebeplere bağlı olarak sınırlandırılabilir. Anayasa'nın 35. maddesine göre ise mülkiyet hakkı, kamu yararı amacıyla kanunla sınırlandırılabilir ve yine mülkiyet hakkı, toplum yararına kullanılamaz.

Anayasa'nın 13. ve 35. maddesi çerçevesinde Anayasa Mahkemesi, mülkiyet hakkına ilişkin bireysel başvuruların esasını, üç aşamada incelemektedir. Öğretide üç aşamalı test olarak ifade edilen⁶⁵ bu ölçütler şu şekildedir:

- 1-Mülkiyet hakkına müdahalenin kanuna dayanması,
- 2-Müdahalenin kamu yararı amacı taşıması,
- 3-Müdahalenin, ölçülülük ilkesine uygun yapılması⁶⁶.

Çalışmanın bu başlığında ise Anayasa Mahkemesinin bireysel başvuru kararlarındaki sistematığe uygun olarak mülkiyet hakkına yönelik sınırlamaların, Anayasa'ya uygunluk ölçütleri kısaca açıklanmış ve bu

⁶⁵ GEMALMAZ, s. 6.

⁶⁶ Recep Tarhan ve Afife Tarhan başvurusu, B. No: 2014/1546, § 60-62; Hüseyin Ünal başvurusu, B. No: 2017/24715, § 43; Yavuz Körükçü başvurusu, B. No: 2017/23668, § 35; AYM, Saadet Esin başvurusu, B. No: 2014/18103, T. 26.10.2017, § 31; AYM, Celal Afşin ve diğerleri başvurusu, B. No: 2015/18943, T. 19.9.2018, § 32; AYM, Mustafa Duman başvurusu, B. No: 2015/19177, T. 19.2.2019, § 32; AYM, Veysel Deniz başvurusu, B. No: 2019/16373, T. 16.3.2022, § 30; AYM, Halim Alper ve Ömer Alper başvurusu, B. No: 2015/7448, T. 10.10.2018, § 40.

ölçütler, imar planı uygulamaları açısından değerlendirilmiştir.

A. Kanunilik

Temel hak ve özgürlüklerin sınırlandırılma şartlarından birisi, sınırlamanın kanunla yapılmasıdır. Mülkiyet hakkının düzenlendiği 35. maddede, sınırlamanın ancak kanunla yapılacağı hüküm altına alınmıştır. 2017 Anayasa değişikliği ile cumhurbaşkanına verilen cumhurbaşkanlığı kararname çıkarma yetkisi ile de mülkiyet hakkının sınırlandırılması mümkün değildir. Gerek mülkiyet hakkının sınırlandırılmasının münhasıran kanunla düzenlenmesi gereken bir konu olması gerekse cumhurbaşkanının, kişi hak ve ödevlerine ilişkin konularda CBK ile düzenleme yapmaması, mülkiyet hakkının CBK ile sınırlandırılmasına ve düzenlenmesine engel teşkil etmektedir⁶⁷.

Kanunla sınırlama şartı; yürütme organının, düzenleyici işlem yapamayacağı anlamına gelmemektedir. Kanuna dayanmak şartıyla, kanunun öngördüğü sınırlamaya ilişkin düzenlemeler yapılarak sınırlamanın somutlaştırılması mümkündür^{68, 69}. Nitekim bu ölçüt, Anayasa Mahkemesi kararlarında da sınırlamanın kanuna dayanması şeklinde ifade edilmiştir.

Kanuna dayanma ile ifade edilen, mülkiyet hakkına müdahaleye kanunun açık bir biçimde izin vermesi veya düzenlemenin, mülkiyet hakkına müdahaleye yönelik olması değildir. Aksine söz konusu müdahaleye sebep olan işlem veya eylemin, kanuni bir dayanağının olması

⁶⁷ CBK çıkarma yetkisi için bkz. **YILDIRIM/ ÇINARLI/ AZAK**, s. 95 vd.

⁶⁸ **ÖZBUDUN**, Ergun, Türk Anayasa Hukuku, 19. Basım, Yetkin Yayınları, Ankara 2019, s. 113; **GÖZLER**, Kemal, Türk Anayasa Hukuku, 3. Baskı, Ekin Kitabevi, Bursa 2019, s. 311; **SAĞLAM**, Fazıl, Temel Hakların Sınırlanması ve Özü, AÜSBF Yayınları, Ankara 1982, s. 79; **SOYSAL**, Mümtaz, 100 Soruda Anayasanın Anlamı, 11. Baskı, Gerçek Yayınevi, İstanbul 1997, s. 132.

⁶⁹ Anayasa Mahkemesinin 2013 yılında değişikliğe giderek kabul ettiği içtihadı göre Anayasa'da kanunla düzenlenmesi gerektiği belirtilen alanlarda, yasama organının genel ifadelerle düzenleme yaparak idareye düzenleme yetkisi vermesi, yasama yetkisinin devredilmezliği ilkesine aykırılık teşkil edecektir. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **ŞAHİN**, Erdal, Yasallık İlkesi Bağlamında Cumhurbaşkanlığı Kararnameleri, Turhan Kitabevi, Ankara 2021, s. 37 vd. Yüksek mahkemenin bu içtihadı doğrultusunda mülkiyet hakkına müdahaleye ilişkin olarak idarenin bir düzenleme yapabilmesi için yasama organının kanunla temel esasları, ilkeleri ve çerçeveyi belirlemesi gerekmektedir.

kastedilmektedir. Bir bireysel başvuru kararında⁷⁰, elçilik binalarının olduğu sokağın yaya ve araç trafiğine kapatılmasının esas olarak seyahat özgürlüğü ile ilgili olduğu, seyahat özgürlüğüne yönelik bu kısıtlamanın dolaylı bir sonucu olarak mülkiyet hakkının da kısıtlandığı belirtilmiştir. Sokağın kapatılmasının dayanağı olan düzenleme ise aynı zamanda mülkiyet hakkına yönelik müdahalenin kanuni dayanağı kabul edilmiş ve kanunilik ölçütlerini taşıdığı tespit edilmiştir.

Hem Anayasa'nın 13. maddesi hem de 35. maddesi karşısında, mülkiyet hakkının sınırlanmasının, ancak şekli kanun ile olacağı kabul edilmektedir⁷¹. Ancak bazı hâllerde, temel hak ve özgürlüğe müdahalenin dayanağı, uluslararası sözleşmeler de olabilir. Nitekim daha önce bahsedilen bireysel başvuruya konu bir olayda, mülkiyet hakkına yapılan müdahalenin dayanağı olarak 3042 sayılı Kanun'la onaylanması uygun bulunan Diplomatik İlişkiler Hakkında Viyana Sözleşmesi'nin 22/2 maddesi kabul edilmiştir⁷². Başvuru konusu, İsrail Büyükelçiliğinin bulunduğu sokağın sık sık kapatılması nedeniyle kira gelirinin azalmış olmasıdır. İlgili kararda, Viyana Sözleşmesi'nin 22/2 maddesi uyarınca sokağın kapatılması suretiyle mülkiyet hakkına yönelik müdahalenin, kanunilik ölçütünü karşıladığı kabul edilmiştir. Anayasa Mahkemesi; ilgili sözleşmenin, Türk hukukunun bir parçası hâline geldiğini ayrıca belirtmiştir.

Anayasa Mahkemesi, mülkiyet hakkına yönelik müdahalelere ilişkin bireysel başvuruları incelerken ilk olarak kanunilik ölçütüne bakmaktadır. Eğer bu ölçüt sağlanamamış ise diğer ölçütler yönünden bir değerlendirme yapmadan ihlal kararı verilmektedir⁷³. Bu kapsamda ilk olarak incelenecek olan, müdahalenin dayanağı olan bir kanunun mevcudiyetidir. Mülkiyet hakkına müdahale niteliğinde olan işlem ve eylemlerin bir kanuni dayanağının olmaması hâlinde ise kanunilik ölçütü sağlanamamış olacaktır. Nitekim öğretide fiili el atma olarak ifade edilen kamulaştırmamız el atma hâllerinde; yüksek mahkemece, mülkiyet hakkına müdahalenin kanuni bir dayanağı bulunmadığından, mülkiyet hakkının ihlal

⁷⁰ Recep Tarhan ve Afife Tarhan başvurusu, B. No: 2014/1546, § 59.

⁷¹ **GEMALMAZ**, s. 118; **PERDECİOĞLU**, İsmail Emrah, Mülkiyet Hakkı Yönünden Devletin Pozitif Yükümlülükleri, Adalet Yayınevi, Ankara 2020, s. 126.

