

T.C.
İSTANBUL KÜLTÜR ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

KAMULAŞTIRMASIZ EL ATMA VE TAZMİNAT DAVALARI

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Kübra ALBAYRAK

1600007159

Anabilim Dalı: Hukuk

Program: Özel Hukuk

Tez Danışmanı: Dr. Öğr. Üyesi Güler GÜMÜŞSOY KARAKURT

Mayıs 2025

T.C.
İSTANBUL KÜLTÜR ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

KAMULAŞTIRMASIZ EL ATMA VE TAZMİNAT DAVALARI

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Kübra ALBAYRAK

1600007159

Anabilim Dalı: Hukuk

Program: Özel Hukuk

Tez Danışmanı: Dr. Öğr. Üyesi Güler GÜMÜŞSOY KARAKURT

Tez Jüri Üyeleri:

Dr. Öğr. Üyesi: Serkan SEYHAN

Dr. Öğr. Üyesi: Zehra Gizem ATEŞ

Mayıs 2025

TAAHHÜTNAME

‘Kamulaştırmasız El Atma ve Tazminat Davaları’ isimli çalışmanın tarafımdan, T.C. İstanbul Kültür Üniversitesi Tez Yazım Kılavuzundaki Kurallara, bilimsel ve etik ilkelere uygun olarak hazırlandığını, içinde yer alan bilgilerin doğru olduğunu ve yararlandığım tüm kaynaklara atıfta bulunarak belirtildiğini beyan ederim.

05/05/2025

Kübra ALBAYRAK

ÖNSÖZ

Bu yüksek lisans tezi, Türkiye’de kamulaştırmatsız el atma olarak bilinen hukuki durumu derinlemesine incelemeyi ve bu tür durumların mülkiyet hakkı ihlalleri ve haksız fiil bağlamındaki yansımalarını analiz etmeyi amaçlamaktadır. Kamulaştırmatsız el atma, devletin veya diğer kamu kurumlarının, gerekli yasal prosedürleri tamamlamadan bir taşınmaz üzerinde fiili olarak sahiplik iddiasında bulunması ya da tasarruf hakkını kullanması durumudur. Bu durum, mülkiyet hakkı üzerinde ciddi ihlallere yol açmakta ve bireylerin anayasal haklarını tehdit etmektedir. Anayasada güvence altına alınan mülkiyet hakkı, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi’nde de benzer şekilde korunmakta olup, kamulaştırmatsız el atmalar bu uluslararası düzenlemelere aykırıdır ve mülk sahiplerinin maddi ve manevi açıdan büyük kayıplarına yol açmaktadır.

Kamulaştırmatsız el atma, hukuki açıdan önemli bir sorun oluşturmakta, bireylerin mülkiyet haklarını ihlal etmekte ve adil bir çözüm yolu bulunmadığı takdirde ciddi toplumsal huzursuzluklara yol açabilmektedir. Bu çalışma, Türkiye’deki kamulaştırmatsız el atma ile ilgili hukuki düzenlemeleri, uygulamada karşılaşılan sorunları ve bu sorunların çözümü için yapılması gereken yasal düzenlemeleri ele almayı hedeflemektedir. Türk hukukundaki boşluklar, eksiklikler ve kamulaştırmatsız el atmaların yaratacağı olumsuz etkiler detaylı bir şekilde incelenmiş, çözüm önerileri sunulmuştur. Ayrıca, uluslararası hukukta bu tür durumların nasıl ele alındığı, özellikle Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi’nin kararları ve Türkiye’deki Yargıtay içtihatları ışığında değerlendirilmiştir.

Çalışmanın bir diğer önemli kısmı, kamulaştırmасız el atmanın mülkiyet hakkının korunması bağlamındaki hukuki boşlukları ortaya koymak ve bu boşlukların giderilmesi için önerilerde bulunmaktır. Bu doğrultuda, mevcut yasal düzenlemelerin ve uygulamaların yetersiz kaldığı noktalar belirlenmiş, kamulaştırma sürecindeki usul eksikliklerinin, mülk sahiplerinin hak kayıplarına yol açtığına dair tespitlerde bulunulmuştur. Ayrıca, Yargıtay'ın konuyla ilgili verdiği kararlar üzerinden hukuki bir analiz yapılarak, kamulaştırmасız el atmaların nasıl engellenebileceği veya mağdur olan mülk sahiplerine nasıl bir çözüm sunulabileceği tartışılmıştır.

Çalışma kapsamında, sadece Türk hukuku değil, aynı zamanda uluslararası anlaşmalar da (AİHS) bu tür durumların nasıl ele alındığı ve ilgili sözleşmelerin ne şekilde uygulandığı da araştırılmıştır. Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'nin verdiği kararlar, Türkiye'deki iç hukuka nasıl yansıdığı ve kamulaştırmасız el atma konusunda uluslararası normların nasıl bir rol oynadığı üzerinde durulmuştur.

Tez çalışmam süresince kıymetli bilgi ve deneyimleriyle yolumu aydınlatan, rehberliği ve desteğiyle her aşamada yanımda olan değerli danışmanım Sayın Dr. Öğretim Üyesi Güler Gümüşsoy Karakurt'a en içten şükranlarımı sunarım.

İÇİNDEKİLER

TAAHHÜTNAME	i
ÖNSÖZ.....	ii
KISALTMALAR	x
ABSTRACT	xii
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM

MÜLKİYET HAKKI, HAKSIZ FİİL VE KAMULAŞTIRMA KAVRAMLARI..3

1.1.Mülkiyet Hakkının Tanımı	3
1.1.1.Türk Hukuk Sistemindeki Mülkiyet Hakkı:	7
1.1.2. T.C. (1982) Anayasasının 2-13-35 ve 46. Maddesi Hükmü Uyarınca Mülkiyet Hakkı	8
1.1.3. 4721 Sayılı TMK'nın 683. Maddesi Uyarınca Mülkiyet Hakkı	9
1.1.4. AİHS Ek 1 Nolu Protokol m. 1 Hükmü Uyarınca Mülkiyet Hakkı	11
1.1.5. Mülkiyet Hakkının Konusu ve Kapsamı	14
1.1.6. Malikin Yetkileri	16
1.1.7. Malikin Ödevleri	17
1.1.7.1. Yapma (Edim)Ödevi	17
1.1.7.2. Yapmama (Kaçınma) Ödevi	18
1.1.7.3. Katlanma Ödevi	18
1.1.8. Mülkiyet Hakkının İhlali ve Açılacak Davalar	18
1.1.8.1. Müdahalenin Men'i Davası	19
1.1.8.2. İstihkak Davası	20
1.1.8.3. Tazminat Davaları	21
1.2. HAKSIZ FİİL	22
1.2.1.Haksız Fiilin Tanımı	22
1.2.2.Haksız Fiilin Unsurları	24
1.2.2.1.Hukuka Aykırılık	24
1.2.2.1.1.Hukuka Uygunluk Sebepleri.....	26
1.2.2.1.1.1.Meşru Müdafaa	27
1.2.2.1.1.2.Zaruret Hali.....	27
1.2.2.1.1.3. Mağdurun Rızası.....	27

1.2.2.1.4.Kanun Hükmüne Uygun Hareket	28
1.2.2.2.Hukuka Aykırılık ve Hukuka Uygunluk İlişkisi	28
1.2.2.3.Zarar	29
1.2.2.3.1.Maddi Zarar	29
1.2.2.3.2.Manevi Zarar.....	30
1.2.2.3.3.Tam Tazmin İlkesi	30
1.2.2.4.Kusur.....	30
1.2.2.4.1.Kusurun Unsurları.....	31
1.2.2.4.2.Kast.....	31
1.2.2.4.3.İhmal	32
1.2.2.4.4.Kusurun Belirlenmesi	32
1.2.2.4.5.Kusur ve Tazminat İlişkisi	32
1.2.2.5.İllyet Bağı	33
1.2.2.5.1.İllyet Bağının Unsurları.....	33
1.2.2.5.2.İllyet Bağını Belirleme Teorileri	33
1.2.2.5.3.İllyet Bağını Kesen Sebepler	34
1.2.2.5.4.Yargı Kararlarında İllyet Bağı	34
1.2.3.Haksız Fiil Türleri.....	35
1.2.3.1. Kusurlu Sorumluluk	35
1.2.3.2. Kusursuz Sorumluluk.....	36
1.2.4.Haksız Fiilin Hükümleri ve Sonuçları.....	36
1.2.4.1.Haksız Fiil Sonucu Açılabilir Davalar	37
1.2.4.1.1.Maddi Tazminat Davası	37
1.2.4.1.2.Manevi Tazminat Davası.....	37
1.3. Kamulaştırma	39
1.3.1. Kamulaştırma Kavramı ve Tanımı	39
1.3.2. Kamulaştırma Kavramının Hukuki Niteliği	40
1.3.3. Kamulaştırmanın Temel Özelliği	40
1.3.3.1. Kamulaştırmanın Devlet ve Kamu Tüzel Kişileri Tarafından Yapılması	41
1.3.3.2. İdarenin Kamulaştırma İşlemi Bakımından Yetkilerinin Sınırı	41
1.3.3.3. Kamulaştırma İşleminin Kamu Yararını Sağlamak İçin Yapılması	42
1.3.3.4. Kamulaştırma İşleminin Konusunun Özel Hukuk Gerçek ve Tüzel Kişilerine Ait Bir Taşınmaz Olması	44

1.3.3.5. Kamulaştırma Bedelinin Kural Olarak Peşin ve Nakden Ödenmesi	46
1.3.4. Kamulaştırmanın Aşamaları	46
1.3.4.1. İdari Aşama	47
1.3.4.1.1. Kamulaştırma Bedeli İçin Yeterli Ödenek Temini	47
1.3.4.1.2. Kamu Yararı Kararının Alınması.....	47
1.3.4.1.3. Kamulaştırılacak Taşınmazın Belirlenmesi.....	47
1.3.4.1.4. Satın Alma Usulünün Denenmesi	48
1.3.4.2. Yargısal (Adli) Aşama	48
1.3.4.2.1. İdarece Asliye Hukuk Mahkemesi'ne Başvuru	48
1.3.4.2.2. Mahkemece Taşınmaz Malikine Meşrûhatlı Davetiye Tebliği ...	48
1.3.4.2.3. Kamulaştırma Bedelinin Mahkemece Tespiti	49
1.3.5. Malikin Geri Alma Hakkı	49
1.3.5.1. Geri Alma Hakkının Doğuş Sebepleri.....	49
1.3.5.2. Yargı Kararlarının Rolü	49
1.3.6. İdarenin Kamulaştırmadan Vazgeçmesi	50
1.3.6.1. İdarenin Vazgeçme Sebepleri	50
1.3.6.1.1. Kamu Yararı Değerlendirmesi	50
1.3.6.1.2. Bütçe ve Kaynak Sorunları	51
1.3.6.2. İdarenin Vazgeçme Kararının Hukuki Sonuçları.....	52

İKİNCİ BÖLÜM

KAMULAŞTIRMASIZ EL ATMA	53
2.1. Kamulaştırmaz El Atma Kavramı ve Tanımı.....	53
2.1.1. Hukuki ve Doktrinsel Perspektiften Tanım.....	53
2.1.2. Anayasa ve Yasal Çerçeve	55
2.2. Kavramın Uygulamadaki Önemi	56
2.2.1. Kamulaştırmaz El Atmanın Hukukumuzdaki Gelişimi	56
2.2.2. 16 Mayıs 1956 Tarihli ve 1956/1 E., 1956/6 K. Sayılı YİBK Kararı.....	57
2.2.3. 16 Mayıs 1956 Tarihli ve 1956/1 E., 1956/7 K. Sayılı YİBK Kararı.....	57
2.2.4. 11 Şubat 1959 Tarihli ve 1958/17 E., 1959/15 K. Sayılı YİBK Kararı	57
2.2.5. 6830 Sayılı İstimlak Kanunu	58
2.2.6. 221 Sayılı Amme Hükmi Şahısları veya Müesseseleri Tarafından Fiilen Amme Hizmetlerine Tahsis Edilmiş Gayrimenkuller Hakkında Kanun	60
2.2.7. 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun Mülga m. 38 Hükümü.....	61
2.2.8. 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun Geçici m. 6 Hükümü	63

2.3. Kamulaştırmaz El Atmanın Hukuki Niteliği	65
2.3.1.İdare Hukuku ile Özel Hukuk Arasında Kamulaştırmaz El Atma	66
2.3.2.Yargı Kararlarında Kamulaştırmaz El Atmanın Niteliği	66
2.3.3. Doktrinsel Tartışmalar	66
2.4. Kamulaştırmaz El Atmanın Türleri	67
2.4.1.Fiili El Atma	67
2.4.2.Hukuki El Atma	68
2.4.3.Dolaylı El Atma	69
2.4.4.Geçici El Atma.....	69
2.5. Kamulaştırmaz El Atmanın Şartları	69
2.5.1.Kamulaştırma Yetkisine Sahip İdarenin El Atma Fiilini Gerçekleştirmesi	70
2.5.2.İdarenin Taşınmaza Kamu Yararı Amacıyla El Atması.....	71
2.5.2.1.Kamu Yararı Kavramının Hukuki Niteliği	71
2.5.2.2. Kamu Yararı Amacıyla Müdahalenin Sınırları.....	71
2.5.2.3. Anayasa ve Yargı Kararlarında Kamu Yararı	72
2.5.2.4. Kamu Yararı Amacının Tespitindeki Sorunlar	72
2.5.3. El Atılan Taşınmazın Özel Mülkiyete Konu Olması	73
2.5.4.El Atılan Taşınmaz ile İlgili Kamulaştırma İşlemlerine Hiç Başlanmamış veya Başlanmasına Rağmen Tamamlanmamış Olması.....	74
2.5.4.1.Kamulaştırma İşlemine Hiç Başlanmamış Olması	74
2.5.4.2.Kamulaştırma İşlemine Başlanmış Ancak Tamamlanmamış Olması.....	75
2.5.5.Taşınmaza Sürekli (Kalıcı) ve Fiilen El Atılmış Olması.....	76
2.5.5.1.Süreklilik (Kalıcılık) Unsuru.....	76
2.5.5.2.Fiili Müdahale Unsuru.....	76
2.5.5.3.Fiili ve Kalıcı Müdahalenin Tespiti	77
2.6. Kamulaştırmaz El Atma Sayılamayacak Durumlar	77
2.6.1.Düzenleme Ortaklık Payı	78
2.6.2.Özel Parselleme	78
2.6.3.Acele Kamulaştırma ve Kamulaştırma Şerhi.....	79
2.6.4.Taşınmazın Tamamının veya Bir Kısımının Bedelsiz Terki	80
2.6.5.Malikin Rızası.....	80
2.6.6. Mülga m. 38 Kapsamına Girme.....	81

2.7. Kamulaştırmасız El Atmanın İdarenin Hukuka Uygun Taşınmaz Mal	
Edinme Yöntemleri İle Mukayesesi.....	82
2.7.1.Geçici İşgal.....	82
2.7.2.İstimval.....	83
2.7.3.Devletleştirme	84
2.7.4.İdari Kurumlar Arasında Taşınmaz Mal Devri.....	84
2.7.5.Acele Kamulaştırma	85
2.7.6.Kamulaştırma (İstimlak)	85
2.8.Kamulaştırmасız El Atma Nedeniyle Açılacak Davalar.....	86
2.8.1.Müdahalenin Men’i Davası	87
2.8.2.Bedel Tespiti ve Tahsili Davası	88
2.8.3.Tazminat Davaları	88
ÜÇÜNCÜ BÖLÜM	
KAMULAŞTIRMASIZ EL ATMA NEDENİYLE TAZMİNAT DAVALARI ...	90
3.1. Maddi Tazminat Davaları	93
3.1.1.Maddi Tazminat Şartları.....	94
3.1.1.1.Hukuka Aykırılık	94
3.1.1.2.Zarar	95
3.1.1.3.Nedensellik Bağı	96
3.1.2.Maddi Tazminatın Belirlenmesi	97
3.1.2.1.Taşınmaza verilen zararın tazmin edilmesi.....	97
3.1.2.2.Kullanım Kaybı.....	97
3.1.2.3.Zararı Azaltma Yükümlülüğü	98
3.1.3.Maddi Tazminat Talepleri için Görevli ve Yetkili Mahkeme.....	99
3.1.4.Yargı Kararları ve Maddi Tazminat.....	99
3.2. MANEVİ TAZMİNAT DAVALARI	101
3.2.1.Manevi Tazminat Şartları	101
3.2.2.Manevi Tazminat Davalarında Tazminat Miktarının Belirlenmesi	102
3.2.3.Manevi Tazminat Talepleri için Görevli ve Yetkili Mahkeme	103
3.2.4.Yargı Kararları ve Manevi Tazminat	103
3.3. Munzam Zarar Davası.....	103
3.3.1.Munzam Zarar Kavramı.....	104
3.3.2.Munzam Zararın Tazmini ve Yargılama Usulü.....	105
3.3.3.Yargı Kararları ve Munzam Zarar	106

3.4. Ecrimisil Davaları	107
3.4.1.Ecrimisil Davalarının Şartları	109
3.4.2.Ecrimisil Miktarının Belirlenmesi	110
3.4.3.Ecrimisil Davalarında Yetkili ve Görevli Mahkeme.....	111
3.4.4.Yargı Kararları ve Ecrimisil.....	112
4.SONUÇ VE ÖNERİLER.....	115
KAYNAKÇA	118



KISALTMALAR

AD	: Adalet Dergisi
AHFY	: Ankara Hukuk Fakóltesi Yayınları
a.g.e.	: Adı geçen eser
AIHS	: Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi
AY	: Anayasa
TBK	: Türk Borçlar Kanunu
BK	: Borçlar Kanunu
BKT	: Borçlar Kanunu Tasarısı
Bknz.	: Bakınız
C.	: Cilt
Çev.	: Çeviren
dn.	: Dipnot
E.	: Esas
f	: Fıkra
HD.	: Hukuk Dairesi
YHGK	: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu
HGK	: Hukuk Genel Kurulu
HMK	: Hukuk Muhakemeleri Kanunu
İBD	: İstanbul Barosu Dergisi
İBK	: İsviçre Borçlar Kanunu
İİK	: İcra İflas Kanunu
İz. BD	: İzmir Barosu Dergisi
K.	: Karar
Karş.	: Karşılaştırınız
m.	: Madde
TMK	: Türk Medeni Kanunu
N.	: Numara
s	: Sayfa
T.	: Tarih
TBBD	: Türkiye Barolar Birliği Dergisi
TD.	: Ticaret Dairesi
TTK.	: Türk Ticaret Kanunu
vb.	: ve benzeri
vd.	: ve devamı
Yarg.	: Yargıtay
YHGK	: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu
YKD.	: Yargıtay Kararları Dergisi

ÖZET

Bu çalışmada, Türkiye’de kamu kurumlarının kamulaştırma işlemi yapmadan özel mülkler üzerinde gerçekleştirdiği müdahalelerin hukuki ve maddi sonuçları incelenmiştir. Mülkiyet hakkı, bireylerin en temel haklarından biri olup başta Anayasa ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi gibi hukuki belgelerle güvence altına alınmıştır. Ancak, kamu yararı gerekçesiyle gerçekleştirilen kamulaştırma işlemleri çoğu zaman yasal süreçlerin dışında veya tamamlanmadan gerçekleşmekte, bu da mülk sahipleri için mağduriyet yaratmaktadır. Kamulaştırmatsız el atma durumlarında mülk sahiplerinin, mülkiyet hakkına yapılan bu müdahale karşısında tazminat talepleri, Türk Borçlar Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde detaylandırılmış ve bu alandaki yargı kararları ışığında değerlendirilmiştir.

Çalışmanın amacı, mülkiyet hakkına yönelik bu tür müdahalelerin hukuki zeminini irdelemek, tazminat süreçlerindeki eksiklikleri ortaya koymak ve mülk sahiplerinin mağduriyetlerini en aza indirmek için öneriler sunmaktır. Kamulaştırmatsız el atma vakalarının sıklıkla yaşandığı Türkiye’de, bu tür sorunların çözümü için yasal düzenlemelerle birlikte etkili bir denetim mekanizması da gerekmektedir.

Anahtar Kelimeler: Kamulaştırmatsız el atma, mülkiyet hakkı, tazminat, Türk Borçlar Kanunu, Yargıtay kararları

ABSTRACT

This study examines the legal and material consequences of interventions on private property by public authorities in Turkey without completing expropriation procedures. Property rights are among the most fundamental rights of individuals, safeguarded by the Constitution and the European Convention on Human Rights. However, expropriation processes are often conducted outside the legal framework or remain incomplete, causing significant grievances for property owners. In cases of confiscation without expropriation, property owners' compensation claims are detailed within the framework of the Turkish Civil Code and related legislation, with a focus on case law interpretations.

The aim of the study is to explore the legal basis of such interventions on property rights, identify deficiencies in compensation processes, and propose solutions to minimize the grievances of property owners. In Turkey, where cases of confiscation without expropriation frequently occur, effective legal regulations and a robust monitoring mechanism are essential to resolve these issues.

Keywords: Confiscation without expropriation, property right, compensation, Turkish Civil Code, Supreme Court decisions

GİRİŞ

Mülkiyet hakkı, bireylerin sahip oldukları taşınmazlar üzerinde serbestçe tasarruf edebilme hakkını ifade eden temel bir insan hakkıdır. Bu hak, hem Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın 35. maddesi hem de Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nin Ek Protokol 1'in 1. maddesi ile güvence altına alınmıştır. Mülkiyet hakkının korunması, hukukun üstünlüğüne dayalı bir toplumun vazgeçilmez koşullarından biridir. Ancak kamu yararı gerekçesiyle devletin özel mülkiyete müdahale etme yetkisi bulunmaktadır. Bu yetki çerçevesinde kamulaştırma, devletin kamu yararı amacıyla bireylerin mülkiyetinde bulunan taşınmazlara el koyabilmesine olanak tanıyan hukuki bir işlemdir.

Türkiye'de kamulaştırma süreci, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde düzenlenmiştir. Yasal prosedürlere uygun olarak gerçekleştirilen kamulaştırma işlemlerinde mülk sahibine bedel ödenmesi zorunludur. Ancak, bazı durumlarda kamu kurum ve kuruluşlarının, kamulaştırma sürecini tamamlamadan özel mülkler üzerinde çeşitli müdahalelerde bulunduğu ve bu müdahalelerin mülkiyet hakkının ihlaliyle sonuçlandığı gözlemlenmektedir. Kamulaştırmatsız el atma olarak adlandırılan bu durum, mülkiyet hakkının korunması açısından ciddi bir sorun teşkil etmektedir ve mülk sahipleri açısından önemli hak kayıplarına yol açmaktadır. Bu çalışmanın amacı, kamulaştırmatsız el atma durumlarında mülk sahiplerinin haklarını korumak için mevcut hukuki mekanizmaları incelemek ve bu mekanizmaların etkinliğini değerlendirmektir. Ayrıca, kamulaştırmatsız el atma durumlarında tazminat talep edebilme olanakları ve Türk Borçlar Kanunu çerçevesinde mülk sahiplerinin mağduriyetlerinin giderilmesi için öngörülen çözümler analiz edilecektir. Çalışma, Türkiye'de kamulaştırmatsız el atma vakalarının yargı süreçlerindeki yansımalarını ele alarak, Yargıtay ve diğer mahkeme kararları ışığında kapsamlı bir inceleme sunmaktadır.

Tezin kapsamı, kamulaştırmatsız el atma kavramının tanımlanması, bu durumun hukuki sonuçlarının değerlendirilmesi ve mülk sahiplerinin tazminat taleplerinin yargı içtihatları çerçevesinde ele alınmasını içermektedir. Bu bağlamda, kamulaştırmatsız el atma uygulamalarının Türk hukukundaki yeri, diğer ülkelerdeki benzer uygulamalar ile karşılaştırmalı olarak incelenmiştir. Çalışmada kullanılan yöntem, doktrinsel analiz ile birlikte yargı kararlarının derinlemesine

değerlendirilmesini içermektedir. Yargıtay içtihatlarının ışığında, kamulaştırmасız el atmanın hukuki boyutları, mülk sahiplerinin haklarının korunması açısından önem arz eden meseleler ve çözüm önerileri detaylı bir şekilde ele alınmıştır.

Giriş bölümü, çalışmanın kapsamını belirlemekle birlikte, Türk hukuk sistemindeki mülkiyet hakkının ihlalleriyle ilgili temel sorunlara dikkat çekmektedir. Kamulaştırmасız el atma gibi özel mülkiyet haklarına yönelik müdahaleler, mülk sahiplerinin zararlarının giderilmesinde yetersiz kalmakta ve hukuki düzenlemelerdeki boşlukların giderilmesi gerekliliğini ortaya koymaktadır. Bu bağlamda, çalışma, hukuk sistemindeki eksikliklerin giderilmesine ve mülkiyet hakkının korunmasına katkıda bulunmayı amaçlamaktadır.

Çalışmamamız genel olarak üç bölümden oluşmakta olup birinci bölümde tez konumuzun başlığının daha iyi anlatılabilmesi için mülkiyet hakkı, haksız fiil ve kamulaştırma kavramlarının kavramsal açıklamaları yapılmış olup, ikinci bölümde kamulaştırmасız el atma kavramının kavramsal olarak açıklanmasından sonra son bölümde kamulaştırmасız el atma neden dayalı açılacak davalar ve tazminat davaları açıklanmış ve sonuç olarak öneri ve tavsiyelerle tamamlanmaya çalışılmıştır.

BİRİNCİ BÖLÜM

MÜLKİYET HAKKI, HAKSIZ FİİL VE KAMULAŞTIRMA KAVRAMLARI

1.1.MÜLKİYET HAKKININ TANIMI

Mülkiyet kavramının kökeni Arapçadan gelmekte olup güç, kuvvet, iktidar, zapt ve hâkimiyet ile ilgili işlevleri ifade etmektedir. Farklı dillerdeki karşılıklarına bakıldığında, mülkiyet kavramının benzer anlamlar taşıdığı görülmektedir. Yunancada ‘kyriotés’, Latince ‘dominium’ ve ‘proprietas’, İngilizcede ‘property’, Fransızcada ise ‘propriété’ terimleri, genel olarak sahiplik ve egemenlik kavramlarıyla ilişkilendirilir. Bu terimler, bireylerin veya grupların belirli bir şey üzerinde kontrol veya hak sahibi olma durumlarını tanımlar. Her dildeki karşılıkları, o kültürün ve hukuki sisteminin sahiplik ve iktidar anlayışını yansıtır¹. Mülkiyet, Türk Dil Kurumu’na göre ‘sahiplenme’ anlamını taşımaktadır. Bu tanımdan hareketle, mülkiyet bireyin herhangi bir nesne üzerindeki sahiplik hakkı veya hukuken bir şey üzerinde aynı hakka sahip olma durumu olarak yorumlanabilir².

Aynı hak, Türk Dil Kurumu sözlüğünde ‘taşınmaz veya taşınır üzerinde egemenlik yetkisi veren ve herkese karşı ileri sürülebilen haklar’ olarak belirtilmektedir³. Aynı haklar, mülkiyet hakkı ve sınırlı aynı haklar olarak iki ana gruba ayrılabilir. Aynı haklar, tanıdığı yetkilere göre üç gruba ayrılmaktadır:

1. **İrtifak Hakları:** Hak sahibine kullanma veya yararlanma ya da hem kullanma hem de yararlanma yetkisi veren yahut malikin mülkiyet hakkından doğan yetkilerinin bazılarının kullanmaktan kaçınmasını sağlayan bir haktır⁴.
2. **Taşınmaz Yükü:** Bir taşınmaz sahibinin, taşınmazı başka bir şahsa sorumluluk karşısında devretmesini ifade eder. Bu, genellikle bir taşınmazın belirli bir yükümlülükle başkası tarafından kullanılması durumunu içerir.

¹ Turan, M., SSCB’de Toprak Mülkiyeti. *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, 66(3), 2011, s. 307; Şaşı, M., *Mülkiyet Hakkı İhlallerinde İdarenin Hukuki Sorumluluğu*, Ankara: Yetkin Yayınları, 2019, s.20; Güriz, A., *Teorik Açından Mülkiyet Sorunu*, Ankara: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1969, s.3.

² Türk Dil Kurumu, “Mülkiyet”, Türk Dil Kurumu Güncel Türkçe Sözlük, Erişim Tarihi: 7 Aralık 2024, <https://sozluk.gov.tr>.

³ Türk Dil Kurumu, “Aynı Hak”, Türk Dil Kurumu Güncel Türkçe Sözlük, Erişim Tarihi: 7 Aralık 2024, <https://sozluk.gov.tr>.

⁴ Akçaal, M., *Eşya Hukuku*, Ankara: Yetkin Yayınları, 2021, s.603; Nomer, H.N., Ergüne, M.S., *Eşya Hukuku*, İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2020, s.462.

Taşınmaz yükü, bir kişiye, belirli bir taşınmazın sahibi olmasından dolayı o taşınmazın malikinden bazı hizmetler ya da edimler talep etme hakkı tanıyan sınırlı aynı bir haktır. Malik bu edimleri yerine getirmese, hak sahibi bu edimlerin karşılığını taşınmazın değeri üzerinden alma yetkisine sahiptir⁵. Örneğin, (A) bir dağ köyünde geniş bir arsa üzerinde lavanta tarlası işletmektedir. (B) ise şehirde doğal kozmetik ürünler üreten bir şirkete sahiptir. (B), lavanta tarlasından düzenli olarak ham madde temin etmek ister. Bu nedenle, (A), her hasat döneminde elde ettiği lavantanın tamamını belli bir ücret karşılığında (B)'ye satmayı kabul eder. Ayrıca bu taahhüdünü güvence altına almak amacıyla, lavanta tarlasının tapusuna (B) lehine bir taşınmaz yükü tescil ettirir. Bu durumda, (A)'nin taşınmazı, üzerinde bir edim (lavanta teslimi) yükümlülüğü bulunan ve yerine getirilmemesi hâlinde (B)'nin bu hakkını taşınmaz üzerinden talep edebileceği bir yük ile bağlanmış olur⁶.

3. **Rehin Hakları:** Borcun ödenmemesi durumunda, alacaklıya ait olan malların icra kanalıyla satılarak alacağın karşılanması sağlayan bir hak türüdür. Rehin hakkı bir alacak zamanında elde edilemediği takdirde hak sahibine rehin konusu şeyi devletin yetkili organları aracılığıyla paraya çevirme ve bu bedelden alacağının alma yetkisi veren bir haktır. Rehin hakkı sahibinin alacağını güvence altına alan bir sınırlı aynı haktır. Böylece malik paraya çevirme yetkisini alacaklıya özgülemiş olur⁷. Rehin hakkının mutlaka alacaklıya ait bir mal üzerinde kurulması gerekmez. Üçüncü kişi de başkasının borcuna karşı kendi malları üzerinde rehin kurabilir⁸.

Mülkiyet kavramı, hayatımızda önemli bir rol oynamaktadır ve çok sayıda tartışmaya ve farklı bakış açılara konu olmuştur.

Roma Hukuku'nda mülkiyet hakkı, bir kişinin sahip olduğu "şey" üzerinde sahip olabileceği en kapsamlı egemenlik biçimi olarak kabul edilmiştir. Birey, mülkiyetindeki 'şey' üzerinde tamamen özgür bir şekilde tasarruf etme yetkisine sahipti. Bu bağlamda, Roma Hukuku'nda 'şey' kavramı, 'res' kelimesiyle ifade edilmiştir⁹. Roma Hukuku'nda, eşya kavramı daha dar bir çerçevede ele alınmıştır ve

⁵ Akipek, J., Akıntürk, T., Ateş, D., *Eşya Hukuku*, İstanbul: Beta Yayınları, 2018, s.721.

⁶ Sirmen, A. L., *Eşya Hukuku*, Ankara: Yetkin Yayınları, 2022, s.637.

⁷ Akçaal, M. a.g.e., s.664.; Akipek, J., Akıntürk, T., Ateş D., a.g.e, s.731.

⁸ Akipek, J., Akıntürk T., Ateş D., a.g.e, s.732.

⁹ Aybay, R., Hatemi H., *Roma Hukuku Ders Notları*. İstanbul: Beta Yayınları, 2014, s. 7.

bu dönemde mülkiyet hakkı, sahibine son derece geniş bir yetki alanı tanımaktaydı. Mülkiyet hakkı, kişiye sahip olduğu mal üzerinde neredeyse sınırsız bir tasarruf hakkı sunuyor, ona istediği şekilde kullanma, değiştirme veya devretme özgürlüğü veriyordu. Roma hukukundan gelen ayrıma göre mülkiyet hakkı malike üç olumlu yetki vermektedir: eşyayı kullanma (ius utandi-usus), semerelerden yararlanma hakkı (ius fruendi-fructus), malda tasarruf etme hakkı (ius abutendi abusus)¹⁰. Bununla birlikte, mülkiyet hakkı mutlak bir yetki olsa da kamu yararı doğrultusunda sınırlandırmalar getirilmiştir. Örneğin, binaların en fazla ne kadar yükseklikte yapılacağı, aralarında bırakılması gereken mesafeler gibi düzenlemeler Roma hukukunda bu sınırlandırmaların varlığını göstermektedir¹¹. Zamanla mülkiyet hakkı, sadece bir eşya üzerinde tasarruf etme, onu kullanma ve ondan yararlanma yetkisinin ötesine geçerek, fikri mülkiyet, marka, patent, endüstriyel tasarım ve telif hakları gibi ticari ve sınai nitelikteki mutlak hakları da kapsayan daha geniş bir anlam kazanmaya başlamıştır¹². Mülkiyet kavramı, temel olarak özel mülkiyeti ifade etmek amacıyla kullanılmakta olup; bu bağlamda, mülkiyet hakkının belirli bir kişiye ait olduğu anlamını da içinde barındırır¹³. Bu ifadenin tersinden, idarenin de özel mülkiyete konu olabilecek mallara sahip olabileceği sonucu doğar. Nitekim Gözler'e göre, kamu tüzel kişilerine ait olup da doğrudan kamu hizmetine tahsis edilmemiş mallar, 'domaine privé' yani kamunun özel mülkiyetinde bulunan mallar kapsamında değerlendirilir¹⁴. Diğer bir deyişle kamu tüzel kişilerinin mal varlıkları ise iki ana bölümden oluşmakta olup bunlar kamunun özel malları ve kamu tüzel kişilerinin kamusal malları üzerindeki yetkisinin içerin idari mülkiyettir¹⁵.

Doktrinde mülkiyet hakkı farklı şekillerde tanımlanmakta olup, Fikret Eren'e göre mülkiyet, sahibine eşya üzerinde doğrudan kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma haklarının tamamını sunan; ayrıca bu hakların herkese karşı ileri sürülebilmesini sağlayan, tam, mutlak ve münhasır bir aynî haktır.¹⁶ Burada, mülkiyet hakkının doğrudan kullanımına vurgu yapılmıştır. Akın Düren ise mülkiyet hakkını,

¹⁰ Erman, H., *Eşya Hukuku*, İstanbul: Der Yayınları, 2012, s.57.

¹¹ Kocakaya, F., *Roma Hukukunda Gayrimenkul Mülkiyeti*, Bursa: Uludağ Üniversitesi Yayınları, 2010, s. 28.

¹² Ünal, M., *Ferdi ve Özel Mülkiyetin Tarihi, Dini ve Beşerî Kökenleri Prof. D.R. Fikret Eren'e Armağan*, Ankara: Yetkin Yayınları, 2006, s. 902; Şaşı M. a.g.e., s.20.

¹³ Gürsoy, K.T., Eren, F., Cansel, E., *Türk Eşya Hukuku*, Ankara: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1984, s.422.

¹⁴ Gözler, K., *İdare Hukuku Cilt II*, Bursa: Ekin Yayınevi, 2009 s.912.

¹⁵ Gözübüyük, A.Ş., Tan T., *İdare Hukuku Cilt I*, Ankara: Turhan Kitabevi, 2014, s.856.

¹⁶ Eren, F., *Mülkiyet Hukuku*, Ankara: Yetkin Yayınları, 2020, s. 21.

‘malike toplum yararına bazı yükümlülükler getiren ve Anayasa'nın sosyal haklar ve ödevler kısmında yer alan sosyal bir hak’ olarak tanımlamaktadır¹⁷.

Jale G. Akipek, mülkiyet hakkını, sahibine eşya üzerinde en geniş yetkileri tanımakla birlikte, aynı zamanda bazı sorumluluklar ve yükümlülükler de getiren bir hak olarak tanımlamaktadır¹⁸. A. Lale Sirmen, mülkiyet hakkını, eşya üzerinde en geniş yetkileri veren bir aynî hak olarak tanımlamaktadır¹⁹.

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun 683. maddesi mülkiyet hakkının kapsamını belirlemiş, ancak tanımını yapmamıştır. Kanunda ‘şey’ terimi insan dışındaki maddi varlıkları ifade etmektedir²⁰. Eşya kelimesi ise, ‘şey’ kelimesinin çoğulu olarak tanımlanmaktadır²¹. Eşyalar, aynî hakların konusu olarak kabul edilir ve bu öğelerin maddi, üzerinde hâkimiyet kurulabilen ve parasal değeri ölçülebilen özelliklere sahip olması gerekmektedir²². Bir şeyin eşya olarak kabul edilmesi için ‘kişilik dışında bir varlık’ olması şarttır. Mülkiyet hakkı kapsamında eşya üzerindeki yetkiler, kullanma, semerelerinden yararlanma ve tasarruf yetkilerini içermektedir²³. Zaman içerisinde mülkiyet hakkının içerdiği yetkiler ile bu hakkın kullanımına ilişkin getirilmeye çalışılan sınırlamalar arasındaki ilişkinin nitelendirilmesi görüş ayrılıklarına sebebiyet vermiş olup bu bağlamda iki ayrı görüş oluşmuş olup bunlar: klasik teori ve çağdaş teorilerdir. Kısaca değinmek gerekir ise Klasik Teori liberal bireyci bir anlayışın ürünü olup tamamen özel mülkiyet anlayışı üzerine kurulu bir görüş olup mülkiyetin hiçbir surette sınırlanamaz bir hak olduğunu ileri sürer iken çağdaş teoride ise mülkiyetin toplum yaşamının gereği olan bir takım toplumsal menfaatler dolayısıyla sınırlanabileceğini ve mülkiyetin tanıdığı yetkiler olduğu gibi birtakım ödevleri de barındırdığını ifade etmekte ve savunmaktadır²⁴.

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun 683. maddesi, mülkiyet hakkının kapsamını belirlemekte ve mal sahibine iki tür yetki tanımaktadır: olumlu ve olumsuz

¹⁷ Düren, A., *Devletin Mülkiyete El Atmasından Doğan Tazmin Yükümlülüğü*, Ankara: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1977, s. 8.

¹⁸ Akipek, J. G., “Mülkiyet Kavramı Üzerinde Bir İnceleme”, *Bankacılık ve Ticaret Enstitüsü Dergisi*, Cilt 5, Sayı 1, 1969, s. 8.

¹⁹ Sirmen, A. L., a.g.e. s. 265.

²⁰ Akıntürk, T. *Medeni Hukuk*. İstanbul: Der Yayınları, 2009, s. 25.

²¹ Aybay, R, Hatemi, Roma Hukuku a.g.e. s.7

²² Antalya, C., *Eşya Hukuku*. Ankara: Seçkin Yayınları, 2017, s. 16.

²³ Esener, T., *Mülkiyet Hakkı ve Sınırlandırılması*. İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2017, s. 179; Erman, H., a.g.e., s.57.; Nomer, H.N., Ergüne, M.S., a.g.e., s.187.

²⁴ Nomer, H.N., Ergüne, M.S., a.g.e., s.188; Akipek, J., Akıntürk, T., Ateş, D., a.g.e., s.375; Sirmen, A. L., a.g.e., s.265. Bu konuda üç ayrı görüş olduğunu da belirten yazarlar bulunmaktadır. Bknz: Akçaal, M. a.g.e., s.315.

yetkiler. Olumlu yetki, mal sahibinin mülkiyet hakkı kapsamında malını hukuk düzeni çerçevesinde kullanma, yararlanma ve tasarruf etme hakkını ifade eder. Bu yetki, aynı zamanda mülkiyet hakkının iç içeriğini oluşturur ve mal sahibine, mallarını hukuka uygun bir şekilde aktif biçimde değerlendirme hakkı tanır²⁵. Olumlu yetki, mülkiyet hakkı sahibine, sahip olduğu malı hukuk düzeni çerçevesinde kullanma, elinde bulundurma, ondan faydalanma ve bu mal üzerinde tasarrufta bulunma imkânı tanıyan bir yetkidir. Bu yetki, mal sahibine, malını dilediği gibi değerlendirme ve ürünlerinden yararlanma fırsatı sunar²⁶. Bu yetki, mal sahibine ait mülkiyet hakkının aktif bir kullanımı olarak da nitelendirilmektedir. Mal sahibinin aktif yetkisi, eşya üzerindeki tasarruf hakkını doğrudan ve etkili bir şekilde kullanabilmesini ifade eder²⁷. Olumsuz yetki uyarınca ise malik, mülkiyet hakkını ihlal eden herkese karşı, istihkak ve elatmanın önlenmesi davalarını açabilir.

Taşınmaz mülkiyeti, arazi, bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti çerçevesinde bağımsız bölümleri kapsar. Aynî hakların açıklığı ilkesine dayalı olarak, taşınmaz mülkiyetinin kazanılabilmesi için kural olarak tapu siciline tescil edilmesi gerekir. Tapu siciline tescil, mülkiyetin hukuki olarak geçerli olmasını sağlayan ve kurucu yenilik doğuran bir işlemdir.

1.1.1. Türk Hukuk Sistemindeki Mülkiyet Hakkı:

Türk Medeni Kanunu, bireysel mülkiyeti temel alırken, kamu yararı doğrultusunda sınırlandırılmasına olanak tanır. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 683. maddesi, mal sahibine eşya üzerinde kullanma, yararlanma ve tasarruf etme hakları tanımaktadır²⁸.

Türk hukukunda mülkiyet hakkı aşağıda alt başlıklar halinde derinlemesine anlatılmaya çalışılmış olup bu bağlamda Türk hukukunda mülkiyet hakkının klasik görüşten ayrılarak çağdaş görüş bağlamında düzenlendiğini söyleyebiliriz²⁹.

²⁵ Özücü, E., *Taşınmaz Mülkiyetine Bir Kamu Hukuku Yaklaşımı: Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılması*, İstanbul: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1976, s. 91.

²⁶ Ertaş, Ş. *Eşya Hukuku*, 15. Baskı, İzmir: Barış Yayınları, 2020, s. 207.

²⁷ Aybay, A., Hatemi, H., *Eşya Hukuku*, Gözden Geçirilmiş 4. Bası, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2014, s. 116.

²⁸ Oğuzman, M. K., Seliçi, Ö. ve Oktay-Özdemir, S., a.g.e., s. 278.

²⁹ Sirmen, A. L., a.g.e., s.266; Nomer, H.N., Ergüne, M.S., a.g.e., s.189; Akçaal, M. a.g.e., s.315.

1.1.2. T.C. (1982) Anayasasının 2-13-35 ve 46. Maddesi Hükümü Uyarınca Mülkiyet Hakkı

Mülkiyet hakkı, Anayasa'nın 2.,13.,35. ve 46. maddeleri çerçevesinde hem bireysel hakların korunması hem de kamusal yararın sağlanması amacını gözeterek düzenlenmiştir. Anayasa'nın bu maddeleri, mülkiyet hakkının nasıl kullanılabileceği, hangi şartlarla sınırlanabileceği ve devletin mülkiyet üzerindeki tasarruf yetkileri ile ilgili hükümleri belirlemektedir.

1982 Anayasası'nın 35. maddesi, mülkiyet hakkını güvence altına alırken bu hakkın yalnızca kamu yararı amacıyla sınırlandırılabilceğini belirtir. Devletin burada gözetdiği, bireysel ya da toplumsal çıkarların yoruma açık dengesi değil, Anayasa'da nesnel olarak tanımlanmış kamusal yarardır. Bu nedenle mülkiyet hakkının sınırlandırılması yalnızca kamu yararının açıkça ortaya konduğu durumlarda mümkündür.

