



GAZİ TÜRKİYAT
B A H A R / 3 8
2 0 2 6
ISSN: 1307-914X
e-ISSN: 2979-9368

ARAŞTIRMA MAKALESİ / Research Article

Atf / Citation

TURAN, H. C., ÇETİN AKTÜRK, B. (2026). "Kentsel Dönüşüm Sürecinde Mülkiyet Hakkı: Anayasa Mahkemesi İçtihadı Işığında Bir İnceleme". *Gazi Türkiyat*, 38: 87-113.

Geliş / Submitted

08.01.2026

Kabul / Accepted

19.05.2026

DOI

10.65007/gaziturkiyat.1859594

KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNDE MÜLKİYET HAKKI: ANAYASA MAHKEMESİ İÇTİHADİ IŞIĞINDA BİR İNCELEME

Property Rights in Urban Transformation Processes: An Examination in Light of Constitutional Court Case Law

Hilmi Can TURAN*

Banu ÇETİN AKTÜRK**

Öz

Türkiye’de özellikle 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun sonrasında kentsel dönüşüm uygulamaları belirgin biçimde hız kazanmış ve kent politikalarının merkezî unsurlarından biri hâline gelmiştir. Bu süreç, bir taraftan deprem başta olmak üzere afet risklerinin azaltılması, can ve mal güvenliğinin sağlanması ve sağlıklı kentleşmenin temini gibi meşru ve güçlü kamu yararı amaçlarına dayanırken; diğer taraftan mülkiyet hakkına yönelik yoğun, kapsamlı ve çoğu zaman zorlayıcı müdahaleleri de beraberinde getirmiştir. Riskli yapı tespitleri, maliklerin açık rızası aranmaksızın alınabilen yıkım ve tahliye kararları, acele kamulaştırma uygulamaları ve mülkiyetin kullanımına getirilen sınırlamalar, mülkiyet hakkının Anayasa’nın 35. maddesi çerçevesindeki güvenceleri bakımından ciddi anayasal tartışmalar doğurmuştur. Bu çalışma, Anayasa Mahkemesi’nin bireysel başvuru yoluyla verdiği kararlar ışığında kentsel dönüşüm uygulamalarının mülkiyet hakkı üzerindeki etkilerini incelemektedir. İncelemede özellikle kanunilik, öngörülebilirlik, ölçülülük, adil denge ve etkili başvuru hakkı ilkelerinin Mahkeme tarafından nasıl yorumlandığı ve somut olaylara nasıl uygulandığı analiz edilmektedir. Çalışma, Anayasa Mahkemesi’nin kentsel dönüşüm bağlamında kamu yararı ile bireysel mülkiyet hakkı arasında kurduğu anayasal dengeyi sınırlarını ortaya koymakta ve içtihadın zaman içindeki gelişim yönünü eleştirel bir bakışla değerlendirmektedir.

* Dr., Raportör-Hakim, Anayasa Mahkemesi, Ankara/TÜRKİYE. hilmi.can.turan@anayasa.gov.tr, ORCID: 0009-0008-4786-5729

** Dr. Öğr. Üyesi, Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi, Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Bölümü, Ankara/TÜRKİYE. banu.akturk@hbv.edu.tr, ORCID: 0000-0002-5167-3244



Anahtar Kelimeler: Kentsel dönüşüm, mülkiyet hakkı, 6306 sayılı Kanun, riskli yapı, kamulaştırma, adil denge, Anayasa Mahkemesi.

Abstract

In Türkiye, urban transformation practices have accelerated markedly following the entry into force of Law No. 6306 on the Transformation of Areas Under Disaster Risk in 2012, becoming one of the central pillars of contemporary urban policy. While this process is grounded, on the one hand, in legitimate and compelling public interests—such as reducing disaster risks, particularly earthquakes, ensuring the protection of life and property, and promoting safe and sustainable urban development—it has, on the other hand, entailed intensive, far-reaching, and often coercive interferences with the right to property. Risky building determinations, demolition and evacuation orders that may be adopted without the explicit consent of property owners, urgent expropriation measures, and restrictions imposed on the use of property have given rise to serious constitutional debates regarding the scope and content of the guarantees afforded to the right to property under Article 35 of the Constitution. This study examines the impact of urban transformation practices on the right to property in the light of the individual application judgments of the Constitutional Court. In particular, it analyses how the Court has interpreted and applied the principles of legality, foreseeability, proportionality, fair balance, and the right to an effective remedy in concrete cases. The study seeks to delineate the boundaries of the constitutional balance struck by the Constitutional Court between the requirements of the public interest and the protection of individual property rights in the context of urban transformation, and to assess, from a critical perspective, the direction and evolution of the Court's jurisprudence over time.

Keywords: Urban transformation, right to property, Law No. 6306, risky building, expropriation, fair balance, Constitutional Court.

Giriş

Modern kentin gelişimi, sanayi kapitalizminin mekânsal sonuçları ile modern devletin idari ve teknik rasyonalite arayışlarının kesişiminde şekillenirken, bu tarihten itibaren günümüzde kentsel dönüşüm politikaları aracılığıyla yeniden üretilmekte olduğunu görmekteyiz. Sanayi sonrası dönemde üretimin mekânsal olarak dağılması ve küresel sermayenin akışkanlığı, modern kentin erken döneminde ortaya çıkan işlevsel ayrışmaları derinleştirmiş; bu durum kentsel dönüşümü yalnızca fiziksel yenileme pratiği olmaktan çıkararak, mekânın ekonomik ve siyasal yeniden örgütlenmesinin temel aracı hâline getirmiştir (Ghulyan 2021: 186). Bu bağlamda kentsel dönüşüm, Henri Lefebvre'in kavramsallaştırdığı biçimiyle mekânın toplumsal üretiminin güncel bir yorumlanması olarak okunabilir. Dönüşüm süreçleri, modern kentin rasyonel planlama mirasını sürdürürken, aynı zamanda sermaye birikimi, mülkiyet ilişkileri ve kent hakkı üzerindeki mücadeleleri keskinleştirmektedir. Dolayısıyla kentsel dönüşüm, modern kentin gelişiminin mantıksal bir devamı olduğu kadar, bu gelişimin yarattığı eşitsizliklerin ve çelişkilerin de en görünür hâle geldiği mekânsal müdahale biçimi olarak değerlendirilmelidir (Lefebvre 1991: 68-101). Lefebvre gibi David Harvey de kapitalizmin devamlılığı için, her bir üretim biçiminin farklı bir kentsel mekân üretmesinin siyasal, hukuki, ideolojik ve sosyal ilişkiler aracılığıyla kentsel mekânlar üzerinde bir dönüşüm yarattığını, inşaatlar, yıkımlar ve kentsel dönüşüm projeleri gibi uygulamalarla bunun görünür olduğunu söylemektedir (Harvey 2012: 414-420).

Medeniyet ve teknolojik gelişmelerin tetikleyicisi olarak kentler (Hatt ve Reiss 2002: 29), insanların akın ettiği birer çekim merkezi olarak nüfus ve alan bakımından gittikçe ve hızla büyümüş, bu durum da beraberinde birtakım kentsel sorunları getirmiştir. Modern kentlerin zaman içinde karşı karşıya kaldıkları yapı güvenliği, plansız kentleşme ve afet riski gibi kentsel sorunlara çözüm üretme iddiasıyla geliştirilen ve kamusal estetiğin de kamu düzeni olarak sayıldığı (Gözler ve Kaplan 2021: 526) kapsamlı bir kamu politikası olarak nitelendirilebilecek *kentsel dönüşüm* kavramı (Tekeli 2011: 272-277; Keleş 2021: 149-150) Türkiye’de özellikle 1999 Marmara Depremi sonrasında hukuki ve siyasi gündemde yer edinmiştir. Kentsel dönüşüm kavramı esas kurumsal ve normatif çerçevesini 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile kazanmıştır. Bu Kanun ile afet riski altındaki alanların ve riskli yapıların dönüştürülmesinin hedeflendiği ve idareye geniş takdir yetkilerinin tanındığı görülmektedir.

Kentsel dönüşüm uygulamalarının hız kazanması beraberinde mülkiyet hakkına yönelik müdahalelerin yoğunluğunu da artırmıştır. Maliklerin rızası aranmaksızın riskli yapı tespiti yapılabilmesinin, çoğunluk kararına uymayan maliklerin taşınmazlarının satılabilmesinin ve bunların nihai olarak kamulaştırılması yoluna gidilebilmesinin, mülkiyet hakkının esas ve sınırları hususlarında önemli anayasal soruları gündeme getirdiği görülmektedir. Bu bağlamda, Anayasa Mahkemesi’ne bireysel başvuru yoluyla gelen mülkiyet hakkı ihlali iddiaları, kentsel dönüşüm sürecinin anayasal denetiminde merkezî bir rol oynamaktadır.

Bu çalışma, Anayasa Mahkemesi’nin kentsel dönüşüm kaynaklı bireysel başvurularda mülkiyet hakkını nasıl ele aldığını incelemeyi amaçlamaktadır. Özellikle mahkemenin kanunilik, öngörülebilirlik, adil denge ve etkili başvuru hakkı ilkelerini nasıl uyguladığı ortaya konularak, mülkiyet hakkının kentsel dönüşüm sürecindeki korunma düzeyi ortaya konulacaktır.

1. MÜLKİYET HAKKININ ANAYASAL ÇERÇEVESİ VE KENTSEL DÖNÜŞÜM

A. Mülkiyet Hakkının Anayasal Güvencesi

Mülkiyet, genel olarak bireyin bir şey üzerinde hâkimiyet kurmasıyla ortaya çıkan ilişkidir. Bu ilişki, bireyin hâkimiyet kurduğu şey üzerinde kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma haklarını içerir. Zaman içinde bir insan hakkı olarak kabul edilmiş olup, devletlerin hukuk düzenlerince tanınan temel bir hak olarak ulusal ve uluslararası belgelerde yer bulmuştur (Akça 2015: 544). Mülkiyet hakkı için toplumların siyasi, sosyolojik ve hukuki faktörlerinden etkilendiği yorumunu yapmak mümkündür.

Mülkiyet hakkının Türk hukukundaki gelişimine bakıldığında; 1961 Anayasası'nda "Sosyal ve İktisadi Hak ve Ödevler" bölümünde kamu yararı ve toplum yararı amacıyla sınırlanabilecek bir anayasal hak olarak düzenlendiği görülmektedir. 1982 Anayasası'nda ise mülkiyet hakkı, "Kişinin hak ve Ödevleri" bölümünde düzenlenmiş ve Anayasa'nın 35. maddesinde herkesin mülkiyet ve miras hakkına sahip olduğu şeklinde güvence altına alınmıştır. Anayasada, mülkiyet hakkının ancak kamu yararı amacıyla ve kanunla sınırlanabileceği öngörülmektedir. Bu yönüyle mülkiyet hakkının mutlak bir hak olmayıp, sınırlanabilir bir temel hak olduğu sonucu çıkmaktadır.

