

**T.C.
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ**

**HİSSELİ MÜLKİYET UYGULAMALARININ
KENTLERİN MEKANSAL VE SOSYO-EKONOMİK
GELİŞİMLERİNE ETKİLERİ: ESENLER ÖRNEĞİ**

Yüksek Lisans Tezi

TUĞÇE ÜNLÜ GÖKBAYRAK

İSTANBUL, 2014

T.C.
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
KENTSEL SİSTEMLER VE ULAŞTIRMA YÖNETİMİ PROGRAMI

HİSSELİ MÜLKİYET UYGULAMALARININ
KENTLERİN MEKANSAL VE SOSYO-EKONOMİK
GELİŞİMLERİNE ETKİLERİ: ESENLER ÖRNEĞİ

Yüksek Lisans Tezi

TUĞÇE ÜNLÜ GÖKBAYRAK

TEZ DANIŞMANI: DOÇ. DR. PELİN PINAR ÖZDEN

İSTANBUL, 2014

T.C.
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ

FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
KENTSEL SİSTEMLER VE ULAŞTIRMA YÖNETİMİ PROGRAMI

Tezin Adı: Hisseli Mülkiyet Uygulamalarının Kentlerin Mekansal ve Sosyo-Ekonomik Gelişimlerine Etkileri: Esenler Örneği
Öğrencinin Adı Soyadı: Tuğçe ÜNLÜ GÖKBAYRAK
Tez Savunma Tarihi:16.04.2014

Bu tezin Yüksek Lisans tezi olarak gerekli şartları yerine getirmiş olduğu Fen Bilimleri Enstitüsü tarafından onaylanmıştır.

Yrd. Doç. Dr. Tunç BOZBURA
Enstitü Müdürü

Bu tezin Yüksek Lisans tezi olarak gerekli şartları yerine getirmiş olduğunu onaylıyorum.

Prof. Dr. Mustafa ILICALI
Program Koordinatörü

Bu Tez tarafımızca okunmuş, nitelik ve içerik açısından bir Yüksek Lisans tezi olarak yeterli görülmüş ve kabul edilmiştir.

Jüri Üyeleri

İmzalar

Tez Danışmanı
Doç. Dr. Pelin Pınar ÖZDEN

Üye
Doç. Dr. Sırma TURGUT

Üye
Yrd. Doç. Dr. Nilgün CAMKESEN

ÖNSÖZ

Yüksek lisans eğitimim süresince değerli fikirleriyle beni yönlendiren ve tez yazım aşamasında, değerli katkılarını hiç esirgemeyen sevgili danışman hocam Doç. Dr. Pelin Pınar ÖZDEN' e, jüri üyelerim olan değerli hocalarım Doç. Dr. Sırma TURGUT' a ve Yrd. Doç. Dr. Nilgün CAMKESEN' e, eğitimim süresince desteğini hiç eksik etmeyen Esenler Belediyesi, Emlak ve İstimlak Müdürüm sevgili Adnan M. ŞEREFLIOĞULLARI' na, Esenler' e ilişkin arşiv evrakına ulaşmamı sağlayıp işimi kolaylaştıran, Esenler Belediyesi, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü, Arşiv Sorumlusu Abdullah KOÇ' a, bu süreçte beni yalnız bırakmayan sevgili büyük aileme ve her konuda olduğu gibi bu süreçte de yükümü hafifleten ve yanımda olan biricik eşim Oğuzhan GÖKBAYRAK' a sonsuz teşekkür ederim.

Mart 2014, İstanbul

Tuğçe ÜNLÜ GÖKBAYRAK

ÖZET

HİSSELİ MÜLKİYET UYGULAMALARININ KENTLERİN MEKANSAL VE SOSYO-EKONOMİK GELİŞİMLERİNE ETKİLERİ: ESENLER ÖRNEĞİ

Tuğçe, ÜNLÜ GÖKBAYRAK

Kentsel Sistemler ve Ulaştırma Yönetimi Programı

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Pelin Pınar ÖZDEN

Nisan 2014, 157 Sayfa

Çok partili hayata geçiş ve 2. Dünya Savaşı sonrasında hızlanan göçler ve buna bağlı olarak artan kentleşme hızı, birçok sorunu beraberinde getirmesiyle birlikte 1950 yılı ve sonrasını kapsayan dönemin kentleşme anlayışının en belirleyici özelliği olmuştur.

Köyden kente göçen insanların barınma ihtiyaçlarına karşılık işlerliği olan bir imar mevzuatı geliştirilip konut arzı giderilememiş, buna bağlı olarak göçenler tarafından özgün bir çözümlene olan gecekondu anlayışı benimsenerek, zamanla bu alanlarda yeni bir iyelik kavramı ortaya çıkmıştır. Gecekondu alanlarında ortaya çıkan bu yeni iyelik kavramı hisseli bölüntülü alanlar diye tanımlanan yeni bir bölünme ve yapılaşma sürecinin başlamasına neden olarak, gecekondulaşma sorununa bu yönüyle yasallık kazandırmış ve göçen kitlenin giderek güçlenmesine neden olarak, kentteki kalıcılığını artırmış, onlara toprağın iyeliğine sahip olma güvencesini kazandırmıştır.

1980lerden itibaren kırdan kente olan göçün patlamasıyla birlikte bu yıllarda çıkarılan çeşitli imar affi yasaları ve belirli şehircilik kurallarına uyulmadan yapılan tarla ifrazlarının sağladığı hisseli mülkiyet durumuyla, kent arazileri düzensiz bölünerek parçalanmış ve gecekondu içerik değiştirerek, bu alanlar sağlıksız çok katlı kentsel alanlara dönüşmüştür.

Çalışmada hisseli bölüntü ile oluşan alanlarda yapılan yasallaştırma uygulamalarının kentsel gelişime olan etkileri irdelenmiş, kentsel etkiler mekansal ve sosyo-ekonomik sonuçlarıyla değerlendirilerek, hisseli mülkiyet olgusunun günümüzde birçok sorunu beraberinde getirerek kısır döngü haline geldiği, bu durumun kentsel dönüşüm uygulamaları ve çeşitli imar uygulamalarıyla kendine bir çözüm aradığı sonucu vurgulanmıştır. Yapılan bu uygulamaların Esenler ilçesi örneğindeki etkileri değerlendirilerek, bu durum imar hukuku çerçevesinde yorumlanmaya çalışılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Gecekondu, Hisseli Mülkiyet, Mekansal Gelişim, Sosyo-Ekonomik Gelişim, Esenler

ABSTRACT

THE SPATIAL AND SOCIO-ECONOMIC EFFECTS OF THE SHARED OWNERSHIP APPLICATIONS ON CITIES: A SAMPLE OF ESENLER

Tuğçe, ÜNLÜ GÖKBAYRAK

Urban Systems and Transportation Management Program

Thesis Supervisor: Doç. Dr. Pelin Pınar ÖZDEN

April 2014, 157 Pages

After the transition to multi-party system and World War II accelerating migration and increasing urbanization rate has brought many problems and has been the most defining feature of urbanization covering the period after 1950.

A workable zoning regulation could not be developed for the housing needs of people who migrate from rural to urban, depending on this, slumhouse which is a unique resolution was adopted by the migrants and after a while a new concept of ownership has emerged in this areas. The new concept of ownership emerged in slum areas is shared ownership has caused process a new division and construction and with this aspect has given legality to the problem of slumhousing, so migrants have increasingly strengthened, have increased their persistence in the city and have gained assurance with the possession of the land.

From the 1980s, with the increase in migration from rural to urban, urban land is fragmented chaotically including as a result of enacted a lot of amnesty laws in this years and shared ownership provided by without complying with certain rules of urbanism field subdivisions applications and in this way the content of slum house has changed and these areas have been turned multi-layered, poor areas.

In this study urban impacts of the areas formed by shared ownership applications were examined and this urban impacts were processed with the spatial and socio-economic effects. Phenomenon of the shared ownership bringing with it many problems that become a vicious circle, in this situation look for a solution yourself with the urban transformation projects and various zoning applications results are highlighted. The effects of these applications are evaluated on Esenler county which is selected as the actual sample.

Keywords: Slum House, Shared Ownership, Spatial Development, Socio-Economic Development, Esenler

İÇİNDEKİLER

TABLolar.....	ix
ŞEKİLLER.....	x
KISALTMALAR.....	xi
1. GİRİŞ.....	1
2. MÜLKİYET KAVRAMI.....	8
2.1. MÜLKİYET KAVRAMININ TANIMI.....	8
2.2. MÜLKİYET HAKKININ TANIMI.....	11
2.3. MÜLKİYET KAVRAMININ TARİHSEL GELİŞİMİ.....	13
2.3.1 İkel Toplumlarda Mülkiyet Anlayışı.....	14
2.3.2 Eski Yunan Tarihinde Mülkiyet Anlayışı.....	15
2.3.3 Roma Tarihinde Mülkiyet Anlayışı.....	16
2.3.4 Ortaçağ'da Mülkiyet Anlayışı.....	18
2.4 MÜLKİYET KAVRAMINA İLİŞKİN YAKLAŞIMLAR.....	20
2.4.1 Liberal Yaklaşım.....	20
2.4.2 Marksist Yaklaşım.....	21
2.4.3 Karma Yaklaşım.....	22
2.5 MÜLKİYET KAVRAMININ TÜRKİYE'DEKİ GELİŞİMİ.....	22
2.5.1 İslam'da Mülkiyet Kavramı.....	22
2.5.2 Selçuklular ve Osmanlı'da Mülkiyet Kavramı.....	24
2.6 MÜLKİYET KAVRAMININ YASAL DURUMU.....	25
2.6.1 Türkiye Cumhuriyeti Anayasasında Mülkiyet.....	27
2.6.2 Yasalarımızda Mülkiyet.....	29
2.6.2.1 Türk Medeni Kanununda Mülkiyet.....	29
2.6.2.2 Tapu sicil kavramı ve tapu kanununda mülkiyet.....	32
2.6.2.3 Kadastro kanununda mülkiyet.....	33
2.6.2.4 Kat mülkiyeti kanununda mülkiyet.....	35
2.7 MÜLKİYET ÇEŞİTLERİ.....	36
2.7.1 Paylı Mülkiyet (Müşterek Mülkiyet).....	37
2.7.2 Elbirliği Mülkiyeti (İştirak Halinde Mülkiyet).....	37

2.7.3 Kat Mülkiyeti.....	38
2.8 BÖLÜM SONUCU	38
3.HİSSELİ (PAYLI) MÜLKİYET KAVRAMI.....	40
3.1 HİSSELİ (PAYLI) MÜLKİYET KAVRAMININ TANIMI	40
3.1.1 Hisseli (Paylı) Mülkiyetin Kurulması	42
3.1.1.1 Hukuki işlem	42
3.1.1.2 Kanun.....	43
3.1.1.3 Yetkili makamın kararı.....	44
3.1.2 Hisseli Mülkiyette Paylar ve Bunlar Üzerindeki Tasarruf.....	44
3.1.2.1 Paylar	44
3.1.2.2 Pay üzerindeki tasarruf.....	45
3.1.3 Hisseli (Paylı) Malikler Arasındaki İlişkiler	46
3.1.4 Hisseli (Paylı) Mülkiyetin Sona Ermesi	47
3.1.4.1 Bir veya birkaç paydaş bakımından sona erme.....	47
3.1.4.1.1 Genel sebeplerle sona erme.....	47
3.1.4.1.2 Paydaşlıktan çıkarılma ile sona erme.....	47
3.1.4.2 Bütün paydaşlar bakımından sona erme.....	48
3.2 HİSSELİ MÜLKİYET OLGUSUNUN GELİŞİM SÜRECİ.....	49
3.2.1 Mekansal ve Sosyo-Ekonomik Gelişim Süreci.....	50
3.2.1.1 Gecekondulaşma sorunu	53
3.2.1.2 Hisseli ifraz sorunu	59
3.2.2 Hisseli Mülkiyet Olgusunun Yasal Gelişim Süreci.....	66
3.2.2.1 2981-3290-3366 sayılı gecekondu ve imar mevzuatına aykırı yapılarda uygulanacak esaslar hakkında yasalar ve hisseli mülkiyet ilişkisi	67
3.2.2.1.1 2981 sayılı kanununun 10c maddesi ve hisseli mülkiyet ilişkisi	71
3.2.2.2 İmar kanunu ve hisseli mülkiyet ilişkisi	76
3.2.2.3 6306 sayılı yasa ve hisseli mülkiyet ilişkisi.....	78
3.2.2.4 6487 sayılı yasa ve hisseli mülkiyet ilişkisi.....	79
3.3 BÖLÜM SONUCU	80

4. HİSSELİ MÜLKİYET OLGUSUNUN ESENLER İLÇESİ ÖRNEĞİNDE DEĞERLENDİRİLMESİ.....	84
4.1 ESENLER İLÇESİNİN ÖZELLİKLERİ.....	84
4.1.1 Konumu	85
4.1.2 Tarihçesi	87
4.1.3 Demografik Yapısı.....	88
4.1.4 Mekansal Yapısı.....	93
4.1.5 Sosyo-Ekonomik Yapısı	99
4.2 ESENLER İLÇESİNİN KENTLEŞME VE PLANLAMA SÜRECİ.....	101
4.2.1 1980-2000 Yılları Arasında Esenler	103
4.2.2 2000 Yılı ve Günümüze Kadar Olan Dönemde Esenler.....	112
4.3 ESENLER İLÇESİNDE HİSSELİ MÜLKİYET SÜRECİ	115
4.3.1 Hisseli Alanlarda Yapılan Uygulamalar	119
4.3.1.1 İmar affı uygulamaları	119
4.3.1.2 Hisseli alanlarda yapılan ifraz uygulamaları.....	119
4.3.1.3 Islah imar planı uygulamaları	123
4.3.2 Yapılan Uygulamaların Mekansal ve Sosyo-Ekonomik Etkileri ..	126
4.4 BÖLÜM SONUCU	134
5. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME	144
KAYNAKÇA.....	150
ÖZGEÇMİŞ	157

TABLÖLAR

Tablo 3.1: Türkiye’ de geceköndü ve geceköndülü nüfus.....	59
Tablo 4.1: Esenler’ in yıllara göre nüfus değişimi	90
Tablo 4.2: Esenler’ in mahalle bazında nüfus yoğunluğu	90
Tablo 4.3: Doğum yerine göre Esenler’ in nüfusu	91
Tablo 4.4: Esenler’ de ikamet edenler ve hemşehri derneği sayısı	92
Tablo 4.5: Esenler’ de kuruluş yıllarına göre hemşehri dernek sayısı.....	93
Tablo 4.6: Esenler’ de kat adedine göre bina sayısı	96
Tablo 4.7: Esenler’ de arazi kullanım analizi	99
Tablo 4.8: Esenler’ de binaların yasal durumu	114
Tablo 4.9: Esenler’ de 1988-2008 yılları arasında yapılan hisseli ifrazlar	120
Tablo 4.10: Esenler’ de yapılan ışlah imar planları	124
Tablo 4.11: Esenler ilçesi bilgi kartı.....	130

ŞEKİLLER

Şekil 3.1: Özel parselasyon haritası.....	65
Şekil 3.2: Bedel artırım davası dilekçe örneği.....	74
Şekil 4.1: Esenler ilçesinin konumu	85
Şekil 4.2: Esenler ilçesinin mahalleleri	86
Şekil 4.3: Osmanlı dönemine ait Esenler haritası.....	87
Şekil 4.4: Esenler’ de morfolojik karakterin yansıması	95
Şekil 4.5 Esenler’ de mekanın izleri.....	97
Şekil 4.6: Esenler 1960lı yıllar	106
Şekil 4.7: Esenler’ e ait 1982 yılı ve 2007 yılı uydu görüntüsü	107
Şekil 4.8: Atışalanı köyü kalkındırma güzelleştirme cemiyeti, 1967.....	109
Şekil 4.9: Esenler Dijital Kütüphane	113
Şekil 4.10: Özel parselasyon krokisine göre yapılaşmış alan.....	116
Şekil 4.11: Esenler’ de hisseli alanlar.....	118
Şekil 4.12: Şuyulandırma cetveli.....	121
Şekil 4.13: Encümen kararı	122
Şekil 4.14: Esenler’ de bir bölgenin ıslah imar planı	125
Şekil 4.15: Esenler ilçesi, Havaalanı Mahallesi riskli alan bölgesi	134
Şekil 4.16: Esenler ilçesi, Havaalanı Mahallesi riskli alan bölgesi	135
Şekil 4.17: 2981 ve 3290 sayılı yasalara göre oluşacak imar parselleri	136
Şekil 4.18: İmar kanununun 18. maddesine göre oluşmuş imar parselleri.....	137
Şekil 4.19: Riskli alanın 1/1000 ölçekli imar planı kıyaslaması	138
Şekil 4.20: Riskli alanın yeni proje durumu	139
Şekil 4.21: Riskli alanın mevcut durum analiz grafiği	140
Şekil 4.22: Riskli alanın meri plan durum analiz grafiği.....	141
Şekil 4.23: Riskli alanın proje sonrasındaki plan durum analiz grafiği.....	141

KISALTMALAR

EMK	:	17.02.1926 tarihli ve 743 sayılı Türk Medeni Kanunu
KMK	:	Kat Mülkiyeti Kanunu
TMK	:	22. 11. 2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
TST	:	Tapu Sicil Tüzüğü
ZGB	:	İsviçre Medeni Kanunu
TAKS	:	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	:	Kat Alanı Katsayısı
DOP	:	Düzenleme Ortaklık Payı

1. GİRİŞ

Çok partili hayata geçiş ve 2. Dünya Savaşı sonrasında hızlanan göçler, tarımda Modernleşme sürecini kapsayan Marshall Planı'nın da etkisiyle giderek artmış, göçenlerin barınma ihtiyaçlarına karşılık, işlerliği olan bir imar mevzuatı geliştirilemeyerek konut arzı giderilememiş ve bu durum gecekondu anlayışının benimsenmesini kaçınılmaz kılmıştır.

1960 darbesinden sonra, yurt dışından ithal edilmek durumunda olan malların yurt içinde üretilmesini sağlayan ithal ikameci bir sanayileşme anlayışıyla birlikte, gecekondu halkı ucuz iş gücü ve tüketici olarak önemli bir rol üstlenerek, bu dönemin kentleşme anlayışının belirleyici bir özelliği haline gelmiş ve bu alanlarda zamanla yeni bir iyelik kavramının ortaya çıkmasına neden olmuştur. Kamu mülkiyetinde olan boş arazilerin ve özel mülkiyette bulunan tarım topraklarının, gelişen işgücü ve artan konut talebi sebebiyle, düzensiz parçalanması neticesinde oluşan bu yeni iyelik kavramı, konut sorununa ucuz arsa sağlayan bir yöntem olarak benimsenmiş, göçen kitlenin kentteki kalıcılığını artırarak, onlara toprağın iyeliğine sahip olma güvencesini kazandırmıştır.

1980lerden itibaren kırdan kente olan göçün patlamasıyla birlikte, gecekondulaşma olgusuna sürdürülebilir bir planlama ve denetim sistemi getirilemeyerek, hızla büyüyen kentin gerektirdiği altyapıyı gerçekleştirecek bir uygulama olamamış ve bu yıllarda çeşitli imar affı uygulamaları gündeme gelerek, kentlerin mekansal ve sosyo-ekonomik gelişimlerinde önemli değişikliklere neden olan dönüşüm süreci başlamıştır. Bu dönüşüm sürecinin en belirleyici etkenlerinden biri, kamu mülkiyetinde bulunan boş arazilerin ve özel mülkiyette bulunan tarım alanlarının küçük parçalar halinde düzensiz bölünmesiyle oluşan, bu alanlarda yeni bir bölünme ve yapılaşma sürecinin başlamasına neden olan ve bu yönüyle gecekondulaşma sorununa yasallık kazandıran hisseli mülkiyet olgusu olmuştur.

Özel şahıs mülkiyetinde veya kamu mülkiyetinde bulunan tarlaların, belirli kentsel standartları içermeyen kurullarla, en çok sayıda parsel elde etmek amacıyla parçalanıp, toprak güvencesine sahip olmak isteyen birçok vatandaşın bu tarla vasıflı kent toprağına

hissedar yapılmasıyla ortaya çıkan hisseli mülkiyet durumu; konut gereksiniminin karşılanmasının yanında, göçen kitlenin İstanbul ana şehrinde, ucuz yoldan arsa sahibi olmasını da sağlamıştır.

Tarla vasıflı araziler, birçoğu emlak komisyoncuları tarafından hazırlanan özel ifraz krokileriyle hiçbir hizmet, donatı alanına yer verilmeksizin hisseli bölünerek, farklı hisse oranlarında birçok vatandaşa satılmış, hazırlanan özel ifraz krokilerinde yol alanına denk gelen alanlar da satılan parseller arasına girerek, bu durum arsa spekülörlerinin daha kazançlı olmasını sağlamıştır. Hatta özel ifraz krokisinde bölünmüş ve parsel numarasıyla belirtilmiş aynı alan, birden fazla kişiye satılarak, günümüzde yaşadığımız ve kendine çözüm arayan mülkiyet sıkıntılarının doğmasına neden olmuştur.

Hisseli düzensiz parsel bölüntüleri üzerinde, tamamen bölgede yaşayan vatandaşların iradesine dayanan bir kentleşme anlayışı hasıl olmuş ve bu yıllarda çıkarılan çeşitli imar affi yasalarıyla, hisseli arsa ve araziler üzerindeki yapılar da af kapsamına dahil edilerek, bu bölünme ve yapılaşma türü İslah İmar Planı uygulamaları içerisinde yerini almıştır. Bu alanlar üzerinde imar mevzuatına aykırı olarak yapılan yapılar; kişilerin hisse oranları ve fiili kullanım durumları dikkate alınarak tespit edilip korunmuş ve bu alanlara ilişkin birçoğu emlak komisyoncusu tarafından hazırlanan özel ifraz krokilerinin İslah İmar Planı olabilecek nitelikte olanları, aynen kabul edilip tescil edilerek, kalıcılığı sağlanmış ve bu alanlar sağlıklı çok katlı kentsel alanlara dönüşmüştür. Böylece günümüzde yaşadığımız; kentsel dönüşüm uygulamaları ve çeşitli imar kararlarıyla kendine çözüm arayan bir planlama ve kentleşme anlayışının zemini hazır hale gelmiştir.

1983 yılı ve sonrasında çıkarılan çeşitli imar affi kanunlarıyla beslenen hisseli mülkiyet olgusu, kentlerin mekansal ve sosyo-ekonomik dönüşümlerinde önemli bir rol oynamıştır. Gecekondulaşma sürecine koşut olarak gelişen bu süreç, kentsel standartları içermeyen ve mevcut yapılaşmaya göre hazırlanan İslah İmar Planlarıyla birlikte yetersiz ve sağlıklı bir yapılaşmanın önünü açarak, sosyal, teknik ve kültürel altyapı tesislerinin varlığı bakımından az gelişmiş salt konut alanlarının oluşmasına neden olmuştur.

Hisseli ve tarla vasfında olan bir taşınmaza ilişkin yapılan Islah İmar Planı uygulamalarında, fiili duruma göre ölçüm ve tespitler sonucunda, bir çok hisse sahibinin kağıt üzerinde bulunan hissesi, fiilen ortadan kalkmıştır. Bu alanlarda hisse sahibi birçok vatandaştın, Islah İmar Planı uygulamaları neticesinde yerinin ortadan yok olmasını sağlayan en önemli sebep; bu hisseli alanlar üzerinde yapılan bina büyüklüğüne hisse sahibinin kendi iradesiyle karar vermesi olmuştur. Yani; planda TAKS ve KAKS değerlerinin belirleyicisi, hisse sahibinin o günkü ekonomik gücü olmuş ve birçok hisse sahibi tarla üzerinde sahip olduğu hisse oranının çok üzerinde bir alan işgal etmiştir. Bu nedenle tarla üzerinde her hissedara verecek kadar yer kalmamış, yapılan Islah İmar Planı uygulamalarıyla, mecburen tescil dışı kalan bu alanlar, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'na göre bedelleri tespit edilip, hisse sahibine peşin ödenmek suretiyle bedele dönüştürülmüştür. Böylece tapu kaydına göre hak sahibi olan fakat diğer hisse sahiplerine göre hissedar olduğu tarla üzerinde bina yapmak için geç kalan maliklerin hakları bu şekilde korunmaya çalışılmıştır. Ancak; o günkü planlama ve kentleşme anlayışının neden olduğu bu bedele dönüştürme süreci, günümüzde birçok ilçe belediyesi aleyhine Bedel Artırım Davaları açılmasına neden olarak, bu kurumların ekonomik olarak zor durumda kalmasını sağlamış, sağlamaya devam etmektedir.

Tarlalara ilişkin birçoğu emlak komisyoncuları tarafından hazırlanan ve sonrasında Islah İmar Planı uygulamalarında olduğu gibi kabul edilen özel ifraz krokilerinde, yol olarak belirlenen alanlar tapuda kadastral yol olarak işlenmediğinden, bu alanlar çoğunlukla emlak komisyoncuları uhdesinde kalmış ya da tarladaki diğer hisse sahiplerine satılmıştır. Bu durum, yapılan uygulama neticesinde yol alanlarının bile bedele dönüşüp, bu bedelin tapuda maliki görünen iyelere ödenmesine neden olmuştur. Bu husus, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 35.Maddesi'ne aykırı olduğu halde, ilçe belediyelerinin bu durumu günümüzde bile hala kanıtlayamaması nedeniyle, kamu yararı ilkesiyle ters düşmüştür.

Ülkemizde her seçim dönemi öncesinde imar affı konusu gündeme gelmiş, gecekondulaşma süreci 1950li yıllarda barınma ihtiyacına yönelik bir çözüm olarak sunulmuş iken, 1980li yıllara gelindiğinde, kentsel rantın beslendiği en temel unsur haline dönüşmüştür. Kapsamı en geniş olan af yasaları bu yıllarda çıkartılmış, hisseli bölüntü ile oluşan alanları da kapsayan Islah İmar Planı kavramı da bu süreçte ortaya

çıkmiştir. Ancak bu süreç, bütüncül planlama kararlarıyla ve kentsel standartlarla desteklenmediği için, kentlerin gelişimlerinde olumsuz birçok etkiye neden olmuştur.

Hisseli mülkiyet olgusu üzerinde yapılaşan alanlar ve bu tür yapılaşma alanları için İslah İmar Planı kavramı ilk kez 1983 yılında 2805 sayılı yasayla varlık göstermiştir. Ancak bu yasa; plan onama sürecinin birçok bürokratik işleme sahip olmasından kaynaklanan sıkıntılar nedeniyle çok aktif olamamıştır. Ardından, 2805 sayılı yasanın sahip olduğu bürokratik işlem sırasını azaltan ve sürecin hızlıca sonuçlanmasına olanak tanıyan 2981 sayılı yasa yürürlüğe girmiştir. 1984 yılında kabul edilen bu yasa Yeminli Özel Teknik Büroları' nı ortaya çıkarmıştır. 1986 yılında ise 3290 sayılı yasa yürürlüğe girerek, önce konut sonra iş yeri amaçlı kullanılan yapıları ve sanayi, ticari ve kamusal amaç için kullanılan mekanları bu kapsama dahil etmiş ve böylece yapı kalitesini olumsuz yönde etkileyen apartmanlaşma sürecine olanak tanınmıştır. Bu kanunlar sonrasında 3366 sayılı yasa ile imar affının kapsamı genişletilmiş, 3414 sayılı yasayla da belediye ve mücavir alan sınırları içinde gecekondulaşma sürecine ilişkin imar affı uygulama aşamalarında ilçe belediyeleri yetkili kılınmıştır. Hisseli mülkiyet olgusunu yasallaştıran bu süreç, kentlerin sahip olduğu altyapı dengeleri, nüfus ve işgücü dağılımına göre planlanmamış, çarpık kentleşmenin etkisiyle de tam bir darboğaza girilmiştir. Girilen bu darboğaz ve kentlerdeki yapısal değişimler, içinde bulunduğumuz süreçte Kentsel Dönüşüm projeleri ve çeşitli imar kararlarıyla desteklenerek, kendine bir çözüm bulmaya çalışmaktadır.

Bu çalışmanın amacı; hisseli alanlarda yapılan uygulamaların kentlerin gelişimi üzerindeki hem mekansal hem de sosyo-ekonomik etkilerinin araştırılıp, sonuçlarını ortaya koymak ve bu sürecin Esenler ilçesindeki yansımalarını irdeleyerek, öncelikli olarak bu sürece neden olan etmenlerin ortadan kaldırılmasını vurgulamak ve bu alanlardaki mekan ve mülkiyet problemlerinin çözümü için, bu alanların riskli ilan edilmesinin sonuçlarını, var olan uygulamaların sonuçlarıyla karşılaştırarak analiz etmektir.

Bu amaç doğrultusunda çalışma beş ana bölümden oluşmaktadır.

Çalışmanın ilk bölümü olan Giriş bölümünde çalışmanın amacı ve ortaya koyduğu hipotezden bahsedilerek, kullanılan yöntem ve çalışmanın bölümleri açıklanmıştır.

Çalışmanın ikinci bölümünde ise; genel olarak mülkiyet ve mülkiyet hakkı kavramları üzerinde durulmuş, bu olgunun tanımsal olarak ne ifade ettiği irdelenerek, tarihsel gelişimi hakkında bilgi verilmiştir. Aynı bölüm içerisinde mülkiyet kavramına ilişkin farklı yaklaşımlar açıklanmaya çalışılarak, bu kavramın Türkiye'deki gelişimi üzerinde durulmuştur. Bu bölümün son kısmında ise, mülkiyet kavramının Türkiye Cumhuriyeti Anayasasında, Türk Medeni Kanununda ve mevcut yasalarda nasıl ele alındığına yer verilerek, mülkiyet çeşitleri irdelenmiştir.

Üçüncü bölümde, hisseli mülkiyet olgusunun kavramsal olarak ne olduğu açıklanarak, hisseli mülkiyet olgusunun gelişim süreci; mekansal ve sosyo-ekonomik gelişim süreci ve yasal gelişim süreçleriyle birlikte değerlendirilmeye çalışılmış, gecekondulaşma sorunu ve bu sürece koşut bir gelişim süreci olan hisseli araziler üzerindeki düzensiz yapılaşma olgusunu tetikleyen hisseli ifraz sorunu irdelenerek, bu alanlarda yapılan uygulamaları kapsayan kanun içeriklerinin hisseli mülkiyet olgusu ile olan ilişkileri değerlendirilmeye çalışılmıştır.

Dördüncü bölümde, hisseli mülkiyet olgusunun bulunduğu alanlarda yapılan uygulama süreci, Esenler ilçesi örneği üzerinde irdelenerek, öncelikle ilçenin tarihçesi, konumu, demografik, ekonomik ve fiziksel yapısı hakkında bilgi verilmiş, ilçenin kentleşme ve planlama süreci, ilçe için önemli olan tarihler baz alınarak açıklanmaya çalışılmıştır. Bu alanlarda yapılan yasallaştırma sürecinin Esenler ilçesindeki yansımaları araştırılarak, bu ilçede söz konusu uygulamaların nasıl gerçekleştiği, bu alanlarda yapılan imar affi uygulamaları, hisseli arazilerdeki ifraz uygulamaları ve Islah İmar Planı uygulamaları başlıkları altında ayrı ayrı irdelenerek, uygulama sorunlarıyla birlikte incelenmiş ve bu sürecin ilçe üzerindeki mekansal ve sosyo-ekonomik etkileri araştırılmıştır.

Beşinci ve son bölümde ise; çalışmanın amacı doğrultusunda ortaya konan hipotez analiz edilerek, öncelikli olarak bu sürece neden olan etmenlerin ortadan kaldırılması vurgulanmış ve hisseli alanlarda yapılan uygulamaların günümüzde yaşanan çarpık ve kimliksiz kentleşmeye dair büyük bir etkiye sahip olduğu yönünde değerlendirmeler

yapılarak, bu soruna yönelik çözüm önerileri yapılmıştır. Bu alanlardaki mekan ve mülkiyet problemlerinin çözümlenmesi için, bu alanların riskli ilan edilmesinin sonuçları, var olan uygulama sonuçlarıyla kıyaslanarak, analiz edilmeye çalışılmıştır.

Çalışmanın temel varsayımı, hisseli mülkiyet uygulamalarının kentlerin mekansal ve sosyo-ekonomik gelişimleri üzerinde olumsuz etkileri olduğu yönündedir. Araştırmada bu temel varsayımla ilintili aşağıda sıralanan varsayımlar da değerlendirilmiştir.

- a. Hisseli mülkiyet uygulamaları bir kentin nüfusunun ve niteliğinin değişmesinde aktif bir rol oynamıştır.
- b. Hisseli mülkiyet uygulamaları, yapılı çevre kalitesini olumsuz yönde etkilemiş, kimliksiz kentlerin oluşmasına neden olmuştur.
- c. Hisseli mülkiyet uygulamaları, arazi kullanım durumunun değişmesine neden olup, sadece konut dokusundan meydana gelen donatısız kentlerin oluşmasında etkili olmuştur.
- d. Hisseli mülkiyet uygulamaları, günümüzde mülkiyet sıkıntılarının aşılamaııp, birçok uygulamanın önünün kapanmasına neden olmuş, bu alanlara ilişkin alınan imar kararları ve kentsel dönüşüm uygulamalarıyla kendine bir çözüm arar hale gelmiştir.
- e. Hisseli araziler üzerindeki, tamamen bölgede bulunan hisse sahiplerinin iradesine dayanan bir kentleşme anlayışı; yapılan yasallaştırma uygulamaları neticesinde, bir kısım hisselerin mecburen yok olmasına ve tescil dışı kalan bu alanların bedele dönüştürülmesine sebep olmuştur. Yapılan bu zaruri durum, hisseli bir arazide müstakil tapu ile ödüllendirilen vatandaşın, günümüzde bu uygulamayı yapan belediyeler aleyhine Bedel Artırım Davası açarak bir kez daha ödüllendirilmelerine sebep olarak, kamu yararı ilkesi ile ters düşen bir durumun ortaya çıkmasına sebep olmuştur.

Araştırma kapsamında, ikincil kaynak olarak yerli ve yabancı kaynak taraması yapılmış, bu konuda geçmişte yazılan kitap, makale, araştırma, dergi, yüksek lisans tezleri, doktora tezleri ve seminer konuları incelenmiştir. Birincil kaynak olarak ise, üzerinde çalışılan Esenler ilçesine ait dönemsel nüfus bilgilerinin yer aldığı TÜİK verileri incelenerek, nüfus değişimleri gözlemlenmeye çalışılmış, ilçenin demografik yapısına ilişkin yapılan çeşitli kurum analizleri, Esenler Belediyesi ve Esenler Kaymakamlığı bünyesinde yer alan istatistiki bilgiler araştırılıp, yorumlanmaya çalışılmıştır.

Örnek olarak çalışılan ilçe olan Esenler' e ait, Esenler Belediye Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü arşivi incelenerek, hisseli alanlarda yapılan imar affı uygulamaları, bu alanlara ilişkin gerçekleştirilen ifraz uygulamaları ve İslah İmar Planı çalışmalarına yönelik teknik dokümanlar araştırılmıştır.

Esenler'de 1988 yılında başlayan ve 1995 yılına değin süren İslah İmar Planı yapım sürecine ilişkin, o dönem söz konusu uygulamanın içerisinde yer alan belediye çalışanları ile sözlü görüşmeler yapıлып, çeşitli veriler elde edilmiştir.

Hisseli alanlarda yapılan ifraz uygulamalarına ilişkin, tüm iş kapsamının ihale edildiği yetkili firma ile görüşülerek, uygulama aşamaları ve o dönemin sorunlarına ilişkin sözlü bilgiler temin edilmiş, ilçenin 1988-1995 yılları arasındaki mekânsal dokusu ve sosyo-ekonomik koşulları hakkında veri elde edilmiştir.

İslah İmar Planı yapımından sonra ortaya çıkan Bedel Artırım Davaları, kamu yararı çerçevesinde incelenmiş, Esenler Belediye Başkanlığı, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü arşivi araştırılarak, bu davalara ilişkin dosyalar taranmış ve sürecin yarattığı sorunlar irdelenmiştir. Süreç konusunda Emlak ve İstimlak Müdürlüğü çalışanlarından sözlü bilgi ve veri elde edilmiştir.

2. MÜLKİYET KAVRAMI

Tez çalışmasının temelini oluşturan hisseli mülkiyet uygulamalarının kentler üzerindeki mekansal ve sosyo-ekonomik etkilerini irdeleyebilmek için, öncelikle mülkiyet ve mülkiyet hakkı tanımlarının kavranması gerekmektedir. Bu nedenle bu bölümde mülkiyet ve mülkiyet hakkı kavramlarının tanımı yapılarak, mülkiyet kavramının tarihsel gelişimi ve kavrama ilişkin yapılan çeşitli yaklaşımlar üzerinde durulacaktır.

2.1. MÜLKİYET KAVRAMININ TANIMI

Mülkiyet kavramı, Arapça'dan dilimize geçen "mulk" kelimesinden türemiştir. Mulk, hüküm ile bir şeyin zapt ve tasarrufu manasında kullanılmaktadır (Etgü 2009, s.10).

Melik, mülke sahip olan, yani hükümdar anlamına gelmektedir. Mülk, melik, malik, meleke kelimelerinin Arapça m-l-k kökünden geldiği ve bu kökten çıkan bütün kelimelerde güç, kuvvet, iktidar anlamının bulunduğu görülmektedir. Örneğin temlik bir şeye sahip kılmak anlamını belirtmektedir. Mülkiyet kelimesinin Arapça kökeni konusunda verdiğimiz bu kısa bilgi, mülkiyet ile egemenlik (hakimiyet) kavramları arasında oldukça sıkı ve yakın bir ilişki olduğunu göstermektedir. Bu ilişkinin benzeri, Yunan ve Latin dillerinde mülkiyet anlamında kullanılan kelimelerde de görülmektedir. Bu kelime, efendi, hakim, ev sahibi anlamını belirten *kyrios*'tan gelmektedir. Dolayısıyla, Yunanca *kyriotes* kelimesinde güç, kuvvet anlamının, doğrudan doğruya değilse bile, dolaylı şekilde saklı bulunduğu söylenebilir. Mülkiyete konu olan nesne, yani mülk anlamı Yunanca *ktema* sözcüğü ile anlatılmaktadır. Latince mülkiyet anlamına gelen başlıca iki kelime göze çarpmaktadır. Bunlar, *dominium* ve *proprietas*'tır. Muhtemel olarak ilk önce kullanılan somut anlamlı *dominium* olmuştur. *Dominium*, *dominus*'tan gelmektedir. *Dominus*'un da efendi, sahip, yöneten anlamını taşıdığı bilinmektedir. Bu kelime ise kaynağını, ev, yuva, memleket anlamına gelen *domus*'tan almıştır. *Dominium*'la ilgili *dominari* fiilinin egemen olmak, yönetmek, hükümdarlık etmek anlamlarını taşıdığı, dolayısıyla Arapçada ve Yunancada olduğu gibi Latince de mülkiyet ve hakimiyet kavramları arasında oldukça yakın bir bağlılık ve ilişki bulunduğu sonucuna varılabilir. Latin dilinde mülkiyet anlamını ifade eden ve

dominium'dan daha sonra kullanıldığı sanılan ikinci sözcük soyut anlamı *proprietas*, *proprius* sıfatından türemiştir. *Proprius* sıfatı, özel, özgü, kendine özgü, anlamlarını taşımaktadır. Bu nedenle *proprietatis* kelimesinin de kişiye ait bağımsız bir egemenlik alanı fikrine yabancı bulunmadığı belirtilebilir (Güriz 1969).

Mülkiyet kavramının güç, kuvvet ve egemenlik kavramlarıyla olan doğrudan bağlantısı tesadüfi bir ilişki olarak nitelendirilemez. Mülkiyetin ilk olarak ortaya çıkışında güç sarf etmenin (emeğin), korunmasında kuvvet kullanmanın ve kullanımının şeklinde egemenlikten kaynaklanan yetkilerin önemi yadsınamaz bir gerçekliktir. Mülkiyet insanın en temel varlığı olan “canının” devamı için; ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla ortaya çıkmış bir olgudur. İnsan; yemek, içmek, giyinmek ve barınmak gibi temel ihtiyaçları ile dünyaya gelmektedir. İnsan hayatını sürdürebilmek için yaşamının her anında, temel ihtiyaçlarını karşılamak zorundadır. Temel ihtiyaçların karşılanabilmesi ise, ancak mallar aracılığıyla olmaktadır. İşte bu nedenden dolayıdır ki mal edinilmesi fikri insanda içgüdüsel olarak var olan bir fikirdir (Etgü 2009, s.11).

İnsan yaşamını sürdürmek için, barınma ve yaşam alanı olarak topraktan yararlanmaktadır. Bu açıdan insan-toprak ilişkisi hukukun temel yapısını oluşturmaktadır. O kadar ki bu ilişkinin dayandığı sistem devletlerin siyasal sistemini belirlemektedir (Aktan 1986, s. 2).

Mülkiyet denildiği zaman özenle incelenmesi gereken nesnelerin başında toprak gelmektedir. Toplumsal değişimi irdelemek ve yorumlamak açısından da toprak üzerindeki mülkiyet önem kazanmaktadır. Toprağın kullanımının, kentsel ve kırsal yerleşme düzenindeki gelişmelerin, toplumsal yapıdaki gelişmelerin, bunların mülkiyet kurumu üzerindeki etkilerinin gözden geçirilmesi, içinde yer aldığımız toplumsal dönem açısından gereklidir (Köktürk ve Köktürk 1998, s. 1).

Mülkiyet, malik ile şey¹ arası bir ilişkidir. Malik, mülkiyet adı verilen ilişkinin birinci unsurudur; ve insan topluluklarının ilkel bir mülkiyet ortaklığı dönemi yaşadıkları

¹ Eşya deyimi, “şey” sözcüğünün çoğuludur. Eşya deyimi dilimizde tekil olarak da kullanılır. Özel bir deyim olarak eşya, hakka konu olabilen ve gereksinmeye cevap verebilen maddi varlıklardır. Maddi bir varlığın eşya sayılabilmesi için, bir gereksinmeye cevap vermesi ve hakka konu olabilecek nitelikte bulunması yeterlidir; bir hakkın konusunu teşkil etmekte olması gerekli değildir. Maddi bir değeri olan

zamanlarla, aile mülkiyeti kurumu bir yana bırakılırsa, karşımıza özel kişi olarak çıkmaktadır. Şeye gelince; mülkiyet ilişkisinin bu ikinci unsuru, önceleri insanları da kapsayan bir nitelik taşımakta idi ise de, genel olarak, başta, belirli taşınır malların (eşya) mülkiyet ilişkisinin olduğu söylenebilir. Şeyin genel olarak, böylece, taşınır ve taşınmazlar olduğu görülmektedir (Örücü 1976, ss.3-5).

Hukuki kavramlar arasında en tartışmalı kavramlardan biri de “Mülkiyet Kavramı” dır. Tartışmanın ağırlık kazandığı nokta, mülkiyet kavramının bünye ve içeriğinde malike tanınan yetkiler yanında ödevlerin (yükümlülüklerin) de bir unsur olarak mevcut olup olmadığıdır (Eren 2011, s.3).

Herkesin üzerinde anlaştığı ve bu hakkın gerek anlamını ve gerekse muhtevasını bütün yönleri ile ifade edebilen bir mülkiyet tanımı bugüne kadar yapılabilmiş değildir (Başpınar 2009, ss.86-87). Mülkiyetin kime ait olacağı, mülkiyet üzerindeki tasarruf, kullanma ve yararlanma iktidarlarının kime ait bulunacağı ve hangi sınırlar içinde nasıl kullanılacağı son derece önemli ve önemli olduğu ölçüde tartışmalı bir özellik taşır (Güriz 1969). Bu tartışmaların sebebi, mülkiyete konu olan şey veya şeylerin birey ve toplum hayatı için taşıdığı öneme verilen değişik değerler, ideolojik görüş farklılıklarından ileri gelmektedir. Gerçekten, bazı yazarlar konuya yalnız birey (malik) yararı açısından bakarken, bazıları da sadece toplum yararı açısından bakmaktadırlar. Oysa konuya hem birey, hem de toplum yararı açısından bakıldığı zaman, sorunun çözümü çok daha gerçekçi ve bilimsel bir nitelik taşıyacaktır. Bireysel yararların toplum, toplum yararlarının birey yararına feda edildiği bir hukuk düzeni, adil ve gerçekçi olamaz. Konuya bu açıdan bakıldığı takdirde, mülkiyet, birey yararı ile toplum yararı unsurlarından oluşan bir bütün niteliğindedir (Eren 2011, s.3-5).

Mülkiyet, felsefede “insanın üretim şartları ile ilişkisi” olarak tanımlanır. Mülkiyet, kapitalist liberal hukuka göre ise, ferdin bir şey üzerindeki kullanma, yararlanma ve tasarruf hakkını dile getirir. Tarihi bir olgu olarak mülkiyet, üretim araç ve şartlarının ve ürünlerinin ele geçirilme biçimidir. Mülkiyet, insanın kendi fiilinin şartlarını yansıtan üretimin, objektif şartlarıyla gerçek ve aktif bir ilişki kurmasıdır. Öyle ise mülkiyet,

eşyaya “mal” denildiği de olur. Eşya kavramı canlı veya cansız bütün hayvanlar, toprak parçası, ağaç gibi hakka konu olabilecek nitelikte olan maddi varlıkları içine alır (Gözübüyük 1973, s. 96).

üretimin değişken şartlarına uygun olarak, farklı şekillere bürünebilir (Başpınar 2009, ss. 88-89).

Mülkiyet, kişinin eşya (şey) üzerindeki egemenliğini sağlayan bir haktır. Bu hak kişiye, yasaların öngördüğü sınırlar içinde, eşyayı kullanma, eşyadan (şeyden) ve eşyanın hukuksal ve doğal ürünlerinden yararlanma ve eşya üzerinde tasarruf etme yetkisini verir (Köktürk2007).

2.2. MÜLKİYET HAKKININ TANIMI

Hak, hukukun tanıdığı ve koruduğu bir yetkidir. Hak kavramında iki öge vardır. Hak, bir yandan hukukun koruduğu bir çıkarı anlatır, diğer yandan da sahibine bu korumadan yararlanma yetkisini verir. Maddi mallar üzerindeki en önemli salt hak², “mülkiyet” hakkıdır. Mülkiyet hakkı sahibine eşya üzerinde, yasanın belirlediği sınırlar içinde, dilediği gibi “tasarruf” etme yetkisini verir. Mülkiyet hakkı sahibine, eşyadan ve eşyanın hukuksal ve doğal ürünlerinden yararlanma olanağı sağlar. Mülkiyet hakkı taşınabilir mallar üzerinde olabileceği gibi taşınmaz mallar üzerinde de olabilir (Gözübüyük 1973, ss. 122-128).

Bir mal dolayısıyla bir kimsenin haiz olabileceği en geniş kudret ve salahiyeti mülkiyet hakkı teşkil eder (Saymen ve Elbir 1954, s. 14). Hakkın sağladığı yetki en geniş şekilde ise, tam ise, bu aynı hak mülkiyet hakkıdır ve sahibine hakkın konusu olan şeyden kullanma (*usus*), ürünlerinden yararlanma (*fructus*) ve malı tüketme, eski deyimle sarf ve istihlak edebilme (*abusus*) yetkilerini sağlar (Oğuzman ve diğ. 2011, s. 19). Ancak bu salahiyetini kanunun çizdiği çerçeveleri aşmamaksızın kullanılmalıdır. Bundan başka malik bu hakkına herkes tarafından riayet olunmasını talep edebilir: malına vaki olacak herhangi bir tecavüzü men veya defedebileceği gibi, mal gasp edilirse malik onu takip ederek kimin elinde bulunursa geri de alabilir (Saymen ve Elbir 1954, s. 15).

² Maddi mallar üzerindeki salt haklar; bunlara “aynı haklar” yahut “nesnel haklar” da denir. Maddi mal deyimini ile yeryüzünde bulunan, elle tutulabilen ve bir cismi olan varlıklar anlatılmak istenir. Maddi mallara eşya da denir. Bir varlığın hukuken eşya sayılabilmesi için, üzerinde “tasarruf” olanağının bulunması gerekir (Gözübüyük 1973, s. 128).

Mülkiyet hakkı, eşyanın kontrolünü, refahın ferdler arasında dağılımını sağlayan, sosyal ve hukuki bir müessesedir. Bu sebeple, mülkiyetin muhtevası konusunda hangi sistemin tercih edileceği toplumların yapısına, ekonomik ve siyasi rejimlerine bağlıdır (Başpınar 2009, s. 65).

Bir mülkiyet sisteminin dört ögesi olduğu söylenebilir. Birincisi, mülk edinmenin ilkesi; ikincisi, mülkün bir kimseden diğerine devredilmesinin ilkesi; üçüncüsü, sahip olanın mülkü üstündeki kullanma hakları ve sorumlulukları; dördüncüsü, mülkiyet haklarının kötüye kullanılması halinde uygulanacak yaptırımlar (Tekeli 1992, s. 50).

Mülkiyet hakkının içeriği, malikin yetki ve ödevlerinden oluşmaktadır. Malikin yetkilerini, fiili ve hukuki yetkiler olmak üzere ikiye ayırmak mümkündür. Fiili yetkiler içine özellikle, eşyayı elde bulundurma (zilyetlik), kullanma, şeklini değiştirme, tüketme, yok etme, eşyanın ürün ve gelirinden yararlanma, eşyayı ayırma (ifraz) gibi yetkiler girer. Hiç kuşkusuz, eşyayı yok etme, şeklini değiştirme gibi fiili yetkiler, hukuk düzeninin sınırları içinde kullanılmalıdır. Eşya üzerindeki hukuki yetkilere örnek olarak, adi kira veya ürün kirası sözleşmeleri gibi kullanma ve yararlanma hakkının devrine ilişkin borçlandırıcı işlemler yapmak, eşya üzerinde sınırlı ayni hak kurmak (mülkiyet hakkını takyit etmek), eşyanın mülkiyetini başkasına devretmek veya mülkiyet hakkından feragat etmek gibi tasarruf işlemleri gösterilebilir (Eren 2011, ss. 16-17). Malike tanınan bu yetkiler mülkiyet hakkının olumlu yönünü oluşturmaktadır. Malike tanınan yetkilerin olumsuz yönü ise; malikin kendi malını üçüncü kişilere karşı koruma yetkisinin bulunmasıdır. Elbette ki bu yetki malik tarafından yasaların öngördüğü davalar kanalı ile kullanılabilir.

Mülkiyet hakkının içeriği konusunda malikin ödevleri genel olarak üçe ayrılır. Bunlar; yapmama, katlanma ve yapma ödevleridir. Yapmama (kaçınma) ödevi; mülkiyet hakkının malike tanıdığı yetkileri kısıtlamakta, yetki alanını da daraltıp sınırlamaktadır. Buna göre malik, mülkiyet hakkını toplum yararına³ aykırı kullanmaktan kaçınacaktır. Katlanma ödevi, üçüncü kişilerin menfaatleri veya toplum yararı icabı, malikin, mülkiyet hakkına yönelik müdahalelere tahammül etmesini, katlanmasını ifade eder.

³ Yapmama ödevi yönünden, Anayasa 35/III' te öngörülen, "mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz" ilkesi büyük bir önem taşımaktadır (Eren 2011, s. 19).

Katlanma ödevi, mülkiyete vaki en küçük müdahalelerden, mülkiyet hakkını ortadan kaldıran kamulaştırmaya kadar uzanabilir. Malikin yapma (edim) ödevi içinde, sahip olduğu taşınır ve taşınmaz mallar için ödemek zorunda olduğu vergi, resim ve harçlar, taşınmaz malına sınır çekme gibi yükümlükleri vardır(Eren 2011, ss. 18-20).

Mülkiyet hakkı, hak sahibi tarafından kullanılсын veya kullanılmasın daimi bir mahiyet arz eder. Şüphe yok ki malik, malını herhangi bir sebeple başkasına devredebilir ve bu suretle o eşya üzerindeki mülkiyet hakkı sona erer. Yine şüphe yok ki, mülkiyete mevzu teşkil eden eşyanın telef olmasıyla mülkiyet hakkı hitama erer (Saymen ve Elbir 1954, s.225).

Sonuç olarak mülkiyet hakkı: İnsan toplumunun ortaya çıkmasından itibaren var olan, toplum yaşamında kimin neye sahip olacağını ve nasıl kullanacağını belirten, bir otorite ile desteklenen, bünyesinde yetkiler yanında ödevleri de barındıran eşya üzerinde kurulması mümkün en geniş kapsamlı aynı haktır. Mülkiyet; bireyin maddi ve manevi varlığının gelişmesini sağlayan bir haktır. Ayrıca bireyin mutluluk ve bağımsızlığının da bir şartıdır (Etgü 2009, s. 285).

2.3. MÜLKİYET KAVRAMININ TARİHSEL GELİŞİMİ

Hukuksal olmasının yanı sıra tarihi bir karakter de taşıyan mülkiyet olgusunun gelişimi sosyo-ekonomik değişime koşut bir süreç izlemiş, mülkiyet kavramına gerek toplum, gerekse bireyler tarafından hemen her devirde devrin koşullarına, toplumda var olan değer yargılarına, üretim ilişkileri ile egemen üretim biçimine uygun bir anlam ve biçim verilmiştir (Coşar 1985, ss. 504-505).

XIX. yüzyıla kadar mutlak ve sınırsız bir hak olarak kabul edilen bu hak, XX. yüzyıla gelindiğinde sınırsızlık özelliğini gitgide artan bir şekilde yitirmiştir. Gerçekten de mülkiyet hakkı geçen yüzyılın ferdiyetçi doktrinlerin etkisi altında malikin kişiliğine bağlı, dokunulmaz, kutsal ve doğal haklardan sayılırken günümüzde bu görüş değişmiş ve mülkiyet hakkı, malike toplum yararına bazı ödevler ve görevler yükleyen sosyal bir hak olarak görülmeye başlanmıştır. Bu yüzyıldan itibaren hem mülkiyet hakkının sınırlama sebepleri (imar planları, vergiler, para cezaları, kira kontrolleri gibi) artış

göstermiş; hem de mülkiyetin sadece bir hak değil, aynı zamanda topluma karşı bir ödev olduğu anlayışı yaygınlaşmıştır (Şimşek 2010, s. 182). Çağlar boyunca teknoloji, ekonomi, sosyoloji ve ahlaktaki gelişmelerle birlikte mülkiyet kavramı da değişmiş ve değişmektedir (Örücü 1976).

Mülkiyet ilişkisi, gerek nitelik (mahiyet), gerek kapsam (şumul) ve gerekse açıklanma (teorik dayanaklar) açılarından büyük değişikliklere uğramış ve çağlar ve sistemler içinde anlam kazanarak gelişmiştir (Örücü 1976, s. 8). Bundan dolayıdır ki her toplumun, her siyasal ve ekonomik sistemin mülkiyet anlayışı diğerinden farklıdır (Coşar 1985, s. 504). Bu kavramın, tarihsel gelişimindeki değişimlerini ve farklı bakış açılarını irdelemek, mülkiyet hakkının daha iyi değerlendirilmesini sağlayacaktır.

2.3.1 İlkel Topumlarda Mülkiyet Anlayışı

İlkellik, teknolojik olarak günü yakalamanın çok gerisinde olan, hatta dış dünyayla ilişkisiz ve zamandan tamamen kopmuş insan topluluklarını nitelendirmek için kullanılan bir sıfattır. İlkel de olsa insan, en nihayetinde sosyal olması nedeniyle topluluk halinde yaşayan bir varlıktır (Etgü2009, s. 24).

İnsanların toprağa yerleşmeye başlamaları ve ortak yaşamın gelişmesiyle, ilkel komünal topluluk doğdu ve geniş aile tipi (Gens)⁴ ortaya çıktı. Gens'lerden oluşan klan topluluğu, kendi belirli toprağını ortak olarak işletiyordu. Toprak topluluğa aitti. Toprak mülkiyetinin biçimi kolektifti ve toprak üzerinde özel mülkiyet yoktu (Aktan 1986, s. 6).

İlkel toplumlarda mistik bir zihniyetin olduğu kabul edilir ve bu çerçevede insanın maliki olduğu şeye mistik bir biçimde bağlandığı söylenir. Mülkiyet bu anlayış içinde kolektiftir. Sözelimi toprak topluma aittir. Çünkü, gerçek birlik toplumda oluşmaktadır. Bireyin toplumdan ayrı bir varlığa sahip olduğu düşünülmemektedir. Toplum ise sadece yaşayanları değil, ölüleri de içine almaktadır. Dolayısıyla toprak üzerinde dirilerin olduğu kadar ölülerin de hakkı vardır (Bulut 2006, s.16).

⁴Gens, henüz *civitas* (şehir devleti) teşekkül etmeden önce, aynı soydan gelen ailelerin siyasi bir topluluk halinde birleşmeleriydi (Tahiroğlu 1981, s. 12).

İlkel toplumlarda aşırı bir mal edinme eğilimi bulunmadığı gibi, çoğunlukla göze çarpan ve bazen ferdi mülkiyetle birlikte görülen mal ortaklığının da genel ve kesin kanunlarla açıklanamayacak ölçüde karmaşık ve girift bir nitelik taşıdığı söylenebilir. Bunun yanında ilkel insanın yaşama aracı olan mallara karşı davranışı, modern insaninkinden farklı bulunmakta ve mülkiyetle olan bu değişik psikolojik ilişki dolayısıyla, malların oldukça adil ve eşit dağılımı ilkel toplum yaşantısının bir özelliği olarak kendini göstermektedir (Güriz 1969, s. 12). Gerçekten de ilkel insanla modern zamanlarda yaşayan insan arasında dünyayı algılayış ve kişi ile eşya arasındaki ilişkiye yaklaşım tarzında derin farklılıklar bulunmaktadır. Günümüz insanının, geniş toprak parçası üzerinde, az nüfusla ve vahşi hayattan gelebilecek tehlikelerden sürekli korkan ilkel insanın ruh halini anlayabilmesi kolay değildir (Etgü 2009, s. 26).

İlkel döneme ilişkin mülkiyet konusunda yapılan tespitler, birçok bilim adamının yorumu doğrultusunda ortaya çıkmaktadır. Bilim adamları, bu yorumları kendi dünya görüşleri doğrultusunda yapmaktadır. İlkel döneme ilişkin mülkiyet hakkı konusunda farklı tezler savunan bilim adamları arasında Lavaleye, Engels, Lewis H. Morgan, Fustel de Coulanges, LevyBruhl ve Beaglehole yer almaktadır.

2.3.2 Eski Yunan Tarihinde Mülkiyet Anlayışı

Eski Yunanda, özel mülkiyet bir kez kurulduktan sonra aile mülkiyetinden ferdi mülkiyete yönelen ve sonunda hem taşınır, hem de taşınmaz mallarda mülkiyeti kabul eden bir evrim göze çarpmaktadır. Aile mülkiyeti, ailenin yalnız yaşayan üyelerini değil, ölülerini ve doğacak olanları da kapsayan bir nitelik taşımaktadır (Güriz 1969, s.13).

İlkel toplumlardaki kolektif mülkiyetin yerini Eski Yunan'da aile mülkiyeti almıştır. Burada aile ve mülkiyet din olgusuna sıkı sıkıya bağlıdır. Ailenin mensupları öldükten sonra kutsallaşmakta ve birer tanrı olmaktadır. Ölüye evin içinde bir mihrap hazırlanır ve toprağın üzerine konulurdu. Aile ocağı, o ölünün kutsal varlığına bağlı olarak toprağın malikiydi (Bulut 2006, s. 16).

M.Ö. VI. yüzyıldan başlayarak, toprak mülkiyetinin kutsallığını kaybetmeye başladığı ve aile mülkiyeti zararına ferdi mülkiyet alanının büyüdüğü göze çarpmaktadır. Öte

yandan vasiyetname yapma hakkının kabul edilmesi, toprağın evlattan başkalarına da geçmesi, geçirilebilmesi imkanını sağlamış ve bu olay aile mülkiyetinin önemini yitirmeye başlamasında etken olmuştur (Güriz 1969, s. 13).