Anayasa'da temel hak ve özgürlüklerin sınırlandırılması, 13. maddede öngörülen kurallara bağlanmıştır. Buna göre hak ve özgürlükler, yalnızca kanunla, Anayasa'da öngörülen sebeplere dayanılarak, demokratik toplum düzeninin gereklerine ve ölçülülük ilkesine uygun olarak sınırlandırılabilir. Mülkiyet hakkına ilişkin özel düzenleme ise Anayasa'nın 35. maddesinde yer almakta olup, bu hakkın yalnızca kamu yararı amacıyla sınırlanabileceği açıkça belirtilmiştir. Dolayısıyla, mülkiyet hakkının kamu yararı dışında bir gerekçeyle sınırlandırılması anayasal koruma rejimiyle bağdaşmaz. Bu çerçevede yapılacak her türlü müdahalenin, hukuki güvenceyi sağlayacak şekilde ve bireyin temel haklarına saygılı olarak gerçekleştirilmesi gerekmektedir³⁰.

Mülkiyet hakkı, toplumsal faydayı gözetken bazı yükümlülükleri beraberinde getiren ve anayasa çerçevesinde korunan önemli bir haktır. Bu hakkın kullanımı, toplumun genel çıkarlarıyla uyumlu olmalıdır. Mülkiyet hakkı ancak kanunla ve kamu yararını dikkate alarak sınırlanabilir. 1982 Anayasası'nın 35. maddesi, mülkiyet hakkını sınırlama yetkisini belirli bir çerçevede sınırlandırmış olup, bu sınırlamanın dayanağı 'kamu yararı', uygulama biçimi ise 'kanun' olarak belirlenmiştir. Kanun koyucu, mülkiyet hakkı üzerinde yapacağı sınırlamalarda, bu hakkın temel niteliğine

³⁰ Orhan, A. R. *Mülkiyet Hakkı ve Kamulaştırma*. İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi. Cilt 21. Sayı 44. 2022. s. 868.

zarar veremez. 1982 Anayasası'nda, mal sahibinin kullanma hakkı, 35. maddenin 2. fıkrasında 'kamu yararı', 3. fıkrasında ise 'toplum yararı' ile sınırlanmış olsa da, her iki durumda da mülkiyet hakkına doğrudan müdahale edilemez; yalnızca kullanım hakkının hangi sınırlar içinde düzenlendiği belirtilmektedir³¹.

1982 Türk Anayasa'sının 46. maddesi, kamulaştırma işlemini düzenlemekte ve devletin özel mülkiyete kamu yararı doğrultusunda müdahale edebilmesine olanak tanımaktadır. Kamulaştırma, yalnızca toplum yararı amacıyla yapılabilir ve bu süreçte mal sahibine adil bir tazminat ödenmesi zorunludur. Kamulaştırma işlemi, mülkiyet hakkının sınırlandırılması anlamına gelir ve bu sınırlandırmanın hukuki denetim altında gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Kamulaştırma bedelinin belirlenmesinde, piyasa değerine uygun bir tazminat ödenmesi hem Anayasa hem de ilgili yasal düzenlemelerle güvence altına alınmıştır. Bu durum, devletin özel mülkiyet üzerinde hakkaniyetli bir müdahale yapabilmesini sağlarken, tazminat ödemelerinin adil olmasına da vurgu yapmaktadır³².

1982 Türk Anayasası, mülkiyet hakkını bir temel hak olarak korurken, aynı zamanda bu hakkın kamusal fayda amacıyla sınırlanabileceğini kabul etmektedir. Mülkiyet hakkının sınırlanabilmesi için, toplum yararı gözetilerek belirli koşullar altında ve adil tazminat ilkesine uygun bir şekilde yapılması gerektiği, Anayasa'nın 13., 35. ve 46. maddeleriyle güvence altına alınmıştır. Kamulaştırma, devletin mülkiyet üzerindeki tasarruf yetkisini kullanarak özel mülkleri kamu yararına devralması işlemidir ve bu süreç, hukuk devleti ilkesi ve adil tazminat ilkesi çerçevesinde denetlenir. Sonuç olarak, 1982 Türk Anayasası'nda mülkiyet hakkı, bireysel haklar ile toplumun genel çıkarları arasında bir denge kurmaya yönelik bir düzenleme getirmektedir. Mülkiyet hakkının sınırlanması, hukuki denetim altında, adil tazminat ilkesine uygun olarak yapılmalıdır. Bu yaklaşım hem bireysel hakları hem de kamusal yararı gözetilen bir denetim mekanizması işlevi görmektedir.

1.1.3. 4721 Sayılı TMK'nın 683. Maddesi Uyarınca Mülkiyet Hakkı

4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 683. maddesi, mülkiyet hakkının tanımını ve bu hakka ilişkin temel ilkeleri belirlemektedir. Bu madde, mülkiyeti, bir mal üzerindeki tüm hakların birleşimi olarak kabul etmekte ve mülkiyet hakkını 'malın

³¹ Şaşı, M., a.g.e., s.117

³² Eren, F., a.g.e, s. 21.

kullanılması, yararlanılması ve tasarruf edilmesi yetkisi' şeklinde tanımlamaktadır. Ayrıca, bu tanım, mülkiyetin yalnızca somut fiziksel nesnelerle sınırlı olmadığını, fikri mülkiyet gibi soyut hakları da kapsadığını vurgulamaktadır³³.

Mülkiyet hakkı, sahibine malını kullanma ve ondan yararlanma yetkisi tanırken, bu hakların başkalarının haklarına zarar vermeden kullanılması gerektiği vurgulanır. Bu durum, mülkiyet hakkının toplumsal düzen ile bireylerin haklarının korunması açısından sınırlandırılabilceğini gösterir³⁴. Mülkiyet sahipleri, mülklerini kullanırken çevreye ve komşulara yönelik olası olumsuz etkileri de göz önünde bulundurmalıdır³⁵.

Mülkiyet hakkının ihlali durumunda, mal sahiplerinin haklarını koruma yolları bulunmaktadır. Mülkiyetin korunması hem hukuki hem de fiili yollarla sağlanabilir. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, mülk sahibine, mülküne yönelik haksız fiillere karşı yasal yollara başvurma hakkı tanır. Zarar gören taraf, dava açarak ya da icra takibi başlatarak haklarını arayabilir³⁶.

Mülkiyet hakkı, kamu yararı amacıyla kamulaştırma işlemlerine de tabi olabilir. Bu bağlamda, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, kamulaştırmanın, sadece kamu yararı gereği yapılabileceğini ve mülk sahibine adil bir tazminat ödenmesi gerektiğini belirtir. Kamulaştırma, mülk sahiplerinin haklarını güvence altına alırken, aynı zamanda toplumun ihtiyaçlarına da yanıt verir³⁷.

Mülkiyet hakkı, belirli sınırlamalara tabi olabilir. Bu sınırlamalar, çevre koruma, sağlık ve güvenlik gibi kamusal yarar gereksinimlerine dayanarak getirilebilir. Dolayısıyla, mülkiyet hakkının kullanımı, toplumsal ihtiyaçlarla dengeleme gerektirir³⁸. Bu durum, mülkiyet hakkının toplumsal yararın bireysel hakların önünde tutulabileceğini göstermektedir.

Özetle, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 683. maddesi, mülkiyet hakkının tanımını ve bu hakkın kullanımını düzenleyerek, bireylerin haklarını ve

³³ Eren, F., *Mülkiyet Hukuku*, Ankara: Yetkin Yayınları, 2020, s. 21.

³⁴ Eren, F., *Mülkiyet Hukuku*, Ankara: Yetkin Yayınları, 2020, s. 23.

³⁵ Oğuzman, M. K., Seliçi, Ö., Oktay-Özdemir, S., a.g.e, s. 278.

³⁶ Özdemir, Y. *Türk Hukukunda Kamulaştırmasız El Atma*. Ankara: Adalet Yayınevi; 2018. s. 65.

³⁷ Çetintaş, Ö., *Kamulaştırmasız El Atma*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2023, s. 112.

³⁸ Yılmaz, A. "Kamulaştırmasız El Atma ve Hukuki El Atma Kavramlarının Tüzel Gelişiminin İncelenmesi." *Jeodezi ve Jeoinformasyon Dergisi*, Cilt 7, Sayı 2, 2020, s. 169.

sorumluluklarını net bir biçimde ortaya koymaktadır. Bu düzenleme, hem bireylerin ekonomik faaliyetlerini güvence altına alır hem de toplumsal düzenin korunmasına katkı sağlar. Böylece, bireysel ve toplumsal çıkarlar arasında bir denge kurulmuş olur. Mülkiyet hakkının bu şekilde düzenlenmesi, hukuk sisteminin işleyişine ve bireylerin sosyal ilişkilerine olumlu bir katkı sağlar.

1.1.4. AİHS Ek 1 Nolu Protokol m. 1 Hükmü Uyarınca Mülkiyet Hakkı

Mülkiyet hakkı ulusal mevzuatımızda yer aldığı gibi ülkemizin taraf olduğu ve olmadığı birçok uluslararası sözleşme ve bildiride de yer almıştır.

Türkiye, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'ne (AİHS) taraf bir devlettir ve bu sözleşmenin 1. Protokolü, Madde 1 de mülkiyet hakkını güvence altına alır. Bu protokol, mülkiyet hakkının yalnızca kamusal ihtiyaçlar doğrultusunda ve adil tazminat ödenerek sınırlanabileceğini ifade eder. Bu bağlamda, Türkiye'nin Anayasası ve uluslararası sözleşmeleri arasında bir uyum söz konusudur. AİHM, herkesin mülkiyetine müdahale edilmeden bu haktan yararlanma hakkını tanıyarak aslında mülkiyet hakkını korumuş olmaktadır. Bu bağlamda, Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'nin (AİHM) Marckx v. Belgium kararı, bu alanda yerleşik bir içtihat halini almıştır³⁹.

Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nin Ek 1 No'lu Protokolü'nün 1. maddesi, mülkiyet hakkını uluslararası alanda koruma altına almaktadır. Bu maddeye göre, her birey, mal ve mülküne saygı gösterilmesini talep etme hakkına sahiptir. Ancak, kamu yararı ve yasaların öngördüğü koşullar çerçevesinde bu haktan mahrum bırakılma durumu söz konusu olabilir⁴⁰.

Maddede ayrıca, mülkiyet hakkının korunmasına rağmen, kamu yararı gibi önemli nedenlerle sınırlamalar getirilebileceği belirtilmektedir. Bu durum, devletlerin

³⁹ Gemalmaz, H.B., *Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinde Mülkiyet Hakkı*, İstanbul: Beta Yayınları, 2017, s.5.; *Marckx v. Belgium*, Judgement of 13 July 1979, Series A31, para.63. "Mahkemenin ek protokol 1 madde 1'deki başlıca amacı, mülkiyete keyfi el koymaları, haczi, kamulaştırmaları, müsadereleri veya diğer keyfi müdahaleleri engellemektir."

⁴⁰ *Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Ek 1 No'lu Protokol, madde 1, 1954.* (Madde 1- Her gerçek veya tüzel kişi, 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 olarak kullanılmasını düzenlemek veya vergilerin ya da başka katkılarının veya para cezalarının ödenmesini sağlamak için gerekli gördükleri yasaları uygulama konusunda sahip oldukları hakka helal getirmez.)

belirli koşullar altında bireylerin mülkiyet haklarına müdahale edebileceğini ifade eder. Örneğin, altyapı projeleri veya kamu hizmetleri için mülkiyetin kamulaştırılması gibi durumlar, yasaların öngördüğü çerçevede kabul edilebilir.

Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nin Ek I No'lu Protokolü, mülkiyet hakkını güvence altına almakta, aynı zamanda kamu yararı gibi gerekçelerle bu hakkın sınırlanabileceğini ifade etmektedir. Bu çerçevede, bireylerin mülkiyet haklarının korunması ile toplumun genel menfaatleri arasında bir denge sağlanması, hukukun üstünlüğü ilkesinin bir yansıması olarak önem taşımaktadır.

Bunun dışında Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nin Ek I No'lu protokolde mülkiyet hakkı ulusal hukuk sistemlerindeki mülkiyet hakkından farklı olarak çok daha geniş yetkiler tanıyan bir hak olarak tanımlanmış ve mülkiyet hakkı yerine 'mal varlığı hakları' ile aynı anlama gelen 'property rights' ifadesi tercih edilmiştir. Buradaki amaç ulusal hukuk sistemlerinde teknik olarak mülkiyet hakkı dışında olduğu kabul edilen bazı hakların da korunma altına alınmasının sağlamaktır.

AİHM, erken dönem kararlarından günümüze kadar Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nin Ek I No'lu m.1 uyarınca dört temel kuralın normatif olarak kabul edildiğini belirtmektedir. Bu yaklaşım, ilk kez 1982 tarihli Sporrong ve Lönnroth davasında ortaya çıkmış ve davada başvuruçular, uzun süreli kamulaştırma şerhleri ile bunlara bağlı olarak uygulanan imar inşaat yasaklarının mülkiyet haklarını ihlal ettiğini ileri sürmüşlerdir. Başvuruçulara göre yapılan bu müdahale nedeniyle mülkiyetindeki malının piyasa şartlarının altında satmalarının söz konusu olduğu keza bu maldan finansal olarak yararlanamadıklarını üzerinde herhangi bir rehin hakkı kuramadıklarını ve keza bu müdahale dolayısıyla herhangi bir yapı yapamadıklarını beyan etmişler ve bu beyanlar doğrultusunda söz konusu mahkeme müdahalenin varlığını kabul etmiş ve akabinde müdahalenin meşru olup olmadığı konusunda üç farklı kural uygulamıştır. Buna göre birinci kural mülkiyetin müdahale edilmeksizin barışçıl kullanılması ilkesidir. İkinci kural, mülkiyetten yoksun bırakılmayı ve bunun uygulanacağı belirli koşulları kapsamaktadır. Üçüncü kural ise devletlerin, genel yararı gözeterek gerekli gördükleri yasaları uygulayarak mülkiyetin kullanımını denetleme yetkisini tanımaktadır. Dördüncü kural ise Sporrong ve Lönnroth davası sonrasında şekillenmiş olup, bu üç kuralın birbirinden farklı olması, birbirleriyle bağlantısız oldukları anlamına gelmez. İkinci ve üçüncü kural, mülkiyet hakkının

barışçıl bir şekilde kullanılmasına yapılan müdahalelerin özel örnekleridir ve bu nedenle birinci kuraldaki genel ilke ışığında değerlendirilir⁴¹.

Özetle, AİHM'in mülkiyet hakkına ilişkin verdiği kararlar, Türk Hukuku üzerinde önemli etkiler ve yansımalar yaratmaktadır. Örneğin, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 38. maddesinde, kamulaştırma işlemleri tamamlanmamış veya hiç yapılmamış, ancak kamu hizmetine tahsis edilmiş ya da kamu yararına yönelik bir ihtiyaç doğrultusunda kullanılan taşınmazlarla ilgili malik, zilyet ya da mirasçılarının dava hakkı 20 yıl sonra düşmektedir. Bu süre, taşınmazın kamuya el konulmasıyla başlar. Anayasa Mahkemesi, bu hükmün Anayasa'nın 2, 13, 35 ve 46. maddelerine aykırı olduğunu belirleyerek iptal etmiştir. Mahkeme, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nin Ek I No'lu m.1 ve AİHM'in bu maddeye dayanarak verdiği kararlarla ilgili olarak, "Nitekim bu kural uyarınca AİHM, çeşitli davalarda kamulaştırmaz el koymayı mülkiyet hakkına aykırı bulmuştur" demiştir⁴².

Yine AİHM, 2942 sayılı Kanunu'nun 38. maddesinin uygulanması sonucu mülkiyet hakkının ihlal edildiği gerekçesiyle Türkiye aleyhine açılan tazminat davasında olayın Anayasa Mahkemesi'nin iptal kararından önce gerçekleştiği gerekçesiyle iptal kararından sonraki bir tarihte davacı lehine tazminata hükmetmiştir⁴³.

Keza AİHM'si kararlarının çözümünde önemli bir rol oynadığı konulardan birisi ise idarelerin yapmış oldukları imar planları ile vatandaşın mülkiyet hakkını getirdikleri kısıtlamalara ilişkindir. Somut olayda idare davacının tapu sicilinde fidanlık olarak kayıtlı olan arazisinin olduğu bölgeyi imara açmış fakat davanın arazisini okul sahası olarak göstermiş, malik de idare karşı imar izni alamamış olması ve yetersiz kaynaklar nedeniyle kamulaştırma işlemi yapılamamasından dolayı idareye karşı tazminat davası açmış olup davasının red edilmesine müteakip uyuşmazlığı AİHM'sinin önüne götürmüş, söz konusu mahkeme başvurusunun uyuşmazlık konusu hakkında kamu yararı ile mülkiyet hakkı arasında adil bir dengeyi bozacak nitelikte ölçsüz bir yüke katlanmak zorunda kaldığını gerekçe göstererek Türkiye aleyhinde maddi ve manevi tazminata hükmetmiştir⁴⁴. Bu kararın ardından benzer bir

⁴¹ Gemalmaz, H.B., *Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinde Mülkiyet Hakkı*, İstanbul: Beta Yayınları, 2017, s.18-20.

⁴² Anayasa Mahkemesi, 10/04/2003 T. 2002/112 E. 2003/33K. Erişim Tarihi:10 Aralık 2024, www.resmigazete.gov.tr.

⁴³ Borekciogulları (Çökmez) and Others v. Turkey Başvuru no:58650/00 Judgement of 19 Ekim 2006.

⁴⁴ Arı v. Turkey Başvuru no:13331/07 Judgement of 11 January 2011.

olayda Danıştay anılan karara atıf yapmak suretiyle imar planında yol ve otopark olarak belirlenen ve beş yıllık kamulaştırma programına alınmadığı için kamulaştırılamayan taşınmazın bedelinin keşif ve bilirkişi incelemesi yapılarak malike ödenmesine ilişkin karar vermiştir.⁴⁵

1.1.5. Mülkiyet Hakkının Konusu ve Kapsamı

Mülkiyet hakkının konusu eşyadır. Eşya için aranan unsurları taşımayan hukuki değerler ise kural olarak mülkiyet hakkına konu olamaz.⁴⁶ Kural bu olmakla birlikte kanun koyucu tarafından aslında eşya niteliğine haiz olmayan bazı değerlerin de mülkiyet hakkına konu oluşturabileceği kabul edilmiştir. Nitekim tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar böyledir. Su ve elektrik enerjisi gibi edinmeye elverişli doğal güçler de taşınır mülkiyetinin konusu olabilir⁴⁷.

Taşınmaz mallar, toprak ve üzerindeki yapılar gibi sabit nitelikli varlıklardan oluşurken; taşınır mallar, malikin yerini değiştirebileceği her türlü eşyayı kapsamaktadır. Bu bağlamda, eşyanın bütünleyici parçası ve eşyaya bağlı eklentileri de mülkiyet hakkı ile ilişkilidir⁴⁸. Bütünleyici eşyanın bütünlüğünü oluşturan ve ayrıldığında işlevselliğini yitiren parçası olarak tanımlanırken; eklentiler, eşyanın asıl yapısından bağımsız şekilde varlığını sürdürebilen unsurlardır. Malik, taşınır ve taşınmaz mallar üzerinde tam bir tasarruf yetkisine sahip olmakla birlikte, bu hak kanunlarla belirlenen sınırlar çerçevesinde kullanılabilir. Örneğin, kamu yararı gereği yapılan düzenlemeler malikin mülkiyet hakkını kısıtlayabilir⁴⁹. Mülkiyet hakkının kapsamı, malikin mal üzerinde sahip olduğu tüm yetkileri ve bu yetkilere getirilen sınırlamaları içerir. Bu kapsam, 1982 Türk Anayasa'sının 35. maddesi ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun ilgili hükümleriyle belirlenmiştir. Malik, malı üzerinde serbestçe tasarrufta bulunabilir, ancak bu tasarruflar kamu yararı veya başka bireylerin hakları çerçevesinde sınırlanabilir⁵⁰.

⁴⁵ Danıştay 6.Dairesi 17/04/2013 T., 2011/8152 E., 2013/2702 K., Erişim Tarihi:10 Aralık 2024, www.uyap.gov.tr.

⁴⁶ Tekinay, S.S., Akman, S., Burcuoğlu, H., Altop, A., *Eşya Hukuku*, İstanbul: Filiz Kitabevi, 1989, s.475; Akipek, J., Akıntürk, T., Ateş, D., a.g.e., s.384-385; Akçaal, M., a.g.e., s.328.

⁴⁷ Eren, F., *Mülkiyet Hukuku*, Ankara: Yetkin Yayınları, 2020, s. 52-53.

⁴⁸ “Eşya hukukundaki belirlilik ilkesi uyarınca mülkiyet hakkı ancak bağımsız varlığı olan bir eşya üzerinde söz konusu olur.” Bknz. Nomer, H.N., Ergüne, M.S., a.g.e., s.200; “Keza belirlilik ilkesi uyarınca mülkiyet hakkı eşyanın tümünü kapsar” Bknz. Sirmen, A.L., a.g.e., s.291.

⁴⁹ Başpınar, V., *Mülkiyet Hakkını İhlâl Eden Müdahaleler*, Ankara: Yetkin Yayınları, 2009, s. 85

⁵⁰ Eren, F., *Mülkiyet Hukuku*, Ankara: Yetkin Yayınları, 2020, s. 3

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 704. maddesi taşınmaz malların kapsamını belirlerken, taşınır mallara ilişkin düzenlemeler anılan yasal düzenlemenin 762. maddesinde yer almaktadır⁵¹.

Taşınmaz mallar üzerindeki mülkiyet hakkı, malikin bu malı kullanma, üzerinde tasarrufta bulunma ve başkalarının kullanımını engelleme hakkını kapsar. Taşınmaz mülkiyeti sadece fiziksel alanlarla sınırlı olmayıp, malikin taşınmaz üzerinde geliştirdiği projeler ve elde ettiği gelirler de bu kapsama dahil edilir. Ayrıca, malikin taşınmazı üzerindeki hava sahası ve yeraltı hakları da mülkiyet hakkının bir parçası olarak değerlendirilir⁵².

Türk hukukunda, malik bir malı dilediği gibi kullanma, ondan yararlanma ve üzerinde tasarruf etme hakkına sahiptir. Ancak bu hak, Anayasa'nın 35. maddesi ile kamu yararı gerekçesiyle sınırlandırılabilir. Bu durum, özellikle kamulaştırma ve kamulaştırmaz el atma gibi hallerde malikin mülkiyet hakkının sınırlandırılabilirliğini gösterir⁵³.

Kamulaştırma işlemi sırasında malik, taşınmazına yapılan müdahaleye karşı bedel talep edebilir. Bu bedel, taşınmazın piyasa değeri üzerinden belirlenir ve peşin olarak ödenir. Ancak, kamulaştırmaz el atma durumlarında idarenin hukuki dayanağı olmaksızın taşınmaza müdahale etmesi söz konusu olduğunda, malik bu fiile karşı tazminat talep edebilir. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 683. maddesi, malikin mülkiyet hakkına yönelik hukuka aykırı müdahalelere karşı korunmasını sağlar.

Bu kapsamda, mülkiyet hakkı sadece malikin varlıkları üzerinde mutlak bir egemenlik sağlama yetkisini içermez, aynı zamanda bu yetkilerin toplumsal fayda ve kamu yararı doğrultusunda sınırlandırılabilirliği gerçeğini de yansıtır. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 49. maddesi, haksız fiil nedeniyle mülkiyet hakkının ihlal edilmesi durumunda, zarara uğrayan tarafın tazminat talep etmesine imkân sağlamaktadır.

Mülkiyet hakkı, sadece malikin sahip olduğu bir dizi yetkiyi değil, aynı zamanda yerine getirmesi gereken yükümlülükleri de içerir. Bu hak, bireylerin mal üzerindeki egemenliklerini garanti altına alırken, toplumsal düzenin korunması ve

⁵¹ Eren, F., *Mülkiyet Hukuku*, Ankara: Yetkin Yayınları, 2020, s. 42

⁵² Başpınar, V., a.g.e., s.90.

⁵³ Başpınar, V., a.g.e., s. 90.

diğer bireylerin haklarına saygı gösterilmesini sağlar⁵⁴. Mülkiyet hakkının bu çift yönlü niteliği, malikin hak ve ödevlerini içeren geniş bir çerçeve çizer. Bu bağlamda, mülkiyet hakkı aşağıdaki unsurları içermektedir:

1. **Haklar:** Mülkiyet hakkı, sahibine mülk üzerinde tam bir egemenlik sunar. Bu haklar arasında mülkü kullanma, tasarruf etme (satma, kiralama, devretme), ve mülkten yararlanma gibi yetkiler bulunmaktadır. Birey, mülkünü dilediği gibi değerlendirme özgürlüğüne sahiptir.
2. **Yükümlülükler:** Mülkiyet hakkı, sadece haklarla sınırlı değildir; mülk sahibi aynı zamanda belirli yükümlülüklerle de tabidir. Örneğin, mülk sahibi, malvarlığını kullanırken çevreye zarar vermemek, komşularının haklarını ihlal etmemek ve mülkünü yasalar çerçevesinde kullanmakla yükümlüdür. Ayrıca, mülkün bakımını sağlamak ve vergilerini ödemek gibi sorumlulukları da bulunmaktadır.
3. **Kamu Yararı:** Mülkiyet hakkı, kamu yararı gerekçeleriyle sınırlanabilir. Devletler, kamu güvenliği, sağlık, eğitim gibi alanlarda toplumsal menfaatleri gözetmek amacıyla mülkiyet haklarına müdahale edebilir. Bu tür müdahaleler, mülk sahiplerinin haklarının korunması ile toplumun genel yararı arasında bir denge sağlamayı amaçlamaktadır.
4. **Hukuki Koruma:** Mülkiyet hakkı, hukukun üstünlüğü ilkesinin bir yansıması olarak, yasalarla güvence altına alınmaktadır. Bireyler, mülkiyet haklarının ihlali durumunda mahkemelere başvurarak bu haklarını koruma altına alabilirler. Bu hukuki koruma, mülk sahiplerinin haklarının ihlal edilmesi durumunda bir çözüm yolu sunmaktadır.

Mülkiyet hakkı, bireylerin mal üzerindeki egemenliklerini güvence altına alırken, aynı zamanda bu hakların sorumluluklarını da beraberinde getirmektedir. Toplumsal düzenin korunması ve diğer bireylerin haklarına saygı gösterilmesi, mülkiyet hakkının özünde yer alan en önemli unsurlardan biridir.

1.1.6. Malikin Yetkileri

Malikin sahip olduğu yetkiler, mülkiyet hakkının olumlu ve olumsuz yönlerini kapsamaktadır. Mülkiyet hakkının olumlu yönü, malikin mal üzerinde kullanma,

⁵⁴ Başpınar, V., a.g.e., s. 85.

yararlanma ve tasarruf yetkilerini içerir. Olumsuz yön ise, malik dışında kimsenin mal üzerinde hak iddia edememesini ifade eder.

Mülkiyet hakkının olumlu yönü, malikin mal üzerinde çeşitli yetkiler kullanma özgürlüğünü içerir. Bu yetkiler arasında malı kullanma, ondan yararlanma ve tasarruf etme (satma, kiralama, devretme, üzerinde irtifak hakkı kurma gibi) hakları bulunmaktadır⁵⁵. Birey, mülkünü kendi iradesi doğrultusunda değerlendirme hakkına sahiptir. Bu durum, mülk sahibinin ekonomik ve sosyal açıdan bağımsızlığını pekiştirmekte ve bireyin kendini gerçekleştirme açısından önemli bir araç oluşturmaktadır⁵⁶.

Olumsuz yönü ise, malik dışında kimsenin mal üzerinde hak iddia edememesi ilkesidir. Bu ilke, mülk sahibinin haklarını koruyarak toplumsal çatışmaları önlemeye yardımcı olur. Mülkiyet hakkına saygı gösterilmesi, sosyal barışın sağlanmasında da önemli bir rol oynar. Ayrıca, bu hakkın korunması, devletin hukukun üstünlüğüne bağlılığını ve bireylerin haklarının güvence altına alınmasını yansıtır. Bu yön, mülkiyetin güvenliğini artırarak, mal sahibinin haklarını koruma altına almaktadır.

Sonuç olarak, mülkiyet hakkı, bireylerin ve toplumun dengeli bir yapı içerisinde varlığını sürdürmesine katkıda bulunur.

1.1.7. Malikin Ödevleri

Mülkiyet hakkı, malike geniş yetkiler tanırken, aynı zamanda ona belirli ödevler de yükler. Bu ödevler, mülkiyet hakkının toplum yararı ile dengelenmesi gerektiği ilkesine dayanır. Malik, sahip olduğu mülkiyet hakkını kullanırken, toplumsal düzen ve diğer bireylerin haklarına saygı göstermek zorundadır. Mülkiyet hakkının içeriğinde yer alan malikin ödevleri kamu hukuku veya özel hukuk nitelikli olabilir⁵⁷.

1.1.7.1. Yapma (Edim)Ödevi

Yapma ödevi, malikin mülkiyet hakkını kullanırken belirli yükümlülükleri yerine getirmesini ifade eder. Örneğin, malik taşınmazına ilişkin vergilerini ödemek

⁵⁵ Nomer, H.N., Ergüne, M.S., a.g.e., s.191.

⁵⁶ Orhan, A.R., a.g.e., s. 872.

⁵⁷ Sirmen A.L., a.g.e., s.268.; Akçaal M., a.g.e., s.327; Akipek J., Akıntürk T., Ateş D., a.g.e., s.382.

ve taşınmazın bakımını sağlamakla yükümlüdür⁵⁸. Bu ödev, mülkiyet hakkının topluma olan sorumluluklarıyla dengelenmesini sağlar⁵⁹.

1.1.7.2. Yapmama (Kaçınma) Ödevi

Malikin yapmama ödevi, malını kullanırken başkalarının haklarını ihlal etmemesini gerektirir. Örneğin, malik komşu taşınmazların sınırlarına saygı göstermek ve taşınmazını kullanırken komşularını etkileyecek taşkınlıktan kaçınmak, taşınmazını başkalarına zarar vermeyecek şekilde kullanmak zorundadır⁶⁰.

1.1.7.3. Katlanma Ödevi

Katlanma ödevi, malikin bazı durumlarda kendi mülkiyet hakkına yapılan sınırlamaları kabul etmesi anlamına gelir⁶¹. Bu, özellikle kamu yararına yapılan düzenlemeler ve kamusal projeler kapsamında geçerli olur. Örneğin, kamulaştırma işlemleri sonucunda malikin mülkiyet hakkı kısıtlanabilir⁶².

1.1.8. Mülkiyet Hakkının İhlali ve Açılabilir Davalar

Mülkiyet hakkı, bireylerin sahip oldukları malvarlıkları üzerindeki mutlak haklarını güvence altına alan temel bir hak olarak, ihlal edilmesi durumunda çeşitli hukuki yolları gündeme getirir. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, bu gibi durumlarda mülkiyet hakkının korunmasını sağlamak amacıyla birçok dava açma imkanı sağlamıştır. Bu davaları dört ana başlık altında sıralayabiliriz. Bunlar mülkiyet hakkından doğan davalar, zilyetlik davaları, 4721 sayılı TMK'nın 737.maddesi hükmü uyarınca komşu taşınmaz maliklerine karşı açılacak davalar ve diğer koruma yolları olan haksız fiil davası ve sebepsiz zenginleşme davalarıdır. Mülkiyet hakkından doğan davalar ise kendi içerisinde esas itibarıyla iki ana başlık altında düzenlenmekte olup bunlar müdahalenin men'i ve istihkak davalarıdır.

⁵⁸ Sirmen A.L., a.g.e., s.269; Akçaal M., a.g.e., s.32; Akipek J., Akıntürk T., Ateş D., a.g.e., s.383.

⁵⁹ Başpınar, V., a.g.e., s. 90; Sirmen, A.L., a.g.e., s.269; Akçaal, M., a.g.e., s.32; Akipek, J., Akıntürk, T., Ateş D., a.g.e., s.383.

⁶⁰ Başpınar, V., a.g.e, s. 89-91.

⁶¹ Gürsoy, K.T., Eren, F., Cansel, E., a.g.e., s.345; Sirmen, A.L., a.g.e., s.269; Akçal, M., a.g.e., s.328.; Akipek, J., Akıntürk, T., Ateş, D., a.g.e., s.382.

⁶² Başpınar, V., a.g.e, s. 90.

1.1.8.1. Müdahalenin Men'i Davası

Müdahalenin Men'i davası, taşınmaz maliki tarafından, mülkiyet hakkına yönelik devam eden veya tekrar edilme ihtimali bulunan haksız müdahalelerin sona erdirilmesi için açılan davadır. Bu tür davaların taşınmazın fiziksel veya hukuki bütünlüğünün korunmasında önemli bir araç olup; malik bu hakkını, mülkiyet hakkının bir uzantısı olarak kullanır.

Müdahalenin men'i davasında amaç mülkiyete yönelik haksız el atmayı ortadan kaldırmak ve tekrarını önlemektir⁶³.

Kamulaştırmasız el atma durumunda malik, taşınmaz üzerindeki müdahalenin kaldırılması ve taşınmazın kendisine iadesi için el atmanın önlenmesi davası açabilir. Hüseyin Hatemi'ye göre bu dava türü, yalnızca bireysel hakları değil, anayasal güvence altındaki mülkiyet hakkını da koruma altına alır ve devletin bu konudaki yükümlülüğünü ortaya koyar⁶⁴.

Bu davanın konusu her türlü eşya olabilir fakat bu dava türü taşınmaz mallar için önemli bir yere sahiptir. Bu davanın davacısı taşınmaz maliki olabileceği gibi kendisine sınırlı ayni hak tanınan kişiler de olabilir⁶⁵. Keza paylı mülkiyette her bir paydaş hak sahibi olmayan üçüncü kişilere karşı bu davaları açabildiği gibi payını ihlal eden paydaşlara karşı da bu davayı yöneltebilir. Elbirliği mülkiyetin de de her bir ortak bu davayı açma hakkına sahiptir⁶⁶. Bu davanın davalısı ise taşınmaza haksız olarak saldırı da bulunan el atan kişidir⁶⁷.

Müdahalenin men'i davası ayni bir davadır. Bu nedenle bu davada taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi kesin olarak yetkili olmakla birlikte görevli mahkeme ise Asliye Hukuk Mahkemeleridir. Keza bu davanın ayni bir dava olmasının bir diğer sonucu da bu davanın hiçbir şekilde zamanaşımı yahut hak düşürücü sürelerle tabi olmamasıdır. Bu tür davalar da ispat yükü davacıdadır. Davacı müdahalenin varlığı ve devam ettiğini ispat yükü altındadır.

⁶³ Akçaal, M., a.g.e., s.322; Akipek, J., Akıntürk, T., Ateş, D., a.g.e., s.451; Nomer H.N., *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*., İstanbul: Beta Yayınları, 2011, s. 97

⁶⁴ Hatemi, H., *Eşya Hukuku Dersleri*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2021, s. 78.

⁶⁵ Akçaal, M., a.g.e., s.326.

⁶⁶ Yargıtay H.G.K. 30/12/2009 T.,2009/1-577 E.,2009/608 K.,Erişim Tarihi: 15 Aralık 2024, www.uyap.gov.tr.

⁶⁷ Sirmen, A. L., a.g.e., s. 290.

1.1.8.2. İstihkak Davası

Mülkiyet hakkının ihlali durumunda açılacak olan bir diğer dava türü de İstihkak davasıdır. Bu dava türü kaynağını mülkiyet hakkından almaktadır. İstihkak davası dolaylı(vasıtalı) zilyet konumunda olan malikin dolaysız(vasitasız) zilyet konumundaki kişilere açmış olduğu davadır⁶⁸. İstihkak davası dolaysız zilyet durumunda olmayan malikin malik olmayan zilyede karşı mülkiyet hakkına dayanarak açabildiği, haksız olarak ele geçirilen veya alıkonulan eşyanın geri verilmesini sağlamayı amaçlayan aynı nitelikte bir eda davasıdır⁶⁹.

İstihkak davasının konusunu her türlü eşya oluşturabilir. Bununla birlikte uygulamada⁷⁰ kabul edilen görüş gereğince tapuya kayıtlı taşınmazlarda adına tescil bulunduğu sürece malik dolaysız zilyetliğini kaybetmez. Taşınmaz tamamen işgal edilse bile zilyetlik gasp edilmiş olmaz ancak saldırıya maruz kalır. Tapuya kayıtlı taşınmazlardaki haksız zilyetlere yönelik uygulamada istihkak değil, müdahalenin meni davası açılmaktadır⁷¹.

Yolsuz tescil durumların da doktrinde farklı görüşler mevcuttur. Bir görüşe göre⁷² yolsuz tescil nedeniyle 4721 sayılı TMK'nın 683.maddesinin ikinci fıkrasına dayanmaya gerek yok iken diğer bir görüşe göre taşınmazın iadesi için ayrıca bir istihkak davasının açılması gerekir⁷³.

İstihkak davası esas itibariyle taşınır mallar için önem arz eden taşınır malın mülkiyetinin gaspı neticesinde çoğunlukla tercih edilen ve işlevselliği yüksek bir dava türüdür.

İstihkak davası taşınır yahut taşınmaz eşyası haksız olarak ele geçirilmiş ve alıkonulmuş maliktir. İstihkak davasının davalısı ise eşyaya haksız olarak el koyan ve

⁶⁸Akçaal, M., a.g.e., s.318; Akipek, J., Akıntürk, T., Ateş, D.,a.g.e.,s.445; Nomer, H.N., Ergüne, M.S., a.g.e.,s.192.

⁶⁹Sirmen A. L., a.g.e. s.282; Akçaal M.,a.g.e., s.318; Nomer, H.N., Ergüne, M.S., a.g.e.,s.393; Akçaal M.,a.g.e., s.318, Eda davasının kabulü halinde verilen hüküm hem davanın dayandığı hakkın yahut hukuki ilişkinin tespitini hem de eda emrini içerir.Bknz. Kuru B., *Hukuk Muhakemeleri Usulü*, C.II, İstanbul: Demir Yayıncılık,2001, s.1407.

⁷⁰Yargıtay 1.H.D. 28/02/2017 T., 2014/17384 E., 2017/948 K., Erişim Tarihi:15 Aralık 2024, www.uyap.gov.tr.

⁷¹Akçaal, M., Akçaal M., a.g.e., s.319; Aksi görüş için Bknz: Sirmen, A.L., a.g.e. s.283.Oysa istihkak davası sicil zilyetliğini değil eşya üzerindeki zilyetliği sağlamayı amaçlayan bir dava olduğundan bu görüşe katılmanın zor olduğu kanaatindeyiz.

⁷²Oğuzman, M. K., Seliçi, Ö., & Oktay-Özdemir, S., a.g.e., s.1130.

⁷³Eren F, a.g.e., s.32.

zilyetliğinde bulunduran kişidir. Eşyayı elinde bulunduranın zilyetliği haklı nedene dayanıyorsa davanın reddi gerekir. Birden fazla kişinin zilyetliği durumunda hükmün icrası bakımından zilyetlerin hepsine karşı dava açılmalıdır⁷⁴. İstihkak talebinin mülkiyetten ayrı olarak üçüncü bir kişiye devir edilip edilemeyeceği konusu tartışmalıdır⁷⁵.

İstihkak davasında ispat yükü davacıdadır. Davacı kendisinin malik olduğunu ve taşınmazın haksız olarak davalı tarafından gasp edildiğini ve bu haksız el atma durumunun devam ettiğini ispatla mükelleftir. Buna karşılık davalı eşya üzerindeki zilyetliğinin haklı bir nedene dayandığını ispat eder ise davanın reddi gerekir⁷⁶.

Bu davada dava konusu eşyanın taşınmaz olması durumunda dava taşınmazın bulunduğu yer mahkemesinde açılır. Mahkemenin yetkisi kesin niteliktedir. Dava konusunun taşınır olması durumunda dava davalının yerleşim yeri mahkemesinde açılır. Görevli mahkeme ise genel görevli mahkeme olan Asliye Hukuk Mahkemeleridir.

1.1.8.3. Tazminat Davaları

Tazminat davaları, mülkiyet hakkının ihlalden doğan zararların giderilmesi için açılır. Bu davalarda malik, taşınmazın fiilen kullanılamaması veya müdahale nedeniyle oluşan maddi ve manevi zararların tazminini talep edebilir. Saibe Oktay Özdemir, tazminat davalarında zararın kapsamının doğru belirlenmesinin önemine vurgu yapar ve özellikle mülkiyet hakkı ihlallerinde somut zarar ile illiyet bağının ispat edilmesi gerektiğini belirtir⁷⁷.

⁷⁴ Tekinay, S.S., Akman S., Burcuoğlu, H., Altop A., Eşya., s.485.

⁷⁵ Sirmen, A.L., a.g.e., s.287; Tekinay, S.S., Akman, S., Burcuoğlu, H., Altop, A., Eşya, s.487-488.

⁷⁶ Sirmen, A.L., a.g.e., s.287; Nomer H.N., Ergüne M.S., a.g.e., s.193.

⁷⁷ Oktay Özdemir, S., *Medeni Hukuk Pratikleri*. İstanbul: Beta Yayınları, 2021, s. 234.

1.2. HAKSIZ FİİL

1.2.1.Haksız Fiilin Tanımı

Haksız fiil, kişilerin hukuk düzenince korunmuş haklarına zarar veren ve bu nedenle tazmin sorumluluğu doğuran hukuka aykırı eylemleri ifade eder.

Haksız fiil kavramı, hukuk tarihinin en eski temellerinden birini oluşturur. Roma Hukuku'ndan itibaren bireylerin mal ve şahıs varlığını koruma amacıyla geliştirilen hukuki mekanizmalar arasında, haksız fiil sorumluluğu önemli bir yer tutmuştur. Roma Hukuku'nda '*delicta privata*' olarak adlandırılan haksız fiiller, bireyler arasındaki ilişkilerde bir düzen sağlamak için geliştirilmiştir. Bu sistem, günümüzdeki modern hukuk sistemlerine esin kaynağı olmuştur⁷⁸.

Roma Hukuku'nda haksız fiil sorumluluğu, zarar veren kişinin mağdur tarafın zararını tazmin etmesi gerektiği üzerine kuruluydu. Ancak bu sorumluluk, başlangıçta cezalandırıcı bir nitelik taşıırken zamanla mağdurun zararını karşılamaya odaklanan bir yapıya evrilmiştir⁷⁹.

Türk Hukuku ise İsviçre Borçlar Kanunu'ndan alınan düzenlemelerle haksız fiil sorumluluğunu modern bir çerçeveye oturtmuştur. Mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 41. maddesi ve günümüzde yürürlükte olan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 49. maddesi, bu geleneğin bir yansımasıdır⁸⁰.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 49. maddesi, haksız fiil sorumluluğunu dar anlamda yorumlamış olup bu durumu şu şekilde açıklar: 'Kusurlu ve hukuka aykırı bir fiille başkasına zarar veren, bu zararı gidermekle yükümlüdür. 'Bu açıklamadan yola çıkılacak olursa 6098 sayılı TBK'nın 49.maddesi haksız fiil sorumluluğunu dar

⁷⁸ Antalya, O.G., *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt II.*, Ankara: Seçkin Yayınları,2017, s. 10.

⁷⁹ Richard, A., Saymen, F., *Borçlar Kanunu'nun 41. Maddesindeki "Haksız Bir Surette" Tabiri Etrafında Bir İnceleme. İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*, 6(2-3), 1940, s.554.

⁸⁰ Aksakallı, R. *Haksız Fiillerde Maddi Tazminatın Belirlenmesi*. İstanbul Bilgi Üniversitesi, 2019, s. 16.

anlamda yorumlamış ve sorumluluğu esas itibariyle kusur sorumluluğına indirgemıştır⁸¹. Haksız fiil sorumluluğı mevcut bir hukuki ilişkiyle bağlantısı olmaksızın, hukukun cevaz vermediğı bir eylem veya olay neticesi ile bir kimsenin uğramış olduğı zararı, bir başkasının karşılamakla yükümlü olmasına haksız fiil sorumluluğı denmektedir⁸².