Anayasa Mahkemesi içtihatlarında mülkiyet hakkı, yalnızca taşınır ve taşınmaz malları değil, ekonomik değeri olan ve kişiye hukuken tanınmış tüm menfaatleri kapsayan geniş bir hak olarak yorumlanmaktadır. (AYM, E.2015/39, K.2015/62, 1/7/2015, 20). Bu yaklaşım, Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'nin (AİHM) Ek 1 No'lu Protokol'ün 1. maddesine ilişkin içtihatlarıyla da paralellik göstermektedir. AİHM'e göre AİHS Ek 1 No'lu Protokol kapsamında korunan mülkiyet hakkı, yalnızca somut ve fiziksel varlıklarla sınırlı değildir. Bu çerçevede mülkiyet kavramı sadece taşınır ve taşınmaz malları değil, ekonomik değer taşıyan maddi veya gayri maddi nitelikteki her türlü mal varlığı unsurunu kapsamaktadır. Mahkeme içtihatlarında alacak hakları, patent ve fikrî mülkiyet hakları, tahkim kararlarından doğan menfaatler, hisse senetleri ve kira gelirleri gibi ekonomik değeri bulunan çeşitli hak ve menfaatler de mülkiyet hakkının koruma alanı içinde değerlendirilmektedir. Nitekim AİHM, Marckx v. Belgium (AİHM, Marckx v. Belgium, B. No: 6833/74, 1979) kararında, Protokol hükümlerinin lafzı ve hazırlık çalışmalarını birlikte inceleyerek güvence altına alınan hakkın "mülkiyet hakkı" niteliğinde olduğunu açıkça ortaya koymuştur (Akça 2015: 580-581).

B. Kentsel Dönüşüm-Mülkiyet Hakkı İlişkisine Genel Bakış

Kentsel dönüşüm kavramı, Türkiye'de resmî metinlerde ilk kez 1996 yılında İstanbul'da düzenlenen Habitat II konferansı kapsamında hazırlanan ulusal plan ve raporlarda yer almakla birlikte, bu dönemde henüz bağlayıcı bir mevzuat düzenlemesi niteliği kazanmamıştır. Bununla birlikte özellikle deprem gibi yıkıcı doğal afetlerin ardından, kavramsal bir çerçeveye dayanmaksızın fiili kentsel dönüşüm uygulamalarının gerçekleştirildiği bilinmektedir (Bahçeci ve Görmez 2018: 109). 2000 yılından sonra da kentsel dönüşüm kavramı başta yenilenen Belediye Kanunu olmak üzere çeşitli mevzuatlarda yer almıştır. 5393 sayılı Belediye Kanunu uyarınca belediyeler, kentlerin yıpranmış ve eskiyen bölgelerini yenileme, yeniden inşa etme ve restore etme görev ve yetkisine sahiptir. Bunun yanında, kentsel gelişim planları doğrultusunda tarihî ve kültürel dokunun korunmasını gözeterek konut, sanayi ve ticaret alanları ile teknoloji geliştirme bölgeleri ve sosyal donatı alanları oluşturma yetkisi de belediyelere verilmiştir. Ayrıca belediyeler, deprem başta olmak üzere doğal

afet risklerine karşı gerekli önlemleri almakla da sorumlu ve yetkili kılınmıştır (Madde 73)¹. Yine 5366 sayılı Yıpranan Tarihî ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun da kentsel dönüşümüne ilişkin mevzuatlar içinde yer almaktadır. Kentsel dönüşümüne ilişkin esas düzenleme ise 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi hakkında Kanundur.

Öğretide Keleş kentsel dönüşümü, “*kamu girişimi ya da yardımıyla yoksul komşulukların temizlenmesi, yapıların iyileştirilmesi, korunması, daha iyi barınma koşulları, tecim ve işleyim olanakları, kamu yapıları sağlanması amacıyla yerel tasar ve izlenceler uyarınca, kentleri ve kent özeklerinin tümünü ya da bir bölümünü, günün değişen koşullarına daha iyi yanıt verebilecek duruma getirmek*” şeklinde tanımlamaktadır (Keleş 2021: 87). Bu tanım da dikkate alındığında kentsel dönüşüm ile bir anlamda mülkiyet hakkının mutlak ve bireysel bir hak olmaktan çıkarılarak kamu yararı, planlama ve toplumsal işlev ekseninde yeniden konumlandırıldığı sonucuna varılabilir. Bu yönüyle kentsel dönüşüm kamu girişimiyle yürütülen bir müdahale alanı olarak, bireysel mülkiyet hakkı ile kent hakkı, barınma hakkı ve sosyal adalet ilkeleri arasında sürekli bir gerilim alanı yaratabilecek kapasitededir. Yine Keleş’e göre kentsel dönüşüm; toplumsal, ekonomik, kültürel ve siyasi amaçlarla kent parçalarının kullanım biçimine dışarıdan bir karışmadır (Keleş 2006: 439-440). Bu karışma nedeniyle kentsel dönüşüm, kent merkezlerindeki ekonomik canlılığını yitirmiş tarihî alanları yeniden canlandırmak; fiziksel, ekonomik ve toplumsal sorunları bertaraf etmek veya kent planlamasına yönelik önemli bir araç olarak kullanılması amacının ötesinde daha çok yanlış uygulamalar nedeniyle toplumun hafızasında olumsuz anlam ifade etmeye başlamıştır (Sadioğlu ve Ergönül 2020: 885). Kavram ilk ortaya çıktığında, “eskimiş kent kesimleriyle kaçak yapılardan oluşan gecekondu topluluklarının yenilenmesini anlatmak üzere” (Keleş 2006: 441) kullanılsa da bugün kentsel dönüşüm, kentlerin yalnızca fiziksel eskimeye karşı verdiği bir yanıt değil; aynı zamanda afetlere dayanıklılık, iklim kriziyle uyum, sosyal bütünleşme ve yaşam kalitesinin yükseltilmesi gibi temel kamusal hedeflere hizmet eden stratejik bir planlama aracıdır. Bu yönüyle kavram, mühendislik, mimarlık kadar sosyoloji, ekonomi, hukuk ve kamu yönetimi disiplinlerinin ortak zemininde şekillenen bütüncül bir kent politikası niteliği kazanmıştır (T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı 2009: 46).

Kentsel dönüşüm uygulamalarının temel gerekçesi, afet risklerinin azaltılması ile sağlıklı ve güvenli yaşam alanlarının oluşturulmasıdır. Bu amacın bir anlamda kamu yararı kapsamında değerlendirilebileceği ve mülkiyet hakkına müdahaleyi meşrulaştırabilecek nitelikte olduğu açıktır. Ancak kamu yararının varlığı, müdahalenin tek başına anayasal olduğu anlamına gelmemekte; buna ilave olarak müdahalenin kanuni dayanağının bulunduğu, öngörülebilir olduğunun ve ölçülülük ilkesine uygunluğunun da ayrıca değerlendirilmesi gerekmektedir.

Kentsel dönüşüm, klasik anlamda bir imar faaliyeti ya da olağan bir idari düzenleme işlemi olarak nitelendirilemez. Çünkü kentsel dönüşüm esasında mekânsal planlama, mülkiyet rejiminin yeniden yapılandırılması ve sosyal-ekonomik ilişkilerin dönüştürülmesi gibi çok katmanlı sonuçlar doğuran karmaşık bir idari süreçtir. Kentsel dönüşüm; ilgili bölgedeki nüfusun sosyo-ekonomik ve kültürel özellikleriyle, yapılan işin ekonomik çerçevesiyle, alanda ortaya çıkan yasal ve yönetsel sorunlarıyla oldukça kapsamlı bir uygulamadır (Keleş 2024: 894). Bu yönüyle kentsel dönüşüm, şehircilik hukukunun yanı sıra; anayasa hukuku, idare hukuku, mülkiyet hukuku ve insan hakları hukukunun kesişim noktasında yer alan bir hukuki olgudur. Bir başka ifadeyle kentsel mekânlar fiziksel mekânların ötesinde ekonomik, kültürel, siyasal ve sosyal boyutları daha ağır basan yapılar olduğu için (Çiftçi 2016: 233) kentsel dönüşümde bu boyutlar büyük ölçüde göz ardı edilmektedir (Aydın ve Turan 2012: 68).

Özellikle 6306 sayılı Kanun sonrasında kentsel dönüşüm, klasik imar hukukunda görülen “kullanım sınırlaması”ndan çıkarak, mülkiyetin özüne dokunan yapısal bir müdahale niteliği kazanmıştır. Bu durum, dönüşüm uygulamalarının hukuki niteliğinin yeniden değerlendirilmesini zorunlu kılmaktadır.

Kentsel dönüşümün hukuki niteliği, olağan idari faaliyetlerden ayrılan özel bir kamu yararı rejimi olarak belirtilebilir (Keskinok 2022: 1078). Bu bağlamda 6306 sayılı Kanun, afet riski gerekçesiyle idareye olağan dönemlerde tanınmayan geniş yetkiler vermekte; bu yönüyle “olağanüstü idari yetki rejimi”ne benzer bir yapı kurmaktadır. Ancak bu rejim, anayasal anlamda olağanüstü hâl ilanına dayanmamakta; sürekli ve genel uygulanabilir nitelikte bir istisnai hukuk alanı yaratmaktadır. Çünkü kentsel dönüşüm uygulamaları, süreklilik arz eden ve geniş bir coğrafyaya yayılan müdahaleler içermektedir. Hukuki niteliği itibarıyla bu rejim, kamu yararının öncelendiği; ancak bireysel hakların sistematik olarak sınırlandığı bir idari yapılanma ortaya koymaktadır (Şimşek Karabekiroğlu 2025: 189-190).

Kentsel dönüşümün hukuki niteliğini belirleyen temel unsurlardan biri, mülkiyet hakkının sosyal fonksiyonuna yapılan vurgudur. Anayasa Mahkemesi içtihatlarında mülkiyet hakkı, toplumsal yarar doğrultusunda sınırlanabilen bir hak olarak kabul edilmekte; kentsel dönüşüm ise bu sınırlamanın en yoğun biçimde tezahür ettiği alanlardan biri olarak ortaya çıkmaktadır.

Ancak kentsel dönüşüm uygulamalarının, mülkiyetin sosyal fonksiyonunu sınırlayıcı bir araç olmaktan çıkıp, mülkiyetin yeniden dağıtımına ve dönüştürülmesine imkân veren bir mekanizma hâline gelmekte olduğu da görülmektedir. Bu bağlamda kentsel dönüşüm, mülkiyetin kullanımının düzenlenmesinden öte, mülkiyet ilişkisinin kendisini yeniden kuran bir hukuki süreçtir demek yanlış olmayacaktır. 1980 sonrası neoliberal politikaların etkisiyle

kentlerin bir sermaye aracı hâline dönüşmesiyle kentsel araziler sermaye sahipleri için cazip hâle gelmiş, bu duruma aracı olarak da kentsel dönüşüm uygulamaları ön plana çıkmıştır (Çakır 2023: 125).

Bu yönüyle kentsel dönüşümün, klasik mülkiyet hakkı sınırlamalarından farklı olarak, mülkiyetin özüne müdahale riski barındıran bir hukuki nitelik taşıdığı görülmektedir (Yasin 2005: 105,132).

Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Ek 1 No'lu Protokol'ün 1. maddesi kapsamında mülkiyet hakkına yönelik müdahaleler, "kamu yararı", "kanunilik" ve "adil denge" kriterlerine tabi tutulmaktadır. Nitekim Anayasa Mahkemesi de kentsel dönüşüm uygulamalarını bu çerçevede incelemektedir; ancak çoğu kararında kamu yararı değerlendirmesini geniş, adil denge analizini ise dar yorumlamaktadır. Bu durum, kentsel dönüşümün hukuki niteliğini fiilen hak eksenli değil, proje eksenli bir idari faaliyet hâline getirmektedir (Gemalmaz 2018: 117-118).

