

**T.C.
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ**

FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**MÜLKİYET HAKKI -KAMU YARARI- PLAN
KARARLARI İLİŞKİSİNİN SORGULANMASI
İSTANBUL - KADIKÖY - MERDİVENKÖY ÖRNEĞİ**

Yüksek Lisans Tezi

HÜSEYİN SELÇUK

Tez Danışmanı: Doç. Dr. HÜLYA YAKAR

İSTANBUL, 2013

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

Tezin Başlığı : Mülkiyet Hakkı -Kamu Yararı- Plan Kararları İlişkisinin
Sorgulanması İstanbul - Kadıköy - Merdivenköy Örneği
Öğrencinin Adı Soyadı : Hüseyin SELÇUK
Tez Savunma Tarihi : 25.04.2013

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

Doç.Dr. F. Tunç BOZBURA
Enstitü Müdürü

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

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

Doç. Dr. Hülya YAKAR (Tez Danışmanı) :
Doç. Dr. Pelin Pınar ÖZDEN :
Yrd.Doç.Dr. Nilgün CAMKESEN :

ÖZET

MÜLKİYET HAKKI -KAMU YARARI- PLAN KARARLARI İLİŞKİSİNİN SORGULANMASI;

İSTANBUL-KADIKÖY - MERDİVENKÖY ÖRNEĞİ

(BEYLİK ORMANI MEVKİİ)

Hüseyin SELÇUK

Kent Sistemleri ve Ulaştırma Yönetimi

Tez Danışmanı: Doc. Dr. Hülya YAKAR

Nisan 2013 , 70

Bu çalışmada kent planlarında donatı alanı olarak belirlenen ortak alanlarda kalan özel mülkiyetteki taşınmazların mülkiyet hakkı kullanımlarının engellenmesi durumunun kamu yararı kavramı çerçevesinde tarihsel gelişim sürecindeki öncelikler çerçevesinde incelenmesini içermektedir. Çalışma dört bölümden oluşmaktadır.

Birinci bölümde, Kavramsal yaklaşım olup çalışmanın anahtar kelimeleri ve genel kavramlara ilişkin açıklamalar bölümüdür.

İkinci bölümde, Dünyada ve Türkiye’de mülkiyet sahipliği ve planlama kavramlarının gelişim sürecinin özetlendiği ve özellikle Ülkemizde 1839 tarihli Tanzimat Fermanı’ndan itibaren mülkiyet, imar düzenlemesi ve imar plan kararlarına ilişkin günümüze kadar devam eden ve mülkiyeti etkileyen yasal düzenlemeler ortaya konmuştur.

Üçüncü Bölümde, Kadıköy İlçesi Merdivenköy Mahallesi “Beylik Ormanı Mevkii” adıyla ifade edilen yaklaşık 50 ha alanın 1948 sonrasında günümüze kadar mülkiyet edinimine ilişkin yasal düzenlemeler ve plan kararlarının mülkiyet deseni ve plan kararlarında meydana getirdiği değişikliklerinin ortaya konduğu ve irdelendiği bölümüdür.

Dördüncü Bölümde, mülkiyet edinimi konusu ile imar planı kısıtlayıcı kararlarının İnsan Hakları Komisyon Kararları, Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi başvuru sayıları ve Yargı Kararları ile birlikte Kamu yararı bağlamında sorgulanmasını kapsamaktadır. Mülkiyet hakkı ve plan kararları bağlamında kamu yararı ve üstün kamu yararı kavramlarının zamana, olaya ve şartlara göre alabileceği değişiklikleri cevaplayabilecek ve çözüm üretebilecek bir şekilde disipline edilememesinde etken olan yasal hükümler irdelenmiştir.

Anahtar Kelimeler: Kamu , Kamu Yararı, Üstün Kamu Yararı, Mülk, Özel Mülk, Kamu Mülkü , Mülkiyet Hakkı, Kent Planlama, İmar, İmar Planı

ABSTRACT

THE EXAMINE OF RELATIONSHIPS OF RIGHTS OF PROPERTY-PUBLIC INTEREST-PLANNING DECISIONS

ISTANBUL KADIKÖY MERİVENKÖY SAMPLE

(Beylik Forest Area)

Hüseyin SELÇUK

City Systems ve Transportation Management

Thesis Supervisor: Doc.Dr. Hülya YAKAR

April 2013 ,70

In this study, the prevention of uses of proprietary rights in the context of public interest and priorities along the historical development process of real estates on private properties in open public spaces which are defined as social spaces. The study is consisted from four parts.

The first part of this study is consisted of conceptual approach, key words and discussions about general concepts.

In the second part, legal amendments on ownership of property rights and the summary of the concept of development process of planning in the world and in Turkey; and especially after 1839' s when the political reforms made in the Ottoman State, property, housing arrangement and housing planing decisions are presented.

At the third part, the legal arrangements on ownership of property of 50 hectare field which is known as 'Beylik Forest Area' in Merdivenköy District of Kadıköy; and planning decisions of the characteristic of property and the changes caused on planing decisions are figured out and investigated.

At the fourth part, the issue of ownership of property and master plan limitation decisions are examined in the context of Comission Decisions of Human Rights, the number of appeal to European Court of Human Right and dijudication and public interest. Imperative dispositions which have effect on the concepts of ownership of property and the prior public interest in the context of the ownership property and planning decisions is investigated that can respond time, event and condition dependant situations and to generate solutions.

Key Words: Public, Public Interest, Prior Public Interest, Property, Private Property, Public Property, Rights of Property, Town Planning, Housing, Housing Plans

İÇİNDEKİLER

TABLolar	vi
ŞEKİLLER	vii
1.GİRİS	1
1.1. AMAÇ	3
1.2. KAPSAM	4
1.3. YÖNTEM	5
2. KAVRAMSAL YAKLAŞIM	
2.1. KAMU , KAMU YARARI, ÜSTÜN KAMU YARARI	6
2.2. MÜLK, ÖZEL MÜLK, KAMU MÜLKÜ , MÜLKİYET HAKKI	9
2.3. KENT PLANLAMA, İMAR, İMAR PLANI, NAZIM İMAR PLANI, UYGULAMA İMAR PLANI	10
2.4. BÖLÜM DEĞERLENDİRMESİ	12
3. MÜLKİYET VE PLANLAMA KAVRAMLARININ TARİHSEL SÜRECİ	
3.1. ULUSLARARASI ÖRNEKLERLE MÜLKİYET	13
3.2. ÜLKEMİZDE MÜLKİYET KAVRAMI	15
3.3. DÜNYADA İMAR-PLAN KAVRAMI	28
3.4. OSMANLI İMPARATORLUĞUNDAN GÜNÜMÜZE PLANLAMA - İMAR İLİŞKİLERİ	31
3.5. BÖLÜM DEĞERLENDİRMESİ	37
4. İSTANBUL - KADIKÖY - MERDİVENKÖY MAHALLESİ	
4.1. KADIKÖY İLÇESİ KONUMU VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ	43
4.2. MERDİVENKÖY MAHALLESİ KONUMU VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ	45
4.3. MERDİVENKÖY MAHALLESİ MÜLKİYET YAPISI	50
4.4. MÜLKİYET YAPISI DEĞİŞİM SÜRECİ	53
4.5. BÖLÜM DEĞERLENDİRMESİ	61
5. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ	
5.1. DEĞERLENDİRME	62
5.2. SONUÇ	67
KAYNAKÇA	68

TABLÖLAR

Tablo 3.1: 1924- 1936 arası mülkiyete yönelik yasa matrisi	19
Tablo 3.2: 1937-1961 arası mülkiyete yönelik yasa matrisi	21
Tablo 3.3: 1961-1982 arası mülkiyete yönelik yasa matrisi	22
Tablo 3.4-: 1982 Anayasası sonrası mülkiyete yönelik yasa matrisi-I	25
Tablo 3.5: 1982 Anayasası sonrası mülkiyete yönelik yasa matrisi-II	26
Tablo 3.6: 1982 Anayasası sonrası mülkiyete yönelik yasa matrisi-III	27
Tablo 3.7: Cumhuriyet öncesi imara ilişkin yasa matrisi	33
Tablo 3.8: Cumhuriyet sonrası imara ilişkin yasa matrisi-I	35
Tablo 3.9: Cumhuriyet sonrası imara ilişkin yasa matrisi-II	36
Tablo 3.10: Mülkiyete ilişkin anayasa matrisi	38
Tablo 5.1: 31.12.2010 Tarihli İnsan Hakları İhlal Kararları Tablosu	65

ŞEKİLLER

Şekil 4.1: İstanbul Metropolitan alanı- Kadıköy İlçesi.....	43
Şekil 4.2: Kadıköy İlçesi. Ulaşım Haritası Haritası.....	44
Şekil 4.3: 15.06.2009 tasdik tarihli 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı...45	
Şekil 4.4: Merdivenköy Mahallesi “Beylik Ormanı Mevkii” konumu.....	46
Şekil 4.5: Kadıköy İlçesi Beylik Ormanı Mevkii idari sınır haritası.....	47
Şekil 4.6: 15.06.2009 tasdik tarihli 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı.....	48
Şekil 4.7: Beylik Ormanı Mevkii Mikro Bölgeleme Haritası.....	49
Şekil 4.8: Beylik Ormanı Mevkii Mikro Bölgeleme Haritası.....	50
Şekil 4.9: Tarihi Osmanlı İmparatorluk Haritaları.....	51
Şekil 4.10: Tarihi Osmanlı İmparatorluk Haritaları.....	51
Şekil 4.11: 1946 tarihli hava fotoğrafı “ Beylik Ormanı Mevkii”.....	52
Şekil 4.12: 1948 tarihli tapulama paftalarında (282,283,284,285,286 ve 287) “ Beylik Ormanı Mevkii”.....	53
Şekil 4.13: 1966 tarihli hava fotoğrafı -“ Beylik Ormanı Mevkii”.....	54
Şekil 4.14: 20.02.1976 Tasdik Tarihli Bostancı 4 Etap İmar Planı	55
Şekil 4.15: 1982 tarihli hava fotoğrafı “ Beylik Ormanı Mevkii”.....	56
Şekil 4.16: 1987 tarihli ortofoto “ Beylik Ormanı Mevkii”.....	56
Şekil 4.17: 1987 tarihli 2981-3290 sayılı yasaların uygulama paftaları.....	57
Şekil 4.18: 1996 tarihli hava fotoğrafı “ Beylik Ormanı Mevkii”.....	57
Şekil 4.19: “ Beylik Ormanı Mevkii” Özel mülkiyet sınırları ve yapı adaları.....	58
Şekil 4.20: 2314 adaya ilişkin tapu malik sorgulaması	59
Şekil 4.21: İ.B.B. 2011 hava fotoğrafı “ Beylik Ormanı Mevkii”.....	59
Şekil 4.22: 05.12.2012 tt. li 1/1000 U.İ. Planı.....	60

I.GİRİŞ

Evrensel değerler içerisinde; kişi hak ve 6zg6rl6klerinin ayrılmaz bir parçası “m6lkiyet hakkı”dır. Bu hakkın 6lkemizdeki edinim s6reci kamu yararı doğrultusunda oluşturulan yasalar ile şekillenmiş ve yine yasalar ile g6vence altına alınmıştır. M6lkiyet edinimi tarihsel s6re içerisinde farklı yasal d6zenlemeler ile kolaylaştırılmış ve bir anlamda teşvik edilmiştir.

Sanayi devrimi sonucunda toprağa dayalı 6retim ve yaşam biçiminin değişimi g66 ve kentleşmeyi hızlandırmıştır. K6yden kente g6 ve hızlı n6fus artışı ile kentleşme oranını arttırmış, yeni yaşam biçimleri ve yeni gereksinimler ortaya çıkmıştır. Kentleşme ve kentsel yaşam kalitesinin arttırılması gereği kentli n6fusun ortak kullanım alanları olan “donatı alanları” ihtiyaçı artmış, mevcut kent topraklarının kentte yaşayan her birey için asgari m6şterekleri sağlayacak biçimde d6zenlenmesi zorunluluk olarak kabul edilmiştir.

“Kent planlama” ile kentsel işlev alanları, yapı, n6fus yoğunlukları mevcut yasal sistem, s6rd6r6lebilirlik, kamu yararı, eşitlik gibi planlama ilkeleri doğrultusunda kentsel mekan organizasyonu oluşturulmaktadır. Planlar zorunlu olarak uyulması ve uygulanması gereken 6st 6lekli karar mekanizması olduğundan ortak kullanım alanları olan ve imar planlarında donatı alanı olarak adlandırılan kamusal ve yarı kamusal alanların oluşturulmasını gerekli g6rmektedir. Bunun için de d6zenlemeye konu edilen m6lklerin bir kısmının kamulaştırma veya imar uygulaması ile ortak kullanım alanlarının oluşturulması adına yapılan ve bir dizi işlem sonucu kamu eline geçişini 6ng6rmektedir.

İmar Planı yapan ve uygulayan kurumlarda kamu yararına olan hizmetin s6rd6r6lebilmesi adına plana ilişkin korumacı bir yaklaşım g6r6lmektedir. İmar planının uygulanamaması veya taşınmazın kamulaştırılmaması neticesinde imar planında kamusal diğer bir deyişle donatı fonksiyonlarında kalan 6zel m6lkiyet sahiplerinin m6lk6n6 değerlendirememesi sonucu ortaya çıkmaktadır. Bu durum kamu-6zel m6lkiyet ilişkisini tartışılır hale getirmekte, kamu yararı kavramı ile de 6rt6şmemektedir.

Bu noktada özel mülkiyet edinimini kolaylaştıran ve bu edinimi yasal düzenlemeler ile sağlayan yaptırımlar ile özel mülkiyetin bir kısmını kamuya geri vermeyi gerektiren imar planı kararlarının dayanağı olan “kamu yararı” kavramlarının zıtlık içerisinde bulunduğu görölmektedir.

Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi başvurularında Türkiye’nin mülkiyet hakkı ihlali alanında birinci sırada olması dikkate alındığında kişi hak ve özgürlüklerinin ayrılmaz parçası olan ”mülkiyet hakkının” kullanılması ile yine kişi mutluluğu ve toplumun ihtiyaç duyacağı “donatı alanların” oluşturulmasını amaçlayan imar planının kısıtlayıcı hükümleri arasında “Kamu yararı” kavramında bir üstünlük tanımlamasının yapılması gereği ortaya çıkmaktadır.

1.1. AMAÇ

Günümüzde insan yaşamının ayrılmaz bir parçası olan “mülkiyet hakkı” hem edinim ve hem de kullanım olarak kişi hak ve özgürlükleri kapsamında tanımlanmıştır. Kent planlama olgusu ise özellikle sanayi devrimi sonrası toplumların bir arada yaşama eğilimleri, sürdürülebilirlik, kaynakların eşit kullanımı ve nüfus artışı sonucunda artan önem kazanmıştır. Toplumsal yaşamın gereksinimi olan ortak alanların oluşturulması ile taşınmazların hangi fonksiyonlarda kullanılacağına ilişkin kararları belirleyerek kentte karmaşa ve düzensizliği çözümlenmek planlama ve plan kararlarının uygulanması ile temin edilebilmektedir. Diğer yandan toprağın ve çevrenin tahrip edilmeden gelecek nesillere aktarılması açısından da planın sürdürülebilirlik ilkesi her geçen gün farkındalığı artarak gereklilik haline gelmektedir.

Kentin mevcut durumda yaşanabilirliğini düzenleyen ve geleceğini hazırlayan plan kararlarını hayata geçirmek için planın uygulanmasına ihtiyaç olduğu ise izahtan uzak bir gerçektir. Planın hayata geçirilmesinde uygulama araçları olarak kullanılan arazi ve arsa düzenlemesi ile kamulaştırma işlemlerinde idarelerden kaynaklanan aksamalar meydana gelmektedir.

Planlama tekniği mülkiyetin hak sahipliliği şekline göre farklılık göstermese de, planın uygulamasında karşılaşılan problemler açısından mülkiyetin hak sahipliliği şekli önem arz etmektedir. Türkiye gibi özel mülkiyetinin mevcut olduğu ülkelerde imar planlarında ortak alan olarak belirlenmiş yerler, bu alandan yararlanacak olan diğer taşınmazlardan karşılanmak veya kamulaştırmak sureti ile temin edilmektedir.

İnsan yaşamının vaz geçilmezlerinden olan mülk edinme ve kullanımı ile yine insanın ve toplumun mutluluğunu amaçlayan imar planlarının uygulaması sürecinde ortaya çıkan mülkiyet hakkı kullanımının kısıtlanması olgusunun kamu yararı kavramı yaklaşımı ile çözümlenmesi gerekmektedir. Hangi durum ve şartta “mülkiyet hakkı”nın öncelikli olduğunun, hangi durum ve şartta ise “plan kararları”nın korunması veya uygulanması gerektiğinin “üstün kamu yararı” çerçevesinde belirlenmesine ihtiyaç olduğunu ortaya koymak amacı ile bu çalışma hazırlanmıştır.

1.2. KAPSAM

Bu çalışmada mülkiyet ve planın donatı alanlarını elde etme yöntemi kavramlarının gelişimi mülkiyet ve hak sahipliği ekseninde açıklanarak, Türkiye’de mülk sahipliğinin yasal değişim süreci ve bu sürecin plan kararlarından etkilenme durumunu ortaya koyan bulgular İstanbul Metropolitan alanının doğu yakasında kentleşme hızı, konumu ve erişebilirlik düzeyi ve gelişme yönleri ile önemli bir yeri olan Kadıköy İlçe’si Merdivenköy Mahallesi’nde yaklaşık 50 hektar alan üzerinde incelenmektedir.

Bu alanın seçilme nedeni ise 1950 yılı öncesi hali arazi¹ niteliğinde, devletin hüküm ve tasarrufu altında olan bu alanın İstanbul’un merkezi sayılabilecek bir konumdaki Kadıköy İlçe’sinin çeperlerinde bulunması, bu gün itibarı ile 2009 tarihli İstanbul Metropolitan Alanı Çevre Düzeni Planı’nda merkezi alan diye tanımlanan Birinci derece Kadıköy alt merkezi ile Üçüncü derece Maltepe alt merkezi alanı arasında geçiş bölgesi özelliği taşıyan şehrin merkezlerinden biri olması ile sosyal-siyasi değişimler ile yasal düzenlemelerden etkilenerek değişim göstermiş ve bu etkileşimin görsel materyaller ile destekleyebiliyor olmasıdır.

Çalışma dört bölümden oluşmaktadır.

Birinci Bölüm: Kavramsal yaklaşım olup çalışmanın anahtar kelimeleri ve genel kavramlara ilişkin açıklamalar bölümüdür.

İkinci Bölüm: Dünyada ve Türkiye’de mülkiyet sahipliği ve planlama kavramlarının gelişim sürecini Ülkemizde 1839 tarihli Tanzimat Fermanı’ndan itibaren mülkiyet, imar düzenlemesi ve imar plan kararlarına ilişkin günümüze kadar devam eden mülkiyeti etkileyen yasal düzenlemeleri içermektedir.

Üçüncü Bölüm: Konu kapsamında ele alınan Kadıköy İlçesi Merdivenköy Mahallesi ve alan çalışması sınırları kapsamındaki yaklaşık 50ha içerisinde 1948 sonrasında günümüze kadar mülkiyet edinimine ilişkin yasal düzenlemeler ve plan kararlarının mülkiyet deseni ve plan kararlarında meydana getirdiği değişikliklerinin uygulama örneklerinin irdelendiği bölümdür.

¹ Hali: esk. Boş, ıssız, tenha. <http://tdkterim.gov.tr/bts/> Güncel Türkçe Sözlük

Dördüncü Bölüm: Mülkiyet edinimi konusu ile ve imar planı kısıtlayıcı kararlarının İnsan Hakları Komisyon Kararları, Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi başvuru sayıları ve 2011 yılında alınan Yargıtay Hukuk Genel Kurulu Kararı ile birlikte Kamu yararı bağlamında sorgulanmasını kapsamaktadır. Ayrıca mülkiyet hakkı ve plan kararları bağlamında kamu yararı ve üstün kamu yararı kavramlarının zamana, olaya ve şartlara göre alabileceği değişiklikleri cevaplayabilecek ve çözüm üretebilecek bir şekilde disipline edilememesinde etken olan yasal hükümler irdelenmiştir.

1.3. YÖNTEM

Bu çalışma aşağıda belirtilen yöntemler ile hazırlanmıştır.

Literatür araştırması ile Anahtar kelimelerin tanımları ulusal ve uluslararası çalışmalardan yararlanılarak yapılmıştır. Ulusal ve Uluslararası çalışmalardan mülkiyet ve plan kavramlarının gelişimi kitap, yayım ve elektronik ortamda kaynaklarından derlenmiştir.

Alan çalışması ile Mülkiyet ve Kent planlaması kavramlarının İstanbul'un merkezinde kalan Kadıköy İlçesi Merdivenköy Mahallesi özeli ve tarihsel matris içerisinde nasıl karşılık bulduğu belgeler ile tespit edilmiştir. Kadıköy İlçesinde yapılan planlama çalışmaları ve değişen arazi kullanım deseni gözlemlenmiştir.

Her bölüm sonunda bölüm değerlendirmesi yapılarak özetlenmektedir.

Değerlendirme ve Sonuç ile Literatür araştırmalarından edinilen tespitler ve alan çalışması bulgularının yasal sistem içinde değerlendirilmesi ve kavramlar paralelliğinde önerileri içermektedir.

2: KAVRAMSAL YAKLAŞIM

Kamu Yararı kavramının mülkiyet edinimi ve imar planının kısıtlayıcı kararları ile irdelenmesinin tez konusu edildiği bu çalışmada temel kavramlar ve anahtar kelimeler alt başlıkları ile birlikte aşağıda açıklanmaktadır.

2.1. Kamu, Kamu Yararı, Üstün Kamu Yararı:

a-) Kamu: “*Halk hizmeti gören devlet organlarının tümü*”² ifadesi ile isim olarak tanımlanan bu kavram, ülke vatandaşlarının tamamı – bütünü anlamında, hukuk terimi olarak ta “*amme*”³ ifadesi ile eş anlamlı kullanılmaktadır.

“Topluluk oluşturuca ortak çıkarlar çevresinde oluşun ve üyeleri bu ortak çıkarlar konusunda karar birliğine ulaşmak için etkileşimde bulunan toplumsal kesim”⁴ olarak ta toplum bilimciler tarafından tanımlanmaktadır.

b-) Kamu Yararı:

İnsanoğlunun birlikte yaşamaya başlayıp toplulukları oluşturmasıyla gündeme gelen kavram, genel düzenlemelerin ve kuralların temel dayanağını oluşturmaktadır. Bununla birlikte felsefe biliminin üzerinde tartıştığı ve yönetim gücünü elinde bulunduranların eylemlerinin haklılığını ve doğruluğunu destekledikleri en önemli unsur olmaktadır. Kamu yararından açık bir biçimde söz etmemekle birlikte, sıkça topluluğun yararı kavramını kullanan Eflatun ve Aristo, bir *toplumun ortak yararının*, o toplumun tüm bireyleri için *en iyisi olduğunu belirtmişlerdir*.⁵ Aristo, her varlığın mükemmeli aradığını, birey gibi toplumunda iyiliğe ulaşmak için çalıştığını, iyiliğin son amaç olduğunu savunmuştur. Görülüyor ki, o dönemde ortak iyiliğe ve yarara ulaşmak bireyin ve toplulukların tek ortak amacıdır.

Kamu yararı, 1789 Fransız Devrimi sonucunda, o zamana kadar hakim olmuş “ortak iyilik”e (le bien commun) tepki olarak ortaya çıkmıştır. O dönemin siyasal düşüncesi kamu yararı kavramının ussal ve gerçekçi bir kavram olarak, us dışı ve kökeni doğa

² [http://www.tdk.gov.tr/Güncel Türkçe Sözlük](http://www.tdk.gov.tr/Güncel_Türkçe_Sözlük)

³ <http://tdkterim.gov.tr/bts/> BSTS / Medeni Hukuk Terimleri Sözlüğü 1966

⁴ <http://tdkterim.gov.tr/bts/> Toplumbilim Terimleri 1975

⁵ KELEŞ, Ruşen; “Kentleşme ve Kamu Yararı”, Kent Ve Siyaset Üzerine Yazılar, Ekonomi Hukuk Kongresinde Sunulan Bildiriler, 1993 sf:96

ötesi olan “ortak iyilik” kavramının yerini aldığını kabul ediyordu. Dolayısıyla kamu yararının ne olmadığını, ortak iyinin ne olduğu belirterek tanımlamaktadırlar.⁶

Fransız Devrimi ile ortaya çıkan bu anlayış, kamu yararını “toplum sözleşmesi ile ortaya koyan hak ve yararların sonucu olarak kabul etmektedir. Böylece kavram ussal ve anlaşılabilir bir değer ölçüsü haline getirilerek genel bir yararın çerçevesi çizilmiştir. Burada, bireysel yararların toplumun ortak yararları ile farklı olabileceği ve bireysel yararlar ile ortak yararların çelişebileceği benimsenmiştir. Bu çerçevede ele alınan kamu yararı yasa koyucunun iradesi ile belirlenmektedir. Devrim bildirgesinde haklar ancak kamu yararı amacıyla sınırlandırılabilir ve yasanın (veya kamu yararının) üstün olduğu kabul edilmiştir.⁷

18. yy.’da yukarıda belirtildiği çerçeveye oturtulan kavram günümüzde de paralel bir yapı sergilemektedir. Kamu yararı adına yapılması gerekenler yasalar ile tanımlanmış, sınırları belirtilmiştir. Bireysel hakların ve yararların üstünde tutulması ve kamu yararını gözetmek amacıyla sınırlamalar getirilebilmesi günümüzde geçerli olan temel bir yaklaşımdır.

Ruşen Keleş kamu yararının aynı zamanda çeşitli bireysel yararlar arasında bir hakemlik görevi yüklenmiş bir ilke olduğunu belirtmekte ve bu hakemlikte iki tür ölçüt kullanıldığını ifade etmektedir. “*Kamu yararı*”, bazen en “kalabalık grubun yararı” anlamına gelir. Örneğin demiryolu için kamulaştırma yapmada olduğu gibi. Demiryolundan pek çok insanın yararlanması için, toprak sahiplerinin bir kaçının mülkiyet hakkı ortadan kaldırılır. Ama böyle olması her zaman doğru değildir. Bazen de, kamu yararı nicel olarak değil fakat nitel olarak tanımlanır. Bir ülkede azınlıklarla meskûn bir bölgede koruyucu sağlık önlemleri almak, buna örnektir. Sayı bakımından az olmalarına karşın, insan sağlığının yüksek bir değer taşıması, bu eyleme kamu yararı niteliği vermektedir.⁸ Bu ifadeden de anlaşılacağı üzere “Kamu yararı” kavramı geniş anlamı ile “ulusun, toplumun gereksemelerini karşılayan, toplumun bütün çıkarlarını gerçekleştirmek amacıyla girişilen çalışmalar”⁹ şeklinde tanımlanmasına rağmen

⁶ KILLIOĞLU, Tekin; a.g.e. sf:9

⁷ İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi’ madde 6

⁸ Keleş,(1989) a.g.m. s.98

⁹ <http://www.tdk.gov.tr/BSTS/> Kentbilim Terimleri Sözlüğü 1980

“Toplumun yararına olma durumu.”¹⁰ ifadesi ile zamana ve olaylara göre farklılık arz edebilecek soyut bir kavramdır.

c-) Üstün Kamu Yararı: İçeriği ve sonucu itibarı ile kamu yararı içeren birden fazla olay veya olgu da benzerlerine göre nitelik bakımından daha yüksek, daha elverişli olanın ve üstünlüğün hangisinde olduğunun belirlenmesi ölçüsüdür.