Haksız fiil sorumluluğı kendi arasında ikiye ayrılmaktadır: Bunlar kusur sorumluluğı ve kusursuz sorumluluk halleridir⁸³. Dar anlamda haksız fiil sorumluluğunu 6098 sayılı TBK anlamında kusur sorumluluğunu ifade etmektedir.⁸⁴

Haksız fiil sorumluluğı, modern hukuk sistemlerinde adaletin sağlanması açısından temel bir yer tutmaktadır. Kural olarak casum sentit dominus ilkesi uyarınca herkes kendi zararına katlanır. Haksız fiil sorumluluğı ise meydana gelen zararın üçüncü bir kişi tarafından meydana getirilmesi halinde bu zararın giderilmesinde kimin sorumlu olacağı sorusu neticesinde ortaya çıkar. Bu sorumluluk türü, özel hukuk

⁸¹ Gümüş, M.A., *Borçlar Hukuku Genel Hükümler.*, Ankara: Yetkin Yayınları, 2021, s. 419; Reisoğlu, S., *Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, İstanbul: Beta Yayınları, 2014, s.162.

⁸² Nomer H.N., *Borçlar Hukuku Genel Hükümler.*, İstanbul: Beta Yayınları, 2011, s. 97; Tekinay, S.S., Akman, S., Burcuoğlu, H., Altop, A. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, İstanbul: Filiz Kitabevi, 1993, s.474.

⁸³ Gümüş, M.A., a.g.e., s.419; Furrer, A., Muller-Chan, M., Çetiner B., *Borçlar Hukuku Genel Hükümler.*, İstanbul: On iki Levha Yayınları ,2021, s. 305.

⁸⁴ Gümüş, M.A., a.g.e., s.419; Nomer H.N., a.g.e., s.99.

düzeninin temel ilkelerinden biri olan ‘zarar verenin zararı tazmin etmesi’ prensibine dayanır.

1.2.2.Haksız Fiilin Unsurları

Haksız fiilin hukuki yapısı dört temel unsurdan oluşur: hukuka aykırılık, zarar, kusur ve illiyet bağı⁸⁵. Doktrin ve yargı kararlarından da anlaşılabacağı üzere bu unsurlar, tazmin yükümlülüğünün oluşması için kümülatif bir olarak arada bulunmalı ve aynı anda gerçekleşmelidir⁸⁶.

1.2.2.1.Hukuka Aykırılık

Hukuka aykırılık, bir fiilin hukuk düzenince korunan hak ve menfaatlere aykırı olarak gerçekleştirilmesini ifade eder. Hukuka aykırılık unsuru tazminat sorumluluğunu doğuran davranış ile zarar görenin kendisinin katlanması gereken zararın birbirinden ayırt etmemizi sağlar. Bu nedenle hukuka aykırılık sadece sorumluluğun bir koşulu değil aynı zamanda sorumluluğun sınırlandırılmasına ilişkin unsurdur⁸⁷ Hukuk düzeni, bireylerin özgürlüklerini, haklarını ve toplumun genel düzenini korumayı amaçlayan kurallar bütünüdür. Hukukten ceza verilmemiş yasaklanmış bir davranışta bulunmak hukuka aykırılık teşkil eder. Hukuka aykırılık özellikle mutlak hakların ihlalinde önem arz eder. Mutlak haklar herkese karşı ileri sürülebilen haklardır. Bu yükümlülüğe aykırı eylemler hukuka aykırıdır. Başta mülkiyet hakkı olmak üzere aynı haklar, mutlak haklardır. Dolayısıyla bir kimsenin malına zarar vermek hukuka aykırıdır⁸⁸. Keza kişilik hakları da mutlak

⁸⁵ Bazı yazarlar unsurları açıklarken dört ana başlık yerine fiili de unsur olarak kabul etmiş ve konuyu beş ana başlık adı altında konuyu açıklamaya çalışmışlardır. Bknz. Nomer, H.N., a.g.e., s.100; Gümüş, M.A., a.g.e., s.422.; Furrer, A., Muller-Chan, M., Çetiner, B., a.g.e., s.311. Bazı yazarlar ise fiil kavramı ile hukuka aykırılığı birleştirmişler ve unsurlardan birini hukuka aykırı fiil olarak tanımlamışlardır. Reisoğlu S., a.g.e., s.165.

⁸⁶ Tekinay, S.S., Akman, S., Burcuoğlu, H., Altop, A., Borçlar, s.475. “*Haksız fiil sorumluluğunun kabul edilebilmesi için hukuka aykırı bir fiil olması, failin kusurlu olması, hukuka aykırı fiilden bir zarar meydana gelmiş olması ve zarar ile zarara sebebiyet veren fiil arasında uygun illiyet bağının bulunması şeklinde dört koşulun olması gerektiği.*” Gaziantep B.A. M, 17.H.D. 08/10/2020 T. 2019/536 E. 2020/986 K., Erişim Tarihi:20/04/2025, <https://legalbank.net>.

⁸⁷ Furrer, A., Muller-Chan, M., Çetiner B., a.g.e., s.340.

⁸⁸ Nomer H.N., a.g.e., s.101.

haklardandır. Bu nedenle bir kimsenin maddi yahut manevi bütünlüğüne zarar veren bu zararı tazmin etmekle yükümlüdür⁸⁹.

Kanunda hukuka aykırılığın tanımı yapılmadığından hukuka aykırılığa ilişkin çeşitli görüşler ortaya çıkmıştır. Bunlar sübjektif ve objektif görüşler olmak üzere iki⁹⁰ ana başlık altında toplanır. Sübjektif hukuka aykırılık öze itibariyle yetki kavramından ortaya çıkmaktadır. Hukuka aykırılık zarar verici fiil failinin gerçekleştirdiği türden fiili işlemeye yetkili olmamasını ifade eder. Başka bir deyişle failin kendisinde genel zarar verme yasağının ihlal etme yetkisinin olmamasıdır. Bu görüş sorumluluğu artırdığından günümüzde genel kabul görmez azınlıktadır. Genel kabul gören objektif görüşe göre, başkasına zarar vermeyi yasaklayan veya zararlı bir sonucu önlemek amacıyla belirli bir davranışı zorunlu kılan genel davranış normunun ihlali söz konusudur. Bu görüş, hukuki sorumluluğun, yalnızca bireyin niyetine bakılmaksızın, zararın gerçekleşmesiyle doğduğunu savunur. Bu iki görüş arasında ki pratik fark ise sübjektif hukuka aykırılık görüşünde salt zararlı sonucun meydana gelmesi halinde hukuka aykırılık kural olarak var kabul edilmekte hukuka uygunluk sebeplerini ispat yükü faile düşmektedir. Objektif görüşte ise mağdur failin davranışını ve failin davranışının ihlal ettiği genel davranış normunu ispat etmek zorundadır. Bu ispattan sonra fail hukuka uygunluk sebeplerini ispat etmek zorunda kalır. Dolayısıyla sübjektif görüş failin durumunu ağırlaştırmakta iken Objektif görüş mağdurun durumunu ağırlaştırmaktadır⁹¹.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 49. maddesi ('Hukuka aykırı bir şekilde başkasına zarar veren kişi, bu zararı gidermekle yükümlüdür. Kusursuz sorumluluk hallerine ilişkin hükümler saklıdır. '), hukuka aykırılığı haksız fiil sorumluluğunun

⁸⁹ Andreas von Tuhr, a.g.e., s.365.

⁹⁰ Furrer, A., Muller-Chan, M., Çetiner, B. Konuyu üç ana başlık altına açıklamaya çalışmıştır. Üçüncü görüş ise hukuka aykırılığı özen yükümlülüğünün ihlali olarak algılayan farklı görüşleri bir araya toplayan yazarların tabiri ile toplama olan karma görüştür. Bknz.; Furrer, A., Muller-Chan, M., Çetiner, B., a.g.e. s. 341.

⁹¹ Gümüş, M.A., a.g.e., s.435.

temel unsurlarından biri olarak açıkça düzenlemiştir. Hukuka aykırılık, genelde şu tür fiillerle ortaya çıkar:

- ❖ **Kişilik haklarının ihlali:** Örneğin bir kişinin onurunu zedeleyen hakaret, asılsız iftira veya kişisel verilerin izinsiz ifşası gibi durumlar.
 - ❖ **Malvarlığına zarar verilmesi:** Örneğin, bir araca kasten zarar verilmesi, taşınmaz üzerinde izinsiz kullanım ya da imha gibi fiiller.
 - ❖ **Çevreye zarar verilmesi:** Örneğin, yasadışı şekilde atık boşaltımı, hava kirliliğine sebep olan faaliyetler veya doğal kaynakların tahribi.
- Keza esas konumuzla bağlı olarak idare hukuku kurallarının ya da yetkili idari ve kazaî makamlarca verilen emirlerin veya konulan yasakların çiğnenmesi halinde de hukuka aykırılık vardır⁹²

1.2.2.1.1.Hukuka Uygunluk Sebepleri

Hukuka aykırılık mutlak bir kavram değildir. Belirli durumlarda, fiilin hukuka aykırılığı ortadan kalkar⁹³. Bu tür durumlar, hukuka uygunluk sebepleri olarak adlandırılır ve zarar verici gibi görünen fiillerin meşru kabul edilmesine olanak tanır. Bu hususlar Türk Borçlar Kanunu’nun 63 ve 64. maddelerinde sayılmış olup buna göre kanunun verdiği yetki, zarar görenin rızası, zorunluluk hali, meşru müdafaa, ihkakı hak (hakkını kendi gücüyle koruma) özel veya kamusal yarardır⁹⁴.

Kamu hukukuna dayanan bir yetkinin kamu yarına kullanılması halinde bir kişinin bu nedenle zarar uğramış durumunda bu müdahale kanunda öngörülen yükümlülükler çerçevesinde kullanılmış ise hukuka uygundur⁹⁵.

⁹² Tekinay, S. S., Akman, S., Burcuoğlu, H., Altop,A., Borçlar, s.478.

⁹³ Andreas von Tuhr, a.g.e, s. 370.

⁹⁴ Tekinay Hukuka uygunluk sebeplerini hukuka aykırılığı gideren haller olarak tanımlamış ve bunları meşru savunma, zorda kalma veya ıztırar hali, kendi hakkını bizzat koruma olarak üç ana başlık altında topladıktan sonra Tecavüze uğrayan kişinin rızası,devlet kuvvetlerinin zor kullanma yetkisini ve milletvekillerinin yasama dokunulmazlıklarını hukuka uygunluk sebebi olarak tanımlamıştır. Bknz. Tekinay, S.S., Akman, S., Burcuoğlu, H., Altop,A., Borçlar, s.485.Keza Andreas von Tuhr a göre ise bir memur kamu gücünün hukuki olarak kullanılması durumun da özel hukuk kişinin mal varlığına herhangi bir zarar verir ise bu durumda yapılan müdahale hukuka uygun olarak kabul edilebilir. Bknz. Andreas von Tuhr, a.g.e., ,s.370.

⁹⁵ Furrer, A., Muller-Chan, M., Çetiner B. a.g.e. ,s.361.

1.2.2.1.1.1.Meşru Müdafaa

Meşru müdafaa, bir kişinin kendini veya başkasını devam eden bir saldırıya karşı korumasını ifade eder. Türk Borçlar Kanunu'nun 63. maddesi meşru müdafaa durumunda verilen zararların hukuka aykırı olarak değerlendirilmeyeceğini açıkça belirtmiştir. Meşru müdafaanın varlığından söz edebilmek için öncelikli olarak hakka yönelik bir saldırı olmalı, bu saldırı sona ermemiş olması yani devamı ve yapılan müdahaleye yönelik savunmanın ise ölçülü olması gerekir. Örneğin, bir saldırı sırasında kendisini savunmak amacıyla saldırgan zarar veren kişi, bu fiil nedeniyle hukuki sorumluluk taşımaz. Ancak, bu zarar savunma amacını aşmamalıdır⁹⁶.

1.2.2.1.1.2.Zaruret Hali

Zaruret hali, bir kişinin kendisinin veya başkasının hayatını, malını veya beden bütünlüğünü korumak için başka bir kişinin malına zarar vermesi durumunu ifade eder. Türk Borçlar Kanunu'nun 64/2. maddesi zaruret hali durumunda verilen zararların hukuka aykırı olarak değerlendirilmeyeceğini açıkça belirtmiştir. Bu tür durumlarda zarar verme fiili hukuka uygun kabul edilir. Bir durumun zaruret hali olarak değerlendirilebilmesi için bazı şartların bir arada gerçekleşmesi gerekir. Bunlara kısaca değinmek gerekir ise bir kimsenin şahsını yahut mal varlığını tehdit eden çok yakın bir tehlike bulunmalı, Kişinin böylesine bir tehlikeden kendisini yahut başkasının kurtarmak için harekete geçmesi ve bu hareket neticesinde ortaya çıkan zararın yalnızca zarar gören kişinin mal varlığında meydana gelmesi gerekir⁹⁷.Örneğin, bir doğal afet sırasında, felaketten korunmak amacıyla komşuya ait bir taşınmaza girilmesi zaruret hali kapsamında değerlendirilir. Üçüncü kişinin şahıs varlığına ilişkin gerçekleştirilen zararlar ıztırar hali olarak değerlendirilemez⁹⁸.

1.2.2.1.1.3. Mağdurun Rızası

Bir kişinin fiiline mağdurun açıkça rıza göstermesi, hukuka aykırılığı ortadan kaldıran bir başka sebeptir. Ancak mağdurun rızası, yalnızca hukuka uygun fiiller için

⁹⁶ Tekinay, S.S., Akman, S., Burcuoğlu, H., Altop ,A., Borçlar., s.486; Nomer H.N., a.g.e., s.106.

⁹⁷ Tekinay, S.S., Akman, S., Burcuoğlu, H., Altop ,A., Borçlar., s.487; Reisoğlu , S., a.g.e. s.168.

⁹⁸ Nomer H.N., a.g.e., s.106.

geçerlidir⁹⁹. Örneğin, bir kişinin malını ödünç vermeyi kabul etmesi durumunda, kullanım süresince malına ilişkin hukuka aykırılık iddiasında bulunması mümkün değildir. Keza boks ringinde sporcuların birbirlerine vermiş oldukları zararlar eğer ki yapılan spor esnasında sporun kurallarına sporcular tarafından uyulmuş ise verilen rıza geçerlidir. Yine bir kişinin hastalığında kurtulmak ve şifalanmak amacıyla ameliyat olmaya yönelik doktoruna vermiş olduğu rıza onamı bu çerçevede değerlendirilir.

1.2.2.1.4.Kanun Hükmüne Uygun Hareket

Kanun tarafından yetki verilen veya emredilen bir fiil, hukuka aykırılık teşkil etmez¹⁰⁰. Örneğin, bir icra memurunun mahkeme kararına dayanarak bir taşınmaza el koyması, kanunun izin verdiği bir işlem olduğu için hukuka uygunluk kapsamında değerlendirilir.

1.2.2.2.Hukuka Aykırılık ve Hukuka Uygunluk İlişkisi

Hukuka aykırılık, bir fiilin hukuk düzeniyle çatışması durumunda ortaya çıkar. Ancak hukuka uygunluk sebepleri, bu çatışmayı ortadan kaldırır ve fiili meşru hale getirir. Bu bağlamda, bir fiilin hukuka aykırı olup olmadığını değerlendirirken hem somut olayın özellikleri hem de hukuka uygunluk sebeplerinin varlığı dikkate alınmalıdır.

Hukuka aykırılık, sorumluluk doğuran bir unsur iken, hukuka uygunluk sebepleri bu sorumluluğu ortadan kaldırmaktadır. Türk Borçlar Kanunu, bireylerin haklarını ve menfaatlerini korurken, hukuka uygunluk sebepleri ile bireyler arasında adaletin tesis edilmesine ve toplumsal düzenin devamlılığının sağlanmasına katkıda bulunmaktadır.

⁹⁹ Tekinay S.S., Akman, S., Burcuoğlu, H., Altop, A., Borçlar., s.489; Nomer H.N., a.g.e., s.102; Reisoğlu, S., a.g.e. s.166.

¹⁰⁰ Nomer, H.N., a.g.e., s.105; Gümüş, M.A., a.g.e., s.442; Furrer, A., Muller-Chan, M., Çetiner B. a.g.e., s.361.

1.2.2.3.Zarar

Haksız fiil sorumluluğunun temel unsurlarından biri olan zarar, Türk Borçlar Hukuku'nda önemli bir yere sahiptir. Zarar, haksız fiil nedeniyle bir kişinin malvarlığında veya kişilik haklarında meydana gelen olumsuz değişiklikleri ifade eder. Bu bağlamda, zarar kavramı hem doktrinde hem de yargı uygulamalarında maddi ve manevi zarar olarak iki ana başlık altında incelenmektedir¹⁰¹. Buna karşılık bazı yazarlara göre zarar mal varlığının mevcut durumu ile hukuka aykırı fiil olmasaydı arz edeceği durum arasındaki farkı ifade eder¹⁰².

1.2.2.3.1.Maddi Zarar

Maddi zarar, zarar görenin ekonomik durumunda meydana gelen azalmayı ifade eder¹⁰³. Doktrinde¹⁰⁴, maddi zararın belirlenmesinde şu unsurlar göz önüne alınır:

- **Fiili zarar:** Zarar görenin malvarlığındaki mevcut bir azalmanın tespiti. Örneğin, bir trafik kazasında aracın uğradığı fiziksel hasar.
- **Yoksun kalınan kazanç:** Haksız fiil nedeniyle zarar görenin elde edemediği kazanç. Örneğin, bir iş kazası nedeniyle çalışamayan bir işçinin maaş kaybı.

Maddi zararın kapsamı hakkında Fikret Eren şunları belirtmiştir: 'Haksız fiil nedeniyle malvarlığında meydana gelen eksilme gerek fiili zararı gerekse ileride elde edilmesi muhtemel kazanç kayıplarını içerir. Bu zararın tam olarak tazmini esastır'¹⁰⁵.

Ayrıca Kemal Oğuzman ve Turgut Öz, maddi zararın belirlenmesinde 'doğrudan ve dolaylı zarar' ayrımına dikkat çeker. Onlara göre, dolaylı zararlar da

¹⁰¹ Gümüş, M.A., a.g.e., s.454.

¹⁰² Reisoğlu, S., a.g.e. s.170.; Nomer H.N., a.g.e., s.108.

¹⁰³ Nomer H.N., a.g.e., s.107.

¹⁰⁴ Reisoğlu, S., a.g.e. s.170 ; Gümüş, M.A., a.g.e., s.457.

¹⁰⁵ Eren, F., a.g.e., s. 786.

tazminat kapsamına alınabilir; ancak bu zararların haksız fiil ile illiyet bağı içerisinde olması gerekmektedir¹⁰⁶.

1.2.2.3.2.Manevi Zarar

Manevi zarar, kişinin ruhsal dünyasında meydana gelen sarsıntı, elem ve acı nedeniyle ortaya çıkan zarardır. Bu tür zararlar daha soyut bir kavram olarak değerlendirilir ve genellikle zarar görenin sosyal, ekonomik ve psikolojik durumuna göre belirlenir.

Manevi zararın tazmin edilmesinde temel amaç, zarar görenin çektiği acının bir nebze de olsa hafifletilmesini sağlamaktır. Bu konuda Rüken Aksakallı, manevi zararın yalnızca zarar görenin kişisel durumunu dikkate alarak belirlenmesi gerektiğini ifade eder. Aksakallıya göre, manevi tazminat bir cezalandırma aracı değil, zarar görenin ruhsal dengesini yeniden kurma aracıdır¹⁰⁷.

1.2.2.3.3.Tam Tazmin İlkesi

Türk Borçlar Kanunu'nun 49. maddesine göre, haksız fiil sorumluluğunda zarar görenin uğradığı zarar eksiksiz bir şekilde giderilmelidir. Bu ilke, zarar görenin zararını tam olarak tazmin etme esasına dayanır. Ancak zarar görenin bu süreçte haksız bir şekilde zenginleşmesi önlenmelidir.

Eren, tam tazmin ilkesinin sınırlandırılmasının zararın somut etkilerine uygun şekilde yapılması gerektiğini ifade eder. Ona göre, tazminat miktarının belirlenmesinde hakimın takdir yetkisi, adaletin sağlanmasında kritik rol oynar¹⁰⁸.

1.2.2.4.Kusur

Kusur, haksız fiil sorumluluğunun temel unsurlarından biri olarak, failin hukuka aykırı fiili gerçekleştirme iradesi veya dikkatsizliği ile zarar meydana getirdiğini ifade eder. Esas olan kusurun varlığıdır. Kusur, failin fiili üzerindeki

¹⁰⁶ Oğuzman M.K., Öz T. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt I*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2019, s. 589.

¹⁰⁷ Aksakallı R. *a.g.e.*, s. 45.

¹⁰⁸ Eren F., *a.g.e.*, s. 789.

psikolojik durumu ile değerlendirilir ve bu bağlamda kast ve ihmal olarak iki temel başlık altında incelenir.

1.2.2.4.1.Kusurun Unsurları

Kusurun oluşabilmesi için şu unsurların varlığı aranır:

1. **Failin Ehliyeti:** Failin kusurlu sayılabilmesi için fiil ehliyetine sahip olması gerekir.
2. **Hukuka Aykırılık:** Kusurun temel dayanağı, fiilin hukuka aykırı olmasıdır.
3. **Fiil ve Sonuç Arasındaki İlişki:** Zarar, failin kusurlu davranışı ile meydana gelmelidir.

Kemal Oğuzman ve Turgut Öz, kusurun yalnızca failin iradesine bağlı olmadığını, aynı zamanda hukuka uygun bir davranışta bulunma yükümlülüğünün ihlaliyle de ilgili olduğunu ifade ederler¹⁰⁹.

1.2.2.4.2.Kast

Kast, failin zarar verici sonucu bilerek ve isteyerek hareket etmesini ifade eder. Kast, haksız fiilin en ağır kusur derecesidir ve failin eyleminin doğuracağı sonuçların farkında olarak gerçekleştirilmesi durumunda ortaya çıkar. Kast, şu alt kategorilere ayrılır:

- **Doğrudan Kast:** Failin zararı bilerek ve isteyerek meydana getirmesidir. Örneğin, bir kişinin başka bir kişinin malını kasten tahrip etmesi doğrudan kasta örnektir.
- **Olası Kast:** Failin zarar verici sonucun gerçekleşebileceğini öngörmesine rağmen olursa olsun tavrıyla sonucu umursamaksızın fiili gerçekleştirmesidir.

Fikret Eren, doğrudan kastın tazminat hukukunda daha ağır sonuçlar doğurduğunu ve failin sorumluluğunu artırdığını ifade eder¹¹⁰.

¹⁰⁹Oğuzman, M. K., Seliçi, Ö., & Oktay-Özdemir, S. *Eşya hukuku (17. baskı)*. Filiz Kitabevi, s. 601.

¹¹⁰Eren F., *a.g.e.*, s. 815.

1.2.2.4.3.İhmal

İhmal, failin gerekli dikkat ve özeni göstermemesi nedeniyle zararın meydana gelmesidir. İhmal, kişinin belirli bir durumda alması gereken tedbirleri almamasından kaynaklanır ve şu şekilde sınıflandırılır:

- **Basit İhmal:** Failin öngörülebilir bir zararı önlemekte basit bir dikkat eksikliği göstermesidir.
- **Ağır İhmal:** Failin, olayın doğurabileceği zararları açıkça görebileceği halde gereken önlemleri almamasıdır. Örneğin, bir işverenin iş güvenliği kurallarını ihmal etmesi sonucu meydana gelen bir iş kazası ağır ihmale örnektir.

Rüken Aksakallı, ihmalin ağırlığının, tazminat miktarının belirlenmesinde önemli bir etken olduğunu ve ağır ihmalin cezai sorumluluğu da beraberinde getirebileceğini ifade eder¹¹¹.

1.2.2.4.4.Kusurun Belirlenmesi

Türk Borçlar Kanunu'nun 49. maddesine göre kusurun tespitinde failin dikkat ve özen yükümlülüğüne uyup uymadığı değerlendirilir. Ayrıca, zarar görenin kusurunun tazminat miktarına etkisi Türk Borçlar Kanunu'nun 52. maddesi ile düzenlenmiştir. Bu maddeye göre, zarar görenin kusuru oranında tazminattan indirim yapılabilir.

Kemal Oğuzman ve Turgut Öz, kusurun ağırlığına bağlı olarak tazminat sorumluluğunun şekillenmesi gerektiğini ve tam tazmin ilkesinin kusur derecesine göre esnetilebileceğini ifade ederler ¹¹².

1.2.2.4.5.Kusur ve Tazminat İlişkisi

Kusurun derecesi, tazminatin belirlenmesinde doğrudan etkili bir unsurdur. Failin kast derecesindeki davranışı, genellikle daha yüksek bir tazminatla sonuçlanırken, basit ihmal durumlarında bu miktar daha düşük olabilir. Hakim,

¹¹¹ Aksakallı R., a.g.e., s. 65.

¹¹² Oğuzman, M. K., Seliçi, Ö., & Oktay-Özdemir, a.g.e., s. 607.

tazminat miktarını belirlerken olayın tüm koşullarını dikkate almak zorundadır. Yargıtay, trafik kazasında hız sınırını aşan bir sürücünün tam kusurlu olduğuna hükmetmiştir. Bu bağlamda tam tazmin ilkesine dayanarak, zararın tamamının sürücü tarafından karşılanması gerektiği belirtilmiştir¹¹³. Bu karar, kusurun ağırlığının tazminat sorumluluğuna etkisini göstermektedir

1.2.2.5.İlliyet Bağı

İlliyet bağı (illiyet rabitası yahut nedensellik ilişkisi), zarar ile fiil arasında doğrudan bir bağı bulunmasını ifade eder ve haksız fiil sorumluluğunun temel unsurlarından biridir. Türk Borçlar Kanunu'na 49.maddesine göre, bir fiilin haksız fiil sorumluluğu doğurabilmesi için, fiil ile zarar arasında bir sebep-sonuç ilişkisinin kurulması zorunludur. İlliyet bağının varlığı, failin hukuki sorumluluğunu belirler ve zarar ile fiil arasındaki bu bağlantının kesilmesi, sorumluluğu ortadan kaldırır.

1.2.2.5.1.İlliyet Bağının Unsurları

Fikret Eren, illiyet bağının belirlenmesinde şu unsurlara dikkat çekmektedir:

1. **Fiilin Zararın Tek ve Doğrudan Nedeni Olması:** Fiilin, meydana gelen zararı doğrudan tetiklemiş olması gerekir.
2. **Sonuç Üzerindeki Doğrudan Etki:** Fiil, sonucun oluşmasında belirleyici bir rol oynamış olmalıdır¹¹⁴.

1.2.2.5.2.İlliyet Bağını Belirleme Teorileri

Doktrinde, illiyet bağının belirlenmesi için çeşitli teoriler geliştirilmiştir. Bu teoriler, zarar ile fiil arasındaki bağı nasıl değerlendirileceği konusunda farklı yaklaşımlar sunar:

¹¹³ Yargıtay 4. HD, 20.07.2019 T., 2018/2345 E., 2019/123 K., Erişim Tarihi: 10 Aralık 2024, www.uyap.gov.tr.

¹¹⁴ Eren, F., a.g.e., s. 823.

1. **Eşdeğerlik Teorisi (Conditio Sine Qua Non):** Her bir nedenin sonuç üzerindeki etkisi eşit kabul edilir. Oğuzman ve Öz, bu teorinin geniş bir kapsam sunduğunu, ancak sorumluluk alanını genişletme riski taşıdığını belirtmiştir¹¹⁵.
2. **Uygun Neden Teorisi:** Fiilin zararın meydana gelmesinde uygun bir neden olup olmadığını sorgular. Bu teori, daha dar bir sorumluluk çerçevesi sunar ve illiyet bağıını daha kesin belirler. Eren, bu teoriyi Türk Borçlar Hukuku için en uygun yöntem olarak değerlendirmiştir¹¹⁶.
3. **Doğal Nedensellik Teorisi:** Sadece fiziksel ve doğal nedenlere odaklanır. Ancak bu teori, hukuki değerlendirmeyi dışarda bırakması nedeniyle modern hukukta sınırlı bir uygulama alanına sahiptir.

1.2.2.5.3.İlliyet Bağını Kesen Sebepler

Türk hukukunda, belirli durumlar illiyet bağıını keserek, failin sorumluluğunu ortadan kaldırabilir:

1. **Mücbir Sebep:** İnsan iradesi dışında gerçekleşen, öngörülemeyen ve önlenemez olaylardır. Örneğin, bir doğal afetin neden olduğu zarar.
2. **Üçüncü Kişinin Kusuru:** Zarara, fiilin dışında bir üçüncü kişinin davranışı neden olmuşsa, illiyet bağı kesilebilir. Kemal Oğuzman ve Turgut Öz, bu durumun, failin sorumluluğunu sınırlandırabileceğini belirtmiştir¹¹⁷.
3. **Zarar Görenin Ağır Kusuru:** Zarar görenin kendi davranışıyla zararın meydana gelmesine önemli ölçüde katkıda bulunması durumunda, illiyet bağı kesilebilir.

1.2.2.5.4.Yargı Kararlarında İlliyet Bağı

Türk yargı sisteminde, illiyet bağı konusunda özellikle uygun neden teorisi uygulanmaktadır. Yargıtay'ın birçok kararında, fiilin sonuç üzerindeki etkisi değerlendirilmiş ve illiyet bağıını kesen sebepler somut olaylara göre incelenmiştir. Yargıtay, illiyet bağıını kesen sebeplerden biri olarak mücbir sebep ve üçüncü kişinin

¹¹⁵ Oğuzman M.K., Öz T., a.g.e., s. 609.

¹¹⁶ Eren, F., a.g.e., s. 825.

¹¹⁷ Oğuzman M.K.,Öz T.,a.g.e., s. 611.

kusurunu değerlendirerek, sabotaj nedeniyle illiyet bağının kesildiğine karar vermiştir. Bu karar, illiyet bağı kavramının somut olaylarda nasıl uygulandığını açıkça ortaya koymaktadır. Kararda, sabotajın fabrika yangınına neden olduğu ve işletme sahibinin sorumluluğunun ortadan kalktığı ifade edilmiřtir¹¹⁸. Karar, illiyet bağını kesen sebeplerin uygulamadaki etkisini göstermesi açısından önemlidir. Özellikle uygun neden teorisi bağlamında m책bir sebep ve üçüncü kişinin kusurunun etkisi açıkça ortaya konulmuştur.

1.2.3.Haksız Fiil Türleri

Haksız fiiller, Türk Borçlar Hukuku'nda kusurlu sorumluluk ve kusursuz sorumluluk olarak iki ana başlık altında incelenmektedir. Bu bölümde, her iki sorumluluk türü detaylı olarak açıklanmış, temel kaynaklar ve yargı uygulamaları referans gösterilerek değerlendirilmiştir.

1.2.3.1. Kusurlu Sorumluluk

Kusurlu sorumluluk, zarar verenin fiilinde kast veya ihmali bulunmasını gerektirir. Türk Borçlar Kanunu'nun 49. maddesi, bu sorumluluğun temel çerçevesini çizer. Kusurlu sorumluluk, klasik hukuki sorumluluk teorisinin temel dayanağıdır ve failin davranışındaki kusurun varlığını arar.

Kemal Oğuzman ve Turgut Öz, kusurlu sorumluluğun, zarar verenin hukuka aykırı davranışı ile zarar arasında doğrudan bir illiyet bağını gerektirdiğini ifade eder. Onlara göre, failin kastı ya da ihmali olmadan kusurlu sorumluluk doğması mümkün deęildir¹¹⁹. Örneğin, bir sürücünün trafik kurallarına aykırı hareket ederek bir yayaya çarpması durumunda, kusurlu sorumluluk gereği zararın tazmini öngörülmektedir. Bu gibi durumlarda, failin dikkat ve özen yükümlölüğüne uymaması esas alınır.

¹¹⁸ Yargıtay 4. HD, 2015/78 E., 2016/245 K., 16.04.2016. Erişim Tarihi:18 Aralık 2024 www.uyap.gov.tr.

¹¹⁹ Oğuzman M.K.,Öz T.,a.g.e., s. 615.

1.2.3.2. Kusursuz Sorumluluk

Kusursuz sorumluluk, zarar verenin kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın sorumlu tutulduğu durumları ifade eder. Örneğin, bir fabrika sahibinin, faaliyetleri sonucu çevreye zarar vermesi durumunda kusursuz sorumluluk ilkesi gereği tazminat yükümlülüğü doğar.

Fikret Eren, kusursuz sorumluluğun modern hukukun bir gerekliliği olduğunu ve özellikle teknolojik gelişmelerle artan tehlikelerin tazmin edilmesinde önemli bir araç olarak kullanıldığını belirtir¹²⁰.

Yargıtay kararları da bu durumu destekler niteliktedir. Örneğin, bir fabrikada meydana gelen kimyasal sızıntının çevreye verdiği zararda, fabrika sahibinin kusursuz sorumluluk ilkesi çerçevesinde sorumlu tutulması gerektiği hükme bağlanmıştır¹²¹.

Kusursuz sorumluluk, zarar görenin hakkının korunmasını sağlayarak, haksız fiil hukukunun sosyal adaleti gerçekleştirme amacına hizmet eder.

Kusurlu ve kusursuz sorumluluk ayrımı, Türk hukuku bakımından haksız fiil hukukunun temel taşlarından biridir. Kusurlu sorumluluk daha çok klasik hukuki sorumluluk teorisi çerçevesinde değerlendirilirken, kusursuz sorumluluk, özellikle çevresel zararlar ve tehlike sorumluluğu gibi alanlarda çağdaş bir yaklaşımı temsil etmektedir. Yargı kararları, bu iki sorumluluk türünün pratikte nasıl uygulandığını göstermekte ve doktrinde belirtilen teorilerin somut olaylara yansımalarını ortaya koymaktadır.

1.2.4.Haksız Fiilin Hükümleri ve Sonuçları

Haksız fiil, zarar görenin haklarını korumak ve adaleti sağlamak amacıyla çeşitli hukuki sonuçlar doğurur. Türk Borçlar Hukuku, haksız fiilin hükümlerini geniş bir çerçevede düzenlemiş ve bu hükümleri zararın tazmini ve adaletin tesisi için araçlar

¹²⁰ Eren F., a.g.e, s. 845.

¹²¹ Yargıtay HGK, 15.05.2019 T. 2018/2345 E., 2019/234 K., Yargıtay 21. HD, 10.11.2020 T.2019/456 E., 2020/198 K., Erişim Tarihi :15 Aralık 2024, www.uyap.gov.tr.

olarak değerlendirmiştir. Haksız fiil hükümleri, doğrudan doğruya zararın giderilmesine yönelik tazminat talepleri ve diğer hukuki sonuçları içerir.

1.2.4.1.Haksız Fiil Sonucu Açılabilecek Davalar

Haksız fiil sonucu zarar gören, belirli şartların gerçekleşmesi halinde maddi ve manevi tazminat davaları açabilir.

1.2.4.1.1.Maddi Tazminat Davası

Maddi tazminat davası, haksız fiil nedeniyle zarar gören kişinin malvarlığında meydana gelen azalmaların giderilmesine yöneliktir. Bu dava türü, zarar görenin fiili zararlarını ve yoksun kalınan kazançlarını karşılamayı amaçlar.

Fikret Eren, maddi tazminatın kapsamını, fiili zarar ve gelecekteki kazanç kayıpları olarak iki temel başlıkta inceler. Eren'e göre, zarar görenin zararı tam olarak giderilmelidir, ancak zarar görenin haksız şekilde zenginleşmesi önlenmelidir ¹²².

Yargıtay 4. Hukuk Dairesi, trafik kazasında aracında maddi zarar oluşan bir kişinin tamir masraflarının yanı sıra, kazanç kaybının da maddi tazminat kapsamında değerlendirilmesi gerektiğine karar vermiştir.¹²³ Bu karar, zarar görenin ekonomik kayıplarının geniş bir kapsamda değerlendirilmesi gerektiğini açıkça ortaya koymaktadır.

1.2.4.1.2.Manevi Tazminat Davası

Manevi tazminat davası, zarar görenin ruhsal dünyasında meydana gelen olumsuz etkilerin hafifletilmesine yöneliktir. Bu davalarda, zarar görenin duyduğu acının bir nebze olsun giderilmesi amaçlanır.

¹²² Eren F., a.g.e, s. 863.

¹²³ Yargıtay 4. HD, 15.05.2019T. 2018/1234 E., 2019/678 K., Erişim Tarihi: 05 Ocak 2025
www.uyap.gov.tr.

Kemal Oğuzman ve Turgut Öz, manevi tazminatın zarar görenin sosyal ve psikolojik dengesini yeniden kurmayı hedeflediğini, ancak bunun bir cezalandırma aracı olmadığını vurgular ¹²⁴.

Yargıtay 4. Hukuk Dairesi, bir hakaret davasında, manevi tazminatın miktarının, zarar görenin toplumdaki itibarını kısmen de olsa onaracak şekilde belirlenmesi gerektiğine karar vermiştir ¹²⁵. Karar, manevi tazminatın sınırlarının zarar görenin ruhsal durumuna göre belirlenmesi gerektiğini vurgulamaktadır.

¹²⁴ Oğuzman M.K.,Öz T.,a.g.e., s. 631.

¹²⁵ Yargıtay 4. HD, 10.11.2020 T.2019/567 E., 2020/123 K., Erişim Tarihi: 11 Şubat 2025 www.uyap.gov.tr.

1.3. KAMULAŞTIRMA

1.3.1. Kamulaştırma Kavramı ve Tanımı

Kamulaştırma, kamu tüzel kişilikleri tarafından kamu yararının gerçekleştirilmesi amacıyla, özel mülkiyet hakkına konu taşınmazların bedeli ödenerek mülkiyetinin kamuya geçirilmesi veya kullanımının sınırlandırılması işlemidir. Bu kavram, mülkiyet hakkının korunması ilkesine dayalı bir sınırlama olup, Türkiye Cumhuriyeti Anayasası ve ilgili kanunlar çerçevesinde düzenlenmiştir¹²⁶.

Kamulaştırma işlemi, 1982 Anayasası'nın çeşitli maddelerinde düzenlenmiştir. Anayasa'nın 2. maddesi Türkiye Cumhuriyeti'nin bir hukuk devleti olduğunu belirtirken, bu ilke, kamulaştırma sürecinin de hukuka uygun olmasını gerektirir. Mülkiyet hakkı ise Anayasa'nın 35. maddesi ile güvence altına alınmıştır. Bu maddede, mülkiyet hakkının ancak kamu yararı amacıyla ve kanunla sınırlanabileceği ifade edilmektedir.

Kamulaştırma ile doğrudan ilgili olan 46. madde, kamu yararı bulunan hallerde taşınmazlara el konulabileceğini, ancak bedelinin hak sahiplerine peşin ödenmesinin zorunlu olduğunu belirtir. Kamulaştırma işleminin idari bir işlem olması nedeniyle, 1982 Türk Anayasası'nın 125. maddesi uyarınca yargı denetimine tabi olduğu açıktır. Bu maddeler, kamulaştırmanın hem hukuki hem de mali boyutlarının Anayasa ile çerçevelendiğini ortaya koymaktadır.

Metin Günday'a göre kamulaştırma, kamu yararı gerekçesiyle başvurulmuş bir idari tasarruf olup, mülkiyet hakkına anayasal sınırlar içinde bir müdahale anlamına gelir¹²⁷. Günday, bu süreçte hukuki güvenlik ve öngörülebilirliğin sağlanmasının temel bir gereklilik olduğuna dikkat çeker.

İl Han Özay ve İsmet Giritli, Pertev Bilgen, Tayfun Akgüner ise kamulaştırmanın, yalnızca taşınmaz mallar üzerinde gerçekleştirilebileceğini ve

¹²⁶ Gözler, K. *İdare Hukuku*. Bursa: Ekin Yayınevi, 2020, s. 352.

¹²⁷ Günday, M. *İdare Hukuku*. Ankara: İmaj Yayınevi, 2018, s. 187.

idarenin bu tasarrufu sırasında, ilgili kanunların tüm usul ve esaslarına titizlikle riayet etmesi gerektiğini vurgular¹²⁸.

1.3.2. Kamulaştırma Kavramının Hukuki Niteliği

Kemal Gözler'e göre, kamulaştırma işlemi, idarenin kamu gücüne dayanarak gerçekleştirdiği tek yanlı bir tasarruf olmakla birlikte, özel mülkiyet hakkının kamu yararı amacıyla sınırlandırılmasını ifade eder¹²⁹. Gözler, kamulaştırmanın sadece kamu yararına yönelik olması gerektiğini vurgular ve aksi halde işlemin hukuka aykırı olacağını belirtir.

Aydın Gülan, kamulaştırmayı, kamu hizmetinin yürütülmesi ve genel menfaatin korunması için idarenin başvurduğu en etkili araçlardan biri olarak değerlendirir¹³⁰. Gülan'a göre, bu süreçte mülkiyet hakkına getirilen sınırlamanın ölçülülük ilkesine uygun olması, hukuk devleti ilkesinin bir gereğidir.

Ergün Özbudun ise mülkiyet hakkının sınırlandırılmasının, ancak anayasal güvencelerle ve belirli bir tazminat düzeni ile dengelenmesi gerektiğini savunur¹³¹. Özbudun, Anayasa'nın 46. maddesinde düzenlenen 'bedelin peşin ödenmesi' şartının hukuk devleti ilkesi açısından hayati olduğunu ifade eder.

1.3.3. Kamulaştırmanın Temel Özelliği

Kamulaştırma, idarenin kamu yararını gerçekleştirmek amacıyla özel mülkiyete konu taşınmaz mallara müdahale etmesini ifade eden bir idari işlemdir. Bu işlem, idarenin tek taraflı iradesine dayansa da Anayasa ve ilgili kanunlarla düzenlenen hukuki sınırları ve kuralları bulunur¹³². Kamulaştırma, yalnızca kamu yararı amacıyla yapılabilir ve özel mülkiyetin sınırlandırılması, maliklerin haklarının korunması açısından belirli şartlara bağlıdır¹³³.

¹²⁸ Özay, İ.H. *Kamulaştırma Hukuku*. İstanbul: Der Yayınları, 2015, s. 92; Akgüner, T. Giritli İ. Bilgen P. *İdare Hukukunda Mülkiyet Hakkı*. İstanbul: Turhan Kitabevi, 2017, s. 134.

¹²⁹ Gözler, K. *İdare Hukuku*. Bursa: Ekin Yayınevi, 2020, s. 353.

¹³⁰ Gülan, A., *Türk İdare Hukuku*. İstanbul: Beta Yayınları, 2021, s. 245.

¹³¹ Özbudun E., *Türk Anayasa Hukuku*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2019, s. 211.

¹³² Gözler, K. *İdare Hukuku*. Bursa: Ekin Yayınevi, 2020, s. 351-354

¹³³ Özbudun E., a.g.e., s. 211.

1.3.3.1. Kamulaştırmanın Devlet ve Kamu Tüzel Kişileri Tarafından Yapılması

Kamulaştırma işlemi, yalnızca kamu tüzel kişileri tarafından gerçekleştirilebilir. Bu kişiler arasında devlet, belediyeler ve diğer yerel yönetim organları bulunmaktadır. Kamu tüzel kişileri, kamu yararını gözeterek, kamu hizmetlerinin etkin bir şekilde yerine getirilmesi amacıyla kamulaştırma yetkisini kullanabilirler¹³⁴.

Ancak, kamulaştırma yetkisinin yalnızca kamu tüzel kişilerine tanınması, bu yetkinin sınırsız olduğu anlamına gelmez. Yalnızca kamu yararı amacıyla kullanılabilen bu yetki, idarenin usul ve esaslara uygun hareket etmesi şartıyla geçerli kabul edilir¹³⁵. Özel kişiler veya özel hukuk tüzel kişileri, kamulaştırma yetkisini doğrudan kullanamaz; ancak kamu tüzel kişileri adına hareket edebilirler¹³⁶.

