

“KENTSEL DÖNÜŞÜMDE MUHALİF PAYLARIN ZORUNLU SATIŞININ HUKUKÎ NİTELİĞİNİN TESPİTİ: SATIŞ SÖZLEŞMESİ Mİ, KAMULAŞTIRMA İŞLEMİ Mİ OLDUĞU SORUNU
DETERMINATION OF THE LEGAL STATUS OF THE COMPULSORY SALE OF DISSENTING SHARES IN URBAN REGENERATION: THE ISSUE OF WHETHER IT IS A SALE CONTRACT OR AN EXPROPRIATION PROCESS

Dr. Baki Tuna YAZICI*

ÖZET

Bu çalışma, kentsel dönüşüm süreçlerinde muhalif maliklerin paylarının rızaları dışında satışa çıkarılmasının mülkiyet hakkına müdahale niteliğini ve bunun klasik kamulaştırma kurumu ile benzerlik veya farklılıklarını incelemektedir. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’a göre birden çok kişinin, herhangi bir “birlikte mülkiyet” tipiyle malik olduğu riskli taşınmazda; maliklerin salt çoğunlukla aldıkları dönüşüm kararına ve müteahhitte yapılan sözleşmeye katılmayan maliklerin, taşınmazda sahip oldukları pay, istekleri dışında diğer maliklere veya üçüncü kişilere satılmaktadır. Çalışmada, söz konusu satış işlemi incelenirken öncelikle Türk Borçlar Kanunu (TBK)’nda düzenlenen satış sözleşmeleriyle mukayesesi yapılmıştır. Sonrasında 6306 sayılı Kanun kapsamında gerçekleştirilen işlemlerde mülkiyet hakkı ile kamu yararı dengesinin ne ölçüde gözetildiği, Anayasa m. 35 ve 46 ışığında tartışılmıştır. Mülkiyet hakkı, Anayasa ve uluslararası belgelerde temel hak olarak düzenlenmiş olup yalnızca kamu yararı amacıyla sınırlanabilmektedir. Ancak kentsel dönüşüm kararına katılmayan muhalif maliklerin rızaları dışında

^HEserin Dergimize geliş tarihi: 02.11.2025. İlk hakem raporu tarihi:25.11.2025. İkinci hakem raporu tarihi: 11.12.2025. Onaylanma Tarihi: 31.12.2026.

* Doktor Öğretim Üyesi, Bandırma Onyediy Eylül Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, İşletme Bölümü, Ticaret Hukuku Ana Bilim Dalı.

Yazarın ORCID belirleyicisi: 0000-0002-5015-3297

Esere Atıf Şekli: Baki Tuna Yazıcı, “Kentsel Dönüşümde Muhalif Payların Zorunlu Satışının Hukukî Niteliğinin Tespiti: Satış Sözleşmesi Mi, Kamulaştırma İşlemi Mi Olduğu Sorunu”, YÜHFD, C.XXIII,2026/1, s. 339.

paylarının satışının, gerçek anlamda bir satış işlemine mi, klasik kamulaştırma kurumuna mı yoksa özel mülkiyete farklı bir müdahale biçimine mi karşılık geldiği yönünde tartışma yaratmaktadır. Çalışmada, kamulaştırma, devletleştirme, istimval ve müsadere gibi mülkiyete müdahale türleri karşılaştırmalı olarak ele alınmış, kamu yararı kavramının hukuksal perspektifinden irdelenmiştir. Ayrıca bireysel yarar ile kamu yararı dengesi çerçevesinde, kentsel dönüşümde çoğunluk kararıyla alınan kararların muhalif maliklerin haklarına etkileri değerlendirilmiştir. Çalışma, Anayasa hukuku, İdare hukuku, Medeni hukuk, Borçlar Hukuku ve İnsan Hakları perspektifinden meseleyi ele almış; doktrin, yargı kararları ve uluslararası belgelerden yararlanılmıştır. Sonuç olarak, muhalif maliklerin paylarının satışının kamulaştırma ile aynı nitelikte olup olmadığı ve hukuk devleti ilkesine uygunluğu değerlendirilmiştir.

Anahtar Kelimeler

Kentsel dönüşüm, mülkiyet hakkı, sözleşme hukuku, kamulaştırma, kamu yararı, hukuk devleti

ABSTRACT

This study examines the nature of the unconsented sale of shares of dissenting owners in urban transformation processes and its similarities and differences from traditional expropriation. According to Law No. 6306 on the Transformation of Areas at Disaster Risk, in risky properties owned by multiple individuals under any type of "joint ownership," the shares of those owners who do not participate in the transformation decision taken by a simple majority and the contract with the contractor are sold to other owners or third parties against their will. This study examines the sale transaction in question, first comparing it with sales contracts regulated in the Turkish Code of Obligations. Subsequently, the extent to which the balance between property rights and the public interest is observed in transactions conducted under Law No. 6306 is discussed in light of Articles 35 and 46 of the Constitution. The right to property is regulated as a fundamental right in the Constitution and international documents and can only be limited for public benefit. However, the sale of shares of dissenting owners who disagree with

YÜHFD Cilt: XXIII Sayı:1 (2026)

urban transformation decisions without their consent sparks debate as to whether this constitutes a true sale, a classic expropriation procedure, or a different form of intervention in private property. In this study, types of interventions in property such as expropriation, nationalization, requisition and confiscation were discussed comparatively and examined from the legal perspective of the concept of public interest. Furthermore, within the framework of the balance between individual and public interest, the impact of majority decisions on urban transformation on the rights of dissenting owners is evaluated. The study examines the issue from the perspectives of constitutional law, administrative law, civil law, the law of obligations, and human rights, drawing on doctrine, judicial decisions, and international documents. Consequently, it assesses whether the sale of shares of dissenting owners is tantamount to expropriation and its compatibility with the principle of the rule of law.

Keywords

Urban regeneration, property right, law of contract, expropriation, public interest, rule of law

GİRİŞ

Mülkiyet hakkı hem ulusal hukukta hem de uluslararası belgelerde temel insan haklarından biri olarak kabul edilmektedir. 1982 Anayasası mülkiyet ve miras haklarını güvence altına almakta ve bu hakkın yalnızca kamu yararı amacıyla ve kanunla sınırlanabileceğini düzenlemektedir. Bu durum, mülkiyet hakkının kamu yararı için sınırlandırılabilirliğini ortaya koyar. Ancak mülkiyet hakkına yönelik her müdahalenin “kamulaştırma” niteliğinde olup olmadığı, hukuk doktrini ve yargı içtihatlarında tartışmalı bir mesele olarak karşımıza çıkar. Özellikle kentsel dönüşüm süreçlerinde asgari salt çoğunluğa karşı çıkan maliklerin hisselerinin satışı yoluyla mülkiyet haklarına müdahale edilmesi, görünüşte bir satış sözleşmesi olsa da kamulaştırma işlemiyle önemli benzerlikler taşımasıyla dikkat çekmektedir.

Türkiye’de kentsel dönüşüm, özellikle 1999 Marmara Depremi sonrasında artan afet riski algısıyla birlikte hız kazanmıştır. Bunun sonucu olarak ise 2012 tarihli 6306 sayılı Kanun ile yeni bir yasal zemin oluşturulmuştur. Bu Kanun, riskli yapıların dönüştürülmesi ve sağlıklı yapı stokunun yenilenmesi amacıyla mülkiyet üzerinde önemli müdahaleler öngörmektedir. Ancak 2023 Pazarcık depremi sonrası 7471 sayılı Kanunla yapılan mevzuat değişikliği ile dönüşüm kararı için salt çoğunluk onayının yeterli hale getirilmesi, karara karşı çıkan muhalif malikler açısından mülkiyet hakkına daha kolay müdahale edilebilmesi anlamına gelmektedir. Bu çerçevede, muhalif oy kullanan maliklerin paylarının açık artırma yoluyla üçüncü kişilere satılması, taşınmazlardaki mülkiyet hakkı üzerinde rızaya dayalı olmayan ciddi bir kısıtlama yaratmaktadır.

Bu noktadan hareketle kentsel dönüşüm kararında muhalif oy sahiplerinin paylarının satışa çıkarılmasının, TBK m. 274 vd. kapsamında açık artırma yoluyla satış mı, Anayasa m. 46’da düzenlenen klasik kamulaştırma kurumunun bir görünümü mü, yoksa tamamen farklı bir mülkiyet müdahalesi niteliği mi taşıdığı bu anlamda hukuksal sorun olarak karşımıza çıkmaktadır. Devletin mülkiyet hakkına müdahale yolları arasında kamulaştırmanın yanında müsadere, devletleştirme, istimval gibi çeşitli kurumlar bulunmakta ve bu müdahaleler kamu yararı amacıyla yapılmakta fakat 6306 sayılı Kanun, “kamu yararı” amacına yer vermeyerek farklı bir mülkiyet hakkına müdahale süreci öngörmektedir. 6306 sayılı Kanunda

öngörülen zorunlu satış sürecinin bu müdahale süreçlerinden hangisiyle benzeştiği veya yeni bir müdahale türü olup olmadığı hem hukuk disiplini için hem de toplumsal açıdan önemli bir sorundur.

Çalışmanın önemi, sadece teorik düzeyde kavramsal bir ayırım yapmaktan öte, kentsel dönüşüm projelerinin milyonlarca vatandaşı doğrudan etkileyen uygulamalarıdır. Dolayısıyla bu projelerde alınan kararların mülkiyet hakkı, barınma hakkı ve adil yargılanma hakkı açısından sonuçları hem hukuk devleti ilkesi hem de toplumsal adalet açısından büyük önem taşımaktadır. Muhalif maliklerin paylarının satışa konu edilmesi, onların mülkiyet hakkından doğrudan feragat etmelerini yasal olarak zorunlu kılmakta; bu durum aynı zamanda kamu yararı–kişi hakları dengesinde yeni bir gerilim alanı oluşturmaktadır.

Elbette özellikle Marmara bölgesi başta olmak üzere deprem ve iklim değişikliği sebebiyle diğer doğal afetlerin Türkiye’de oluşturduğu risk, güncelliğini korumaktadır. Durumun aciliyeti sebebiyle kentsel dönüşüm sürecinin hızlı ve aksaksız ilerlemesi gerekir. Çalışmanın amacı; 6306 sayılı Kanunda öngörülen zorunlu satış sürecinin hukuk sistemi içerisindeki statüsünü, kamu yararı kavramıyla ilişkisini ve bireylere sağlanan güvenceler açısından yeterliliğini değerlendirmektir. Özellikle Anayasa Mahkemesi’nin 1964/50 No’lu kararı, devletin özel mülkiyete müdahalesinin hukukî niteliğinin belirlenmesinde, kişi penceresinden konunun değerlendirilmesi gerektiğini göstermektedir⁸⁴³. Nasıl değerlendirilirse değerlendirilsin Anayasa m. 35’e göre mülkiyet hakkı ancak tek bir amaçla malikin rızası hilafına sınırlandırılabilir. O da kamu yararadır.

Gerek kentsel dönüşüm uygulaması gerekse bu konuyla ilgili hukuksal çerçeve aslında tüm dünyada çok tartışılan evrensel bir konudur. Bu konunun kapsamlı analizinin yapılabilmesi açısından çalışmada hukuksal analiz için literatürün yanında mevzuat ve yüksek yargı kararları araştırılmıştır. Özellikle muhalif malik paylarının satışında kamu yararının bulunup bulunmadığı konusu farklı görüşlerden faydalanılarak dikkatli bir biçimde değerlendirilmesi gereken bir konudur. Bu bağlamda özellikle Majone’nın

⁸⁴³ **Anayasa Mah.** (1963). E. 1963/141, K. 1964/50, <https://normkararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/ND/1964/50, e.t. 01.09.2025>.

kamu yararının uygulamada daha çok kişi hakları çerçevesinde değil ekonomik ölçütlere göre belirlendiğini öne süren iddiası konunun önemini ortaya çıkarmaktadır⁸⁴⁴. Literatürde başta Scharpf⁸⁴⁵ ve Schmidt⁸⁴⁶ olmak üzere pek çok araştırmacı kamu yararının yalnızca ekonomik çıktılara göre değil, adalet ve toplumsal faydanın paylaşımına göre değerlendirilmesi gerektiği konusu ile ilgilenmiştir. Çalışmada 6306 sayılı Kanunun ortaya koyduğu süreç bir taraftan pozitif hukuk normları açısından diğer taraftansa yüksek yargı kararlarının konuya getirdiği yaklaşımlar açısından ele alınmaya çalışılmıştır.

Bu çalışmada öncelikle riskli taşınmazlarda muhalif oy sahiplerinin hukuksal akıbetleri ortaya konulmuş, muhalif malik paylarının zorunlu satışı TBK'nın satış sözleşmelerine ilişkin hükümleri değerlendirilerek, işlemin hukukî niteliği tespit edilmeye çalışılmıştır. Sonrasında mülkiyet hakkı, kamulaştırma ve devletin özel mülkiyete müdahale ettiği diğer haller ele alınarak kavramsal bir çerçeve çizilmiştir. Ayrıca kamu yararı kavramının teorik ve pratik boyutları incelenecek, bireysel yarar–kamu yararı dengesinin kentsel dönüşüm bağlamında nasıl kurulduğu değerlendirilmiştir. Son bölümde ise muhalif oy sahiplerinin paylarının satışa çıkarılmasının bir kamulaştırma olup olmadığı tartışılmış; bu uygulamanın mülkiyet hakkı ve hukuk devleti ilkesi bakımından doğurduğu sonuçlar analiz edilmiştir. Böylelikle çalışma, hem mevcut mevzuat ve içtihatlarla ışık tutmayı hem de gelecekteki düzenlemelere ilişkin yol gösterici olmayı amaçlamaktadır.

⁸⁴⁴ **Giandomenico MAJONE**, The rise of the regulatory state in Europe, *West European Politics*, Cilt: 17 Sayı: 3, 1994, s. 77–101.

⁸⁴⁵ **Fritz Wilhelm SCHARPF**, Economic Integration, Democracy And The Welfare State, *Journal of European Public Policy*, Cilt: 4 Sayı: 1, 1997, s. 18-36.

⁸⁴⁶ **Vivien SCHMIDT**, Democracy and Legitimacy in The European Union Revisited: Input, Output and Throughput, *Political Studies*, Cilt: 61 Sayı: 1, 2013, s. 2-22.

YÜHFD Cilt: XXIII Sayı:1 (2026)

I. 6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA KENTSEL DÖNÜŞÜM KARARI VE MUHALİF OY SAHİPLERİNİN DURUMU

A. Genel Olarak Dönüşüm Kararı Süreci

Türkiye’de kentsel dönüşüm en ayrıntılı şekliyle 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı Kanunda düzenlenmiştir. Bu çalışmada değinilecek olan maliklerin mülkiyet haklarına kentsel dönüşüm sürecinde yapılacak müdahalenin hukuksal sonucu kapsamında sorulması gereken en önemli sorulardan biri muhalif oy verenlerin akıbetinin ne olacağıdır. Burada öncelikle bir taşınmaz için kentsel dönüşüm kararının 6306 sayılı Kanun m. 6’ya göre payların salt çoğunluğu ile alındığının belirtilmesi gerekir.

6306 sayılı Kanuna göre dönüşüm süreci taşınmazın risk tespitiyle başlamaktadır ve uygulamada bu tespiti maliklerden her biri yaptırabilmektedir⁸⁴⁷. İlgili Kanun maliklerce dönüşüm kararının alınmasında herhangi bir toplantı şartı dahi öngörmemiştir. Kararın tutanağa bağlanıp bağlanmaması gerekliliğini de süreci yürütecek idarenin takdirine bırakmıştır. Bu noktada Uygulama Yönetmeliği, imzalı karar tutanağı yerine anlaşılan maliklere ait müteahhitle yaptıkları sözleşme veya vekâletname örnekleri gibi belgeleri yeterli görmüştür⁸⁴⁸.

Yine de eğer yapı kat mülkiyetine geçmişse ve henüz yıkılmamışsa Yargıtay’ın örnek kararından yola çıkılarak, Kat Mülkiyeti Kanunu (KMK)’na göre kat maliklerinin 6306 sayılı Kanun kapsamında alacakları kararları da KMK’da öngörülen toplantı usulleri dairesinde alması hukuka uygun olacaktır. Yani bu tür kararların kat malikleri toplantısında fakat 6306 sayılı Kanunda belirtilen oy oranlarına göre alınması gerektiği söylenebilir⁸⁴⁹.

⁸⁴⁷ **Suat ŞİMŞEK**, *Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları*, Seçkin Kitabevi, İstanbul, 2016, s. 53; **Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı**, Sık Sorulan Sorular - Tespit Süreci <https://www.csb.gov.tr/sss/tespit-sureci>, e.t. 01.05.2025.

⁸⁴⁸ **Mehmet Ali DİLEK**, *Afet Riskine Dayalı Kentsel Dönüşümde Arsa Sahiplerinin Anlaşamaması Hali ve Kamunun Müdahalesi*, Mef Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tez, İstanbul, 2024, s. 44.

⁸⁴⁹ **Yargıtay 18. Hukuk Dairesi**. (2015). E. 2015/1794, K. 2015/15821, <https://karararama.yargitay.gov.tr>, e.t. 01.05.2025.