⁷² Recep Tarhan ve Afife Tarhan başvurusu, B. No: 2014/1546, § 63.

⁷³ AYM, Ford Motor Company başvurusu, B. No: 2014/13518, T. 26.10.2017, § 49.

edildiğine karar verilmektedir⁷⁴.

Kanunilik ölçütünün sağlanması için şekli anlamda bir kanunun mevcudiyeti tek başına yeterli değildir. Bunun yanında sınırlamayı öngören kanunun; ulaşılabilir, belirli ve öngörülebilir olması gerekmektedir⁷⁵. Anayasa Mahkemesinin ifadesiyle, *kanunun kalitesi* de kanunilik ölçütünün değerlendirilmesinde dikkate alınacaktır⁷⁶. Bu kapsamda kanun metni ve uygulaması⁷⁷, bireylerin davranışlarının sonucunu öngörebilecekleri ölçüde hukuki bir belirlilik taşıması gerekmektedir⁷⁸.

Yüksek mahkemeye göre kanunun her zaman tam anlamıyla açık olması beklenemez. Kanunlarda az veya çok belirsiz ifadeler bulunabilir. Müdahalenin kanunilik ölçütüne uygun olması için ise bu belirsiz ifadelerin, kanun altı düzenlemeler veya yargı içtihatları ile açıklığa kavuşturulması gerekmektedir⁷⁹.

Son olarak ifade etmek gerekir ki kanunilik açısından yapılacak inceleme müdahalenin hukuka uygunluğu yönünden değil; müdahalenin, kanuni bir dayanağının bulunup bulunmadığı yönünden yapılmaktadır⁸⁰.

1. Arazi ve Arsa Düzenlemeleri – Düzenleme Ortaklık Payı

AAD uygulaması ile DOP kesintisinin her ikisinin de kanuni dayanağı, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesidir. Bunun yanı sıra AAD ve DOP kesintisinin nerelerde ve ne şekilde yapılacağına ilişkin olarak Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik yürürlüğe girmiştir. Anayasa Mahkemesi içtihadı çerçevesinde mevcut düzenlemelerin,

⁷⁴ AYM, Mustafa Asiler başvurusu, B. No: 2013/3578, T. 25.2.2015, § 45; AYM, Celalettin Aşçıoğlu başvurusu, B. No: 2013/1436, T. 6.3.2014, § 61.

⁷⁵ AYM, Sadettin Ekiz başvurusu, B. No: 2016/9364, T. 9.5.2019, § 49; Yavuz Körükçü başvurusu, B. No: 2017/23668, § 36; Mustafa Duman başvurusu, B. No: 2015/19177, § 40.

⁷⁶ Hüseyin Ünal başvurusu, B. No: 2017/24715, § 45.

⁷⁷ Sadece kanun metni değil, uygulamasının da öngörülebilir olması gerekmektedir. Kanun metninin; yargı mercilerince öngörülemez şekilde yorumlanması ve uygulanması da kanunilik ölçütüne aykırılık teşkil edecektir. Bu konudaki karar için bkz. AYM, Murat Çevik başvurusu, B. No: 2013/3245, T. 11.12.2014, § 57-59.

⁷⁸ Halim Alper ve Ömer Alper başvurusu, B. No: 2015/7448, § 42.

⁷⁹ AYM, Türkiye İş Bankası A.Ş. başvurusu, B. No: 2014/6192, T. 12.11.2014, § 53.

⁸⁰ Veysel Deniz başvurusu, B. No: 2019/16373, § 32.

kanunilik ölçütünü karşıladığı görülmektedir. Ayrıca ilgili düzenlemele-
rin yorumu ve uygulaması noktasında da kanunilik ölçütüne aykırı bir
durum mevcut değildir.

2. Kamulaştırma

Anayasa'nın 13. ve 35. maddelerinin yanında Anayasa'nın 46. mad-
desi de kamulaştırmanın, kanuna dayanmasını gerekli kılmaktadır. 46.
maddeye göre, özel mülkiyete konu taşınmazların kamulaştırılmasına
ilişkin usul ve esaslar, kanunla düzenlenmelidir. Bu doğrultuda 2942 sa-
yıylı Kamulaştırma Kanunu çıkarılmıştır. İmar planlarının uygulanması
niteliğindeki kamulaştırmanın kanuni dayanağı ise başta 2942 sayılı Ka-
nun olmak üzere bunun yanında 3194 sayılı Kanun'dur. Zira 3194 sayılı
Kanun'un 13. maddesine göre AAD ile kamu hizmetine ayrılan taşınmaz-
ların, 2942 sayılı Kanun'a göre kamulaştırılması gerekmektedir.

Anayasa Mahkemesi, kamulaştırmanın kanuni dayanağı olarak
2942 sayılı Kanunu kabul etmekte ve kanunun, kanunilik ölçütlerini taşı-
dığına karar vermektedir⁸¹. 2942 sayılı Kanun'un gerekli nitelikleri taşıdı-
ğının kabulünün yanı sıra yorum ve uygulamasının da öngörülebilir ol-
ması gerekmektedir. Özellikle Anayasa'nın 46. maddesinde, taşınmazın
gerçek karşılığının ödeneceği öngörülmesi karşısında bedelin belirlenme-
sine ilişkin yargısal içtihadın da hukuki belirlilik ilkesine uygun olması
gerekir. Anayasa Mahkemesi de bir kararında, Yargıtay'ın bedelin belir-
lenmesine ilişkin içtihadının 2006 yılından beri istikrarlı bir şekilde uygu-
landığını ifade etmiş ve bu yönden, kanunun uygulanmasının da kanuni-
lik ilkesine uygun olduğuna karar vermiştir⁸².

3. Hukuki El Atma

Hukuki el atma, 3194 sayılı Kanun'da açık bir biçimde düzenlenme-
miştir. Ancak hukuki el atma şeklindeki müdahalelerin de kanuni bir da-
yanağı bulunmaktadır. Hukuki el atma; özel mülkiyete konu taşınmazın,
imar planında kamu hizmeti alanı olarak belirlenmesi suretiyle gerçekleş-
mektedir. O hâlde hukuki el atmanın temelini, imar planları ile yapılan
belirleme oluşturmaktadır. İmar planlarının yapılmasına ilişkin usul ve

⁸¹ Derya Alpdoğan ve diğerleri başvurusu, B. No: 2015/6845, § 38.

⁸² AYM, Tahsin Erdoğan başvurusu, B. No: 2012/1246, T. 6.2.2014, § 71.

esaslar ise 3194 sayılı Kanun'da düzenlenmiştir. Bu kapsamda, hukuki el atma da kanuni bir dayanağa sahip olmaktadır. Anayasa Mahkemesi ise hukuki el atmanın dayanağı olan 3194 sayılı Kanun'un, kanunilik ölçütlerini taşıdığına karar vermektedir⁸³.

B. Meşru Amaç

Mülkiyet hakkına yönelik müdahalelerde incelenecek ikinci husus, müdahalenin meşru bir amacının olup olmadığıdır. Anayasa'nın 35. maddesinin ikinci fıkrasına göre mülkiyet hakkı, ancak kamu yararı amacıyla sınırlanabilir ve üçüncü fıkraya göre ise mülkiyet hakkının kullanımı, toplum yararına aykırı olamaz. Kamu yararı hem bir sınırlama amacı hem de mülkiyet hakkının sınırlanmasının sınırını oluşturmaktadır⁸⁴.

Öğretide kamu yararı ve toplum yararı kavramlarının, birbirinden ayrı iki sınırlama sebebi olduğu⁸⁵; ancak toplum yararı amacıyla yapılacak sınırlamanın, 35. maddenin ikinci fıkrasından bağımsız olamayacağı ifade edilmişse⁸⁶ de Anayasa Mahkemesi; toplum yararı kavramını, kamu yararı kavramı içerisinde değerlendirmektedir^{87, 88}. Anayasa Mahkemesi,

⁸³ Hüseyin Ünal başvurusu, B. No: 2017/24715, § 46; İbrahim Sözer ve diğerleri başvurusu, B. No: 2016/10425, 4.4.2019, § 38-39; Ahu Yürüyen ve diğerleri başvurusu, B. No: 2015/9698, § 53.

⁸⁴ AYM, Ercan Demirbaş başvurusu, B. No: 2018/20608, T. 15.9.2021, § 57.