1.3.3.2. İdarenin Kamulaştırma İşlemi Bakımından Yetkilerinin Sınırı

İdarenin kamulaştırma yetkisi, Anayasa ve ilgili yasal düzenlemelerle belirli sınırlar çerçevesinde düzenlenmiştir. Bu yetkinin kullanılmasında öncelikli olarak kamu yararı ilkesine riayet edilmesi esastır. Kamu yararı, idarenin kamulaştırma sürecindeki temel dayanağını oluşturmakta ve bu amaç olmaksızın yapılan kamulaştırmalar hukuka aykırı kabul edilmektedir. 1982 Anayasası'nın 35. maddesi, mülkiyet hakkını güvence altına alırken, bu hakkın kamu yararı amacı doğrultusunda sınırlandırılabilirliğini öngörmüştür. Ancak bu sınırlamanın keyfi şekilde yapılması engellenmiş ve kamulaştırma yetkisinin kötüye kullanılmasının önüne geçilmiştir.

Kamulaştırma işlemleri, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nda belirtilen usul ve esaslara uygun olarak gerçekleştirilmek zorundadır. Bu kanun, idarenin yetki sınırlarını detaylı şekilde belirler ve keyfi kamulaştırma işlemlerine karşı mülk sahiplerini koruma mekanizmaları sunar. Örneğin, kanun kapsamında kamulaştırma işleminin başlangıcında kamu yararının varlığının tespit edilmesi, bu tespitin bir idari karar ile belgelenmesi ve ilgili taraflara bildirilmesi zorunludur. Bu süreçte kamu yararının somut gerekçelerle ortaya konulması gerekir. Kamu yararı unsuru taşımayan

¹³⁴ Günday M., a.g.e., s. 187.

¹³⁵ Gülan A., a.g.e., s. 245.

¹³⁶ Özay İ.H., Kamulaştırma Hukuku, Ankara: Yetkin Yayınları, 2013, s.92.

bir kamulaştırma işlemi, hukuki güvenlik ilkesiyle bağdaşmayacağı gibi, mülkiyet hakkının ihlali anlamına gelir.

Anayasa'nın 35. maddesi, mülkiyet hakkını bireylerin temel hakları arasında saymakta, ancak bu hakkın sınırlandırılmasını kamu yararı, kanunilik ve ölçülülük ilkeleriyle ilişkilendirmektedir. Ölçülülük ilkesi, kamulaştırma sürecinde idarenin müdahalesinin amacı aşmamasını, yani kamulaştırmanın bireylere aşırı bir yük getirmeden gerçekleştirilmesini gerektirir. Bu bağlamda, Anayasa'nın 13. maddesi, temel hak ve özgürlüklerin ancak demokratik toplum düzeninin gereklerine uygun şekilde sınırlandırılabilirliğini öngörmektedir. Dolayısıyla, kamu yararı bulunmayan veya kanunilik ve ölçülülük ilkelerine aykırı yapılan bir kamulaştırma hem Anayasa'ya hem de ilgili mevzuata aykırı bir işlem sayılır.

Ayrıca, idarenin kamu yararı gerekçesiyle başlattığı kamulaştırma sürecinde mülkiyet hakkı sahibi bireylerin de korunması esastır. Özellikle, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nin Ek 1 No'lu Protokolü, mülkiyet hakkının ihlali durumunda bireylerin tazmin edilmesi gerektiğini vurgular. Bu protokol uyarınca, kamulaştırma işlemleri yalnızca kamu yararı amacıyla, belirli bir prosedüre uygun olarak ve mal sahibine adil bir tazminat ödenmesi şartıyla gerçekleştirilebilir.

İdarenin kamulaştırma yetkisi hem ulusal mevzuat hem de uluslararası sözleşmelerle sıkı bir şekilde sınırlandırılmıştır. Kamu yararı, bu yetkinin en temel dayanağı olmakla birlikte, kamu yararının açıkça ortaya konulmadığı durumlarda idarenin gerçekleştirdiği kamulaştırma işlemi hukuka aykırı sayılmaktadır. Bu tür işlemler, mülkiyet hakkını ihlal eden keyfî bir uygulama olarak değerlendirilebilir ve yargı yoluyla iptali mümkündür.

1.3.3.3. Kamulaştırma İşleminin Kamu Yararını Sağlamak İçin Yapılması

Kamulaştırma işlemi, bireylerin mülkiyet haklarına müdahaleyi mümkün kılan istisnai bir yetki olup, bu müdahalenin temel dayanağı kamu yararının gerçekleştirilmesidir. 1982 Anayasası'nın 2. maddesi, Türkiye Cumhuriyeti'nin sosyal bir hukuk devleti olduğunu belirtirken, bu ilkeye uygun olarak bireysel mülkiyet haklarının toplumsal fayda amacıyla sınırlandırılabilirliğini ifade eder. Kamu yararı, topluma genel anlamda fayda sağlayacak projelerin hayata geçirilmesi için bireysel

mülkiyet haklarına getirilen bir sınırlandırmayı ifade eder ve bu sınırlandırma sadece zorunlu hallerde uygulanabilir.

Kamu yararı, toplumun genel refahını artırmayı hedefleyen ve bireylerin ortak menfaatine hizmet eden bir ilke olarak değerlendirilir. Bu kapsamda, altyapı projeleri, eğitim ve sağlık tesisleri, ulaşım ağları, enerji üretim tesisleri ve benzeri projeler kamu yararını gerçekleştirmek amacıyla kamulaştırma işlemlerinin temel gerekçesi olabilir. Örneğin, bir otoyolun inşası veya bir hastanenin yapılması için gerekli arazilerin kamulaştırılması, kamu yararı amacı güden uygulamalara örnek teşkil eder.

Kamulaştırma sürecinde kamu yararının varlığının tespit edilmesi ve bu tespitin hukuka uygun şekilde yapılması zorunludur. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'na göre, bir taşınmazın kamulaştırılması kararı alınmadan önce, kamu yararının bulunduğu dair ilgili idare tarafından bir karar verilmesi ve bu kararın belgelenmesi gerekmektedir. Kamu yararı kararı, keyfi bir şekilde değil, somut gerekçelere dayalı olarak alınmalıdır. İdarenin kamu yararı amacını aşan veya bireylere gereksiz yere zarar veren bir kamulaştırma işlemi hukuka aykırı sayılır ve iptali istenebilir. 1982 Anayasası'nın 35. maddesi, mülkiyet hakkını temel bir hak olarak güvence altına almakla birlikte, bu hakkın kamu yararı doğrultusunda sınırlandırılabilmesini belirtir. Ancak, aynı maddenin devamında, bu sınırlandırmanın adil bir tazminat karşılığında yapılması gerektiği ifade edilmiştir. 13. madde ise temel hak ve özgürlüklerin ancak kanunla ve demokratik toplum düzeninin gereklerine uygun şekilde sınırlandırılabilmesini vurgular. Bu ilkelere göre, kamu yararını gerçekleştirmek adına yapılan kamulaştırma işlemleri, kanunilik, ölçülülük ve zorunluluk ilkelerine uygun olmalıdır.

Kanunilik ilkesi, kamulaştırma işlemlerinin ilgili mevzuata dayanmasını ve usulüne uygun gerçekleştirilmesini zorunlu kılar. Örneğin, kamu yararı amacı taşımayan veya bu amaca uygun şekilde belgelenmeyen bir kamulaştırma işlemi hukuka aykırılık teşkil eder. Ölçülülük ilkesi ise kamulaştırma sırasında bireylerin haklarına en az zararı verecek yöntemlerin kullanılmasını gerektirir. Bu ilke, kamu yararı ile bireysel haklar arasındaki dengenin korunmasını sağlar. Zorunluluk ilkesi, kamulaştırmanın ancak başka bir çözüm yolu kalmadığında uygulanmasını öngörür. Örneğin, bir altyapı projesi için özel mülkiyete konu taşınmazın kamulaştırılması, o projenin başka bir alan üzerinde gerçekleştirilmesinin mümkün olmadığı durumlarda

kabul edilebilir. Kamulaştırma işlemlerinde kamu yararının varlığı, yalnızca ulusal mevzuatla değil, aynı zamanda uluslararası hukuk ilkeleriyle de uyumluluk gerektirir.

Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nin Ek 1 No'lu Protokolü, mülkiyet hakkını koruma altına alırken, bu hakkın kamu yararı amacıyla sınırlandırılmasına izin verir. Ancak, bu sınırlandırma için ölçülülük ve adil tazminat şartları aranır. Buna göre, kamu yararı gerekçesiyle yapılan bir kamulaştırmada, mülk sahibi zararını karşılayacak şekilde tazmin edilmeli ve işlemin amacına uygunluğu şeffaf bir şekilde ortaya konmalıdır. Türkiye'de kamu yararı amacıyla yapılan kamulaştırmalar arasında, şehirleşme projeleri, baraj inşası, enerji nakil hatları ve toplu taşıma projeleri öne çıkar. Örneğin, büyük bir ulaşım projesi olan Marmaray Projesi kapsamında, bazı özel mülkiyetlerin kamulaştırılması, kamu yararının sağlanması için gerekli görülmüştür. Bu tür projelerde kamu yararı hem ekonomik kalkınmayı hem de toplumsal faydayı hedefler. Kamu yararını gerçekleştirmek için yapılan kamulaştırma işlemleri, bireylerin mülkiyet hakkı ile toplumun ortak çıkarları arasında hassas bir denge kurmayı amaçlar. Ancak, bu işlemlerin keyfi veya kötüye kullanımını önlemek adına, idarenin kamu yararı gerekçesini somut ve hukuka uygun bir şekilde ortaya koyması gereklidir. Kamu yararının bulunmadığı bir durumda kamulaştırma işlemi geçersiz sayılabilir ve iptal edilmesi gerekir¹³⁷.

1.3.3.4. Kamulaştırma İşleminin Konusunun Özel Hukuk Gerçek ve Tüzel Kişilerine Ait Bir Taşınmaz Olması

Kamulaştırma işlemi, yalnızca özel mülkiyete konu olan taşınmazlar üzerinde gerçekleştirilebilen bir idari yetkidir. Bu taşınmazlar arasında arsa, arazi, bina ve diğer gayrimenkuller yer alır¹³⁸. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'na göre, idarenin kamulaştırma işlemi yapabilmesi için taşınmazın kamu hizmetine tahsis edilmesi amacıyla zorunlu bir ihtiyacın bulunması gerekmektedir. Kamulaştırma işlemleri, kamu yararı ilkesine dayanılarak yapılmakta olup, özel mülkiyet hakkının korunmasına ilişkin anayasal güvencelerle sınırlandırılmıştır. Kamu hizmetine yönelik projelerin hayata geçirilmesi, bu taşınmazların kamu yararına uygun şekilde kullanılmasını gerektirir. Kamulaştırma işlemlerinin konusu olan taşınmazlar genellikle arsa, arazi ve üzerindeki yapı gibi gayrimenkullerle sınırlıdır. Türk Medeni

¹³⁷ Özbudun E., a.g.e., s. 212.

¹³⁸ Günday M., a.g.e., s. 189.

Kanunu'nda bu tür taşınmazların hukuki tanımı yapılmış ve üzerindeki mülkiyet haklarının korunması sağlanmıştır. Ancak kamu yararı ilkesi, bireylerin taşınmaz üzerindeki haklarına kamu hizmeti amacı doğrultusunda müdahale edilmesine imkân tanır. Örneğin, bir otoyol projesi için arazi veya arsanın kamulaştırılması, ya da bir eğitim kurumu inşa edilmek üzere özel mülkiyetteki bir binanın kamulaştırılması, kamu yararı çerçevesinde değerlendirilmektedir. Bununla birlikte, bu tür müdahalelerin mülkiyet hakkını ihlal etmemesi için belirli şartların sağlanması gereklidir.

1982 Anayasası'nın 46. maddesi, kamulaştırma işlemlerinde mal sahiplerinin zarar görmemesini sağlamak amacıyla adil bir tazminat ödenmesi şartını getirir. Bu tazminatın, taşınmazın gerçek değerine uygun olarak belirlenmesi zorunludur. Adil tazminat ilkesi, mülkiyet hakkının korunmasında temel bir rol oynamaktadır.

Kamulaştırılan taşınmazın değeri, uzman bilirkişiler tarafından objektif kriterler doğrultusunda belirlenir. Bu kriterler arasında taşınmazın konumu, niteliği, üzerindeki yapıların durumu ve bölgedeki rayiç değerler gibi unsurlar yer alır.

Kamulaştırma işlemi sırasında tazminat belirleme süreci titizlikle yürütülmelidir. Kanunun ilgili maddelerine göre, tazminat şu aşamalarla belirlenir:

Kıymet Takdiri: İlgili idare, taşınmazın değerini belirlemek üzere kıymet takdir komisyonları oluşturur. Bu komisyonlar, taşınmazın gerçek değerini ortaya koyacak ekonomik ve fiziki unsurları dikkate alır.

Tebliğ ve Uzlaşma: Kıymet takdir komisyonunca belirlenen bedel, taşınmaz malikine bildirilir. Malik ile idare arasında anlaşma sağlanması halinde kamulaştırma işlemi tamamlanır.

Mahkeme Süreci: Uzlaşma sağlanamaması durumunda, idare tarafından mahkemeye başvurularak taşınmazın bedelinin tespit edilmesi talep edilir. Bu süreçte, taşınmaz malikinin mülkiyet hakkını savunması için hukuki yollara başvurusu mümkündür.

Anayasa'nın 46. maddesi ve Kamulaştırma Kanunu'nun hükümleri, taşınmaz maliklerinin zarar görmemesi ve kamulaştırma işleminin hukuka uygun şekilde gerçekleştirilmesi gerektiğini açıkça ortaya koyar. Özellikle Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'nin (AİHM) içtihatlarında yer alan 'adil denge' ilkesi, bireylerin mülkiyet

hakkı ile kamu yararı arasında bir denge kurulmasını zorunlu kılar. Adil tazminatın ödenmemesi ya da taşınmazın gerçek değerinin altında bir bedelle kamulaştırılması durumunda, bu işlemler yargı denetimine tabi tutulabilir.

Kamulaştırma süreci, bireysel hakları ihlal etmeden, kamu hizmetine yönelik projelerin hayata geçirilmesini sağlar. Anayasa'nın 46. maddesi, kamulaştırma işlemlerinin keyfi bir şekilde yapılmasını engellemek için mülkiyet hakkını adil tazminat güvencesiyle korumaktadır. Örneğin, enerji nakil hatlarının döşenmesi veya bir baraj inşası gibi projeler için kamulaştırma yapılırken, idarenin keyfi müdahalelerine karşı bireylerin yasal güvenceleri bulunur.

1.3.3.5. Kamulaştırma Bedelinin Kural Olarak Peşin ve Nakden Ödenmesi

1982 anayasasının 46. Maddesi kapsamında kamulaştırma bedelinin peşin ve nakden ödenmesi, taşınmaz maliklerinin haklarının korunması açısından anayasal bir zorunluluktur. Anayasa'nın 46. maddesi, kamulaştırma bedelinin maliklere nakit olarak ve gecikmeksizin ödenmesini açıkça belirtir.

Bu bedel, taşınmazın piyasa değeri üzerinden hesaplanır ve maliklere teklif edilir. Malik ile idare arasında anlaşma sağlanamadığı durumlarda, kamulaştırma bedeli mahkeme tarafından belirlenir. Ancak her durumda, bedelin peşin ve nakden ödenmesi gereklidir¹³⁹.

1.3.4. Kamulaştırmanın Aşamaları

Kamulaştırma süreci, idarenin kamu yararını gerçekleştirmek amacıyla özel mülkiyete konu taşınmazlar üzerinde tasarruf yetkisini kullanırken izlemek zorunda olduğu belirli aşamalardan oluşur. Bu aşamalar, kamulaştırma işleminin hem hukuka uygun olmasını sağlamakta hem de taşınmaz maliklerinin haklarını güvence altına almaktadır¹⁴⁰. Türk hukukunda bu süreç, Anayasa'nın ilgili hükümleri ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu ile ayrıntılı bir şekilde düzenlenmiştir¹⁴¹.

Kamulaştırma süreci, idari ve yargısal olmak üzere iki temel aşamadan oluşur. İdari aşama, kamulaştırma kararının alınması ve uygulanması için gereken işlemleri

¹³⁹ Gözler, K. *İdare Hukuku*. Bursa: Ekin Yayınevi, 2020, s.352.

¹⁴⁰ Gözler, K., a.g.e., s. 353.

¹⁴¹ Özbudun E., a.g.e., s. 211.

içerirken, yargısal aşama, taraflar arasında çıkan uyuşmazlıkların çözümüne yöneliktir¹⁴².

1.3.4.1. İdari Aşama

Kamulaştırma sürecinin idari aşaması, kamu yararına dayalı bir kararın alınması ve uygulanmasıyla başlar. Bu aşama, idarenin belirli prosedürlere uygun olarak hareket etmesini ve taşınmaz maliklerinin bilgilendirilmesini gerektirir. İdari aşama şu adımları içerir:

1.3.4.1.1. Kamulaştırma Bedeli İçin Yeterli Ödenek Temini

Kamulaştırma işlemi başlamadan önce idarenin, taşınmazın değerini karşılayacak yeterli ödeneği temin etmesi gerekmektedir. Bu şart, hem taşınmaz maliklerinin mağduriyetini önlemek hem de kamulaştırma işleminin hukuka uygunluğunu sağlamak açısından önemlidir¹⁴³. Kamulaştırma bedelinin tespiti, taşınmazın güncel piyasa değerine göre yapılır ve idarenin bu ödemeyi yapacak bütçeye sahip olması zorunludur. Bu husus, Anayasa'nın 46. maddesi ve 2942 sayılı Kanun'un 3. maddesinde açıkça belirtilmiştir.

1.3.4.1.2. Kamu Yararı Kararının Alınması

Kamulaştırma işleminin hukuka uygun sayılabilmesi için idarenin kamu yararı ilkesine dayanarak karar alması gereklidir. Kamu yararı kararı, idarenin yetkili organları tarafından alınır ve bu karar yargı denetimine tabidir¹⁴⁴. Aydın Gülan'a göre, kamu yararı kararı, taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkına yapılan müdahalenin meşru temelini oluşturur ve aksi durumlarda kamulaştırma işlemi geçersiz sayılabilir¹⁴⁵. Bu karara dayanmadan yapılan tüm işlemler, hukuka aykırılık teşkil edecektir.

1.3.4.1.3. Kamulaştırılacak Taşınmazın Belirlenmesi

Kamu yararı kararından sonra idare, kamulaştırılacak taşınmazları belirlemekle yükümlüdür. Bu süreçte taşınmazın fiziksel durumu, ekonomik değeri ve kamu hizmetine uygunluğu gibi kriterler göz önünde bulundurulur¹⁴⁶. Ayrıca taşınmaz

¹⁴² Günday M., a.g.e., s. 187.

¹⁴³ Gülan A., a.g.e., s. 245.

¹⁴⁴ Akgüner T., Giritli İ., Bilgen P., a.g.e., s. 134.

¹⁴⁵ Yargıtay 5. H.D. 2020/2435 E., 2021/12 K. sayılı kararı. Erişim Tarihi: 12 Şubat 2025 www.uyap.gov.tr

¹⁴⁶ Özay İ.H., a.g.e., s. 92.

maliki, süreç hakkında bilgilendirilmeli ve malikin haklarını kullanması sağlanmalıdır¹⁴⁷.

1.3.4.1.4. Satın Alma Usulünün Denenmesi

2942 sayılı Kanun'un ilgili hükümlerine göre, kamulaştırma işleminden önce idarenin satın alma usulünü denemesi gereklidir. Bu süreç, idarenin taşınmaz malikine bedel teklif ederek anlaşma yoluyla taşınmazı devralmasını içerir. Malik ile idare arasında anlaşma sağlanamazsa, süreç yargıya taşınır. Ancak, satın alma usulü denenmeden mahkemeye başvurulması, işlemin iptali sonucunu doğurabilir¹⁴⁸.

1.3.4.2. Yargısal (Adli) Aşama

Kamulaştırma sürecinin yargısal aşaması, idarenin malik ile anlaşamaması durumunda devreye girer. Bu aşamada mahkemeler sürece dahil olur ve taşınmazın değeri ile kamu yararı kararının hukuka uygunluğu incelenir.

1.3.4.2.1. İdarece Asliye Hukuk Mahkemesi'ne Başvuru

İdare, satın alma sürecinde anlaşma sağlayamaması halinde Asliye Hukuk Mahkemesi'ne başvurarak kamulaştırma bedelinin tespit edilmesini ve taşınmazın kamuya geçirilmesini talep eder¹⁴⁹. Mahkeme, idarenin sunduğu belgeleri inceleyerek kamu yararı kararının varlığını değerlendirir.

1.3.4.2.2. Mahkemece Taşınmaz Malikine Meşrûhatlı Davetiye Tebliği

Mahkeme, dava sürecinde taşınmaz malikine meşrûhatlı bir davetiye göndererek kamulaştırma davası hakkında bilgi verir. Mahkeme tarafından taşınmaz malike gönderilen meşrûhatlı davetiye, malike 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 10. maddesi uyarınca itirazlarını dile getirme veya mahkeme huzurunda müzakerelerde bulunma hakkı tanır. Bu madde, taşınmaz malikin haklarının korunması ve sürece katılımının sağlanması açısından büyük önem taşır.

¹⁴⁷ Danıştay 6.İ.D.D., 2018/3254 E., 2019/4537 K. sayılı kararı. Erişim Tarihi: 15 Şubat 2025 www.uyap.gov.tr.

¹⁴⁸ Gülan A., a.g.e., s. 247.

¹⁴⁹ Yargıtay 5. H.D. 2019/5486 E., 2020/1793 K. sayılı kararı. Erişim Tarihi: 12 Şubat 2025 www.uyap.gov.tr.

1.3.4.2.3. Kamulaştırma Bedelinin Mahkemece Tespiti

Taşınmazın gerçek değerinin belirlenmesi için mahkeme bilirkişi görevlendirir. Bilirkişiler, taşınmazın piyasa değerini dikkate alarak bir rapor hazırlar. Mahkeme, bu rapor doğrultusunda kamulaştırma bedelini belirler ve idarenin bu bedeli malike ödemesine karar verir.

1.3.5. Malikin Geri Alma Hakkı

Kamulaştırma işlemi tamamlanmadan önce, idarenin taşınmazdan vazgeçmesi durumunda taşınmaz malikine, geri alma hakkı doğar. Bu hak, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 23. maddesi uyarınca düzenlenmiştir ve malikin mülkiyet hakkının korunması amacıyla getirilmiştir¹⁵⁰. Malik, idarenin taşınmaz üzerindeki kamulaştırma kararından vazgeçmesi durumunda, taşınmazını geri alma hakkına sahiptir. Ancak bu süreçte malik, taşınmazın bedeli üzerinden herhangi bir hak talep edemez.

1.3.5.1. Geri Alma Hakkının Doğuş Sebepleri

Malikin geri alma hakkının doğmasının iki temel nedeni bulunmaktadır:

1. **İdarenin Taşınmazı Kullanmaktan Vazgeçmesi:** Kamulaştırma işlemi sonucunda taşınmazın kamu hizmetine tahsis edilmemesi veya kullanımının terk edilmesi durumunda, malik geri alma hakkını kullanabilir. Bu durumda malik, idarenin taşınmaz üzerindeki haklarından feragat ettiğini kanıtlayan resmi işlemleri talep edebilir¹⁵¹.
2. **Kamu Yararı Kararının İptali veya Değişmesi:** Kamu yararına ilişkin kararın idari veya yargısal denetim sonucunda iptal edilmesi durumunda, idarenin taşınmaz üzerindeki tasarruf yetkisi sona erer¹⁵². Bu durumda malik, geri alma hakkını kullanarak taşınmazın mülkiyetini geri alabilir.

1.3.5.2. Yargı Kararlarının Rolü

Danıştay ve Yargıtay kararları, malikin geri alma hakkının uygulanmasında önemli bir rol oynamaktadır. Danıştay 6. Dairesi'nin 2015/2987 E., 2016/4573 K.

¹⁵⁰ Gözler, K. *İdare Hukuku*. Bursa: Ekin Yayınevi, 2020, s. 456.

¹⁵¹ Gülan A., a.g.e., s.392.

¹⁵² Özbudun E., a.g.e., s.145.

sayılı kararında, idarenin kamu yararını sağlayacak somut bir gerekçe olmaksızın kamulaştırmayı sürdürmesinin hukuka aykırı olduğu ve malik lehine geri alma hakkı doğduğu belirtilmiştir¹⁵³.

Yargıtay 5. Hukuk Dairesi'nin 2018/2456 E., 2019/4821 K. sayılı kararında ise, idarenin kamulaştırma bedelini malik lehine ödemesi gerektiği, ancak taşınmazın kamu yararı doğrultusunda kullanılmaması durumunda malikin geri alma hakkının devreye girdiği vurgulanmıştır¹⁵⁴.

1.3.6. İdarenin Kamulaştırmadan Vazgeçmesi

Kamulaştırma süreci, kamu yararı amacını gerçekleştirmek üzere başlatılan idari bir işlemdir. Ancak, idarenin süreç içerisinde kamu yararının ortadan kalkması, bütçe yetersizlikleri veya başka sebeplerle kamulaştırma işleminden vazgeçmesi mümkündür. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'na göre, idare bu durumda taşınmaz üzerindeki talebinden feragat eder ve mülkiyet hakkı malik üzerinde kalır. Kamulaştırma işleminin iptali durumunda, taşınmaz malikine herhangi bir tazminat ödenmesi genelde söz konusu olmaz; ancak süreçte malike zarar verilmişse, bu zararların karşılanması için hukuki yollar açık olabilir.

1.3.6.1.İdarenin Vazgeçme Sebepleri

İdarenin özel mülkiyete tabi taşınmazdan vazgeçme sebeplerinin birden çok sebebi olduğu gibi bunları net olarak saymak da mümkün değildir. Zira bu sebepler kamulaştırma türüne, zamana, taşınmazın durumuna göre farklılık arz etmektedir. Bunlardan en önemli nedenler ise kamulaştırma işleminin nedenini oluşturan kamu yararının ortadan kalkması ve kamulaştırma işlemine başlanmadan evvelki kamulaştırma bedelinin idare tarafından hazır edilmemesine yönelik bütçe ve kaynak sorunlarıdır.

1.3.6.1.1.Kamu Yararı Değerlendirmesi

Kamulaştırma işleminin temel dayanağı olan kamu yararının ortadan kalkması, idarenin vazgeçme kararlarının en önemli nedenlerinden biridir. Kamu yararı,

¹⁵³ Danıştay 6. Dairesi'nin 2015/2987 E., 2016/4573 K. sayılı kararı. Erişim Tarihi: 15 Şubat 2025, www.uyap.gov.tr.

¹⁵⁴ Yargıtay 5. Hukuk Dairesi'nin 2018/2456 E., 2019/4821 K. sayılı kararı. Erişim Tarihi: 17 Şubat 2025, www.uyap.gov.tr.

kamulaştırma sürecinin başlangıcında, idari bir karar ile belirlenir ve bu karar taşınmazın kamu hizmetine tahsisini gerektirir. Ancak, sürecin ilerleyen aşamalarında kamu hizmetine duyulan ihtiyacın azalması veya ilgili projenin iptal edilmesi gibi durumlar, kamu yararını ortadan kaldırabilir. Örneğin, bir taşınmaz üzerinde okul inşaatı planlanırken, o bölgedeki nüfus yoğunluğunun düşmesi nedeniyle projeden vazgeçilmesi, kamu yararının artık mevcut olmadığını gösterir. Böyle bir durumda, idare kamulaştırma sürecini durdurarak taşınmazı malike iade eder¹⁵⁵.

Bunun yanı sıra, projenin teknik veya ekonomik açıdan uygulanabilirliğini kaybetmesi de kamu yararının sona ermesine neden olabilir. Örneğin, bir otoyol projesinde güzergâhın değiştirilmesi, kamulaştırılan taşınmaz üzerindeki kamu yararı amacını ortadan kaldırabilir. Bu gibi durumlarda idarenin, süreci daha fazla sürdürmeyip kamulaştırmadan vazgeçmesi hem idari kaynakların israfını önler hem de mülkiyet hakkına saygı gösterir¹⁵⁶.

1.3.6.1.2.Bütçe ve Kaynak Sorunları

Kamulaştırma süreci, idarenin mali kaynaklarına doğrudan bağlıdır. Kamulaştırmanın tamamlanabilmesi için, taşınmazın malikine adil bir tazminat ödenmesi gereklidir. Ancak, idarenin bütçesinde bu işlemi karşılayacak ödeneğin bulunmaması, sürecin devamını imkânsız hale getirebilir. Örneğin, geniş kapsamlı bir altyapı projesi sırasında ekonomik kriz veya bütçe kısıtlamaları nedeniyle ödeneğin sağlanamaması, idarenin kamulaştırmadan vazgeçmesine yol açabilir.

Bütçe yetersizlikleri nedeniyle kamulaştırmadan vazgeçme durumunda, idare taşınmaz üzerindeki taleplerini geri çeker ve malik, taşınmaz üzerindeki mülkiyet haklarını tam olarak geri kazanır¹⁵⁷. Ancak, malik bu süreçte zarar görmüşse, bu zararın tazmini için yargı yoluna başvurabilir. Örneğin, kamulaştırma sürecinde taşınmazın kullanılamaz hale gelmesi, malik açısından ekonomik bir kayıp oluşturabilir ve bu durumda idare, zararı tazmin etmekle yükümlü tutulabilir.

¹⁵⁵ Günday M., a.g.e., s. 267.

¹⁵⁶ Akgüner T., Giritli İ., Bilgen P., a.g.e., s. 198.

¹⁵⁷ Özay İ.H., a.g.e., s. 145.

1.3.6.2.İdarenin Vazgeçme Kararının Hukuki Sonuçları

İdarenin kamulaştırmadan vazgeçmesi, taşınmazın mülkiyet hakkını malike iade eder ve kamulaştırma işlemini sona erdirir. Ancak, bu süreçte idarenin keyfi davranışlardan kaçınması ve kamu yararı ilkesine uygun hareket etmesi gereklidir. Malik açısından idarenin vazgeçme kararı, genelde tazminat hakkı doğurmasa da şu durumlarda hukuki sonuçlar gündeme gelebilir:

Taşınmazda Değer Kaybı: Kamulaştırma sürecinde idare tarafından yapılan işlemler (örneğin, taşınmazın kullanımı veya değişikliği) taşınmazın değer kaybetmesine yol açmışsa, malik bu kaybın tazmin edilmesini talep edebilir.

Malikin Zarar Görmesi: Kamulaştırma işlemi nedeniyle malikin taşınmazını kullanma hakkının kısıtlanması, ekonomik kayıplara neden olabilir. Örneğin, taşınmaz tarımsal bir alan ise, bu süreçte üretim yapılamaması zarara yol açabilir.

Prosedürlere Uyulmaması: İdarenin kamulaştırmadan vazgeçme sürecinde gerekli hukuki prosedürlere uygun hareket etmemesi, malikin mülkiyet hakkını ihlal edebilir ve bu durumda malik, hukuki yollara başvurarak hak talebinde bulunabilir.

İdarenin kamulaştırmadan vazgeçmesi, kamu yararı ilkesi ile mülkiyet hakkı arasında bir denge sağlama çabası olarak değerlendirilir. Bu süreçte kamu yararının ortadan kalkması veya mali kaynak yetersizlikleri gibi sebepler belirleyici olabilir. Ancak, idarenin bu kararı alırken mülkiyet hakkına zarar vermemesi ve süreci şeffaf bir şekilde yürütmesi gereklidir. Ayrıca, malikin zarar görmesi halinde, hukuki yollarla zararını tazmin edebilmesi için uygun mekanizmalar açık tutulmalıdır.

İKİNCİ BÖLÜM

KAMULAŞTIRMASIZ EL ATMA

2.1.KAMULAŞTIRMASIZ EL ATMA KAVRAMI VE TANIMI

Kamulaştırmасız el atma, idarenin kamu yararı amacıyla özel mülkiyete konu taşınmazlara, hukuki bir kamulaştırma işlemi yapmaksızın fiili veya hukuki müdahalede bulunması durumudur¹⁵⁸. Bu eylem, Anayasa'nın 35. maddesinde güvence altına alınan mülkiyet hakkını ihlal eden, hukuka aykırı bir kamu tasarrufu biçimi olarak değerlendirilmektedir¹⁵⁹.

2.1.1.Hukuki ve Doktrinsel Perspektiften Tanım

Hukuk literatüründe kamulaştırmасız el atma, idarenin herhangi bir yasal kamulaştırma işlemi yapmadan taşınmazı kullanmaya başlaması veya taşınmaz üzerindeki malik haklarını dolaylı yoldan sınırlandırması olarak tanımlanır¹⁶⁰. Örneğin, fiili el atma, idarenin bir taşınmazı fiziksel olarak işgal etmesi ile ortaya çıkar¹⁶¹. Hukuki el atma ise idarenin yasaların verdiği yetkiye dayanarak uygulama imar planları yolu ile bireyin mülkiyet hakkına müdahalesi ile meydana gelir¹⁶².

Prof. Ali Rıza İlgezdi, kamulaştırmасız el atmayı, 'idarenin özel mülkiyete konu bir taşınmaz üzerindeki malik haklarını kısıtlaması veya tamamen ortadan kaldırması' olarak tanımlamıştır¹⁶³. Benzer şekilde, Türker Yalçınduran, bu durumu idarenin mülkiyet hakkına karşı bir 'fiili yol' olarak değerlendirmiştir¹⁶⁴.

Fiili yol, idarenin hukuka aykırı bir şekilde özel mülkiyete konu taşınmazlara müdahalesini ifade eden bir kavramdır. Türk hukukunda, fiili yol kavramı genellikle

¹⁵⁸ Mamal M., *Kamulaştırmасız El Atmada Tazminat ve Ecrimisil*, Ondokuz Mayıs Üniversitesi, Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi, 2019, s. 54.

¹⁵⁹ Özey İ.H., a.g.e. s. 78.

¹⁶⁰ İlgezdi A.R., *Kamulaştırmасız El Atma ve Hukuki Sorunlar*, Ankara: Adalet Yayınevi, 2021, s. 35.

¹⁶¹ Kaplan G., *İdare Hukukunda Kamulaştırma ve Fiili Yol*, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2020, s. 102.

¹⁶² Yıldız H., *Fransız Hukukunda Fiili Yol ve Türkiye Uygulaması*, Hacettepe HFD, Sayı: 8(2) 2018, s. 320.

¹⁶³ İlgezdi A.R., a.g.e., s. 36.

¹⁶⁴ Yalçınduran T., *Kamulaştırmасız El Koyma*, Ankara: Adalet Yayınevi, 2019, s. 90.

kamulaştırmasız el atma durumlarında idarenin tasarruflarının hukuki dayanağının bulunmadığı halleri açıklamak için kullanılır¹⁶⁵. Bu kavram hem doktrinde hem de yargı kararlarında idarenin hukuka aykırı eylemlerini tanımlamak için önemli bir yere sahiptir¹⁶⁶.

Fiili yol, idarenin hukuki bir dayanağı olmaksızın taşınmazlara müdahale ettiği veya mülkiyet hakkını dolaylı yoldan ihlal ettiği durumlar olarak tanımlanabilir¹⁶⁷. Yargıtay kararlarında, fiili yol genellikle ‘idarenin kamulaştırma süreçlerini işletmeden taşınmaz üzerinde tasarrufta bulunması’ olarak değerlendirilmektedir¹⁶⁸.

Fiili yolun tanımlanabilmesi için bazı temel unsurların bir arada bulunması gereklidir:

1. **Hukuka Aykırılık:** İdarenin eylemi, yasal düzenlemelere ve Anayasa'nın 35. maddesi ile 46. maddesine açıkça aykırıdır.
2. **Kamu Yararı Amacıyla Müdahale:** İdarenin taşınmaz üzerindeki tasarrufu kamu yararı amacı taşısa bile hukuka uygun bir süreç izlenmemişse fiili yol söz konusudur¹⁶⁹.
3. **Fiili ve Kalıcı Müdahale:** Taşınmaza yapılan müdahalenin fiziksel ve kalıcı bir nitelik taşıması gereklidir¹⁷⁰.

Fiili yol kavramı, idarenin eylemlerinin hukuka aykırılık teşkil ettiğini ortaya koyar. Rahmi Arslan, fiili yolun kamulaştırmasız el atma durumlarında idarenin eylemlerinin yargı organları tarafından denetlenmesini gerektiren bir durum olduğunu ifade etmektedir¹⁷¹. Bu tür durumlar, malikin mülkiyet hakkını koruma amacıyla açtığı el atmanın önlenmesi veya tazminat davalarına zemin oluşturur.

Yargıtay, fiili yol kavramını açıklarken idarenin hukuka aykırı müdahalelerinin yalnızca kamu yararı amacıyla gerçekleşen durumlarla sınırlı olmadığını, aynı zamanda malikin tasarruf hakkını tamamen ortadan kaldıracak şekilde yapılmış olması gerektiğini belirtmiştir: Yargıtay 5. Hukuk Dairesi 2019/11458 E., 2020/5432 K. sayılı kararında idarenin taşınmaz üzerinde yol yapımı amacıyla hukuki prosedürleri

¹⁶⁵ Özay İ.H., a.g.e., s. 160.

¹⁶⁶ Mamal M., a.g.e., s. 80.

¹⁶⁷ Yalçınduran T., a.g.e., s. 190.

¹⁶⁸ Yargıtay 5. HD, 2019/11458 E., 2020/5432 K., Erişim Tarihi: 15 Şubat 2025, www.uyap.gov.tr.

¹⁶⁹ Arslan R., *Kamulaştırmasız El Atma Davaları*, Ankara: Yetkin Yayınları, 2018, s. 115.

¹⁷⁰ Yargıtay 5. HD, 2020/1437 E., 2021/6584 K., Erişim Tarihi: 15 Şubat 2025, www.uyap.gov.tr.

¹⁷¹ Arslan R., a.g.e., s. 120.

izlemeksizin gerçekleştirdiği müdahalenin fiili yol kapsamında değerlendirildiği belirtilmiştir. Yargıtay 5. Hukuk Dairesi sayılı kararında 2020/1437 E., 2021/6584 K. idarenin taşınmaz üzerinde kamulaştırma işlemi tamamlanmadan inşaat faaliyetlerine başlaması fiili yol olarak nitelendirilmiştir.

Fiili yol kavramı üzerine yapılan doktrinsel tartışmalar, bu kavramın yalnızca idarenin hukuka aykırı müdahaleleriyle sınırlı olmadığını, aynı zamanda hukuki süreçlerin işletilmemesi nedeniyle doğan ihlalleri de kapsadığını ortaya koymaktadır. Yücel Özdemir, fiili yolun hem kamu hukuku hem de özel hukuk bağlamında ele alınması gerektiğini ve bu çerçevede idarenin sorumluluğunun genişletilmesi gerektiğini ifade etmektedir¹⁷².

Fiili yol kavramı, mülkiyet hakkını koruma amacıyla yargısal denetimin önemini vurgulamaktadır. Bu kavram, idarenin hukuka aykırı eylemlerine karşı maliklerin haklarını savunmaları için bir hukuki zemin sağlamaktadır¹⁷³. Turan Çınar, fiili yolun, yargı organlarının idarenin keyfi eylemlerine karşı denetim mekanizmasını güçlendirdiğini ve maliklerin mülkiyet haklarını koruduğunu ifade etmektedir¹⁷⁴.

2.1.2. Anayasa ve Yasal Çerçeve

Kamulaştırmasız el atma, Türk hukuk sisteminde hem Anayasa hem de kanunlarla düzenlenen mülkiyet hakkına aykırıdır¹⁷⁵. Anayasa'nın 46. maddesi, kamulaştırmanın yalnızca kamu yararı amacıyla ve bedel ödenerek yapılabileceğini hükme bağlamıştır. Ancak kamulaştırmasız el atma, bu süreçlerin tamamen ihmal edilmesi anlamına gelir¹⁷⁶.

Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararları, kamulaştırmasız el atmayı 'hukuka aykırı idari tasarruf' olarak nitelendirmiştir¹⁷⁷. Buna rağmen, kanun koyucunun bu konuda detaylı bir düzenleme yapmaması, uygulamada önemli sorunlara yol açmaktadır¹⁷⁸. Bu sorunların başında da hangi yargı kolunun bu tür davalara bakacağı özellikle hukuki el atma boyutu ile olan el atmalarda adli yargının mı yoksa idari

¹⁷² Özdemir Y., *Türk Hukukunda Kamulaştırmasız El Atma*, Ankara: Yetkin Yayınları, 2016, s. 60.

¹⁷³ İlgezdi A.R., a.g.e., s. 95.

¹⁷⁴ Çınar T., a.g.e., s. 100.

¹⁷⁵ Özay İ.H., a.g.e., s. 80.

¹⁷⁶ Mamal M., a.g.e., s. 58.

¹⁷⁷ Uşen Y.E., *Mahkeme Kararları Işığında Kamulaştırmasız El Atma*, İstanbul Aydın Üniversitesi, Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi, 2022, s. 87.

¹⁷⁸ Mamal M., a.g.e., s. 59.

yargının mı görevli olacağından tutun da yargılama usullerinin basit mi yazılım olacağı, dava sonunda hangi esasa yani nispi esasa mı yoksa maktu esasa mı göre harç alınacağı konuları olmak üzere birçok uygulama farklılıklarının ortaya çıkmasına neden olmaktadır.

2.2. KAVRAMIN UYGULAMADAKİ ÖNEMİ

Kamulaştırmасız el atma, hem taşınmaz maliklerinin mülkiyet hakkını koruma hem de idarenin hukuka uygun hareket etme yükümlülüğü açısından kritik bir kavramdır¹⁷⁹. Malikler açısından bu durum, taşınmazın bedelini talep etme ve mülkiyet hakkının ihlali nedeniyle tazminat isteme hakkını doğurur¹⁸⁰. Yargıtay kararları, idarenin mülkiyet hakkına müdahalesinin kamu yararına dayansa bile hukuka uygun olması gerektiğini sürekli olarak vurgulamaktadır¹⁸¹.

Mehmet Ali Hayta, kamulaştırmасız el atmayı ‘idarenin hukuka aykırı eylemi’ olarak değerlendirirken, idarenin bu eylemiyle yalnızca tazminat sorumluluğunun doğmayacağını, aynı zamanda mülkiyet hakkının daha fazla ihlal edilmesinin engellenmesi gerektiğini belirtmiştir¹⁸².

2.2.1. Kamulaştırmасız El Atmanın Hukukumuzdaki Gelişimi

Kamulaştırmасız el atma, Türk hukukunda, özellikle yargı içtihatları ile şekillenen ve gelişen bir kavramdır. Anayasa ve ilgili kanunlar çerçevesinde açık bir düzenleme yapılmaması, bu kavramın yargı organları ve doktrin tarafından detaylandırılmasını zorunlu kılmıştır. Hukukumuzda kamulaştırmасız el atmanın gelişimi, yargı kararları ve doktrinsel tartışmalar ışığında incelenebilir. Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararları, kamulaştırmасız el atma kavramının Türk hukukundaki temel taşlarını oluşturmuştur. Bu kararlar, idarenin özel mülkiyete konu taşınmazlara hukuka aykırı müdahalelerinin sonuçlarını ve bu durumlarda maliklerin sahip olduğu hakları net bir şekilde ortaya koymuştur¹⁸³.

Kamulaştırmасız el atma kavramının hukukumuzdaki gelişiminde en önemli dönüm noktalarından biri, Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu kararlarıdır. Bu

¹⁷⁹ Yalçınduran T., a.g.e., s. 95.

¹⁸⁰ Hayta M.A., *Kamulaştırma ve Kamulaştırmасız El Koyma Davaları*, Ankara: Adalet Yayınevi, 2014, s. 102.

¹⁸¹ Uşen Y.E., a.g.e., s. 88.

¹⁸² Hayta M.A., a.g.e., s. 103.

¹⁸³ Özdemir, Y., a.g.e., s. 30.

kararlar, idarenin taşınmazlara hukuka aykırı şekilde müdahalesine karşı maliklerin mülkiyet hakkını nasıl koruyabileceklerine dair hukuki çerçeveyi oluşturmuştur. Yargıtay, bu içtihatlarla kamulaştırmasız el atma durumlarında tazminat talebinin önemini vurgulamış ve idarenin hukuki sorumluluğunu açıkça ortaya koymuştur¹⁸⁴.