“Üstün kamu yararı”, aslında kamu yararı kavramının bir uzantısıdır. Kamu yararını tanımlamak, sınırlarını çizmek ne kadar zorsa, üstün kamu yararını tanımlamak ve sınırlarını da çizmek o denli zordur. Üstün kamu yararı, ortada birden fazla, birbiriyle çelişen kamu yararı olduğu durumda, karar vericiler için birini diğerine tercih etmede ölçüt olarak kullanılan bir kavramdır. Üstün kamu yararı tartışması genellikle çevresel değerler üzerinde en çok olumsuz etkide bulunan sanayileşme ve kentleşme faaliyetleri ile çevre koruma çabaları arasında tercih yapılacağı zaman gündeme gelmektedir. Örneğin, bir orman alanının ya da kıyıların çevresel değerler olarak korunmasında mı yoksa turizme açılarak ekonomik kaynak yaratılmasında mı üstün kamu yararı olacağı sorunsalında olduğu gibi. Üstün kamu yararı konusunda Anayasa’da, ve mevzuatta bir tanım olmamasına karşın, özellikle yönetsel yargı Danıştay’ın üstün kamu yararını çevresel değerler ve çevrenin korunması yönünde yorumladığı görülmektedir. Üstün kamu yararı, kamu sağlığı ve milli güvenlik gibi toplumsal menfaatler ile çevre ve doğal kaynakların sağladığı yaşamsal faydaların bir bütünü olup her türlü ekonomik gaye ve kazançtan daha öncelikli olan en üst toplumsal yarar olarak tanımlanmıştır.¹¹ Yine, Danıştay 6. Dairesi’nin Fırtına Vadisi¹² için verdiği kararda da üstün kamu yararının Fırtına Vadisi’nde HES yapılarak enerji üretiminde değil, doğal çevrenin korunmasında olduğu belirtilmiştir. Anayasa Mahkemesi’nin de, üstün kamu yararına açıklık getiren ve üstün kamu yararının çevresel değerlerin korunmasında olduğunu vurgulayan önemli bir kararı bulunmaktadır. 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu’nun orman alanlarının turizme tahsisi ile ilgili 8. maddesinin a, b ve c fıkraları ile ilgili Anayasa Mahkemesi’nin bu kararı, hem üstün kamu yararını *Başvuru kararında*,

¹⁰ <http://www.tdk.gov.tr/BSTS/Tecim,Maliye,SayışmanlıkveGüvenceTerimleriSözlüğü1972>

¹¹ Bursa 2. İdare Mahkemesi’nin 25.05.2006 tarih ve 2005/1080 sayılı kararı

¹² Fırtına Deresi havzası Rize ilinin Ardeşen ve Çamlıhemşin ilçelerinin sınırları içerisinde yer almakta olup, 1177,03 km²’lik yüzölçümü ile Doğu Karadeniz’deki en büyük akarsu havzalarından biridir. Kuzeyden Karadeniz, güneyden Kaçkar ve Soğanlı dağlarının su bölümü çizgisi ile sınırlanmıştır. http://tr.wikipedia.org/wiki/F%C4%B1rt%C4%B1na_Deresi

ormanların turizm amaçlı yatırımlara tahsisinin ancak üstün kamu yararı bulunması ve zorunluluk hallerinde mümkün olabileceği, bunun dışındaki hallerde ormanların orman olarak korunmasında üstün kamu yararı bulunduğu.¹³ ifadesi ile açıklamakta, hem de çevre değerlerinin kalkınma amaçlı turizm yatırımları için kolayca kullanımına bir anlamda dur demektedir. Yukarıda da belirtildiği gibi, çevrenin korunması ve geliştirilmesinde kamu yararı, hatta üstün kamu yararı olduğu görülmektedir.

2.2. Mülk, Özel Mülk, Kamu Mülkü, Mülkiyet Hakkı

a-) Mülk: Arapça'dan dilimize geçen bir kelime olup, **“Adalet mülkün temelidir”** veciz sözü ile toplumumuzda yerini bulan bu kavram **“Devlet egemenliği altındaki toprakların tümü, ülke ve özgürlük”**¹⁴ genel tanımları içerisinde ev, dükkan, arazi gibi taşınmazlara verilen genel addır.

b-) Özel Mülk: Ev, dükkan gibi yapılar ile arazi ve arsa gibi taşınmazların devlet kurumları haricinde şahıs veya tüzel kişilere ait olması durumudur.

c-) Kamu Mülkü: Ev, dükkan gibi yapılar ile arazi ve arsa gibi taşınmazların devlet veya kurumlarına ait olması durumudur.

d-)Mülkiyet Hakkı: Ev, dükkan gibi yapılar ile arazi ve arsa gibi taşınmazların anayasada güvence altına alınmış haklar çerçevesinde alma, satma, borçlandırma, değerlendirme, karşılık gösterme, miras bırakma gibi sahibi tarafından kullanılabilen yetkilere sahiptir.

“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”*¹⁵ ifadesi ile Türk Medeni Kanununda tanım ve içeriği belirlenmiştir.

¹³ 24 Kasım 2007 Tarihli Resmi Gazete Sayı: 26710, Esas Sayısı: 2006/169 Karar Sayısı: 2007/55 Karar Günü: 7.5.2007

¹⁴ [http://www.tdk.gov.tr/Güncel Türkçe Sözlük](http://www.tdk.gov.tr/Güncel_Türkçe_Sözlük)

¹⁵ Türk Medeni Kanunu sayı:4721 RG. 24607 sayı. 8 Aralık 2001 tarihli yayımı

2.3. Kent Planlama, İmar, İmar Planı, Nazım İmar Planı, Uygulama İmar Planı

a-) **Kent Planlama:** Kent sözcüğü kavramsal olarak incelendiğinde; Orta Asya Türklerince Şehir karşılığı olarak kullanıldığı ortaya çıkmaktadır. Soğdça'dan Türklerin diline geçen "kend" sözcüğü yaygın olarak kullanılmış: "Yarkend", "Taşkend", "Semizkend" (Semerkant) örneklerinde olduğu gibi birçok büyük şehirler bu adlarla adlandırılmıştır.¹⁶

Birçok dilde Kent sözcüğü ile uygarlık sözcüğü arasında köken ilişkisi görülmektedir. Türkçe'mizdeki "Uygar" sözcüğü yerleşik bir toplum hayatı süren Uygurlardan türetilmiştir.¹⁷ Arapça'da uygar karşılık gelen "Medenî" kelimesi kent anlamındaki "Medine" kelimesinden köken alır.¹⁸ Medeni kelimesi dilimizde de "kentlileşmiş, kırsallıktan kurtulmuş ve uygar" manasında kullanılmaktadır.¹⁹

Gelecek için, geleceğe yönelik bir tahmin işlemi ve karar verme süreci olarak ifade edilebilen "Hükümet tarafından ulaşılabilecek amaçları belirleyen, tarım, ulaşım, sanayi vb. kesimlerdeki artış ölçüsünü tespit eden ve uygulanması gerekli çareleri önceden gösteren ekonomik, sosyal programın belli süreler için hazırlanması işi"²⁰ olarak dil kurumumuzun tanımladığı planlama kavramı, kent planlama olarak nüfusunun çoğu ticaret, sanayi, hizmet veya yönetimle ilgili işlerle uğraşan, kent, site benzeri yapı alanlarından oluşan genellikle tarımsal etkinliklerin olmadığı yerleşim alanının²¹ kullanım kararlarının yanında güvenlik, eğitim, sağlık, spor, kültür, ulaşım, ibadet gibi sosyal ihtiyaçların karşılanması ile yaşam kalitesinin iyileştirildiği, sürdürülebilir değerleri ve etkileşimleri barındıran uygulamaya yönelik kararlar bütünü olarak tanımlanabilir.

b-) **İmar:** Arapça "ümran"(düzenlilik) kelimesinden gelir, sözlük anlamı; bayındır kılma, şenlendirme, onarmadır.

Kentle ilgisi anlamında ise; düzenlenen plan ve hazırlanan programlara göre, şehirlerin oturmaya elverişli olmayan kesimlerinin iyileştirilmesi, gelişme bölgelerinin her türlü

¹⁶ ERGÜN, M. "Türk eğitim tarihi", s.3

¹⁷ <http://www.biltek.tubitak.gov.tr/dergi/01/kasim/kentler.pdf>

¹⁸ Doç. Dr. Hüseyin ÇELİK, www.huseyincelik.net/koseyazilari

¹⁹ <http://www.tdk.gov.tr/tdksozluk/SOZBUL.ASP>

²⁰ <http://www.tdk.gov.tr/> Türk Dil Kurumu 09,12,2013 s:17,50

²¹ <http://www.tdkterim.gov.tr> Kentbilim Terimleri Sözlüğü 09,12,2013 s:18,10

ihtiyacı karşılayacak şekilde oluşmasını amaçlayan çalışmalar anlamında kullanılmaktadır.²²

c-) İmar Planı: Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik'te ‘‘Belde halkının sosyal ve kültürel gereksinimlerini karşılamayı, sağlıklı ve güvenli bir çevre oluşturmayı, yaşam kalitesini arttırmayı hedefleyen ve bu amaçla beldenin ekonomik, demografik, sosyal, kültürel, tarihsel, fiziksel özelliklerine ilişkin araştırmalara ve verilere dayalı olarak hazırlanan, kentsel yerleşme ve gelişme eğilimlerini alternatif çözümler oluşturmak suretiyle belirleyen, arazi kullanımı, koruma, kısıtlama kararları, örgütlenme ve uygulama ilkelerini içeren pafta, rapor ve notlardan oluşan belgedir.

İmar planı, nazım ve uygulama imar planı olarak iki aşamadan oluşur.’’²³ şeklinde tanımı yapılmış olup nazım imar planı ilkesel kararları içerir, uygulama imar planı da adında belirtildiği gibi uygulama hükümlerini içermektedir.

d-) Nazım İmar Planı; varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plandır.²⁴

e-) Uygulama İmar Planı; tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır.²⁵

²² M.GÜRLER İmar Planları ve Uygulama Tekniği, Ankara 1983

²³ R.G. 18916 sayı 02,11,1985 tarih PLAN YAPIMINA AİT ESASLARA DAİR YÖNETMELİK H.KOÇAK, M.BEYAZ İmar Uygulamaları s:17

²⁴ 3194 sayılı imar kanunu R.G.18749 sayı 9 Mayıs 1985 yayım tarihi md.5

²⁵ 3194 sayılı imar kanunu R.G.18749 sayı 9 Mayıs 1985 yayım tarihi md.5

2.4. Bölüm Değerlendirmesi

Gelişen toplumlarda insana ait değerlerden can güvenliğinin tamamlayıcısı ve ayrılmaz parçası olan mal güvenliği ve hakkı da kamu adına düzenleyici olan yasalar ile güvence altına alınmıştır. Bu durum medeniyet ve gelişmişlik ölçütlerinden biri olarak da kabul edilmiştir. Önceleri kişinin genel olarak vergi adıyla ifade edilen ödevleri yerine getirmesi halinde mülkünü dilediğince değerlendirmesine imkan tanınmıştır. Sonraları ise kent yaşamının tercih edilmesi ile birlikte kalabalık nüfusların bir arada yaşamaya başlaması, ortak ihtiyaçların çeşitlilik göstermesi ve artması sonucu kent planlaması ihtiyacı ve zorunluluğu oluşmuştur.

Yukarıda tanımlanan kent planlaması ve imar planları ile tatbik edileceği alanda halkın asgari müştereklerde buluşmasını ve ortak ihtiyaçların azami derecede çözümlenmesini temin etmek üzere taşınmaz kullanımlarına kısıtlayıcı ve belirleyici hükümler getirilmek zorunda kalmıştır. Bu düzenlemeler de yine yasa koyucu tarafından var oluş gayesine uygun olarak kamunun menfaatini temin etmek üzere yasalar ile hüküm altına alınmıştır. Mülkiyet hakkının korunması ve imar plan kararlarının uygulanması işlemleri toplumun güven ortamı içerisinde yaşamını devam ettirebilmesi için iki önemli kamu yararlı değer olarak vücuda gelmiştir.

“Mülkiyet edinimi” ve ” imar planı kararları”na ilişkin yasal düzenlemeler incelendiğinde tarihsel matris içerisinde zamana, olaya, ihtiyaca ve hedeflenen amaca bağlı olarak yasa maddelerinin içerik ve kapsamında değişiklikler gözlemlenmektedir.

3. MÜLKİYET VE İMAR-PLAN KAVRAMLARININ GELİŞİM SÜRECİ

3.1. Uluslararası Örneklerle Mülkiyet

a-) 1789 Fransız Devrimi Öncesi Mülkiyet Kavramı:

28 Ağustos 1789 Fransız Devrimi'nden önce tüm Avrupa ülkelerinde mutlak yönetim egemendi.²⁶

Fransız Kralı'nın iktidarını tanrıdan aldığı ve yeryüzünde hiç bir güce boyun eğmediği, tam ve mutlak hükümlan olduğu inancı vardı. Ancak, mutlak bir monark²⁷ olan kral, daha etkin bir yönetim için büyük toprak sahiplerine, rahiplere ve soylular sınıfına dayanmaktaydı. Bu monarşik sistem içinde Fransız halkından ise, krala ve hükümetine itaat edilmesi istenmekteydi. 18. yüzyıla gelindiğinde devlet kurumlarının büyük çoğunluğu kralın elinde toplanmıştı. Nitekim, 14. Louis, bunun bir sonucu olarak "devlet benim" ifadesini kullanmıştı. 15. Louis ise, 13 Mart 1766'da yaptığı bir konuşmada, "yüce iktidar yalnız bendedir. Yasama gücü kayıtsız şartsız yalnız bendedir. Toplum düzeni tamamıyla benden doğar, milletin hak ve menfaatleri tabii ki bende toplanmıştır ve yalnız benim elimdedir" demiştir.²⁸

Feodal sistem²⁹ Ortaçağ'ın ilk döneminde, kendine özgü bir toplum tipi ve üretim tarzı olup, bu sistemin sınıfsal temeli, üretim araçları mülkiyetini tam olarak elinde bulunduran toprak derebeyleri ile çok sınırlı mülkiyet hakkına sahip olan köylüler tarafından oluşturulmaktaydı. Kilise, tarım topraklarının büyük kısmını elinde bulundurmakta olup, bu toprakların gittikçe artmasıyla birlikte, toprak sahiplerinin en büyüğü haline gelerek Ortaçağ zihniyetinin en önemli kurumu haline gelmiştir. Martin Luther ve John Calvin önderliğinde Reformasyon hareketi başlamıştır. Bu hareketle birlikte Kilisenin özellikle ekonomik alanda yarattığı baskıdan kurtulmak önemli bir amaç haline getirilmiştir. Reform hareketi, Avrupa'da tarihsel bir gelişim sürecinin

²⁶ tek bir kişinin veya bir zümrenin yönetimine dayalı yönetim şekillerine verilen genel ad. <http://tr.wikipedia.org/wiki/Mutlakiyet>

²⁷ bir hükümdarın devlet başkanı olduğu bir yönetim biçimidir. Saltanatın bir başka adıdır <http://tr.wikipedia.org/wiki/Monar%C5%9Fi>

²⁸ Yrd. Doç. Dr. Kemal YAKUT Anadolu üniversitesi

²⁹ Feodalizm ya da Derebeylik, başta Ortaçağ Avrupası olmak üzere tarihin birçok evresinde rastlanan toplumsal, siyasal ve ekonomik örgütleniş biçimidir. Feodal toplumun siyasi örgütlenişi, koruyan-korunan (süzeren-vassal) ilişkisine dayanan hiyerarşik bir örgütleniştir. Merkezî otorite zayıftır, yerellik görülür. Feodal ekonomi ise, kendi kendine yeterlik üzerine kuruludur <http://tr.wikipedia.org/wiki/Feodalizm>

başlangıcı olmuş, Kilise tutuculuğu, yerini özgürlük hareketine bırakmıştır. Kilisenin politik gücü azalmış, Kilisenin elinde bulunan topraklar ve mülkler dağıtılmış, bu mal ve mülklerin fabrikalara ve imalathanelere dönüşmesi, iktisadi dönüşümü hızlandırmaktaydı. Kilisenin evrensel gücünün bozulup, ticareti, mülkiyet hakkını ve zenginliği kutsayan ulusal Kiliseler halinde parçalanması ve Protestanlık dininin yaygınlaşması, özel mülkiyet hakkını serbestleştiren liberalizmin de siyasi ve ekonomik altyapısını oluşturmaktaydı.³⁰

b-) 1789 Fransız Devrimi Sonrası Mülkiyet Kavramı: 28 Ağustos 1789'da Fransız Devrimi'nden sonra, Fransız Ulusal Meclisi tarafından, Fransa İnsan ve Yurttaş Hakları Bildirisi kabul ve beyan olundu.

Bu bildiri özetle:

“ insanların eşit doğduğunu ve eşit yaşamaları gerektiğini, insanların zulme karşı direnme hakkı olduğunu, her türlü egemenliğin esasının millete dayalı olduğunu ve mutlak egemenliğin bir kişi ya da grubun elinde bulunamayacağını, devleti idare edenlerin esas olarak millete karşı sorumlu olduğunu, hiç kimsenin dini ve sosyal inançları yüzünden kınanamayacağını”³¹ Söylüyordu. İnsan ve Yurttaş Hakları Bildirgesi bir önsöz ve 17 maddeden oluşmaktadır. Bunlar; insanların hakları ve ulus üzerinde varılan temel hükümleri içermektedir. Bu hükümler **özgürlük, mülkiyet, güvenlik ve baskıya karşı koyma** gibi doğal ve devredilemez ve bundan önce belirli zümreye tanınan hakların vatandaşlara verilmesi gerektiğini ifade etmektedir.

Devam eden süreçte ikinci dünya savaşından sonra nihayet 10 aralık 1948 tarihinde “İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi” ilan edilerek; Birleşmiş Milletlere üye ülkelerden altı sosyalist üyenin çekimser oyuna ve Suudi Arabistan ve Güney Afrika Birliği dışındaki ülkelerin oyları ile kabul edildi. Bu bildiri kabul eden kırk Avrupa ülkesi bulunmaktadır.

“Madde 17: (1) Herkesin, tek başına ya da başkalarıyla birlikte mal ve mülk edinme hakkı vardır.

³⁰ Dumlupınar Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi ağustos 2011 sayı 30, Mülkiyet Kavramının Tarihsel Gelişimi Sürecinde Ortaçağ ve Reform Hareketi -Ramazan Kılıç – Mine Demirçelik

³¹ (Yrd.Doç.Dr. Kemal YAKUT Anadolu üniversitesi)

(2) Hiç kimse keyfi olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılamaz. ³² Hükmü ile de mülkiyet hakkı güvence altına alınmıştır. Avrupa ülkeleri bağlayıcı olmasını kabul ettikleri bu bildiriye ve mülkiyet şekillerine göre bir çok Avrupa Ülkesinin Mülkiyet Hakkı konusunda gelişimini Ülkemize nazaran büyük oranda tamamladığı görülmektedir.

3. 2. Ülkemizde Mülkiyet Kavramı

İslam dininin mülkiyete bakışında: “Devlet başkanı fethedilen toprağı dağıtmak, eski sahiplerinin mülkiyetinde bırakmak ve harâç almak, devlete maledip başkalarını yerleştirmek hususlarında serbesttir.”³³ ruhsatı ve Hz. Ali'nin halife seçildiğinde yaptığı ilk konuşmada: “ ...Allah, hepinizin malumu olan yasaklar koymuş, müslümanın can, namus ve mal dokunulmazlığını bütün yasakların üstünde tutmuştur. ...”³⁴ Düsturuna uygun olarak İslam –Türk devletleri olan Selçuklular ve Osmanlıda mülkiyet yönetimi şekillenmiştir.

Selçuklu İmparatorluğu'nda Vezir Nizâmülmülk'ün yapmış olduğu idâri ıslâhattan sonra bu imparatorlukta askerî hizmet mukabili yapılmış olan ıktâ'lar, Anadolu Selçuklularına ve dolayısıyla Osmanlılara ana hatlarıyla bir tımar örneğı teşkil edebilecek bazı hususiyetler taşımakta idi.³⁵ Osmanlı İmparatorluğu toprak yönetiminde ince bir nezaketle mülkün sahipliğini değil de dünya yaşamı ile daha uyum ve anlamlı olan kullanıcılığını fayda gösterenlere vermiştir. Zira mülkün gerçek sahibi Hz. Allah'tır. İnsanoğlu ise o mülkten geçici bir süre faydalanandır inanişına uygun bir toprak yönetimi sergilemiştir.

a-) 1839 Gülhane Hattı Hümayunu Öncesi :

Osmanlı İmparatorluğu'nda toprak rejiminin temelini az miktarda mülk arazi ile tımar (dirlik) sistemi oluşturur. Tımar, devletin mirî araziden bir bölümünün yıllık gelirinin tamamını veya bir bölümünü bir şahsa vermesidir. Devlet, mirî araziye savaşta yararlık göstermiş kumandanlara ve devletin yüksek kademesindeki memurlarına hizmeti

³² 27 mayıs 1949 tarih R.G. 7217 yayımlanan “İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi”

³³ <http://www.hayrettinkaraman.net/kitap/meseleler/0145.htm> 11.03.2013 s.17,43

³⁴ İmam Ali'den yöneticilere - Mükerrerrem METE-Semerkand Yayınları(Taberi, Tarihu'r-Rusul ve'l-Mülük,4/436)

³⁵ <http://www.hayrettinkaraman.net/kitap/meseleler/0145.htm> 11.03.2013 s17,55

karşılığı vermekte, ancak bu arazi hiçbir zaman tımar sahibinin mülkü olmamakta ve tımar sahibi, araziyi işletilmek üzere çiftçiye verirken ürünün bir kısmını da devlet adına köylüden almaktaydı. ³⁶ Aslında tımar sisteminin özü; devletin vergi toplama işini birtakım kimselere havale etmesinden başka bir şey değildir. Bu sistemde toprağın kuru mülkiyeti devletin, kullanım hakkı ise şahıslarıdır.

Kanunî Sultan Süleyman döneminde mirî arazi ve tımar sistemini ilgilendiren bütün kararlar ve kanunnameler düzenlenmekle birlikte sipahi zâde olmayan, fakat cesaret ve hizmetleriyle dirlik elde etmiş olanların dirlikleri de bu dönemde kabul edilmiştir. Kanunî Sultan Süleyman devrinde kabul edilen bu yöntem sonradan suiistimallere neden olmuş ve özel mülkiyetin temelleri de atılmaya başlanmıştır ³⁷ 1623 yılında Padişah IV. Murat tımar sistemini ıslah etmek için yoklama defterlerini iki kere elden geçirtip, haksız olarak dirlik alanların beratlarını ellerinden almıştır. ³⁸

b-) 1839 Gülhane Hattı Hümayunu ve Mülkiyet Kavramı:

Osmanlı İmparatorluğu'nda tımar sistemi ülkenin genelinde 1839 tarihli Gülhane Hattı Hümayunu kaldırılmıştır.. Bu kanunda;

“g) Mülkiyet Hakkı (Mahfuziyet-i Mal).- Ferman “mahfuziyet-i mal (mal dokunulmazlığı)”ı tanımıştır. Ferman, herkes mal ve mülküne tam bir serbesti içinde malik ve mutasarrıf olmalı ve buna dışarıdan herhangi bir müdahalede bulunulmamalıdır” demektedir.

İlginçtir ki, Tanzimat Fermanı can, mal ve ırz güvenliğini sadece tanıyıp ilân etmemekte, bunların niçin gerekli olduğunu da açıklamaktadır. Bu açıklamada aşağıda görüleceği üzere liberal bir hava hakimdir. Ferman, “emniyet-i can ve mahfuziyet-i ırz ve namus ve mal” konularında yeni kanunların konulması lazım ve mühim görüldüğünü belirtiyor ve bunun nedenini şöyle açıklıyor:

“Şöyle ki; dünyada candan ve ırzu namustan eazz bir şey olmadığından bir âdem anları tehlikede gördükçe, hilkat-i zatiye ve cibiliyet-i fitriyesinde hiyanete meyil olmasa bile

³⁶ Cin, Halil 1992. Osmanlı Toprak Düzeni ve Bu Düzenin Bozulması s.82-85, Selçuk Üniversitesi Yayınları, Konya.