⁸⁵ **YİĞİT**, s. 1219; **GEMALMAZ**, s. 132-133; **ŞİMŞEK**, Suat, "Mülkiyet Hakkının Kapsamı, Sınırlandırma Nedenleri ve Şartları Açısından 1982 Anayasası ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi: Karşılaştırmalı Bir Analiz - I", TBB Dergisi, S. 91, 2010, s. 202; **AKÇA**, Kürşat: "Anayasa Mahkemesi Kararlarında Mülkiyet Hakkı", İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 1, Özel Sayı, 2015, s. 567-569.

⁸⁶ **BULUT**, Nihat, "Mülkiyet Konusundaki Temel Yaklaşımlar ve Türk Anayasasında Mülkiyet Hakkı", Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 10, S. 3-4, 2006, s. 24, dipn. 34.

⁸⁷ Anayasa Mahkemesi, mülkiyet hakkına ilişkin eski tarihli bir norm denetimi kavramında kamu yararı, toplum yararı gibi kavramların birbiri yerine kullanıldığını, bu kavramlar ile anlatılmak istenenin "bireysel çıkardan farklı ve onun üstünde ortak bir yarar" olduğuna karar vermiştir, AYM, E. 1999/46, K. 2000/25, T. 20.09.2000, RG, 04.10.2002-24896. Yüksek mahkeme, bireysel başvuru kararlarında ise kamu yararı kavramının, toplumsal yarar gibi kavramları da kapsayacak biçimde yorumlandığını ifade etmiştir, AYM, Yunis Ağlar başvurusu, B. No: 2013/1239, T. 20.3.2014, § 28; AYM, Zekiye Şanlı başvurusu, B. No: 2012/931, T. 26.6.2014, § 54.

⁸⁸ Anayasa Mahkemesi, 1961 Anayasası döneminde verdiği bir kararında ise kamu yararı ile toplumsal yararın, iki farklı sınırlama sebebi olduğunu şu ifadelerle belirtmiştir: "Gerçekten Anayasa'nın 36 ncı maddesinde, Kanun Koyucu, ancak kamu yararı amacı

tartışmalı bir kavram olan kamu yararının; objektif bir tanıma elverişli olmadığını ve bu sebeple her somut olay bazında değerlendirilmesi gerektiğine belirtmektedir⁸⁹. Doğası gereği geniş bir kavram olan kamu yararına uygunluğun değerlendirilmesi konusunda ise yasama ve yürütme organlarının geniş bir takdir yetkisi bulunmaktadır^{90, 91}. Kamu yararını belirleme konusunda, yasama organının geniş bir takdir yetkisi bulursa da yapacağı düzenlemelerin Anayasa'ya uygun olması gerekmektedir⁹². Yasama organının yapacağı düzenlemeler, eğer makul bir temelden yoksun ise takdir yetkisi kapsamında değerlendirilmeyecektir⁹³.

Mülkiyet hakkına yönelik müdahalenin yasal dayanağı olan düzenlemenin, tek başına kamu yararı amacını taşıdığına tespiti, mülkiyet hakkının ihlal edilmemesi için yeterli değildir. İlgili düzenlemede öngörülen kamu yararının, somut olay bakımından da gerçekleşmiş olması gerekmektedir. Örneğin; spor alanı yapılmak için kamulaştırılan bir taşınmazın, daha sonra imar planı değişikliği yapılarak ticaret alanı olarak belirlenmesi ve bir kısmının üçüncü kişilere satılmasında kamu yararı amacı bulunmamaktadır⁹⁴. Her ne kadar 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu, kamulaştırma yapmadan önce kamu yararı kararı alınmasını gerektiriyor olsa da kamulaştırmanın, kamu yararı amacını somut olarak

ile mülkiyet hakkı üzerinde sınırlama yapmağa yetkili kılınmış ve mülkiyet hakkı sahibi de, bu hakkını toplum yararına aykırı bir şekilde kullanmaktan men edilmiştir.

Anayasa'nın bu hükümleri karşısında mülkiyet hakkının, söz konusu iki istikametteki kayıtlamalardan başka herhangi bir kayıtle sınırlandırılması mümkün değildir. Diğer bir deyimle Kanun Koyucunun yetkisi de bunlarla sınırlandırılmıştır", AYM, E. 1963/156, K. 1966/34, T. 20.09.1966, RG, 8.5.1967-12592.

⁸⁹ Yunis Ağlar başvurusu, B. No: 2013/1239, § 29.

⁹⁰ Hüseyin Ünal başvurusu, B. No: 2017/24715, § 49.

⁹¹ Öğretide devletçe izlenen amacın, tüm kamuyu kapsar bir yarar olmasının mümkün olmadığı, kamu yararı ifadesindeki kamu kavramının toplumun bir bölümünü anlattığı ve bu sebeple kamu yararının ne olduğu bilinemese de kamu yararına aykırı şeylerin bilinebileceği ileri sürülmüştür, **KARAHANOGULLARI**, Onur, İdare Hukuku, Turhan Kitabevi, Ankara 2022, s. 2-3. Buradan hareketle ifade edilebilir ki neyin kamu yararı olduğunu belirleyecek olan toplumun siyasi iradesini yansıtacak olan yasama organıdır. Neyin kamu yararı olduğunu belirleyecek olan yasama organı olsa da bu belirlemenin Anayasa'ya uygun yapılması gerekecektir.

⁹² Yunis Ağlar başvurusu, B. No: 2013/1239, § 29.

⁹³ Nusrat Külâh başvurusu, B. No: 2013/6151, § 56; Mehmet Akdoğan ve diğerleri başvurusu, B. No: 2013/817, § 35.

⁹⁴ Nusrat Külâh başvurusu, B. No: 2013/6151, § 68.

gerçekleştirmemesi, mülkiyet hakkının ihlaline neden olmuştur⁹⁵.

Kamu yararı; toplumun belirli bir kesiminin değil, fakat tümünün amaçlarına hizmet etme idealine dayanır⁹⁶. Bu doğrultuda, imar planları yapılırken toplumun tamamının yararı gözetilmelidir. İmar planı ve uygulamaları ile arazi ve arsaların bir değer kazandığı gerçektir. Nitekim bu değer artışının karşılığı olarak, AAD'ye tabi arazi ve arsalarından DOP kesintisi yapılmaktadır. Ancak imar planı ve uygulamaları, belirli bir grubun veya bireyin çıkarına hizmet edecek şekilde yapılacak olursa, bir başka ifadeyle belirli bir gruba veya kişiye rant sağlama amacına yönelik olursa kamu yararından bahsetmek mümkün olmayacaktır. Bu husus bir idari işlem olan imar planı uygulamasının da hukuka aykırılığına neden olmaktadır. Çünkü bütün idari işlemlerin amacı, kamu yararadır.

İmar planı ve uygulamaları açısından meşru amaç ölçütü değerlendirilecek olursa; imar planı ve uygulamalarının yasal dayanağını, 3194 sayılı Kanun oluşturmaktadır. Daha önce de ifade edildiği üzere Kanun'un amacı, yerleşim yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre koşullarına uygun olarak oluşmasını sağlamaktır. Bu kapsamda kanunda belirtilen imar planı ve uygulamalarının, kamu yararına yönelik olması gerektiği açıktır. Kaldı ki idari işlem niteliğinde olan imar planı ve uygulamalarının, kanunda açıkça belirtilmese dahi idari işlemlerin genel amacı olan kamu yararı amacını taşıması gerektiği açıktır. Bu sebeple imar planı uygulamaları ile mülkiyet hakkına getirilecek sınırlamaların, kamu yararına dayalı meşru bir amacı olduğunun kabulü gerekir. Elbette somut olayda, kanunda belirtilen bu amaç gerçekleşmemiş ise mülkiyet hakkının sınırlanması, Anayasa'ya aykırı olacaktır.

1. Arazi ve Arsa Düzenlemeleri – Düzenleme Ortaklık Payı

AAD ile toprağın, imar planına uygun ve verimli bir şekilde kullanımını amaçlanmaktadır. AAD uygulaması, bu yönüyle kamu yararı amacına yönelik olmalıdır. 3194 sayılı Kanun'a göre AAD'nin amacı, kamu yararı olmakla birlikte, bu kamu yararının somutlaşması gerekmektedir. Bir başka ifadeyle AAD ile arazi ve arsaların, kullanım şekilleri

⁹⁵ Nusrat Külâh başvurusu, B. No: 2013/6151, § 68.

⁹⁶ KELEŞ, s. 102.

belirlendiğine göre bu belirlemenin, belirli kişilere veya gruplara rant sağlanması durumunda somut olarak kamu yararı gerçekleşmemiş olacaktır.