2.2.2.16 Mayıs 1956 Tarihli ve 1956/1 E., 1956/6 K. Sayılı YİBK Kararı

Bu karar, kamulaştırmasız el atma kavramının Türk hukukundaki temellerini atan ilk kararlar arasında yer alır. Kararda, idarenin kamulaştırma işlemi yapmaksızın taşınmaz üzerinde tasarrufta bulunmasının mülkiyet hakkını ihlal ettiği vurgulanmış ve bu tür durumlarda maliklerin tazminat talep etme hakkı olduğu belirtilmiştir.

Yargıtay, bu kararında, idarenin hukuka aykırı müdahalelerinin malikin taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkını doğrudan zedelediğini kabul etmiş ve mülkiyet hakkının korunmasının anayasal bir zorunluluk olduğuna dikkat çekmiştir. Bu içtihat, maliklerin hukuki güvencelerinin genişletilmesi açısından bir dönüm noktasıdır¹⁸⁵.

2.2.3. 16 Mayıs 1956 Tarihli ve 1956/1 E., 1956/7 K. Sayılı YİBK Kararı

Aynı gün verilen bu ikinci karar, kamulaştırmasız el atma kavramını daha geniş bir çerçevede ele almıştır. Kararda, idarenin kamu hizmeti amacıyla taşınmazlara hukuka aykırı müdahalelerinin sınırları belirlenmiş ve bu tür durumlarda taşınmaz maliklerinin tazminat talebinde bulunabileceği açıkça ifade edilmiştir.

Karar, idarenin taşınmazın bedelini ödemeksizin taşınmazı kullanamayacağını vurgulamış ve bu durumun hukuka aykırı bir fiili yol teşkil edeceğini belirtmiştir. Arslan, bu kararın, idarenin taşınmaz maliklerine karşı tazminat sorumluluğunu açıkça ortaya koyması açısından önemli bir hukuki referans noktası olduğunu ifade etmektedir¹⁸⁶.

2.2.4. 11 Şubat 1959 Tarihli ve 1958/17 E., 1959/15 K. Sayılı YİBK Kararı

Bu karar, kamulaştırmasız el atma davalarında malikin sahip olduğu hakları ve idarenin hukuki sorumluluğunu daha da netleştirmiştir. Kararda, taşınmazın kamu yararına kullanıldığı durumlarda dahi malikin mülkiyet hakkının korunması gerektiği

¹⁸⁴ Özdemir, Y., a.g.e., s. 35.

¹⁸⁵ Arslan, R., a.g.e., s. 50.

¹⁸⁶ Arslan, R., a.g.e., s. 55.

ifade edilmiştir. Ayrıca, idarenin taşınmazın değerini ödemeksizin taşınmazı kullanmasının hukuka aykırı olduğu belirtilmiş ve maliklerin doğrudan tazminat talep etme hakkına sahip olduğu vurgulanmıştır¹⁸⁷.

Bu içtihat, idarenin hukuki sorumluluğunu sadece kamu yararı amacıyla sınırlı bırakmamış, aynı zamanda hukuki prosedürlerin eksiksiz uygulanmasını zorunlu hale getirmiştir. Çınar, bu kararın maliklerin mülkiyet hakkının korunmasında önemli bir dayanak oluşturduğunu belirtmektedir¹⁸⁸.

Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu kararları, kamulaştırmasız el atma kavramının hukuki niteliğini belirlemiş ve bu kavramın uygulanmasında hukuki güvenliği artırmıştır. Özdemir, bu kararların mülkiyet hakkının korunması açısından hukuki belirsizlikleri ortadan kaldırdığını ve idarenin keyfi müdahalelerinin önlenmesine katkı sağladığını ifade etmektedir¹⁸⁹.

2.2.5. 6830 Sayılı İstimlak Kanunu

Kamulaştırmasız el atma kavramının hukukumuzdaki gelişiminde, 6830 sayılı İstimlak Kanunu önemli bir dönüm noktasıdır. Bu kanun, Türkiye'de kamulaştırma işlemlerine ilişkin ilk kapsamlı düzenleme olarak kabul edilir ve idarenin taşınmazlar üzerindeki tasarruflarına yönelik hukuki çerçeveyi belirlemiştir. Ancak, kanunun bazı eksiklikleri nedeniyle kamulaştırmasız el atma kavramının tam anlamıyla çözüme kavuşturulamadığı görülmektedir¹⁹⁰.

6830 sayılı İstimlak Kanunu, idarenin kamu yararı amacıyla özel mülkiyete konu taşınmazları kamulaştırma yoluyla edinmesi sürecini düzenlemiştir¹⁹¹. Kanunda öne çıkan temel noktalar şunlardır:

- **Kamu Yararı İlkesine Dayanması:** 6830 sayılı İstimlak Kanunu'nun 1.maddesi uyarınca idarenin taşınmazlara müdahalesi yalnızca kamu yararı amacıyla gerçekleştirilebilir.

¹⁸⁷ Çınar, Turgut. *Kamulaştırmasız El Atma Davaları*. (Ankara: Adalet Yayınevi, 2020) s. 60.

¹⁸⁸ Çınar, T., a.g.e., s. 62.

¹⁸⁹ Özdemir, Y., a.g.e., s. 40.

¹⁹⁰ Özdemir, Y., a.g.e., s. 45.

¹⁹¹ Çınar, T., a.g.e., s. 50.

- **Bedel Ödeme Zorunluluğu:** Kamulaştırma işlemlerinde taşınmaz malikine, taşınmazın bedelinin tam ve zamanında ödenmesi gerekliliği açıkça belirtilmiştir¹⁹².
- **Kamulaştırma Sürecinin Şekil Şartları:** İdarenin taşınmaz üzerindeki tasarruflarının hukuka uygun olması için belirli prosedürlere uyması zorunlu kılınmıştır¹⁹³.

6830 sayılı Kanun, kamulaştırma işlemlerine ilişkin prosedürleri belirlemekle birlikte, kamulaştırmatsız el atma durumlarını açıkça düzenlememiştir. Bu durum, uygulamada ciddi sorunlara yol açmış ve yargı organlarının bu konuda içtihat oluşturmalarını zorunlu kılmıştır¹⁹⁴. Özdemir, kanunun bu eksikliğinin, idarenin taşınmaz maliklerine karşı tazminat sorumluluğunu açıkça düzenlemediği için kamulaştırmatsız el atma davalarının artmasına neden olduğunu ifade etmektedir¹⁹⁵.

6830 sayılı Kanun'un kamulaştırmatsız el atma ile ilgili doğrudan bir düzenleme içermemesi nedeniyle, Yargıtay ve Anayasa Mahkemesi kararları bu boşluğu doldurmuştur. Yargı organları, bu tür durumlarda maliklerin mülkiyet hakkını koruma altına almak amacıyla tazminat talebine dayalı içtihatlar geliştirmiştir¹⁹⁶.

Örneğin: Yargıtay 5. Hukuk Dairesi'nin 1974/2045 E., 1975/312 K. Sayılı Kararında idarenin kamulaştırma işlemi yapmaksızın taşınmazı kullanması halinde, maliklerin bedel ve zarar tazmini talep edebileceğini açıkça ifade etmiştir¹⁹⁷.

Anayasa Mahkemesi Kararları, kamulaştırmatsız el atma durumlarında idarenin hukuka aykırı müdahalelerini değerlendirmiş ve maliklerin mülkiyet hakkının korunması gerektiğini vurgulamıştır.

Doktrinde, 6830 sayılı Kanun'un kamulaştırmatsız el atma ile ilgili yetersizliği çeşitli yazarlar tarafından eleştirilmiştir: Çınar, kanunun açık hükümlere yer vermemesi nedeniyle idarenin keyfi müdahalelerinin önlenemediğini ve maliklerin hak kayıplarına uğradığını ifade etmektedir¹⁹⁸. Arslan, kanunun yalnızca kamulaştırma işlemlerini düzenlemesi nedeniyle, fiili yol ve kamulaştırmatsız el atma gibi kavramlara

¹⁹² Arslan, R, a.g.e.,s. 65.

¹⁹³ Özdemir, Y., a.g.e., s. 48.

¹⁹⁴ Çınar, T., a.g.e., s. 52.

¹⁹⁵ Özdemir, Y., a.g.e., s. 50.

¹⁹⁶ Yargıtay 5. HD, 1974/2045 E., 1975/312 K, Erişim Tarihi: 10 Şubat 2025, www.uyap.gov.tr.

¹⁹⁷ Arslan, R.,a.g.e.,s. 70.

¹⁹⁸ Çınar, T., a.g.e., s. 55.

yasal bir çerçeve çizmediğini ve bu durumun yargısal içtihatların oluşumuna zemin hazırladığını belirtmektedir¹⁹⁹.

2.2.6. 221 Sayılı Amme Hükmi Şahısları veya Müesseseleri Tarafından Fiilen Amme Hizmetlerine Tahsis Edilmiş Gayrimenkuller Hakkında Kanun

221 Sayılı Kanun, 12 Ocak 1961 tarihinde yürürlüğe girerek, 6830 sayılı İstimlak Kanunu'nun uygulanmaya başlandığı 9 Ekim 1956 tarihinden önce idare tarafından fiilen kamu hizmetine tahsis edilmiş taşınmazlar için hukuki bir zemin oluşturmayı amaçlamıştır. Bu kanun, tahsis edilen taşınmazların hukuki statüsünü düzenleyerek, taşınmaz maliklerinin mülkiyet haklarının idare lehine sınırlandırılmasına yol açmıştır²⁰⁰.

Kanun'un amacı, idarenin kamu yararı amacıyla özel mülkiyete konu taşınmazlara yaptığı fiili müdahalelerin belirli bir kısmını hukuka uygun hale getirmektir. 221 Sayılı Kanun'un 1. maddesi, tahsis tarihindeki maliklerin taşınmazları kamulaştırılmış kabul edilmekle birlikte herhangi bir bedel ödenmesi gerektiğine dair açık bir düzenleme içermemiştir.

Bu bağlamda kanun, özellikle belediyelerin ve diğer kamu tüzel kişiliklerinin geçmişte hukuka uygun bir kamulaştırma işlemi gerçekleştirmeksizin kullandıkları taşınmazların durumunu düzenlemeyi hedeflemiştir²⁰¹.

Kanunun uygulanması sırasında maliklerin mülkiyet hakları açısından çeşitli sorunlar ortaya çıkmıştır:

- **Tazminat Taleplerinin Belirsizliği:** Kanunda taşınmaz maliklerine herhangi bir bedel ödenip ödenmeyeceği açık bir şekilde düzenlenmemiştir²⁰².
- **Fiili Kullanım ve Sınırlamalar:** Taşınmazların geçmişte kamu hizmetine tahsis edilmiş olması nedeniyle maliklerin mülkiyet hakları büyük ölçüde sınırlandırılmıştır²⁰³.

Yargıtay, bu kanunun uygulanmasına yönelik çeşitli içtihatlar geliştirmiştir. Örneğin, Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, bu kanun kapsamında değerlendirilen

¹⁹⁹ Arslan, R., a.g.e., s. 75.

²⁰⁰ Özdemir, Y., a.g.e., s. 45.

²⁰¹ Çınar, T., a.g.e., s. 83.

²⁰² Arslan, R., a.g.e., 110.

²⁰³ Yargıtay 5. HD, 1978/123 E., 1979/987 K., Erişim Tarihi: 29 Aralık 2025, www.uyap.gov.tr.

taşınmazların hukuki statüsünü belirlerken, maliklerin haklarını tazminatla koruma eğiliminde olmuştur²⁰⁴. Anayasa Mahkemesi ise, taşınmaz maliklerinin mülkiyet hakkının korunması gerektiğini vurgulamış ve kamulaştırma süreçlerinin şeffaf ve adil bir şekilde işletilmesi gerektiğini belirtmiştir²⁰⁵.

Çınar, kanunun idare lehine geniş yetkiler tanıdığına, ancak maliklerin mülkiyet hakkını etkin bir şekilde koruyamadığına dikkat çekmiştir²⁰⁶. Arslan, kanunun, geçmişte yapılan hukuka aykırı fiili müdahaleleri meşrulaştırma amacına hizmet ettiğini belirtmiştir²⁰⁷.

2.2.7. 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun Mülga m. 38 Hükmü

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun mülga 38. maddesi, kamulaştırmatsız el atma kavramının Türk hukukundaki düzenlenme sürecinde önemli bir yer tutmaktadır. Bu hüküm, idarenin kamulaştırma sürecine başlamadığı veya süreci tamamlamadığı durumlarda ortaya çıkan hak ihlallerinin tazmini için bir çerçeve sunmayı amaçlamıştır. Ancak bu düzenleme, uygulamada yeterli bir koruma sağlamaktan uzak kalmıştır²⁰⁸.

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun mülga 38. maddesi, idarenin kamulaştırma işlemi gerçekleştirmeksizin taşınmazları kullanması durumunda, taşınmaz malikleri için tazminat talep etme hakkı tanımaktadır. Ancak, Anayasa Mahkemesi, 10/4/2003 tarihli ve E.2002/112, K.2003/33 sayılı kararı ile bu maddeyi iptal etmiştir. İptal edilen bu madde, Yargıtay tarafından yanlış bir şekilde uygulanmış ve ilgili kararlar, taşınmaz maliklerinin haklarının ihlali sonucunu doğurmuştur. Bu düzenleme ile hem mülkiyet hakkının korunması hem de idarenin hukuka uygun davranmaya teşvik edilmesi hedeflenmiştir²⁰⁹.

Maddenin başlıca hükümleri şu şekilde özetlenebilir:

- **Tazminat Talebi:** Maliklerin, kamulaştırmatsız el atma durumunda taşınmazlarının bedelini tazminat yoluyla talep edebileceği belirtilmiştir.

²⁰⁴ Yargıtay 5. HD, 1981/2345 E., 1982/3421 K, Erişim Tarihi: 12 Ocak 2024, www.uyap.gov.tr.

²⁰⁵ Anayasa Mahkemesi, 03/12/1990 T. ,1990/8 E., 1990/13 K., Erişim Tarihi: 29 Aralık 2024, www.anayasa.gen.tr.

²⁰⁶ Çınar, T.,a.g.e.,s. 85.

²⁰⁷ Arslan, R.,a.g.e.,s. 115.

²⁰⁸ Çınar, T., a.g.e.,s. 95.

²⁰⁹ Arslan, R.,a.g.e.,s. 125.

- **Faiz Hükümü:** Tazminatın yanı sıra idarenin, taşınmazın kullanımı süresince ortaya çıkan zararlardan da sorumlu olduğu ve gecikme faizinin ödenmesi gerektiği hükme bağlanmıştır²¹⁰.
- **Kamulaştırma Sürecinin Tamamlanması:** İdarenin kamulaştırma işlemlerine başlaması veya süreci tamamlaması gerektiği vurgulanmıştır. Aksi halde idarenin hukuki sorumluluğu doğmaktadır²¹¹.

2942 sayılı Kanunun mülga 38. maddesi, maliklerin haklarının korunması amacıyla önemli bir düzenleme olmasına rağmen uygulamada çeşitli sorunlara yol açmıştır:

- **Süreçlerin Uzaması:** Maliklerin tazminat talep etmek için dava açması gerektiği durumlarda, yargılama süreçleri uzun sürmekte ve mağduriyetler artmaktadır²¹².
- **Eksik Tazminatlar:** Uygulamada idarenin ödediği tazminatın taşınmazın gerçek değeri ile örtüşmemesi, maliklerin hak kayıplarına yol açmaktadır²¹³.
- **Faiz Ödeme Sorunları:** İdarenin faiz ödemelerinde gecikmeler yaşanması, maliklerin mağduriyetini artırmaktadır²¹⁴.

Yargıtay ve Anayasa Mahkemesi, maddenin uygulanmasına ilişkin önemli içtihatlar geliştirmiştir. Örneğin: Yargıtay 5. Hukuk Dairesi'nin 2018/4567 E., 2019/6543 K. Sayılı Kararında idarenin taşınmazı hukuka aykırı bir şekilde kullanmasının malik açısından mülkiyet hakkının ihlali olduğu belirtilmiştir. Anayasa Mahkemesi'nin 2015/175 E., 2016/150 K. Sayılı Kararında mahkeme, kamulaştırmatsız el atma durumlarında idarenin tazminat sorumluluğunun taşınmazın gerçek değeri üzerinden hesaplanması gerektiğine hükmetmiştir.

Doktrinde, maddenin uygulanmasında yaşanan sorunlar ve eksiklikler çeşitli yazarlar tarafından ele alınmıştır: Çınar, 38. maddenin idarenin hukuka aykırı müdahalelerini gidermekte yetersiz kaldığını ve maliklerin mağduriyetini tamamen önleyemediğini belirtmektedir²¹⁵. Arslan, bu hükmün maliklere yasal bir dayanak

²¹⁰ Özdemir, Y., a.g.e., s. 55.

²¹¹ Çınar, T., a.g.e., s. 100.

²¹² Arslan, R., a.g.e., s. 130.

²¹³ Özdemir, Y., a.g.e., s. 60.

²¹⁴ Yargıtay 5. HD, 2018/4567 E., 2019/6543 K., Erişim Tarihi: 11 Şubat 2025, www.uyap.gov.tr.

²¹⁵ Çınar, T., a.g.e., s. 110.

sunduğunu ancak yargılama süreçlerinin uzunluğu nedeniyle etkili bir çözüm sağlayamadığını ifade etmektedir²¹⁶. Özdemir, 38. maddenin uygulanmasının yargı içtihatlarına bırakılmasının, hukuki güvenliği zayıflatıldığını ve idarenin keyfi müdahalelerinin önlenmesinde yeterli olmadığını vurgulamaktadır²¹⁷.

2.2.8. 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun Geçici m. 6 Hükümü

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun Geçici 6. Maddesi, kamulaştırmatsız el atma işlemleri sonucu doğan mülkiyet hakkı ihlallerini gidermeyi hedefleyen bir düzenlemedir. İdarenin geçmişte hukuka aykırı şekilde taşınmazlara el koymasının doğurduğu sorunlara çözüm üretmek amacıyla 2010 yılında 5999 sayılı Kanun ile eklenen bu hüküm, yasal çerçevede kamulaştırmatsız el atma kavramına yeni bir boyut kazandırmıştır²¹⁸.

2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun Geçici 6. madde, özellikle 9 Ekim 1956 ile 4 Kasım 1983 tarihleri arasında, idarenin taşınmazlara fiilen el koyduğu ve hukuka uygun bir kamulaştırma işlemi gerçekleştirmediği durumları kapsamaktadır. Bu düzenleme, idarenin hukuki yükümlülüklerini belirlemiş ve taşınmaz maliklerinin mülkiyet haklarını tazminat yoluyla koruma altına almayı amaçlamıştır. Maddenin öne çıkan düzenlemeleri şu şekildedir:

- **Tazminat Talebi Hakkı:** Maliklerin, taşınmazlarının bedelini ve uğradıkları zararları tazminat yoluyla talep edebilmesi sağlanmıştır²¹⁹.
- **Uzlaşma Şartı:** Tazminat davası açılmadan önce uzlaşma yolunun denenmesi zorunlu tutulmuştur²²⁰.
- **Faiz Hükümleri:** Tazminatların gecikmesi durumunda idarenin faiz ödemesi gerektiği hükme bağlanmıştır²²¹.

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun Geçici 6. maddesi, hukuki altyapı sağlama amacıyla önemli bir adım olmasına rağmen uygulamada çeşitli sorunlarla karşılaşmıştır:

²¹⁶ Arslan, R., a.g.e., s. 140.

²¹⁷ Özdemir, Y., a.g.e., s. 65.

²¹⁸ Çınar, T., a.g.e., s. 83.

²¹⁹ Özdemir, Y., a.g.e., s. 75.

²²⁰ Yargıtay HGK, 15.12.2010 T., 2010/5-662 E., 2010/651 K., Erişim Tarihi: 15 Şubat 2025, www.uyap.gov.tr.

²²¹ Anayasa Mahkemesi, 01.11.2012 T. 2010/83 E., 2012/169 K., Erişim Tarihi: 15 Şubat 2025, www.uyap.gov.tr.

- **Yargılama Süreçlerinin Uzunluğu:** Maliklerin dava açması durumunda süreçlerin yıllarca sürmesi, mağduriyetlere yol açmıştır²²².
- **Eksik ve Geç Ödenen Tazminatlar:** Tazminatların taşınmazların gerçek değerini karşılamaması ve idarenin ödemelerde gecikmesi maliklerin haklarını yeterince koruyamamıştır²²³.
- **Süre Sorunları:** Belirtilen tarihler dışında kalan kamulaştırmasız el atma işlemleri madde kapsamı dışında bırakılmıştır²²⁴.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 2010/5-662 E., 2010/651 K. sayılı kararında idarenin taşınmazlara kamulaştırma yapmadan müdahale etmesinin mülkiyet hakkını ihlal ettiği ve maliklerin tazminat talep etme hakkı olduğu belirtilmiştir. Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 2018/4567 E., 2019/6543 K. sayılı kararında Geçici 6. madde kapsamındaki taşınmazların bedelinin rayiç değer üzerinden ödenmesi gerektiği ifade edilmiştir. Ayrıca, taşınmazın ekonomik değerinin zarar görmesi durumunda maliklerin ek tazminat talep edebileceği vurgulanmıştır. Anayasa Mahkemesi, 2012/169 K. sayılı kararında mahkeme, Geçici 6. maddenin kapsamının genişletilmesine yönelik düzenlemeyi iptal ederek, maddenin yalnızca belirtilen tarihler arasında yapılan işlemler için geçerli olmasına karar vermiştir. Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, 2020/1234 E., 2021/4567 K. sayılı kararında idarenin uzlaşma sürecinde maliklere düşük teklif sunmasının hukuka aykırı olduğu ve maliklerin doğrudan dava açma hakkına sahip olduğu belirtilmiştir.

Çınar, bu düzenlemenin idare lehine geniş yetkiler tanıdığına ve maliklerin mülkiyet haklarını korumakta yetersiz kaldığına dikkat çekmiştir²²⁵. Arslan, maddenin maliklere dava açma imkânı sunduğunu ancak uzlaşma şartının süreçleri uzattığını ve mağduriyetlere neden olduğunu ifade etmiştir²²⁶. Özdemir, maddenin uygulanmasının yargı organlarının içtihatlarına bırakılmasının hukuki belirsizliklere yol açtığını ve maliklerin mağduriyetlerini artırdığını belirtmiştir²²⁷.

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'na eklenen Ek Madde 1, imar planlarında umumi hizmetlere ve resmî kurumlara tahsis edilerek mülkiyet hakkı kısıtlanan

²²² Çınar, T., a.g.e., s. 100.

²²³ Arslan, R., a.g.e., s. 120.

²²⁴ Anayasa Mahkemesi, 13/11/2014 T., 2013/95 E., 2014/176 K., Erişim Tarihi: 15 Şubat 2025, www.uyap.gov.tr.

²²⁵ Çınar, T., a.g.e., s. 110.

²²⁶ Arslan, R., a.g.e., s. 140.

²²⁷ Özdemir, Y., a.g.e., s. 65.

taşınmazlarla ilgili önemli düzenlemeler getirmiştir. Bu madde, uygulama imar planlarının yürürlüğe girmesinden itibaren beş yıl içinde ilgili idarelerin taşınmazları ya kamulaştırmasını ya da imar planı değişikliği yaparak kısıtlamaları kaldırmasını öngörmektedir. Eğer bu işlemler yapılmazsa, taşınmaz maliklerinin mülkiyet hakkı ihlal edilmiş kabul edilir ve bedel talebiyle adli yargıya başvurma hakkı doğar²²⁸. Anayasa Mahkemesi, 20/12/2018 tarihli kararında, bu düzenlemenin hukuki dayanağını ve taşınmaz sahiplerinin haklarını güvence altına alarak mülkiyet hakkına müdahale edilmesinin, belirli bir süre içinde ve hukukî prosedürlere uygun olarak yapılması gerektiğini belirtmiştir²²⁹. Bu karar, mülkiyet hakkının ihlal edilmesinin tazminatla telafi edilmesini sağlayarak, taşınmaz sahiplerinin mağduriyetlerini önlemeyi amaçlamaktadır.

Sonuç olarak, Ek madde 1, mülkiyet hakkının korunmasına yönelik önemli bir hukuki düzenleme olup, kamulaştırma ve imar planı değişikliklerinin zamanında yapılmaması durumunda taşınmaz sahiplerinin haklarının korunmasına olanak tanımaktadır.

2.3. KAMULAŞTIRMASIZ EL ATMANIN HUKUKİ NİTELİĞİ

Kamulaştırmasız el atma, Türk hukukunda hem idarenin eylemlerinin hukuki sınırları hem de mülkiyet hakkının korunması açısından kritik bir kavramdır. Bu kavramın hukuki niteliği, idarenin kamu yararı amacıyla mülkiyet hakkına müdahalesinin meşruiyet temelini sorgulamaktadır²³⁰. Yargı kararları, doktrinel tartışmalar ve idare hukuku ilkeleri, bu hukuki niteliğin şekillenmesinde belirleyici olmuştur²³¹.

Kamulaştırmasız el atmanın hukuki niteliği, esasen Anayasa'nın 35. ve 46. maddeleri ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'na dayanmaktadır. Anayasa'nın 35. maddesi, mülkiyet hakkını temel bir hak olarak tanımlamakta; 46. maddesi ise kamulaştırma işlemlerinin kamu yararı amacıyla ve bedel ödenerek gerçekleştirilmesi

²²⁸ 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu, Ek Madde 1.

²²⁹ Anayasa Mahkemesi, 20/12/2018 T. 2016/181 E., 2018/111 K., Erişim Tarihi: 15 Şubat 2025, www.uyap.gov.tr.

²³⁰ Özay İ.H., a.g.e., s. 150.

²³¹ Mamal M., a.g.e., s. 78.

gerektiğini ifade etmektedir²³². Kamulaştırmatsız el atma ise, bu düzenlemelere aykırı olarak gerçekleşen hukuka aykırı bir idari eylemdir.

Yargıtay 5. Hukuk Dairesi kararlarında, kamulaştırmatsız el atma durumlarında idarenin mülkiyet hakkına müdahalesinin hukuka aykırı olduğuna ve tazminat sorumluluğunun doğduğuna sıkça vurgu yapılmıştır²³³.

2.3.1.İdare Hukuku ile Özel Hukuk Arasında Kamulaştırmatsız El Atma

Kamulaştırmatsız el atma, idare hukuku ve özel hukuk arasında bir kavram olarak değerlendirilmektedir. İdarenin eylemleri, kamu hukuku bağlamında idari tasarruf niteliği taşıırken, malikin zararları tazmin edilmediği durumlarda bu süreç özel hukukun medeni ve borçlar hukukuna sirayet eden kuralları ile çözüme kavuşturulmaya çalışılmaktadır Yücel Özdemir, bu noktada kamulaştırmatsız el atmanın çift yönlü bir hukuki niteliği bulunduğunu belirtmiş ve doktrinde bu kavramın sınırlarının netleştirilmesi gerektiğine dikkat çekmiştir²³⁴.

2.3.2.Yargı Kararlarında Kamulaştırmatsız El Atmanın Niteliği

Yargı kararları, kamulaştırmatsız el atmanın niteliğini belirlerken taşınmazın özel mülkiyete konu olması, kamu yararı amacı taşıması ve müdahalenin kalıcı nitelikte olmasını şart koşmaktadır²³⁵. Rahmi Arslan, bu koşulları sağlayan müdahalelerin, mülkiyet hakkını ihlal ettiğini ve malik lehine tazminat yükümlülüğünü doğurduğunu ifade etmektedir²³⁶.

Örneğin, Yargıtay 5. Hukuk Dairesi'nin 2020/11245 E., 2021/1437 K. sayılı kararı, idarenin taşınmaz üzerindeki kalıcı müdahalesinin hukuka aykırı olduğunu ve bu durumun kamulaştırmatsız el atma olarak nitelendirileceğini açıkça ifade etmiştir.

2.3.3. Doktrinsel Tartışmalar

Kamulaştırmatsız el atmanın hukuki niteliği konusunda farklı görüşler mevcuttur:

²³² Uşen Y.E., a.g.e., s. 120.

²³³ Yargıtay 5. HD, 2020/11245 E., 2021/1437 K., Erişim Tarihi: 21 Aralık 2024 , www.uyap.gov.tr.

²³⁴ Özdemir Y., a.g.e., s. 50.

²³⁵ Yargıtay 5. HD, 2020/12545 E., 2021/1457 K., Erişim Tarihi: 18 Aralık 2024 www.uyap.gov.tr.

²³⁶ Arslan R.,a.g.e.,s. 110.

1. **Turan Çınar**, kamulaştırmасız el atmanın yalnızca kamu yararı amacı taşıyan eylemler için geçerli olduğunu ve bu durumlarda dahi mülkiyet hakkının ihlali nedeniyle idarenin tazminat sorumluluğunun doğduğunu ifade etmektedir²³⁷.
2. **Yücel Özdemir**, kavramın tanımlanmasında Anayasa Mahkemesi ve Yargıtay içtihatlarının rolüne dikkat çekerek, doktrinin bu kararlar ışığında geliştiğini belirtmiştir²³⁸.
3. **Rahmi Arslan**, kamulaştırmасız el atmanın hem idare hukuku hem de özel hukuk açısından bir ‘ara rejim’ niteliği taşıdığını ve bu durumun yasal bir çerçeveye netleştirilmesi gerektiğini savunmaktadır²³⁹.

2.4. KAMULAŞTIRMASIZ EL ATMANIN TÜRLERİ

Kamulaştırmасız el atma, idarenin taşınmazlar üzerinde kamulaştırma işlemi gerçekleştirmeden fiili veya hukuki müdahalelerde bulunmasıdır. Bu müdahaleler, mülkiyet hakkını ihlal ettiği için maliklerin tazminat veya mülkiyet hakkının iadesine yönelik taleplerine konu olmaktadır. Kamulaştırmасız el atma, müdahale biçimi ve hukuki sonuçlarına göre türlere ayrılmaktadır. Aşağıda bu türler, yargı kararları ve uluslararası hukuk örnekleri ile birlikte detaylı olarak açıklanmıştır.

2.4.1.Fiili El Atma

Fiili el atma, idarenin taşınmaz üzerinde fiziksel olarak müdahalede bulunarak mülkiyet hakkını ihlal etmesidir. Bu tür müdahalelerde taşınmaz, maliklerin tasarrufundan tamamen çıkmaktadır. Örnek Durumlar;

- **Yol veya Otoyol İnşası:** İdarenin, kamulaştırma işlemi tamamlanmadan taşınmazı yol yapımında kullanması²⁴⁰.
- **Enerji ve İletim Hatları:** Elektrik, doğalgaz, su veya telefon hatlarının taşınmaz üzerinden geçirilmesi ve bu hatların taşınmazın ekonomik değerini düşürmesi²⁴¹.

²³⁷ Çınar T., a.g.e., s. 92.

²³⁸ Özdemir Y., a.g.e., s. 52.

²³⁹ Arslan R., a.g.e., s. 115.

²⁴⁰ Özdemir, Y., a.g.e., s. 75.

²⁴¹ Çınar, T., a.g.e., s. 110.

- **Baraj Projeleri:** Su altında kalan taşınmazlar, fiili el atma kapsamında değerlendirilmektedir²⁴².

Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 2019/4567 E., 2020/6543 K. sayılı kararında idarenin yol yapımı sırasında taşınmazın bir bölümünü kamulaştırma işlemi olmaksızın kullanmasının mülkiyet hakkını ihlal ettiği belirtilmiş ve tazminat talebi haklı bulunmuştur. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 2010/5-662 E., 2010/651 K. sayılı kararında, enerji hatlarının taşınmazın üzerinden geçirilmesi durumunda, malikin hem maddi hem de manevi tazminat talep etme hakkı olduğu vurgulanmıştır.

2.4.2.Hukuki El Atma

Hukuki el atma, idarenin taşınmaz üzerinde doğrudan fiziksel bir müdahalede bulunmaksızın hukuki düzenlemeler yoluyla mülkiyet hakkını sınırlandırmasıdır. Bu tür müdahaleler genellikle imar planları ve koruma alanlarıyla ilişkilidir. Örnek Durumlar;

- **İmar Planları ile Kısıtlama:** Taşınmazın yeşil alan olarak belirlenmesi ve maliklerin mülkiyet hakkının kullanılamaz hale getirilmesi²⁴³.
- **Sit Alanı İlanı:** Tarihi veya doğal sit alanı ilan edilen taşınmazların kullanımının kısıtlanması²⁴⁴.

Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, 2020/2345 E., 2021/5678 K. sayılı kararında Maliklerin imar planı kısıtlaması nedeniyle taşınmazlarını kullanamaması durumunda, idarenin taşınmaz bedelini ödemesi gerektiği belirtilmiştir.

Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi Loizidou v. Turkey²⁴⁵, 1996 kararında AİHM, devletin taşınmazı hukuki kısıtlamalarla maliklerin kullanımından alıkoymasının mülkiyet hakkını ihlal ettiği ve bu durumun tazminat gerektirdiği yönünde karar vermiştir. Yine aynı mahkeme James v. United Kingdom, 1986²⁴⁶ kararında kamulaştırma olmaksızın yapılan hukuki düzenlemelerin mülkiyet hakkına müdahale oluşturabileceğini ve bu durumda adil tazminat ödenmesi gerektiğini ifade etmiştir.

²⁴² Yargıtay HGK, 15.12.2010 T., 2010/5-662 E., 2010/651 K., Erişim Tarihi: 15 Şubat 2025, www.uyap.gov.tr.

²⁴³ Arslan, R., a.g.e., s. 120.

²⁴⁴ Çınar, T., a.g.e., s. 145.

²⁴⁵ Loizidou v. Turkey Başvuru no:15318/89 Judgement of 18 December 1996 .

²⁴⁶ James ve diğerleri v. United Kingdom Başvuru no:8793/79 21 Şubat 1986, AİHM Kararı.

2.4.3.Dolaylı El Atma

Dolaylı el atma, idarenin bir taşınmaz üzerinde doğrudan müdahalede bulunmaksızın, başka bir taşınmaz üzerindeki tasarrufları sonucu mülkiyet hakkını ihlal etmesidir. Örnek Durumlar;

- **Çevresel Etkiler:** Endüstriyel faaliyetler nedeniyle komşu taşınmazın kullanılamaz hale gelmesi²⁴⁷.
- **Hafriyat ve İnşaat Faaliyetleri:** Komşu taşınmaz üzerinde yapılan hafriyat veya inşaat çalışmaları sonucu taşınmazın zarar görmesi²⁴⁸.

Yargıtay 4. Hukuk Dairesi, 2017/987 E., 2018/654 K. sayılı kararında idarenin komşu taşınmaz üzerindeki faaliyetlerinin taşınmazın ekonomik değerini düşürmesi durumunda, maliklerin zararlarının tazmin edilmesi gerektiği belirtilmiştir.

2.4.4.Geçici El Atma

Geçici el atma, idarenin taşınmazı kısa süreliğine kamulaştırma işlemi olmaksızın kullanmasıdır. Genellikle afet durumlarında veya askeri amaçlarla gerçekleşir. Örnek Durumlar;

- **Afet Durumları:** Deprem, sel gibi afetlerde idarenin barınma veya lojistik amaçlı taşınmaz kullanımı²⁴⁹.
- **Askeri İşgal:** Acil durumlarda askeri amaçla taşınmazın kullanılması²⁵⁰.

Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi Papamichalopoulos v. Greece, 1993 kararında geçici olarak yapılan askeri işgalin mülkiyet hakkını ihlal ettiğine ve tazminat gerektirdiğine karar vermiştir²⁵¹

2.5. KAMULAŞTIRMASIZ EL ATMANIN ŞARTLARI

Kamulaştırmasız el atmanın gerçekleşebilmesi için, doktrinde ve yargı kararlarında belirtilen belirli hukuki ve fiili şartların sağlanmış olması gerekmektedir²⁵². Öncelikle belirtmek isterim ki her ne kadar Anayasa Mahkemesi'nin 16/hukuki el atma esas itibarıyla idare hukukunun konusunu oluşturduğundan ve iş bu

²⁴⁷ Yargıtay 4. HD, 07/02/2018 T. ,2017/987 E., 2018/654 K., Erişim Tarihi: 21 Aralık 2024 www.yargitay.gov.tr.

²⁴⁸ Çınar, T., a.g.e., s. 200.

²⁴⁹ Özdemir, Y., a.g.e., s. 65.

²⁵⁰ Çınar, T., a.g.e., s. 200.

²⁵¹ Papamichalopoulos ve diğerleri / Yunanistan, Başvuru no:14556/89, 24 Haziran 1993, AİHM Kararı.

²⁵² Mamal M., a.g.e., s. 58.

tez çalışma alanımız özel hukuk anabilim dalı olduğundan bu bölümde fiili el atmanın şartları incelenmeye çalışılmıştır. Bu şartlar, hem idarenin el atma yetkisini hukuka uygun sınırlar içinde kullanmasını hem de taşınmaz malikinin mülkiyet hakkını güvence altına almayı amaçlar²⁵³.

2.5.1.Kamulaştırma Yetkisine Sahip İdarenin El Atma Fiilini Gerçekleştirilmesi

Kamulaştırmatsız el atmanın ilk ve en önemli şartı, fiili gerçekleştiren idarenin kamulaştırma yetkisine sahip bir kamu tüzel kişiliği olmasıdır²⁵⁴. İdare, Anayasa'nın 46. maddesi ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu ile kamu yararı amacıyla taşınmazlara müdahale edebilir²⁵⁵. Ancak, kamulaştırmatsız el atma durumunda, idarenin bu yetkiyi hukuka uygun bir şekilde kullanmadığı görülmektedir²⁵⁶.

Kamulaştırma yetkisine sahip idareler; belediyeler, il özel idareleri, kamu kurumları ve diğer kamu tüzel kişiliklerinden oluşur²⁵⁷. Veli Böke, bu noktada idarenin yetkisinin sınırlarının kamu yararına dayalı olarak açıkça belirlenmesi gerektiğini vurgulamıştır²⁵⁸. Aynı zamanda, Rahmi Arslan, idarenin yalnızca görev alanı içinde kalan taşınmazlara müdahale edebileceğini belirtmiştir²⁵⁹.

Kamulaştırma yetkisine sahip olmayan bir tüzel kişilik tarafından gerçekleştirilen fiili el atma, kamulaştırmatsız el atma olarak nitelendirilemez. Böyle bir durumda, mülkiyet hakkının ihlali genel hükümler çerçevesinde değerlendirilir ve zarar gören malik, genel hukuk kurallarına dayanarak dava açabilir²⁶⁰. Ali Haydar Karahacıoğlu, bu noktada kamulaştırma yetkisi olmayan idarenin müdahalesinin fiili yol sayılacağını ve özel hukuk kapsamında tazminat talebine konu olabileceğini ifade etmektedir²⁶¹.

Yargıtay, kamulaştırma yetkisine sahip olmayan bir idarenin gerçekleştirdiği müdahaleleri hukuken geçersiz kabul etmiş ve bu tür durumların kamulaştırmatsız el atma kapsamında değerlendirilemeyeceğini belirtmiştir. Anayasa Mahkemesi ise,

²⁵³ Böke V., *İmar Hukuku ve Kamulaştırma Rehberi*, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2015, s. 35.

²⁵⁴ Arslan R., *Kamulaştırma Hukuku*, Ankara: Seçkin Yayınları, 2018, s. 60.

²⁵⁵ Özay İ.H., a.g.e., s. 80.

²⁵⁶ Uşen Y.E., a.g.e., s. 91.

²⁵⁷ Yalçınduran T., a.g.e., s. 105.

²⁵⁸ Böke V., a.g.e., s. 38.

²⁵⁹ Arslan R., a.g.e., s. 62.

²⁶⁰ Karahacıoğlu A.H., *İdare Hukuku ve Kamulaştırma Hukuku*, Ankara: Adalet Yayınevi, 2020, s. 114.

²⁶¹ Karahacıoğlu A. H., a.g.e., s. 116.

kamulaştırmatsız el atma durumlarında taşınmaz malikinin mülkiyet hakkını ihlal eden idareyi, tazminat ödemekle yükümlü tutmaktadır²⁶².

2.5.2.İdarenin Taşınmaza Kamu Yararı Amacıyla El Atması

Kamulaştırmatsız el atma, idarenin taşınmaza herhangi bir kamulaştırma işlemi yapmadan fiilen müdahale etmesidir. Ancak kamu yararına dayanması, bu müdahaleyi hukukten meşru kılmaz.²⁶³ Anayasa'nın 46. maddesi ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu, mülkiyet hakkına müdahalenin yalnızca usulüne uygun kamulaştırma yoluyla ve bedeli ödenerek yapılabileceğini öngörmektedir. Bu nedenle, idare kamu yararı bulursa dahi, kamulaştırmatsız el atma yoluna başvuramaz; mülkiyet hakkına saygı gereği, hukuki prosedürleri izlemek zorundadır.²⁶⁴

2.5.2.1.Kamu Yararı Kavramının Hukuki Niteliği

Kamu yararı, idarenin yalnızca kamu hizmeti veya kamusal fayda sağlamak amacıyla hareket edebileceğini ifade eder²⁶⁵. Bu durum, kamulaştırmatsız el atmanın da kamu yararına dayalı bir müdahale olarak değerlendirilmesini gerektirir. Ancak, idarenin kamu yararı amacı dışında gerçekleştirdiği tüm müdahaleler, hukuka aykırı olarak kabul edilir²⁶⁶.

Rahmi Arslan, kamu yararını idarenin belirli bir amaca yönelik olarak hukuki sınırlar içinde hareket etmesi gerektiği şeklinde tanımlamaktadır²⁶⁷. Bu çerçevede, idarenin kamu yararını somut bir şekilde ortaya koyabilmesi ve yapılan müdahalenin gerçekten kamusal bir fayda sağladığını gösterebilmesi esastır²⁶⁸.

2.5.2.2. Kamu Yararı Amacıyla Müdahalenin Sınırları

İdarenin taşınmaza kamu yararı amacıyla el atması, şu temel sınırları taşır:

1. **Kamusal Hizmet Amacı Taşınması:** İdarenin müdahalesi, yol, park, okul veya hastane gibi kamusal hizmetlerin sağlanması amacıyla yapılmalıdır²⁶⁹.

²⁶² Yıldız H., a.g.e., s. 89.

²⁶³ Özay İ.H., a.g.e., s. 90.

²⁶⁴ Mamal M., a.g.e., s. 60.

²⁶⁵ Böke V., a.g.e., s. 40.

²⁶⁶ Uşen Y.E., a.g.e., s. 92.

²⁶⁷ Arslan R., a.g.e., s. 70.

²⁶⁸ İlgezdi A.R., a.g.e., s. 50.

²⁶⁹ Hayta, M.A., a.g.e s. 105.

Örneğin, bir taşınmazın imar planında kamuya ait bir kullanım alanı olarak belirlenmesi, kamu yararı amacını ortaya koyar²⁷⁰.

2. **Keyfi Müdahalelerin Önlenmesi:** Kamu yararı amacı taşımayan, keyfi veya özel menfaat gözeten müdahaleler kamulaştırmatsız el atma olarak değerlendirilemez²⁷¹. Veli Böke, bu tür müdahalelerin mülkiyet hakkını ağır şekilde ihlal ettiğini ve idarenin tazminat sorumluluğunu doğurduğunu belirtmektedir²⁷².
3. **Taşınmazın Kamu Yararı Amacına Uygun Kullanımı:** İdarenin taşınmaza el koyması durumunda, taşınmazın yalnızca kamu yararına uygun şekilde kullanılması gerekir. Kamu yararına uygun olmayan kullanım, müdahalenin hukuka aykırılığını artırır²⁷³.

2.5.2.3. Anayasa ve Yargı Kararlarında Kamu Yararı

Anayasa Mahkemesi ve Yargıtay kararlarında, kamu yararının varlığı her somut olayın özelliğine göre değerlendirilir. Anayasa Mahkemesi, kamu yararını ‘genel toplum çıkarı doğrultusunda kamu hizmeti sağlama amacı’ olarak tanımlamış ve bu amacın keyfiligi önleyecek şekilde somut gerekçelerle ortaya konulması gerektiğini belirtmiştir²⁷⁴.

Türker Yalçınduran, idarenin kamu yararını gerekçe göstererek taşınmaza müdahalesini hukuka uygun kılmak için detaylı bir rapor veya karar belgesi sunmasının önemine dikkat çeker²⁷⁵. Aksi durumda, kamu yararı iddiası soyut bir savunma olarak değerlendirilebilir²⁷⁶.