³⁷ Osmanlı Araştırmaları Vakfı yayınları “ Bilinmeyen Osmanlı” Akgündüz ve Öztürk, 1999

³⁸ Selçuk Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Öğretiminde 30. Yıl Sempozyumu,16-18 Ekim 2002, Mehmet ERTAŞ Konya

*muhafaza-i can ve namusu için bazı suretlere teşebbüs edeceği ve bu dahi devlet ve memlekete muzır olageldiği müsellemler olduğu misullü bilakis can ve namusundan emin olduğu halde sıdku istikametten ayrılmayacağı ve işi ve gücü hemen devlet ve milletine hüsni hizmetten ibaret olacağı dahi bedihi ve zahirdir”.*³⁹

Tımar sahipleri uzun zamandan beri kullana geldikleri topraklar üzerinde mülkiyet hakkı iddia etmişler, bunlardan bazılarına Tanzimat Fermanı ile maaş bağlanmıştır. Tımar sistemi bu şekilde tarihe karışırken mirî arazi de 1858 tarihli Arazi Kanunu ile kapsamlı olarak yeniden düzenlenmiştir. Bu kanunun 54 - 58. maddeleri; miri araziye kullananlara tesciline, öldüklerinde mirasçılara intikaline ve alıp satmalarına izin vermektedir. Bu kanundan sonra bile özel mülkiyetin toplumca kabulü, yani köylü tarafından öznel olarak benimsenişi daha sonra gerçekleşmiştir.⁴⁰

Avrupa insan hakları ve özel mülkiyet hakkının temininin bir anlamda sökülüp alınmasını yaşarken Osmanlıda Avrupa'dan yaklaşık 50 yıl sonra anlamlı bir gerekçe ile **özel mülkiyet** kavramı oluşturulmuş ve kabul edilmiştir.

c-) 1876 Kanuni Esasi ve Mülkiyet Kavramı: Dünyadaki özgürlük akımlarından etkilenmemesi düşünilemeyecek olan Osmanlı Devleti 1876 yılına gelindiğinde, yeni anayasasında mülkiyet hakkını şu şekilde hükme bağlamıştır. **“Madde 21: Herkes usulen mutasarrıf olduğu mal ve mülkten emindir. Menafii umumiye için lüzumu sabit olmadıkça ve kanunu mucibince değer bahası peşin verilmedikçe kimsenin tasarrufunda olan mülk alınmaz.**

Madde 22: Memaliki Osmaniyede herkesin mesken ve menzili taarruzdan masundur. Kanunun tâyin eylediği ahvalden maada bir sebeple Hükûmet tarafından cebren hiç kimsenin mesken ve menziline girilemez.”⁴¹

Bu ifadelerinin kabul edilişi ile mülkiyet hakkı tam bir güvence ile tesis edilmiştir. Öyle ki benzeri güvence 1924 anayasasından başka verilmemiştir.

d-) 1923 Cumhuriyet İlanı ve Mülkiyet Kavramı: Cumhuriyet döneminde mülkiyet edinimine ilişkin bazı yasal düzenlemeleri dört tarih aralığında incelemek gereği

³⁹ Tanzimat Fermanı 1839 - TÜRK ANAYASA HUKUKU SİTESİ.mht

⁴⁰ Selçuk Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Öğretiminde 30. Yıl Sempozyumu,16-18 Ekim 2002, Mehmet ERTAŞ Konya

⁴¹ <http://www.anayasa.gen.tr/kanunuesasi.htm> Kanuni Esasi

duyulmuştur. Birincisi özel mülkiyetin teşvik edildiği 1924-1936 tarihleri arası. İkincisi özel mülkiyetin devlet gücü ile geri alınma sürecinin yaşandığı ve içerisinde 1961 askeri darbesi sonrası oluşturulan anayasayı da barındıran 1937-1961 tarihleri arası. Üçüncü bölümde ise yapılan hatalı uygulamalar sonucu karşı durulamayan göç ve işgaller sonucu geçiş dönemi olarak nitelendirilebileceğimiz af yasalarının bulunduğu ve sonrakilerinin hazırlandığı 1962-1982 arası. Dördüncü bölümde ise esasında üçüncü bölümün devamı niteliğinde de olan ve normalleşme gayreti gösteren 1982 anayasası sonrası şeklindedir.

d.1. 1924-1936 tarihleri arası: Cumhuriyet döneminde mülkiyet üzerine birçok anayasal ve yasal düzenlemeler yapılmıştır. Yeni kurulan devletin diğer alanlarında olduğu gibi mülkiyet ve idaresinde de Osmanlı'nın devamı öngörülmemiştir. 3 Mart 1340 (1924) tarihli ve 431 sayılı hilafetin ilgasına ve Hanedanı Osmaninin Türkiye Cumhuriyeti Memaliki haricine çıkarılmasına dair kanun ile bu kanunun içeriğinde **“millete intikal etmiştir”**⁴² ifadesi ile başlayan ifadeyle taşınmazların yeni kullanıcılarına tescilinin önü açılmıştır.

20 Nisan 1924 tarihli anayasada; **“Madde 71: Cana, mala, ırza, konuta hiçbir türlü dokunulamaz.”**⁴³ ifadesi ile maliklere tam güvence verilmiştir.

Akabinde 743 Kanun numaralı 17/02/1926 tarihinde kabul edilen Türk Kanuni Medenisi'nde 894. maddesinde **“Zilyed, bütün gasp ve tecavüz fiillerini kuvvet kullanarak defetmek hakkını haizdir.”** ifadesi ile kullanıcı korunarak 639. madde de **“sahibi belli olmayan veya gaip veya 20 yıl önce maliki ölmüş kişilerin yerlerinin kullanıcılarının tescil talebinde bulunabileceği”**⁴⁴ hükme bağlanarak özel mülkiyet edinimi kolaylaştırılmıştır.

1929 tarihli 1515 sayılı Kanun ile zilyetlik süreleri 15 ve 10 seneye kadar indirilmiş ve gayriresmi surette kullanıcıların eline geçen yerlerde de **“malik sıfatıyla nizasız ve hüsnüniyetle tasarruf altında bulunduranları zilyedleri namına tapu dairesince tescil ile tapu senetleri verilir.”**⁴⁵ hükmü ile kullanıcılara tescil hakkı verilmiştir.

⁴² R.G. 06.03.1924 tarih 63 sayı ile yayımlanan 431 sayılı kanun md.8-9-10

⁴³ Resmi Gazete 15/1/1945-5905 Kanun No 4695 Kanun Tarihi 10/1/1945md.71

⁴⁴ Resmi Gazete 04/04/1926-339 Kanun No 743 Kanun Tarihi 17/02/1926 md.894-639

⁴⁵ Resmi Gazete 09/06/1929-1211 Kanun No 1515 Kanun Tarihi 02/06/1929 md.1

Muhacir ve mültecilerle göçebelerin ve gezginci çingenelerin yurt içinde yerleştirilmelerine yer, konut, dükkan, tarımsal yapı ve arazi edinmelerine imkan tanıyan 2510 sayılı “İskan Kanunu,”⁴⁶ ile aynı yıl içerisinde kabul edilen 2613 sayılı “Kadastro ve Tapu Tahrir Kanunu” ve 2644 sayılı “Tapu Kanunu” ile de yukarıda bahsedilen özel mülkiyet edinimi kolaylaştırılmış ve çok az bir denetim ile özel mülkiyet tescili sağlanmıştır.

Tablo3-1: 1924- 1936 arası mülkiyete yönelik yasa matrisi⁴⁷

1924-1936 TARİHLERİ ARASINDA MÜLKİYETE İLİŞKİN BAZI YASAL DÜZENLEMELER			
KANUNUN TARİH- SAYISI	KANUNUN ADI	MÜLKİYETE İLİŞKİN MADDELERİNDEN BAZILARI	YASANIN ÖZEL MÜLKİYET İLE İLİŞKİSİ
3 MART 1924- 431	HİLAFETİN İLGASINA VE HANEDANI OSMANININ TÜRKİYE CUMHURİYETİ MEMALİKİ HARİCİNE ÇIKARILMASINA DAİR KANUN	Madde 8 - Osmanlı İmparatorluğunda Padişahlık etmiş kimselerin Türkiye Cumhuriyeti arazisi dahilindeki tapuya merbut emvali gayrimenkuleleri millete intikal etmiştir. Madde 9 - Mülga Padişahlık sarayları, kasrıları ve emakini sairesi dahilindeki mefruşat, takımlar, tablolar, asarın efise ve sair bilumun emvali menkule millete intikal etmiştir. Madde 10 - Emlaki Hakaniye namı altında olup ewelce Millete devredilen emlak ile beraber mülga Padişahlığa ait bilcümle emlak ve sabık Hazinei Humayun, muhteviyatlarıyla birlikte saray ve kasırlar ve mebani ve arazi Millete intikal etmiştir.	OSMANLI HANEDANINA AİT TOPRAKLARI ÖZEL KULLANIMA AÇILDIĞI
20.Nis.24	ANAYASA	Madde 71: Cana, mala, ırza, konuta hiçbir türlü dokunulamaz.	MÜLKİYET YÖNÜ İLE TAM BİR GÜVENCE VERİLMİŞTİR.
17 ŞUBAT 1926- 743	TÜRK KANUNİ MEDENİSİ	Madde 638 - Mühk bir sebep yok iken tapu sicilinde uhdesine malik sıfatıyla mukayyet bulunan bir gayrimenkulü fasılasız ve nizasız on sene müddetle vehüsünü niyetle yedinde bulunduran kimsenin o gayrimenkulün üzerindeki hakkını itiraz olamaz. Madde 639 - (Değişik:9/3/1954 - 6333/1 md.) Tapu sicilinde mukayyet olmayan bir gayrimenkulü nizasız ve fasılasız 20 sene müddetle ve malik sıfatıyla yedinde bulundurmış olan kimse o gayrimenkulün kendi mülkü olmak üzere tescilli talebale bulunabilir. Tapu sicilinde maliki kim olduğu anlaşılmaayan veya 20 sene evvel vefat etmiş yahut gaipliğine hüküm verilmiş bir kimsenin uhdesinde mukayyet olan bir gayrimenkulü aynı şerait altında yedinde bulunduran kimse dahi o gayrimenkulün, mülkü olmak üzere tescilini talep edebilir. 1 - Müdafaa hakkı: Madde 894 - Zilyed, bütün gasp ve tecavüz fiillerini kuwet kullanarak defetmek hakkını haizdir. Şiddetle veya hafiyen kendisinden alınan o şeyi, gayrimenkul ise gasbı kovarak ve menkul ise cürmü meşut halinde tutulan imadde 1 - tapu detentöründe mukayyet olupta gayrimenki surette anarım mülkiyetine geçen ve Kanunu Medeninin mer'iyeti tarihine kadar müsakkaf ve bu hükümde bulunan bağ ve bahçe veyahut arsalann on beş, diğer arazinin on senemalik sıfatıyla nizasız ve hüsnüniyetle tasarruf altında bulundurulmaları zilyedleri namına tapu dairesince tescil ile tapu senetleri verilir. Şu kadar ki kayıt tarihinden itibaren üç sene zarfında alakadarların mahkemeye müracaatla birinci fıkradaki iktisap sebepleri aleyhine dava açmağa salahiyetleri vardır.	ZİLYED YANİ KULLANICIYA TAPUDA KAYITLI MALİKİTEN DAHA ÖNCELİK VERİLDİĞİ
02 Haziran 1929 - 1518	TAPU KAYITLARINDAN HUKUKİ KIYMATLARINI KAYBETMİŞ OLANLARIN TASFİYESİNE DAİR KANUN	Madde 1 - Tapu detentöründe mukayyet olupta gayrimenki surette anarım mülkiyetine geçen ve Kanunu Medeninin mer'iyeti tarihine kadar müsakkaf ve bu hükümde bulunan bağ ve bahçe veyahut arsalann on beş, diğer arazinin on senemalik sıfatıyla nizasız ve hüsnüniyetle tasarruf altında bulundurulmaları zilyedleri namına tapu dairesince tescil ile tapu senetleri verilir. Şu kadar ki kayıt tarihinden itibaren üç sene zarfında alakadarların mahkemeye müracaatla birinci fıkradaki iktisap sebepleri aleyhine dava açmağa salahiyetleri vardır.	SINIRDIŞI EDİLEN TAPU SAHİPLERİNİN YERLERİNİN KULLANICILARINA TESCİLİNE SAĞLAMİŞTİR.
14 HAZİRAN 1934-2510	İSKAN KANUNU	Madde 17 - İskan bir alleye, nüfus ve ihtiyacına göre oturacak ev veya eyeri, sanatkarlara ve tüccarlara ayrıca geçim getirecek dükkan veya mağaza yahut bu gibi yapı veya yeri ve mütedavil sermaye; çiftçilere de ayrıca kafi topraklaçift hayvanı, alat ve edevatı, tohumluk, ahır ve samanlık veya yeri vermekle yapılır.	MUHACİRLERE MÜLK EDİNEBİLMELERİ İMKANI TANIMIŞTİR.
15 Aralık 1934- 2613	KADASTRO VE TAPU TAHRİRİ KANUNU	Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan ve ammenin hizmetine tahsis olunmayan ham toprağı açıp işgal edenlere bütün toprakları mecmuu iskân haddini geçmezse bu yerler kendilerine parasız terk olunarak namına tescil olunur. Fazlaları Devlet namına kaydolunur. Ancak dağlık ve taşlık ve pırmallık olupta imarı için masraf ve emek sarfederk meydana getirilmiş arazi ile bağ ve meyvalık haline konulmuş toprakların miktarı ne olursa olsun imar edene parasız terk	DEVLETE AİT OLAN YERLERİ İMAR EDENLER ADINA TESCİLİNE İMKAN TANIMIŞTİR.
22 ARALIK 1934- 2644	TAPU KANUNUNUN YÜRÜRLÜKTEN KALDIRILMIŞ HÜKÜMLERİ	Devletin hususi mülkiyetinde olupta ammenin hizmetine tahsis kılınmamış araziyi kütük veya ağaç dikerek bağ ve bahçe yapan kimsese o yerin verilmesinde mahzur olmadığı mahalli idare heyetince tasdik kılındığı takdirde o bağ ve bahçenin vergi kıymetinin yüzde sekizini alınmak suretinde namına tescil olunur. Birinci ve ikinci fıkralarda yazılı araziyi açmak isteyenler açacağı kısmın mevkiini, sınır ve miktarlarını gösterir bir beyanname ile mahallin en büyük mülkiye memuruna müracaat ederek bir makbuz ilmühaberini aldığı takdirde bir sene için o yerin imarında tercih hakkı kazanır. Tapuda tescil ihyanın sübutundan ve bedele tabi arazide 19 uncu madde mucibince ilk	İLAVE ALAN İSTEYENLERİN TALEPLERİNİ USUL ALTINA ALMIŞTIR.

⁴⁶ Resmi Gazete 21/06/1934-2733 Kanun No 2510 Kanun Tarihi 14/06/1934 md.17

⁴⁷ H.SELÇUK “Mülkiyet Hakkı - Kamu Yararı -Plan Kararları İlişkisinin Sorgulanması İstanbul-Kadıköy - Merdivenköy Örneği” İstanbul 2013

d.2. 1937-1961 tarihleri arası: 01.06.1937 tarihinde yürürlüğe giren 3116 sayılı Orman Kanunu, diğer bir deyişle devletleştirme kanunu özel mülkiyetten alınıp devlete mal edilen orman içerisindeki arazileri ve orman arazilerini kapsamaktadır.⁴⁸ Bu kanun özel mülkiyeti ortadan kaldırdığı için dava açma hakkını da içeren 1945 yılında 4785 sayılı kanunla değişikliğe uğramasına⁴⁹ ve 1956 tarihli 6831 sayılı Orman Kanunu kabul edilmesiyle⁵⁰ yürürlükten kalkmasına rağmen özel mülkiyeti anayasaya aykırı olarak ortadan kaldırmış olması nedeni ile davalara konu olması devam etmektedir.

10 Temmuz 1945 tarihinde 4753 sayılı “Çiftçiyi Topraklandırma Kanunu ” kabul edilerek devlete ait arazilerden ve kamulaştırma sureti ile edinilen arazilerden çiftçinin toprak edinimine katkı sağladı.⁵¹

Her ne kadar 1950 ve 1952 yıllarında 1934 tarih ve 2613 sayılı kanunun devletin hüküm ve tasarrufu altındaki alanları hüsnü niyetle imar ve ihya edenlerin edinimindeki sınırlamaları ihtiva eden maddeler iptal edilmiş ve 10 Aralık 1948 tarihli “ İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi” 4 Kasım 1950 tarihinde Türkiye tarafından da kabul edilmiş, 1953 tarih 6092 sayılı kanun ile vakıflara ait zeytinlik, incirlik, fındıklık, narenciye ve meyvalıklardan 2762 sayılı kanunun 12 nci maddesi uyarınca elde kalmaları gerekli görülmeyenlerini, icabında bedel takdiri suretiyle satmaya Vakıflar idaresi yetkilendirilmiş ise de⁵²;

27 Mayıs 1960 askeri darbesi sonrasında askeri vesayetin ülke yönetiminde kaldığı süre içerisinde 221 sayılı yasa ile **“kamulaştırma işlerine dayanmaksızın, kamulaştırma kanunlarının göz önünde tuttuğu maksatlara fiilen tahsis edilmiş olan gayrimenkuller ilgili amme hükmi şahsı veya müessesesi adına tahsis tarihinde kamulaştırılmış sayılır.”**⁵³ Hükümlü kanun kabul edilmiş ve benzer örneği az bulunabilecek bir el koyma devlet gücü ile gerçekleştirilmiştir. 9 Temmuz 1961

⁴⁸ Resmi Gazete 18/02/1937-3537 Kanun No 3116 Kanun Tarihi 08/02/1937 mv.md.1

⁴⁹ Resmi Gazete 13/07/1945-6056 Kanun No 4785 Kanun Tarihi 09/07/1945 md.1-5

⁵⁰ Resmi Gazete 08/09/1956-9402 Kanun No 6831 Kanun Tarihi 31/08/1956

⁵¹ Resmi Gazete 15/06/1945-6032 Kanun No 4753 Kanun Tarihi 11/06/1945 md.8

⁵² Resmi Gazete 07/08/1953-8452 Kanun No 6092 Kanun Tarihi 01/07/1953 md.1

⁵³ Resmi Gazete 12/01/1961-10705 Kanun No 221 Kanun Tarihi 05/01/1961 md.1

anayasasında “mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz”⁵⁴ ifadesi ile de iç hukukumuzda çözümsüz kararlar üreten süreç başlamıştır.

Tablo 3-2: 1937-1961 arası mülkiyete yönelik yasa matrisi⁵⁵

1937-1961 TARİHLERİ ARASINDA MÜLKİYETE İLİŞKİN BAZI YASAL DÜZENLEMELER			
KANUNUN TARİH- SAYI	KANUNUN ADI	MÜLKİYETE İLİŞKİN MADDELERİNDEN BAZILARI	YASANIN ÖZEL MÜLKİYET İLE İLİŞKİSİ
08 ŞUBAT 1937 -3116	ORMAN KANUNU	Muvakkat madde1- Mülkiyeti devletten başkasına aid ve bu kanunun mer-iyeti tarihinde mevcut olan ormanlardan; A-Devlet ormanlarına bitişik olanlar; köylülerin şahsi mülkiyetinde olupta sahaları miktarı elli hektarı geçmeyenler hariç olmak üzere miktarları ne olursa olsun, B-Devlet ormanlarına bitişik olmayanlar; sahaları miktarı bin hektarı geçenler. Devletçe istimlak olunur.	ORMAN ARAZİSİ İÇERİSİNDEKİ ÖZEL MÜLKLER DEVLETLEŞTİRİLDİ
11 HAZİRAN 1945-4753	ÇİFTÇİYİ TOPRAKLANDIRMA KANUNU	Madde 8 - Bu kanun hükümlerine göre dağıtılacak arazi şunlardır:a) Devletin hüküm ve tasarrufu veya özel mülkiyeti altında bulunup kamu işlerinde kullanılmayan arazi;b) Bir veya birkaç köy, kasaba veya şehrin ortalamalı olan arazinin ihtiyaçtan fazla olduğu Tarım Bakanlığınca belirtilen parçası; c) Sahibi bulunamayan arazi;d) Devletçe kurutulan sahihsiz bataklıklardan kazanılacak arazi;e) Göllerin kurumması ve nehirlerin doldurmasıyla elde edilecek arazi; f) Bu kanun hükümlerine göre kamulaştırılacak arazi	TARIM TOPRAĞI OLUŞTURMAK ÜZERE ÇİFTÇİYE TOPRAK DAĞITIMI
09 TEMMUZ 1945 -4785	ORMAN KANUNUNA BAZI HÜKÜMLERİN EKLENMESİNE VE BU KANUNUN BİRİNCİ MADDESİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN	Madde 1 - Bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihte varolan gerçek veya tüzel özel kişilere, vakıflara ve köy, belediye, özel idare kamu tüzel kişiliklerine ilişkin bütün ormanlar bu kanun gereğince devletleştirilmiştir. Bu ormanlar hiç bir işlem ve bildirimle lüzum olmaksızın Devlete geçer. Madde 5 - Devletleştirilen ormanların sahipleri bu kanunun yürürlüğe girmesinden başlayarak en geç bir yıl içinde ihticaca salih mülk edinme belgeleri ve vergi kayıtlarıyla birlikte ve iş ilgililer arasında ihtilafı bir durumda ise mahkemede incelenmekte olduğuna dair alacakları belgeleriyle ormanların bağlı oldukları Devlet Orman İşletmesi Müdürlüğüne veya o yerin mülkiye üstüne başvurmak zorundadırlar. Bir yıl içinde bu ödevi yerine getirmeyenler devletleştirilen ormanın karşılığını almak hakkını kaybederler.	DEVLETLEŞTİRME KANUNUNUN DEVAMI NİTELİĞİNDEDİR.
4 Kasım 1950	İNSAN HAKLARI EVRENSSEL BİLDİRGESİ	'Madde 17: (1) Herkesin, tek başına ya da başkalarıyla birlikte mal ve mülk edinme hakkı vardır	İNSAN HAKLARI VE ÖZGÜRLÜKLERİ ANLAMINDA AVRUPA KRİTERLERİ KABUL EDİLMİŞTİR.
08 TEMMUZ 1953- 6092	VAKIF ZEYTLİK, İNCİRLİK, FİNDIKLIK, NARENCİYE VE MEYVALIKLARIN SATIŞ ŞEKLİ HAKKINDA KANUN	Madde 1 - Mazbut vakıflarla emanet ve niyabet yoluyla idare edilen mülhak vakıflara ait zeytinlik, incirlik, fındıklık, narenciye ve meyvalıklardan 2762 sayılı kanunun 12 nci maddesi uyarınca elde kalmaları gerekli görülmiyenlerini, icabında bedel takdiri suretiyle satmaya Vakıflar Genel Müdürlüğü yetkilidir.	VAKIFLARA AİT MÜLKLERİN ÖZEL MÜLKİYETE DÖNÜŞMESİNE İMKAN TANINMIŞTIR.
05 OCAK 1961-221	AMME HÜKMİ ŞAHİSLARI VEYA MÜESSESELERİTA RAFINDAN FİLEN AMME HİZMETLERİNE TAHSİSEDİLMİŞ GAYRİMENKULLER HAKKINDA KANUN	Madde 1 - 6830 sayılı İstimlak Kanununun yürürlüğe girdiği tarihe kadar, kamulaştırma işlerine dayanmaksızın, kamulaştırma kanunlarının göznünde tuttuğumaksatlara fiilen tahsis edilmiş olan gayrimenkuller ilgili amme hükmî şahsı veya müessesesi adına tahsis tarihinde kamulaştırılmış sayılır.	KAMUNUN İŞGAL ETTİĞİ ÖZEL MÜLKİYETİN KAMUYA TESCİLİNİ SAĞLARKEN ÖZEL MÜLKİYET VE HAKLARI ORTADAN KALDIRMIŞTIR.
27 Mayıs 1961	ANAYASA	a) Mülkiyete Ait Genel KuralMadde 36- Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir.Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir.Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.	MÜLKİYET HAKKINA KAMULAŞTIRMA YAPMAKSIZIN MÜDAHALE EDİLMESİNE İMKAN TANINDI

⁵⁴ Resmi Gazete 20/07/1961-10859 Kanun No 334 Kanun Tarihi 09/07/1961 md.36

⁵⁵ H.SELÇUK “Mülkiyet Hakkı - Kamu Yararı -Plan Kararları İlişkinin Sorgulanması İstanbul-Kadıköy - Merdivenköy Örneği” İstanbul 2013

d.3. 1961-1982 tarihleri arası: Bu tarihler arasında her ne kadar bu gün de kullandığımız apartman ve site ortak kullanım alanlarında yetki ve yükümlülüklerin tanım, tasnifi ve ‘kat mülkiyeti’ düzenlenmesinin yapıldığı 634 sayılı kanun ile 1966 tarihli ve 766 sayılı tapulama Kanunu ile mülkiyet tescili düzene bağlanmış ise de 20,07,1966 tarih 775 sayılı yasa ile kamu mülkiyeti üzerinde imar mevzuatına aykırı ve kişiler tarafından yapılan yapıların sahiplerine ‘konut verinceye kadar yapılarının yıkılmayacağı’⁵⁶ hükme bağlanmış, diğer bir ifade ile 1984 ve 1986-1987 tarihlerinde yayımlanan ve kamu kullanımındaki alanların özel mülkiyet olarak tesciline imkan tanıyan 2981 ve 3290-3366 sayılı İmar Affı kanunlarına bir anlamda hazırlık yapılmıştır.

Tablo3-3: 1961-1982 arası mülkiyete yönelik yasa matrisi⁵⁷

1961-1982 TARİHLERİ ARASINDA MÜLKİYETE İLİŞKİN BAZI YASAL DÜZENLEMELER			
KANUNUN TARİH- SAYI	KANUNUN ADI	MÜLKİYETE İLİŞKİN MADDELERİNDEN BAZILARI	MÜLKİYET İLE İLİŞKİSİ
23 HAZİRAN 1965-634	KAT MÜLKİYETİ KANUNU	I - Bağımsız bölüm üzerinde: Madde 15 - Kat malikleri kendilerine ait bağımsız bölümler üzerinde, bu kanunun ilgili hükümleri saklı kalmak şartıyla, Medeni Kanunun maliklere tanıdığı bütün hak ve yetkilere sahiptirler. II - Ortak yerler üzerinde : Madde 16 - Kat malikleri anagayrimenkulün bütün ortak yerlerine, arsa payları oranında, ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar. Kat malikleri ortak yerlerde kullanma hakkına sahiptirler; bu hakkın genelkömürlük, garaj, teras, çamaşırhane ve çamaşır kurutma alanları gibi yerlerdeki ölçüsü, aksine sözleşme olmadıkça, her kat malikine ait arsa payı ile oranlıdır.	APARTMAN YAŞAMI VEYA ÇOK HİSSEDARLI YAPI YAŞAMI USUL VE ESASLARI OLUŞTURULDU.
12 TEMMUZ 1966- 766	TAPULAMA KANUNU	Madde 33 - Tapuda kayıtlı imarın ve benzer parçasının yüzölçümü 20 dönüme kadar olan (20 dönüm dahil) gayrimenkul, çekişmesiz ve aralıksız en az 20 yıldan beri malik sıfatıyla zilyedliğini, belgelerle veya bilirkişi veyahut tanık beyanlarıyla tevsik eden zilyedi adına kaydedilir. Yüzölçümü 20 dönümü geçen müstakil parçaların veya aynı şahsın ayrı ayrı sebeplere dayanarak zilyedi bulunduğu yekdiğerine bitişik ve yüzölçümleri 20 dönümü aşan 1 den fazla parçalardan her birinin 20 dönüm kısmı, zilyedliğe ait birinci fıkradaki ölçülerin mevcudiyeti halinde zilyedi adına kaydedilir. Bir tapulama bölgesinde, bu maddenin 1, 11 ve 111. fıkraları gereğince bir kişinin iktisab edebileceği gayri menkulların toplam büyüklüğü 50 dönümü geçmez.	MÜLKİYET TESCİLİ DÜZENE BAĞLANDI
20 TEMMUZ 1966- 775	GECEKONDU KANUNU	Madde 21 - Belediyelere ait olan veya bu kanun uyarınca belediyelerin mülkiyetine geçmesi gereken arazi ve arsalar üzerinde, bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce yapılar, 16 nci ve 17 nci maddelere göre tesbit edilmiş bulunan gecekondulardan konut olarak kullanılanları; içinde oturanlar 25 inci maddedeki şartları haiz oldukları takdirde; a) (Değişik: 16/5/2012-6306/11 m.d.) Gecekondunun sahibi ise, gecekondusuna karşılık gelecek şekilde, borçlanma suretiyle veya sair şekillerde konut verinceye veya nakde dönüştürülüp ödeninceye veya konut yapmak üzere arsa tahsis edilip lüzumu halinde kredisi sağlanmak suretiyle, 27 nci maddedeki süre ve şartlara uygun olarak konutunu yapmaya kadar, b) Gecekondunun sahibi değil ise, ucuz kiralık konut temin edilinceye veya konut yapmak üzere arsa tahsis edilip, lüzumu halinde kredisi sağlanmak suretiyle 27 nci maddedeki süre ve şartlara uygun olarak konutunu yapmaya kadar, yıktırılamaz.	KAMU ALANLARI ÜZERİNDE KAÇAK YAPILARIN KARŞILIĞINDA KONUT VEYA ARAZİ VERİLİNCEYE KADAR YIKILAMAYACAĞINI HÜKME BAĞLAYARAK KAÇAK YAPİYİ YASALLAŞTIRMIŞTIR.
18.10.1982-2709	ANAYASA	Madde 35 - Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılmasında toplum yararına aykırı olamaz.	MÜLKİYET HAKKINA KAMULAŞTIRMA YAPMAKSIZIN MÜDAHALE İMKANI DEVAM ETTİRİLDİ.

