

7269 SAYILI KANUN KAPSAMINDA HAK SAHİPLİĞİ VE İDARİ YARGI UYGULAMALARI

*Entitlement of Rights and Administrative Judicial Practices
within the Scope of Law No. 7269*

Tuba TARHAN BAŞPINAR*

Özet

Türkiye'nin jeopolitik konumu nedeniyle sıkça yaşadığı depremler, Devletin bu konudaki sorumluluklarını ön plana çıkarmaktadır. 1982 Anayasası'nın 5. maddesi uyarınca Devletin deprem öncesi, sırası ve sonrasında vatandaşların temel hak ve hürriyetlerini koruma ve refahını sağlama yükümlülüğü bulunmaktadır. Bu kapsamda, depremlere yönelik önemli uygulamalardan biri olan hak sahipliği müessesesi çalışmamızda ele alınmaktadır. Hak sahipliği, binaları yıkılan veya ağır hasar gören afetzedelere Devlet tarafından konut veya kredi sağlanması prensibine dayanır ve sosyal devlet ilkesinin bir gereğidir. Bu uygulama ile afetzedelerin barınma, yaşam ve ekonomik haklarının korunması amaçlanmaktadır. Bu çalışmada, hak sahipliğinin yasal çerçevesi, özellikle 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun ve Afet Sebebiyle Hak Sahibi Olanların Tespiti Hakkında Yönetmelik hükümleri detaylı olarak incelenmektedir. 7269 sayılı Kanun ve Afet Sebebiyle Hak Sahibi Olanların Tespiti Hakkında Yönetmelik, hak sahipliği başvuru koşullarını, kimlerin hak sahibi olabileceği konularını düzenlemektedir. Ancak hak sahipliğine ilişkin hukuki uyumsuzluklarda hak sahipliğinin hangi kriterlere göre verileceği, mevzuatta yer alan unsurların nasıl değerlendirileceği konusu belirsizliğini korumaktadır. Bu nedenle çalışmamız, deprem sebebiyle hak sahipliğinin uygulamadaki yerini ortaya koymayı ve ilgili mevzuat ile yargı kararlarını inceleyerek konunun somutlaştırılmasını hedeflemektedir.

Anahtar Kelimeler: Hak sahipliği, 7269 sayılı Kanun, konut hakkı, deprem

Abstract

Due to its geopolitical location, Turkey frequently experiences earthquakes, which highlight the state's responsibilities in this regard. In accordance with Article 5 of the 1982 Constitution, the state has an obligation to protect the fundamental rights and freedoms of its citizens and ensure their welfare before, during, and after an earthquake. In this context, the institution of "right of ownership" (hak sahipliği), one of the important applications for earthquake victims, is discussed. The right of ownership is based on the principle that the state provides housing or credit to disaster victims whose buildings are destroyed or severely damaged, and it is a requirement of

- Bu makale Etik Kurul iznine tabi değildir/This article is not subject to Ethics Committee permission.
- Makale Geliş Tarihi/Article Received Date: 12.12.2025
- Yayın Kurulu Kabul Tarihi/Editorial Board Acceptance Date: 17.4.2026

* İdari Yargı Hâkimi, Kahramanmaraş 4. İdare Mahkemesi, Kahramanmaraş/Türkiye,
e-Posta: ttarhan5549@gmail.com, <https://orcid.org/my-orcid?orcid=0009-00034299-7494>.



the social state principle. This application aims to protect the housing, life, and economic rights of disaster victims. This study meticulously examines the legal framework of the right of ownership, particularly the provisions of Law No. 7269 on Measures to be Taken and Aid to be Provided Due to Disasters Affecting Public Life, and the Regulation on the Determination of Those Entitled to Rights Due to Disaster. The Law No. 7269 and the Regulation on the Determination of Those Entitled to Rights Due to Disaster govern issues such as the conditions for applying for the right of ownership, who can be entitled to rights (real persons, married children living with parents, shop and bakery owners), and compulsory earthquake insurance. Controversial issues such as the interpretation of the phrase “in that place” and the inability of legal entities to benefit from the right of ownership are addressed, with evaluations made in light of Constitutional Court decisions. The study aims to reveal the practical application of the right of ownership due to earthquakes and to concretize the issue by examining relevant legislation and judicial decisions.

Key Words: Right of ownership, Law No. 7269, right to housing, earthquake

GİRİŞ

Afetler, çeşitli zamanlarda karşımıza çıkan, yıkıcı etkiler doğuran olaylardır. “Önlenmesi insan elinde olmayan sel baskını, yer sarsıntısı, kasırga gibi büyük doğa olayı; müsibet bela”¹ şeklinde tanımlanan afetin çeşitli türleri bulunmaktadır². Deprem afeti Türk Dil Kurumu Sözlüğü’nde “İnsan eliyle önlenemeyen sel, fırtına, deprem, dolu vb. felaketlerin her biri”³ şeklinde tanımlanan doğal afet kategorisi içinde yer almaktadır.

Türkiye, bulunduğu jeopolitik konumun sonucu olarak sıklıkla deprem afeti- ne maruz kalan bir ülkedir. 1939 Erzincan depremi, 1999 Gölcük depremi, 2011 Van depremi ve en son yaşadığımız 6 Şubat 2023 Kahramanmaraş depremi, büyüklüğü 7’nin üzerinde olan şiddetli yıkımlara ve can kayıplarına yol açan büyük depremlerdir. Deprem bir ülke gerçeği olması karşısında Devletin bu konuda alması gereken tedbirler, yerine getirmesi gereken yükümlülükler ve sorumluluklar bulunmaktadır.

1982 Anayasası’nın 5. maddesinde belirtildiği üzere Devletin toplumun refah ve mutluluğunu sağlama, kişilerin temel hak ve hürriyetlerini koruma, bireylerin maddi ve manevi varlıklarını geliştirmelerini sağlayacak ortamı hazırlama gibi görevleri bulunmaktadır. Deprem felaketi meydana geldiğinde ise kişilerin temel hak ve hürriyetleri tehlikeye girmekte, toplumun refah ve mutluluğu bozulmaktadır. Bunun olabildiğince önüne geçilebilmesi için Devletin sadece deprem anında değil deprem öncesi ve sonrasında da yerine getirmesi gereken görevleri vardır⁴. Deprem öncesinde yapılacak denetimler, uygulamaya konulacak düzenlemeler deprem hadisesinin yıkıcı etkilerini azaltmaya yönelik tedbirler olacaktır.

¹ Ejder Yılmaz, *Hukuk Sözlüğü* (7.Baskı, Yetkin Yayınları 2002) 39.

² Cemalettin Şahin ve Şengün Sipahioğlu, *Doğal Afetler ve Türkiye* (1. Baskı, Gündüz Eğitim ve Yayıncılık 2013) 5.

³ Türk Dil Kurumu Sözlüğü, <https://sozluk.gov.tr>, s.e.t 20.08.2025.

⁴ Pınar Yaşar Şatıroğlu, ‘Doğal Afetlerde Hak Sahipliği Kavramının Danıştay Kararları Işığında Açıklanması ve İdarenin Kusur Sorumluluğu Açısından Kavramın Değerlendirilmesi’ (2023) 81 Ankara Barosu Dergisi 242, 244.

Deprem anında yapılacak arama kurtarma faaliyetleriyle can ve mal kayıplarının olabildiğince önüne geçilebilecektir. Deprem sonrasında afet kaynaklı bozulan toplumsal düzeninin yeniden sağlanabilmesi ve kişilerin eski yaşam koşullarına kavuşabilmesi için çeşitli uygulamalar ortaya koyulacaktır. Bu uygulamalardan bir tanesi de afetzedelere tanınan hak sahipliği müessesesidir.

Hak sahipliği, afetzedelerin binalarının yıkılması, ağır hasara uğraması gibi durumlarda Devletin bu kişilere konut veya kredi vermesi şeklinde gerçekleşen, sosyal devlet ilkesinin⁵ gereği olan bir uygulamadır. Bu uygulamayla afetzedelerin barınma ve yaşam hakkı, maddi ve manevi varlıklarını koruma ve geliştirme hakkı gibi temel hak ve hürriyetlerinin korunması sağlanacaktır. Aynı zamanda iş yerlerine ve ahırlara verilen hak sahiplikleriyle afetzedelerin ekonomik hayatlarının da korunması amaçlanmaktadır.

Hak sahibi olmak isteyen kişiler, 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun (7269 sayılı Kanun) ile Afet Sebebiyle Hak Sahibi Olanların Tespiti Hakkında Yönetmelik (yönetmelik) hükümlerine göre hak sahipliğini elde edebilecektir. 7269 sayılı Kanun ile hak sahipliğine ilişkin genel bir çerçeve çizilmiş; aynı zamanda geçici maddelerde istisnai hükümlere de yer verilmiştir. Yönetmelikte ise hak sahipliğine ilişkin çeşitli durumlar ayrıntılı olarak ele alınmıştır. Ancak yine de hak sahipliğinin kazanılma koşullarında, kimin hak sahibi olabileceği konusunda belirsizlikler mevcuttur. Bu belirsizlik mahkeme kararlarına da yansımakta, çeşitli yorum farklılıklarına neden olmaktadır. Bu sebeple, her somut olaya göre farklı şekilde yorumlanabilen hak sahipliği müessesinin somutlaştırılması ve daha iyi anlaşılması için konuya ilişkin mahkeme kararlarına ihtiyaç duyulmaktadır.

Bu çalışmanın temel amacı deprem sebebiyle hak sahipliğinin uygulamada nasıl ele alındığını ortaya koymaktır. Bu nedenle çalışmamızda ilk olarak hak sahipliğinin hukuki temelleri ve korumayı amaçladığı hak konusu incelenmiştir. Daha sonra hak sahipliğinin verilebileceği hallere yer verilmiştir. Son bölümde ise, hak sahipliğinin korumayı amaçladığı temel haklar ve ilgili mevzuat hükümleri birlikte ele alınarak konuya ilişkin güncel yargı kararlarına değinilmiştir.

I. HAK SAHİPLİĞİNİN HUKUKİ TEMELLERİ VE KORUMAYI AMAÇLADIĞI HAK

Hak sahipliği, çeşitli hukuk dallarında farklı şekillerde ortaya çıkan geniş kapsamlı bir kavramdır⁶. Kanuni düzenlemelerin kişiyi belli bir alandaki hakkın sahibi olarak kabul etmesini ve kişinin de bu hakkı kullanabilmesini ifade eder.

⁵ 1982 Anayasası md.2: “*Türkiye Cumhuriyeti, toplumun huzuru, milli dayanışma ve adalet anlayışı içinde, insan haklarına saygılı, Atatürk milliyetçiliğine bağlı, başlangıçta belirtilen temel ilkelere dayanan, demokratik, laik ve sosyal bir hukuk Devletidir.*”

⁶ Vildan Gökçaya, ‘5510 Sayılı Kanun Kapsamında Hak Sahipliği ve Hak Sahiplerine Sağlanan Parasal Haklar (Yayımlanmamış Doktora Tezi)’ (Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü 2025) 47.



Hak sahipliği fikri mülkiyet hukukunda, miras hukukunda ve diğer farklı alanlarda karşımıza çıkmaktadır. Bu alanlardan biri de afet hukukudur. Afet hukuku afetleri konu edinen bir hukuk dalıdır. Afetler ise öngörülebilir nitelikte olan büyük doğa olaylarıdır. Afetlerin öngörülebilir olması onları mücbir sebep olmaktan çıkarmaktadır⁷. Örneğin deprem ülkesi olan ülkemizde ne kadar şiddetli deprem meydana gelirse gelsin bu beklenen bir durumdur. Bu nedenle afetin meydana gelmesinden önce ve sonra idarenin çeşitli yükümlülükleri vardır. Bu kapsamda idarenin kolluk yetkileri de genişlemiştir⁸. İdare afetten önce önlem almakla yükümlüken, afetten sonra ise afetin getirdiği zararları azaltma ya da arttırmama yönünde işlem ve eylemlerde bulunmakla yükümlüdür⁹. Afet sonrasında zararı azaltma yolunda hayata geçirilen uygulamalardan biri de hak sahipliğidir.

A. HAK SAHİPLİĞİNE İLİŞKİN MEVZUAT

Deprem sebebiyle hak sahipliğinin tespitinde dikkate alınan mevzuat 7269 sayılı Kanun, bu Kanun gereğince çıkartılan yönetmelik ve 4123 sayılı Tabii Afet Nedeniyle Meydana Gelen Hasar ve Tahribata İlişkin Hizmetlerin Yürütülmesine Dair Kanun'dur.

7269 sayılı Kanun afet öncesi¹⁰ ve sonrasında Devletin yapması gereken işleri, alması gereken tedbirleri, yapılacak yardımları düzenleyen genel kanun niteliğinde olan bir afet kanunudur¹¹. Bu kanun ile idare özel kolluk faaliyetleri yürütmektedir¹². Ancak söz konusu Kanun, daha çok afet sonrası yapılacak faaliyetlerin ve meydana gelen zararların giderilmesi için alınacak tedbirlerin uygulanmasını

⁷ Kemal Gözler, *İdare Hukuku Cilt II* (3. Baskı, Ekin Basım Yayın Dağıtım 2019) 1351.

⁸ Asuman Çapar, 'İdarenin Kolluk Yetkilerini Genişleten Bir Sebep Olarak Doğal Afet' (2023) 11 [2] Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 1308.

⁹ Onur Kaplan, '7269 Sayılı Kanun Çerçevesinde İdarenin Afet Sonrası Hasar Tespit İşlemlerinin Özellikleri ve Yargısal Denetimi' (2024) 6 [1] Yaşar Hukuk Dergisi 49, 52.

¹⁰ 7269 sayılı Kanun'un 2. maddesinde afet öncesi alınacak tedbirlere ilişkin olarak afete maruz bölgeye ilişkin düzenlemeye yer verilmiştir. Söz konusu madde: "Su baskınına uğramış veya uğrayabilir bölgeler; İmar ve İskan Bakanlığının teklifi üzerine Devlet Su İşlerinin bağlı bulunduğu Bakanlıkça; yer sarsıntısı, yer kayması, kaya düşmesi ve çığ gibi afetlere uğramış veya uğrayabilir bölgeler ise, İmar ve İskan Bakanlığınca tespit ve bunlardan şehir ve kasabalarda meydana gelen ve gelebileceklerin sınırları imar planına, imar planı bulunmayan kasaba ve köylerde de belli edildikçe harita veya krokilere işlenmek suretiyle, afete maruz bölge olarak Cumhurbaşkanınca kararlaştırılır ve bu suretle tespit olunan sınırlar, (...) ilgili valiliklerce mahallinde ilan olunur. Mahalli şart ve özellikler dolayısıyla yangın afetine uğraması muhtemel olan sahalar, şehir ve kasabalarda belediye meclisleri, köylerde ihtiyar heyetleri tarafından tespit ve kaymakamların mütalaası alındıktan sonra valilerin tasvibi üzerine ilgili bölgelerde ilan olunur." şeklindedir.