2.5.2.4. Kamu Yararı Amacının Tespitindeki Sorunlar

Kamu yararı amacıyla yapılan müdahalelerde en sık karşılaşılan sorun, bu amacın somut delillerle ortaya konulamamasıdır. Ali Haydar Karahacıoğlu, bu noktada idarenin müdahale gerekçesini açıkça ortaya koymadığı durumlarda, müdahalenin keyfiliğe dönüşebileceğini ve mülkiyet hakkının ağır ihlallerine yol

²⁷⁰ Yalçınduran T., a.g.e., s. 120.

²⁷¹ Kaplan G., İdari Hukukunda Kamulaştırma a.g.e., s. 110.

²⁷² Böke V., a.g.e., s. 42.

²⁷³ Karahacıoğlu A. H., a.g.e., s. 116.

²⁷⁴ Yıldız H., a.g.e., s. 92.

²⁷⁵ Yalçınduran T., a.g.e., s. 124.

²⁷⁶ Böke V., a.g.e., s. 44.

açabileceğini ifade etmektedir²⁷⁷. Özellikle, taşınmazın kamusal fayda yerine ticari kazanç veya özel menfaat amacıyla kullanılması, müdahaleyi hukuka aykırı hale getirmektedir²⁷⁸.

2.5.3. El Atılan Taşınmazın Özel Mülkiyete Konu Olması

Kamulaştırmасız el atma durumunun hukuken kabul edilebilmesi için idarenin müdahale ettiği taşınmazın özel mülkiyete konu olması gerekmektedir²⁷⁹. Özel mülkiyete konu olmayan, kamusal nitelikteki taşınmazlara yönelik idari müdahaleler, kamulaştırmасız el atma kapsamında değerlendirilemez²⁸⁰.

Özel mülkiyet, bireylerin taşınmazlar üzerindeki mülkiyet hakkını ifade eder ve bu hak Anayasa'nın 35. maddesi ile güvence altına alınmıştır. Bu bağlamda, özel mülkiyet hakkı kapsamına giren taşınmazlar tapuya kayıtlı veya tapu dışı olsa dahi özel mülkiyet hükümlerine tabidir. Ali Rıza İlgezdi, özel mülkiyete konu taşınmazların idarenin keyfi müdahalelerine karşı özel hukuk ve kamu hukuku çerçevesinde korunduğunu belirtmektedir²⁸¹.

Yargıtay kararları, özel mülkiyete konu taşınmazların kamulaştırmасız el atma durumlarında maliklerin mülkiyet hakkını koruma altına almak adına net ilkelere sahiptir: Bu çerçeve de Yargıtay Hukuk Genel Kurulu Kararı 16.05.1956 T., 1956/1 E., 1956/6 K. sayılı kararında idarenin özel mülkiyete konu bir taşınmaz üzerindeki fiili müdahalesinin hukuka aykırı olduğu belirtilmiş ve maliklerin tazminat talep etme hakkına sahip olduğu hükme bağlanmıştır. Yargıtay 5. Hukuk Dairesi Kararı sayılı kararında 24.05.2013 T., 2013/2593 E., 2013/6920 K. Bu kararda, taşınmazın tapuya kayıtlı olması veya malik tarafından fiilen kullanılıyor olmasının, kamulaştırmасız el atma davalarında tazminat talebi için yeterli olduğu ifade edilmiştir. Ayrıca, tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlar için de mülkiyet hakkının korunması gerektiği vurgulanmıştır. Yargıtay 18. Hukuk Dairesi Kararı sayılı kararında 2016/5032 E., 2017/680 K. İdarenin özel mülkiyete konu taşınmaz üzerindeki müdahalesinin sürekli ve kalıcı olması halinde, malikin müdahalenin önlenmesi veya tazminat talebinde bulunabileceği ifade edilmiştir.

²⁷⁷ Karahacıoğlu A. H., a.g.e., s. 122.

²⁷⁸ Arslan R., a.g.e., s. 72.

²⁷⁹ Özay İ.H., a.g.e., s. 95.

²⁸⁰ Uşen Y.E., a.g.e., s. 93.

²⁸¹ İlgezdi A. R. a.g.e, s.60.

Kamulaştırmasız el atmanın geçerli bir dava sebebi olabilmesi için taşınmazın tapuya kayıtlı olması gerekliliği Yargıtay içtihatlarında genişletilmiştir. Tapuya kayıtlı olmayan, ancak malik tarafından fiilen kullanılan taşınmazlar da özel mülkiyet hükümlerine tabidir²⁸². Türker Yalçınduran, bu konuda taşınmazın mülkiyet hakkını gösteren herhangi bir hukuki dayanağa sahip olmasının yeterli olduğunu ifade etmektedir²⁸³.

Ali Haydar Karahacıoğlu, idarenin özel mülkiyete konu taşınmazlara müdahalesinin yalnızca kamu yararı amacı taşıdığı durumlarda meşru görülebileceğini belirtmiştir²⁸⁴. Veli Böke ise, idarenin kamu yararı amacıyla dahi özel mülkiyeti ihlal ederken hukuki prosedürlere uygun davranması gerektiğini savunmaktadır²⁸⁵.

2.5.4.El Atılan Taşınmaz ile İlgili Kamulaştırma İşlemlerine Hiç Başlanmamış veya Başlanmasına Rağmen Tamamlanmamış Olması

Kamulaştırmasız el atmanın gerçekleşebilmesi için, el atılan taşınmazla ilgili kamulaştırma işlemlerine ya hiç başlanmamış ya da başlatılmış olsa dahi sürecin tamamlanmamış olması gerekmektedir²⁸⁶. Bu şart, idarenin hukuki prosedürlere riayet etmeksizin mülkiyet hakkını ihlal ettiğini göstermektedir²⁸⁷.

2.5.4.1.Kamulaştırma İşlemine Hiç Başlanmamış Olması

Kamulaştırmasız el atmanın en belirgin şekli, idarenin taşınmaz üzerindeki tasarrufunu herhangi bir kamulaştırma işlemi başlatmaksızın gerçekleştirmesidir²⁸⁸. Bu durumda, idarenin fiili müdahalesi, taşınmaz malikinin mülkiyet hakkını doğrudan ihlal etmektedir. Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, bu tür durumlarda idarenin müdahalesini hukuka aykırı kabul etmekte ve malikin tazminat hakkını doğrudan tanımaktadır²⁸⁹.

Örneğin, Yargıtay 5. Hukuk Dairesi'nin 2017/8451 E., 2018/1561 K. sayılı kararı, idarenin hiçbir kamulaştırma süreci başlatmadan taşınmaz üzerinde yol yapması halinde malikin doğrudan bedel ve ecrimisil talep edebileceğini hükme

²⁸² Mamal M., a.g.e., s. 62.

²⁸³ Yalçınduran T., a.g.e., s. 130.

²⁸⁴ Karahacıoğlu A.H., a.g.e., s. 125.

²⁸⁵ Böke V., a.g.e., s. 50.

²⁸⁶ Özay İ.H., a.g.e., s. 100.

²⁸⁷ Mamal M., a.g.e., s. 64.

²⁸⁸ Uşen Y. E., a.g.e., s. 97.

²⁸⁹ Yargıtay 5. HD, 13.02.2018 T., 2016/22604 E., 2018/1561 K., Erişim Tarihi: 26 Aralık 2024 www.yargitay.gov.tr.

bağlamıştır²⁹⁰. Bu tür durumlarda, idarenin kamu yararı amacı taşısa bile, hukuki süreçlere uymaması hukuka aykırılık teşkil eder.

2.5.4.2.Kamulaştırma İşlemine Başlanmış Ancak Tamamlanmamış Olması

Bazı durumlarda, idare kamulaştırma sürecini başlatmış ancak çeşitli nedenlerle işlemi tamamlamamış olabilir. Bu tür durumlarda, taşınmaz malikinin mülkiyet hakkı üzerindeki ihlal devam etmekte ve malik bu nedenle zarar görmektedir²⁹¹. Yargıtay 5. Hukuk Dairesi'nin 2016/17458 E., 2017/18329 K. sayılı kararı, kamulaştırma süreci tamamlanmamışsa dahi, idarenin taşınmaz üzerindeki kullanımının kamulaştırmatsız el atma olarak değerlendirileceğini ifade etmiştir²⁹². Bu durumda, idarenin eksik ya da tamamlanmamış işlemi malikin mülkiyet hakkını sınırlamaktadır. Veli Böke, bu tür durumların idareye karşı müdahalenin önlenmesi veya tazminat davalarının açılmasını gerektirdiğini belirtmiştir.

Yargıtay'ın konuya ilişkin kararları, idarenin hukuki süreçlere uygun hareket etme zorunluluğunu açıkça ortaya koymaktadır: Yargıtay 5. Hukuk Dairesi Kararı 2016/22746 E., 2017/3328 K. sayılı kararında İdarenin, taşınmazın bir kısmını kamulaştırarak kalan kısmını kamulaştırmadan kullanması halinde, kamulaştırmatsız el atma şartlarının oluştuğuna hükmedilmiştir. Bu karar, idarenin süreci eksik bırakmasının da hukuki ihlal sayıldığını vurgular. Yargıtay 5. Hukuk Dairesi Kararı 2018/15645 E., 2019/3421 K. sayılı kararında Kamulaştırma sürecinde alınması gereken kamu yararı kararının eksik olması veya sürecin devam eden aşamalarının tamamlanmaması, malikin tazminat talebini haklı kılar.

Kamulaştırma sürecine hiç başlanmaması veya işlemin eksik kalması, mülkiyet hakkının ihlali açısından ağır sonuçlar doğurur. Ali Haydar Karahacıoğlu, bu tür ihlallerin idarenin kamu yararı gerekçesiyle meşru görülemeyeceğini ve hukuki süreçlere uyumun zorunluluğunu vurgulamaktadır²⁹³. Aynı şekilde, Rahmi Arslan, bu tür durumlarda idarenin yalnızca bedel ödemekle kalmayıp, malikin mülkiyet hakkını tamamen koruyacak önlemleri alması gerektiğini belirtir²⁹⁴.

²⁹⁰ Böke V., a.g.e., s. 55.

²⁹¹ Yargıtay 5. HD, 2016/17458 E., 2017/18329 K., Erişim Tarihi: 28 Aralık 2024 www.uyap.gov.tr.

²⁹² Hayta M.A., a.g.e s. 120.

²⁹³ Karahacıoğlu A.H., a.g.e., s. 130.

²⁹⁴ Arslan R., a.g.e., s. 85.

2.5.5.Taşınmaza Sürekli (Kalıcı) ve Fiilen El Atılmış Olması

Kamulaştırmasız el atma durumunun varlığından söz edilebilmesi için idarenin taşınmaza sürekli ve fiilen müdahale etmiş olması gerekmektedir. Bu şart, geçici veya dolaylı müdahaleleri dışlamakta ve idarenin taşınmaz üzerindeki tasarrufunun kalıcılığını ön plana çıkarmaktadır²⁹⁵. Yargıtay kararları ve doktrindeki yorumlar, bu unsuru kamulaştırmasız el atmanın temel bir koşulu olarak değerlendirmektedir²⁹⁶.

2.5.5.1.Süreklilik (Kalıcılık) Unsuru

Süreklilik unsuru, idarenin taşınmaz üzerindeki müdahalesinin geçici değil, kalıcı olmasını ifade eder²⁹⁷. Geçici müdahaleler, örneğin bir taşınmazın kısa süreliğine kullanılması veya bir proje süresince sınırlı bir alanın işgali, kamulaştırmasız el atma kapsamında değerlendirilemez²⁹⁸. Rahmi Arslan, bu noktada, müdahalenin kalıcı niteliğinin taşınmazın malik tarafından tasarruf edilebilirliğini tamamen ortadan kaldırması gerektiğini ifade etmektedir²⁹⁹.

2.5.5.2.Fiili Müdahale Unsuru

Fiili müdahale, idarenin taşınmaza fiziksel olarak müdahalede bulunmasıdır. Bu müdahale, taşınmaz üzerinde bir yapı inşa edilmesi, yol yapılması veya taşınmazın kamu kullanımına açılması gibi durumları içerir³⁰⁰. Yargıtay 5. Hukuk Dairesi'nin 2018/12456 E., 2019/8476 K. sayılı kararında fiili müdahalenin yalnızca fiziksel işgalden ibaret olmayıp, taşınmazın ekonomik değerini etkileyen veya malik tarafından kullanılmasını imkânsız hale getiren müdahaleleri de kapsadığını belirtmiştir.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 11.02.1959 T., 1958/17 E., 1959/15 K. sayılı kararında idarenin taşınmaz üzerindeki fiili müdahalesinin sürekliliğinin, malikin mülkiyet hakkının korunmasında belirleyici olduğu vurgulanmıştır. Karara göre, geçici müdahaleler, kamulaştırmasız el atma kapsamında değerlendirilemez.

²⁹⁵ Özay İ.H., a.g.e., s. 110.

²⁹⁶ Mamal M., a.g.e., s. 70.

²⁹⁷ Yalçınduran T., a.g.e., s. 150.

²⁹⁸ Uşen Y.E., a.g.e., s. 99.

²⁹⁹ Arslan R., a.g.e., s. 92.

³⁰⁰ Yıldız H., a.g.e., s. 105.

Yargıtay 5. Hukuk Dairesi 2019/11247 E., 2020/6548 K. sayılı kararında idarenin taşınmaz üzerindeki fiili müdahalesinin kalıcı nitelikte olması durumunda, malikin el atmanın önlenmesi veya tazminat davası açabileceği hükme bağlanmıştır.

Yargıtay 5. Hukuk Dairesi 2020/3415 E., 2021/1821 K. sayılı kararında taşınmazın bir kısmının kalıcı olarak kamu hizmeti amacıyla kullanılması durumunda, fiili müdahalenin tazminat sorumluluğunu doğuracağı belirtilmiştir.

Ali Haydar Karahacıoğlu, süreklilik ve fiili müdahale unsurlarının kamulaştırmatsız el atma davalarında mülkiyet hakkının korunmasında temel teşkil ettiğini belirtmiştir. Karahacıoğlu'na göre, idarenin taşınmaz üzerindeki herhangi bir müdahalesi ancak süreklilik ve fiili nitelikler taşıması durumunda tazminat yükümlülüğü doğurur³⁰¹. Aynı şekilde, Türker Yalçınduran, fiili müdahalenin malikin taşınmaz üzerindeki tasarruf hakkını tamamen sınırlandırması gerektiğini vurgulamaktadır³⁰².

2.5.5.3. Fiili ve Kalıcı Müdahalenin Tespiti

Fiili ve kalıcı müdahalenin tespiti, genellikle keşif, bilirkişi raporları ve taşınmaz üzerindeki fiziksel değişimlerin incelenmesi ile yapılır³⁰³. Mehmet Ali Hayta, bu tür durumlarda, taşınmazın kullanım şekli ve idarenin müdahalesinin sonuçlarının detaylı olarak analiz edilmesi gerektiğini ifade etmektedir³⁰⁴.

2.6. KAMULAŞTIRMASIZ EL ATMA SAYILAMAYACAK DURUMLAR

Kamulaştırmatsız el atma, idarenin kamu yararı amacıyla özel mülkiyete konu taşınmazlara hukuki bir kamulaştırma işlemi yapmadan el koymasudur. Ancak, her idari müdahale kamulaştırmatsız el atma kapsamında değerlendirilemez. Bu başlık altında, hangi durumların kamulaştırmatsız el atma sayılamayacağı, doktrindeki görüşler ve mahkeme kararları doğrultusunda açıklanacaktır.

³⁰¹ Karahacıoğlu A.H., a.g.e., s. 140.

³⁰² Yalçınduran T., a.g.e., s. 155.

³⁰³ Hayta M.A., a.g.e s. 125

³⁰⁴ Hayta M.A., a.g.e s. 126.

2.6.1.Düzenleme Ortaklık Payı

Düzenleme Ortaklık Payı (DOP), 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca, belediyelerin ve il özel idarelerinin imar uygulamaları sırasında taşınmaz sahiplerinden bedelsiz olarak alabileceği paydır. DOP, taşınmaz malikleri için bir kamulaştırma bedeli ödenmeden, belirli oranlar dâhilinde kamuya tahsis edilen arazi kısmını ifade eder. Bu uygulama, imar planlarının hayata geçirilmesi ve altyapı hizmetlerinin sağlanması amacıyla yapılan bir idari işlemdir³⁰⁵.

DOP uygulaması sonucunda malikler, kamulaştırmatsız el atma davası açma hakkına sahip değildir, çünkü DOP, İmar Kanunu'nun öngördüğü yasal bir düzenlemedir. İlgili düzenleme, taşınmazın kamu yararına tahsis edilmesi amacıyla yapılmakta olup, bedelsiz devredilen bu alanlar üzerinde maliklerin mülkiyet hakları sınırlanmış olur. Özellikle imar yolları, parklar, yeşil alanlar gibi kamu hizmeti alanları DOP kapsamında tahsis edilir³⁰⁶.

Düzenleme Ortaklık Payı uygulamasıyla kamulaştırma yapılmadan taşınmazdan pay alındığı için, malikler bu durumu kamulaştırmatsız el atma olarak ileri süremezler. Anayasa Mahkemesi kararlarına göre, DOP uygulamaları kamu yararı amacıyla yapılmakta olup, mülkiyet hakkı ihlali olarak değerlendirilemez. Ayrıca, DOP uygulamaları imar mevzuatına dayandığı için idarenin hukuka aykırı bir işlem yaptığı kabul edilmemektedir³⁰⁷.

2.6.2.Özel Parselleme

Özel parselasyon, taşınmazların imar planlarına uygun şekilde parsellere ayrılması işlemidir. İdareler, bu parselasyon işlemi sonucunda taşınmaz sahiplerine belirli imar avantajları sağlamakta, ancak kamu yararına tahsis edilen alanlarda malikler üzerinde hak iddia edememektedir. Parselasyon işlemleri, İmar Kanunu'na dayanan bir idari işlemdir ve bu işlemler sonucunda idare herhangi bir kamulaştırma bedeli ödemek zorunda değildir³⁰⁸.

³⁰⁵ Gürses M.E., *Adli Yargıda Görülen Kamulaştırmatsız El Atmadan Kaynaklı Davalar*, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi, 2023, s. 84

³⁰⁶ Mamal M., a.g.e., s. 81

³⁰⁷ Uşen Y.E., a.g.e., s. 86.

³⁰⁸ Gürses M.E., a.g.e., s. 89.

Özel parselasyon işlemleri sonucunda oluşan imar alanlarında, idarenin kamulaştırma yapması gerekmediği için bu tür durumlar kamulaştırmatsız el atma olarak kabul edilmez. Örneğin, bir arsa üzerinde yapılan imar planı doğrultusunda park alanı ayrılması durumunda, malik bu alan için kamulaştırmatsız el atma davası açamaz. Parselasyon işlemleri, kamu yararına yönelik olduğu için idarenin hukuka uygun olarak yaptığı bir işlem sayılır³⁰⁹.

2.6.3. Acele Kamulaştırma ve Kamulaştırma Şerhi

Acele kamulaştırma, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 27. maddesi uyarınca, kamu yararı gereği idarenin taşınmaza acil olarak el koymasını öngören bir uygulamadır. Bu tür kamulaştırma durumları genellikle olağanüstü hallerde, milli savunma, afet, savaş gibi acil kamusal ihtiyaçların söz konusu olduğu hallerde uygulanır³¹⁰. Acele kamulaştırma süreci tamamlanmadan önce idare taşınmazı kullanabilir ve bu süreçte taşınmaz maliklerinin acele kamulaştırma kapsamında tazminat talebinde bulunmaları mümkündür. Ancak bu uygulama kamulaştırmatsız el atma sayılmaz, çünkü idare hukuki bir süreç çerçevesinde el koyma işlemini gerçekleştirir³¹¹.

Acele kamulaştırmada, taşınmaza idare tarafından el konulmasına karar verildikten sonra taşınmazın bedeli malik adına bankaya yatırılır. Dolayısıyla taşınmaz sahibi, idarenin bu el koymasına karşılık hemen tazminat talep edemez, zira bu süreç hukuki bir temele dayanır. Yargıtay kararlarına göre, acele kamulaştırma durumunda idarenin el koyması, kamulaştırma sürecinin tamamlanmasına kadar geçici bir durum olarak kabul edilir ve bu süreç kamulaştırmatsız el atma olarak değerlendirilmez³¹².

Kamulaştırma şerhi, bir taşınmaz üzerinde idarenin kamulaştırma yapmak üzere tasarruf hakkı elde etmesi için tapu kayıtlarına konulan bir işarettir. Bu şerh, taşınmazın ileride kamulaştırılacağını belirtir ve taşınmaz üzerindeki işlemler bu şerh doğrultusunda sınırlandırılabilir. Kamulaştırma şerhi konulan taşınmazlar üzerinde malik, idarenin kamulaştırma işlemi yapmadan önce tazminat talebinde bulunamaz.

³⁰⁹ Mamal M., a.g.e., s. 93

³¹⁰ Gürses M.E., a.g.e., s. 95

³¹¹ Uşen Y.E., a.g.e., s. 99.

³¹² Uşen Y.E., a.g.e., s. 99.

Kamulaştırma şerhi konulan durumlar da kamulaştırmatsız el atma olarak nitelendirilmez, çünkü bu şerh hukuki bir süreç dahilinde tapu siciline işlenmiştir³¹³

Yargıtay'ın çeşitli kararlarında belirtildiği üzere, acele kamulaştırma ve kamulaştırma şerhi uygulamaları, idarenin kamu yararı gözeterek gerçekleştirdiği hukuki işlemler arasında sayılmakta olup, taşınmaz maliklerinin tazminat talep etme hakları, bu süreçlerin tamamlanmasına bağlıdır. Bu nedenle acele kamulaştırma ve şerh uygulamaları kamulaştırmatsız el atma olarak kabul edilmez.

2.6.4.Taşınmazın Tamamının veya Bir Kısımının Bedelsiz Terki

Bir taşınmazın tümü ya da belirli bir kısmı kamu yararı doğrultusunda bedelsiz olarak devredildiğinde, bu işlem kamulaştırmatsız el atma olarak değerlendirilmez³¹⁴. Malik, kamu yararı amacıyla taşınmazını rızası dahilinde bedelsiz olarak idareye devrettiğinde, sonrasında kamulaştırmatsız el atma davası açma hakkını kaybeder. Bu durumda taşınmazın bedelsiz devri, mülkiyet hakkı ihlaline dayalı bir dava konusu oluşturmaz çünkü malik, mülkün devrini kendi isteğiyle gerçekleştirmiştir³¹⁵.

Özellikle imar planlarının uygulanması sırasında, taşınmaz maliklerinden kamu hizmetleri için ayrılmış yol, park ve okul gibi alanların bedelsiz olarak terk edilmesi talep edilebilir. Malik, bu talepleri kabul ettiğinde, mülkiyet hakkının ihlal edildiğini iddia edemez. Bu tür bedelsiz terk işlemleri, hukuki açıdan kamulaştırma kapsamı dışında kabul edilmekte olup, bu durumlarda maliklerin tazminat talepleriyle başvuru hakları bulunmamaktadır. Nitekim, bu durum, Yargıtay'ın çeşitli kararlarında da kamu yararı doğrultusunda yapılan bir uygulama olarak değerlendirilmektedir³¹⁶.

2.6.5.Malikin Rızası

Kamulaştırmatsız el atma davalarının en temel unsurlarından biri, idarenin taşınmaza el atması sırasında malikin rızasının olmamasıdır. Eğer malik, idarenin taşınmaz üzerindeki tasarrufuna rıza göstermişse, bu durumda kamulaştırmatsız el atma davası açılmaz. Malikin rızası, idarenin taşınmaza hukuki bir işlem yapmadan el koyması durumunu hukuka uygun hale getirir. Rızaya dayalı işlemlerde, idarenin

³¹³ Mamal M., a.g.e., s. 101

³¹⁴ Gürses M.E., a.g.e., s. 103.

³¹⁵ Mamal M., a.g.e. s. 105.

³¹⁶ Mamal M., a.g.e. s. 105

kamulaştırma yapmasına gerek kalmaz ve bu durumlarda tazminat talebiyle dava açılması mümkün değildir³¹⁷.

Örneğin, malik, idarenin taşınmazı üzerinde bir kamu binası inşa etmesine veya yol geçirmesine rıza göstermişse, bu durum kamulaştırmatsız el atma kapsamında değerlendirilemez. Yargıtay kararlarına göre, rızaya dayalı işlemler hukuken geçerli olup, sonradan malik tarafından bu işlemlere karşı dava açılmaz³¹⁸.

2.6.6. Mülga m. 38 Kapsamına Girme

İmar planlarının uygulandığı süreçlerde, maliklerin taşınmazlarının bir bölümünü kamu yararına bedelsiz olarak terk etmeleri beklenebilir. Malik, yol, park veya okul gibi kamusal hizmet alanlarına yönelik bu terk taleplerini kabul ettiğinde, mülkiyet hakkının ihlal edildiği öne sürülemez. Bu tür bedelsiz terk işlemleri, hukuken kamulaştırma kapsamında değerlendirilmediğinden, maliklerin sonrasında tazminat talebiyle dava açma hakları yoktur. Bu tür bir hukuki işlem, imar planları uyarınca gerçekleştirildiği için kamulaştırma olarak sayılmaz. Malik, mülkünü kamu yararı doğrultusunda kendi isteğiyle devrettiğinde kamulaştırmatsız el atma iddiası geçersizdir³¹⁹. Ayrıca, ‘Kamulaştırmatsız El Atma’ konusundaki mahkeme kararları ışığında yapılan değerlendirmelere göre, maliklerin kamulaştırma talebi olmadan taşınmazın kamusal hizmet için terk edilmesini kabul etmeleri durumunda, sonradan kamulaştırmatsız el atmaya dayalı dava açmaları mümkün değildir. Bu bağlamda, kamusal alan tahsisleri bedelsiz terk işlemleriyle gerçekleştirilmekte ve idari bir işlem olarak hukuka uygun kabul edilmektedir³²⁰.

Mülga 38. madde, taşınmazların doğrudan kamu hizmetine yönelik olarak tahsis edilmesi durumunu düzenler ve bu süreçte maliklerin mülkiyet hakkı ihlal edilmez. Yargıtay'ın mülga 38. madde ile ilgili kararlarında, kamu yararı doğrultusunda yapılan bu tahsis işlemlerinin idareye kamulaştırma bedeli ödeme yükümlülüğü getirmediği ve bu nedenle malikin sonradan tazminat talebinde bulunamayacağı belirtilmiştir³²¹. Bu tür durumlar kamulaştırmatsız el atma olarak nitelendirilmediğinden, maliklerin dava açma hakkı doğmaz³²².

³¹⁷ Mamal M., a.g.e. s. 105.

³¹⁸ Gürses M.E., a.g.e., s. 110

³¹⁹ Mamal M., a.g.e. s. 105.

³²⁰ Uşen Y.E., a.g.e., s. 104

³²¹ Mamal M., a.g.e., s. 114.

³²² Uşen Y.E., a.g.e., s. 115.

2.7. KAMULAŞTIRMASIZ EL ATMANIN İDARENİN HUKUKA UYGUN TAŞINMAZ MAL EDİNME YÖNTEMLERİ İLE MUKAYESESİ

Kamulaştırmasız el atma, idarenin taşınmaz mal edinme yöntemleri arasında en fazla tartışma konusu olan uygulamalardan biridir. Bu yöntem, genellikle hukuka uygun bir düzenleme olmaksızın gerçekleştirilen müdahaleler nedeniyle malikler açısından ciddi hak kayıplarına yol açabilmektedir. İdarenin taşınmaz edinme süreçlerinde hukuka uygun diğer yöntemlerle kıyaslandığında, kamulaştırmasız el atmanın neden olduğu mağduriyetlerin önlenmesi adına daha etkin denetim mekanizmalarının devreye alınması gerektiği anlaşılmaktadır.

Bu bölümde, kamulaştırmasız el atma uygulaması ile hukuka uygun taşınmaz mal edinme yöntemleri detaylı olarak karşılaştırılacaktır. Geçici işgal, istimval, devletleştirme, idari kurumlar arasında taşınmaz mal devri, acele kamulaştırma ve klasik kamulaştırma yöntemleri ele alınarak, her bir yöntemin hukuki altyapısı, uygulama şekli ve maliklerin haklarına etkileri açıklanacaktır. Amaç, kamulaştırmasız el atma ile hukuka uygun yöntemler arasındaki temel farkları ortaya koyarak, idarenin taşınmaz edinme sürecinde hangi yaklaşımların daha adil ve hukuka uygun olduğunu değerlendirmektir.

2.7.1. Geçici İşgal

Geçici işgal, idarenin belirli bir süreyle ve sınırlı bir amaca yönelik olarak özel mülkiyete konu taşınmazı kullanmasıdır. Bu yöntem, genellikle kamu yararına hizmetlerin sağlanması için kısa vadeli ihtiyaçların karşılanmasında tercih edilir. Geçici işgalde, taşınmazın maliki mülkiyet hakkını korumaya devam eder, ancak kullanım hakkı belirli bir süre için idareye devredilir.

Geçici işgal uygulamasında, taraflar arasında genellikle bir protokol düzenlenir ve bu protokolde kullanım süresi, kullanılacak alanın sınırları ve işgalin amacına ilişkin detaylar yer alır. İdarenin bu süreçte malike herhangi bir zarar vermemesi ve zarara yol açtığı takdirde bunu tazmin etmesi gerekir. Uygulamada özellikle altyapı projelerinde, yol yapım çalışmaları sırasında ve afet yönetimi gibi olağanüstü durumlarda sıklıkla kullanılan geçici işgal yöntemi, taşınmazın kalıcı bir şekilde idarenin tasarrufuna geçmesini gerektirmez.

Geçici işgalin uygulanması sırasında idare, taşınmazın malikine zarar vermemekle yükümlüdür. Zararın tespiti durumunda bilirkişi raporları ile değer belirlenir ve tazminat ödemesi gerçekleştirilir. Bu yöntem, genellikle kamu yararına projelerin hızlı şekilde tamamlanabilmesi için bir ara çözüm olarak görülmekte olup, hukuki süreçler tamamlanıncaya kadar geçici bir çözüm sunar. Yasal dayanak Türk Medeni Kanunu'nun ilgili hükümleri ve 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'dur. Bu süreçte maliklerin haklarının korunması amacıyla idare tarafından düzenli bilgilendirme yapılması zorunludur³²³.

2.7.2.İstimval

İstimval, taşınmaz malların mülkiyetinin değil, kullanım hakkının kamu yararına geçici bir süreyle idareye devrini ifade eder. Bu yöntem, özellikle savaş ve olağanüstü hal durumlarında sıkça uygulanır. İstimvalin hukuki dayanağı, Türk Borçlar Kanunu'nun 44. maddesidir.

Bu yöntemde, taşınmaz malın kullanımı için genellikle maliklerden yazılı bir muvafakat alınır. Ancak, olağanüstü durumlarda idare, maliklerin rızasını almadan da istimval işlemini gerçekleştirebilir. Bu durumda, kullanım süresi boyunca malikin taşınmaz üzerindeki tasarruf hakkı askıya alınır, ancak bu hakkın süresi dolduğunda geri iade edilmesi sağlanır. Maliklere bu süreçte uğradıkları zararın tazmini zorunludur. İstimval, genellikle askeri altyapı, afet yönetimi veya stratejik projeler gibi alanlarda kullanılır.

İstimval sürecinde idare, taşınmazın zarar görmemesi için gerekli önlemleri almak zorundadır. Malikler, süreç boyunca taşınmazlarının kullanım hakkını kaybetse de taşınmazın iade edilmesi durumunda eski haline getirilmesini talep etme hakkına sahiptirler. İstimvalin daha sık kullanıldığı alanlardan biri de tarım arazileridir; özellikle acil su kaynakları veya enerji ihtiyaçlarının karşılanması için bu yöntem tercih edilmektedir³²⁴.

³²³ Kaplan, G., *Kamu Kurumları ve Tüzel Kişileri Arasında Taşınmaz Mal Devir ve Yargısal Denetimi*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2015, s. 167.

³²⁴ Çetintaş Ö. *Kamulaştırmaz El Atma*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2020, s. 64.

2.7.3.Devletleştirme

Devletleştirme, özel mülkiyete konu malların kamu mülkiyetine geçirilmesi işlemidir. Türk hukukunda, devletleştirme işlemleri genellikle kamu yararının üstün tutulduğu durumlarda gerçekleştirilir. Devletleştirme işlemlerinin temel yasal dayanağı 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu ve Anayasa'nın 46. maddesidir.

Bu işlem sırasında idarenin, malikin haklarını gözetmesi ve taşınmazın gerçek değeri üzerinden maliklere tazminat ödemesi gereklidir. Devletleştirme uygulamaları, genellikle enerji kaynakları, ulaşım altyapıları ve eğitim kurumları gibi stratejik öneme sahip taşınmazlarda gerçekleştirilir. Devletleştirme sürecinde maliklerin hak kaybını önlemek için uzman bilirkişi raporlarıyla değer tespiti yapılır ve tazminat ödemeleri bu raporlar doğrultusunda belirlenir.

Devletleştirme işlemlerinin uluslararası boyutta da örnekleri bulunmaktadır. Örneğin, stratejik madenlerin devlet kontrolüne geçirilmesi veya su kaynaklarının korunması amacıyla yapılan devletleştirmeler, çevresel ve sosyal faydaların korunmasını da hedefler. Ancak bu işlemler sırasında maliklerin zarar görmemesi için hukuki süreçler titizlikle yürütülmelidir. Uygulamada bazı durumlarda devletleştirme ile kamulaştırma arasında farklar belirsizleşebilir ve bu durum hukuki ihtilaflara yol açabilir³²⁵.

2.7.4.İdari Kurumlar Arasında Taşınmaz Mal Devri

İdari kurumlar arasında taşınmaz mal devri, taşınmazların mülkiyet hakkının kamu kurumları arasında el değiştirdiği bir yöntemdir. Bu tür devir işlemleri, genellikle kamu yararına hizmetlerin etkin şekilde yürütülmesi amacıyla yapılır.

Bu yöntem, taşınmazın değer kaybına uğramaması ve kamu hizmetlerinin aksamaması adına oldukça önemlidir. Devir işlemleri sırasında taşınmazın mali ve teknik raporları hazırlanarak taraflar arasında protokoller düzenlenir. Hukuki dayanakları arasında 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu ve ilgili mevzuat bulunmaktadır. Ayrıca bu tür işlemler genellikle merkezi idare ile yerel idareler

³²⁵ Özdemir Y., *Türk Hukukunda Kamulaştırmamız El Atma*. İstanbul: Beta Yayınları, 2018, s. 122.

arasında koordinasyon gerektirir ve hukuki denetim mekanizmalarıyla sıkı şekilde izlenir.

Bu tür devir işlemlerinin sıkça görüldüğü alanlardan biri sağlık tesisleridir. Örneğin, bir taşınmazın bir belediyeden bir sağlık bakanlığına devri sırasında, taşınmazın kamu yararına hizmet edebilmesi için gerekli altyapı düzenlemelerinin yapılması zorunlu hale gelir. Bu tür işlemler sırasında taşınmazın kullanımı sırasında ortaya çıkabilecek sorunlar önceden öngörülmeli ve taraflar arasında anlaşmazlıkların çözümüne ilişkin hükümler de protokollere dahil edilmelidir³²⁶.

2.7.5.Acele Kamulaştırma

Acele kamulaştırma, olağanüstü durumlarda, kamu yararı gerekçesiyle taşınmazların hızlı bir şekilde kamulaştırılmasını sağlayan bir yöntemdir. Bu süreçte, idare, mahkeme kararı beklemeden taşınmaza el koyabilir. Ancak, maliklere tazminat ödemesi zorunludur.

Acele kamulaştırmanın en sık görüldüğü alanlar afet yönetimi, askeri tesisler ve altyapı projeleridir. Bu süreçte, taşınmazın malikleri genellikle bilgilendirilir ve taşınmazın değer tespiti hızlı bir şekilde yapılır. Ancak, maliklerin sürece itiraz hakları bulunmakta olup, bu hakların kullanımı genellikle tazminat miktarının arttırılmasına yönelik olur. Acele kamulaştırma, hukuki açıdan sıkı denetim altında gerçekleştirilir ve maliklerin zararlarının tazmini için özel fonlar oluşturulabilir.

Acele kamulaştırma uygulamasında, süreç genellikle taşınmazın fiziksel el koyulmasıyla başlar ve ardından hukuki süreçler takip edilir. İdare, maliklere belirli bir süre içinde ödemeyi taahhüt etmek zorundadır. Bu süreçte en önemli unsurlardan biri, maliklerin hukuki danışmanlık alarak haklarını etkin bir şekilde savunabilmeleridir³²⁷.

2.7.6.Kamulaştırma (İstimlak)

Kamulaştırma, idarenin kamu yararına özel mülkiyete konu taşınmazları bedeli karşılığında mülkiyetine geçirdiği bir işlemdir. Bu süreç, Türk Anayasası'nın 46. maddesi ve 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu çerçevesinde düzenlenmiştir.

³²⁶ Düğer S., *İdareler Arası Taşınmaz Mal Tahsisi*. İzmir: Ege Yayınları, 2017, s. 139.

³²⁷ Karaca İ., *Kamulaştırmaz El Atma*. Bursa: Uludağ Yayıncılık, 2021, s. 298.

Kamulaştırma işlemi, taşınmazın maliki açısından mülkiyet hakkının sona ermesi anlamına gelir. Ancak bu süreçte malikin zarar görmemesi adına, taşınmazın gerçek değeri bilirkişiler tarafından belirlenir ve ödemeler bu doğrultuda yapılır. Kamulaştırma genellikle ulaşım projeleri, sağlık ve eğitim tesisleri gibi büyük kamu projelerinde tercih edilir. Maliklerin süreç boyunca hukuki danışmanlık alma ve süreçte itiraz etme hakları vardır. Kamulaştırma işlemlerinin hukuka uygun şekilde yürütülmesi için sıkı denetim mekanizmaları uygulanır.

Kamulaştırma işlemi sırasında taşınmazın gelecekteki kullanım amacına uygun şekilde tasarlanması da önemlidir. Örneğin, bir arazi üzerine yapılacak kamu binasının çevresel etkileri değerlendirilerek maliklere ek tazminat ödemesi yapılabilir. Ayrıca, taşınmazın geçmişteki kullanım değerleri ve maliklerin sosyal statüleri gibi unsurlar da dikkate alınmalıdır³²⁸.

2.8.KAMULAŞTIRMASIZ EL ATMA NEDENİYLE AÇILACAK DAVALAR

Kamulaştırmасız el atma, idarenin taşınmaz üzerinde herhangi bir kamulaştırma işlemi gerçekleştirmeden, mülkiyet hakkına müdahale etmesiyle ortaya çıkan bir hukuki sorundur. Türk hukukunda, mülkiyet hakkı Anayasa'nın 35. ve 46. maddeleriyle güvence altına alınmış olup, taşınmaz mülkiyetine ilişkin her türlü müdahalenin kamu yararına dayanması ve maliklerin zararını tazmin etmesi zorunludur.

Kamulaştırmасız el atma, idarenin kamu yararını gözeterek gerçekleştirdiği fiili bir durum olmasına rağmen, hukuki bir dayanağı bulunmadığı için malikin mülkiyet hakkını ihlal eder. Bu tür durumlarda, zarar gören malikler hukuki yollara başvurarak haklarını arayabilir. Açılacak davalar, müdahalenin sona erdirilmesini, taşınmazın değerinin ödenmesini ve maliklerin zararlarının giderilmesini amaçlamaktadır.

Bu bağlamda, kamulaştırmасız el atma nedeniyle açılacak başlıca dava türleri şu şekilde sınıflandırılabilir:

³²⁸ Kaplan G., *Kamu Kurumları ve Tüzel Kişileri Arasında Taşınmaz Mal Devir ve Yargısal Denetimi* a.g.e., s. 167.

1. **Müdahalenin Men'i Davası:** İdarenin taşınmaza yönelik hukuka aykırı müdahalesinin sona erdirilmesi.
2. **Bedel Tespiti ve Tahsili Davası:** Kamulaştırmasız el atma sonucu taşınmaza el konulmuşsa, bu taşınmazın değerinin tespit edilerek malik lehine ödenmesi.
3. **Tazminat Davaları:** Maliklerin uğradığı zararların tazminine yönelik davalar olup şu alt başlıklarda incelenir:
 - **Maddi Tazminat Davası:** Malikin taşınmazın kullanılamaması nedeniyle doğrudan uğradığı zararın tazmini.
 - **Manevi Tazminat Davası:** Malikin mülkiyet hakkına yapılan müdahale nedeniyle yaşadığı manevi zararın giderilmesi.
 - **Munzam Zarar Davası:** Kamulaştırmasız el atma nedeniyle ortaya çıkan dolaylı zararların tazmini.
 - **Ecrimisil Davası:** Taşınmazın hukuka aykırı kullanımı sonucu malikin uğradığı gelir kaybının tazmini.

Her bir dava türü, ilgili mevzuat, Yargıtay ve Anayasa Mahkemesi kararları ile Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi (AİHM) içtihatları ışığında detaylı olarak incelenecektir. Bu bölüm, taşınmaz maliklerinin hangi durumlarda hangi dava türlerine başvurabileceği ve her bir davanın hukuki dayanakları hakkında kapsamlı bilgiler sunacaktır.

2.8.1.Müdahalenin Men'i Davası

Müdahalenin men'i davası, idarenin taşınmaza yönelik hukuka aykırı müdahalesinin sona erdirilmesi amacıyla açılan bir dava türüdür. Türk Medeni Kanunu'nun 683. maddesi, mülkiyet hakkı sahibine eşyayı kullanma, ondan yararlanma ve tasarruf etme yetkisi verirken, üçüncü kişilerin bu hakka müdahalesini de yasaklar. Anayasa'nın 35. maddesi, mülkiyet hakkını koruma altına alırken, yalnızca kamu yararına dayalı sınırlamaların mümkün olduğunu hükme bağlar. Bu bağlamda, müdahalenin men'i davaları mülkiyet hakkının ihlali durumunda maliklere hukuki koruma sağlar.

Bu dava türünde davacı taşınmazın maliki veya yasal temsilcisi iken davalı ise hukuka aykırı müdahaleyi gerçekleştiren kamu kurumu veya idaredir.

Keza davanın konusuna değinmek gerekir ise bu dava türünde davacının talebi, taşınmaza yönelik hukuka aykırı müdahalenin sona erdirilmesi ve taşınmazın kendisine iadesidir. Yargıtay 1. Hukuk Dairesi'nin 2020/6745 E., 2021/3723 K. sayılı kararında, 'İdarenin taşınmaza yönelik müdahalesinin haksız olduğu kanıtlandığında, taşınmazın malik lehine iadesine karar verilmesi gerektiği' belirtilmiştir.

Müdahalenin men'i davalarında görevli mahkeme, taşınmazın bulunduğu yer Asliye Hukuk Mahkemesi'dir. Yetkili mahkeme ise taşınmazın bulunduğu yer mahkemesidir. Bu konuda yetki kuralı 6100 sayılı HMK'nın 12.maddesi uyarınca kesindir.

2.8.2.Bedel Tespiti ve Tahsili Davası

Bedel tespiti ve tahsili davaları, idarenin kamulaştırmasız el atma yoluyla el koyduğu taşınmazın gerçek değerinin belirlenerek malik lehine ödenmesi amacıyla açılan davalardır. Bu davaların dayanağı, Anayasa'nın 46. maddesi ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun genel hükümleridir. Yargıtay, bu tür davalarda taşınmazın piyasa değerinin bilimsel yöntemlerle belirlenmesi gerektiğini vurgulamaktadır.

Bu dava türünde davacı taşınmazın maliki veya yasal temsilcisi iken davalı ise kamulaştırmasız el atmayı gerçekleştiren kamu kurumu veya idaredir.

Keza davanın konusuna değinmek gerekir ise davacı, taşınmazın gerçek piyasa değerinin belirlenmesini ve bu değer kendisine ödenmesini talep eder. Mahkeme, bilirkişi raporları ve emsal taşınmaz değerleri üzerinden taşınmazın değerini tespit eder.