⁵⁶ Resmi Gazete 30/07/1966- 12362 Kanun No 775 Kanun Tarihi 20/07/1966 md.21

⁵⁷ H.SELÇUK “Mülkiyet Hakkı - Kamu Yararı -Plan Kararları İlişkinin Sorgulanması İstanbul-Kadıköy - Merdivenköy Örneği” İstanbul 2013

d.4. 1982 Anayasası ve Sonrası: 23 Eylül 1982 Anayasası sonrasında bir dizi yasal düzenleme yapılmıştır.

Orman köyü nüfusuna kayıtlı kişilerin mülk edinimini kolaylaştıran 1983 tarih 2924 sayılı ‘Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Hakkında Kanun’⁵⁸ kabul edilmiştir.

Kanunun hüküm ve tasarrufu altında bulunan ve kişiler tarafından yapı yapmak veya fiilen işgal etmek sureti ile zilyet edilen alanların özel mülkiyete devredilmesini, mülkiyete edinimine yönelik diğer kanunlardan farklı olarak İslah İmar Planı adı verilen plan mecburiyeti ile hükme bağlayan 1984 ve 1986-1987 tarihlerinde 2981⁵⁹ ve 3290⁶⁰ - 3366⁶¹ sayılı ‘İmar affi kanunları’ kabul edilmiştir. Bu imar affi kanunları ile ‘Devletin hüküm ve tasarrufu altında olan’ taşınmazlar üzerinde işgalci ve kaçak yapı yapan kullanıcılara daha sonra tapu verilmek üzere **tapu tahsis belgesi** verilmiştir.

İmar affi kanunlarından yararlanacak olan zilyetlerin haklarının korunmasını da temin eden 1984 tarih 3091 sayılı ‘Taşınmaz mal Zilyetliğine Tecavüzün Önlenmesi Hakkında Kanun’⁶² kabul edilmiştir.

Orman Kanununda değişiklik yapan ve 1981 tarihinden önce işgal edilen orman alanlarını orman sınırı dışına çıkarmayı sağlayan 1986 tarihli ve 3302 sayılı ‘6831 Sayılı Orman Kanununun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesine Dair Kanun’⁶³ kabul edilmiştir.

Mülkiyet tescili usul ve esasları ile ‘...çekişmesiz ve aralıksız en az yirmi yıldan beri malik sıfatıyla zilyetliğini belgelerle veya bilirkişi veyahut tanık beyanlarıyla ispat eden zilyedi adına tespit edilir’ hükmünü içeren 1987 tarih 3402 sayılı ‘Kadastro Kanunu’⁶⁴ kabul edilmiştir.

Köy nüfusuna kayıtlı veya 1993 tarihinden önce satışın söz konusu olduğu köyde mülk edinen kişilere hazineye ait tarım arazilerinin satışını sağlayan 4070 sayılı Hazineye

⁵⁸ Resmi Gazete 20/10/1983- 18197 Kanun No 2924 Kanun Tarihi 17/10/1983 md.6

⁵⁹ Resmi Gazete 08/03/1984- 18335 Kanun No 2981 Kanun Tarihi 24/02/1984 md.10

⁶⁰ Resmi Gazete 07/06/1986- 19130 Kanun No 3290 Kanun Tarihi 25/05/1986 md.1

⁶¹ Resmi Gazete 26/05/1987- 19471 Kanun No 3366 Kanun Tarihi 18/05/1987md.10

⁶² Resmi Gazete 15/02/1984- 18606 Kanun No 3091 Kanun Tarihi 14/02/1984 md.1

⁶³ Resmi Gazete 19/06/1986- 19139 Kanun No 3302 Kanun Tarihi 05/06/1986 md.2

⁶⁴ Resmi Gazete 09/07/1987- 19512 Kanun No 3402 Kanun Tarihi 21/06/1987 md.13-14

Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun,⁶⁵ Hilafetin İlgasına ve Hanedanı Osmaninin Türkiye Cumhuriyeti Memaliki Haricine Çıkarılmasına Dair Kanun ile tescile konu edilen fakat tapulu mülk olmaları nedeni ile hazine adına kaydedilen alanlardan sair kanunlar ile işlem görmemiş olanlardan kadastro tutanağının edinme sebebi sütununda zilyet olarak adı geçen veya bunların varisleri adına tescili sağlayan 4071 sayılı Kanun,⁶⁶ adından da anlaşılacağı üzere Tapulama kanunlarında aşırı zenginleşmeyi engelleyen ve sosyal eşitliği de bir anlamda sağlamak gayesi ile oluşturulan 40 dönüm sulu 100 dönüm kuru arazi sınırlamalarına takılarak Hazine adına tescil edilen alanların ‘‘Hazine Adına Tescil Edilen Miktar Fazlalarının İlgilerine Devrine Dair’’ 4072 sayılı Kanun⁶⁷ ların 1995 yılında ard arda kabul edilmesi ile kullanıcılarına devrinin yolu açılmıştır

2001 tarih ve 4706 sayılı kanun ile de ‘‘Hazineye Ait Taşınmazların Değerlendirilmesi Kanunu’’ ile devlete ait taşınmazların satış ve değerlendirilmesi usule bağlanmıştır.⁶⁸

Devam eden süreçte 2003 tarihinden önce imar planına konu edilerek özel kullanıma açılan mera alanlarının kullanıcılarına verilmesini sağlayan ‘‘Mera Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair’’ 2004 tarih 5178 sayılı Kanun⁶⁹ ve 2007 tarih 5685 sayılı Kanun ile kabul edilerek mera alanlarının plana konu edilen kısımlarının kullanıcılarına verilmek üzere belediyelere devredilmesi hükme bağlanmıştır.⁷⁰

Son olarak kamuoyunda ‘‘2/B yasası’’ olarak bilinen ve Orman sınırı dışına çıkarılan arazilerin kullanıcılarına satışını konu edinen ‘‘6292 Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun’’ adında 2012 tarih 6292 sayılı kanun ile özel mülkiyet edinimi kolaylaştırılmıştır.⁷¹

⁶⁵ Resmi Gazete 19/02/1995- 22207 Kanun No 4070 Kanun Tarihi 16/02/1995md.2

⁶⁶ Resmi Gazete 19/02/1995- 22207 Kanun No 4071 Kanun Tarihi 16/02/1995md.1

⁶⁷ Resmi Gazete 19/02/1995- 22207 Kanun No 4072 Kanun Tarihi 16/02/1995md.1

⁶⁸ Resmi Gazete 18/07/2001- 24466 Kanun No 4706 Kanun Tarihi 29/06/2001md.5

⁶⁹ Resmi Gazete 08/06/2004- 25496 Kanun No 5178 Kanun Tarihi 27/05/2004g.md.3

⁷⁰ Resmi Gazete 20/06/2007- 26558 Kanun No 5685 Kanun Tarihi 03/06/2007md.1

⁷¹ Resmi Gazete 26/04/2012- 28275 Kanun No 6292 Kanun Tarihi 19/04/2012 md.6

Tablo 3-4-: 1982 Anayasası sonrası mülkiyete yönelik yasa matrisi-I⁷²

1982 ANAYASASI VE SONRASI MÜLKİYETE İLİŞKİN BAZI YASAL DÜZENLEMELER -I-			
KANUNUN TARİH- SAYISI	KANUNUN ADI	MÜLKİYETE İLİŞKİN MADDELERİNDEN BAZILARI	YASANIN ÖZEL MÜLKİYET İLE İLİŞKİSİ
17 EKİM 1983- 2924	ORMAN KÖYLÜLERİNİN KALKINMALARININ DESTEKLENMESİ HAKKINDA KANUN	Madde 6 - Naklen yerleştirilecek orman içi köyler halkının yazılı başvurular üzerine, Devlet ormanları içinde kalan her türlü tapulu taşınmaz mallarının karşılığı olarak, yerleştirilecekleri yerlerden, tespit olunan rayiç değerlere eş değerde taşınmaz mal verilir. Tarafların anlaşması halinde karşılıklı olarak tapuda devir ve tescil işlemleri yapılır. Değiştirmeyi kabul etmeyenlerin taşınmaz malları genel hükümlere göre kamulaştırılır. Naklen yerleştirilen orman içi köyler halkına, taşınmaz malları karşılığında fazla verilen taşınmaz malların rayiç bedeli, peşin veya yirmi yıl içinde ve yıllık eşit taksitlerle faizsiz olarak tahsil olunur. Bu taşınmaz malların mülkiyeti; Tarım ve Orman Bakanlığının yazılı talebi üzerine, tapu sicil muhafızlıklarınca resen malikleri adına tescil edilir.	ORMAN SINIRI İÇERİSİNDEKİ ÖZEL MÜLKLERİN SINIR DIŞINA ÇIKARILMASI VE KARŞILIK MÜLK VERİLMESİ YASA UYGULAMA ALANI BULAMAMIŞTIR.
24 ŞUBAT 1984- 2981	İMAR VE GECEKONDU MEVZUATINA AYKIRI YAPILARA UYGULANACAK BAZI İŞLEMLER VE 6785 SAYILI İMAR KANUNUNUN BİR MADDESİNİN DEĞİŞTİRİLMESİ HAKKINDA KANUN	a) Bu Kanun hükümlerine göre hazine, belediye, il özel idaresine ait veya Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün idare ettiği arsa veya araziler üzerinde, gecekondu sahiplerince yapılmış yapılar, 12 nci 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, islah imar planı veya kadastro planları yapıldıktan sonra hak sahiplerine verilecek tapuya esas teşkil eder. ...	775 SAYILI KANUNDAN YARARLANANLAR İLE KAMU ALANLARI ÜZERİNDEKİ TÜM İŞGALLER YASAL ALTIĞA KAVUŞTURULMAK ÜZERE TESPİT İÇERİR.. İŞGAL EDENLER İŞGAL ETTİKLERİ ALANIN MALİKİ OLMA HAKKINI KAZANMAYORLAR
4 ARALIK 1984 -3091-	TAŞINMAZ MAL ZİLYEDLİĞİNE YAPILAN TECAVÜZLERİN ÖNLENMESİ HAKKINDA KANUN	Madde 1 – Bu Kanun; gerçek veya tüzel kişilerin zilyed bulunduğu taşınmaz mallarla kamu idareleri, kamu kurumları ve kuruluşları veya bunlar tarafından idare olunan veya Devlete ait veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan sahipsiz yerlere veya menfaati umuma ait olan taşınmaz mallara yapılan tecavüz veya müdahalelerin, idari makamlar tarafından önlenmesi suretiyle tasarrufa ilişkin güvenliği ve kamu düzenini sağlar.	ZİYET OLDUĞUNU İSPAT EDEBİLENİN KORULDUĞU BİR YASA UYGULAMASIDIR.
22 MAYIS 1986-3290	2981 SAYILI KANUNUN BAZI MADDELERİNİN DEĞİŞTİRİLMESİ VE BU KANUNA BAZI MADDELERİN EKLENMESİNE DAİR KANUN	Madde 10. — a) Bu Kanun hükümlerine göre hazine, belediye, il özel idaresine ait veya Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün idare ettiği arsa veya araziler üzerinde, gecekondu sahiplerince yapılmış yapılar, 12 nci 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, islah imar planı veya kadastro planları yapıldıktan sonra hak sahiplerine verilecek tapuya esas teşkil eder. b) Üzerinde imar mevzuatına aykırı olarak toplu binalar inşa edilmiş hisseli veya özel parselasyona dayalı arsa veya arazilerde, kişilerin hisse miktarları ve fiili kullanma durumları dikkate alınarak valilik veya belediyelerin talebi üzerine: 1. Henüz kadastrusu yapılmamış yerlerde, kadastro müdürlüklerince bu Kanunda belirtilen mülkiyet tespitine dair hükümler de uygulanarak, 2. Kadastrusu veya tapulaması tamamlanmış yerlerde ise bu Kanunla verilen yetkiler kadastro müdürlüklerince kullanılarak, islah imar planlarının yapılıp yapılmadığına bakılmaksızın; onayların alınmasına ve ilanların yapılmasına (askı ilanları hariç), komisyonların kurulmasına lüzum kalmaksızın 2613 sayılı Kadastru ve Tapu Tahrisi veya 766 sayılı Tapulama Kanunu hükümlerine göre hak sahipleri tespit veya yeniden tayin edilerek adlarına tescil edilir.	KAMU MÜKLLERİNDE YAPILAN İŞGALLERİN TAPUYA DÖNÜŞTÜRÜLMEK ÜZERE YASALLAŞTIRILMASI, KAÇAK YAPILAR İLE İLE İMAR MEVZUATINA AYKIRI YAPILARIN İŞE YASALLAŞTIRILMASI HÜKME BAĞLANMIŞTIR.

⁷² H.SELÇUK “Mülkiyet Hakkı - Kamu Yararı -Plan Kararları İlişkisinin Sorgulanması İstanbul-Kadıköy - Merdivenköy Örneği” İstanbul 2013

Tablo3-5: 1982 Anayasası sonrası mülkiyete yönelik yasa matrisi-II⁷³

1982 ANAYASASI VE SONRASI MÜLKİYETE İLİŞKİN BAZI YASAL DÜZENLEMELER -II-			
KANUNUN TARİH- SAYISI	KANUNUN ADI	MÜLKİYETE İLİŞKİN MADDELERİNDEN BAZILARI	YASANIN ÖZEL MÜLKİYET İLE İLİŞKİSİ
3 HAZİRAN 1986-3302	ORMAN KANUNUNUN BAZI MADDELERİNİN DEĞİŞTİRİLMESİNE DAİR KANUN	Madde 2 - (Değişik : 5/6/1986 - 3302/1 md.) Orman sayılan yerlerden: A) Öncelikle orman içindeki köyler halkının kısmen veya tamamen yerleştirilmesi maksadıyla, orman olarak muhafazasında bilim ve fen bakımından hiçbir yarar görülmeyen aksine tarım alanlarına dönüştürülmesinde yarar olduğu tespit edilen yerler ile halen orman rejimi içinde bulunan funda ve makilerle örtülü yerlerden tarım alanlarına dönüştürülmesinde yarar olduğu tespit edilen yerler, B) 31/12/1981 tarihinden önce bilim ve fen bakımından orman niteliğini tam olarak kaybetmiş yerlerden; tarla, bağ, bahçe, meyvelik, zeytinlik, fındıklık, fıstıklık (antep fıstığı, çam fıstığı) gibi çeşitli tarım alanları veya otlak, kırsak, vavlak gibi havancılıkta	BU YASA MADDESİ İLE 1937 VE 1945 DEKİ DEVLETLEŞTİRME MADDELERİNİN KARŞILIK BULAMADIĞI YASA KOYUCUNUN ACZİYET İÇERİSİNDE GERİ ADIM ATTIĞI, ÖZEL MÜLKİYET EDİNİMİNİN GALİP GELDİĞİ GÖRÜLÜYOR
21 haziran 1987-3402	KADASTRO KANUNU	Madde 1: Bu Kanunun amacı, memleketin kadastral veya topografik kadastral haritasına dayalı olarak taşınmaz malların sınırlarını arazi ve harita üzerinde belirterek hukuki durumlarını tespit etmek ve busuretle Türk Medeni Kanununun öngördüğü tapu sicilini kurmaktır.	MÜLKİYET EDİNİMİ ŞARTLARI BELİRLENMİŞTİR. TÜRKİYENİN İLK TAPULAMASI BU KANUN İLE TAMAMLANMIŞTIR.
16 ŞUBAT 1995 -4070-	HAZİNEYE AİT TARIM ARAZİLERİNİN SATIŞI HAKKINDA KANUN	Madde 2 - Hazineye ait tarım arazileri, bu bölümdeki hükümlere göre, peşin veya taksitle satılabilir.	HAZİNEYE AİT TARIM ARAZİLERİNİN KİMLERE HANGİ ŞARTLAR VE USULLE SATILACAGINI BELİRLEMİŞTİR.
16 ŞUBAT 1995 -4071-	3 MART 1340 (1924) TARİHLİ VE 431 SAYILI KANUNLA HAZİNEYE KALAN TAŞINMAZ MALLARDAN BAZILARININ ZİLYEDLERİNE DEVRİ HAKKINDA KANUN	Madde:1-...Türkiye Cumhuriyeti MemalikiHaricine Çıkarılmasına Dair Kanun gereğince Hazineye İntikal eden taşınmazmalların tapu kaydı içinde kalmaları sebebiyle Hazine adına tescil edilen veya edilmesi gereken yerlerin, zilyedlerine verilmesi esas ve usullerini düzenlemektedir.	HAZİNE ADINA TESCİL EDİLEN BU YARLARIN KULLANICILARINA DEVRİNİ, DOLAYISI İLE ESASI TAPULU OLAN BU ALANLARIN İŞGALCİLERİNE DEVRİNİ ÖNGÖRMEKTEDİR.
16 ŞUBAT 1995 -4072-	... HAZİNE ADINA TESCİL EDİLEN MİKTAR FAZLALIKLARININ İLGİLİLERİNE DEVRİNE DAİR KANUN	Madde1:- ...26.7.1972 – 9.10.1987 tarihleri arasında mülga 2613 ve 766 sayılı Yasalar gereğince miktar fazlası olarak Hazine adına tescil edilmiş taşınmaz mallar senetsizden tescil edilen kısımlar dahil olmak üzere 21.6.1989 tarih ve 3402 sayılı Yasanın 14 üncü maddesindeki miktarlara kadar olan kısmı,kadastro tutanağı,komisyon kararı veya mahkeme ilamı ile belgelendirilmek koşuluyla zilyedine veya mirasçılara 2.7.1964 tarih ve 492 sayılı Harçlar kanununun 63 üncü maddesine göre hesaplanacak değer üzerinden devredilir. Zilyede verilecek taşınmaz mal üzerinde,yukarıda sayılan belgelerde gösterilmiş muhtesat var ise sadece zeminin vergi değeri esas alınır.	AŞIRI ZENGİNLEŞMEYİ ÖNLEMEK ÜZERE GETİRİLEN 40 -100 DÖNÜM SINIRLAMASI AZ BİR BEDEL MUKABİLİNDE AŞILMIŞ BU ALANLAR DA ÖZEL MÜLKİYET KONUSU EDİLMİŞTİR.
29 HAZİRAN 2001-4706	Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun	Madde 5:Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve Bakanlar Kurulunca tespit edilecek alanlarda bulunan; 31.12.2000 tarihinden önce üzerinde toplu yapılanma olan Hazineye ait taşınmaz mallar, öncelikle yapı sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerine satılmak ya da genel hükümlere göre değerlendirilmek üzere, 492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesinde yer alan harca esas metre kare birim değeri üzerinden belediyelere devredilebilir. Bu taşınmaz malların belediyelerce üçüncü kişilere satılması halinde, satış bedelinden, alt yapı ve imar giderleri ile taşınmaz malların Hazinece belediyeye satışına esas bedelin bir kat fazlası indirildikten sonra, kalan tutarın yarısı belediyelerce, satışın yapıldığı tarihi takip eden ayın başından itibaren en geç üç ay içinde Hazineye ödenir.	2000 TARİHİNDEN ÖNCE İŞGAL EDİLMİŞ HAZİNE ARAZİLERİNİN DOĞRUDAN KULLANICILARINA SATIŞINA İMKAN TANIMAKTADIR.

⁷³ H.SELÇUK “Mülkiyet Hakkı - Kamu Yararı -Plan Kararları İlişkisinin Sorgulanması İstanbul-Kadıköy - Merdivenköy Örneği” İstanbul 2013

Tablo 3-6: 1982 Anayasası sonrası mülkiyete yönelik yasa matrisi-III⁷⁴

1982 ANAYASASI VE SONRASI MÜLKİYETE İLİŞKİN BAZI YASAL DÜZENLEMELER -III-			
KANUNUN TARİH- SAYISI	KANUNUN ADI	MÜLKİYETE İLİŞKİN MADDELERİNDEN BAZILARI	İlişkisi
27 MAYIS 2004-5178	MERA KANUNU İLE BAZI KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN	GEÇİCİ MADDE 3. - Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde kalan ve 1.1.2003 tarihinden önce kesinleşen imar plânları içerisinde yerleşim yeri olarak işgal edilerek mera olarak kullanımı teknik olarak mümkün olmayan yerlerin tahsis amacı değiştirilerek Hazine adına tescilleri yapılır. Ancak ilgili belediye veya kamu kurum ve kuruluşları adına tescil edilmiş olanların dava konusu olup olmadığına bakılmaksızın ücretsiz olarak tescilleri aynen ibka edilir. Hazine adına tescil edilmesi gerekirken gerçek veya tüzel kişilere tescil edilmiş taşınmazlara ilişkin açılan davalardan, emlak ve rayiç bedellerinin toplamının yarısı üzerinden taşınmazların halen maliki olan kişilerce Hazineye bedelinin ödenmesi kaydıyla vazgeçilir. Ewelve açılan davalarda Hazine lehine kesinleşen kararlara konu taşınmazların tapuları aynı esaslara göre önceki maliklerine veya kanuni mirasçılarına devredilir.	2003 TARİHİNDEN ÖNCE PLANA KONU EDİLEREK YAPILAŞMAYA AÇILAN MERA ALANLARIN KULLANICILARINA DEVRİNE İMKAN TANIMIŞTIR.
3 HAZİRAN 2007-5685	MERA KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN	Madde 1.BİRİNCİ İKİMADE İTİFAKİTEN BELİRLENEN taşınmazlardan, Hazine adına tescil edilmesi gerekirken belediyeler adına tescil edilen ve belediyelerce konut veya işyeri yapılmak üzere bedelsiz olarak veya bedeli karşılığında gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine tahsis edilen, daha sonra Hazine tarafından ilgili belediye aleyhine açılan davalar sonucu mera, yaylak ve kışlak olarak sınırlandırılmasına ve özel siciline yazılmasına karar verilerek mera, yaylak ve kışlak özel siciline yazılan, fakat daha sonra bu Kanun hükümlerine göre mera, yaylak ve kışlak vasfı değiştirilerek Hazine adına tescil edilen taşınmazlardan; herhangi bir kamu hizmeti için gerekli olmayan, Hazinece herhangi bir tasarrufa konu edilmeyen ve halen tapuda Hazine adına kayıtlı olan taşınmazların tahsis edilmesinde bir sorun yoktur.	MERALAR İLE YAYLAK VE KİŞLAKLAR DAN BELEDİYE ADINA TESCİL EDİLENLERE AÇILAN DAVALARDAN VAZ GEÇİLMESİ İLE BU ALANLARIN KULLANICILARINA BEDEL KARŞILIĞI DEVRİNE İMKAN VERMEKTEDİR.
19 NİSAN 2012-6292	ORMAN KÖYLÜLERİNİN KALKINMALARININ DESTEKLENMESİ VEHAZİNE ADINA ORMAN SINIRLARI DIŞINA ÇIKARILAN YERLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ İLE HAZİNEYE AIT TARIM ARAZİLERİNİN SATIŞI HAKKINDA KANUN	MADDE 6 – (1) 2/B alanlarında bulunan taşınmazlar hakkında bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce düzenlenen güncelleme listelerine veya kadastro tutanaklarına ya da kesinleşmiş mahkeme kararlarına göre oluşturulan tapu kütüklerinin beyanlar hanesine göre; bu taşınmazların 31/12/2011 tarihinden önce kullanıcısı ve/veya üzerindeki muhdesatın sahibi olarak gösterilen kişilerden bu taşınmazları satın almak için süresi içerisinde idareye başvuran ve idarece tespit edilen satış bedelini itiraz ve dava konusu etmeksizin kabul edenler bu Kanuna göre hak sahibi sayılır	2/B ARAZİLERİ İLE HAZİNE ADINA KAYITLI TAŞINMAZLARI KULLANICILARINA RAYİÇ BEDEL ÜZERİNDEN YÜZDE ELLİLERE VARAN İNDİRİMLE SATIŞINA İMKAN TANIMAKTADIR

⁷⁴ H.SELÇUK “Mülkiyet Hakkı - Kamu Yararı -Plan Kararları İlişkinin Sorgulanması İstanbul-Kadıköy - Merdivenköy Örneği” İstanbul 2013

e) Değerlendirme:

Tarihsel sürecini incelediğimizde özel mülkiyet ediniminin çok güç evrelerden geçmek sureti ile kazanılan kişiye ait bir hak ve kazanım olduğu görülmektedir. İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi'nde güvence bulan bu hak Beyannamenin kabul edildiği ülkelerde yönetim erkinin özel mülkiyet üzerinde dilediği şekilde kısıtlamaya gitmesini engellemektedir.

Ülkemizde Osmanlı İmparatorluğu'nun son döneminde başlayan özel mülkiyet edinimi Cumhuriyetin ilanından sonra bir süre hız kazanmış ve yasal düzenlemeler ile de kolaylaştırılmıştır. Ancak 1937 yılında aksi yönde yasal düzenleme yapılarak özel mülkiyet sahipliğinin iptali yönüne gidilmiştir. 1945 te çiftçinin topraklandırılması gayesi ile çıkarılan yasa ile tekrar özel mülkiyet edinimi sağlanmış ise de 1961 Askeri darbesi ve sonrasında yapılan yasal düzenlemeler ile özel mülkiyet ediniminin zorlaştırıldığı veya iptali sağlandığı görülmektedir. 1982 anayasası sonrasında ise daha önceki yasal düzenlemeler ile engellenen özel mülkiyet edinimlerine birer birer imkan tanındığı, hatta bir kısmında imar planını altlık ve şart göstermek sureti ile özel mülkiyet ediniminin kolaylaştırıldığı görülmektedir.