¹¹ A. Kürşat Ersöz, '7269 Sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun'un ve Bu Kanun Kapsamındaki Hak Sahipliği Kurumunun Türk İdare Hukuku Bakımından Değerlendirilmesi' (2023) 14 [2] İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 486, 488.

¹² Çapar (n 9) 1308.

düzenlemektedir¹³. Afet öncesinde deprem riskini azaltmaya yönelik alınması gereken tedbirlere ilişkin olarak da 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun uygulama alanı bulmaktadır¹⁴.

7269 sayılı Kanun'dan önce meydana gelen sel, çığ, deprem, heyelan gibi doğal afetlerde her afet olayına özgü olarak afetten sonra kanunlar çıkartılmıştır¹⁵. Örneğin 1939 Erzincan depreminden sonra 3773 sayılı Erzincan'da ve Erzincan Depreminden Mütessir Olan Mıntıklarda Zarar Görenlere Yapılacak Yapılar Hakkında Kanun çıkartılmıştır. Yine benzer şekilde ülkemizin diğer illerinde meydana gelen deprem, sel gibi felaketlerden sonra da hususi kanunlar çıkartılarak doğal afetlerden kaynaklı meydana gelen zararların giderilmesi yönünde düzenlemeler yapılmıştır. Ancak her afet durumu için özel olarak kanun hazırlanması hem zararların telafi edilmesini güçleştirmekte hem de vakit kaybına yol açmaktaydı¹⁶. Belirtilen sebeplerle afet öncesinde alınması gereken tedbirleri, afet olayları sonrasında ise Devletin atacağı adımları, yapacağı yardımları sistematik olarak düzenleyen, konuyu bir bütün olarak ele alan yeni bir kanun arayışına girildi¹⁷. Bu doğrultuda 1959 tarihinde 7269 sayılı Kanun kabul edilmiştir.

7269 sayılı Kanun'un 29. maddesine dayanılarak hak sahipliğine ilişkin yönetmelik çıkartılmıştır. Söz konusu yönetmelik 28.08.1968 tarih ve sayılı 12988 Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. 26.01.2006 tarih ve 26061 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren yönetmelik ile madde 13 değiştirilmiştir. Bunun dışında yönetmelik ilk çıkarıldığı zamanki hükümleri ihtiva etmektedir. 7269 sayılı Kanun'un 29.maddesi genel olarak hak sahipliğine ilişkin hükümleri düzenleyerek konuya ilişkin çerçeveyi çizmiş, ayrıntılı düzenlemeyi ise yönetmeliğe bırakmıştır. Yönetmelikte hak sahipliğinin tanımı yapılarak hak sahibi olmaya ilişkin şartlar ve hak sahipliği başvurularına ilişkin süreç düzenlenmiştir. Yönetmelik, afet sebebiyle hak sahibi sayılacak malikler, hissedarlar ve hak sahibi ebeveyni ile birlikte oturan evli evlatları kapsamaktadır.

Hak sahipliği işlemlerinin yürütülmesinde 7269 sayılı Kanun ve yönetmelik dışında 4123 sayılı Tabii Afet Nedeniyle Meydana Gelen Hasar ve Tahribata İlişkin Hizmetlerin Yürütülmesine Dair Kanun da dikkate alınmaktadır. 4123 sayılı Kanun'un amacı; fonlardan yapılacak yardıma, afet sonrası yürütülecek faaliyetlere ve meydana gelen zararların giderilmesine ilişkin kuralları düzenlemek

¹³ Oğuz Özkan, *İdari Yargı Uygulamasında Doğal Afetler, Deprem ve Hukuk* (1. Baskı, İstanbul Barosu Yayınları 1999) 55.

¹⁴ Gül Üstün, *Kentsel Dönüşüm Hukuku* (1. Baskı, On iki Levha Yayıncılık 2014) 60.

¹⁵ Binali Tercan, 'Türkiye'de Afet Politikaları ve Kentsel Dönüşüm' (2018) 3 [5] *Abant Kültürel Araştırmalar Dergisi* 102,109.

¹⁶ Ersöz (n 10) 488.

¹⁷ Ersöz (n 10) 488.



olarak belirtilmiştir. Söz konusu Kanun'un Ek 1. maddesinde kimlerin hak sahibi olabileceğine detaylı olarak yer verilmiştir. Anılan maddeye göre, “İskan ruhsatı alınmış binalara ait afet tarihinden önce resmi şekilde düzenlenmiş satış vaadi senedine veya noterlikçe düzenlenmiş satış senedine sahip olanlara, b) Fiilen oturulmasına rağmen iskan ruhsatı alınmamış konut sahipleri ile konut kooperatiflerinin üyelerine yalnız bir kooperatif ve tek bir üyelik için, c) Ahır ve samanlık sahiplerine, d) İşyeri sahiplerine”, hak sahipliği verilir. 4123 sayılı Kanun burada 7269 sayılı Kanun'a gönderme yaparak hak sahipliğinin 7269 sayılı Kanun'da yer alan borçlanma ve kredilendirmeye yönelik kurallara göre gerçekleşeceğini belirtmiştir. 4123 sayılı Kanun hak sahipliğine ilişkin olarak farklı bir usul getirmemiştir. Bu nedenle her ne kadar 4123 sayılı Kanun'da hak sahipliğine ilişkin hükümler yer alsada uygulamada hak sahipliği uyuşmazlıkları çoğunlukla 7269 sayılı Kanun ile yönetmelik hükümleri çerçevesinde çözümlenmektedir.

B. HAK SAHIPLİĞİ İLE KORUNMASI AMAÇLANAN HAK

Deprem afeti meydana geldiğinde, o yerdeki kişilerin yaşam hakkı, mülkiyet hakkı, konut hakkı gibi çeşitli hakları tehlike altına girecektir. Bu alanlarda meydana gelen zararların önlenmesi amacıyla Devletin söz konusu hakları koruma ve hakların gereğinin yerine getirilmesini sağlama görevi vardır¹⁸. Hak sahipliği müessesesi de bu amaca hizmet etmektedir. Hak sahipliğiyle birden fazla hakkın korunması amaçlansa da, temelde mülkiyet hakkının mı yoksa barınma hakkının mı korunduğu meselesinin aydınlatılması, uygulamada karşımıza çıkan uyuşmazlıkların çözümünde yorum açısından faydalı olacaktır. Bu sebepten ötürü hem mevzuat hükümleri hem de yargı kararları incelenerek konuya açıklık getirilmeye çalışılacaktır.

Hak sahipliği, Devletin sosyal devlet ilkesi uyarınca afetten kaynaklı zararları telafi etme yönünde yapmış olduğu uygulamalardan biridir. Sosyal devlet anlayışı, hukuk devletinin sosyal ve ekonomik alanlardaki haklarla ilgili olarak bıraktığı boşluğu doldurmak, toplum refahını esas alan bir yaklaşım sergileyerek düzenlemek amacıyla ortaya çıkmıştır¹⁹. Sosyal devlet, toplumun her kesiminin sosyo-ekonomik alanlarda adil bir paylaşımına tabi tutulması anlamına gelen sosyal adalet²⁰ ile toplumun her bir ferdine yardım sağlama ve güvenliklerini temin etmeyi ifade eden sosyal güvenliği²¹ hayata geçirmekle yükümlüdür. Bunların dışında sosyal devletin sosyal ve ekonomik hakları güvence altına alma ve ekonomiyi

¹⁸ Şatroğlu (n 4) 245.

¹⁹ Nihat Bulut, *Prof. Dr. Turhan Tufan Yüce'ye Armağan (Bölüm: Sosyal Devletim Düşünsel Temelleri ve Çağdaş Sosyal Devlet Anlayışı)* (1. Baskı, Dokuz Eylül Üniversitesi Yayınları 2001) 329.

²⁰ Zafer Gören, ‘Sosyal Devlet İlkesi ve Anayasa Hukuku Açısından Yaşam Kalitesi’ (1997) 14 *Anayasa Yargısı Dergisi* 93,112.

²¹ Gören (n 41) 112-113.

müdahalede bulunma gibi amaçları da vardır²². Temelde medeni ve siyasal hakları ele alan hukuk devleti anlayışının sanayi devrimiyle birlikte sosyal ve ekonomik alanlarda da haklar tanıyıp güvenceler getirmesinin sonucu olan sosyal devlet ilkesi, Devletin insan onuruna yaraşır bir yaşam düzeyi sağlama ödevinin sonucu olarak²³ 1982 Anayasası'nın 2. maddesinde Türkiye Cumhuriyeti'nin niteliklerinden biri olarak sayılmıştır. Devletin bu doğrultuda yapması gereken pozitif yükümlülükleri vardır. Ancak 1982 Anayasası'nın 65. maddesinde belirtildiği üzere Devlet, bu yükümlülükleri mali kaynaklarının yeterliliği ölçüsünde gerçekleştirebilir. Bu nedenle hak sahipliğinin hayata geçirilmesinde birtakım öncelikler gözetilerek kişilere konut veya kredi verilecektir.

1. KONUT HAKKI

Konut hakkı, insan onuruna yaraşır bir yaşam düzeyinin sağlanması açısından elzem olan, sosyal ve ekonomik haklar kategorisinde yer alan 2. kuşak haklardandır²⁴. 2. kuşak haklar, devlete eylemde bulunma, hakkın gereğini yerine getirme gibi görevler yükler²⁵.

Konut hakkı yerine çoğu metinde barınma hakkı tabiri kullanılsa da konut hakkı barınma hakkını da aşan daha geniş çaplı bir haktır²⁶. Aynı zamanda evrensel nitelikte bir kuraldır²⁷. İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi'nin 25. maddesinin 1.fıkrasında konut hakkına ilişkin olarak, insan onuruna uygun bir yaşam standardının sağlanması için meskenin hem kişinin kendisi hem de ailesi için gerekli olduğu belirtilmiştir²⁸. 1966 tarihli Ekonomik, Sosyal ve Kültürel Haklar Uluslararası Sözleşmesi'nde de konut hakkına yer verilerek, devletin pozitif yükümlülüklerine değinilmiştir²⁹. Bu doğrultuda devletin deprem olduğu zaman ihtiyaç sahiplerinin barınma hakkını sağlama gibi bir görevi vardır³⁰. Devletin mali kay-

²² Bahtiyar Akyılmaz, Murat Sezginer ve Cemil Kaya, *Türk İdare Hukuku* (14. Baskı, Savaş Yayınevi 2021) 136-137.

²³ İl Han Özay, *Gümsüğünde Yönetim* (1. Baskı, Alfa Yayınları 1986) 88.

²⁴ Ayhan Döner, *Türk Anayasa Hukuku* (7. Baskı, Yetkin Yayınları 2025) 118.

²⁵ Kemal Gözler, *İnsan Hakları Hukuku* (4. Baskı, Ekin Basım Yayın Dağıtım 2022) 157.

²⁶ Fatmagül Kaya, *Ulusal ve Uluslararası Boyutlarıyla Konut Hakkı* (1. Baskı, Adalet Yayınları 2013) 29-30.

²⁷ İbrahim Kaboğlu, *Özgürlükler Hukuku* (5. Baskı, AFA Yayınları 1998) 190.

²⁸ İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi md.25/1: "Her şahsın, gerek kendisi gerekse ailesi için, yiyecek, giyim, mesken, tıbbi bakım, gerekli sosyal hizmetler dahil olmak üzere sağlığı ve refahını temin edecek uygun bir hayat seviyesine ve işsizlik, hastalık, sakatlık, dulluk, ihtiyarlık veya geçim imkânlarından iradesi dışında mahrum bırakacak diğer hallerde güvenliğe hakkı vardır."

²⁹ 1966 Tarihli Ekonomik, Sosyal ve Kültürel Haklar Uluslararası Sözleşmesi md.11/1: "Bu Sözleşmeye Taraf Devletler, herkese, kendisi ve ailesi için beslenme, giyim ve konut dahil, yeterli bir yaşam düzeyi ve yaşama koşullarını sürekli olarak geliştirme hakkı tanır. Taraf Devletler, özgür isteğe dayalı uluslararası işbirliğinin bu alandaki temel önemini tanıyarak bu hakkın gerçekleştirilmesini sağlama yolunda gerekli girişimlerde bulunur."

³⁰ Bülent Algan, *Ekonomik, Sosyal ve Kültürel Hakların Korunması* (1. Baskı, Seçkin Yayıncılık



nakları ölçüsünde bu yükümlülüğünü yerine getirirken afetzedelere tesis etmiş olduğu konutların aynı zamanda belli özelliklere de sahip olması gerekmektedir. Ekonomik, Sosyal ve Kültürel Haklar Komitesi, 4 No'lu Genel Yorumu'nda herkesin konut hakkına sahip olduğunu, doğal afetlerde zarar gören kişilerin de içinde bulunduğu dezavantajlı topluluklara öncelik tanınması gerektiğini, “yeterli konut hakkı”nın gereği olarak güvenli, huzur dolu, insanca bir yaşam için zorunlu olan konutun edenebilirlik, altyapı hizmetlerine yakınlık, kullanımın hukuki güvenliği gibi özellikleri taşıması gerektiğini belirtmiştir³¹.

Taraf olduğumuz Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nin 8.maddesinde ise konut hakkından ziyade konuta saygı hakkı düzenlenmiştir³². Söz konusu hak 1982 Anayasası'nın 21. maddesinde kişi hakları bölümünde yer alan konut dokunulmazlığı hakkı ile ilgilidir. Hak sahipliğine ilişkin olan konut hakkı, 1982 Anayasası'nda sosyal ve ekonomik haklar bölümünde 57. maddede düzenlenmiştir. Anılan maddeye göre Devlet şehrin ve çevrenin özelliklerini dikkate alarak bir plan doğrultusunda konut ihtiyacını gidermeye yönelik önlemler alır. Aynı zamanda TOKİ'nin yapmış olduğu konut projeleri de bu kapsamda desteklenir. Hak sahipliğinde TOKİ tarafından yapılan toplu konutlar bunun somut örneğidir.

2. MÜLKİYET HAKKI

Mülkiyet hakkı, liberalizm kökenli temel haklar anlayışının en önemli haklarından birisidir³³. Bu hak; kişilerin sahip oldukları taşınır malları, taşınmaz malları, somut ve soyut varlıkları, telif hakları gibi pek çok şeyi kapsamaktadır³⁴.

1982 Anayasası'nda mülkiyet hakkı kişi hak ve ödevleri kısmında düzenlenmiştir. Mülkiyet hakkının sosyal ve ekonomik haklar kısmından ziyade kişi hakları kısmında düzenlenmesi, mülkiyet hakkına verilen önem ve korumayı göstermektedir. Bu korumadan herkes yararlanabilmektedir³⁵. Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'ne Ek Birinci Protokolü'nün 1. maddesinde de mülkiyet hakkına yer verilmiştir. İlgili maddeye göre, herkes bu hakkın öznesidir ve mülkiyet hakkı sadece kamu yararı amacıyla sınırlandırılabilir³⁶. Hakkın kapsamına giren mal

2007) 136.

³¹ CESCR General Comment No. 4: The Right to Adequate Housing (Art. 11 (1) of the Covenant).