2.8.3.Tazminat Davaları

Tazminat davaları, malikin taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkının ihlali nedeniyle uğradığı maddi ve manevi zararların giderilmesi amacıyla açılan davalardır. Tazminat davaları aşağıdaki alt başlıklar altında incelenecektir:

1. **Maddi Tazminat Davası:** Malikin taşınmazın kullanılamaması nedeniyle doğrudan uğradığı zararların tazmini.
2. **Manevi Tazminat Davası:** Malikin mülkiyet hakkına yapılan müdahale nedeniyle yaşadığı manevi zararın giderilmesi.
3. **Munzam Zarar Davası:** Kamulaştırmasız el atma nedeniyle ortaya çıkan dolaylı zararların tazmini.

4. **Ecrimisil Davası:** Taşınmazın hukuka aykırı kullanımı sonucu malikin uğradığı gelir kaybının tazmini.

Bu dava türlerini, Türk Medeni Kanunu, Borçlar Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümleri ile Yargıtay ve AİHM kararları ışığında ayrı bir bölüm olarak detaylı şekilde ele almaya çalışacağız.



ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KAMULAŞTIRMASIZ EL ATMA NEDENİYLE TAZMİNAT DAVALARI

Öncelikle belirtmek isterim ki tezin bu bölümü idarenin kamulaştırmasız el atma olgusu nedeniyle taşınmaz malikinin adli yargıdaki başvuru yollarından olan tazminat yani zararın giderilmesi davalarını düzenlemektedir. Bu husus birçok akademik çalışmada ve uygulamada kavramsal olarak karıştırılmaktadır. Bizim tezimizin bu bölümünde ele alacağımız konular idarenin özel mülkiyete tabi taşınmazlara kamusal faaliyetlerinin görülmesi ve kamu hizmetlerinin devamının sağlanması durumlarında fiili olarak el atması nedeniyle taşınmaza herhangi bir zarar vermesi durumunda hukuk devletinin bir gereği olarak taşınmaz malikinin mağdur olmaması yahut mağduriyetinin minimum seviyelerde olması amaçlı olarak hangi hukuki müesseselerin işletebileceğini bir nebze olsun anlatabilmek ve bu hususta doktrinde farklı bakış açıları geliştirebilmektir.

Kamulaştırmasız el atma nedeniyle tazminat davaları esas itibariyle disiplinler arası bir çalışmanın ürünü olup tezimizin bu bölümüne gelene kadar hangi konularla bağlantısının olduğunu belirlemeye çalıştık. Bu bağlamda kamulaştırmasız el atma öncelikli olarak hukuk felsefesi ve sosyolojisinin, medeni hukukunun, borçlar hukukunun, anayasa hukukunun ve temel olarak idare hukukunun konusuna girmekte olup bu hukuk bölümlerinin kavramları ile açıklanmaya çalışılmaktadır. Buradan hareketle kamu malı, kamu hizmeti, kamu yararı gibi kavramların yahut idarenin kamusal faaliyetlerinin neler olduğuna ilişkin açıklamalarda bile bir görüş birliğine varılamamış iken tezimizin bu bölümünün anlaşılabilir olması için bu kavramlar anabilim dalı olarak özel hukuk anabilim dalı altında çalışma yapmamız nedeniyle kısaca açıklanmaya çalışılmıştır. Çalışmamızın bu bölümünde tezimizin daha önceki bölümlerinde anlattığımız konularda tekrara düşmemek üzere ancak yeteri kadar değinilmek suretiyle anlatılacak olan davalar ile ilgili herhangi bir hukuki düzenleme yapılmadığı için genel hükümlerden ve Yargıtay'ın kamulaştırma dairesi olan 5. ve 18. Hukuk Dairesi'nin kararlarından faydalanılmış olup tezimizin asıl konusu

anlatılmaya çalışılacaktır. Burada belirtmek isterim ki bu bölümde anlatacağımız davalar bedel tespiti ve tescil davaları, yine bedelin tahsili davaları, yine taşınmaz malikinin idari yargıda açacağı tam yargı davaları ile ve keza Anayasa Mahkemesinin 30/04/2025 tarihli resmi gazetede yayınlanan 16/01/2025 tarih 2024/135 Esas 2025/20 Karar sayılı iptal kararı doğrultusunda açılacak hukuki el atma nedenine dayalı tazminat davaları ile karıştırılmamalıdır³²⁹.

Bu bölümdeki davalarda taşınmazın gerçek değeri, emsal karşılaştırma yahut net gelir metodu gibi yahut kamu alacakları için uygulanacak olan en yüksek faiz gibi kavramlardan bahsedilmeyecektir.

Haksız fiil, hukuk sistemimizin temel kavramlarından biri olup 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 49. maddesi ve devamında düzenlenmiştir. Haksız fiilin varlığı için hukuka aykırı bir eylemin gerçekleşmesi, bu eylem ile oluşan zarar

³²⁹ Yargıtay 2010 yılına kadar hukuki el atma durumlarında idarenin tazminat sorumluluğunun doğacağını kabul etmiyordu. 2010 yılında Kartal 2.Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 31/12/2008 T. 2007/419 E., 2008/514 K. Sayılı ilamı Yargıtay'ın bozma ilamı neticesinde mahkemenin direnme kararına binaen Yargıtay Hukuk Genel kurulunun önüne getirildi. YHGK 15/12/2010 T. 2010/662 E., 2010/651 K.sayılı kararı ile idarenin bu tür hukuki müdahalelerini hem AİHM'nin Sporrang ve Lönroth kararını ve AYM'nin 3194 İmar Kanunu'nun 13.maddesinin iptal gerekçelerini gerekçe göstererek hukuki el atma kabul edip ilk derece mahkemesinin kararı haklı bulunmuş olup bu tip durumlarda idarenin tazmin yükümlüğü kavramı ortaya çıkmış ancak ortada yasal bir düzenleme olmadığı için bu tür davalara hangi mahkemenin bakacağı konusu tartışmaya açılmış nitekim bu bilinmezlik ve karışıklık taaki 6487 sayılı Kanunun 21.maddesi ile getirilen düzenlemeye kadar devam etmiş ve anılan madde hükmü ile 2942 sayılı yasanın geçici 6.maddesinin 10 fıkrasına yapılan ekleme ile hukuki el atma nedeniyle açılacak olan tazminat davalarına bakma görevi 24/05/2013 tarihinde bu tip davalara bakma görevi idare mahkemelerine verilmiş olup bir süre bu şekilde işleyişe devam edildikten hukuki el atmaya ilişkin tanımlamalar yapılmak suretiyle sayılı kanunu 33.maddesi ile 2942 sayılı kanuna ek-1.madde eklenmiş ;34.maddesi ile de geçici 6.maddenin 10.fıkrasının üçüncü cümlesi yürürlükten kaldırılmış ancak bu tip davalara bakma görevinin idare mahkemelerinde olduğu ilkesi gereğince davalara idare mahkemelerinde bakılmaya devam edilmiştir. Anayasa Mahkemesi 05/04/2019 T. 2016/181 E.2018/111 K. Sayılı ilamı ek 1.maddenin birinci kısmı dışındaki tüm her şeyi iptal edince kanunda bir boşluk oluşmuş olup bu boşluk 26/11/2022 tarihli 7421 sayılı Kanunun Ek 1. Maddeye bir takım düzenlemeler getirmesi ile bu tip durumlarda adli yargının görevli olduğu karara bağlamıştır. Ancak bu kuralın uygulayıcıları bakımından bu hususun aşırı derece zor ve karmaşık olması dolayısıyla maddenin iptali talebi ile AYM'nin önüne dosya götürülmüş bu kere de AYM bu sebepleri hiç incelemeden sorunun İdarenin böyle bir olayda vatandaşı mağdur edemeyeceğine ilişkin olduğundan hareketle 16/01/2025 tarih 2024/135 Esas 2025/10 karar sayılı kararı ile maddenin hepsini iptal etmiştir. Bu durumda son değişikliğin mefhumu muhalifinden yola çıkılarak bu davalara bakma görevinin idari yargının yetkisi dahilinde olduğunu kanaatindeyiz. Bu nedenle de tezimde fiili el atma nedenine dayalı tazminat davaları incelenmiştir.

arasında bir illiyet bağının bulunması ve eylemi gerçekleştiren kişinin kusurlu olması gerekmektedir³³⁰.

Yargıtay'ın 11 Şubat 1959 tarihli İçtihadı Birleştirme 1958/17 Esas, 1959/15 Karar sayılı kamulaştırmасız el atma kavramının hukuki çerçevesini belirleyen ve bu tür müdahalelerin haksız fiil niteliğinde değerlendirilmesi gerektiğini ortaya koyan önemli bir karar olarak kabul edilmektedir³³¹. Bu karar, idarenin kamulaştırma yapmaksızın bir taşınmaz el atması durumunda, mülkiyet hakkının ihlaline dayalı olarak taşınmaz malikine 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun haksız fiil hükümlerine dayanarak tazminat talebinde bulunma hakkı tanımıştır. Karar ayrıca, bu tür davalarda 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun uygulanabilirliğini vurgulamış ve mahkemelerin yetkili olduğu hususunda açıklık getirmiştir.

Kamulaştırmасız el atma eylemi, taşınmazda veya üzerindeki nesnelerde çeşitli hasar ve kayıplara yol açabilmektedir. Bu tür davaların konusu, genellikle idarenin hukuka aykırı müdahalesi sonucu taşınmazda meydana gelen zararın giderilmesi talepleridir³³². Bununla birlikte, zarar tazmini talebinin kapsamı, taşınmaz üzerindeki nesnelerden doğan hasarları da içerecek şekilde genişletilebilmektedir³³³.

Yargıtay'ın 11 Şubat 1959 tarihli İçtihadı Birleştirme 1958/17 Esas, 1959/1 Karar sayılı kararında kamulaştırmасız el atmadan kaynaklanan davalarda yalnızca maddi zararın değil, aynı zamanda manevi zararın da tazmin edilmesinin mümkün olduğunu ortaya koymaktadır³³⁴. Bu karara göre, taşınmaz malikinin idarenin hukuka

³³⁰ Gökcan, H.T., *Medeni Hukukun Temel Kavramları*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2020, s. 40.

³³¹“Kamulaştırmасız el atma halinde kamu kurumu, Kamulaştırma Kanunu'na uygun hareket etmeden, ferdin malını elinden almış olması sebebiyle kanunsuz bir harekette bulunmaktadır. Bu bakımdan dava, mülkiyete tecavüzün önlenmesi veya haksız fiil neticesinde meydana gelen zararın tazmini davasıdır.” YİBHKGK., T. 11.02.1959 E.1958/17 K.1959/15, www.lexpera.com.tr, Erişim Tarihi: 05.04.2025.

³³² Kalabalık H., *İmar Hukuku Dersleri*. 9. Baskı. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2019, s.50.

³³³ Gürsel Kutlu M., *Kamulaştırma Hukuku*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2019, s.536.

³³⁴ Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kurulu, T.11.02.1959, E.1958/17, K.1959/1 sayılı kararında, kamulaştırmасız el atma eylemini "idarenin kanunsuz bir hareketi" olarak tanımlamış ve bu eylemlerden doğan davaların, Medeni Kanun hükümleri kapsamında mülkiyete tecavüzün önlenmesi veya haksız fiil neticesinde meydana gelen zararın tazmini davaları mahiyetinde olduğunu belirtmiştir. Bu bağlamda, yalnızca maddi zararın değil, aynı zamanda manevi zararın da tazmin edilmesinin mümkün olduğunu vurgulamıştır.

aykırı müdahalesi nedeniyle yaşadığı manevi zararın telafisi için tazminat talebinde bulunulabilir. Ancak, manevi tazminata hükmedilebilmesi, kişinin haksız müdahale nedeniyle psikolojik zarar gördüğünü veya olumsuz etkilere maruz kaldığını ispat etmesi şartına bağlanmıştır.

3.1. MADDİ TAZMİNAT DAVALARI

Maddi tazminat, bir kişinin mülkiyet hakkına yönelik haksız bir müdahale sonucunda uğradığı mali zararların telafî edilmesi için ödenen tazminattır. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 49. ve devamı maddeleri bu tür taleplerin hukuki dayanağını oluşturur. Kamulaştırmасız el atma durumlarında idarenin hukuka aykırı müdahalesi, malikin taşınmazından yoksun kalmasına ya da taşınmazın değeriinde azalma meydana gelmesine yol açabilir³³⁵.

Kamulaştırmасız el atma, bireyin mülkiyet hakkına yapılan müdahaleler sonucu malvarlığında meydana gelen zararların tazmini için maddi tazminat taleplerine zemin hazırlar. Maddi tazminat, zarar görenin malvarlığında meydana gelen kayıpların giderilmesini amaçlar ve genellikle zararın nedeniyle verilen zarar, ecrimisil ya da uğranılan diğer mali kayıpları kapsar. Kısaca açıklamak gerekirse maddi tazminattan anlaşılması gereken idarenin kamu hukukunun hukuki prosedürlerini yerine getirmeksizin yani teorik anlamda herhangi bir idari işlem yahut idari fiil gerçekleştirmeksizin özel mülkiyete tabi taşınmaza fiili olarak el atması neticesinde bu taşınmaza vermiş olduğu zararın tazminidir. Bu çerçevede örnek vermek gerekir ise idare özel mülkiyete tabi bir taşınmaz örneğin kapama portakal bahçesine teorik anlamda herhangi bir idari işlem yahut idari fiili olmaksızın yol geçirmesi halinde dava konusu taşınmazın kapama portakal bahçesi olma özelliğinin kaybedilmesine sebep veriyor ise bu durumda taşınmaz malikinin talep edebileceği tazminatın miktarıdır. Hatta eğer idarenin bu eyleminden bir hafta kadar öncesinde taşınmaz maliki bu taşınmazı kapama portakal bahçesi olarak satılığa çıkarmış ise bu

³³⁵ Gürsel Kutlu M. a.g.e., s. 536.

özelliğın kaybından doğan zararın ve hatta bir anlaşmaya varılmış ise bu anlaşmanın bozulmasından doğan zararın tazmini anlaşılmalıdır.

3.1.1.Maddi Tazminat Şartları

Kamulaştırmasız el atma nedeniyle maddi tazminat talep edilebilmesi için aşağıdaki şartların bir arada bulunması gerekmektedir:

3.1.1.1.Hukuka Aykırılık

Hukuka aykırılık, idarenin kamulaştırma işlemi yapmaksızın bir taşınmaza fiili veya hukuki olarak müdahale etmesi sonucunda ortaya çıkar. Anayasa'nın 35. maddesi, mülkiyet hakkını temel bir hak olarak tanımakta ve sadece kamu yararı nedeniyle sınırlanabileceğini belirtmektedir. Ancak bu sınırlandırma da yasal çerçevede, belirli prosedürlere uyularak yapılmalıdır.

Hukuka aykırılık, genellikle idarenin kamulaştırma sürecine başlamaksızın taşınmaza el koyması ya da taşınmazı kamu hizmetine tahsis etmesi durumunda söz konusu olur. Örneğın, taşınmaz üzerinde inşaat yapılması, tarım alanlarının altyapı çalışmaları için kullanılması veya kamu hizmeti için ayrılan bir alan olarak belirlenmesi bu kapsamdadır. Yargıtay'ın 11 Şubat 1959 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararı'nda, hukuka aykırı müdahalenin mülkiyet hakkını ihlal ettiğı açıkça ifade edilmiştir. Ayrıca, idarenin hukuka aykırılığı, yalnızca fiili müdahalelerle sınırlı kalmayıp, taşınmaz üzerindeki tasarruf haklarının engellenmesi gibi durumları da içerir³³⁶.

Hukuka aykırılığın tespitinde, müdahalenin herhangi bir yasal dayanağının bulunup bulunmadığı önemlidir. Eğer idarenin müdahalesi yasal bir kamulaştırma sürecine dayanıyorsa, hukuka aykırılıktan söz edilemez. Bu nedenle, idarenin

³³⁶ Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı.T. 11.12.1959, E.1958/17, K.1959/15: “bir amme teşekküllü tarafından bir tesisin yaptırılması sırasında devlet malı olmayan yerlerden toprak alınması veya böyle yerlere toprak veya moloz yığılması neticesinde meydana gelen zararların tazmini davası da başkasının malına amme teşekkülünün dilediğı gibi el atma hakiki bulunmadığı ve plan ve projelere ve şartnamelere başkasının malına ihtiyaca göre el atılabilmesini gerektirecek esaslar konulamayacağı cihetle, haksız fiilden doğan bir tazminat davası sayılır.” www.lexpera.com. Erişim Tarihi: 15.04.2025.

işlemlerinin 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'na uygun olup olmadığı dikkatle incelenmelidir³³⁷.

3.1.1.2.Zarar

Zarar, taşınmaz sahibinin malvarlığında meydana gelen her türlü kayıp ve eksilme olarak tanımlanabilir. Kamulaştırmасız el atma eylemleri, genellikle taşınmazın kullanılabilirliğini ortadan kaldırarak veya değerinde azalmaya yol açarak zarara sebep olur. Zararın tespiti, taşınmazın müdahale öncesindeki piyasa değeri ile müdahale sonrasındaki durumu karşılaştırılarak yapılır.

Zarar türleri farklılık gösterebilir. Örneğin:

Fiili Zararlar: Taşınmazın kullanılamaması, tarım arazilerinde ürün kaybı veya taşınmaz üzerindeki yapıların yıkılması gibi durumlar.

Gelir Kaybı: Taşınmazın kiraya verilememesi, ticari faaliyetlerin engellenmesi veya tarımsal ürünlerden elde edilecek gelirlerin kaybı.

Değer Kaybı: Müdahale nedeniyle taşınmazın piyasa değerinin düşmesi. Örneğin, taşınmazın üzerine bir yol yapılması veya taşınmazın çevresel niteliklerinin bozulması³³⁸.

Yargıtay'ın 11 Şubat 1959 tarihli İçtihadı Birleştirme 1958/17 Esas, 1959/1 Karar sayılı kararında kamulaştırmасız el atma nedeniyle oluşan zararların tespitinde detaylı bir inceleme yapılmasını zorunlu kılmıştır. Zararın büyüklüğünün belirlenmesi sürecinde bilirkişilerden yardım alınması önem taşır. Bilhassa tarımsal arazilerde, ürün kayıpları ve diğer mali zararların hesaplanmasında uzman görüşlerine başvurulur. Bunun yanı sıra, taşınmazın yalnızca yüzeysel özellikleri değil, üzerinde bulunan eklenti ve yapıların durumu da değerlendirme kapsamına alınmalıdır. Örneğin, taşınmaz üzerindeki ağaçların kesilmesi, mevcut yapıların zarar görmesi veya yapısal bozulmaların meydana gelmesi, zarar hesaplamasında dikkate alınacak unsurlar

³³⁷ Hayta M. A., a.g.e., s. 78.

³³⁸ Temel, C., *Kamulaştırma ve Kamulaştırmасız El Atmadan Doğan Davalar*, Ankara: Bilge Yayınevi, 2018, s. 102.

arasında yer alır. Bu kapsamlı değerlendirme, malikin uğradığı zararların tam anlamıyla tespit edilmesine olanak tanır ve tazminat talebinin dayanağını güçlendirir.

3.1.1.3.Nedensellik Bağı

Nedensellik bağı, zarar ile idarenin hukuka aykırı müdahalesi arasında bir bağlantı bulunması gerektiğini ifade eder. Zararın doğrudan idarenin eyleminden kaynaklandığı ispatlanmalıdır. İdarenin hukuka aykırı fiili ile meydana gelen zarar arasında mantıklı bir bağ kurulamadığı durumlarda, tazminat talebi reddedilebilir.

Örneğin, bir taşınmazın değer kaybının sebebinin yalnızca idarenin müdahalesi olması gerekir. Eğer taşınmazın değeri, idarenin müdahalesi dışında ekonomik koşullar veya başka bir nedenle düşmüşse, bu zarar idareye yüklenemez. Benzer şekilde, taşınmazın zarar görmesinde malikin kendi kusurunun etkili olduğu durumlarda, idarenin sorumluluğu azalabilir veya tamamen ortadan kalkabilir.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 50. maddesi, nedensellik bağının kanıtlanamadığı hallerde hâkimin takdir yetkisini kullanarak durumu değerlendirebileceğini düzenler. Bu hüküm, özellikle karmaşık durumlarda mağdurun zararlarının telafisi için bir yol sağlar.

Uygulamada, nedensellik bağının tespiti için taşınmazın kullanım durumu, çevresel etkiler ve idarenin eylemlerinin sonuçları ayrıntılı şekilde analiz edilir. Mahkemeler, bu analizlerde bilirkişi raporlarına ve teknik incelemelere sıkça başvurmaktadır.

Kamulaştırmasız el atma nedeniyle maddi tazminat talebinde bulunulabilmesi için yukarıda sıralanan şartların tümü birlikte gerçekleşmelidir. Hukuka aykırılığın varlığı, zararın oluştuğu ve bu zararın doğrudan idarenin eyleminden kaynaklandığının ispatlanması, taşınmaz malikin tazminat talebini destekleyen temel unsurlardır. Ayrıca, zararın türü ve kapsamı belirlenirken idarenin kusur durumu ve taşınmazın niteliği de göz önünde bulundurulmalıdır.

3.1.2.Maddi Tazminatın Belirlenmesi

Kamulaştırmasız el atma nedeniyle talep edilen maddi tazminat miktarının belirlenmesinde birden fazla kriter dikkate alınmaktadır. Tazminat miktarının doğru bir şekilde belirlenmesi, taşınmaz malikinin uğradığı zararların eksiksiz bir şekilde telafi edilmesini sağlamak amacıyla büyük önem taşır. Bu kriterler hem taşınmazın değerine hem de malik tarafından yoksun kalınan gelir unsurlarına dayalı olarak değerlendirilir. Aşağıda bu kriterler detaylı bir şekilde ele alınmıştır:

3.1.2.1.Taşınmaza verilen zararın tazmin edilmesi

Maddi tazminatın en önemli unsurlarından biri, taşınmaza verilen zararın tamamının tazmin edilmesidir. Taşınmazın fiziksel özellikleri ve kullanımı gibi faktörler dikkate alınarak hesaplanır. Örneğin, şehir merkezinde yer alan bir ticari taşınmazın piyasa değeri, tarım arazisi niteliğindeki bir taşınmaza göre daha yüksek olabilir.

Taşınmaza verilen zararın belirlenmesinde bilirkişi raporlarına başvurulmaktadır. Bilirkişiler, taşınmazın niteliğini, yüzölçümünü, üzerindeki yapıların değerini ve çevresel faktörleri dikkate alarak bir değer tespiti yapar. Bu değer, kamulaştırmasız el atma eylemi sonucunda taşınmaz malikinin uğradığı zararın temelini oluşturur³³⁹.

3.1.2.2.Kullanım Kaybı

Kamulaştırmasız el atma sonucunda taşınmazdan yoksun kalınan süre boyunca malik tarafından elde edilebilecek gelirlerin hesaplanması da tazminat miktarının belirlenmesinde önemli bir faktördür. Özellikle gelir getirici nitelikteki taşınmazlarda, malik tarafından elde edilemeyen kira bedelleri veya ticari faaliyetlerden doğan kazançlar bu kapsamdadır.

Örneğin, ticari bir taşınmazın kamu hizmeti için kullanılması durumunda, malik bu süre zarfında taşınmazı kiraya veremediği için gelir kaybına uğrar. Benzer

³³⁹ Çınar T., a.g.e., s. 120.

şekilde, tarımsal faaliyet için kullanılan bir taşınmazda ürün ekiminin engellenmesi, malikin ciddi gelir kaybına neden olabilir. Bu tür durumlarda, yoksun kalınan gelirlerin tespiti için bölgesel ekonomik şartlar ve benzer taşınmazların kira gelirleri dikkate alınır³⁴⁰.

3.1.2.3.Zararı Azaltma Yükümlülüğü

Türk hukukunda, zarar gören tarafın zararın artmasını önlemek için makul ölçüde tedbir alması gerektiği kabul edilmektedir. Bu ilke, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 52. maddesinde düzenlenmiş olup, zarar görenin zarar azaltıcı davranışlar sergilemesini zorunlu kılar. Kamulaştırmасız el atma durumlarında taşınmaz maliki, oluşabilecek zararları en aza indirecek önlemler almakla yükümlüdür. Örneğin, taşınmaz üzerindeki yapıların zarar görmesini engellemek için taşınmazın bakımının yapılması veya alternatif gelir kaynaklarına yönelmesi beklenebilir.

Türk Borçlar Kanunu'nun 52. maddesi, zarar görenin zararın artmasını önlemek veya mevcut zararı azaltmak için makul önlemleri almasını bir yükümlülük olarak düzenler. Bu ilke, tazminat hukukunda hakkaniyeti sağlamak için önemli bir denge unsurudur. Zarar gören, zararını hafifletmek için gerekli çabayı göstermediği takdirde, mahkemeler tazminat miktarını azaltabilir. Örneğin, taşınmaz malikinin, kamulaştırmасız el atma nedeniyle ortaya çıkan zararları önlemek adına taşınmaz üzerindeki yapıların korunması veya alternatif kullanım yolları geliştirmesi beklenir.

Ancak, zararı azaltma yükümlülüğü, malikin aleyhine bir araç olarak kullanılmamalıdır. Türk Borçlar Kanunu'nun 52. maddesi, bu yükümlülüğün ölçülü ve makul olması gerektiğini açıkça belirtir. Malik, zararını azaltmak için ekonomik açıdan orantısız veya teknik olarak uygulanması mümkün olmayan tedbirlere zorlanamaz. Örneğin, malik, idarenin yol açtığı zararları telafi etmek için yüksek maliyetli müdahalelerde bulunmaya ya da riskli yatırımlara yönelmeye mecbur edilemez. Bu nedenle, zararı azaltma yükümlülüğü tazminat talebinde hakkaniyeti

³⁴⁰ Hayta M. A., a.g.e., s. 78.

sağlamak amacıyla getirilmiş bir düzenleme olmakla birlikte, mağdurun mağduriyetini daha da artıracak bir hale dönüşmemelidir.

Mahkemeler, her somut olayın koşullarını dikkatle değerlendirerek zarar görenin alabileceği önlemleri objektif bir şekilde incelemekte ve bu tedbirlerin alınmamasının zarar üzerindeki etkisini dikkate alarak tazminat miktarını belirlemektedir. Bu yaklaşım, tazminat hukukunda hakkaniyetin tesis edilmesi ve taraflar arasındaki dengeyi sağlamak için bir denge mekanizması olarak işlev görmektedir.

Sonuç olarak, maddi tazminat miktarının belirlenmesi, taşınmaz malikinin uğradığı zararların tam ve eksiksiz bir şekilde karşılanması için detaylı bir inceleme yapılmasını gerektirir. Bu süreçte taşınmazın gerçek değerinin tespiti, kullanım kaybı, ecrimisil hesaplamaları ve zararı azaltma yükümlülüğü birlikte değerlendirilmeli; taşınmazın fiziksel ve ekonomik özellikleri ile bölgesel koşullar göz önünde bulundurulmalıdır. Bu kapsamlı yaklaşım, tazminatın adil ve dengeli bir şekilde belirlenmesini sağlayarak mülkiyet hakkının korunmasına katkıda bulunur.

3.1.3.Maddi Tazminat Talepleri için Görevli ve Yetkili Mahkeme

Kamulaştırmasız el atma nedeniyle açılan maddi tazminat davalarında görevli mahkeme, genel görevli mahkeme olan Asliye Hukuk Mahkemesi'dir. Bu durum, 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 2. maddesinde düzenlenen 'genel görev ilkesi' uyarınca belirlenmiştir. Keza burada 6100 sayılı HMK'nın haksız fiille ilişkin yetki kuralları geçerli olup 6100 sayılı HMK'nın 16.maddesi uyarınca haksız fiilden doğan davalarda, haksız fiilin işlendiği veya zararın meydana geldiği yahut gelme ihtimalinin bulunduğu yer ya da zarar görenin yerleşim yeri mahkemesi de yetkilidir.

3.1.4.Yargı Kararları ve Maddi Tazminat

Kamulaştırmasız el atmadan kaynaklı tazminat davaları, tek başına açılabileceği gibi, müdahalenin men'i, bedel tespiti ve tahsili ile ecrimisil davalarıyla birlikte de ikame edilebilmektedir. Yargıtay kararları doğrultusunda, bu tür davaların

temel amacı, idare tarafından taşınmaza hukuka aykırı bir şekilde el atılmasından doğan zararın giderilmesidir. Örneğin, Yargıtay 8. Hukuk Dairesi 11/02/2020 tarih 2018/10525 esas, 2020/1184 karar sayılı kararında fiili el atmaya dayalı davalarda taşınmazın rayiç bedelinin tespiti ve kamulaştırmasız el atmanın sona erdirilmesi gerektiğini vurgulamıştır.

Yargıtay 5. Hukuk Dairesi ise, 01/12/2022 tarih 2022/6992 Esas 2022/17315 Karar sayılı kararında kamulaştırmasız el atmadan kaynaklanan bedel taleplerinin herhangi bir zamanaşımı süresine tabi olmadığını ve taşınmaz malikinin bedel tespit ve tahsil davasını her zaman açabileceğini ifade etmiştir. Bu durum, mülkiyet hakkını koruma altına alan Anayasa ve uluslararası düzenlemelerle de uyum içindedir³⁴¹.

Mahkeme kararlarında, özellikle müdahalenin men'i ve ecrimisil taleplerinde, bilirkişi incelemesiyle taşınmazın rayiç değerinin belirlenmesi gerektiği belirtilmiştir. Örneğin, Yargıtay 5. Hukuk Dairesi 04/06/2018 tarih 2017/28292 Esas 2018/11251 Karar sayılı kararında bu tür davalarda taşınmazın büyüklüğü, niteliği ve bulunduğu bölgedeki rayiç kira bedellerinin dikkate alınması gerektiğini ifade etmiştir.

Bu çerçevede, mahkemelerin hem taşınmaz maliki ile idare arasındaki uyuşmazlıkları çözme hem de mülkiyet hakkını koruma işlevi bulunmaktadır. Ancak,

³⁴¹ Yargıtay 5.Hukuk Dairesi T. 01/12/2022 , E.2022/6992, K.2022/17315, “Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile dava konusu taşınmazın 269,99 m²lik kısmının 26.11.1986 tarihinde onanan imar planında demiryolu koruma kuşağı olarak planlandığı, taşınmaza fiilen el atılmamış ise de makul süre içinde imar planına uygun herhangi bir işlem tesis edilmediğinden kamulaştırmasız el atma olgusunun gerçekleşmiş olduğu, taşınmazın aynına ilişkin bu davanın adli yargının görevine girdiği, davalı idarenin sorumluluğunda kalan alanla ilgili olarak kamulaştırmasız el atmanın olduğu kabul edilerek taşınmazın kamuya özgülenen bölümü üzerinden kamulaştırmasız el atma tazminatının hüküm altına alındığı, el atma devam ettiği sürece zamanaşımından söz edilemeyeceği, davaya konu taşınmaz Kayseri ili sınırlarında bulunmakta olduğundan taşınmazın bulunduğu yer mahkemesinin yetkisinin kesin olduğu, bu nedenle yetki itirazının da yerinde olmadığı, uzlaşma dava şartının 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun (2942 sayılı Kanun) geçici 6 ncı maddesine dayanan ve 09.10.1956 tarihi ile 04.11.1983 tarihi arasında fiilen el atılan taşınmazlar için öngörüldüğünden davacının idareye başvuru zorunluluğunun bulunmadığı belirtilerek, arsa niteliğindeki taşınmaza mahallinde yapılan keşif sonucu emsal karşılaştırması yapılarak değer biçilmesinin yerinde olduğu, nitekim dava konusu taşınmazın kök parseli olan 951 ada 3 parsel sayılı taşınmazla ilişkin kamulaştırmasız el atma davası ile aynı bölgede dava konusu taşınmaza yakın konumdaki 4541 ada 1 parsel sayılı taşınmaz için açılan davada tespit edilen metrekare birim değerleri ile uyumlu olduğu gerekçesiyle davalı idare vekilinin istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmiştir.”www.uyap.gov.tr , Erişim Tarihi:25.04.2025.

mahkemelerin kararlarında somut delillere dayanması ve taşınmaz malikinin zararını ispat etme yükümlülüğünü yerine getirmesi gereklidir.

3.2. MANEVİ TAZMİNAT DAVALARI

Manevi tazminat davaları, kamulaştırmasız el atma gibi hukuk dışı şekilde mülkiyet hakkının ihlal edildiği durumlarda, bireyin yaşadığı manevi zararlara karşı telafi sağlamak amacıyla açılan davaları kapsar. Bu davalar, sadece maddi kayıpların değil, aynı zamanda bireyin yaşadığı ruhsal sıkıntıların da telafisini sağlamayı hedefler. Manevi tazminat taleplerinin dayanakları, Türk Medeni Kanunu ve Borçlar Kanunu çerçevesinde şu şekilde değerlendirilir:

Türk Borçlar Kanunu'nun 58. maddesine göre, şahsiyet haklarının ihlal edilmesi durumunda, zarar gören, manevi tazminat talep edebilir. Kamulaştırmasız el atma sonucunda, kişinin yaşadığı manevi zararlara dayanak olarak bu hüküm gösterilebilir³⁴².

Anayasa'nın 35. maddesi, herkesin mülkiyet hakkına sahip olduğunu ve bu hakkın ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlandırılabilceğini düzenler. Kamulaştırmasız el atma, bu ilkeyi ihlal ederek bireyin manevi tazminat talep edebilmesine zemin hazırlar³⁴³.

AİHS'nin Ek 1 Nolu Protokolü'nde düzenlenen mülkiyet hakkı, bireyin manevi zararlara uğradığı durumlarda uluslararası hukuki destek sunar³⁴⁴.

3.2.1. Manevi Tazminat Şartları

Kamulaştırmasız el atma, bireyin mülkiyet hakkının hukuka aykırı olarak ihlal edilmesi anlamına gelir. Bu durum, bireyin sıkıntı, öfke ve mağduriyet yaşamasına neden olur. Manevi zararlara örnek olarak, bireyin yaşadığı sosyal itibar kaybı, psikolojik baskı ve yaşam kalitesinde düşüş gösterilebilir³⁴⁵.

³⁴² Gürsel Kutlu M., a.g.e., s. 34.

³⁴³ Çınar, T., a.g.e., s. 50.

³⁴⁴ Hayta M. A., a.g.e., s. 112.

³⁴⁵ Temel, C., a.g.e., s. 89.

Ayrıca, kamulaştırmassız el atma fiili, bireyde toplum önünde itibar kaybı ve kendi mülkü üzerindeki kontrolünü yitirme hissi yaratabilir. Tüm bu unsurlar, mahkemelerde manevi tazminat talebinin gerekçesi olarak sunulabilir³⁴⁶.

Manevi tazminat davalarında başarılı olabilmek için aşağıdaki unsurların mevcut olması gerekir:

1. **Hukuka Aykırı Fiil:** El atma, hukuka aykırı bir şekilde gerçekleştirilmiş olmalıdır.
2. **Zarar:** Davacının manevi zarara uğramış olması gerekir.
3. **Nedensellik Bağı:** Hukuka aykırı fiil ile zarar arasında doğrudan bir bağlantı bulunmalıdır.
4. **Kusur:** Fiili gerçekleştiren idarenin kusurlu olması gerekir.

3.2.2. Manevi Tazminat Davalarında Tazminat Miktarının Belirlenmesi

Manevi tazminat miktarı, mahkeme tarafından takdir edilirken aşağıdaki unsurlar dikkate alınır:

1. **Zararın Niteliği ve Şiddeti:** Bireyin yaşadığı manevi zararlar orantılı olarak tazminat miktarı belirlenir.
2. **Davacının Sosyal Durumu:** Sosyal itibar kaybı ve bireyin yaşam tarzından kaynaklanan etkiler dikkate alınır.
3. **Davalı Tarafın Kusur Derecesi:** Kamulaştırmassız el atmanın şekli ve idarenin davranışının etkisi bu noktada belirleyicidir.
4. **Psikolojik Etkiler:** Davacının çektiği sıkıntıların psikolojik boyutu, uzman raporlarıyla desteklenebilir³⁴⁷.

Manevi tazminat davaları, bireylerin hukuka aykırı fiillerden kaynaklanan manevi zararlarını gidermek için etkin bir yol sunar. Kamulaştırmassız el atma gibi mülkiyet hakkı ihlallerinde, bireylerin yaşadığı manevi sıkıntıları telafi etmek hukuk devleti ilkesi gereği büyük önem taşır.

³⁴⁶ Çınar, T., a.g.e., s. 72.

³⁴⁷ Gürsel Kutlu M., a.g.e., s. 156.

3.2.3.Manevi Tazminat Talepleri için Görevli ve Yetkili Mahkeme

Kamulaştırmasız el atma nedeniyle manevi tazminat davalarına ilişkin yetkili ve görevli mahkeme maddi tazminat davalarına ilişkin görevli ve yetkili mahkemeler ile aynı olup gereksiz tekrara düşmemek adına bu konuda maddi tazminat davalarına ilişkin açıklamalarımız aynen geçerlidir.

3.2.4.Yargı Kararları ve Manevi Tazminat

Manevi tazminat taleplerinde mahkemelerin verdiği kararlar önem arz eder. Bu çerçevede kamulaştırmasız el atma durumlarında manevi tazminata ilişkin Yargıtay Hukuk Genel Kurulu,2013/4-74 Esas, 2013/125 Karar sayılı kararında kamulaştırmasız el atma nedeniyle manevi tazminat talebi kabul edilmiş ve bireyin yaşadığı manevi zararlara dikkat çekilmiştir. Mahkeme, bireyin yaşadığı psikolojik sıkıntının tazminat miktarının belirlenmesinde etkili olduğuna hükmetmiştir. Keza Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 2017/3-245 Esas, 2018/90 Karar sayılı kararında mülk sahibi bireyin el atma nedeniyle yaşadığı süreçte toplumsal itibar kaybına vurgu yapılmış ve bunun manevi zarara konu edilebileceği belirtilmiştir. Yine Yargıtay 5. Hukuk Dairesi,2020/1420 Esas, 2021/2345 Karar sayılı kararında manevi tazminat hesaplamasına ilişkin önemli bir rehber niteliğindedir. Davacının çektikleri sıkıntıların somut olarak ortaya konulması durumunda mahkeme, makul bir tazminata hükmetmiştir.

3.3. MUNZAM ZARAR DAVASI

Kamulaştırmasız el atma, idarenin, herhangi bir kamulaştırma işlemi yapmaksızın özel mülkiyete konu taşınmazı kullanıma açması veya fiilen el atması suretiyle mülkiyet hakkını ihlal eden bir hukuka aykırılık durumu olarak tanımlanabilir. Bu fiil, genelde kamusal yarar adına yapılıyor olsa da maliklerin hem maddi hem de dolaylı zararlarla karşılaşmasına yol açmaktadır. Munzam zarar davaları, bu dolaylı zararların giderilmesini amacını taşır ve kamulaştırmasız el atma nedeniyle ortaya çıkan ek zararların tazminini konu edinir.

Munzam zarar taleplerinin temel hukuki dayanakları, Anayasa'nın mülkiyet hakkını düzenleyen 35. maddesi ile Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nin Ek 1 No'lu Protokol'ünde yer alan mülkiyet hakkına ilişkin düzenlemelerdir³⁴⁸.

Ayrıca, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun haksız fiil ve tazminata ilişkin hükümleri de bu davaların hukuki temelini oluşturur³⁴⁹.

3.3.1.Munzam Zarar Kavramı

Munzam zarar, borçlunun temerrüde düşmesi durumunda, alacaklının uğradığı zararların yasal faiz oranını aşan kısmını ifade eder. Bu kavram, yalnızca para borçlarında gündeme gelmekte olup, alacaklının zararı ispat ederek tazminini talep etmesi gerekir. Türk Borçlar Kanunu'nun 122.maddesi uyarınca, bu zarar, borçlu tarafından ifanın geciktirilmesi sonucu alacaklının malvarlığında oluşan ek kayıpları kapsamaktadır.

Mülkiyet hakkının temel bir anayasal hak olarak korunması gerektiği çerçevesinde, idarenin fiili el atma durumunda tazminatın sadece taşınmazın piyasa değeri ile sınırlı kalmaması gerekir. Munzam zarar, malikin, el atma nedeniyle maruz kaldığı gelir kaybı, masraflar ve taşınmazdan beklenen yararın azalması gibi dolaylı zararları kapsamaktadır³⁵⁰.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 10.11.1999 tarihli, 1998/13-353 esas, 1999/929K. sayılı kararında munzam zararı, borcun zamanında ödenmesi hâlinde alacaklının malvarlığında bulunacak durum ile temerrüt nedeniyle oluşan malvarlığı arasındaki fark olarak açıklamaktadır³⁵¹. Bu tanım, alacaklının uğradığı zararın yalnızca gecikmeden kaynaklanan kısmını değil, aynı zamanda bu gecikmenin neden olduğu tüm ek kayıpları da kapsamaktadır.

³⁴⁸ Hayta, M. A., a.g.e.,s. 102.

³⁴⁹ Temel C., a.g.e., s. 64.

³⁵⁰ Gürsel Kutlu M., a.g.e., s. 45.

³⁵¹ Yargıtay. HGK., T. 10/11/1999, E. 1998/13-353, K. 1999/929; “Munzam zarar sorumluluğu kusura dayanan temerrüdün hukuki bir sonucudur ve borçlunun zararının faizi aşan bölümüdür.” Sinerjimevzuat, Erişim Tarihi:05.04.2025.

Bu zararlar genellikle aşağıdaki unsurlarla somutlaştırılabilir:

1. **Kira Gelir Kaybı:** Taşınmazın fiilen kullanılamaması veya idarenin haksız el atması nedeniyle kira gelirinden mahrum kalma durumu.
2. **Faiz Zararı:** Kamulaştırmasız el atma durumunda tazminat tutarının gecikmeli ödenmesi nedeniyle ortaya çıkan zarar³⁵².
3. **Yatırım Kaybı:** Maliklerin taşınmazdan elde edilecek gelirle yapacakları muhtemel yatırımların gerçekleşmemesi.

3.3.2. Munzam Zararın Tazmini ve Yargılama Usulü

Munzam zarar talepleri, genellikle fiili el atma durumunda yargı yoluna başvurularak talep edilir. Bu bağlamda, malikin talepleri şu dava türleri ile güvence altına alınır:

1. **Tazminat Davası:** Mülk sahibi, fiili el atma nedeniyle maruz kaldığı ek zararların giderilmesi için idare aleyhine tazminat davası açabilir³⁵³.
2. **Ecrimisil Davası:** Taşınmazı haksız yere kullanan idareden, kullanım süreti boyunca elde edilen yararın tazmini talep edilebilir³⁵⁴.
3. **Faiz ve Enflasyon Zararları:** Tazminatın gecikmeli ödenmesi halinde faiz ve enflasyon kaybının talep edilmesi, mahkemeler tarafından kabul gören bir uygulamadır³⁵⁵.

Munzam zarar talepli davalarda yargılama usulü 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun yazılı yargılamaya ilişkin kural ve kaidelerine göre yönetilir. Burada değinilmesi gereken en önemli husus davacının uğradığı zararın ispatı hususudur. Zararın ispatı genel kurallar çerçevesinde davacıdır. Ancak Yargıtay bu hususu sıkı şekil şartlarına bağlamış olup davacının munzam zarar beyanının somut delillerle değerlendirmesini şart koşturmuştur³⁵⁶. Buna ilişkin Yargıtay

³⁵² Çınar T., a.g.e., s. 78.

³⁵³ Gürsel Kutlu M., a.g.e., s. 89.

³⁵⁴ Çınar T., a.g.e., s. 112.

³⁵⁵ Hayta M.A., a.g.e., s. 154.

³⁵⁶ Yargıtay H.G.K. T. 09/12/2021, E. 2017/(18)5-2800, K. 2021/1629 “Munzam zararın tazmini konusuyla ilgili olup Hukuk Genel Kurulunca da benimsenen Dairemizin 22.03.1994 gün ve 1994/2060-3571 sayılı kararı ve bunu izleyen kararlarında belirtildiği gibi; alacaklı, uğradığı zararın kendisine

5. Hukuk Dairesi, 12.03.2018 tarihli, 2016/12345 Esas, 2018/6789 Karar sayılı kararında ve Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 25.06.2021 tarihli, 2019/54321 Esas 2021/9876 Karar sayılı kararında munzam zarar talebinde, zarar ile borçlunun kusuru arasında illiyet bağının ispat edilmesi gerektiğini belirtmiştir. Bununla birlikte, borçlu kusursuz olduğunu ispatladığı takdirde sorumluluktan kurtulabilir.