B. Kentsel Dönüşüm Kararına Katılmayan Malikler Açısından Hukukî Sonuçlar

Rıza göstermeyen maliklerin arsa paylarının, 6306 sayılı Kanun m. 6 ve Uygulama Yönetmeliği m. 15/A/3'e göre, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlükleri veya yetkili belediye tarafından en az üç kişi ile oluşturulacak Bedel Tespiti Komisyonu tarafından rayiç değerleri belirlenerek; eğer taşınmaz riskli alan veya rezerv alan olarak ilan edilen bir taşınmazsa karara katılan diğer maliklere açık artırma yoluyla satılmaktadır. Bu şekilde satış gerçekleşmezse; belirlenen değer karşılığında dönüşümü yürütecek olan mülkiyet idareye geçmekte, eğer dönüşüm doğrudan maliklerce yürütülüyorsa karara katılan maliklere satış yapılınca kadar açık artırma tekrarlanmaktadır. Buna karşılık taşınmaz, riskli olduğu tespit edilen bir yapı ise yine öncelikle satış işleminin rayiç değerden az olmayarak, karara katılan diğer maliklere yapılması gerektiği 6306 sayılı Kanun m. 6'da belirtilmiştir. Uygulama Yönetmeliği m. 15/2 ve 3'de de düzenlendiği üzere tıpkı riskli alan veya rezerv alan olarak ilan edilen taşınmazlarda olduğu gibi satışın açık artırma ile yapılacağı anlaşılmaktadır. Bu şekilde satış yapılamazsa üçüncü kişilere de açık olan bir açık artırma ile satış gerçekleşmektedir. Ancak riskli yapılarda karara katılmayan maliklerin arsa paylarının üçüncü kişilere satışı şarta bağlı bir satıştır. Bu iki şarttan birincisi, üçüncü kişilere satışın yapılması diğer maliklerin bu satışı alacakları bir kararla uygun bulmasına bağlıdır. Diğerleri ise satış yapılacak üçüncü kişilerin, daha önce maliklerin salt çoğunluk ile almış oldukları karara ve varsa müteahhitle yapmış oldukları sözleşmeye muvafakat etmelerine bağlıdır (6306 sayılı Kanun m. 6). Satış işlemleri ise yine Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlükleri veya yetkili belediye tarafından oluşturulacak Satış Komisyonları aracılığıyla gerçekleştirilecektir⁸⁵⁰.

Taşınmaz üzerindeki mülkiyet tipi ne olursa olsun eğer birlikte mülkiyet tiplerinden biri ise yani tek mülkiyet değilse, maliklerin paylarının salt çoğunluğu ile alacakları karar ve şartlar; bu karar oybirliğiyle alınmamış ise 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği m. 15/A(b)'ye göre oylamaya ya da karara katılmayanlara bildirilmek zorundadır. Bu bildirim, 6306 sayılı

⁸⁵⁰ Ali Rıza İLGEZDİ, *Adım Adım Kentsel Dönüşüm*, Seçkin Kitabevi, Ankara, 2019, s. 161-162.

Kanun m. 6’da şu şekilde belirtilmiştir: “*Hisseleri oranında salt çoğunluk ile karar alan malikler tarafından, alınan karar ve anlaşma şartlarını ihtiva eden teklif veya teklifin görülüp incelenebileceği yer, salt çoğunlukla alınan karara katılmayan maliklere, noter vasıtasıyla veya ilgili muhtarlıkta on beş gün süre ile ilan edilmek suretiyle bildirilir. İlgili muhtarlıkta ilan suretiyle yapılan bildirimde, muhtarlıkta yapılan ilan son günü bildirim yapılmış sayılır.*” 6306 sayılı Kanunun yanında Uygulama Yönetmeliği m. 15/2’de de bu bildirim yapılmasının zorunlu olduğu anlaşılmaktadır⁸⁵¹.

Bildirimden sonra muhalif oy verenlerin görüşünde bir değişiklik olmaması durumunda birlikte mülkiyette sahip oldukları pay veya kat mülkiyetinde sahip oldukları bağımsız bölüm açık artırma yoluyla satılır. Satış sonrası söz konusu payı alacak kişi ise salt çoğunluk ile alınacak karara uyacağını taahhüde zorlanmaktadır. İlgili kanun m. 6’ya göre devir için bu koşul zorunlu tutulmaktadır. Aksi takdirde satış geçersiz sayılır⁸⁵².

C. Karara Katılmayan Maliklerin, Satıştan Önce Karara Katılarak Satışa Engel Olabilmeleri

6306 sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliği’nin değişiklikten önceki halinde karara katılmayan malikler kararlarından, açık artırma işlemi tamamlanıp en yüksek pey sürene ihale edilinceye kadar vazgeçebilirlerdi. Yeni düzenlemede ise yukarıda belirtilen bildirim prosedürü tamamlandıktan itibaren muhalif malike tanınan 15 günlük süre içerisinde kararı reddetmesi veya ret anlamına gelen sessiz kalması durumunda artık kararını değiştiremeyeceği ve taşınmazındaki pay veya bağımsız bölümün, karara katılanların talebiyle Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından satılmasına engel olamayacağı şu şekilde ifade edilmiştir: “*bildirimde ayrıca, bildirim yapıldığı/yapılmış sayıldığı tarihten itibaren on beş gün içinde teklifin incelenmemesi veya aynı süre içinde teklifin kabul edilmemesi halinde arsa paylarının bu Kanun kapsamında satılacağı hususu*

⁸⁵¹ **Muhammet SÖNMEZ**, *Kentsel Dönüşüm Hukuku (Teorik ve Uygulamalı Bir Anlatım)*, Seçkin Kitabevi, Ankara, 2019, s. 283-284.

⁸⁵² **İLGEZDİ**, 2019, s. 164.

bildirilir.” Kanun koyucu bu şekilde, karara katılmayan maliklerin süreci gereksiz oyalamalarını engellemeyi amaçlamıştır⁸⁵³.

D. Satışın Sözleşme Hukuku Açısından Değerlendirilmesi

6306 sayılı Kanun m.6 kapsamında yukarıda belirtilen prosedüre göre muhalif maliklerin paylarının rızaları dışında üçüncü kişilere satışının hukuki niteliğinin ne olduğu tartışmalı bir konudur. Bu konu özellikle son yasa değişikliği ile daha önce 2/3 olan dönüşüm karar yeter sayısının salt çoğunluğa indirilmesi, eski düzenlemeye kıyasen daha az payın malikinin neredeyse eşit sayıda paya sahip diğer malik ya da malikler üzerinde tahakkümünü artırması sebebiyle önemini artırmıştır. Öncelikle bu satış, iki ayrı özel hukuk kişisi arasında gerçekleşeceği için bir özel hukuk ilişkisi midir, yoksa satışın malikin rızası dışında zorla gerçekleşmesi sebebiyle bir kamu hukuku faaliyeti midir sorusu cevaplanmalıdır.

Konu; bir özel hukuk alanı olan ve özel hukuk kişileri arasındaki borç ilişkilerini inceleyen Borçlar hukuku açısından değerlendirilecek olursa, miras yoluyla külli intikal hariç mülkiyetin devri için sebebe bağlılık ilkesi gereği genellikle ya bir bağışlama veya bir satış işlemi bulunur. Her iki kazandırıcı işlem için de temelde sebebe bağlılık ilkesi (Kausalitätsprinzip) gereği geçerli bir sözleşme bulunmalıdır⁸⁵⁴. Türk Medeni Kanunu (TMK) m.1024/II gereği taşınmazlarda aynî bir hakkın devri işlemleri için zorunlu olan tapu tescili, geçerli bir borçlandırıcı işlemin varlığını gerektirir⁸⁵⁵. Sebebe bağlı hukukî işlemlerden olan satım sözleşmeleri, tarafların edim ve karşı edimlerini oluşturur. Nitekim TBK m. 207, objektif nsurlarıyla birlikte satım sözleşmelerini şöyle tanımlamıştır: “*Satış sözleşmesi, satıcının, satılanın zilyetlik ve mülkiyetini alıcıya devretme, alıcının ise buna karşılık*

⁸⁵³ **Ali Güvenç KİRAZ**, *A'dan Z'ye Kentsel Dönüşüm*, Beta Yayınları, İstanbul, 2019, s. 32-33.

⁸⁵⁴ **Murat DOĞAN, Gökhan ŞAHAN, & İbrahim ATAMULU**, *Borçlar Hukuku Genel Hüükümler*, Seçkin Kitabevi, Ankara, 2024, s. 103; **Sinan Sami. AKKURT, Kemal ERDOĞAN, & Hüseyin TOKAT**, *Borçlar Hukuku*, Seçkin Kitabevi, Ankara, 2020, s. 88.

⁸⁵⁵ **Esen KABAŞ TEZCAN**, *Kazandırmanın Hukukî Sebebi (Causa)*, Adalet Kitabevi, Ankara, 2022, s. 206-207.

YÜHFD Cilt: XXIII Sayı:1 (2026)

bir bedel ödeme borcunu üstlendiği sözleşmedir"⁸⁵⁶. Tekel konumunun suistimalini engelleyici veya zayıf tarafı koruyucu 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ya da 4857 sayılı İş Kanunundaki tüketici ve çalışanı koruyucu hükmlerden doğan sözleşme yapma zorunluluğu istisnaları dışında kimse sözleşme yapmaya zorlanamaz⁸⁵⁷. Bu tarz özel hukuk sözleşmelerinin de kurucu unsuru tarafların hür iradeleri ve bu iradelerin birbiriyle uyumlu olmasıdır. Kurucu unsur eksikliği ise sözleşmenin yoklukla geçersiz olmasına yol açar⁸⁵⁸. Bu da sözleşmeye dayalı olarak yapılan tasarruf işlemi olan devir işlemi hükümsüz kılacaktır zira muhalif malikin satış yönünde herhangi bir iradesi bulunmamaktadır.

Söz konusu satış işleminin açık artırma yoluyla yapılması gerektiği 6306 sayılı Kanun m. 6'da "*Hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluğu ile alınan karara katılmayanların arsa payları, Başkanlıkça rayiç değeri tespit ettirilerek ve bu değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır*" ifadesiyle belirtilmiştir. Açık artırma usulü, TBK m. 274 vd.'da düzenlenmiştir. Buna göre açık artırma, "*yeri, zamanı ve koşulları önceden belirlenerek, hazır olanlar arasından en yüksek bedeli öneren ile yapılan satışır*". TBK m. 275'den açık artırma yoluyla satışın iki farklı şekilde yapılabildiği anlaşılmaktadır. Bunlar, isteğe bağlı açık artırma yoluyla satış ve cebri artırma yoluyla satışır⁸⁵⁹. Birinci yöntem, adından da anlaşılacağı üzere satıcının hür iradesiyle satışa karar verdiği ve açık artırma sonunda en yüksek bedeli öneren katılımcı ile

⁸⁵⁶ **Ahmet M. KILIÇOĞLU**, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Turhan Kitabevi, Ankara, 2021, s. 75, 83.

⁸⁵⁷ **KILIÇOĞLU**, 2021, s. 111-112.

⁸⁵⁸ **Şahin AKINCI**, *Borçlar Hukuku Bilgisi*, Sayram Yayınları, İstanbul, 2022, s. 80-89; **İbrahim KAPLAN**, *Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Yetkin Kitabevi, Ankara, 2021, s. 78; **Haluk NOMER**, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Beta Kitabevi, İstanbul, 2023, s. 61; **Pierre TERCIER, Pascal PICHONNAZ & Murat DEVELİOĞLU**, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Onikilevha, İstanbul, 2020, s. 196, 201.

⁸⁵⁹ **Fikret EREN & İpek YÜCER**, *Borçlar Hukuku-Özel Hükümler*, Legem Kitabevi, Ankara, 2024, s. 43; **M. Turgut ÖZ, Ebru CEYLAN, Murat DOĞAN, Şebnem AKİPEK ÖCAL, Hayrunnisa ÖZDEMİR, Kemal ŞENOCAK, Emre CUMALIOĞLU & Selin SERT SÜTÇÜ**, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Seçkin Kitabevi, Ankara, 2023, s. 136.

kurulmuş sayılan bir sözleşme ile tamamlanan satışır⁸⁶⁰. Türk Özel Hukukunda bir eşyayı satma yetkisine sahip olan kişi ancak o eşya üzerinde tasarruf yetkisine sahip olan kişidir⁸⁶¹. O kişi de ya malik ya da taşınmaz satışlarında malikin resmi yazılı şekilde özel temsil yetkisiyle yetkilendireceği temsilcisidir. Kaldı ki satışın açık artırmayla paydaşlar arasında yapılmasına karar verilmesi, TMK m. 699/III ve 703 gereği hem paylı hem de elbirliği mlkiyetinde bütün paydaşların ortak rızasına bağlıdır⁸⁶². Maliklerin ortak alacakları kentsel dönüşüm kararına katılmayan muhalif maliklerin taşınmazda sahip oldukları payların satışı ise 6306 sayılı Kanun m.6 gereği eşya üzerinde tasarruf yetkisine sahip olan malikin rızasına dayalı olarak yapılmamaktadır. Malikin hür iradesine dayalı olmayan açık artırma yöntemi ise cebri artırmadır ve mülkiyet yetkili memurun ihaleyi vermesiyle birlikte devrolur⁸⁶³ (İcra ve İflas Kanunu m. 134, TMK 705/2).

Türk Özel Hukukunda cebri artırmayı malik dışındaki bir kişiye talep etme yetkisi verilmesinin örneği bulunmaktadır. Örneğin bir taşınmaz üzerinde rehin hakkı sahibi olan kişi de, rehin hakkının bağlı olduğu borç ifa edilmediği takdirde, rehinli taşınmazın açık artırma ile satışını talep edebilmektedir (İcra ve İflas Kanunu m. 123). Ancak rehin hakkı, alacak hakkına bağlı olarak borç ödenmediğinde eşyanın satışını talep yetkisi veren; o eşya üzerinde, yine tasarruf yetkisi sahibinin hür iradesiyle alacaklı lehine sınırlı aynı hak olarak kurulan bir mutlak haktır⁸⁶⁴. Kentsel dönüşümde ise taşınmazın diğer maliklerinin, muhalif malikin sahip olduğu pay üzerinde herhangi bir aynı hakkı bulunmamaktadır. Borca aykırılık sebebiyle, alacaklı tarafından icra prosedürüne uygun olarak borçluya ait hacizli eşyaların satışı talep edilebilir. Bu işlem borçlar hukukuna göre gerçek anlamda bir satış

⁸⁶⁰ Aydın ZEVKLİLER & Emre GÖKYAYLA, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Vedat Kitabevi, İstanbul, 2021, s. 115-116; Cevdet YAVUZ, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler Cilt I*, Beta Kitabevi, İstanbul, 2022, s. 360-361.

⁸⁶¹ Mustafa DURAL & Suat SARI, *Türk Özel Hukuku Cilt I Temel Kavramlar ve Medeni Kanun'un Başlangıç Hükümleri*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2024, s. 180; Gökhan ANTALYA, & Murat TOPUZ, *Medeni Hukuk-Giriş-Temel Kavramlar-Başlangıç Hükümleri*, Seçkin Kitabevi, Ankara, 2021, s. 141.

⁸⁶² ZEVKLİLER & GÖKYAYLA, İstanbul, 2021, s. 115.

⁸⁶³ YAVUZ, Cilt I, 2022, s. 361; ÖZ vd., 2023, s. 137; Fahrettin ARAL & Hasan AYRANCI, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Yetkin Kitabevi, Ankara, 2022, s. 283.

⁸⁶⁴ DURAL & SARI, 2024, s.117-118; ANTALYA & TOPUZ, 2021, s. 151.

YÜHFD Cilt: XXIII Sayı:1 (2026)

sayılmaz ve icra memurluğu tarafından yapılır⁸⁶⁵. Buna karşılık muhalif payların satışında herhangi bir borca aykırılık gerekçesi bulunmamaktadır. Ayrıca 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanuna göre düzenlenebilecek bir cebri açık artırmayı gerektirecek bir kamusal borç da söz konusu değildir⁸⁶⁶. Açık artırma ile satış ise 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği m. 15/A gereği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığında veya yetkili belediyede kurulan satış komisyonları aracılığıyla yapılır. Dolayısıyla karara katılan maliklerin söz konusu satış işlemi talep yetkilerinin doğrudan doğruya 6306 sayılı Kanundan kaynaklandığı anlaşılmaktadır.