2. 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUNUN AMACI VE KAPSAMI

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, afet riski taşıyan yapı ve alanlarda can ve mal güvenliğini sağlamak amacıyla, mülkiyet ilişkilerine doğrudan etki eden istisnai düzenlemeler öngörmektedir. Kanun, kentsel dönüşüm sürecini hızlandırmayı hedeflerken, bu süreci esasen üç temel hukuki araç üzerinden şekillendirmektedir: Bunlar; riskli yapı tespiti, riskli alan ilanı ve rezerv yapı alanı belirlenmesidir. Bu araçlar, mülkiyet hakkına farklı yoğunluklarda müdahaleler içermekte ve kentsel dönüşüm sürecinin anayasal denetiminde belirleyici rol oynamaktadır.

A. Riskli Yapı Tespiti

Riskli yapı tespiti, 6306 sayılı Kanun'un uygulanmasını başlatan ve mülkiyet hakkına yönelik müdahalelerin ilk halkasını oluşturan temel idari işlemdir. Bu tespit, bir yapının ekonomik ömrünü tamamlamış olması veya yıkılma ya da ağır hasar görme riski taşıması gerekçesiyle, teknik kriterlere dayalı olarak riskli kabul edilmesini ifade etmektedir. 6306 sayılı Kanun'un 2. maddesi'ne göre "Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen" yapılar riskli yapıdır.

Bu aşamada dikkat çekici husus, riskli yapı tespitinin bireysel taşınmaz bazında yapılmasıdır. Riskli alan ilanından farklı olarak, riskli yapı tespiti belirli bir parsel veya bina üzerinde doğrudan sonuç doğurmakta; yıkım, tahliye ve yeniden yapım gibi süreçleri tetiklemektedir. Bu nedenle riskli yapı tespiti, mülkiyet hakkının kullanımını

sınırlayan ve malikin taşınmaz üzerindeki tasarruf yetkisini önemli ölçüde daraltan bir işlem niteliği taşımaktadır.

Riskli yapı tespitinin yalnızca teknik bir değerlendirme olmayıp, aynı zamanda hukuki sonuçlar doğuran bir statü belirleme işlemi olduğu göz önünde tutulmalıdır. Tespitin kesinleşmesiyle birlikte maliklerin rızası aranmaksızın yıkım sürecinin başlatılabilmesi, bu işlemi mülkiyet hakkı bakımından anayasal açıdan hassas bir konuma yerleştirmektedir. Bu nedenle tespitin usul güvenceleri, itiraz imkânları ve gerekçelendirilme yükümlülüğü, hukuki denetiminin merkezinde yer almaktadır.

B. Riskli Alan İlanı

Riskli alan ilanı, 6306 sayılı Kanun kapsamında bireysel yapı ölçeğini aşan, bölgesel ve bütüncül bir dönüşüm aracıdır. Bu ilan, zemin yapısı veya yapılaşma özellikleri nedeniyle can ve mal kaybı riski taşıyan alanların, idari bir kararla riskli alan olarak belirlenmesini ifade etmektedir. 6306 sayılı Kanun'un 2. maddesine göre riskli alan, "Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan" alandır. Bu tanımdan hareketle, riskli alan tespitinde zemin yapısının afete yol açması şartı dışında, üzerindeki yapılaşmanın niteliği gereği can veya mal kaybına sebebiyet vereceği varsayılan alanlar da riskli alan tanımı içine girmektedir (Özlüer 2018: 255). Bu geniş tanım olanağında, herhangi bir alanın riskli olup olmadığına karar verecek olan ilgili idarenin, üzerinde yapı bulunan herhangi alanı riskli alan olarak ilan edebilecek yetki ile donatılmış olduğu görülmektedir. Bu bağlamda alandaki tüm taşınmazların, tek tek riskli olup olmadığına bakılmaksızın dönüşüm sürecine dâhil edilmesi, mülkiyet hakkına yönelik kolektif ve yoğun bir müdahale niteliği taşımaktadır (Özlüer 2018: 255).

Bilimsel açıdan ele alındığında, riskli alan ilanı, kamu yararı kavramının en geniş yorumlandığı dönüşüm aracıdır. Ancak bu genişlik, hukuki belirlilik ve ölçülülük ilkeleri bakımından tartışmaları da beraberinde getirmektedir. Alanın sınırlarının belirlenmesinde kullanılan kriterlerin açıklığı, ilan kararının gerekçelendirilme düzeyi ve malikler açısından öngörülebilirlik, riskli alan ilanının anayasal meşruiyetini doğrudan etkileyen unsurlar olarak öne çıkmaktadır.

C. Rezerv Yapı Alanı

Rezerv yapı alanı, 6306 sayılı Kanun'a göre riskli alan veya riskli yapı kapsamındaki hak sahiplerinin yerleştirilmesi amacıyla, dönüşüm alanı dışında veya içinde belirlenen yeni yapılaşma alanlarını ifade etmektedir.

Rezerv yapı alanının ayırt edici yönü, doğrudan mevcut bir risk durumuna dayanma zorunluluğunun bulunmamasıdır. Bu alanlar, çoğu zaman henüz yapılaşmamış veya farklı amaçlarla kullanılan taşınmazlar üzerinde belirlenmekte ve dönüşüm sürecinin mekânsal yükünü taşımaktadır. Bu durum, rezerv yapı alanı

ilanını mülkiyet hakkı açısından önleyici ve potansiyel bir müdahale aracı hâline getirmektedir.

Rezerv yapı alanları, kentsel dönüşüm sürecinde devletin planlama ve yeniden yerleştirme yetkisinin en geniş biçimde tezahür ettiği alanı temsil etmektedir. Ancak bu geniş yetki, mülkiyet hakkının korunması bakımından ciddi sorunları da beraberinde getirmektedir. Rezerv yapı alanı ilanının somut ve zorunlu bir kamu yararıyla ilişkilendirilip ilişkilendirilmediği, alan seçiminde nesnel kriterlerin kullanılıp kullanılmadığı ve malikler açısından aşırı bir külfet doğurup doğurmadığı, hukuki denetimin temel odak noktalarını oluşturmaktadır (Sadioğlu ve Ergönül 2020: 897-898).

Bu üç araç birlikte değerlendirildiğinde, 6306 sayılı Kanun'un kentsel dönüşümü yalnızca fiziksel yapıların yenilenmesi süreci olarak değil, mülkiyet hakkını yeniden tanımlayan ve sınırlandıran bütüncül bir hukuk rejimi olarak kurguladığı görülmektedir. Bu nedenle riskli yapı tespiti, riskli alan ilanı ve rezerv yapı alanı uygulamalarının her biri, mülkiyet hakkı bakımından ayrı ayrı ancak birbiriyle bağlantılı anayasal sorunlar doğurmaktadır.

3. 6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA MÜLKİYET HAKKINA MÜDAHALE TÜRLERİ

A. Riskli Yapı Tespiti ve Yıkım Kararları

6306 sayılı Kanun yapıların riskli olup olmadığının idarece veya maliklerin talebi üzerine tespit edilebilmesini öngörmekte; bu tespit sonucunda yıkım kararlarının alınmasına olanak tanımaktadır. Bu süreçte maliklerin itiraz hakları bulunsa da uygulamada bu itirazların sınırlı etki doğurduğu görülmektedir.

Riskli yapı tespitine itiraz edilmemesi ya da tespite karşı yapılan itirazların reddedilmesi durumunda riskli yapı tespiti kesinleşmektedir. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü riskli yapıların yıktırılmasını idareden istemektedir. Yapı maliklerine 90 günü geçmeyen süre verilerek, onlardan riskli yapıların tahliyesi ve yıktırılması idarece talep edilmektedir. Riskli yapıda ikamet eden kiracı söz konusuysa, tahliye için malik tarafından bildirim yapılması gerektiği de yine tebligatta yer alır. Malik bu bildirim yapmazsa bildirim, idare tarafından yerine getirilir (Acar 2024: 240). Süresinde malikler tarafından yıktırılmayan riskli yapılara elektrik, su ve doğal gaz verilmemesi ile hizmetlerin durdurulması ilgili kurum ve kuruluşlardan talep edilir. İnsan ve eşya tahliyesi yapılan bu yapıların yıkımı, mülki amirler tarafından sağlanan kolluk kuvvetince idare tarafından yapılır veya yaptırılır (Arslan 2021: 257).

Anayasa Mahkemesi, riskli yapı tespiti ve yıkım kararlarını mülkiyet hakkına bir müdahale olarak kabul etmekte; ancak bu müdahalenin kamu yararı amacına dayandığını ve kanuni bir zemine sahip olduğunu sıklıkla vurgulamaktadır. Bununla birlikte Mahkeme, idarenin keyfi uygulamalarına karşı usule ilişkin güvencelerin önemine dikkat çekmektedir.

B. Çoğunluk Kararı, Satış ve Kamulaştırma

Kanun kapsamında, taşınmazın maliklerinin belirli bir çoğunluğunun dönüşüm yönünde karar alması hâlinde, bu karara katılmayan maliklerin paylarının satılması veya kamulaştırılması mümkündür. Bu mekanizma, bireysel mülkiyet iradesinin çoğunluk iradesi karşısında ikinci plana itilmesine yol açmakta; özellikle azınlık maliklerin haklarının korunması sorununu gündeme getirmektedir.

Anayasa Mahkemesi, bu tür müdahaleleri “mülkiyetin kullanımının kontrolü” veya “mülkiyetten yoksun bırakma” kapsamında değerlendirmekte; her somut olayda müdahalenin ağırlığını ayrıca incelemektedir.

4. ANAYASA MAHKEMESİ’NİN İLGİLİ KARARLARI

A. Anayasa Mahkemesinin 6306 Sayılı Kanun’un Uygulanmasından Kaynaklı Vermiş Olduğu İhlal Kararlarından Örnekler

Anayasa’nın 12. ve 35. maddesine göre mülkiyet hakkına yapılacak olan sınırlandırmaların bazı sınırları vardır. Anayasanın 13. Maddesine göre de bunlar; sınırlamanın kanunla yapılması, sınırlamanın Anayasanın sözüne ve ruhuna uygun olması, sınırlamanın demokratik toplum düzeninin gereklerine aykırı olmaması, sınırlamanın mülkiyet hakkının özüne dokunmaması, sınırlamanın laik cumhuriyetin gereklerine aykırı olmaması, sınırlamanın ölçülülük ilkesine uygun olmasıdır (Arslan 2002: 141) Anayasa Mahkemesi önüne gelen bireysel başvurularda hakkın o somut uyuşmazlıkta uygulanabilirliğini tartışacak ve eğer hak uygulanabilir nitelikte ise ondan sonra bu hakka bir müdahale olup olmadığını ve bu müdahalenin AİHS ve Anayasa kuralları ile AİHM standartlarına uygun olup olmadığını inceleyecektir (Gemalmaz 2015: 387).