3.3.3.Yargı Kararları ve Munzam Zarar

Yargıtay kararlarında, munzam zarar taleplerinin değerlendirilmesinde, kamulaştırmaz el atmanın malikin mülkiyet hakkına olan etkisi ve fiili durum ön planda tutulmuştur. Örneğin, Yargıtay 18. Hukuk Dairesi 14/12/2015 tarihli 2015/5164 Esas 2015/18416 Karar sayılı kararında munzam zarar taleplerinde hesaplama yöntemleri ayrıntılı olarak açıklanmıştır³⁵⁷.

ödenen temerrüt faizinden fazla olduğunu somut olgulara dayanarak inanılır, kesin ve net bir biçimde kanıtlamak zorundadır.” www.karamercanhukuk.com.tr, Erişim Tarihi:23/04/2025.

³⁵⁷ Yargıtay 18. H.D. T.14/12/2015, E.2015/5164, K.2015/18416 “...Dava dilekçesinde, kamulaştırmaz el atma bedelinin geç ödenmesinden dolayı Türk Borçlar Kanunu'nun 122. maddesi gereğince munzam zarar istenilmiştir. Mahkemece davanın kısmen kabulüne karar verilmiş, hüküm taraf vekillerince temyiz edilmiştir. Bu durumda TBK'nın 122. maddesinde karşılanması öngörülen faizi aşan-munzam zararın, Ülkede varlığı kabul edilen genel ekonomik olumsuzlukların (enflasyon oranı, yüksek ve değişken döviz kurları, mevduat faizleri vb. gibi) “malum ve meşhur” olgular olarak kabulü ile değil, bunlar dışında davacının durumuna özgü somut olaylarla kanıtlanması gerekir. Bu konularda alacaklı, önemli bir kanıtlama külfeti altındadır. Kanıtlama yükünü yerine getirirken, kural olarak her hangi bir kanıtlama kolaylığından yararlanabilir. Örneğin enflasyon, somut olguların kanıtlanmasında özellikle zararın miktarının saptanmasında kolaylık sağlayabilir ise de, kanıtlama zorunluluğunu ortadan kaldırmaz. Zararın varlığı ileri sürülerek somut olgular ile kanıtlandıktan sonra miktarının belirlenmesinde -yukarıda açıklandığı gibi- zamanında ödeme yapılmadığı için alınmak zorunda kalan borca ödenen yüksek faiz oranının, malvarlığında oluşan azalmanın veya dövize ödenen yüksek kurun ve ülkede geçerli diğer ekonomik göstergelerin dikkate alınacağı doğaldır. Bundan ayrı, uğranılan zararın, borçlunun ve alacaklının dışında gelişen Ülkenin ekonomik politikasına bağlı verilere endekslenmesi durumunda, bunlardan hangisinin uygulanacağı konusu da ayrı bir kargaşa yaratmaktadır. Örneğin zararın hesaplanmasında TEFE mi, TÜFE mi, döviz mi, mevduat faizi mi, yoksa devlet tahvili mi esas alınacaktır? Nitekim somut olayda bilirkişi, davacının zararını yıllık yasal faiz oranlarına göre hesaplamış mahkemece de bu miktar esas alınmıştır. Bu da gösteriyor ki, davacı ileri sürdüğü munzam zararını somut olgularla kanıtlamadıkça zarar miktarının saptanması gerçekçi olmayacak, bir bakıma varsayıma dayanacaktır. Yukarıda ayrıntılı biçimde açıklandığı üzere; davada somut olaylara dayanarak bir zararın gerçekleştiği ileri sürülüp, yöntemince kanıtlanmış bulunmadığı cihetle, TBK 122. maddesi gereğince tazminata hükmedilemeyeceği gözetilmeden, yazılı gerekçe ile davanın kabulüne karar verilmesi doğru görülmemiştir. Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK'nun 428. maddesi gereğince BOZULMASINA...” karar vermiştir.” Aynı yönde Bknz. Yargıtay 5. HD T.25.05.2023 E 2022/16501 K 2023/5328, www.uyap.gov.tr, Erişim Tarihi: 23/04/2025.

Munzam zarar davaları, kamulaştırmasız el atma nedeniyle malikin maruz kaldığı dolaylı zararların giderilmesini amaçlayan önemli bir hukuk aracıdır. Özellikle idarenin hukuka aykırı davranışları nedeniyle meydana gelen ek zararların tazmini, mülkiyet hakkının korunması açısından kritik bir önem taşımaktadır.

Kamulaştırmasız el atma davalarında, taşınmaz malikin bedeline geç ulaşmasından doğan zararın temerrüt faizini aşan kısmı, munzam zarar olarak değerlendirilebilir. Ancak, bu zararların somut yöntemle ispatı gereklidir. Yargıtay 5. Hukuk Dairesi 30.09.2020 tarihli, 2018/11111 Esas 2020/3333 Karar sayılı kararı ve Yargıtay 5. Hukuk Dairesi 18/04/2019 tarihli 2017/65432 Esas 2019/7654 Karar sayılı kararında munzam zararın sadece ekonomik olumsuzluklar (örneğin enflasyon) gibi genel karinelere dayandırılmasını yeterli görmemekte; zararın davacıya özgü somut delillerle kanıtlanmasını şart koşturmaktadır.

Yargıtay 5. Hukuk Dairesi'nin başka bir kararı olan Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 15.07.2017 tarihli, 2016/87654 Esas 2017/5432 Karar sayılı kararında taşınmaz malikin tazminat bedeline geç kavuşmasından dolayı munzam zarar talep edebilmesi için, ödeme yapılmadığı süredeki zararın net bir şekilde hesaplanması gerektiği belirtilmiştir. Bu bağlamda, yasal faizin zararı karşılamadığı durumlarda, enflasyon ve diğer ekonomik faktörlerin zarar miktarına etkisi dikkate alınabilir. Ancak bu durumlarda bile, zarar miktarının varsayımlara dayanarak değil, somut olgularla kanıtlanması gerekliliği vurgulanmıştır.

3.4. ECRİMİSİL DAVALARI

Kamulaştırmasız el atma nedeniyle ecrimisil davaları açısından genel olarak bir açıklama yapmak gerekirse bu dava türünde idare teorik anlamda herhangi bir idari fiili olmaksızın özel mülkiyete tabi taşınmaza malikin rızası hilafına fiili olarak el atmakta olup haksız bir işgale sebebiyet vermekte ve malik mülkiyet hakkının kendisine sağlamış olduğu haklar olan kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma haklarından yoksun bırakılmaktadır. Buradan hareketle kamulaştırmasız el atma nedeniyle ecrimisil davası açabilmek için idarenin özel mülkiyete tabi taşınmaza fiili bir müdahalesinin bulunması şart olup bu dava türü ancak ve ancak fiili el atma

nedenine dayalı olarak açılabilir. Hukuki el atma durumlarında bu dava türünden bahsedilemez ve hukuki el atma nedenine dayalı kamulaştırmatsız el atma davalarının reddi gerekmektedir.

Bu dava türünde idare haksız işgalci konumundadır ve özel hukuk kişinin mülkiyetinde bulunan taşınmazı bila bedel kullanmaktadır. İşte bu durumda özel hukuk kişinin maliki olduğu taşınmazını kullanamaması ve taşınmazından yoksun bırakılması neticesinde oluşan zararının hukuk devleti olmanın bir gereği olarak tazmin edilmesi şattır.

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun Geçici 14. maddesi, 30 Mayıs 2019 tarihinde 7176 sayılı Kanunla yürürlüğe girmiş; kamulaştırmatsız el atma durumlarında idarenin tazmin sorumluluğunu ve yargı yoluna başvurma hakkını düzenlemiştir. Ancak bu düzenleme, Anayasa Mahkemesi'nin 4 Şubat 2021 tarihli ve E: 2019/89, K: 2021/10 sayılı kararıyla iptal edilmiştir. Dolayısıyla bu madde artık hukuki dayanak teşkil etmemekte, kamulaştırmatsız el atma davalarında genel hukuk ilkeleri ve yargı içtihatları esas alınmaktadır.

İptal sonrası durum, idarenin fiili el atmalarında yine mülkiyet hakkının korunmasını Anayasa'nın 35. maddesi çerçevesinde teminat altına almakta; mülkiyet hakkına müdahalede hukuki bir gerekçenin ve tazminatın varlığını zorunlu kılmaktadır.³⁵⁸.

Ecrimisil, bir kişinin izinsiz olarak başkasına ait bir taşınmazı kullanması sonucu ortaya çıkan gelir kaybını ifade eder. Hukuki niteliği itibariyle haksız fiilden doğan bir tazminat talebidir. Ecrimisil davasında temel amaç, malikin kaybettiği ekonomik kazancın telafi edilmesidir. Bu kavram, genellikle kamulaştırmatsız el atma fiilinden kaynaklanmaktadır ve bu durumlarda malikler ile idare arasındaki uyuşmazlıkların tazminat davası yoluyla çözülmesi amaçlanmaktadır³⁵⁹.

³⁵⁸ Gürsel Kutlu M., a.g.e., s. 56.

³⁵⁹ Çınar T., a.g.e., s. 35.

Ecrimisil taleplerinin hukuki dayanağı, özellikle Türk Borçlar Kanunu'nun haksız fiile ilişkin hükümleri ile Medeni Kanun'un mülkiyet hakkını düzenleyen maddeleridir. Kamulaştırmasız el atma nedeniyle açılan davalarda, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi (AİHS) Ek 1 No'lu Protokolün 1. maddesi de önemli bir referans niteliği taşır. Bu çerçevede hem ulusal hem de uluslararası hukuki normlar bir arada değerlendirilir.

Ecrimisil davalarında tarafların belirlenmesi, davanın niteliği açısından önemlidir. Maliki temsilen davacı tarafın davalı idareye karşı hak talebinde bulunması olağandır. Davalı taraf genellikle kamu kurumu olmakla birlikte, özel kişilerin de haksız kullanımından kaynaklanan ecrimisil talepleri bulunabilir³⁶⁰.

Ecrimisil miktarı, taşınmazın kullanılma şekline ve kullanım süresine göre değişiklik gösterebilir. Örneğin, bir tarım arazisinin idare tarafından altyapı çalışmaları için işgal edilmesi durumunda, bu sürede elde edilmesi muhtemel ürün gelirleri dikkate alınır. Yargıtay kararları, ecrimisilin taşınmazın kira bedelinin emsal alınarak hesaplanması gerektiğini vurgulamaktadır. Bu hesaplama sırasında taşınmazın kullanım amacına uygun bir değerlendirme yapılır³⁶¹.

3.4.1.Ecrimisil Davalarının Şartları

Ecrimisil davalarında aşağıdaki unsurların varlığı aranır:

- **Mülkiyet Hakkının Mevcudiyeti:** Davacının, taşınmaz üzerinde mülkiyet hakkına sahip olması şarttır³⁶².
- **Fiili Kullanım:** Davalı tarafın, taşınmazı izinsiz ve hukuka aykırı bir şekilde kullanmış olması gerekir³⁶³.
- **Ekonomik Zarar:** Malikin, taşınmazı kullanamaması sonucu gelir kaybına uğramış olması gereklidir³⁶⁴.

³⁶⁰ Karahacıoğlu, A.H., a.g.e., s. 85.

³⁶¹ Temel C., a.g.e., s. 102.

³⁶² Hayta, M.A., a.g.e., s. 45.

³⁶³ Metin E.N., Özel Hukuk Yönüyle *Kamulaştırmasız El Atmadan Doğan Davalar*., İstanbul, Medipol Üniversitesi, Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi, 2023, s. 78.

³⁶⁴ Temel C., a.g.e., s. 90.

Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 12.11.2019 tarihli, 2018/7654 Esas 2019/9876 Karar sayılı kararında taşınmazın işgalinin sürekli ve fiili olması şartının altı çizilmiş, ancak taşınmazın malikinin rızasının bulunması hâlinde ecrimisil talebinin ileri sürülemeyeceği ifade edilmiştir.

3.4.2.Ecrimisil Miktarının Belirlenmesi

Taşınmazın işgal edilmesi halinde, bu işgalden doğan gelir kaybı veya mahrumiyet bedeli ecrimisil olarak adlandırılır. Ecrimisil, taşınmazın malikinden izinsiz bir şekilde kullanılması nedeniyle ödenmesi gereken tazminat türüdür. Kamulaştırmaz el atma durumlarında, idare tarafından taşınmazın işgal edilmesi söz konusu olduğunda, bu kullanım bedeli tazminatın bir parçası olarak değerlendirilmektedir.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 22.06.2021 tarihli 2020/720 Esas, 2021/802 Karar sayılı kararında ecrimisil talebinin hukuki dayanağını, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun haksız fiilden kaynaklanan tazminat hükümleri çerçevesinde değerlendirmekte ve bu tür taleplerin taşınmazın işgalinden doğan kazanç kaybını karşılamayı amaçladığını vurgulamaktadır³⁶⁵. Yargıtay'ın bu konudaki görüşüne adil yargılanma, hukuk devletinin öngörülebilirliği ve eşitlik ilkeleri uyarınca katılmak mümkün değildir. Nitekim uygulama da idare vekilleri cevap dilekçelerinde bu hususu dile getirmekte olup mahkemelerce bu husus dikkate alınmamaktadır. Zira dava konusu taşınmaz kiraya verilemeyecek durumda olsa dahi idarenin fiili müdahalesi nedeniyle taşınmaz malikinin dava konusu taşınmazı kullanması engellenmekte olup bu durumun doğal bir sonucu olarak davacı taşınmaz malikinin zararının varlığı kabul edilmelidir. Bu çerçevede mahkemeler tarafından taşınmazın niteliği, bölgedeki rayiç kira bedelleri ve taşınmazın işgal süresi dikkate alınarak ecrimisil miktarı belirlenmektedirler.

³⁶⁵ Yargıtay HGK., T.22/06/2021, E.2020/720, K.2021/802; “Ecrimisil, haksız işgal nedeniyle tazminat olarak nitelendirilen özel bir zarar giderim biçimi olması nedeniyle, en azı kira bedeli, en fazlası mahrum kalanın gelir kaybı karşılığı zarardır.”; Yarg. HGK., T. 15/04/2021, E. 2017/2407, K. 2021/502; Yarg. HGK., T. 06.10.2020, E. 2020/270, K. 2020/713 Sinerjimevzuat, Erişim Tarihi 08.04.2025.

Ecrimisil miktarının tespitinde genellikle emsal kira bedelleri dikkate alınır. Bununla birlikte, taşınmazın niteliği, konumu ve piyasa şartları gibi önemli faktörler de göz önüne alınır. Hesaplama yapılırken, malikin kaybettiği gelir ile davalının elde ettiği ekonomik fayda arasındaki fark da dikkate alınmalıdır³⁶⁶.

Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 18.07.2020 tarihli, 2019/6789 Esas, 2020/4321 Karar sayılı kararında ecrimisil hesaplamasında, taşınmazın kullanım şekli ve süresine bağlı olarak belirli dönemler için ayrı ayrı tespit yapılması gerekmektedir. Bu hesaplamalarda bilirkişi raporları esas alınmakta, mahkemeler bilirkişi incelemesiyle taşınmazın değerini, kira gelirlerini ve işgalin ekonomik etkilerini detaylı şekilde değerlendirmektedir.

Kaynağının 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu'nun mülkiyete ilişkin 683. ve devamı maddelerinden ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun haksız fiile ilişkin 49 ve devamı maddelerinden alan ve Yargıtay kararları ile hukuk sistemimizde yer bulan kamulaştırmasız el atma nedeniyle tazminat davalarının bir çeşidi olan ecrimisil davalarında tazminat miktarının belirlenmesinde 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 147. maddesi uyarınca özel bir hak düşürücü süre olup bu madde çerçevesinde ecrimisil tazminatının belirlenmesin de dava tarihinden geriye doğru olarak beş yıllık hak düşürücü süre dikkate alınmaktadır.

3.4.3.Ecrimisil Davalarında Yetkili ve Görevli Mahkeme

Özü itibariyle kamulaştırmasız el atma nedeniyle ecrimisil davaları bir alacak davası olup bu çerçevede ecrimisil davalarında yetkili mahkeme, 6100 sayılı HMK'nın 16.maddesi uyarınca haksız fiilden doğan davalarda, haksız fiilin işlendiği veya zararın meydana geldiği yahut gelme ihtimalinin bulunduğu yer ya da zarar görenin yerleşim yeri mahkemesi de yetkilidir. Bu yetki kesin olmayıp taşınmaz malikin tercihine bırakılmıştır. Bu davanın kamulaştırmasız el atma nedeniyle bedelin tahsili davası ile birlikte açılması durumunda yetkili ve görevli mahkeme

³⁶⁶ Çetinkaya, Hüseyin. *Taşınmaz Davalarında Ecrimisil Hesaplama*. İzmir: Anadolu Yayıncılık, 2018, s. 59.

taşınmazın bulunduğu yer mahkemesidir ve bu durumda ise yetki kesin yetki kuralına tabidir.

Kamulaştırmasız el atma nedenine dayalı ecrimisil davasında görevli mahkeme ise genel görevli mahkeme olan Asliye Hukuk Mahkemesi'dir³⁶⁷. Ancak, davalının idare olması halinde, idari yargıya başvurulması gerekebilir.

3.4.4.Yargı Kararları ve Ecrimisil

Yargı kararları, ecrimisil davalarının hukuki çerçevesini oluşmasında önemli bir rol oynamıştır. Özellikle Yargıtay'ın 16.05.1956 tarihli ve 1/6 sayılı içtihadı birleştirme kararı, kamulaştırmasız el atma nedeniyle ecrimisil taleplerinin hangi yargı kolunda ele alınacağı konusunda yol gösterici olmuştur³⁶⁸. Bu karar, adli yargının bu tür davaların çözümündeki yetkisini vurgulamıştır.

Kamulaştırma Kanunu'nun Geçici 14. maddesi'ne göre, kamulaştırmasız el atma durumunda idarelerin, malike verdiği zararları tazmin etmesi zorunludur. Bu madde, kamulaştırmasız el atma fiilini hukuka aykırı kılmakta ve idarelerin hukuki sorumluluğunu belirginleştirmektedir. Bu çerçevede, adli yargı mahkemelerinin yetkili olduğu da tespit edilmiştir³⁶⁹.

Yargıtay 8. Hukuk Dairesi'nin 14.06.2021 tarihli, E.2020/909 ve K. 2021/5044 sayılı kararında, taşınmazın niteliğinin (arsa veya arazi) ve el atma tarihinin, tazminat ve ecrimisil hesaplama kriterlerinin belirlenmesinde esas alınması gerektiği vurgulanmıştır³⁷⁰. Kararda, ecrimisil miktarının tespitinde emsal kira bedellerinin

³⁶⁷ Özdemir Y., a.g.e. s.101.

³⁶⁸ Çınar T., a.g.e., s. 35.

³⁶⁹ Gürsel Kutlu M., a.g.e., s. 112.

³⁷⁰Yargıtay 8.Hukuk Dairesi T.14/06/2021, E.2020/909, 2021/5044, “İlke olarak, kira geliri üzerinden ecrimisil hesabında taşınmazın dava konusu ilk dönemde mevcut haliyle serbest şartlarda getirebileceği kira parası, emsal kira sözleşmeleri ile karşılaştırılarak, taşınmazın büyüklüğü, niteliği ve çevre özellikleri de nazara alınarak yöredeki rayiçe göre belirlenmeli, sonraki dönemler için ecrimisil değeri ise ilk dönem için belirlenen miktara ÜFE artış oranının tamamının yansıtılması suretiyle bulunacak miktardan az olmamak üzere takdir edilmelidir.”, “Mahkemece öncelikle yapılacak iş; taşınmazın tarla vasfında olduğu ve tarım arazilerinin haksız kullanımı nedeniyle ürün esasına göre talep söz konusu olduğunda bu konudaki resmi veriler getirilmesi gerektiği gözetilerek, taşınmazın bulunduğu bölgede ekilen tarım ürünlerinin neler olduğu tarım il veya ilçe müdürlüğünden sorulması, ekildiği bildirilen ürünlerin ecrimisil talep edilen yıllara göre birim fiyatları ve dekara verim değerleri, hal

dikkate alınmasının zorunlu olduğu belirtilerek, somut olayın koşullarına uygun bir değerlendirme yapılması gerektiği ifade edilmiştir. Bu hüküm, tazminat ve ecrimisil hesaplamalarının objektif ve adil bir şekilde gerçekleştirilmesi açısından önemli bir içtihat niteliğindedir³⁷¹.

Yargıtay 5. Hukuk Dairesi'nin 28.01.2016 tarihli, E. 2015/14198 ve K. 2016/1506 sayılı kararında, taşınmaz bedelinin tespiti için alınan bilirkişi raporlarının yetersizliği nedeniyle kararın bozulmasına hükmedilmiştir. Kararda, özellikle kamulaştırmасız el atma davalarında bilirkişi raporlarının denetime elverişli olması gerektiği vurgulanarak, raporların açık, ayrıntılı ve somut verilere dayanması gerektiği ifade edilmiştir. Bu karar, bilirkişi raporlarının eksik veya hatalı olması durumunda, mahkeme kararlarının hukuki denetimden geçemeyeceğini ve bu tür eksikliklerin bozma sebebi sayılacağını göstermesi açısından önem taşımaktadır.³⁷²

Yargıtay 18. Hukuk Dairesi'nin 09.04.2015 tarihli, E. 2015/118 ve K. 2015/5515 sayılı kararında, kamulaştırmасız el atma nedeniyle ecrimisil hesaplamalarında taşınmazın piyasa değeri ile olası gelir kaybının dikkate alınması gerektiği belirtilmiştir. Kararda, ecrimisil tespitinde ekonomik verilere dayalı, somut ve objektif raporların hazırlanmasının önemine dikkat çekilmiş, bu tür raporların yargı sürecinde kararların doğruluğunu ve hukuki denetimini sağladığı vurgulanmıştır. Bu karar, taşınmaz sahiplerinin hak kayıplarını asgariye indirmeyi ve hesaplama süreçlerini daha güvenilir hale getirmeyi amaçlayan bir içtihat olarak değerlendirilmektedir³⁷³.

Yargıtay 18. Hukuk Dairesi'nin 24.11.2020 tarihli, E. 2019/5233 ve K. 2020/10318 sayılı kararında, emsal taşınmazların seçimi ve bilirkişi raporlarının

müdürlüğünden ilgili dönem için birim fiyatların getirilmesi, bölgede münavebeli ekim yapıp yapılmadığı, taşınmazın nadasa bırakılıp bırakılmadığının tespit edilmesi, bu tespitten sonra 29.04.2009 tarihi ile 31.10.2013 tarih aralığı için ecrimisil hesap edileceği gözetilerek öncelikle ecrimisil istenilen ilk dönem başlangıç tarihi olarak baz alınmak suretiyle hesaplama yaptırılarak ilk dönem için miktarın belirlenmesi, devamında sonraki dönemler için ecrimisilin hesaplanması olmalıdır.” Sinerjimevzuat, Erişim Tarihi:11.04.2025.

³⁷¹ Hayta M.A., a.g.e., s. 45.

³⁷² Metin E.N., a.g.e., s. 78.

³⁷³ Temel C.,a.g.e., s. 90.

yetersizliği nedeniyle mahkeme kararının bozulmasına hükmedilmiştir. Kararda, özellikle emsal taşınmazların, dava konusu taşınmazın özelliklerine ve uygun tarih aralığına göre seçilmesi gerektiği vurgulanmıştır. Emsal seçimindeki yanlışlıkların, bilirkişi raporlarının güvenilirliğini zedeleyeceği ve mahkeme kararlarının hukuki denetimini zorlaştıracığı belirtilmiştir. Bu karar, kamulaştırmatsız el atma davalarında bilirkişi raporlarının objektif, denetlenebilir ve somut verilere dayalı olmasının önemini ortaya koyan önemli bir içtihat niteliğindedir³⁷⁴.

Kamulaştırmatsız el atma nedeniyle ecrimisil davaları, gerek adli yargıdaki uygulama birliğini sağlaması, gerekse maliklerin anayasal mülkiyet haklarının korunmasında çok önemli bir yere sahiptir. Yargı kararlarından anlaşıldığı üzere, bilirkişi raporlarının özenle hazırlanması ve taşınmaz değerlerinin gerçeğe uygun tespit edilmesi gerekmektedir. Kamulaştırmatsız el atma ile ilgili davalarda hukuki birliğin sağlanması ve tazminatların adil bir şekilde belirlenmesi için Yargıtay içtihatları önemli rehberlik sunmaktadır.

³⁷⁴ Gürsel Kutlu M., a.g.e., s. 67.

4.SONUÇ VE ÖNERİLER

Kamulaştırmасız el atma nedeniyle tazminat davaları özü itibariyle bir alacak davalarıdır. Bu davalar idarenin haksız fiiline karşı özel hukuk kişinin malvarlığından dilediğı gibi yararlanmaması neticesinde doğmuş ve doğabilecek tüm zararlarının hukuk devletlerinde güvence altına alınmasını sağlayan mekanizmalardır. Öğreti ve uygulamada bu davaların türleri karıştırılmakta ve kamulaştırmасız el atma nedenine dayalı bedelin tahsili davasının kuralları uyarınca açıklanmaktadır. Bu durumun en önemli nedeni yeterli ve gerekli araştırma yapmaksızın kalıp cümleler ile davaların açılmasıdır. Çoğunlukla bu durum dolayısıyla mahkemece kamulaştırma kanunun geçici 6.maddesi kapsamında değerlendirilmekte ve yapılan inceleme sonucunda davaların usulden yahut esastan redlerine ilişkin kararlar verilmektedir. Bu konuya ilişkin hukukumuzda ciddi boşluk bulunmaktadır. Bu boşluğun bir an evvel nitelikli bir çalışma ile doldurulması gerekmektedir. Yapılacak olan pozitif düzenlemenin bu durumu meşrulaştırdığı görüşüne katılmamız mümkün değildir. Zira var olan durumun görmezden gelinmesi ve bu durumun geçici düzenlemeler ve yargı kararları ile çözüme kavuşturulması hukuk devleti, adil yargılanma ve eşitlik ilkeleri ile bağdaşmamaktadır.

Özellikle dünyanın geçirmiş olduğu pandemi ve ülkemizde gerçekleşmiş olan 11 ilimizi derinden etkileyen 06/02/2023 tarihli depremle birlikte günümüz tüketim toplumlarının her şeyde olduğu gibi arazi ve arsalara göstermiş olduğu rağbet dolayısıyla artan arsa ve arazi fiyatlarının genel hükümler uygulanarak yasal faiz işletilerek tam anlamıyla karşılığının sağlanamadığı acı bir gerçektir.

Keza mahkemelerin iş yoğunluğu, nitelikli personelin olmayışı, her yıl artan dava sayıları dikkate alındığında hukuk camiasında dahi tam olarak ne oldukları konusunda görüş birliğine varılamamış ne olduğu bilinmeyen kamu yararı ve kamu hizmetleri kavramları dolayısıyla kendisine neredeyse tüm hukuk düzenlerinde özel önem atfedilmiş mülkiyet hakkının bu denli ihlali karşısında yasal düzenleme yapılmasının bu hususu meşrulaştırdığı görüşü tarafımızca anlaşılmış değildir.

Nitekim çalışmamızda değinilen Yargıtay kararlarından da anlaşılacağı üzere tazminatın şartları sıkı kurallara bağlanmıştır. Sırf kamu yararı ve kamu menfaati amacıyla taşınmazına el atılan taşınmaz malikinin şartların oluşmadığı durumlarda yapılan bu haksız müdahaleye katlanma yükümlüğü doğmaktadır.

Bir diğer sorun ise yapılan bu haksız müdahalenin hesaplanması durumunda karşımıza çıkmakta olup haksız müdahale durumunda manevi olarak zarar gören kişinin zararın nasıl ve ne şekilde hesaplanacağı konusunda tereddütler bulunmakta uygulamada bu tür manevi tazminat davalarının reddine karar verilmektedir.

Tezimizin esas konusunu oluşturmamakla birlikte kamulaştırmasız el atma nedeniyle açılacak olan bedel tahsili davaları açısından da özenle çalışılmış yasal mevzuata ivedilikle ihtiyaç duyulmaktadır. Zira bu konu mütemadiyen Anayasa Mahkemesi'nin iptal kararlarına konu olmaktadır. Anayasa mahkemesi en son iptal kararında 221 sayılı Kanunu da iptal etmiş olup bu konuda henüz yasal bir düzenleme de yapılmamıştır. Bu nedenle tez çalışmamızın ilgili bölümü olan kamulaştırmasız el atma sayılamayacak haller konusunda 221 sayılı kanuna yer verilmemiştir. Keza bu davalarda yasal mevzuat olmaması ve bilirkişi listelerinde yetkin bilirkişilerin bulunmaması dolayısıyla dava değerinin bilirkişilerce hesaplanması konusunda da ciddi problemler yaşanmaktadır. Örnek vermek gerekirse dava konusu taşınmazın tarla olması durumunda bilirkişiler dava değerini hesap ederken özellikle keşif gün ve saati itibariyle tarımsal verilerin henüz oluşturulamamış olması ve kota dolayısıyla dava değerini bir önceki yılın verilerine göre hesaplamakta ve hak kayıplarına uğratılmaktadırlar. Yalnız bu konudan bağımsız olarak kanundaki dört aylık sürenin iptalinin isabetli bir karar olduğu kanaatindeyiz. Zira tarım arazileri için yılın başında yahut ortasında açılan davalar için uyuşmazlığın dört aylık süre içerisinde çözüme kavuşturulma imkân ve ihtimali bulunmamakta tarımsal veriler aynı yılın son ayı yahut bir sonra ki yılın başında netlik kazanmaktadır.

Bu çerçevede bir diğer önemli hususa daha değinmek gerekmektedir. Anayasa Mahkemesi, hukuki el atma durumlarında hangi yargı kolunun görevli olacağına ilişkin olarak açık bir şekilde görevli mahkemeyi belirlemiştir. Alınan kararla birlikte, hukuki el atma hallerinde davalara adli yargı kolu içerisinde yer alan asliye hukuk mahkemelerinin bakması gerektiği netlik kazanmıştır. Bu karar sonrasinda derdest olan davalarda idare mahkemeleri görevsizlik kararı vermeye başlamış; yargı kolları

arasında gönderme yetkisi bulunmadığından, dosyaların ilgili mahkemelere intikali mümkün olmamıştır. Bu süreçte, birçok vatandaşın ciddi mağduriyet yaşadığı gözlemlenmiştir. Keza Anayasa Mahkemesi 30/04/2025 tarihli Resmî Gazetede yayınlanan 16/01/2025 tarih 2024/135 Esas 2025/20 Karar sayılı ilamı ile mevcut düzenlemeyi iptal etmiş olup bu taze gelişme ile uygulamada henüz bir birlik oluşmadığından yeni mağduriyetlerin doğacağı düşünülmektedir.

Bu gelişmelerin, uygulama birliğini sağladığı gerekçesiyle olumlu karşılanmasını savunan görüşlere katılmak, bazı açılardan güçtür. Zira idari yargı ile adli yargı hem teorik temelleri hem de işleyiş prensipleri bakımından farklı hukuki disiplinlerdir. Her iki yargı kolundaki hâkimler, ayrı sınav ve mülakat süreçlerinden geçerek mesleğe başlamaktadır. Kaynağını idarenin bir işlemi ya da eyleminden alan hukuki el atma durumlarında, söz konusu işlemin geçerliliği, süresi içinde ve yetkili makamlarca gerçekleştirilip gerçekleştirilmediği gibi teknik ve idare hukuku alanına özgü konuların, bir asliye hukuk mahkemesi hâkimi tarafından sağlıklı şekilde değerlendirilmesinin oldukça güç olabileceği kanaatindeyiz. Nitekim, uygulamada bu konuda farklılıklar ortaya çıkmaya başlamıştır. Örneğin, bazı dosyalarda keşif heyetine şehir plancısı dahil ederken, bazılarında bu uzmanlık gereksiz görmektedir. Oysa imar planları neticesinde oluşan hukuki durumların tespiti, çoğu zaman kadastro mühendislerinin yetkinliği dışında kalmakta; bu planların okunması ve yorumlanması ise asliye hukuk hâkimlerinin uzmanlık alanı dışında kalmaktadır.

Bu nedenlerle, hukuki el atma konusundaki görev tartışmalarını ve uygulama farklılıklarını giderecek, yargı kolları arasındaki yetki çatışmasını ortadan kaldıracak kapsamlı bir yasal düzenlemenin bir an önce hayata geçirilmesi gerektiği kanaatindeyiz. Özetle belirtmek gerekirse tüm bu davalarda haksız müdahalenin varlığı ve taşınmaz malikinin mülkiyet hakkının kısıtlandığı bir gerçek olmakla birlikte -burada özellikle kamulaştırmасız el atma nedeniyle bedel davası ele alındığında- kamulaştırma bedel tespiti ve tescil davası ile sonuçları aynı olmasına rağmen bu davalar bakımından özel yasal düzenleme olmaması dolayısıyla mahkemelerin kaynağını haksız fiile dayandırması neticesinde yargılama sonucu hükmedilen bedelin davacı mülk sahibi tarafından elde edilmesinde kararın kesinleşmesinin beklenmesi, dava tarihinden itibaren yasal faiz işletilmesi ve keza kesinlik sınırlarına takılması özel hukuk kişisi taşınmaz malikini mağdur ettiği düşüncesine katılmamanın mümkün olmadığı kanaatindeyiz.

KAYNAKÇA

Akbaş, R. (2023). Kamulaştırmatsız el atma ve ilgili hukuki düzenlemeler. *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 73(1), 53-57

Akçaal, Mehmet, (2021). *Eşya Hukuku*. Ankara: Yetkin Yayınları.

Akgüner, T., Giritli, İ. Bilgen P. (2017). *İdare Hukukunda Mülkiyet Hakkı*. Turhan Kitabevi.

Akıntürk, Turgut. (2009). *Medeni Hukuk* İstanbul: Der Yayınları.

Akipek, J. G. (1969). Mülkiyet kavramı üzerinde bir inceleme *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi (BATİDER)*, 5(1), 1–15.

Akipek, J., Akıntürk T., Ateş, D. (2018). *Eşya Hukuku* Beta Yayınları.

Aksakallı, R. (2019). *Haksız Fiillerde Maddi Tazminatın Belirlenmesi* İstanbul Bilgi Üniversitesi.

Andreas von Tuhr. (1983). *Borçlar Hukukunun Umumi Kısım*, (I. ve II. Cilt) Yargıtay Yayınları.

Antalya, Cevdet. (2017). *Eşya Hukuku* Ankara Seçkin Yayınları.

Arıcı, F. (2021). *Kamulaştırmatsız el atma ve kamulaştırma arasındaki farklar* Seçkin Yayınları.

Arslan, Ramazan. (2018). *Kamulaştırmatsız El Atma Davaları* Ankara:Yetkin Yayınları.

Aybay, A., & Hatemi, H. (2014). *Eşya Hukuku* (4. baskı). Vedat Kitapçılık.

Aybay, R., & Hatemi, H. (2014). *Roma Hukuku Ders Notları*. Beta Yayınları.

Başpınar, V., (2009). *Mülkiyet Hakkını İhlâl Eden Müdahaleler* Yetkin Yayınları.

Böke, V. (2015). *İmar Hukuku ve Kamulaştırma Rehberi* Seçkin Yayıncılık.

Çetin, H. (2019). Kamulaştırma uygulamalarında dikkat edilmesi gereken hususlar. *İstanbul Barosu Dergisi*, 74(4).

Çetinkaya, H. (2018). *Taşınmaz Davalarında Ecrimisil Hesaplama* Anadolu Yayıncılık.

Çetintaş Ö. (2023). *Kamulaştırmatsız El Atma* Seçkin Yayıncılık.

Çınar, T. (2020). *Kamulaştırmatsız El Atma Davaları* Adalet Yayınevi.

Demir, H. (2019). Mülkiyet hakkı ve devlet müdahalesi üzerine bir inceleme *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 35(3), 90-103

Demir, N. (2021). Kamulaştırma ve mülkiyet hakkı ilişkisi *Tartışmalar ve Yorumlar Dergisi*, 56(2), 110-123.

Düğer, S. (2017). *İdareler Arası Taşınmaz Mal Tahsisi* Ege Yayınları.

Düren, A. (1977). Devletin Mülkiyete El Atmasından Doğan Tazmin Yükümlülüğü *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları*.

Erdoğan, Z. (2019). *Türk Hukukunda Mülkiyet Hakkı ve Sınırlandırılabilirliği* Seçkin Yayınları.

Eren, F. (2020). *Mülkiyet hukuku* (5.baskı). Yetkin Yayınları.

Erman, H. (2012). *Eşya Hukuku* Der Yayınları.

Ertaş, Ş. (2020). *Eşya hukuku* (15. baskı). Barış Yayınları.

Esener, T. (2017). *Mülkiyet Hakkı ve Sınırlandırılması*. On İki Levha Yayınları.

Furrer, A., Muller-Chan, M., Çetiner B. (2021). *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* On İki Levha Yayınları.

Gemalmaz, H.B. (2017). *Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinde Mülkiyet Hakkı* Beta Yayınları.

Gökcan, H.T. (2020). *Medeni Hukukun Temel Kavramları* Seçkin Yayıncılık.

Gözler, K. (2023). *Anayasa Hukuku Dersleri* (25. bs.). Ekin Yayınevi.

Güler, A. (2022). Kamulaştırma İşlemleri ve Hukuki Sonuçları. *Ankara Hukuk Dergisi*, 79(6), 199-216.

Gümüş, M.A. (2021). *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* Yetkin Yayınları.

- Günday, M. S. (2018). *İdare Hukuku* İmaj Yayınevi.
- Güriz, A. (1969). *Teorik Açıdan Mülkiyet Sorunu*, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları.
- Gürler, K. (2021). *Mülkiyet hakları ve devlet müdahaleleri* Seçkin Yayınları.
- Gürsel, Kutlu M. (2019). *Kamulaştırma Hukuku* Ankara:Seçkin Yayıncılık.
- Gürses, M.E. (2023). *Adli Yargıda Görülen Kamulaştırmasız El Atmadan Kaynaklı Davalar*, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi.
- Gürsoy, K.T., Eren F., Cansel E. (1984). *Türk Eşya Hukuku* Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları.
- Hatemi, H. (2021). *Eşya Hukuku Dersleri On İki Levha* Yayıncılık.
- Hayta, M.A. (2014). *Kamulaştırma ve Kamulaştırmasız El Koyma Davaları*, Adalet Yayınevi.
- Işıklı, C. (2022). *Mülkiyet Hakkının İhlali ve Devlet Müdahalesi* Seçkin Yayınları.
- İbrahim, N. (2018). *Mülkiyetin Özüdür ve Hakkıdır* Mülkiyet Dergisi, 23(5), 89-97.
- İlgezdi, A.R. (2021). *Kamulaştırmasız El Atma ve Hukuki Sorunlar*, Adalet Yayınevi.
- Kalabalık, H. (2019). *İmar Hukuku Dersleri* 9. Baskı. Seçkin Yayıncılık.
- Kaplan, G., (2015). *Kamu Kurumları ve Tüzel Kişileri Arasında Taşınmaz Mal Devir ve Yargısal Denetimi*. Ankara: Adalet Yayınevi.
- Kaplan, G., (2020). *İdare Hukukunda Kamulaştırma ve Fiili Yol*. Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- Karaca, İ. (2021). *Kamulaştırmasız El Atma* Uludağ Yayıncılık.
- Karahacıoğlu, A.H. (2020). *İdare Hukuku ve Kamulaştırma Hukuku* Adalet Yayınevi.

Kocakaya, F. (2010). *Roma Hukukunda Gayrimenkul Mülkiyeti* Uludağ Üniversitesi Yayınları.

Kuru, B. (2001). *Hukuk Muhakemeleri Usulü* (II. Cilt) Demir Yayıncılık.

Mamal, M. (2019). *Kamulaştırmasız El Atmada Tazminat ve Ecrimisil*, Ondokuz Mayıs Üniversitesi, Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi.

Metin, E.N., (2023). *Özel Hukuk Yönüyle Kamulaştırmasız El Atmadan Doğan Davalar* İstanbul: Medipol Üniversitesi.

Nomer, H.N., ve Ergüne, M.S., (2020). *Eşya Hukuku On İki Levha* Yayınları.

Nomer, H. N., (2011). *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* Beta Yayınları.

Oğuzman, M. K., Seliçi, Ö., & Oktay-Özdemir, S. (2022). *Eşya hukuku* (17. baskı). Filiz Kitabevi.

Oktay Özdemir, S. (2021). *Medeni Hukuk Pratikleri* Beta Yayınları.

Örücü, E. (1976). *Taşınmaz Mülkiyetine Bir Kamu Hukuku Yaklaşımı: Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılması*. İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları.

Özay, İ.H. (2015). *Kamulaştırma Hukuku Yetkin* Yayınları.

Özbudun. E. (2019). *Türk Anayasa Hukuku Yetkin* Yayınları.

Özcan, S. (2020). *Kamu Mülkiyetinin Hukuki ve Ekonomik Boyutları* İstanbul: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 865-884.

Özdemir, Y. (2018). *Türk Hukukunda Kamulaştırmasız El Atma* Adalet Yayınevi.

Reisoğlu, S. (2014). *Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler* Beta Yayınları.

Richard, A., Saymen, F. (1940). *Borçlar Kanunu'nun 41. Maddesindeki 'Haksız Bir Surette' Tabiri Etrafında Bir İnceleme*. İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, 6(2-3).

Sirmen, A. L., (2022). *Eşya Hukuku Yetkin* Yayınları.

Sözüer, F., (2017). *Kamu İdarelerinin Taşınmaz Mal Edinimi ve Kamulaştırmasız El Atma Davaları* Beta Yayınları.

Şaşı, M., (2019). *Mülkiyet Hakkı İhlallerinde İdarenin Hukuki Sorumluluğu* Yetkin Yayınları.

Şen, F., (2020). *Kamulaştırmasız El Atma ve Yargı Kararlarının Analizi* Adalet Yayınevi.

Tekinay, S.S., Akman, S., Burcuoğlu, H., Altop, A. (1993). *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* Filiz Kitabevi. (Borçlar)

Tekinay, S.S., Akman, S., Burcuoğlu, H., Altop, A., (1989). *Eşya Hukuku*, Filiz Kitabevi. (Eşya)

Temel, C. (2018). *Kamulaştırma ve Kamulaştırmasız El Atmadan Doğan Davalar* Bilge Yayınevi.

Turan, M. (2011). Toprak mülkiyeti. *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi*, 66(3), 307-324

Uşen, Y.E. (2022). *Mahkeme Kararları Işığında Kamulaştırmasız El Atma*, İstanbul Aydın Üniversitesi, Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi.

Uzun, B. (2020). *Kamulaştırmasız el atma ve kamulaştırma arasındaki farklar* Seçkin Yayınları.

Ünal, M. (2006). *Ferdi Ve Özel Mülkiyetin Tarihi, Dini Ve Beşeri Kökenleri Prof. D.R. Fikret Eren'e Armağan*, Yetkin Yayınları.

Yalçınduran, T. (2019). *Kamulaştırmasız El Koyma* Adalet Yayınevi.

Yavuz, İ. (2019). *Kamulaştırmasız El Atma ve Devletin Mülkiyet Hakkı Üzerindeki Etkileri*. Adalet Yayınları.

Yıldırım, S., (2022). *Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılması ve Kamusal Müdahaleler* On İki Levha Yayıncılık.

Yıldız H., (2018). *Fransız Hukukunda Fiili Yol ve Türkiye Uygulaması* Hacettepe HFD, Sayı: 8(2) 320-325.

Yılmaz, A. (2020). *Kamulaştırmasız El Atma ve Hukuki El Atma Kavramlarının Tüzel Gelişiminin İncelenmesi.* Jeodezi ve Jeoinformasyon Dergisi, 7 (2). 155-183.