3.3. Dünyada İmar-Plan Kavramı

İlk kurulan yerleşmelerin konumları tartışılrsa da ilk kentleri Yunan ve Roma kentleri üzerinden örneklenmektedir. Batı kaynaklı Yunan-Roma kentlerinin anıtsallığından gözleri kamaşan kent bilimciler, daha eski kentlere az ilgi göstermişlerdir.⁷⁵ Ama hâkim olan kanı ise ilk kentlerin “*Mezopotamya, Meso-Amerika'da*”⁷⁶ ve “*Nil, İndus ve Sarurmak'da*”⁷⁷ ortaya çıktığıdır.

“*Filistin, Suriye, Anadolu, İran, Orta Asya ve İndus*”⁷⁸ kentleşmenin ilk göze çarpan yerleşim yerlerdir. Sonuçta ilk kentlerin doğuda kurulduğu görüşü ağırlık kazanmaktadır.

⁷⁵ HOUT, J., THALMANN, J., VALBELLE, D., Kentlerin Doğuşu, s. 15

⁷⁶ SARI, M; Göç ve Sosyal Bütünleşme makalesi s.1

⁷⁷ ORÇUN, İ., Gazi Üniversitesi, <http://www.kentli.org/makale/catalhoyuk.htm> 14.07.2003,

⁷⁸ HOUT, J., THALMANN, J., VALBELLE, D., Kentlerin Doğuşu, s.13

Yakındoğu’da bulunan (Musul, Halep, Şam, Beyrut, Kudüs) veya Mısır (Lusor, Asiyut, Heliopolis) kentlerinin kökeni milattan çok öncelere dayanmaktadır. Paris henüz iki bin yaşında değildir oysa Kudüs üçüncü bin yılı geride bırakmaktadır.⁷⁹

“Firavunlar döneminde etrafı surlarla çevrili kutsal bölgede, işçilerin köyünde veya rahip bölgesinde dik açılı planlama hakimdi. Piramit tapınakla birlikte aynı düzenleme biçimi, aynı kurumsal çekirdek, Chichen - Itza gibi yenedünyanın çeşitli merkezlerinde yaygındı.” “ Kentin bilimsel, siyasi ve dini unsurları, uygarlaştırıcı mirası bu kültürel çekirdek aracılığı ile aktarıldı. Bu genel model ufak değişikliklerle her yerde ve dönemde yaygın oldu. Kalıcılık, süreklilik, birikim burada mimari biçim halini aldı.”⁸⁰

İfadesi ile eski toplumlarda ki yaya yerleşmelerden itibaren inancın şehir yapılanmasına etkisi görülmektedir.

“Ortaçağ Avrupa’sında kentlerde ticaret hızla artmıştır. Bu hızlı artış kentlere yeni bir kimlik kazandırmıştır. Bu yeni kimlik kentlerle beraber köyleri de değiştirmiştir. Kırsal alanlarda bulunan sanayi artık kendine yeni yer olarak kentleri bulacaktır. Ortaçağ kentinin gerçek özelliği sermaye ve hürriyettir. Sermayeni artırımı ticaretle olmuştur. Ticaretin artması liman kentleri olgusunun ortaya çıkmasına, ticaret için elverişli yerlerin daha da önem kazanmasına ve hızlı bir kentleşme sürecine girmesine ve kentler arası münasebetlerin artmasına neden olmuştur. Bu dönemde, kentlerin oluşmasında en önemli özellik denize yakın olmasıdır”⁸¹.

Kilise ise çok yönlü bir kurumdu; Küçük kent kilisesi gibi en mütevazî boyutta olduğunda bile kilise bir mahalle merkeziydi, gündelik toplum hayatının yoğunlaştığı yerdî.⁸²

“Üretim ve tüketim ilişkileri, eğitim ve sağlık merkezleriyle İslam şehirleri orta çağda başka toplumlarda rastlanmayan kültürel ve ekonomik zenginliğe sahipti. Yeni yapılan kamu binalarının saray, medrese ve camilerin inşaatlarında çalışmak için gelenlerle Bağdat’ın nüfusu 2 milyona, Kahire yarım milyona, Şam ve Kurtuba üç-dört yüzbine

⁷⁹ HOUT, J., THALMANN, J., VALBELLE, D., Kentlerin Doğuşu, s. 12

⁸⁰ Lewis MUMFORD Tarih Boyunca Kent s:129

⁸¹ PIRENE, H., Ortaçağ Kentleri, s.101

⁸² L.MUMFORD Tarih Boyunca Kent s.332

ulaşmıştı. İslam dünyasında şehir hayatının böyle ön plana çıkması nedeniyle dokuz, on ve onbirinci yüzyıllara “Şehirleşmede İslam Dönemi” denilmiştir.”⁸³

“Kentlerin gelişiminde sanayi devrimi yeni bir dönemi başlatmıştır. Kentlerin nüfuslarında patlama yaşanmış, yüzbinlerle ve milyonlarla ifade edilen rakamlara ulaşmıştır.

Kent tarihçileri ile kent plancıları ve şehirciler köylerden kentlere doğru yaşanan akışa kent devrimi adını vermektedir. Kent devrimleri, üretim ekonomisinde gerçekleşen iki büyük teknoloji devriminin sonucu olarak ortaya çıkmışlardır.

Birinci kent devrimi, günümüzden binlerce yıl önce gerçekleşen neolitik devrimidir. İkinci kent devrimi ise, çok daha yakın zamanlarda, 1750'lerde Britanya Adalarında görülen Sanayi Devrimi'nden sonra Avrupa'ya, Amerika'ya ve Uzak Doğu'ya yayılmıştır. Endüstri Devrimi, bir enerji devrimi oldu. Tarımcı, yalnız kas gücüyle evcilleştirdiği bitki ve hayvanların organik enerjisinden yararlanırken; sanayici, yeraltından çıkarılan bitki (kömür) ve hayvan fosillerinin (petrol) enerjisinden yararlanarak, tarımcı ve hayvancı atalarının üretim verimini ona katladı. 20. yüzyılın ortalarına gelindiğinde, gelişmiş endüstri ülkelerindeki bir tarımcı aile, yaklaşık on aileye yetecek kadar artı ürün elde ediyordu. Tarım ürünlerinin verimi yaklaşık 100 kat artmıştı. Endüstri Çağı adı verilen büyük devrim budur. Topraktan ve rençberlikten kurtulan köylüler, kentlere göç ettiler, günümüzün kültürlerini oluşturdular. Kentlileşen nüfus, işbölümü yoluyla farklılaştı, uzmanlaştı; bilimde, teknolojiye, sanatta ilerledi; sağlık ve eğitim alanlarında büyük atılımlar yaptı; ortalama ömür beklentisini ikiye katladı. Yaşlanan nüfus yapısı, kentlerin yapısını, dokusunu, kurumlarını kökten değiştirdi. İkinci kent devrimi denilen olgu budur”⁸⁴

Weber de insanların kentlerde yoğunlaşmasının nedenleri arasında öncelikle ekonomik olanları vurgulamaktadır. Sanayi Devrimi ile birlikte ekonomik güçlerin şehirleşmeyi ürettiğini düşünen Weber bu güçleri şöyle tanımlıyordu: “Buhar ve makine, ticaret,

⁸³ AKYÜZ, V., “Şehir ve yerel yönetimler” c.2. s.303

⁸⁴ YILMAZ, Ç., “Çağdaşlık”, geocities.com/cetinyilmaz_2000.

modern ulaşım sorunlarının halli, tarımın sanayileşmesi ve verimliliğin artması, ticari merkezlerin büyümesi, ulaşım, sanayileşme ve fabrika sistemi.”⁸⁵

Sanayi devrimi sonrası üretimin makineleşmesi ile toplumların cazibe anlayışı da ürüne ulaşabilme kriterine bağlı olarak değişmiştir. Bu nedenle uluslararası ulaşım ağlarının yakın çevresinde şehirler oluşmaya ve şekillenmeye başlamıştır. Öyle ki ürüne ulaşımında kullanılan transfer noktası şehirleri göç almaya ve büyümeye başlamıştır.

3.4. Osmanlı İmparatorluğundan Günümüze Planlama -İmar İlişkileri

a-) Osmanlı İmparatorluğu Dönemi Öncesi İmar Kavramı

Türklerin İslamiyet’i kabulüyle birlikte kentlerin ve buna bağlı olarak oluşturulan mimarî eserlerin imarında din merkezli olma özelliğini göstermektedir. Dini anlayışın en önemli mimarî yansıması olan Cami etrafında oluşan bir şehirleşme olgusu karşımıza çıkar. Ulu cami merkezli yerleşimde, caminin etrafında oluşan sivil ve idari yapılaşma söz konusudur. Semerkant, Özkent, Kaşgar, Leşker-i Bazar, Karahanlı ve Gazneli dönemi imar edilmiş önemli kentlerdir.⁸⁶

Anadolu Selçuklu döneminde kentlerin, dini, idari ve ticari rollerinin ön plana çıkması gelişmelerinde etken rol oynamıştır. Kentlerin imarında büyük ölçüde Sultanların rolü vardır. Sultanlar isimlerini yaşatmak için, kanallar, köprüler, kaleler, yeni yerleşim merkezleri, binalar, ribatlar ve medreseler yapmayı bir görev saymaktadır.⁸⁷ Özellikle ticaret yapısı olan kervansaraylar tamamen Sultanın isteği ve finansı ile yapılmış olup bunların himayesini de üstlenmiştir.⁸⁸ Bu durum ekonominin gelişmesine ve ülke kalkınmasına doğrudan etkisi olmuştur.

b-) Osmanlı İmparatorluğu Döneminde İmar Kavramı

Osmanlılar fetih politikası gereği feth etmiş oldukları yerlerin ihtiyaçlarını karşılamak amacı ile îmar faaliyetlerine büyük önem vermiş olup Selçuklulardaki gibi bir teşkilatlanma içerisinde îmar sistemini oluşturmuşlardır. Osman Gazi’nin

⁸⁵ Don Martindale. “Önsöz”, Şehir, Modern Kentin Oluşumu. Max Weber. Çev: Musa Ceylan. S.20, İstanbul: Bakış Yayınları, 2000.

⁸⁶ Mustafa Cezar, Tipik Yapılarıyla Osmanlı Şehirciliğinde Çarşı ve Klasik Dönem İmar Sistemi, İstanbul 1985, s.31.)

⁸⁷ Nizamülmülk, Siyasetnâme, (Tercüme: M.Altay Köymen), İstanbul 1990, s.12.

⁸⁸ Osman Turan, “Selçuk Kervansarayları”, Belleten, X, Sayı 39, Ankara 1946, s. 471-496.

Karacahisar’da yaptırdığı camiden itibaren devlet hizmetinde mimar ve ustaların istihdam edilmesi ve bu dönemlerde îmar ve inşa faaliyetlerinin yoğun olması bu teşkilatın kuruluşunun ilk aşaması kabul edilmektedir.⁸⁹ Fatih Sultan Mehmed döneminde bu teşkilat yapısı önem kazanarak daha sistemli hale gelmiştir. XVI. yüzyılda ise bu yapı zirveye ulaşmış ve Mimar Sinan ile kurumsal bir özellik kazanmıştır.⁹⁰

1848 tarihli Ebniye Nizamnamesi öncesi Bosna Sancağı ve bağlı nahiyeleri örneğinde olduğu gibi günümüzde İmar planının konusu olan nüfus dağılımı, yerleşim alanı seçimi ile iş alanlarının niteliği fermanlar ve yasal düzenlemeler ile sultan, vakıflar ve kişilerin imar faaliyetleri ile sağlanmıştır.

1848 tarihli Ebniye Nizamnamesi ile binaların yapı biçimleri, cadde ve sokakların genişletilmesi için yıkılması gereken yapıların sahiplerinden satın alınarak veya istimlak edilerek yıktırılması ve şehircilik ilkeleri olarak değerlendirilebilecek düzenlemeler oluşturulmuştur.

1856 tarihinde beldelerin donatımı, temizliği ve yolların genişletilmesi işlemleri sebebiyle, belirli bir bedel karşılığında istimlak (kamulaştırma) yapılması esası kabul edilmiş. Planlama, çıkmaz sokakların yasaklanması, yangınlardan dolayı ahşap ev yapımının kısıtlanması, sokakların aydınlatılması, kaldırım döşenmesi gibi şehir dokusunu disiplin altına almaya yönelik konuların belirlendiği bu yönetmeliklerin 1857 tarihli olanında İstanbul 14 bölgeye ayrılmıştır. Altıncı daireyi belediye (Beyoğlu Belediyesi) bu bölgelerden biridir.⁹¹

1864 tarihinde Turuk ve Ebniye Nizamnamesi (Yol ve Yapılar Tüzüğü) ile önceki iki düzenleme bir çatıda toplanmıştır.

1882 tarihinde Ebniye Kanunu ile yollar, yangın yerleri ve binalar ile ilgili düzenlemeler yapılmış, bunun sonucunda yolların genişletilebilmesi için yeteri kadar

⁸⁹ Şerafettin Turan, “Osmanlı Teşkilatında Hassa Mimarları”, Tarih Araştırmaları Dergisi, c. I, Sayı I, Ankara 1964, s. 157.

⁹⁰ Zeki Sönmez, “Mimar Sinan ve Hassa Mimarlar Ocağı”, Mimar Sinan Dönemi Türk Mimarlığı ve Sanatı, İstanbul 1988, s. 252.

⁹¹ yerel yönetim metinleri- turuk ve ebniye nizamnamesi ve getirdikleri 25,12,2012 saat 17,15 yayın.todaie.gov.tr/ goster.php?Dosya=MDQ5MDU0MDQ4MDU0)

kısımın eşit miktarda olmak üzere, sokağın her iki tarafında ikamet eden sakinlerden karşılıksız olarak katılım alınabilmesi kuralı konmuştur.⁹²

Tablo3-7: Cumhuriyet öncesi imara ilişkin yasa matrisi⁹³

CUMHURİYET ÖNCESİ İMARA İLİŞKİN BAZI YASAL DÜZENLEMELER			
KANUNUN TARİH- SAYISI	KANUNUN ADI	ALANLARINA İLİŞKİN MADDELERİNDEN B	YASANIN ÖZEL MÜLKİYET İLE İLİŞKİSİ
1848	EBNİYE NİZAMNAMESİ	a. İstanbul'da cadde ve sokakların genişletilmesi durumunda, taşınmazın sahipleri ile anlaşma yapılarak satın alınması ya da kamulaştırılması, hükme bağlandı. b. Cadde ve sokakların genişlikleri, yapı yükseklikleri, yapı arası genişlikleri, kapalı balkonların yapılış biçimi saptandı	YOLLARIN GENİŞLETİLMESİ İÇİN YOLA BAKAN CEPHEDEN TERK YAPILMASI ÖNGÖRÜLDÜ
1864	TURUK EBNİYE NİZAMNAMESİ	a. Sokakların ve yapıların yapılış biçimi yükseklik ve genişlikleri belirlendi. b. Sokaklar genişliklere göre üçe ayrıldı. c. Sokakların genişlikleri için yola giden yerlerin sahiplerinin bu yerleri belediyebedelsiz bırakmaları zorunlu kılındı.d. Sokak güzergahlarının belediye tarafından yaptırılacak haritalarda gösterilmesi kararlaştırıldı.	SOKAKLARIN GENİŞLİKLERİ BELİRLENDİ. BU GENİŞLİKLERE GÖRE TERK ORANLARI DA BELİRLENDİ
1882	EBNİYE KANUNU	a. Sokaklar genişliklerine göre beş sınıfa ayrıldı ve her sınıf sokağın genişliği belirtildi.b. İbadet yerlerinin avlularına, iskele ve meydanlarla, halkın yararlandığı mesire yerlerine yapı yapılması yasaklandı.c. Yeniden açılması ya da genişletilmesi istenen yollarla, yangın yerlerine aitharitaların belediyelerce yaptırılması öngörüldü.d. Çıkamaz sokak oluşturulması yasaklandı.e. Boş arazide, parselleyerek arsa satanların, kanalizasyon ve yol yapımiharcamalarına katılmaları zorunluluğu getirildi.f. Yapının türüne göre, yükseklikleri ile tek katlı ticarethanelerin azami yükseklikleri saptandı. g. Yıkılma tehlikesi olan yapılar için belediyelerce yapılacak işlemler belirtildi.	DONATI ALANLARINA YAPI YAPILMASI YASAKLANDI VE ŞEHİRCİLİK İLKELERİ YASALLAŞTI

c-) Cumhuriyet Döneminde Planlama-İmar Kavramı

İmar konusuna ilişkin ilk uygulama 1928 tarih 1351 sayılı “Ankara Şehri İmar Müdüriyeti, Teşkilat ve Vazifesine Dair Kanun” ile uygulama bulmuş ve Ankara'nın imar planı hazırlanmıştır.⁹⁴

1930 yılında tüm belediyelere imar planı yapma zorunluluğu getiren 1580 sayılı “Belediyeler Kanunu”⁹⁵ ile 1933 yılında kentlerin planlama çalışmalarını düzenleyen

⁹² Hüseyin KOÇAK, Metin BEYAZ “İmar Uygulamaları” s.15 Ankara 2011

⁹³ H.SELÇUK “Mülkiyet Hakkı - Kamu Yararı -Plan Kararları İlişkisinin Sorgulanması İstanbul-Kadıköy - Merdivenköy Örneği” İstanbul 2013

⁹⁴ Resmi Gazete 30/05/1928- 902 Kanun No 1351 Kanun Tarihi 24/05/1928

2290 sayılı ‘‘Belediye, Yapı ve Yollar Kanunu’’ y r rl ge konmuştur. Bu kanunda imar uygulaması sonrası dağıtımda yüzde 5’e kadar zayıata olanak tanınmıŐtır⁹⁶.

Bu gün uygulama alanı bulmuş ve toplumun da zımmen de olsa kabul ettiği teknik ve sosyal anlamda ilk İmar Kanunu 1956 tarihinde ki 6785 sayılı kanundur. Bu kanunun 42. Maddesiyle kentin ihtiyaçı olan imarlı arsa temininin yanında, sosyal donatı alanlarının kazandırılması da hedeflenmiŐtir. Ortak kullanım alanları olan donatı alanlarının temini için yüzde 25’e kadar Düzenleme Ortaklık Payı adı altında bedelsiz kesinti yapılabilmekte idi⁹⁷.

1966 yılında 775 sayılı ‘‘Gecekondu Kanunu’’nun kabul edilmesi ile gecekondu alanları ‘‘İslah Bölgesi’’ olarak tanımlanmıştır. Bu alanlar üzerindeki imar mevzuatına aykırı yapılar yine bu kanun ile güvenceye kavuŐturulmuŐtur.⁹⁸ Başka bir ifade ile 1960 Askeri Darbesi ile kentlere yığılan ve imar yasalarına aykırı oluşturulan yapılaŐmaların bulunamayan çözümüne karşılık oluşturulan bekletme ve erteleme yasası denebilir.

6785 sayılı kanunun 42. Maddesinin Anayasa Mahkemesi tarafından iptali sonrası 1972 tarihinde 1605 sayılı kanun ile Anayasadaki iptal gerekçesini bertaraf etmek üzere ‘‘taŐınmazda meydana gelen değer artıŐına karşılık’’ ifadesi ile düzenleme ortaklık payı olarak yüzde yirmi beş kesinti yapılması hükme bağlanmıştır.⁹⁹

1984 ve 1987 yılları arasında kabul edilen 2981-3290-3366 sayılı kanunlar ile de imar ve gecekondu mevzuatına aykırı yapı ve işgaller özel mülkiyete ve imar affına kavuŐturulmuŐ, ‘‘İslah İmar Planı’’ adı verilen imar planları mülkiyet tesciline altlık ve Şart olarak kullanılmıŐtır.¹⁰⁰ Bu planlarda donatı alanları ise mevcut halihazır kullanımdaki alanlar olarak yasa ile belirlenmiştir. 775 sayılı yasa ile ertelenen mülkiyet edinimi hakkı 20 yıl sonra gelen bu yasalar ile kullanıcılara sağlanmıştır.

1982 Anayasası sonrası kent alanlarında artan ortak alan ihtiyaçları da değerlendirilerek 1985 yılında kabul edilen 3194 sayılı İmar Kanununda Düzenleme Ortaklık Payı oranı

⁹⁵ Resmi Gazete 14/04/1930- 1471 Kanun No 1580 Kanun Tarihi 03/04/1930 md.31-33-42

⁹⁶ Resmi Gazete 21/06/1933- 2433 Kanun No 2290 Kanun Tarihi 10/06/1933 md.6

⁹⁷ Resmi Gazete 16/07/1956- 9259 Kanun No 6785 Kanun Tarihi 09/07/1956 md.42

⁹⁸ Resmi Gazete 30/07/1966- 12362 Kanun No 775 Kanun Tarihi 20/07/1966 md.21

⁹⁹ Resmi Gazete 20/07/1972- 14251 Kanun No 1605 Kanun Tarihi 11/07/1972 md.42

¹⁰⁰ Resmi Gazete 08/03/1984- 18335 Kanun No 2981 Kanun Tarihi 24/02/1984 md.10

Resmi Gazete 07/06/1986- 19130 Kanun No 3290 Kanun Tarihi 25/05/1986 md.1

Resmi Gazete 26/05/1987- 19471 Kanun No 3366 Kanun Tarihi 18/05/1987md.10

yüzde 35'e çıkartılmış¹⁰¹, 3194 sayılı İmar Kanununda değişiklik öngören 2003 tarih 5006 sayılı kanun ile Düzenleme Ortaklık Payı oranı yüzde 40'a çıkartılmıştır.¹⁰²

Tablo3-8: Cumhuriyet sonrası imara ilişkin yasa matrisi-I¹⁰³

CUMHURİYET SONRASI DONATI ALANLARIN TEMİNİNE İLİŞKİN BAZI YASAL DÜZENLEMELER-I			
KANUNUN TARİH-SAYISI	KANUNUN ADI	DONATI ALANLARINA İLİŞKİN MADDELERİNDEN BAZILARI	YASANIN ÖZEL MÜLKİYET İLE İLİŞKİSİ
3 NİSAN 1930-1580	BELEDİYE KANUNU	31 - Beldenin sokak ve meydanlarını plana ve programa uygun olarak tanzim ve islah etmek, sınıflarını, isimlerini, numaralarını tayin etmek, buna göre ağaçlamak, döşemek, aydınlatmak, süslemek, duracak, sığınacak, dinlenecek yerler yapmak ve iyi bir halde bulundurmamak 33 - Halk için kütüphane ve okuma salonları açmak, belediye bahçeleri, fidanlıkları, çocuk bahçeleri, oyun ve spor yerleri yapmak, belediye korularını yetiştirmek, bunları korumak ve işletmek (Bu işler için kafi mütehassis bulunamayan belediyelere alakadar mahalli daireleri yardım eder); 42 - Meydan ve pazar yerleri yapmak	BU KANUN İLE ORTAK ALANLAR (DONATI ALANLARI) BELEDİYESİNİN YAPIM VE BAKIMINDAN SORUMLU OLDUĞU ALANLAR OLARAK BELİRLENMİŞTİR.
10 HAZİRAN 1933-2290	BELEDİYE YAPI VE YOLLAR KANUNU	Madde 6 A) Belediyeler müstakbel şehir haritasının tatbiki sırasında mevcut arsaları plân icabatına göre tevhit veya ifraz etmeğe ve arsa sahiplerinin istihkakına göre münferiden veya şayan tevzi etmeğe veya arsanın bitişik bulunduğu bina sahiplerine kıymeti mukabiliinde temlike salâhiyettedir. ... Arsaların tevhit ve ifraz ve tevzini gösteren haritanın tatbiki belediye encümeninin tasdikine bağlıdır. Müstakbel şehirharitası dahilindeki arsaların tevhit ve ifraz ve tevziinde mesahat sathiyelerin aynen muhafazası kabil olmadığı takdirde tevziat nihayet % 15'şeye kadar noksan ile yapılır.	BU KANUN İLE DONATI ALANLARININ TEMİNİ İÇİN YÜZDE ONBEŞE KADAR ÖZEL MÜLKTE KESİNTİYE İZİN VERİLMİŞTİR.
9 TEMMUZ 1956- 6785	İMAR KANUNU	İmar ve yol istikamet planları hududu içindeki binalı ve binasız gayrimenkullerin; plana uygun şekilde inşaate elverişli hale getirilmesi için, gayrimenkul sahiplerinin muvafakati aranmaksızın birbirleriyle ve yol fazlası ile veya sair belediye ve amme hükmi şahıslarıyla amme müesseselerine ait yerler ile birleştirilerek plan icaplarına göre müstakilen veya şuyulu olarak parsellere ayırmaya ve bu yerleri yüzde yirmibeşe kadar noksanı ile sahiplerine dağıtmaya belediyeler selahiyetlidir.	DÜZENLEME KARŞILIĞI YÜZDE YİRMİBEŞ KESİNTİ ÖNGÖRMENDE
20 TEMMUZ 1966- 775	GECEKONDU KANUNU	Madde 2 - Bu kanunda sözü geçen (Gecekondu) deyimi ile, imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmyan arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar kastedilmektedir. Madde 10 - Bu Kanun hükümlerine dayanarak belediyelere devrolunan arazi ve arsalarından yapılacak imar veya islah planlarına göre, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi ve yeşil saha gibi genel hizmetlere ayrılması gerekenleri hakkında ayrıca tahsis kararı alınmaz.	KAMU ALANLARI ÜZERİNDE KAÇAK YAPILARIN BULUNDUĞU ALANIN DONATI İHTİYACINI KARŞILAMADA İZİN VEYA BEDEL UYGULAMASINA GEREK YOKTUR DER
11 TEMMUZ 1972 -1605	6785 SAYILI İMAR KANUNUNDA BAZI DEĞİŞİKLİKLER YAPILMASI HAKKINDA KANUN	Madde 42.b) Belediyelerce düzenlenmeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtım sırasında, bunların mesahalarından yeterikadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki mesahalarının yüzde yirmibeşini geçemez.	YÜZDE YİRMİBEŞ KESİNTİNİN DEĞER ARTIŞI KARŞILIĞINDA OLDUĞUNU HÜKME BAĞLAMAKTADIR.