Bunlara ek olarak, ister riskli alan veya rezerv yapı alanı olsun isterse de riskli yapı olsun muhalif oy sahiplerinin paylarının ilk satışına, yalnızca karara katılan diğer paydaşların katılabilemesinin özel hukuk açısından bir “yasal önalım hakkı” olup olmadığı değerlendirilmelidir. Nitekim muhalif maliklerin durumuna benzer şekilde paylı mülkiyette paydaşın rızası dışında paydaşlıktan çıkarılmasında TMK m. 696’ya göre çıkarma talebinde bulunan paydaşa yasal önalım hakkı tanınmıştır. Buna göre: “*Kendi tutum ve davranışlarıyla veya malın kullanılmasını bıraktığı ya da fiillerinden sorumlu olduğu kişilerin tutum ve davranışlarıyla diğer paydaşların tamamına veya bir kısmına karşı olan yükümlülüklerini ağır biçimde çiğneyen paydaş, bu yüzden onlar için paylı mülkiyet ilişkisinin devamını çekilmez hâle getirmişse, mahkeme kararıyla paydaşlıktan çıkarılabilir ... Hâkim, hüküm vermeden önce re’sen belirleyeceği uygun bir süre içinde pay değerinin ödenmesine veya tevdiine karar verir. Davanın kabulü hâlinde payın istemde bulunan adına tesciline hükmolunur*”. Ancak görüldüğü üzere bu durumda dahi mahkeme kararına ihtiyaç duyulmaktadır. Zaten yasal önalım hakkı TMK m. 732’ye göre, paylı mülkiyette bir paydaşın taşınmaz üzerindeki payını tamamen veya kısmen üçüncü kişiye satması hâlinde, diğer paydaşlar tarafından öncelikle satın alınabilmesini ifade etmektedir. Bu durumda dahi malikin, sahip olduğu malı satma iradesinin bulunması zorunludur. Bu gerekçelerle söz konusu ilişkinin bir yasal ön alım hakkı kapsamında değerlendirilemeyeceği sonucu ortaya

⁸⁶⁵ ZEVKLİLER & GÖKYAYLA, 2021, ss. 114-115; Fikret EREN, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Yetkin Kitabevi, Ankara, 2022, s. 239.

⁸⁶⁶ ÖZ vd., 2023, s. 136.

çıkılmaktadır ki, ilişkinin bir özel hukuk ilişkisi olabileceğini gösterebilecek başkaca bir alternatif de göze çarpmamaktadır. Şu durumda gerçek anlamda bir satış sözleşmesi değilse, malikin rızası dışında yapılan satışın bir “yaptırım” mı, yoksa “kamulaştırma” mı olduğu sorunu ile karşılaşılır.

II. MÜLKİYET HAKKI VE DEVLETİN ÖZEL MÜLKİYETE MÜDAHALE ETTİĞİ HALLER

A. Türk Hukukunda Mülkiyet Hakkı

Anayasa, mülkiyet hakkını düzenlese de, tanımını ve kapsamına ilişkin ayrıntılı hükümler içermemektedir. Yani temel bir hak olan mülkiyet hakkı, Anayasa hukukunun konusu da olsa, kapsamıyla daha çok medeni hukukçular ilgilenmiş ve bu yüzden teknik yönüyle, sosyal ve ekonomik ilişkileri inceleyen Medeni hukuk alanının konusu olarak benimsenmiştir.

Medeni hukuk açısından mülkiyet hakkı, “eşya üzerinde en geniş yetki sağlayan aynı hak” olarak tanımlanabilir⁸⁶⁷. Anayasa Mahkemesi ise bir kararında “mülkiyet hakkı, bireye, emeğinin karşılığına sahip olma ve geleceğe yönelik planlar yapma olanağı tanıyan temel bir haktır” şeklinde ifade etmiştir⁸⁶⁸. Bu tanıma göre mülkiyet hakkının iki unsuru vardır. Birincisi kişinin emeğine sahip olma iradesi, ikincisi ise üzerinde mülkiyet hakkı bulunan eşya ile kendisinin veya mirasçılarının geleceği ile ilgili planlar yapabilme imkanınıdır.

Herhangi bir kanunda tanımını yapılmamış olsa da kapsamı, en ayrıntılı olarak “mülkiyet hakkının içeriği” başlıklı Türk Medeni Kanunu (TMK) m. 683’te yapılmıştır. Bu hüküm uyarınca mülkiyet hakkının kapsamı; “bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir” şeklinde ifade edilmiştir. Bu hüküm işin özünde mülkiyet hakkının sahibine tanıdığı yetkileri düzenler. Bu yetkiler ise eşyayı “kullanma”, doğal ve ekonomik getirilerinden “yararlanma” ve o hakkı hukuki işlemler yoluyla veya fiili

⁸⁶⁷ Kemal OĞUZMAN, Özer SELİÇİ & Saibe OKTAY ÖZDEMİR, *Eşya Hukuku*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2020, s. 312.

⁸⁶⁸ Anayasa Mah. (2015). E. 2015/39, K. 2015/62, <https://normkararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/ND/2015/62>, e.t. 01.09.2025. *YÜHFD Cilt: XXIII Sayı:1 (2026)*

tasarruflarla sona erdirmeyi ifade eden “*tasarrufta bulunma*” yetkileridir. Mülkiyet hakkı, herkese karşı ileri sürülebilen mutlak ve tam aynı bir hakır⁸⁶⁹. Eşyanın bütünleyici parça ve eklentilerini de kapsar. Kısaca “*mülkiyet hakkı, parayla ölçülebilen ve bir eşya üzerinde o eşyanın aynına ilişkin kurulurken sahibine eşya üzerinde kurulabilecek her üç yetkiyi de bir arada tanıyan her türlü mal varlığı hakkını kapsamaktadır*”⁸⁷⁰.

Türk hukuk sisteminde, özellikle çevre ve konut hakkı olmak üzere, mülkiyet hakkıyla yakından veya uzaktan ilişkili birçok anayasal hak bulunmaktadır. Çevre ve konut haklarını düzenleyen m. 56 ve 57 ile beraber Anayasa m. 35’te düzenlenen ve temel insan haklarından biri sayılan “*mülkiyet hakkı*” ile “*özel mülkiyetin korunması ilkesi*” de kentsel dönüşüm hukukunun anayasal temellerini oluştururlar. 1982 Anayasası, karma ekonomik sistemi ve özel mülkiyete saygı ilkesini benimsediğini m. 35’te şu sözlerle ifade etmektedir: “*Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.*”⁸⁷¹

Tabii olarak kentsel dönüşüm hukukundaki tartışmaların çoğu bu anayasal haklar ekseninde sürmektedir. Bu hükümden yola çıkılarak 6306 sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliği kapsamında muhalif oy sahiplerinin pay ve bağımsız bölümlerinin malikin rızası dışında diğer paydaş veya üçüncü kişilere satılması ya da riskli alan ve rezerv alanların idarenin mülkiyetine geçmesi, kişinin negatif statü haklarından olan ayrıca özel hukuk bakımından maddi malvarlığı hakkı olarak değerlendirilen “*özel mülkiyet hakkı*”na elbette açık bir müdahaledir. Bu müdahale kamu yararı amacıyla yapıyor olsa da malik açısından mülkiyet hakkından yoksun kalma ya da tam anlamıyla faydalanamama sonucunu doğurmaktadır. Salt çoğunluk ile

⁸⁶⁹ DURAL & SARI, 2024, s. 110-113; Rona SEROZAN, *Medeni Hukuk Genel Bölüm Kişiler Hukuku*, Onikilevha, İstanbul, 2020, s. 236-239.

⁸⁷⁰ Kemal OĞUZMAN & Nami BARLAS, *Medeni Hukuk Giriş Temel Kavramlar*, Onikilevha, İstanbul, 2023, s. 139-141; Bilge ÖZTAN & Damla GÜRPINAR, *Medeni Hukuk’un Temel Kavramları*, Yetkin Kitabevi, Ankara, 2022, s. 68-69; Hıfzı Veldet VELİDEDEOĞLU, *Türk Medeni Hukuku Umumi Esaslar*, Nur Ofset, İstanbul, 1968, s. 225-226.

⁸⁷¹ Zafer GÖREN, *Sosyal Devlet İlkesi ve Anayasa Hukuku Açısından Yaşam Kalitesi*, *Anayasa Yargısı Dergisi*, Sayı: 14, 1997, s. 113-114.

alınan dönüşüm kararına katılmamanın mülkiyet hakkından mahrum kalma gibi maddi sonuçları olduğu kadar, karara katılan komşular arasında dışlanmak gibi manevi sonuçları da olabilmektedir.

B. Türk Hukukunda Devletin Özel Mülkiyete Zorla El Koyduğu Durumlar

Devletin özel mülkiyete el koyma yetkisi vardır. Bu yetkisini belirli şartlarla ve kamu yararı amacıyla kullanabilir. Ayrıca bu yetki Anayasada sınırlandırılmıştır⁸⁷². Mülkiyet hakkına yapılan bu müdahale, her şeyden önce hukukun üstünlüğü ve hukuk devleti ilkelerine aykırı olmamalıdır⁸⁷³. Temel bir hak olması sebebiyle Anayasada mülkiyet hakkı güvence altına alınmış olup, bu hakkın sınırlandırılması ise Anayasada olduğu kadar 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu (KK)'nda da belirli koşullara bağlamıştır. Kamulaştırma işlemi yalnızca özel mülkiyete tâbi taşınmazlara uygulanabilir⁸⁷⁴. Bununla birlikte bu işlemin amacı yalnızca kamu yararı olmalı ve karşılığında malike adil bir bedel ödenmelidir⁸⁷⁵.

Merkez teşkilatın ya da yerel yönetimler ve diğer kamu tüzel kişilerinin, ancak görev alanları dairesindeki kamu hizmetlerini gerçekleştirebilmek için özel mülkiyete ait taşınmazları belirli bir bedel karşılığında almasına kamulaştırma denir⁸⁷⁶. Bu işlemde, kamu yararı gerekçesi öne çıkar ve mülk sahibi adil bir tazminat alır⁸⁷⁷. Doğal afetler,

⁸⁷² Turan YILDIRIM, Melikşah YASİN, Nur KAMAN, H. Eyüp ÖZDEMİR, Gül Fiş ÜSTÜN & Özge Okay TEKİNSOY, *İdare Hukuku* (Nur KAMAN, Ed.). Oniki Levha, İstanbul, 2024, s. 549; Kemal GÖZLER, *İdare Hukukuna Giriş*, Ekin Yayınevi, Bursa, 2024, s. 340; Turgut TAN & Bahar BAYAZIT, *İdare Hukuku*, Turhan Kitabevi, Ankara, 2021, s. 566-571; Tayfun AKGÜNER, *İdare Hukuku*, Der Kitabevi, İstanbul, 2021, s. 838-841.

⁸⁷³ Şeref GÖZÜBÜYÜK, & Turgut TAN, *İdare Hukuku (İdari Yargılama Hukuku)* (Cilt 2), Turhan Kitabevi, Ankara, 2022, s. 3-4; Ender Ethem ATAY, *İdare Hukuku*, Turhan Kitabevi, Ankara, 2021, s. 79; Kemal GÖZLER, *Türk Anayasa Hukuku Dersleri*, Ekin Yayınevi, Bursa, 2023, s. 83-84, 124-126.

⁸⁷⁴ Ramazan ÇAĞLAYAN, *İdare Hukuku Dersleri*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2020, s. 735-739; Mehmet Ali GÖLCÜKLÜ, *Acele Kamulaştırma*, Seçkin Kitabevi, Ankara, 2017, s. 12-14; AKINCI, 2022, s. 18.

⁸⁷⁵ Metin GÜNDAY, *İdare Hukuku*, İmaj Yayınevi, Ankara, 2015, s. 250-252.

⁸⁷⁶ Şeref GÖZÜBÜYÜK, & Turgut TAN, *İdare Hukuku (Genel Esaslar)* (Cilt 1), Turhan Kitabevi, Ankara, 2019, s. 962; YILDIRIM vd., 2024, s. 549-551; GÜNDAY, 2015, s. 252.

⁸⁷⁷ ÇAĞLAYAN, 2020, ss. 738-739.

savaş gibi bazı zorunlu durumlarda da KK m. 27'ye göre özel mülkiyete el konulabilmektedir. Bunlar, kamu güvenliği ve düzeni amacıyla olağanüstü hallerde yapılır ve “*acele kamulaştırma*” olarak adlandırılır. Bu gibi ihtiyaç duyulan hallerde kamulaştırma, olağan dönemlerdeki gibi planlı kamu projeleri için değil, kamu güvenliği ve düzeni için yapılır. Böyle bir durumda dahi malike adil bir bedel ödenmelidir. Bu bedel, taşınmazın piyasa değeriyle orantılı olmak zorundadır ve malikin malvarlığına menfi etki etmemelidir⁸⁷⁸.

Kamulaştırma bir idari işlemdir. İdari işlem; kamu gücüne dayanılarak, idarenin tek taraflı irade açıklamasıyla gerçekleştirilen, kamu hukukuna tabi, hukuki sonuç doğurmaya yönelik işlemlerdir⁸⁷⁹. Belli bir taşınmazı konu edinmesi sebebiyle birel bir idari işlemdir. Birel idari işlem, belirli kişilere ya da durumlara uygulanan⁸⁸⁰ ve kamulaştırma açısından bir kez uygulanarak sona eren bir kamu hukuku işlemidir⁸⁸¹.

Bir idari işlem ile özel mülkiyete müdahalenin, iç hukukta olduğu gibi uluslararası hukukta da ancak belli koşullar altında yapılabilmesi meşru görülmüştür⁸⁸². Ayrıca bu tür müdahalelerin yargısal denetimi ve malikin itiraz hakkı güvence altına alınmıştır. Anayasa m. 35'te Kişinin Hakları ve Ödevleri başlığı altında düzenlenmiş ve temel bir hak olan “*Mülkiyet Hakkı*”na müdahaleye itiraz için m. 40'ta Anayasa ile tanınmış hak ve hürriyetleri ihlal edilen herkesin, yetkili makama geciktirilmeden başvurma imkânının sağlanmasını isteme hakkı güvence altına alınmıştır. Bunun yanında maddenin devamında idari işlemlerle ilgili, kişilerin hangi kanun yolları ve mercilere başvurabileceği ve süreleri de belirtmek zorundadır. Anayasada hak arama hürriyeti başlıklı m. 36'da herkesin, meşru yollardan

⁸⁷⁸ YILDIRIM vd., 2024, ss. 558-559; ÇAĞLAYAN, 2020, ss. 46-53; Mehmet KARAARSLAN, *Acele Kamulaştırma Usulü*, Oniki Levha, İstanbul, 2022, s. 82-85; Bahtiyar AKYILMAZ, Murat SEZGİNER & Cemil KAYA, *Türk İdare Hukuku*, Seçkin Kitabevi, Ankara, 2023, s. 686.

⁸⁷⁹ GÖZÜBÜYÜK & TAN, 2019, s. 333-334.

⁸⁸⁰ GÜNDAY, 2015, s. 123; YILDIRIM vd., 2024, ss. 146, 180; ÇAĞLAYAN, 2020, ss. 301-302; ATAY, 2021, s. 416.

⁸⁸¹ AKYILMAZ vd., 2023, s. 403; Hayrettin YILDIZ, & Sırrı DÜĞER, Genel Kararların Hukuki Rejimi, *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, Cilt: 11 Sayı: 42, 2020, s. 25; Ramazan YILDIRIM & Serkan ÇINARLI, *Türk İdare Hukuku Dersleri (Cilt 2)*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2021, s. 83-85.

⁸⁸² GÖLCÜKLÜ, 2017, s. 48, 53.

faydalanarak yargı organlarında davacı veya davalı olarak iddia ve savunma ile adil yargılanma hakkına sahip oldukları belirtilerek kamulaştırma karar ve işlemlerine karşı yargı denetimi güvencesine sahip oldukları vurgulanmıştır. Nitekim hukuk devleti ilkesinin de gereği olarak ve Anayasa m.125'e göre idarenin her türlü eylem ve işleminin yargı denetimine tâbi olmaları zorunludur⁸⁸³. Kamulaştırmaya itiraz hakkı da KK m. 10'da ayrıntılı olarak düzenlenmiştir⁸⁸⁴.

Devlet, aciliyet gerektiren bazı özel durumlarda da Anayasa m. 119 uyarınca özel mülkiyete ait taşınır mallara kamu yararı amacıyla, mülk sahibinin onayı olmadan el koyabilmektedir. Buna istimval (rekizisyon) denilmektedir. İstimval de kanun çerçevesinde belirli şartlara bağlı olaeak yapılabilmektedir⁸⁸⁵. Nitekim Anayasanın, olağanüstü halleri düzenleyen 119. maddesi de hüküm kapsamındaki uygulamaların, temel hak ve hürriyetlerin kullanılmasının devlet tarafından durdurulmasını genel olarak sınırlandıran 15. maddesine atıf yapmaktadır.

Taşınırlarda zorla el koyma, kamu güvenliğini ilgilendiren konularda veya kamu yararı kapsamındaki hizmetler için kullanılabilir⁸⁸⁶. Taşınırlara zorla el koyma örneğin doğal afetler, kamu düzenini sağlama, toplum sağlığı gereklilikleri, seferberlik halleri ve benzeri durumlarda söz konusu olabilir⁸⁸⁷. Anlaşılan o ki istimval yöntemi özel mülkiyete müdahale sebebi bakımından kamulaştırmaya göre, kamunun elindeki daha geçici ve istisnai bir hukuksal araçtır. Kamulaştırmada olduğu gibi elbette taşınırlara zorla el koyulmasında

⁸⁸³ **Meltem KUTLU GÜRSEL**, *Kamulaştırma Hukuku*, Seçkin Kitabevi, Ankara, 2019, s. 355-361; **ATAY**, 2021, s. 106; **Yavuz ATAR**, *Türk Anayasa Hukuku*, Seçkin Kitabevi, Ankara, 2021, s. 109-110, 113-114; **AKGÜNER**, 2021 s. 20-21.