Bu kısa açıklamadan da anlaşılacağı gibi, Yunanistan'da mülkiyetin evrimi oldukça süratli şekilde gerçekleşmiş ve kısa bir sürede aile mülkiyetinden ferdi mülkiyete geçilmiştir. Ancak ferdi mülkiyet aile mülkiyeti ölçüsünde direnme gücüne sahip olmadığı için, hem kolektif mülkiyete dönüş eğilimi, hem de devletin mülkiyet alanına karışması zaman zaman görülmüştür (Güriz 1969, s. 14). Eski Yunan tarihinde mülkiyet kavramında görülen bu kararsızlık irdelenirken, ünlü Yunan düşünürleri Eflatun ve Aristoteles'in görüşlerine de yer vermek gerekmektedir.

Aristo ve Eflatun'un benimsedikleri idealler arasında bazı benzerlikler bulunduğu söylenebilir. Ancak bu benzerliklere rağmen, Eflatun idealinin ortakçı (komünist) ve tekçi (monist) bir toplum düzenine yöneldiği, Aristo'nun ise, özel mülkiyeti savunduğu gerçeği ortadan kalkmaz (Güriz 1969, s. 19).

2.3.3 Roma Tarihinde Mülkiyet Anlayışı

Roma İmparatorluğu'nda devletin sınırlarının genişlemesiyle elde edilen topraklar, devlet tarafından, devlet tarafından kapitalist çiftçilere kiralanmıştır. Özel mülk olan büyük topraklarda, çiftçiler çok sayıda köle çalıştırarak, kente, pazara dönük üretim yaptıkları, köleci üretim biçimine dayanan bir ekonomik düzen oluşmuştur. Bu düzen Roma'yı zenginleştirmiş ve kapitalist bir devlet haline getirmiştir. Fakat bu zenginliklerden belli bir grup faydalanabilmiştir. Roma'daki bu servet adaletsizliği ayaklanmalara yol açmış ve çözüm arayışları da Roma Hukukunu şekillendirmiştir (Etgü 2009, s.47). Roma mülkiyet tarihi hiçbir zaman ahenkli bir gelişme göstermemiştir. En belirli özellik aynı devirde de olsa, mülkiyet tiplerinin çeşitli olmasındandır (Tahiroğlu 1981, s. 213).

Roma devletinin giderek büyümesi, aile mülkiyetinin karşıtı olarak doğan ferdi mülkiyetin hem konu bakımından, hem de mülkiyet hakkına sahip olabilenler yönünden gittikçe genişlemesinin, nedenlerinden birisi olmuştur (Güriz 1969, s. 27).

Mülkiyet hakkının tarihi, belirli bir kavmin uygarlık seviyesine göre, gelişme göstermiştir. Bu konuda, gelişmenin başlangıçlarında bir arada bulunmuş üç durum ayırt edilebilir: kolektif mülkiyet, aileye ait mülkiyet ve ferdi mülkiyet (Tahiroğlu 1981, s. 11). Bu arada mülkiyetin üç temel yetkiyi içerdiği düşüncesi, Roma Hukuku kaynaklarından çıkarılmış ve Çağdaş Özel hukukları etkileyecek biçimde Özel Hukuk Öğretisinde yerleşmiştir. Gerçekten, mülkiyet hakkının, *usus* (kullanma), *fructus* (semere alma) ve *abusus* (kötü kullanma, yok etme, devretme, üzerinde tasarruf etme) yetkilerini içerdiği görüşü, Çağdaş Özel Hukuk öğretisinde de söz konusu edilmektedir (Karadeniz-Çelebican 2000, s. 84).

Roma hukuku çerçevesinde mülkiyet hakkı, neredeyse mutlak bir hak olma özelliği taşımış ve malik kullanma yararlanma ve tasarruf yönünden, sınırsız olmasa da, önemli yetkilerle donatılmıştır (Bulut 2006, s. 17). Ancak; Roma'da mülkiyet kısıtlanamaz, katı ve değişmez, en geniş kapsamlı mutlak bir egemenlik hakkı olmayıp, saptanabilen en eski yazılı hukuk kurallarından anlaşılacağı gibi, zorlayıcı sosyo-ekonomik nedenlerle, çok eski tarihlerden beri varlığı görülen kamu yararı düşüncesiyle çeşitli biçimlerde kısıtlanmıştır. Bu kısıtlamalar, klasik sonrası dönemin siyasal düzeninin belirlediği sosyo-ekonomik nedenlerle daha yoğunlaşmış ve çeşitlenmiştir (Karadeniz-Çelebican 2000, s. 93).

Romalılar mülkiyetin kapsamı hakkında bir tarif vermekten kaçınmıştır. Bunun sonucu olarak, 18. yüzyılın mülkiyet görüşü Roma hukukunun değildir. Gerçekten, eski Roma hukuku devrinde *iuscivile*⁵, aile reislerinin hakimiyetine karışmaktan, müdahale etmekten sakınmaktadır. Bununla birlikte; ailenin teşkil ettiği grup, *civitas*' in örf ve adetleri, mülkiyetin keyfi kullanılmasını engellemiştir. Bu düşünceyle, aile mallarının sorumsuzca israfı önlenmiş, kamu yararı sebebiyle kısıtlamalar getirilmiştir (Tahiroğlu 1981, s. 212).

⁵ 1) *iuscivile* mülkiyetine sadece Roma yurttaşları sahip olabilirler. Çünkü *IusCivile* gereğince sadece Roma yurttaşları, hak sahibi, hak süjesi, hak ehliyetine sahip, yani şahıs = kişi sayılırdı.

2) *iuscivile* mülkiyeti, sadece *IusCivile*' ye göre üzerinde mülkiyet hakkı kurulması mümkün olan mallarda söz konusu olabilirdi.

3) *iuscivile* mülkiyeti, yalnızca *IusCivile*' ce kabul edilmiş iktisap (kazanılma) yollarından biri ile kazanılabilirdi (Karadeniz-Çelebican, s. 122).

2.3.4 Ortaçağ'da Mülkiyet Anlayışı

Batı Roma İmparatorluğunun yıkılmasından 1400lü yılların sonuna kadar süren Ortaçağ, feodal düzenin egemen olduğu bir çağdır. Feodal düzen, ortaçağın sosyal, siyasal, ekonomik ve hukuki düzenini belirleyen sistemi ifade etmesi nedeniyle zengin bir içeriğe sahiptir. Fakat bu zenginliğe rağmen, onun, öncelikle bir üretim tarzı olduğunu ve 10. yüzyılda istikrar kazandığını belirtmek gerekir. Bu üretim tarzının esası ise, bağımlı-dolaysız üreticiler (serfler) tarafından üretilen artı-değere, toprak sahibi sınıf (senyörler) tarafından, emek-rant, ürün-rant ya da para-rant olarak el konulmasıdır (Bulut 2006, s. 17).

Ortaçağ Avrupasında, ekonomik ilişkileri ve mülkiyet düzeninde beliren değişikliği etkileyen en önemli iki olay, Batı Roma İmparatorluğunun yıkılışı ve bu yıkılışın nedeni olan Cermen istilası sayılabilir. Böylece eşit olmayan gelişme seviyesindeki medeniyetlerin karşılaşması ve birleşmesi imkanı doğmuştur (Güriz 1969, s. 71).

Orta çağların siyasal ekonomisi, çok anlaşılır bir temel üzerine kurulu olduğundan, bilimsel bir özelliği olmayan fakat insanların o günkü gereksinimlerine göre düzenlenmiş bulunan insan ilişkileri anlayışına dayanmaktaydı. Kişisel bağımlılığı ve sadakati esas alan bu insan ilişkileri anlayışında; senyör serflerin güvenliğini sağlamak ve onlara işlediği topraklarla birlikte sahip çıkmakta, serfler de yaşama hakkını tanıyan senyörü için çalışıp mutlak idare gücüne itaat etmekteydi (Akalın 2012, s. 60).

Feodalizmin doğduğu sosyal ortamda mübadele tamamen yoktu denilemez. Bununla beraber mübadelenin ekonomik hayattaki fonksiyonunun fazla önemli olmadığı söylenebilir. Toprak, başlıca zenginlik kaynağını teşkil ediyordu. Ticari ilişkilerin gelişmemiş olması, insanların kendi hakimiyetleri altında bulunan toprak parçası ile geçinmeleri zorunluluğunu doğurmuş bulunuyordu. Alışverişin bugünün toplumunda gördüğümüz gibi rahat şekilde yapılması imkanının mevcut bulunmaması, ücretli tarım ve endüstri sınıflarının doğmasını önlüyordu. Feodalizmin en gelişmiş şeklinin başlıca

özellikleri, vasallık⁶ ve fief⁶ kurumlarıdır. Frank ve Lombard dönemlerinde dahi çeşitli tabakalara mensup bulunan hür insanlar, kendilerinden daha kuvvetli olan birisinin himayesini sağlamak ve hizmetlerini o kişiye vermek suretiyle, iyi bir hayat sağlamak yoluna araştırıyorlardı. En yoksul olan insanlar ise serf veya toprak kiracısı durumuna düşüyorlardı. Diğer taraftan senyörler kendilerine sağlam şekilde bağlı sadık insanlara ihtiyaç duyuyorlardı. Bu durum feodal sistemin en önemli özelliği olan tabilik anlaşmasının doğumunda başlıca rolü oynamıştı (Güriz 1969, ss. 71-72).

Feodal sistem, güçlü olanlara kişisel egemenliklerini kurma imkanı verirken, zayıf olanlara ise, can ve mal güvenliklerini sağlamak için, güçlü kimselerin himayesine girmekten başka seçenek bırakmamaktadır. Feodal düzenin himaye sistemini başlatan ve feodal hiyerarşinin kökleşmesine neden olan budur (Bulut 2006, s. 19).

Ortaçağ ekonomik düzenini açıklarken, Ortaçağ ideolojisini oluşturan Hristiyanlık üzerinde durmakta fayda vardır. Tarım topraklarının önemli bir kısmının gelirine sahip bulunan kilise, uygulanan sistemin haklılığını veya haksızlığını tartışmak imkanından yoksun bulunuyordu. Çünkü mevcut mülkiyet sisteminin tartışılması, kilisenin büyük gelir kaynağını tehlikeye düşürebilirdi. Ancak ortaçağda hiç olmazsa teorik olarak ahlaki bir amaca yönelmeyen bütün ekonomik faaliyetlere şüpheli bir gözle bakılıyordu. Maddi zenginliklerin ikinci derecede de olsa gerekliliği kabul ediliyor ve bunlar olmaksızın insanların kendilerini besleyemeyecekleri ve birbirlerine yardım edemeyecekleri belirtiliyordu. Her insanın sosyal durumu için gerekli bir refah seviyesine erişmeyi istemesi ve bunu sağlamak için çalışması hakkıydı. Ancak gerekli olandan daha fazlasını istemek hırsı ve hırs dine göre günahtı. Çeşitli memleketlerin, farklı zenginlik kaynaklarına sahip bulunmaları ticaretin Tanrı tarafından istendiğinin kanıtı sayılıyordu. Bununla beraber ticari faaliyetin yürütülmesinde toplum yararının göz önünde tutulması, yüksek kar yoluna başvurulmaması lüzumluymuştu (Güriz 1969, s. 77). Öte yandan kapitalist sisteme egemen olan, “ne olursa olsun kazanmak ve karı azamiye çıkarmak” arzusu feodal dönem insanının düşünemeyeceği bir şeydir. Orta Çağ

⁶ Temel kurumlarının kökeninin Roma Cermen geleneklerinin etkileşiminde bulan bu sistem, temelde, süzeren, senyör ve serf arasındaki ilişkiye dayanır ve alttan üste bağlılıklar, üstten alta himaye sistemi ile kurulmuş piramide benzer. Piramidin tepesinde kral bulunur. Onun altında “fief” lerini doğrudan kraldan alan vassallar vardır. Bunlar kraldan aldıkları büyük toprakları, fief sözleşmesiyle kendi altlarındaki feodal beylere verirler. Krala karşı bir vassal durumundayken, kendilerine bağlı vassallara karşı süzeren durumundadırlar (Bulut 2006, ss. 18-19).

Batı insanının değer yargılarını ve tutumlarını belirleyen Hristiyanlık, vurguyu öteki dünyaya yapacak ve bu dünyanın geçici olduğunu söyleyecektir. Dolayısıyla karı azamiye çıkarmak amacı dinsel düşünüş nedeniyle yerleşememiştir. Orta Çağda mallar olsa olsa üretici ve tüketicilerin iyi yaşamalarını sağlamak ve ihtiyaçlarını karşılamak için üretilmekte ve satılmaktadır (Bulut 2006, s. 20).

Feodalite, zanaatle tarımın belirgin şekilde ayrılmasına, kentlerin zanaat ve ticaret merkezleri olarak hızla ilerlemesine yol açtı (Aktan 1986, s. 7). Ticaretin gelişmesi ve yaygınlaşması, burjuva sınıfının ortaya çıkmasına neden oldu. En nihayetinde belirtmek gerekir ki gelişmelerle sürekli zenginleşen burjuva, sistemi daima dönüştürerek ortaçağın yıkılmasının başlıca etkeni olmuş, kendi ideolojisi olan liberal düşünceyi alternatif olarak sunmuş ve bunu kabul ettirmeyi başarmıştır (Etgü 2009, s. 61).

2.4 MÜLKİYET KAVRAMINA İLİŞKİN YAKLAŞIMLAR

Hukukun en tartışmalı kavramlarından biri de mülkiyet hakkıdır. Tartışmanın ağırlığı mülkiyet hakkının yapısına ve muhtevasına, malike tanınan yetkiler yanında mükellefiyetlerin (yükümlülüklerin) de bir unsur olarak dahil edilip edilmeyeceği noktasında toplanmaktadır (Başpınar 2009, s. 109).

Mülkiyet hakkı yönünden başlıca üç sistem göze çarpmaktadır. Bunlar, Klasik (Liberal), Marksist ve Modern (Karma) mülkiyet sistemleridir (Eren 2011, s. 5).

2.4.1 Liberal Yaklaşım

Bu sistem, kişi-şey ilişkisinde malike şey üzerinde sınırsız hak tanır. Üretim ve tüketim mallarının mülkiyeti ilke olarak, bireylere aittir. Buna, “özel veya bireysel mülkiyet sistemi” adı da verilir (Eren 2011, s. 5). Bireysel özgürlüğün temellerinden birisi de kişinin mülkiyet hakkına sahip olmasıdır. Bu bağlamda özel mülkiyeti mutlak ve dokunulmaz bir hak olarak gören liberal yaklaşım, siyasal açıdan devletin jandarma devlet olması gerektiği fikrine sahiptir. Özetle belirtecek olursak; liberal yaklaşım mülkiyet hakkının korunmasını merkeze almış ve özel mülkiyeti, özgürlüğü ve güvenliği korumayı devletin temel amacı olarak görmüştür (Etgü 2009, s. 64).

Liberal-ferdiyetçi hukuk sistemine taraftar olan yazarlar, mülkiyet kavramının soyut ve genel (evrensel) bir kavram olduğunu kabul ederler. Bu yazarlara göre mülkiyet kavramının muhtevasında sadece yetkiler bulunur. Ödevler, bu hakkın muhtevasına dahil olmazlar. Zira ödev kavramı, mülkiyetin muhtevasına yabancıdır. Çünkü bu anlayışa göre malikin eşya üzerindeki yetkisi sınırsızdır (Başpınar 2009, s. 109).

Liberalist doktrinde, başlıca geliştiricisi John Locke tarafından mülkiyete “Locke Koşulu” diye bilinen bir formülasyonla meşruluk kazandırılmaya çalışılmaktadır. Doğal halde doğadaki kaynaklar ortak mülkiyete konu olur. Locke’ a göre, böyle ortak mülkiyet konusu olan bir doğal nesnenin bir kişinin mülkiyetine geçebilmesi için iki koşulun yerine gelmesi söz konusudur. Bunlardan birincisi, doğal nesnenin o kişinin emeğiyle karışması gerekir. Bir kişinin mülkiyetinde olmasından kuşku duyulamayacak tek şey onun emeğidir. Bir kişinin emeğinin sonuçlarına sahip çıkabilmesi için, ona karıştırdığı doğal nesneye de sahip olması gereklidir. Bir kişinin doğal nesnelere sahip olması konusunda Locke’ un ileri sürdüğü ikinci koşul, diğerlerinin ortak mülkiyeti için, bu nesneden iyi kalitede ve yeterli miktarda kalmasıdır. Bir akarsudan bir bardak su alınmasında olduğu gibi. Bu ikinci koşul, kısaca, söz konusu nesnelere kıt olmaması koşulu diye adlandırılabilir (Tekeli 1992, s. 49).

2.4.2 Marksist Yaklaşım

Liberal yaklaşımın eşya-birey anlayışının tam tersi yönünde bir yaklaşımdır. Bu görüşe göre, üretim araçları özel mülkiyetin konusu olamazlar. Üretim araçları üzerindeki mülkiyet, kolektif olarak topluma, başka bir deyişle devlete bırakılmıştır. Özel mülkiyete karşı olan bu yaklaşım, üretim araçları dışındaki eşya üzerinde bireysel mülkiyeti, kural olarak, çok sınırlı da olsa, tanımaktadır. Marksist yaklaşım kolektif mülkiyeti kabul ettiğinden, siyasal açıdan sosyalist devlete tekabül etmektedir (Etgü 2009, s. 64).

Marksist mülkiyeti savunanlarca, kişi-eşya ilişkisinde eşyanın mülkiyeti ferden alınarak Devlet’ e verilmiştir. Bu anlayışa göre, mülkiyet, insanın insan tarafından sömürülmesine yol açtığından özel (ferdi) mülkiyete çok dar bir alan tanımak gerekir (Başpınar 2009, s. 110).

2.4.3 Karma Yaklaşım

Bu yaklaşıma göre, mülkiyet hakkı, mal sahibine geniş bir yetki sağlamakla birlikte, ödevler ve yükümlükler de yüklemektedir. Bu yaklaşımda özel mülkiyetin kamu yararıyla sınırlandırılabilmesi kabul edilmiştir. Böylece kişisel yarar ile toplumsal yarar arasında bir denge kurulmuştur. Siyasal açıdan sosyal devletin mülkiyet anlayışının temelinde bu yaklaşım hakimdir. Nitekim Anayasamıza yansıyan mülkiyet anlayışı da bu şekildedir (Etgü 2009, s. 64). Anayasamızın mülkiyet hakkı ile olan ilişkisi “ Mülkiyet Kavramının Yasal Durumu” bölümünde detaylı bir şekilde incelenecektir.

Modern (karma) mülkiyet anlayışı olarak da nitelendirilen sosyal mülkiyet anlayışında mülkiyet hakkının iki temel yönü bulunmaktadır. Bunlardan birincisi mülkiyetin kişiye sağladığı haklar, diğeri ise kişiye yüklediği ödevlerdir. Hemen belirtmek gerekir ki sosyal(karma=modern) mülkiyet anlayışında da özel mülkiyet kural, ödev ve sınırlandırma ise istisnadır (Şimşek 2010, s. 187).

2.5 MÜLKİYET KAVRAMININ TÜRKİYE’DEKİ GELİŞİMİ

Türk tarihinin her devrinde, Türkler arasında hem göçer (taşınır), hem de göçmez (taşınmaz) mallar üzerinde mülkiyet hakkının kurulmuş olduğu görülmektedir. Türklerin her devirde evi, tarlası, yerleştiği bir yurdu bulunmaktadır (Etgü 2009, ss. 115-116).

2.5.1 İslam’da Mülkiyet Kavramı

İslam anlayışına göre, teorik açıdan yeryüzünde bulunan her şey temelde Tanrının mülkü sayılabilir ve Tanrının mülkiyet alanı içinde değerlendirilebilir. İnsanların mallar üzerindeki egemenliği aslında bir yediemininkine⁷ benzer. Bu genel, teorik ve ahlaki ilke dışında özel mülkiyet kurumunun Kuranda tartışılmadığı belirtilebilir. Bununla birlikte, Kuran öğretisinin özel mülkiyete karşı olmadığı, miras ilkelerinin uzun uzadıya açıklanmasından anlaşılmaktadır. Gene Kuranın ticari karı doğru ve haklı saydığı kesinlikle belirtilebilir. Kuranda bir malın mülkiyetinin insan çalışmasından çok Tanrı

⁷ Koruması ve idaresi kendisine verilen kişi anlamında kullanılmaktadır (Güriz 2009, s. 177)

iradesinin sonucu olarak kişiye geçtiği fikri de göze çarpmaktadır. Öte yandan insanın sahip olduğu malları kullanma hakkına, zekat yoluyla, sadaka yoluyla bazı sınırlamalar konulduğu gibi, mallar üzerindeki hakkın kötüye kullanılmasını önleme amacının unutulmadığı da söylenebilir. Kuranın ribayı, yani aşırı faizi yasaklamış olmasına rağmen sonraları şer'i hile yoluyla aşırı faiz alınmasıyla ilgili bazı uygulamalara İslam ülkelerinde başvurulduğu görülmüştür (Güriz 1969, ss. 61-62).

İslam hukukunda mülkiyetin genel olarak üç özelliği bulunmaktadır. Bunlar; herhangi bir şahıs için mülk bir kez sabit olunca, mülke konu olan şeyin niteliğine ve türüne göre malik, her türlü hukuki tasarruf yetkisine sahip olur, ayn⁸ mülkiyeti esasen hem rakabe⁹ (çıplak mülkiyet) hem de menfaati içerir, ayn mülkiyeti daimi (devamlı olup), zamanla sınırlandırılmaz (Çalış 2004, s. 50).

Osmanlı yönetimi tarafından 1858 tarihinde yayınlanan Arazi Kanunnamesi ise İslam hukukunun ve örf hukukunun arazi ile ilgili hükümlerini bir araya getiren bir metin olarak değerlendirilebilir (Güriz 2009, s. 178).

İslam özel mülkiyeti kabul etmiş, kişiye kişisel gayeleri için temellük hakları vermiş, kişileri kendi tasarruflarında mevcut malları değerlendirmeye tahrik etmiştir. İslam malların toplum içinde dağılmaması, mesuliyetin kaybolmaması ve malların heder olmaması için teşvik ve tahrik etmiştir. Diğer taraftan, İslam'daki ferdi mülkiyetin liberal ve sosyalist ekoldeki mülkiyet mefhumundan farklı olduğu görüşündeyiz. O, liberal mektep taraftarlarının dediği gibi, mutlak bir mülkiyet değildir. Buna mülkiyetin sınırlandırılması mevzuundaki birçok ayet ve hadis delildir. Aynı şekilde sosyalist mülkiyet de değildir. Çünkü, İslam mülkiyeti kabul etmiş ve onu asalak ve gasıplardan koruyan kanun ve müesseseler koymuştur. İslam mevzuatı özel mülkiyeti toplum menfaatine bağlamış, ona fakir ve muhtaçlar lehine mali borçlar yüklemiştir. Aynı zamanda tehlikesini giderecek ve zararını azaltacak hudutlar koymuştur (Nebhan ve Armağan 1978, ss. 287-288).

⁸ İslam hukukunda mülkiyete konu olabilen şeyler iki kavram altında sınıflandırılmıştır. Bunlardan “ayn” kavramı belirli, somut bir nesne anlamında kullanılmıştır. Bir ev, bir at, bir buğday gibi (Etgü 2009, s. 118)

⁹ İslam hukukunda yararlanması devredilebilen ayn' a (şeye) rakabe denir (Etgü 2009, s. 119).

Devletin elindeki toprakları serbestçe tasarruf eden Peygamber' in bu toprakların bir bölümünü bazı Müslümanlara mülk olarak vermesiyle ikta düzeni ortaya çıkmıştır. İktâ edilen arazinin veraset yoluyla geçtiği, yani özel mülk niteliği taşıdığı görülmektedir. Mülk şeklinde iktânın, yalnız mevat (boş, sahipsiz) arazide söz konusu olduğu, arazi-i amirede (mamur topraklar) ise yalnız icare (kira) alındığı, bu arazinin mülk olarak verilmediği anlaşılmaktadır (Aktan 1986, s. 10).

2.5.2 Selçuklular ve Osmanlı'da Mülkiyet Kavramı

Selçuklu devletinin toprak düzeni, Türk devlet örgütlenmesi ile İslam toprak düzeninin bir birleşimi olarak ortaya çıkmıştır. Türk toplum yapısı, İslamlıktaki iktaya, askeri bir nitelik kazandırmıştır. Buna göre, imparatorluk topraklarının tümü sultanın malıdır. Bu topraklar; has topraklar¹⁰, ikta topraklar¹¹ ve haraci topraklarıdır¹². Büyük Selçuklu Devleti Anadolu'da miri toprak düzenini sürekli uygulamış, tarım topraklarını devletin malı saymış, Türkler ve tarımcı Hristiyan halk bu topraklarda yarıcı veya kiracı olarak çalışmıştır (Aktan 1986, ss. 10-11).

Osmanlı toprak rejiminde, toprak denetimi karşılıklı görevler ve sorumluluklarla tanımlanmıştır. Bir toprak üzerinde sultanın, tımar sahibinin ve reayanın farklı işlevler açısından denetimi söz konusudur (Tekeli 1992, s. 50). Bu bağlamda padişahın kişilerin mülklerine müdahalesi, her zaman için mümkündür (Etgü 2009, s. 127).

Osmanlılarda, bireyin toprağın mülkiyetine değil, sadece tasarruf hakkına sahip olduğu bir miri toprak (tımar) düzeni oluşmuştur. Arazi mülkiyeti ise üç bölümde incelenir. Bunlar; sahipleri Müslüman olan az miktardaki mülk (eşri) topraklar, ilk İslam fetihlerinde haraca bağlanmış olan haraç topraklar ve mülkiyeti devlete ait olan, Osmanlı yurdunun hemen hemen tümünü kaplayan miri topraklardır¹³ (Aktan 1986, s.

¹⁰ Has topraklar, sultanın kendisine ait olan topraklardır. Has dışındaki topraklar ise, parçalara ayrılarak görev karşılığında komutanlara, askerlere verilmiştir (Aktan 1986, s. 11).

¹¹ İktâ topraklar, savaş gücünün ağırlık merkezi olan ve bir bölümü ikta verilmeksizin maaşa bağlanan Hassa ordusunun üyelerine ülkenin çeşitli yerlerinde verilen ve karşılığında taşrada oturup, seferlere asker getirerek katılma görevi beklenen topraklardır. Köylü toprağı işlediği sürece kullanma hakkına sahiptir. İktâ sahipleri, toprağı işleyenlerden İslam ilkelerine göre öşür alır (Aktan 1986, s. 11).

¹² Haraci topraklar, fethedilen yerlerde Müslüman olmayan prenslerin elinde bırakılarak İslam ilkelerine göre haraca bağlanan topraklardır (Aktan 1986, s. 11).

¹³ Miri topraklar, değerlerine göre has, zeamet, tımar olmak üzere üçe ayrılmıştır (Aktan 1986, s. 11).

11). Tımarın; verasetle intikal etmemesi, merkezin denetimi ve kontrolünde olması, mali özerkliği bulunmaması ve merkezin isteğiyle her zaman geri alınabilmesi; tımarlı sipahilerin sosyal bir sınıf haline gelmelerini engellemiştir (Etgü 2009, s. 130).

Tanzimat döneminde özel mülkler yaygınlaşmıştır. 1839 Tanzimat Fermanı ile toprak vergilerinin devletçe toplanması benimsenmiş yabancıların toprak edinmesi kabul edilmiştir. 1847 yılında bir resmi genelge ile, miri toprakların intikalinde tasarruf için tapu temessülü adıyla senet verme yetkisi Defterhane' ye verilmiş, miri toprağın babadan yalnız oğula değil kız çocuğa da geçebileceği hükmü yürürlüğe girmiştir. 1858 yılında arazi Kanunname-i Hümayunu yürürlüğe konulmuştur (Arazi Yasası)¹⁴ (Aktan 1986, s. 12).

Tanzimat dönemindeki bütün fermanlara rağmen belirtmek gerekir ki, Osmanlı'da hürriyet düşüncesi, mülkiyet kavramı, eşitlik ve güvenlik ilkeleri; somut şekilde ancak 1876 Anayasası ile ortaya konabilmiştir (Doğan 2005, s. 107). Kanun-u Esasinin 21. Maddesi¹⁵ Mülkiyet Hakkına ilişkindir. Kanun-u Esasi, 1909 yılında değişikliklere uğramış ancak 21. Madde aynen korunmuştur. 1. Dünya Savaşı'nın başlaması nedeniyle II. Meşrutiyet dönemi de çok uzun sürmemiş, Osmanlı Devletinin savaştan yenik düşmesi devletin yıkılmasına, Türkiye Cumhuriyetinin kurulmasına zemin hazırlamıştır.

2.6 MÜLKİYET KAVRAMININ YASAL DURUMU

Mülkiyet kurumunun dayanağı olan hukuksal temeller 3 grupta toplanabilir:

¹⁴ Arazi Yasası'nda Osmanlı Devleti arazisi beşe ayrılmaktadır. Bunlar; Arazi-i Miriye, Arazi-i Mevkufe, Arazi-i Metruke, Arazi-i Mevat ve Arazi-i Memluke' dir. Arazi-i Miriye Arazi Yasası' nın üçüncü maddesinde şu şekilde tanımlanmıştır "Rekabesi canibi beytülmale ait olarak ihale ve tefvizi tarafı Devleti Aliye' den icra olunagelen tarla ve çayır ve yaylak ve kışlak ve korular ve emsali yerlerdir ki mukaddema ferağ ve mahlukat vukuunda sahibi arz itibar olunan timar ve zeamet eshabının ve bir aralık mültezim ve muhansillerin izin ve tefvizi ile tasarruf olunurken, muahharen bunların ilgası hesabıyla el-haletuhazif tarafı Devleti Aliye'den bu hususa memur olan zatın izin ve tefvizi ile tasarruf olunup mutasarrıfları yedlerine balası tuğralı tapu senetleri verilir." Arazi-,Mevkufe vakıf arazisi, Arazi-i Metruke kamunun yahut belirli bir kasaba veya köy halkının yararlanmasına ayrılan Pazar ve panayır yerleri, yol, köprü, vb. ile mera, yaylak ve kışlaklardır. Arazi-i Mevat, kimsenin tasarrufunda ve mülkiyetinde bulunmayan, halkın yararlanmasına ayrılmamış olan, köy ve kasabadan uzak bulunan, taşlık, kıraç ve otlak gibi hali yerlerdir. Arazi-i Memluke ise mülk arazidir. Mülk arazi mirasçılara geçer, mirasçı bulunamaması halinde ise miri arazi niteliği kazanır (Aktan 1986, ss. 12-13).

¹⁵Kanun-u Esasi' nin 21. Maddesi; "Herkes usülen mutasarrıf olduğu mal ve mülkünden emindir; menafi-i umuriye için lüzumu sabit olmadıkça (ve) kanunu mucibince değer pahası peşin verilmedikçe, kimsenin tasarrufunda bulunan mülk alınamaz" (Başpınar 2009, s. 163).

- a. Taşınmaz mülkiyetine (iyeliğine) ve arazi kullanımına ilişkin genel kuralları tanımlayan 09.11.1982 tarihli ve 2709 sayılı Anayasa,
- b. 22.11.2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu (TMK),
- c. Taşınmaz malların teknik ve hukuki durumlarını belirleyerek devlet güvencesi ve sorumluluğu altına alınması amacıyla yapılan kadastro haritalarıyla tapu sicillerinin hazırlanması, bunların korunmaları görevlerini tanımlayan 3402 sayılı Kadastro Kanunu¹⁶, 2644 sayılı Tapu Kanunu, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, 07.06.1994 tarihli ve 21953 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Tapu Sicil Tüzüğü ile bunlara ilişkin olarak çıkarılan yönetmelikler, yönergeler ve genelgeler.

Taşınmazlar üzerinde yapılaşma ve yerleşme düzenini tanımlayan 3194 sayılı İmar Kanunu, 3621 sayılı Kıyı Kanunu, 775 sayılı Gecekondu Kanunu, 2981-3290-3366 sayılı Gecekondu ve İmar Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Esaslar Hakkındaki Yasa ile bunlara ilişkin olarak çıkarılan yönetmelikleri, yönergeleri ve genelgeleri de taşınmaz hukuku ile ilişkileri içinde ele almak gerekir. Bunlara ek olarak Toplu Konut Kanunu, Çevre Kanunu, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Milli Parklar Kanunu, Turizmi Teşvik Kanunu, Orman Kanunu, Özelleştirme Kanunu, Kamulaştırma Kanunu v.d. yasalar da konuyla ilgili tüzeler arasında sayılabilir (Köktürk 2007).

Mülkiyet hakkının konusu, kişilerin yaşamının devamını ve gelişimini sağlayan her türlü eşya olduğundan, bunlar üzerinde kişilerin sahip olabileceği mülkiyet hakkının

¹⁶ MK m. 1003' e göre: "Bir taşınmazın kütüğe kaydı ve belirlenmesinde resmi bir ölçüme dayanan plan esas alınır. –Planların nasıl hazırlanacağı tüzükle belirlenir". Bu temel sorunun çözümü için önce 11. 12. 1934 tarih ve 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu çıkarılmış, 16. 3. 1950 tarihinde de il ve ilçelerin belediye sınırları dışında kalan bütün tapusuz taşınmaz malların tapulanması ve tapulu olanların da kayıtlarının yenilenmesi için kadastro planları yapılmasını öngören 5602 sayılı Tapulama Kanunu kabul edilmiştir. Bu ikinci kanunun yerini 17. 7. 1964 tarih ve 509 sayılı Tapulama Kanunu almış ise de, "oylama sırasında toplanma yeter sayısının var olmadığı ve böylece, Anayasanın ve İç Tüzüğün öngördüğü şekillere riayet edilmediği" gerekçesi ile Anayasa Mahkemesinin 16. 11. 1965 tarihli ve 38/59 sayılı kararı ile bu kanunun tüm olarak iptal edilmesi üzerine, aynı Kanun metni bazı küçük değişikliklerle yeniden kabul edilmiştir. Bu yeni Kanun 28. 6. 1966 tarihli ve 766 sayılı Tapulama Kanunu' dur. Daha sonra ise, 2613 ve 766 sayılı kanunları yürürlükten kaldıran, belediye sınırları içindeki ve dışındaki bütün taşınmazların kadastrusunda uygulanacak esasları düzenleyen 21. 6. 1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Kanunu kabul edilmiştir (Oğuzman ve Seliçi 2002, s. 117). 22. 02. 2005 tarih ve 5304 sayılı kanun ile Kadastro Kanununda önemli değişiklikler yapılmıştır (Ertaş 2008, s. 152).

sınırlarını çizmek, aynı zamanda Kamu Hukukunun da görev alanına girmektedir (Ertay 2008, s. 233).

2.6.1 Türkiye Cumhuriyeti Anayasasında Mülkiyet

Mülkiyet hakkı, Anayasa’da yer aldığı haline ve şekline gelinceye kadar, tarih boyunca pek çok badireler atlattmış, sıkıntılar geçirmiştir. Çünkü bugüne kadar, bahsedilen hakkı bütün unsurlarıyla kabul eden devletlerden, tamamen reddeden ülkelere kadar çok çeşitli uygulamalar söz konusu olmuştur. Bazı ülkeler ise, bir temel hak ve hürriyet olan mülkiyet hakkını, bütün unsur ve muhtevası yerine, sadece sınırlı bir muhteva veya yetki ile kabul etme yolunu seçmişlerdir (Başpınar 2009, s. 67).

1982 Anayasası’nın mülkiyet hakkını düzenleyen 35. maddesi şu hükmü ihtiva etmektedir:

“Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir.

Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir.

Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.”

Görüldüğü üzere maddenin ilk fıkrası mülkiyet hakkını, ikinci fıkrası ise mülkiyet hakkının sınırlanmasını düzenlemektedir. Ayrıca Anayasa’nın 13. maddesi, mülkiyet hakkının da aralarında bulunduğu temel hak ve özgürlüklerin sınırlandırılmasına ilişkin hükümler ihtiva etmektedir. Bunların yanı sıra, Anayasa’nın 43, 44, 46, 47, 63, 73, 167 ve 168. maddeleri de (açıkça olmasa da) mülkiyet hakkının sınırlandırılması sonucunu doğuran hükümler ihtiva etmektedir¹⁷ (Şimşek 2010, ss. 183-184). Anayasada mülkiyet hakkının sınırlanmasını içeren bu anlayış, liberal (klasik) ve Marksist mülkiyet konseptlerinin aksine karma bir mülkiyet anlayışıdır. Gerçekten de, Anayasa, sözü

¹⁷ Anayasanın mülkiyet hakkı ve bu hakkın sınırlandırılmasına ilişkin hükümleri sadece 35. Maddede sayılanlardan ibaret değildir. Başka maddelerle de mülkiyet hakkının; düzenlenmesiyle, sınırlanmasıyla ve istisnalarıyla ilgili hükümler bulunmaktadır. Anayasanın kamulaştırmayı düzenleyen 46. Maddesi; devletleştirmeyi ve özelleştirmeyi düzenleyen 47. Maddesi; kıyıların devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğunu düzenleyen 43. Maddesi; topraksız köylülere toprak dağıtımını, bu toprakların, genişliğinin belirlenmesini ve devredilmeyeceğini belirten 44. Maddesi bunlardan bazılarıdır. Ayrıca tarih, kültür ve tabiat varlıklarındaki özel mülkiyete sınır konulabilmesi (63. Md.); tabii servet ve kaynakların devletin hüküm ve tasarrufu altında olması (168. Md.); ormanların gözetiminin devlete ait olması, devlet ormanlarının mülkiyetinin devredilememesi, zamanaşımıyla mülk edinilememesi (169. Md.) bu çerçevede değerlendirilebilir (Etgü 2009, s. 189).

geçen maddenin birinci fıkrasıyla özel (bireysel) mülkiyet hakkını garanti altına almakta, böylece Marksist mülkiyet anlayışını reddetmektedir (Eren 2011, ss. 10-11).

Anayasada 35. Maddenin ilk fıkrası mülkiyet ve miras haklarını tanıyan ve koruyan genel ilkeyi açıklamaktadır (Bulut 2006, s. 24). Mülkiyet ve dolayısıyla miras hakkının sınırlandırılmasına ilişkin ilk prensibi 35. Maddenin ikinci fıkrası ortaya koymaktadır. Bu ilke, kamu yararı ilkesidir. Bu çerçevede mülkiyet hakkı ancak kamu yararının sağlanması amacının bulunduğu durumlarda kanunla sınırlanabilecektir. Sınırlandırmanın kanunla yapılabilecek olması mülkiyet hakkı bakımından önemli bir güvencedir. Böylece kanununa dayanmayan bir sınırlandırma anayasaya aykırılık teşkil edecektir. Mülkiyet hakkını sınırlandıran bir kanunun amacı da kamu yararını sağlamak olmalıdır (Etgü 2009, s. 171). 35.maddenin üçüncü fıkrası ise; bütün maliklere yönelen genel bir emri içermektedir. Üçüncü fıkrada yer alan “mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz” esası temelde maliklere mülkiyet hakkını toplum yararına uygun biçimde faydalanmak hususunda pozitif bir ödev yüklemektedir. Pozitif nitelikli bu emrin mülkiyet hakkını toplum yararına aykırı kullanmamak yani uygun kullanmak şeklinde bir emri de içerdiği söylenebilir. Bu hüküm, yalnızca malikleri değil, Anayasanın 11 inci maddesinde belirtildiği gibi “yasama, yürütme ve yargı organlarını, idare makamlarını ve diğer kuruluş ve kişileri bağlayan temel hukuk” kuralıdır (Güriz 2009, s. 180).

Mülkiyet hakkının sınırlanabilir bir hak olduğu Anayasa’ da açıkça ifade edilmiştir. Sınırlama nedenleri gerçekleştiğinde, mülkiyet hakkının sınırlandırılmasında sakınca yoktur. Ancak sınırın da sınırları vardır. Sınırlamanın ne şekilde ve hangi oranda yapılacağını gösteren bu şartlar, yine Anayasa’nın kendi içinden çıkan ilkelerdir¹⁸ (Etgü 2009, s. 176).

Anayasalar, temel hak ve hürriyetleri teminat altına alan temel metinlerdir. Çünkü, bu metinler hürriyetleri teminat altına almak için kabul edilirler. Nelerin bu temel hak ve hürriyetler arasında yer aldığı anayasalarda açıkça belirtilir. Türk hukukunda da,

¹⁸ Anayasanın 13. Maddesi temel hak ve özgürlüklerin sınırlandırılması bakımından önemli düzenlemeler içermektedir. 13. Madde, özellikle 2001 yılı Anayasa değişikliklerinden önce temel hak ve özgürlüklerin sınırlandırılmasında genel ilkeleri ortaya koymaktaydı. Bu genel ölçütler yanında sınırlamanın sınırı niteliğindeki ilkeleri de içinde barındırmaktaydı. Bu ilkeler; demokratik toplum düzeninin gereklerine uygunluk ile Anayasanın sözüne ve özüne uygun olmalıdır (Etgü 2009, s. 176).

mülkiyet hakkı, temel hak ve hürriyetler arasında yer almaktadır. Bu sebeple, bu hakkın sınırlaması, ancak istisnai hallerde ve kanun hükmü ile söz konusu olabilir (Başpınar 2009, s. 392).

2.6.2 Yasalarımızda Mülkiyet

Gerek Anayasa ve gerekse TMK’ da iyeliğe ilişkin kurallar incelendiğinde, her ikisinin de iyelik hakkının niteliğinin ve kapsamının belirlenmesini, özel yasaların özgürsüne (takdir gücüne) bıraktıkları anlaşılmaktadır. Ülkemizde özel yasalar denildiğinde öne çıkanlar ise şunlardır: Kadastro (ve eski Tapulama) Yasası, Tapu Yasası, Kıyı Yasası, İmar Yasası, Gecekondu ve İmar Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Esaslar Hakkındaki Yasa, Özelleştirme Yasası. Anayasa, TMK ve özel yasalardaki iyelik kurumuna ilişkin gelişmeler incelendiğinde, bunun, toplumun sosyal, ekonomik, kültürel ve politik gelişme süreçleriyle doğrudan ilişkisinin bulunduğu, bu ilişkinin kavranması için, iyelik anlayışının zaman içindeki değişiminin gözden geçirilmesinin yeterli olduğu söylenebilir (Köktürk ve Köktürk 1998, s. 4).

2.6.2.1 Türk Medeni Kanununda Mülkiyet

Medeni Kanun mülkiyeti tanımlamamakla beraber, 683. Maddesinde bu hakkın içeriğini belirtmektedir. Bu hükme göre, *“bir şeye malik olan kimse hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir. Malik, malını haksız olarak elinde bulunduran kimseye karşı istihkak davası açabileceği gibi her türlü haksız el atmanın önlenmesini de dava edebilir.”* Gerek M. K. m. 683 hükmü, gerekse Eşya Hukukuna ait kuralların bütünü göz önünde tutulursa, mülkiyet “eşya üzerinde en geniş yetki sağlayan aynı hak” olarak tanımlanabilir (Oğuzman ve diğ. 2011, s.233). Yasada tasarruf hakkından söz edilirken hem “dilediği gibi” denmesi, hem de “yasa sınırları içinde” olacağının söylenmesi bir çelişki gibi gözükmektedir. TMK, gerçekte malikin, mülkiyet hakkını kullanırken uymak zorunda olduğu temel kuralları, “dürüst davranma” (m. 2) ve “iyi niyet” (m. 3) olarak belirlemiştir. Bu yaklaşım, anayasanın kişi ve toplum yararını uzlaştırma gereksinmesinin Türk Medeni Kanunundaki farklı bir yorumu olarak görüle bile, anayasanın öngördüğü mülkiyet kurumuyla tam örtüştüğünü söylemez (Köktürk 2007).

Türk Medeni Kanunu (m. 683 v. d.), ilke olarak liberal-bireyci (klasik) görüşten esinlenmiştir (Eren 2011, s. 10).

Sahibine bir eşya üzerinde en geniş yetkiler bahşeden bir mutlak hak olarak, mülkiyet hakkı, Yeni Medeni Kanunumuzun 683-778. (EMK. 618 ile 702) maddeleri arasında düzenlenmiştir. Medeni Kanunumuzun 683-706. (EMK. 618-631) maddelerinde, mülkiyet hakkı ile ilgili genel ilkeler konmuş, 704-761. (EMK. 632-685) maddelerinde, taşınmaz mülkiyeti ve 762-778. (EMK. 686-702) maddelerinde de, taşınır mülkiyeti düzenlenmiştir (Ertaş 2008, s. 233).

Medeni Kanun' un 683. Maddesi göz önünde tutulursa mülkiyetin bir kısmı aktif, bir kısmı koruyucu olmak üzere iki grup yetki sağladığı anlaşılır. Mülkiyetin sağladığı aktif yetkilere, mülkiyetin olumlu içeriği de denilebilir. Medeni Kanun m. 683' e göre bu yetki “hukuk düzeninin sınırları içinde o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisi” dir. Bu yetki, malın fiilen kullanılması, ürünlerin toplanması, malda değişiklik yapılması, malın tahrip ve taşıyir edilmesi gibi fiili tasarrufları içine aldığı gibi, malı başkasına devretme, üzerinde hak kurma gibi hukuki tasarrufları da kapsar. Mülkiyeti koruyucu yetkilere, mülkiyetin olumsuz içeriği de denilmektedir. Medeni Kanun m. 683' e göre, malik “malını haksız olarak elinde bulunduran kimseye karşı istihkak davası¹⁹ açabileceği gibi, her türlü haksız el atmanın²⁰ önlenmesini de dava edebilir” (Oğuzman ve diğ. ss. 233-235).

Türk Medeni Kanunu' nun m. 683, sadece bu hakkın içerdiği yetkileri belirtmekte, Anayasa ise, bu hakkın kullanılmasının kamu yararı amacıyla ve kanunla sınırlanabileceğini, ancak 13. Maddedeki temel kural nedeniyle özüne dokunulamayacağını, getirilen sınırlamaların demokratik toplum düzeninin gereklerine ve ölçülük ilkesine aykırı olamayacağını öngörmektedir. TMK. M. 683/I de ,”hukuk

¹⁹ İstihkak davası (mülkiye davası), mülkiyet hakkını, üçüncü kişilerin haksız olarak el koymalarına, ele geçirmelerine veya alıkoymalarına karşı koruyan özel hukuk nitelikli bir davadır. Kanun koyucu, bu dava hakkını malike, zilyetlik ilişkisine bakmaksızın sırf mülkiyet hakkına dayanarak tanımıştır (Eren 2011, s. 31)

²⁰ Burada istihkak davasının aksine dava konusu olan şeye haksız olarak el konulmamış, eşya malikin hakimiyet alanından, zilyetliğinden çıkartılmamış, alıkonulmamıştır. Davanın amacı, taşınır veya taşınmaz bir malı, dışarıdan herhangi bir haksız el atma (müdahale) olmaksızın eskiden olduğu gibi, kullanmayı tekrar sağlamaktır. Dava, halen mevcut el atmalara son vermeyi, ilerde vuku bulacak el atmaları ise önlemeyi, bunlardan kaçınmayı amaçlamaktadır (Eren 2011, s. 43).

düzeninin sınırları içinde” demek suretiyle bu hususu doğrulamaktadır. Şu halde, mülkiyet hakkının içerik ve sınırlarını belirleme yetkisi, her şeyden önce kanunlara bırakılmıştır (Eren 2011, s. 13).

Mülkiyet hakkı, mülkiyetin konusu olan şeyin bütünleyici parçalarını²¹ (tamamlayıcı parçalarını) ve eklentilerini²² (yardımcı parça) de kapsamına alır. Mülkiyet hakkının sınırları bakımından genel anlamda Medeni Kanunun gerektirdiği sınırlamalardan başka iki önemli sınırlamadan söz edilebilir. Medeni Kanunun 2. Maddesine göre, herkes mülkiyet hakkını kullanırken dürüstlük kurallarına uymakla yükümlüdür. Gene aynı maddenin son fıkrasında yer alan bir hakkın açıkça kötüye kullanılmasını hukuk düzeninin korumayacağı esası mülkiyet hakkı açısından da geçerlidir (Güriz 2009, s. 182–183).

Mülkiyet hakkı TMK. m. 683 dışında, başka maddeler ile korunmaktadır. Bunlardan birisi de, TMK m. 737/I hükmüdür. Söz konusu hükme göre “*Herkes, taşınmaz mülkiyetinden doğan yetkileri kullanırken ve özellikle işletme faaliyetini sürdürürken, komşularını olumsuz şekilde etkileyecek taşkınlıktan kaçınmakla yükümlüdür.*” Söz konusu hüküm ile, taşınmaz sahibi, komşularının mülkiyet haklarını aşırı bir şekilde kullanmalarına karşı korunmaktadır (Başpınar 2009, s. 189).

Birden çok kişinin bir eşya üzerinde belli hisselerine sahip olmaları durumunda paylı mülkiyetten (müşterek mülkiyetten) söz edilebilir. Bu mülkiyette hissedarlardan her biri kendi payı üzerinde mülkiyet hakkından doğan hak ve yetkileri kullanabilir. Payını başkasına devredebilir, payı üzerinde rehin kurabilir. Paylı (müşterek) mülkiyetteki pay, pay sahibinin borcu dolayısıyla haciz edilebilir (Medeni Kanun madde 688). Elbirliği ile mülkiyette (iştirak halinde mülkiyette) mülkiyet konusu eşya üzerinde malikler hep birlikte mülkiyet hakkına sahiptir. Gerek yönetim gerek tasarruf işlemleri için ortakların

²¹ Medeni Kanunun 684. Maddesine göre “bütünleyici parça, yerel adetlere göre asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parçadır.” Bu maddeden anlaşılacağı gibi bir saatin zembereği, bir evin kapısı, ş

²² Eklenti (yardımcı parça) mülkiyetin zorunlu unsuru olarak Medeni Kanunun 686. Maddesinde gösterilmiştir. Bu maddeye göre “Eklenti asıl şey malikinin anlaşılabilen arzusuna veya yerel adetlere göre işletilmesi, korunması veya yarar sağlaması için asıl şeye sürekli olarak özgülünen ve kullanılmasında birleştirme, takma veya başka bir biçimde asıl şeye bağlı kılınan taşınır maldır. Eklenti asıl şeyden geçici olarak ayrılmakla bu niteliğini kaybetmez.” Tansiyon ölçme aletinin çantası, gözlük kılıfı gibi (Güriz 2009, s. 182).

oy birliği ile karar vermeleri gerekir (Medeni Kanun madde 701, 702) (Güriz 2009, s. 183).

Gerek MK. m. 683 hükmü, gerekse Eşya Hukukuna ait kuralların bütünü göz önünde tutulursa, mülkiyet “eşya üzerinde en geniş yetki sağlayan aynı hak” olarak tanımlanabilir (Oğuzman ve Seliçi 2002, s. 219).

2.6.2.2 Tapu sicil kavramı ve tapu kanununda mülkiyet

Taşınmazların toplum için taşıdığı büyük önem dolayısıyla bunlar üzerindeki aynı hakları dışa aksettirecek ve tadavülünü sağlayacak zilyetlikten ayrı bir kuruma ihtiyaç vardır. Zilyetliğin taşınırlarda yerine getirdiği görevleri, taşınmazlarda aynen sağlaması mümkün değildir. Çünkü taşınırlarda olduğu gibi taşınmazlar üzerinde fiili hakimiyetin, zilyedin aynı haklarını açık bir şekilde, tam olarak dışa aksettirmesi mümkün değildir. Ayrıca, taşınmazlar üzerindeki aynı hakların tesisi ve devri için taşınırlarda olduğu gibi, zilyetliğin de devri malik için büyük sakıncalar doğurur. Her taşınır eşyanın herkes tarafından görülebilecek sınırlanmış bir yapısı, şekli vardır. Halbuki taşınmazların sınırlarını insanlar suni işaretlerle belirlerler ve eğer bu işaretler devlet tarafından resmi olarak yapılmazsa, komşu taşınmazların malikleri arasında sonu alınmaz sınır çekişmelerine neden olur. Taşınmazların resmen sicillerinin tutulmasında ayrıca devletin askeri, idari ve vergi hukuku açısından vazgeçilmez yararları vardır. İşte, yukarıda açıkladığımız nedenlerden taşınmazların sınırlarını, bunlar üzerindeki mevcut hakları saptayabilmek için devletçe tutulan, tapu sicil adı verilen bir sicile ihtiyaç duyulmuştur (Ertaş 2008, s. 127).

Medeni Kanunumuzun öngördüğu sicil sistemi esas itibariyle Medeni Kanunun hükümleri (MK. 997-1027) ile 18. 5. 1994 tarih ve 94/5623 sayılı Tapu Sicil Tüzüğü’ ne dayanmaktadır. Tapu işlemleri açısından 22. 12. 1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanunu hükümlerini de göz önünde tutmak gerekir (Oğuzman ve Seliçi 2002, s. 117).

Tapu kütüğü tapu sicilinin temel unsurudur. Taşınmaz üzerindeki aynı haklar bu defterde gözüktür (Oğuzman ve diğ. 2011, s. 124).

2.6.2.3 Kadastro kanununda mülkiyet

Her ne kadar “Tapu Sicili taşınmazlar üzerindeki hakları göstermek üzere tutulursa da” (MK. M. 997/f. 1) sicilin fonksiyonunu düzgün ve yeterli olarak yerine getirebilmesi için, arazinin fenni usullerle yüzölçümünün belirlenerek planın yapılmış olması (kadastro) gerekir (Oğuzman ve Seliçi 2002, s. 117). Aslında, ister arazi, ister diğer taşınmazlar söz konusu olsun, bunların tapu siciline kaydedilmesi, yani bunlara ayrı sahife açılması, tapulama deyimi ile ifade edilmek gerekirse de, uygulamada Medeni Kanunun öngördüğü tapu kütüklerinin tutulması arazi kadastro sununun yapılmasına bağlandığı için, gerçek tapulamaya kadastro ile başlanmaktadır. Nitekim MK m. 1003 bu hususu “bir taşınmazın kütüğe kaydı ve belirlenmesinde resmi bir ölçüye dayanan plan esas alınır. Planların nasıl hazırlanacağı tüzükle belirlenir” tarzında ifade etmektedir (Oğuzman ve diğ. 2011, s.144).

Kadastronun her ülkenin kendi gereksinim ve amaçlarına yönelttiği bir hizmet dalı ve aynı zamanda toprak düzeninin bir yansıması olması nedeniyle kırsal ve kentsel alanlardaki her türlü planlama ve uygulamada bir araç olduğu ve bu görev, gereksinim duyulan verileri toplamak, değerlendirmek plan ve belgelerle göstermek ve ilgililerin yararına sunmak şeklinde kendini göstermektedir (Aktan 1986, s. 21).

Kadastro Kanununun amacı 22. 02. 2005 T. ve 5304 sy. kanunla değişik birinci maddesinde belirtildiği üzere: “*Ülke koordinat sistemine göre memleketin kadastral veya topoğrafik kadastral haritasına dayalı olarak taşınmaz malların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirterek hukuki durumlarını tespit etmek suretiyle 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun öngördüğü tapu sicilini kurmak, mekansal bilgi sisteminin alt yapısını oluşturmak*” tır. Memleketimizde tapuya kayıtlı bulunmayan taşınmazlar halen bulunmaktadır. Bu şekilde tapusuz arazinin tapulanması, Medeni Kanunun Eşya Hukuku sisteminin yürüyebilmesi için gereklidir. Diğer taraftan eskiden tapu kaydı bulunan taşınmazlara ilişkin kayıtlar da, Medeni Kanunun kabul ettiği tapu sicili sistemine uymamaktadır. Bu sebeple Kadastro Kanunu gerek tapusuz taşınmazlar, gerekse tapuya kayıtlı taşınmazlar üzerindeki mülkiyet ve sair ayni hakların tespitine ilişkin hükümleri de içermektedir (Oğuzman ve diğ. 2011,s. 145-146).Bu tanımdan

kadastronun biri teknik, öbürü hukuksal boyutu olmak üzere iki yanının bulunduğu anlaşılmaktadır;

- a. Teknik boyut, “Kadastral-topografik harita” ile nitelenirken,
- b. Hukuksal boyut, “Tapu Sicili” ile nitelenmektedir (Köktürk 2009, ss. 37-39).

Kadastro çalışması, taşınmazların hukuki ve henesi (matematiksel) durumlarını tespit için yapılan çalışmalar olarak tanımlanmaktadır. Esasen ülkemizde dört çeşit kadastrodan söz edebiliriz.

- a. Arazi Kadastro, 3402 sayılı kanuna göre yapılan genel kastrodur.
- b. Orman Kadastro, 6831 sayılı kanuna göre, orman sınırlarını tespit için yapılan kastrodur.
- c. Mera Kadastro 4342 sayılı Mera Kanununa göre mera komisyonlarınca meraların tespiti için yapılan kastrodur.
- d. İmar Kadastro, 3194 sayılı İmar Kanununa göre, belediye imar sahalarında imar parselleri oluşturmak için yapılan kastro çalışmasıdır (Ertuş 2008, s. 152).

3402 sayılı Kanunun 13-23 maddelerini kapsayan dördüncü bölümü, özellikle mülkiyet hakkının tespiti konusunda Medeni Kanun düzenlemelerinden ayrılan özel esaslar koymaktadır²³ (Oğuzman ve diğ. 2011, s. 152).

²³ 1) 13. Maddeye göre, tapuya kayıtlı taşınmazlarda:

- a) Kayıt sahibi veya mirasçısı zilyet bulunuyorsa;
 - aa) Kayıt sahibi adına,
 - bb) Kayıt sahibi ölmüş ise mirasçılar adına,
 - cc) Mirasçılar tayin olunamazsa, ölü olduğu yazılmak suretiyle kayıt sahibi adına, tespit yapılır.
 - b) Kayıt sahibi veya mirasçılarında başkası zilyet bulunuyorsa,
 - aa) Kayıt sahibi veya mirasçılarının kadastro teknisyeni huzurunda muvafakatleri halinde zilyet adına,
 - bb) Zilyet, taşınmaz malı kayıt malikinden veya mirasçılarında veya temsilcilerinden tapu dışı bir yolla kazandığını onların beyanı veya herhangi bir belge ile veya bilirkişi veyahut tanık sözleriyle ispat ettiği ayrıca en az on yıl süreyle çekişmesiz aralıksız ve malik sıfatıyla zilyet bulunduğu takdirde, zilyet adına,
 - cc) Kayıt sahibi yirmi yıl önce ölmüş veya gaipliğine hüküm verilmiş veyahut tapu sicilinden malikin kim olduğu anlaşılamamış ise, çekişmesiz aralıksız yirmi yıl müddetle ve malik sıfatıyla zilyet bulunan kimse adına tespit olunur.
- 2) Tapuda kayıtlı olmayan taşınmaz malların tespitine ilişkin 14. maddeye göre: “Tapuda kayıtlı olmayan v aynı çalışma alanı içinde bulunan ve toplam yüzölçümü sulu toprakta 40, kuru toprakta 100 dönüme kadar olan bir veya birden fazla taşınmaz mal, çekişmesiz ve aralıksız en az yirmi yıldan beri malik sıfatıyla zilyetliğini belgelerle veya bilirkişi veyahut tanık beyanlarıyla” ispat eden zilyedi adına, aksi halde Hazine adına tespit edilir.

2.6.2.4 Kat mülkiyeti kanununda mülkiyet

Kat mülkiyeti, tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, mahzen, depo gibi ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli bağımsız bölümleri üzerinde kurulan müstakil bir mülkiyet hakkıdır. Gerçekten, KMK. m. 1/I' e göre, kat mülkiyeti, “*Tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde...*” kurulmuş bağımsız bir mülkiyet hakkıdır. Daha kısa bir tanımla, “*bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkına, kat mülkiyeti*” adı verilir (KMK. m. 2/I-a). Bağımsız bölümler üzerinde kurulmuş bu hakka sahip olan kimseye de kat maliki denir (Eren 2011, ss. 142-143).

Kat mülkiyeti, farklı hukuki şekillerde de olsa bugün çeşitli memleketlerde konut sıkıntısına etkili bir çare olarak görülmekte ve kanun koyucu tarafından özel olarak düzenlenmektedir. Memleketimizde 23. 6. 1965 tarihli ve 634 sayılı Kanunla düzenlenen kat mülkiyetini, kanun koyucunun, taşınmaz mülkiyetinin özel bir çeşidi olarak kabul ettiği 3. madde ile 13. maddeden açıkça anlaşılmaktadır (Oğuzman ve Seliçi 2002, s. 444).

Kat Mülkiyeti Kanununda, şu hususların düzenlendiğini görmekteyiz: Kat Mülkiyetinin konusu, kuruluş şartları, maliklerin yükümlülükleri, binanın yönetimi, ilerde kat mülkiyetine esas teşkil etmek üzere tesis edilen kat irtifakları (Ertaş 2008, s. 413).