6306 sayılı Kanun, genel hukuk düzeni içerisinde fiilen istisnai bir hukuk rejimi tesis etmekte; mülkiyet hakkı ile aile hayatına, özel yaşama ve konuta saygı hakkı ve hak arama özgürlüğü üzerinde sınırlayıcı etkiler doğuran hükümler barındırmaktadır (Yurtcanlı 2013: 318). Kanun, söz konusu temel hak ve özgürlüklere belirli ölçülerde müdahale etmekle birlikte, esas itibarıyla yaşam hakkının ve insan sağlığının korunmasını amaçlamakta; bu yönüyle devletin pozitif yükümlülüklerinin yerine getirilmesine hizmet etmektedir. Kanun uyarınca, afet riski taşıdığı değerlendirilen bölgelerde bulunan konutlar ve işyerleri gibi yapılar, afet gerçekleşmeden önce daha

güvenli alanlara taşınmaktadır. Bu suretle yerleşme ve yapı güvenliğinin sağlanması, muhtemel can ve mal kayıpları ile ekonomik ve sosyal zararların asgari seviyeye indirilmesi hedeflenmektedir (Açar 2024: 229). Bununla birlikte, afet riskinin azaltılması amacıyla getirilen müdahalelerin hukuk devleti ve ölçülülük ilkelerine uygun şekilde uygulanması gerekmektedir. Kentsel dönüşüm sürecinde idareye tanınan geniş takdir yetkisinin, mülkiyet hakkı ve diğer temel haklar bakımından keyfi sonuçlar doğurmaması anayasal bir zorunluluktur. Bu nedenle dönüşüm uygulamalarında kamu yararının yanında müdahalenin gerekli ve orantılı olup olmadığı da dikkate alınmalıdır. Mülkiyet hakkına yapılan müdahaleler geniş anlamda kamu yararı tesis etmeye yönelik olup, toplum menfaati ve şahsi menfaat çatıştığında toplum menfaatine üstünlük sağlanmaktadır (Başpınar 2009: 244).

1- Hanife Yıldız Torum ve Nimet Filiz Seven Kararı²

Anayasa Mahkemesi'nin Hanife Yıldız Torum ve Nimet Filiz Seven kararında özetle; başvurucuların paydaş oldukları taşınmaz, 6306 sayılı Kanun³ kapsamında yürütülen kentsel dönüşüm sürecinde riskli yapı statüsüne alınmış, yapı yıkılmış, taşınmaz üzerindeki kat mülkiyeti, yıkım işleminden sonra müşterek mülkiyete dönüştürülmüştür. Başvurucuların toplam hissesi 16/100 şeklindedir. Paylı mülkiyet hükümlerine tabi taşınmaz bakımından paydaşlar tarafından bir toplantı yapılmış; toplantıya iştirak eden ve üçte iki çoğunluğu sağlayan hissedarlar, yıkılan yapının yeniden inşa edilmesi amacıyla S. Anonim Şirketi ile akdedilen kat karşılığı inşaat sözleşmesi ile projeyi onaylamıştır.

Başvurucuların, S. Anonim Şirketi ile imzalanan kat karşılığı inşaat sözleşmesine muvafakat etmemesi üzerine diğer paydaşlar, başvuruculara ait hisselerin 6306 sayılı Kanun'un 6. maddesi kapsamında resen satışa çıkarılması talebiyle İstanbul Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne başvuruda bulunmuştur. İdarece taşınmazın tahmini metrekare birim değeri 39.000 TL, başvuruculara ait hisselerin toplam değeri ise 6.396.000 TL olarak belirlenmiş; ardından hisselerin açık artırma usulüyle satışına karar verilmiştir.

İhale gerçekleştirilmiş olup ihale sonucunda başvuruculara ait hisseler, toplam 6.400.000 TL bedel karşılığında paydaşlardan A.Y.'ye devredilmiştir. Satıştan elde edilen bedel başvuruculara ödenmiştir. Başvurucular süreç içerisinde üç ayrı dava yoluna başvurmuştur. Malikler kurulu kararının iptali ile sözleşmenin düzeltilmesi istemiyle açılan davada Asliye Hukuk Mahkemesi, ihale ve satış işlemlerinin tamamlanmış olması nedeniyle davanın konusuz kaldığına hükmetmiştir. Hisselerin satışına ilişkin işlemin iptali istemiyle açılan ikinci davada İdare Mahkemesi, satış işleminde hukuka aykırılık bulunmadığı gerekçesiyle davayı reddetmiştir. İhalenin ve değer tespit işleminin iptali talebiyle açılan üçüncü davada ise İdare Mahkemesi, hisse değerinin belirlenmesine ilişkin işlem yönünden görevsizlik kararı vermiş; ihale işlemi

bakımından ise davanın esastan reddine karar vermiştir. Başvurucular, bu süreçte taşınmazlarının gerçek değerinin altında satıldığını, satış ve değer tespiti aşamalarında yeterli usuli güvencelerin sağlanmadığını, Malikler Kurulu kararının içeriğinin denetlenmediğini ve bu nedenle mülkiyet haklarının ihlal edildiğini ileri sürmüştür.

Anayasa Mahkemesi Hanife Yıldız Torum ve Nimet Filiz Seven Kararı'nda hem etkili başvuru hakkı yönünden hem de mülkiyet hakkı yönünden ihlal sonucuna varmıştır. Anayasa Mahkemesi, kentsel dönüşümde 2/3 çoğunluk kuralının kamu yararı amacı bakımından meşru bir araç olabileceğini kabul etmekle birlikte, bu mekanizmanın azınlık maliklere aşırı ve orantısız bir külfet yükleyip yüklenmediğini somut olay temelinde incelemiştir. İncelemede özellikle;

- Başvurucuların değer takdirine ve satış bedeline yönelik itirazları incelenmeden karar verilmesi,
- Azınlık maliklerin itiraz ve yargısal denetim imkânlarının fiilen etkili olup olmadığı unsurları üzerinde durulmuştur.

Anayasa Mahkemesi;

- Somut olayda değer tespitinin ve satış sürecinin, azınlık maliklerin mülkiyetini koruyacak yeterli güvenceleri sağlamadığı,
- Başvurucuların hisselerinin satılmasının son çare olduğunun kamu makamlarınca ortaya konulmadığı,
- İhale iptali istemiyle açılan davanın en önemli meselesi olan hisselerin değerinin usulüne uygun olarak tespit edilip edilmediği sorunu çözüme kavuşturulmadan, başvurucuların değer takdirine ve satış bedeline yönelik itirazları incelenmeden karara bağlanması, hisselerinin iradeleri dışında satılması suretiyle mülkiyet hakkına yapılan müdahaleyle başvuruculara yüklenen külfetin dengelenmesi amacıyla getirilen güvencelerin somut olayda sağlanmadığını belirtmiştir.

Bu nedenle, kamu yararı ile bireysel külfet arasında kurulması gereken adil dengenin bozulduğu tespit edilmiş, Anayasa Mahkemesi, mülkiyet hakkının ihlal edildiğine karar vermiştir. Bu karar; 2/3 çoğunluk kuralının, azınlık maliklerin mülkiyet hakkını gerçek değer güvencesi ve etkili denetimden yoksun bırakacak şekilde uygulanacağını, riskli yapı süreci – satış – değer tespiti – adil denge zincirinde, azınlık maliklerin haklarının da korunmasının anayasal bir zorunluluk olduğunu açık biçimde ortaya koymaktadır.

2- Atanur Ekin ve Diğerleri Kararı⁴

Anayasa Mahkemesi'nin Atanur Ekin ve diğerleri kararında özetle; başvurucuların, İzmir'in Buca ilçesinde bulunan bir apartmanda bağımsız bölüm maliki oldukları belirtilmiştir. Maliklerin talebi üzerine gerçekleştirilen idari inceleme sonucunda bina, 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı olarak değerlendirilmiş ve akabinde yıkılmıştır. Riskli yapı tespiti sonrasında ana taşınmazın bir bölümü yola terk edilmiş, kalan kısım üzerindeki hisseler ise satışa konu edilmiştir. Başvurucular, riskli yapı uygulaması nedeniyle taşınmazın yüzölçümünün azaltılması, belirli kısmının herhangi bir bedel ödenmeksizin yola bırakılması ve hisselerin satılması sebebiyle mülkiyet haklarının ihlal edildiğini ileri sürmüştür.

İdare, paydaşların üçte iki çoğunlukla aldığı kararın yeterli olduğu değerlendirmesiyle yola terk işlemini uygun bulmuş; binanın yıkılmasının ardından satış sürecini yürütmüştür. Başvurucular ise söz konusu işlemlere karşı çeşitli idari ve yargısal başvuru yollarına müracaat etmiş, nihayetinde bireysel başvuru yoluyla Anayasa Mahkemesi önüne gelmişlerdir.

Anayasa Mahkemesi, başvurucuların mülkiyet hakkına yönelik müdahaleyi yeniden incelemiş ve özellikle kanunilik ölçütü bakımından yaptığı değerlendirme sonucunda mülkiyet hakkının ihlal edildiğine hükmetmiştir. Anayasa Mahkemesi kanunilik değerlendirmesini üç aşamada yapmış, TBMM tarafından çıkarılan ve Resmî Gazete'de yayımlanan 6306 sayılı Kanunun şeklen var olduğunu ve ulaşılabilir olduğunu belirtmiştir. Mahkeme kanunilik incelemesinin devamında ise öngörülebilirlik ve belirlilik değerlendirmesi yapmıştır. Bu aşamada Mahkeme;

- İşlem tarihinde yürürlükte bulunan 6306 sayılı Kanun'da terk işlemine ilişkin açık bir hükme yer verilmediğini,
- Somut olayda başvurucuların taşınmazından yapılan terk işleminin dayanağı olarak belirtilen 6306 sayılı Kanun hükümlerinde 2/3 çoğunluk dışındaki paydaşların paylarının kamuya terk işleminden önce mi yoksa sonra mı satılacağı hususunda bir belirlilik bulunmadığını,
- Kanunda, yapılacak terk işlemi yönünden herhangi bir üst sınır da getirilmediğini,
- Başvurucuların mülkiyet hakkına yapılan müdahalenin dayanağını oluşturan terk işlemine ilişkin 6306 sayılı Kanun'un 6. maddesinin kanunda bulunması gerekli belirlilik ve öngörülebilirlik ölçütlerini sağlamadığını ifade etmiştir. Bu kapsamda Anayasa Mahkemesi, başvurucuların⁵ mülkiyet hakkının ihlal edildiğine karar vermiştir.

Bu karar, riskli yapı ve riskli alan uygulamalarının sadece teknik tespitlerle açıklanamayacağını; mülkiyet hakkı üzerindeki fiili ve ekonomik etkilerinin hukuken denetlenmesi gerektiğini ortaya koyması bakımından önemlidir. Bu karar ile

- Riskli yapı statüsünün mülkiyetin kullanımını ve kapsamını fiilen değiştirebileceği.
- Terk gibi kararların birey üzerinde ekonomik kayıplar ve belirsizlikler yarattığı.
- Bu tür müdahaleler karşısında usuli güvencelerin etkili biçimde sağlanmadığı takdirde mülkiyet hakkının ihlal edilebileceği sonucu çıkmaktadır.

Burada tekrar ifade etmek gerekir ki Anayasa Mahkemesi söz konusu kararda kanunilik başlığı altında değerlendirme yapmış, 6306 sayılı Kanun'un 6. maddesinin kanunda bulunması gerekli belirlilik ve öngörülebilirlik ölçütlerini sağlamadığı sonucuna ulaşmıştır.