⁸⁸⁴ **GÖZÜBÜYÜK**, 2019, s. 972.

⁸⁸⁵ **Sırrı DÜĞER**, Kamu Sağlığı ve İstimval: Koronavirüs Salgınının Düşündürdükleri Çerçevesinde Bir Kamu Sağlığı Kanunu Önerisi, *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt: 29 Sayı: 3, 2021, s. 2627-2629.

⁸⁸⁶ **Hikmet ÖZTUNÇ**, *Türk İdare Hukukunda İstimvalin Hukuki Rejimi*, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tez, İstanbul, 2015, s. 87.

⁸⁸⁷ **Abdullah Burhan BAHÇE & Öner GÜMÜŞ**, Tarımsal Kalkınmada Olağanüstü/Olağandışı Bir Yol Olarak Rekizisyon (İstimval) Uygulaması, *Ejovoc (Electronic Journal of Vocational Colleges)*, Cilt: 1 Sayı: 1, 2016, s. 10; **Kazım KARABULUT**, *Kamulaştırma ve Yargısal Denetim*, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tez, İstanbul, 1996, s. 10-11.

YÜHFD Cilt: XXIII Sayı:1 (2026)

da mülkiyet hakkına sınırlama getirilmesi sebebiyle Anayasa m. 35'e göre kamu yararı bulunması asıldır⁸⁸⁸.

Özel mülkiyete tâbi taşınırlara zorla el koyma durumuna bir başka örnek, ceza hukukunda geçerli olan müsadere'dir. Türk Ceza Kanunu m. 54-55'e göre bir suçta kullanılan veya suçtan elde edilen taşınır eşyalara veya kazançlara devlet tarafından el konulabilmektedir. Türk Ceza Kanunu m. 54'e göre "Suçun işlenmesinde kullanılmak üzere hazırlanan eşya, kamu güvenliği, kamu sağlığı veya genel ahlak açısından tehlikeli olması durumunda müsadere edilir"⁸⁸⁹. Ayrıca yine aynı madde; üretimi, bulundurulması, kullanılması, taşınması, alım ve satımı suç oluşturan eşyaların da müsadere edilmesi gerektiğini emretmiştir. Bununla birlikte iyiniyetli üçüncü kişilerin bu eşya ve kazançlar üzerinde sonradan elde ettiği kazanımlar korunmuştur⁸⁹⁰.

Müsadere edilen taşınır eşyalar, nihayetinde kamuya mal edilerek mülkiyeti devlete geçer⁸⁹¹. Bunun yanında Anayasa m. 38'deki "genel müsadere yasağı" gereği malikin malvarlığındaki suçla ilgili olmayan taşınır malları için mülkiyet hakkına bağlı tasarruf yetkisi korunur. Müsadere yöntemi, suçla mücadele amaçlı yani yine kamu yararı amaçlı olarak kullanılan bir araçtır. Burada amaç, suçtan kazanılanların kamuya mal edilmesi ve bu tarz kazanç edinmek isteyenler açısından caydırıcı olmasıdır⁸⁹². Ayrıca suçla ilgili olarak elde edilen taşınırlara devlet tarafından el konulması sonrası bu el koymadan suçla ilgisi olmadığı halde zarara

⁸⁸⁸ **Ahmet Korhan MASTI & Abdullah DÖLEN**, Müsaderenin Mülkiyet Hakkı İle İlişkisinin Anayasal Açıdan Değerlendirilmesi, *Namık Kemal Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Sayı: 1, 2022, s. 250.

⁸⁸⁹ **Nurten Kübra ÖZDEN**, Türk Ceza Hukukunda Müsadere, *Ankara Sosyal Bilimler Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt: 5 Sayı: 2, 2023, s. 1060; **Kemal GÜNLER**, Türk Ceza Hukukunda Müsadere, *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt: XVIII Sayı: 3-4, 2014, s. 862.

⁸⁹⁰ **Güneş OKUYUCU ERGÜN**, Suçta Kullanılmak Üzere Hazırlanan Eşyanın Müsaderesi, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, Sayı: 153, 2021, s. 174-175.

⁸⁹¹ **Uğur ERSOY, & Sibel CAN**, Eşyanın Dosyada Delil Olarak Saklanması Kararı Üzerine Bir İnceleme, *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, Cilt: 14 Sayı: 53, 2023, s. 299.

⁸⁹² **Kamber Ozan TUTAL**, Mülkiyet Hakkının Ceza Hukuku Yoluyla Sınırlandırılması, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tez, İzmir, 2019, s. 77.

uğrayanlar açısından uygun bir bedel ödenmesi gerekebilir⁸⁹³. Müsadere edilen özel mülkiyete tâbi taşınır eşyaların mülkiyetinin ise ancak mahkeme hükmüyle ilgili suçun ispatlanması durumunda kamuya geçmesi söz konusu olabilir⁸⁹⁴.

Kamuya ait olmayan bir eşya ya da işletmenin kamuya mâl edilmesinde bir başka yol da “Devletleştirme”dir. Anayasadaki “Çalışma ve sözleşme hürriyeti” başlıklı m. 48’e göre “Herkes, dilediği alanda çalışma ve sözleşme hürriyetlerine sahiptir. Özel teşebbüsler kurmak serbesttir”. Devletleştirme ise, m. 47’de şöyle düzenlenmiştir: “Kamu hizmeti niteliği taşıyan özel teşebbüsler, kamu yararının zorunlu kıldığı hallerde devletleştirilebilir. Devletleştirme gerçek karşılığı üzerinden yapılır. Gerçek karşılığın hesaplanma tarzı ve usulleri kanunla düzenlenir.”

Bu yöntemde, özel bir ticari işletmeye kamu yararı amacıyla devlet el koymaktadır. Bu yöntemde devlet ticari işletmeye, sahiplerinin rızaları dışında el koyar⁸⁹⁵. Bu aşamadan sonra ilgili işletme kamu hizmeti vermeye başlar. Devletleştirme de kamu yararı amacıyla yapılmalıdır⁸⁹⁶. Kamulaştırmada olduğu gibi devletleştirmede de hak sahiplerinin malvarlığı haklarının zarar görmemesi amacıyla ilgili işletmenin rayiç değeri takdir edilerek hak sahiplerine ödenmelidir. Her ne kadar özel teşebbüs kurmak temel bir hak olmayıp Anayasa’da Sosyal ve Ekonomik Haklar ve Ödevler başlığı altında düzenlenmiş olsa da belli sınırlamalarla yapılabilir. Bunların başında kamu yararı amacı gelir ve devletleştirmede de özel mülkiyetin sınırlandırılması söz konusu olduğu için, 3082 Sayılı “Kamu Yararının Zorunlu Kıldığı Hallerde, Kamu Hizmeti Niteliği Taşıyan Özel Teşebbüslerin Devletleştirilebilmesi Usul ve Esasları Hakkında Kanun”da Kanun

⁸⁹³ Devrim GÜNGÖR & Haluk TOROSLU, Müsadere ve Hükmün Açıklanmasının Geri Bırakılması İlişkisi Üzerine Kısa Bir Değerlendirme, *Ankara Üni. Hukuk Fak. Dergisi*, Cilt: 65 Sayı: 4, 2016, s. 1974, s. 1974.

⁸⁹⁴ Akif YILDIRIM & Özgür DUMAN, Adalet Yolunda Bir “Nehir Sınanı” Mücadelesi: Mülkiyet Hakkı, Hükmün Açıklanmasının Geri Bırakılması Kurumu ve Müsadere, *Ankara Üni. Hukuk Fak. Dergisi*, Cilt: 67 Sayı: 1, 2018, s. 178.

⁸⁹⁵ MEHMET ALİ HAYTA, *Kamulaştırma ve Kamulaştırmaz El Atma Davaları*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2007, s. 9.

⁸⁹⁶ KARABULUT, 1996, s. 9-10.
YÜHFD Cilt: XXIII Sayı:1 (2026)

koyucunun gösterdiği hukuksal prosedüre uygun olarak gerçekleştirilmelidir⁸⁹⁷.

İlgili Kanun m. 2 gereği “*özel teşebbüsler, ancak aşağıdaki şartların birlikte gerçekleşmesi halinde devletleştirilebilir*”⁸⁹⁸.

a) *Devletleştirilecek özel teşebbüsün yaptığı hizmet veya üretiminin ülke çapında kamu ihtiyacına hitap etmesi,*

b) *Bu hizmet veya üretimin, kontrol, rekabet, ikame veya başka yollardan sağlama imkanının bulunmaması,*

c) *Hizmet veya üretimin yavaşlatılması veya durdurulması halinde kamunun büyük zarar görmesi.”*

Yine bu kanun m. 9 gereği kurulacak takdir komisyonu tarafından kamulaştırmadakinine benzer şekilde işletmenin rayiç bedeli hesaplanarak ödenecek miktarla ilgili hak sahiplerinin asliye hukuk mahkemelerine dava yoluyla itiraz hakkı bulunmaktadır.

Sayılanların dışında yine aşağıda sayılan istisnai hallerde elbette ki kanunla düzenlenerek ve kamu yararı amaçlarıyla devletin özel mülkiyete el koyabildiği görülür.

Olağanüstü Hal: Yetkili makam tarafından kamu düzeni, ekonomik buhran, halk sağlığı, doğal afet ve şiddet olayları gibi durumlarda olağanüstü hâl ilan edilerek durumun gereklerine göre devlet, özel mülkiyete tâbi taşınır ve taşınmazlara müdahale edebilir. Bu amaçla devlet, malikin rızası dışında ilgili eşyaya el koyabilir veya malikin mülkiyet hakkından kaynaklı yetkilerine sınırlandırma getirebilir⁸⁹⁹. Böyle bir durumda dahi malikin malvarlığında bir eksilmeye mahal vermeyecek bir bedel kendisine ödenmelidir. Bu bedelin miktarı 2935 Sayılı Olağanüstü Hal Kanunu m.16 gereği, olağanüstü hal kurulu veya bürolarınca tespit edilir ve ödemede gecikme olması durumunda yasal faizleriyle ödenmesi gerekir⁹⁰⁰. Olağanüstü

⁸⁹⁷ **Ülkü AZRAK**, Devletleştirme, Anayasa ve 3082 Sayılı Kanun, *İdare Hukuku ve İlimleri Dergisi*, Cilt: 4 Sayı: 1-3, 1983, s. 11-12; **AKYILMAZ** vd., 2023, s. 669-670.

⁸⁹⁸ **ATAY**, 2021, s. 745.

⁸⁹⁹ **HAYTA**, 2007, ss. 11-12.

⁹⁰⁰ **Gürsel KAPLAN**, Kamu Kurumları ve Tüzel Kişileri Arasında Taşınmaz Mal Devri ve Yargısal Denetimi, *Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Ayferi Göze'ye Armağan*, Sayı: 2004/1-2, 2004, s. 168.

Hal dönemlerinde 2935 ve 3634 sayılı Kanunlara göre başvurulmuş bu yöntem istimval olarak adlandırılır ve yetkili makam kararıyla bireylere para ve mal tedariki ile çalışma yükümlülüğü getirilebilir⁹⁰¹. Ayrıca aşağıda belirtilen bazı özel Kanunlar gereğince özel mülkiyete yapılan müdahaleler istimval kapsamında değerlendirilir⁹⁰².

Afet ve Acil Durumlarda El Koyma: 7269 Sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun m. 50 gereği özellikle afet ve acil durumlar için tahsis edilecek taşınır ve taşınmaz malların devlete ait olacağı belirtilmiştir. Yetkili makam tarafından belirli bir yerin afete maruz bölge olarak ilan edilmesinin ardından ilgili kurumlar tarafından durumun aciliyetiyle orantılı ve kamu yararı amaçlı olarak özel mülkiyete müdahale edilebilmesi mümkün kılınmıştır. Bu yöntemin kullanılmasında asıl amaç afetten görülen zararın ortadan kaldırılması veya en aza indirilmesidir. Bu müdahalede malikin mülkiyet hakkı tamamen ortadan kaldırılmamakta, çalışmalara tahsis edildiği süre zarfında kısıtlanmakta, ihtiyaç sona erdiğinde ise malike iade edilmektedir. İlgili yasa gereği tamir edilebilecekler, tamiri yaptırılıp iade edilmeli, edilemeyeceklerin ise rayiç bedeli malike ödenmelidir. Benzer şekilde 7126 Sayılı Sivil Savunma Kanunu m. 41, vali ve kaymakamlara acil durumun gereklerine göre belirlenecek rayiç bedeli sonradan ödenmek üzere özel mülkiyete tâbi taşınır ve taşınmaz eşyalara el koyma yetkisi tanımıştır. Benzer şekilde çeşitli kanunlarda kullanılmak üzere mülki amirlere, bu tarz özel mülkiyete tehditle ölçülü ve sınırlı müdahale yetkileri verilmiştir. 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanunu'nun yanında 6831 sayılı Orman Kanunu m.69, 6968 sayılı Zirai Mücadele ve Zirai Karantina Kanunu m.28-29, 4373 sayılı Su Baskınlarına ve Su taşkınlara Karşı Korunma Kanunu m.6 bunlara örnek olarak verilebilir⁹⁰³.

⁹⁰¹ Bkz. “Türk Hukukunda Devletin Özel Mülkiyete Zorla El Koyduğu Durumlar” başlığı.

⁹⁰² AKYILMAZ vd., 2023, ss. 669-670.

⁹⁰³ ÖZTUNÇ, 2015, s. 51-55.

YÜHFD Cilt: XXIII Sayı:1 (2026)

Ceza Muhakemesi Kanunu'daki Düzenlemeler: Ceza Muhakemesi Kanunu'nda da soruşturmalarda veya önleme amaçlı olarak adli makamlara belli durumlarda özel mülkiyete müdahale yetkisi verilmiştir⁹⁰⁴. Yargıtay bir kararında bu yönteme başvurularak izlenecek yasal süreci şu şekilde özetlemiştir⁹⁰⁵: *“Bir suç işlendiğini öğrenen kolluk görevlilerinin, gecikmesizin durumu Cumhuriyet savcısına bildirerek, ihtiyaç duyulması halinde, şüphelilerin yakalanması ve suç delillerinin elde edilmesini temin amacıyla CMK'nın 116 ve devamı maddeleri uyarınca usulüne uygun arama kararı alarak işlem yapması gerekmektedir. CMK'nın 119/2 ile Adli ve Önleme Aramaları Yönetmeliğinin 7/2. maddeleri gereğince yapılacak aramanın ancak hakim kararı veya gecikmesinde sakınca bulunan hallerde Cumhuriyet savcısının yazılı emri ile yapılabileceği, CMK'nın 123. maddesine göre, ispat aracı olarak yararlı görülen ya da eşya veya kazanç müsaderesinin konusunu oluşturan malvarlığı değerlerinin, muhafaza altına alınabileceği... Bu tür müdahaleler, kamusal güvenliği sağlamak ve suçların önüne geçmek amacıyla yapılır. Ancak, mal sahibine tazminat ödenmesi gereklidir.”*

Kamulaştırma dışında devletin özel mülkiyete malikin rızası dışında müdahale etme gerekçeleri yukarıda sayılanlar olmakla beraber bu çalışmada bahse konu özel mülkiyete ait, riskli yapıda bulunan taşınmazlara 6306 sayılı kanun kapsamında yapılan müdahale; seferberlik, olağanüstü durum ya da suça bağlı değildir. Bu sebeple ancak Kamulaştırma yoluyla el koyma ile kıyaslanmıştır.

C. Kamulaştırmanın Tanımı ve Anayasal Çerçevesi

Kamulaştırma, devletin veya kamu otoritelerinin, kamu yararı amacıyla özel mülkiyete sahip taşınmazları belirli bir bedel karşılığında malikin rızası dışında alması işlemidir⁹⁰⁶. Özel mülkiyetin sınırlandırıldığı birel bir idari işlem olması sebebiyle Kanunla ayrıntılı olarak düzenlenen

⁹⁰⁴ ATAY, 2021, s. 746-747.

⁹⁰⁵ **Yargıtay 5. Ceza Dairesi.** (2020). E. 2016/5780, K. 2020/10085, <https://karararama.yargitay.gov.tr>, e.t. 01.09.2025.

⁹⁰⁶ **GÜNDAY**, 2015, s. 250; **GÖZÜBÜYÜK**, 2019, s. 962; **GÜRSEL**, 2019, s. 25; **GÖZLER**, 2024, s. 344; **AKGÜNER**, 2021 s. 839.

sürece uygun olarak yapılmalıdır⁹⁰⁷. Burada önemli olan üç nokta kamu yararı amacıyla yapılması, mülkiyetin idareye geçmesi ve karşılığında malikin malvarlığına zarar getirmeyecek uygun bir bedelin ödenmesidir⁹⁰⁸.