¹⁰¹ Resmi Gazete 09/05/1985- 18749 Kanun No 3194 Kanun Tarihi 03/05/1985 md.13-18

¹⁰² Resmi Gazete 17/12/2003- 25319 Kanun No 5006 Kanun Tarihi 03/12/2003 md.1

¹⁰³ H.SELÇUK "Mülkiyet Hakkı - Kamu Yararı -Plan Kararları İlişkinin Sorgulanması İstanbul-Kadıköy - Merdivenköy Örneği" İstanbul 2013

Tablo3-9: Cumhuriyet sonrası imara ilişkin yasa matrisi-II¹⁰⁴

CUMHURİYET SONRASINI DONATI ALANLARIN TEMİNINE İLİŞKİN BAZI YASAL DÜZENLEMELER-II			
KANUNUN TARİH- SAYISI	KANUNUN ADI	DONATI ALANLARINA İLİŞKİN MADDELERİNDEN BAZILARI	YASANIN ÖZEL MÜLKİYET İLE İLİŞKİSİ
24 şubat 1984 -2981	İMAR VE GECEKONU MEVZUATINA AYKIRI YAPILARA UYGULANACAK BAZI İŞLEMLER VE 6785 SAYILI İMAR KANUNUNUN BİR MADDESİNİN DEĞİŞTİRİLMESİ HAKKINDA KANUN	a) Bu Kanun hükümlerine göre hazine, belediye, il özel idaresine ait veya Vakıflar Genel Müdürlüğünün idare ettiği arsa veya araziler üzerinde gecekondu sahiplerince yapılmış yapılar, 12 nci 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, islah imar planı veya kadastro planları yapıldıktan sonra hak sahiplerine verilecek tapuya esas teşkil eder.	BU KANUN İLE ISLAH İMAR PLANINA UYGUN OLARAK KİŞİLERİN İŞGAL ETTİĞİ ALANLAR ÖZEL MÜLKİYETE DÖNÜŞMEKTEDİR.
22 MAYIS 1986 -3290	2981 SAYILI KANUNUN BAZI MADDELERİNİN DEĞİŞTİRİLMESİ VE BU KANUNA BAZI MADDELER EKLENMESİ HAKKINDA KANUN	Madde2: Bu tespit kapsamına, temel inşaatı tamamlanmış veya sömel betonları dökülmüş olmak kaydı ile hazine, belediye, il özel idarelerine ait veya Vakıflar Genel Müdürlüğünün idare etmekte olduğu arsa veya arazilerdeki inşaatına Kanununun 14 üncü maddesinin (f) fıkrasındaki tarihlerden önce başlanmamış mesken, kısmen işyeri ve konut olarak kullanılan veya ewelce konut olarak kullanılıp sonra işyerine çevrilen gecekondu ile imar mevzuatına, ruhsat ve eklerine aykırı tüm yapılar dahildir.	BU KANUN İLE DE İMAR AFFININ KAPSAMI GENİŞLETİLEREK YAPILARIN KULLANMA İZİNİNE BAĞLANMASI SAĞLANDI
18 MAYIS 1987- 3366	3290 SAYILI KANUN İLE 2981 SAYILI KANUNUN BAZI MADDELERİNİN DEĞİŞTİRİLMESİ HAKKINDA KANUN	775 sayılı Gecekondu Kanununa göre sağlanan veya Gecekondu önleme Bölgelerinde olup da, haksahiplerine tahsis edilen arsa ve konutlardan, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihe kadar, noterler vasıtası ile düzenlenen harici satış veya satış vaadi senediyle başkalarına yapılan satış ve devir işlemleri geçerlidir. Daha önce bedeli tamamen ödenen arsa veya konutlar, satış veya devri yapılanlar adına valilik veya belediyelerin talebi üzerine tapuda tescil edilir	BU KANUN İLE KİŞİLER ARASINDAKİ PAYLAŞIM SENETLERİ BELGE KABUL EDİLEREK TESCİLE KONU EDİLMİŞ VEYASALLAŞMIŞTIR
3 MAYIS 1985 -3194	İMAR KANUNU	Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtım sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin OTUZ BEŞİNİ geçemez	ORTAK ALANLARIN TEMİNİ İÇİN KESİNTİ ORANI YÜZDE OTUZBEŞE ÇIKARILMIŞTIR
3 ARALIK 2003- 5006	İMAR KANUNU İLE..... DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN	Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz.	ORTAK ALANLARIN TEMİNİ İÇİN KESİNTİ ORANI YÜZDE KIRKA ÇIKARILMIŞTIR

¹⁰⁴ H.SELÇUK "Mülkiyet Hakkı - Kamu Yararı -Plan Kararları İlişkisinin Sorgulanması İstanbul-Kadıköy - Merdivenköy Örneği" İstanbul 2013

d) Değerlendirme:

Toplumun yaşam alanını iyileştirmek, mevcut ve olası problemleri çözmek ve gelecekte de yaşanabilir kılabilmek için imar etmek, günümüz ifadesi ile de imar planına uygun gelişimini sağlamak mecburiyet halini almıştır.

Bu kapsamda Osmanlı İmparatorluğu'nda da devletin önem verdiği bir konu olan imar konusu Cumhuriyet sonrası da artan bir eğilimle düzenlenmiştir. İmar konusu içerisinde bulunan ve yasında donatı alanı olarak ifadesini bulan ortak alanların kamu eline geçişinin sağlanabilmesi kent ve toplum yaşamı için vaz geçilemez bir gerekliliktir. Bu gerekli alanlar için mülkiyetten kesinti yapılmasına ilişkin yasa maddeleri oluşturulmuştur. Artan nüfusun donatı alanına ihtiyacı nispetinde yasadaki kesinti miktarı sürekli arttırılmıştır. Ancak özel mülkiyetin bulunduğu taşınmazlarda donatı alanlarının temini için getirilen yasal düzenlemeler mülkiyet hakkının kullanımını engellediği için çeşitli uygulama problemlerine ve hukuksal sorunlara neden olmaktadır. Bu nedenle imara ilişkin yasalarda zaman zaman af niteliğinde hükümler ve ilave yasa maddeleri getirildiği görülmektedir.

3.5. Bölüm Değerlendirmesi:

Yukarıda kent ve imar kavramları ile kişi hak ve özgürlüklerinin gelişimine bağlı olarak özel mülkiyet ediniminin tarihsel gelişim süreci belirtilmektedir. Osmanlı İmparatorluğu sonrası Türkiye'de yeni bir yönetim döneminin başlaması için gerekli olan mülkiyet sahipliliğinin oluşturulması adına bir dizi yasal düzenleme yapılmış ve halen yapılmaktadır. Diğer taraftan yeni medeniyetin ileriki çağlara aktarılmasında etkin olacak imar mevzuatı da oluşturulmuş ve geliştirilmektedir.

Türkiye Cumhuriyetinden önce 1839 da başlayan özel mülkiyetin gelişim süreci ile 1848 yılında başlayan imar ve kentleşme kavramları Cumhuriyet sonrası 1924-1937 tarihleri arasında mülkiyet yönünde ivme kazanarak hızlanmış, mülk kullanıcılarını malik olmak için yeterli gören yasal düzenlemeler yapılmıştır.

Tablo3-10: Mülkiyete ilişkin anayasa matrisi¹⁰⁵

MÜLKİYETE İLİŞKİN ANAYASA MATRİSİ			
TARİH	ADI	MÜLKİYETE İLİŞKİN MADDESİ	MADDENİN ÖZEL MÜLKİYET İLİŞKİSİ
3 Kasım 1839	Tanzimat Fermanı (Gülhane hattı Hümayunu)	“mahfuziyet-i mal (mal dokunulmazlığı) tanınmıştır. Herkes mal ve mülküne tam bir serbesti içinde malik ve mutasarrıf olmalı ve buna dışarıdan herhangi bir müdahalede bulunulmamalıdır.	KABUL İÇERİKLİDİR
23 Aralık 1876	KANUN-U ESASİ	Madde 21: Herkes usulen mutasarrıf olduğu mal ve mülkten emindir. Menafi umumiye için lüzumu sabit olmadıkça ve kanun mucibince değer bahası peşin verilmekçe kimsenin tasarrufunda olan mülk alınmaz Madde 22: Memaliki Osmaniyede herkesin mesken ve menzili taarruzdan masundur. Kanunun tâyin eylediği ahvalden maada bir sebeble Hükümet tarafından cebren hiç kimsenin mesken ve menziline girilemez.	TAM GÜVENCE VE TAAHHÜT İÇERİR
20 Nisan 1924	1924 ANAYASA	Madde 70: Kişi dokunulmazlığı, vicdan, düşünme, söz, yayım, yolculuk, bağıt, çalışma, mülk edinme, malını ve hakkını kullanma, toplanma, demek kurma, ortaklık kurma hakları ve hürriyetleri Türklerin tabii haklarındandır. Madde 71: Cana, mala, ırza, konuta hiçbir türlü dokunulamaz	TAM GÜVENCE VE TAAHHÜT İÇERİR
9 Temmuz 1961	1961 ANAYASA	Madde 36: Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.	SINIRLAYICI VE ÖDEV VERİCİDİR
23 Eylül 1982	1982 ANAYASA	Madde 36: Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.	SINIRLAYICI VE ÖDEV VERİCİDİR

Tüm bu anayasal, yasal düzenlemeler ve tarihsel geçmiş birlikte değerlendirildiğinde medeniyet oluşturmak için şehir, şehrin inşası için ise mülk ve mülkiyete ihtiyaç olduğu ortadadır. Ülkemizde ise yeni bir medeniyet oluşturmak üzere 1923 te başlatılan süreç 1937-1961 ve hatta 1982 yıllarına kadar kesintiler ile zaman zaman devam ettirilmiş ise de siyasi yön tercihini tamamlayamamış olmanın verdiği kararsızlıkla birinin yaptığını diğersinin bozması şeklinde kesintili olarak ilerlemiştir. Nihai sonuç olarak ise mülkiyet edinimi mücadeleyi kazanmış, öyle ki bu başarıda 775, 2981-3290-3366 sayılı yasalar ve 5178-5685 sayılı yasalarda olduğu gibi imar planını altlık ve şart olarak kullandığı zamanlar olmuştur.

¹⁰⁵ H.SELÇUK “Mülkiyet Hakkı - Kamu Yararı -Plan Kararları İlişkisinin Sorgulanması İstanbul-Kadıköy - Merdivenköy Örneği” İstanbul 2013

Ülkemizde mülkiyet anlayışının gelişim seyri incelendiğinde iki yaklaşımın hayat bulduğu söylenebilir. Bunlardan biri klasik mülkiyet anlayışı, diğeri ise modern mülkiyet anlayışıdır.

“Klasik mülkiyet anlayışına göre, mülkiyet hakkına dışarıdan hiçbir müdahale yapılamaz. Tam aksine, mademki mülkiyet hakkı malike, mutlak ve tekelci bir kullanma, yararlanma ve tasarruf hakkı vermektedir, o halde malik dilerse malını kullanmama, yararlanmama ve tasarruf etmeme yetkilerine sahip bulunmaktadır. Kısacası ve önemli olanı, klasik (liberal-bireyci) sistemde üretim araçları üzerindeki özel mülkiyet, malikin bireysel çıkarlarını önde tutar. Bireysel çıkar, toplum çıkarlarından önce gelir. Bireysel çıkarlarla toplum çıkarları çatışarlarsa bireysel çıkarlar korunur. Bu anlayışa göre, sosyal ve ekonomik hayatın temel faktörü olan özel teşebbüs var olduğu için mülkiyet hakkını sınırlama ve müdahale etme, bu sistemde söz konusu olamaz.

Bireylerin, toplumsal yaşam içerisindeki en önemli kamusal hakkı niteliğindeki mülkiyet hakkı, zaman içerisindeki düşünsel gelişime paralel olarak bir tür evrime maruz kalmıştır. Bu bağlamda ortaya çıkan, klasik mülkiyet anlayışı kavramından ayrı bir modern mülkiyet anlayışıdır.

Modern mülkiyet anlayışında mülkiyet hakkı yetki ve ödevlerden oluşmaktadır. İçerikte yetki ve ödev yer almaktadır. Malikin hem yetkileri hem de topluma karşı görevleri söz konusudur. Modern mülkiyet anlayışına göre, hakkın kapsamında yer alan ödevler, mülkiyet hakkına yabancı, ona dıştan ve sonradan yükletilen sınırlamalar olarak kabul edilmemeli, aksine bunlar, kamu yararı amacıyla malike yükletilen ve mülkiyet hakkını oluşturan ödevler olarak düşünülmelidir. Anayasa Mahkemesi de bir kararında “Mülkiyet hakkı geçen yüzyılın ferdiyetçi doktrinlerinin 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.” diyerek, Anayasa’nın benimsediği modern mülkiyet görüşünün uygulanmasını göstermiştir.”¹⁰⁶

¹⁰⁶ Perihan ÇELİK, Türkiye’de Kamulaştırmanın irdelenmesi, TODAĞE Uzmanlık Tezi, Ankara 1995 s.25

Ülkemizde donatı alanlarının temini İmar Kanunu veya Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre oluşturulmaktadır. İmar Kanununda ise planların beş yıl içerisinde uygulanması veya ortak alanların kamulaştırılması hükme bağlanmış ise de İdarelerin kamulaştırma bedellerini karşılayamamaları ve yapılaşmış alanlarda imar uygulamasının daha fazla problem üretmesi nedenleri ile hüküm yerine getirilememektedir. Bu durum İmar planında ortak alanlara rastlayan taşınmazların belirsiz bir süre kullanımının kısıtlanmasını diğer bir deyişle mülkiyet hakkı ihlalini ortaya çıkarmaktadır. Kamu idarelerine yapılan başvurular soruna çözüm üretemeyerek sadece tespit aşamasında kalabilmiştir. Anayasanın 35. Maddesi ile 46. Maddesi arasında sıkışan taşınmazı imar planında donatı alanına rastlayan özel mülkiyet sahiplerinin mülkiyet kullanımını kısıtlılığı problem olarak kalmıştır.

Nitekim İstanbul Valiliği İnsan Hakları Komisyonunun mülkiyet ihlaline ilişkin almış olduğu birçok karardan birinde;

“ Başvuru sahibi başvurucunun ... sayılı taşınmazının 1982 tarihinden beridir Şehir İmar Planında ortaöğretim sahası olarak ayrılmış olması ve bugüne kadar bu amaç doğrultusunda İmar Programına konulmadığı gibi kamulaştırma işleminin de yapılmadığı buna karşın taşınmazın maliki olarak idari mercilere ve Belediyesine yapmış olduğu müracaatlarına karşılık taşınmazın bedelinin ödenmesi veya imar izni verilmesi taleplerine olumlu cevap alamadığı anlaşılarak; söz konusu idari işlemlerin konuya ilişkin 3194 Sayılı İmar Kanununun 12. maddesinin 1. ve 3. fıkralarını iptal eden Anayasa Mahkemesi'nin 29.12.1999 gün ve E.1999/33, K.1999/51 Sayılı Kararına ve Anayasa'nın 35. maddesi hükmü ile İnsan Hakları Avrupa Sözleşmesine Ek 1 No'lu Protokol'ün mülkiye hakkını koruyan 1. maddesi hükmüne uymadığı ve bu suretle başvurucunun mülkiyet hakkının ihlal edildiği görüşüne hazır bulunan üyelerinin oy birliği ile varılmıştır.”¹⁰⁷ Denilmektedir.

İç hukukumuzda çözümü öngörülememiş olan plan kararları ile özel mülkiyetin kullanımının engellenmesi hususu AİHM nin ülkemiz aleyhine almış olduğu kararlar ve karara henüz bağlanmamış başvurular ile ülke olarak kabul ettiğimiz İnsan Hakları Evrensel Beyannamesindeki taahhütler doğrultusunda değerlendirilerek 2010 yılında Yargıtay Hukuk Genel Kurulu tarafından;

¹⁰⁷ <http://www.istanbul.gov.tr/?pid=12723> 29.12.2005 tarih ve 39 sayılı Karar

“Bir kişinin taşınmazına eylemli olarak el atıp tamamen veya kısmen kullanılmasına engel olunması ile imar uygulaması sonucu o kişinin mülkiyetinde olan taşınmaza hukuken kullanmaya engel sınırlamalar getirilmesi arasında sonucu itibari ile bir fark bulunmamakta her ikisi de kişinin mülkiyet hakkının sınırlandırılması anlamında aynı sonucu doğurmaktadır.

Dava tarihine kadar yirmi yılı geçen süreç içerisinde imar planının fiilen hayata geçirilememesi nedeniyle kamulaştırma ya da takas cihetine gitmeyen idarece, işlem tesis edilmemek suretiyle taşınmaza müdahale edildiği. Bu haliyle idarenin eyleminin, mülkiyet hakkının özüne dokunan ve onu ortadan kaldıran bir niteliğe sahip bulunan kamulaştırmasız el koyma olgusunun varlığı için yeterli bulunduğu. Bu itibarla, kamulaştırmasız el koyma olgusunun varlığının doğal sonucu olarak da, idarenin hukuka aykırı eylemiyle mülkiye hakkı engellenen taşınmaz mal sahibinin, dava yoluyla kamulaştırmasız el koyma hükümleri doğrultusunda mülkiyetin bedele çevrilmesini idareden isteyebileceğine”¹⁰⁸ şeklinde karara bağlanmıştır.

Yargıtay’ın kararını takiple Danıştay Altıncı Dairesi, içtihat değişikliğine gitmiş ve imar planında sosyal donatı alanında kalan taşınmazların, imar programına alınması veya kamulaştırılması istemli başvuruların reddi yolunda tesisi edilen işlemlerin iptali istemiyle açılan davaların esastan incelenerek, hukuka aykırılığının saptanması halinde iptali gerektiği yönünde karar vermektedir.

Danıştay örnek bir kararında, imar planı yapıldığı tarihten itibaren dört yıl geçmesine rağmen ağaçlandıracak alanda kalan taşınmazın kamulaştırılmamış olması nedeniyle bu yönde işlem tesis edilmesi istemiyle yapılan başvurunun reddedilmesinin hukuka aykırı olduğu sonucuna varılmıştır.”¹⁰⁹

Yargıda meydana gelen olumlu gelişmelere rağmen iç hukukta çözüm bulamayan taşınmaz sahibi kişiler uluslararası hukuka başvurmuş, bu durumda ise ülkemiz için hiçte gurur duyulamayacak bir tablo ortaya çıkmıştır. AİHS’ ye Ek 1 No’lu Protokolün

¹⁰⁸ Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 15.12.2010 Günlü, E:2010/5–662, K:2010/651 Sayılı Kararı

¹⁰⁹ Danıştay.6.D. 14.09.2011 Günlü, E:2009/3923, K:2011/3186

mülkiyete ilişkin 1. maddesinin ihlali konularında ülkemiz, Avrupa Konseyi üyesi 47 ülke arasında (maalesef) ilk sırada yer almaktadır.”¹¹⁰

Sahipliliğin göstergesi olan mülkiyet edinimi iken, gelecek nesillere ve çağlara yaşadığı dönemin kültür, inanç ve yaşam değerlerinin aktarılmasının ancak imar ve kentleşme ile sağlanabildiği söylenebilir. Medeniyetin göstergesi sadece kişilere ait yapı ve yaşam alanları olmayıp, en etkin gösterge olarak ortak kullanım alanı diye tanımlanan alan, yapı ve tesislerdir demek tarihsel öğretiye aykırı düşmeyen bir ifade olacaktır. Ancak donatı alanı diye tanımlanan ve kamu eline geçmesi plan kararı ile belirlenen bu alanların edinimi ve tasarrufunda dünyadan bağımsız davranması düşünölemeyen ölkemizin evrensel nitelik kazanmış değerleri özümsemesi ve kendi iç hukukunu bu niteliklerle çelişir olmaktan kurtarması gerekliliği ise her türlü izahattan uzak bir gerçektir.

¹¹⁰ [Http://Www.Yargitay.Gov.Tr/Abproje/Belge/Sunum/Conf5/Mscelik_Kamulastirma_İdari.Pdf](http://www.Yargitay.Gov.Tr/Abproje/Belge/Sunum/Conf5/Mscelik_Kamulastirma_İdari.Pdf) “Türk İdari Yargı Uygulamasının Mülkiyet Hakkı Ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Bağlamında İrdelenmesi”

4. İSTANBUL - KADIKÖY - MERDİVENKÖY MAHALLESİ

4.1. Kadıköy İlçesi konumu ve Çevre İlişkileri

İstanbul İlinin Doğu (Anadolu) Yakasının güneybatı kısmında yer alan İlçe 25,20 km² alana sahip olup, doğusunda Maltepe İlçesi, batısında İstanbul Boğazı ve Marmara denizi, kuzeyinde Üsküdar ve Ataşehir İlçeleri, güneyinde ise Marmara Denizi ile çevrilidir. İlçe 21 adet Mahalleden oluşmaktadır.¹¹¹ 2012 yılı verilerine göre ikamet eden nüfusu 521.005kişidir.¹¹²

Şekil-4-1 –İstanbul Metropoliten alanı- Kadıköy İlçesi



Kaynak– <http://gis.ibb.gov.tr/> İstanbul haritası ¹¹³

Kadıköy ilçesi ülke ve kent içi ulaşımı açısından önemli bir konuma sahiptir. Anadolu Yakasında önemli merkezleri İstanbul'a ve kent içindeki çeşitli ilçeleri de birbirine bağlayan ana ulaşım yolları Kadıköy İlçesi'nden geçmektedir. Bunlardan en önemlisi E-5 adıyla da anılan D-100 Karayolu'dur. Bu karayolu Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne giden O-2 Otoyolu'yla Kozyatağı'nda, Boğaziçi Köprüsü'ne giden O-1 Otoyolu'yla Uzunçayır'da kesişmektedir.

¹¹¹ <http://www.kadikoy.bel.tr/AltSayfa.aspx?pid=760>

¹¹² http://rapor.tuik.gov.tr/reports/rwservlet?adnksdb2&ENVID=adnksdb2Env&report=wa_idari_yapi_10s_onrasi.RDF&p_il1=34&p_yil=2011&p_dil=1&desformat=html

¹¹³ <http://tr.wikipedia.org/wiki/Kad%C4%B1k%C3%B6y>

Anadolu İllerini İstanbul'a bağlayan ve Kadıköy Haydarpaşa Garından başlayan demiryolu hattı 2012 yılına kadar bölgenin en önemli ulaşım yolu iken Hızlı Tren projesi kapsamında bu hattın dönüşüm çalışmaları devam etmektedir.

Kadıköy İlçesi İstanbul Metropolitaninde Batı (Avrupa) Yakası ile ulaşımını Boğaz üzerindeki şehir hatları vapurları ile sağlamaktadır. İlçedeki vapur iskeleleri Haydarpaşa, Kadıköy ve Bostancı'dadır. Ayrıca Kadıköy ve Bostancı'daki deniz otobüsü iskelelerinden İstanbul'un çeşitli kıyı semtlerine düzenli seferler yapılmaktadır. Kalamış Koyu'nda da büyük bir yat limanı vardır.

2003 yılında Kadıköy-Moda hattı nostaljik tramvay adıyla hizmete girmiştir.¹¹⁴ İlk istasyonu Kadıköy de bulunan Kadıköy-Kaynarca Metrosu (M4 hattı) 2012 yılında seferlerine başlamıştır.

Kadıköy İlçesi hızlı tren, metro hattı ve vapur iskeleleri ile İstanbul Metropolitan alanının Doğu ve Batı yakası arasında toplu taşımacılıkta önemli bir transfer noktası konumuna gelmiştir.

Şekil-4-2 – Kadıköy İlçesi. Ulaşım Haritası



Kaynak– <http://gis.ibb.gov.tr/> ulaşım haritası¹¹⁵

¹¹⁴ <http://tr.wikipedia.org/wiki/Kad%C4%B1k%C3%B6y>

¹¹⁵ <http://gis.ibb.gov.tr/ulaşım> haritası

Kadıköy İlçesi konumu, çevre ilişkileri ve ulaşım altyapısı ile 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Birinci Derece Merkez (Ticaret, Kültür, Turizm ve Konut) alanı olarak belirlenmiştir.

Şekil-4-3- 15.06.2009 tasdik tarihli 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı



Kaynak: <http://gis.ibb.gov.tr/1/15.06.2009> Tasdik Tarihli 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı¹¹⁶

4.2. Merdivenköy Mahallesi konumu ve Çevre İlişkileri

Konumu:

Çalışma alanı; İstanbul İli Kadıköy İlçesi sınırları içerisinde ve İlçenin kuzeyinde bulunan Merdivenköy Mahallesinin E-5 ile son bulan sınır ile arasında yer almakta olup yaklaşık 50ha alanı kapsamaktadır.

¹¹⁶ <http://gis.ibb.gov.tr/İMOS/1/100.000> çevredüzeni planı

Çalışma alanı olarak seçilen yer 1948 yılındaki tapulama çalışmalarında¹¹⁷ Kadıköy İlçesi Merdivenköy Mahallesi sınırları içerisinde ki “**Beylik Ormanı mevki**” 1075 parsel numaralı taşınmaz olarak tescil edilmiş olmasına rağmen idari sınır değişiklikleri ve yeni mahalleler oluşturulması ile günümüzde bir kısmı Merdivenköy, bir kısmı Dumlupınar ve diğer bir kısmı da Fikirtepe Mahallelerine katılmıştır.

Şekil-4-4 – Merdivenköy Mahallesi “Beylik Ormanı Mevkii” konumu



Kaynak: <http://gis.ibb.gov.tr/İstanbul> haritası¹¹⁸

¹¹⁷ <http://www.e-tkbn.gov.tr/publisher/projeizleme.htm>

¹¹⁸ <http://gis.ibb.gov.tr/istanbul> haritası

Şekil-4-5 – Kadıköy İlçesi Beylik Ormanı Mevkii idari sınır haritası



Kaynak: <http://gis.ibb.gov.tr/> idari sınır haritası¹¹⁹

Beylik Ormanı Mevki İstanbul Metropoliten’ında Birinci derece Kadıköy alt merkezi ile Üçüncü derece Maltepe alt merkezi alanı arasında geçiş bölgesi özelliği taşımaktadır.¹²⁰ Kuzeydeki ilçe olan Ataşehir’de oluşturulan finans merkezi ile alanın değeri artmaktadır.

¹¹⁹ <http://gis.ibb.gov.tr/mahalle> sınırları

¹²⁰ <http://gis.ibb.gov.tr/İMOS/09,03,2005> t.t. 1/5000 Ölçekli Merkez E5 Otoyolu Ara Bölgesi NİP açıklama raporu s,19

Şekil-4-6 –15.06.2009 tasdik tarihli 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı



Kaynak: <http://gis.ibb.gov.tr/1/15.06.2009> Tasdik Tarihli 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı¹²¹

Ulaşılabilirlik:

Beylik Ormanı Mevki şehir içi ve şehirlerarası ana ulaşım ağları üzerinde yer almaktadır. Harem -Gebze ekspres yolu (E-5) kuzey sınırını oluşturmakta, güneyinde ise eski Haydar paşa-Gebze banliyö tren yolunun yerine hızlı tren yolu projesi tamamlanmak üzeredir.