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu iki kurumu düzenlemeyi amaç edinmiştir. Bunlardan birincisi kat mülkiyeti, diğeri ise kat irtifakıdır. Bunlara 3227 sayılı Kanunla Devre Mülk Hakkı eklenmiştir. Kanun, kat mülkiyeti açısından kat mülkiyetinin niteliğini,

3) 15. Madde taksim ve kısmi kazanma halinde uygulanacak esasları, 16. Madde kanunun ortak kullanmasına veya bir kamu hizmetinin görülmesine ayrılan yerlerde, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan sahipsiz yerlerin tespit ve sınırlandırılmasının nasıl yapılacağını hükme bağlamaktadır. 17. madde ise ihya edilen taşınmazların tespitine ilişkindir.

4) 18. Madde ise, “Yukarıdaki maddelerin hükümleri dışında kalan ve tescile tabi bulunan taşınmaz mallar ile tarım alanına dönüştürülmesi veya ekonomik yarar sağlaması mümkün olan yerler Hazine adına tespit olunur” demekte ve “Orta malları, hizmet malları, ormanlar ve Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup da bir kamu hizmetine tahsis edilen yerler ile kanunları uyarınca Devlete kalan taşınmaz mallar, tapuda kayıtlı olsun olmasın kazandırıcı zamanaşımı yolu ile iktisap edilemez” hükmünü koymaktadır.

5) 19. madde takyitler, sınırlı aynı haklar ve muhdesatın yeni kütüklere geçirilişini, 20. madde kayıt ve belgelerin kapsamının tayinini, 21. Madde miktar fazlasını, 22. madde evvelce kadastro yapılan yerlerin durumunu, 23. madde ise diğerkanun hükümlerinin uygulanacağı halleri düzenlemiş bulunmaktadır (Oğuzman ve diğ. 2011, s. 152–156).

kurulmasını, kat malikleri arasındaki ilişkileri ve özellikle paylı mülkiyet ilişkisini, kat maliklerinin haklarını ve borçlarını ve paylı taşınmazın yönetimini düzenlemektedir. Ayrıca son hükümlerde bazı maddeler yeni kanunun halen mevcut kat mülkiyetlerine ve paylı mülkiyet-irtifak sistemine tabi olan taşınmazlara nasıl uygulanacağına ait hükümler koymaktadır (Oğuzman ve diğ. 2011, s. 488).

Kat mülkiyetinin kurulabilmesi için gerekli ilk şart, tamamlanmış bir yapının bulunmasıdır. Diğer bir şart ise, bu yapının bağımsız bölümlere ayrılmış olmasıdır. Eğer ana yapının (binanın) tamamı veya bir kısmı kargir olmayıp, ahşap ise, KMK. m. 50/II' ye göre, kat mülkiyeti kurulamaz. Aynı şekilde, henüz tamamlanmamış bir yapının bağımsız bölümleri üzerinde de kat mülkiyetinin kurulması mümkün değildir. Ayrıca, KMK. m. 10/II' ye göre, “*Ana gayrimenkulün tümünün mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmeden o gayrimenkulün yalnız bir veya birkaç bölümü üzerinde kat mülkiyeti kurulmaz.*” Bu sebeple, bir taşınmazın (binanın) sadece bağımsız bir tek bölümü, mesela bir dairesi veya birkaç dükkanı kat mülkiyetine çevrilemez (Eren 2011, s. 146).

2.7 MÜLKİYET ÇEŞİTLERİ

Aynı hakların içinde en geniş yetki sağlayan hak olan mülkiyet, hakkın konusuna, hak sahibinin tayin ediliş tarzına ve hak sahibinin adedine göre çeşitli şekiller arz etmektedir. Gerçekten mülkiyete konu olan malın, taşınır veya taşınmaz olmasına göre *taşınır mülkiyeti* ve *taşınmaz mülkiyeti* ayrımı söz konusu olmaktadır. Mülkiyet hakkı, sahibinin tayin tarzına göre de *kişiye bağlı mülkiyet* veya *eşyaya bağlı mülkiyet* şeklinde ortaya çıkar. Mülkiyet hakkı hak sahibinin adedi bakımından da, *tek kişi mülkiyeti (ferdi mülkiyet)* ve *birlikte mülkiyet* tarzında bir ayrıma tabi tutulur. Medeni Kanun birlikte mülkiyet olarak iki tarz mülkiyeti düzenlemektedir: Birden çok kişi, bir maldaki mülkiyet hakkında pay (hisse) sahibi bulunduğu takdirde *paylı mülkiyet*; birden çok kimse aralarındaki ortaklık ilişkisi dolayısıyla bir mala ortaklaşa malik bulunuyorsa *elbirliği mülkiyeti* söz konusu olur (Oğuzman ve Seliçi 2002, ss. 236-237).

2.7.1 Paylı Mülkiyet (Müşterek Mülkiyet)

TMK. m. 688/I' e göre, “*Paylı mülkiyette birden çok kimse, maddi olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylarla maliktir.*” Bu maddeden açıkça anlaşıldığı üzere, paylı mülkiyetin konusu maddi (fili) olarak bölünmüş olmayan bir şeydir. Paylı mülkiyet, aynı hukuki statüde bulunan birden çok kişinin belirli bir eşyaya aynı anda paylı olarak malik oldukları birlikte mülkiyet şeklidir (Eren 2011, s. 83).

Paylı (Hisseli) Mülkiyet kavramının hukuki niteliğine, kurulmasına ve sona ermesine ilişkin hususlar ve yasal durumuna ilişkin tespitler çalışmanın üçüncü bölümünde detaylı bir şekilde irdelenmiştir.

2.7.2 Elbirliği Mülkiyeti (İştirak Halinde Mülkiyet)

Elbirliği mülkiyeti, Roma Hukuku ve İslam Hukukunda olmayan bir müessesedir. Medeni Kanununun 701-703. maddelerinde düzenlenen elbirliği mülkiyeti, (EMK. 629-631) m. hükmü şu şekilde betimlemektedir: “*Kanun veya kanunda öngörülen sözleşmeler uyarınca oluşan topluluk dolayısıyla mallara birlikte malik olanların mülkiyeti, elbirliği mülkiyetidir – Bu mülkiyette ortakların belirlenmiş payları olmayıp her birinin hakkı ortaklığa giren malların tamamına yaygındır*”. Buna göre elbirliği mülkiyetinin üç ana özelliği bulunur;

- a. Özel ortaklık (topluluk) ilişkisi,
- b. Hisselerin belli olmaması,
- c. Elbirliği mülkiyetinin bir mal veya mal varlığı üzerinde olması (Ertuş 2008, s. 272).

Elbirliği mülkiyetinde ortakların somut, belirli bir payı olmadığı için, tek başlarına mülkiyet hakkından doğan yetkileri kullanamazlar. Aksine, tasarruf, kullanma, yararlanma, yönetim, zilyetlik gibi yetkiler bütün ortaklara birlikte aittir (Eren 2011, s. 129).

Medeni Kanununun 703. maddesinin 1. cümlesine göre: “*elbirliği mülkiyeti malın devri, topluluğun dağılması veya paylı mülkiyete geçilmesiyle sona erer.*” Gerçekten, elbirliği mülkiyetinin kurulmasını sağlayan iki şarttan birinin ortadan kalkması, bu tarz mülkiyeti sona erdirir. Şöyle ki, malın ortaklığa tabi olmaktan çıkması, örnek olarak malın bütün ortakların oybirliğiyle başkasına devri halinde o mal üzerinde elbirliği mülkiyeti sona erer. Elbirliği mülkiyetinin ortakların tümünün rızası ile paylı mülkiyete çevrilmesi mümkündür. Keza bir üçüncü kişinin iyi niyetle kazanıma ilişkin hükümlere göre veya zamanaşımı ile mülkiyeti kazanması halinde de bu mala daha önce elbirliği halinde malik olanların mülkiyeti sona erer. Elbirliği mülkiyetinin sona ermesinin bir diğer şekli, bu mülkiyete sebep olan elbirliği ortaklığının sona ermesidir (Oğuzman ve diğ. 2011, s. 289).

2.7.3 Kat Mülkiyeti

Kat mülkiyeti, hukuk sistemimiz yönünden, tamamlanmış bir yapının (binanın), ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli bağımsız bölümlerini, bütününden ayırarak onlara bağımsız bir nitelik veren ve böylece mülkiyet hakkının konusu haline getiren yeni bir kurumdur. Bu bakımdan, kat mülkiyeti sosyal ve ekonomik ihtiyaçların zorladığı, geniş kitlelerin konut sıkıntısını gidermek amacıyla kabul edilmiş özel bir taşınmaz mülkiyet çeşididir (Eren 2011, s. 141).

2.8 BÖLÜM SONUCU

Mülkiyet bireylerin vazgeçilmez bir temel hakkı olmasının yanında aynı zamanda siyasi, ekonomik ve sosyal de bir olgudur. 18. ve 19. yüzyıllara baktığımızda, bu hakkın dokunulmaz mutlak bir hak olduğunu ancak 20. yüzyıla gelindiğinde, 1. Dünya Savaşı ve 2. Dünya Savaşı sonucunda devletlerin sosyal yönünün daha çok ortaya çıktığı dolayısıyla sosyal bir karakter taşıdığı görölmektedir. Bu nedendir ki, 1961 Anayasasında 36. maddede yer alan mülkiyet hakkı, temel hak ve hürriyetler kapsamından çıkarılmış, ekonomik ve sosyal haklar kapsamına alınmıştır. Ancak; 1982 Anayasasında 35. madde ile temel hak ve hürriyetler arasına alınarak, olması gereken hak kapsamı çerçevesine taşınmıştır.

Mülkiyet sahibi malik, sahip olduğu bu hakkı kullanırken, toplum yararını düşünmek zorundadır. Bununla birlikte, sosyal bir nitelik taşıyan mülkiyet hakkı kamu yararı amacıyla sınırlanabilmektedir.

Özellikle feodalizm döneminde kırsal toprakların önem kazandığı ancak günümüze gelindiğinde kentsel toprakların kentleşmenin etkisiyle çok daha önem arz ettiği görülmektedir. Bu nedenle mülkiyet kavramının tarihsel olarak gelişimini irdelemek, ülkemizin sahip olduğu toplumsal yapıya uygun kadastro, tapu ve imar mevzuatının ortaya çıkmasında etkili olmaktadır. Tekeli' nin (1992, s. 51) açıkladığı gibi:

“Mülkiyet anlayışının zaman içinde değişiminin böyle bir kuşbakışı gözden geçirilmesi bile, bize yalnız mülkiyet kurumunun tarihselliğini kanıtlamıyor, aynı zamanda mülkiyet anlayışının içeriğinin büyük ölçüde o toplumdaki birey-devlet ilişkisinin nasıl görüldüğüne bağlı olduğunu ortaya koyuyor.”

Mülkiyetin en temel ögesi topraktır. Bu kurumun dayanağı olan hukuksal temeller ise; Türk Medeni Kanununda, Anayasamızda, Tapu Sicil Tüzüğünde, Tapu Kanununda Kadastro Kanununda, diğer özel yasa ve mevzuatlarla somutlaştırılmıştır. Yasal çerçevede devlet, mülkiyet sahibi ile sahip olduğu eşya arasında denge unsurudur. Yani; sosyal bir devlet anlayışının gereği olarak, “kamu yararı” ve “toplum yararı” ölçütleri mülkiyet hakkını sınırlayabilmektedir.

Mülkiyet, hak sahibinin tayin ediliş tarzına, hakkın konusuna ve hak sahibinin sayısına göre çeşitlenmektedir. Medeni Kanun paylı mülkiyet ve elbirliği mülkiyetinin tanımını yaparak bu mülkiyet çeşitlerini düzenleyip, bunlar müteakiben taşınır mülkiyeti ve taşınmaz mülkiyetini düzenlemektedir. Sosyal ve ekonomik ihtiyaçların neden olduğu, konut sıkıntısını gidermek amacıyla mülkiyetin özel bir çeşidi olarak kat mülkiyeti olgusu da gelişmiştir.

3.HİSSELİ (PAYLI) MÜLKİYET KAVRAMI

Medeni Kanunun mülkiyet hakkının genel hükümleri içinde paylı (TMK. 623–699 = EMK. 623-628) ve iştirak (TMK. 701-703 = EMK. 628-631) halinde mülkiyet düzenlenmiş ve müteakiben, taşınmaz mülkiyeti ve taşınır mülkiyeti düzenlenmiştir(Ertaş 2008, s. 250). Medeni Kanunun 688. m. /1. maddesinde Paylı (Hisseli) Mülkiyet kavramının tanımı yapılmaktadır.

3.1 HİSSELİ (PAYLI) MÜLKİYET KAVRAMININ TANIMI

Medeni Kanun, paylı mülkiyeti m. 688’ de, “paylı mülkiyette birden çok kimse maddi olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylarla maliktir.” ifadesi ile belirlemiştir (Oğuzman ve diğ. 2011, s. 253). Buna göre, eğer birden fazla kişi bir eşyanın tamamına paylı olarak, bu malı maddi olarak paylaşmaksızın malik iseler, paylı mülkiyet söz konusu olmaktadır. Paylı mülkiyetin söz konusu olabilmesi için:

- a. Birden fazla kişi bir mala paylı olarak malik olması,
- b. Bu malın malikler arasında maddi olarak paylaşılmış olmaması,

gerekmektedir. Malın maddi olarak paylaşılmasından kasıt nedir ? Müşterek mal, taşınır bir mal ise bunun fiziki olarak parçalanarak malikler arasında paylaşılması, taşınmaz ise bu taşınmazın parsellere ayrılarak, her parselin ayrı bir taşınmaz haline getirilerek tapuya ayrı ayrı paydaşlar adına tescilli suretiyle paylaşımını ifade etmektedir. Taşınmazın sadece parsellere ayrılıp, tapuda tescil işlemi yapılmadan, paydaşların bu parselleri bireysel zilyetlikle kullanımı, bu bakımdan maddi olarak paylaşım için yeterli değildir (Ertaş 2008, s. 250).

Paylı mülkiyetin doğuş ve varlık sebebi tamamen bir eşya hukuku ilişkisidir. Böylece, belirli bir eşya üzerinde birden çok kişinin paylı mülkiyet hakkı doğunca, bunlar arasında birliktelik ilişkisi de kurulmuş olur. Bu ilişki, yalnız bu eşya ve hak dolayısıyla mevcuttur. Burada her paydaş, fikri (*intellectuel*, ideal), soyut bir pay üzerinde diğerlerinden bağımsız bir tasarruf yetkisine sahiptir. Bu anlamda paylı mülkiyet hakkı

sahiplerine paydaş, bunlar arasındaki birlikteliğe de “paylı mülkiyet birliği” veya “paylı ortaklık”, “pay ortaklığı = paydaşlar topluluğu” demek de mümkündür (Eren 2011, s. 84).

Müşterek mülkiyette, maliklerden her birisinin ideal, fiilen ayrılmamış paylarını matematiksel olarak tayin etmek mümkündür. (1/2, 1/3, 1/4 gibi) Fakat bu paylar, taşınır veya taşınmaz üzerinde fiilen ayrılmamış olduğundan bu paya isabet eden kısmın hangi kısım olduğu belli değildir. Müşterek maliklerden her birinin yetki ve ödevleri, sahibi oldukları ideal pay oranına göre belirlidir. O halde paylı mülkiyette eşya aslında bölünmediği halde, mülkiyet hakkından doğan yetki ve ödevler bölünmektedir. Müşterek malik, payı üzerinde tasarruf edebilir, payını devir edebilir, rehin edebilir. Fakat müşterek mülkiyete konu teşkil eden malın tamamı üzerinde mülkiyeti nakleden tasarruf muamelesinin yapılabilmesi için bütün müşterek maliklerin rızalarının alınmış olması şarttır. Taşınmazlarda paylı mülkiyet söz konusu olduğu zaman pay miktarı tapuya kayıt edilir (Esener ve Güven 2012, ss. 175-176).

Müşterek mülkiyet fiili olarak bölünmemiş tek bir şey üzerinde kurulur ve belirlilik ilkesi uyarınca da müşterek mülkiyet konusu olan şey bir bütün olarak tek bir mülkiyete tabi olur. Bu tek mülkiyet hakkı birden çok kişiye ait bulunur. Müşterek maliklerden her biri fikri, soyut bir pay üzerinde diğerlerinden bağımsız olarak tasarruf yetkisine sahiptir. Her paydaş mülkiyet hakkını payı oranında kullanır. Bu, eşyanın maddi olarak belli kısmının kullanılması anlamına gelmez. Gerçekte her paydaş eşyanın her zerresinde hak sahibidir, ancak bu hak sahipliği diğer paydaşların eşit değerdeki haklarıyla sınırlandırılmıştır (Sirmen 1995, s. 261).

Birlikte mülkiyetin genel şekli hisseli mülkiyettir. O halde, birden ziyade kimse bir şeye birlikte malik olurlarsa, kanunun tayin ettiği belli istisnalar dışında, hisseli mülkiyet hükümleri uygulanacaktır. Bir şey üzerindeki hisseli mülkiyet, o şeyin kısımlara ayrılmasını ve bu kısımlardan her birinin bir hisse sayılmasını ifade etmez. Hatta burada, yalnız şeyin aynı ve maddesi değil, değeri veya kıymeti de kısımlara bölünmüş değildir: Hisse kelimesinin ifade ettiği bölünme, şeyin maddesinde kendisini göstermeyen ve sadece şey üzerindeki mülkiyet hakkına ilişkin bulunan, tasavvuri (fikri) bir bölünmedir. Doktrinde, bu hali belirtmek üzere kullanılan tasavvuri (veya

fikri) bölünme deyimi, mülkiyet hakkına ilişkin hisselerin, şeyin maddesine aksetmemesi ve zihinlerde kalması anlamındadır. Mesela 1000 metre karelik bir arsaya (A) ile (B)'nin yarı yarıya malik olmaları, bu arsanın 500 metre karelik kısmının (A)'ya, diğer 500 metre karelik kısmının da (B)'ye ait olmasını ifade etmez: (A) ile (B)'den her birinin, arsa üzerindeki mülkiyet hakkına yarı yarıya sahip olmalarını ifade eder. Öyle ki, paydaşlardan her birinin hissesi, şeyin tamamında ve her zerresinde mevcut bulunmaktadır; yoksa, yalnız bir kısmında veya bölümünde değil! Uygulamalarımızda hala kullanılan şayi hisse veya şüyu hali deyimleri, maliklerden her birine ait mülkiyet hissesinin, şeyin tamamına yaygın bulunmasını anlatır. Mülkiyet hakkından doğan şey üzerinde doğan tasarruf işlemleri yapabilmek yetkisine her paydaş, kendi hissesi nispetinde sahiptir. O, bu yetkiyi, diğer paydaşlardan bağımsız olarak kullanır. Fakat, malı idare etmekte ve malı kullanmakta aynı bağımsızlık mevcut değildir (Tekinay 1967-1968, ss. 290-291).

3.1.1 Hisseli (Paylı) Mülkiyetin Kurulması

Müşterek mülkiyet ilişkisi, hukuki işlemle kurulabileceği gibi, bu ilişkinin kanun hükmü ile veya bir makamın kararı dolayısıyla meydana gelmesi de mümkün bulunmaktadır. Mesela, birkaç kişi, bir malı müştereken satın alıp mülkiyetini üzerlerine geçirtirlerse, hukuki işlemden doğan bir müşterek mülkiyet ilişkisi ile karşılaşılır. Keza bir kimse, maliki bulunduğu bir şeyden bir veya birkaç pay satıp temlik ederse, gene aynı durum söz konusu olur (Hatemi ve diğ. 1991, s. 99).

3.1.1.1 Hukuki işlem

Bir gayrimenkul veya menkulü birden çok kişi birlikte kullanmak üzere bir hukuki işleme dayanarak iktisap etmeleri-örneğin iki kişinin birlikte bir arsa veya bir otomobil satın alıp, bu satım akdine dayanarak söz konusu eşyanın kendilerine temlik edilmesi- durumunda bunların aralarında kural olarak müşterek mülkiyet ilişkisi meydana gelir. Bir kimsenin tek başına maliki bulunduğu malın bir kısmının (örneğin 1/2' sinin) mülkiyetini diğer bir kişiye devretmesi halinde de, bu kişiler arasında müşterek mülkiyet ilişkisi doğar. Bununla beraber malikin taşınmazını diğer bir taşınmazıyla eşyaya bağlı hak (borç) ilişkisi kurmak üzere paylara bölmesi doktrinde mümkün

görülmektedir. KMK 14' e göre, bir arsanın tek maliki, o arsayı paylara bölerek, kat irtifakı kurabilmektedir. Yine KMK 13 uyarınca, kat mülkiyetine çevrilmeye elverişli binanın tek maliki, gayrimenkulünü bağımsız bölümlere ayırıp, her birine müşterek mülkiyet esaslarına göre arsa payı tahsis ederek kat mülkiyeti kurabilir. Müşterek mülkiyet ilişkisini doğuran hukuki sebep, tek taraflı bir hukuki işlem (vasiyet) olabileceği gibi, iki taraflı bir hukuki işlem de (satış, bağışlama) olabilir. Miras ortaklığında (şirketinde) mirasçıların taksim sözleşmesiyle ortaklık ilişkisine son vererek elbirliği mülkiyetini müşterek mülkiyet haline çevirmeleri de, müşterek mülkiyetin hukuki işlem ile kurulmasına örnek olarak gösterilebilir (Sirmen 1995, ss. 261-262).

Müşterek mülkiyet, sağlar arası veya ölüme bağlı bir hukuki muamele sonucunda meydana gelebilir. Bir şey, vasiyet suretiyle birden fazla kimseye bırakılmış ise müşterek mülkiyet oluşur. Keza, birden çok kimse taşınır veya taşınmaz bir eşyaya satış, trampa, bağış sebebiyle müştereken malik olabilir (Esener ve Güven 2012, s. 176).

3.1.1.2 Kanun

Müşterek mülkiyet ilişkisi kanundan da doğmuş olabilir (Sirmen 1995, S. 262). Örneğin iki malın birbiriyle karışma ve birleşmesi hallerinde (MK. 776); duvar çit, parmaklık gibi iki taşınmazı birbirinden ayıran sınırlıklar (MK. 721) üzerinde kanun gereği müşterek mülkiyet söz konusudur (Esener ve Güven 2012, s. 176). Bunun gibi, aynı yataktan beslenen kaynaklarda da TMK. M. 759' a göre kaynakları birlikte tutmaya yarayan tesis üzerinde paylı mülkiyet hakkı doğar. Burada “eşyaya bağlı paylı mülkiyet” söz konusudur. Keza Türk Medeni Kanunu' nun karışma ve birleşmeye ilişkin 776/I. maddesine göre de “*Birden çok kişinin taşınır malları önemli bir zarara uğratılmadan veya aşırı bir emek ve para harcanmadan ayıramayacak şekilde birbiriyle birleşmiş veya karışmışsa o kişiler, yeni şey üzerinde kendi taşınırlarının birleşme veya karışma zamanındaki değerleri oranında paylı mülkiyete sahip olurlar*”. Burada paylı mülkiyet ilişkisinin doğabilmesi için karışan veya birleşen taşınırlardan biri, diğerinin, yani asıl şeyin bütünüleyici parçası olmamalıdır. Zira bu takdirde yeni eşya üzerinde paylı mülkiyet değil, tek kişi mülkiyeti doğar ve eşya, asıl şeyin malikine ait olur. Karışan veya birleşen şeyler arasında asıl şey-bütünüleyici şey ilişkisi yoksa,

yeni eşya üzerinde paylı mülkiyet meydana gelir (Eren 2011, s. 90). Yine müşterek mülkiyet konusu bina üzerinde inşa edilen bina da kanun gereği (MK. 619) paydaşların payı oranında müşterek mülkiyetine yol açar. Edinilmiş mallara katılma rejiminde eşlerden hangisine ait olduğu kanıtlanamayan mallar onların paylı mülkiyetinde sayılır (MK. 222/II) (Esener ve Güven 2012, ss. 176-177).

3.1.1.3 Yetkili makamın kararı

Hisseli mülkiyetin yetkili makamın verdiği karara göre oluşmasına ilişkin aşağıdaki örnekleri sıralamak mümkündür.

- a. Evvela mahkemenin birden ziyade davacı lehine vereceği hüküm, onlar arasında hisseli mülkiyet kurabilir. Mesela bir kaç kişi bir gayrimenkulü satın almışlar, fakat satıcı onlara mülkiyeti devretmediği için yine birlikte tescil davası açmışlardır. Bu durumda yargıç, mülkiyetin davacılara hisseli olarak geçmesine hükmedecektir. Yeter ki, davacılar arasında hisseli mülkiyetin değil de, elbirliği mülkiyetinin (iştirak halinde mülkiyet) kurulmasına esas olan bir hukuki münasebet mevcut bulunmasın.
- b. Cebri icra yoluyla yapılan bir artırmaya birlikte pey sürenler lehine icra dairesince verilecek ihale kararıyla, hisseli mülkiyet meydana gelmiş olur.
- c. İdari bir makama da birden fazla şahıs arasında hisseli mülkiyet kurmak yetkisi tanınmış olabilir (Tekinay 1967-1968, ss. 292-293).

3.1.2 Hisseli Mülkiyette Paylar ve Bunlar Üzerindeki Tasarruf

Paylı mülkiyette paydaşlar arasında, elbirliği mülkiyetinin aksine olarak, sadece maddi, ekonomik bir ilişki mevcut olup, kişisel bir topluluk ilişkisi yoktur (Eren 2011, s. 91).

3.1.2.1 Paylar

Pay, mülkiyet hakkından doğan bölünmeye elverişli ve her paydaşın diğer paydaşlara oranla sahip olduğu yetki ve ödevlerin bütünüdür. MK. 688/II' deki karine gereğince müşterek maliklerin payları birbirine eşit addolunur. Aksini iddia eden kimse bunu ispat

etmekle yükümlüdür. Buna karşılık, müşterek mülkiyeti doğuran hukuki muamele veya kanun tarafından paydaşların paylarının oranı tayin edilmiş olabilir. Taşınmazlarda müşterek mülkiyet hakkının tapuya tescili için her paydaşın isminin yanına pay miktarının gösterilmesi lazımdır. Örneğin yarı hisse, üçte bir hisse gibi (TST. M. 25/III). Müşterek paylar, ayrı bir tasarruf muamelesinin konusunu teşkil etse bile tapu kütüğünde ayrı sayfada değil, tersine aynı sayfalara kayıt olunur. Müşterek mülkiyet tapuya tescil edildikten sonra o kayda iyi niyetle dayanarak payın mülkiyetini veya bu pay üzerinde diğer bir aynı hakkı kazanan kimsenin bu kazanımı geçerli olur (MK. 1023). Tapu sicilinde tescil edilmiş olan pay miktarı gerçeğe uymasa veya aslında iştirak halinde mülkiyet var olsa dahi tapudaki pay miktarına ve kayda dayanan kimsenin iyi niyetle yaptığı kazanma korunur (Esener ve Güven 2012, s. 177).

Gayrimenkullerde paydaşlardan her birinin hissesi, gayrimenkule ait kütük sayfasının malikler sütununda gösterilmelidir. Hisse nispeti, tescile esas teşkil eden evrakı müsbiteye göre tayin edilir. Gayrimenkullerde hisseli mülkiyetin tescili ya bir hukuki işleme ya da idari veya icrai bir karara ihtiyaç göstereceğinden, hisse nispeti tescilden önce açıkça belirecektir (Tekinay 1967-1968,s. 293).

3.1.2.2 Pay üzerindeki tasarruf

Hisseli mülkiyette her paydaşın, sahip bulunduğu pay miktarı 1/2, 1/3 gibi belirli oranla gösterilir. Her paydaş mülkiyetin muhtevasından doğan yetkileri payı oranında kullanır, ödevlere payı oranında katılır (Sirmen 1995, s. 264).

Müşterek maliklerden her biri kendi payı üzerinde malik hak ve yükümlülüklerine sahiptir (MK. 688/III). Esasen müşterek malikler arasında kişisel bir ilişki mevcut olmadığından her paydaş kendi payı üzerinde diğer maliklerin rızasını almaya ihtiyaç olmaksızın tasarrufta bulunabilir. O halde, her paydaş kendi payını (örneğin 1/4) veya bu payın bir kısmını (örneğin 1/4 hissesinin yarısı olan 1/8' ini) temlik edebilir, satabilir, bağışlayabilir, trampa edebilir. Payı satın alan, payını devreden paydaşın cüzi halefi olur (yerine geçer). Paydaşlardan her biri kendi payını rehin edebilir. Ancak bir pay üzerinde rehin hakkı kurulmuş ise, artık taşınmazın tamamı üzerinde paydaşlar rehin hakkı kuramaz. Aynı hüküm taşınmaz yükü için de geçerlidir (MK. 692/II). MK.

688' in sonuncu fıkrasında yazılı olduğu şekilde alacaklılar teminat gösterilen payı haciz ettirebilirler. Medeni Kanunumuz payın sadece temlik ve rehin edilmesinden söz etmekle beraber, pay üzerinde “maddi kullanmayı” gerektirmeyen sınırlı yani hak da kurulabilir (örneğin intifa hakkı). Buna karşılık, pay üzerinde maddi kullanmayı gerektiren bir sınırlı ayni hak (örneğin geçit hakkı, inşaat hakkı, kaynak hakkı) kurulamaz. Yargıtay İctihadı Birleştirme Kararına göre de “Bir paydaşın müşterek şeyin aynındaki payını üçüncü bir şahsa veya paydaşlardan birine kiralaması esas bakımdan mümkün olmayan tasarruflardandır”. Esasen “maddi kullanmayı gerektiren tasarruf” kavramında uygulanacak ölçü, bu tasarruf ile diğer paydaşların hakkına tecavüz edilmiş olmasıdır. Bu hükmün istisnası eşlerin müşterek mülkiyetinde sayılan (MK. 222/II) mallarda, pay üzerinde tasarrufun diğer eşin rızasına bağlandığı haldir. Buna göre eşlerden biri diğerinin rızası olmadan müşterek maldaki payı üzerinde tasarrufta bulunamaz. Ancak eşler bunun aksinin kararlaştırabilir (MK. 223/II) (Esener ve Güven 2012, ss. 177-178).

Her paydaş, diğer paydaşların hakları ile bağdaşabildiği, yani onların haklarını ihlal etmediği ölçüde ortak şeyi kullanabilir. Paydaşların her birine tanınan kullanma yetkisi, kural olarak, şeyin tamamına şamildir. Bu yetkinin sınırı, diğer paydaşlara da tanınan kullanma yetkisinden ibarettir (Tekinay 1967-1968, ss.305-306).

3.1.3 Hisseli (Paylı) Malikler Arasındaki İlişkiler

Paylı malın yönetimi, paydaşlara aittir. Yönetim, paylı malda paydaşlar yararına iş görmeyi ifade eder. Paylı mülkiyette yönetimden amaç, malın fizik varlığının korunması, gelir ve veriminin artırılması, özgülenme amacına uygun olarak kullanılması için gerekli hukuki ve fiili işlemlerin yapılması, önlemlerin alınmasıdır (Eren 2011, s. 99). Özel bir düzenleme yapılmamışsa, MK. 689 gereğince paydaşlar müşterek mülklerini birlikte idare ederler. Bu durumda, paydaşların hepsinin rızası alınır. Bir tanesi veto ederek idari tasarruflara engel olabilir. Kanunumuz bu setliğı bazı hükümlerle yumuşatmaya çalışmıştır (Esener ve Güven 2012, s. 179).

3.1.4 Hisseli (Paylı) Mülkiyetin Sona Ermesi

Bir paydaşın kendi hissesini temlik etmesi, terk etmesi, bu hissenin cebri icra yoluyla başkasına ihale edilmesi gibi, müşterek mülkiyeti yalnız o paydaş bakımından sona erdiren sebeplerin yanında, hisseli malın tamamının bütün paydaşlar tarafından temlik, terki veya cebri icra yoluyla ihalesi gibi müşterek mülkiyeti bütün paydaşlar bakımından sona erdiren sebepler de vardır. Ayrıca paydaşlardan her biri diğerlerine karşı birlikte mülkiyet halinin sona erdirilmesini istemek hakkına sahiptir (Tekinay 1967-1968, ss. 309-310).

3.1.4.1 Bir veya birkaç paydaş bakımından sona erme

Müşterek mülkiyet bir veya birkaç paydaş için veya bütün pay sahipleri için sona erebilir (Esener ve Güven 2012, s. 183).

3.1.4.1.1 Genel sebeplerle sona erme

Paydaşların kendi paylarını rızaları ile devretmeleri veya söz konusu payların cebri icra yoluyla el değiştirmesi sonucunda, ilgili paydaşlar müşterek mülkiyet birliğinden çıkmış, yani müşterek mülkiyet ilişkisi onlar bakımından sona ermiş olur. Sonra, bir paydaşın payını terk etmesi de, aynı sonucu doğuracaktır (Hatemi ve diğ. 1991, s. 131).

Bir paydaşın payını terk etmesi halinde terk edilen payın ne olacağı hususu tartışmalı olmakla birlikte, diğer paydaşların haklarının payları oranında büyüdüğü görüşü daha uygun gözükmektedir (Oğuzman ve Seliçi 1988, ss.292-293).

3.1.4.1.2 Paydaşlıktan çıkarılma ile sona erme

MK. 696 maddesi ile İsviçre ZGB Art. 649 b' ye paralel olarak müşterek mülkiyetin bir veya birkaç paydaş için özel bir sona erme hali düzenlenmiş bulunmaktadır. MK. 696' ya göre; "kendi tutum ve davranışları veya malın kullanılmasını bıraktığı ya da fiillerinden sorumlu olduğu kişilerin tutum ve davranışları ile diğer paydaşların tümüne veya bir kısmına karşı olan yükümlüklerini ağır surette ihlal eden paydaş, bu yüzden

onlar için müşterek mülkiyet ilişkisinin devamını çekilmez hale getirmişse mahkeme kararıyla paydaşlıktan çıkarılabilir.” Bu iki şart birlikte aranır. Paydaşın yükümlülüklerini ağır surette ihlal etmesi ve bu suretle paylı mülkiyet ilişkisinin devamının çekilmez hale gelmesinin paydaşın kusuruna dayanması koşulu da gerekmemektedir. Bu konuda açılacak dava, aksine bir anlaşma yoksa, paydaşların hem hisse, hem de sayı bakımından çoğunluğunun karar vermelerine bağlıdır. Payın aynen taksimi mümkün ise, pay müşterek mülkiyetten çıkarılana tahsis edilir. Aynen taksimi mümkün bulunmayan maldaki pay ise, davacıların talebi üzerine, dava tarihindeki değeri karşılığında diğer paydaşlara tahsis ve onların tesciline karar verilir. Payın kendilerine devri davacı paydaşlarca talep olunmazsa payın açık artırma ile satışı mahkemece kararlaştırılır. Satış cebri icra esaslarına göre açık artırımla gerçekleştirilir (MK. 696/V) (Esener ve Güven 2012, ss. 183-184).

3.1.4.2 Bütün paydaşlar bakımından sona erme

Mülkiyet hakkının sona ermesine ilişkin genel hükümlerin burada da geçerli olacağı muhakkaktır. Mesela, müşterek malın bir üçüncü kişiye temlikinde veya bu malın terkinde gördüğümüz durum budur. Söz konusu hallerde müşterek mülkiyet bütün paydaşlar için sona erer. Şüphesiz temlik veya terk işleminin bütün paydaşların oy birliği ile yapılması aranır. Keza, müşterek mülkiyet konusu nesnenin yok olması, istimlak edilmesi gibi hallerde de, müşterek mülkiyet paydaşların hepsi açısından sona ermiş olacaktır. Dikkat edilirse hemen anlaşılacaktır ki, bütün bu ve buna benzer sona erme sebepleri, tek kişi mülkiyetini (müstakil mülkiyet) de sona erdirmektedir. Oysa, müşterek mülkiyette özel bir sona erme sebebi de vardır. Bu özel son bulma sebebi, kanunun deyimiyle “taksim” dir (Hatemi ve diğ. 1991, s.136).

Müşterek mülkiyet ilişkisinin taksim ile çözümlenmesine, paylı halin ortadan kalkması (İzale-i Şüyu) denir. Müşterek mülkiyette taraflar arasında mülkiyetten evvel doğmuş bir kişisel ilişki mevcut olmadığından müşterek maliklerden her biri kural olarak müşterek mülkiyetin sona ermesini ve şeyin taksimini isteyebilir. Buna paylı halin giderilmesini (veya şüyuun izalesini) talep hakkı denir. Paylı halin giderilmesi kural olarak malik olarak paydaş tarafından talep edilebilir. Ancak alacaklı durumunda olan gerçek veya tüzel kişilerin de dava hakkı bulunup bulunmadığı tartışıldığında, paylı

mülkiyette pay haczi ve satışı mümkün olmadığı, elbirliği mülkiyet konusu bir taşınmaz için ise elbirliği ortağının alacaklısı tarafından ortaklığın giderilmesi davası açılabileceği kabul olunmaktadır. Müşterek mülkiyetin taksimi geniş anlamda bir tasfiye değildir. Çünkü, geniş anlamda tasfiye bir ortaklığın borçlarının mevcut (aktif) değerlerinden ödenerek geriye kalanın bölünmesi demektir. Halbuki, müşterek mülkiyetin sona ermesinde borçların öncelikle ödenmesi safhası yoktur. Böylece, müşterek mülkiyetin taksimi özel bir tasfiye şeklidir (Esener ve Güven 2012, s. 184).

Medeni Kanun, bazı durumlarda, paylı halin giderilmesini istemenin mümkün olmadığını belirtmektedir. Bu haller üç tanedir. Bunlardan birincisi, paydaşların paylı halin giderilmesinin istenemeyeceğini yapacakları bir hukuki işlemle kabul etmiş olmalarıdır (Hatemi ve diğ. 1991, s. 139). Paydaşlar, aralarında yapacakları bir anlaşma ile (ademi izale-i şüyu mukavelesi; müşterek mülkiyet ilişkisini sürdürme sözleşmesi) taksim talebinden vazgeçebilirler (Esener ve Güven 2012, s. 184). Paylı halin giderilmesini isteme hakkına getirilen sınırlamaların ikincisi, müşterek nesnenin devamlı bir maksada tahsisten ne anlaşılacağı konusunda bir açıklık taşımıyor. Müşterek nesnenin devamlı bir maksada tahsis edilip edilmediğini anlamak için, paydaşların müşterek iradesine bakılmalıdır. Konuya ilişkin üçüncü ve son sınırlama ise, uygun olmayan zamanda paylı halin giderilmesinin istenememesi şeklinde karşımıza çıkmaktadır (Hatemi ve diğ. 1991, s. 141). Olağanüstü sebepler dolayısıyla taksim paydaşlar için ağır külfet veya önemli bir zarar verecekse, zaman uygun değildir. Uygun olmayan zamanda taksim istenemeyeceğinden, hakkın böyle bir zamanda kullanılması geçerli sayılmamalı ve taksim davası açılmışsa, dava reddedilmelidir. Uygun zaman gelince hak yeniden kullanılmalıdır (Sirmen 1995, s. 278).

3.2 HİSSELİ MÜLKİYET OLGUSUNUN GELİŞİM SÜRECİ

Kentsel alanlarda konut sorununa ilişkin etkin politikalar artık yadsınamaz hale gelmiştir. Oysa ülkemizin 1950 yılı ve sonrasında sahip olduğu deneyim bu konuda tutarlı politikaların geliştirilemediğini ortaya koymaktadır. Bir yandan konut yatırımlarının biriktirimi özendirici, tüketimi kısıtlayıcı, kaynak ve istihdam yaratıcı özellikleri gereği gibi değerlendirilmemiş, öte yandan konut açığımız tehlikeli sayılabilecek boyutlara varmıştır. İşte bu açık özellikle büyük kentlerimizde yasal

saymadığımız gecekondular ile kapatılmıştır. Ya da; konutla ilgili gereksinme kestirimlerinin yapılmasında kuşku yok ki kentlerin toplumsal yapıları hesaba katılmak zorundadır. Gereksinme yarattıkları halde gelir düzeylerinin düşüklüğü yüzünden hiç bir zaman konut istemi oluşturamayan kitleler gecekondu yapmaya aday olanlardır ve yapmışlardır. Gecekondu yerleşmeleri dönem içinde kendi dönüşümlerini yaşarken, bir yandan yeni göçerler de gecekondu yerine başka bir yapılaşma-bölünme biçimi ile konut sorunlarını giderme çabası içine girmişlerdir. “Hisseli Parsel”, “Özel Parsel” ya da “Yarı Gecekondu” olarak tanımladığımız bu bölünme-yapılaşma biçimi toprakta hisseli bölüntü ile oluşan ve genelde ucuz arsa sağlamaya dönük bir yöntemdir. Ancak ucuzluk kavramının da kısa zaman aralıkları içinde ne denli değiştiği de bilinmektedir. Öncelikle İstanbul, Ankara, İzmir gibi büyük kentlerimizin gelişme alanlarının yeni adı olan bu olgu, giderek farklı büyüklükteki birçok kentimizde izlenir olmuştur. Bu hızlı gelişme ile de, kent planlama, düzenli kentleşme ve toplum yararı açısından alınan tüm önlemlere karşın ülkemizin gündemindeki önemli sorunlardan biri durumuna gelmiştir(Görgülü 1993, ss. 10-18).

Hisseli yapılaşma deyimini 2805 ve ardından çıkarılan 2981 sayılı İmar Affı Kanunları ile ek ve değişikliklerinde yer alan bir husus olup, tapu kaydına göre arsa veya arazilerde paydaş olan kişilerin bu arazi ve arsalar üzerinde imar mevzuatına aykırı olarak yaptıkları yapıları tanımlamaktadır. Gecekondu ise, imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisinin olmayan arsa ve araziler üzerinde yapılan yapılardır. Biraz abartılı bir ifade gibi gözükmekle birlikte hisseli gecekondulaşmadan ise, haricen hisse satın aldığı halde getirilen kısıtlamalar nedeniyle tapuda, hissesini üzerine kaydettirmeyen kişilerin, bu arsa ve araziler üzerine imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalmaksızın yaptıkları yapılar kastedilmiştir (Akay 1991, s. 62).

3.2.1 Mekansal ve Sosyo-Ekonomik Gelişim Süreci

İkinci Dünya Savaşı sonrasında, Türkiye’ de kırsal alanda yapısal bir dönüşüm yaşandığı ve bu dönüşüme paralel olarak kırsal alandan şehirlere göçün arttığı ve şehirleşmenin hızlandığı bilinen bir olgudur. Genellikle bu olgunun ortaya çıkışında iki önemli bağımsız değişkenin etkili olduğu kabul edilmektedir.

- a. Türkiye’ de nüfusun artışının hızlanması,
- b. Tarımsal kesimde hızlı bir mekanizasyona gidilmesi.

Bu iki bağımsız değişken bir diğerinin etkisini artırarak kırsal alandaki daha önceki dengenin bozulmasına sebep olmuş ve yapısal bir dönüşümü başlatmıştır (Tekeli 2011, s. 68).

Nüfusun 18. yüzyıldan itibaren hızlı bir artış temposuna girmesi, doğal olarak tüm toplumsal gereksinimleri ve bu arada temel barınma gereksinimini karşılayan konut talebini de aynı hızda yükseltmiştir. Bununla birlikte evrensel konut gereksinimini çok büyük boyutlara ve ağırlığa ulaştıran bir başka olgu, nüfus artışından daha çok yüksek kentleşme oranıdır. Türkiye’ de yaşanan hızlı kentleşme özellikle büyük kentlerimizde konut bunalımını giderek daha derinleştirmekte ve konut gereksinmesi yıldan yıla daha da artmaktadır (Aktan 1986, s. 33).

Ülkemizde iç göç, belirli dönemlerde artış hızında oynamalar olmasına karşın olanca ağırlığı ile sürmektedir. İstanbul, İzmir gibi metropoliten alanlarımızda göç ve getirdiği kentleşme sorunlarının ağırlığı giderek çaresizliği geçerli kılmaktadır. İç göçün yarattığı olumsuzluklar, getirdiği geri dönülmez yitkiler tartışılmış, öneriler yapılmış ve çözüm için yasalar çıkartılmıştır. Ancak sorunlar giderilememiş, büyük kentlerimiz yeni kimliklerine doğru hızla yol almışlardır. Göç ve kentleşme ile ilgili tüm sorunların simgesi de doğal olarak gecekondulu olmuştur. Sonuçta; gerek göç ve kentleşmeye ilişkin sorunların yıllardır çözülemeyişi, gerek bu sürenin kentte yeni kuşakların yetişmesine yeterli olması, gerekse de ülke genelinde her boyutta yaşanan hızlı değişim kentin karmaşık yapısını ve ilişkilerini kolayca tanımayı sağlamaktadır. Dolayısıyla bu sürecin kentteki yalnızlığı, bilmezliği ortadan kaldırmayı olanaklı kılması, göçen kitlenin kentte sürekli güçlenmesine neden olmuştur. Öncelikle nüfus büyümesi biçiminde olan bu güçlenme, kalıcılığını ve etkinliğini bir değişim-dönüşüm sürecine temellendirerek kentte süreklilik kazandırma eğilimindedir (Görgülü 1997, s. 19).

Kentin temel özelliklerinden biri hizmet, sanayi, ticaret ve küçük üretim sektörlerinde istihdam kapasitesine sahip olmasıdır. İster modern kenti isterse modern öncesi

dönemdeki şehri ele alalım kırsal alana göre kent daha fazla iş imkanına sahiptir. Ancak son dönemde artık bazı kentlerde istihdam oluşturmak konusunda diğerlerine göre önemli sıkıntılar bulunmaktadır. Diğer taraftan yoğun göç alan kentlerde de istihdam imkanları giderek daralmaktadır. Bununla birlikte hala kent, kırsal alanlara kıyasla istihdam imkanlarına daha fazla sahiptir. İstihdamın, iş olanaklarının dışında kentin birçok konuda vaatleri olduğu söylenebilir. Bu anlamıyla kent vaat eder (Şentürk 2012, s. 133).

Dünyada olduğu gibi Türkiye’ de de kentleşmenin temel dinamiklerinden birisinin göç olduğunu söylemek mümkündür. Sanayi İhtilali’ nden sonra Avrupa’ da kırdan kente doğru başlayan göç bir anlamda Orta Çağ boyunca var olmayan Avrupa şehirlerinin de kurucu gücünü teşkil etmiştir. Genel karakter olarak tarımdan sanayiye geçişin sonucu olarak ortaya çıkan göç, bir taraftan şehirlerin gelişmesinde etkin rol oynarken diğer yandan da çözülmesi uzun zaman alabilecek sorunların da kaynağı olmaktadır. Bu sorunlar genelde sosyal ve ekonomik içerikli olmakla birlikte göçün mekan üzerindeki etkisi de önemlidir. Mekanın kurucu, geliştirici ve değiştirici unsuru olarak insan bunları yaparken kendi yaşam biçimini gözle görülür, elle tutulur hale getirmektedir (Taşçı 2012, ss. 155-156).

“1950li yıllarda başlayan hızlı kentleşme” kalıbının neredeyse her araştırmada kullanılması, İstanbul’ a yaşanan göçün artmasıyla ilişkilidir. İstanbul’ un değişiminde ana faktörlerden biri olan göç, kentin fiziksel ve sosyal dokusunun farklılaşmasına neden olmuştur. Fiziksel dokunun belirgin olarak farklılaştığı kentte yeni bir sosyolojik yapının ortaya çıktığı görülmektedir. İstanbul’ a yaşanan göçlerin nedenleri, biçimleri ve sonuçları tarihsel dönemlere göre farklılık göstermektedir. 1950li yıllardaki göçün yapısıyla 80lerin sonlarındaki ve 90ların başındaki göçler birbirinden önemli ölçüde ayrılmaktadır. Bütün bunlara rağmen kentin iktisadi, toplumsal, kültürel ve fiziksel değişiminde göç en etkili faktörlerden olmuştur. 1950li yıllarda başlayan göç, 1960 yılından itibaren geçilen planlama dönemiyle giderek artmıştır. Kentlerde sanayi sektörüne yapılan yatırımlar ve devlet tarafından verilen desteklerle oluşan üretim alanlarının işçi ihtiyacı, kırsal alanlardan gelen göçlerle karşılanmaya çalışılmıştır. Devlet, bir taraftan sanayinin gelişmesinde için arazi desteği ve çeşitli teşvikler verirken, sanayinin ihtiyacı olan iş gücünün kentte daha rahat bir biçimde

tutunabilmesini sağlamak amacıyla gecekondulaşmayı görmezden geldiği söylenebilir. Devlet, sanayi üretimine geçerek iktisadi kalkınmayı sağlarken, sermaye karını artırmakta ve kente göç eden yoksul kesimler ise işe, gelire ve konuta kavuşabilmektedir. 1980li yıllarla birlikte göçün yapısı da devletin göçe bakış açısı da değişmeye başlamıştır. 1980li yılların ikinci yarısından itibaren İstanbul' a yapılan göçler ağırlıklı olarak Doğu ve Güneydoğu Anadolu bölgelerinden olmuştur. Daha çok zorunlu nedenlerden kaynaklanan göç, siyasal düzeyde yaşanan çatışmanın etkisiyle birlikte İstanbul' da farklı süreçlerin yaşanmasına neden olmuştur. Ayrıca bu dönemde devletin de ithal ikameci bir ekonomik politikadan liberal bir anlayışa geçmesiyle birlikte sanayi, küçük üretime dayalı sektörler kent mekanından çekilirken hizmet ve finans sektörleri gelişmeye başlamıştır. Dolayısıyla kente yeni gelenler, iktisadi açıdan kentle bütünleşmekte zorluklar yaşamışlardır. Diğer taraftan kentsel arazinin yetersizleşmesi bu yeni gelenlerin kentsel ranttan yararlanamamalarına neden olmuştur. Sonuç olarak kente yeni gelenler kentle iktisadi, toplumsal ve kültürel açılardan bütünleşememişlerdir(Şentürk 2012, s. 134-135).

3.2.1.1 Gecekondulaşma sorunu

Gecekondu²⁴, II. Dünya Savaşı sonrasında Türkiye' de hızlanan kentleşmenin gerektirdiği sayıda konut sunumunun, toplumun meşru gördüğü kanallar içinde sağlanamayışının ortaya çıkardığı, kente göç etmiş düşük gelirli grupların konut gereksinmesini karşılayan bir sunum biçimidir. Gecekondu ortaya çıktığı yıllardan günümüze kadar sürekli bir gelişme ve nitelik değiştirme içinde bulunmuştur. Gecekondu önce büyük ölçüde hazine toprakları üzerinde, daha sonraki yıllarda hisseli tapulu alanlarda gelişmiştir. İlk yıllarda daha çok tek katlı, dayanıksız malzemelerden, kısmen de olsa gecekondu sahibinin emeğiyle yapılırken, zaman içinde çok katlı apartmanlar halinde, oldukça dayanıklı malzemelerle, piyasa mekanizması

²⁴ Büyük şehirlerde nüfusun ani artışı nedeniyle oluşan konut ihtiyacı, konut ve arsa fiyatlarının yükselmesine yol açmıştır. Düşük gelirli işlerde istihdam imkanı bulan göçmen nüfusun alım gücü onu bu fiyatlar karşısında çözüm arayışlarına itmiş, bunun sonucunda çözüm mekanı olarak gecekondu ortaya çıkmıştır. Yani gecekondu düşük gelirli istihdam alanlarında çalışan ve sosyo-kültürel farklılıklarından dolayı kente eklenmekte zorlanan bir nüfusun, mülkiyeti başkalarına ait topraklar üzerine yasal olmayan yollardan yapılan konutlara yerleşmesiyle ortaya çıkmış bir olgudur (Tekşen 2003, ss. 44-45).

içinde profesyonel iş gücü kullanılarak yapılır hale gelmiştir. Gecekondu yapıldıktan sonra içinde yaşanan bir konut olmaktan çok, içinde yaşanarak genişletilen ve geliştirilen konuttur. Gecekondu sahibinin birikim yapma olanaklarına paralel olarak sürekli bir yapım süreci içindedir. Ancak her zaman imar düzenlerinin dışında kalan bir yapılaşma düzenidir. Bu nedenle de varlığını, genellikle bir seçim öncesinde gecekondu affi çıkıncaya kadar, siyasi etkilerle, rüşvetle ya da gecekondu mafyalarına verilen başlarla sürdürmeye çalışır. Gecekonduyunun belli bir süre için de olsa varlığını bu biçimde korumak zorunda olması, kentte, uzantıları bürokrasi, zabıta, siyasal partiler ve kaba kuvvet örgütlerinde bulunan bir kesimin doğmasına neden olmaktadır (Tekeli 2010, ss. 73-74).

Yerli ve yabancı kaynakların birçoğunda, gecekonduyu, konut sorunları arasında ele almak, sanki bir kural olmuştur. Bir barınma sorunu gibi görünmesine karşın gecekondu bundan daha fazla, daha geniş bir konudur. Gelişmekte olan ülkelerin birçoğunun büyük kentlerinde gecekondu olgusu vardır ve benzer koşullar içinde, benzer nedenlerle yer almaktadır. Meksika’ da *jacale*, Panama’ da *rancho*, Brezilya’ da *macambo*, Arjantin’ de *favela*, Tunus’ ta *gourbeville*, Cezayir’ de *casbah*, Fas’ ta *bidonville*, Hindistan’ da *bustee* gibi adlar alan gecekondu, bu ülkelerde büyük kentler nüfusunun yüzde 20 ile yüzde 70’ i arasında kalan bir kesimin yaşamını simgelemektedir. 1960 yılında, yeryüzündeki az gelişmiş ülkelerde, kent nüfusunun ortalama bir hesapla yüzde 30’ unu oluşturan gecekonducularda 100 milyon kadar insan yaşamaktaydı. Bu rakamın bugün iki katını geçtiği söylenebilir. Gecekondu, köylerden kentlere nüfus akınlarının ve ilgili ülkelerin toplumsal, ekonomik gelişme düzeyinin dolaysız bir ürünüdür. Gelişmekte olan ülkelerde konut sunusunda görülen açık da, kentlere göçmüş bulunanları gecekondu yapmaya zorlamaktadır (Keleş 2012, ss. 497-498).

Gecekondu, Türkiye’ de kent yazınında genelde bir “kentsel sorun” olarak tanımlanmış ve bir bağımsız değişken olarak yol açtığı diğer sorunlarla ilişkisi bağlamında ele alınmıştır. Bu durum, gecekonduyunun aslında daha temelli kentsel toplumsal sorunların bir sonucu olduğu gerçeğinin bir ölçüde ihmal edilmesine neden olmuştur. Bu anlamda, gecekondu sorunu bağlamında neden/sonuç ilişkilerinin tam ve doğru kurulduğunu söylemek güçtür. Oysa gecekondu sorunu; ekonomik, politik ve toplumsal bağlamı içinde değerlendirildiğinde yol açtığı sorunlar kadar onu ortaya çıkaran ekonomik,

toplumsal ve sınıfsal dinamiklerin ve hakim politik tercihlerin de ciddi önem taşıdıkları görülecektir. Bu anlamda gecekondular sorununu, kentsel mekanda onu hazırlayan sürecin ve dolayısıyla yerel/merkezi sistemin mantığı içerisinde tartışmak gerekir (Aslan 2007, s. 123).

İstanbul’ da İkinci Dünya Savaşı öncesinde de, istatistiklerde “barakalar” olarak sınıflanan teneke evler bulunuyordu. Bunların sayısı sınırlıydı. Kitlesel olarak gelişmesi ve gecekondular adını alması savaş sonrası olmuştur. İstanbul’ da ilk gecekondular yoğunlaşması 1946 yılında Kazlıçeşme-Zeytinburnunda başlamıştır. 1949 yılı Mart’ ında İstanbul’ daki sayıları 5000’ e ulaşan gecekonduların 3.218’ i bu yörede toplanmıştı. Aynı tarihte Mecidiyeköy’ de 200, Şişli’ den Hürriyeti Ebediye tepesine kadar uzanan sahada 100 gecekondular bulunuyordu. Ayrıca Kasımpaşa’ da 50, Eyüp’ te 50, Çarşamba’ da 50 kadar gecekondular yapılmıştı. Karagümrük’ te biri 20 diğeri 30 evlik iki küme halinde 50, Şehremini’ de 15 gecekondular vardı. Ayrıca Ayvansaray, Kumkapı ve Anadolu yakasında Paşabahçe-Beykoz arasında ve Çamlıca taraflarında gecekondular gelişmeye başlamıştı. Bu ilk gelişmeler ile birlikte gecekonduların iki niteliği de ortaya çıkmaya başlamıştı. Gecekondular alanlarının oluşumu sanayinin yer seçimi ile yakın ilişki içinde bulunuyordu.²⁵ Gecekondular gelişmesinin belirlemeye başlayan ikinci niteliği ise, iç dayanışması olan bir mahalle niteliği kazanmaya başlaması ve kentte varlığını bu dayanışmayla sürdürmeye çalışmasıdır (Tekeli 2010, s. 74).²⁶

Gecekondular, büyük fabrikalarda ve küçük atölyelerde, devlet dairelerinde ve “marjinal” işlerde çalışanların ortak konut türüdür. Özetle gecekondular alanları sanayi alanları ile birlikte yayılmış ve büyümüştür. Gecekondular alanlarını oluşturan nüfus kente gelmeden önce yerleşecekleri alanı önceden belirleyerek gelmektedir. Kente yeni göçenlerin, ilk

²⁵ Zeytinburnu-Kazlıçeşme dericilik ve dokuma sanayisinin, Ayvansaray’ dan Eyüp’ e kadar uzanan alan dokuma, gıda ve lastik sanayisinin, Mecidiyeköy, Bomonti-Ferköy’ de bira, dokuma ve çikolata fabrikalarının, Beykoz-Paşabahçe ise Sümerbank kundura ve şişe ve cam fabrikalarının yakınındaydı. Bu alanlardaki gecekondular sanayilere işgücü sağlıyordu (Tekeli 2010, s. 74).

²⁶ 1948 yılında Kazlıçeşme-Zeytinburnu çevresinde yaşayanlar gecekondularını “Güzelleştirme ve Teşkilatlandırma Derneği” ni kurmuşlardır. Aralarında topladıkları para ile ana yola taş döşemişler, kuyular açmışlar ve bir ilk yardım örgütlenmesine gitmişlerdir. 1949 yılında Zeytinburnu’ na elektrik gelmiştir. Burada bakkal, kahvehane, berber ve terzi dükkanlarının açılmasıyla mahalle oluşmuştur. Bir yandan mahalle sakinlerinin kendi sorunlarını çözmek için güçlerini birleştirmesi, öte yandan içine girilen çok partili siyasal yaşamın gecekondularının seslerinin duyulmasını kolaylaştırması, bu mahallelerin meşrulaştırılması sonucunu getirmiştir (Tekeli 2010, s. 74).

işlerini genellikle akraba ve hemşehrilerinin yardımı ile edindikleri birçok araştırmada saptanmıştır. Öte yandan, işyerlerinin yeni işçi alırken güvendikleri işçilerin tanıdıklarını getirmesini istemeleri de bir gerçektir. Bu dayanışma mekanizmaları akrabalık ve hemşehrilik ilişkileri içeren gecekondu alanları bir tür işsizlik sigortası olmaktadır. Kente göçen insanların yerleşmek için en ekonomik yerleri seçmeleri bu insanların beklenti düzeylerinin yüksek olmadığını göstermektedir. Göçen daha çok, kendi gelir topluluğunun, kendi sınıfının yaşamı, kentin ekonomik, sosyal ve fiziksel mekanlardaki olanaklarına ve deneyimlerine ilişkin bilgi toplamıştır. Kentteki güncel iş bulma olanakları, iş türlerine göre değişen gerekli nitelikler, kentte olasılık ilk evrede yerleşeceği mekan, bu mekanı iyileştirme olanakları, kurabileceği sosyal ilişkiler hakkında bilgisi vardır. Bunlara ulaşan ilk bağlantıyı da çoğu kez, bir kişisel referans ile kente gelmeden önce kurmuştur (Aktan 1986, s. 36).