³² Osman Doğru ve Atilla Nalbant, *İnsan Hakları Avrupa Sözleşmesi Açıklama ve Önemli Kararlar Cilt II* (2. Baskı, Legal Yayıncılık 2016) 9.

³³ Gözler (n 24) 466.

³⁴ Nalbant ve Doğru (n 31) 651.

³⁵ 1982 Anayasası md.35: “Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlandırılabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.”

³⁶ Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Ek Protokol md.1: “Her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve yasada öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir. Yukarıdaki hükümler, devletlerin, mülkiyetin kamu yararına uygun

ve mülklerin parayla ölçülebilir olması ve somut olarak ya da meşru beklentiyle tespit edilebilir nitelikte olması gerekmektedir³⁷.

Mülkiyet hakkının hak sahipliğiyle olan ilişkisi ise depremlerde kişilerin aldıkları zararlarla ve yoksun kaldıkları haklarla ilgilidir. Deprem afetinde kişilerin evleri yıkılmakta veya hasarlar almaktadır. Sahip olunan ev, iş yeri, ahır somut olarak tespit edilebilir ve parayla ölçülebilir olduğundan kişinin sahip olduğu mal, mülk sınıfına girmektedir. Bu nedenle mülkiyet hakkının koruması altındadır.

Hak sahipliğine ilişkin olarak Anayasa Mahkemesine yapılan bireysel başvurularında, idarenin mülkiyet hakkını ihlal ettiği yönünde iddialar söz konusudur. Örneğin, 1975 tarihli Diyarbakır depreminde evi yıkılan davacının hak sahibi olarak kabul edilmesinin ardından kendisine kalıcı konut yerine prefabrik konut verilmesinin mülkiyet hakkının ihlali olduğuna ilişkin uyuşmazlıkta Anayasa Mahkemesi, davacının hak sahibi olarak kabul edilmesi noktasında bir tereddütün olmadığı, bu nedenle konut sahibi olma yönünden beklentisinin mülkiyet hakkıyla bağdaştırılabilir nitelikte olduğu gerekçesiyle uyuşmazlığı mülkiyet hakkının ihlali noktasında incelemiştir³⁸. Anayasa Mahkemesi, söz konusu başvuruda Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu'nun içtihadını³⁹ takdir yetkisi kapsamında değerlendirdikten sonra, söz konusu konuta ilişkin tapu kaydı araştırılmadan verilen mahkeme kararını hukuka aykırı bularak mülkiyet hakkının ihlaline karar vermiştir⁴⁰. Söz konusu olayda, davacının hak sahipliği kabul edildikten sonra mülk kapsamında taşınmaz sahibi olacağı belli olduğundan, bu nitelikte bir uyuşmazlığın mülkiyet hakkı kapsamında ele alınması gerekmektedir. Öte yandan, hak sahipliği verilmeden önce hangi hakkın korunmasının amaçlandığı asıl konudur.

3. MEVZUATA İLİŞKİN DEĞERLENDİRME

7269 sayılı Kanun'un hak sahipliğine ilişkin 29. madde hükmü incelendiğinde, yapı sahibi kavramının geçtiği, malik kavramına yer verilmediği görülmektedir⁴¹. Kanun'un çıkarıldığı zamanki koşullarda çok sayıda tapusuz ev sahibi olduğu gözönüne alındığında Kanun koyucunun bu tercihinin yerinde bir yaklaşım ol-

olarak kullanılmasını düzenlemek veya vergilerin ya da başka katkıların veya para cezalarının ödenmesini sağlamak için gerekli gördükleri yasaları uygulama konusunda sahip oldukları hakka halel getirmez."

³⁷ Şeref Gözübüyük, Feyyaz Gölcüklü ve Abdurrahman Saygılı, *Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi ve Uygulaması* (12. Baskı, Turhan Kitabevi 2019) 406.

³⁸ Anayasa Mahkemesi, Sedat Şanlı Başvurusu, Başvuru No: 2018/6812, K.T: 03.07.2019

³⁹ Söz konusu içtihadta, hak sahiplerine teslim edilecek konutun betonarme-kargir yapıda olma zorunluluğunun olmadığına ilişkin İdare Mahkemesi kararı hukuka uygun bulunmuştur. Bkz. Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu, E: 2016/3029, K: 2017/538, T: 09.02.2017.

⁴⁰ Anayasa Mahkemesi, Sedat Şanlı Başvurusu, Başvuru No: 2018/6812, K.T: 03.07.2019, Benzer nitelikte diğer kararlar için bkz. Anayasa Mahkemesi, Şehmus Ayrıç ve Diğerleri Başvurusu, Başvuru No: 2019/8389, K.T: 02.02.2022, Anayasa Mahkemesi, Mehmet Surma Başvurusu, Başvuru No: 2019/7113, K.T: 05.10.2022.

⁴¹ Ersöz (n 10) 495.



duğunu söylemek mümkündür. Bu durum günümüzde de geçerliliğini korumaktadır. 7269 sayılı Kanun'un hak sahipliğinin kişinin kendisine veya eşine ait o yerde aynı cins hasarsız başka konut bulunduğu verilmediğine ilişkin 29/4. maddesi incelendiğinde, kişinin afete maruz kaldığı konutunun mülkiyetine hiç değinilmediği, kişi malik olsa veya olmasa dahi hasarsız konutu bulunması durumunda kendisine konut veya kredi verilemeyeceği, bu durumda afetzedelerin barınma amacının öncelikli olduğu, mülkiyet hakkının korunmadığı anlaşılmaktadır. Anılan Kanun'un geçici madde 27/2 gereği 06 Şubat Kahramanmaraş merkezli depremler açısından istisna hükmü olmaktan çıkan 29/3. maddesinde, sahibi olmadığı arazide kaçak yapı yapan kişinin hak sahibi olabileceği kabul edildiğinden, Kanun koyucunun burada da konut hakkını koruduğu görülmektedir.

Yönetmelikte sahiplik kavramından farklı olarak mülkiyet kavramına da dikkat çekilmektedir. Yönetmeliğin 14. maddesinde yapı ile kişi arasındaki mülkiyet ilişkini belgeleyecek evraklara değinilmiştir⁴². İlgili maddede de aslında kişinin afet öncesinde yapıya malik olduğunu gösteren tapu dışında yapıda yaşadığını gösteren diğer bilgi ve belgelerin ispata elverişli olduğunun düzenlenmesi, Kanun koyucunun mülkiyet hakkından ziyade konut hakkını koruduğunu gösterir niteliktedir. Yine aynı şekilde ebeveyninden ayrı oturan evli evlâdın hak sahibi olarak kabul edilmesi barınma ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak konut hakkının korunmasına örnektir. Nitekim, kişilere hak sahipliği verilmesiyle koruma altına alınmak istenen hakla ilgili olarak Anayasa Mahkemesinin somut norm denetimine ilişkin bir kararında; hak sahipliğinin afetzedelerin barınma ihtiyacını gidermeye yönelik bir amaç taşıdığı, 1982 Anayasası'nın 57. maddesinde yer alan konut hakkının⁴³ korunmasına yönelik Devletin görevinin bulunduğu⁴⁴, ancak bu yükümlülüğün Devletin mali kaynakları ölçüsünde sınırlı olduğu belirtilmiştir⁴⁵. Benzer şekilde Danıştay da hak sahipliğinin normal hayat düzenine dönüşü sağlamayı amaçladığını, barınma ihtiyacını karşılamaya yönelik olduğunu, esas olarak mülkiyet hakkının değil barınma hakkının korunduğu belirtmiştir⁴⁶. Ancak kiracıların hak

⁴² Afet Sebebiyle Hak Sahibi Olanların Tespiti Hakkında Yönetmelik md.14: “Konut ve işyerlerine ilişkin mülkiyet rabatası sırasıyla, tapu senedi, tasarruf belgeleri, vergi kayıtları ve diğer resmi belge ve kayıtlarla tevsik olunur. Bu belge ve kayıtların bulunmaması halinde mahalle veya köy muhtarlıklarından alınacak ilgili mülkiye amirine tasdik ettirilmiş ilmühabere istinai edilir.”

⁴³ 1982 Anayasası md.57: “Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözetken bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler.”

⁴⁴ 1982 Anayasası md.5: “Devletin temel amaç ve görevleri, Türk milletinin bağımsızlığını ve bütünlüğünü, ülkenin bölünmezliğini, Cumhuriyeti ve demokrasisi korumak, kişilerin ve toplumun refah, huzur ve mutluluğunu sağlamak; kişinin temel hak ve hürriyetlerini, sosyal hukuk devleti ve adalet ilkeleriyle bağdaşmayacak surette sınırlayan siyasal, ekonomik ve sosyal engelleri kaldırmaya, insanın maddi ve manevi varlığının gelişmesi için gerekli şartları hazırlamaya çalışmaktır.”

⁴⁵ Anayasa Mahkemesi, E: 2024/93, K: 2025/98, T.22.04.2025.

⁴⁶ Danıştay 14. Dairesi, E: 2011/8485, K: 2011/1330, T: 10.10.2001.

sahibi olarak kabul edilmemesi, ölen kişinin hak sahipliğinin mirasçılara geçmesi hak sahipliğinde mülkiyet hakkının önemini vurgular niteliktedir.

Mirasçıların hak sahibi olması kişi hak ve hürriyetlerini genişletici bir yaklaşımdır. Mirasçılar afetzede olmasa bile hak sahipliğinden faydalanabilecektir. Bu durumda barınma hakkının korunmasına ihtiyaçları olmamasına rağmen hak sahipliği elde ederek mülkiyet hakları korunacaktır. Afetzede olmaları durumunda ise hem barınma hem de mülkiyet hakları korunacaktır. Bu nedenle temel hak ve hürriyetleri bu şekilde genişleten bir düzenleme hukuk devleti ilkesiyle uyumludur. Kiracılar ise temel hak ve hürriyetler yönünden bir kısıtlama vardır. Kiracılar yaşadıkları konutun ağır hasar alması veya yıkılması durumunda yeni bir konut elde etme imkanına sahip değildir. Ancak bu durum kiracıların barınma haklarının ihlal edildiği anlamına gelmemektedir. Devlet; konteyner ev, çadır gibi başka yöntemlerle de kişilerin barınmasını sağlayabilir. Hak sahipliği devletin mali gücü ölçüsünde gerçekleştirilebilecek bir uygulama olduğundan bazı grupların uygulama dışında bırakılması takdir yetkisi kapsamında kalan bir husustur.

Sonuç olarak, hak sahipliğiyle afetzedelerin barınma ihtiyacının karşılanmasının ve eski hayatlarına geri dönüşlerinin sağlanmasının amaçlandığı, bu nedenle korunan asıl hakkın konut hakkı olduğu anlaşılmaktadır. Ancak mirasçıların hak sahipliği durumunda asıl korunan hak mülkiyet hakkıdır. Kural olarak hak sahipliğinde konut hakkı korunsa da, bu hak mülkiyet hakkıyla yakın temas halindedir. Bu nedendir ki kiracılar veya misafirler hak sahibi olamamaktadır. Kanun koyucu hak sahipliğinin verilmesinde temel olarak afete maruz kalan yapıda ikamet etmiş olma, yaşama durumunu dikkate aldığından, hak sahipliğine ilişkin uyumsuzlukların çözümünde konut hakkını dikkate alarak bir karara varmak gerekecektir.

II. HAK SAHİPLİĞİ VERİLEBİLECEK HALLER

7269 sayılı Kanun'un 29. maddesine göre, depremde yıkılan ya da ağır hasara uğrayan yapılara ilişkin olarak yapılan hak sahipliği başvurularının kabulü halinde ilgiliye konut yaptırılır ya da kredi desteği verilir⁴⁷. Anılan Kanun'un geçici 27. maddesinde ise orta hasarlılara ilişkin durum düzenlenmiştir. Söz konusu madde hükmüne göre, yapılan hasar tespitleri sonucunda orta hasarlı olarak kabul edilen yapılar güçlendirmeye elverişli olmadığından yıkılır ise ağır hasarlı gibi kabul edilerek hak sahipliği işlemlerine konu olur⁴⁸.

⁴⁷ 7269 sayılı Kanun md. 29: "Yıkılan, yanan veya ağır hasara uğrayan veya uğraması muhtemel olan binalarla imar planları gereğince kamulaştırılmasında zorunluluk bulunan yerlerdeki binalarda oturan ailelere hak sahibi olmak şartıyla konut yaptırılır veya kredi verilir."

⁴⁸ Ancak kural bu olmakla birlikte bu durumun istisnasını 06 Şubat 2023 tarihli Kahramanmaraş merkezli depremler yönünden Geçici Madde 27/3'te belirtilen 29. Maddenin üçüncü ve sekizinci fıkraları oluşturmaktadır. Aynı istisna hükümleri Geçici Madde 27/2 gereği ağır hasarlı ve yıkık yapılar için de geçerlidir. 7269 sayılı Kanun Geçici md. 27: "...06/02/2023 tarihinde meydana gelen depremler nedeniyle genel hayata etkili afet bölgesi olarak kabul edilen yerlerde Çevre, Şehircilik



Hak sahibi yönetmeliğin 3. maddesinde tanımlanmıştır. Söz konusu maddeye göre, hak sahibi; yıkılan, ağır hasar gören ya da 7269 sayılı Kanun'un geçici 27/3 maddesi⁴⁹ uyarınca güçlendirilemeyeceği için yıktırılan orta hasarlı binalarla mülkiyet ilişkisi olan kişiyi ifade eder. Mülkiyet ilişkisi ise belirli belgelerle ortaya konulur. Bu belgeler arasında yönetmelik bir sıralama yapmıştır. Buna göre, kişi ilk olarak tapu senediyle malik olduğunu ispat edebilir. Tapu senedi yoksa sırasıyla diğer belgelerle de mülkiyet ilişkisini ortaya koyabilir⁵⁰. Bunun sonucunda ise konut edinebilme veya inşaat kredisinden faydalanma hakkı elde eder.

Hak sahipliğinin kazanılma şartlarıyla ilgili olarak çeşitli durumlar 7269 sayılı Kanun ve yönetmelikte düzenlenmiştir. Yargı kararlarına geçmeden önce mevzuat hükümlerine göre hak sahipliğinin verilebileceği haller aşağıda incelenecektir.