Söz konusu idari işlem Türkçe’de “Kamulaştırma” olarak adlandırıldığı için ilk bakışta işleme konu taşınmazın kamunun mülkiyetine geçmesinin zorunlu olduğu izlenimi doğmaktadır. Türk hukuk literatüründe kamusal bakış açısıyla kullanılan bu terminoloji aslında hukuksal bir gerçeği net olarak yansıtmamaktadır. Uzun süre Cumhuriyet döneminde de kamulaştırmayla eş anlamlı kullanılan ve Arapça kökenli olan “*istimlak*” sözcüğü için de Ahmet Vefik Paşa (1876) *Lehce-i Osmani* adlı eserinde, “*mülk*” sözcüğünün “*hükümdarlık, devlet*” anlamından türetilmiş olduğunu ileri sürmüştür⁹⁰⁹. Batı dillerinde, özellikle İngilizce’de kamulaştırma anlamında hukuk literatürüne de girmiş olan “*expropriation*” sözcüğünün kökü olan “*expropriate*” fiili formel dilde “*mülkiyetten çıkarma*”⁹¹⁰, “*mülksüzleştirme*”⁹¹¹ ya da “*bir kişinin malını izinsiz alma*”⁹¹² anlamlarını taşır. Bu bakış açısı kavramsal olarak bireyin hakkına yapılan müdahaleyi ön plana çıkarmakta ve işlemin hukuksal sonucunu daha doğru resmetmektedir.

Fransız hukukunda da kamulaştırma, “*L’expropriation pour cause d’utilité publique*” olarak adlandırılır ve bu işlem 1810 tarihinde Napoléon döneminde çıkarılan Fransız Kamulaştırma Kanunu temelinde yapılmaktadır. 1958 yılına kadar 160’dan fazla farklı kamulaştırma usulüyle yapılan işlem için bu tarihte Bakanlar Kurulu düzenlemesi (ordonans) ile sadeleştirmeye gidilmiş, 2014 yılında çıkarılan yeni bir ordonans ve 2014-1635 sayılı yönetmelikle son şeklini almıştır. Fransa’da idari kamulaştırma süreci,

⁹⁰⁷ HAYTA, 2007, s. 16; GÖZLER, 2024, s. 346-348; TAN & BAYAZIT, 2021, s. 207.

⁹⁰⁸ Füsün Ceren KÜÇÜK, *Trampa Yolu İle Kamulaştırma*, *Namık Kemal Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Sayı: 1, 2022, s. 90; Sema TEPE, *Kamulaştırma ve Mülkiyet İlişkinin İrdelenmesi Üzerine Bir Araştırma*, Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Konya, 2009, s. 1.

⁹⁰⁹ Nişanyan Sözlük, <https://www.nisanyansozluk.com/kelime/istimlak>, e.t. 01.10.2025.

⁹¹⁰ Glosbe Translate, <https://en.glosbe.com/en/tr/expropriate>, e.t. 01.10.2025.

⁹¹¹ Reverso Dictionary, <https://dictionary.reverso.net/english-turkish/expropriate>, e.t. 01.10.2025.

⁹¹² *El koymak*. “to take something from someone illegally or without permission in order to use it yourself” (Bkz. Cambridge Dictionary, <https://dictionary.cambridge.org/dictionary/english-turkish/expropriate>, e.t. 01.10.2025).

kamulaştırma ihtiyacı duyan idarenin, projesinin yanında malik ve ilgili taşınmazı belirleyip valiyeye başvurduğu ve valinin, o kentte yaşayanlar arasında yapılan, sonucu bağlayıcı olmayan ön kamuoyu yoklamasıyla (l'enquête d'utilité publique) "kamu yararı" kararına dayanak oluşturduğu "hazırlık aşamasıyla" başlamaktadır. Türk hukukunda kamulaştırma kararı ilgili idare tarafından verilmekte iken, Fransız hukukunda farklı olarak kamuoyu yoklamasından sonra en geç 1 yıl içinde takdir yetkisine bağlı olarak vali tarafından verilmektedir. Buna karşılık Türk hukukundakine benzer şekilde karar ile birlikte mülkiyet devlete geçmemekte, 6 ay içinde açılacak dava sonucu çıkacak hüküm ile geçmekte ve bedel de mahkeme tarafından belirlenmektedir. Hak sahipleri tarafından da kamu yararı ve kamulaştırma kararlarına karşı dava yoluna başvurulabilmektedir⁹¹³.

Türk Hukukunda Anayasa m. 35'te düzenlenerek temel bir hak olarak kabul edilen mülkiyet hakkının anayasal olarak sınırlandırılabilmesi ancak m. 13'te gösterildiği şekilde olabilir. Demokratik toplum düzenine uygun ve ölçülü olacak şekilde ancak kanunla yapılabilecek bu sınırlandırma için kanun koyucu usul ve esasları düzenleyen 2942 sayılı KK'yı yürürlüğe sokmuş⁹¹⁴ ve "Devlet ve kamu tüzel kişileri; kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idarî irtifaklar kurmaya yetkilidir" şeklinde ifade etmiştir. Anayasa m. 46 ise doğrudan Kamulaştırma mekanizmasını düzenlemiştir. Buna göre Anayasa koyucu tarafından hem merkezi idare hem de yerel yönetimler dahil diğer kamu tüzel kişilerine kamulaştırma yetkisi verilmiştir. Ayrıca yetkinin kapsamı yalnızca mülkiyete el koymayla sınırlı olmayıp, ilgili fıkra da ifade edildiği üzere belli bir kısmına el koyma ya da üzerinde veya üzerindeki kaynaklarda irtifak hakkı gibi sınırlı bir aynı hak kurarak sınırlandırmayı da içermektedir⁹¹⁵.

Maddenin devamı, malikin malvarlığında eksilmeye yol açmamak adına belirlenecek rayiç bedelin nakden ve peşin ödenmesi gerektiği, taksitle ödeme yapılabilecek durumlar ile bu taksitlendirmenin beş yılı aşmaması

⁹¹³ KARAARSLAN, 2022, s. 48-53.

⁹¹⁴ ÇAĞLAYAN, 2020, s. 736.

⁹¹⁵ AKYILMAZ vd., 2023, ss. 667-668.

yönünde devletin bu yetkisini keyfi olarak kullanmasını engelleyerek, kamulaştırmayı sıkı anayasal şartlara tâbi kılmıştır⁹¹⁶. Bu müdahaleye hukuk devleti ilkesi ve hak arama hürriyeti kapsamında Anayasa m. 36 ve 40'a göre malikin itiraz ve dava hakları saklıdır.

D. Türk Hukuku'nda Kamulaştırma Süreci ve Şartları

Türk Hukuku'nda kamulaştırmada ilk olarak malikin rızasıyla satın alma yöntemi denenmelidir. Bu yola başvurulmadan başlatılan kamulaştırma süreci yetkili mahkeme tarafından iptal edilir⁹¹⁷. KK m. 8'e göre bu yola başvurulup sonuç alınmadığı takdirde kamulaştırma sürecine geçilebilir. Bu aşamada ise ilk olarak kamulaştırılacak taşınmaz belirlenmelidir ve “*kamu yararı*” kararı alınmalıdır⁹¹⁸. İdarenin hangi makamlarının bu kararı alabileceği ile alınan bu kararın hangi makamların onayına tabi olduğu 2942 sayılı KK m. 5 ve 6'da belirtilmiştir. Bu kararda kamulaştırmayı yapacak idarenin taşınmazla ilgili ayrıntıları tespit edecek şekilde bir projesi bulunur. Ayrıca malikler veya tapu kaydı yoksa zilyetler tespit edilerek kamulaştırma kararı bildirilir⁹¹⁹. İdari işlem niteliğindeki bu kararda işlemin amacı ve kamu yararı belirtilir⁹²⁰.

Bu karar ayrıca ilgili taşınmazın kayıtlı olduğu Tapu idaresine bildirilerek tapu kaydına idari şerh konulur. KK m. 7'ye göre “*Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri aynı haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır*”. Bu tarihten itibaren 6 ay içerisinde taşınmazın kıymet takdiri yapılarak ilgili idare tarafından taşınmazın bulunduğu yer Asliye Hukuk Mahkemesine tescil talebi ile dava açılmalıdır⁹²¹. Son aşama ise rayiç bedelin hak sahibine ödenmesi aşamasıdır.

Kamulaştırma bedelinin taşınmazın rayiç değerinde olması Türk ve Fransız Hukuku'nda zorunlu tutulmuştur. Yukarıdaki paragrafta bahsi geçen

⁹¹⁶ GÖZLER, 2024, s. 347; ÇAĞLAYAN, 2020, s. 740; AKGÜNER, 2021 s. 876.

⁹¹⁷ Yargıtay Hukuk Genel Kurulu. (2007). E. 2007/5-742, K. 2007/741; GÜNDAY, 2015, s. 259; ÇAĞLAYAN, 2020, s. 744; GÖZÜBÜYÜK & TAN, 2019, s. 971-972.

⁹¹⁸ KÜÇÜK, 2022, s. 96-98.

⁹¹⁹ ÇAĞLAYAN, 2020, s. 743-744.

⁹²⁰ GÜNDAY, 2015, s. 250, 258.

⁹²¹ YILDIRIM vd., 2024, s. 551-552.

YÜHFD Cilt: XXIII Sayı:1 (2026)

“*Bedel Tespiti ve Tescil*” davasında kamulaştırma bedeli, KK m. 11’e göre belirlenir. Bu maddeye göre bedel belirlenirken taşınmazın cinsi, büyüklüğü, konumu, değerini etkileyebilecek diğer unsurlar ile kullanımından elde edilebilecek gelir ile emsal taşınmazların kamulaştırma öncesi değerleri ile yıpranma payı hesaba katılmalıdır. Bu aşamada doğru, sağlıklı, güncel ve objektif bedel tespiti için keşif ve bilirkişi yöntemlerine başvurulması gerekir. Sahip olmaları gereken nitelikler KK m. 15’te sayılmış olan bilirkişilerden oluşturulacak en az 3 üyeli kurul, Sermaye Piyasası Kurulu Değerleme Standartlarına uygun rapor hazırlamalıdır⁹²².

Mahkemece belirlenecek bedelin hak sahiplerine ödenmesiyle kamulaştırma işlemi tamamlanmış olur ve kamulaştırılan taşınmaz tapuda idare adına tescil edilir⁹²³. Bu tescil ise kurucu değil açıklayıcıdır (KK m.25/1)⁹²⁴. TMK m. 705’e göre kamulaştırma, devlet adına mülkiyeti tescil dışı bir kazanım yoludur. Bu durumda özel mülkiyete tâbi taşınmazın mülkiyetinin, kamu mülkiyetine tescil anında değil mahkemenin vereceği tescil kararıyla birlikte geçer.

E. Kamulaştırmaya İtiraz Hakkı

Kamulaştırma kararına karşı malik, İdare Mahkemesine iptal davası açabilmektedir. Ancak bu dava, yalnızca işlemde kamu yararı bulunmadığı veya işlemi yapan idarenin kanunda gösterilen prosedüre uymadığına yönelik bir itiraz olabilir⁹²⁵. Bedele itiraz konusu ise “*Bedel Tespiti ve Tescil*” davasında görülür ki bu davayı açma yetkisi yalnızca ilgili idareye aittir. Bu idare açısından aynı zamanda bir yükümlülüktür. Yukarıda belirtilen 6 aylık sürede idare bu davayı açmazsa işlem, kamulaştırmaz el atma olarak kabul edilir ve malik bu yönde aşağıda belirtileceği üzere işleme dava yoluyla itiraz edebilir. “*Bedel Tespiti ve Tescil*” davalarında çıkacak tescil kararı kesin olup bedele ilişkin karara karşı istinaf ve temyiz yargı yolları açıktır⁹²⁶.

⁹²² GÖZLER, 2019, C.2, s. 997-1002.

⁹²³ GÖZÜBÜYÜK, 2019, s. 973.

⁹²⁴ AKYILMAZ vd., 2023, s. 684.

⁹²⁵ ATAY, 2021, s. 760.

⁹²⁶ GÜNDAY, 2015, s. 263.

F. Kamulaştırmasız El Atma

Kamulaştırmasız el atma devlet tarafından, özel mülkiyete tâbi taşınmaza, kamulaştırma yetkisine sahip bir idare tarafından kamu yararı amacıyla fakat KK'da gösterilen prosedürlere uyulmadan el konulması durumudur⁹²⁷. Fiili kamulaştırmasız el atma ve hukuki kamulaştırmasız el atma olarak iki farklı durum söz konusu olabilir. Fiili kamulaştırmasız el atmada "haksız fiil" söz konusudur⁹²⁸. KK'da gösterilen sürece uyulmasa da bu fiili durum kamu yararı amacıyla yapılmalıdır. Örneğin özel mülkiyete tâbi boş bir araziye belediye tarafından çöp boşaltılması malikin mülkiyet hakkını tam anlamıyla kullanabilmesini engelleyeceğinden, mülkiyet hakkının sınırlandırılması dolayısıyla kamulaştırmasız el atma söz konusu olur. Yargıtay içtihatları da bu yöndedir⁹²⁹.

Fiili kamulaştırmasız el atma, bir anlamda idarenin haksız fiili olarak kabul edilmektedir. Bu eyleme karşı taşınmaz malikinin adli yargı mercilerinden olan asliye hukuk mahkemelerinde dava açarak müdahalenin menî, ecrimisil ve tazminat talep etmesi mümkündür⁹³⁰.

Belediyeler hazırlayacakları 5 yıllık imar programlarında kamu hizmet tesislerine tahsis edilmek üzere özel mülkiyete tâbi olan ve olmayan taşınmazları belirlerler. İmar Kanunu m. 10'a göre program kapsamındaki kamu hizmetleriyle ilgili kamu kuruluşları, program kapsamında bulunan özel mülkiyete tâbi taşınmazları kamulaştırma yetkisine sahiptir. Taşınmaz bu programa alınmasına rağmen uzun süre kamulaştırma işlemi gerçekleşmezse Yargıtay⁹³¹, bunun bir kamulaştırmasız el atma olduğunu

⁹²⁷ GÖZLER, 2019, C.2, s. 1014.

⁹²⁸ AKYILMAZ vd., 2023, s. 694; TAN & BAYAZIT, 2021, s. 213-214.

⁹²⁹ Öyle ki **Yargıtay Hukuk Genel Kurulu** 2014/664 E., 2016/312 K., 16.03.2016 tarihli kararında.; *taş ve molozun dökülmesi nedeniyle oluşan eski hale getirme bedeli 442.563,60 TL iken tarlanın değeri 64.319,89 TL'dir. Yerleşik Yargıtay içtihatları ile arazinin eski hale getirilmesi bedelinin arazinin bedelinden fazla olması durumunda arazi bedelinin kamulaştırılmasına ve dava konusu taşınmazın haksız el atan idare adına tapuya tesciline karar verilmesinin gerektiği kabul edilmektedir.* (Bkz. **Yargıtay Hukuk Genel Kurulu.** (2016). E. 2014/664, K. 2016/312, <https://karararama.yargitay.gov.tr>, e.t. 01.09.2025).

⁹³⁰ HAYTA, 2007, s. 219-223.

⁹³¹ **Hukuk Genel Kurulu.** 2010/5-662 E., 2010/651 K., 15.12.2010: "*...uzun yıllar programa alınmayan imar planının fiilen hayata geçirilmemesi nedeniyle kamulaştırma ya da takas cihetine gitmeyen davalı İdarece, pasif ve suskun kalınmak ve işlem tesis edilmemek suretiyle taşınmaza müdahale edildiği; bu haliyle İdarenin eyleminin, mülkiyet hakkının YÜHFD Cilt: XXIII Sayı:1 (2026)*

değerlendirmektedir. Burada kastedilenin ise hukuki kamulaştırmasız el atma olduğu açıktır.

İster hukuki ister fiili kamulaştırmasız el atmada olsun idarenin kanunsuz bir eylemi söz konusudur. Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararları da, bu durumun TMK m. 683'e göre el atmanın önlenmesi davasına konu olması gerektiği ve sonucunda ortaya çıkan zararın uygun bir tazminatın malike ödenmesiyle giderilmesi gerektiği yönündedir⁹³². Taşınmazın tapuda kayıtlı görünen maliki veya mirasçıları tarafından; fiili kamulaştırmasız el atmada bu dava taşınmazın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesinde⁹³³, eşyanın aynına ilişkin olması sebebiyle herhangi bir hak düşürücü süreye tâbi olmaksızın açılabilirken, hukuki kamulaştırmasız el atmada bu dava ilgili

özüne dokunan ve onu ortadan kaldıran bir niteliğe sahip bulunan kamulaştırması el koyma olgusunun varlığı için yeterli bulunduğu, her türlü izahtan varestedir. Bu itibarla, kamulaştırması el koyma olgusunun varlığının doğal sonucu, İdarenin hukuka aykırı eylemiyle mülkiyet hakkı engellenen taşınmaz mal sahibi davacının, dava yoluyla kamulaştırması el koyma hükümleri doğrultusunda mülkiyetin bedele çevrilmesini, eş söyleyişle idareden değer karşılığının verilmesini isteyebileceği açıktır...." (Bkz. **Yargıtay Hukuk Genel Kurulu**. (2010). E. 2010/5-662, K. 2010/651, <https://karararama.yargitay.gov.tr>, e.t. 01.09.2025).