Gecekondu, ülkemizde, II. Dünya Savaşı yılları içinde ortaya çıkmış bir olgudur. 1948 yılında, büyük kentlerde 25-30 bin gecekondu bulunuyordu. 1953 yılında, gecekonduları ilgilendiren 6188 sayılı yasa çıktığında, gecekondu sayısı 80 bini bulmuştu. Bu sayı, 1960 yılında 240 binden, 1983 yılında 1.5 milyona yükselmiştir. Yasaların, yapımını yasaklamış olmasına karşın, gecekondu sayısının sürekli olarak artmış olduğu görülür. 21. Yüzyılın ilk yıllarında, Türkiye’ de gecekondu sayısının 2.200.000 dolaylarında olduğunu söylemek abartma olmayacaktır. İstanbul gecekonduları, bir yandan Rami, Kocamustafapaşa, Sefaköy, Zeytinburnu, Taşlıtarla, Ümraniye ve Kartal gibi sanayi semtlerinde, fabrikalar çevresinde türemiş ve çoğalmış; bir yandan da sanayiden bağımsız olarak, kentlerin belediye sınırlarına yakın, dolayısıyla kolluk güçlerinin denetiminden uzak kesimlerdeki arasalar üzerinde yapılmışlardır (Keleş 2012, ss.509-510).

1950 ve 1960 döneminde kırdan kente göçen nüfusun metropolde (özelde İstanbul’ da) kendisine yer seçerken, yani gecekonduunu/barınağını yapmak için kullandığı ölçüt tektir: polis korkusu. Bunu biraz açarsak, şunu gözleriz; öncelikle köyünü terke zorlanmış masum vatandaş kendisine ait olmayan bir arsaya ev yapmak durumundadır. Dolayısıyla yasadışı bir iş yaptığının, giderek -köydeki jandarma gibi- kentteki polis ile başının derde gireceğinin bilincindedir. O halde yapılacak ev; gözden ırak, kolay ulaşılamayan, yani fazla eğimli arazide, zaman içinde mümkün olan en kısa sürede (bir

gecede) bitirip içine yerleşilecek gibi olmalı ki polisin müdahalesi güçleşsin. İşte gecekonduların serüveninin başlangıç aşaması budur. Soruna öz töresel açıdan bakıldığında ise karşımıza iki önemli kavram çıkmaktadır: Yasallık ve Meşruiyet. Vatandaş kendisine ait olmayan bir arsayı işgal etmiştir; bu tartışmasız “yasadışı” bir eylemdir. Ancak aynı vatandaş bu yasadışı eylemi, devletin Anayasal görevini yerine getirmemesi (getirememesi) sonucu gerçekleştirmiştir. Bunu yaşamı sürdürebilmenin beslenmeyi izleyen en temel koşulu için yapmaktadır: dışa karşı korunma/barınak. Buradan öz töresel bağlamda çıkarılabilecek sonuç, söz konusu eylemin “meşru” olduğudur (Gürel 1997, s. 24).

1960lardan 1980lerin ortasına kadar kaçak yapılaşma çoğunlukla 775 sayılı yasada tanımlanan gecekondular olarak anlaşılmıştır. Ancak 1983 yılından itibaren sıkça yapılan yasa değişikliklerinin yardımıyla gecekondular kavramı da değişikliğe ve dönüşüme uğramıştır. Önceleri: “gecekondular” kırdan kente göç eden nüfusun kendi gereksinimleri için kendi emekleriyle yarattıkları oldukça esnek, aile büyüdükçe gelişebilen, kentte marjinal ve geçici barınma sorunu olarak kabul edilmekteydi. Oysa 1980lerden sonra, gecekondulaşma kentsel rantlara el koyma ve arsa spekülasyonu aracı haline dönüşmüştür. Gecekondular alanları ve yapıları esnekliğini yitirmiş, iki ve daha çok katlı kaçak mahalleler durumunda kalıcı bir yapıya kavuşmuştur (Altaban ve Şenyapılı 2002, s. 303).

Gecekondular sorunu bir sosyal yapı değişiminden doğmaktadır. Bu sosyal yapı değişimi genel anlamda çağdaşlaşma olarak tanımlanabilir. Bir başka deyişle, çağdaşlaşma (modernleşme) ile ilgili sosyal yapı değişiminin kaçınılmaz sonucudur. Diğer yönü ile de gecekondular; toplumun kentsel yaşam ekonomisine olumlu katkıları ve sorunların giderilme maliyetinin tümünü devlete ve diğer gelir gruplarına yüklemeksizin çözüme gösterdikleri becerikliliği anlatmaktadır. 1980lerde gecekondular ve gecekondular yerleşme alanlarında ağırlıklı olarak yapıları ve mekânsal dokuyu kapsayan bir dönüşüm ya da değişim gözlenmiş, büyük kentlerimizde yer alan teneke damlı kondu mahalleleri kentin kalıcı, düzgün ve olağan mahalleleri haline gelmiştir. Bu dönüşümün ekonomik ilişkiler koşutunda ve etkisinde olduğu açıktır. Gecekondular olgusundaki bu dönüşüme iki aşamalı olarak bakabiliriz;

- a. Gecekonduunun kendi boyutları içinde olan dönüşümü,
- b. Gecekonduunun yasal ve niteliksel dönüşümü ya da hisseli bölünme.

Bu iki aşama birbirlerinden tümüyle farklı değildirler. Birincisinin içerdiği değişim süreci ikincisinin koşullarını hazırlar iken, ikincisinin içerdiği koşullar birincisinin yaşayacağı gelişimi belirlemektedir (Görgülü 1993, s. 12).

1965' ten 1990lara kadar geçen sürede, gecekonduların İstanbul' daki yayılışı iki yönden değişiklik gösterdi. Eski gecekondu mahalleri dönüşerek apartmanlaşırken, sanayinin mekanda yayılmasına paralel olarak yeni alanlarda yeni gecekondu mahalleleri oluştu. Gecekondu apartmanlaşma süreci, özellikle 1984' te çıkarılan af yasasıyla hızlandı. 1984 yasası, gecekonduculara, kendi parselleri üzerinde dört kata kadar bina yapma hakkı tanıyordu. 1966' daki gecekondu ıslah, önleme düzenlemeleri, 1976' daki af ve 1984' teki 4 kata kadar bina izni veren düzenleme ile birlikte gecekondu apartmanlaşma süreci ivme kazandı ve bu tür yapılar büyük kentlerin imar dokusuna damgasını vurdu (Sönmez 1996, s. 96).²⁷ Tablo 3.1' de görüldüğü gibi, Türkiye' de gecekondu ve gecekondu nüfusunun 1955 yılından 2002 yılına kadar, her yıl bir öncekine oranla hep arttığı gözlenmektedir.

²⁷ Bu sürecin İstanbul' daki gelişimi şöyle oldu: ilk gecekondu bölgesi Zeytinburnu, 1970 sonrasında hemen tamamıyla apartmanlaştı; sur dışında oluşmuş bulunan Bayrampaşa, Rami, Topçular, Topkapı sanayi yayı üzerinde kurulan çok katlı sanayi siteleriyle sanayi yoğunlaşması arttı ve bu alanlarda ancak apartmanlaşan gecekondu varlıklarını sürdürebildi. Rami Topçular sanayi kümelenmesi, Gaziosmanpaşa ilçesi boyunca Küçükköy ve Habibler' e kadar uzandı. Gecekondu gelişmesi de bunu izledi. Bakırköy ilçesi içinde sanayi yerleşmeleri Londra Asfaltı' nın kuzeyinde Atışalanı, Esenler, Güngören ile Bakırköy merkezine ulaşıyordu. Londra Asfaltı' nın kuzeyinde, merkezden Küçükçekmece Gölü' ne kadar uzanan alanda Yenibosna, Sefaköy asfaltı boyunca Kocasinan, Küçükçekmece, sanayinin yoğunlaştığı diğer alanlardı. Bu alanlarda, kısmen ucuz yap-satçı apartmanları, kısmen de gecekondu apartmanları bulunuyordu. Bu sanayi bandının kuzeyinde ikinci bir sıra olarak Kirazlı, Güneşli, Halkalı sanayi bandı oluşmuştu. Bunun kuzeyinde de Mahmutbey ve İkitelli gelişmeleri vardı. Küçükçekmece Gölü' nün doğusunda Kanarya Mahallesi, Küçükçekmece Gölü' nün batısında ise Avcılar ve Firuzköy sanayinin geliştiği alanlardı. Bu gelişme, yoğunluğu azalarak Çatalca ve Tekirdağ sınırlarına kadar uzanıyordu. Bunlar da çevrelerinde kendi gecekondu gelişme alanlarını yarattılar. Haliç' in kuzeyindeki gecekondu gelişmelerini, Kağıthane Deresi boyunca ve Çağlayan ile Hürriyet Mahallesi' ndeki sanayi gelişmeleri kadar, 1973 sonrasında Boğaziçi Köprüsü ve çevre yollarının açılmasıyla bu alanların kent içi ulaşılabilirliğinin değişmesi de etkiledi. Hasköy, Gürsel, Kağıthane, Çağlayan, Harmanentepe, Gültepe, Telsizler ve Ortabayır' da apartmanlaşma hızlandı. Anadolu Otoyolu' nun gelişmesi üzerine de 1980li yılların ikinci yarısından itibaren Sarıgazi, Samandıra ve Sultanbeyli, adeta kaçak apartmanlardan oluşan birer "gecekondu kenti" oldular. Gecekondu mafyasının elinde yapılaşmaya açılan bu alanda 26 bin kaçak kaçak yapı içerisinde Samandıra' da 20 bin, Sultanbeyli' de 82 bin kişi yaşıyordu. 1991' de Sultanbeyli ve Samandıra belediyelerinin kurulması sonrasında hazırlanan planlarla bu gelişmelere yasallık kazanırdı. Kadıköy' deki gecekondu önceleri Hasanpaşa' daki küçük sanayi sitesi ve Fikirtepe etrafında gelişirken, gelişme daha sonra Ankara Asfaltı üzerine kaydı. Bu dönemde Acıbadem ve Küçükçekmece çevresindeki tek katlı gecekondu çok katlıya dönüştü (Sönmez 1996, ss. 96-97).

Tablo 3.1: Türkiye’ de gecekondulu ve gecekondulu nüfus

Yıllar	Gecekondulu	Gecekondulu Nüfus	Kentsel Nüfustaki Payı (%)
1955	50.000	250.000	4.7
1960	240.000	1.200.000	16.4
1965	430.000	2.150.000	22.9
1970	600.000	3.000.000	23.6
1980	1.150.000	5.750.000	26.1
1990	1.750.000	8.750.000	33.9
1995	2.000.000	10.000.000	35
2002	2.200.000	11.000.000	27

Kaynak: Ruşen Keleş, (2012) Kentleşme Politikası. Şubat 2012

2000li yıllara gelindiğinde, gecekondulu, özellikle büyük kentlerin doğal karşılanan bir parçası durumuna gelmiş gibidir. Gecekondulu sahibi, daha çok gecekondusundan en büyük kazancı elde edebilmek için serbest piyasada iş gören yüklenici ile en karlı pazarlığı nasıl yapabileceğinin derindedir. Devlet ve belediyeler ise, kentsel dönüşüm adı altında, planlı bir dönüşüm etkinliği gibi görünmesine karşın, gerçekte projeler toplamından ibaret olan parçacıl bir dönüşüm çerçevesinde, gecekondulu alanlarında yaratılmış olan rantın gecekondulu sahipleriyle, yükleniciler arasındaki paylaşımına öncülük etmeye çalışmaktadırlar. Rant dağıtma işlevine ek olarak, gecekonduların yerine çok yüksek apartman bloklarının yerleştirilmesi, yanlış bir değerlendirmeye, çevre ve güzelduyu açısından olumlu bir özellik olarak kamuoyuna sunulmaktadır. Yeni kentsel dönüşüm girişimlerine, yoksulların iş sahibi kılınmasına, bir başka deyişle yoksulluğun giderilmesine ilişkin çabaların yön verdiğini görmek olanağı yoktur (Keleş 2012, s. 519).

3.2.1.2 Hisseli ifraz sorunu

Göçen kitle kentteki kalıcılığını sağlayacak en önemli aracın mülkiyetsizlikten mülkiyete geçiş olduğunu saptamış ve bunu kentsel mekanda kanıtlamıştır. Gecekonduda ortaya çıkan yeni iyelik kavramı soruna bu yönü ile yasallık kazandırmış, toprakta yasal, binadan yasadışı olan ve hisseli bölüntülü (hisseli bölünme, özel parsellasyon) alanlar biçiminde tanımladığımız yeni bir bölünme ve yapılaşma süreci

başlamıştır. Gecekondu yapısının klasik, derme-çatma niteliklerini sergilemeyen ve eski gecekondu mahallelerinin apartmanlaşmaya dönüşümündeki izlerini hiç taşımadan, 150-200 m² ortalama büyüklüğü olan parseller üzerinde doğrudan çok katlı yapılaşan bu alanlar; artık metropoliten alanların yeni gelişme biçimidir. Yalnızca hukuksal bazı benzerlikler arayarak hisseli bölüntülü alanları ve yapılaşmasını gecekondu ile eş anlamlı tutmak, olgunun tüm boyutları ile kavrama eksikliğini göstereceği gibi, bu konuda var olan kavram kargaşasının da devamını sağlamaktan öteye gitmez. Gecekondulunun toprağı elde etme süreci, toplu işgal, genelde akraba ve tanıdıkların haber vermesi, satın alma ya da birkaç yıldır kira ile oturup çevreyi tanıdığı bir mahallede başlamaktadır. Ancak bu aşamalarda kente gelenlerin çoğunlukla en düşük ödeme gücüne sahip kişiler olması, işgal dışında diğer elde etme süreçlerinin kısıtlı olmasına yol açmıştır. Zamanla gerek kırdan göçenlerin daha yüksek ödeme gücüne sahip olmaları, gerekse artan istemin kent çevresinde toprak rantını yükseltmesi gecekondu toprağının satın alınması olgusunu yaygınlaştırmıştır (Görgülü 1997, ss. 19-20).

Kapitalizmin en çok güçlendiği, kentleşmenin hızlandığı 19. yüzyılda arsa fiyatlarının artması karşısında büyükçe toprakları ele geçirerek parselleyip satmak, Batı Ülkelerinde önemli bir iş alanı olmuştur. Ülkemiz 20. yüzyılın sonlarında da böyle bir durum ve dönem içindedir. İkinci Dünya Savaşı' na değin yalnız Ankara' da görülen parselleyip satma (arsa spekülasyonculuğu), bu savaştan sonra ağırlığını İstanbul' a kaydırmış ve hızla yurdun pek çok köşesine yayılmıştır. Elektriği (varsa havagazı), suyu, otobüsü, okulu, çarşısı, hastane, karakol, PTT ve benzeri kamu görevlerinin ne zaman ve nasıl karşılanacağı bilinmeyen, belediye sınırlarının içinde ya da dışında bulunan pek çok topraklar parselcilerin eline geçerek, arsa adı altında satışa çıkartılmaktadır. Parselciler bu girişimlerinden kısa sürede en yüksek kazancı sağlamak için her çareye başvururlar. Bu amaçla kimi gazetelerin, dergilerin bir sayfasının tümünü dolduran renkli ve renksiz reklamlardan da yararlanmaktadırlar. Bu reklamlarda uydurma şehir ve mahalle planlarına, arsa alacaklara komşuluk edecek ses ve sahne sanatkarlarının demeçlerine, büyük ve tanınmış otellerde verilecek çaylara, yemeklere, çeşitli para, arsa, ikramiyelerine de yer verilmektedir (Yavuz 1980, s. 80).

Ülkemizde hisseli satışlar 1960lardan itibaren büyük kentsel sorunlar yaratmaya başlamıştır. Kamu mülkiyetindeki boş alanların ve tarımsal işlevlerdeki toprakların;

yakın çevrede işgücü talebi, ulaşım-enerji ağlarına kurulan yakın ilişkiler gibi etmenlerle kentsel çekim alanına girmesi Anakent boyutlarında yeni bir arsa azarı yaratmıştır. Başlangıçta kamu mülkiyetindeki alanların işgaliyle başlayan kent topraklarının küçük parçalar halinde bölünmesi olayı bu alanların bitmeye başlamasıyla özel kişilere ait tarım alanlarında ağırlık kazanmıştır. Bu olgu, 1972lere dek sağlıklı parsel boyutlarında, hisseli parsel oluşturularak devam etti. Ancak; enflasyon artıp yaşam koşulları güçleşmeye başladıkça, bu alanların ucuz elde edilebilir olması kavramı da değişmeye başladı. Düşük gelirli vatandaş yine hisseli parsel sahibi olabiliyordu, fakat parsel boyutları değişmeye (küçülmeye) başlamıştı. Parsel boyutlarının küçülmesi yanında, spekülörler olayı daha da kazançlı kılmak için özel ifraz krokilerinde yol diye gösterdikleri alanları da vatandaşa satmaya başladılar. Özellikle çevre belediyelerde Anakent alan yerleşmelerine karakterini veren ve kişilere ait tarım alanlarının ince dokuda parsellenmesiyle oluşan hisseli ifraz olgusu, ivedi konut gereksinmesinin karşılanması yanında İstanbul Anakent alanı içinde bu yolla parsel sahibi olma yolunu açmıştır (Aktan 1986, ss. 39-40).

Gecekondu yapımcısı önce yer bulmak durumundadır. İlk yıllarda bulunan yerler hazine arsaları olmuştur. Belli bir süre sonra bu bilgilerin elde edilmesi ve hazine arsası üzerinde konut yapabilmek için buraları denetleyen güçlü kişilere bir pay ödenmeye başlanmıştır, en son aşamada da gecekondu sahipleri kendilerinin hisseli tapuya sahip oldukları alanlarda gecekondu yapmışlardır. Gecekondu yapan böylece arsa için başlangıçta hiçbir paha ödemezken, daha sonraki aşamalarda arsa için önemli ölçüde paha öder hale gelmiştir. Ama bunun karşılığında da gecekonduyunun yıkım riskinde zaman içinde bir azalma olmuştur.²⁸ Gecekondu yapımında da zaman içinde, bireysel gecekondu yapımını aşma eğilimi ortaya çıkmış, kentlerin gecekondu kesiminde de piyasa mekanizması işlemeye başlamıştır. Artık kente gelen yeni bir kişinin kendi başına hazine toprağı bulması mümkün değildir. Bunun için belli kişilere önemli

²⁸ Gelişen ilk gecekondu sunum biçimi “bireysel gecekondu üretimi” olmuştur. Gecekonducu için bireysel konut sunum biçiminin çıkardığı temel sorun gecekonduya yönelik aile için pahalı olması ve daha başlangıçta oldukça yüksek bir birikimi gerektirmesidir. Öte yandan bir konutun yaptırılabilmesi, planlamasından yapım izinlerinin alınmasına kadar oldukça karmaşık ve pahalı teknik hizmetlerin satın alınmasını gerektirmektedir. Ortaya çıkacak sunum biçimi bu iki soruna yanıt getirmelidir. Gecekondu süreci içinde bu iki sorun da çözümlenmiştir. Bir yandan konut yapımı, imar izinleri ve denetimleri dışına çıkararak gecekonduyunun hünelerine uygun hale gelmiştir. Öte yandan arsanın maliyeti kaldırılarak ya da azaltılarak, yapım aşamalandırılarak, bu sunum biçimi gecekonduyunun olanaklarıyla tutarlı hale gelmiştir (Tekeli 2010, s. 201).

miktarda para ödemesi gerekmektedir. Gecekonunun kişilerce yapılması yanı sıra yapıp satılması başlanmıştır.²⁹ (Tekeli 2010, ss. 201-205).

Gecekondulaşmaya koşut bir gelişim süreci gösteren hisseli bölüntülü alanlar üzerindeki yapılaşma biçiminin 1970-1980 yılları arasındaki sağlıklı gelişmelerde büyük payı olmuştur. Konuya gerek merkezi yönetimce, gerekse ilgili yerel yönetimlerce “sorunu yaratan nedenlerin ortadan kalkması gereklidir” ilkesi doğrultusunda bakılmadığı için önceleri bu yapılaşma biçiminin arsa hisselerinin tapuya tesciline engel olunması ile önleneyeceği sanılmıştır. Ülkemizin kır-kent denge ve ilişkilerini gözetmeyen bu yaklaşımın sonucunda doğal olarak çözümsüzlük ortaya çıkmıştır. Devamında da hisseli parsel, gelişme alanlarının yeni yapılaşma türü olarak kendini kabul ettirmiştir. Örneğin, İstanbul Metropolitan Alanının gelişme bölgelerinde 1975 yılında 150-200 bin arasında olduğu bilinen hisseli parsel sayısının günümüzde 3 milyon dolayında olduğu kestirilmektedir. Kaba bir yaklaşımla bu parsellerin tek ailelik olarak yapılaşacağını varsayarak, gelecekteki bilinmeyen bir tarih için İstanbul’ a 15 milyon ilave nüfus demektir (Görgülü 1993, ss. 18). Son sayısal değerler bulunmamakla birlikte 2805 sayılı yasaya göre yapılan saptamalarda ise İstanbul Metropolitan Alanı batı yakasında 3588 hektar, doğu yakasında 5700 hektar, toplam 9288 hektar arazi hisseli olarak bölünmüştür (Aktan 1986, s. 41).

Gecekondu bölgelerinde yaşayanların, paylı taşınmaz satışlarını yeğlemelerinin nedenleri birkaç kümede toplanabilmektedir. Bir kez, bu tür satışlarda formaliteler azalmakta olduğundan, yer bölümlenme masrafsız olabilmekte, zaman da yitirilmemektedir. Ayrıca, belediyenin yer bölümlenme yapmasına olanak bulunmayan, planlarda kamu hizmetlerine ayrılmış görünen yerler, normal koşullarda yer bölümlenme kurallarına uymaları encümenlerce arandığı halde, bu yöntemle kolayca

²⁹ Bu süreç “yarı örgütlenmiş gecekondu sunum biçimi” olarak adlandırılmıştır. Bu süreye “yarı örgütlenmiş” denilmesinin değişik nedenleri vardır. Konut yapımının düzenli bir örgütlenmesi için, yapılan konutların yasal çerçeveler içinde yapılması gerekli bir ön koşuldur. Oysa gecekondu yasal çerçeveler dışında yapıldığına göre açık bir örgütlenmeye kavuşması olanaksızdır. Ancak gecekondu alanında hiçbir örgütlenme de yok değildir. Gecekondu alanları, yöre yöre ve görülecek işlevlere göre çeşitli kişiler ya da gruplarca denetlenmektedir. Önce arsa alanında bir örgütlenme oluşmuştur. Gecekondu artık gecekonduğunu yaptığı toprağı bir bedel karşılığı elde etmektedir. Bu bedeli değişik kişilere ödemektedir. Gecekondu, eğer hazine arsası üzerinde yapılıyorsa, bu alan çoğu kez ya siyasal örgütlere dayanan ya düpedüz zorbalığı ağır basan ya da her iki özelliğe de sahip bir kişi tarafından denetlenmektedir. Bu alanda gecekondu yapabilmek için bu güçlü kişiye piyasada teşekkül eden bir fiyatı ödemek gerekmektedir. Bu seçeneği kent kenarında, imar planı dışında büyük bir alanı ucuz fiyatla alan bir emlakçı ya da arsa sahibi sunmaktadır. Arsayı hisseli tapu ile satmaktadır (Tekeli 2010, ss. 203-205).

satılabilmektedir. Paylı taşınmaz satışlarının bu yola başvuranlar yönünden bir başka yararı da, arsa spekülörlerini, yol, kanalizasyon, su ve elektrik gibi büyük harcamalar gerektiren hizmetleri yerine getirmeksizin yapı yapmak olanağına kavuşturabilmesidir. Bütün bu nedenlerle yaygınlaşmış olan paylı taşınmaz satışlarının yasaklanması, düzenli kentleşmeyi sağlamaya çalışan kent planlarının başarısı için gerekli sayılmaktadır. Bununla birlikte pay satışlarını yapımla ilgili görmeyerek, yasal bir hakkın sınırlaması şeklinde değerlendirenler de vardır. Bunlara göre pay satışı, tümüyle özel bir hukuk ilkesidir ve ortak bir maldan paydaşların yararlanmasını sağlar. Bunun imar yasalarıyla bir ilgisi yoktur. Yine, bu görüşe göre, “yasak koymak, yasak kaldırmak yerine, ülke gerek ve koşullarına uygun bir uygulamaya yönelmelidir. Gereksinimlerin yasakları aştığı gerçeği kabul edilmeli ve asır boyu süregelen gayrimenkul ihtilaflarına ve kan davalarına kaynaklık eden “tapu dışı” alım satımlara zorlanmamalıdır” (Keleş 2012, ss. 576-577).

Hisseli satışlar Medeni Kanun’ da yer alan müşterek mülkiyet ilkesine dayanarak (belki sığınarak) yapılmaktadır. Medeni Kanun’ da müşterek mülkiyet tanımı yapılmamış ancak müşterek malik (hissedar=paydaş=ortak) kavramı üzerinde durulmuştur.³⁰ Pek çok alanda olduğu gibi, burada da kavram kargaşasından, kanunların boşluklarından yararlananlar hisseli satışı, özellikle büyük kent yakınlarındaki tarlalar üzerinde uygulayarak, hem vatandaşları kandırmış, hem de imar işlerini baltalamışlardır. Bir arsa komisyoncusu, İstanbul civarındaki Bayrampaşa Belediyesi yetkililerine hisseli satışların kendilerine sağladığı yararları 5 maddede şöyle sıralıyor;

- a. Hisseli satışta ifraz masrafı yoktur,
- b. Belediyeden istenilen formaliteden ötürü bir zaman kaybı yoktur,

³⁰ Eski Medeni Kanunun 625. maddesi bütün hissedarların ortak iyelik ilkesine göre arsanın her yerinden hissesi oranında yararlanmak hakkına sahip olduklarını belirlemiştir. Ancak hisseli bölünmeler ile ilgili bir davayı inceleyen Yargıtay Hukuk Kurulu’ nun konuya ilişkin 1975 yılında aldığı karar, Medeni Kanunun 625. maddesine karşın hisseli bölüntülü bir arazinin kullanılmasına yeni boyutlar getirmiştir. Bu karar; hisse karşılığı alınan yerin taşınmazın tümünde bir hisse olmayıp, belirli bir yere ait olduğunu kabul ederek bu alana harita veya tanık beyanları ile kanıtlanmak koşulu ile yapılacak tecavüzlerin men’ ini ve sınır anlaşmazlıklarının bu ilkeye göre çözümlenmesini getirmiştir (Kayabaşı 1978, s. 74). Hisseli bölünmenin ya da özel parselin yasal kabul edilmesi, giderek harita-kadastro çalışmalarının ivedilikle yapılmaması sonucunda hisseli bölünme olgusuna yalnızca hukuksal boyutu kapsayan diğer tüm boyutları ve sorunları içermeyen bir çözüm getirilmiş olmaktadır. Başka bir deyişle, bu yasallaştırma ile hisseli parsel olgusunun yeni bir bölünme-yapılaşma biçimi olarak gecekondulu istemi yaratan grupların öncelikli tercihi olması sağlanmıştır (Görgülü 1993, s. 19).

- c. Belediyede ifrazı mümkün olmayan park, bahçe, hastane yeri, okul yeri vs. gibi arsayı da satma imkanımız vardır,
- d. Eğer tarlamıza bitişik Hazine yeri varsa, bunu da hisse nispetini çoğaltarak, vatandaşa kendi yerimiz gibi satabiliriz. Zira hukuken bize bir mesuliyet yüklemiyor. Çünkü biz kendi tapumuzdan bir hisse satıyoruz. Ancak fiilen Hazine yerini gösteriyoruz. Vatandaş bunu anlamıyor. Bilahare zaten bu yerlere sahip oluyorlar,
- e. Yol, kanal, su ve elektrik gibi masrafı gerektiren hizmetleri de yapmıyoruz. Özel parselasyonumuzdaki yolları da yine hisse nispetinde vatandaşa satarak, zayıtsız bir satışla kazanç miktarını artırma imkanı vardır (Yavuz 1980, ss. 87-88).

Cemaat olma-etnik gruplaşma, marjinal sektörün giderek güçlenmesi ve kentte toprak sahibi olma-gelir elde biçiminde tanımlayabileceğimiz bu değişimler; hisseli bölüntülü alanlar yönünde kentteki kalıcılığı güçlendiren üç önemli faktör durumundadır (Görgülü 1993, s. 53).

Hisseli bölüntülü alanlara ilişkin Emlak Komisyoncuları ya da farklı bir arsa spekülörü tarafından sağlanan Hisseli Tapular, birçok kez alıcıyı kandırmaya yönelik olmuştur. Örneğin, hisse miktarının gösterildiği pay ve paydanın karşılık geldiği alan sadece 5 cm² lik bir toprak parçası olmasına rağmen, vatandaş bu durumu algılayamayarak, kentsel alanda sahip olduğu mülkiyet hakkıyla kentte kalıcılığını sağlamıştır.

Hisseli ifraz olgusu;

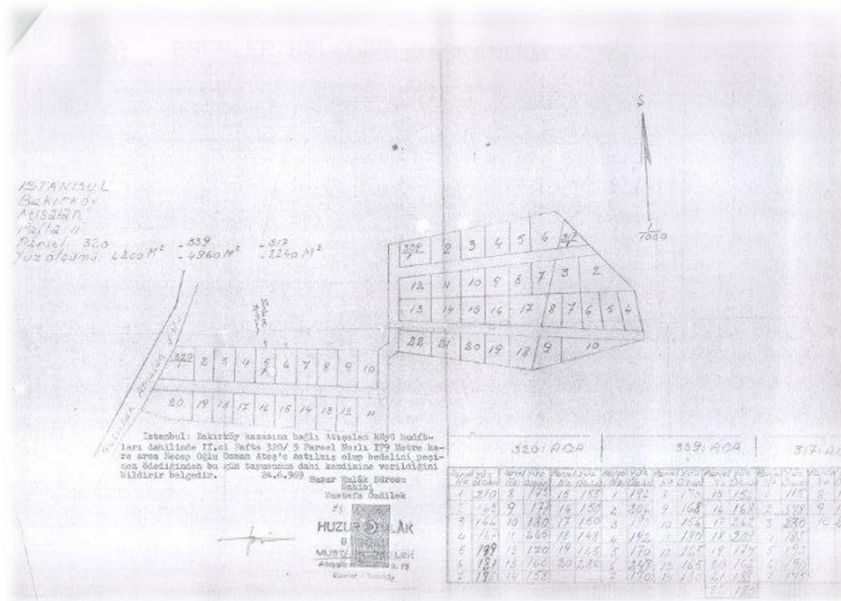
- a. Gecekondu ticareti ile arsaların parçalanması (parselleme),
- b. Arsa spekülasyonu,
- c. Kamu toprağındaki sayısal azalma ve tek başına elde etme zorluğu,
- d. Toprak rantının artması,
- e. Toprak rantını en iyi değerlendirme biçimi olan katlı yapılaşma olanağını vermesi,
- f. Toprağıın iyeliğine sahip olma güvencesi,
- g. Görelî yer seçimi serbestliğı,

- h. Fiziksel çevre değişikliği,
- i. Kentsel yaşama uyum çabası,
- j. İmar Planı sınırı içine girmiş olma ya da bu konuda geleceğe ilişkin güvence.

Bileşenleri sonucu ortaya çıkmıştır. Bu olgu genelde konut sorununa dönük ucuz arsa sağlayan bir yöntemdir (Aktan 1986, ss. 43-44).

Hisseli bölünme doğrultusunda bir özel parselin yasallaşması ise şöyle olmaktadır: Hisse olarak satışa çıkarılan araziden her hissedar fiilen belirli bir bölümü almaktadır. Hissedar sayısına göre hazırlanan arazi bölüntüsü “Özel Parsel Krokisi” parsel numarası verilerek ya önceden tek tek ya da kural yolu ile satılmaktadır. Bu işlem Noterlerde yükümlenme biçiminde veya özel parsel krokisine imza atarak belgelenmektedir. Mülkiyet ele geçtikten sonra da doğal olarak bina yapımı gelmektedir. Özel kişiler, çoğunlukla Emlak Komisyoncuları tarafından oluşturulan bu pazarda hisseli arsa olgusu, toprak mülkiyeti ile yasal, bina yapımı ile yasadışıdır. Hisseli parselin gecekondunun yerini alması toprağın tapulu olarak ele geçirilmesinden kaynaklanmaktadır. Bilindiği gibi gecekonduda, toprak da üzerindeki bina da yasadışı olmaktadır. Diğer bir deyişle, kaçak olan bina başkasına ait toprak üzerinde yapılmaktadır (Görgülü 1993, s. 20). Şekil 3.1’ de Özel Parselasyon Krokisi mevcuttur.

Şekil 3.1: Özel parselasyon haritası



Kaynak: Esenler Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü Arşivi

3.2.2 Hisseli Mülkiyet Olgusunun Yasal Gelişim Süreci

İmar suçu ile kastedilen, imar ve yapı yasalarına aykırı davranışlardır. Gecekondu yasaları da bunlar arasında sayılır. Bu yasalara göre alınması gereken izinler alınmaksızın, yani kaçak olarak yapılmış yapılarla, yapı izin belgeleri alınmış olmakla birlikte, sonradan bunlara uyulmaksızın yürütülmekte olan yapıların, kısmen para cezalarına çarptırılması ya da belirli durumlarda kısmen ya da tamamen yıkılması söz konusudur. İşte, günlük konuşma dilimizde “İmar Affı” diye bilinen olgu, bu suçları işleyenlerin, kendilerinden bir para cezası alınarak ya da hiçbir ceza almaksızın bağışlanmalarınıdır (Keleş 2012, ss. 283-284).

Gecekondu sorunu ve bu soruna paralel olarak gelişen hisseli mülkiyet olgusuna merkezden bakışın örneği olarak resmi söylemdeki değişim üç ana dönem üzerinden incelenebilir. İlki gecekonduunun fiziksel olarak kent mekanında yer almaya başladığı 1930lu yıllardan 1980li yıllara kadar devam eden dönemdir. Gecekondu sorununun, kentsel sistemin dinamikleri içinde çözümlenebileceği öngörülen bu süreçte sistematik nitelikteki en önemli yasa 775 sayılı Gecekondu Kanunu’ dur. (1966) Bu süreçte resmi söyleme yansıyan dil, dışlayıcı olmaktan çok çözüm arayıcı nitelikler göstermektedir. 1980lerde ekonomik politika tercihlerinde meydana gelen değişiklikler, sorunun yeniden ele alınmasını gerektirmiş; bu bağlamda kentsel rantın yeniden paylaşılmasını mümkün kılan bir araç olarak gecekonduların yasallaştırılması yoluna gidilmiştir. 1980li yılların İmar Afları ve özellikle 2981 sayılı yasa bu sürecin merkezi yasasıdır. Küresel sermayenin kentleri yeniden biçimlendirmeye çalıştığı bugünkü resmi söylemde ise artık gecekonduyu kent için bir “ur” ve gecekonduyu da toplumsal bir tehdit olarak gören bütünüyle dışlayıcı bir dil hakim hale gelmiştir. Dışlayıcı imgelerle yeniden inşa edilen bu söylem aynı zamanda gecekonduya yönelik “cerrahi müdahaleyi” öngörmektedir. Bugün resmi söylemdeki dışlayıcı dilin toplumsal bağlamı; mekansal, sınıfsal ve/veya kültürel ayrışma olarak yansımakta ve bu yönüyle önemli bir kentsel soruna işaret etmektedir (Aslan 2007, ss. 122-123).

İmar aflarının karşılaştığı en önemli direnç mülkiyet kurumundan gelmiştir. Bu direnç de mülkiyet türleri arasında önemli farklılıklar göstermiştir. Özel mülkiyet kurumunda hiçbir zayıflama olmamış ama kamunun toprak mülkiyeti büyük ölçüde işgallere açık

hale gelmiştir. Kurumsal yapının, emrivakilerin zorlaması karşısında, en çok zedelenen kesimi, daha çok yönetmeliklerin iç tutarlılığında ortaya çıkmıştır. Örneğin oturma izni alınmamış yapılara su ve elektrik bağlama olanağı yaratılmıştır. Belediyeler imar planı olmayan alanlara yol ve alt yapı götürebilmişlerdir. Belediye sınırları dışında yapılaşma büyük ölçüde köy mevzuatına bağlı bırakılmıştır. Burada modernitenin meşruiyet kuralları geçerli değildir (Tekeli 2011, s. 56).

Gecekondu ve gecekondu alanları olarak nitelendirilen bu yapılaşma ve yerleşme biçimi, günümüzde hisseli parsel olan dönüşüm sürecini de tamamlamıştır. Bu imarsız yasadışı alanların sorunlarının çözümünde af yasaları sürekli önde olmuştur (Görgülü 1993, s. 47).

Türkiye’ de arsa düzenlemesinin yasal dayanakları nelerdir sorusuna cevap olan yasalar şunlardır;

- a. 3194 sayılı İmar Kanunu’ nun 18. Maddesi,
- b. 3194 sayılı İmar Kanunu’ nun 18. Maddesi ile 2981 sayılı yasanın Ek-1. maddesi,
- c. 2981 sayılı yasanın 10/b maddesi,
- d. 2981 sayılı yasanın 10/c maddesi.

Yukarıdaki a, b, d şıkkındaki yasalara dayalı uygulamalar belediyeler, valilikler, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından onaylanırken, c şıkkında bulunan yasaya dayalı uygulamalar Kadastro Müdürlüklerince gerçekleştirilmektedir (Köktürk 2014, s. 47).

3.2.2.1 2981-3290-3366 sayılı gecekondu ve imar mevzuatına aykırı yapılarda uygulanacak esaslar hakkında yasalar ve hisseli mülkiyet ilişkisi

25 Mart yerel seçimlerinden önce, TBMM, 2805 sayılı İmar ve Gecekondu Affı Yasası’ nı³¹ yürürlükten kaldıran 2981 sayılı yasayı (R. G. , 8 Mart 1984, Sayı: 18335) kabul

³¹ 2805 sayılı yasa; 1966 sonrası kaçak yapılaşmayı yasallaştırmış, İslah İmar Planı kavramı gündeme gelmiştir (Torlak 2003, s. 67).

etmiştir. Bu yasanın amacı, imar ve gecekondu yasalarına aykırı olarak yapılmış ve yapılmakta olan yapılarla ilgili işlemleri düzenlemektedir. Yeni yasada da, kaçak yapıların, korunacaklar ve yıkılacak olanlar diye ikiye ayrıldığı görülmektedir. Korunacakların da, olduğu gibi ya da iyileştirilerek korunması öngörülmüştür (Keleş 2012, s. 284).

2981 sayılı yasanın en önemli özelliği imar ve gecekondu mevzuatına aykırı hemen tüm yapıları kapsamaması ve içeriğinden de anlaşılacağı gibi “af” getirmesidir. Yasaya göre; hazine, belediye ve il özel idaresine ait veya Vakıflar Genel Müdürlüğü’ nün idare ettiği arsa veya araziler üzerinde, gecekondu sahiplerince yapılmış yapılar, 12. madde hükümlerine göre tespit ettirildikten sonra, kayıt maliki kamu kuruluşunca bu yer hak sahibine tahsis edilir ve bu tahsisin yapıldığı tapu sicilinin beyanlar hanesinde gösterilerek ilgisine “Tapu Tahsis Belgesi” verilir. Tapu Tahsis Belgesi, ıslah imar planı veya kadastro planları yapıldıktan sonra hal sahiplerine verilecek tapuya esas teşkil eder. Bu dönemin konuyla ilgili belli başlı yasalarına bakıldığında, (3.5.1985 tarihinde çıkarılan 3194 sayılı İmar Kanunu ve 3366 sayılı 22.05.1986 tarih ve 3290 sayılı Kanun İle Değişik 24.2.1984 tarih ve 2981 Sayılı Kanunun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi Hakkında kanun) sistem tarafından kentsel rantın yeniden paylaşıldığı; gecekonduya yönelik affedici politikaların benimsendiği gözlenmektedir. Sistem, kent mekanını tüketilebilir bir meta olarak yeniden üretmek hem krizini çözmeyi denemiş hem de sınıfsal gerilimleri hafifletmiştir. Bu dönemde kent nüfusunun alt gelir gruplarına kent toprağının küçük parçalarını edinme hakkı tanımak, onları mülkiyetin kutsallığına inandırmıştır. Bu pratiğin sonucudur ki toprağa ya da arsaya sahip olmanın getirdiği güven duygusuyla, söz konusu toplumsal kesimler kentsel sisteme ve ilişkiler düzenine eklemlenebilmişlerdir (Aslan 2007, ss. 127-128).

İmar affi yasaları arasında kavram ve içerik ortaya çıkan en önemli farklılaşma, 2805 ve devamı gibi algılayabileceğimiz 2981 ve 3290 sayılı yasalarda kendini göstermektedir. 2805 sayılı yasada ilk kez “hisseli arsa ve araziler üzerindeki yapılar” da koruma ya da af kapsamına alınmış ve bu tür yapılaşma alanları için yine ilk kez “ıslah imar planı” kavramı bir yasa ile planlama ve şehircilik yazını içindeki önemli yerini almıştır. Hisseli bölüntülü alanlar, hisseli parsel ve bu iyelik dokusu içinde ortaya çıkan yapılaşma biçiminin metropoliten alanlarda yoğunlaşmaya başlaması ile birlikte başka hiçbir

önlem aranmaksızın çözümün af mantığı içinde yine bir yasaya dayandırılması bu konudaki kayıplar bu kez çok önceden kabullenmeyi getirmiştir. Üstelik üzerinden henüz bir yıl geçmiş olmasına karşın 2805 sayılı yasa kaldırılarak yerel seçimlere on yedi gün kala 8 Mart 1984 tarihinde 2981 sayılı yasa yeni bir seçim öncesi yasası olarak Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. İki yasa arasındaki temel farklar yeni yasanın gerekçesini oluşturmuştur. Bunlardan birincisi, 2805' in kurduğu sistemin karmaşık ve zor anlaşılabilir olması, ayrıca sonuçlarının uzun dönemde elde edilebileceği ve yoğun para cezalarını öngörmesidir. Dolayısıyla 2981' de ilgili siyasi iktidara göre bu sakıncalı maddeler yer almamıştır. İkinci temel fark ise, yeni yasa ile zaman yönünden af kapsamının 2805' e göre genişletilmesi olmuştur (Görgülü 1993, s. 49).

Özellikle 1983' ten başlayarak üstü üste yapılan mevzuat değişiklikleriyle ve İmar İslah Planı adı altındaki uygulamalarla afların kapsamı adanakıllı genişletilerek yasadışı inşa edilmiş sanayi, ticaret ve kamu yapıları da meşrulaştırılmıştır. Böylece kaçak, yasadışı yapılaşmanın şahıs, hazine, belediye, vakıf, orman ve benzeri kamu arazilerine yönelmesi yeni af beklentisi ile adeta teşvik edilmiştir. Dolayısıyla yapılaşmış gecekondular alanları ve diğer kaçak yapı alanları ve hatta gecekondular alanlarına bitişik boş araziler potansiyel arsa stoku olarak piyasaya sunulmuş, bu yaklaşım ve politikalar ile her türlü kamu malı arazilerin (spekülatörlerce ve arazi mafyasınca) yağmasına ortam yaratılmıştır. Hatta, 2981 sayılı af yasasıyla birlikte 775 sayılı yasa da af kapsamına girişte ön koşul olan hiçbir başka konutu ve arsası olmama şartı da terk edilmiş ve bir anlamda kaçak konut inşa etme ve özel hisseli tapulu arsa yağması kurumsallaştırılmıştır. 1983-1988 yılları arasında çıkarılan İmar Affı (2981, 3290, 3366, 3414 sayılı yasalar) yasalarıyla bu kaçak yapılaşma çok büyük ölçüde ruhsatlandırılmış, tapu verilmiş ve meşrulaştırılmıştır (Altaban ve Şenyapılı 2002, s. 303).³²

³² Gecekonduların affına ilişkin yasa da, 1986 yılında çıkarılan 3290 sayılı yasa ile yapılan bir değişiklikle gecekondular sahiplerine tapu verme işlemlerinin biraz daha kolaylaştırılmasına çalışılmıştır. (R. G. , 7 Haziran 1986, No: 19130). Yasanın 4. Maddesiyle 2981 sayılı yasanın 10uncu maddesi değiştirilerek bu kez “ıslah planlarının yapılıp yapılmadığına bakılmaksızın”, “onayların alınmasına ve ıslahların yapılmasına, komisyonların kurulmasına” gerek kalmaksızın hak sahiplerinin belirlenip adlarına tescil işlemlerinin yapılmasına olanak verilmiştir. 3290 sayılı yasanın 7inci maddesi hangi yapıların yıkılacağı konusunda daha önceki yasaların koyduğu sınırı da değiştirmiştir. Bu değişiklikle gecekondular affının zaman olarak kapsamı biraz daha genişletilmiştir. 2981 sayılı yasanın 14üncü maddesinde yasa hükümlerinden yararlanamayacak yapılar sıralanmaktadır. (f) bendinde de gecekondular, imar mevzuatına, ruhsat ve eklerine aykırı yapılar ve Boğaziçi ve Çanakkale Boğazında imar yasalarına aykırı yapılar yer almaktadır. Ne var ki, 2981 sayılı yasa hükümlerinden yararlanamayacak yapıların yapılış

2981 sayılı yasa ile belediye ve mücavir alan içinde ve dışındaki mevzuata aykırı, tüm resmi ve özel yapılar kapsama alınmıştır. Çevre kirliliği yaratan birçok sanayi yapısı da kapsama girmiştir. 1980 sonrası çıkan yasaların ortak mantığı şöyledir:

- a. Tek yapı ölçeğinde gecekondunun mülkiyet sorununu çözmek,
- b. Gecekondu yapımını yasaklamak,
- c. Daha önceki tarihlerde yapılanları yasalılaştırmak,
- d. Hazine ve kamu arazisi olarak konutsuz vatandaşa vermek,
- e. İmarsız-yasadışı alanlara altyapı getirmek,
- f. Uygulama için kaynak yaratmak,
- g. Yasalara aykırı işlemlere uygulanacak yaptırım ve cezalar.

Gecekondu özelliği, gönüllü işgücü bu yasaların mantığında yoktur (Torlak 2003, s. 68).

2981 sayılı yasa af sürecinde niteliksel bir değişimi temsil etmektedir. O güne değin ki yasalar; ağırlıklı olarak yataydaki mülkiyet sorununu çözüme amacı içinde olmuşlardır. Ancak 1984 yılında af, yataydaki işgalcilik sorununu maliklik biçiminde çözerken, bununla yetinmemiş bunun yanına imar haklarını da eklemiştir. Zaten olayın bugün daha karmaşıklaşmış ve büyümüş biçimde önümüze gelmesinin temel nedeni budur. İstanbul' un o zamanlar ki nüfusu 5 milyon dolayındadır. Ama biliniyor ki o tarihten sonra İstanbul' daki kentleşme oranı yüzde15ler dolayına fırlamıştır (Köktürk 1996).

Gecekondulaşmayı ruhsata bağlamak üzere 1987' de başlatılan ıslah imar planı uygulamaları, 1989' dan sonra gecekondulaşma olmayan yörelerin de yağmalanmasına yol açmıştır. Fatih, Eminönü, Beşiktaş, Kadıköy, Adalar gibi ilçelerin yanında Şişli, Beykoz, Kartal, Gaziosmanpaşa, Bayrampaşa, Avcılar, Bakırköy, Bahçelievler ve

tarihlerine göre bir sınıflandırmaya konu yapıldığı ve belli bir tarihten önce yapıların bu hükümden istisna tutulduğu dikkati çekmektedir. Dolayısıyla 2981 sayılı yasanın bağışlayıcı kolaylıklarından şu yapılar yararlanabilir durumu sokulmuştur; 10 Kasım 1985 tarihinden önce yapılmış gecekondu. Bu durumda 1 Ekim 1983 ile 10 Kasım 1985 arasında kalan 2 yıl 1 aylık sürede yapılmış gecekondu da bağışlanmış olmaktadır, 10 Kasım 1985 tarihinden önce yapımına başlanan, imar yasalarına, yapı izin ve eklerine aykırı yapılar, Boğaziçi kıyı kuşağı ve öngörünüm bölgeleriyle Çanakkale Boğazında 2 Haziran 1981 tarihinden önce yapımına yapılan gecekonduyla, 1 Ekim 1983 tarihinden önce yapımına başlanan imar yasalarına yapı izin ve eklerine aykırı yapılar (Akdemir 1998, ss. 50-51).

Esenler de 1989-1994 döneminde “1987 kararlarıyla” yağmalanan bölgeler olmuşlardır (Ekinci 1994, ss. 125-130).

3.2.2.1.1 2981 sayılı kanunun 10c maddesi ve hisseli mülkiyet ilişkisi

2981 sayılı yasanın 10uncu maddesinin c bendinde “*imar mevzuatına aykırı bina yapılmış, hisseli arsa ve araziler veya özel parselasyona dayalı arazilerde, imar adası veya parseli olabilecek büyüklükteki alanlarda, binalı veya binasız arsa ve arazileri birbirleriyle, yol fazlalarıyla veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerle birleştirmeye bunları yeniden ada ve parsellere ayırmaya, yapılara yeniden doğan imar ada veya parseli içinde kalanları yapı sahiplerine, yapı olmayanları diğer hisse sahiplerine müstakil veya hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre vermeye, bunlar adına tescil ettirmeye ve tescil işlemi dışında kalanların hisselerini 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa göre tespit edilecek bedeli peşin ödenmek veya parsel sahipleri aleyhine kanuni ipotek tesis edilerek, tapu sicilinden terkin ettirmeye belediye veya valilikler resen yetkilidir. Belediye veya valiliklerin talebi halinde bu yetkiler kadastro müdürlüklerince de kullanılır*” hükmü yer almaktadır. Bu hükme göre, birden çok hissedara sahip ve üzerinde birçok hisse sahibinin kaçak yapısı bulunan bir tarlanın ifrazı gerçekleştirilerek, bu ifraz neticesinde Düzenleme Ortaklık Payı (D.O.P) kesintisi yapıldıktan sonra, her hissedarın yapısının bulunduğu kısım kendilerine tescil edilerek, müstakil tapu almaları sağlanmaktadır. Ancak; yapılan uygulamada hem zemindeki düzensiz kaçak yapı yerleşimi, hem “Gecekondu Sorunu” ve “Hisseli İfraz” bölümlerinde detaylı bir şekilde incelediğimiz Emlak Komisyoncuları’ nın oluşturduğu Özel Parselasyon Haritaları’ nda yol olarak ayrılan alanların bile parsel numarası verilerek satılması, hem de her hissedara tescil edecek kadar yerin olamaması nedeniyle, bir kısım hissenin, uygulama tescil tarihine göre Kıymet Takdir Komisyonlarının belirlenmiş m² birim fiyatı üzerinden mecburen bedele dönüştürülmesine neden olmaktadır. Buna ilaveten aynı uygulama neticesinde, sahip olduğu hisseden daha fazla yer tahsis edilen kişilere de fazla aldığı yer kadarınca Kıymet Takdir Komisyonlarının belirlenmiş aynı m² bedel üzerinden yasal ipotek konulmaktadır.

2981 sayılı yasanın 10/c hükmünün nasıl uygulanması gerektiği, Yargıtay 1. Hukuk Dairesi' nin 24.04.2009 tarihli ve E. 2009/2727, K. 2009/4990 sayılı kararında belirtilmiştir³³ (Köktürk 2014, s. 47).

2981 sayılı yasaya istinaden hisseli bölüntülü alanlarda yapılan ifraz uygulamalarında, Düzenleme Ortaklık Payı (D.O.P) kesintisi sonrası kalan payların imar parsellerine dağıtılması sırasında, bazı maliklerin paylarının fiilen işgal ettikleri yeri doldurmaması, bir diğer deyişle, tek başına bir imar parseli verilmesinin olanaklı olmaması durumunda, bu maliklerin kullandıkları yerlere;

- a. Zeminde eylemsel (fiili) kullanımı olmadığı gibi, kendilerine bir arsa ya da pay da verilmeyen,

ya da

- b. Zeminde tapuda malik olduğu paydan düzenleme ortaklık payı sonrası daha az kullanan kişilerin kullanmadıkları için tescil dışı bırakılan payları eklenmektedirler.

³³ Yargıtay 1. Hukuk Dairesi' nin 24.04.2009 tarihli ve E. 2009/2727, K. 2009/4990 sayılı kararında, "... valilik ve belediyelere verilen yetkiler kullanılarak 10/b uygulaması yapılırken, öncelikle özel parselasyon planı planı, varsa noterde düzenlenmiş plan dikkate alınacak; ayrıca fiili kullanma durumunun tüm hissedarlar tarafından benimsendiğinin anlaşılması halinde buna değer verilecektir. Ancak, tapuda hissesi olmakla beraber yapılaşmadan ötürü hissesine ayrılan bölüm bulunamayan ve kendisine zeminde yer ayrılması da mümkün olmayan hisse sahibi veya sahipleri yönünden 10/c hükmü gözetilecek; hisseleri bedele çevrilerek hak belirlemesi yoluna gidilecektir. Bu bağlamda kendisine zeminde yer (imar parseli) ayrılamayan kişi yararına onun hissesine isabet ettiği yeri fazladan edinen kişi ya da kişilerin parsellerine yasal ipotek tesis edilecek ve bedelden onlar sorumlu olacaklardır. Ne var ki, davanın taraflarına hasren yapılan ve yapılacak uygulama, davacı veya davacılar ait kadastral hissenin akıbetini, diğer bir deyişle davalıların imar parseli ya da parsellerine fazladan katıldığını ortaya çıkaramamışsa geniş bir alanda (ada bazında ya da imar parsellerini oluşturan ana kadastral sınırlar içerisinde) değerlendirme ve dengeleme suretiyle hak sahibi olan kişilerin alacakları miktar ve borçlu kişi veya kişilerin belli edilmesi kaçınılmaz hale gelecektir. Değinilen yasal düzenlemeler ve sapma göstermeksizin istikrarlı bir şekilde uygulanagelen ilkeler gözetildiğinde, 2981/3290 sayılı yasanın 10/b ve 10/c maddesi hükümlerinin kamu yararı amaçlı oldukları, ancak, gerek usul bakımından ve gerekse esas bakımından farklı düzenlemeler içermekle beraber buna bağlı olarak farklı sonuçlar doğurdıkları açıktı..." denilmektedir. Gerek Yargıtay ve gerekse Danıştay, 2981 sayılı yasanın 10/b uygulamalarının kadastro müdürlüklerince yapılması gereken bir tür "kadastro" olduğu; yasanın 10/c maddesine göre yapılan uygulamaların ise idarelerce yapılan birer "düzenleyici nitelikte idari işlemler" olduğu görüşündedirler. Dolayısıyla, her iki işlemin, birbirlerinden farklı olmaları nedeniyle, aynı kurumca yapılması bir iptal sebebi olarak kabul edilmiştir. Buna rağmen, belediyeler tarafından her iki işlem aynı anda yapılabilir (Köktürk 2014, s. 47).

Böylece, tescil dışı bırakılan paylar, birçok kişiye, bağımsız mülkiyetli bir arsaya sahip olabilmelerini sağlayacak şekilde, kanuni ipotek alacaklısı yapılarak verilmektedir. Payları tescil dışı bırakılan kişiler de, bu payları karşılığında kanuni ipotek alacaklısı yapılmaktadırlar. Özetle söylemek gerekirse, ıslah imar planı uygulamaları sonucu, bazı maliklerin payları (hisseleri) bedele dönüştürülerek tapudan terkin edilirken (silinirken), tescil dışı bırakılan bu paylar, bazı maliklere bir imar parseline sahip olabilmeleri için verilmişlerdir. Böylelikle özel parselasyon ve hisse karşılığı satın alınan paylı parseller üzerindeki maliklerin ferdileştirilerek planlı-sağlıklı-düzenli bir yerleşimin sağlanması için üzerinde ıslah imar planı verilerine göre konut inşa edilecek imar parsellerinin yani “arsa” üretilmesi öngörülmektedir. Bu işlemin, Yargıtay 1. Hukuk Dairesi’ nin 24.04.2009 tarihli ve E. 2009/2727, K. 2009/4990 sayılı kararı gereği, maliklerin birbirlerine karşı kanuni ipotek borçlusu ve alacaklısı yapılarak gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Ancak, uygulamada bunun tam tersi gelişmeler olmuştur. Belediyeler, payları tescil dışında kalan taşınmaz malikleri ile bu payları kullanan malikler arasında kanuni ipotek tesis etmek yerine, yasada öngörülmediği halde, belediyeyi aracı yaparak, bu kişilerin belediyeden kanuni ipotek alacaklısı/borçlusu olmalarını sağlayan bir sistem oluşturmuşlar ve tüm ıslah imar planı uygulamalarının buna göre tescilini sağlamışlardır. Bir diğer deyişle, belediyeler fazladan pay verilen kişilere kefil olmuşlar, bu arada payları tapudan silinen (tescil dışında bırakılan) kişilere karşı tüm borçları üstlenmişlerdir (Köktürk 2014, ss. 47-48).

Hisseli bölüntülü alanlarda imar affi yasalarına göre yapılan imar ıslah ve ifraz uygulamaları -eğer 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun öngördüğü esaslara göre yapılmamış ise- günümüzde kamulaştırmatsız el atma gerekçesiyle Bedel Artırım Davalarının önünü açarak, bu yönüyle de kamu yararı ilkesiyle ters düşmektedir. Bedel Artırım davaları; imar affi yasalarına göre ifrazı yapılmış bir tarlanın, yapılan ifraz uygulaması neticesinde bir kısmının bedele dönüştürülmesi ve aradan çok yıllar geçtikten sonra tarla hissedarlarından herhangi birinin uygulama tarihinde belirlenen bu bedele itiraz etmesi ve artırılması talebiyle açtığı davalardır. Örneğin; 1988 yılında söz konusu imar affi kanunlarıyla birden çok hissedara sahip ve üzerinde birçok hisse sahibinin kaçak yapısı bulunan bir tarla ifraz edilmiş, bu ifraz neticesinde Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) kesintisi yapılarak, her hissedarın yapısının bulunduğu kısım kendilerine tescil edilerek, müstakil tapu almaları sağlanmıştır. Ancak; bir kısım hisse

mecburen Kıymet Takdir Komisyonlarınca uygulama tescil tarihi olan 1988 yılına göre belirlenmiş m² birim fiyatı üzerinden bedele dönüştürülmüş ve milli bir bankada bloke edilmiştir. Ancak Bedel Artırım Davası, 1988 yılında tescil olan bir uygulama için aradan geçen çok yıllar sonra açılmaktadır. Üstelik hisse sahiplerinin pek çoğu bedele dönüştürülen alanlarına/hisselerine karşılık gelen bu tutarları da almışlardır. Bedele dönüştürülen hisseler, bir tarlada hissedar olan malikin hissedar olduğu tüm alanı da kapsayabilmekte ya da yapılan ifraz uygulaması neticesinde kendisine bir imar parseli tescil edilip, tescilden geriye kalan hissesini de kapsayabilmektedir. Bu davalarda bir taşınmazın değeri, uygulamanın tescil olduğu tarih (1988) değil, dava açılan tarih (örneğin 2013, 2014) esas alınarak belirlenmektedir.³⁴ Şekil 3.2’ de Esenler Belediyesi aleyhine açılan bir Bedel Artırım Davasına ilişkin, dava dilekçesi yer almaktadır.

Şekil 3.2: Bedel artırım davası dilekçe örneği

BAKIRKÖY () ASLİYE HUKUK MAHKEMESİNE

DAVACI : Şevki Albayrak Mirasçıları
1- Gülten Atun (T.C. No: 27157422202)
19 Mayıs Mah. Ulaştırıcı Sok. 3/47 Kadıköy/İstanbul
2- Süeda Albayrak (T.C. No: 16382341716)
Fezullah Mah. Mehtap sok. 25/12 Maltepe/İstanbul
3- Nurten Tuna (T.C. No: 13883441822)
Fezullah Mah. Oğuzhan Cad. 25/1 Maltepe/İstanbul

YEKİLİ : Av. Bünyamin Sevindik
Zahurrahba Mh. Bingöl Sk. No:16/3 Bakırköy/İstanbul

DAVALI : Esenler Belediye Başkanlığı
Belediye Hizmet Binası, Esenler/İstanbul

DAVA KONUSU : Fazlaya ilişkin her türlü haklarımızı saklı tutarak, bedele dönüştürülen alan için takdir edilen karşılığın artırılması talebidir.

ACIKLAMALAR :
Müvekkillerin murisi Şevki Albayrak İstanbul İl, Esenler İlçesi sınırlarında bulunan bazı taşınmazların malikidir. Davalı idare yapmış olduğu imar uygulaması sırasında yaptığı sayılandırma işlemleriyle murisin taşınmazına karşılık yeterli yer tahsis edememiş ve müvekkillerin murisine ait taşınmazlar ilgili idarece bedele dönüştürülmüştür.