A. AFETE MARUZ KALMA

Hak sahibi olabilmek için kişinin afete maruz kalmış olması bir ön koşuldur⁵¹. Yönetmelikte de belirtildiği üzere hak sahipliğinden sadece afetzedeler yararlanabilmektedir. Buna göre deprem bölgesinde ikamet etmeyen kişinin depremde evinin yıkılmış olması durumunda hak sahibi olması söz konusu olmayacaktır.

ve İklim Değişikliği Bakanlığı fen heyetleri tarafından tespit edilmiş olan yıkık veya ağır hasarlı konut, işyeri ve ahır sahibi afetzedeler için bu Kanun hükümleri gereğince hak sahibi olmak ve borçlandırmaları yapılmak kaydıyla konut, işyeri, ahır ve her türlü altyapı ve sosyal donatıların inşası veya kredi desteği sağlanmasına ilişkin olarak 29 uncu maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen hususlar aranmaksızın işlem yapılır. Ayrıca belirtilen işlemlerin yapılmasında aynı maddenin üçüncü fıkrasında yer alan kısıtlamalar da uygulanmaz.06/02/2023 tarihinde meydana gelen depremler nedeniyle genel hayata etkili afet bölgesi olarak kabul edilen yerlerde orta hasarlı olarak tespit edilen ve güçlendirilmesi fen ve sanat kurallarına göre elverişli olmadığı için yıktırılan konut, işyeri ve ahırla ilgili 29 uncu maddenin üçüncü ve sekizinci fıkraları hariç olmak üzere, ağır hasarlı konut, işyeri ve ahıra ilişkin hükümleri uygulanır.” Söz konusu hükümlere göre, 06 Şubat 2023 tarihli Kahramanmaraş merkezli depremlerde imar planına göre sakinçali yerde ya da kendisine ait olmayan arazide ruhsatsız yapı yapan kişinin ağır hasarlı, orta hasarlı veya yıkık yapısı olması durumunda hak sahibi olabilmesi söz konusudur.

⁴⁹ Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının 2023/8 Genelgesi ile bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar düzenlenmiştir. Genelge'ye göre, orta hasarlı binalar ağır hasarlı binalara uygulanan hükümlere tabi tutularak yıkım kararına konu olur. Bu tür binalar hak sahipliğine konu edilebilir. Aynı zamanda “ağır hasarlı olarak kabul edilen orta hasarlı bina bağımsız bölümlerinden hak sahibi olanlar; yeni bir hak sahipliği işlemi tesis edilmesine gerek kalmaksızın yeni bina yapımı için kredi verilmesi imkanından faydalandırılır”. Ancak hak sahipliği şartlarını taşıyan malikler, güçlendirme için ilgili idareden yapı ruhsatı almışsa onarım ve güçlendirme kredi imkanından yararlanabilir. Bu durumda hak sahipliği güçlendirilebilecek nitelikteki orta hasarlılar için söz konusu değildir. Yapı ruhsatı alınmasına rağmen 1 yıl içinde güçlendirme işleminin tamamlanmaması durumunda orta hasarlı bina hakkında yıkım kararı uygulanır ve Geçici Madde 27/3 ‘ün hükümlerinden yararlanılamadığı için ağır hasarlı bina gibi işlem görme söz konusu olmaz. Başka bir ifadeyle bu durumdaki orta hasarlılar hak sahipliği başvurusuna konu edilemeyecektir.

⁵⁰ Afet Sebebiyle Hak Sahibi Olanların Tespiti Hakkında Yönetmelik md. 14: “Konut ve işyerlerine ilişkin mülkiyet rabatası sırasıyla, tapu senedi, tasarruf belgeleri, vergi kayıtları ve diğer resmi belge ve kayıtlarla tevsik olunur. Bu belge ve kayıtların bulunmaması halinde mahalle veya köy muhtarlıklarından alınacak ilgili mülkiye amirine tasdik ettirilmiş ilmühabere istinat edilir.”

⁵¹ Ankara Bölge İdare Mahkemesi 6. İdari Dava Dairesi, E: 2018/708, K: 2018/982, T: 09.07.2018.

Aynı zamanda hak sahibi olabilmek için deprem öncesinde binanın oturulabilecek nitelikte olması gerekmektedir⁵². İnşaat halinde olan binalarda ya da metruk yapılarda hak sahipliğinden faydalanılamayacaktır.

B. GERÇEK KİŞİ OLMA

Deprem sebebiyle hak sahipliği 7269 sayılı Kanun'da belirtildiği üzere sadece gerçek kişilere özgüdür. Tüzel kişiler hak sahipliğinden yararlanamaz⁵³. Tüzel kişiler, belli bir amacı gerçekleştirmek için kurulan, süreklilik gösteren, kendini oluşturan kişi veya mallardan bağımsız bir yapıya sahip olan insan veya mal topluluklarıdır⁵⁴. Bunlara örnek olarak şirket, vakıf, dernek, belediyeler vb. verilebilir. Tüzel kişiler kendi kişiliklerine özgü olan haklara sahiptirler⁵⁵. Salt insana özgü olan haklar bu kapsamda değildir. Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi ve İnsan Hakları Evrensel Beyanname'si ise insan haklarının herkese ait olduğunu düzenleyerek tüzel kişilerin de bu haklara ehil olduğunu kabul etmiştir⁵⁶. Çeşitli haklara sahip olabilen tüzel kişiler, hak ihlallerinden ötürü mahkemelere başvurabilmektedir. Ancak hangi hakların öznesi olabilecekleri konusu tartışmalıdır. Tüzel kişilerin mülkiyet hakkı, adil yargılanma hakkı, ifade hürriyeti gibi haklar yönünden hak sahibi olabileceği hem Anayasa Mahkemesi hem de Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi tarafından kabul edilmekte olup, din ve vicdan özgürlüğü, konuta saygı hakkı gibi insan doğasına özgü haklar konusunda uluslararası hukukta tüzel kişiler lehine kararlar verildiği görülmektedir⁵⁷. Ancak hak sahipliğinin korumayı amaçladığı temel hak mülkiyet hakkından ziyade barınma hakkıdır. Tüzel kişiler mülkiyet hakkının öznesini oluşturabilirken, insan doğasına daha özgü olan barınma hakkı gerçek kişilere özgü bir haktır. Sosyal ve ekonomik haklar kapsamında yer alan bu hak devletin maddi imkanları ölçüsünde yerine getirilebileceğinden, gerçek kişilere öncelik tanınarak tüzel kişilerin hak sahipliği dışında bırakılması yerinde bir yaklaşımdır.

C. O YERDE HASARSIZ KONUTA SAHİP OLMAMA

Hak sahibi olabilmek için hak sahipliği başvurusunda bulunan kişinin "*kendisine veya eşine ait o yerde aynı cins müstakil hasarsız başka bir bina veya da-iresi*"nin olmaması gerekmektedir. Burada "*o yer*" ibaresinden kastın ne olduğu

⁵² Anayasa Mahkemesi, Mehmet Şentürk Başvurusu, Başvuru No: 2014/13478, K.T: 25.7.2017.

⁵³ 7269 sayılı Kanun md.29/5: "*Yıkık olduğu veya ağır, orta ve az derecede hasar gördüğü belirlenen binalardan mülkiyeti tüzel kişilere ait olanlara yardım yapılmaz.*"

⁵⁴ Turgut Akıntürk, *Yeni Medeni Kanuna Göre Uyarlanmış Medeni Hukuk* (9. Baskı, Beta Yayınları 2003) 173.

⁵⁵ 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu md.48: "*Tüzel kişiler, cins, yaş, hısımlık gibi yaradılış gereği insana özgü niteliklere bağlı olanlar dışındaki bütün haklara ve borçlara ehildirler.*"

⁵⁶ Engin Yıldırım, 'Lanetlenecek Bir Ruh, Tekmelenecek Bir Beden : Şirketlerin, İnsan Hakları Olabilir mi?' (2017) 2 YBHD 63, 67-68.

⁵⁷ Niemietz v Germany App no 13710/88 (ECHR, 16 December 1992).



konusunda tereddütler oluşmaktadır. Hak sahipliğine konu yapının bulunduğu alanın sınırlarının ilçe bazında mı yoksa il bazında mı değerlendirileceği, ilçenin merkezde veya uzakta olması durumunda nasıl tespit yapılacağı gibi hususlar belirsizdir. Söz konusu belirsizlikle ilgili olarak Anayasa Mahkemesine norm denetimi kapsamında başvuruda bulunulmuştur. Anayasa Mahkemesi, konuyu Anayasa'nın 2, 5, 57. maddeleri kapsamında değerlendirmiştir. Yüksek Mahkeme, belirlilik ilkesinin hukuk devleti ilkesinin unsurlarından biri olduğu, yasaların açık, net, herkes tarafından anlaşılır ve öngörülebilir nitelikte olması gerektiği, ancak bunun salt yasal düzenlemeyle değil mahkeme kararları ve yürütmenin düzenleyici işlemleriyle de sağlanabileceği, aslolanın yasal belirliliği de kapsayan hukuki belirlilik olduğu, dava konusu "o yerde" ibaresinin köy, mahalle, ilçe gibi yerleşim yerlerini kastettiği bu nedenle belirsiz olmadığı, mahkeme kararlarında söz konusu ibarenin hak sahipliğine konu binaların bulunduğu yer sınırı olarak yorumlandığı gerekçeleriyle ilgili ibareyi Anayasa'ya aykırı bulmamıştır⁵⁸. Ancak Anayasa Mahkemesinin karar gerekçesinde belirtmiş olduğu unsurların kendisi belirsiz olduğundan "o yerde" ibaresinden ne anlaşılması gerektiği konusunda yorum farklılıkları devam edecektir.

D. MALİK OLMA

Hak sahipliğinin kazanılmasında kendilerine ait konutu olan ve tek başına bu konuta sahip olan maliklerin durumu yönetmelikte düzenlenmiştir. Anılan yönetmeliğe göre, deprem sebebiyle yıkılan, ağır hasara uğrayan ya da geçici madde 27/3'teki koşulları sağlayan orta hasarlı konutun tapu kaydında malik olarak gözüken kişi hak sahibi olarak kabul edilecektir. Aynı konutta malikle beraber farklı kişilerin yaşaması durumunda bunlar hak sahipliğinden yararlanamayacaktır. Ancak malikin ölmesi durumunda mirasçılar hak sahipliğinden yararlanabilir⁵⁹. Kural olarak, malik veya eşi o yerde hasarsız başka konuta sahipse hak sahibi

⁵⁸ Söz konusu başvuruda aynı zamanda "eşine" ibaresi de dava konusu edilmiştir. Anayasa Mahkemesi hak sahipliğinin temelde barınma ihtiyacına yönelik olduğunu belirterek, "Afet nedeniyle barınma ihtiyacından yoksun kalan kişilere kalıcı konut imkânı sağlanmasının amaca uygun bir düzenleme olduğu açıktır. Öte yandan kurullarla konut yardımının konutu hasar gören kişilerin tamamına değil, devletin mali kaynaklarının sınırlılığı gözetilerek Kanun'un 29. maddesinin birinci fıkrası kapsamında kalan binaların bulunduğu yerde başkaca hasarsız konutu olmayan ailelere tanındığı anlaşılmaktadır. Afetin meydana geldiği veya gelmesi muhtemel olan yerlerde bir an önce olağan hayat düzenine dönülmesinin sağlanması amacıyla, konut imkânından tamamen yoksun kalan ailelere öncelik tanınması ve bu ölçütün belirlenmesinde kendisinin yanında o yerde -edinme şekline bakılmaksızın- eşe ait aynı nitelikte hasarsız konutun bulunup bulunmadığının dikkate alınması kanun koyucunun takdir yetkisi kapsamındadır" gerekçesiyle "eşine" ibaresini de Anayasa'ya aykırı bulmamıştır. Anayasa Mahkemesi, E: 2024/93, K: 2025/98, T: 22.04.2025.

⁵⁹ Afet Sebebiyle Hak Sahibi Olanların Tespiti Hakkında Yönetmelik md. 13: "Ölen bir kimsenin afetzedeliğe ve hak sahipliğine ilişkin hakları mirasçılara geçer. Mirasçılar birden fazla ise, kendilerine ve eşlerine ait konutu olup olmadığına bakılmaksızın birlikte hak sahibi sayılırlar. Mirasçılar birlikte borçlandırılır. Ancak; mirasçılar istekleri halinde bu haklarından feragat edebilirler."

sayılamayacaktır. Mirasçılardan yönünden ise bu kurala istisna getirilmiştir. Mirasçının veya eşinin hasarsız konutları hak sahipliğinin kazanılmasında dikkate alınmamaktadır. Burada kişinin kendisinin doğrudan sahibi olduğu bir hak yoktur. Barınma hakkından ziyade mülkiyet hakkı miras kavramında ön planda olduğundan mirasçının veya eşinin konut sayısına bakılmamaktadır. Aynı zamanda kişilerin birden fazla evinin depremde zarara uğraması durumunda kişilere sadece tek bir hak sahipliği verilecektir. Fakat kişinin işyerinin zarara uğraması durumunda işyeri için de ayrı bir hak sahipliği verilecektir. Yönetmelikte sadece afetten zarar gören kişiler için değil, afetten zarar görme ihtimalinde olan kişilerin ve afet bölgesinde bina yaptırmak üzere imar planı kapsamına alınan, konut için kıymet belgesi verilen kişilerin de hak sahibi olacağı düzenlenmiştir⁶⁰. Ancak bu durumlar uygulamada karşımıza gelmemektedir.

Hak sahipliğinin kazanılmasında malik olma şartı olduğundan, kiracı ve misafirin hak sahibi olamayacağı yönetmelikte düzenlenmiştir. Genel kural bu olmakla birlikte, 2011 tarihli Van depreminde bu kurala istisna getirilerek kiracılara da hak sahipliği tanınmıştır⁶¹. Kiracıların hak sahipliğini elde edebilmesi 2013/01 tarihli Genelge ile belli şartlara bağlanmıştır. Buna göre, kiracıların kendisine veya eşine ait o yerde hasarsız konutu olmamalı, başvuruda bulunan kişi belli ilçelerde ikamet etmeli ve kiracı olduğunu bilgi ve belgelerle kanıtlamalıdır. Konuya ilişkin örnek bir olayda Danıştay, Van Valiliğinin 2013/01 sayılı Genelgesi ile kiracılara yönelik hak sahipliği şartlarının yerine getirilip getirilmediğinin mahkeme tarafından araştırılması gerektiğinden bahisle, bahse konu idare mahkemesi kararını bozmuştur⁶².

Van depreminde kiracılara getirilmiş olan hak sahipliği müessesesi yönetmeliğe aykırı olarak genelge ile düzenlenmiştir. Normcu hukuki pozitivizm çerçevesinde normlar hiyerarşisini ortaya koyan Hans Kelsen, hukuk kurallarının geçerliliğini temel normdan alarak alt-üst ilişkisine göre sıralandığını ileri sürer⁶³. Söz konusu hiyerarşi ilişkisinde yönetmelikle adsız düzenleyici işlemlerinin yerinin neresi olacağı ise tartışmalı bir konudur. Gözler'e göre aynı makamdan çıkan yönetmelik ve adsız düzenleyici işlemler eşittir⁶⁴. Farklı makamlardan çıkan yönetmelik ve adsız düzenleyici işlemler ise işlemi yapan idarenin statüsüne göre sıralanır⁶⁵. Özbudun'da benzer şekilde adsız düzenleyici işlemlerin yönetmelik olarak kabul

⁶⁰ Afet Sebebiyle Hak Sahibi Olanların Tespiti Hakkında Yönetmelik md. 4: "c) Afet gören yerlerin bitişiğinde veya yakınında, üzerinde bina yaptırılmak üzere İmar ve İskan Bakanlığınca tespit edilip imar planına dahil edilen veya bu konutları için kıymet belgesi verilen aileler, hak sahibi sayılırlar ve bu ailelere yeniden konut yapılır veya konut kredisi verilir."