TEM otoluna bağlanan Kozyatağı ve Ünalın bağlantı yollarının arasında yer alması ulaşılabilirlik düzeyini arttırmakta, toplu ulaşım araçlarının herhangi biri ile deniz ulaşımı olan Harem İskelesi, Bostancı Vapur iskelesi, Bostancı deniz otobüsü iskelesine ulaşım imkanı bulunmaktadır. Ayrıca seferlerine başlayan Kaynarcal-Kadıköy Metrosunun çalışma alanının kuzeyindeki E-5' güzergahından geçiyor olması ve

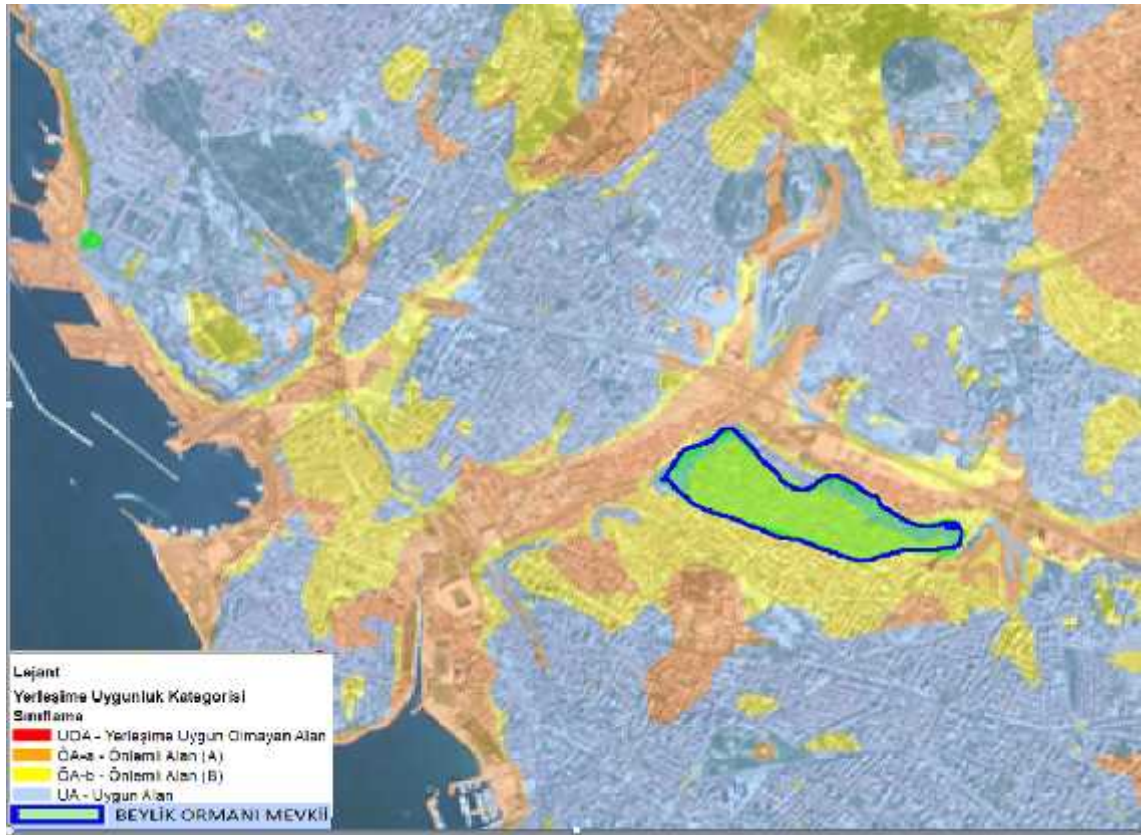
¹²¹ http://gis.ibb.gov.tr/1/100.000_cevreduzeni planı

istasyonların konumu ile ulaşım yönünden transfer noktası niteliğini kazanarak şehrin en cazip alanlarından biri haline gelmektedir.

Jeolojik yapı:

Marmara bölgesinin nerede ise tamamı için geçerli olan deprem riski Kadıköy ve Merdivenköy için de geçerli olup Birinci derece deprem bölgesindedir. Mikro bölgeleme haritasına göre Trakya formasyonunda şeyl-türbiditik kumtaşı- çakıltaşı yapısında yerleşime uygun alanda bulunmaktadır.

Şekil-4-7 – Beylik Ormanı Mevkii Mikro Bölgeleme Haritası



Kaynak: <http://gis.ibb.gov.tr/> mikro bölgeleme haritası¹²²

¹²² <http://gis.ibb.gov.tr/mikro> bölgeleme haritası

Kuzeyinden ve batısından geçen dereye ve kuzeyinin su toplama eğimine sahip olmasına rağmen sellenme haritasında risk taşımayan bölgede kalmaktadır.

Şekil-4-8 – Beylik Ormanı Mevkii Mikro Bölgeleme Haritası



Kaynak: <http://gis.ibb.gov.tr/sellenme> haritası ¹²³

4.3. Merdivenköy Mahallesi Mülkiyet Yapısı:

Çalışma alanı olarak belirlenen Merdivenköy Mahallesindeki “Beylik Ormanı Mevkii” Osmanlı İmparatorluğu döneminde hazırlanan 1836 tarihli Von Moltke haritasında meskün olmayan hali arazi¹²⁴ niteliğindedir. 1909 tarihli Ottoman haritasında da hali arazi niteliğinde olup, güneyinde Sultan Abdülâziz zamanında, o günlerin veliahdı,

¹²³ <http://gis.ibb.gov.tr/sellenme> haritası

¹²⁴ *Hali arazi niteliği itibariyle genişletilmeye elverişli sınırdır. Y A R G I T A Y Onaltıncı Hukuk Dairesi 1991/16568 E 1992/10144-K

*sıfat Boş, ıssız, تنها <http://www.tdk.gov.tr/>

sonraların 93 günlük hükümdarı Şehzade Murad Efendi'ye¹²⁵ tahsis edilmiş olan¹²⁶ “Sultan Murat Köşkü”¹²⁷ isminde yapı ve tesislerinin olduğu görülmektedir.

Şekil-4-9- Tarihi Osmanlı İmparatorluk Haritaları



Kaynak – <http://gis.ibb.gov.tr/1836> Moltke haritası¹²⁸

Şekil-4-10- Tarihi Osmanlı İmparatorluk Haritaları



Kaynak – <http://gis.ibb.gov.tr/1909> Tarihi Ottoman Haritası¹²⁹

¹²⁵ 30 Mayıs 1876 -31 Ağustos 1876 tarihleri arasında Osmanlı İmparatorluğunun 33. Hükümdarı Abdülmecid ve Şevk-Efzâ Valide Sultân'ın oğlu; Akıl hastalığı nedeniyle tahttan indirildi; http://tr.wikipedia.org/wiki/Osmanlı_padişahları_listesi

¹²⁶ Murat BARDAKÇI <http://arama.hurriyet.com.tr/arsivnews.aspx?id=-33838>

¹²⁷ <http://gis.ibb.gov.tr/imos/20.02.1976> Tasdik Tarihli Bostancı 4 Etap İmar Planı

¹²⁸ <http://gis.ibb.gov.tr/1839> Tarihi Moltke haritası

¹²⁹ <http://gis.ibb.gov.tr/1909> Tarihi Ottoman Haritası

Türkiye Cumhuriyetinin 1923 yılında kurulmasından sonra 1924 tarih 431 sayılı yasa¹³⁰ gereği Osmanlı İmparatorluğu ile mülkiyet bağı kopan alanın, 1946 yılına gelindiğinde hava fotoğrafından da anlaşılacağı üzere kısmen ağaçlık ve kısmen de hali arazi niteliği devam etmektedir.

Şekil-4-11 –1946 tarihli hava fotoğrafı “ Beylik Ormanı Mevkii”



Kaynak – <http://gis.ibb.gov.tr/1946> tarihli hava fotoğrafı¹³¹

2613 ve 2644 sayılı tapulama yasaları doğrultusunda 12 Ağustos 1948 tarihinde¹³² tamamlanan Tescil çalışmalarında “ **Beylik Ormanı Mevkii**” diye tapulama paftasında belirtme yapılan yer **devletin hüküm ve tasarrufu altında ki yerlerden** sayılıp Hali arazi vasfı ve yaklaşık 50ha alan ile Maliye Hazinesi adına tescil edilmiştir.

¹³⁰ Hilafetin İlgasına Ve Hanedanı Osmaninin Türkiye Cumhuriyeti Memaliki Haricine Çıkarılmasına Dair Kanun

"Madde 8 - Osmanlı İmparatorluğunda Padişahlık etmiş kimselerin Türkiye Cumhuriyeti arazisi dahilinde ki tapuya merbut emvali gayri menkuleleri millete intikal etmiştir.

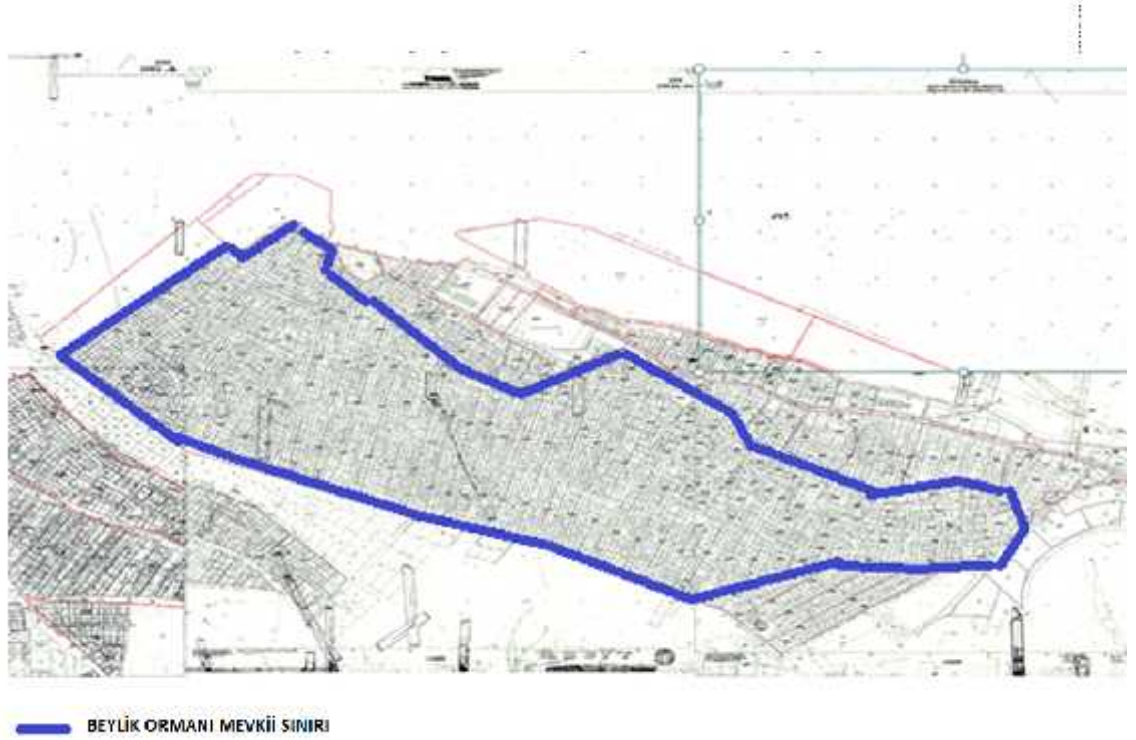
Madde 9 - Mülga Padişahlık sarayları, kasırları ve emlakini sairesi dahilinde ki mefruşat, takımlar, tablolar, asarı nefise ve sair bilumum emvali menkule millete intikal etmiştir.

Madde 10 - Emlaki Hakaniye namı altında olup evvelce Millete devredilen emlak ile beraber mülga Padişahlığa ait bilcümle emlak ve sabık Hazine-i Humayun, muhteviyatlarıyla birlikte saray ve kasırlar ve mebanî ve arazi Millete intikal etmiştir.

¹³¹ <http://gis.ibb.gov.tr/1946> hava fotoğrafı

¹³² <http://www.e-tkbn.gov.tr/publisher/projeizleme.htm>

**Şekil-4-12 –1948 tarihli tapulama paftalarında (282,283,284,285,286 ve 287) “
Beylik Ormanı Mevkii”**



Kaynak- Kadıköy Kadastro Mühendisliği Merdivenköy 282,283,284,285,286 ve 287 numaralı tapulama paftaları¹³³

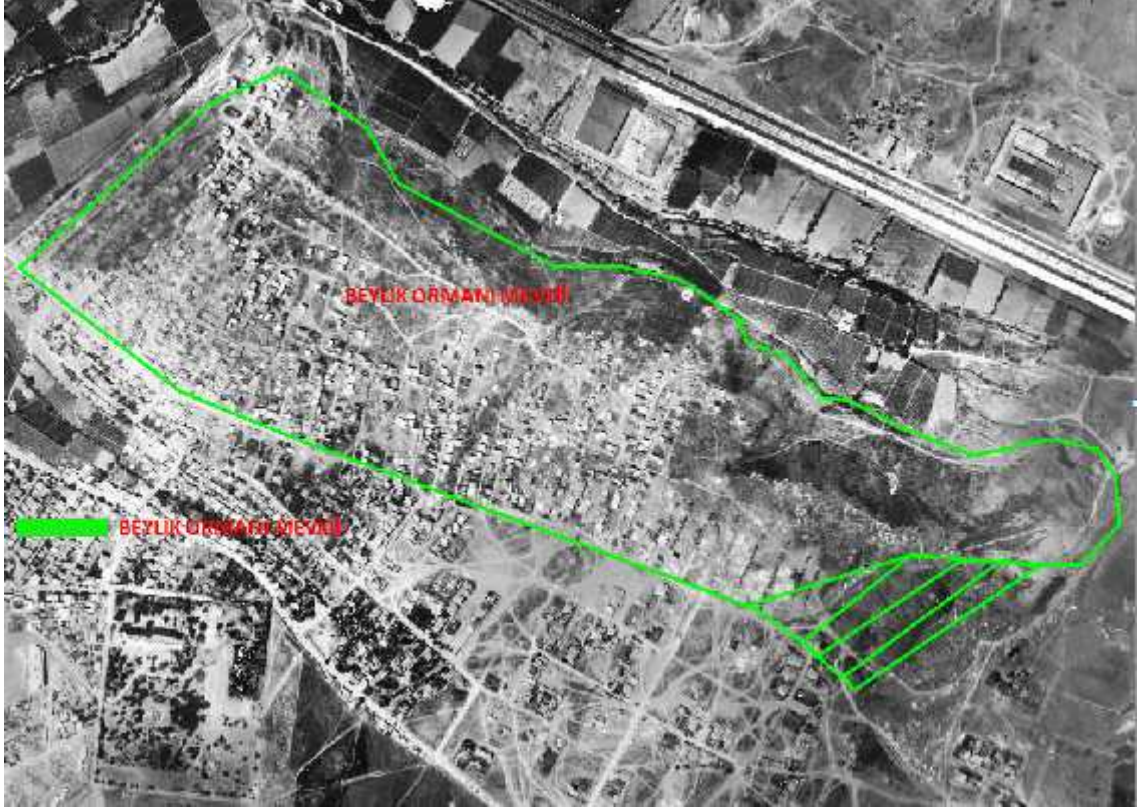
4.4. Mülkiyet Yapısının Değişim Süreci:

Beylik Ormanı Mevkii'nin mülkiyet deseninin değişiminde mülkiyet edinimine ilişkin yasal düzenlemeler kadar plan kararları da etkili olmuştur.

1950'li yıllarda İstanbul Metropoliten alanına göçle gelen nüfusun etkisi ile Doğu yakasının önemli ilçelerinden biri olan Kadıköy İlçesinin çeperlerindeki bu alan gelenler için yeni bir yurt niteliği taşıırken, işgale açanlar için kazanç aracı olmuştur. Kuzeyinde inşa edilen İstanbul yolu ile ulaşım olanakları artarak 1966 da hava fotoğrafında da görüldüğü şekilde plansız yapılaşmaya ve gecekondu oluşumuna açılmıştır.

¹³³ Kadıköy Kadastro Mühendisliği Merdivenköy 282,283,284,285,286 ve 287 paftaları

Şekil-4-13 –1966 tarihli hava fotoğrafı -“ Beylik Ormanı Mevkii”



Kaynak – <http://gis.ibb.gov.tr/1966> tarihli hava fotoğrafı ¹³⁴

1966 tarihli gecekondu kanunu ile yapılarının yıkılmayacağı¹³⁵ güvencesini alan işgalciler için 1976 yılında yapılan Bostancı 4 Etap İmar Planında “gecekondu ıslah bölgesi” olarak belirlenen mahal içerisinde kalan “Beylik Ormanı Mevkii” gecekondulaşmanın önlenmediği değil hızla arttığı bir alan olarak gelişimini devam ettirmiştir.

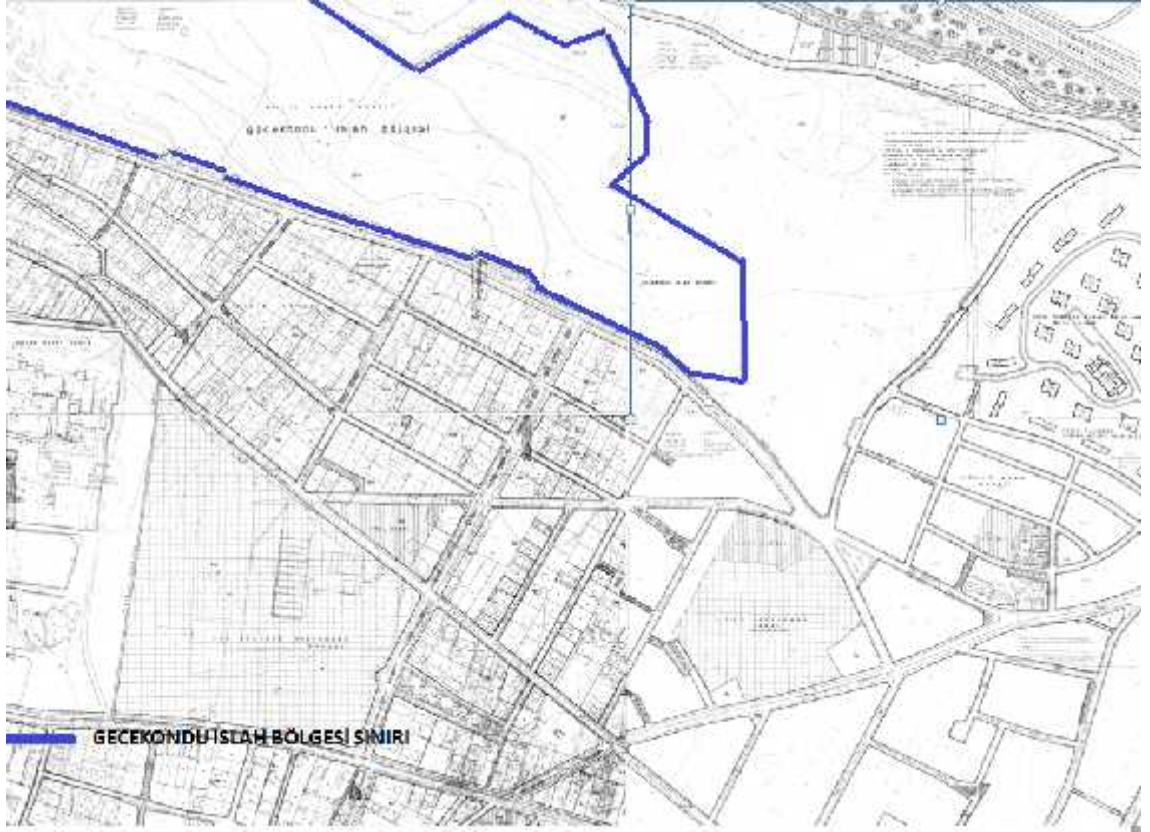
¹³⁴ <http://gis.ibb.gov.tr/1966> hava fotoğrafı

¹³⁵ Resmi Gazete 30/07/1966- 12362 Kanun No 775 Kanun Tarihi 20/07/1966 md.21-a,b

a) Gecekondu sahibinin ise, borçlanma suretiyle veya sair şekillerde konut temin edilinceye veya konut yapmak üzere arsa tahsis edilip, lüzumu halinde kredisi sağlanmak suretiyle, 27 nci maddedeki süre ve şartlara uygun olarak konutunu yapıncaya kadar,

b) Gecekondu sahibinin değil ise, ucuz kiralık konut temin edilinceye veya konut yapmak üzere arsa tahsis edilip, lüzumu halinde kredisi sağlanmak suretiyle 27 nci maddedeki süre ve şartlara uygun olarak konutunu yapıncaya kadar, yıktırılamaz.

Şekil-4-14 –20.02.1976 Tasdik Tarihli Bostancı 4 Etap İmar Planı

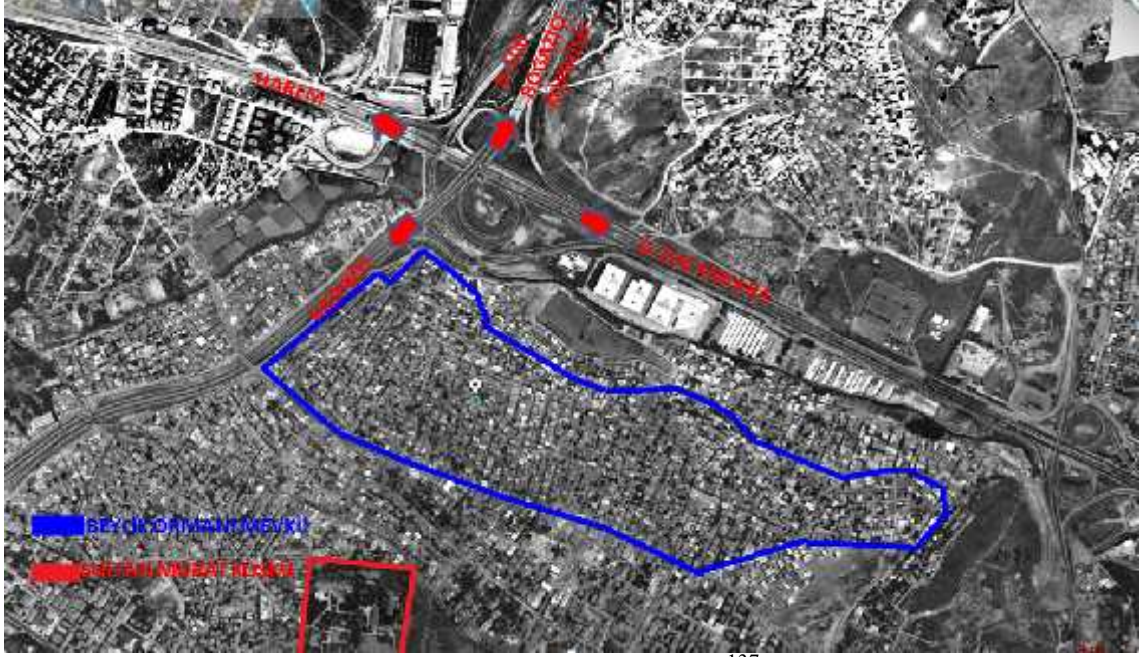


Kaynak- <http://ibb.gov.tr/imos/1/1000> Ölçekli Bostancı 4 Etap İmar Planı ¹³⁶

20 Şubat 1970 tarihinde yapımına başlanan Boğaz köprüsünün, 30 Ekim 1973 tarihinde bağlantı yollarının da tamamlanması ve hizmete girmesi ile ana ulaşım yollarının üzerinde kalan devletin hüküm ve tasarrufu altındaki Merdivenköy “ Beylik Ormanı Mevkii” 1982 tarihli hava fotoğrafında kaçak yapılaşmasını tamamlamış ve 1987 yılında uygulama bulacak olan olan imar affi kanunları ile Özel Mülkiyete geçiş sürecini tamamlamaya hazır hale gelmiştir.

¹³⁶ İ.B.B. Planlama Müdürlüğü 20.02.1976 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Bostancı 4 Etap İmar Planı

Şekil-4-15 –1982 tarihli hava fotoğrafı “ Beylik Ormanı Mevkii”



Kaynak –<http://gis.ibb.gov.tr/1982> tarihli hava fotoğrafı¹³⁷

Şekil-4-16 –1987 tarihli ortofoto¹³⁸ “ Beylik Ormanı Mevkii”



Kaynak : –<http://gis.ibb.gov.tr/1987> tarihli hava ortofoto¹³⁹

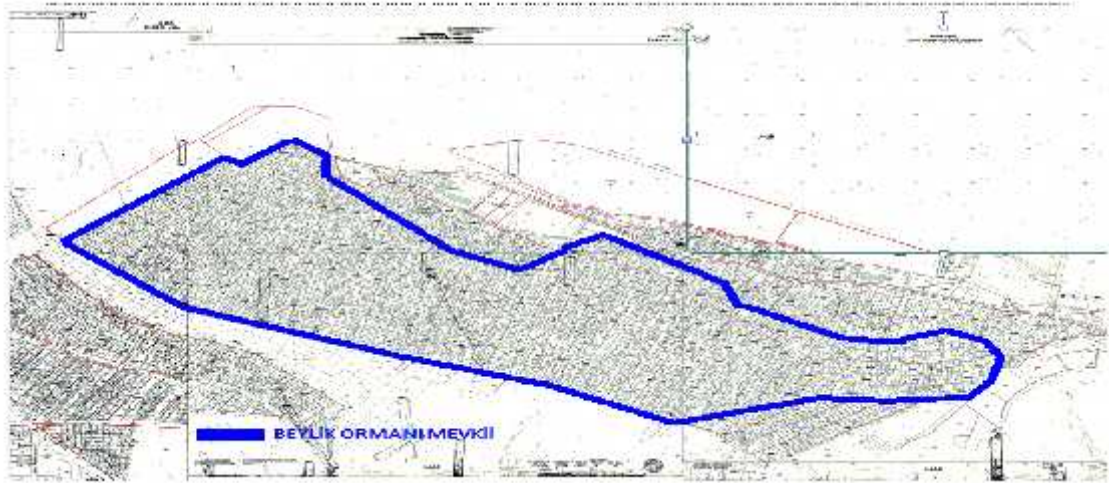
¹³⁷ <http://gis.ibb.gov.tr/1982> hava fotoğrafı

¹³⁸ Ortofoto üzerine harita kenar bilgileri, gridler, eş yükseklik eğrileri, yer ve mevki isimleri ve benzeri kartografik bilgilerin eklendiği görüntüleme verilen isimdir http://tr.wikipedia.org/wiki/Ortofoto_harita

¹³⁹ <http://gis.ibb.gov.tr/1987> ortofoto

Yine aynı yıllarda yapılan “ıslah imar planı” ile 2981 ve 3290- 3366 sayılı imar affi kanunları doğrultusunda donatı alanı olarak mevcut kullanımı kabul eden İslah İmar Planından yararlanarak alan üzerindeki işgalciler özel mülk sahibi olarak Anayasada ve bireysel hakları düzenleyen Medeni Kanunda güvence altına alınan malik haklarına kavuşmuştur.