3- Fatma Elaldırsın Kararı⁶

Anayasa Mahkemesi'nin Fatma Eldırsın kararında özetle; başvurunun İstanbul Pendik'te paydaşı olduğu taşınmazın üzerindeki yapı 6306 sayılı Kanun uyarınca riskli yapı olarak tespit edilmiştir. Başvurucunun payının 6306 sayılı Kanuna göre satılması yönünde diğer paydaşlar tarafından başvuru yapılmıştır. Başvurucunun taşınmaz üzerindeki payı açık artırma ile satılmıştır. Başvurucu paydaşı olduğu taşınmazın kendi rızası olmadan satılması işleminin hukuka aykırı olduğunu, hisselerine düşen kısmın idare tarafından tahmini bedel üzerinden açık artırmayla satışa çıkarıldığını ve bu satışta oluşan bedelin taşınmazın gerçek rayiç değerini yansıtmadığını ileri sürerek satış ve değer tespit işlemleri konusunda değerlendirme sürecine karşı dava açmıştır.

Başvurucu idari yargı makamlarının, rayiç bedelin düşük belirlenmesine ilişkin iddialarını yeterince incelemediğini ve mülkiyet hakkına etkin koruma sağlamadığını iddia etmiştir. Başvuruda; taşınmazın riskli yapı statüsüne alınması ve diğer paydaşların onayıyla yürütülen süreçte, başvurunun rıza göstermediği hissesi idare tarafından satılmıştır. Anayasa Mahkemesi bu durumun, başvurunun mülkiyet hakkına müdahale niteliğinde olduğunu belirtmiştir. Bu müdahalenin ihlal teşkil edip etmediği değerlendirmesinde mahkeme öncelikle müdahalenin kanuni kaynağı olduğunu ve meşru amacın bulunduğunu ifade ederek ve ölçülülük değerlendirmesinde bulunmuştur.

Anayasa Mahkemesi yapmış olduğu ölçülülük değerlendirmesinde;

- Anayasa Mahkemesi kararda; başvurunun derece mahkemesindeki dava dilekçesinde, hissesinin rayiç bedelinin düşük belirlendiğine yönelik iddialar ileri sürdüğünü, emsal bir taşınmazın metrekaresine birim değerinin 3.860 TL olarak belirlendiğinin derece mahkemesinde başvuru tarafından iddia edildiğini, bölgedeki rayiç piyasa değerlerini gösteren bilgilerin de dava dilekçesine eklendiğini, buna karşılık Bölge İdare

Mahkemesinin başvuruçunun rayiç bedelin düşük belirlendiği iddiasıyla ilgili olarak hiçbir değerlendirme yapmadığını, Bölge İdare Mahkemesi riskli yapı tespitinin tüm taşınmaza sâri kılınmasının hukuka uygun olduğunu tespit ettiğini ancak davanın değer takdiriyle ilgili kısmına yönelik olarak bir irdeleme yapmadığını,

- Satış bedelinin belirlenmesinde başvuruçunun ileri sürdüğü rayiç değer iddialarının yargı mercilerince yeterince incelenmediğini, bu durumun müdahalenin adil denge ve ölçülülük ilkelerine uygunluğu hususunda bir boşluk yarattığını,
- Başvuruçunun değer takdirine ve satış bedeline yönelik itirazlarının incelenmemesi dolayısıyla mülkiyet hakkına yapılan müdahalenin dengelenmesi amacıyla getirilen güvencelerin somut olayda sağlanmadığını,
- Başvuruçunun karşılaştığı ağır külfetin yeterli güvencelerle dengelenmediğini,

belirterek başvuruçunun mülkiyet hakkının ihlal edildiğine karar vermiştir

Bu karar, kentsel dönüşüm mevzuatı ve özellikle riskli yapı statüsü ile bağlantılı uygulamalarda mülkiyet hakkına yönelik müdahalelerin ölçülülük ve adil denge ilkeleri çerçevesinde nasıl denetlendiğini göstermesi bakımından önemlidir. Bu karar 6306 sayılı Kanun kapsamında gerçekleştirilen satış işlemlerinde yalnızca kamu yararı amacının varlığının yeterli görülmeceğini; müdahalenin bireye yüklediği külfetin usulî güvencelerle dengelenmesi gerektiğini ortaya koymaktadır. Bunun yanında taşınmazın değerinin belirlenmesi ve satış bedeline ilişkin itirazların yargısal merciler tarafından etkili biçimde incelenmesinin, mülkiyet hakkının korunması bakımından anayasal bir zorunluluk olduğunu vurgulanmaktadır.

4- Selvi Karakoçoğlu ve Diğerleri Kararı⁷

Anayasa Mahkemesi'nin Selvi Karakoçoğlu ve diğerleri başvurusunda özetle; başvuruçuların, kat mülkiyetinin kurulmadığı ve paylı mülkiyet hükümlerine tabi bir taşınmazın hissedarı oldukları belirtilmiştir. Taşınmazın yer aldığı bölgenin 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli alan ilan edilmesi üzerine kentsel dönüşüm süreci başlatılmış; bu kapsamda taşınmaz hakkında imar uygulamaları yapılmış, parselasyon ve tevhit işlemleri gerçekleştirilmiştir. Yapılan imar işlemleri sonucunda başvuruçuların hissedar olduğu eski taşınmaz hukuki varlığını yitirmiş, bunun yerine yeni parseller oluşturulmuştur. Yeni meydana getirilen parseller üzerinde maliklerin üçte iki çoğunluğu tarafından yeniden yapılaşmaya ilişkin kararlar alınmış; ancak başvuruçular bu kararlara onay vermemiştir. 6306 sayılı Kanun'da öngörülen üçte iki çoğunluk esasına dayanılarak başvuruçulara ait hisselerin satışına karar verilmiş ve söz konusu satış işlemi, başvuruçuların iradesi dışında gerçekleştirilmiştir.

Başvurucular; parselasyon işlemleri, çoğunluk kararları ve hisse satışlarına karşı idari yargı mercileri nezdinde dava açmış, ancak mahkemeler işlemlerin 6306 sayılı Kanun hükümlerine uygun olduğu ve çoğunluk kararının yeterli bulunduğu gerekçesiyle davaları reddetmiştir. Bunun üzerine başvurucular, mülkiyet paylarının kendi rızaları dışında ortadan kaldırıldığını ve kendilerine orantısız bir yük yüklendiğini, taşınmazın üzerindeki binanın güçlendirilmesi yönteminin tercihi mümkün iken riskli yapı kapsamına alınmasının hukuka aykırı olduğunu, hisselerinin satışı için haklı bir sebebin bulunmadığını ileri sürerek bireysel başvuru yoluyla Anayasa Mahkemesi'ne müracaat etmiştir

Anayasa Mahkemesi ilgili başvuruda bazı iddialar yönünden başvurunun düşmesine, bazı iddialar yönünden de başvuru yollarının tüketilmemesi nedeniyle başvurunun kabul edilmezliğine karar vermiştir. Mahkeme başvuru sahiplerinin satış işlemi yönünden iddialarının kabul edilebilir bulmuş ve mülkiyet hakkının ihlaline karar vermiştir. Anayasa Mahkemesi ilgili kararda;

- Satış işleminin somut olayda birleştirme işlemiyle sıkı sıkıya bağlantılı olduğunu, birleştirme işleminin hukuka aykırı olması durumunda, birleştirme işlemiyle sıkı bir bağlantı içinde olan satış işleminin de hukuki dayanaktan yoksun hâle geleceğini,
- Somut olayda birleştirme işleminin ilk derece mahkemesi⁸ kararıyla iptal edildiğini ve bu durumda satış işleminin de hukuki temelini yitirdiğini,
- Diğer ilk derece mahkemesinin satış işlemiyle ilgili davayı karara bağladığı tarihte henüz birleştirme işlemi iptal edilmemiş olsa da başvuru sahibinin birleştirme işlemine karşı dava açtığını, diğer ilk derece mahkemesinin bilgisine sunduğu ve söz konusu davanın sonucunun beklenmesini talep ettiğinin görüldüğünü, buna rağmen İdare Mahkemesince görülen davanın sonucu beklenmeden karar verildiğini,
- Hangi meselelerin bekletici sorun olarak kabul edileceğinin takdiri Mahkemeye ait olsa da birleştirme işleminin iptali hâlinde iptal kararının sonuçsuz kalmasına sebep olacak tutumlardan kaçınma yükümlülüğünün mahkemeler dâhil tüm kamu otoritelerinin sorumluluğu olduğunu,
- Dolayısıyla Mahkemenin birleştirme işlemiyle ilgili olarak verilecek muhtemel bir iptal kararının sonuçsuz kalmamasına yönelik tedbirler almamış olması bir bütün olarak bakıldığında kamu otoritesinin yükümlülüklerinin ihlali sonucunu doğurduğunu,
- Başvurucuların taşınmazının 6306 sayılı Kanun'un 6. maddesi kapsamında riskli alan içinde kalan başka taşınmazlarla birleştirilmesine ilişkin işleminin hukuka aykırı olduğu tespit edilerek iptal edilmesi nedeniyle başvurucuların hisselerinin satışının hukuki dayanaktan yoksun hâle geldiği sonucuna ulaşıldığını,

- Varılan sonuca göre müdahalenin meşru bir amacının bulunup bulunmadığının veya ölçülü olup olmadığının değerlendirilmesine gerek görülmediğini ifade etmiştir.

5. KENTSEL DÖNÜŞÜM İLE İLGİLİ ANAYASA MAHKEMESİ KARARLARINA İLİŞKİN GENEL DEĞERLENDİRME

A. Kanunilik ve Öngörülebilirlik

Anayasa Mahkemesi'nin kentsel dönüşüm uygulamalarına ilişkin bireysel başvuru kararlarında, mülkiyet hakkına yönelik müdahalelerin yalnızca şekli anlamda bir kanuni dayanağa sahip olması yeterli görülmemekte; kanunilik ilkesi öngörülebilirlik ve belirlilik gereklilikleriyle birlikte ele alınmaktadır. Kararlarda, özellikle yıkım, kamulaştırma benzeri sonuçlar doğuran işlemler ile rızaya dayanmaksızın gerçekleştirilen satış süreçlerinde, hukuki çerçevenin birey açısından öngörülebilir olup olmadığına odaklanan tutarlı bir yaklaşımı ortaya koymaktadır.

6306 sayılı Kanun bütünü itibarıyla ele alındığında, devletin sağlıklı ve güvenli bir çevrede yaşama hakkını gerçekleştirme amacı doğrultusunda bireylerin yaşam ve can güvenliğini korumaya yönelik anayasal yükümlülükler üstlendiği anlaşılmaktadır (Açar 2024: 226). Bu nedenle yıkım kararı, riskli yapı tespiti her ne kadar mülkiyet hakkına bir müdahale olarak değerlendirilse de tek başına ihlal oluşturmamaktadır. Anayasa Mahkemesi'ne göre de, 6306 sayılı Kanun kapsamında tesis edilen işlemler kanuni bir zemine dayanıyor olsa dahi, bu durum mülkiyet hakkına yapılan her müdahaleyi otomatik olarak meşru kılmamaktadır. Selvi Karakoçoğlu ve Diğerleri kararında görüldüğü üzere, riskli alan ilanı sonrasında yürütülen parselasyon, yeniden yapılaşma ve pay satışına uzanan zincir, birey açısından mülkiyetin hangi aşamada ve hangi hukuki işlemle sona ereceğinin açık biçimde öngörülebilmesini gerektirir. Buna karşılık, çoğunluk kararına dayalı satışın hangi şartlarda ve hangi denetim güvenceleri altında gerçekleştirileceğinin belirsizliği, kanunilik ilkesini zedeleyen bir unsur olarak değerlendirilmiştir. Mahkeme bu kararda, birleştirme işleminin hukuka aykırı olması durumunda, birleştirme işlemiyle sıkı bağlantı içinde olan satış işleminin de hukuki dayanaktan yoksun hâle geleceğini açıkça ifade etmiştir (52). Bu tespit, kentsel dönüşüm sürecindeki işlemlerin birbirinden bağımsız değil, zincirleme bir yapı arz ettiğini ve her bir halkanın hukuki geçerliliğinin sonraki işlemleri doğrudan etkilediğini ortaya koymaktadır.