⁶¹ Şatıroğlu (n 4) 295.

⁶² Danıştay 14. Dairesi, E: 2015/5572, K: 2018/495, T: 08.02.2018.

⁶³ Adnan Güriz, *Hukuk Başlangıcı* (20. Baskı, Siyasal Kitabevi 2022) 258.

⁶⁴ Kemal Gözler, *İdare Hukuku Cilt II* (3. Baskı, Ekin Basım Yayın Dağıtım 2019) 1431.

⁶⁵ Gözler (n 64) 1434.



edilebileceğini belirtmiştir⁶⁶. Günday'a göre ise, aynı makam tarafından çıkarılan adsız düzenleyici işlemler yönetmeliklerin altında yer alır⁶⁷. Bunun nedeni olarak yönetmeliklerin kaynağının 1982 Anayasası olması gösterilmiştir⁶⁸. Farklı makamların çıkarttığı yönetmelik ve adsız düzenleyici işlemlerde ise işlemi yapan kurumun hiyerarşik konumu dikkate alınır⁶⁹.

Yönetmelikler, genel ve soyut nitelikte kurallar koyan düzenleyici işlemlerken, genelgeler amirin astlarına kanunların uygulanmasına yönelik verdiği direktiflerdir⁷⁰. Ancak ülkemizde genelgeler ile de yeni düzenlemeler ortaya konulmaktadır. Örneğin, afet sonrasında binaların hasar tespitlerine ilişkin genel kurallar ilk olarak genelgeyle düzenlenmişken daha sonra yönetmelikle düzenleme altına alınmıştır.

Yönetmelikler kaynağını Anayasa'dan almaktadır. Bu nedenle hem kaynağını doğrudan Anayasa'dan alması hem de ortaya yeni kural koyması sebebiyle yönetmeliklerin genelgelere göre üstünlüğünün kabul edilmesi gerekir. Buna göre, hukuk kurallarının yer aldığı bir piramitte yönetmelikler kanunlara, genelgeler de yönetmeliklere uygun olarak çıkartılmalıdır⁷¹. Aynı makamların çıkardığı düzenleyici işlemlerde hiyerarşi bu şekilde düşünülebilirken, farklı makamların çıkarmış olduğu düzenleyici işlemlerde işlemi yapan makamın hiyerarşik üstünlüğü gözetilebilir. Kiracıların hak sahipliğine yönelik düzenlemede ise hem kanunda getirilmeyen bir sınırlamanın yönetmelikle yapılmış olması⁷², hem de genelgenin söz konusu yönetmeliğe aykırı olarak çıkartılması normlar hiyerarşisine uygun olmamaktadır.

E. HİSSEDAR

Hak sahipliğinin verilmesinde hissedarların durumu 7269 sayılı Kanun'da ve yönetmelikte düzenlenmiştir. Malik sayısı birden fazla ise elbirliği veya paylı mülkiyet halinde kişiler binaya sahip olabilir. Bu durumda hak sahipliği hisseli olarak verilir. Başka bir ifadeyle tek bir konuta birden fazla kişi malikse ve bu konut depremde yıkılmışsa tek bir konut yaptırılır ve kişiler bu konut üzerinde hissedar olur. Aynı durum inşaat kredi verilmesi durumunda da geçerlidir. Ancak elbirliği veya paylı mülkiyete konu konutta kişilerden ziyade aileler oturuyorsa hisseli tek bir hak sahipliği verilmez. Her bir aileye ayrı ayrı hak sahipliği ve-

⁶⁶ Ergun Özbudun, *Türk Anayasa Hukuku* (10. Baskı, Yetkin Yayınları 2010) 247.

⁶⁷ Metin Günday, *İdare Hukuku* (11. Baskı, İmaj Yayınevi 2017) 230.

⁶⁸ Günday (n 66) 230.

⁶⁹ Günday (n 66) 230.

⁷⁰ Gözler (n 64) 819.

⁷¹ Hasan Tahsin Fendoğlu, *Türk Anayasa Hukukunda Normlar ve Hiyerarşisi (Dünü-Bugünü)* (1. Baskı, Türkiye Adalet Akademisi Yayınları 2016) 2.

⁷² Bu durum aynı zamanda idarenin kanuniliği ilkesine de aykırıdır. Bkz. Onur Karahanoğulları, *İdarenin Hukukla Kavranması: Yasalık ve İdari İşlemler (Yargı Kararlarına Dayalı Bir İnceleme)* (3. Baskı, Turhan Kitabevi 2015) 66.

rilir⁷³. Kanun koyucu burada kişi-aile arasında ayırım gözeterek ailelere öncelik tanımıştır.

F. EVLİ EVLAT

7269 sayılı Kanun'un 29. maddesinde, hak sahipliğinin kabul edilme şartlarıyla ilgili olarak çeşitli durumlar düzenlenmiştir. Bu durumlardan biri evli evladın durumudur. Kanun burada aynı binada ebeveyni ile oturan evli evladın hak sahibi olma şartlarının yönetmelik hükümleri gereğince belirleneceğini belirtmiştir.

Evli evlat ebeveynin sahip olduğu binada ebeveyniyle birlikte yaşayabilir ya da ebeveynine ait başka konutta yaşayabilir. Yönetmeliğe göre evli evlat ebeveyniyle birlikte yaşıyorsa hak sahipliği sadece ebeveyne ait olur. Ancak ebeveyne ait ikinci konutta ebeveynen ayrı yaşayan evli evladın ebeveynen ayrı olarak hak sahipliği söz konusudur. Örneğin, mülkiyeti ebeveyne ait olan iki katlı bir binada alt katta ebeveyn, üst katta evli evlat ailesiyle birlikte yaşıyorsa hem ebeveyn hem de evli evlat hak sahibi olabilecektir. Aynı yerde bekar evladın yaşaması durumunda ise bekar evladın hak sahipliği söz konusu olmayacaktır. Burada eşitlik ilkesine aykırı bir durum olup olmadığıyla ilgili eleştiri yöneltilebilir. Ancak Devletin maddi imkansızlıklar karşısında tek bir hak sahipliğiyle daha çok kişiye barınma imkanı sağlama amacı kabul edilebilir bir durumdur. Bu nedenle belirtilen düzenlemeler eşitlik ilkesine aykırılık oluşturmamaktadır.

G. RUHSATSIZ YAPI İNŞA EDEN KİŞİ

Kanun koyucu imar planında yapı inşa edilmesi sakıncalı olan yerler ile kendisinin sahibi olmadığı arsa ve arazilerde ruhsatsız yapı yapan kişilerin hak sahibi olmayacağını düzenlemiştir. Ancak bu hüküm 7269 sayılı Kanun'un geçici madde 27/2'si uyarınca 06 Şubat 2023 tarihli Kahramanmaraş merkezli depremler yönünden geçerli değildir. Kişiler belirtilen yerlerde ruhsatsız yapı inşa etse dahi gerekli diğer şartları sağlamaları durumunda hak sahibi olarak kabul edilecektir.

H. DÜKKAN VE FIRIN SAHİPLERİ

Hak sahipliğine ilişkin 7269 sayılı Kanun'da yer alan başka bir düzenleme, dükkan ve fırın sahiplerine yöneliktir. Kanun'a göre, söz konusu kişiler hak sahibi olarak inşaat kredisi alabilmektedir. Burada dükkan ve fırın gibi işletmelerin depreme maruz kalması durumunda halkın zaruri ihtiyaçlarını gidermeye yönelik işletmeler olmasından ötürü ekonomik ve sosyal hayatın devamlılığının sağlanması amaçlanmıştır. Ancak bu kişilerin hak sahibi olabilmesi için hak sahibinin veya eşinin o yerde hasarsız başka bir işyerinin bulunmaması gerekir.

⁷³ Afet Sebebiyle Hak Sahibi Olanların Tespiti Hakkında Yönetmelik md. 8: "7 nci maddede belirtilen iştirak veya müşterek mülk halindeki konutlarda birden fazla hissedar "aile" birlikte oturmakta ise, bu aileler ayrı ayrı hak sahibi sayılırlar."

I. ZORUNLU DEPREM SİGORTASI YAPTIRMA

Kanun koyucu, hak sahipliğine ilişkin kurallar koyarken zorunlu deprem sigortasını da değerlendirmiştir. Zorunlu deprem sigortası kapsamında yer alan binalar için hak sahipliği olabileceksen, bu sigorta kapsamında olmayan binalar kural olarak hak sahipliğine konu olmaz. Bu kuralın istisnasını 7269 sayılı Kanun'un geçici 26 ve geçici 27. maddeleri oluşturmaktadır. Anılan maddelere göre, belirtilen depremlerde zorunlu deprem sigortasını yaptırmayan bina sahipleri de hak sahipliğinden yararlanabilecektir. Ancak söz konusu maddelerde belirtilen depremlerin sayıca fazla olması ve 06 Şubat 2023 tarihli Kahramanmaraş merkezli depremleri de kapsamı sebebiyle 7269 sayılı Kanun'un 29/8. maddesinin pek bir uygulama alanı bulmadığı açıktır⁷⁴.

III. HAK SAHİPLİĞİ KAVRAMININ YARGI KARARLARINDA ELE ALINIŞI

Hak sahipliği sonucunda konut veya kredi imkanı kazanılması için öncelikle kişilerin idareye başvuruları gerekmektedir. Hak sahipliğine başvuru süreci 7269 sayılı Kanun ile yönetmeliğin ilgili maddeleri uyarınca olmaktadır. 7269 sayılı Kanun'un 28. maddesinde genel bir düzenleme olarak hak sahipliğine başvuru süreci düzenlenmiştir. İlgili maddeye göre, hak sahibi olmak isteyenler ilan tarihinden itibaren iki ay içerisinde yazılı olarak başvuru yapmalı ve taahhüname vermelidir. Bu başvurular mahallin en büyük mülki idare amirine yapılır. 06 Şubat Kahramanmaraş merkezli depremler sebebiyle getirilen geçici madde 27'de ise başvuru sürecine ilişkin farklı bir düzenleme yer almaktadır. Anılan düzenlemeye göre, hak sahipliği başvuruları hem yazılı olarak AFAD'ın belirlediği yerlere ya da mülki idare amirliklerine yapılabilir hem de e-devlet üzerinden yapılabilir. Daha sonra yönetmeliğin 20. maddesine⁷⁵ uygun şekilde kurulan Mahalli Hak Sahipliği İnceleme Komisyonu tarafından hak sahipliği başvuruları incelenerek hak sahipliği listeleri düzenlenir. Hak sahipliği başvurusu kabul edilmeyenlerin ilan tarihinden itibaren on beş gün içerisinde itiraz etme hakları vardır. Söz konusu itirazları Mahalli Hak Sahipliği İtiraz İnceleme Komisyonu sonuçlandırır. Uygulamada çoğunlukla Mahalli Hak Sahipliği İtiraz İnceleme Komisyonu tarafından verilen bu kararlar dava konusu olmaktadır.

⁷⁴ Ersöz (n 10) 495.

⁷⁵ Afet Sebebiyle Hak Sahibi Olanların Tespiti Hakkında Yönetmelik md.20: "*Talep ve taahhünameler, ilgili mülkiye amirinin veya tevkil edeceği bir memurun başkanlığında: a) İmar ve İskan Bakanlığı mahalli kuruluşundan bir; b) Mahalli tapu dairesinden bir; c) Belediye teşkilatı olan yerlerde Belediye encümeninden bir; köylerden ise ihtiyar kurulundan bir; temsilcinin katılımıyla kurulacak bir komisyon tarafından incelenerek değerlendirilir. İmar ve İskan Bakanlığı kuruluşu bulunmayan yerlerde ilgili mülkiye amirinin tayin edeceği şahıs İmar ve İskan Bakanlığını temsilen Komisyona katılır. İlgili mülkiye amirleri, bilgi ve görgüsünden istifade edilecek kimseleri de komisyon çalışmalarına iştirak ettirebilirler.*"

A. AFETE MARUZ BÖLGE

Hak sahipliği başvurularının reddedilme gerekçelerinden birini hak sahipliğine konu taşınmazın afete maruz bölgede olması oluşturmaktadır. Afete maruz bölge, afet riski altında olan bölgeleri ifade eder. Can ve mal kayıplarının önlenmesi için bu bölgelerde yapı yapılmamalıdır. Afete maruz bölge ilanı 7269 sayılı Kanun'a göre yapılmaktadır⁷⁶. Cumhurbaşkanı tarafından verilen bu karar Resmi Gazete'de yayımlanır.

06 Şubat Kahramanmaraş merkezli depremler sebebiyle yapılan hak sahipliği başvuruları taşınmazın afete maruz bölgede yer alması sebebiyle reddedilebilmektedir. Bunun gerekçesini de 7269 sayılı Kanun'un 29/3. maddesi oluşturmaktadır. Söz konusu maddeye göre afet ve benzeri sebeplerle yapı yapılması uygun olmayan bölgelerde ruhsatsız yapı yapılması durumunda kişi hak sahipliğinden yararlanamayacaktır. Afete maruz bölge de yapı yapılmasında sakıncalı olan bölgeler kapsamındadır. Ancak 06 Şubat Kahramanmaraş merkezli depremler sebebiyle 7269 sayılı Kanun'a eklenen geçici madde 27/2 uyarınca madde 29/3 uygulama alanı bulmamaktadır.

Konuya ilişkin örnek bir olayda, 06 Şubat Kahramanmaraş merkezli depremlerde ağır hasar gören konutu için hak sahipliği talebinde bulunan kişinin başvurusu "konutunun afete maruz bölgede kaldığı" gerekçesiyle reddedilmiştir. Söz konusu işlemin iptali istemiyle dava açılmıştır. Mahkeme, 7269 sayılı Kanun'a eklenen geçici madde 27/2 uyarınca 29/3. maddenin uygulama alanı bulamayacağı gerekçesiyle afete maruz bölgede yapılan yapılar için de 06 Şubat depremlerinde hak sahipliği kazanılabileceğini belirterek, dava konusu işlemin iptaline karar vermiştir.⁷⁷ Ancak başka bir mahkeme kararında daha önce afete maruz kalmış bir taşınmaz için verilen hak sahipliği sonrasında, afete maruz bölgede bulunan aynı taşınmaz için başka bir afet dolayısıyla hak sahipliği başvurusunda bulunulması durumunda kişinin tekrardan hak sahipliğini elde edemeyeceği belirtilmiştir⁷⁸. Hak sahipliği temelde barınma ihtiyacını gidermeye yönelik olduğundan, ilk hak sahipliği sonrasında tahsis edilen konut bu ihtiyacı karşılamaktadır. Bu nedenle

⁷⁶ 7269 sayılı Kanun md.2: "Su baskınına uğramış veya uğrayabilir bölgeler, İmar ve İskan Bakanlığının teklifi üzerine Devlet Su İşlerinin bağlı bulunduğu Bakanlıkça; yer sarsıntısı, yer kayması, kaya düşmesi ve çığ gibi afetlere uğramış veya uğrayabilir bölgeler ise, İmar ve İskan Bakanlığınca tespit ve bunlardan şehir ve kasabalarda meydana gelen ve gelebileceklerin sınırları imar planına, imar planı bulunmayan kasaba ve köylerde de belli edildikçe harita veya krokilere işlenmek suretiyle, afete maruz bölge olarak Cumhurbaşkanınca kararlaştırılır ve bu suretle tespit olunan sınırlar; (...) ²¹ ilgili valiliklerce mahallinde ilan olunur.2 Mahalli şart ve özellikler dolayısıyla yangın afetine uğraması muhtemel olan sahalara, şehir ve kasabalarda belediye meclisleri, köylerde ihtiyar heyetleri tarafından tespit ve kaymakamların mütalaası alındıktan sonra valilerin tasvibi üzerine ilgili bölgelerde ilan olunur."