DOP kesintisi, her ne kadar AAD uygulaması neticesinde arazi ve arsaların kazandığı değer artışının karşılığı olarak nitelendiriliyor olsa da esas olarak, AAD'ye tabi sahanın kamusal ve umumi hizmet alanları için yapılmaktadır. Bu yönüyle DOP kesintisinin de kamu yararına yönelik olduğu açıktır. Ne var ki DOP kesintisi olarak kamu mülkiyetine geçen alanın, kamusal ve umumi hizmet alanları için kullanılması gerekmektedir. Kamusal ve umumi hizmet alanı dışında bir alan için kullanılacak DOP kesintisi, kamu yararına uygun olmayacaktır.

2. Kamulaştırma

Anayasa'nın 46. maddesine göre kamulaştırma, ancak kamu yararının gerektirdiği hâllerde yapılabilecektir. Nitekim 2942 sayılı Kanun'da da idarelerin, kamulaştırma yapmadan önce kamu yararı kararı alması gerekliliği öngörülmüştür. Ancak aynı Kanun'un 6/3 maddesine göre onaylı imar planına göre yapılacak hizmetlerde, kamu yararı kararı alınması ve bu kararın onaylanmasına gerek yoktur. Bu hükmün sebebinin, imar planları ile kamu yararının zaten ortaya konduğu ve bu nedenle de yeniden kamu yararı kararı alınmasına ihtiyaç olmadığı ifade edilebilir. İmar planı uygulama yöntemi olarak kamulaştırmada, kamu yararı kararı alınmasa da bu yöntemin de kamu yararına yönelik olduğu açıktır.

3. Hukuki El Atma

Daha önce de ifade edildiği üzere hukuki el atma; imar planlarında, bir alanın kamusal ve umumi hizmet alanı olarak belirlenmesi suretiyle gerçekleşmektedir. O hâlde imar planında bir alanın, kamusal ve umumi hizmet alanı olarak belirlenmesinin kamu yararı taşıması, müdahalenin kamu yararına dayanan meşru bir amaca yönelik olduğunun kabulünü gerektirecektir. İmar planlarının, 3194 sayılı Kanun çerçevesinde kamu yararına yönelik olduğu dikkate alındığında meşru amaç ölçütü, hukuki el atmada da mevcut olacaktır.

C. Ölçülülük

Mülkiyet hakkına müdahale durumunda, kamu yararı ile bireysel

çıkar karşı karşıya gelmektedir. Yapılacak müdahalenin hukuka uygun olması için mülkiyet hakkının sınırlanması neticesinde ulaşılmak istenen kamu yararı ile bireyin hakları arasında adil bir denge kurulması gerekmektedir. Sınırlama ile mülkiyet hakkı sahibi, eğer aşırı bir külfete katlanmak durumunda kalmış ise bu durumda, adil denge bozulmuş olacaktır⁹⁷. Anayasa Mahkemesinin ifadesiyle ölçülülük ilkesi, sınırlama aracı ile sınırlama amacı arasında hakkaniyete uygun bir dengenin bulunması gerekliliğini ifade etmektedir⁹⁸.

Anayasa'nın 13. maddesinde de yer alan ölçülülük ilkesi; sınırlamada kullanılan aracın, sınırlama amacını gerçekleştirmeye *elverişli* olmasını; sınırlama aracının, amaç açısından *gerekli* olmasını ve sınırlama aracı ile amacın *orantılı* olmasını ifade eder⁹⁹. Anayasa Mahkemesi de temel hak ve özgürlüklerin sınırlanmasını, ölçülülüğün alt ilkeleri olan elverişlilik, gereklilik ve orantılılık açısından incelemektedir¹⁰⁰.

Mülkiyet hakkına yönelik müdahalelerin, birey açısından bir zarara sebep olması kaçınılmazdır. Ölçülülüğün sağlanması için kaçınılmaz bu zararın, ağır veya aşırı bir sonuca yol açmaması yahut böyle bir zararın, kamu makamlarınca uygun yöntem ve araçlarla, makul sürede giderilmesi gerekmektedir¹⁰¹. Bu kapsamda müdahalenin kapsamı ve süresinin orantılı olması¹⁰² ya da bireyin zararının tazmin edilmesi gerekmektedir. Müdahalenin ölçülülüğü değerlendirilirken müdahalenin ortaya çıkardığı olumsuz sonuçların eski hâle döndürülmesini, bu mümkün değilse zararın telafi edilmesini sağlayan birtakım hukuki mekanizmaların mevcudiyeti de dikkate alınacaktır¹⁰³. Bunların yanı sıra ölçülülüğün alt ilkesi olan gereklilik uyarınca ulaşılmak istenen amacı sağlayabilecek araçlardan en hafifi seçilmelidir¹⁰⁴. Aksi hâlde ulaşılmak istenen amaç bakımından, kullanılan araç gerekli olmayacak ve bu durum ise ölçülülük ilkesine

⁹⁷ Hüseyin Ünal başvurusu, B. No: 2017/24715, § 54

⁹⁸ AYM, E. 2014/133, K. 2014/165, T. 30.10.2014, RG, 10.1.2015-29232.

⁹⁹ **ÖZBUDUN**, s. 114; **GÖZLER**, s. 330-335.

¹⁰⁰ Mehmet Akdoğan ve diğerleri başvurusu, B. No: 2013/817, § 38-39.

¹⁰¹ AYM, Cemal Taş ve diğerleri başvurusu [GK], B. No: 2016/3316, T. 29.12.2020, § 66.

¹⁰² AYM, Hesna Funda Baltalı ve Baltalı Gıda Hayvancılık San. ve Tic. Ltd. Şti. başvurusu [GK], B. No: 2014/17196, T. 25.10.2018, § 73.

¹⁰³ Recep Tarhan ve Afife Tarhan başvurusu, B. No: 2014/1546, § 68.

¹⁰⁴ AYM, Ö. Ltd. Şti., B. No: 2018/18975, T. 15.9.2021, § 70.

aykırılığa sebep olacaktır.

Ölçülülüğü sağlamaya dönük mekanizmalardan hangisinin olması gerektiği ise müdahalenin türüne ve niteliğine göre belirlenecektir. Genellikle mülkiyetten yoksun bırakma ve mülkiyetten barışçıl yararlanma hakkına ilişkin müdahalelerde; bireye yüklenen aşırı külfet tazmin edilerek adil denge sağlanacağı kabul edilmekte iken mülkiyet kullanımının kontrolünde/ düzenlenmesinde ise birtakım usuli güvencelerin varlığı¹⁰⁵, bireyin aşırı bir külfetle karşı karşıya kalmasını engelleyecektir¹⁰⁶. Elbette bu genel kurala rağmen her somut olaya göre ölçülülüğün nasıl sağlanacağı değişecektir. Şu hususu da eklemek gerekir ki eğer birey açısından külfet katlanılabilir nitelikte ise bu durumda ölçülülüğün sağlanması adına tazminat ödenmesine gerek kalmayacaktır. Külfetin katlanılabilir nitelikte olup olmadığı ise mülkiyet hakkı sahibinin şahsi durumuna göre değerlendirilecektir¹⁰⁷.

1. Arazi ve Arsa Düzenlemeleri – Düzenleme Ortaklık Payı

AAD uygulaması ile düzenleme sahasındaki bütün arazi ve arsalar, mülkiyet durumuna bakılmaksızın birleştirilmekte ve daha sonrasında imar planına uygun bir şekilde parsel ve adalar oluşturulmaktadır. AAD uygulaması neticesinde, mülkiyet hakkı sahibine mümkün olduğu ölçüde eski yerinden, mümkün değilse eşdeğer bir yerden arazi verilmelidir¹⁰⁸. İmar planına uygun olarak toprağın elverişli kullanımını amaçlayan AAD, mülkiyetin kullanımının kontrolü/ düzenlenmesi kapsamında kalmaktadır.

Mülkiyetten yoksun bırakma sonucu doğurmayan AAD uygulamalarının, ölçülü olması için usuli güvencelerin mevcudiyeti değerlendirilecektir. Anayasa Mahkemesi kararlarına da yansıdığı üzere mülkiyet hakkı sahibine aşırı külfet yüklenen durumlarda, düzeltici mekanizmaların oluşturulmaması veya bu mekanizmaların, eski hâli tesis etmede veya

¹⁰⁵ Bu usuli güvenceler için bkz. GEMALMAZ, s. 160-185.

¹⁰⁶ GEMALMAZ, s. 142.