Atanur Ekin ve Diğerleri kararı, kanunilik ilkesinin öngörülebilirlik boyutuyla ilgili Anayasa Mahkemesi kararlarından bu hususta en net ve belki de en sert örneklerinden birini oluşturmaktadır. Bu kararda Anayasa Mahkemesi, 6306 sayılı Kanun'un yola terk işlemine ilişkin düzenlemelerinin belirlilik ve öngörülebilirlik ölçütlerini sağlamadığını tespit ederek, doğrudan kanunilik ilkesinin ihlali sonucuna ulaşmıştır (AYM Atanur Ekin ve Diğerleri B. No: 2018/1406, 66-72). Anayasa

Mahkemesi'nin Atanur Ekin ve diğerleri kararında tespit ettiği ihlal, doğrudan 6306 sayılı Kanun'da yer alan düzenlemelerin belirsizliğinden kaynaklanmaktadır. Bu nedenle, özellikle terk işlemlerine ilişkin olarak Anayasa Mahkemesi'nin ortaya koyduğu hukuki eksikliklerin giderilmesi amacıyla yasa koyucu tarafından yeni ve açık düzenlemeler yapılması gerekmektedir (Duymaz 2023: 246-247).

Sonuç olarak incelenen kararlar, kentsel dönüşüm kapsamında gerçekleştirilen yıkım, kamulaştırmaya eşdeğer sonuçlar doğuran işlemler ve satış süreçlerinde belirliliğin anayasal bir zorunluluk olduğunu göstermektedir. Anayasa Mahkemesi'nin yaklaşımı, mülkiyet hakkına yapılan müdahalelerin yalnızca kanuni bir yetkiye dayanmasının yeterli olmadığını; müdahalenin kapsamı, sonuçları ve denetim yollarının birey açısından makul ölçüde öngörülebilir kılınmadığı durumlarda kanunilik ilkesinin ihlal edileceğini açıkça ortaya koymaktadır.

B. Adil Denge, Ölçülülük Değerlendirmesi

6306 sayılı Kanun'un 6. maddesinin birinci fıkrası kapsamında, taşınmazın yeniden değerlendirilmesine ilişkin üçte iki çoğunlukla alınan karara katılmayan maliklerin hisselerinin satışa konu edilmesi, Anayasa Mahkemesi kararlarında mülkiyet hakkının ikinci boyutu olan mülkiyetten yoksun bırakma niteliğinde bir müdahale olarak değerlendirilmektedir. Çünkü bu durumda malik, iradesi dışında taşınmaz üzerindeki mülkiyet yetkilerini tamamen kaybetmekte ve mülkiyet ilişkisi sona ermektedir. (Duymaz 2023: 247). Bu tür bir müdahalenin Anayasa'ya uygunluğunun değerlendirilmesinde, kamu yararı amacı ile bireyin katlanmak zorunda kaldığı külfet arasında adil bir denge kurulup kurulmadığının tespiti belirleyici olmaktadır. Anayasa Mahkemesi'ne göre bu dengenin sağlanıp sağlanmadığı incelenirken, bir taraftan payların satışı karşılığında ödenen bedelin taşınmazın gerçek değerini yansıtmadığı, diğer taraftan ise maliklerin yargılama süreci boyunca etkili usul güvencelerinden yararlanıp yararlanmadıkları birlikte dikkate alınmalıdır. Nitekim Anayasa Mahkemesi Hanife Yıldız Torum ve Nimet Filiz Seven kararlarında, derece mahkemelerinin satış bedelinin yeterliliğini ve müdahalenin zorunlu olup olmadığını somut olayın koşulları çerçevesinde değerlendirmeksizin karar vermeleri nedeniyle, bireylere yüklenen külfet ile gözetilen kamu yararı arasında adil dengenin kurulmadığı sonucuna ulaşmıştır. Bu gerekçeyle Anayasa Mahkemesi, rızası dışında payları satılan maliklerin mülkiyet haklarının ihlal edildiğine hükmetmiştir.

Anayasa Mahkemesi, Fatma Elaldırsın kararında mülkiyet hakkına yapılan müdahalenin anayasal denetiminde belirleyici ölçütün, müdahalenin başvuru üzerinde doğurduğu bireysel külfetin ağırlığı olduğunu açıkça ortaya koymuştur. Mahkeme, mülkiyet hakkına yönelik müdahalenin yalnızca kanuni dayanağa ve meşru bir kamu yararı amacına sahip olmasının yeterli olmadığını; müdahalenin

somut etkilerinin de dikkate alınması gerektiğini vurgulamıştır. Somut olayda başvurucunun paydaşı olduğu taşınmaz üzerindeki hissesinin, 6306 sayılı Kanun kapsamında yürütülen süreç sonucunda rızası dışında satılması, Anayasa Mahkemesi tarafından mülkiyetten yoksun bırakma sonucunu doğuran bir müdahale olarak değerlendirilmiştir. Anayasa Mahkemesi ayrıca bireysel külfetin yalnızca mülkiyetin tamamen kaybı şeklinde değil, taşınmazın gerçek değerinin altında bir bedelle elden çıkarılması suretiyle de ortaya çıkabileceğini belirtmiştir. Kararda, satış bedelinin belirlenmesine ilişkin süreçte başvurucunun ileri sürdüğü rayiç değer düşük belirlendiği iddialarının idari ve yargısal merciler tarafından yeterince incelenmediği, bu durumun başvurucu açısından ciddi bir ekonomik kayıp yarattığı ifade edilmiştir.

Mahkeme'ye göre, kamu yararı amacıyla yapılan bir müdahalenin birey üzerinde aşırı ve telafisi güç bir külfet doğurması hâlinde, mülkiyet hakkı ile kamu yararı arasında kurulması gereken adil denge bozulmuş olur. Fatma Elaldırsın kararında, satış işlemi ve bedel tespitine ilişkin yargısal denetimin etkisiz kalması nedeniyle, müdahalenin başvurucuya yüklediği külfetin orantısız hâle geldiği sonucuna ulaşılmıştır.

Bu gerekçelerle Anayasa Mahkemesi, başvurucunun mülkiyet hakkına yapılan müdahalenin, bireysel külfetin ağırlığı dikkate alındığında kamu yararıyla dengelenemediğini ve Anayasa'nın 35. maddesinde güvence altına alınan mülkiyet hakkının ihlal edildiğini tespit etmiştir.

C. Etkili Başvuru Hakkının İhlali

Anayasa Mahkemesi, mülkiyet hakkı bağlamında etkili başvuru hakkını değerlendirirken, yalnızca başvurulabilecek bir hukuki yolun teorik olarak mevcut olmasını yeterli görmemektedir. Mahkemeye göre Anayasa'nın 40. maddesi kapsamında güvence altına alınan etkili başvuru hakkı, kişilerin mülkiyet hakkına yönelik müdahalelere karşı iddialarını ileri sürebilecekleri, bu iddiaların esasının incelenmesini sağlayabilecek ve ihlalin sonuçlarını gidermeye elverişli bir yargısal mekanizmanın bulunmasını gerekli kılmaktadır. Bu nedenle etkili başvuru hakkı, devletin mülkiyet hakkını korumaya yönelik pozitif yükümlülükleriyle yakın ilişki içerisindedir. Etkili başvuru hakkının mülkiyet hakkı ile bağlantılı olarak ileri sürülmesi durumunda, Anayasa Mahkemesi, etkili başvuru hakkı ile ilgili iddiaları devletin mülkiyet hakkı alanındaki pozitif yükümlülüklerine gönderme yaparak incelemektedir. Nitekim Anayasa Mahkemesi'ne göre, mülkiyet hakkının etkili bir şekilde korunabilmesi için devletin birtakım koruyucu ve düzeltici tedbirler alması gerekmektedir (Duyamaz 2023: 254).

Anayasa Mahkemesi, 6306 sayılı Kanun kapsamındaki uygulamalarda, yargısal denetimin yalnızca şekli veya sınırlı bir incelemeyle yürütülmesini etkili başvuru hakkı bakımından yeterli görmemektedir. Mahkemeye göre başvurucuların

iddialarının sonuç doğurabilecek şekilde incelenebilmesi ve telafisi güç sonuçlar ortaya çıkmadan önce etkili bir yargısal koruma sağlanabilmesi gerekir. Bu yaklaşımın en belirgin örneği Hanife Yıldız Torum ve Nimet Filiz Seven kararında ortaya konulmuştur. Anayasa Mahkemesi bu kararda, başvuru sahiplerinin hisselerinin satılmasından önce malikler kurulu kararının hukukiliğinin etkili biçimde denetlenememesi nedeniyle, mülkiyet hakkıyla bağlantılı olarak etkili başvuru hakkının ihlal edildiğine karar vermiştir.

SONUÇ

Türkiye’de sıkça meydana gelen doğal afetler nedeniyle, özellikle deprem bakımından risk taşıyan ve güçlendirilmesi yahut kentsel dönüşüm kapsamında yenilenmesi gereken çok sayıda yapının bulunduğu bilinmektedir. Muhtemel afetlere karşı dayanıklı ve güvenli yapılaşmanın sağlanması büyük önem taşımaktadır. Bu çerçevede 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, şehirlerin başta deprem olmak üzere çeşitli afetlere karşı daha dirençli hâle getirilmesinde temel hukuki araçlardan biri olarak öne çıkmaktadır (Yıldız ve Yaşar 2025: 1448). Hacıcaferoğlu’na göre kentsel dönüşüm topluma uzlaşma sürecidir (2023: 13). Kurşat’a göre de 6306 sayılı kanunun güvenlik ve sağlık olmak üzere çeşitli amaçları vardır (2013: 19)

Afet tehlikesinin yoğun olarak hissedildiği bir coğrafyada plansız kentleşmeye ve denetimsiz yapılaşmaya izin verilmesi, sağlıksız şehirleşme süreçlerini beraberinde getirmiştir. Bu durum karşısında, bireylerin sağlıklı, güvenli ve düzenli bir çevrede yaşama hakkını güvence altına alacak kentleşme politikalarının hayata geçirilmesi kamu yararının bir gereği hâline gelmiştir (Yurtcanlı 2013: 322). Kamu yararının tesisi amacıyla kentsel dönüşüm neticesinde malikleri riskli yapıları yıkmaya ve yeniden inşa etmeye zorlayan hükümlerin olmaması dururumunda da bu alanların sağlıklı bir çevreye dönüştürülmesi oldukça zordur (Şimşek 2016: 117). Özsunay’a göre ömrünü tamamlamamış yapılarında kentsel dönüşüm kapsamına yıktırılması ayrıca 6306 sayılı Kanun’un amacına aykırıdır (2015: 48). Bu çalışma, 6306 sayılı Kanun kapsamında yürütülen kentsel dönüşüm uygulamalarının, Anayasa Mahkemesi’nin bireysel başvuru içtihadı ışığında mülkiyet hakkı, etkili başvuru hakkı ve devletin pozitif yükümlülükleri bakımından nasıl bir anayasal denetime tabi tutulduğunu ortaya koymayı amaçlamıştır. İncelenen kararlar, kentsel dönüşümün afet riskinin ortadan kaldırılması gibi güçlü bir kamu yararı amacına dayanmasına rağmen, bu amacın mülkiyet hakkına yapılan her müdahaleyi otomatik olarak meşrulaştırmadığını açık biçimde göstermektedir. Anayasa Mahkemesi, anayasal denetimi kanuni dayanak ve kamu yararı tespitiyle sınırlamamakta; müdahalenin birey üzerinde doğurduğu sonuçları esas alan adil denge, orantılılık ve etkili başvuru ölçütleri üzerinden değerlendirmektedir.