⁷⁷ Kahramanmaraş 3. İdare Mahkemesi, E: 2023/2263, K: 2024/319, T: 28.02.2024, Kahramanmaraş 3. İdare Mahkemesi, E: 2024/88, K: 2024/1372, T: 04.07.2024.

⁷⁸ Kahramanmaraş 4. İdare Mahkemesi, E: 2024/1389, K: 2025/577, T: 27.02.2025.



daha öncesinde de afete maruz kalmış aynı konut için yapılan ikinci hak sahipliği başvurularının reddedilmesi, 7269 sayılı Kanun'un konut hakkını koruyucu yaklaşımı dikkate alındığında hukuka uygun bir yaklaşımdır.

B. HASARSIZ KONUT

7269 sayılı Kanun'un 29/4. maddesinde ve yönetmeliğin 9. maddesinde afetzedenin veya eşinin o yerde hasarsız başka konutlarının bulunması durumunda hak sahibi olamayacakları düzenlenmiştir. Ancak söz konusu hasarsız konutun niteliğinin kişilerin barınma ihtiyacını karşılar nitelikte olması gerekmektedir. Kanun koyucu, afetin meydana getirdiği barınamama durumunu telafi etmek için hak sahipliği müessesesini getirdiğinden, Devletin afet yerinde hasarsız konutu bulunanların barınma ihtiyacını gidermeye yönelik yeni bir konut tesis etme görevi ortadan kalkmaktadır.

Mahkeme kararlarında hasarsız konutun sahip olması gereken nitelikler belirtilmiştir. Buna göre, hasarsız konutun kişilerin oturabileceği tamamlanmış bir konut düzeyinde olması, inşaat aşamasında olmaması gerekmektedir⁷⁹. Aynı zamanda hasarsız konut müstakil olmalı, kişi hisseli malik olmamalıdır⁸⁰. Hasarsız konutun sahip olması gereken bir başka nitelik de, hak sahipliğine ilişkin taşınmazın bulunduğu yerde olmasıdır. Ancak burada hasarsız konutun hangi durumda "o yerde" koşulunu sağladığı somut olayın niteliklerine göre değerlendirilmelidir. Yargı kararlarına göre, aynı ilçede hasarsız konutun bulunması o yerde koşulunu sağlayabilecekken⁸¹, hasarsız konutun ilçenin merkezine uzak kırsal bölgede yer alması o yerde koşulunu sağlamayacaktır⁸². Burada dikkate alınacak kriter, hasarsız konutun bulunduğu yerin afetzedenin yerleşik sosyal ve ekonomik ilişkilerini olumsuz etkilememesi, kişinin olağan hayat faaliyetlerini yürütmesine engel teşkil etmemesidir⁸³. Yani kişilerin afetten önce sürdürdüğü hayat düzeninin devam etmesi gerekmektedir. Kişiler, afetten önce oturdukları ilçede başka bir eve taşınabilir. Bu durumda aynı iş yerine gidebilir, aynı arkadaş, akraba çevresini devam ettirebilir. Ancak aynı ilçenin çok uzak noktalarında veya farklı

⁷⁹ Kahramanmaraş 4. İdare Mahkemesi, E: 2024/266, T: 03.03.2025, Kahramanmaraş 4. İdare Mahkemesi'nin anılan yürütmenin durdurulması kararına yapılan itiraz Gaziantep Bölge İdare Mahkemesi tarafından reddedilmiştir. Bkz. Gaziantep Bölge İdare Mahkemesi 7. İdari Dava Dairesi, Yd İtiraz No: 2025/30, T: 29.04.2025.

⁸⁰ Kahramanmaraş 2. İdare Mahkemesi, E: 2024/140 K: 2024/2483 T: 23.10.2024, Diyarbakır 4. İdare Mahkemesi, E: 2023/1198, K: 2024/479, T: 03.05.2024, Diyarbakır 4. İdare Mahkemesi'nin anılan kararının istinaf başvurusu Gaziantep Bölge İdare Mahkemesi tarafından reddedilmiştir. Bkz. Gaziantep Bölge İdare Mahkemesi 10. İdari Dava Dairesi, E: 2022/4225, K: 2025/2055, T: 20.06.2025.

⁸¹ Adıyaman 2. İdare Mahkemesi, E: 2024/1927, K: 2025/34, T: 15.01.2025, Söz konusu karara yapılan istinaf başvuru reddedilmiştir. Bkz. Gaziantep Bölge İdare Mahkemesi 7. İdari Dava Dairesi, E: 2025/3960, K: 2025/1999, T: 07/08/2025.

⁸² Kahramanmaraş 3. İdare Mahkemesi, E: 2023/1819, K: 2025/264, T: 19.02.2025.

⁸³ Kahramanmaraş 3. İdare Mahkemesi, E: 2023/1819, K: 2025/264, T: 19.02.2025.

ilçelerde kişilerin eski hayat düzenlerini devam ettirmeleri zor olacağından hasarsız konutun zarara uğrayan eve makul ölçüde yakın olması gerekmektedir.

Hasarsız konutun sahibi olacak kişiler ilgili mevzuatta kişinin kendisi ve eşi olarak belirtilmiştir. Buna göre, hak sahibi olmak isteyenin annesine, babasına, kardeşine, oğluna ait bir hasarsız konut olması durumunda kişi hak sahibi sayılacaktır. Buradaki aidiyet durumu mülkiyet ilişkisinden ziyade sahiplik ilişkisini ifade etmektedir. Hak sahipliği mülkiyet hakkını değil barınma ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak konut hakkını korumaktadır. Bu nedenle hasarsız konut tapuda kişinin adına kayıtlı olsa dahi deprem öncesinde fiilen o konut kullanılmıyorsa, orada kişinin oğlu, kardeşi, annesi gibi kişiler oturuyorsa ve ev sahibi olarak onlar kabul edilmişse kişinin hak sahipliği başvurusunun hasarsız konutu olduğu gerekçesiyle reddi hukuka aykırılık teşkil edecektir⁸⁴.

Bir başka durum boşanma aşamasında yapılan hak sahipliği başvurularında eşe ait hasarsız konutun nasıl yorumlanacağı meselesidir. “Eşe ait hasarsız konutun bulunduğu” gerekçesiyle hak sahipliği başvurusunun iptali istemiyle açılan bir davada mahkeme, deprem tarihinden önce açılmış boşanma davası devam eden çiftler için her ne kadar aile birliğinin devamı tartışmalı olsa da mevcut durumda kişiler evli olduğundan, davanın reddine oyçokluğuyla karar vermiştir⁸⁵. Azlık oyu ise, aile birliğinin devamı tehlikede olduğundan kişinin barınma hakkının zarar göreceği, boşanma davasının sonucunun beklenilmesi gerektiği gerekçesiyle çoğunluk görüşe katılmamıştır. Boşanma aşamasında olan çiftlerin aile birliğini devam ettirmeleri söz konusu olamayacağından, birlikte tek bir evden barınma ihtiyaçlarını karşılamaları da mümkün değildir. Bu nedenle azlık oyunda da belirtildiği gibi boşanma davasının sonucunu bekletici mesele yapmak daha hakkaniyetli bir yaklaşım olacaktır. Ancak bu gibi durumlarda eşler hak sahipliği kazanabilmek için formaliteden boşanma davaları da açabilir. Bu tip durumlarda her olay özelinde değerlendirme yapılarak kişilerin aile birliğini koruyup korumadıklarına göre karar verilmelidir.

Hasarsız konuta ilişkin olarak hak sahipliğinin oluşma şartlarının hangi tarihe göre belirleneceği meselesi ise yönetmeliğin 9. maddesinin 2. fıkrasında düzenlenmiştir. Söz konusu maddeye göre kişinin kendisinin veya eşinin o yerde hasarsız konutunun tespiti talep ve taahhütnamelerin incelenme tarihi esas alınarak yapılmaktadır. Ancak söz konusu düzenlemenin iptali istemiyle Danıştayda açılan davada Danıştay 4. Dairesi, davaya konu düzenlemenin 7269 sayılı Kanun’da dayanağının olmadığı, yönetmelikle Kanun’un kapsamının genişletilemeyeceği, Kanun’da yer alamayan bir düzenlemenin yönetmelikle getirilemeyeceği gerekçeleriyle söz konusu fıkra hükmünü iptal etmiştir⁸⁶. Ayrıca Danıştay, kendisine

⁸⁴ Kahramanmaraş 3. İdare Mahkemesi, E: 2023/1306, K: 2024/2386, T: 03.03.2025.

⁸⁵ Kahramanmaraş 3. İdare Mahkemesi, E: 2023/2841, K: 2024/2425, T: 27.11.2024.

⁸⁶ Danıştay 4. Dairesi, E: 2024/1151, K: 2025/3488, T: 29.05.2025.



veye eşine ait o yerde müstakil hasarsız başka bir konutunun bulunmaması koşulunun afet tarihi itibarıyla aranması gerektiğini belirtmiştir⁸⁷. Danıştay her ne kadar kararında afet tarihinin esas alınması gerektiğini belirtmişse de, hak sahipliğinin esas amacının barınma ihtiyacını karşılamaya yönelik olduğu, bir tazmin aracı olmadığı dikkate alındığında kişinin deprem sonrasında hasarsız konut satın alması durumunda barınma ihtiyacı karşılanacağından afet tarihi itibarıyla değil, talep ve taahhütnamelerin incelenme tarihi itibarıyla hasarsız konut koşulunun tespitinin yapılması hak sahipliğinin amacına daha uygun olacaktır.

C. İLMÜHABER BELGESİNDE TAPU SAHİBİNİN İMZASI

İlmühaber belgesi, kişinin hak sahipliğine konu yapıda deprem zamanı ve öncesinde yaşadığını belgeleyen, yapı sahibi olduğunu doğrulayan nitelikte bir belgedir. Yönetmeliğin¹⁴. maddesine göre, hak sahibi olmak isteyen kişi yapıyla olan sahiplik ilişkisini ilmühaber belgesiyle de tasdik ettirebilir.

Örnek bir olayda, 06 Şubat Kahramanmaraş merkezli depremler nedeniyle ağır hasarlı olarak tespit edilen konuta ilişkin yapılan hak sahipliği başvurusu “ibraz edilen ilmühaber belgesinde tapu sahibinin imzası yoktur” gerekçesiyle reddedilmiştir. Başvuru sahibi ret işleminin iptali istemiyle dava açmıştır. Mahkeme, “*ilmühabere belgesine konu taşınmazın hangi taşınmaz olduğunu belirten (adres, ada parsel bilgisi, askı kodu gibi) unsurlar ile başvuran kişinin yapı sahibi olduğu ve deprem tarihini de kapsayacak şekilde bu tarihten önceden beri taşınmazın kullanıcısı olduğunu ispata yarayan (o bölgede yaşayan yerel halktan oluşan şahitler ile muhtar ve azaların beyan ve imzaları gibi) unsurlara ve nihai olarak mülki amirin tasdikine yer verilmesi gerektiği, ancak bunların dışında tapu sahibinin ya da tapu sahibinin mirasçılarının imzası gibi diğer hususların ilmühabere belgesinde yer almamasının belgeyi geçersiz hale getirmeyeceği, ...kaldı ki ilmühabere belgesinde tapu sahibinin imzasının aranması gerektiğinin kabulü halinde, ilmühabere belgesinde olması gereken temel unsurların varlığı sonucu yapı sahibi olduğu anlaşılan kişinin hak sahibi olabilmesinin, yapının bulunduğu taşınmazın malikinin rızasına bağlanacağı anlamına geleceğinden, kendilerine ait olmayan arsa veya arazi üzerine inşaat ruhsatı almaksızın bina inşa eden yapı sahiplerinin hak sahibi olmasının önünü açan 7269 sayılı Kanun’un Geçici 27. maddesine aykırı düşeceği...*” gerekçesiyle dava konusu işlemin yürütmesinin durdurulmasına karar vermiştir⁸⁸. Hak sahipliği müessesesinin yapı ile kişi arasındaki sahiplik ilişkisini gözettiği ve barınma ihtiyacını karşılamaya yönelik amacı dikkate alındığında, yapı sahibinin yapıyı deprem tarihi ve öncesinde kul-

⁸⁷ Danıştay 4. Dairesi, E: 2024/1151, K: 2025/3488, T: 29.05.2025.

⁸⁸ Kahramanmaraş 4. İdare Mahkemesi, E: 2024/2604, K: 2025/1242, T: 16/04/2025., ayrıca bkz. söz konusu dosyaya ilişkin YD Kabul kararına karşı yapılan itiraz Gaziantep Bölge İdare Mahkemesi 7. İdari Dava Dairesi tarafından reddedilmiştir. Gaziantep Bölge İdare Mahkemesi 7. İdari Dava Dairesi, E: 2025/18, T: 26/03/2025.

landığını kanıtlayan taşınmaza ilişkin bilgilerin, muhtar ve azalarının, şahitlerin imzalarının ve mülki idare amirinin onayının ilmühaber belgesinde bulunması yeterli olacaktır. Bu durumda tapu sahibinin imzasının ilmühaber belgesinde olmaması belgeyi geçersiz kılmayacaktır.

İlmühaber belgesine ilişkin olarak değinilmesi gereken bir başka husus ise, yönetmeliğin 14. maddesinde yer alan ilmühaber belgesinin ilgili mülki amirince onaylanmış olma şartıdır. Söz konusu maddeye göre, muhtar ve azalarının, yapı sahibinin, şahitlerin imzalarının Kaymakam tarafından tasdik edilmesi gerekmektedir. Yazı İşleri Müdürü veya Veri Hazırlama ve Kontrol İşletmeni gibi mülki amir olmayan kişiler tarafından ilmühaber belgesinin tasdik edilmesi durumunda, söz konusu belge hukuka aykırı olacaktır⁸⁹.

D. EVLİ EVLAT

7269 sayılı Kanun, aynı binada ebeveyniyle birlikte oturan evli evladın hak sahipliğine ilişkin düzenlemeyi yönetmeliğe bırakmıştır. Yönetmeliğin ilgili maddelerine göre evli evlat ebeveyninin konutunda ebeveyniyle birlikte oturuyorsa hak sahibi olamaz. Ancak ebeveynine ait bir konutta ebeveyninden ayrı olarak yaşamaması durumunda hem ebeveyn hem de evli evlat ayrı ayrı hak sahibi olabilir. Yargı kararlarında söz konusu düzenlemeyle evli evladın ailesiyle birlikte barınma ihtiyacının deprem sonrasında korunması amaçlandı⁹⁰, evli evlat yönünden taşınmazda deprem tarihi ve öncesinde ikamet etme şartı arandığı belirtilmiştir⁹¹.