Müvekkillerin murisi Şevki Albayrak Esenler İlçesi Atılgaları Mahallesi eski 586 parselde kayıtlı 6360 m² yüzölçümlü taşınmazda 797/606 hisse oranına tekabül eden 797 m² alana malikdir. Davalı idarece yapılan sayılandırma çalışması sonucunda bu parselden 134 m² düzenleme ortaklık payı (DOP) olarak kesilmiş, müvekkillerinin murisine 643 m²’lik yeni bir yer verilmesi gerekirken 447 ada 6 parselden 143 m² yer tahsis edilecek eksik kalan 500 m²’lik alan bedele dönüştürülmüştür.

Yine aynı mevkide eski 19 pafta 588 parselde kayıtlı 14240 m² alanlı taşınmazda muris Şevki Albayrak’ın 1065/42220 hisseye karşılık gelen 355 m² yeri vardır. Yapılan uygulama ile murisin taşınmazından 65 m² DOP kesilmiş ve kendisine 290 m² yer verilmesi gerekirken 579 ada 11 parselden 112 m² ve 579 ada 12 parselden 139 m² yer verilmiştir. Eksik kalan 39 m² alan ise bedele dönüştürülmüştür. Ancak daha sonra 579 ada 12 parseldeki taşınmazın tamamı yani 139 m² alan daha tekrar bedele dönüştürülmüştür.

Böylece toplamda müvekkillerin murisi Şevki Albayrak’a ait 678 m² alan bedele dönüştürülmüştür.

Yapılan bu işlemler müvekkile usulüne uygun şekilde noter kanalıyla tebliğ edilmediği gibi, bedele dönüştürülen alana ilişkin kayıtlar da müvekkillere gönderilmemiştir. Bu nedenle bedele dönüştürülen alan ve bedele dönüştürme karşılığının tam bilgisi ancak yargılama sırasında davalı kurumdan talep edilecek bilgi ve belgeler doğrultusunda ortaya çıkacaktır.

Gerek bedele dönüştürülen alanın miktarı ve bedele dönüştürme karşılığının tam tutarına ilişkin olarak her türlü haklarımız saklı tutarak iş bu davanın açılması gerekmektedir.

Taşınmazın bulunduğu alanın mevkii, ulaşım güzergâhlarına yakınlığı, gelişme potansiyeli dikkate alınarak şimdilik bedele dönüştürülen alan için takdir edilen bedelin 10.000,00.-TL. daha artırılmasını talep etmekteyiz.

DELİLLER : Tapu kaydı, çap, re’sen emsaller, m² değeri, imar durumu, bedele dönüştürme evrakları, sayılandırma cetveli, imar işlem dosyası, keşif, bilirkişi incelemesi ve sair belgeler ile her türlü kararni delil.

HUKUKİ NEDENLER : İmar K., HMK, MK, BK ve ilgili diğer mevzuat.

NETİCE VE TALEP : Yukarıda arz ve izah olunan hususlar ve Sayın Mahkeme’ce re’sen tespit edilecek sebeplerle, Davanın Kabulü ile:

a) Fazlaya, fazla ve tüm hak ve alacaklarımızza dair her türlü talep ve dava haklarımız saklı kalmak kaydı ile bedele dönüştürülen alan için takdir edilen karşılığın şimdilik 10.000,00.-TL. daha artırılmasına ve bu bedele ödeme yapılmış olması halinde ödeme tarihinden, ödeme yapılmamışsa dava tarihinden itibaren yasal faiz uygulanarak davadan tahsiline,

b) Yargılama gideri, masraf, harçlar ile vekâlet ücretinin davalı üzerine bırakılmasına karar verilmesini arz ederiz. 09.01.2012

Davacılar Vekili
Av. Bünyamin SEVİNDİK

Kaynak: Esenler Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü Arşivi

2981 sayılı yasanın 10/c maddesine göre yapılan ıslah imar planı uygulamalarında, tescil dışında kalan ve tapudan terkin edilen taşınmazlar ya da payları ve buna karşı itiraz ve dava açma ile ilgili işlemlerin 2942 sayılı yasa da öngörülen hükümler

³⁴ 24.5.2013 tarihinde kabul edilen 6487 sayılı yasa ile bedele dönüştürülen hisselerin değer tespiti hususunda önemli değişiklikler yapılmıştır. Bu değişiklikler, çalışmanın 3.2.2.4 bölümünün konusunu oluşturan 6487 sayılı yasa ve hisseli mülkiyet ilişkisi başlığında detaylı bir şekilde açıklanmıştır.

gereğince yerine getirilmiş olması gereklidir.³⁵ Eğer bu usullere uyulmamışsa, 2942 sayılı yasada belirtilen şekilde kamulaştırma yapılmamış sayılmakta ve taşınmazları ya da payları tescil dışı bırakılan kişilerin bu taşınmazlarına ya da paylarına idarece kamulaştırmaz el konulduğu kabul edilmektedir. Yıllar sonra, belediyece el konulduğu ortaya çıkan bu taşınmazlar ya da payların dava açıldığı tarihteki bedellerinin kendilerine ödenmesi için asliye hukuk mahkemelerinde belediyeler aleyhine dava açılabilmesi kabul edilmiş bulunmaktadır. 2981 sayılı yasanın 10/c maddesine göre yapılan arsa düzenlemelerinde, “tapu sicilinden terkin edilen” taşınmazların ya da payların değerleri, yasada o dönemlerde yürürlükteki kurallar gereği il veya ilçe kıymet takdir komisyonlarına takdir ettirilmediği gibi, takdir ettirilseler bile bu kez taşınmaz veya pay malikleri adına milli bir bankaya bloke edilmediği, bloke edilse bile bu kez noter aracılığıyla ilgililerine tebliğ edilmediği ortaya çıkmıştır. Bu tür hatalı uygulamalar, neredeyse Türkiye’ nin her tarafında yapılmışlardır. İslah imar planı uygulamaları (2981 10/c uygulamaları) tapuya tescil edildikten yıllar sonra, taşınmazları ya da payları tescil dışında bırakılan maliklerce açılan davalar sırasında gerek asliye hukuk mahkemeleri ve gerekse Yargıtay yapılan eksik işlemleri kamulaştırmaz el koyma olarak değerlendirmişlerdir (Köktürk 2014, s. 49). Yapılan uygulamalarda, maliklerin birbirlerine karşı borçlandırılması gerekirken, borcu alan ve borcu teslim eden aracı kurumun belediyeler olması ve yapılan uygulamanın 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun öngördüğü esaslara göre yapılmaması nedeniyle, günümüzde pek çok belediye, kendi aleyhlerine açılan Bedel Artırım Davalarının kaybedilmesi sonucunda, hisse sahiplerine ödemek zorunda oldukları tazminatlar nedeniyle zor durumda kalmaktadır.

³⁵ 2942 sayılı Kamulaştırma Yasası’ nda 2001 yılında değişiklik yapılmadan önce, taşınmaz değerlerinin, il ve ilçelerde görevli beş asil ve beş yedek üyeden oluşan kıymet takdir komisyonlarınca takdir edilmesi öngörülmüştür (2942, eski 10. madde). Buna göre; kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmaz malın, yasada belirtilen usule göre (madde: 7) tespit edilen sahibi, zilyet ve diğer ilgililerden adresi tespit edilenlere tebliğ edilmek üzere; kamulaştırılacak taşınmaz malın kamulaştırılmasına uygun ölçekli bir plan veya ölçü krokisi, kamulaştırma kararı, takdir olunan kıymeti, kamulaştırma karşılığının veya ilk taksidinin milli bankalardan birine hak sahibi adına yatırıldığına dair belge, kamulaştırmanın hangi idare yararına yapıldığı ve açılacak davalarda husumetin kime yöneltileceği bedelin bankaya yatırıldığı tarihten başlayarak 30 gün içinde notere verilmesi ve noter tarafından on beş gün içinde belgelerin tebliğ edilmesi (2942, eski 13. madde). Kamulaştırılacak taşınmaz malın sahibi, zilyedi ve diğer ilgililerin, noter aracılığıyla yapılan tebligat gününden, kendilerine tebligat yapılamayanlara tebligat yerine geçmek üzere gazete ile yapılan ilan tarihinden veya köy odasına asılmak suretiyle yapılan ilan süresinin bitiminden itibaren otuz gün içinde, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda ve takdir edilen bedel ile maddi hatalara karşı da adli yargıda dava açabilecekleri; idari yargıda açılan davaların öncelikle görüleceği; idari yargıya başvurulduğu takdirde, adli yargıya başvuru süresinin , idari yargı kararının kesinleştiği tarihten, bu kararlara karşı temyiz veya karar düzeltmesi isteminde bulunulmuş ise, buna ilişkin kararların tebliği tarihinden itibaren işlemeye başlayacağı, (2942, eski 14. madde) belirtilmiştir (Köktürk 2014, s. 49).

Yapılan ıslah uygulamalarına ilişkin hesaplamalar, bu uygulamalar neticesinde oluşturulan Şuyulandırma Cetvelleri' nde³⁶ açıkça gösterilmektedir. Konuya ilişkin detaylı örneklemeler ve teknik bilgiler çalışmanın son bölümü olan Esenler İlçesi örneğinde kapsamlı bir şekilde irdelenmiştir.

3.2.2.2 İmar kanunu ve hisseli mülkiyet ilişkisi

Kent planlama eylemlerimizin başarısını olumsuz yönde etkileyen paylı arsa satışlarının önlenmesi, düzenli kentleşme açısından önemli bir konudur. Büyük kentlerin gelişme alanlarındaki topraklar, çok küçük paydaşlı ortaklık (müşterek mülkiyet) payları durumuna getirilerek üzerlerinde yapı yapılmaktadır. Bu payların sahipleri, bir arada önemli bir baskı grubu oluşturmakta ve belediyelerden yer bölümlene (ifraz) istemlerinde bulunup çoğu kez de başarılı olmaktadır. İmar Yasası' nın 15. ve 16. maddeleri küçük yer bölümlenmeyi önlemek üzere, yer bölümlene planlarının belediye encümenlerince onaylanmasını hükme bağlamıştır (Keleş 2012, s. 576).

3194 sayılı İmar Kanununun 18. ve 42. maddeleriyle hisseli satışlara getirilen kısıtlamalar, tapuya dayalı satışları bir ölçüde durdurmuştur. Caydırıcılığı olmakla birlikte, yine de tapu dışı sözleşmelerle satışların ve bunlar üzerinde yapılaşmaların devam ettiği gözlenmektedir. Bu suretle haricen hisse satın almış olan ve hatta üzerine imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata aykırı yapı yapanlar, bir nevi hisseli gecekondulaşmaya yol açmakta ve birçok sorunları da beraberinde getirmektedir. Hisseli satışlara getirilen kısıtlamalar gibi kaçak yapılaşmayı önleme gayretleri devam ederken, bir yandan bu tür yapılaşmaların bulunduğu alanlara götürülen elektrik, su, yol, telefon gibi hizmetler nedeniyle adeta özendirilmesi, diğer yandan da satın aldığı ve hatta üzerine yapı yaptırdığı halde getirilen kısıtlamalar yüzünden tapusunu alamayan alıcının haklarının, satıcının (tapu malikinin) insafına terk edilmesi düşündürücü ve üzerinde durulması gereken konulardır (Akay 1993, s. 62).

³⁶ İmar Kanununun 18inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelikte, arsa düzenlemelerinde kullanılacak tahsis, dağıtım ve özet cetvellerinin nasıl olacağı belirtilmiştir. Ancak, bu cetveller, 2981 sayılı yasada tescil dışı kalan hisseler bulunması, bunların değerlerinin belirlenmesi ve kanuni ipotek tesisi gibi ayırık (istisnai) uygulamaları içermesi nedeniyle kullanılmayacağına görülmesi üzerine, bu kez adına "Şuyulandırma Cetveli" denilen, ancak ne yasada ne de yönetmelikte tanımlanmış bulunan bir çizelge üretilmiş ve Türkiye genelinde kullanılmıştır (Köktürk 2014, s. 48).

3194 sayılı İmar Kanununun 18inci maddesi uyarınca yapılan imar uygulamalarında hisse çözümü (ferdileşme) yapılamamaktadır.³⁷ Yani birden çok maliki bulunan taşınmazlarda, 18inci madde uygulaması ile bir veya birkaç hissedara müstakil imar parseli tahsis edilememektedir. İmar uygulamalarında kök parselin tahsis edildiği imar parsellerinde maliklerin tümü hissedar olmaktadır. Kanun koyucu 3290 sayılı kanun ile 2981 sayılı İmar Affi Kanununa bir madde ekleyerek (Ek-1inci madde)³⁸ bazı şartların varlığı halinde 18inci madde uygulamalarında hisse çözümü yapılmasını mümkün kılmıştır. 09.11.1985 tarihinde yürürlüğe giren 3194 sayılı İmar Kanununun 18inci maddesinin son fıkrası ile taşınmazları hisselerine ayıracak özel parselasyon planlarının yapılması yasaklanmıştır. İşte 2981 sayılı kanunun Ek-1inci maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununun yürürlüğe girdiği 09.11.1985 tarihinden önce özel parselasyona dayalı veya hisse karşılığı satın alınan yerlerin imar uygulamaları ile hissedarlara müstakil olarak verilmesi imkanı getirilmiştir.³⁹ Günümüzde belediye ve valiliklerin 1985 yılından sonra imar uygulaması ile oluşmuş taşınmazlardaki hisseleri de Ek-1inci madde uygulaması ile çözerek hissedarlara müstakil imar parseli tahsis ettikleri görülmektedir. Oysa Ek-1inci maddede açıkça belirtildiği gibi, bu madde 3194 sayılı İmar Kanununun yürürlük tarihi olan 09.11.1985 tarihinden önce parselasyona dayalı veya hisse karşılığı satın alınan yerlerde uygulanabilmektedir (Sarı 2012, s. 1) Sonuç itibariyle 2981 sayılı kanuna eklenen Ek-1inci madde ile 3194 sayılı İmar Kanununun yürürlük tarihinden önce özel parselasyona dayalı veya hisse karşılığında satın alınan yerlerde tüm hissedarların müstakil tapu almaları sağlanmakta dolayısıyla gayri resmi kullanılan bu alanlara bir anlamda af getirilmiş olmaktadır. Bu nedenledir ki Ek-1inci

³⁷ 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 692, 698 ve 699uncu maddelerine göre, müşterek mülkiyet ya paydaşların rızası ile ya da mahkeme kararı ile sona erdirilebilir. Dolayısıyla 18inci madde uygulamalarında belediye ve valiliklerin bir encümen kararı ile paydaşlığı ortadan kaldırarak müstakilleştirme yapmaları mümkün değildir. Aynı şekilde iştirak halinde mülkiyete konu olan taşınmazların imar uygulamasına tabi tutulması halinde oluşan tüm imar parsellerinin paydaşlara yine iştirak halinde mülkiyet şeklinde tahsis edilmesi zorunludur (Sarı 2012, s. 1).

³⁸ 2981 sayılı kanununun Ek-1inci maddesi “İmar planı olan yerlerde, 9/5/1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanununun 18inci maddesi gereğince arsa ve arazi düzenlemelerinde, binalı veya binasız arsa ve arazilere bu kanundan önce özel parselasyona dayalı veya hisse karşılığı satın alınan yerler dikkate alınarak müstakil, hisseli parselleri veya üzerinde yapılacak binaların daire miktarları göz önünde bulundurularak kat mülkiyeti esasına göre arsa paylarını sahipleri adlarına resen tescil ettirmeye valilik veya belediyeler yetkilidir” hükmündedir (Sarı 2012, s. 1).

³⁹ 2981 sayılı Kanunun Ek-1inci maddesinin metninden de anlaşılacağı gibi, hisse çözümü yapılacak parseller binalı olacağı gibi binasız da olabilecektir. Ayrıca yapılan uygulamanın bir ıslah imar planına dayanması da gerekmemektedir. Bu değerlendirmelerden 2981 sayılı Kanunun EK-1inci maddesinin, 18inci madde uygulamalarında geçmişte özel parselasyona dayalı veya hisse karşılığı satın alınan yerlerin müstakil olarak, kullanan hissedarlara verilmesini mümkün kılan istisnai bir düzenleme olduğu anlaşılmaktadır (Sarı 2012, s. 1).

madde, 3194 sayılı İmar Kanununun 18inci maddesine göre yapılan imar uygulamalarıyla birlikte işletilmesine rağmen, af özelliğini taşımasından ötürü 2981 sayılı İmar Affı Kanununa eklenmiştir.

3.2.2.3 6306 sayılı yasa ve hisseli mülkiyet ilişkisi

16.5.2012 tarihinde kabul edilen 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemek amaçlanmıştır. 6306 sayılı yasanın 23. maddesi ile 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun yürürlükten kaldırılmıştır. Ancak kanunun 24. maddesi ile yürürlük tarihi yayınlanma tarihinden 3 yıl sonrası kabul edilmiştir. Yani; 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun 31.5.2015 tarihine kadar yürürlükte kalacak ve bu kanuna istinaden yapılan çok hisseli bölüntülü alanlarda özel parselasyona dayalı ifraz uygulamaları devam edecektir.

6306 sayılı yasa, 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanunu yürürlükten kaldıran bu hükmü ile, “Kentsel Dönüşüm Yasası” taslağı ile örtüşmektedir. Söz konusu taslağın 22inci maddesine göre, “Bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren, 2981/3290/3366 sayılı kanun 1 yıl içinde sonuçlandırılarak yürürlükten kalkar. İşlemleri tamamlanmayan hak sahiplerine ilişkin işlemler bu kanuna göre bitirilir.” Numaraları verilip adı verilmeyen yasa, kamuoyunda İmar Affı Yasası olarak bilinen, “İmar ve Gecekondu Mevzuata Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun” un kendisidir. O zaman sözü edilen ve “kentsel dönüşüm” giydirilen kavramlar, aslında “İslah Bölgesi”, “İslah İmar Planı”, “Tapu Tahsis Belgesi” diye okunabilir (Köktürk 2004). Buna benzer olarak 6306 sayılı yasada da “Rezerv Yapı Alanı”, “Riskli Alan”, “Riskli Yapı” tanımlamaları yer almaktadır.

2981 sayılı yasa kapsamında özel parselasyon krokisi esas alınarak hazırlanan İslah İmar Planları ve hisseli bölüntülü alanlarda yapılan ifraz uygulamalarında olduğu gibi, bütüncül olmayan parçacıl çözümlene anlayışı, 6306 sayılı yasa da kendini göstermektedir.

Türkiye’ de bir sorunu çözmek için devreye konulan 2981 sayılı yasa ve bu yasaya dayanarak inşa edilen tüm yapılar, bu kez 6306 sayılı yasa ile “riskli yapı” kabul edilerek tümünden tasfiye sürecine sokulmuş bulunmaktadır (Köktürk 2014, s. 46). Burada yapılması gereken önemli bir tespit daha mevcuttur: Tehlikeli ve çarpık kentleşmenin asıl sorumlusu, yapılaşmaya göz yuman bazen teşvik eden idaredir. Mevcut kanunlara göre riskli yapı yapılması mümkün değildir. İmar Kanunu ve yönetmelikleri en ince ayrıntılara kadar düzenleme içermektedir. Ancak uygulamada ciddi denetim eksikliği görülmüştür. İnsanlar ruhsatsız yapı yapabilmişler, bu yapılara belediyeler alt yapı hizmeti sunmuşlardır. Yıkılması gereken bu yapıların hiçbiri yıkılmamıştır. Dolayısıyla 6306 sayılı yasa aynı tavırla uygulanamaz (Üstün ve Yıldırım 2013, s. 263).

3.2.2.4 6487 sayılı yasa ve hisseli mülkiyet ilişkisi

24.5.2013 tarihinde kabul edilen 6487 sayılı Bazı Kanunlar ile 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanununun 21. maddesi ile, 4.11.1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun geçici 6. Maddesi başlığıyla birlikte değiştirilmiştir. Bu değişiklik, imar affı yasalarıyla yapılan imar ıslah ve ifraz uygulamaları neticesinde açılan Bedel Artırım Davaları’ nı da etkilemektedir. Bu değişikliğe göre, kanunun 8inci maddesinin ikinci fıkrasına göre teşkil edilen kıymet takdir komisyonu marifetiyle, taşınmazın el koyma tarihindeki nitelikleri esas alınmak ve bu kanunun 11inci ve 12inci maddelerine göre hesaplanmak suretiyle tespit edilmektedir. Değişikliğin 12nci fıkrasında ise 24.2.1984 tarihli ve 2981 sayılı kanun hükümlerine göre yapılan imar uygulamalarından doğan ve ipotekle teminat altına alınanlar da dahil olmak üzere her türlü alacak ve bedeller, borçlu idarelerce, ipotek veya uygulama tarihinden itibaren 3095 sayılı kanunda belirtilen kanuni faiz oranı uygulanmak suretiyle güncellenerek ilgililerine ödenir ve bu hüküm devam eden uygulamalarda da uygulanır hükmü yer almaktadır. Bu yasayla getirilen hükümler, 2981 sayılı yasa ile yapılan hisseli ifraz uygulamaları neticesinde, bedele dönüştürülen

hisseler için açılan Bedel Artırım Davaları' nın önünü önemli ölçüde engellemektedir. 6487 sayılı yasa çıkmadan önce, imar af yasalarıyla hisseli alanlarda yapılan ifraz uygulamaları neticesinde bedele dönüştürülen hisse miktarlarının değer tespitleri, açılan Bedel Artırım Davaları sonucunda hazırlanan Bilirkişi Raporlarınca dava açılan tarih itibariyle yapılmaktaydı. Ancak yeni yasa ile, bu davalardaki değer tespitleri, taşınmazın uygulama tescil tarihindeki nitelikleri esas alınarak yapılmaktadır. Örneğin; 1988 yılında tescil olan hisseli bölüntülü alanlardaki ifraz uygulaması için, müstakil tapusunu ve 1988 yılı itibariyle Kıymet Takdir Komisyonlarınca bedele dönüştürülen bir kısım hisseye karşılık gelen bedelini almış ve 2013 yılında bu tutarın bedelinin artırılması talebiyle dava açmış bir hissedar, dava neticesinde bu taşınmazın 2013 yılı itibariyle olan değerini almakta ve bu da kamu kurum ve kuruluşlarını önemli ölçüde zarara uğratmaktaydı. Oysaki tescil tarihinden taşınmazın değerlendirme tarihine değin geçen 25 yıl süresince belediye sınırları değişmiş, çevre ve bağlantı yolları yapılmış, sosyal ve kültürel altyapı alanları oluşturulmuş, imar yolları asfaltlanmış, kaldırım, tretuvar, kanalizasyon, elektrik şebekesi gibi teknik altyapı alanları oluşturulmuş ve geliştirilmiş, hatta pek çok parselde imar hakkı artışı bile olmuştur. Bu nedenle taşınmazın değeri, dava açma tarihine kadar oldukça artmıştır ve bu değer artışı kamu tarafından yapılan yatırım ve planlama çalışmaları ile sağlanmıştır. Dolayısıyla taşınmazın değerinin 6487 sayılı yasa uyarınca uygulamanın tescil olduğu 1988 yılı itibariyle tespit edilmesi, müstakil tapu ile ödüllendirilen hisse sahibinin bir kez daha ödüllendirilmesine engel olarak bu anlamda olumlu bir hüküm içermektedir.

Ancak; 24.5.2013 tarihinde kabul edilen 6487 sayılı kanuna ilişkin iptal talebiyle bazı Asliye Hukuk Mahkemelerince ve Cumhuriyet Halk Partisi temsilcilerince Anayasa Mahkemesi' ne dilekçe verilmiştir. Buradaki iptal talebi, bilhassa bu kanun hükümlerinin devam eden davalarda da uygulanacağına ilişkindir. Anayasa Mahkemesi, söz konusu iptal talebine ilişkin henüz bir karar vermemiştir.

3.3 BÖLÜM SONUCU

Hisseli mülkiyet uygulamalarının mekansal ve sosyo-ekonomik gelişimini oluşum nedenleriyle irdelediğimiz bu süreç, bugün ki çarpık imar düzeninin oluşmasında önemli bir paya sahiptir. Bu alanlarda yapılan ve imar aflarıyla temellenen uygulamalar,

plansız arazi kullanımının etkisiyle öngörülemeyen bir kentsel büyümeye neden olarak, kent kimliğinin ve kent kültürünün bozulmasına öncülük etmiştir.

Planlama literatürüne “İslah İmar Planı” kavramının girmesini sağlayan imar af yasaları ve bu kanunlara istinaden yapılan hisseli mülkiyet uygulamaları sadece mülkiyet sıkıntısının giderilmesini ve tapu meselelerinin çözümlenmesini sağlayan bir yöntem olarak karşımıza çıkmaktadır. Oysaki İmar Planı, parselasyon ve mülkiyet meselesini çözen bir amacı gütmemekte, öngörülen nüfusun ihtiyacını karşılayacak şekilde yollar, parklar, eğitim ve sağlık tesisi alanları gibi donatılara yer ayırarak, planlama disiplini içerisinde yapılmayı öngörmektedir. Özel parselasyon haritalarına göre hisseli bölüntülü alanlarda yapılan imar uygulamaları, çok hisseli ve üzerinde birçok hisse sahibinin kaçak yapısının bulunduğu bir tarlada, fiili kullanım durumuna göre şekillenen ve hisse sahiplerine müstakil tapu vermeyi amaçlayan bir parselasyon uygulamasıdır. Bütünlük arz etmeyen parçacıl bir çözümleme olan bu uygulamalar nedeniyle, işgücü dağılımı, nüfus ve altyapı dengeleri bozulmuş, kentlerin düzensiz yağması yasallaştırılarak, sadece konut dokusundan oluşan kentler yaratılmıştır.

2981 sayılı yasanın 10c maddesi uygulamaları neticesinde, belediyeler hak ettiği kadar fazla m² tescil edilen hissedarlar için kefil olmuşlar, hak ettiklerinden az m² tescil edilen hissedarlar için ise tüm borçları üstlenerek aracı kurum görevini üstlenmişlerdir. Oysaki yapılan bu işlem adımına dair 2981 sayılı yasa da herhangi bir hüküm yoktur. Yani; uygulama neticesinde maliklerin birbirine karşı borçlandırılması gerekirken, belediyeler borcu ödeyen ve borcu kabul eden malik işlevindedir.

09.11.1985 tarihinde yürürlüğe giren 3194 sayılı İmar Kanununun 18inci maddesinin son fıkrası ile taşınmazları hisselerine ayıracak özel parselasyon planlarının yapılması yasaklanmıştır. Ancak; 2981 sayılı yasanın Ek-1inci maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununun yürürlüğe girdiği 09.11.1985 tarihinden önce özel parselasyona dayalı veya hisse karşılığı satın alınan yerlerin imar uygulamaları ile hissedarlara müstakil olarak verilmesi imkanı getirilmiştir. Ek-1inci maddede 09.11.1985 tarihinden önce hisse karşılığı veya özel parselasyona dayalı yerler diye belirtilmesine rağmen, günümüzde mülkiyet sıkıntılarının çözümlenmesi ve hisse sahiplerine müstakil tapularını vermek için 09.11.1985 tarihi gözetilmeden bu yöneme başvurulmaktadır.

İmar af yasalarına göre hisseli bölünmüş alanlarda özel parselasyona dayalı yapılan ifraz uygulamaları, Bedel Artırım Davalarının açılmasına imkan vererek, neden olduğu kentsel yıkımlar yanında, bu yönüyle de kamu yararı ilkesi ile ters düşmektedir. 24.5.2013 tarihinde kabul edilen 6487 sayılı Bazı Kanunlar ile 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile Bedel Artırım Davalarının önü önemli ölçüde kesilmiştir. Bedel Artırım Davaları; çok hisseli ve vatandaş iradesine dayalı özel parselasyona göre bölümlenmiş, üzerinde hemen hemen her hisse sahibinin kaçak binasının bulunduğu tarla vasfındaki taşınmazların, imar af yasalarıyla yapılan ifrazları neticesinde bir kısım hissenin mecburen bedele dönüştürülmesi nedeniyle, günümüzde bu bedelin 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'na göre artırılması talebiyle açılan davalardır. Bu davalarda hazırlanan Bilirkişi Raporları'nda bedele dönüştürülen hissenin değer tespiti yapılırken, dava tarihi esas alınırken, 6487 sayılı yasa ile uygulama tescil tarihi esas alınmakta ve bu tarihe göre tespit edilen bedel güncellenmektedir. Bu yönüyle kamu yararı ilkesini savunan bir adım atılmıştır.

16.5.2012 tarihinde kabul edilen 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanunu yürürlükten kaldırmıştır.⁴⁰ Mülkiyet çözümlemeleri ve çok hisseli tarla vasıflı alanlarda hissedarlara müstakil tapu vermek amacıyla Belediyelerin sıkça başvurduğu bu yöntem yerini 6306 sayılı kanuna bırakacaktır.

Ülkemizde imar aflarının sürekli yinelenmesiyle kentsel alanlarda meydana gelen niteliksel şu değişimler gözlenmiştir/gözlenmektedir:

- a. İnsanlarda ciddi boyutlarda ahlaksal çöküntü ve çevreye duyarsızlık gelişmiştir. Rantlar artık baş döndürmeye başlamıştır,
- b. Göçler nedeniyle toplumsal konumları değişen insanlarda kimlik erozyonları yaşanmaktadır,

⁴⁰ Ancak, 6306 sayılı kanun yürürlüğe girdikten 3 yıl sonraya (31 Mayıs 2015) kadar bu kanuna istinaden yapılan uygulamalar devam edecektir.

- c. Kent içi adaletsizlik ve eŐitsizlik uçurumlar boyutuna varmaktadır. Devlet yasalara saygılı olmayan vatandaşları, saygılı olanlar karşısında kayırmakta ve ayrımcılık yapmaktadır,
- d. Belediyelerde yönetim zafiyetleri oluŐmaya başlamıştır. Birçok belediye için kaçak yapılaşmaya ve kentleşmeye göz yummak, kasasını düzeltmenin bir meşru yoluna dönüşmüştür,
- e. Daha da tehlikelisi, siyaset arenasında, kaçak yapılaşmaya ve sonuçta affetmeye, oya tahvil etme düşüncesiyle yaklaŐılmaktadır,
- f. Gecekondularda oturanların yüzde 70inin kiracı olduğu bilinince çıkarılacak af kimin için af olacaktır? (Köktürk 1996).

4. HİSSELİ MÜLKİYET OLGUSUNUN ESENLER İLÇESİ ÖRNEĞİNDE DEĞERLENDİRİLMESİ

Çalışmanın bu bölümünde, buraya kadar detaylı bir şekilde vurgulanmaya çalışılan hisseli bölüntülü alanlarda yapılan uygulamaların kapsadığı süreç Esenler ilçesi örneğinde kapsamlı bir şekilde değerlendirilerek, bu sürecin ilçe üzerindeki mekânsal ve sosyo-ekonomik etkileri üzerinde durulmuştur.

4.1 ESENLER İLÇESİNİN ÖZELLİKLERİ

İstanbul' un 39 ilçesinden biri olan Esenler, uzun yıllar boyunca Bakırköy ilçesine bağlı belde belediyesi olarak idare edilmiştir. Cumhuriyet döneminde Litros (Esenler) ve Avas (Esenler) isimli iki köyden oluşan Esenler' de, 1969 yılında Esenler Köyü' nde bir belediye kurulması talep edilmiştir ve bu talep doğrultusunda 15.10.1969 tarihinde Esenler' in belediye olmasına karar verilmiştir. Yapılan seçimlerle ilçenin ilk belediye Başkanı Nadir Bayır (1970-1973) olmuştur. Esenler' in ilçe olana kadar diğer iki belediye başkanı ise 1973-1977 yılları arasında Mustafa Yumak, 1977-1980 yılları arasında da Çetin Aksoy' dur. 1980 darbesinden sonra Esenler' in de diğer birçok belediye gibi statüsünde değişiklik olmuş ve bu bölgeler uzun süre şube müdürleri tarafından yönetilmiştir. İhtilalin akabinde Esenler, Bakırköy Belediyesi' ne bağlı şube müdürlüğü olarak ihdas edilmiştir. Esenler' in belediye olduğu yıllarda Avas (Atışalanı) köy statüsündedir. 1992 tarihinde yürürlüğe giren 3806 sayılı 13 ilçe ve 2 İl Kurulması Hakkındaki Kanun gereğince, Esenler ve Atışalanı, Bakırköy ilçesinden ayrılarak 26 Ağustos 1992' de yeni kurulan Güngören ilçesine bağlanmıştır. 23 Aralık 1993' te yürürlüğe giren 3949 sayılı bir kanunla bu kez Güngören' den ayrılan Esenler ilçe yapılarak, Atışalanı da bu ilçeye bağlanmıştır (Güldal ve Uçar 2013, ss. 168-171).

1994 yılında belediye teşkilatının yapılanmasıyla, ilçenin ilk Belediye Başkanı Mehmet Öcalan olmuştur ve bu görevini 2009 yılına değin sürdürmüştür. 2009 yılında ilçenin ikinci belediye başkanı olarak M. Tefvik Göksu seçilmiştir ve halen bu görevine devam etmektedir.

4.1.1 Konumu

Kuzeybatısında Başakşehir, kuzeydoğusunda Sultangazi, doğusunda Bayrampaşa, batısında Bağcılar, güneyinde Güngören ilçeleri yer alan Esenler, bu ilçelerden başka Zeytinburnu ve Gaziosmanpaşa ilçeleriyle de sınırları kesişen bir ilçedir. Sur dışında kalan ilçelerden biri olan Esenler' in, Şekil 4.1' de İstanbul ili içindeki konumu yer almaktadır.

Şekil 4.1: Esenler ilçesinin konumu



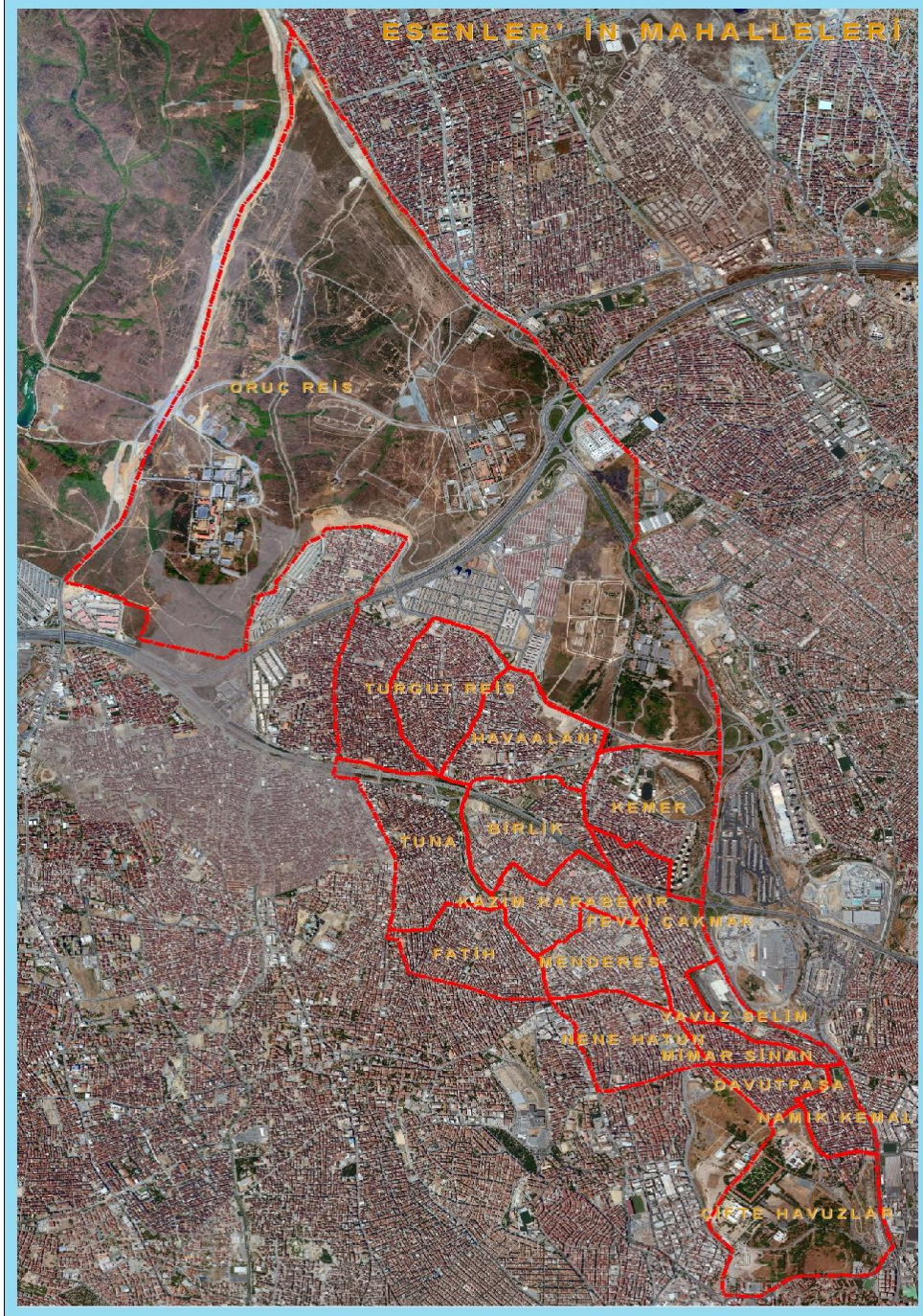
Kaynak: <http://tr.wikipedia.org/wiki/Esenler>, Erişim Tarihi: 9 Nisan 2014.

Esenler 2008 yılına kadar 52.27 km² alana sahip, 18 mahalleden oluşmakta iken, 06.03.2008 tarih ve 5747 sayılı “Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” kapsamında, Başakşehir ve Sultangazi ilçelerinin kurulmasıyla, Başakşehir ve Habibler Mahallesi sınırından ayrılarak, bugünkü idari sınırına dönüşmüştür.

İlçe Şekil 4.2' de görüldüğü gibi ilçe toplamda 16 mahalleye sahip olup, bu mahalleler sırasıyla Birlik Mahallesi, Çiftehavuzlar Mahallesi, Davutpaşa Mahallesi, Fatih Mahallesi, Fevziçakmak Mahallesi, Havaalanı Mahallesi, Kazımkarabekir Mahallesi, Kemer Mahallesi, Menderes Mahallesi, Mimarsinan Mahallesi, Namıkkemal Mahallesi, Nenenehatun Mahallesi, Oruçreis Mahallesi, Tuna Mahallesi, Turgutreis Mahallesi ve

Yavuzselim Mahallesi' dir. İlçe 18.70 km² yüz ölçüme sahiptir ve ilçenin kuzey ve kuzeydoğusunda Askeri Alan yer almaktadır. İlçenin kuzeyinde kalan 7.13 km² büyüklüğündeki Askeri Alan, 04.04.2002 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Tem Otoyolu Güneyi Nazım İmar Plan sınırları dışında kaldığından, bugün Esenler ilçesinin plan sınırı bu 16 mahalleyi ve kuzeydoğusunda kalan Askeri Alanı kapsamaktadır.

Şekil 4.2: Esenler ilçesinin mahalleleri



Kaynak: Esenler Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü Arşivi

4.1.2 Tarihçesi

Esenler ilçesi, eski adlarıyla Litros (Esenler) ve Avas (Atışalanı) olan iki köyden ibarettir. İlçe 1939 yılında Esenler adını alana kadar bu isimlerle anılmıştır. İstanbul' un Sur dışında kalan bu küçük iki köyüyle ilgili bilgilerimiz çok yetersizdir. Şehrin fethinden önce burada nasıl bir yerleşim vardı bu tam olarak bilinmemektedir. Bu köylerle ilgili ilk bilgilere 15. yüzyılın sonlarına doğru tutulmuş kayıtlarda rastlanmaktadır. Tarım ve hayvancılıkla geçinen insanların yaşadığı bu iki küçük köy, coğrafi durumunun verdiği bazı avantajlarla askeri anlamda çok önemli bir mevkiye sahip olmuştur. Gerek Bizanslılar gerek Osmanlılar bu bölgede birçok askeri yapı meydana getirmiş aynı zamanda Litros ve Avas köyleri sayfiye yeri olmaları sebebiyle birçok devlet adamının sık uğradığı bir bölge olmuştur. Bugün Yıldız Teknik Üniversitesi'nin uhdesinde olan Davutpaşa Yerleşkesi' nin bulunduğu alan Osmanlı ordusunun batıya yapılan seferlerinde padişahların orduyu yolcu ettikleri ve yine seferden dönen ordunun sultan tarafından karşılandığı bir bölgeydi. Bu sebeple burada XV. yüzyıldan itibaren birçok askeri tesis inşa edilmiş, 1827 yılında da Sultan II. Mahmud tarafından yaptırılan ve bugün büyük bir kısmı hala ayakta olan, Davutpaşa Kışlası inşa edilmiştir (Güldal ve Uçar 2013, s. 8).

Şekil 4.3: Osmanlı dönemine ait Esenler haritası



Kaynak: Fatih Güldal ve Ahmet Uçar, (2013) *Esenler' in Tarihi*. 2013.

Şekil 4.3' de Başbakanlık Osmanlı Arşivinde bulunan Avas, Litros ve Davutpaşa bölgesini gösterir eski bir sınır haritası yer almaktadır. Bu bölge aynı zamanda Osmanlı elçilerinin ve devlet adamlarının İstanbul' dan ayrılırken ya da şehre girerken konakladıkları bir menzil hüviyetindeydi. Ayrıca bölgenin sayfiye yeri olması sebebiyle zengin İstanbulluların gezintiye geldikleri, bünyesinde ormanlık alanları barındırmasından dolayı da Osmanlı padişahların avlandıkları bir yer olarak bilinmektedir (Güldal ve Uçar 2013, s. 8).⁴¹

4.1.3 Demografik Yapısı

Şer' iyye Siciller olarak da bilinen Osmanlı Kadı Sicilleri ait oldukları şehirlerin nüfusları, etnik ve dini kurumları, yerleşim yerleri ve şekilleri, ev, aile, boşanma, nafaka, çocuk, miras, veraset, giyim-kuşam vb. Sosyal hayat şartları ve örnekleri, başta alım satımlar, meslekler, mal varlıkları, fiyatlar ve borçlar olmak üzere ekonomik hayatları, vakıflar, ibadethaneler, dini faaliyetler, ihtida ve irtida vak' aları başta olmak üzere hukuki işleyişleri, okul ve öğretim faaliyetleri başta olmak üzere eğitim hayatları hakkında ayrıntılı bilgiler veren tarih kaynaklarımızdandır. Esenler (Litros) ve Atışalanı (Avas) köyleri ile ilgili kadı sicil bilgileri çoğunlukla o devirde bu iki köyün bağlı olduğu Eyüp Kadılığı sicilleri arasında yer almaktadır. Bu iki köyde genelde gayr-i Müslimler yaşamaktadır. 1619-1620 tarihli Eyüp Kadı Sicillerinin ortaya koyduğu çok mühim bir bilgi de, Rum köyü olarak bilinen Litros' ta o devirde sayıları çok az olsa da Müslümanların yaşadığı gerçeğidir. Litros ile ilgili köyün nüfusuna ilişkin mühim bilgiler Kanuni Sultan Süleyman devrine ait tahrir defterinde yer almaktadır. Bu defterde Litros' ta 34 Hristiyan ailenin olduğu ifade edilmektedir. 1905 yılında Yunanca yazılmış kaynaklarda Litros' ta 60 hanenin yaşadığı söylenmekte ve bu nüfusun bir kısmının da ayrı mahallelerde oturan Çingeneler olduğu ifade edilmektedir. Başbakanlık Osmanlı Arşivi kayıtlarına göre 1907 yılında Litros köyünde iki yüz dört Rum ve iki yüz kırk beş Rum Kıptisi olmak üzere toplam dört yüz kırk dokuz kişilik bir ahali vardır (Güldal ve Uçar 2013, s. 21-43).

⁴¹ İstanbul' un fethinden sonra şehrin gıda ve tahıl ihtiyacının genellikle surların dışındaki köylerden karşılandığı bilinmektedir. Arşiv belgelerindeki verilerde 1862 tarihinde Küçükçekmece' de bulunan 50 köyün içerisinde Litros Köyü Çiftliği de görülmektedir (Güldal ve Uçar 2013, s. 43).

Mübadele öncesi göçler incelendiğinde Litros Köyü' ne Yunanistan' daki Müslüman Türkler arasında iki göç hareketi yaşanmıştır. Bunlardan ilki 1913 Balkan Harbi sonrası gerçekleşen 1914 yılı Nisan ayında Birinci Dünya Savaşının hemen öncesinde gerçekleşen göçler, ikincisi ise 1923 yılında Türkiye ve Yunanistan arasında imzalanan Mübadele Sözleşmesi⁴² ile gerçekleşen 1925 göçleridir. Litros köyüne 1914 yılının Mayıs ayında Yunanistan' dan dört aile gelmişti. 1925 yılı Haziran ve Temmuz aylarında ise beş aile daha gelmişti. Bir göçmen ailesinde ülkeye ayak basabilmesi için gerekli belgeler şunlardı; aile kimlik belgesi, aşı belgesi ve tasfiye talepnameşi. Tasfiye talepnameşi, göçmen ailenin Yunanistan' daki mal varlığının miktarı ve parçaca değerini ayrıntılarıyla gösteren bir belgeydi. Göçmen ailesinin talepnamede gösterdiği mal varlığının sonradan yapılacak incelemesinde doğruluğu tespit edildiği zaman Türkiye' deki terk edilmiş mallardan hakkını alması öngörülüyordu (Güldal ve Uçar 2013, ss. 138-142). Cumhuriyetin ilanı ve ardından Lozan Antlaşmasıyla imzalanan mübadele sözleşmesinin ardından Esenler (Litros) ve Atışalanı (Avas) köylerinde nüfus iyice azaldı ve bölge uzun süre bu şekilde kaldı. Mübadele sonrasında daha çok Selanik ve Kavala' dan gelen muhacirlerin bu bölgelere yerleşmesiyle Cumhuriyet dönemi ve sonrasında kentleşme hareketinin ilk temeli atılmış oldu. Sonrasında Litros' un ismi Esenler, Avas' ın ismi Atışalanı olarak değiştirilerek, bu iki Rum köyünün isimleri Türkçeleştirildi.

Bu tarihlerden sonra da, gerek mübadeleden gelenlerin yerleştiği gerekse 1950lerden sonra Türkiye' nin değişik yerlerinden gelenlerin yerleştikleri bir yer olan Esenler, sürekli olarak göç almış ve göçün ortaya çıkardığı mekânsal organizasyona bürünmüştür (Taşçı 2012, s. 166). Tablo 4.1 'de Esenler' in 1970 yılı ve sonrasındaki nüfus değişiminde görüldüğü gibi, ilçenin özellikle 1980 ve sonrasında İstanbul' a olan göç patlamasından ziyadesiyle etkilendiği görülmektedir. İlçenin 2013 yılı itibariyle nüfusu 461.621' dir ve İstanbul' un 39 ilçesi arasında nüfus bakımından 10. sırada yer almaktadır.

⁴² Milli Mücadelenin zaferle sonuçlanmasının ardından, Lozan Barış Konferansı yapılmıştı. Lozan Antlaşması' nın en mühim maddelerinden biri de Türk ve Yunan tarafı arasında yapılan Nüfus Değişimi (Mübadele) Antlaşması olmuştu. Antlaşma yeni Türkiye' nin yöneticileri tarafından çok isteniyordu. Çünkü Türkiye' nin ulus devlet sürecine geçişinde en büyük sıkıntılardan biri azınlık meselesiydi. Dahası Kurtuluş Savaşı sırasında Anadolu' da Yunan işgal kuvvetleri ile işbirliği yapan bazı yerli Rumların sebep olduğu yıkımlar, sıkıntılar artık Rum ve Türklerin bir arada yaşamasını bir hayli zorlaştırmıştı. Her iki devlet için de bir düğüm halini alan azınlık meselesi Lozan' da mübadele ile çözüme kavuşturulmuştur (Güldal ve Uçar 2013, s. 140).

Tablo 4.1: Esenler’ in yıllara göre nüfus değişimi

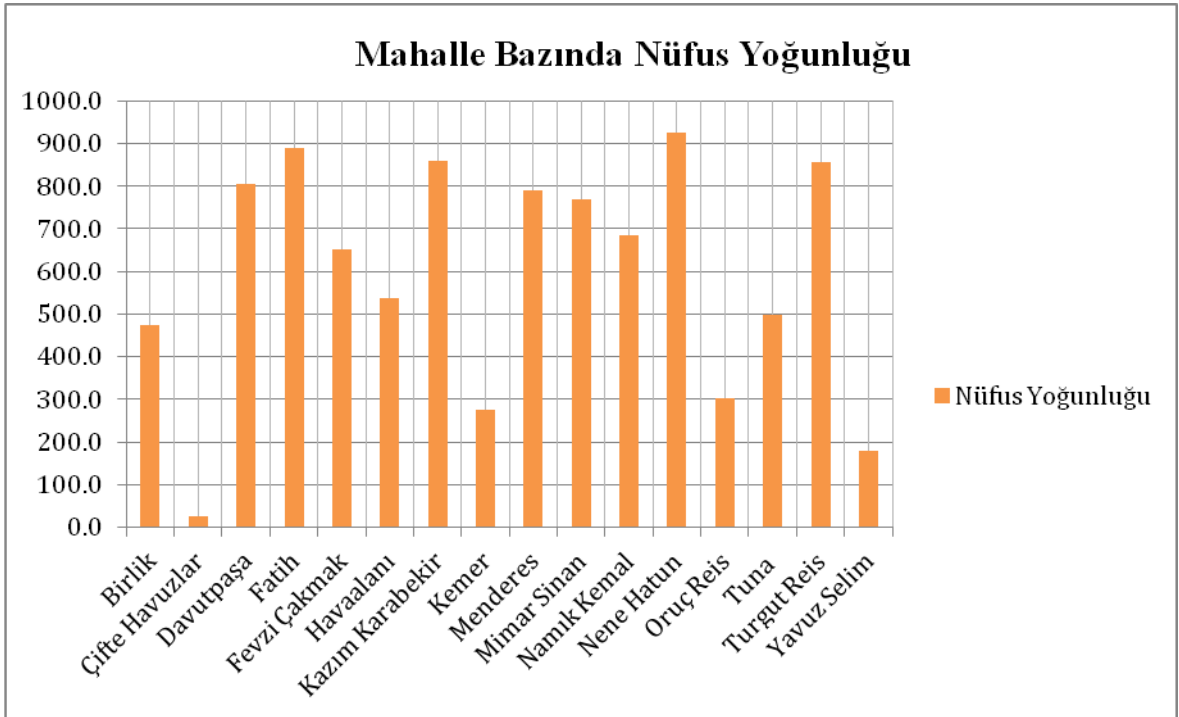
Yıllar	1970	1975	1980	1985	1990	1997	2000	2007	2010	2013
Esenler	33.025	64.471	113.653	161.184	254.776	344.428	394.334	517.235	461.072	461.621

Kaynak: TÜİK ve Esenler Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

Tablo 4.1’ de yer alan Esenler’ in 2007 ve 2010 yılları arasındaki nüfus yapısı incelendiğinde, nüfusun azaldığı görülmektedir. Bunun sebebi, 2008 yılında Başakşehir ve Sultangazi ilçelerinin kurulmasıyla birlikte, Başakşehir Mahallesi ve Habibler Mahallesi’ nin Esenler ilçe sınırından ayrılmış olmasıdır.

Esenler ilçesi nüfusun mekânsal dağılımı mahalleler bazında incelendiğinde en fazla nüfusun 50.409 kişi ile Turgutreis Mahallesinde olduğu, en düşük nüfusun ise 2.999 kişi ile Çiftehavuzlar Mahallesinde olduğu görülmektedir. Tablo 4.2’ de görüldüğü gibi mahalle nüfuslarının alansal dağılımları oranlandığında 924 kişi/hektar ile en yoğun mahalle Nenehatun Mahallesi iken, 25.7 kişi/hektar yoğunluğa sahip Çiftehavuzlar Mahallesi de en düşük yoğunluğa sahip mahalledir.

Tablo 4.2: Esenler’ in mahalle bazında nüfus yoğunluğu



Kaynak: Esenler Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

Bir ‘‘göç kenti’’ olan Esenler, Anadolu’ dan İstanbul’ a göçün izlenebileceği en tipik ilçelerden biridir. TÜİK Adrese Dayalı Kayıt Nüfus Sistemi (ADNKS) verileri üzerinden Esenler’ de ikamet edenlerin hangi şehir nüfusuna kayıtlı oldukları incelendiğinde, ilçenin Anadolu’ dan gelen göçle kurulduğu ve geliştiği açıkça görülebilmektedir. Tablo 4.3’ te görüldüğü gibi sadece Malatya nüfusuna kayıtlı olanların sayısı (32.872) bile, İstanbul nüfusuna kayıtlı olanlardan (30.612) daha fazladır (Adıgüzel 2012, s. 185).

Tablo 4.3: Doğum yerine göre Esenler’ in nüfusu

Nüfusa Kayıtlı Olunan İl	Kişi Sayısı	%	Nüfusa Kayıtlı Olunan İl	Kişi Sayısı	%	Nüfusa Kayıtlı Olunan İl	Kişi Sayısı	%
Adana	1.484	0.322	Giresun	22.489	4.884	Samsun	21.348	4.636
Adıyaman	9.705	2.107	Gümüşhane	1.499	0.326	Siirt	17.866	3.880
Afyonkarahisar	728	0.158	Hakkari	124	0.027	Sinop	24316	5.280
Ağrı	1.916	0.416	Hatay	2.697	0.586	Sivas	26.621	5.781
Amasya	6.268	1.361	Isparta	1.973	0.428	Tekirdağ	3.150	0.684
Ankara	780	0.169	Mersin	871	0.189	Tokat	18297	3.973
Antalya	326	0.071	İstanbul	30980	6.727	Trabzon	8118	1.763
Artvin	1.396	0.303	İzmir	614	0.133	Tunceli	2.845	0.618
Aydın	432	0.094	Kars	5594	1.215	Şanlıurfa	4696	1.020
Bahkesir	1.663	0.361	Kastamonu	28.644	6.220	Uşak	314	0.068
Bilecik	337	0.073	Kayseri	11518	2.501	Van	3320	0.721
Bingöl	2.405	0.522	Kırklareli	3.999	0.868	Yozgat	6.053	1.314
Bitlis	6.202	1.347	Kırşehir	1.110	0.241	Zonguldak	4.154	0.902
Bolu	1.194	0.259	Kocaeli	455	0.099	Aksaray	1.485	0.322
Burdur	90	0.020	Konya	4019	0.873	Bayburt	2540	0.552
Bursa	1.972	0.428	Kütahya	243	0.053	Karaman	442	0.096
Çanakkale	1.870	0.406	Malatya	32.872	7.138	Kırıkkale	1.639	0.356
Çankırı	5.262	1.143	Manisa	964	0.209	Batman	8.765	1.903
Çorum	9.794	2.127	Kahramanmaraş	2.239	0.486	Şırnak	516	0.112
Denizli	301	0.065	Mardin	11838	2.571	Bartın	2182	0.474
Diyarbakır	10.179	2.210	Muğla	85	0.018	Ardahan	5.125	1.113
Edirne	7.065	1.534	Muş	3.945	0.857	Iğdır	397	0.086
Elazığ	5.719	1.242	Nevşehir	1.416	0.307	Yalova	192	0.042
Erzincan	4.302	0.934	Niğde	10.603	2.302	Karabük	3.695	0.802
Erzurum	5.183	1.126	Ordu	14.914	3.239	Kilis	1.030	0.224
Eskişehir	408	0.089	Rize	2276	0.494	Osmaniye	652	0.142
Gaziantep	1.978	0.430	Sakarya	2.644	0.574	Düzce	1.164	0.253

Kaynak: TÜİK, 2009.

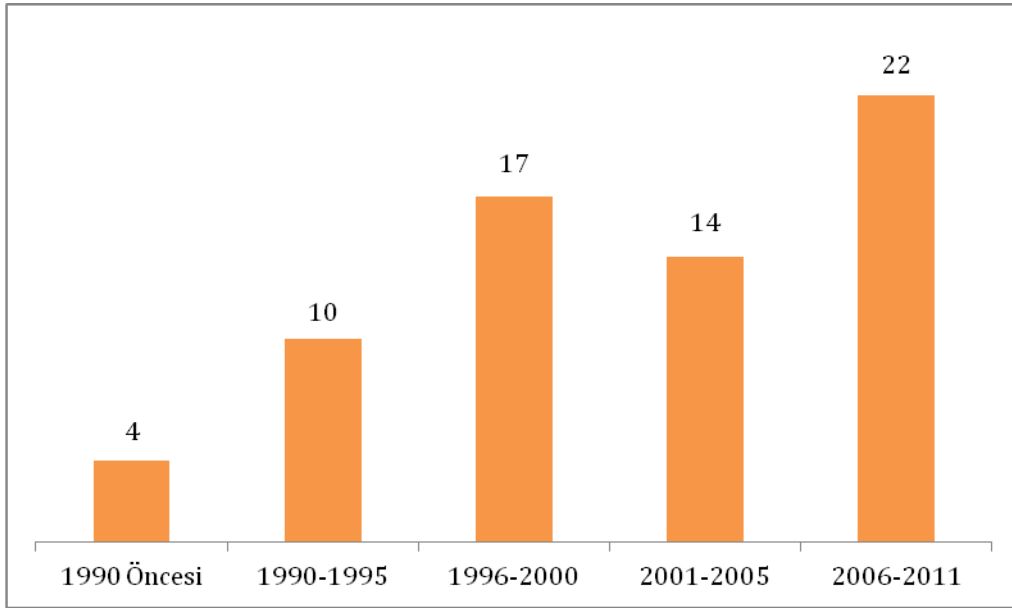
Esenler sırasıyla Malatya, Kastamonu, Sivas, Sinop, Giresun ve Samsun illerinden gelenlerin yoğun olarak yaşadığı bir ilçedir. İlçe nüfusunun yüzde 55' ini, Esenler' deki nüfusları 10.000' in üzerinde olan, 13 ilin nüfusuna kayıtlı kişiler oluşturmaktadır. Önemli bir çoğunluğu ekonomik nedenlerden olmak üzere Anadolu' dan Esenler' e gelenler, yabancısı oldukları bir kentte tutunabilmek ve hayatlarını kurabilmek için öncelikle akrabalarına ve hemşehrilerine sığınmaktadırlar. Esenler' de hemşehri derneklerinin genel profili, Anadolu kökenli insanların nüfus yoğunluklarıyla dernek sayılarının önemli ölçüde paralellik arz ettiğini göstermektedir. İlçe nüfusunun zincirleme göç ile oluşması, bazı bölgelerin hemşehri derneklerinin nicelik itibariyle ön plana çıkmasıyla sonuçlanmıştır. Başka bir ilin nüfusuna kayıtlı olup Esenler' deki nüfusu 10.000' in üzerindeki 13 ilin 187 adet hemşehri derneği, toplam hemşehri derneklerinin yüzde 55ini oluşturmaktadır. Esenler' deki toplam dernek sayısı 566 olup, bunlardan 342 adedi (yüzde 60ı) hemşehri derneğidir (Adıgüzel, ss. 185-187). Tablo 4.4' te Esenler' de ikamet edenler ve hemşehri dernekleri sayısı, Tablo 4.5' te ise Esenler' de kuruluş yıllarına göre hemşehri dernekleri sayısı yer almaktadır.

Tablo 4.4: Esenler' de ikamet edenler ve hemşehri derneği sayısı

Sıra	Nüfusa Kayıtlı Olunan İl	Kişi Sayısı	Hemşehri Derneği Sayısı
1	Malatya	32.537	36
2	İstanbul	30.612	-
3	Kastamonu	28.507	38
4	Sivas	26.155	35
5	Sinop	23.953	24
6	Giresun	22.312	22
7	Samsun	20.919	7
8	Siirt	18.313	6
9	Tokat	17.754	32
10	Ordu	13.976	10
11	Mardin	12.467	1
12	Kayseri	11.565	10
13	Niğde	10.906	8
14	Diyarbakır	10.587	1
15	Diğer	177.107	155
TOPLAM		457.670	342

Kaynak: Yusuf Adıgüzel, (2012) Esenler' de Yaşamak, Memlekette Ölmek: Göç ve Kente Uyum Sürecinde Hemşehrilik. 2012.