Bu çerçevede çalışmada ulaşılan başlıca sonuçlar şu şekilde özetlenebilir:

1. Kanunilik tek başına yeterli değildir. Kentsel dönüşüm uygulamalarında yıkım, parselasyon, kamulaştırmaya benzer sonuçlar ve pay satışları kanuni bir zemine dayansa dahi, bu durum müdahalenin anayasal olarak meşru olduğu anlamına gelmemektedir. Müdahalenin kapsamı ve sonuçlarının birey açısından öngörülebilir olmaması hâlinde kanunilik ilkesi işlevsiz hâle gelmektedir.
2. Riskli alan ve riskli yapı statüsü, malikler tarafından ağır külfet doğuran durumlardır. Anayasa Mahkemesi, riskli alan veya riskli yapı ilanının, yalnızca teknik bir tespit olarak değil, mülkiyet hakkına zincirleme müdahaleler doğuran bir hukuki statü olarak ele alınması gerektiğini kabul etmektedir. Bu statünün birey açısından hangi aşamada ve hangi araçlarla mülkiyet kaybına yol açacağına açık biçimde öngörülebilir olması anayasal bir zorunluluktur.
3. Kamu yararı-bireysel külfet dengesi, ölçülülük değerlendirmesi anayasal denetimde karşımıza çıkmaktadır. Afet riskinin ortadan kaldırılması, riski yapının onarılması ve ya yıkılması meşru ve güçlü bir kamu yararı olmakla birlikte, Anayasa Mahkemesi bu amacın bireye yüklenen külfeti sınırsız biçimde haklı kılmadığını vurgulamaktadır. Mülkiyetten yoksun bırakma veya ciddi değer kaybı doğuran müdahalelerde, bireysel külfetin ağırlığı kamu yararıyla dengelenmediği sürece ihlal sonucuna ulaşılabilir. Bu durum, kentsel dönüşüm uygulamalarında bedel tespiti ve değerlendirilmesinin anayasal önemini ortaya koymaktadır.
4. Bireysel külfet yalnızca mülkiyetin kaybıyla sınırlı değildir. İncelenen kararlar, bireysel külfetin hem mülkiyetten tamamen yoksun bırakma hem de taşınmazın gerçek değerinin altında elden çıkarılması gibi ekonomik kayıplar şeklinde ortaya çıkabileceğini göstermektedir. Bu durum, kentsel dönüşüm uygulamalarında bedel tespiti ve değerlendirilmesinin anayasal önemini ortaya koymaktadır.
5. Etkili başvuru hakkı, mülkiyet hakkının tamamlayıcı güvencesidir. Anayasa Mahkemesi, özellikle Hanife Yıldız Torum ve Nimet Filiz Seven Kararı'nda kararında, malikler kurulu kararının hukukiliğinin yargısal organlar tarafından etkili biçimde denetlenmemesini etkili başvuru hakkının ihlali olarak değerlendirmiştir. Mülkiyet hakkına yönelik müdahalelerin ekonomik ve hukuki sonuçlarının esasen incelenmediği durumlarda, bireyin anayasal korumadan fiilen yararlanması mümkün değildir.
6. Devletin pozitif yükümlülükleri belirleyici niteliktedir. Kentsel dönüşüm uygulamasında devletin pozitif yükümlülüğü risk yönetiminin ölçülü yürütülmesi, teknik raporların güvenilir ve denetlenebilir olması ve maliklerin bilgilendirilerek sürece etkin biçimde dâhil edilmesi ve bunun hukuken denetlenmesi başlıkları altında somutlaşmaktadır. Bu

yükümlülüklerin ihmal edilmesi, kamu yararı amacının varlığına rağmen mülkiyet hakkı ihlali sonucunu doğurmaktadır.

Afet riskinin yüksek olduğu bir coğrafyada izin verilen çarpık kentleşme ve kontrolsüz yapılaşma, sağlıklı kentlerin oluşmasına yol açmış; tüm bireylerin sağlıklı, düzenli ve güvenli bir çevrede yaşama haklarını sağlayacak kentleri yaratmak kamu yararı olarak ortaya çıkmıştır. Sonuç olarak Anayasa Mahkemesi'nin bireysel başvuru kararları kentsel dönüşüm uygulamalarında idarenin takdir yetkisini anayasal sınırlar içine çeken güçlü bir denetim çerçevesi ortaya koymaktadır. Bu çerçeve, kentsel dönüşümün yalnızca teknik ve idari bir süreç değil, bireyin mülkiyet hakkı üzerinde derin etkiler doğuran anayasal bir sorun alanı olduğunu göstermektedir. Bu nedenle 6306 sayılı Kanun'un uygulanmasında, afet riskinin ortadan kaldırılması amacı ile bireysel mülkiyet hakkı arasında kurulacak dengenin, Anayasa Mahkemesi'nin ortaya koyduğu ilke ve ölçütler ışığında yeniden düşünülmesi gerekmektedir.

KAYNAKÇA

- ACAR, E. (2024). "6306 Sayılı Kanun Kapsamında Riskli Yapı Kavramı". *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, 57: 225-246.
- AKÇA, K. (2015). "Anayasa Mahkemesi Kararlarında Mülkiyet Hakkı". *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi (Özel Sayı)*, 1: 543-596.
- ARSLAN Z. (2002). "Temel Hak ve Özgürlüklerin Sınırlanması: Anayasanın 13. Maddesi Üzerine Bazı Düşünceler". *Anayasa Yargısı* 18/1: 139-15.
- ARSLAN, N. (2021). "Kentsel Dönüşüm Sürecinde Riskli Yapı Tespiti Üzerine Alınacak Kararlar ve Akdedilebilecek Sözleşmeler". *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*. 12/47: 347-374.
- AYDIN, Ö., SCHRIJER, M. J. T. (2025). "Kuramdan Uygulamaya Ölçülülük İncelemesi: Türk Anayasa Mahkemesinin Mülkiyet Hakkına İlişkin Kararları Üzerinden Bir Değerlendirme". *Anayasa Yargısı*, 42/1: 155-191.
- AYDINLI, H. İ., TURAN, H. (2012). "Kuramsal ve Yasal Çerçeve Türkiye'de Kentsel Dönüşüm". *Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 28: 61-70.
- AYM, (2021). *Atanur Ekin ve diğerleri* [1. B.], B. No: 2018/1406.
- AYM, (2021). *Fatma Elaldırsın* [2. B.], B. No: 2018/16483.
- AYM, (2022). *Hanife Yıldız Torum ve Nimet Filiz Seven* [GK], B. No: 2018/1567.
- AYM, (2021). *Selvi Karakoçoğlu ve diğerleri* [1. B.], B. No: 2018/14460.
- BAHÇECİ, H., GÖRMEZ, K. (2018). "Türkiye'nin Kentsel Dönüşüm Pratiği". *Kentsel Politikalar* (ed. Ayşegül Mengi, Deniz İşçioğlu). Ankara: Palme Yayıncılık, 105-122.
- BAŞPINAR, V. (2009). *Mülkiyet Hakkını İhlâl Edene Müdahaleler*, Yetkin Yayınları.
- BULUT, N. (2006). "Mülkiyet Konusundaki Temel Yaklaşımlar ve Türk Anayasasında Mülkiyet Hakkı". *Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, X/3-4: 15-26.
- ÇAKIR, E. (2023). "21. Yüzyılda Kentsel Dönüşüm ve Yeni Eğilimler". *Meriç Uluslararası Sosyal ve Stratejik Araştırmalar Dergisi*, 7/18: 118-144.

- ÇİFTÇİ, S. (2016). *Toplum Temelli Bir Yaklaşım Olarak Sürdürülebilir Kentsel Dönüşüm: Ankara Dikmen Vadisi Örneği*. (Yayımlanmamış doktora tezi). Sakarya Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- DUYMAZ, E. (2023). "Anayasa Mahkemesinin Bireysel Başvuru Kararlarında Kentsel Dönüşüm Uygulamalarından Kaynaklanan Mülkiyet Hakkı Sorunları". *Ankara Barosu Dergisi*, 81/3: 229-262.
- European Court of Human Rights, *Marckx v. Belgium*, Application No. 6833/74, Judgment of 13 June 1979.
- GEMALMAZ, H. B. (2015). "Anayasa Mahkemesi Bireysel Başvuru Usulünde Mülkiyet Hakkının Uygulanabilirliği Meselesi I: AYM Kararlarının Mülkiyet Hakkının Mevcudiyetinin Dayanağı Olarak Uluslararası Hukuka Açıklık Açısından Eleştirel Değerlendirilmesi". *Anayasa Yargısı*, 31/1: 379-401.
- GHULYAN, H. (2021). *Tarihsel, Soyut, Çelişkili: 1923'ten Günümüze Türkiye'de Kentsel Toplumsal Mekân*. Ankara: Ankara Üniversitesi Yayınları.
- GÖZLER, K., KAPLAN G. (2021). *İdare Hukuku Dersleri*, Ekin Yayınevi.
- HARVEY, D. (2012). *Sermayenin Mekânları* (çev. Başak Kıcı, Deniz Koç, Kıvanç Tanrıyar, Seda Yüksel). İstanbul: Sel Yayıncılık.
- HATT, P. K., REISS, J. A. (2002). "Kentsel Yerleşmenin Tarihi". 20. *Yüzyıl Kenti* (der. ve çev. Bülent Duru, Ayten Alkan). Ankara: İmge Kitabevi, 27-36.
- HACICAFEROĞLU, S. (2023). *Kentsel Dönüşüm Avrupa ve Türkiye'deki Yansımaları*. Tevafuk Yayınları.
- İNAN, Ş., SALALI, V. (2021). "Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Çalışmalarının Hukuki Boyutu ve Uygulamada Karşılaşılan Yasal Sorunlar". *Ankara Barosu Dergisi*, 2021/1: 76-99.
- KELEŞ, R. (2006). *Kentleşme Politikası*. Ankara: İmge Yayınları.
- KELEŞ, R. (2021). *Kent Bilim Terimleri Sözlüğü*. Ankara: İmge Yayınları.
- KELEŞ, İ. (2024). "Türkiye'de Kentsel Dönüşümde İmar ve Hukuki Açıda Yaşanan Sorunlar". *Üçüncü Sektör Sosyal Ekonomi Dergisi*, 59/2: 890-904.
- KESKİNOĞLU, Ç. (2022). "Kentsel Planlamada Kamu Yararı Üzerine Tartışma" *İdealkent*, 13/37: 1070-1081.
- KURŞAT, Z. (2013). "6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Özel Hukuk Alanındaki Etkileri". *Kentsel Dönüşüm Hukuku*, 19-48.
- LEFEBVRE, H. (1991). *The Production of Space* (çev. D. Nicholson-Smith). Cambridge: Blackwell.
- MELİKŞAH Y. (2005). "Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu" *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 60: 105-138.
- ÖZLÜER, Ö. (2018). "6306 Sayılı Kanun Kapsamında Riskli Alanlarda Riskli Olmayan Yapıların Durumu". *Ankara Barosu Dergisi*, 2018/1: 247-270.
- ÖZSUNAY, E. (2015). *6306 Sayılı Kanun ve Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin Düşünceler*. Vedat Kitapçılık.
- SADIOĞLU U. & ERGÖNÜL E. (2020). "Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Anlamı, Aktörleri ve Amaçları". *İdealkent*, 30/11: 778-908.
- ŞAHİN, Y. (2009). "Her Derde Deva: 'Kamu Yararı'". *İmar Hukuku ve Şehircilik Dergisi*, 53-54: 109-116.
- ŞİMŞEK, S. (2016). *Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları*. Ankara: Seçkin Yayınları.
- ŞİMŞEK KARABEKİROĞLU, S. (2025). "Kentsel Dönüşüm Sürecinde Yaşanan Bazı Sorunlar ve Öneriler". *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 15/1: 171-210.