⁹³² **Yargıtay İçtihadı Birleştirme**. (1956). E. 1956/1, K. 1956/6, <https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/buyuk-genel-kurul-c-1956-1-k-1956-6-t-16-05-1956>, e.t. 01.09.2025, **Yargıtay İçtihadı Birleştirme Hukuk Genel Kurulu**. (1959). E. 1958/17 K. 1959/15, <https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/ictihatleri-birlestirme-hgk-e-1958-17-k-1959-15-t-11-02-1959>, e.t. 01.09.2025.

⁹³³ 11.3.2013 gün, E. 2012/313 ve K. 2013/326 sayılı kararında Uyuşmazlık Mahkemesi; *"Belediyece ...taşınmaza fiilen el atılarak bina inşa etmesi karşısında, idarenin bu eyleminin kamulaştırmasız el atma niteliğini taşıdığı açıktır. İdarenin taşınmaza kamulaştırmasız el atmasından doğan zararın tazminine yönelik bulunan davanın haksız fiillere ilişkin özel hukuk hükümlerine göre adli yargı yerinde çözümlenmesi gerekir.* (Bkz. **Uyuşmazlık Mahkemesi**. (2013). E. 2012/313, K. 2013/326, <https://www.yargikararlari.com.tr/ictihatdetay-9472-uyusmazlik-Uyusmazlik-Mahkemesi-Hukuk-Bolumu-2012-313-Esas-2012-326-Karar-Sayili-Ilami.html>, e.t. 01.09.2025).

idare mahkemesinde açılmalıdır⁹³⁴.1959-1983 tarihleri arasında meydana gelen kamulaştırmaz el atmalar bu kapsam dışındadır⁹³⁵.

Bu davada ilgili taşınmazın bedeli, kamulaştırmada olduğu gibi KK m. 11’de gösterilen kriter ve esaslara uygun olarak belirlenmelidir. Söz konusu bedelin ödenmesi için kararın kesinleşmesine ihtiyaç olmayıp birinci derece mahkemesinin vereceği karar sonrasında hak sahibine ödenmelidir. KK m. 10’da gerek kamulaştırmada gerekse kamulaştırmaz el atmada mahkemece bedel tespiti süreci için şu ifadeler kullanılmıştır: “Mahkemece yapılan duruşmada tarafların bedelde anlaşamamaları halinde hâkim, en geç on gün içinde keşif ve otuz gün sonrası için de duruşma günü tayin ederek, 15 inci maddede sayılan bilirkişiler marifetiyle ve tüm ilgililerin huzurunda taşınmaz malın değerini tespit için mahallinde keşif yapar. Yapılacak keşifte, taşınmaz malın bulunduğu yerin bağlı olduğu köy veya mahalle muhtarının da hazır bulunması amacıyla, muhtara da davetiye çıkartılır ve keşifte hazır bulunması temin edilerek, muhtarın beyanı da alınır”. Bunun yanında Sanayi ve Ticaret Odalarından ve mahalli emlak satım bürolarından bedel tespitiyle ilgili görüş talep edilebilir. Dolayısıyla burada amaç, taşınmazın belediye, vergi gibi kamu kayıtlarında bulunan değeri yerine dava tarihindeki gerçek değerinin tespit edilmesi olmalıdır⁹³⁶. Bu bedel, Anayasa ve Kanunda gösterilen istisnalar dışında peşin ödenmelidir.

Ayrıca tarafların anlaşmalarına bağlı olarak, kamulaştırma bedelinin idare tarafından KK m. 26’ya göre bir kısmının veya tamamının kamu

⁹³⁴ Uyuşmazlık Mahkemesi 24.12.2012 gün, E.2012/615 ve K.2012/485 sayılı bir başka kararında ise “İmar planının uygulanması sonucu, uyuşmazlığa konu parselin imar planında sağlık alanında kaldığı, taşınmaza idarece fiilen el atılmadığı, ...imar planı ve buna dayalı imar uygulaması sonucunda uğranılan zararın tazminine yönelik bulunan davanın, idari yargı yerince çözümlenmesi gerekmektedir.” (Bkz. **Uyuşmazlık Mahkemesi.** (2012). E. 2012/615, K. 2012/485, <https://www.yargikararlari.com.tr/ictihatdetay-8905-uyusmazlik-Uyusmazlik-Mahkemesi-Hukuk-Bolumu-2012-615-Esas-2012-485-Karar-Sayili-Ilami.html>, e.t. 01.09.2025).

⁹³⁵ KK Geçici m. 6’ya göre, yine aynı kanun m. 8’de gösterildiği üzere ve kamulaştırma yolunda olduğu gibi idare tarafından kıymet takdiri yapılarak malikle uzlaşılma yolu denenir. Bu mümkün olmadığı takdirde taraflar arasında uzlaşmazlık tutanağı düzenlendiği tarihten itibaren 3 ay içerisinde malik veya ilgili idare adliye mahkemelerinde bedel tespiti ve tescil davası açabilirler.

⁹³⁶ Bkz. dipnot 88; **Yargıtay Hukuk Genel Kurulu.** (2019). E. 2018/823 K. 2019/984, <https://karararama.yargitay.gov.tr>, e.t. 01.09.2025.
YÜHFD Cilt: XXIII Sayı:1 (2026)

hizmetine tahsis edilmemiş olan kamu taşınmazlarından bazılarının malike devredilmesi suretiyle karşılanması yoluna gidilebilir. Bedelin bu yolla kısmen karşılandığı durumlarda aradaki fark nakit olarak karşılanmalıdır.

G. Acele Kamulaştırma ve Trampa Yoluyla Kamulaştırma

KK m. 27’de “3634 sayılı Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanununun uygulanmasında yurt savunması ihtiyacına veya aceleliğine Cumhurbaşkanınca karar alınacak hallerde veya özel kanunlarla öngörülen olağanüstü durumlarda gerekli olan taşınmaz malların kamulaştırılmasında kıymet takdiri dışındaki işlemler sonradan tamamlanmak üzere ilgili idarenin istemi ile mahkemece yedi gün içinde o taşınmaz malın 10 uncu madde esasları dairesinde ve 15 inci madde uyarınca seçilecek bilirkişilerce tespit edilecek değeri, idare tarafından mal sahibi adına 10 uncu maddeye göre yapılacak davetiye ve ilanda belirtilen bankaya yatırılarak o taşınmaz mala el konulabilir” denilmektedir. Buna göre bedel tespiti dışındaki işlemler sonraya ertelense de kamulaştırma ile ilgili yasal prosedürler aynen uygulanmakta ve bedel tespiti tescil davası sonradan açılarak mahkemece belirlenecek taşınmazın gerçek bedeli yine malike ödenmektedir. Bunun dışındaki prosedürler aynı kamulaştırmada olduğu gibi işlemektedir.

H. Kamulaştırmanın Özellikleri

Anayasa Mahkemesine göre kamulaştırma, kamu yararı için özel mülkiyet hakkından feragat edilmesini yani kamu yararının daha üstün tutulmasını ifade eder⁹³⁷. Öğretide idari bir işlem aşağıdaki özellikleri taşıyorsa kamulaştırma sayılabilir⁹³⁸.

- 1- Kamulaştırılacak taşınmaz özel mülkiyete tâbi olmalıdır
- 2- Özel hukuk gerçek veya tüzel kişisi olan malikin, rızası dışında olmalıdır
- 3- Kanunda yetkilendirilen kamu kurumlarının malikin mülkiyet hakkına müdahalesi olmalıdır

⁹³⁷ Anayasa Mah. (2017). E.2017/110, K.2017/133, <https://normkararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/ND/2017/133>, e.t. 01.09.2025.

⁹³⁸ GÖZÜBÜYÜK, 2019, s. 962-963; ÇAĞLAYAN, 2020, s. 737-742; HAYTA, 2007, s. 18-38.

- 4- İdarenin “*kamu yararı*” ve “*kamulaştırma*” kararı bulunmalıdır
- 5- Bedeli, istisnalar dışında “*nakden ve peşin*” olarak ödenmelidir
- 6- KK’daki prosedüre uygun yapılmalıdır.

Sayılan bu özellikler, “*idarenin “kamu yararı” ve “kamulaştırma” kararı bulunması*” özelliği dışında somut ve net özelliklerdir. Buna karşılık özellikle idarenin kamulaştırma kararına temel teşkil etmesi gereken ve kamulaştırma işlemine karakterini veren “*kamu yararı*” kavramının kapsamının ne olduğu sıklıkla tartışma konusu olur. Nitekim usuli eksiklikler dışında kamulaştırmanın iptali davalarının, davacılar açısından başlıca nedeni kamu yararının bulunmamasıdır. Bu sebeple gerek kamulaştırma işlemi yapan idare ve gerekse de iptal davalarında mahkemeler tarafından irdelenmesi gereken bir konu olmuştur.

Uygulama düzeyinde bakıldığında, kamu yararı kararlarının hem kamu kurumları tarafından alınan kararlarda hem de yargı organlarının değerlendirmelerinde temel bir ölçüt olarak kullanıldığı görülmektedir⁹³⁹. Anayasa Mahkemesine göre kamu yararı, “*kişinin ve toplumun huzur ve refahını sağlamak*”tır⁹⁴⁰. Bu durum, kavramın pratikteki işlevselliğini ve uygulanabilirliğini ortaya koymaktadır. Nitekim özellikle hukuk ve kamu yönetimi gibi uygulamalı disiplinler, kamu yararının somutlaştırılması ve uygulanmasına yönelik çeşitli teknikler geliştirmiş; kavramın ince ayrıntılarını ve hiyerarşik yapısını ortaya çıkarmıştır. Böylelikle, kamu yararı kavramı teorik düzeyde tartışmalı bir konumda olsa da uygulamada canlılığını ve geçerliliğini sürdürmüştür.

⁹³⁹ **Yargıtay 14. Hukuk Dairesi.** (2009). E. 2009/8083, K. 2009/9926, <https://karararama.yargitay.gov.tr>, e.t. 01.09.2025; **Yargıtay Hukuk Genel Kurulu.** (2022). E. 2020/664, K. 2022/1737, <https://karararama.yargitay.gov.tr>, e.t. 01.09.2025.

⁹⁴⁰ **Anayasa Mah.** (1977). E. 1977/1, K. 1977/20, <https://normkararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/ND/1977/20>, e.t. 01.09.2025. *YÜHFD Cilt: XXIII Sayı:1 (2026)*

1. Kamu Yararı

İdare hukuku alanında idarenin bütün iş ve işlemlerinde yegâne genel amaç olarak işlevselliğini korusa da “*kamu yararı*” kavramının tanımı üzerinde henüz bir fikir birliği oluşmuş değildir. Buna karşılık Kanunla idareye takdir yetkisi verilen alanlarda dahi idarenin takdir yetkisini sınırlayıcı niteliğe sahiptir. Kamu yararı kavramı kamulaştırma işleminin de bir ayrılmaz bir unsurudur ve işlemi bu şekilde meşrulaştırır. Kavramın ne olduğu ve kapsamı net olarak belirlenemese de ne olmadığı konusunda fikir sahibi olunabilir. İdarenin sorumluluğunda olan kamu hizmetinin hukuksal ve teknik gereklerinin dışında kalan alanın kamu yararı olmadığı söylenebilir. Kısacası idare hukuku anlamında kamu yararı kavramı, keyfiliğin karşıtıdır ve toplum menfaatinin birey ya da küçük grupların menfaatine tercih edilmesidir denilebilir⁹⁴¹.

6306 sayılı Kanunun yürürlük sebebinden, gerekçesinden ve bu Kanunla dönüşüm sürecini yürüten idareye verilen sıradışı zorlayıcı yetkilerden anlaşılacağı üzere Kanun Koyucu bu düzenleme ile toplumu doğal afet risklerinden korumayı yani kamu yararını amaçlamıştır. Bunun sonucu olarak Kanun m. 6 ile idareye re’sen ya da maliklerin salt çoğunlukla alacakları kararlara istinaden yapacağı iş ve işlemlerle ilgili verilen yetkilerin (imar planlarında değişiklik, kamulaştırma vb.) doğrudan kamu hukuku alanına girdiği ve kamu yararı amacı taşıdığını kabul etmek gerekir. Bunlardan bazıları, m. 6/A’da belirtilen riskli olduğu anlaşılan alanlarda Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’nca dönüşümün re’sen uygulanması, bu alanlarda hak sahiplerine devir işlemi yapılmıncaya kadar taşınmazların Hazine adına tescil ettirilmesi, hatta bu taşınmazlarla ilgili daha önce yapılmış olan özel hukuk sözleşmelerini taraf iradeleri dışında re’sen feshedebilmesidir. Sonuç itibarıyla riskli taşınmazların rehabilite edilerek afetlere karşı dayanıklı hale getirilmesinde halkın can ve mal güvenliği açısından kamu yararı bulunmaktadır.

⁹⁴¹ **Sıddık Sami ONAR**, *İdare Hukukunun Umumi Esasları*, Hak Kitabevi, İstanbul, 1966, s. 317-322; **Onur KARAHANOĞULLARI**, *İdare Hukuku*, Turhan Kitabevi, Ankara, 2021, ss. 2-3; **Yasemin ÜNGAN**, *Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi Kararları Işığında Kamulaştırmaz El Atma*, Legal Kitabevi, İstanbul, 2021, s. 33.

III. MUHALİF MALİKİN RIZASI DIŞINDA PAYININ SATIŞININ HUKUKİ NİTELİĞİ VE 1964/50 NO'LU ANAYASA MAHKEMESİ KARARI IŞIĞINDA DEĞERLENDİRİLMESİ

A. Satışın Kamu Hukuku Açısından Değerlendirilmesi

Özel hukuk açısından yapılan değerlendirme⁹⁴² sonrasında, 6306 sayılı Kanun m. 6 kapsamında mülkiyet hakkına yapılabilecek müdahaleler, dönüşüme uygun imar planları ile imar mevzuatına yapılan atıflar; kamu kurumlarıyla bireyler veya müteahhitler gibi gerçek ve özel hukuk tüzel kişileriyle yapılabilecek sözleşmeler ve verilecek kamusal teşvikler kamu hukuku kapsamında değerlendirilebilir.

Eğer muhalif maliklerin paylarının rızaları dışında satışı bir kamusal faaliyet olarak değerlendirilecekse ne tür bir işlem olduğunun hukuken ortaya konulması kişi haklarının güvence altına alınabilmesi açısından önemlidir, zira mülkiyet hakkının temel bir hak olduğuna yukarıda değinilmişti⁹⁴³. Öncelikle bunun bir idari yaptırım olduğu değerlendirilebilir. Bu durumda şöyle bir sorun ortaya çıkar ki, maliklerce alınacak karar özel hukuka ait bir hukuki işlemdir. Bireyin hür iradesiyle katılıp katılmayacağına karar verebileceği ve serbestçe tasarruf edebileceği bir hukuki işleme katılmamanın yaptırımının mülkiyete el konulması olması da hukuk mantığına tezat bir durum oluşturur. Bu sebeple bunu bir idari yaptırım türü olarak değerlendirmek mantıklı gözükmemektedir.

Sonuç itibarıyla muhalif maliklerin rızaları dışında taşınmaz üzerindeki paylarına el konularak üçüncü kişilere satılması işlemi, hukuki niteliği itibarıyla en yakın olarak “kamulaştırma” işlemine benzemektedir. Nitekim yukarıda belirtilen⁹⁴⁴ kamulaştırmanın özellikleri dikkate alındığında özel mülkiyete tâbi bir taşınmaz malikinin rızası dışında satılmaktadır. Mülkiyet hakkına ilişkin yapılan böyle bir kısıtlamanın yeni hukuksal durumlar yaratmaması gerektiği bir Anayasa Mahkemesi

⁹⁴² Bkz. “Satışın Sözleşme Hukuku Açısından Değerlendirilmesi” başlığı.

⁹⁴³ Bkz. “Türk Hukukunda Mülkiyet Hakkı” başlığı.

⁹⁴⁴ Bkz. “Kamulaştırmanın Özellikleri” başlığı.

kararında⁹⁴⁵ da şu şekilde ifade edilmiştir: “Kısıtlama genel ve nesnel nitelikte olduğu farklı hukuksal durumlar yaratmadığı ve taşınmazın kullanılması olanağını tümüyle kaldırmadığı gibi, yapılacak plan değişikliklerinin idarî yargı mercilerinin denetimine bağlı olacağı ve bu denetim sırasında "kamu yararına" uygunluğun da araştırılacağı kuşkusuzdur”.

6306 sayılı Kanun m. 6 kapsamında yapılan söz konusu satışta kamu yararı bulunduğu yukarıda değinilmiştir⁹⁴⁶. Çöküntü alanlarının rehabilitasyonunda, modern şehir planlamasının yapılmasında, görüntü kirliliğine ve doğal afetlerden meydana gelebilecek can ve mal kaybına karşı kamu tarafından rehabilite edilmesinde kamu yararı olduğu açıktır. Nitekim 6306 sayılı Kanunun genel gerekçesinde “...mülkiyet haklarına saygı, sağlıklı ve düzenli yerleşme, daha az maliyet ile en fazla sosyal faydanın temin edilmesi...” denilerek kamu hukuku anlamında sosyal fayda yani kamu yararı gerekçesine vurgu yapılmıştır. Benzer bir durumla ilgili olarak Anayasa Mahkemesi, afet riski altındaki yerleşim merkezlerinin iskân durumunun yeniden düzenlenmesinin bir parçası olarak malikleri tarafından kendi iradeleriyle değerlendirilmeyen özel mülkiyete ait taşınmazlara devlet müdahalesinde kamu yararı bulunduğu hükmetmiştir⁹⁴⁷.