Evli evladın, ikinci hasarlı konutta ebeveyninden ayrı oturan evli evlattır statüsüyle yaptığı hak sahipliği başvurusunun “tarihçeli yerleşim yeri uyuşmadığından” bahisle reddine ilişkin işlemin iptali istemiyle açılan bir davada mahkeme; ilgili idarelerden kişinin davaya konu konutta yaşadığını gösteren elektrik faturası, su faturası, ikametgah belgesi, Mekansal Adrese Dayalı Kayıt Sistemi(MAKS) vb. bilgi ve belgeleri istedikten sonra, ikametgah belgesi ve MAKS verilerini birlikte dikkate alarak, evli evladın ebeveynine ait iki katlı bir yapıda ebeveyninden farklı katta yaşadığını değerlendirmiş ve evli evladın başvurusunun reddini hukuka aykırı bulmuştur⁹². Bu durumda iki katlı yapıda babanın oturduğu bölüm için baba hak sahibi olabileceksen, evli evlat da farklı kattaki oturduğu bölüm için hak sahibi olabilecektir. Ancak yapının tek bir yaşanabilir bölümden oluşması durumunda hak sahipliğinden sadece ebeveyn faydalanabilecektir. Bir başka uyuşmazlıkta, davacının “evli evlat olarak deprem tarihi itibarıyla hasarlı konutta ikamet et-

⁸⁹ Kahramanmaraş 3. İdare Mahkemesi, E: 2023/1540, K: 2024/2212, T: 28.10.2024.

⁹⁰ Kahramanmaraş 2. İdare Mahkemesi, E: 2023/2616, K: 2024/1586, T: 02.05.2024.

⁹¹ Kahramanmaraş 3. İdare Mahkemesi, E: 2023/1380 K: 2024/1050, T: 29.05.2024.

⁹² Kahramanmaraş 4. İdare Mahkemesi, E: 2024/84 K:2025/1911, T: 27.05.2025. Aynı dosyaya ilişkin YD Kabul kararına yapılan itiraz ise Gaziantep Bölge İdare Mahkemesi 7. İdari Dava Dairesi tarafından reddedilmiştir. Gaziantep Bölge İdare Mahkemesi 7. İdari Dava Dairesi, YD İtiraz No: 2025/31, T: 06/05/2025.



mediği” gerekçesiyle hak sahipliği başvurusunun reddine ilişkin işlemin iptali istemiyle dava açılmıştır. Farklı bir ilde mevsimlik işçi olarak çalışan davacının ikametgah adresi hak sahipliğine konu konutla örtüşmediği için idare tarafından hak sahipliği başvurusu kabul edilmemiştir. Mahkeme yaptığı inceleme sonrasında davacının işi sebebiyle ikametgah adresini değiştirdiği, davacının eşinin ve çocuğunun ikametgahının deprem tarihi itibarıyla hak sahipliğine konu konutta olduğu, bu durumda evli bireylerin birbirlerinden ayrı yaşamasının hayatın olağan akışına aykırı olması nedeniyle dava konusu işlemin iptaline karar vermiştir⁹³.

E. METRUK YAPI

Metruk yapı, uzun süredir kullanılmayan, fiilen terk edilmiş eski yapıları ifade etmek için kullanılan bir terimdir. Hak sahipliği başvuruları da yapının metruk olduğundan bahisle reddedilebilmektedir. Burada idare kişinin deprem tarihi ve öncesinde yapıyı kullanma durumunu aramaktadır. Metruk yapılarda ise kişinin öncesinde oturduğu bir yapı olmadığı için deprem sonrasında barınma hakkını tehlikeye sokan bir durum olmayacaktır. Bu nedenle hak sahipliğinin getirisi olan konut veya kredi imkanından metruk yapıya sahip olan kişiler faydalanamayacaktır.

Hak sahipliği başvurularının “yapının metruk yapı olması” gerekçesiyle reddine ilişkin işlemlere karşı açılan iptal davalarında, ilk olarak yapının metruk olup olmadığını belgeleyen delillere bakılmaktadır. Bu doğrultuda resen araştırma ilkesinin gereği olarak ilgili idarelerden ve davacıdan su, elektrik, doğalgaz gibi faturalar, ikametgah belgesi, yapının fotoğrafları vb. gibi kişinin yapıyı kullandığını ve yapının kullanılabilir olduğunu kanıtlayan belgeler istenmektedir. Örneğin mahkeme bir yapının metruk olup olmadığını tespit ederken bir bütün olarak bilgi ve belgeleri değerlendirmiş ve faturaların olmadığı, belge olarak sadece ilmühaber belgesinin sunulduğu davayı somut bilgi ve belge yetersizliğinden reddetmiştir⁹⁴. Başka bir örnekte ise mahkeme, deprem öncesi döneme ait elektrik ve su faturalarının, ikametgah belgesinin davacının metruk olduğu iddia edilen yapıyı kullandığını gösteren belgeler olduğunu, idarenin ileri sürdüğü fotoğrafların da yapının kullanılır olduğunu gösterdiğini, idare tarafından somut bilgi ve belgelerle yapının metruk olduğunun ortaya konulmadığını, bu nedenle hak sahipliğinin reddine ilişkin işlemin hukuka aykırı olduğunu kabul etmiştir⁹⁵.

⁹³ Elazığ 2. İdare Mahkemesi, E: 2023/1480, K: 2024/510, T: 17.04.2024. Söz konusu kararın istinaf başvurusunun reddine ilişkin karar bkz. Gaziantep Bölge İdare Mahkemesi 10. İdari Dava Dairesi E: 2024/4257, K: 2025/2027, T: 19.06.2025.

⁹⁴ Kahramanmaraş 3. İdare Mahkemesi, E: 2023/2119, K: 2025/175, T: 31.01.2025. Elazığ 2. İdare Mahkemesi, E: 2023/676, K: 2024/390, T: 13.03.2025. Söz konusu kararın istinaf başvurusunun reddine ilişkin karar bkz. Gaziantep Bölge İdare Mahkemesi 10. İdari Dava Dairesi E: 2024/3374, K: 2025/21169, T: 17.04.2025.

⁹⁵ Kahramanmaraş 3. İdare Mahkemesi, E: 2024/11, K:2024/2213, T:28.10.2024.

F. AFET SONRASI TAPU SATIŞI

Hak sahipliğinin kazanılmasında başvuru yapan kişinin afet tarihi ve öncesi itibarıyla yapıyla olan sahiplik ilişkisi dikkate alınır. Afet sonrasında hak sahibinin yapıyı devretmesi hak sahipliğini etkilemeyeceği gibi yapıyı afetten sonra satın alan kişi de hak sahibi olamaz⁹⁶. Afet sonrası tapu satışının olması durumunda, satıştan önce yapıya sahip olan kişinin hak sahipliği korunacaktır.

Afet sonrası tapu satışına ilişkin olarak örnek bir olayda, kişinin hak sahipliği başvurusu “Afet sonrası tapu satışı olduğundan red verilmiştir. İlmühaber imzalayan kişilerden satanlar olmuştur.” gerekçesiyle reddedilmiştir. Bunu üzerine söz konusu işlemin iptali istemiyle dava açılmıştır. Mahkeme, afet sonrası tapu satışının hak sahipliğini etkilemeyeceği ve ilmühaber belgesiyle yapıyla olan sahiplik ilişkisinin ispat edilebildiğini belirterek dava konusu ret işleminin iptaline karar vermiştir⁹⁷. Konuya ilişkin bir başka mahkeme kararında ise, afet sonrasında yapılan hasar tespitlerinde az hasarlı olarak tespit edilen yapıların satıştan sonra ağır hasarlıya dönmesi durumunda, yeni malığın yine hak sahipliği elde edemeyeceği belirtilmiştir⁹⁸.

Hak sahipliğindeki temel amaç depremden zarar gören afetzedelerin konut ihtiyacını karşılamaktır⁹⁹. Bu nedenle deprem tarihi ve öncesinde hak sahipliğine konu yapıda yaşamayan kişinin hak sahipliği söz konusu olmayacaktır. Böylelikle sosyal devlet ilkesinin gereği olan hak sahipliği müessesesinin amacına aykırı olarak kişilerin zenginleşmesinin de önüne geçilecektir¹⁰⁰.

G. TİCARETHANE VE AHIR

Hak sahipliği konuta, işyerine ve ahıra ilişkin olarak verilmektedir. Ancak hak sahipliğine ilişkin yapı neyse sadece ona ilişkin olarak hak sahipliği verilecektir¹⁰¹. Hak sahiplikleri arasında geçiş mümkün değildir.

⁹⁶ Afet Sebebiyle Hak Sahibi Olanların Tespiti Hakkında Yönetmelik md.11/2: “Afetzedelik ve buna ilişkin hak sahipliği üçüncü şahıslara devrolunamaz. Afetten zarar gören bir taşınmaz malı, afetten sonra satış veya başka şekillerle devralan üçüncü şahıslar da hak sahibi niteliğini kazanamazlar.”

⁹⁷ Kahramanmaraş 4. İdare Mahkemesi, E: 2024/55, K: 2025/1240, T: 16.04.2025.

⁹⁸ Elazığ 1. İdare Mahkemesi, E: 2024/109, K: 2024/736, T: 06.05.2024. Söz konusu kararın istinaf başvurusunun reddine ilişkin karar bkz. Gaziantep Bölge İdare Mahkemesi 10. İdari Dava Dairesi E: 2024/4280, K: 2025/2039, T:2 0.06.2025.

⁹⁹ Elazığ 1. İdare Mahkemesi, E: 2024/145, K: 2024/737, T: 06.05.2024. Söz konusu kararın istinaf başvurusunun reddine ilişkin karar bkz. Gaziantep Bölge İdare Mahkemesi 10. İdari Dava Dairesinin E: 2024/3910, K: 2025/1859, T: 30.05.2025.

¹⁰⁰ Elazığ 1. İdare Mahkemesi, E: 2023/1563, K: 2024/819, T: 20.05.2024, Elazığ 1. İdare Mahkemesi, E: 2023/1512, K: 2024/624, T: 19.04.2024.

¹⁰¹ Afet Sebebiyle Hak Sahibi Olanların Tespiti Hakkında Yönetmelik md.11/1: “ Hak sahipliği, ilişkin bulunduğu konut, ya da işyeri için hüküm ifade eder; konuta ilişkin hak sahipliğinin işyerine, işyerine ilişkin hak sahipliğinin de konuta tebdili mümkün değildir.”



Hak sahipliği başvuruları, hasar tespit raporlarında yapının ticarethane olduğu ortaya konulmadığı gerekçesiyle reddedilebilmektedir. Buna ilişkin uyuşmazlıklarda, yapının tapu kaydı, yapı ruhsatı, yapıya ilişkin fotoğraflar gibi bilgi belgeler üzerinden bir değerlendirme yapılmalıdır. Hak sahipliği başvurusunun “yapının ticarethane olmadığı” gerekçesiyle reddi kararının iptali istemiyle açılan bir davada mahkeme, hasar tespit raporlarında yapının ticarethane olmadığı belirtilse de, tapu kaydında “dükkan” ibaresi yer alıyorsa, fotoğraflardan yapının açıkça ticarethane niteliğinde olduğu anlaşılıyorsa, söz konusu yapının ticarethane olarak kabul edilmesi ve işyeri hak sahipliğine konu olması gerektiğini belirtmiştir¹⁰². Aynı zamanda bu tarz uyuşmazlıklarda, yapının fiilen işyeri olarak kullanımı da önem arz etmemektedir. Tapu kaydında yapı ticarethane olarak belirtilmişse kişi ticarethane hak sahipliğinden yararlanabilecektir. Yapı mesken olarak tapu kaydında yer alıyorsa, fiilen ticarethane olarak kullanılsa bile kişinin ticarethane hak sahipliği elde etmesi söz konusu olmayacaktır¹⁰³.

Yukarıda belirtilen durumlar ahır için yapılan hak sahipliği başvurularında da geçerlidir. Ahır için yapılan hak sahipliği başvurusunun, “hasar tespitinde ahır olmadığından” bahisle reddine ilişkin işlemin iptali istemiyle açılan davada mahkeme, yapılan ara karar sonucunda ulaştığı hayvan işletme tescil belgesi, hayvanlara ilişkin raporlar vb. birlikte değerlendirerek yapının ahır olduğuna kanaat getirmiş ve dava konusu işlemin iptaline karar vermiştir¹⁰⁴. Bir başka uyuşmazlıkta ise mahkeme, ahır için yapılmak istenen hak sahipliği başvurusunun konut için yapılması durumunda davalı idarenin, başvuruda bulunanın iradesini gözetmesi ve yapılan yanlışlığı maddi hata kapsamında değerlendirerek karar vermesi gerektiğini belirtmiştir¹⁰⁵.

SONUÇ

Türkiye'nin bir deprem ülkesi olma gerçeği, Devletin sosyal devlet ilkesi uyarınca çeşitli tedbirler ve uygulamalar ortaya koymasına sebep olmuştur. Bu bağlamda hak sahipliği kurumu, 1982 Anayasası'nın sosyal devlet ilkesini, devletin temel amaç ve görevlerini, sosyal ve ekonomik haklar kategorisinde yer alan konut hakkına ilişkin pozitif yükümlülüğünü ve mali kaynaklarla sınırlı yerine getirme ilkesini içeren bir uygulama olarak karşımıza çıkmaktadır.

Hak sahipliği kurumu 7269 sayılı Kanun'a, bu Kanun'a dayanılarak çıkartılmış olan yönetmeliğe ve tamamlayıcı nitelikte olan 4123 Kanun'a dayanmaktadır. Söz konusu mevzuatlar birlikte değerlendirildiğinde, hak sahipliği kurumunun bir tazmin aracı olmaktan öte, afetzedelerin barınma ihtiyacını karşıladığı

¹⁰² Kahramanmaraş 3. İdare Mahkemesi, E: 2023/1334, K: 2024/1190, T: 07.06.2024.

¹⁰³ Gaziantep Bölge İdare Mahkemesi 10. İdari Dava Dairesi, E: 2025/482, K: 2025/1795, T: 30.05.2025.

¹⁰⁴ Kahramanmaraş 3. İdare Mahkemesi, E: 2024/1735, K: 2024/2586, T: 29.11.2024.

¹⁰⁵ Gaziantep Bölge İdare Mahkemesi 7. İdari Dava Dairesi, E: 2024/10053, K: 2025/715, T: 13.03.2025.

ve normal hayat düzenlerine dönmelerini amaçladığı anlaşılmaktadır. Nitekim yargı kararları da hak sahipliğinin, yapı ile afetzede arasında mülkiyet ilişkisinden ziyade, afetzedenin afet öncesi ve anındaki fiili yaşam ilişkisini dikkate aldığını ve barınma ihtiyacı doğrultusunda konut hakkını koruduğunu ortaya koymuştur.