- TANÖR, B., YÜZBAŞIOĞLU, N. (2005). *1982 Anayasasına Göre Türk Anayasa Hukuku*. İstanbul: Beta Basım Yayım Dağıtım A.Ş.
- T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı. (2009). *Kentleşme Şurası, Kentsel Dönüşüm, Konut ve Arsa Politikaları*. Ankara.
- TEKELİ, İ. (2011). *Kent, Kentli Hakları, Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm*. İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları
- YILDIZ, İ., YAŞAR, E. (2025). "Türkiye'de Afet Riskine Karşı Dirençli Kentler Oluşturmada 6306 Sayılı Kanun'un Yeri". *KMÜ Sosyal ve Ekonomik Araştırmalar Dergisi (KMUSEKAD)*, 27/50: 1439-1452.
- YURTCANLI, S. (2013). "Afet Riski Altında Temel Hak ve Özgürlükler: 6306 Sayılı Afet Yasası Kapsamında Temel Hak ve Özgürlüklere Getirilen Sınırlamalar". *Anayasa Hukuku Dergisi*, 2/4: 317-340.
- 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun. *Resmî Gazete Tarihi*: 31.05.2012, 28309.
- 5393 Sayılı Belediye Kanunu. *Resmî Gazete Tarihi*: 13.07.2005, 25874.

AÇIKLAMALAR

- ¹ 5393 Sayılı Belediye Kanunu. *Resmî Gazete Tarihi*: 13.07.2005. *Resmî Gazete Sayısı*: 25874.
- ² AYM, *Haniye Yıldız Torum ve Nimet Filiz Seven* [GK], B. No: 2018/1567, 10/2/2022.
- ³ Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun, 3/5/2012 Tarihli, 28309 Sayılı Resmî Gazete.
- ⁴ AYM, *Atanur Ekin ve diğerleri* [1. B.], B. No: 2018/1406, 30/6/2021.
- ⁵ Anayasa Mahkemesi bu kararında iki başvuru için bireysel başvuru tarihinden sonra vefat etmesi nedeni ile başvurunun düşmesine, geri kalan başvurular yönünden başvurunun kabul edilebilir olduğuna ve geri kalan başvuruların mülkiyet hakkının ihlal edildiğine karar vermiştir.
- ⁶ AYM, *Fatma Elaldırsın* [2. B.], B. No: 2018/16483, 14/9/2021.
- ⁷ AYM, *Selvi Karakoçoğlu ve diğerleri* [1. B.], B. No: 2018/14460, 15/9/2021.
- ⁸ İstanbul 7. İdare Mahkemesinin 31/1/2019 tarihli kararı.

EXTENDED ABSTRACT

This study aims to examine the effects of urban transformation practices carried out under Law No. 6306 on the Transformation of Areas Under Disaster Risk on the right to property in the light of the individual application judgments of the Constitutional Court. In particular, the study evaluates risky building determinations, risky area declarations, reserve building area practices, demolition processes, share sales carried out through the two-thirds majority mechanism, and the effects of these processes on the right to property. The analysis further explores how the Constitutional Court has interpreted and applied the principles of legality, foreseeability, proportionality, fair balance, and the right to an effective remedy in concrete cases.

Urban transformation practices in Türkiye accelerated significantly following the entry into force of Law No. 6306 in 2012 and became one of the principal components of urban policy. While this process is based on compelling public interests such as reducing disaster risks, particularly earthquakes, ensuring the protection of life and property, and promoting healthy urbanization, it has also entailed intensive interferences with the right to property. Risky building determinations, demolition and evacuation orders issued without the consent of property

owners, share sales based on majority decisions, and expropriation-like interventions have given rise to significant constitutional debates concerning the guarantees afforded to the right to property. The principal issue addressed in this study concerns the manner in which a constitutional balance should be established between the public interest and the protection of individual property rights. In this context, the study evaluates the constitutional limits within which the broad powers granted to the administration may be exercised under the principle of the rule of law, and examines whether such interventions comply with the principles of legal certainty, foreseeability, and proportionality.

The study adopts a qualitative research method based on constitutional interpretation and case-law analysis. First, the constitutional framework of the right to property and the legal nature of urban transformation are examined. In this regard, the guarantees afforded to the right to property under Article 35 of the Constitution are analysed, and the concept of urban transformation is evaluated from the perspectives of constitutional law, urban law, and human rights law. The study demonstrates that urban transformation is not merely a process of physical renewal, but also a multilayered legal process that reshapes property relations and directly affects individual rights. The principal field of analysis consists of the individual application judgments of the Constitutional Court. In this respect, the decisions in *Hanife Yıldız Torum and Nimet Filiz Seven*, *Atanur Ekin and Others*, *Fatma Elaldırsın*, and *Selvi Karakoçoğlu and Others* are examined in detail.

The decisions analysed in the study demonstrate that urban transformation practices involve serious interferences with the right to property. The Constitutional Court does not consider the mere existence of a formal legal basis sufficient for such interferences; rather, it requires that the intervention also be foreseeable, proportionate, and not impose an excessive burden on individuals. In the case of *Atanur Ekin and Others*, the Court concluded that the principle of legality had been violated due to the absence of a clear and precise legal regulation concerning land abandonment procedures under Law No. 6306. The Court emphasized that both the scope and consequences of the intervention must be foreseeable for individuals.

In the decisions of *Hanife Yıldız Torum and Nimet Filiz Seven* and *Fatma Elaldırsın*, the Court examined share sales carried out on the basis of the two-thirds majority mechanism. In these judgments, the Court found a violation of the right to property because the actual value of the property had not been sufficiently investigated, objections concerning valuation and sale price had not been effectively examined, and judicial review had failed to provide sufficient safeguards. The Court stressed that interventions pursued in the public interest must not impose an excessive and disproportionate burden on individuals. Furthermore, it was stated that the principle of fair balance is undermined where public authorities fail to demonstrate that the sale of shares constituted a measure of last resort.

In *Selvi Karakoçoğlu and Others*, the Court evaluated parceling, consolidation, and sales transactions carried out following the declaration of a risky area. The Court considered it problematic, from the perspectives of legal certainty and the right to property, that the validity of the sales transactions was not reassessed despite the annulment of the consolidation procedure upon which they were based. Moreover, within the framework of the right to an effective remedy, the Court emphasized that applicants' claims must be examined in a manner capable of producing concrete results and that an effective mechanism of judicial protection must be

ensured. The Constitutional Court stated that the mere theoretical existence of a legal remedy is insufficient; rather, such a remedy must be capable of redressing the consequences of the alleged violation.

The study concludes that urban transformation practices implemented under Law No. 6306 pursue legitimate public interest aims, such as reducing disaster risks and ensuring safe urban development; however, this does not automatically render every interference with the right to property constitutional. The judgments of the Constitutional Court demonstrate that the principles of legality, foreseeability, proportionality, fair balance, and the right to an effective remedy constitute the fundamental elements of constitutional review concerning urban transformation practices. When the examined judgments are considered collectively, it becomes evident that urban transformation practices do not merely constitute technical and administrative processes, but also represent a field of constitutional intervention directly affecting fundamental rights and freedoms.

SORUMLU YAZAR
CORRESPONDING AUTHOR

DR. HİLMİ CAN TURAN
hilmi.can.turan@anayasa.gov.tr

ETİK KURUL İZİNİ
ETHICS COMMITTEE APPROVAL

ÇALIŞMADA HERHANGİ BİR ETİK KURUL İZİNİNE GEREK YOKTUR.
THERE IS NO NEED FOR ANY ETHICAL COMMITTEE APPROVAL FOR THE STUDY.

DESTEKLEYEN KURUM/KURULUŞLAR
SUPPORTING-SPONSOR INSTITUTIONS OR ORGANIZATIONS

HERHANGİ BİR KURUM/KURULUŞTAN DESTEK ALINMAMIŞTIR.
NO SUPPORT WAS RECEIVED FROM ANY INSTITUTION/ORGANIZATION.

KATKI ORANI
AUTHOR CONTRIBUTION PERCENTAGE

BİRİNCİ YAZAR % 50
FIRST AUTHOR
İKİNCİ YAZAR % 50
SECOND AUTHOR

ÇIKAR ÇATIŞMASI
CONFLICT OF INTEREST

HERHANGİ BİR ÇIKAR ÇATIŞMASI BULUNMAMAKTADIR.
THERE IS NO CONFLICT OF INTEREST.

DEĞERLENDİRME
ASSESSMENT

İKİ DIŞ HAKEM / ÇİFT TARAFLI KÖRLEME
TWO EXTERNAL REFEREES / DOUBLE BLIND

BENZERLİK TARAMASI
SIMILARITY SCREENING

DERGİPARK, İNTİHAL.NET ÜZERİNDEN YAPILMIŞTIR.
THE SCREENING WAS DONE THROUGH DERGİPARK, İNTİHAL.NET.

TELİF HAKKI VE LİSANS
COPYRIGHT AND LICENSE

YAZARLAR DERGİDE YAYINLANAN
ÇALIŞMALARININ TELİF HAKKINA
SAHİPTİRLER VE ÇALIŞMALARI CC BY-NC 4.0
LİSANSI ALTINDA YAYIMLANMAKTADIR.
THE AUTHORS OWN THE COPYRIGHT OF THEIR
WORK PUBLISHED IN THE JOURNAL AND THEIR
WORK IS PUBLISHED UNDER THE CC BY-NC 4.0
LICENSE.

YAPAY ZEKÂ KULLANIMI
USE OF ARTIFICIAL INTELLIGENCE

ÇALIŞMADA YAPAY ZEKÂ
KULLANILMAMIŞTIR.
ARTIFICIAL INTELLIGENCE WAS NOT USED IN
THE STUDY.