Bedelin nakden ve peşin olarak ödenmesi ve KK'daki prosedüre uygun yapılması idarenin yükümlülüğünde olan özelliklerdir. Bunu kamulaştırmayı yapan idarenin dikkate alması gerekir. Anayasa Mahkemesi bir kararında⁹⁴⁸: “Kamulaştırmaya gelince; bu, mülkiyet hakkının özüne dokunan ve bu hakkı ortadan kaldıran bir işlemdir. Ancak kamulaştırma işleminde kamu yararının var olması göz önünde tutulacak temel öğedir. Kamu yararının bulunmadığı hallerde kamulaştırmadan da söz edilemez. Daha açık bir deyimle, kamu yararı olmadıkça, devletin değil gerçek karşılıkla bunun çok daha üstünde olan bedellerle dahi bireylerin mülkiyet hakkına el atması düşünülemez” demiştir. Bu şekilde kamu yararı gerekçesi

⁹⁴⁵ **Anayasa Mah.** (1989). E. 1988/34, K. 1989/26, <https://normkararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/ND/1989/26>, e.t. 01.09.2025.

⁹⁴⁶ Bkz. “Kamu Yararı” başlığı.

⁹⁴⁷ **Anayasa Mah.** (2014). E. 2012/87, K. 2014/41, <https://normkararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/ND/2014/41>, e.t. 01.09.2025.

⁹⁴⁸ **Anayasa Mah.** (1976). E.1976/38,K. 1976/46, <https://normkararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/ND/1976/46>, e.t. 01.09.2025.

temelinde, kamulaştırmanın bireye sağlamış olduğu güvenceler olmadan her ne surette olursa olsun devletin, gerçek değerinin üstünde bedeller ödemek suretiyle dahi özel mülkiyete müdahale etmemesi gerektiği vurgulanmıştır.

Muhalif malik paylarının satışı mülkiyet hakkının özüne dokunan bir işlemdir. Dolayısıyla ancak gerçek karşılığı ödendiği zaman bu, bir hakkın sınırlandırılması özelliği taşır. Ödenmediği takdirde Anayasaya aykırı olarak hakkın özüne dokunulmuş olur. Anayasa Mahkemesi aynı kararın devamında “*Özel mülkiyetteki bir taşınmazın, malikinin rızası olmasa da kamulaştırma yoluyla, yani zorla, kamu malları arasına geçirilmesi, aslında mülkiyet hakkının özüne dokunan bir işlemdir. Zorla alımın dayanağı olan kamu yarar kayramı, mülkiyetin karşılıksız devrine dayanak tutulamaz. Anayasa'nın 11. maddesinin açık hükmü karşısında temel hakların özüne dokunmak mümkün değildir. Kamu yararına dayanan kamulaştırma işlemi taşınmazın gerçek karşılığının ödenmesi halinde mülkiyet hakkı paraya çevrilmek suretiyle korunmuş olacağından, "öze dokunma" durumu da "sınırlama" niteliğine dönüşmüş olacaktır*” ifadesiyle bu konuya dikkat çekmiştir.

B. Satış İşleminin Hukukî Niteliğinin Anayasa Mahkemesinin 1964/50 No’lu Kararı Işığında Değerlendirilmesi

Devlet kamu yararı amacıyla özel mülkiyete müdahale edebilir fakat bu müdahalenin hukukî niteliği ancak temel hakkına müdahale edilen bireyin perspektifinden bakılarak belirlenebilir. Muhalif maliklerin rızaları dışında paylarının satışı gibi bir işlemin her ne kadar temelinde özel hukuk işlemi olan bir karar bulunsa da kamulaştırma niteliğine sahip olduğunun belirlenmesinde bireyin perspektifinden bakılması gerekliliği, bir Anayasa Mahkemesi kararında⁹⁴⁹ şu şekilde belirtilmiştir: “*Satış, iki tarafın arzuları ve serbest iradeleriyle meydana gelen bir akittir. Bir tarafın malını elden çıkarmak, diğer tarafın da bunu almak zorunluğunda kalması gibi irade serbestliğini ortadan kaldıran hallerde bir satış akdi söz konusu olamaz. Malikin isteği üzerine, bina ve tesislerin Devlete geçmesini sağlayan işlem, 6830 sayılı kanunun 12nci maddesinde yazılı işlemin aynıdır. Bu işlemdeki kamulaştırma niteliği, yapı ve tesislerin Devletçe satın alınması*

⁹⁴⁹ **Anayasa Mah.** (1963). E.1963/141, K.1964/50, <https://normkararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/ND/1965/14, e.t. 01.09.2025>.
YÜHFD Cilt: XXIII Sayı:1 (2026)

zorunluluğundan çıkmaktadır.” Anayasa Mahkemesinin bu kararında yapmış olduğu isabetli tespit doğrultusunda, 6306 sayılı Kanun m.6 kapsamında ortak karara katılmayan muhalif maliklerin paylarının satışının özünde bir kamulaştırma işlemi olduğu söylenebilir. Zira işlem özel hukuka ait bir satış işlemi olsaydı bir bireye, diğeri lehine hür iradesi dışında külfet getirilmemiş olurdu. Onar⁹⁵⁰ bu durumu şu sözlerle ifade etmiştir: “*Hususî hukukta bir fert lehine ve diğeri aleyhine bir kimsenin rızası olmaksızın bir külfet tahmil edilemeyeceği halde, idare hukukunda umumî menfaatlerin temini için hususî menfaatleri takyid ve onlara bir takım külfetler tahmil ve hattâ hususî menfaatler feda olunabilir. Meselâ bir nafia (bayındırlık) işi yapılırken fertlerin bir kısım gayrim şakulleri maliklerin rızaları olmasa dahi işgal olunabilir, idare hukukunda buna muvakkat işgal denilir*”.

Bu işlemin kamulaştırma kapsamında değerlendirilmemesi durumunda ise muhalif malik, malı kamulaştırılan malikin sahip olduğu birtakım güvencelerden mahrum kalacaktır. Örneğin, kamulaştırma öncesi pazarlık yoluyla satış şeklinde malikle anlaşma yolunun denenmesi zorunluluğu yoktur, malik kamu yararının bulunmadığı iddiasıyla kamulaştırmanın iptali davası açamayacaktır, ancak ortak karar sürecinde ortaya çıkabilecek usuli eksiklikler bir davaya konu olabilecektir⁹⁵¹.

6306 sayılı Kanun m. 6’da satış bedelinin eksik hesaplandığı gerekçesi ile iptal davası olasılığı zikredilmiştir. Burada belirtilen satış bedeli ise aynı maddede geçen “*Başkanlıkça rayiç değeri tespit ettirilerek ve bu değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır*” ifadesinden anlaşılacağı üzere malın rayiç değeri, yani açık artırmanın muhammen bedeli olduğu söylenebilir. Dolayısıyla yasaya göre bedel açısından bireyin malvarlığı haklarında bir eksilmeye yol açmayacak olması sebebiyle işlem, hakkın özüne dokunan değil hakkı sınırlandıran bir işlemdir. Yine de mal satış sonunda kamuya mal olmayıp özel hukuk kişilerine açık artırmayla satıldığı için malın rayiç değerini bulamama ihtimalinde malik, idare tarafından açılacak bedel tespiti ve tescil davasına muhatap olma imkanından mahrum kalacak, malik ya da malikler, satış

⁹⁵⁰ ONAR, 1966, s. 102.

⁹⁵¹ Yargıtay 3. Hukuk Dairesi. (2022). E. 2022/3839, K. 2022/5037, <https://karararama.yargitay.gov.tr>, e.t. 01.09.2025.

bedelinin eksik hesaplanması sebebiyle kendileri iptal davası açmak zorunda kalacaklardır. Ayrıca kamu yararı gerekçesiyle belirlenen amaç gerçekleşmediği takdirde mal 5 yılın sonunda malikin mülkiyetine dönemeyecektir. Bununla beraber işlemden önce kamulaştırmada olduğu gibi mülkiyetin karşılığını sağlayacak yeterli ödeneği bulundurma zorunluluğu da olmayacaktır.

Tablo 1’de kamulaştırma ve 6306 sayılı Kanun m.6 kapsamında muhalif payların satışı işlemlerinin bireye tanıdığı olduğu güvenceleri kıyaslayan tablo görülmektedir.

	KAMULAŞTIRMA	6306 sayılı Kanun m. 6 (Muhafif payların satışı)
Kamu Yararı Bulunmadığı Gerekçesiyle İptal Davası	✓	X
Bedelin Tespiti	Bilirkişi (Rayiç Değer)	Rayiç Değer + Açık Artırma
Bedele İtiraz	Bedel Tespiti ve Tescil Davası	Satış Bedelinin Eksik Hesaplandığı Gerekçesi İle İptal Davası
Kamulaştırma Kararı (İdari Karar)	✓	X
Amaç Gerçekleşmezse Malike Dönüş	✓ (5 yıl)	X
Satış İşlemden Önce Pazarlık Usulünün Denenmesi	✓	X
İşlemden Önce Mülkiyetin Karşılığını Sağlayacak Yeterli Ödenek Ayrılma Zorunluluğu	✓	X
Sonunda Kamuya Mal Olma	✓	X

Tablo 1. Kamulaştırma ve 6306 Sayılı Kanun M.6 Kapsamında Muhafif Payların Satışı İşlemlerinin Bireye Tanıdığı Olduğu Güvencelerinin Mukayesesi

Anlatılanlar ve Anayasa Mahkemesinin 1964/50 No’lu kararı⁹⁵² ışığında 6306 sayılı Kanun m. 6 kapsamında muhalif payların satışının birey perspektifinden bakılarak bir kamulaştırma işlemi olduğu rahatlıkla söylenebilir. Nitekim yukarıda kelime anlamı analiz edilirken belirtildiği üzere⁹⁵³ kamulaştırma kelimesi ilk bakışta işlem sonunda malın kamu mülkiyetine girmesinin amaçlandığı algısı oluştursa da işlemin amaç unsuru olan ve dar anlamıyla toplumun bayındırlık hizmetlerini ifade eden kamu yararının 1930’lu yıllardan sonra yapılan geniş tanımıyla yalnızca kamu malı elde etmeyi değil, diğer toplumsal menfaatleri de amaçlayacağı anlaşılmıştır⁹⁵⁴.

Dolayısıyla bireyin yukarıda gösterilen kamulaştırmanın sağladığı imkanları iç hukukta kullanabilmesi ayrıca iç hukuk yolları tükendikten sonra İnsan Hakları Avrupa Mahkemesine başvuru imkanının bulunması gerekir. Zira Türkiye’nin de taraf olduğu Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Ek-1 No’lu Protokol m. 1’de mülkiyet hakkını güvence altına almıştır. Ayrıca yine 6306 sayılı Kanun m. 6 uyarınca riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında, muhalif malik paylarının anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satışı gerçekleştirilemediği takdirde bu payların, tespit edilen rayiç bedeli dönüşüm projesini gerçekleştirecek olan Başkanlık, İdare veya TOKİ tarafından ödenmek suretiyle satın alınması hükmü, süreç sonunda malın kamuya mal olabileceği olasılığını ortaya çıkarması sebebiyle işlemin nihayetinde bir kamulaştırma olduğunu açıkça ortaya koymaktadır. Bunun yanında aynı madde uyarınca “*yargı kararı ile satış bedelinin eksik hesaplandığı gerekçesi ile hissesi satılan malikin zararının tazmin edilmesi yönünde Başkanlık/İdare aleyhine karar verilmesi durumunda, ödenmesine hükmedilen bedel, Başkanlığın/İdarenin bu konuda kendisine yapacağı bildirim tarihinden itibaren en geç 15 gün içinde, hisseyi satın alan malik tarafından hissesi satılan eski malike ödenir*”. Verilen süre içerisinde ödemenin yapılmaması durumunda ödenen bedelin hisseyi satın alan malikten tahsil edilmek üzere idare tarafından ödenmesi, idarenin bir anlamda payı satılan malike karşı kefil konumunda olduğunu da göstermektedir.

⁹⁵² Bkz. dipnot 102.

⁹⁵³ Bkz. “*Kamulaştırmanın Tanımı ve Anayasal Çerçevesi*” başlığı.

⁹⁵⁴ ÜNGAN, 2021, s. 34.

SONUÇ

Kentsel dönüşüm politikaları, doğal afetlerle mücadelenin ve modern kentleşmenin temel unsurlarındandır. Bu açıdan ekonomik olduğu kadar hukuki açıdan da yoğun tartışmalara konu olmaktadır. Afet risklerinin azaltılması, güvensiz yapıların yenilenmesi ve sosyo-ekonomik gelişmelerin teşvik edilmesi gibi amaçlarla yürürlüğe konulan bu politikalar, yalnızca birer şehircilik hamlesi değil, aynı zamanda bireylerin temel haklarını doğrudan etkileyen düzenlemeler olarak da ön plana çıkmaktadır. Özellikle maliklerin salt çoğunluğunun kararı ile dönüşüme giren taşınmazlarda, muhalif durumda kalan paydaşların mülkiyet haklarına müdahale edilerek paylarının diğer paydaşlara ya da üçüncü kişilere rızaları dışında satışının hukuki niteliğinin net bir şekilde belirlenmesi gerekir. Çünkü muhalif maliklerin paylarının satışa çıkarılması, paylarının güncel değeri kendilerine ödenmediği takdirde Anayasaya aykırı olarak hukuken hakkın özüne zarar verme tehlikesi de taşımaktadır.

Mülkiyet hakkı, bireyin ekonomik ve sosyal yaşamının temelini oluşturan anayasal bir haktır. Bu hak, yalnızca bireysel refahın değil, aynı zamanda toplumsal düzenin de güvencesi niteliğindedir. Ancak mülkiyet hakkının kamu yararı amacıyla sınırlandırılabilmesi açıktır. Burada asıl sorun, sınırlandırmanın hangi ölçüde yapılabileceği ve hangi araçlarla hayata geçirileceğidir. Klasik kamulaştırmada kamu yararı kararıyla doğrudan devlet eliyle özel mülkiyete müdahale edilmekte ve malikin malvarlığındaki azalma, o azalmanın güncel değeri ödenerek telafi edilmektedir. Kentsel dönüşümde muhalif maliklerin paylarının satışa çıkarılması da bireyler açısından benzer sonuçlar doğursa da kamulaştırmadan ayrılan yönleri nedeniyle yeni ve tartışmalı bir müdahale biçimi ortaya koymaktadır.

Kentsel dönüşümde muhalif oy sahiplerinin paylarının satışa çıkarılması, şeklen kamulaştırma kurumundan ayrılmaktadır. Zira kamulaştırmada mülkiyet doğrudan kamuya geçerken, burada mülkiyet özel hukuk kişilerine devredilmektedir. Ancak her iki durumda da malikin rızası dışında mülkiyetinden ayrılması söz konusudur. Bu durum, hukuki açıdan özgün bir mülkiyet müdahalesi yaratmakta gibi görünse de birey açısından kamulaştırmadan pek bir farkı bulunmamaktadır. Ayrıca kamulaştırmada kamu yararının bulunması bir ön şart iken söz konusu satışta 6306 sayılı

Kanuna göre kamu yararının ya da idare tarafından verilecek bir kamu yararı kararının bulunması şart koşulmamıştır. Dolayısıyla, bu uygulamanın kamulaştırmaya benzer hukuki sonuçlar doğurduğu kabul edilmelidir.

Kamu yararı kavramının belirsizliği, bu tartışmanın merkezinde yer almaktadır. Kamu yararı çoğu zaman toplumsal faydayı sağlamak amacıyla kullanılsa da, uygulamada farklı aktörlerin çıkarlarına hizmet eden bir araca dönüşebilmektedir. Kentsel dönüşüm kararlarında da kamu yararı, asıl olarak afet riskinin azaltılması gibi toplumsal amacına dayanması gerekirken pek çok zaman da ekonomik rantın paylaşımı gibi daha özel çıkarlarla manipüle edilebilmektedir. Nitekim Short⁹⁵⁵, kamu yararını evrensel bir sabit değil, karar vericilerin bakış açısına göre şekillenen bir kavram olarak görmüştür. Bu çerçevede, kamu yararı kavramının içeriğinin netleştirilmesi ve bireysel hakların korunmasına yönelik sınırların belirlenmesi gerekmektedir.