Tablo 4.5: Esenler’ de kuruluş yıllarına göre hemşehri dernek sayısı



Kaynak: Yusuf Adıgüzel, (2012) Esenler’ de Yaşamak, Memlekette Ölmek: Göç ve Kente Uyum Sürecinde Hemşehrilik. 2012.

Anadolu’ dan İstanbul’ a göçü sadece demografik bir hareket veya bir iş gücü transferi olarak yorumlamak eksik ve yanlış bir değerlendirme olacaktır. Anadolu’ dan koparak İstanbul’ a gelen göçmenler, sadece bir mekânsal değişikliğe uğramakla kalmayıp, toplumsal, kültürel, ekonomik, siyasal hatta bireysel kimlik değişimine uğramaktadır (Adıgüzel 2012, s. 197).

Esenler’ de km² ye düşen kişi sayısı, 2013 yılı TÜİK nüfus verilerine göre 25.000’ dir. Esenler Belediyesi tarafından hazırlanan “Esenler Stratejik Planı 2010-2014”⁴³ e göre ilçedeki yöresel dağılıma bakıldığında ise toplam nüfusun yüzde 33. 3’ ü Karadeniz Bölgesi, yüzde 33. 3’ ü Doğu ve Güneydoğu Anadolu Bölgesi, yüzde 33. 3’ ü ise Marmara, Ege, Akdeniz, Batı Trakya ve İç Anadolu Bölgesi il ve ilçelerinde doğmuştur.

4.1.4 Mekansal Yapısı

Kent, mekan ve zaman içindeki insan yerleşmesinin, belli özellikler taşıyan bir özel durumu olarak anlatılabilir. Bu özel durumu tanımlayabilmek için önce genel durumu,

⁴³http://yeniweb.esenler.bel.tr/Uploads/Dokuman/EsenlerbldsiSTRATEJIKPLANI2010_2014.pdf, Erişim Tarihi: 7 Nisan 2014.

başka bir deyişle insan yerleşmesini, bu yerleşmeyi karakterize eden bütün öğeleri, değişkenleri tanımlamak, sonra bu değişkenlerin tek tek ve birlikte hangi değerleri almaları durumunda insan yerleşmesinin bir “kent” olarak tanımlandığını belirtmek gerekir (Tekeli 2011, s. 16). Şehrin kendisi de, kentsel mekan da zaman içinde oluşmaktadır. Şehrin zaman ritminin insandan ve olaylardan daha ağır işlediği ise bilinen bir durumdur. Şehrin olağan ritmine uymayan yerleşimler Esenler’ de olduğu gibi mekan ve sosyal hayat üzerinde birçok sorunu ortaya çıkarmaktadır (Taşçı 2012, s. 172).

İstanbul’ da surların batısında kalan ve belediye sınırları içindeki Taşlıtarla, Zeytinburnu, Osmaniye gecekondularına paralel olarak belediye sınırları dışında Küçükköy’ den başlayarak, Beşyüzevler, Bereç Pil, Sağmalcılar, Esenler, Güngören, Bahçelievler ve Şirinevler diye uzanan gecekondular halkası ortaya çıkmıştır. Bu halkadaki gecekondular alanları, köy yasası kapsamındaki toprakların çok küçük parçalarıyla oluşmuştur (Sönmez 1996, s. 91).

Esenler’ in mekânsal yapısını belirleyen en önemli faktörün, mübadele dönemindeki nüfus değişimiyle başlayan ve beraberinde getirdiği birçok sorunuyla artarak devam eden göç ve sanayinin yer seçimiyle yakından ilgili bir süreç olan gecekondulaşma ve bu sürece koşut olarak gelişen hisseli mülkiyet olgusu ve buna bağlı olarak gelişen iç dayanışma içerisindeki mahalle anlayışının olduğu rahatlıkla söylenebilir. Esenler, İstanbul’ da sanayinin yer seçimiyle birlikte, göçenlerin sadece barınma ihtiyacına karşılık veren bir mekana dönüşmüştür.

Esenler’ de özellikle yoğun göçün olduğu dönemlerde ortaya çıkan yapılaşmanın çok katlı, bitişik nizam ve dar sokaklar temelinde kendiliğinden gelişmiş bir morfolojik karakterde olduğu tespit edilmiştir (Erdönmez ve Haznedar 2012, s. 161). Barınma ve geçinme öncelikli yapılan bu konutların çoğunun herhangi bir mühendislik hizmeti almadığını, güvenli bina ve estetik algıdan uzak olarak inşa edildiklerini de söylemek mümkündür. Bu nedenle Esenler’ de kentsel mekan “amorfl” olarak tanımlanabilir (Taşçı 2012, s. 176). Şekil 4.4’ te Esenler’ de morfolojik karakterin yansıması görülmektedir.

Şekil 4.4: Esenler’ de morfolojik karakterin yansımaları



Kaynak: Tuğçe Ünlü Gökbayrak, 2013

Esenler’ de kentsel mekanın amorf olarak tanımlanmasına neden olan yapılaşma anlayışı, gecekondulaşma ve buna bağlı olarak gelişen hisseli bölüntülü alanlarda yapılan ıslah uygulamalarıyla oluşmuştur. Esenler’ e göçenlerin barınma ihtiyaçlarına yönelik toprak üzerinde ufacık bir hisseye sahip olup kentte kalıcı olma arzuları neticesinde, Özel Parselasyon Krokileri ile ilçe adeta parçalanarak parsellenmiş ve bu parselasyonlar İmar Affı kanunlarıyla yasallık kazanarak, birey iradesine, algısına ve ekonomik durumuna dayanan ve sadece o günkü ihtiyaca yönelik kaçak bir yapılaşma ortaya çıkmıştır. Bugün Esenler’ de toplam 26.527 adet yapıdan sadece 5.116 adedi ruhsatlı, geriye kalan 21.941 adedi ise ruhsatsızdır. Tablo 4.6’ da Esenler’ de kat adedine göre bina sayıları mevcuttur. İlçede meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında kat adetleri, ana ulaşım akslarında (Atışalanı Caddesi, İnönü Caddesi, vb.) kısmen 6 kat, diğer kısımlarda ise 5 kat ve 4 kat olarak belirlenmesine karşın, 6 kat ve üzeri yapıların oranının yüzde15 üzerinde olduğu görülmektedir. Bu durum bile, Esenler’ de kaçak yapı oranına ilişkin bilgi vermektedir (Esenler Belediyesi, Plan ve Proje Müdürlüğü 2012).

Tablo 4.6: Esenler' de kat adedine göre bina sayısı

KAT ADEDİ	SAYISI	ORAN (%)
1 ve 2 kat	3.061	12.38
3 kat	3.871	15.65
4 kat	6.211	25.12
5 kat	7.087	28.66
6 kat	3.390	13.71
7 kat ve üzeri	1.110	4.49

Kaynak: Esenler Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

Esenler ve benzeri yerleşim yerleri için önemli bir özellik, kentsel mekanın oluşmasında devletin ve yerel otoritesinin katkısının olmamasıdır. Devletin merkezi ve yerel otoritesinin herhangi bir önleyici, düzenleyici veya geliştirici katkısı olmadan ortaya çıkan kentsel mekanın bir özelliği sıkışmışlıktır. Gelir düzeyi düşük, kentsel refleksi gelişmemiş kitleler için, mekansal sıkışıklık bir enerji ortaya çıkarmaktadır. Bu enerji ise mekanın sürekliliğiyle salt barınma özelliğini yaşam alanına dönüştürmektedir (Taşçı 2012, s. 177).

Göç olgusunun hem yeni mekanların ortaya çıkması hem de var olanların hacminin büyümesi veya değişmesi üzerinde etkili olduğunu söylemek mümkündür. Ekonomik, sosyal, kültürel ve hatta coğrafi bir olgu olan göç, beraberinde önceki mekanın da özelliklerini taşımaktadır. Bir grubun bir yerden bir yere taşınması sonucunda yeni yerleşim yeri eskisinden farklı bir şekle bürünerek, ne tam olarak eski yer olarak kalır, ne de göç sonucu gelenlerin daha önce yaşadıkları yere benzer. Ortaya tamamen farklı biçimlerde ve farklı öncelikleri olan yeni bir kentsel form çıkmış olur. Göç sonucu yeni bir yere yerleşen grubun yeni öncelikleri vardır ve mekan bu grubun önceliklerinin organizasyonu olarak ortaya çıkmaktadır (Taşçı 2012, s. 173). Buna bağlı olarak hemşehri derneklerinin özellikle zincirleme göç ile ilişkisi tartışılmaz bir gerçekliktir. Ancak, bu derneklerin Anadolu' nun farklı bölgelerinden büyük kentlere gelen insanların kentleşme sürecindeki rollerinin köprü mü, engel mi olduğu konusu ise tartışılmaktadır. Şehirlerde kurulan hemşehri dernekleri, köyden kopamamanın ve/veya köye aidiyetin kentsel bir yansıması olarak eleştirilebilir. Esenler özelinde bu durum değerlendirildiğinde, ilçede belli bölgelerden gelenlerin yoğunlaşması, hemşehri dayanışma ağının hem sebebi hem de sonucu olarak yorumlanabilir. Akrabalık ve

hemşehrilik bağları üzerinden kurulan Esenler-Anadolu ilişkisinin, bir taraftan zincirleme göç ile Esenler’ de aynı bölgelerden gelenlerin yoğunlaşmasına neden olduğu, diğer taraftan bu dayanışma örüntülerinin zaman içinde formel bir hal alarak hemşehri derneklerine doğru evrildiği görülmektedir (Adıgüzel 2012, s. 186). Bu anlamda Esenler’ in mekansal yapısının oluşmasında bu dayanışmanın oldukça etkili olduğu gözlenmektedir. Şekil 4.5’ te görüldüğü gibi, ilçeye göç edenler göç ettikleri mekanın izlerini taşımaktadırlar.

Şekil 4.5 Esenler’ de mekanın izleri



Kaynak: Tuğçe Ünlü Gökbayrak, 2013

Esenler’ in mekansal yapısı irdelendiğinde, Esenler Otogarı’ nı göz ardı etmemek gerekmektedir. İstanbul için, Sirkeci, Eminönü, Karaköy ve Topkapı çekim merkezleri başında yer alırken, bu listeye İstanbul Otogarı’ nın açılmasıyla Esenler de eklenmiştir. 1970lere kadar İstanbul’ un ana otobüs terminali de Sirkeci’ de iken, bu tarihten sonra Anadolu’ ya kalkan otobüsler ve uluslar arası otobüs terminalleri 1990ların ortasına kadar Topkapı’ da hizmet vermiştir. 1994 yılında otogarın bölgeye taşınmasıyla, Anadolu’ dan göçün dağıldığı merkez Esenler’ e kaymıştır. Kırsaldan İstanbul’ a gelenler, ilk olarak Esenler’ e ayak basmakta ve buradan şehre dağılmaktadırlar. Ulaşım kolaylığı da göz önüne alındığında, Eminönü ve Topkapı’ nın yerini alan Esenler, gurbete çalışmaya gelenlerin ilk adresi olmaktadır (Adıgüzel 2012, ss. 196-197). Otogarın Topkapı’ dan Esenler’ e taşınması sonucunda “geçici yerleşim” diye adlandırılabilir bir olgu ortaya çıkmış ve bu geçicilik düşüncesi mekandaki

bozukluğu daha da artırarak, gerek konutları gerekse şehrin negatif alanları olarak adlandırılan cadde, sokak ve meydanları zaman boyutundan yoksun bırakarak olumsuz yönde etkilemiştir (Taşçı 2012, s. 181).

Esenler ilçesinin arazi kullanımı incelendiğinde, fonksiyon alanlarının birbirleri içerisine girmiş olduğu, alt bölgelerin ayrışmamış olması, donatı alanlarının yetersiz oluşu, ulaşım akslarının birbirinden kopuk ve bağlayıcı nitelikte olmayışı, çıkmaz sokakların varlığı gibi birçok eksiklikle karşılaşmaktadır (Esenler Belediyesi, Plan ve Proje Müdürlüğü 2012).

Esenler kentsel mekanı için söylenmesi gereken özelliklerden birisinin de mekanın tarihsel boyutunun eksikliği olduğudur. Birden bire veya olağan hızla ortaya çıkan kentsel mekan herhangi bir zaman birikimine sahip olmamakta ve geçmişe dair izler taşımamaktadır. Dolayısıyla mekanın bir hafızasından bahsetmek mümkün görünmemektedir. Oysa şehirlerin en önemli özelliklerinden biri de geçmişten itibaren toplumların üretimlerini ve birikimlerini hafızasında taşıyor olmasıdır. Göçle oluşan ve geçicilik algısıyla meydana getirilen barınma ve geçinme mekanlarının ise zaman boyutundan yoksun olduklarını söylemek mümkündür (Taşçı 2012, s. 180).

Esenler ilçesinde donatı alanları (yeşil alan, spor alanları, eğitim tesis alanları, sağlık tesis alanları, park alanları, meydan, otopark, dini tesis, kültürel tesis, sosyal tesis, vb.) nüfus yoğunluğu ile oranlandığında, İstanbul' un en düşük donatı oranlarına sahip ilçelerden birisi konumundadır. Bu durumun ortaya çıkmasında hisseli bölüntülü alanlarda yapılan ıslah ve ifraz uygulamaları neticesinde yapılan Islah İmar Planlarının etkisi oldukça fazladır. İlçedeki donatı alanı miktarı toplamı 136 ha ile toplam alanın ancak yüzde 12 sini oluşturmaktadır. Donatı standartları gereği kişi başı sadece aktif yeşil alan oranının 10 m² den, 470.000 nüfus ile (470.000*10 m² = 470 ha) 470 ha yeşil alana ihtiyaç duyulduğu dikkate alındığında, donatı alanlarının yetersiz oluşu dikkat çekmektedir (Esenler Belediyesi, Plan ve Proje Müdürlüğü 2012). Tablo 4.7' de Esenler' in arazi kullanım analizi yer almaktadır.

Tablo 4.7: Esenler’ de arazi kullanım analizi

FONKSİYON	ALAN (Ha)	ORAN (%)
Konut	210,9	18,92
Konut + Ticaret	130,3	11,69
Konut + Depo	11	0,99
Konut + Küçük San.	29,1	2,61
Ticaret	43,2	3,88
Akaryakıt	2	0,18
Ticaret + Küçük San.	1,7	0,15
Küçük Sanayi	22,4	2,01
Sanayi	3,4	0,31
Depo	4,4	0,39
Kreş	0,3	0,03
İlköğretim	12,1	1,09
Orta Öğretim	3,2	0,29
Üniversite	84,1	7,55
Sağlık Tesis	3,1	0,28
Dini Tesis	2,3	0,21
Kültürel Tesis	1,1	0,10
Sosyal Tesis	6	0,54
Resmi Kurum	18,4	1,65
Spor Tesis	50,6	4,54
Aktif Yeşil Alan	12,3	1,10
Pasif Yeşil Alan	17,7	1,59
Mezarlık	156,4	14,03
Açık Otopark	9,2	0,83
Yol	108,6	9,74
Hafif Metro	113,6	10,19
Toplam	1114,53	100

Kaynak: Esenler Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

4.1.5 Sosyo-Ekonomik Yapısı

Esenler Belediyesi tarafından hazırlanan “Esenler Stratejik Planı 2010-2014”⁴⁴ e göre ilçenin yüzde 53. 4’ ü ilkokul mezunu ya da okul bitirmemiş, yüzde 24. 3’ ü ilköğretim/ortaokul mezunu, yüzde 18. 7’ si lise mezunu, yüzde 3. 6’ sı ise üniversite mezunudur ve yaklaşık yüzde 10 oranında okuma-yazma bilmeyen mevcuttur. Aynı raporda yaş dağılımına göre ilçenin yüzde 50. 2’ si 34 yaş altı, yüzde 39. 1’ i 35 ile 54 yaş gurubu, yüzde 10. 7’ si ise 55 yaş üstüdür. Aile büyüklüğü 5.2, Esenler’ de ortalama

⁴⁴http://yeniweb.esenler.bel.tr/Uploads/Dokuman/EsenlerblsiSTRATEJIKPLANI2010_2014.pdf, Erişim Tarihi: 7 Nisan 2014.

oturma yılı 17. 07' dir. Ekonomik durum analizinde, Esenler' de yaşayanların yüzde 58. 4' ünün ev sahibi olduğu, yüzde 39. 2' sinin kiracı olduğu gözlenmektedir. Toplam aile aylık gelirine bakıldığında, nüfusun yüzde 40' ının 1.000 TL bedelin altında çalıştığı, yüzde 33. 8' inin 1000-1500 TL arasında bir bedelle çalıştığı, yüzde 26. 2' sinin ise 1.500 TL ve üzeri bir bedelle çalıştığı görülmektedir. Nüfusun yüzde 58. 9' unun SGK (Sosyal Güvenlik Kurumu) güvencesine sahip olduğu, yüzde 16.7 'sinin yeşil kartlı olduğu, yüzde 24. 4' ünün ise sosyal güvencesinin olmadığı gözlenmektedir. Söz konusu raporda yer alan analizlere göre Esenler sosyo-ekonomik yapısı nedeniyle, alt ve orta gelir grubunun yoğunlukta olduğu bir ilçe durumundadır.

Aynı raporda Esenler' in, ticari olarak iş imkanlarının ve sanayi üretiminin yetersizliğine dikkat çekilmekte, merdiven altı olarak tabir edilen konfeksiyon atölyeciliğinin ve hizmet sektörünün en alt biçimlerinin öne çıktığı (Hal, Otogar, vb.) iş kollarının hüküm sürdüğü bir ekonomik yapının varlığı göze çarpmaktadır (Yaman 2012, ss. 223-224).

Kır toplumu; türdeş nüfusu, yüz yüze (kişisel) ilişki biçimleri, dayanışma ve kan bağına dayalı örgütlenme yapısı ile farklılaşmış bir nüfusa sahip bürokratik örgütlerin ve kişisel olmayan ilişkilerin egemen olduğu işbölümü ve uzmanlaşmaya dayalı kent toplumundan oldukça farklıdır. Kır ve kent toplumu arasındaki bu farklılıklar, göçmenlerin kent toplumuna “uyum sorunları” nı da beraberinde getirir (Kaygalak 2009, s. 27).

Esenlerde de kırdan göçenler hemen hemen hep akraba ve tanıdıklarının bulunduğu ortak bir mahallede oturmayı tercih etmişlerdir. İş bulmak, şehri tanımak ve maddi yardım sebebiyle akraba ve tanıdıklarının bulunduğu şehirleri tercih eden göçerler, bu temelde aynı mekanlarda kümeleşmişlerdir. Bu durum göçen kişinin yalnızlaşmasını engellemektedir, maddi ve manevi olarak kentte ayakta durmasını sağlamaktadır.

Köyden gelenler, ilk olarak formel iş piyasasında sigortalı/güvenceli işlerde değil, hemşehrilik, akrabalık ilişkilerini kullanarak buldukları kayıt dışı işlerde çalışmaktadırlar. Önce gelenler, sonra gelenlere iş ve kalacak yer temin etmekte,

gelenler hep referansla, hatta doğrudan bir akrabasının, hemşehrisinin yanına gelmektedir (Adıgüzel 2012, s. 194).

Esenler' in halihazırda aktif göç alan bir yerleşim yeri olmasının ötesinde, kronik birtakım göç problemleri ve bunların tetiklemiş olduğu farklı sosyal problemler ile etkin bir sosyal politika çalışmasına olan ihtiyacı fark edilmektedir. Göç eden ailelerin yaşamakta olduğu düzensiz iş ve maddi gelir sahibi olma durumları, kente yerleşme zamanından günümüze doğru yaklaştıkça kimi aileler için tersinden de bir sürecin işlemesine zemin hazırlayabilmektedir. Bazı aileler için kentte geçirilen süre ile doğru orantılı bir şekilde maddi imkanlarda genişleme, ev ve araba sahibi olma, kimi zaman kendi işyerini açma durumu olduğu gibi, yine de bu durum Esenler örneğinde çok yaygın bir duruma karşılık gelmemektedir (Yaman 2012, ss. 224-229).

Sonuç olarak, göçü alan temel birim olan kentlerde, göçün etkisiyle istihdam ve işgücü, gelir dağılımı, mekânsal gelişmeler, kentin yönetimi ve kültürel yapısı boyutlarında çeşitli değişimler yaşanmıştır. Bu değişimler, genellikle kentlerde göç öncesinde kurulu olan yapının sahip olduğu istikrar ve belirlilik öğelerinin bozulması, yeni dengeler üzerinde yeniden kurulması biçiminde cereyan etmektedir. Göç, her koşulda bu türden etkilere sahip olsa da söz konusu değişimlerin içeriğini ve boyutunu, göçü ve kentleşmeyi daha genel çerçevede belirleyen sermaye birikim süreçleriyle şekillenen sosyo-ekonomik gelişmeler olduğunun altını kalın çizgilerle çizmek gerekir (Kaygalak 2009, s. 28).

4.2 ESENLER İLÇESİNİN KENTLEŞME VE PLANLAMA SÜRECİ

Esenler; göç, kentleşme ve kentlileşme çalışmaları açısından ideal bir sosyal laboratuvar durumundadır. Son 20 yılda çok hızlı bir şehirleşme süreci yaşayarak nüfusu 2 kattan fazla artan Esenler, 1990lara kadar ekonomik sebeplerle göçenlerin mekanı olurken, bu tarihten sonra terör sebebiyle İstanbul' a gelenlerin ilk sığınacağı ilçelerden olmuştur (Adıgüzel 2012, s. 204).

Çağımızda evrensel bir olgu niteliği taşıyan kentleşme değişik boyutları ve görünümleri olan bir süreçtir. Genel görünümüyle nüfusun kırdan kente göçmesi veya yer

değiştirmesi biçiminde beliren ve toplumun nüfus yapısını değiştiren bir süreç, demografik bir olgudur. Ancak kentleşme; sadece bir nüfus hareketi olayı değil, ülkenin teknolojik düzeyinde, ekonomik, sosyal ve kültürel yapısında da gerçekleşen değişmelere koşut olarak ve onların bir sonucu olarak ortaya çıkmaktadır. Kente göçle birlikte başlayan nüfus devriminin kentnin belirli bir kesiminde kararlılık kazanmasına kadar süregelen bu süreç içinde, yeni kentliler değişik evrelerden geçerek kentnin sürekli yerlisi haline gelirler (Turgut 2002, s. 389).

Kentleşme hareketleri ekonomik, teknolojik, siyasal ve sosyo-psikolojik etmenlerin etkisi altında oluşur. Gerçekte, bu dört kümede toplanan kentleşme etmenlerini birbirinden kesinlikle ayırmak olanağı yoktur. Her biri bir diğerinden etkilenen, birbirlerinin içinde olan etmenlerdir. Ekonomik nedenlerden bir kısmı, köylü nüfusu köyünden iten, tarım kesiminin içinde bulunduğu koşullardan kaynak alan nedenlerdir. Gerek sanayi devriminin getirdiği değişiklikler, gerekse tarıma egemen olan koşullar, kentleşmenin hızlanmasını teknolojik gelişmelerle birlikte sağlamışlardır. Artan üretimin kentleşmede rol oynaması, ürünün kolay ve ucuz taşınmasını sağlayacak teknolojik araçların gelişmesine bağlıdır. Çeşitli düzeylerde verilen siyasal kararlar, yönetimin yapısının özellikleri, hukuk kurumlarından bazıları ve uluslararası ilişkiler de kentleşmeyi özendirici nitelikler taşıyabilir. Sosyo-psikolojik etmenler, köy ve kent yaşam biçimleri, ölçünleri arasındaki ayrımlardan kaynak alır. Bunlara genellikle kentlerin çekici özellikleri gözüyle bakılır. Gerçekten, kentlerin sahip bulunduğu birçok toplumsal ve kültürel olanaklar ve hizmetler çok çekicidir. Kentlerin özgür havası, daha geniş bir kümenin üyesi olma duygusu, kentli olmanın gururunu paylaşma, bu etmenlerin başlıcalarıdır. Kimi yerlerde ise, köyden kente göç etmeye, belirli bir toplumsal aşağılık duygusunu ortadan kaldıran bir “yükseliş” gözüyle bakılır (Keleş 2012, s. 35-40). Esenlerde de kentleşme hareketleri ekonomik, teknolojik, siyasal ve sosyo-psikolojik etmenler altında oluşmuştur.

Esenler’ in planlama sürecine bakıldığında, 13.03.2013 tasdik tarihli 1/1000 Uygulama İmar Planı kullanımına, bu tarih itibariyle geçildiği görülmektedir. 2013 yılına değin kullanılmakta olan planlar, hisseli bölüntülü alanlarda yapılan ıslah ve ifraz uygulamaları neticesinde oluşturulan ve yapımı 1988 yılından 1995 yılına kadar devam eden Islah İmar Planları üzerine temellenen 1/1000 ölçekli meri Uygulama İmar

Planlarından oluşmaktadır. İlçenin 13.03.2013 tarihinden önce kullanımda olan 1/1000 ölçekli meri Uygulama İmar Planları, 1996-1999 tarihleri arasında tasdik edilerek, her biri Islah İmar Planı üzerine temellenmiş ve bütünlük arz etmeyen parçacıl niteliktedir. Bu durum bize Esenler' in planlama sürecinin ne durumda olduğunu gösteren en önemli ipuçlarından biridir. Sancılı bir kentleşme ve planlama sürecine sahip olan Esenler; gecekondulaşma ve hisseli mülkiyet olgusunun yarattığı şehirleşmenin Islah İmar Planlarıyla tasdik edilmesi nedeniyle günümüzde birçok mülkiyet probleminin yanı sıra, kamulaştırma problemleriyle de karşı karşıya kalmıştır. Bu problemler Esenler' in hem mekânsal hem de sosyo-ekonomik yapısını önemli ölçüde etkilemiştir. 2013 yılına kadar yerinde bir tabirle plansız planlanmaya çalışan Esenler, kentleşme ve kentleşme hususunda önemli ölçüde sarsılmıştır. 2013 yılına değin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile pek çok bölgede uyumsuz olan ve Islah İmar Planları üzerine temellenen 1/1000 ölçekli meri plan kullanımına devam edilmiştir. 13.03.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları, 15.06.2009 tarihinde onaylanan 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı, 04.12.2002 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Esenler Tem Otoyolu Güneyi Nazım İmar Planı' na uyularak hazırlanmıştır.

4.2.1 1980-2000 Yılları Arasında Esenler

Geçmişte küçük bir Rum köyü olan ve Osmanlı döneminde Balkan göçmenlerinin yerleştirilmesiyle büyüyen Esenler, özellikle 1970lerden sonra hızlı bir nüfus artışı yaşamıştır. 1970 ile 1980 yılları arasında Esenler' in nüfusu neredeyse üç katına çıkarken, 1980 ile 1990 arasında iki katından fazla artmıştır. Bu hızlı nüfus akışı, ekonomik, sosyolojik, kültürel ve başka birçok sorunun yanında kentsel mekanda da oldukça kalıcı sorunlara yol açmıştır (Taşçı 2012, s. 180). Göçmenlerin barınma ihtiyaçlarına yönelik geliştirdiği gecekondulaşma ve kaçak yapılaşma olgusu ve bu olguya koşut olarak gelişen hisseli alanlardaki çarpık yapılaşmanın, çeşitli İmar Affı uygulamaları ile yasallaştırılmasıyla, Esenler bu karmaşanın tam ortasında kalmıştır. Osmanlı döneminde sayfiye yeri olan Esenler' de 1980lere gelindiğinde bu izleri görmek mümkün değildir.

Ankara, İstanbul, İzmir gibi büyük kentlerde gecekondulu göçmen nüfusun kent içindeki ağırlığının 1970lerden başlayarak artması, bu nüfusun seçimle iş başına gelen

kent yönetimleri açısından önemli bir “oy deposu” olarak görülmesine neden olmuştur. Böylece, bu grupların kente eklenme ve yaşadıkları alanlardaki yaşam kalitesini yükseltme mücadeleleri, farklı siyasal partilerce önemli bir seçim yatırımı olarak gizli ya da açık biçimde desteklenmiştir (Kaygalak 2009, s. 26).

Esenler’ de yapılaşma, hisseli bölüntülü alanlar dediğimiz, hazine ya da özel mülkiyette bulunan tarlalar üzerinde hisseli yapılaşma şeklinde gelişmiştir. Hisseli mülkiyet alanları üzerindeki kaçak yapılaşma ve bu tür yapılaşma alanları için 1983 yılında çıkarılan 2805 sayılı yasa ile ilk kez İslah İmar Planı kavramı ortaya çıkmıştır. 2805 sayılı yasanın bürokratik olarak yavaş işleyişini sona erdiren, 1984 yılında 2981 sayılı yasa çıkartılarak, bu yasada da Özel Yeminli Teknik Büro kavramı getirilmiştir. 1986 yılında 3290 sayılı yasa ile, af uygulamalarının kapsamının genişletilmesiyle Esenler’ de de hisseli bölüntülü alanlar üzerindeki gecekonduların apartmanlaşma süreci başlamıştır. İmar af yasalarının neden olduğu bu kentleşme süreci, Esenler’ in mekânsal ve sosyo-ekonomik gelişiminde önemli bir paya sahiptir. Esenler’ de İslah İmar Planları’ nın yapımına 1988 yılında başlanmış ve bu süreç 1995 yılına değin devam etmiştir.⁴⁵

Esenler’ in 1994 yılında ilçe olmasıyla birlikte ilk belediye başkanı seçilen Mehmet Öcalan, o yıllarda Esenler’ e ilişkin şunları söylemiştir:

“Esenler kaçak inşaat alanıydı o yıllarda. Sular akmaz, çamurdan yürünmez. Ama en büyük problemimiz kaçak inşaatlardı. Bütün müteahhileri topladım. Onları uyardım, bundan sonra kimse bu işlere girişmeyecek diye. İmarlı inşaatlar yapacaksınız diye sıkı bir şekilde uyardım. Herkes ruhsatlı bina yapacak diye tembihledim. Bir imar planı yaptık, üç katları beşe çıkardık. Kaçak inşaat yapılmasın diye. Buna rağmen kaçak inşaat yapmaya çalışanlar vardı. En büyük mücadelemiz bunlarla oldu” (Güldal ve Uçar 2013, s. 251).

Esenler’ e ait ilk 1/1000 ölçekli İmar Planı ve ilk 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 20.07.1981 tarihinde İller Bankası tarafından yapılmıştır. Bu planlarda Atışalanı Bölgesi yer almamaktadır. İslah İmar Planı sürecine kadar bu planlar kullanılmış, 12.12.1988

⁴⁵ İslah İmar Planları’ nın Esenler ilçesindeki uygulamaları çalışmanın 4.3.1.3 İslah İmar Planları başlığında detaylı bir şekilde incelenmiştir.

tarihinde onaylanan ilk Islah İmar Planıyla, 1995 yılına kadar, hisseli alanlarda yapılan ifraz uygulamaları neticesinde, fiili duruma göre şekillenen Islah İmar Planları kullanımı devam etmiştir. 12.10.1990 yılında yapılan Atışalanı İmar Planı, Esenler’ de 3194 sayılı İmar Kanunu’ na göre yapılan ilk plandır. 1996 yılında Esenler Revizyon İmar Planı’ nın onaylanıp, kullanıma geçilmesiyle Islah İmar Planı süreci sona ermiş, 13.03.2013 tarihine kadar Esenler’ de meri plan kullanımı devam etmiştir. Bu tarihe kadar kullanımda olan Esenler ilçesinin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları 1996-1999 yılları arasında tasdik edilmiştir.

Esenler’ de kentsel mekanın bugünkü haline gelmesinde etken amillerin neler olduğunu araştırılmasına dair yapılan görüşmelerde ise 1970’ ten önce ilçeye yerleşmiş olan Nihat Yılmaz ve Mustafa Kayıkçı ile yapılan görüşmelerde şu hususların ön plana çıktığı anlaşılmıştır. Nihat Yılmaz konuyla ilgili olarak şunları söylemiştir:

“Esenler 1969 senesinde 150 haneydi. Esenler ne zaman ki köy statüsünden çıktı, o zaman saha genişledi ve herkes istediğini yaptı. Hiç kimse yapana neden yapıyorsun demedi. Sonunda da Esenler böyle bir yer oldu.”

Mustafa Kayıkçı ise muhtarların büyük sorumluluğundan bahsederek şu hususlara dikkat çekmiştir:

“Esenler’ in çarpık yapılaşmasının en büyük sebebi muhtarlardır. O zaman en yetkili kişiler olan muhtarlar arazileri parselleyip sattılar. Biz de buradan önce bir tarla aldık., sonra da tarlayı satın parselasyonu olan bir arsa aldık, üzerinde tek katlı bir ev inşa ettik. Evin caddeye bakan odasını da bakkal olarak açtık. O bakkal Esenler’ in ilk bakkalıydı. Daha sonra ihtiyaca göre binayı büyüttük. İlk yaptığımız tek katlı binanın mimari çizimini Satiye Sancar isimli bir abla elindeki çubukla yaptı. Biz de o çizime göre ev inşa ettik. 1983 senesine kadar bütün binalar bu şekilde yapılmıştır.” (Taşçı 2012, ss. 178-179). Esenler’ e 1970 ten evvel yerleşmiş olan bu kişilerin açıklamaları, Esenler’ in mekânsal ve sosyo-ekonomik gelişimine ilişkin önemli bilgileri içermektedir. Göçen kişi, kentte kalıcılığını artıracak tek şeyin mülkiyet olduğunun farkındadır ve toprak parçası üzerinde ufak bir hisseye sahip olup, o anki barınma ihtiyacını giderecek bir yapı inşa etmiştir. Toprak parçası üzerinde ufak da olsa hisseye sahip olabilmeyi Özel

Parselasyon Krokileri sayesinde vaat eden hep bir aracı var olmuştur. Bu aracı kişi; ya bir Emlak Komisyoncusudur, ya da buradaki açıklamada olduğu gibi bir muhtardır. Denetimden uzak, ihtiyaca göre üzerinde eklentiler yapılabilen, planlama ve mühendislik etiğinin olmadığı bir yapılaşmayla gelişen Esenler’ in temelleri işte bu yıllarda atılmıştır. Şekil 4.6’ da Esenler’ in 1960lı yıllardaki durumunu gösteren eski bir fotoğraf yer almaktadır.

Şekil 4.6: Esenler 1960lı yıllar



Kaynak: Esenler Belediyesi Basın ve Yayın Müdürlüğü Arşivi

Göç, sadece geliş yılları esas alındığında bile mekânsal bir ayrışmaya neden olmaktadır. İstanbul’ a gelen ilk göçmenler kentin merkezi ve gayrimüslimlerin terk ettiği mekanlara yerleşirken, 1960 sonrasında İstanbul’ a gelmeye başlayan “göçün kaybedenleri” ise Esenler, Bağcılar, Bayrampaşa, Gaziosmanpaşa gibi kentin merkezden biraz daha uzak dış mahallelerine yerleşmeye başlamışlardır (Adıgüzel 2012, ss. 195-196). Şekil 4.7’ de Esenler’ de bir kısım alanın 1982 yılına ait uydu görüntüsü ile, 2007 yılına ait uydu görüntüsü kıyaslaması yer almaktadır. Bu kıyaslamada, ilçenin gözle görülür bir şekilde yoğun olarak yapılaştığı dikkat çekmektedir.

Şekil 4.7: Esenler' e ait 1982 yılı ve 2007 yılı uydu görüntüsü



Kaynak: Esenler Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü Arşivi

Gelişmekte olan ülkelerin en belirgin niteliklerinden biri bu ülkelerde görülen nüfus artış hızının, gelişmiş ülkelere oranla yüksek bir düzeye sahip olmasıdır. Kontrollü ve kontrolsüz olarak gerçekleşen nüfus artışı, bu ülkelerin hem dinamik bir yapıya sahip olmasına, hem de yaşanan yerleşmeler düzeni içinde ve özellikle yerleşmelerin yapısında boyutları ve çözümleri karmaşık, kontrolü güç sorunların ortaya çıkmasına sebep olmaktadır. Nüfus artışına bağlı olarak toplumun kazandığı dinamik yapı bireylerin yeni arayışlar içinde olmalarına bağlı olarak, üst seviyede bir nüfus hareketliliğinin ortaya çıkış nedeni olmaktadır. Nüfus hareketliliği, bu tür ülkelerin var olan yerleşmeler sistemi içinde, bazı bölge, yöre ve yerleşmelerin daha devingen, bazı

bölge, yöre ve yerleşmelerinde daha statik bir yapı kazanmasına yol açmaktadır. Hareketliliğin yoğun olduğu yerleşmelerin bir ucunda, yeni, hareketli, karmaşık girişimci nüfusun değişik, ekonomik-sosyal ve fiziki ilişki ve düzene sahip olduğu kentsel yerleşme merkezleri, diğer ucunda ise geleneksel toplum yapısını henüz değiştirememiş, sosyal, ekonomik ve fiziki çevre biçimlenişi bakımından henüz çağdaşlaşmamış yerleşme birimleri söz konusu olmaktadır (Giritlioğlu 1995, ss. 30-31). Bu bağlamda Esenler' in 1980li yılların başından itibaren hızla artan nüfus hareketliliğinin ilçeye statik bir yapı kazandırdığı söylenebilir.

Esenler' in kentsel gelişiminde önemli bir role sahip olgulardan biri de hemşehrilik olgusudur. 1960lardan itibaren İstanbul' da, 1990dan itibaren ise Esenler' de sayıları hızla artmaya başlayan hemşehri dernekleri, bir yandan aynı bölgeden gelmiş insanların büyük kentte sığınabilecekleri bir çatı olurken, öte yandan kent yaşamına adaptasyonlarına, sosyalleşmelerine önemli katkılar sunmaktadır. Kente uyum sürecinin en önemli sosyal yansımaları olarak sayılabilecek, barınma, iş bulma, eğitim, düğün ve cenaze merasimleri, bayramlaşma gibi günlük hayat pratiklerinin her alanında hemşehri dernekleri kentin yeni sakinlerinin yanında yer almaktadır (Adıgüzel 2012, ss. 185-186). 566 dernek ile İstanbul' un en fazla derneğe sahip 12. İlçesi olan Esenler' de bu derneklerin 342 tanesi hemşehri derneğidir (Adıgüzel 2012, ss. 212-213).

Kentte toplumun her tabakasından insan bir araya gelmektedir. Kent yaşamının ve fiziksel mekan belirleyicilerinin empoze ettiği koşullar insanların karşılıklı bağımlılık ilişkileri içinde yaşamlarını gerektirmektedir. Köy ailesinin şehir ailesine dönüşümü, bir yandan şehir ailesinin değerlerini benimsemesi, öte yandan kır ailesinin değerlerini ve buna bağlı davranış kalıplarını terk etmesi ile bağlantılıdır. “Kentlileşme” ya da “kentli olmak” birey ölçeğindeki bir değişim sürecidir. Bu süreç toplum ölçeğindeki kentleşme sürecinin birey ölçeğindeki yansımasıdır ve sosyal psikolojik yönü ağırlıklı olan bir süreçtir. Kentlileşme, kentleşme akımı sonucunda, toplumsal değişimin insanların davranışlarında ve ilişkilerinde, değer yargılarında, tinsel ve özdeksel yaşam biçimlerinde değişiklikler yaratması sürecidir. Kentlileşme süreci kırdan kente göç sonucu kişinin kente özgü davranış kalıplarını benimsemesi, hem de kentin sunduğu tüm olanaklardan yararlanması yönünde bir değişimdir. Kırdaki geleneksel davranışları sürdürme zorunluluğu kentle sosyal bütünleşmeyi geciktirmektedir. Kentlileşme

sürecinin yavaş olması, kentsel toplumda problemlere ve giderek krize yol açabilmektedir. Bir göçmenin kentte yaşadığı kentleşme süreci, bireyin sosyalleşmesi gibi bir temel süreçten çok farklı değildir, ancak göçmen bu sürece önceden oluşmuş bir sosyal temelden başlamaktadır. Kent ortamında bir kişisel yeniden uyum süreci gerekmektedir. Kente göçen bireyin kurumsal yayılması, ekonomik, siyasal, kültürel örgütlere ve etkinliklere katılımı ve bu etkinliklerle ilgili kent donatılarına erişebilmesi bireyin yeni sosyal kimliğini oluşturacaktır. Kırsal yörelere özgü kültür, yaşam tarzı, davranış kalıpları ve “geleneksel geniş aile” tipi kente göç ile kısa sürede terk edilmemekte, kente özgü yaşam tarzı ise kısa sürede benimsenmemektedir. Aynı yöreden göç eden insanların oluşturduğu şehirdeki gecekondu alanlarında aile, hemşehrilik ve arkadaşlık ilişkileri çerçevesinde kümelenme görülmektedir. Bu ilişkilerin yerel düzeyde sürdürülmesi, göç edenlerin şehre uyumunu kolaylaştırmakta ve uyumu sağlayan bir tampon kurum işlevini görmektedir (Erkut 1995, ss. 57-64). Bu bağlamda Esenler’ e göçen kişiler, ne tam olarak İstanbul’ a ayak uydurmuşlar, ne de önceden sahip oldukları mekanı tam anlamıyla unutmuşlardır. Şekil 4.8’ de Esenler’ de Atışalanı Köyü Kalkındırma Güzelleştirme Cemiyeti’ nin 1967 yılına ait bir fotoğrafı yer almaktadır.

Şekil 4.8: Atışalanı köyü kalkındırma güzelleştirme cemiyeti, 1967



Kaynak: Fatih Güldal ve Ahmet Uçar, (2013) Esenler' in Tarihi. 2013.

1980-2000 yılları arasında Esenler' in kentleşme ve planlama sürecinin sahip olduğu önemli gelişmelerden bir tanesi de Esenler Otogarı' dır. Esenler' in kentsel gelişiminde önemli bir öneme sahip olan bugün Bayrampaşa ilçe sınırında kalan “Esenler Otogarı” (ilk adıyla “Altın-tepe veya Altın-tepesi Otogarı” 1986 yılında projelendirildikten sonra, 1987' nin ortalarında inşa edilmeye başlandı. Bayrampaşa ve Esenler ilçeleri arasında bulunan “Ferhatpaşa Çiftliği” nin yerine inşa edilen otogarın yapımı yaklaşık 7 yıl sürdü. Projelendirildiği yıllarda ismi “Ferhatpaşa Otogarı” olarak da anılmaktaydı. İlk açıldığı yıllarda, dünyanın en büyük otogarı unvanını taşıdı. Açılışı 29 Ekim 1993' de planlanan Otogar, O-2 Otoyolu' na bağlantı yolunun inşasının uzaması nedeniyle gecikti ve ancak 6 Mayıs 1994' de tam teşekküllü olarak hizmete girebildi (Güldal ve Uçar 2013, s. 190). İstanbul Avrupa yakası şehirler arası otobüs terminalinin Topkapı' dan Esenler' e taşınması ilçenin göç alma hızını artırıcı etkide bulunmuştur. Bunun neticesinde ise Esenler İstanbul' a gelenler için bir ilk yerleşim yeri olmuştur. İstanbul' un diğer ilçelerinden belirli illerden gelenlere göre baskın nüfus grupları oluşmuşken, Esenler için durumun böyle olmadığı görülmektedir. Bayrampaşa' ya yapılan otogarın Esenler' yerleşimi hızlandırdığı, bunu ise başta toplumsal yapı olmak üzere birçok şeyi olumsuz anlamda etkilediği, ilçenin eski yerleşimcileri tarafından da dile getirilmektedir. Nihat Yılmaz, konuyla ilgili düşüncelerini şu şekilde dile getirmiştir:

“Otogar yapılmadan önce Esenler farklıydı, altın gibi bir yerd. Otogardan önce burada kimse evinin ve dükkanının kapısını kilitlemezdi. Otogar yapıldı, Esenler' in işi bitti. Çünkü ilk gelen Esenler' e geldi.”

Mustafa Kayıkçı ise otogarın Esenler üzerindeki etkilerine dair şunları söylemiştir:

“Otogardan önce biz burada kapımız açık yatarıdık. Otogar buraya gelmeden hiç kimse evini ve dükkanını kilitlemezdi. Dükkanlarda kepenk denilen şeyler yoktu. Annem okur-yazar olmadığı için paraları tanımazdı ve dükkanımıza gelip alışveriş yapan müşterilere para çekmecesini açıp, verdikleri paranın üstünü almalarını isterdi. Kimse bir kuruş fazla para almazdı. Otogar Esenler' i kötü anlamda çok etkiledi. Otogardan sonra ilk kez sahte para Esenler' e geldi ve biz sahte para ile dolandırıldık” (Taşçı 2012, ss. 168-169).

Esenler' in toplumsal yapısını sarsmasının yanı sıra yapılaşma kalitesini de önemli ölçüde etkileyen Esenler Otogarı, geçici yerleşim maksadıyla, İstanbul' a gelen göçenlerin ilk ayak bastığı şehir olması ve Bayrampaşa' dan farklı olarak ulaşım aksının daha rahat olması nedeniyle barınma ve geçinmenin mekanı olarak hep ilk tercih sebebi olmuştur.

Otogarın önemli bir taşıyıcı unsur olmasının da etkisiyle, sürekli yeni göç almaya devam eden Esenler ilçesi, yeni gelen göçmenlerin “köylü”, “geri kalmış”, “gelişmemiş”, eleştirilerine maruz kalmayacağı bir bölgedir. Çünkü herkes göçmendir. Herkes sonradan geldiği için, aslında herkes yabancısıdır. Bu yaklaşımı “yabancıya yabancı yoktur, herkes Esenlerlidir” diye de yorumlayabiliriz. Burada “İstanbulluluk” diye bir üst kimlikten bahsedilmesi zordur. Ancak Esenlerli olmak vardır. Yaşam kalitesi çok düşük de olsa, hemşehri ve akrabalarıyla bir arada olmak için Esenler' de yaşamak tercih edilmektedir (Adıgüzel 2012, ss. 205-206).

1990lı yıllara gelindiğinde, Esenler' in kentleşmesinde önemli bir yere sahip olan bir başka olgu da Doğu ve Güneydoğu Anadolu' dan gerçekleşen kitlesel, zorunlu göçlerdir. Kentlerin giderek birbirinden farklılaşan ve uzaklaşan grupları bir arada tutabilme gücünü yitirdiği bu süreçte, modernleşme literatürünün öngördüğü türde bir kentli kültürün varlığından söz etmek de zorlaşmaktadır (Kaygalak 2009, s. 103). Zincirleme göç ile Esenler' e gelenler, bir dayanışma ağını kullanarak geldikleri için kentte tutunmaları daha kolay olmuş ve kısa sürede örgütlenerek kurdukları hemşehri dernekleri aracılığı ile hemşehrilerine yardımcı olmayı biraz daha formel hale getirmişlerdir. Zorunlu göç ile Esenler' e yerleşmek durumunda olanlar ise hem zincirleme göç hem de hemşehri derneklerinin desteğinden mahrum kalmışlardır. İstanbul Valiliği İl Dernekler Müdürlüğü' nün 2012 yılı rakamlarına bakıldığında, bu durum çok net bir biçimde görülmektedir. Esenler' deki nüfusları 10.000' in üzerinde olan Kastamonu' nun 38, Malatya' nın 36, Sivas' ın 35 hemşehri derneği bulunurken, Diyarbakır ve Mardin illerinin sadece birer adet hemşehri derneği vardır. Terör nedeniyle zorunlu göçe maruz kalarak yaşadıkları yerleri terk edenlerin yeni yerleşim yerlerindeki dayanışma örüntülerini kurmakta zorlandıkları Esenler örneğinde çok net görülebilmektedir (Adıgüzel 2012, ss. 215-216).

Esenler' in 1994 yılında ilçe olmasıyla ilk belediye başkanı olan Mehmet Öcalan, bu yıllarda Esenler' de yaşayanların nerede çalıştıklarına yönelik şunları söylemiştir:

“Esenler’ deki insanlardan bazıları Merbolin boya fabrikasında çalışırlardı. Servisleri vardı onların. Sonra Cızlavet diye bir lastik ayakkabı fabrikası vardı. Bayrampaşa’ da, orada da çalışanlar vardı. Samurtaş yangın söndürme, oksijen tüpleri yapan bir işletmede çalışanlar vardı. Esenler’ de fabrika yoktu. Çok çok sonraları Ceyo, Abbate, Devran Motor kuruldu işletme olarak (Güldal ve Uçar 2013, s. 251). Bu yıllarda Esenler’ in daha çok barınma ve geçinme önceliğine göre tercih sebebi olduğu, iş sahasının gelişmemiş dolayısıyla burada barınan insanların da komşu ilçelerde yer alan fabrikalarda çalışarak geçimlerini sağladıkları rahatlıkla söylenebilir.

4.2.2 2000 Yılı ve Günümüze Kadar Olan Dönemde Esenler

1999 yılında gerçekleşen Marmara Depremi sonrasında, İstanbul’ daki planlama ve yapılaşmalar konusunda yayınlanmış genelgeler neticesinde, 19.07.2000 tarihinde Esenler ilçesinin de dahil olduğu bölgede, Nazım İmar Planı yapılmasına karar verilmiş ve Esenler Tem Otoyolu Güneyi Nazım İmar Planı 04.12.2002 tarihinde onaylanarak, kullanıma hazır hale gelmiştir. Ancak, Esenler söz konusu Nazım İmar Planı’ na uygun 1/1000 ölçekli plan yapımını ancak 2013 yılında tamamlayabilmiştir. Bu plan öncesinde kullanımda olan 1/1000 ölçekli planlar, Islah İmar Planları üzerine temellenen meri planlardır ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile birçok alanda uyumsuzdur.

Esenler’ de mevcut donatı ve konut ilişkisi incelendiğinde, planlama alanı içerisinde yapılaşmanın yatayda daha fazla gelişemeyeceği ve donatı eksikliği dikkati çekmekte, ortalama parsel büyüklüğünün 170 m² olduğu görülmektedir (Esenler Belediyesi, Plan ve Proje Müdürlüğü 2012). Bu durumun ortaya çıkmasında, Özel Parselasyon Krokilerine göre hisseli alanlarda gerçekleşen düzensiz yapılaşmanın etkisi çok büyüktür.

Barınma ve geçinme önceliklerine göre biçimlenen Esenler’ in kentsel mekanı buna uygun olarak organize edilmiş olup, “kentsel donatı” denilen kamusal alanlar ve kültürel aktivasyonlar için gerekli donatılara sahip değildir. Günümüzde de var olan kültürel

mekanlardan ilki olan Barış Manço Kütüphanesi (sonradan bu ismi almıştır) İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından 1999 senesinde hizmete açılmıştır. Kütüphane binası bir apartmanın ikinci katında yer almaktadır ve görünüm olarak kütüphane binası veya kültürel mekan çağrışımı yapmamaktadır. 2002 senesinde ise Esenler Kültür Merkezi adıyla bir bina inşa edilmiş olup, bu salon 285 kişilik bir konferans salonu ve toplu yemek organizasyonları için bir başka salondan oluşmaktadır. 2003 senesinde ise belediye hizmet binasının içinde bir konferans salonu açılmıştır. 2004 senesinde Esenler Belediyesi tarafından bir halk kütüphanesi oluşturulduktan sonra, 2010 senesinde Türkiye’ nin ilk dijital kütüphanesi hizmete açılmıştır. Adnan Büyükdeniz Dijital Kütüphanesi Esenler için, mimari ve estetik kaygılar güdülererek meydana getirilmiş ilk kamusal alan olmuştur. Ayrıca bu kütüphane için eski bir kilise onarılmış olup, bu durum Esenler’ de bir tarihi yapının da ilk kez onarılması veya korunmaya çalışılması anlamına gelmektedir (Taşçı 2012, ss. 174-175). Şekil 4.9’ da Dijital Kütüphane’ nin restorasyondan önceki ve sonraki durumu yer almaktadır.

Şekil 4.9: Esenler Dijital Kütüphane



Kaynak: Fatih Güldal ve Ahmet Uçar, (2013) Esenler’ in Tarihi. 2013

2009 yılı yerel seçimlerinde, Esenler' in ikinci belediye başkanı olarak M. Tevfik Göksu seçilmiştir ve halen bu görevine devam etmektedir.

13.03.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları' ndan önce Esenler' e ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları, 1996 ve 1999 yılları arasında yapılmıştır. Söz konusu planların onayından sonra Esenler genelinde yıllar itibariyle alınan inşaat ruhsat sayısı ve iskan sayısı değerleri incelendiğinde, çok büyük farklar olduğu ortaya çıkmaktadır. Özellikle 2000 yılı ve öncesinde yapılara ilişkin 1089 adet inşaat ruhsatı alınmasına karşın sadece 4 adet iskan alınmıştır. Yapıların inşaat ruhsatına aykırı olmasının nedenleri arasında en çok öne çıkan durum, kat adetlerinin planda ön görülen kat yüksekliğinden daha fazla yapılmasıdır. Kat adedinin yasalara aykırı yapılmasına bağlı olarak, Esenler' de meri uygulama imar planının öngörüsünden çok daha fazla nüfus bulunmaktadır (Esenler Belediyesi, Plan ve Proje Müdürlüğü 2012). Tablo 4.8' de Esenler' de yer alan binaların yasal durumları yer almaktadır. Esenler' de toplam 700 adet bina için alınan iskan sayısının 2009 yılından itibaren artış göstermesinin nedenlerinden biri de İstanbul Su Kanalizasyon İdaresi tarafından, iskan alınmamış yapılara su sayacının bağlanmamasından kaynaklanmaktadır.

Tablo 4.8: Esenler' de binaların yasal durumu

Binaların Yasal Durumu		
Yıllar	İnşaat Ruhsat Sayısı	İskan Sayısı
1997	342	1
1998	383	1
1999	254	2
2000	110	-
2001	68	4
2002	47	2
2003	123	6
2004	241	6
2005	397	102
2006	386	34
2007	300	20
2008	259	37
2009	214	57
2010	252	148
2011	309	280
TOPLAM	3685	700

Kaynak: Esenler Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü

2009 yılı yerel seçimlerinde, Esenler' in ikinci belediye başkanı olarak M. Tevfik Göksu seçilmiştir ve halen bu görevine devam etmektedir. M. Tevfik Göksu' nun belediye başkanı seçilmesiyle, ilçe sosyal belediyecilik alanında öncülük eden ilçelerden biri haline gelmiştir. Bu dönemdeki en önemli gelişme hiç şüphesiz, 2011 yılında kurulan Şehir Düşünce Merkezi' dir. Şehir Düşünce Merkezi, sancılı bir planlama ve kentleşme olgusuna sahip olan Esenler için, akademik çalışmalarla desteklenen çeşitli atölyeler kanalıyla projeler üretmekte ve bu projelere aracılık etmektedir.

4.3 ESENLER İLÇESİNDE HİSSELİ MÜLKİYET SÜRECİ

Bir yandan kentsel makroformu belirleyen bir yandan da bu belirlemede çok sağlıklı mekanlar yaratan hisseli bölüntülü alanların sunumu örgütlenmiş bir toprak pazarı içinde yapılmaktadır. Genelde arazi spekülasyonu yapan ve kaba güce dayalı olarak çalışan kişilerden oluşan bu pazarlama örgütü, bina yapım aşmasına kadar olan süreçteki her türlü davranışsal birimin gerçekleştirmek zorunda olduğu görevleri özel parseli sattığı kişi ya da gruplar adına üstlenmiş durumdadır. Kentin gelişme eğilimlerini ve yönlerini doğru gözlemleyen ve bu konuda gerek yerel gerekse yönetsel doğru bilgiler edinen bu kesim, öncelikle herhangi bir uygulama imar planının kapsamında olmayan arazileri elinde tutma ya da ele geçirme çabası içinde olmaktadır. Burada mal sahibi ile ortaklık yapılabildiği gibi, araziye oldukça düşük değerler ile satın alma veya baskı yolu ile hukuk dışı iyelik edinme yöntemleri de kullanılmaktadır. İkinci aşamayı arazi ya da araziler için özel parselleri belirleyen bölüntü (ifraz) krokilerinin (genellikle 1/1000 ölçekli) hazırlanması oluşturmaktadır. Parselasyonda zaman zaman bir meslek elemanının bilgisinde yararlanılmakla beraber çoğunlukla sunumu örgütleyen kesim bu işlemi gerçekleştirmektedir. Temel amaç, arazide olabildiğince parsel sağlamaktır. Dolayısıyla maksimize edilmiş artı değer dışında parselasyon hiçbir ilkeye dayanmamaktadır. Konunun bir yönü de hisse arttıkça parselin ucuzlaması olmaktadır. Toplam inşaat maliyeti içinde arsa payının düşük olması her zaman ayrı bir çekim faktörü yaratmaktadır. Ayrıca parsellere girmeyi ve cephe almalarını sağlayan, kesitleri 2 m. ile 10 m. arasında değişen özel yolların dışında herhangi bir sosyal ve teknik donatı alanını da izlemek olası değildir. Büyüklükleri genelde 100 m² ile 250 m² arasında değişen özel parsellerin ortalama alanları 170-180 m² olmaktadır. Ortalama parsel büyüklüğünün yetersizliği yanında; parsellerin biçimlenmesindeki dengesizlikler,

yapı adalarının boyutlandırılmasındaki abartılı sapmalar ile aralarındaki geçişsizlik ve devamsızlıklar, özel yolların birbirlerini bütünlemeyen kesiklikleri, çıkmaz yollar bir yönü ile her türlü kural tanımazlığı sergilemekte bir başka yönü ile de planlama için olağanüstü olumsuz sınırlar oluşturmaktadırlar. Yalnızca kadastral sınırlara ve yollara dikkat edilerek böylesine bölünen araziler bir bütünü oluşturduklarında çaresizliği çağrıştıran bir iyelik örüntüsüne neden olmaktadır. Süreçteki üçüncü aşama ise, hisseli bölüntü krokileri hazırlanmış arazilerin pazarlanması ve istem yaratan kişinin alım satım işlemlerindeki bilmezliğinin ve yalnızlığının giderilmesi olmaktadır. Genellikle bu konuda uğraş veren Emlak Komisyoncuları kanalı ile pazarlama, satış ve ilgili kurumlardaki yasal zorunlulukları alıcı adına yerine getirmektedir (Görgülü 1993, ss. 25-26). Şekil 4.10’ da Esenler’ de Özel Parselasyon Krokisine göre yapılaşmış, çok hisseli bir parsel yer almaktadır.