Hak sahipliğinden kaynaklı hukuki uyuşmazlıklar yukarıda anılan mevzuatlar çerçevesinde çözümlenmektedir. 7269 sayılı Kanun ile yönetmelik eski tarihli olup, çeşitli belirsizlikler içermektedir. 7269 sayılı Kanun birkaç maddede hak sahipliği kurumunu düzenleyerek, hak sahibinin yapıyla olan ilişkisini daha çok sahiplik kavramı üzerinden değerlendirmiştir. Yönetmelik ise konuyu daha ayrıntılı biçimde ele alarak, hak sahibi ile yapı arasındaki ilişkiyi mülkiyet kavramını esas alarak değerlendirmiştir. Bu doğrultuda 14. maddeyle kişi ile yapı arasındaki ilişkinin sırasıyla çeşitli belgelerle ortaya konulacağını düzenlemiştir. Ancak uygulamada kavramların yoruma açık yapısı ve içtihat belirsizliği sebebiyle yeknesaklık mevcut değildir.

Hak sahipliğine ilişkin hukuki uyuşmazlıklarda mevzuatın somutlaştırılması açısından, yargı kararlarında hak sahipliğine ilişkin farklı durumların nasıl ele alındığı önem arz etmektedir. Çalışmamızda ele aldığımız yargı kararları incelendiğinde, hak sahipliğinin birincil olarak mülkiyet hakkından çok barınma hakkını korumayı amaçladığı, mahkeme kararlarının da barınma hakkını önceleyerek somut olayları değerlendirdiği anlaşılmaktadır. Örneğin, afete maruz bölge kararlarında, riskli alanlarda yeni yapılaşma sınırlanmakla beraber; afetzede depremden önce afete maruz bölgede fiilen yaşıyorsa ve 7269 sayılı Kanun'daki 06 Şubat depremine ilişkin olarak getirilen istisnai hükümler somut olayda uygulanabilir ise, kişinin hak sahipliğini elde etmesi mümkün olacaktır. Yine hasarsız konuta ilişkin mahkeme kararlarında hasarsız konutun özellikleri değerlendirilerek barınma ihtiyacını karşılayabilme potansiyeline bakılmaktadır.

Mahkeme kararlarındaki barınma hakkını esas alan yorum şekli, hak sahipliğine ilişkin uyuşmazlıklarda afetzedelerin deprem anı ve öncesinde fiili olarak hak sahipliğine konu yapıda yaşamasını delillendiren belgelerin bir bütün olarak ele alınmasını gerektirmiştir. Buna göre, yönetmeliğin 14. maddesinde yer alan belgeler (tapu kaydı, vergi kayıtları, ilmühaber belgesi vb.) ya da kişinin yapıyla olan fiili ilişkisini ortaya koyabilecek her türlü bilgi ve belge (MAKS verileri, ikametgah bilgileri vb.) resen araştırma ilkesi uyarınca taraflardan istenilmekte ve sunulan deliller birlikte değerlendirilerek kişinin yapıyla olan fiili ilişkisi ortaya konulmaktadır.

Sosyal devlet ilkesinin pratik hayata yansımaları olan hak sahipliği kurumuyla, her ne kadar barınma ihtiyacını önceleyen, kamusal hayatın eski haline dönmeyi amaçlayan bir yaklaşım sergilenmişse de, hukuki uyuşmazlıklarda mevcut olan belirsizliğin giderilmesi için 7269 sayılı Kanun ile yönetmelik hükümlerinin birbirini tamamlayacak şekilde güncel durumlara uyarlanması ve yargı kararlarındaki yeknesaklığı sağlayacak içtihatların oluşturulması gerekmektedir.

KAYNAKLAR

- Akyılmaz B, Sezginer M ve Kaya C, *Türk İdare Hukuku* (14. Baskı, Savaş Yayınevi 2021)
- Akıntürk T, *Yeni Medeni Kanuna Göre Uyarlanmış Medeni Hukuk* (9. Baskı, Beta Yayınları 2003)
- Algan B, *Ekonomik, Sosyal ve Kültürel Hakların Korunması* (1. Baskı, Seçkin Yayıncılık 2007)
- Bulut N, *Prof. Dr. Turhan Tufan Yüce'ye Armağan (Bölüm: Sosyal Devletim Düşünsel Temelleri ve Çağdaş Sosyal Devlet Anlayışı)* (1. Baskı, Dokuz Eylül Üniversitesi Yayınları 2001)
- Çapar Asuman, 'İdarenin Kolluk Yetkilerini Genişleten Bir Sebep Olarak Doğal Afet' (2023) 11 [2] Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 1308
- Doğru O ve Nalbant A, *İnsan Hakları Avrupa Sözleşmesi Açıklama ve Önemli Kararlar Cilt II* (2. Baskı, Legal Yayıncılık 2016)
- Döner A, *Türk Anayasa Hukuku* (7. Baskı, Yetkin Yayınları 2025)
- Ersöz A.K. , '7269 Sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun'un ve Bu Kanun Kapsamındaki Hak Sahipliği Kurumunun Türk İdare Hukuku Bakımından Değerlendirilmesi' (2023) 14 [2] İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 486
- Fendoğlu HT, *Türk Anayasa Hukukunda Normlar ve Hiyerarşisi (Dünü-Bugünü)* (1. Baskı, Türkiye Adalet Akademisi Yayınları 2016)
- Gökkaya V, '5510 Sayılı Kanun Kapsamında Hak Sahipliği Ve Hak Sahiplerine Sağlanan Parasal Haklar (Yayımlanmamış Doktora Tezi)' (Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü 2025)
- Gören Z, 'Sosyal Devlet İlkesi ve Anayasa Hukuku Açısından Yaşam Kalitesi' (1997) 14 Anayasa Yargısı Dergisi 93
- Gözler K, *İdare Hukuku Cilt I* (3. Baskı, Ekin Basım Yayın Dağıtım 2019)
- Gözler K, *İdare Hukuku Cilt II* (3. Baskı, Ekin Basım Yayın Dağıtım 2019)
- Gözler K, *İnsan Hakları Hukuku* (4. Baskı, Ekin Basım Yayın Dağıtım 2022)
- Gözübüyük Ş, Gölcüklü F ve Saygılı A, *Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi ve Uygulaması* (12. Baskı, Turhan Kitabevi 2019)
- Günday M, *İdare Hukuku* (11. Baskı, İmaj Yayınevi 2017)
- Güriz A, *Hukuk Başlangıcı* (20. Baskı, Siyasal Kitabevi 2022)

Kaboğlu İ, *Özgürlükler Hukuku* (5. Baskı, AFA Yayınları 1998)

Kaplan O, '7269 Sayılı Kanun Çerçevesinde İdarenin Afet Sonrası Hasar Tespit İşlemlerinin Özellikleri ve Yargısal Denetimi' (2024) 6 [1] Yaşar Hukuk Dergisi 49

Karahanoğulları O, *İdarenin Hukukla Kavranması: Yasallık ve İdari İşlemler (Yargı Kararlarına Dayalı Bir İnceleme)* (3. Baskı, Turhan Kitabevi 2015)

Kaya F, *Ulusal ve Uluslararası Boyutlarıyla Konut Hakkı* (1. Baskı, Adalet Yayınları 2013)

Özay İH, *Günışığında Yönetim* (1. Baskı, Alfa Yayınları 1986)

Özbudun E, *Türk Anayasa Hukuku* (10. Baskı, Yetkin Yayınları 2010)

Özkan O, *İdari Yargı Uygulamasında Doğal Afetler, Deprem ve Hukuk* (1. Baskı, İstanbul Barosu Yayınları 1999)

Şahin C ve Sipahioğlu Ş, *Doğal Afetler ve Türkiye* (1. Baskı, Gündüz Eğitim ve Yayıncılık 2013)

Tercan B, 'Türkiye'de Afet Politikaları ve Kentsel Dönüşüm' (2018) 3 [5] Abant Kültürel Araştırmalar Dergisi 102

Üstün G, *Kentsel Dönüşüm Hukuku* (1. Baskı, On iki Levha Yayıncılık 2014)

Yaşar Şatiroğlu P, 'Doğal Afetlerde Hak Sahipliği Kavramının Danıştay Kararları Işığında Açıklanması ve İdarenin Kusur Sorumluluğu Açısından Kavramın Değerlendirilmesi' (2023) 81 Ankara Barosu Dergisi 242

Yıldırım E, 'Lanetlenecek Bir Ruh, Tekmelenecek Bir Beden : Şirketlerin, İnsan Hakları Olabilir mi?' (2017) 2 YBHD 63

Yılmaz E, *Hukuk Sözlüğü*, (7.Baskı, Yetkin Yayınları 2002)

Mahkeme Kararları

Anayasa Mahkemesi

Anayasa Mahkemesi, E: 2023/134; K: 2023/209, T: 30.11.2023

Anayasa Mahkemesi, E: 2024/93, K: 2025/98, T: 22.04.2025

Anayasa Mahkemesi, Mehmet Surma Başvurusu, Başvuru No: 2019/7113, K.T: 05.10.2022

Anayasa Mahkemesi, Mehmet Şentürk Başvurusu, Başvuru No: 2014/13478, K.T: 25.7.2017

Anayasa Mahkemesi, Sedat Şanlı Başvurusu, Başvuru No: 2018/6812, K.T: 03.07.2019



Anayasa Mahkemesi, E: 2024/93, K: 2025/98, T: 22.04.2025

Anayasa Mahkemesi, Şehmus Ayrıç ve Diğerleri Başvurusu, Başvuru No: 2019/8389,
K.T: 02.02/2022

AİHM

Niemietz v Germany App no 13710/88 (ECHR, 16 December 1992).

Danıştay Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu, E: 2016/3029, K: 2017/538, T:
09.02.2017

Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu, E:2016/3287, K:2018/4663, T: 08.11.2018

Danıştay 14. Dairesi, E: 2011/8485, K: 2011/1330, T: 10.10.2001

Danıştay 14. Dairesi, E: 2015/5572, K: 2018/495, T: 08.02.2018

Danıştay 4. Dairesi, E: 2024/1151, K: 2025/3488, T: 29.05.2025

Bölge İdare Mahkemeleri

Ankara Bölge İdare Mahkemesi 6. İdari Dava Dairesi, E: 2018/708, K: 2018/982,
T: 09.07.2018

Gaziantep Bölge İdare Mahkemesi 10. İdari Dava Dairesi E: 2024/3374, K:
2025/21169, T: 17.04.2025

Gaziantep Bölge İdare Mahkemesi 10. İdari Dava Dairesinin E: 2024/3910, K:
2025/1859, T: 30.05.2025

Gaziantep Bölge İdare Mahkemesi 10. İdari Dava Dairesi, E: 2022/4225, K:
2025/2055, T: 20.06.2025

Gaziantep Bölge İdare Mahkemesi 10. İdari Dava Dairesi E: 2024/4257, K:
2025/2027, T: 19.06.2025

Gaziantep Bölge İdare Mahkemesi 10. İdari Dava Dairesi E: 2024/4280, K:
2025/2039, T:2 0.06.2025

Gaziantep Bölge İdare Mahkemesi 7. İdari Dava Dairesi, E: 2024/10053, K:
2025/715, T: 13.03.2025

Gaziantep Bölge İdare Mahkemesi 7. İdari Dava Dairesi, E: 2025/18, T: 26/03/2025

Gaziantep Bölge İdare Mahkemesi 10. İdari Dava Dairesi, E: 2025/482, K:
2025/1795, T: 30.05.2025

Gaziantep Bölge İdare Mahkemesi 7. İdari Dava Dairesi, E: 2025/3960, K:
2025/1999, T: 07/08/2025

Gaziantep Bölge İdare Mahkemesi 7. İdari Dava Dairesi, YD İtiraz No: 2025/30,
T: 29.04.2025

Gaziantep Bölge İdare Mahkemesi 7. İdari Dava Dairesi, YD İtiraz No: 2025/31,
T: 06/05/2025

İlk Derece Mahkemeleri

Adıyaman 2. İdare Mahkemesi, E: 2024/1927, K: 2025/34, T: 15.01.2025

Diyarbakır 4. İdare Mahkemesi, E: 2023/1198, K: 2024/479, T: 03.05.2024

Elazığ 2. İdare Mahkemesi, E: 2023/676, K: 2024/390, T: 13.03.2025

Elazığ 2. İdare Mahkemesi, E: 2023/1480, K: 2024/510, T: 17.04.2024

Elazığ 1. İdare Mahkemesi, E: 2023/1512, K: 2024/624, T: 19.04.2024

Elazığ 1. İdare Mahkemesi, E: 2023/1563, K: 2024/819, T: 20.05.2024

Elazığ 1. İdare Mahkemesi, E: 2024/109, K: 2024/736, T: 06.05.2024

Elazığ 1. İdare Mahkemesi, E: 2024/145, K: 2024/737, T: 06.05.2024

Kahramanmaraş 3. İdare Mahkemesi, E: 2023/1334, K: 2024/1190, T: 07.06.2024

Kahramanmaraş 3. İdare Mahkemesi, E: 2023/1380 K: 2024/1050, T: 29.05.2024

Kahramanmaraş 3. İdare Mahkemesi, E: 2023/1540, K: 2024/2212, T: 28.10.2024

Kahramanmaraş 3. İdare Mahkemesi, E: 2023/1819, K: 2025/264, T: 19.02.2025

Kahramanmaraş 3. İdare Mahkemesi, E: 2023/2119, K: 2025/175, T: 31.01.2025

Kahramanmaraş 3. İdare Mahkemesi, E: 2023/2263, K: 2024/319, T: 28.02.2024

Kahramanmaraş 2. İdare Mahkemesi, E: 2023/2616, K: 2024/1586, T: 02.05.2024

Kahramanmaraş 3. İdare Mahkemesi, E: 2023/2841, K: 2024/2425, T: 27.11.2024

Kahramanmaraş 3. İdare Mahkemesi, E: 2024/11, K:2024/2213, T:28.10.2024.

Kahramanmaraş 4. İdare Mahkemesi, E: 2024/55, K: 2025/1240, T: 16.04.2025

Kahramanmaraş 4. İdare Mahkemesi, E: 2024/84 K:2025/1911, T: 27.05.2025

Kahramanmaraş 3. İdare Mahkemesi, E: 2024/88, K: 2024/1372, T: 04.07.2024

Kahramanmaraş 2. İdare Mahkemesi, E: 2024/140 K: 2024/2483 T: 23,10,2024

Kahramanmaraş 4. İdare Mahkemesi, E: 2024/266, T: 03.03.2025

Kahramanmaraş 4. İdare Mahkemesi, E: 2024/1389, K: 2025/577, T: 27.02.2025

Kahramanmaraş 3. İdare Mahkemesi, E: 2024/1735, K: 2024/2586, T: 29.11.2024

Kahramanmaraş 4. İdare Mahkemesi, E: 2024/2604, K: 2025/1242, T: 16/04/2025