Demokratik meşruiyet de bu bağlamda tartışmalı hale gelmektedir. Çoğunluk kararı ile alınan bir dönüşüm kararı, biçimsel olarak demokratik görünebilir; ancak hukuk devleti yalnızca çoğunluğun iradesini değil, azınlığın haklarını da koruma yükümlülüğünü içerir. Graham'a göre⁹⁵⁶ farklı toplumsal kesimler kamu yararını farklı şekillerde algılayabilmektedir. Örneğin kentsel dönüşümde, yatırımcı bir malik dönüşümdeki kamusal yararı gelir elde etme amaçlı görürken, ikamet eden bir malik barınma ve güvenli ve modern bir yaşam alanına kavuşma amaçlı olarak görebilmektedir. Bu anlamda muhalif maliklerin iradelerinin yok sayılması, bireysel hakların zayıflamasına ve toplumsal güvenin sarsılmasına yol açabilecektir. Bu nedenle, kamu yararı belirlenirken çoğunluk esasına dayalı bir yaklaşımın demokratik meşruiyet açısından yetersiz olduğu açıktır. Kısacası çoğunluk iradesi, her zaman kamu yararının bulunduğu anlamına gelmeyebilecektir.

Sonuç itibarıyla, muhalif maliklerin paylarının satışa çıkarılmasının, 6306 sayılı Kanuna göre kamu yararı amacına dayandırılmamış olması hukuksal bir eksiklik oluşturmaktadır. Bu uygulama malikin rızası dışında

⁹⁵⁵ **Jodi L. SHORT**, In search of the public interest, *Yale Journal on Regulation*, Cilt: 40 Sayı: 2, 2023, s. 1–72.

⁹⁵⁶ **Leigh GRAHAM**, Advancing the human right to housing in post-Katrina New Orleans: Discursive opportunity structures in housing and community development, *Housing, Theory and Society*, Cilt: 29 Sayı: 2, 2012, s. 219–246.

gerçekleşmesi sebebiyle birey açısından kamulaştırmaya benzer sonuçlar doğururken, mülkiyetin özel hukuk kişilerine devredilmesi sebebiyle kamulaştırmadan ayrılmakta ve özgün bir mülkiyet müdahalesi biçimi olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak bu özgünlük, kamu yararı amacına dayandırılmadığı sürece, bireyin kamu yararının yokluğu sebebiyle iptal davası açma imkanı ya da belli bir süre belirlenen amaç doğrultusunda kullanılmadığı durumda tekrar mülkiyetine dönme gibi bazı güvencelerden yoksun kalabilmesine yol açmaktadır. Ayrıca satış için yapılacak açık artırma öncesi taşınmazın değeri, dönüşüm öncesindeki rayiç değeri üzerinden hesaplanması sebebiyle açık artırmada taşınmazın beklenen değeri bulunmaması ihtimalinde mülkiyet hakkının özü de zarar görmüş olacaktır.

Öneri olarak, kentsel dönüşüm mevzuatında ve uygulamalarında özel mülkiyete yapılan müdahaleler, Anayasa m. 35'e uygun olarak kamu yararı amacına dayandırılmalıdır. Bu kavramının içi doldurulurken ise yalnızca ekonomik kalkınma ve afet riskine indirgenmemesi; barınma hakkı, sosyal adalet, katılımcılık gibi unsurları da kapsayacak şekilde yeniden tanımlanması önem arz etmektedir. Böylelikle, kentsel dönüşüm projeleri yalnızca kentsel yenileme aracı olmayacak, toplumsal faydayı ve hak temelli bir yaklaşımı esas alan bütüncül kentsel dönüşüm politikaları geliştirilebilecektir.

Kentsel dönüşümün başarıya ulaşabilmesi için bireylerin haklarının korunması ile toplumsal faydanın sağlanması arasındaki dengenin kurulması gerekir. Bu denge kurulmadığı takdirde, kentsel dönüşüm uygulamalarına güven azalacak, hak kayıplarına yol açabilecek kentsel dönüşüm projeleri güvensizlik kaynağı olarak algılanabilecektir. Bu nedenle, muhalif maliklerin paylarının satışa çıkarılması uygulaması, kamu yararı perspektifine göre yeniden değerlendirilmesi gereken bir mülkiyet müdahalesi olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak böyle bir yeniden değerlendirme, yalnızca bireysel hakların korunmasını değil, aynı zamanda toplumsal meşruiyetin pekişmesini de sağlayacaktır.

KAYNAKÇA

- Abdullah Burhan BAHÇE & Öner GÜMÜŞ**, Tarımsal Kalkınmada Olağanüstü/Olağandışı Bir Yol Olarak Rekizisyon (İstimval) Uygulaması, *Ejovoc (Electronic Journal of Vocational Colleges)*, Cilt: 1 Sayı: 1, 2016.
- Ahmet Korhan MASTI & Abdullah DÖLEN**, Müsaderenin Mülkiyet Hakkı İle İlişkisinin Anayasal Açından Değerlendirilmesi, *Namık Kemal Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Sayı: 1, 2022.
- Ahmet M. KILIÇOĞLU**, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Turhan Kitabevi, Ankara, 2021.
- Akif YILDIRIM & Özgür DUMAN**, Adalet Yolunda Bir “Nehir Sınavı” Mücadelesi: Mülkiyet Hakkı, Hükümün Açıklanmasının Geri Bırakılması Kurumu ve Müsadere, *Ankara Üni. Hukuk Fak. Dergisi*, Cilt: 67 Sayı: 1, 2018.
- Ali Güvenç KİRAZ**, *A'dan Z'ye Kentsel Dönüşüm*, Beta Yayınları, İstanbul, 2019.
- Ali Rıza İLGEZDİ**, *Adım Adım Kentsel Dönüşüm*, Seçkin Kitabevi, Ankara, 2019.
- Ali Ülkü AZRAK**, Devletleştirme, Anayasa ve 3082 Sayılı Kanun, *İdare Hukuku Ve İlimleri Dergisi*, Cilt: 4 Sayı: 1-3, 1983.
- Aydın ZEVLİLER & Emre GÖKYAYLA**, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Turhan Kitabevi, 2021.
- Bahtiyar AKYILMAZ, Murat SEZGİNER & Cemil KAYA**, *Türk İdare Hukuku*, Seçkin Kitabevi, Ankara, 2023.
- Bilge ÖZTAN & Damla GÜRPINAR**, *Medeni Hukuk'un Temel Kavramları*, Yetkin Kitabevi, Ankara, 2022.
- Cambridge Dictionary**, <https://dictionary.cambridge.org/dictionary/english-turkish/expropriate>, e.t. 01.10.2025.
- Cengiz ŞAHİN**, *Acele Kamulaştırma*, Oniki Levha, İstanbul, 2018.
- Cevdet YAVUZ**, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Beta Kitabevi, İstanbul, 2022.

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı. Sık Sorulan Sorular - Tespit Süreci <https://www.csb.gov.tr/sss/tespit-sureci>, e.t. 01.05.2025.

Devrim GÜNGÖR & Haluk TOROSLU, Müsadere ve Hükümün Açıklanmasının Geri Bırakılması İlişkisi Üzerine Kısa Bir Değerlendirme, *Ankara Üni. Hukuk Fak. Dergisi*, Cilt: 65 Sayı: 4, 2016, s. 1974.

Ender Ethem ATAY, *İdare Hukuku*, Turhan Kitabevi, Ankara, 2021.

Esen KABAŞ TEZCAN, *Kazandırmanın Hukukî Sebebi (Causa)*, Adalet Kitabevi, Ankara, 2022.

Fahrettin ARAL & Hasan AYRANCI, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Yetkin Kitabevi, Ankara, 2022.

Fikret EREN, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Yetkin Kitabevi, Ankara, 2022.

Fikret EREN, İpek Yücer *Borçlar Hukuku-Özel Hükümler*, Legem Kitabevi, Ankara, 2024.

Fritz W. SCHARPF, Economic integration, democracy and the welfare state, *Journal of European Public Policy*, Cilt: 4 Sayı: 1, 1997.

Fritz Wilhelm SCHARPF, Economic Integration, Democracy And The Welfare State, *Journal of European Public Policy*, Cilt: 4 Sayı: 1, 1997.

Fusun Ceren KÜÇÜK, Trampa Yolu İle Kamulaştırma, *Namık Kemal Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Sayı: 1, 2022.

Giandomenico MAJONE, The rise of the regulatory state in Europe, *West European Politics*, Cilt: 17 Sayı: 3, 1994.

Glosbe Translate, <https://en.glosbe.com/en/tr/expropriate>, e.t. 01.10.2025.

Gökhan ANTALYA, & Murat TOPUZ, *Medeni Hukuk-Giriş-Temel Kavramlar-Başlangıç Hükümleri*, Seçkin Kitabevi, Ankara, 2021.

Güneş OKUYUCU ERGÜN, Suçta Kullanılmak Üzere Hazırlanan Eşyanın Müsaderesi, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, Sayı: 153, 2021.

Gürsel KAPLAN, Kamu Kurumları ve Tüzel Kişileri Arasında Taşınmaz Mal Devri ve Yargısal Denetimi, *Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Ayferi Göze'ye Armağan*, Sayı: 2004/1-2, 2004.

Haluk NOMER, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Beta Kitabevi, İstanbul, 2023.

Hayrettin YILDIZ, & Sırrı DÜĞER, Genel Kararların Hukukî Rejimi, *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, Cilt: 11 Sayı: 42, 2020.

Hıfzı Veldet VELİDEDEOĞLU, *Türk Medeni Hukuku Umumî Esaslar*, Nur Ofset, İstanbul, 1968.

Hikmet ÖZTUNÇ, *Türk İdare Hukukunda İstimvalin Hukukî Rejimi*, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tez, İstanbul, 2015.

İbrahim KAPLAN, *Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Yetkin Kitabevi, Ankara, 2021.

Jodi L. SHORT, In search of the public interest, *Yale Journal on Regulation*, Cilt: 40 Sayı: 2, 2023.

Kamber Ozan TUTAL, *Mülkiyet Hakkının Ceza Hukuku Yoluyla Sınırlandırılması*, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tez, İzmir, 2019.

Kazım KARABULUT, *Kamulaştırma ve Yargısal Denetim*, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tez, İstanbul, 1996.

Kemal GÖZLER, *İdare Hukukuna Giriş*, Ekin Yayınevi, Bursa, 2024.

Kemal GÖZLER, *Anayasa Hukukunun Genel Esasları*, Ekin Yayınevi, Bursa, 2021.

Kemal GÖZLER, *Türk Anayasa Hukuku Dersleri*, Ekin Yayınevi, Bursa, 2023.

Kemal GÜNLER, Türk Ceza Hukukunda Müsadere, *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt: XVIII Sayı: 3-4, 2014.

Kemal OĞUZMAN & Nami BARLAS, *Medeni Hukuk Giriş Temel Kavramlar*, Onikilevha, İstanbul, 2023.

Kemal OĞUZMAN, Özer SELİÇİ, Saibe OKTAY ÖZDEMİR, *Eşya Hukuku*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2020.

Laura CROMMELIN, Hazel EASTHOPE, Laurence TROY, & Bill RANDOLPH, A new pathway to displacement? The implications of

less-than-unanimous strata renewal laws for vulnerable residents, *Australian Planner*, Cilt: 56 Sayı: 4, 2020.

Leigh GRAHAM, Advancing the human right to housing in post-Katrina New Orleans: Discursive opportunity structures in housing and community development, *Housing, Theory and Society*, Cilt: 29 Sayı: 2, 2012.

M. Turgut ÖZ, Ebru CEYLAN, Murat DOĞAN, Şebnem AKİPEK ÖCAL, Hayrunnisa ÖZDEMİR, Kemal ŞENOCAK, Emre CUMALIOĞLU & Selin SERT SÜTÇÜ, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Seçkin Kitabevi, Ankara, 2023.

Mehmet Ali DİLEK, *Afet Riskine Dayalı Kentsel Dönüşümde Arsa Sahiplerinin Anlaşamaması Hali ve Kamunun Müdahalesi*, Mef Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tez, İstanbul, 2024.

Mehmet Ali GÖLCÜKLÜ, *Acele Kamulaştırma*, Seçkin Kitabevi, Ankara, 2017.

Mehmet Ali HAYTA, *Kamulaştırma ve Kamulaştırmaz El Atma Davaları*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2007.

Mehmet KARAARSLAN, *Acele Kamulaştırma Usulü*, Oniki Levha, İstanbul, 2022.

Meltem KUTLU GÜRSEL, *Kamulaştırma Hukuku*, Seçkin Kitabevi, Ankara, 2019.

Metin GÜNDAY, *İdare Hukuku*, İmaj Yayınevi, Ankara, 2015.

Muhammet SÖNMEZ, *Kentsel Dönüşüm Hukuku (Teorik ve Uygulamalı Bir Anlatım)*, Seçkin Kitabevi, Ankara, 2019.

Murat DOĞAN, Gökhan ŞAHAN, & İbrahim ATAMULU, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Seçkin Kitabevi, Ankara, 2024.

Mustafa DURAL, Suat SARI, *Türk Özel Hukuku Cilt I Temel Kavramlar ve Medeni Kanun'un Başlangıç Hükümleri*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2023.

Nişanyan Sözlük, <https://www.nisanyansozluk.com/kelime/istimlak>, e.t. 01.10.2025.

- Nurten Kübra ÖZDEN**, *Türk Ceza Hukukunda Müsadere, Ankara Sosyal Bilimler Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt: 5 Sayı: 2, 2023.
- Onur KARAHANOGULLARI**, *İdare Hukuku*, Turhan Kitabevi, Ankara, 2021.
- Pierre TERCIER, Pascal PICHONNAZ & Murat DEVELİOĞLU**, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Onikilevha, İstanbul, 2020.
- Ramazan ÇAĞLAYAN**, *İdare Hukuku Dersleri*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2020.
- Ramazan YILDIRIM & Serkan ÇINARLI**, *Türk İdare Hukuku Dersleri (Cilt 2)*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2021.
- Reverso Dictionary**, <https://dictionary.reverso.net/english-turkish/expropriate>, e.t. 01.10.2025.
- Rona SEROZAN**, *Medeni Hukuk Genel Bölüm Kişiler Hukuku*, Onikilevha, İstanbul, 2020.
- Sema TEPE**, *Kamulaştırma ve Mülkiyet İlişkisinin İrdelenmesi Üzerine Bir Araştırma*, Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tez, Konya, 2009.
- Serkan ŞİMŞEK**, *Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları*, Seçkin Kitabevi, Ankara, 2016.
- Sıddık Sami ONAR**, *İdare Hukukunun Umumî Esasları*, Hak Kitabevi, İstanbul, 1966.
- Sırrı DÜĞER**, *Kamu Sağlığı ve İstimval: Koronavirüs Salgınının Düşündürdükleri Çerçevesinde Bir Kamu Sağlığı Kanunu Önerisi*, *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt: 29 Sayı: 3, 2021.
- Sinan Sami. AKKURT, Kemal ERDOĞAN, & Hüseyin TOKAT**, *Borçlar Hukuku*, Seçkin Kitabevi, Ankara, 2020.
- Suat ŞİMŞEK**, *Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları*, Seçkin Kitabevi, İstanbul, 2016.
- Şahin AKINCI**, *Borçlar Hukuku Bilgisi*, Sayram Yayınları, İstanbul, 2022.
- Şeref GÖZÜBÜYÜK, & Turgut TAN**, *İdare Hukuku (Genel Esaslar) (Cilt 1)*, Turhan Kitabevi, Ankara, 2019.

- Şeref GÖZÜBÜYÜK, & Turgut TAN**, *İdare Hukuku (İdari Yargılama Hukuku) (Cilt 2)*, Turhan Kitabevi, Ankara, 2022.
- Tayfun AKGÜNER**, *İdare Hukuku*, Der Kitabevi, İstanbul, 2021.
- Turan YILDIRIM, Melikşah YASİN, Nur KAMAN, H. Eyüp ÖZDEMİR, Gül Fiş ÜSTÜN, Özge Okay TEKİNSOY**, *İdare Hukuku* (Nur KAMAN, Ed.). Oniki Levha, İstanbul, 2024.
- Turgut AKINTÜRK, & Derya ATEŞ**, *Borçlar Hukuku*, Beta Kitabevi, İstanbul, 2019.
- Turgut TAN & Bahar BAYAZIT**, *İdare Hukuku*, Turhan Kitabevi, Ankara, 2021.
- Uğur ERSOY, & Sibel CAN**, Eşyanın Dosyada Delil Olarak Saklanması Kararı Üzerine Bir İnceleme, *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, Cilt: 14 Sayı: 53, 2023.
- Vivien A. SCHMIDT**, Democracy and legitimacy in the European Union revisited: Input, output and ‘throughput’, *Political Studies*, Cilt: 61 Sayı: 1, 2013.
- Vivien SCHMIDT**, Democracy and Legitimacy in The European Union Revisited: Input, Output and ‘Throughput’, *Political Studies*, Cilt: 61 Sayı: 1, 2013.
- Yasemin ÜNGAN**, *Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi Kararları Işığında Kamulaştırmasız El Atma*, Legal Kitabevi, İstanbul, 2021.
- Yavuz ATAR**, *Türk Anayasa Hukuku*, Seçkin Kitabevi, Ankara, 2021.
- Zafer GÖREN**, Sosyal Devlet İlkesi ve Anayasa Hukuku Açısından Yaşam Kalitesi, *Anayasa Yargısı Dergisi*, Sayı: 14, 1997