¹⁰⁷ Anayasa Mahkemesi kararlarında da bu husus, “şahsi olarak aşırı bir yüke” katlanılması şeklinde ifade edilmektedir, AYM, Orhan Gürel başvurusu, B. No: 2015/15358, T. 24.5.2018, § 56.

¹⁰⁸ BİLGİN, s. 135.

kayıpları gidermede yetersiz kalması ve yine kamu makamlarının, fiilen adil ve etkili bir karar vermemesi durumunda müdahale, ölçüsüz olacaktır¹⁰⁹. Bu kapsamda ilgililer; kamusal makamlara başvurarak iddialarını ileri sürebilmeli, açıklayabilmeli ve bunlara karşılık olarak bir cevap alabilmelidir¹¹⁰.

AAD uygulamasının, özellikle mülk sahibine eski yerinden veya eski yerine eş değer bir yerden arazi verilmemesi gibi, usulüne uygun yapılmaması neticesinde mülkiyet hakkı sahibine aşırı bir külfet yüklemesi durumunda, bireyin; bu işlemlere karşı yargı yoluna başvurması mümkündür¹¹¹. Zira AAD uygulaması, esasında bir idari işlemdir ve bütün idari işlemlerde olduğu gibi buna karşı da iptal davası ve bu işlemde doğan zararın giderilmesine yönelik tam yargı davası açılması mümkündür. Bu başvuru yollarının, AAD açısından etkili olmadığını söylemek ise olası olmadığından AAD uygulamaları yönünden, usuli güvencelerin mevcudiyetinden bahsetmek mümkündür.

DOP kesintisi ise mülkiyetten yoksun bırakma sonucunu doğurmaktadır. Mülkiyetten yoksun bırakma sonucunu doğuran müdahalelerde, genellikle yoksun bırakılan kısmın gerçek karşılığının, mülk sahibine ödenmesi gerekmektedir. Ancak 1990 yılında Anayasa Mahkemesi; %35 DOP kesintisine ilişkin düzenlemeyi Anayasa'ya uygun bulmuş ve iptal talebini reddetmiştir¹¹². Anayasa Mahkemesinin bu kararına göre; DOP kesintisi, AAD'ye tabi arazi ve arsaların değer artışı karşılığında alınmakta, düzenlemeye tabi tutulan alanın kamusal ihtiyaçları için kullanılması öngörülmekte, bu alanın öngörülen amaç dışında kullanılması durumunda ise yasal yollara başvuru imkânı bulunmaktadır. Yüksek

¹⁰⁹ Saadet Esin başvurusu, B. No: 2014/18103, T. 26.10.2017, § 38; Recep Tarhan ve Afife Tarhan başvurusu, B. No: 2014/1546, § 68.

¹¹⁰ **GEMALMAZ**, s. 160.

¹¹¹ Anayasa Mahkemesi, bazı durumlarda müdahaleye karşı yargısal başvuru yolunun mevcudiyetini yeterli görmekte ve bu doğrultuda yapılan müdahalenin ölçülü olduğuna karar vermektedir, AYM, Bekir Yazıcı başvurusu [GK], B. No: 2013/3044, T. 17.12.2015, § 75-0.

¹¹² AYM, E. 1990/9, K. 1990/13, T. 21.06.1990, RG, 3.2.1991-20775. Hâlbuki daha önceki bir kararında Anayasa Mahkemesi, gerçek karşılığı ödenmeden yapılan DOP kesintilerinin, Anayasa'nın 46. maddesine aykırı olduğuna karar vermişti. Bu konuda bkz. II-A- Arazi ve Arsa Düzenlemeleri – Düzenleme Ortaklık Payı.

mahkeme, yine bu kararında %35 oranının, ölçülülük kuralına uygun olarak sosyal bir denge oluşturduğuna karar vermiştir¹¹³.

1990 yılında verilen karar sonrasında DOP oranı, önce %40'a çıkarılmış, 2019 yılında ise %45'e çıkarılmıştır¹¹⁴. Anayasa Mahkemesinin, DOP kesintisinin kamulaştırma niteliğinde olmadığı, kamulaştırmadan ayrı kendine özgü bir sınırlandırma olduğu ve bu sebeple de Anayasa madde 46'ya aykırı olmadığı gerekçesine katılmak mümkün ise de gelişen noktada DOP oranının, ölçülü olup olmadığının tartışılması gerekmektedir. Gerçekten de %45 oran, oldukça yüksek bir orandır¹¹⁵. DOP kesintisinin, en yüksek olan %45'e ulaştığı durumlarda, taşınmazın yarısına yakın bir alanı, bedelsiz olarak kamuya geçmektedir.

Her ne kadar DOP kesintisi, değer artışı karşılığında alındığı varsayımına dayansa da bazı durumlarda, bu oranda bir değer artışı gerçekleşmemiş olabilir. Değer artışı gerçekleşmiş olsa da bu değer artışının her taşınmaz yönünden aynı oranda olduğunu varsaymak mümkün değildir. Ayrıca mülkiyet hakkı sahibi yönünden ortaya çıkan yoksunluk, belirli bir değer artışına rağmen katlanabilir olmaktan uzak olabilir. Çünkü DOP kesintisinin katlanabilir olup olmadığının, mülkiyet hakkı sahipleri açısından ayrı ayrı değerlendirilmesi gerekir. Anayasa Mahkemesinin ifadesiyle bazı mülkiyet hakkı sahipleri için “*şahsi aşırı bir yüke*” katlanılması olan DOP oranı, bazı mülkiyet hakkı sahipleri için bu nitelikte

¹¹³ Anayasa Mahkemesi bir başka kararında DOP'a benzer nitelikte olan ve 2020 yılında 3194 sayılı Kanun'a eklenen ek madde 8'in “*Taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine ada bazında yapılacak imar planı değişikliği sonucunda değerinde artış olan arsanın artan değerinin tamamı değer artış payı olarak alınır*” hükmünün “*artan değerinin tamamı*” ibaresinin iptaline karar vermiştir, AYM, E. 2020/42, K. 2023/99, T. 18.5.2023, RG, 4.10.2023-32329. Yüksek mahkemeye göre söz konusu kural, “*değerinde artış olan arsanın artan değerinin tamamının değer artış payı olarak alınmasını öngören kuralın makul ve kabul edilebilir ölçülere uygun olmadığı, malike aşırı bir külfet yüklediği, kamu yararı ile malikin mülkiyet hakkı arasında gözetilmesi gereken adil dengeyi malik aleyhine bozduğu ve bu itibarla orantısız bir sınırlamaya neden olduğu*” gerekçesiyle Anayasa'ya aykırıdır.

¹¹⁴ Yapılan bu düzenlemelere ilişkin olarak bir norm denetimi kararı bulunmamaktadır. Bunun yanında DOP kesintisine ilişkin olarak bir bireysel başvuru kararı da tespit edilememiştir. Anayasa Mahkemesine DOP kesintisinden kaynaklı hak ihlali başvuruları yapılmış ise de bu başvurular bağlı niteliğindeki bedelsiz terklerden kaynaklıdır.

¹¹⁵ Nitekim Anayasa Mahkemesinin 1990 yılındaki kararına muhalif kalan iki üye, %35 oranın ölçülü olmadığını belirtmiştir.

olmayacaktır. Bu sebeplerle %45 oranında DOP kesintisinin, ölçülülük ilkesine uygun olduğundan bahsetmek olası durmamaktadır.

Mevcut durumda, DOP kesintisine karşı yargı yoluna başvurmak mümkündür. DOP kesintisi de AAD uygulamasının içerisinde yer almaktadır ve idari işlem niteliğini haizdir. Bu sebeple DOP kesintisinin usulüne uygun yapılmadığı, oranın yanlış belirlendiği gibi noktalar açısından idari yargıya başvurmak mümkündür. Özellikle DOP kesintisinin yanlış belirlenmesi sebebiyle ortaya çıkan aşırı külfet, idari yargı yoluna başvurmak suretiyle giderilebilecektir. Bununla birlikte DOP kesintisinin usulüne uygun yapılmasına rağmen DOP oranının, mülkiyet hakkı sahibini “şahsi bir aşırı yüke” katlanmasına sebep olursa, bu durumda yargı yolu ile düzeltilmesi pek mümkün değildir. Çünkü DOP oranı ve usulü, Kanun’da düzenlenmiştir. Bu durumda Kanun’un, Anayasa’ya aykırılığı iddia edilerek somut norm denetimi ile Anayasa Mahkemesine götürülmesi düşünülebilir.