Şekil 4.10: Özel parselasyon krokisine göre yapılaşmış alan



Kaynak: Esenler Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü Arşivi

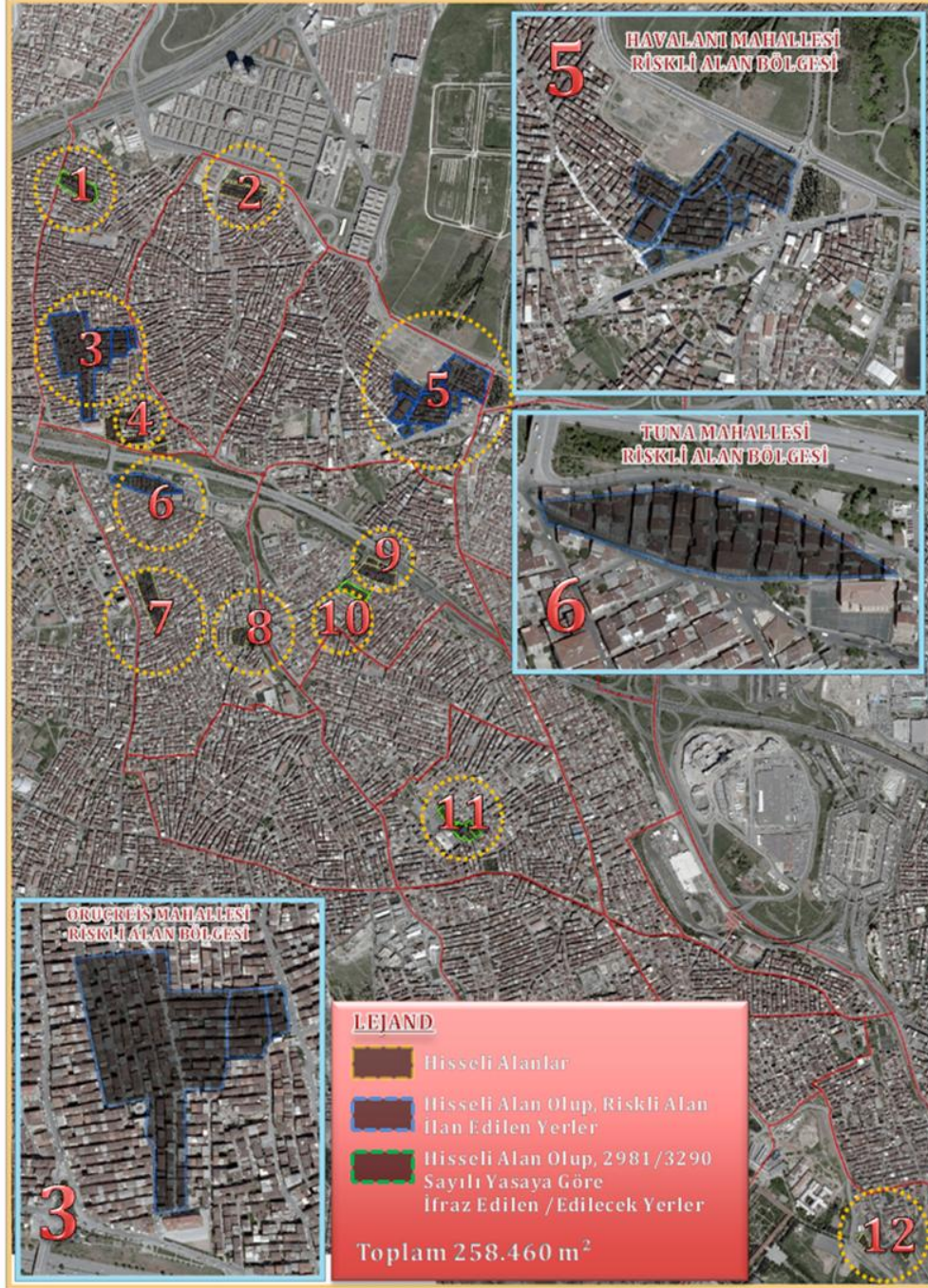
Esenler’ de 1980lerin ikinci yarısından itibaren hisseli alanlar üzerindeki kaçak yapılaşmalar, bu bölgelerde yapılan af uygulamalarıyla yasallaştırılmış ve fiili kullanıma göre şekillenen ifraz uygulamaları neticesinde tapuda tescil edilerek, hisse sahiplerinin müstakil tapu edinmeleri sağlanmıştır. Gecekonduyunun mülkiyet anlamında yasal bir dönüşümü olan hisseli bölüntülü alanlar üzerindeki yapılaşma genellikle betonarmedir ve imar hakkını belirleyen faktör hisseyi satın alan kişinin ekonomik gücüdür. Gerek duydukça tek parsel üzerine yapılan ve bina büyüklüğü tamamen kullanıcının inisiyatifinde olan tek bina üzerine kat çıkılabilmektedir. Örneğin Esenler’ de hisseli bölüntülü alan üzerinde yapılaşmış bir yapının kat adedi, o ailede evlenen her bir çocuğun sayısı kadar olabilmektedir. Aile reisi, o günkü ihtiyacına göre, her evlenen çocuğu için bu alan üzerinde yaptığı yapı üzerine kat çıkmıştır. Bu nedenle, bina büyüklüğünü ve kat adedini yani TAKS ve KAKS değerlerini belirleyen faktörün, hisse sahibinin o günkü ihtiyacı ve sahip olduğu ekonomik gücü diyebiliriz. Toprakta elde edilen rantın idrak edilmesi de, bu alanlardaki yapıların kat adedinin artmasına neden olmuştur. 2981 sayılı yasa her ne kadar bu alanlardaki yapı kat adedini 4 kat ile sınırlamış olsa da, Esenler’ de olduğu gibi bu alanlar üzerinde 6 ve 7 katlı binalar görmek mümkündür.

Tek parselde tek bina biçiminde yapılaştığı belirlenen bu alanlardaki yapı imar düzeni klasik ayrık düzen olarak tanımlanabilir. Ancak binalar arasındaki uzaklıklar kat yükseklikleri ile orantılı olmayıp, genellikle pencere açmayı sağlayan ölçülerle yetinilmektedir. Parsel boyutlarının da koyduğu sınırlardan bina taban alanlarında (TAKS) önemli farklılaşmalar izlenmemektedir. Yine aynı sınırın ve birbirini denetlemenin getirdiği endişe yol cephesinde de belirli bir ön imar hattının kendiliğinden oluşmasını sağlamaktadır (Görgülü 1993, ss. 29-31).

Esenler’ de 1988 yılından başlayarak günümüze kadar devam eden bu süreçte, hisseli mülkiyetle yapılaşan alanlarda fiili duruma göre, ifraz uygulamaları gerçekleştirilmiştir. Ancak, Esenler’ de geçmiş yıllarda mülkiyet problemleri çözümlenemeyip, ifraz uygulaması gerçekleştirilemeyen pek çok alan mevcuttur. Hisseli yapılaşmış tek parça halindeki bu taşınmazlara ilişkin 2009 yılından itibaren Esenler Belediyesince çözüm üretilmeye çalışılmış, bu alanların bir kısmı 2981 ve 3290 sayılı yasalara istinaden ifraz edilmiş, ancak bu yasalara göre çözüm üretilmeyen alanlar 6306 yasa kapsamında

değerlendirmeye alınmıştır. Esenler' in kentleşme sürecinin temel noktası olan hisseli bölüntülü alanlar üzerindeki yapılaşma neticesinde mülkiyet problemleri günümüze kadar ulaşan ve ifraz edilemeyen bölgelerin toplam alanı, 2981 sayılı yasaya istinaden çözümlenen ve Riskli Alan ilan edilen bölgeler dahil olmak üzere 258.460 m² dir. Şekil 4.11' de Esenler' de hala çok hisseli tarla vasfını koruyan taşınmazlar yer almaktadır.

Şekil 4.11: Esenler' de hisseli alanlar



Kaynak: Esenler Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü Arşivi

4.3.1 Hisseli Alanlarda Yapılan Uygulamalar

Esenler’ de hisseli alanlar üzerinde yapılaşan bölgeler için, öncelikle pek çoğu Emlak Komisyoncusu tarafından hazırlanan Özel Parselasyon Krokileri esas alınarak 2981 ve 3290 sayılı yasalara göre ifraz uygulamaları gerçekleştirilmiştir ve bu uygulamalardan sonra, Islah İmar Plan yapım süreci başlamıştır. Özel Parselasyon Krokilerinin plan niteliğinde olanları olduğu gibi Islah İmar Planı olarak da kabul görmüştür. Çalışmanın bu bölümünde Esenler’ de hisseli mülkiyet sürecini kapsayan yasallaştırma uygulamaları; imar affi uygulamaları, bu alanlarda yapılan ifraz uygulamaları ve Islah İmar Planı uygulamaları olmak üzere ayrı ayrı irdelenmiştir.

4.3.1.1 İmar affi uygulamaları

2981 sayılı İmar Affi yasası gereğince, hisseli alan üzerinde kaçak olarak inşa edilmiş bir yapı için gerekli başvuru prosedürü yerine getirildikten ve kaçak inşa edilmiş yapıya ilişkin tespit ve değerlendirme aşamaları tamamlanıp, harç ödendikten sonra, söz konusu yapı yasal hale getirilebilmiştir. Bu işlemler ve Islah İmar Planları yapımı söz konusu yasa gereğince Yeminli Özel Teknik Bürolarca yapılmıştır ve hisseli alan üzerindeki kaçak yapı projelendirildikten sonra yapı sahibine Islah İmar Planı yapıncaya kadar tapu işlevini gören Tapu Tahsis Belgesi verilmiştir.

4.3.1.2 Hisseli alanlarda yapılan ifraz uygulamaları

Esenler’ de hisseli alanlar üzerinde yapılaşan alanlar için, hisse sahiplerine müstakil tapu vermeyi amaçlayan, 2981 ve 3290 sayılı yasalara göre ifraz uygulamaları gerçekleştirilmiştir. Bu alanlar Özel Parselasyon Krokisi’ ne göre vatandaş iradesine göre yapılaşmış alanlardır. Bu uygulamalar etaplar şeklinde gerçekleştirilmiş ve tarla niteliğindeki parseller, Özel Parselasyondaki yapılaşmalar esas alınarak bölümlenmiştir. Uygulama için, bölgede yaşayan hisse sahiplerinden, ellerinde var olan tüm evrak istenmiştir. Bu evrak, varsa Tapu, Noter Tasdikli Arsa Tahsis Beyanı ve Özel İfraz (Parselasyon) Krokisi’ dir. Söz konusu uygulamalar, hisse sahiplerinden toplanan bu belgelerle şekillenmektedir.

Esenler’ de tapuda tescil tarihlerine göre, hisseli alanlarda 1988 yılından 2008 yılına kadar devam eden toplam 19 adet ifraz uygulaması mevcuttur. Tablo 4.9’ da Esenler’ de yapılan bu uygulamalar ve tescil tarihleri yer almaktadır.

Tablo 4.9: Esenler’ de 1988-2008 yılları arasında yapılan hisseli ifrazlar

İfraz Uygulamasının Yapıldığı Bölge Adı	Tescil Tarihi
Esenler 1 Pafta	15.07.1988
Esenler 1. Bölge	15.07.1988
Atışalanı Turgutreis Mevkii	04.08.1988
Atışalanı Kemer Mevkii	14.03.1991
Atışalanı Tulumba Mevkii	26.08.1992
Atışalanı Köyiçi Eski Birlik Mevkii	23.02.1993
Atışalanı Havaalanı 21 Pafta, 22 Pafta	15.03.1993
Atışalanı Tepe Yüzyıl Mevkii	15.03.1993
Nenehatun 3632-5315 Parseller	04.07.1994
Atışalanı Sığıryolu, Turgutreis Oruçreis Mevkii	08.09.1994
Karabayır 2. Bölge	12.12.1995
Karabayır 1. Bölge	14.12.1995
Atışalanı Yüzyıl 1. Bölge	05.07.1996
Atışalanı Birlik Mevkii	05.07.1996
Menderes, Kazımkarabekir, Davutpaşa Mevkii	01.12.1998
Oruçreis Mahallesi 480-501 Parseller	28.11.2001
Namık Kemal Mahallesi 1523 Ada, 1527 Ada	01.06.2006
Havaalanı Mahallesi 526 Ada	23.05.2008

Kaynak: Esenler Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü Arşivi

Bu uygulamalar için, öncelikle Belediye Encümenince bir Encümen Kararı alınmış ve uygulamalar bu karara istinaden gerçekleştirilmiştir. Esenler’ de hisseli ifraz uygulaması özel bir firmaya ihale edilmiş ve etaplar halinde gerçekleştirilmiştir. Uygulama esnasında, birçok mülkiyet sıkıntısıyla karşılaşmıştır.

Özel İfraz Krokisi’ nde, hisse sahibinin sahip olduğu hisselerin nereye isabet ettiği yer almaktadır. Birçok hisse sahibi, sahip olduğu hisselerin çok üzerinde yapı inşa ettiğinden, uygulama neticesinde yapılan Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) kesintisinden sonra bazı hisse sahiplerinin tüm hisseleri yok olabilmektedir ya da bir kısım hisse tapuda terkin edilebilmektedir. Bu duruma, yapılan uygulamalara fiili durumun esas teşkil etmesi sebep olmaktadır. Hissenin tapuda terkin edilmesinin bir diğer sebebi de, Özel Parselasyon Krokilerinde yol alanlarının bile parsel numarası verilerek, vatandaşa

satılmış olmasıdır. Bu hesaplamaların hepsi uygulamada hazırlanan Şuyulandırma Cetveli' nde açıkça gösterilmektedir. Şekil 4.12' de Esenler' de yapılan ifraz uygulamalarına ilişkin Şuyulandırma Cetveli yer almaktadır.

Şekil 4.12: Şuyulandırma cetveli

2881 VE 3290 SAYILI YASALAR GEREĞİ HAZIRLANAN
ŞUYULANDIRMA CETVELİ

SIRA NO.	KADASTRININ			KAYIT MALİKİNİN				HISSEYE İBARET EDEN				TESCİL EDİLECEK PARSELİN				DÜZENLENEN BÖLÜŞÜM		DİĞER NOTLAR	AÇIKLAMALAR
	Pafte No.	Ada No.	Parsel No.	ADI SOYADI	BABA ADI	Hisse Edeci	Hisse Payı	Hisse Payı	Hisse Payı	Pafte No.	Ada No.	Parsel No.	Alan	Mülkiyet	Yükümlülük	Yükümlülük	Yükümlülük		
176	9	245	245	Ali Halkis	Mehmet	3/10	210	39	171	350	15	107	107	107	107	107	107	Arca 91	
177	9	245	245	Mehmet Frank Halkis	Hasan	1/25	420	78	342	350	16	132	132	132	132	132	132	Arca 91	
178	9	242	242	Hilmi Bayraktar	Kamil	1/25	127	24	103	351	1	132	132	132	132	132	132	Arca 91	
179	9	242	242	Tevziye Bayraktar	Kamil	1/25	156	29	127	351	2	147	147	147	147	147	147	Bahçe	
180	9	242	242	Akit Atakisi	Nadir	1/25	168	31	137	351	3	157	157	157	157	157	157	Arca 91	
181	9	242	242	Mustafa Bayraktar	Hüsnü	1/25	162	30	132	351	4	167	167	167	167	167	167	Arca 91	
182	6	242	242	Nevzat Durmuş	Nadir	1/25	153	28	125	351	5	133	133	133	133	133	133	Arca 91	
183	9	242	242	Ali Rıza Kocak	Veseli	1/25	152	28	125	351	6	144	144	144	144	144	144	Arca 91	
184	9	242	242	Ramazan Gökçe	Mustafa	1/25	152	28	125	351	7	128	128	128	128	128	128	Arca 91	
185	9	242	242	İbrahim Şevki	Ali	1/25	174	32	142	351	8	144	144	144	144	144	144	Arca 91	
186	9	242	242	Ahmet Gökçe	Mustafa	1/25	152	28	125	351	9	138	138	138	138	138	138	Arca 91	
187	9	242	242	Bekir Kocak	Mehmet	1/25	152	28	125	351	10	133	133	133	133	133	133	Arca 91	
188	9	242	242	Ahmet Seler	Hasan	1/25	152	28	125	351	11	135	135	135	135	135	135	Arca 91	
189	9	242	242	Hamdi Alkış	Mehmet	1/25	152	28	125	351	12	135	135	135	135	135	135	Arca 91	
190	9	242	242	Selâhattin Otur	Ahmet	1/25	121	24	107	351	13	139	139	139	139	139	139	Arca 91	
191	9	242	242	Saadet Talaycı	İbrahim	1/25	98	18	78	351	14	221	221	221	221	221	221	Arca 91	
192	9	242	242	Saadet Memiş	İbrahim	1/25	18	25	18	351	14	138	138	138	138	138	138	Arca 91	
193	9	242	242	Atatürk Acil	Sakir	1/25	152	28	125	351	15	155	155	155	155	155	155	Arca 91	
194	9	242	242	Cemal Avcıoğlu	Zekir	1/25	152	28	125	351	16	145	145	145	145	145	145	Arca 91	
195	9	242	242	Hilmi Balam	Ali	1/25	51	9	42	351	17	137	137	137	137	137	137	Arca 91	
196	9	242	242	Yasar Aytaç	Mustafa	1/25	51	9	42	351	17	137	137	137	137	137	137	Arca 91	
197	9	242	242	Ali Kemal Tekin	Ali	1/25	51	9	42	351	17	137	137	137	137	137	137	Arca 91	
198	9	242	242	Süleyman Öbölüm	Ahmet	1/25	151	28	123	351	18	134	134	134	134	134	134	Arca 91	
199	9	242	242	Yılmaz Akyaşın	Mehmet	1/25	152	28	125	351	18	130	130	130	130	130	130	Arca 91	
200	9	242	242	Hüsnü Akbulak	Binali	1/25	152	28	125	351	20	128	128	128	128	128	128	Arca 91	

O N A Y

Kaynak: Esenler Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü Arşivi

Şuyulandırma Cetveli' nde hisse sahibine fazla ya da az tescil edilecek kısımlar için belirlenen m² bedelleri hususunda yine, Belediye Encümenince bir Encümen Kararı alınmaktadır ve bu kararda tapuda terkin edilecek ve yasal ipotek konulacak alanların metrekareleri ve bedelleri hususundaki tüm detaylar yer almaktadır. Şekil 4.13' te Esenler' de hisseli ifraz hususunda, Esenler Belediyesince alınan Encümen Kararı mevcuttur.

Şekil 4.13: Encümen kararı

T.C. ESENLER BELEDİYE BAŞKANLIĞI		ENCÜMEN KARARI	
KARAR TARİHİ	KARAR NO	KARARIN İfraz talebi hk.	
1 / 4 / 1996	1045	KONUSU	
MEVZU: İfraz talebi hk.			
TEKLİF: Emlak İstimlak ve harita müdürlüğünün 29.3.1996 tarih 886 sayılı yazısı.			
<p>KARAR: Emlak İstimlak ve harita müdürlüğünün 29.3.1996 tarih 886 sayılı yazısı ile ekli dosyası incelendi. Esenler Atışalan Birlik mahallesindeki hisseli alanların ifrazave tapuya tescil işlemleri belediye encümeninin 23.1.1995 gün ve 329 sayılı kararı ile HİMEK Harita İnş.m.m.ltd.şti.ne ihale edilmiş olup, 3290 sayılı yasanın 4.maddesi ile değişik 2981 sayılı yasanın 10.maddesine istinaden yüklenici firma tarafından hazırlanan 21 hektarlık hisseli alanın ifraz haritaları belediye encümeninin 23.11.1995 tarih ve 4270 sayılı kararı ile tasdik edilmiş ve hisseli yerlerin müstakil tapuya dönüştürülmesi sırasında zorunlu olarak bazı maliklere düzenleme safhasındaki ekli şuyulandırma cetvellerinde daha detaylı görüldüğü gibi tescil dışı kalan hisseleri karşılığı 2942 sayılı yasa gereğince Esenler İlçe Kıymet Takdir Komisyonunca belirlenen bedel üzerinden bankaya bloke edilmesi, yine aynı listelerde belirtildiği gibi fazla yer tahsis edilenlerden de fazlalık miktarı için belediye-miz lehine ilgili parseller aleyhine 1.dereceden bir yıl süreli kanuni ipotek konulması gerektiğinden ve özel ifraz haritasında yol olarak ayrılıp (zeminde fiilen yol) olarak kullanılan kısımlardan ilk maliklerin uhdesinde kalan hisselerin 2942 sayılı yasanın 35.maddesine göre tapudan terkinde kalan hisselerin 2942 sayılı yasanın 4. maddesi ile değişik 2981 sayılı yasanın 10-c maddesi gereğince değerlendirmeler Esenler İlçe Kıymet Takdir Komisyonunca düzenlenen raporlara göre ekli listelerde belirtilen parseller için;a) ilk satıcılar uhdesinde bulunan ifraz yollarının 2942 sayılı kamulaştırma yasanının 35.maddesine göre tapudan terkin edilmesine, b)verilmesi gereken miktardan eksik yer verilenler, eksik hisselerinin karşılıkları olan 25.279.980,00TL(yirmibeşmilyarikiyüzotuzdokuzmilyondokuzyüzseksenbin) için T.C. Ziraat Bankası Esenler Şubesinde fon hesabı açılmasına,c)Verilmesi gereken miktardan fazla yer alanların fazlalık miktarı üzerinden toplam 25.430.220.000TL(yirmibeşmilyardörtüyüzotuzmilyonikiyüzirmibin)tutarında 1.dereceden ipotek bir yıl süreli kanuni ipotek konulması ve ipotek bedellerinin söz konusu bankaya yatırılması için karar alınmak üzere konu encümene havale edilmiş encümende görüşülerek teklifin kabulüne kararın gereği için ekli dosyasıyla emlak ve istimlak müdürlüğüne gönderilmesine encümenin 1.4.1996 tarihli toplantısında mevcudun oybirliğiyle karar verildi.</p>			
AYHAN BÖLÜKBAŞI Encümen Başkanı	NAZMİ BİNİCİ Üye	OSMAN DEMİR Üye	EYÜP ÖZTURAN Üye
AYSEL KETENCİ Yazı İşl.Md.	BÜNYAMİN SOYLU Personel Md.	DR ABDULLAH ÖZTÜRK Sağlık İşl.Md.	
MUBİN DURSUN Hesap İşl.Md.	M-KAZIM TEK Fen İşl.Md.	SALİH KAPTAN ÖNER Veteriner İşl.Md.	

Kaynak: Esenler Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü Arşivi

Gecekondu, kırsal yaşam biçiminden kentsel yaşama geçiş sürecini yaşadığını ve kentleşme amacı ile elindeki tüm olanakları kullanmaktan yana olduğunu kanıtlamış ve belgelemiştir. İmar afları ile politik ve yasal güvencesini sürekli tazelemiş, siyasi partilerdeki gücünü bir yandan böyle kullanır iken bir yandan da belediyelerdeki yerel politikasını ağırlıklı kılmıştır. Yarattığı iş olanakları, toprak pazarı, konut sunumu ile yeni bir ekonomik dönüşüme öncülük etmiştir. Ayrıca kentlileşme arayışının getirdiği kentsel tüketim normlarına uyma çabası, kendisinin de bu ekonomik dönüşüm içinde yer almasına neden olmuştur. Kentte tutunma uğraşımı böylesine sürdüren göçen kişi; en önemli sorunlarından biri olan konutta geçici olmayı yani gecekonduyu da hisseli

bölüntü-özel parsel yöntemi ile ortadan kaldırmıştır. Hisseli bölüntü ve onun getirdiği yapılaşma biçimi ile toprakta güvence, binada kalıcılık sağlanmış, sonuçta kentsel mekanda yer seçimi için kamu topraklarının getirdiği sınır aşılmıştır. Özetle, gelişmekte olmak doğrultusunda çaresizlikten doğan zorunluluğunun ve masumiyetinin hep savunula geldiği gecekondu ile insanca çözümlerin arandığı göç ve kentleşme artık her boyutta bir değişim-dönüşüm süreci içerisinde (Görgülü 1993, s. 36).

2009 yılından itibaren, Esenler Belediyesince, ilçenin en önemli sorunlarından biri olan kadastral kaymaların giderilmesi amacıyla da, 2981 ve 3290 sayılı yasalara istinaden gerçekleştirilen ifraz uygulamalarına başvurulmaktadır.

4.3.1.3 İslah imar planı uygulamaları

İslah planında amaç; düzensiz ve sağlıksız biçimde oluşmuş yapı topluluklarının bulunduğu alanlarda, mevcut durumu dikkate alarak sosyal ve teknik donanım sağlayıp olabildiğince sağlıklı hale getirmek, dengeli ve düzenli gelişmeye yönlendirilmesidir. Mevcut yapılara ilişkin tespitler yapıldıktan sonra, ıslah planı çizilir, imar haklarına göre tapu verilir (Torlak 2003, s. 68).

Ülkemizde ilk kez, 2981 sayılı yasa, yeminli özel teknik bürolara, valiliklerin ıslah imar planı hazırlatabileceklerini hükme bağlamıştır (Mad. 13/c). Yasa, bu planların, fiili durumu olabildiği ölçüde dikkate alarak yapılmasını ve kısa sürede (1 ay) bitirilmesini öngörmektedir. Bu konunun düzenlenmesi amacıyla, Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca çıkarılan yeminli Özel Teknik Bürolar Yönetmeliği (R. G. , 14 Mart 1984, Sayı: 1834), bu bürolara plan hazırlama görevinin “ gerektiği takdirde” verilmesini öngörmüştür (Mad. 2). Bu bürolarda görev alabilecek teknik personeli, Türkiye Mühendis ve Mimar Odalarına bağlı, Meslek Odalarına kayıtlı Yüksek Mimar, Mimar, İnşaat Yüksek Mühendisi-Mühendisi, Harita Kadastro Yüksek Mühendisi-Mühendisi, Kent Plancıları ile nitelikleri belirlenecek öteki fen elemanlarının oluşturması öngörülmüştür (Mad. 3). Yönetmelik, bu kişilerce kurulacak bürolara, imar uygulama planı, mevzii imar planı ve ıslah imar planları düzenlemek yetkisi vermiştir (Mad. 7) (Keleş 2012, s. 191).

Esenler’ de çok hisseli alanlar üzerinde Özel Parselasyon Krokilerine göre yapılaşmış alanlarda, hisse sahiplerinin öncelikle bu alanlarda yapılan ifraz uygulamaları neticesinde müstakil tapu edinmeleri sağlanmış, ardından bu alanlar için Islah İmar Planları yapılmıştır. Bu planlar etaplar halinde, grup grup gerçekleştirilmiştir ve her biri birbirinden bağımsızdır. Bu anlamda yapılan planlar parçacıl niteliktedir ve bütünlüğü ve sürekliliği yoktur. Tablo 4.10’ da Esenler’ de yapılan Islah İmar Planları ve ne zaman yapıldıkları yer almaktadır.

Tablo 4.10: Esenler’ de yapılan ıslah imar planları

Tarih	Islah imar Planı Adı
12.12.1988	Habibler Köyü Islah İmar Planı
24.01.1989	9 Adet Esenler Islah İmar Planı
07.02.1989	Atışalanı Islah İmar Planı
07.03.1989	Esenler Islah İmar Planı
23.02.1990	Esenler-Güngören Islah İmar Planı
24.02.1990	Esenler Islah İmar Planı
27.03.1990	Sultançiftliği Islah İmar Planı
17.12.1990	Esenler Islah İmar Planı
23.07.1993	Kemer Islah İmar Planı
02.11.1993	Havaalanı Tulumba Mevkii Islah İmar Planı
25.10.1993	Atışalanı Köyiçi Islah İmar Planı
11.12.1993	Turgutreis Islah İmar Planı
11.10.1994	Esenler/Nenehatun Islah İmar Planı
22.02.1995	Sığıryolu Mevkii Islah İmar Planı

Kaynak: Esenler Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü Arşivi

1978 senesinde her çevre belediye ile ayrı ayrı ilave notları belirten protokoller düzenlenmek suretiyle belediyelerin imar uygulamalarına olanak sağlanmıştır. Ancak bundan sonra 1/1000 ölçekli imar planı çalışmalarına hız verilebilmiştir. Fakat bu protokollerde belirlenen yeni kararlar bölgelerdeki nüfus yoğunluklarının büyük ölçüde artırılması ile sonuçlandığından, bölgedeki hizmet alanlarının yer seçiminde büyük güçlüklerle karşılaşmıştır. Bu ise hizmet alanlarının daha kısıtlı tutulmasına neden olmuştur. Böylece plan çalışmaları daha ziyade mevcut gelişimi düzene koyan bir parça da gelişme bölgelerini tayin eden bugünün imar kanunlarında da ismine yer verilen gerçek Islah İmar Planı niteliğine dönüşmüştür. Bu çalışmalar 1980 senesi sonlarında sonuçlandırılmış ve ilgili belediyelerin Meclis Tasviplerini almak suretiyle İstanbul’ un mücavirinde 10 bin ha. lık bir alanı kapsayan ve projeksiyon nüfusları toplam 2 milyon nüfusu içeren K.Köy, Bayrampaşa, Esenler, Güngören, Kocasınan, Yenibosna, Sefaköy, Küçükçekmece, Avcılar, Kemberburgaz bir de Ümraniye Belediyelerinin 1/5000 ölçekli Revize Nazım Planları ile 1/1000 ölçekli tafsilat imar planları 1981 senesinde İmar

İskan Bakanlığı' nın onayından geçirilmiştir (Battalgazi 1984, s. 105). Esenler ilçesinin ilk 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli İmar Planı, 20.07.1981 tarihinde onaylanmıştır. Bu planların yapım sürecinin bizzat içerisinde yer alan İller Bankası, İstanbul Mücavir Belediyeler Plan Bürosu Başuzmanı S. Battalgazi, Esenler' in sahip olduğu ilk planların da İslah İmar Planı niteliğinde olduğunu belirtmiştir. İlçenin kentleşme ve planlama temeli tamamen fiili duruma göre şekillenen İslah İmar Planlarına dayanmaktadır.

İslah İmar Planlarında amaç, imar ve gecekondü mevzuatına aykırı olarak oluşmuş yasa dışı bölgelerdeki sağlıklı yapılaşma ve yaşam koşullarını iyileştirmek, teknik ve sosyal altyapı sorunlarına çözüm aramak gibi gözükse de; ıslah İmar planları, yapılacakları alanlar itibariyle kente göçen-güçlenen kitlenin toprak elde etmesini ve spekülasyon yolu ile artı değerini büyümesini belgelemektedir (Görgülü 1993, s. 57). Şekil 4.14' te Esenler' de bütünlük arz etmeyen İslah İmar Plan örneği yer almaktadır.

Şekil 4.14: Esenler' de bir bölgenin ıslah İmar planı



Kaynak: Esenler Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü Arşivi

Ülkemizdeki hızlı sanayileşme sonucunun getirdiği nüfus yığılmaları büyük nüfus patlamaları şeklinde geliştikçe, gecekondusu ile hisseli parselasyonu ile kaçak inşaatları ile imar uygulamaları tam bir keşmekeş halini almıştır. İller Bankası, İstanbul Mücavir Belediyeler Plan Bürosu İstanbul metropolünün böyle sorunları en yoğun olan bir bölgesinde çalışmalarını sürdürmüştür. Bu çalışmalar çok zahmetli zaman zaman insanı umutsuzluğa düşürecek nitelikte olmuş, bu yüzden çalışmaların yeniden revizyonu gerekmiştir. Bu sorunları daha yakından analiz ederek detaylı bir şekilde klasifiye etmek mümkündür. Örneğin konut alanlarındaki belirgin sorunlar, sanayi alanındaki sorunlar, kamulaştırılacak hizmet alanlarındaki sorunlar, yapı tahdidi, yapı yasağı olan bölgelerdeki sorunlar şeklinde ana başlıklar altında toplayabiliriz. Bunların içinde en önemlisi konut alanlarındaki sorunlardır. İstanbul metropolü çevresinde işyerlerinin hemen bitişiğinde hatta çok kere de iç içe olmak üzere bir yağ lekesi halinde büyümüş konut alanlarındaki aksaklıkları; hazine arsalarında gelişen gecekondular, plansız olarak ifraz edilen arsalarındaki gelişmeler, hisseli olarak bölünen tarlalardaki gelişmeler şeklinde tanımlayabiliriz. Bir de imar uygulamalarındaki otorite yetersizliği dolayısı ile kaçak yapılar şeklindeki gelişmeler vardır ki; bütün bunlar planlamayı güçleştiren konular olmuşlardır (Battalgazi 1984, s. 106).

Bakanlık örgütünün, gecekonduların bölgelerinin planlarını hazırlamaya yetişemeyeceği varsayımına dayanan böyle bir uygulamanın başarılı olamayacağı daha başından belli olmuştur. Bilindiği gibi planlama, ülkemizde bir kamu, bir yerel yönetim görevidir ve öngörülen uygulama, ne kamu hizmetlerinin gereklerine, ne de toplum yararına uygun düşmüştür (Keleş 2012, s. 191).

4.3.2 Yapılan Uygulamaların Mekansal ve Sosyo-Ekonomik Etkileri

Hisseli bölüntü, özel parseli hisseli parsel ve benzeri adlarla tanımladığımız yeni yapılaşma biçimi ile gecekondular arasındaki temel fark, hisseli parselin toprak sahipliğindeki yasal güvencesi olmuştur (Görgülü 1993, s. 80).

Özel Parselasyon Krokilerine göre gerçekleşen tarlaların ifrazı, belirli şehircilik kurallarına uyulmaksızın mümkün olan en fazla sayıda parsel elde etmeye yönelik bir anlayışla, hiçbir hizmet alanına yer verilmeksizin kent arazilerinin alabildiğine

doğranmasına neden olmuştur. Çok kere bu parseller normal bir meskenin ancak sığabileceği boyutlara düşmüştür. İlgili kanun ve yönetmeliklerle belirlenmiş ön, arka, yan bahçe mesafelerini ayırmaya olanak vermeyen bu parsellerde, belediyeler parsel sahiplerine civardaki emsali ileri sürerek maksimum inşaat olanakları tanımak suretiyle, bugün on binlerin menfaatinin korunması uğruna, yarının yüz binlerinin insan olarak kazanılmış en tabii hakkı olan havasını ve güneşini kısıtlama durumuna düşmüşlerdir. Arazilerin hisseli olarak dağıtılması da aynı neticeye gelmekte, imar yasasına aykırı olmasına rağmen, bölünme aynen var kabul edilerek tarlalar içinde tek tek hisse sahiplerinin bina yapmasına izin verilmekle, çok karışık, düzensiz, tescilsiz bir takım çelişkili durumların ortaya çıkması ile karşılaşılmıştır. Bu bölgelerde arsa spekülörleri, yolları minimum ebatlarda tutarak, hatta bazı yollara da parsel numarası vermek suretiyle satmışlar, vatandaş böylece kandırılmıştır. Bu şekilde tarla bölünmeleri, birbirleri ile bağlantısı düşünülmeden münferiden yapıldığı için plan yapımcısı yerleşmeyi biraz düzenlemeye, yolları gerektiği ölçülere ulaştırmaya kalktığında parsel ebatları daha küçülmekte olduğundan çok kere bazı parsellerin ortadan kaldırılması durumu ile karşılaşmıştır. Buralara çağdaş bir yerleşme düzeni getirmek üzere tevhit ve ifraz uygulamalarına ise hemen hemen hiçbir yerel yönetim yanaşmamıştır. Zira bu uygulamada karşılarına çok sayıda vatandaşı alacakları düşüncesi daha başlangıçta yılgınlık yaratmıştır. Diğer taraftan yerel yönetimler parsel büyüklüğünü hiç dikkate almadan kat nizamını, ruhsatsız veya özel hibelerle ruhsata bağlanmış çok katlı binaları emsal diye kabul ederek meclis kararları veya münferit kararlarla plansız bir şekilde belirlemişler, hatta bu derece yoğun yapılaşma koşullarının planla devam ettirilmesini istemişlerdir. Bu durum gerçekte plancının, bu tip mecburiyetler ve emrivakilerle bazı bölgeleri yüksek katlı ve yoğun tutarak, diğer bölgelerde nüfusu dengelemek için, beklenenin aksine düşük, yoğunluk kararları getirmesine yol açmıştır. Bina yükseklikleri veya kat adetlerinin tayininde parsel büyüklüğünü etkin bir baz olarak almak ve belirli bir KAKS emsali kabul etmek aslına uygulama için daha adil çözümler getirmektedir. Fakat belediyeler bunun yerine ön, arka, yan komşu mesafeleri ve kat adedini, kısaca nizam belirleme tarzına daha fazla itibar etmişlerdir. Ancak bilhassa arka komşu mesafeleri en fazla riayet edilmeyen bir husus olmuştur. Böylece inşaat alanları, olduğunca büyük tutulmaya çalışılmış, yerel yönetimler yanlış bir hizmet anlayışı ile arsa sahiplerinin maksimum menfaatlerini koruma gayreti içerisinde olmuşlar, beldenin ilerdeki halkının çıkarlarını hiç dikkate almamışlardır. Uygulanan bu

yapılanma koşulları ile, bölgelerde nazım planlarla önerilen nüfus yoğunlukları kat kat aşmıştır. Bu durum karşısında ise hizmet alanları çok yetersiz kalmıştır (Battalgazi 1984, s. 107). Bu yapılaşmalar, Esenler' in yıllara göre nüfus değişimi irdelendiğinde nüfusun orantısız artmasıyla sonuçlanmıştır.

İmar parsellerinin ruhsatlandırılmasında, planlarda öngörülen yapılaşma dikkate alınmaktadır. Fakat, imara aykırı olarak yapılan yapılar, planlara göre kendilerinin hakkı olan yapılaşmanın çok üstünde bir yapılaşma ile gerçekleştirildiğinden, öngörülen nüfusun üzerine çıkılmaktadır. Örneğin, bir yerleşim planında nüfus 10.000 olarak belirlenmiş ve buna göre 2.500 bağımsız bölümden oluşan bir yapılaşma esas alınmış fakat kaçak yapılar sonucunda bağımsız bölüm sayısı 4.000-5.000leri bulmuşsa, bu yerleşim biriminde park, otopark, ulaşım, yeşil alan, okul, sağlık tesisi gibi alanlarda sıkıntı yaşanması kaçınılmazdır (Kaya 2003, s. 63). Esenler' de 13.03.2013 tarihine kadar kullanılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı; 1981 yılında İller Bankası tarafından hazırlanan ve İslah İmar Planı özelliğindeki ilk planı dahil olmak üzere 1988-1995 yılları arasında yapılan İslah İmar Planları üzerine temellenmiş bir plandır. Dolayısıyla ıslah alanlarının parçalı çözümlenmesiyle oluşan bu planlar üzerine şehirleşmeye çalışan Esenler' in, yeşil alanlarının, rekreasyon alanlarının, sağlık tesislerinin, otoparklarının kısıtlı sayıda olması bir tesadüf değildir.

İyi bir şehircilik, her nüfus büyüklüğüne gerekli donatı elemanının, etki alanına giren nüfusa, en üst düzeyde hizmet verebileceği ulaşım uzaklığının ve gerekli alan büyüklüğünün sağlanmasıyla tarif edilebilir. Donatı elemanlarının yerlerinin, etki alanlarının ve kişi başına m² büyüklüklerinin önceden belirlenmesi ekonomik ve düzenli bir uygulamanın ön şartıdır. Yeni gelişen yerleşim alanları için yapılan için yapılan planlamalarda, gelişmiş bölgeler için yapılanlara göre, standart değerler, kanunlar ve yeni düşünceler daha kolay uygulanabilir. Çünkü mevcut yerleşim düzeni planlamayı önemli ölçüde etkiler. Plansız gelişen yerleşim alanlarındaki donatı elemanları kısa süreli ihtiyaçlara cevap verecek şekilde düşünüldüğünden, hızla gelişen bölgelerde, kısa süre sonra yetersiz hale gelmektedirler (Çelikhhan 1984, s. 47). Esenler' de donatı alanlarının toplam 136 hektar, bu alanın sadece 12,3 hektarının aktif yeşil alan olduğu, Esenler Belediyesi, Plan ve Proje Müdürlüğü' nün hazırlamış olduğu raporlarda analiz edilmiştir. Toplam yeşil alan, ilçede yaşayan toplam nüfusla oranlandığında, kişi başına

neredeysse hiç yeşil alan düşmemektedir. Esenler’ de mevcut olan donatı alanları göz önüne alınır, bu durumun ortaya çıkmasında hisseli alanlarda özel parselasyona dayalı yapılaşmalar ve İslah İmar Planlarının oldukça etkili olduğu söylenebilir.

Hisseli bölüntülü alanlar ve üzerinde oluşan son derecede karmaşık yapılaşmayı fizik mekanda seçenekler deneyerek bir noktaya kadar çözüme çabası içinde olan plancı; yasada yer alan “özel parselasyon planı, ıslah imar planı olabilecek nitelikte olduğu belediye ve valiliklerce uygun görüldüğü takdirde aynen kabul edilerek tescil edilir” hükmü ile işlevsiz bırakılmıştır. Başka bir deyişle planlama sürecindeki sapmalara evet diyen, yönlendirici olmayan ve gerek duyulduğunda yalnızca yasallaştırmaya dönük imar planı paftalarına imzası istenen bir duruma düşürülmüştür. Arazi spekülörleri, parsel büyüklüklerini ve yol genişliklerini belirlemekte, parseli satın alan kişi de imar haklarını kendince saptamaktadır (Görgülü 1993, s. 65).

İmar afları ve özellikle 3290 sayılı İmar Affı Kanunu ile ıslah planı yapma ve onaylama yetkisinin ilçelere verilmesi ile yasanın amaç ve çerçevesini aşan planlar yapılmış ve sonuçta yetersiz ve sağlıksız bir yapılaşmanın önü açılmıştır (Öktem 2011, s. 30). Hisseli bölüntülü alanlar üzerindeki yapılaşmalar, çok katlı sağlıksız ve niteliksiz kentsel mekan var etmesinin yanında, mekânsal yapıda kimliksizlik de yaratmıştır. Bu anlamda Esenler’ de mekanın bir hafızası yoktur. Osmanlı’ da sayfiye yeri olan, bünyesinde pek çok tarihi yapı bulunduran Esenler’ de bu izleri görmek mümkün değildir. Sadece barınma ve geçinme önceliğine göre yapılanmış bir mekanda, mekânsal bir hafızadan bahsetmek de güçtür.

Af yasalarının hiçbirisinde fiziksel planlamaya ve planlama sürecine olumlu katkılar yapacak yaklaşımlar ya da hükümler izlenmemektedir. Tersine, yasallaştırmayı öngören bu yasaların araç olarak sürekli imar planlarını seçmeleri planlama olgusunun gelişimini olumsuz yönde etkilemiştir. 2805 sayılı yasa ile tanımını, 2981 ve 3290 sayılı yasalar ile de uygulama olanağını bulan “İslah İmar Planı” kavramı; plan aracılığı ile planlama kurumunu çökertme görevini üstlenmiştir. Adı plan olan ama planlamanın koşul ve standartlarının aranmadığı bir yöntem ile kentlerin yağmalanan gelişme alanları her türlü ödün verilerek yasallaştırılmıştır. Oysa, planlamanın özellikle yasallaştırma kapsamında; toplum adına değer dengelerini gözeten, sağlıklılaştırmaya ilişkin

uygulanabilir yeni çözümler üreten, fiziksel çevreyi daha yaşanabilir kılan, uygulamada, denetimde daha hızlı, daha etken yöntemler öneren ve büyük parasal kaynaklara gereksinme göstermeyen bir anlayışla ele alınma zorunluluğu vardır. Kent topraklarını küçük küçük parsellere bölerek satışa çıkararak örgütlü spekülörler ve bu alanlara istem gösteren kitleyi plan aracılığıyla doyumluğa ulaştıran af yasaları; ülkeyi yalnızca yasallaştırmanın olumsuz sonuçları ile değil, bunun yanında süreci, kavramı, diplini yok olmuş bir planlama ve içi boşaltılmış bir imar kurumu çözümsüzlüğüne taşımışlardır (Görgülü 1993, ss. 83-85).

Esenler’ de sadece o anki ihtiyaçlara yönelik, istenildiğine kat çıkılabilen bir yapılaşma anlayışı, yapılı çevre kalitesini ziyadesiyle etkilemiş, kendiliğinden var olan, bitişik ve güneşten yoksun bir düzenle birlikte yapılaşmada morfolojik bir karakter oluşmasına neden olmuştur. Çevresinde yer alan ilçelerdeki gibi bünyesinde herhangi bir sanayi yapısı bulunmayan Esenler, tamamen konut dokusundan meydana gelmektedir.

Esenler, İstanbul’ da yaşam kalitesi sıralamasında, İstanbul’ un sahip olduğu 39 ilçe arasında sonuncu sırada yer almıştır. Beşeri sermaye ve çevresel durum endeksinde de son sırada yer alan Esenler, demografik yapı endeksinde 17. , sağlıklı yaşam endeksinde 32. , ekonomik gelişmişlik endeksinde 24. , ulaşım ve erişilebilirlik endeksinde 35. ve sosyal yaşam endeksinde ise 17. sırada yer almaktadır. İstanbul’ da memnuniyet düzeyi ve yaşanmak istenen ilçeler açısından son sıralarda yer alan Esenler, İstanbul’ da yaşam kalitesi sıralamasında son sıradadır (Şeker 2011, s. 115). Tablo 4.11’ de bu araştırmada, Esenler’ e ilişkin hazırlanan analiz tablosu yer almaktadır.

Tablo 4.11: Esenler ilçesi bilgi kartı

Adı	Bulunduğu Yaka	Nüfusu	Yüzölçümü (km ²)	Mahalle	Nüfus Yoğunluğu (kişi/km ²)	Memnuniyet Sıralaması	Yaşam Kalitesi Endeksi Sıralaması
Esenler	Avrupa	468.448	18.51	16	25.307	27	39

Kaynak: Murat Şeker, (2011) İstanbul’ da Yaşam Kalitesi Araştırması. 2011.

Hisseli bölüntü ile oluşan alanlarda yapılan 2981 sayılı yasa uygulamaları, Esenler Belediyesi’ nin Bedel Artırım Davalarına maruz kalarak, yüksek tazminatlar ödemesine

sebepl olmuştur ve olmaya devam etmektedir. O dönemki çarpık kentleşmenin bir neticesi olan bu uygulamalar, bu alanların ıslah edilerek sağlıklaştırılmasını amaçlasa da, bugünün sağlıksız yapılaşmasının ana nedenlerinden biri olmuştur. O dönem çözümlenici nitelik taşıyan ve Esenler’ de pek çok insanı müstakil tapu ile ödüllendiren bu uygulamalar, şimdi yüksek bedelli Bedel Artırım Davaları neticesinde, pek çok insanı bir kez daha ödüllendirmektedir.

İdeal şehir, yani sürekliliği olan ve yaşanılır yerleşim birimi, kaynaktaki-içinde insanlara-canlılara her boyutta hizmet vermeli ve burada evrensel-matematiksel bütünlükte iç ve dış alan dengeleri verilmiş, yerine oturmuş olmalıdır. Bu ancak; dışlamayan, egodan temizlenmiş, sevgi ile kucaklayan, bilginin sonsuzluğunda bir evrensel akış içinde olabilir. Esenler’ de VAR OLAN; Hidrografik ve Jeolojik harita, Toprak Su’ ya, Su Toprağa sevdalı. Esenler’ de VAR EDİLEN ise Yerleşim haritası, Toprak Su’ ya Su toprağa hasret. Yerleşim=Urbanizm, bir şehir ya da belde anlamında değil, zaman içinde her türlü ihtiyaçlar için, doğal alanların insanın kullanımına açılmasını içeren bütünlüktür. Bu da evrensel matematiksel dengelerdir. Bu yönde dengeler verilemiyorsa, bu, insancıl evrensel bir yerleşim olamaz. Doğal alanlar masif şekilde yalnız yerleşime açılırsa, toprak özünü yitirince üzerindeki yükü taşıyamaz. Su toprağa, toprak suya kavuşmak zorundadır (Koca 2013, s. 63).

Tarımsal yapıdaki dönüşüm sonucu işini kaybeden nüfus, bir iş bulabilmek umuduyla ekonomik etkinliklerin yoğunlaştığı kentlere doğru kitleler halinde göç eder. Bu göçün sanayileşmeye paralel olarak gerçekleşmediği durumlarda işsizlik sorunu kentlere taşınmış olur. Bu durum özellikle kentleşme hızı sanayileşme hızından yüksek olan az gelişmiş ülkelerde kentlere yığılan göçmen nüfusa yeterli iş olanakları sağlanamamasından kaynaklanır. Diğer yandan, bu ülkelerde göçmenlerin iş edinmesinde aracılık ve danışma hizmetleri sunan formel örgütlerin bulunmayışı da, göçün işsizlik üzerindeki etkisini artırır. Sonuç olarak; az gelişmiş ülkelerde, göçün, kentsel sistem içinde işsizlik oranını yükselttiği kolaylıkla söylenebilir. Ayrıca, “göçmenlik” konularına bağlı olarak göç edenlerin kentlerde yerlilerin sahip olduğu bağlantılardan (ilişki ağları) yoksun olması, göçmen işçilerin iş bulma şansını görece azaltan bir etmendir. Bu özellikle kırdan kente göçün ilk dönemlerinde daha yoğun olarak yaşanan bir durumdur. Zamanla göçmenlerin de kendi aralarında özellikle iş

bulma ve barınma konularının çözümünde enformel ilişki ağlarının geliştiği yapılan araştırmalarında ortaya konulmaktadır (Kaygalak 2009, ss. 24-25).

İstanbul, batıda 150 yılda gerçekleşen kentleşmeyi birkaç 10 yılda görmüş, yarım yüzyıldan az bir zamanda nüfusu on katına çıkmıştır. Bu kırsal nüfus, Avrupa' nın hiç denemediği bir demokratik süreç içinde, ülkenin ve kentlerin iktidarını doğrudan kontrol eder hale gelmiştir. Bu nüfusun kentsel mekanları sağlıklı örgütlenme olanağı, kültürü ve kent deneyimi ile sınırlı olduğu için, İstanbul metropoliten alanının son yarım yüzyıldaki mekânsal gelişmesi -Türkiye' nin başka büyük kentlerinde de benzer süreçler yaşandığı göz önünde bulundurulursa- çağdaş Türkiye tarihinin belirleyici olgusu sayılabilir. Tarihi bir alışkanlıkla "İstanbul" demeye devam ettiğimiz yeni yerleşme alanları, 2.500 yıllık bir tarihi olan ve 15. yüzyıldan bu yana bir başkent ve dünya kenti olarak biçimlenen İstanbul kenti değildir. Değişiklik, alışılmamış sayısal boyutların ötesinde, II. Dünya Savaşı sonrasında değin bu kenti tanımlayan bütün mekânsal, biçimsel düzenlerin yok olması, bütün işlevsel ilişkilerin yeni özellikler kazanması, kent insanını birleştiren bütün geçmiş imgelerin yıkılması, kendine göre bir burjuva geleneği olan eski kozmopolit İstanbul kentlisinin yok olması, kendi kültürüne sahip olmayanların yönlendirdiği bir toplumsal yaşamın eski İstanbul yaşamının yerine geçmesi, kısaca yeni bir insan toplumunun yeni bir mekan tanımlamasıdır (Kuban 1998, s. 234-235).

Özel mülkiyetteki topraklar ile kamu mülkiyetindeki topraklar arasındaki denge, özel mülkiyet lehine bozulduğunda her yerleşmede belli bir oranda bulunması gereken donatı alanları minimum seviyeye düşmektedir. Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde, toprak üzerindeki rolün çok sınırlı olması ve özel mülkiyetteki toprakların belirli sayıda insanın elinde toplanması, devletin hızla artan nüfusa yeterli sayıda konut sunamaması gibi nedenlerle, "arsa spekülasyonu" dediğimiz olgu ortaya çıkmaktadır. İstanbul anakent alanının da büyük sorunlarından biri olan "hisseli ifraz" olgusu, böyle bir ortamda sunu-istem piyasasının doğal sonucu olarak ortaya çıkmıştır. Devletin, konut yatırımlarına gereken önemi vermemesi, karşılanamayan konut gereksinmesinin ya "gecekondu konut" ya da hisseli parseller üzerinde "ruhsatsız konut" yapılması yolu ile karşılanmasına neden olmuştur. Kamuya ait toprakların azalması ve bu toprakların tek başına elde edilmemesi gibi nedenlerle kent yakın çevresindeki özel mülkiyetteki

tarımsal toprakların veya boş toprakların spekülâtorlerce arsa piyasasına sunulması bu alanlarda yerleşimi cazibeli kılmıştır. Çünkü kırdan gelen insan gecekondulaşan alanlarına da yerleşse bu alanlara da yerleşse, toprağı yine satın almaktadır. Bu nedenle, yasa dışı parsellenmiş de olsa tapulu bir taşınmaz almak daha cazip olmaktadır. Ancak; buradaki en büyük sorun, yüzlerce kişinin tek bir parselde, noterlerce tespit edilen hisse oranında ortak olmasıdır. Satışlarda, ince yollar dışında hiçbir şekilde donatı alanı bırakılmamıştır (Aktan 1986, s. 104). Bu anlamda Özel Parselasyon Krokilerine göre yapılaşmış hisseli alanlardaki bu düzensiz durumun, parçacıl bir çözümleme yöntemi olan ifraz uygulamaları ve İslah İmar Planları ile tescillenmesiyle birlikte, Esenler’ de mevcut yol ağı düzensiz yapılaşmaya bağlı olarak yetersiz kalmış, bu durum şehir içi yoğun trafiğe ve kavşaklardaki yol daralmaları sebebiyle kazalara neden olmuştur.

Çok hisseli alanlarda, Özel Parselasyon Krokilerine göre yapılaşmış alanlar, mülkiyet problemlerinin ortaya çıkmasına neden olarak, günümüzde bu alanlar için yapılan kentsel dönüşüm uygulamaları ile kendine çözüm arar hale gelmiştir. Gecekondulaşma olgusuna koşut olarak gelişen ve bu anlamda gecekonduyu yasal hale getiren bu yapılaşma anlayışı, çeşitli imar affi yasalarıyla tescillenerek, İslah İmar Planları ile niteliksiz ve öngörülemez bir yapılaşmanın, dolayısıyla orantısız bir nüfusun ortaya çıkmasına neden olmuştur. Bu çözümler, planlama disiplinine aykırı, bütüncül olmayan niteliktedir. Özel Parselasyon Krokilerine göre yapılaşmış bu alanlarda mekana ilişkin fiziksel problemler ve mülkiyet sıkıntıları günümüzde 6306 sayılı yasa ile Riskli Alan ilan edilerek çözümlenmeye çalışılmaktadır.

Esenler’ de mülkiyet problemlerinin yıllardır çözümlenemediği ve üzerinde var olan yapıların da risk taşıyor durumda olduğu Havaalanı Mahallesi’ nde yer alan hisseli bir alan, 07.10.2012 tarihinde (Resmi Gazete Tarihi), 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında Riskli Alan ilan edilmiştir.

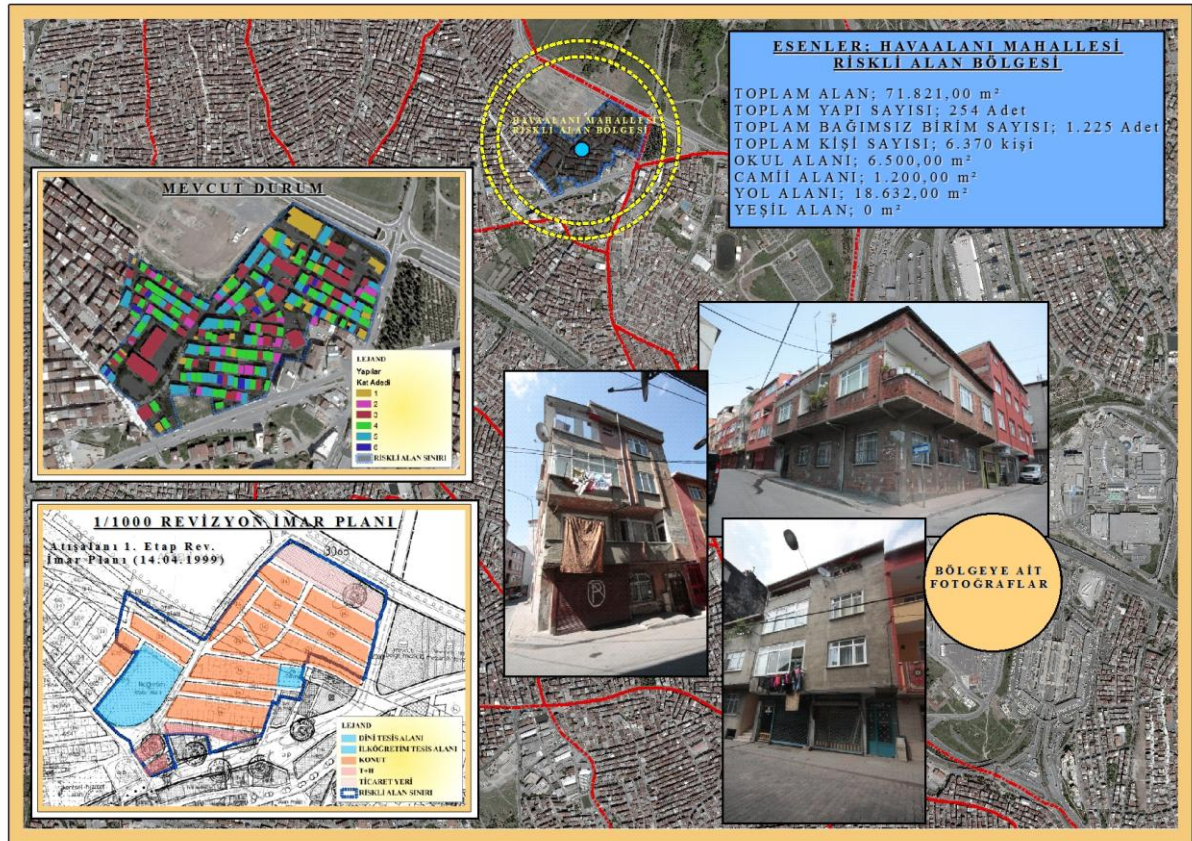
Şekil 4.15: Esenler ilçesi, Havaalanı Mahallesi riskli alan bölgesi



Kaynak: Esenler Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü Arşivi

Şekil 4.15’ de Riskli Alan ilan edilen bu alan yer almaktadır. Esenler’ de Riskli Alan ilan edilen bu alanda toplam 254 adet yapı yer almaktadır ve bu yapılardan en eskisi 36 yıllık, en yenisi ise 18 yıllıktır. Ortalama yapım yılı ele alındığında, riskli alanda yer alan yapılar ortalama 23 yıllıktır. Bu alandaki 254 adet yapının hepsi de ruhsatsızdır ve ortalama kat adedi 4’ tür. Bölgede konut ve işyeri olmak üzere toplam 1.225 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Esenler’ de ortalama aile büyüklüğü sayısı 5.2 olduğu göz önünde bulundurulursa, Riskli Alan ilan edilen bu bölgede toplam 6.370 kişi yaşamaktadır. Şekil 4.16’ da Riskli Alan ilan edilen bu bölgeye ilişkin sayısal değerler, plan durumu ve bölgenin mevcut durumunu gösteren fotoğraflar yer almaktadır.

Şekil 4.16: Esenler ilçesi, Havaalanı Mahallesi riskli alan bölgesi

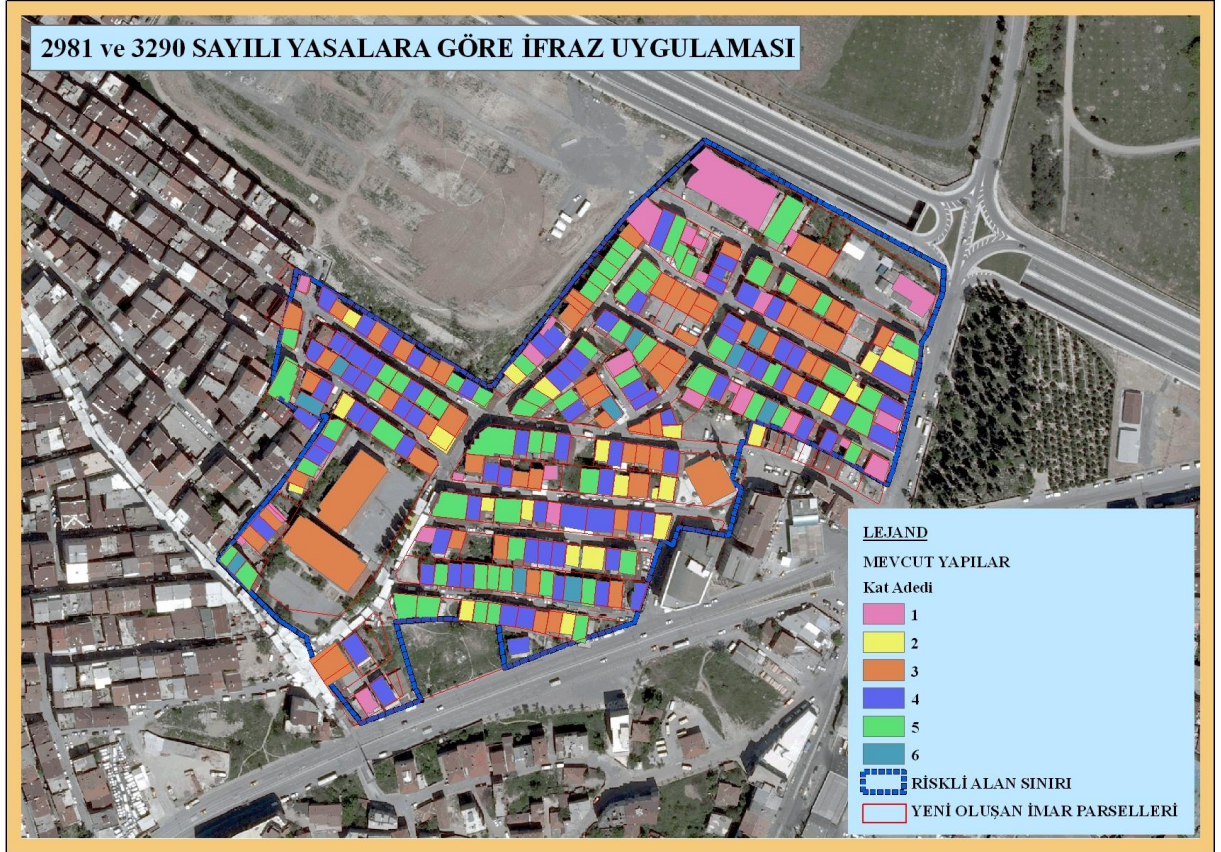


Kaynak: Esenler Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü Arşivi

Bu bölgedeki hisseli parsellerin, mülkiyet problemlerini çözmek ve bu alanda yeni bir inşaat yapımının önünü açmak amacıyla, 2981 ve 3290 sayılı kanunlara istinaden fiili kullanım durumuna göre ifraz edildiği düşünülürse, bu alanda yer alan toplam 465 adet hissedardan, hak ettiği alandan daha fazla bir alan kullanan hissedar borçlu olacak, hak ettiği alandan daha az bir alan kullanan hissedar ise alacaklı durumda olacaktır. Yapılacak uygulama neticesinde bu alanda yer alan 254 adet yapı için toplam 160 adet imar parseli oluşacak ve bu bölgedeki mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı durumunun, ifraz sonrasında yapılacak İslah İmar Planı niteliğinde olduğu kabul edildiğinde, burada yaşayan hissedarlar mevcut binalarını yıkıp, yeni binalarını yaptıklarında, bölgenin tamamı için ortalama 2.000 adet bağımsız birim oluşacaktır. 2.000 adet bağımsız birim ise, aile büyüklüğü ortalama 5.2 alındığında 10.400 kişilik bir nüfus anlamına gelmektedir. Şekil 4.17’ de bu alanda 2981 ve 3290 sayılı yasalara göre bir ifraz uygulaması gerçekleştirildiği düşünüldüğünde, fiili kullanım durumuna göre oluşacak imar parselleri yer almaktadır. Şekilde de görüldüğü gibi, hisseli mülkiyet

alanlarında yapılan ifraz uygulamalarının tek parsel üzerinde tek yapı bazında olduğu ve bu yapıların da parsel büyüklüğünce bir alan kapladığı dikkat çekmektedir. 3194 sayılı İmar Kanunu ve İmar Planının öngördüğü yapılaşma koşullarına göre, çekme mesafesi esasları göz önünde bulundurulduğunda, imar parseli üzerinde böyle bir yapılaşmanın gerçekleşmesine olanak yoktur.