2. Kamulaştırma

İmar planı uygulama yöntemi olarak kamulaştırma, mülkiyetten yoksun bırakma sonucunu doğurmaktadır. Ölçülülük ilkesine uygunluk yönünden, genel kamulaştırma ile farklılaşan bir yönü bulunmaktadır. Nitekim 3194 sayılı Kanun’da kamulaştırmanın, 2942 sayılı Kanun’a göre yapılacağı belirtilmiştir. Bu sebeple kamulaştırma yoluyla müdahalede, kamu yararı ile mülkiyet hakkının korunması arasındaki adil denge, malike tazminat ödenmesi ile sağlanabilecektir¹¹⁶.

Kamulaştırmanın ölçülü olması için gereken ilk şart, taşınmazın gerçek karşılığının ödenmesidir. Hiçbir karşılık ödenmeden taşınmaz mülkiyetinin kamuya geçmesi, mülkiyet hakkının özünü zedeleyen bir durumdur¹¹⁷. Nitekim Anayasa’nın 46. maddesinde de taşınmazın gerçek karşılığının ödenmesi suretiyle kamulaştırma yapılabileceği öngörülmüştür. Gerçek karşılığın altında bir tazminat ile mülkiyetin kamulaştırılması, orantılı değildir¹¹⁸. Örneğin kamulaştırılan taşınmazların

¹¹⁶ AYM, Mehmet Sucu başvurusu, B. No: 2019/13451, T. 3.2.2022, § 35.

¹¹⁷ AYM, E. 2002/112, K. 2003/33, T. 10.04.2003, RG, 4.11.2003-25279.

¹¹⁸ AYM, Selma Arıcan başvurusu, B. No: 2013/7841, T. 21.5.2015, § 62.

üzerindeki fidanların yaşının, yargı mercilerince fotoğraflar üzerinden belirlenmesi, bu konuda bilirkişiye başvurulmaması gerçek değer belirlenmesini engellediğinden müdahale orantılı olmayacaktır¹¹⁹. Daha önce de ifade edildiği üzere taşınmazın gerçek değerinin belirlenmesine ilişkin içtihadın; öngörülebilir, erişilebilir ve bilinebilir olması kanunilik ilkesi kapsamında değerlendirilmektedir¹²⁰.

Kamulaştırmanın ölçülü olmasında dikkate alınacak bir diğer husus ise kamulaştırma bedelinin uğradığı değer kaybının dikkate alınmasıdır. Kamulaştırma bedelinin, kamulaştırma tarihi ile bedelin ödenmesi tarihi arasında hissedilebilir bir değer kaybına uğraması durumunda, gerçek karşılığın ödendiğinden söz edilemeyecektir. Bu sebeple kamulaştırma bedelinin, enflasyon gibi değer kaybına neden olan etkenlerden arındırılarak güncelleştirilmesi gerekmektedir¹²¹. Eğer enflasyon farkının veya faizin ödenmemesi, mülkiyet hakkının korunması ile kamu yararı arasındaki adil dengeyi bozar nitelikte ise kamulaştırma yoluyla müdahale, ölçüsüz olacaktır¹²². Anayasa Mahkemesi, kamulaştırma tarihi ile bedelin ödenme tarihi arasındaki enflasyon farkının %16,05 olması sebebiyle uğranılan değer kaybının ödenmemesini ölçüsüz bulurken¹²³; bir başka kararında ise enflasyonun, kanuni faizden %4 civarında daha fazla olduğunu ve bu sebeple de kamulaştırma bedelinin değer kaybının %4'ün altında olduğunu tespit ederek müdahaleyi ölçülü bulmuştur¹²⁴. Yüksek mahkeme, %4'ün altında bir değer kaybını ölçülü bulurken AİHM'nin %10.74'lük bir değer kaybını ölçülü bulduğuna değinmiştir¹²⁵.

Kamulaştırmaya ilişkin bir diğer husus ise taşınmazı, mal sahibinin geri alma hakkıdır. 2942 sayılı Kanun'un 23. maddesine göre kamulaştırma bedelinin kesinleşmesinden itibaren 5 yıl içerisinde kamulaştırma amacı doğrultusunda veya kamu yararına yönelik bir başka amaç

¹¹⁹ AYM, Abdulaziz Çelik ve diğerleri başvurusu, B. No: 2015/18941, T. 29.11.2018, § 48-49.

¹²⁰ Bkz. III-A-2 Kamulaştırma.

¹²¹ Tahsin Erdoğan başvurusu, B. No: 2012/1246, T. 6.2.2014, § 82.

¹²² AYM, Ayşe Başçı ve diğerleri başvurusu, B. No: 2013/5367, T. 25.2.2015, § 95.

¹²³ Ayşe Başçı ve diğerleri başvurusu, B. No: 2013/5367, § 96.

¹²⁴ AYM, Cavit Bağyapan başvurusu, B. No: 2013/1444, T. 4.11.2014, § 63-68.

¹²⁵ AYM, Cavit Bağyapan başvurusu, B. No: 2013/1444, T. 4.11.2014, § 66.

doğrultusunda kullanılmaması hâlinde malikin geri alma hakkı doğmaktadır. Geri alma hakkının doğmasından itibaren 1 yıl içerisinde kullanılması gerekmektedir.

Kamulaştırılan taşınmazın, kamulaştırma amacıyla veya başkaca bir kamu yararı amacıyla kullanılmaması ve kamulaştırma tarihinden itibaren geçen sürede, taşınmazın oluşturduğu artı değerden eski malikin yoksun bırakılması ölçülülük ilkesine aykırıdır. Yüksek mahkemeye göre bu süreçte, taşınmazda meydana gelen değer artışı nedeniyle malike ödenen kamulaştırma bedeli, taşınmazın gerçek karşılığını yansıtmaktan uzak kalmaktadır. Bu nedenle de kamu yararı ile bireyin mülkiyet hakkı arasındaki adil denge bozulmaktadır¹²⁶.

3. Hukuki El Atma

İmar planlarında kamu hizmeti alanı olarak belirlenen, fakat kamulaştırılmayan taşınmazlar üzerindeki kısıtlamalar nedeniyle malikin tasarruf yetkileri kısıtlanmakta, malikin mülkiyetten tam anlamıyla yararlanması mümkün olmamaktadır. Kamu yararı amacıyla yapılan bu belirlenimin, malike külfet getirdiği açıktır. Malikin maruz kaldığı külfetin, kamu yararı ile dengelenmemesi, ölçülülük ilkesini ihlal edecektir.

Ölçülülüğün sağlanması için ilk olarak müdahalenin süresine bakılmalıdır. Zira imar planları ve uygulamaları; geniş alanları kapsamakta ve kamu hizmeti alanı olarak belirlenen taşınmazların kamulaştırılması için bütçeye yeterli ödenek konması gerekmektedir¹²⁷. Kanun koyucu da bu durumu öngörmüş ve 2942 sayılı Kanun'a eklediği ek madde 1 ile imar planlarının yürürlüğe girmesinden itibaren 5 yıl içerisinde imar uygulamaları yapılarak kamulaştırma yapılması veya her hâlde mülkiyet hakkının kullanımına ilişkin kısıtlamaları kaldırarak şekilde imar planı değişikliği yapılması gerektiğini düzenlemiştir. Bu hükümden hareketle Anayasa Mahkemesi, müdahalenin süresinin 5 yılı geçmesi durumunda ölçüsüz olduğuna karar vermektedir. Bir başka ifadeyle imar planı ile getirilen

¹²⁶ AYM, Ahmet Yazı başvurusu [GK], B. No: 2018/357, T. 29.9.2021, § 74; AYM, Kartal Surp Nişan Ermeni Kilisesi Mektebi Vakfı başvurusu, B. No: 2019/4794, T. 18.1.2022, § 56; Derya Alpdoğan ve diğerleri başvurusu, B. No: 2015/6845, § 55.

¹²⁷ Hüseyin Ünal başvurusu, B. No: 2017/24715, § 56.

kısıtlamanın en fazla 5 yıl sürmesi, kamu yararı ile mülkiyet hakkı kullanımı arasındaki dengeyi bozmayacaktır.

2019 yılında 3194 sayılı Kanun'un 13. maddesinde değişiklik yapılmış¹²⁸ ve bu değişiklik ile kamu hizmetine ayrılan alanlar için 5 yıl içerisinde 13. maddeye göre önce parselasyon ve sonrasında kamulaştırma uygulamalarının yapılması gerekliliği düzenlenmiştir. 13/3 fıkrasının son cümlesine göre ise bu 5 yıllık sürenin 1 yıl uzatılabileceği hüküm altına alınmıştır. Yapılan bu değişiklik ile kamusal hizmet alanlarının kamulaştırılmasında esas alınacak makul sürenin uzatılması durumunda en fazla 6 yıl olabileceğini kabul etmek gerekecektir.

Müdahalenin 5 yıldan fazla sürmesi durumunda, müdahale ölçülü olmaktan çıkacaktır. Zira söz konusu müdahale ile malik hem tasarruf yetkilerini kullanamamakta hem de taşınmazın ne zaman kamulaştırılacağı ve kamulaştırma bedelinin ne zaman ödeneceği konusunda ve buna ek olarak imar planının değiştirilip değiştirilmeyeceği hususunda bir belirsizliğe katlanmak durumunda kalmaktadır¹²⁹. Bu belirsizliğin getirdiği külfetin ise tazmin edilmesi gerekmektedir. Tazminat ödenmediği durumda ise müdahale, ölçülülük ilkesine aykırı olacaktır¹³⁰.

5 yıllık sürenin başlangıcı olarak kanunda, imar planının yürürlüğe girdiği tarih olarak belirlenmiştir. Ancak 5 yıllık süre dolmadan malikin değiştiği, bir başka ifadeyle taşınmazın bir başka kimseye devredildiği durumlarda süreye ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır. Anayasa Mahkemesi, bu gibi durumlarda malik açısından 5 yıllık süreyi aramaktadır. Nitekim bireysel başvuru konu bir olayda imar planının yürürlüğe girmesinden itibaren 5 yıl geçmiş, fakat malikin taşınmazı satın aldığı tarihten itibaren yaklaşık 3 yıl 1 aylık süre geçmiştir. Yüksek mahkemeye göre süre değerlendirilirken malik sıfatının kazanıldığı tarihe bakılmalıdır. Bu sebeple bu başvuruda, mülkiyet hakkının ihlal edilmediğine karar

¹²⁸ 7181 sayılı Kanun, RG, 10.7.2019-30827.

¹²⁹ AYM, Nazan Eryiğit (2) başvurusu, B. No: 2019/18639, T. 3.3.2022, § 34.

¹³⁰ AYM, Hüseyin Yılmaz ve diğerleri başvurusu, B. No: 2018/3075, T. 7.10.2021, § 20; AYM, Derya Deniz ve diğerleri başvurusu, B. No: 2018/3107, T. 8.9.2021, § 21-22; AYM, Ergün Anbalı ve diğerleri başvurusu, B. No: 2018/2916, T. 20.10.2021, § 22.

verilmiştir¹³¹.

Anayasa Mahkemesinin 5 yıllık sürenin başlangıcına ilişkin bu uygulaması eleştiriye açıktır. Çünkü idarenin, hukuki olarak el atılan alana ilişkin imar planı uygulamalarını, imar planının yürürlüğünden itibaren 5 yıl içerisinde gerçekleştirmesi gerekmektedir. Kanun, açık bir şekilde sürenin başlangıcı olarak imar planının yürürlüğünü kabul etmektedir. Fakat Anayasa Mahkemesinin yorumu, malikin değiştiği durumlarda idareye 5 yıldan daha uzun bir süre tanınmış olması gibi bir sonuca yol açmaktadır. Ki bu durum idarenin hukuka uygun hareket etme yükümlülüğünün ihlaline neden olacaktır.

Şu hususu da eklemek gerekir ki İmar Kanunu'nun 8. maddesine 2020 yılında¹³² eklenen fıkraya göre kesinleşen imar planlarına ve parselasyon planlarına karşı, kesinleşme tarihinden itibaren her hâlde 5 yıl içerisinde dava açılabilir. Bu durumda 5. yıl dolmadan hemen önce bir taşınmazı satın alan malik, bir yandan bu hüküm sebebiyle imar planına karşı bir dava açamayacaktır¹³³. Öte yandan Anayasa Mahkemesinin yorumu sebebiyle taşınmazın kamulaştırılması için 5 yıl bekleyecektir. Bütün bu açılardan değerlendirildiğinde 5 yıllık sürenin, imar planının yürürlüğünden itibaren başlatılması gerektiği açıktır.

Bu açıklamalar ışığında ifade edilebilir ki imar planlarında, bir alanın kamu hizmeti alanı olarak belirlenmesi suretiyle gerçekleşen müdahalenin ölçülü olması, 5 yıllık süre içerisinde bu alanın kamulaştırılmasına bağlıdır¹³⁴. Eğer bu 5 yıllık süre geçmesine rağmen kamulaştırma yapılmamış ise adil denge, bireysel çıkar aleyhine bozulacaktır. Ölçülülüğün tekrar sağlanması ise malike tazminat ödenmesine bağlıdır. Uygulamada derece mahkemeleri, bu tarz davalarda taşınmazın kamulaştırma bedelini tespit etmekte, bu bedelin malike ödenmesine hükmederek

¹³¹ AYM, Mehmet Erol Alsan başvurusu, B. No: 2018/4568, T. 20.10.2021, § 30.

¹³² İmar Kanunu'nun 8. maddesinin 8. fıkrasına göre "*Kesinleşen imar planları veya parselasyon planlarına karşı kesinleşme tarihinden itibaren her halde beş yıl içinde dava açılabilir*".

¹³³ Bununla birlikte daha önce yaptığımız yorum çerçevesinde böyle bir durumda, imar planının değiştirilmesine yönelik İYUK madde 10 başvurusu yapması ve bu başvurunun reddi üzerine dava açması mümkündür.

¹³⁴ Hüseyin Ünal başvurusu, B. No: 2017/24715, § 55-56.

taşınmazın kamulaştırılması gerektiğine karar vermektedir¹³⁵.

Sonuç

İmar planı ve uygulamaları, toprağın kullanımının kamu yararına belirlenmesi yönünden önemli olmasının yanı sıra bir gerekliliktir. Bu gereklilik sebebiyle idareler tarafından sürekli olarak mülkiyet hakkına bir müdahale söz konusudur. Mülkiyet hakkına ilişkin bu müdahalelerin ise Anayasa'ya uygun olması gerekmektedir.

Yerleşim yerlerinin ve bu yerleşim yerlerindeki yapılaşmaların sağlık ve çevre koşullarına uygun teşekkülünün sağlanması için gerekli olan imar planı ve uygulamalarından vazgeçilmesi mümkün değildir. Vazgeçilmesi mümkün olmayan ve toplum yararı ile bireysel çıkarın karşı karşıya geldiği imar planı uygulamalarında, toplum yararına öncelik verilmesi, bu ikisi arasındaki dengeyi bozacaktır. İmar planı ve uygulamaları ile daha en başından bireysel çıkar aleyhine bozulan bu dengenin sağlanması için bireyin katlanmak durumunda kaldığı aşırı külfetin giderilmesi gerekmektedir. Bu giderimin yolu ise Anayasa Mahkemesi kararlarına da yansıdığı üzere mülkiyet hakkına müdahale türlerine göre çeşitlilik göstermektedir.

Çalışma kapsamında açıklandığı üzere Anayasa Mahkemesi, özellikle bireysel başvuru kararlarında imar planı uygulamaları ile mülkiyet hakkına müdahaleye ilişkin önemli usul ve esasları tespit etmiştir. Bu usul ve esaslara rağmen idarenin ve derece mahkemelerinin kararları, mülkiyet hakkının korunmasında yetersiz kalmaktadır. Bunun göstergesi ise mülkiyet hakkının, bireysel başvuruda en çok ihlal kararı verilen ikinci

¹³⁵ "Bu durumda, davacıya ait taşınmazın imar planında "yol ve otopark" olarak belirlenmesi nedeniyle 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 10. maddesi uyarınca imar planının yürürlüğe girmesinden itibaren en geç 3 ay içinde bu planı tatbik etmek üzere 5 yıllık imar programının belediyece hazırlanmaması ve bunun sonucunda taşınmazın kamulaştırılmaması nedeniyle davacının mülkiyet hakkının belirsiz bir süre ile kısıtlandığı ve bu kısıtlamanın idarece bir karar alınarak kaldırılmadığının sabit olması karşısında, taşınmaz malın değerinin hesaplanarak ilgisine ödenmesi dışında başka bir yol kalmamıştır", Danıştay 6. D., E. 2011/8152, K. 2013/2702, T. 17.4.2013 (Lexpera, E.T. 15.5.2022). Aynı yönde bkz. Danıştay 6. D., E. 2010/750, K. 2014/718, T. 5.2.2014 (Lexpera, E.T. 15.5.2022); Danıştay 6. D., E. 2017/3916, K. 2021/13899, T. 14.12.2021 (Lexpera, E.T. 15.5.2022). Belirtmek gerekir ki 2022 yılında Kamulaştırma Kanunu Ek 1. maddenin 1. fıkrasına eklenen hükümlerle, bedele ilişkin bu davalarda, adli yargının görevli olduğu düzenlenmiştir.

hak olmasıdır.