Şekil 4.17: 2981 ve 3290 sayılı yasalara göre oluşacak imar parselleri



Kaynak: Esenler Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü Arşivi

Fiili durumun dikkate alındığı bu uygulamalarda, arsa üretimi, kullanılan alan üzerinden gerçekleştiği için, bu durum toplam inşaat alanının artmasına sebep olmakta, ifraz neticesinde hazırlanan plan da bu inşaat alanlarına göre şekillenmektedir. Hisseli bu alanın 2981 ve 3290 sayılı yasalara göre ifraz edilmesi neticesinde, mevcut yapıların yıkılıp, hissedarların tümünün yeni bina yapması halinde, bölgede 6.370 kişi yaşıyor iken, ifraz neticesinde oluşacak ortalama 2000 adet bağımsız birime ait nüfus 10.400 kişi olacaktır.

Esenler’ de hisseli olan bu alanın Riskli Alan ilan edilmesiyle, alan üzerinde yer alan toplam 254 yapı yıkılmıştır ve bu alanda 3194 sayılı İmar Kanunu’ nun 18. Madde Uygulaması yapılarak, bu uygulama neticesinde 3 adet imar parseli oluşmuştur. Şekil 4.18’ de Riskli Alan ilan edilen bu bölgeye ait, alan üzerindeki yapıların yıkılmasından sonra 3194 sayılı İmar Kanunu’ nun 18. Maddesi Uygulamasına göre oluşmuş imar parselleri yer almaktadır. Söz konusu alanda artık binalar yıkıldığı için, 6306 sayılı yasaya göre arsa üretimi hususunda 3194 sayılı İmar Kanunu’ nun 18. Madde Uygulaması uygun görülmektedir.

Şekil 4.18: İmar kanununun 18. maddesine göre oluşmuş imar parselleri



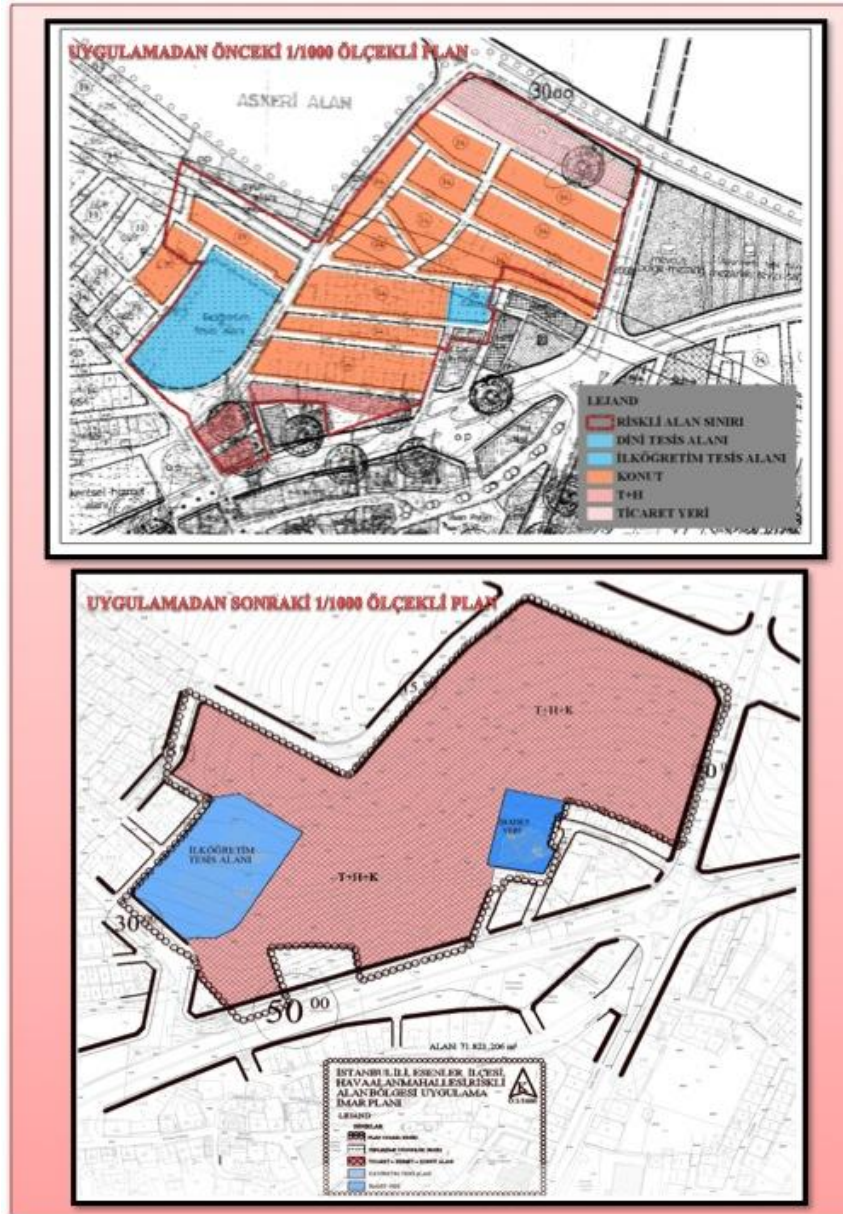
Kaynak: Esenler Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü Arşivi

Esenler’ de yer alan bu bölge 1/5000 ölçekli 04.12.2002 tarihli Esenler Tem Otoyolu Güneyi Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli 14.04.2009 tarihli Atışalanı 1.Etap Revizyon İmar Planı koşullarına haizken, bölgenin Riskli Alan ilan edilmesiyle, bu bölgeye ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 29.08.2013 onay tarihli 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planlarının hazırlanmasıyla, bu yeni plan koşullarına haiz duruma

gelmiştir. Hazırlanan bu planlardan sonra bu bölgeye ilişkin bir Kentsel Tasarım Projesi hazırlanmış ve bu proje yine Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanmıştır.

Şekil 4.19’ da bu bölgenin Riskli Alan ilan edilmeden önceki 1/1000 ölçekli plan durumu⁴⁶ ve Riskli Alan ilan edildikten sonraki 1/1000 ölçekli plan durumu yer almaktadır.

Şekil 4.19: Riskli alanın 1/1000 ölçekli imar planı kıyaslaması



Kaynak: Esenler Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü Arşivi

⁴⁶ Çalışmada söz konusu bu planın, 2981 ve 3290 sayılı yasalara istinaden yapılan ifraz uygulamasından sonra hazırlanacak olan İslah İmar Planı niteliğindeki Uygulama İmar Planı olduğu kabul edilmektedir.

Esenler' de Havaalanı Mahallesi' nde yer alan bu bölgenin, Riskli Alan ilan edilmesiyle, bu bölgeye uygulanacak proje neticesinde, toplam bağımsız birim 2.300 adet olacaktır. Bölgedeki mevcut bağımsız birim sayısı ise 1.225 adettir. Oluşan 2.300 adet bağımsız birimden, 1.450 adedi, Havaalanı Mahallesiindeki hisseli bu alandaki tüm hissedarların ihtiyacını karşılayabilmektedir ancak geriye kalan 850 adet bağımsız birim, projenin kendini finanse edebilmesi için kullanılmaktadır. 1.225 adet bağımsız birimde yaşayan toplam kişi sayısı 6.370 iken, proje uygulandıktan sonra bu bölgede yaşayan insan sayısı, Esenler' de ortalama aile büyüklüğü 5.2 olduğu göz önünde bulundurulursa 11.960 kişi olacaktır. Bu durum, proje uygulandıktan sonra bölge nüfusunun hemen hemen iki katına çıkacağını göstermektedir. Riskli Alan ilan edilen bu bölgede hiç yeşil alan bulunmamaktadır. Ancak, uygulanacak proje neticesinde, bölgede ortak kullanım için 34.102,20 m² yeşil alan olacaktır. Bölgedeki öngörülen nüfus, toplam yeşil alan miktarı ile oranlandığında, kişi başına 2.85 m² yeşil alan düşmektedir. Şekil 4.20' de bu bölgede uygulanacak proje sonrasında gerçekleşecek sayısal değerler ve yeni projeye ilişkin yapı resimleri yer almaktadır.

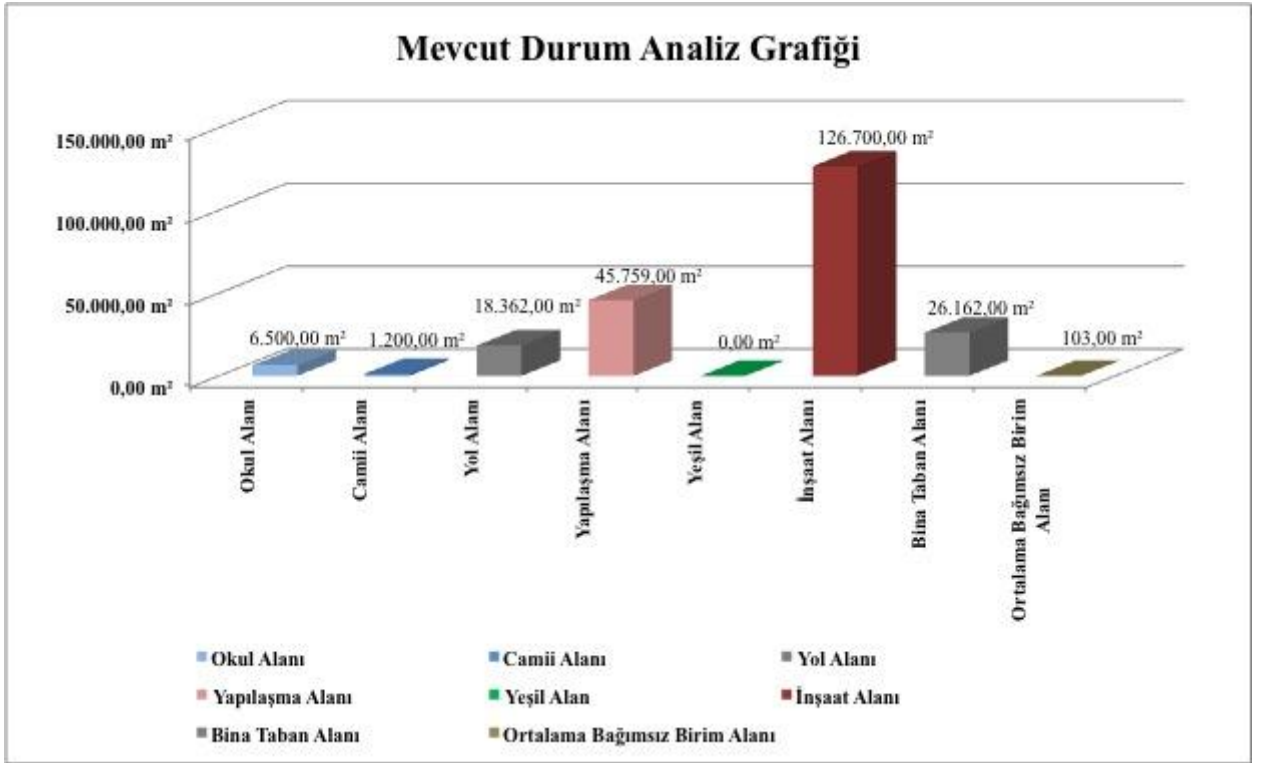
Şekil 4.20: Riskli alanın yeni proje durumu



Kaynak: Esenler Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü Arşivi

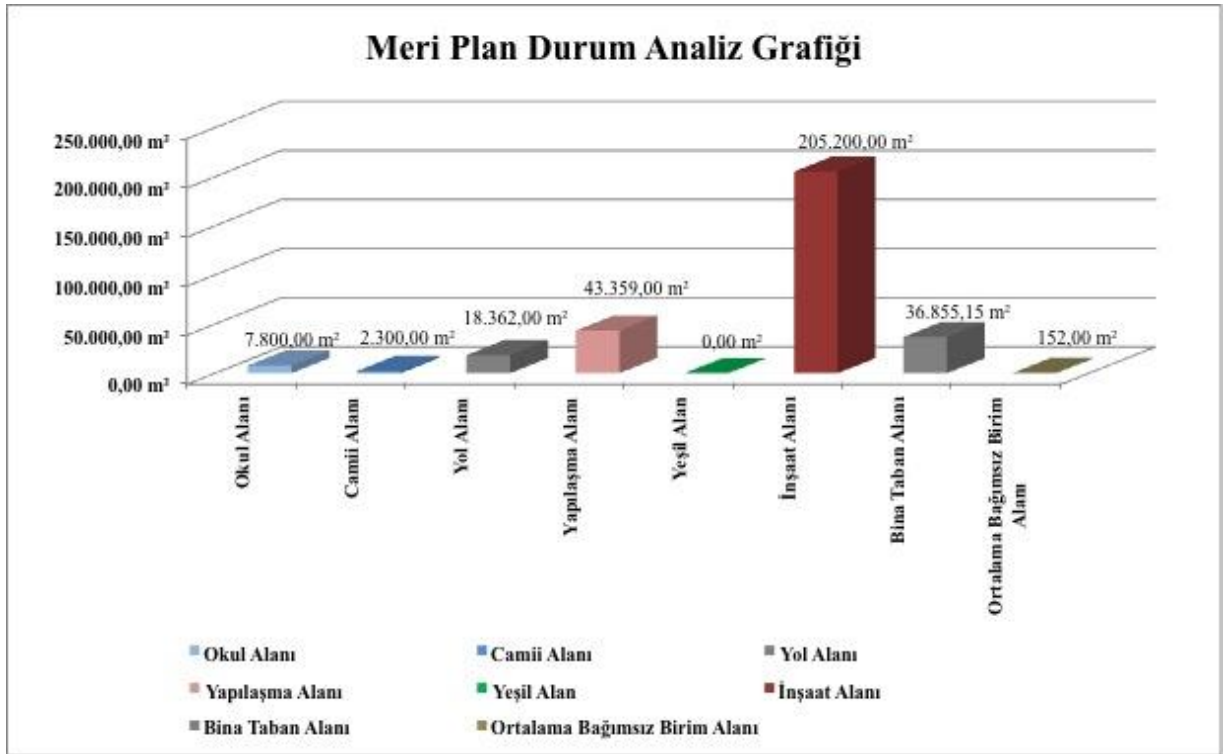
Yapı kalitesi bakımından ise, bölgede yaşayan insanlar daha sağlam ve daha nitelikli binalarda yaşıyor olacaktır. Şekil 4.21' de bu bölgenin mevcut durumuna ilişkin analiz tablosu yer almaktadır. Şekil 4.22' de meri plan durumuna göre, Şekil 4.23' te ise bölgede uygulanacak olan proje neticesinde ortaya çıkacak duruma ilişkin analiz tablosu yer almaktadır. Çalışmada, Şekil 4.22' de gösterilen meri plan durumu; Riskli Alan ilan edilen bu bölgenin 2981 ve 3290 sayılı yasalara istinaden ifrazı gerçekleştirildiği düşünüldüğünde, ifraz uygulamasından sonra fiili kullanım durumuna göre hazırlanacak olan İslah İmar Planı niteliğindeki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı olarak kabul edilmiştir.

Şekil 4.21: Riskli alanın mevcut durum analiz grafiği



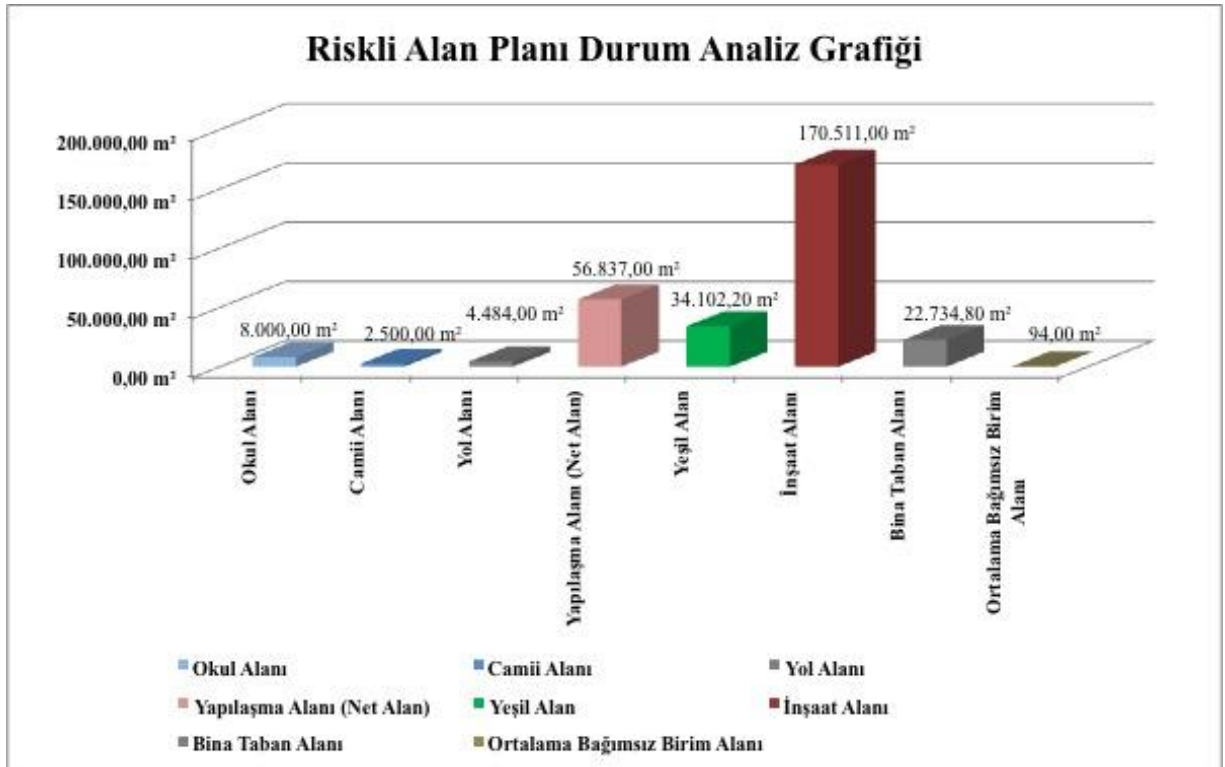
Kaynak: Esenler Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü Arşivi

Şekil 4.22: Riskli alanın meri plan durum analiz grafiği



Kaynak: Esenler Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü Arşivi

Şekil 4.23: Riskli alanın proje sonrasındaki plan durum analiz grafiği



Kaynak: Esenler Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü Arşivi

4.4 BÖLÜM SONUCU

Esenler ilçesinin tarihçesi, konumu, demografik, sosyo-ekonomik ve mekansal yapısı irdelendiğinde, hisseli alanlarda yapılan yasallaştırma uygulamalarının ilçenin kentleşme ve planlama süreçlerinde en temel noktada olduğu görülmektedir. Bu sürecin tetikleyicisi olan kırdan kente olan göç, Esenler’ de mekanın ve sosyo-ekonomik yapının belirleyicisi durumundadır.

İlçenin yıllara göre nüfus değişimine bakıldığında, son 20 yılda orantısız bir nüfus büyümesiyle birlikte hızlı bir kentleşme süreci yaşadığı anlaşılmaktadır. İlçenin orantısız nüfus büyümesinde Özel Parselasyon Krokilerine göre yapılaşmış alanlara ilişkin hazırlanan İslah İmar Planları’ nın etkisi çok büyüktür.

Kentsel mekanın, barınma ve geçinme önceliği nedeniyle morfolojik bir yapıda geliştiği Esenler’ de, niteliksiz, sağlıksız, bitişik nizam bir yapı örüntüsünün hakim olduğu dikkat çekmektedir. Bu yapılar, herhangi bir mühendislik hizmeti almamış, pek çoğu kaçak inşa edilmiş ve bu alanlarda yapılan İmar Affi uygulamalarıyla yasal hale getirilmiş yapılardır.

İslah İmar Planları temelinde planlanan ve şehirleşen Esenler’ de donatı alanların azlığı dikkat çekmektedir. Morfolojik bir yapı düzeninde gelişen ilçede mekanın hafızasından bahsetmek de güçtür.

Günümüzde idari olarak Bayrampaşa sınırlarında kalan Esenler Otogarı’ nın, Topkapı’ dan Esenler’ e taşınması nedeniyle, ilçe İstanbul’ a gelen göçenler için daima ilk yerleşim yeri olmuştur. Otogarın da etkisiyle, artan nüfus artış hızı ilçenin mekansal ve sosyo-ekonomik yapısında önemli deformasyonlara yol açmıştır.

Hemşehrilik olgusunun Esenler’ de önemli bir yere sahip olduğu dikkat çekmektedir. Kırdan kente göçenlerin yalnızlığını unutturan ve şehre alışma evrelerinde en büyük destek hemşehri dernekleriyle sağlanmaktadır. Bu anlamda Esenler’ de hemşehri derneklerinin bir tampon kurum işlevinde olduğu söylenebilir.

İstanbul bugüne kadar yerleşmeyi düzenleyici etki yapan kamu yatırımlarından ancak nüfusu ile oranlı pay almış bulunmaktadır. Diğer bir deyişle, İstanbul' un yurda katkısı her zaman daha önemli olmuştur. Ancak hızlı büyüme nedeniyle, şehir ne mevcut müesseseler ve kontrol mekanizmalarıyla, ne de sözü edilen yatırım seviyesiyle planlanmakta, dolayısıyla kontrolsüz bir biçimde gelişmektedir (Cansever 2011, ss. 173-174). Esenler de İstanbul' un kontrolsüz bir biçimde gelişmiş ilçelerinden biri durumundadır.

Hisseli alanlarda yapılan uygulamalar geçmişte ve günümüzde Esenler üzerinde önemli deformasyonlara yol açmıştır. Bu uygulamaların neden olduğu kentleşme sorunları, günümüzde Riskli Alan ilan edilerek çözümlenmeye çalışılmaktadır. Ancak; yapılan Riskli Alan uygulamalarının da 2981 ve 3290 sayılı yasalara istinaden yapılan uygulamalar gibi, bölgedeki nüfus yoğunluğunu artırdığı görülmektedir. Ancak; yapı kalitesi, oluşan yeşil alan miktarı göz önünde alındığında, bu alanların Riskli Alan ilan edilerek çözümlenmeye çalışılmasının, 2981 ve 3290 sayılı yasalara göre yapılan uygulamalara göre daha iyi bir durumda olduğu gözlenmektedir.

Bugün artık herkesin açıkça bildiği gibi, Batılı ülkeleri yöneten asıl güç “sermaye” dir. Sermayenin onayını almayan bir siyasi grubun yönetiminin sürekli olması olası değildir. O nedenle, kent biçimini yaratan imar mevzuatı da “sermayenin” istemleri doğrultusunda hükümler getirmekte ve uygulanmaktadır. Konut sorununu kendi yararı doğrultusunda biçimlendiren “büyük sermaye” önceleri konut yapımını küçük sermayeye bırakmakta, kooperatif yönetimi ile oluşan piyasayı, daha sonra “toplu konut” yönetimine dönüştürerek, kendine ayrı bir kazanç alanı yaratmaktadır. Ancak burada bir noktaya açıklık getirme zorunluluğu vardır. Bir ülkenin çağı yakalayabilmesi, sanayileşmekle olasıdır. Sanayileşmek ise kentleşmeyi zorunlu kılar. Hızlı kentleşmede konut sorununun en sağlıklı ve ekonomik çözümü ise “toplu konut” tur. (Çeçener 1995, ss. 104-105).

5. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Hisseli mülkiyet alanlarında yapılan uygulamaların tüm detaylarıyla irdelendiği bu çalışmada, söz konusu uygulamaların mekânsal ve sosyo-ekonomik yansımalarını Esenler ilçesi örneğinde belirgin bir şekilde görmek mümkündür. Bu anlamda; çalışmanın temel varsayımı, hisseli mülkiyet alanlarında yapılan uygulamaların kentlerin mekansal ve sosyo-ekonomik gelişimleri üzerinde olumsuz etkileri olduğu yönündedir. Araştırmada bu temel varsayımla ilintili beş varsayım da incelenmiştir. Bu ilk varsayım, hisseli mülkiyet alanlarında yapılan uygulamaların bir kentin nüfusunun ve niteliğinin değişmesinde aktif bir rol oynadığı yönündedir. Esenler’ de hisseli alanlarda yapılan uygulamalar; bu alanlarda yapılan imar affi, ifraz uygulamaları ve bu uygulamalar neticesinde ilçeye ilişkin hazırlanan İslah İmar Planları’ nın çizimi ile son bulmuştur. Planlama literatürüne “İslah İmar Planı” kavramının girmesini sağlayan imar af yasaları ve bu kanunlara istinaden yapılan hisseli mülkiyet uygulamaları sadece mülkiyet sıkıntısının giderilmesini ve tapu problemlerinin çözümlenmesini sağlayan bir yöntem olarak karşımıza çıkmaktadır. Oysaki İmar Planı, parselasyon ve mülkiyet meselesini çözen bir amacı gütmemekte, öngörülen nüfusun ihtiyacını karşılayacak şekilde yollar, parklar, eğitim ve sağlık tesisi alanları gibi donatılara yer ayırarak, planlama disiplini içerisinde yapılmayı öngörmektedir. Özel parselasyon haritalarına göre hisseli bölüntülü alanlarda yapılan imar uygulamaları, çok hisseli ve üzerinde birçok hisse sahibinin kaçak yapısının bulunduğu bir tarlada, fiili kullanım durumuna göre şekillenen ve hisse sahiplerine müstakil tapu vermeyi amaçlayan bir parselasyon uygulamasıdır. Bütünlük arz etmeyen parçacıl bir çözümlenme olan bu uygulamalar nedeniyle, işgücü dağılımı, nüfus ve altyapı dengeleri bozulmuş, kentlerin düzensiz yağması yasallaştırılarak, sadece konut dokusundan oluşan kentler yaratılmıştır. Yapılan uygulamalar mevcut yapılanma koşulları dikkate alarak gerçekleştirildiğinden, toplam inşaat alanının büyümesine, dolayısıyla nazım planlarda öngörülen nüfus yoğunluklarının ziyadesiyle aşılmasına neden olmuştur. Bu uygulamaların yapılmasına zemin hazırlayan Özel Parselesyona dayalı yapılaşma biçiminin, Esenler’ in 1970lerden itibaren nüfus değişimleri irdelendiğinde, nüfusun orantısız bir şekilde artmasıyla sonuçlandığı dikkat çekmektedir. Esenler Belediyesi tarafından hazırlanan “Esenler Stratejik Planı 2010-2014” te yapılan analizlerde de, Esenler’ in demografik yapısındaki

en önemli karakteristik unsurun, genç, vasıfsız, işsiz ve kalabalık nüfus yapısının olduğu belirtilmektedir. Aynı raporda Esenler’ de eğitimsiz kitlenin yoğunlukta olduğu, yaklaşık yüzde 10’ luk bir nüfusun okuma-yazma bilmediği ve hemşehri dayanışmasının Esenler dayanışmasından çok daha önem arz ettiği vurgulanmaktadır.

Çalışmanın ikinci varsayımı, hisseli mülkiyet alanlarında yapılan uygulamaların yapılı çevre kalitesini olumsuz yönde etkilediği ve kimliksiz kentlerin oluşmasına neden olduğudur. Esenler’ in mekânsal yapısı incelendiğinde, sadece Özel Parselasyon Krokilerinde belirlenmiş yolların kendiliğinden olduğu, çok katlı, bitişik nizam, estetik bir nitelik taşımayan, mühendislik hizmetinin olmadığı morfolojik bir yapılaşmanın hakim olduğu görülmektedir. Esenler’ de kentsel mekanın morfolojik olarak tanımlanmasına neden olan bu yapılaşma anlayışı, gecekondulaşma ve buna bağlı olarak gelişen hisseli bölüntülü alanlarda yapılan ıslah uygulamalarıyla oluşmuştur. Esenler’ e göçenlerin barınma ihtiyaçlarına yönelik toprak üzerinde ufacık bir hisseye sahip olup kentte kalıcı olma arzuları neticesinde, Özel Parselasyon Krokileri ile ilçe adeta parçalanarak parsellenmiş ve bu parselasyonlar İmar Affi kanunlarıyla yasallık kazanarak, birey iradesine, algısına ve ekonomik durumuna dayanan ve sadece o günkü ihtiyaca yönelik kaçak bir yapılaşma ortaya çıkmıştır. Bu anlamda Esenler’ de yapılı çevre kalitesi kırdan kente göçen kitlenin barınma ve geçinme önceliklerine göre şekillenmiş, hiç bir mühendislik hizmeti almadığı için de risk taşıyor hale gelmiştir. Bugün Esenler’ de toplam 26.527 adet yapıdan sadece 5.116 adedi ruhsatlı, geriye kalan 21.941 adedi ise ruhsatsızdır. Ruhsatsız olan yapıların son deprem yönetmeliğine göre inşa edilmediği ve fiziksel görünümüleri incelendiğinde de niteliksiz oldukları göze çarpmaktadır. Yapılı çevre kalitesini iyileştirmek ve bu alanların sağlıklılaştırılmasını sağlamak için, bu alanlarda şehir dokusuna uygun projeler geliştirilmelidir. Esenler Belediyesince, yapılı çevre kalitesini artırarak, niteliksiz görünen yapılardaki estetik algısını ön plana çıkarmak için “Güzel Esenler” projesi uygulanmaktadır. Bu proje ile, çok katlı niteliksiz konut örüntüsündeki bina cepheleri boyanarak, bu binalara iyi bir görünüm kazandırılması amaçlanmaktadır.

Çalışmanın üçüncü varsayımı, hisseli mülkiyet alanlarında yapılan uygulamaların, arazi kullanım durumunun değişmesine neden olduğu ve sadece konut dokusundan meydana gelen donatısız şehirler oluşturduğudur. Esenler’ e ilişkin arazi kullanım durumu

incelendiğinde, ilçedeki donatı alanının 136 hektar ile toplam alanın sadece yüzde 12sini oluşturduğu görülmektedir. Bu alanın 12, 3 hektarı aktif olarak kullanılan yeşil alandır. Toplam yeşil alan, ilçede yaşayan ortalama 470.000 kişiye ilişkin nüfusla oranlandığında, kişi başına neredeyse hiç yeşil alan düşmemektedir. Esenler’ de mevcut olan donatı alanları göz önüne alınırsa, bu durumun ortaya çıkmasında hisseli alanlarda özel parselasyona dayalı yapılaşmalar ve İslah İmar Planlarının oldukça etkili olduğu söylenebilir. Esenler’ de 13.03.2013 tarihinde tasdik edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları hazırlanırken, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çerçevesinde ilçenin donatı eksikliği göz önünde bulundurulmuştur. Bu anlamda Esenler Belediyesi’ nin gerekli kamulaştırma bütçesini sağlayarak, ilçeye yeterli donatı alanını sağlaması gerekmektedir.

Çalışmanın dördüncü varsayımı, hisseli mülkiyet alanlarında yapılan uygulamaların günümüzde mülkiyet sıkıntılarının aşılamaı, birçok uygulamanın önünün kapanmasına neden olduğu ve bu alanlara ilişkin yapılan imar uygulamaları ve kentsel dönüşüm uygulamaları ile kendine bir çözüm arar hale geldiğidir. Esenler’ de Özel Parselasyon Krokisine göre yapılaşmış alanlarda oluşan mülkiyet sıkıntıları pek çok kez aşılamaı, bu alanlarda yaşayan hissedarları da mağdur eder hale gelmiştir. 1980 ve öncesinde yapılaşan bu alanlarda yer alan yapılar, herhangi bir mühendislik hizmeti almamaı risk taşıyan yapılardır. Ancak, hisse sahibi burada yapısını yıkıp yeniden bir bina inşa etmek ister ise, Özel Parselasyon Krokisine göre yapılaşmış, tek parça halindeki tarla vasıflı arazilerde, yeni bir inşaat yapımına olanak yoktur. Çünkü, bu alanlarda hissedarların sahip olduğu hisselerin, bu tarlanın tam olarak neresine isabet ettiği belli değildir ve her bir hisse sahibinin, taşınmaz üzerinde hakkı vardır. Bu nedenle hisse sahiplerinin bu mağduriyetlerini gidermek için, Esenler Belediyesince bu alanlarda, eğer yapıma olanağı var ise 2981 ve 3290 sayılı yasalara göre ifraz çalışmaları yapılmış ve yapılmaya devam etmekte, yapılamayan alanlarda ise bu alanlar 6306 sayılı yasaya göre Riskli Alan ilan edilerek, bu alanlardaki mülkiyet sıkıntılarının giderilmesiyle birlikte, yeni inşaat yapımının önü açılmış olmaktadır. Ancak, 16.5.2012 tarihinde kabul edilen 6306 sayılı yasa 2981 sayılı yasayı yürürlükten kaldıracaktır. Bu anlamda, 2981 sayılı yasa ile yasal hale dönüştürülen yapılaşmaların neden olduğu kentleşme ve mülkiyet problemleri, bu alanların 6306 sayılı yasa ile Riskli Alan ilan edilmesiyle mi çözümlenecektir, bu durum çok net değildir. Eğer bu yasa ile

çözömlenecekse, İslah İmar Planlarında olan parçacıl anlayış, bu yasada da mevcuttur. Hisseli mülkiyet uygulamalarının Esenler ilçesindeki yansımalarının irdelendiğı çalışmanın dördüncü bölümünde, hisseli alanlardaki 2981 ve 3290 sayılı yasa uygulamaları ve 6306 sayılı yasaya istinaden yapılan Riskli Alan uygulamalarının kıyaslanması neticesinde, Riskli Alan uygulamalarının da bölgedeki nüfusu artırdığı gözlenmektedir. Hisseli alanların Riskli İlan edilmesiyle, ortaya çıkan nüfus artışı; riskli alanda yaşayan hissedarların ihtiyacını karşılayan yapı sayısına, projenin kendini finanse edecek bağımsız birimin eklenmesiyle ortaya çıkmaktadır. Bu durum, uygulanacak projede, bölgede yaşayan hissedarların daha fazla ve daha uzun vadede borçlandırılması neticesinde çözümlenebilir, böylelikle sadece Riskli Alan ilan edilen alan içerisindeki hissedarların konut ihtiyacı giderilmiş olacak, nüfus artışına sebep olacak bağımsız birim artışının önüne geçilmiş olacaktır. Hisseli alanların Riskli Alan ilan edilerek çözümlenmeye çalışılmasının, proje sonrasında yapılacak yapı kalitesi, oluşacak yeşil alan miktarı esasları göz önünde bulundurulduğunda, -eğer sadece Riskli Alan ilan edilecek bölgedeki hissedarların ihtiyacını giderek konut üretimini sağlayacak ise-, 2981 ve 3290 sayılı yasalara göre yapılan uygulamalardan daha yararlı bir kentleşme anlayışına sahip olduğu gözlenmektedir.

Günümüzde 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değıştirilmesi Hakkında Kanun ve 3290 sayılı yasa ile, hisseli alanlarda Özel Parselasyon Krokileri esas alınarak belediyelerce yapılan ifraz uygulamaları devam etmektedir. Her ne kadar 16.5.2012 tarihinde kabul edilen 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 23. Maddesi 2981 sayılı yasayı yürürlükten kaldırsa da, bu kanun 6306 sayılı yasanın yürürlüğe girdiğı tarihten itibaren 3 yıl sonrasına kadar, yani 31.5.2015 tarihine değin yürürlükte kalmaya devam edecektir.

Belediyelerce yapılan ifraz uygulamalarının 2981 sayılı yasanın Ek-1inci maddesine göre 3194 sayılı İmar Kanununun yürürlüğe girdiğı 09.11.1985 tarihinden önce özel parselasyona dayalı veya hisse karşılığı satın alınan yerleri kapsamaması gerekmektedir. Ancak; yasada açıkça 09.11.1985 tarihi diye belirtilmesine rağmen, belediyelerce yapılan ifraz uygulamaları, bu alanda yer alan mülkiyet sıkıntılarını çözmek için bu tarih esas alınmadan gerçekleştirilmektedir. Buna ilaveten belediyeler 2981 sayılı yasa

esas alınarak gerçekleştirilen ifraz uygulamalarında, uygulama neticesinde sahip olduğu hissesine göre hak ettiği alandan fazla alan tescil edilen hissedarlar için kefil olmakta, hak ettiği alandan az alan tescil edilen hissedarlar için ise tüm borcu üstlenerek aracı kurum işlevini görmektedirler. Oysa ki, uygulamada hissedarların birbirlerine karşı borçlandırılması gerekmektedir. Ancak, Borçlar Kanunu' nun 183. Maddesinde “*Kanun, sözleşme veya işin niteliği engel olmadıkça alacaklı, borçlunun rızasını aramaksızın alacağını üçüncü bir kişiye devredebilir*” hükmü yer almaktadır. Bu hükme göre, yapılan ifraz uygulaması neticesinde belediyenin noter huzurunda bu bedeli devralması neticesinde ancak bu işlem mümkündür. Aksi takdirde yapılan uygulama geçerli değildir, ancak Türkiye' nin pek çok yerinde olduğu gibi, Esenler' de de söz konusu uygulama bu şekilde gerçekleştirilmiştir ve gerçekleştirilmeye devam etmektedir.

Çalışmanın son varsayımı, hisseli alanlarda yapılan yasallaştırma uygulamalarının Bedel Artırım Davalarının önünü açtığı yönündedir. Yapılan yasallaştırma uygulamalarında tapuda terkin edilen alanların 2942 sayılı Kamulaştırma Yasası' na göre usulüne uygun bir şekilde takdir edilerek, yine usulüne uygun esaslara göre hisse sahiplerine bildirilmesi gereklidir. Yani, yapılan ifraz uygulamaları neticesinde tapuda terkin edilen alanların, Kıymet Takdir Komisyonlarınca belirlenen m² değerlerine göre toplam tutarlarının milli bir bankaya bloke edilerek, bu durumun uygulama kapsamında yer alan tüm hissedarlara noter onaylı tebliğ edilmesi gerekmektedir. Ancak, Esenler' de, 1988 yılından itibaren yapılan bu uygulamalarda bedeller Kıymet Takdir Komisyonunca tespit edilip, milli bir bankaya bloke edilmesine rağmen noter onaylı olarak hissedarlara tebliğ edilmemiştir. Eğer söz konusu işlem malike noter onaylı tebliğ edilse idi, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'na göre, ancak tebliğ tarihinden 30 gün süresince bedelin artırılmasına ilişkin itiraz edilebilecek, 30 gün aşıldığı takdirde malikin bu bedele itirazı olmadığı varsayılacak, dolayısıyla malikin Bedel Artırım Davası açmasının önü engellenmiş olacaktır. Ancak burada şu durumu üzeri çizili şekilde açıklamakta fayda vardır; bu alanlarda Özel Parselasyon Krokisi' ne göre hisse satın almış kişiler, kendilerine müstakil tapu vermeyi vaat eden bu uygulamalardan kendilerine noter onaylı bir tebliğ olmasa da haberdardır. 1984 yılından itibaren art arda çıkarılan İmar Affi Yasaları bu alanlarda hisse satın almış kişilere müstakil tapu almayı adeta müjdelemiştir. Uygulama neticesinde bu tapular, hisse sahiplerine

Türkiye' nin pek çok yerinde olduğu gibi Esenler' de de törenlerle dağıtılmıştır ve Esenler Belediyesi arşivlerinde pek çok dosyada, bu hissedarların müstakil tapularını almak için yaptıkları yazılı başvurular mevcuttur. Tapusunu törenle teslim almış bir hissedarın, aradan yıllar geçtikten sonra, kendisine noter onaylı bir tebliğ yapılmadığı gerekçesiyle, kanunda var olan bu açığı kendi lehine çevirmeye çalışması, kamu yararı ve toplum yararı ilkesi ile ters düşmektedir. Bu anlamda 2981 sayılı yasaya göre gerçekleştirilen ifraz uygulamaları neticesinde açılan Bedel Artırım Davalarında, hissedarın müstakil tapusunu almak için yaptığı başvuru dilekçesinin, noter onaylı bir tebliğe gerek kalmaksızın delil olarak kullanılması, bu davaları engelleyebilir. Buna ek olarak var olan yasada 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun öngördüğü bedel tespitine ilişkin esaslar hususunda, bu davaları caydırıcı nitelikte revizyonlar yapılmalıdır ki, 24.5.2013 tarihinde çıkarılan 6487 sayılı yasa bunun bir örneğidir.

24.5.2013 tarihli 6487 sayılı yasa ile de 2981 sayılı yasaya göre bedele dönüştürülen hisseler için açılan Bedel Artırım Davalarının önü önemli ölçüde engellenmiştir. Çünkü açılan davalarda yapılan değer tespiti, bu yasa gereğince taşınmazın tescil tarihi itibarıyla sahip olduğu nitelikler esas alınarak hazırlanmakta ve dava tarihine göre güncellenmektedir. Uygulama tescil tarihi esas alınarak yapılan ve günümüze güncellenen değer tespiti de dava açmaya değer nitelikte bir tutar olmamaktadır. Bu anlamda Esenler' de olduğu gibi, o dönemki nedenleri ve sonuçları ile detaylı bir şekilde irdelediğimiz şehirleşmenin neden olduğu 2981 sayılı yasayı usulüne uygun şekilde gerçekleştirip, sadece noter onaylı tebligatın olmadığı durumlarda, 6487 sayılı yasa, kamu yararı ile örtüşmektedir.

KAYNAKÇA

Kitaplar

- Akdemir, M. , 1998. *Gecekondu ıslah projeleri uygulamaları ve hazine taşınmaz malları ile ilişkileri*. Ankara: Türk Tarih Kurumu Basımevi.
- Başpınar, V. , 2009. *Mülkiyet hakkını ihlal eden müdahaleler*. Ankara: Yetkin Yayınları.
- Blowers, A. and Evans, B. , (Ed.). 1997. *Town planning into the 21st century*. London and Newyork: Routledge.
- Cansever, T. , 2010. *İslam' da şehir ve mimari*. 6. Baskı. İstanbul: Timaş Yayınları.
- Cansever, T. , 2011. *İstanbul' u anlamak*. 3. Baskı. İstanbul: Timaş Yayınları.
- Çalış, H. , 2004. *İslam hukukunda özel mülkiyet ve sınırlamaları*. Konya: Yediveren Kitap Yayınları.
- Çeçener, B. , 1995. *İstanbul' un kültür ve imar sorunları*. İstanbul: Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi Yayınları.
- Doğan, N. , 2005. *İnsan hakları hukuku*. İzmir: Altın Nokta Yayınları.
- Ekinci, O. , 1994. *İstanbul' u sarsan on yıl 1983-1993*. İstanbul: Anahtar Kitaplar Yayınevi.
- Erdönmez, E. (Ed.). 2012. *Modernite ve mimari*. İstanbul: Esenler Belediyesi Şehir Düşünce Merkezi Yayınları.
- Eren, F. , 2011. *Mülkiyet hukuku*. Ankara: Yetkin Yayınları.
- Erkut, G. , 1995. *Türkiye' de kentleşme*. Yeni Yüzyıl (Drl.). İstanbul: Yeni Yüzyıl Kitaplığı.
- Ertaş, Ş. , 2008. *Eşya hukuku*. 8. Baskı. Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- Esener, T. ve Güven, K. , 2012. *Eşya hukuku*. 5. Baskı. Ankara: Yetkin Yayınları.
- Etgü, M. A. , 2009. *Kamu hukukunda mülkiyet hakkı ve Avrupa insan hakları mahkemesinin mülkiyet hakkına bakışı*. İstanbul: Oniki Levha Yayıncılık.
- Gilbert, A. , 1992. *Cities, poverty and development: urbanization in the third world*. Newyork: Oxford University Press.
- Giritlioğlu, C. , 1995. *Türkiye' de kentleşme*. Yeni Yüzyıl (Drl.). İstanbul: Yeni Yüzyıl Kitaplığı.

- Gordon, L. A. D. , (Ed.). 2006. *Planning twentieth century capital cities*. London and Newyork: Routledge.
- Görgülü, Z. , 1993. *Hisseli bölüntü ile oluşan alanlarda yasallaştırmanın kentsel mekana etkileri*. İstanbul: YTÜ Mimarlık Fakültesi Baskı İşliği.
- Gözübüyük, Ş. , 1973. *Hukuka giriş ve hukukun temel kavramları*. 3. Baskı. Ankara: S Yayını.
- Güldal, F. ve Uçar, A. , 2013. *Esenler' in tarihi*. İstanbul: Esenler Belediyesi Kültür Yayınları.
- Güriz, A. , 1969. *Teorik açıdan mülkiyet sorunu*. Ankara: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları.
- Güriz, A. , 2009. *Hukuk başlangıcı*. Ankara: Siyasal Kitabevi.
- Hall, P. , 1992. *Urban and regional planning*. 3. Edition. London and Newyork: Routledge.
- Hasol, D. , 1997. *Yağma var!*. İstanbul: Yapı-Endüstri Merkezi Yayınları.
- Hatemi, H. , Serozan, R. , Arpacı, A. , 1991. *Eşya hukuku*. İstanbul: Filiz Kitabevi.
- Karadeniz-Çelebican, Ö. , 2000. *Roma eşya hukuku*. Ankara: Turhan Kitabevi.
- Karpat, K. H. , 1976. *The gecekondu*. UK: Cambridge University Press.
- Kaya, E. , 2003. *Kentleşme ve kentlileşme*. İstanbul: İlke Yayıncılık
- Kaygalak, S. , 2009. *Kentin mültecileri neoliberalizm koşullarında zorunlu göç ve kentleşme*. Ankara: Dipnot Yayınları.
- Keleş, R. , 1978. *100 soruda Türkiye' de şehirleşme, konut ve gecekondu*. 2. Baskı. İstanbul: Gerçek Yayınevi.
- Keleş, R. , 2012. *Kentleşme politikası*. 12. Baskı. Ankara: İmge Kitabevi Yayınları.
- Kıray, M. , 2000. *Kentleşme yazıları*. İstanbul: Bağlam Yayınları.
- Kuban, D. , 1998. *Kent ve mimarlık üzerine İstanbul yazıları*. İstanbul: Yapı Endüstri Merkezi Yayınları.
- Morphet, J. , 2011. *Effective practise in spatial planning*. London and Newyork: Routledge.
- Oğuzman, K. , Seliçi, Ö. ve Oktay-Özdemir, S. , 2011. *Eşya hukuku*. İstanbul: Filiz Kitabevi.
- Oğuzman, K. ve Seliçi, Ö. , 2002. *Eşya hukuku*. 9. Baskı. İstanbul: Filiz Kitabevi.
- Örücü, E. , 1976. *Taşınmaz mülkiyetine bir kamu hukuku yaklaşımı: mülkiyet hakkının sınırlaması*. İstanbul: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları.

- Saymen, F. ve Elbir, H. K. , 1954. *Türk eşya hukuku*. İstanbul: İsmail Akgün Matbaası
- Sirmen, L. , 1995. *Eşya hukuku dersleri*. Ankara: Savaş Yayınları.
- Sönmez, M. , 1996. *İstanbul' un iki yüzü 1980' den 2000' e değişim*. Ankara: Arkadaş Yayınevi.
- Şeker, M. , 2011. *İstanbul' da yaşam kalitesi araştırması*. İstanbul: İstanbul Ticaret Odası Yayınları
- Şentürk, M. , (Ed.). 2012. *Göç, kentleşme ve aidiyet ekseninde Esenler' i anlamak*. İstanbul: Esenler Belediyesi Şehir Düşünce Merkezi Yayınları.
- Şenyapılı, Ö. , 1976. *Kentlileşen köylüler*. İstanbul: Milliyet Yayınları.
- Şenyapılı, T. , 1978. *Bütünleşmemiş kentli nüfus sorunu*. Ankara: ODTÜ Yayınları.
- Şenyapılı, T. , 1981. *Gecekondu: çevre işçilerin mekanı*. Ankara: ODTÜ, Mimarlık Fakültesi Yayınları.
- Tahiroğlu, B. , 1981. *Roma hukukunda mülkiyet hakkının sınırları*. İstanbul: İstanbul Üniversitesi Fakülteler Matbaası.
- Tekeli, İ. , 1978. *Türkiye' de kentleşme yazıları*. Ankara: Turhan Kitabevi.
- Tekeli, İ. , 2010. *Konut sorununu konut sunum biçimleriyle düşünmek*. İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Tekeli, İ. , 2011. *Göç ve ötesi*. 2. Baskı. İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları
- Tekeli, İ. , 2011. *Kent, kentli hakları, kentleşme ve kentsel dönüşüm*. İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.
- Tekinay, S. S. , 1967-1968. *Eşya hukuku*. İstanbul: Garanti Matbaası.
- Tekşen, A. , 2003. *Kentleşme süresinde bir tampon mekanizma olarak hemşehrilik: Ankara' daki Malatyalılar örneği*. Ankara: Devlet Planlama Teşkilatı (DPT).
- Yavuz, F. , 1980. *Kentsel topraklar ülkemizde ve başka ülkelerde*. Ankara: Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları.

Sürelî Yayınlar

- Akalın, K. H. , 2012. Ortaçağ iktisat zihniyetinde özel mülkiyet. *Akademik Araştırmalar ve Çalışmalar Dergisi*. **4** (6), ss. 59-77.
- Akay, Y. , 1991. Hisseli satışlara getirilen kısıtlamalara ait uygulamalar ve ortaya çıkan sorunlar (hisseli gecekondulaşma). *Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Dergisi*. (69), ss. 62-68.
- Bulut, N. , 2006. Mülkiyet konusundaki temel yaklaşımlar ve Türk anayasasında mülkiyet hakkı. *Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. **X**(3-4), ss. 15-26.
- Coşar, A. , 1985. Mülkiyet kavramı ve çeşitleri (I). *Ankara Barosu Dergisi*. (1985/3),ss. 504-522.
- Destan, İ. , 2002. 3194 sayılı imar kanununun 17inci maddesine göre hisseli arsa satışı. *Yerel Yönetim ve Denetim*. **7** (9), ss. 24-26.
- Görgülü, Z. , 1997. Gecekonduda değişen nitelikler. *TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, Kent Gündemi*. (1), ss. 19-23.
- Gürel, S. , 1997. Gecekondu' dan kaçak kente. (50 yıllık öztöresel/toplumsal yozlaşmanın mekandaki yansıması) *TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, Kent Gündemi*. (1), ss. 24-26.
- Kayabaşı, T. , 1978. Kentsel alanların hisseli tapu yoluyla bölünme olgusu. *İTÜ Mimarlık Fakültesi, Şehircilik Enstitüsü Dergisi*. (15), s. 74.
- Koca, S. , 2013. İdeal şehir üzerine görüşler. *Şehir ve Düşünce Dergisi, Esenler Belediyesi Şehir Düşünce Merkezi*. (1), s. 63.
- Köktürk, E. , 1995. İmar affı bir kent suçudur. *İstanbul Bülten, TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi Aylık Yayın Organı*. (19), ss. 24-26.
- Köktürk, E. , 2009. Medeni kanun ve tapu planı kavramı üzerine. *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi Yayın Organı, İstanbul Bülten*. (Şubat/2009), ss. 37-39.
- Köktürk, E. , 2014. 2981 10-c uygulamalarında büyük hata. *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi Yayın Organı, İstanbul Bülten*. (Ocak/2014), ss. 44-53.
- Köktürk, E. ve Köktürk, E. , 1998. Kentsel toprak düzenlemeleri yansısında iyelik (mülkiyet) kurumu. *Harita ve Kadastro Mühendisleri Dergisi*. (84), ss. 51-65.

- Nebhan, F. ve Armağan, S. , 1978. İslam hukukunda temel hak ve hürriyetler. *İslam Tetkikleri Enstitüsü Dergisi*. **VII**(1-2), ss. 275-288.
- Öktem, B. , 2011. İstanbul' da neoliberal kentleşme modelinin sosyo-mekansal izdüşümleri. *İ. Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*. (44), ss. 23-40
- Şimşek, S. , 2010. Mülkiyet hakkının kapsamı, sınırlandırma nedenleri ve şartları açısından 1982 anayasası ve Avrupa insan hakları sözleşmesi: karşılaştırmalı bir analiz-I. *TBB Dergisi*. (91), ss. 181-228.
- Tekeli, İ. , 1992. Kentsel topraklarda mülkiyet kurumunun varlığının toplumsal sonuçları ve yeniden düzenleme olanakları üzerine. *Planlama Dergisi*. (92/1-4), ss. 48-57.
- Torlak, S. E. , 2003. Gecekondulaşmanın gelişimi, imar afları ve ıslah imar planları. *Çağdaş Yerel Yönetimler*. **12** (1), ss. 64-73.
- Üstün, G. ve Yıldırım, T. , 2013. Afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkındaki kanun düzenlemesi ve değerlendirilmesi. *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. **8** (111-112), ss. 259-265.

Diğer Yayınlar

- 3290 Sayılı Kanun ile Bazı Maddeleri Değiştirilen ve Bazı Maddeler Eklenen 2981 Sayılı Kanunun Uygulanmasına Dair Yönetmelik. **Resmi Gazete**, 19173; 23 Temmuz 1986.
- Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun (6306 s. k). **Resmi Gazete**, 28309; 31 Mayıs 2012.
- Aktan, A. , (1986) Mülkiyet olgusu ve anakent planlama modeli kapsamında hisseli mülkiyetin irdelenmesi: Bakırköy örneği. *Yüksek Lisans Tezi*. İstanbul: Yıldız Teknik Üniversitesi SBE.
- Altaban, Ö. ve Şenyapılı, T. , Konut politikası geliştirme çalışması: ruhsatsız yapılaşmanın dönüşüm ve iyileştirme sorunları, bulgular, öneriler. *Konut Kurultayı*. 22-23-24 Mayıs 2002 İstanbul: TMMOB Şehir Plancıları Odası, YTÜ Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, İstanbul Büyükşehir Belediyesi, ss. 303-316.
- Aslan, Ş. , 2007. Kentsel dönüşüm projeleriyle resmi söylemde yeniden inşa edilen “gecekondu” ve “gecekondu imgesi”. *İstanbul Kent Sempozyumu*. 13-14-15 Eylül 2007 İstanbul: TMMOB İstanbul İl Koordinasyon Kurulu, ss. 122-131.
- Battalgazi, S. ,1984. Metropolitan şehirlerde planlama ve uygulama sorunları. *Şehirciliğin Son 25 Yılı Semineri*. 22-25 Ekim 1984 İstanbul: İstanbul Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi.
- Bazı Kanunlar ile 375 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (6487 s. k). **Resmi Gazete**, 28674; 11 Haziran 2013.
- Çelikhan, S. , 1984. Bakırköy ilçesinin donatı elemanları üzerine bir çözüm. *Şehirciliğin Son 25 Yılı Semineri*. 22-25 Ekim 1984 İstanbul: İstanbul Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi.
- Esenler Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü. 2012. *Esenler İlçesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Raporu*. İstanbul.
- Esenler Belediyesi, Esenler Stratejik Planı 2010-2014, 2010, http://yeniweb.esenler.bel.tr/Uploads/Dokuman/EsenlerbldsiSTRATEJIKPLANI2010_2014.pdf (erişim tarihi 7 Nisan 2014).
- İmar Kanunu (3194 s. k). **Resmi Gazete**, 18749; 9 Mayıs 1985.

- İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun (2981 s. k). **Resmi Gazete**, 18335; 8 Mart 1984.
- Kadastro Kanunu (3402 s. k). **Resmi Gazete**, 19512; 9 Temmuz 1987.
- Kat Mülkiyeti Kanunu (634 s. k). **Resmi Gazete**, 12038; 2 Temmuz 1965.
- Köktürk, E. , 1996. Kaçak kentleşme ve imar affi. *Kaçak Kentleşme ve İmar Affi Paneli*. 21 Eylül 1996 İstanbul: TMMOB İstanbul İl Koordinasyon Kurulu.
- Köktürk, E. , 2004. “Kentsel dönüşüm” giydirilmiş imar affi. (online). http://www.erolkokturk.net/FileUpload/ks85423/File/2004-03-29_kentsel_donusum_giydirilmis_imar_afi.pdf (erişim tarihi 10 Mart 2014).
- Köktürk, E. , 2007. Mülkiyet hakkının kullanılmasında hangi yarar: kamu yararı mı toplum yararı mı?. *Kocaeli Kent Sempozyumu*. 6-7-8 Aralık 2007 Kocaeli: TMMOB Kocaeli İl Koordinasyon Kurulu.
- Sarı, N. İ., 2012. İmar uygulamalarında hisse çözümü ve kadastro müdürlüklerinin kontrol yetkisi. (online). http://www.artvinkadastro.gov.tr/userfiles/file/Makaleler/Makale_64.pdf (erişim tarihi 29 Mart 2013).
- Tapu Kanunu (2644 s. k). **Resmi Gazete**, 2892; 22 Aralık 1934.
- Tapu Sicil Tüzüğü (94/5623 s). **Resmi Gazete**, 21953; 7 Haziran 1994.
- Turgut, H. , Kentleşme süreci içinde sosyo-kültürel ve mekânsal değişimler: gecekondu-konut örüntüsü. *Konut Kurultayı*. 22-23-24 Mayıs 2002 İstanbul: TMMOB Şehir Plancıları Odası, YTÜ Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, İstanbul Büyükşehir Belediyesi, ss. 386-398.
- Türk Medeni Kanunu (4721 s. k). **Resmi Gazete**, 24607; 8 Aralık 2001.
- Türkiye Cumhuriyet Anayasası, 1961.**
- Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, 1982.**

ÖZGEÇMİŞ

- Adı Soyadı** : Tuğçe ÜNLÜ GÖKBAYRAK
- Sürekli Adresi** : Esenkent Mh. Enverpaşa Cd. Regnum Elitkent Sitesi, 5B-24, Esenkent/İST.
- Doğum Yeri/Yılı** : Sinop/1984
- Yabancı Dili** : İngilizce
- İlköğretim** : Sinop/Ayancık İnönü İlköğretim Okulu (1991-1995)
Tokat/Niksar Fatih İlkokulu (1995-1996)
Dr. İsmet Sakarya Ortaokulu (1996-1999)
- Ortaöğretim** : Sinop/Ayancık Süper Lise (1999-2003)
- Lisans** : Yıldız Teknik Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri Müh. (2003-2008)
- Yüksek Lisans** : Bahçeşehir Üniversitesi (2011-...)
- Enstitü Adı** : Fen Bilimleri Enstitüsü
- Program Adı** : Kentsel Sistemler ve Ulaştırma Yönetimi
- Çalışma Hayatı** : Kentsoft A.Ş. (2007-2008)
Geomatik Hizmetler A.Ş. (2008-2009)
Sampaş A. Ş. (2009-2011)
Esenler Belediyesi, Emlak ve İstimlak Müd. (2011-...)