Bu çalışmada, imar planı uygulamaları ile mülkiyet hakkının sınırlandırılmasının usul ve esasları, Anayasa Mahkemesi kararları ve öğreti ışığında açıklanmaya çalışılmıştır. Mülkiyet hakkının, birey özgürlüğü ile doğrudan ilgili olduğu da düşünüldüğünde bu usul ve esasların hem idare tarafından hem de yargı mercilerince dikkate alınması önemlidir. Bütün bunların ötesinde hukuk devleti ilkesi karşısında, devletin bütün mercilerinin hukuka uygun hareket etmesi gerekmektedir. Bu sebeple idari işlem niteliğini haiz imar planı uygulamalarının, hukuka uygunluğu en başında hukuk devletinin ve mülkiyet hakkının bir gereğidir.

Kaynakça

AKÇA, Kürşat: “Anayasa Mahkemesi Kararlarında Mülkiyet Hakkı”, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 1, Özel Sayı, 2015, s. 543-596.

AKINCI, Müslüm, “Kamulaştırma – Kamulaştırmaz El Atma” in Gayri-menkul Hukuku Davaları Cilt 2, 2. Baskı, Ayşe Havutcu/ Müslüm Akıncı/ Mutlu Dinç (Edts.), Seçkin Yayınevi, Ankara 2021.

BİLGİN, Gökhan: İmar Kanunu Şerhi, Seçkin Yayınevi, Ankara 2022.

BULUT, Nihat: “Mülkiyet Konusundaki Temel Yaklaşımlar ve Türk Anayasasında Mülkiyet Hakkı”, Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 10, S. 3-4 2006, s. 15-26.

CANBAZOĞLU, Kerem/ **AYAYDIN**, Dilhun: “İmar Planlarının Yargısal Denetimi – I”, TBB Dergisi, S. 93, 2011, s. 239-281.

ÇABRİ, Sezer: “Kamulaştırmaz El Atma Kavramının Yargıtay Hukuk Genel Kurulu’nun 15.12.2010 Tarihli Kararı Doğrultusunda Tanımlanması”, EBYÜ-HFD, C. 15, S. 1-2, 2011, s. 77-104.

DİNÇ, Güney: Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi ve Malvarlığı Hakları, TBB Yayınları, Ankara 2007.

GEMALMAZ, H. Burak: Mülkiyet Hakkı, Avrupa Konseyi, Ankara 2018, https://www.anayasa.gov.tr/media/3548/06_mulkiyet_hakki.pdf (E.T. 31.5.2023).

GÖK, Hasan: Koruma Alanlarındaki İmar Uygulamaları, Oniki-levha Yayıncılık, 2. Baskı, İstanbul 2020.

GÖZLER, Kemal: Türk Anayasa Hukuku, 3. Baskı, Ekin Kitabevi, Bursa 2019.

GRGİĆ, Aida/ **MATAGA**, Zvonimir/ **LONGAR**, Matija/ **VILFAN**, Ana: Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Kapsamında Mülkiyet Hakkı, Avrupa Konseyi, 2007, <https://www.anayasa.gov.tr/media/3605/aihskapsamindamulkiyethakki.pdf> (E.T. 5.5.2022).

GÜNDAY, Metin: İdare Hukuku, 10. Baskı, İmaj Yayınevi, Ankara 2015.

İLGEZDİ, Ali Rıza: Hukuki El Atma, Seçkin Yayınevi, 4. Baskı, Ankara 2022.

İLGEZDİ, Ali Rıza/ **SÖNMEZ**, Eren/ **GÜÇLÜ**, Cem: İmar Planları ve Davaları, Seçkin Yayınevi, Ankara 2020.

KALABALIK, Halil: İmar Hukuku Dersleri, 10. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara 2021.

KAPAKLIKAYA, İbrahim: İmar Hukukunda Mülkiyet Hakkı, Seçkin Yayınevi, Ankara 2022.

KELEŞ, Ruşen: Kentleşme Politikası, İmge Kitabevi, İkinci Basım, Ankara 1993.

KELEŞ, Ruşen: Kentbilim Terimleri Sözlüğü, İmge Kitabevi, 3. Baskı, Ankara 2021.

KELEŞ, Ruşen/ **MENGİ**, Ayşegül: İmar Hukuku, 3. Baskı, İmge Kitabevi, Ankara 2019.

KÖKTÜRK, Erdal/ **KÖKTÜRK**, Erol: Arsa Düzenlemeleri, Seçkin Yayınevi, Ankara 2021.

ÖZBUDUN, Ergun: Türk Anayasa Hukuku, Yetkin Yayınları, 19. Basım, Ankara 2019.

PERDECİOĞLU, İsmail Emrah: Mülkiyet Hakkı Yönünden Devletin Pozitif Yükümlülükleri, Adalet Yayınevi, Ankara 2020.

SAĞLAM, Fazıl: Temel Hakların Sınırlanması ve Özü, AÜSBF Yayınları, Ankara 1982.

SEZER, Yasin/ **KALKAN**, Recep Emre/ **ŞAHİN**, Mustafa Emre: İmar Hukuku Dersleri, 3. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara 2018.

SOYSAL, Mümtaz: 100 Soruda Anayasanın Anlamı, Gerçek Yayınevi, 11. Baskı, İstanbul 1997.

ŞAHİN, Ali Hamza: "Dünden Bugüne Hukuka Uygun El Atma ve Mülkiyet Hakkı İhlallerinin Giderimi", TAAD, C. 9, S. 34, 2018, s. 405-428.

ŞAHİN, Erdal: Yasallık İlkesi Bağlamında Cumhurbaşkanlığı Kararnameleri, Turhan Kitabevi, Ankara 2021.

ŞEN, Murat/ **BARIN**, Taylan (Edts.): Mülkiyet Hakkı Karar Özetleri, Anayasa Mahkemesi Yayınları, İkinci Baskı, Ankara 2021.

ŞİMŞEK, Suat: "Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinin Mülkiyet Hakkıyla İlgili Davaları İnceleme Yöntemi: Üç Kural Analizi", Sayıştay Dergisi, S. 88, 2013, s. 27-47.

ŞİMŞEK, Suat: "Mülkiyet Hakkının Kapsamı, Sınırlandırma Nedenleri ve Şartları Açısından 1982 Anayasası ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi: Karşılaştırmalı Bir Analiz – I", TBB Dergisi, S. 91, 2010, s. 181-228.

ŞİMŞEK, Suat: İmar Kanunu 18. Madde Uygulamaları (Arazi ve Arsa Düzenlemeleri) İtiraz ve Dava Yolları, Seçkin Yayınevi, 3. Baskı, Ankara 2021.

YILDIRIM, M. Kubilay/ **BARIŞCAN**, Nilüfer: “İmar Planı Uygulamaları ve Yapılaşma Politikaları”. TMMOB 2. İzmir Kent Sempozyumu Bildiriler Kitabı, 2013, İzmir, s. 361-371.

YILDIRIM, Ramazan/ **ÇINARLI**, Serkan/ **AZAK**, Kerim, Türk İdare Hukuku Dersleri, Cilt 1, 8. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2023.

YILDIZ, Ahmet Çağrı: “İmar Planlarında Kamusal Kullanıma Ayrılan Yerlerin Uzun Süre Kamulaştırılmaması Karşısında Alman Hukukundan Bir Çözüm Önerisi: Yükümlülük Davası”, TAÜHFD, C. 2, S. 2, 2020, s. 283-306.

YILMAZ, Serdar: İmar Planlarının Hukuki Rejimi, Seçkin Yayınevi, Ankara 2021.

YİĞİT, Birgül: “İmar Hukukundan Kaynaklanan Mülkiyet Hakkı Sınırlandırmaları Özelinde, Türk Hukuk Sistemi İçinde Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılmasına İlişkin Esaslar”, Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi, S. 7, 2016, s. 1207-1258.

Anayasa Mahkemesi Kararlar Bilgi Bankası.

Lexpera.

Resmî Gazete.