Şekil-4-17 –1987 tarihli 2981-3290 sayılı yasaların uygulama paftaları¹⁴⁰



Kaynak- Kadıköy Kadastro Mühendisliği Merdivenköy 282,283,284,285,286 ve 287 numaralı 2981-3290 sayılı kanun uygulama paftaları

Şekil-4-18 –1996 tarihli hava fotoğrafı “ Beylik Ormanı Mevkii”



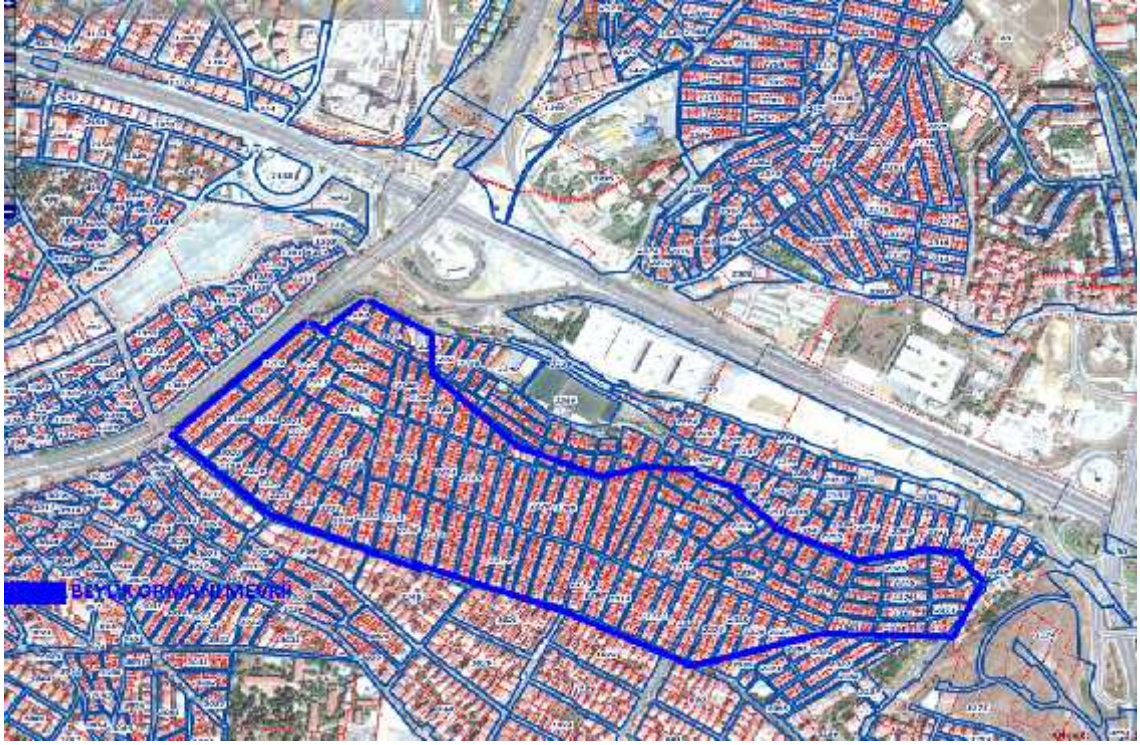
Kaynak-<http://gis.ibb.gov.tr/1996> hava fotoğrafı¹⁴¹

¹⁴⁰ TKGM. Kadıköy Kadastro Mühendisliği 282-287 paftalar

¹⁴¹ <http://gis.ibb.gov.tr/1996> hava fotoğrafı

Devletin hüküm ve tasarrufu altında ve Beylik Ormanı Mevkii diye tapulama paftasında belirtilen yaklaşık 50ha alan Merdivenköy hatta Dumlupınar ve Fikirtepe Mahallelerine dönüşmüştür. Fikirtepe adı da bu alanı özel mülkiyete taşıyacak öngörüü övmek için konulmuş olsa yerinde bir tespit olurdu.

Şekil-4-19 –“ Beylik Ormanı Mevkii” Özel mülkiyet sınırları ve yapı adaları



Kaynak-http://gis.ibb.gov.tr/2011_hava_fotoğrafi/parsel_sınırı¹⁴²

Alan üzerinde 187 adet yapı adası içerisinde, 2013 tapu bilgilerine göre 6976 adet kişi adına kayıtlı tapu sahibi olduğu görülmektedir.

¹⁴² http://gis.ibb.gov.tr/2011_hava_fotoğrafi/parsel_sınırı

Şekil-4-20 –2314 adaya ilişkin tapu malik sorgulaması

TAPU SORGULAMA PROGRAMI

İBB Home - Son Güncelleme Tarihi: 03/01 Ek Alan Seçimi Yapınız

İL: İLÇE:
 ADI:
 KAT NO:
 KAT RUTUR NO:

YER KİMLİK NO:
 ADI:
 KAT NO:
 KAT RUTUR NO:
 ANA KUTUR NO:
 KAT RUTUR NO:

İlçe kayıtları kadastral görüntülerle eşleşmez. Örneğin bazı katlarda "Kadastral" işleme alınarak harita görüntülerine taşınabilir...

NO	İLÇE ADI	SARAY KAT NO	İLÇE ADI	KAYIT NO	KARŞIYAKA PARTİSİ	ALANI	PARŞE NO	YATIRILMIŞ FAY	DAVA	AKADİMYE	AKADİMYE	KURULUŞ ADI
1	KADIKÖY	MERDİVEKÖY	İLÇE	TURKOĞLU MEHMET 207	2314	0	208	1	10	0	0	İBB
2	KADIKÖY	MERDİVEKÖY	İLÇE	YILDIR MEHMET 207	2314	0	208	1	10	0	0	İBB
3	KADIKÖY	MERDİVEKÖY	İLÇE	TURKOĞLU MEHMET 207	2314	0	208	1	10	0	0	İBB
4	KADIKÖY	MERDİVEKÖY	İLÇE	TURKOĞLU ALI 207	2314	0	208	1	0	0	0	İBB
5	KADIKÖY	MERDİVEKÖY	İLÇE	TURKOĞLU MEHMET 207	2314	0	208	1	10	0	0	İBB
6	KADIKÖY	MERDİVEKÖY	İLÇE	TURKOĞLU MEHMET 207	2314	0	208	1	10	0	0	İBB

Kaynak- – <http://cbsservis.ibb.gov.tr/tapu/sorgu.aspx>¹⁴³

2013 yılında Beylik Ormanı Mevkii şehrin merkezi alanlarından biri olup gecekondulardan oluşan yapı stokunun dönüşmesi ve şehirliliği yaşayabilmesi için yeni planlama anlayışı ile yapılaşma kriterleri düzenlenerek farklı bir uygulamaya konu edilmiştir.

Şekil-4-21 – İ.B.B. 2011 hava fotoğrafı “Beylik Ormanı Mevkii”



Kaynak-<http://gis.ibb.gov.tr/2011> hava fotoğrafı/¹⁴⁴

¹⁴³ <http://cbsservis.ibb.gov.tr/tapu/sorgu.aspx>

¹⁴⁴ <http://gis.ibb.gov.tr/2011> hava fotoğrafı

09.03.2005 tarihinde “Beylik Ormanı Mevkii”ni de kapsayan Merkez E5 Otoyolu Ara Bölgesi NİP onaylanarak özel proje alanı olarak belirlenen İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.09.2012 tarih 1763 sayılı “kentsel dönüşüm” odaklı kararı ile yapılaşma değeri 1,5 emsalden¹⁴⁵ yapı adaları, yol ve parsellerin birleşmesine bağlı olarak 4,14 emsale kadar ulaşabilen yapılaşma değerlerine taşınmış, plan 05.12.2012 tarihinde **17.01.2012 Onanlı 1/1000 Ölçekli Fikirtepe Ve Çevresi Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği** adındaki planın itirazları da değerlendirilerek onanmıştır.

Şekil-4-22 –05.12.2012 tt. li 1/1000 U.İ. Planı



Kaynak-<http://gis.ibb.gov.tr/imos/> 05.12.2012 tt. li 17.01.2012 onanlı 1/1000 ölçekli fikirtepe ve çevresi uygulama imar planı plan notu değişikliği ¹⁴⁶

¹⁴⁵ Yapının bütün katlardaki alanları toplamının imar parseli alanına oranından elde edilen sayıdır
23.06.2007 tarihli İstanbul İmar Yönetmeliği

¹⁴⁶ <http://gis.ibb.gov.tr/imos/05.12.2012tt.li.1/1000.U.I.Planı.değişikliği>

4.5. Bölüm Değerlendirmesi:

1836 yılına ait tarihi Von Moltke haritası ile 1909 yılına ait Ottoman haritasında Hali nitelikte bir alan olan “Beylik Ormanı Mevkii” 1946 tarihli hava fotoğrafında da bir kısmında orman emvali bulunan aynı niteliği taşıdığı görünmektedir. 1948 yılında **“Beylik Ormanı Mevkii”** ifadesi ile devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yer olarak hazine adına tescil edildiği tapulama paftalarından anlaşılmaktadır. 1966 yılına gelindiğinde ise hava fotoğrafında görüleceği gibi gecekondulaşmaya başlamıştır. 1966 tarihli 775 sayılı kanun doğrultusunda hazırlanan 1976 tarihli Bostancı 4 Etap İmar Planında bahse konu alan **“Gecekondulaşma Bölgesi”** olarak tanımlanmış ise de 1982 tarihli hava fotoğrafında **“İslah”** ifadesinin değil de **“gecekondulaşma bölgesi”** ifadesinin karşılığını bulduğu ve alanın gecekondulaşma alanı olarak tamamen yapılaştığı görülmektedir.

1984 tarihli 2981 sayılı kanuna istinaden hazırlanan ve mevcut kullanımı plan olarak kabul eden “İslah İmar Planı” ile işgalciler önce tapu tahsis, akabinde 3290-3366 sayılı yasaların uygulaması ile de özel mülkiyet tapularına sahip olmuşlardır. 1993 yılında yapılan ıslah imar planı uygulaması sonucunda 2207-2400 ada numaraları arasında 187 adet yapı adası oluşturulmuş ve 2013 tapu bilgilerine göre de bu alanda 6976 adet kayıtlı tapu maliki olduğu görülmektedir.

2005 tarihinde “Beylik Ormanı Mevkii”ni de kapsayan Merkez E5 Otoyolu Ara Bölgesi NİP ile özel proje alanı olarak belirlenen ve İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 2012 tarih 1763 sayılı “kentsel dönüşüm” odaklı kararı ile yapılaşma değeri 1.5 emsalden yapı adaları, yol ve parsellerin birleşmesine bağlı olarak 4.14 emsale kadar ulaşabilen yapılaşma değerlerine taşınmıştır.

Beylik Ormanı Mevkii diye tapulama paftasında belirtilen kamuya ait yaklaşık 50ha alan 1948 yılından sonra geçen 65 yıl süre içerisinde yasal düzenlemeler ve plan kararları ile tüm hak ve menfaatlerden yararlanacak şekilde özel mülkiyete ulaştırılmıştır.

5. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

5.1. Değerlendirme:

Tarihin her döneminde insan toplulukları bir arada yaşamanın en az sorun ile gerçekleşebilmesi için kurallar oluşturmuş ve bu kurallara uyum konusunu takip ederek toplumlarında düzensizlik ve kargaşanın önüne geçmeye çalışmışlardır. Bazen güçlü devlet adamları tarafından, bazen karar meclisleri, bazen ise Yaratıcı'nın gönderdiği elçilerin öğretileri ile hayat bulmuş olan bu kurallar “ortak iyilik” diğerk bir deyişle kamu yararı doğrultusunda uygulanmıştır. Her halükarda can ve mal güvenliğı toplum yasalarının temelinde hep var olmuştur.

Ülkemizde de hem mülkiyet edinimi ve kullanımını güvence altına alan, hem de düzenli bir yaşam alanı oluşturmak üzere hazırlanan imar planları veya mevzuatı “ortak iyilik” yani kamu yararı doğrultusunda hazırlanmış ve yasallaştırılmıştır.

Özel mülkiyet ediniminin zor koşullardan geçmek sureti ile kişi adına kazanılmış bir hak olduğu yukarıda ayrıntılı bir şekilde ortaya konmuştur. Bu tespitlerden hareketle 90 yıllık Türkiye Cumhuriyeti tarihinde 31 adet “özel mülkiyet edinimine” ilişkin yasal düzenleme yapıldığı, “imar konusunda” ise düzenlenen 10 adetten 4 adedinin mülkiyet edinimine altlık niteliğı taşıdığı görülmektedir. Dolayısı ile “özel mülkiyet edinimine” yönelik yasal düzenlemelerin “imar konusunda” düzenlenen yasalardan fazla olduğu ilk bakışta fark edilen husustur.

Hatta 1966 tarihli gecekondu kanunu ve 1984-1987 yılları arasında çıkarılan imar affi kanunları ve Mera Kanunu değışikliği gibi özel mülkiyet edinimine imkan tanıyan düzenlemelerde imar planının varlığı gerekçe ve altlık olarak değerlendirilmiştir.

Alan çalışmasına konu edilen İstanbul Kadıköy İlçesi Merdivenköy Mahallesindeki yaklaşık 50ha alana sahip “Beylik Ormanı Mevkii” de öncesi itibarı ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerden olup Hazine adına tescil edilmiştir. Kamuya ait olan bu alanın malik olmayan kişilerce işgal edilmesi sonucu yürürlükte olan “İmar Yasası” ve kamu alanlarının korunmasına ilişkin katı hükümler içeren Anayasa ve yasa maddelerine rağmen aşama aşama özel Hazine alanının tamamı özel mülkiyet

sahipliğine geçmiştir. Bu durum yasa koyucunun özel mülkiyet edinimini imar ve plan kısıtlamalarından daha öncelikli değerlendirildiğinin de somut örneğidir.

Buna rağmen Ülkemizde imar planı kararları nedeni ile veya planın uygulanmaması sonucu mülkiyet hakkını kullanamadığı gerekçeleri ile başvuru İnsan Hakları Komisyonları tarafından **mülkiyet hakkının ihlal edildiğine** karar verilmesine rağmen yargı aşamasında tazminat ve bedelin ödenmesine ilişkin sonuç alınmamaktadır.

Yargının karar vermede kullandığı ölçütlerden biri olan Anayasanın 35. Maddesinin son bendinde bahsedilen **Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz**¹⁴⁷ hükmüdür. Oysa aynı Anayasanın 46. Maddesinde¹⁴⁸” ...**kamu yararının gerektiği hallerde gerçek karşılıklarını peşinen ödemek şartı ile...** “ kısıtlama yapılabileceği hükme bağlanmıştır. Bu hükümdeki **gerçek karşılıklarını peşinen ödemek** ön şartı imar planına karşı yapılan mülkiyet hakkı ihlali başvurularında hüküm olarak karşılık bulamamaktadır. Burada hukukçuların Anayasa’da tanımı bulunmayan **“toplum yararı”** ifadesini Anayasada tanımı ve nasıl uygulanacağı belirlenen **“kamu yararı”**ndan üstün olarak değerlendirdikleri görülmektedir.

Hatta Danıştay Tetkik Hakimi’nin hazırladığı yayımda *‘Son olarak görevli ve yetkili idarelerin imar planları kapsamındaki yükümlülüklerini hiç veya zamanında yerine getirmemeleri halinde yaptırımı düzenleyen bir kanuni hüküm bulunmamaktadır. Böyle bir durumda gündeme gelebilecek tazminat davalarında da somut zararın ispatının çok zor olması karşısında tatmin edici bir neticenin alınması mümkün gözükmemektedir.*

Yukarıda da belirtildiği gibi kısıtlılık hali karşısında, mülkiyet hakkının nasıl korunacağı sorununu çözmeye en etkili yolun yasal bir düzenleme olduğu ortaya çıkmaktadır.”¹⁴⁹ Şeklindeki değerlendirmesi 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun Hukukun Uygulanması ve Kaynakları başlıklı birinci bölümünün ilk maddesinde ki

¹⁴⁷R.G. 9/11/1982 Sayı:17863 Kanun Numarası: 2709 Madde 35 – Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz

¹⁴⁸R.G. 9/11/1982 Sayı:17863 Kanun Numarası: 2709 Madde 46 – (Değişik:3/10/2001-4709/18 md) Devlet ve kamu tüzel kişileri; kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idarî irtifaklar kurmaya yetkilidir.

¹⁴⁹ M.S.ÇELİK Türk İdari Yargı Uygulamasının Mülkiyet Hakkı Ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Bağlamında İrdelenmesi I

http://www.yargitay.gov.tr/abproje/belge/sunum/conf5/MSCelik_kamulastirma_idari.pdf

“Kanunda uygulanabilir bir hüküm yoksa, hâkim, örf ve âdet hukukuna göre, bu da yoksa kendisi kanun koyucu olsaydı nasıl bir kural koyacak idiyse ona göre karar verir.”¹⁵⁰ hükmü ile verilen takdir yetkisinin kullanılmadığı, dolayısı ile hukukun üstün olmadığı ve yargı kararların milletin vicdani kanaati olarak hükmedilmediği bürokratik bir ülke için geçerli değerlendirmede bulunduğu görülmektedir. Oysa aynı Medeni Kanun’un Hakimin takdir yetkisini tanımlayan 4. Maddesinde **“hukuka ve hakkaniyete göre karar verir.”**¹⁵¹ İfadesi ile de güçlüden alma zayıfa verme eğiliminde olması gerektiği işaret edilmiştir.

Anayasa doğrultusunda yasalaşan İmar Kanunu’nun Yönetmeliklerinden biri olan **Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğinin** kişi ve aile mutluluğu ile toplum hayatını yakından etkileyen fiziksel çevreyi sağlıklı bir yapıya kavuşturmak amacı¹⁵² ile imar planına ilişkin karar ve kısıtlılıkları üretilmiştir. İmar planına ve kısıtlayıcı kararlarına karşı yapılan başvurularda **kişi ve aile mutluluğunun** sağlanmadığının ayrıca bir delile ihtiyacı olmadığı, dolayısı ile mülkiyet hakkı ihlaline sebep olan İmar planının yapım amacı dışına çıktığı söylenebilmelidir.

Her ne kadar 2010 yılında Yargıtay Hukuk Genel Kurulu idarenin pasif kalmak ve yükümlülüklerini yerine getirmemek sureti ile mülkiyet hakkının kullanılmasını engellediği gerekçesi ile ilgisinin bedelini isteyebileceğine karar vermiş ise de geçen süre içerisinde imar planı kısıtlayıcı kararlarına karşı tazminata hükmedilmiş bir mahkeme kararı bulunmamaktadır.

Diğer taraftan “AİHM’nin mülkiyet hakkı ile ilgili Türkiye hakkında verdiği ihlal kararlarına baktığımızda: AİHM, Mahkemenin mecburi yargı yetkisini tanıdığımız 23

¹⁵⁰R.G. 08.12.2001 tarih 24607sayı Kanun No:4721 md.1

MADDE 1.- Kanun, sözüyle ve özüyle değındiğı bütün konularda uygulanır.

Kanunda uygulanabilir bir hüküm yoksa, hâkim, örf ve âdet hukukuna göre, bu da yoksa kendisi kanun koyucu olsaydı nasıl bir kural koyacak idiyse ona göre karar verir.

Hâkim, karar verirken bilimsel görüşlerden ve yargı kararlarından yararlanır.

¹⁵¹ R.G. 08.12.2001 tarih 24607sayı Kanun No:4721

MADDE 4.- Kanunun takdir yetkisi tanıdığı veya durumun gereklerini ya da haklı sebepleri göz önünde tutmayı emrettiğı konularda hâkim, hukuka ve hakkaniyete göre karar verir.

¹⁵² R. G. Tarihi: 02.11.1985 Sayısı: 18916 Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik md.1

Amaç

Madde 1- Bu Yönetmeliğın amacı; insan, toplum, çevre münasebetlerinde kişi ve aile mutluluğı ile toplum hayatını yakından etkileyen fiziksel çevreyi sağlıklı bir yapıya kavuşturmak, yatırımların yer seçimlerini ve gelişme eğilimlerini yönlendirmek ve toprağın korunma, kullanma dengesini en rasyonel biçimde belirlemek üzere hazırlanacak (Değişik ibare:RG-17/3/2001-24345) her tür ve ölçekteki planın ve bu planlar üzerinde yapılacak değışikliklerin hangi esaslar dahilinde yapılacağını belirlemektir

Ocak 1990 tarihinden itibaren 31 Aralık 2010 tarihine kadar toplam 611 kararda Türkiye'nin mülkiyet hakkını ihlal ettiğine hükmetmiştir. Bunun 30'u 2010 yılında verilmiş ve bu karar sayısı üye ülkeler içerisinde en yüksek olanıdır. Aynı konuda 1994 yılında AIHS' ne taraf olan Romanya aleyhine 441, 1998 yılında taraf olan Rusya aleyhine 456 ihlal kararı vermiştir. Aynı şekilde hem toplam karar sayısında ve hem de adil yargılanma hakkı konusunda da Türkiye 729 aleyhte karar ile üye ülkeler içerisinde birinci sıradadır.

Tablo-5-1 :-31.12.2010 Tarihli İnsan Hakları İhlal Kararları Tablosu¹⁵³

ÜLKE	TOPLAM KARAR SAYISI	ADİL YARGINMA HAKKI	YÜZDESİ	MÜLKİYET HAKKI	YÜZDESİ
TÜRKİYE	2.747	729	26	611	22
İTALYA	2.166	245	11	310	14
RUSYA	1.212	570	47	456	38
POLONYA	945	92	9	21	2
ROMANYA	859	343	40	441	51
FRANSA	848	251	29	29	3
UKRAYNA	822	432	52	301	37
YUNANİSTAN	686	120	17	66	9
BİRLEŞİK KRALLIK	462	90	19	2	0,4
BULGARİSTAN	437	49	11	60	14

Bu tablodan anlaşılan Türkiye Cumhuriyeti'nde kişilerin **mülkiyet hakkının ihlal edildiği** ve çözüm mercii olarak başvuru adaletine ise **adil yargılama yapamadığıdır**.

Kışlalıoğlu ve Berkeş tarafından hazırlanan Çevre ve Ekoloji isimli çalışmada Falih Rifki Atay'ın Çankaya adlı kitabından sunduğu alıntıdır;

"Ankara şehri için 1928'de açılan imar planı yarışmasını Alman Prof. Jansen kazanmış, Atatürk ile yaptığı ilk görüşmeyi Falih Rifki Atay'ın Çankaya adlı kitabında şöyle aktarıyor.

"Jansen tercümanla konuşmakta idi. Arkasından bir soru sordu:

- Bir şehir planı tatbik edebilecek kadar kuvvetli bir iradeniz var mıdır?

Atatürk kızdı. Koca memleketi yedi düvelin elinden kurtarmışız. Bir ortaçağ saltanatını yıkarak yerine bir yeniçağ devleti kurmuşuz, bunca devrimler yapmaktayız. Bütün bunları başaran bir rejimin, bir şehir planını tatbik edebilecek kuvvette olup olmadığı nasıl sorulabilirdi? Biraz sertçe cevap verdi.

¹⁵³ <http://www.telekomculardernegi.org.tr/haber-3306-turkiye%E2%80%99nin-insanhaklari-karnesi.html>

Dikkafalı Prusyalı: Belki sizin hakkınız var, dedi. Biz Almanya da bile türlü güçlülere uğruyoruz da, onun için sormuştum.”

Atay daha sonra, tüm iyi niyet ve çabalara rağmen, Ankara’da birçok arsanın daha baştan nasıl spekülasyoncuların eline geçtiğini, nüfuz ticareti yolu ile imar planı değiştirilip, nasıl milyonlar vurulduğunu anlatıyor. Ülkemizin ilk çevrecilerinden olan Atay, bu devirde imar komisyonu başkanymış, dolayısıyla olup biteni birinci elden görmüş. Hikâyesini şöyle bağlıyor. “Bizim polislerin elinden bir yankesici kaçamaz. Fakat bir ev, bir mahalle, bir şehir kaçabilir.” Atay’ın ifadesiyle bir şehir planı uygulamak, düşmanı kovmak ve devrimler yapmaktan bir bakıma çok daha zordu”¹⁵⁴

Yukarıdaki hatırat da imar planlarının uygulanması hususunun zorluk derecesinin ortaya koymaktadır. Ne sebeple olursa olsun yasa veya plan kararlarının uygulama bulamaması bir yönü ile de sosyolojik bir olgudur. Çünkü Toplumların yaşam şekillerinin ve sanat anlayışlarının oluşmasında o toplumun tarihinden gelen öğreti ve inançların etkin olması doğal bir sonuçtur. Tarih boyunca medeniyetlerin inanç objeleri etrafında şekillenmesi bu nedene bağlanabilir. Her medeniyetin paydaşlarının ortak yanı ise malik olma, elinde bulundurma ve kullanım kararlarında etkin olma şeklindedir. Malik olunamayan, elinde bulundurulamayan veya hakim olunamayan bir alanda medeniyet inşa etmenin imkanı ise yok gibidir.

Bu nedenle İslam geleneği ve öğretileri ile yetişmiş ülkemiz insanının imar yasası veya buna bağlı üretilen İmar Planı Kararlarına uyum göstermesi için bu kararların kültürel öğretilerle paralellik arz etmesinin bekleme ise doğaldır. Bu paralelliğin sağlanmadığı durumlarda ise plan kararlarına aykırı davranma eğilimi ise artış yönünde olacaktır. Çünkü “ **Halkın eşyalarını değerinden düşürmeyin ve yeryüzünü ihtilâlcılıkla fesada vermeyin**”¹⁵⁵ hükmünün öğretisine rağmen aynı plan içerisinde bir kısım taşınmaz malikinin mülkünü değerlendirme imkanı varken donatı alanında kalanların değerlendirememesi bu öğretiyle örtüşmemektedir.

¹⁵⁴ KIŞLALIOĞLU, M. BERKES, F., Çevre ve ekoloji, s.133-134

¹⁵⁵ http://www.kuranmeali.org/26/suara_suresi/183.ayet/kurani_kerim_mealleri.aspx Elmalılı Hamdi Yazır Tefsiri

5.2. Sonuç:

Ülkemizde 1839 yılında etkin olarak başlayan özel mülkiyet edinimi ile 1848 yılında başlayan imar ve plan kararlarının günümüze kadar uzanan sürecinde yasama organları tarafından kamunun tasarrufunda olan alanlarda “özel mülkiyet edinimi” öncelikli görülmüştür.

Öyle ki mutlak koruma hükümleri olan mera ve orman alanları da dahil olmak üzere kamu tasarrufundaki alanlar yasal düzenlemeler ile özel mülkiyet edinimine konu edilmektedir. Hatta bu önceliği tesis edebilmek için zaman zaman imar planı yeterli ve gerekli altlık olarak kullanılmaktadır.

Buna rağmen imar planlarında donatı alanı olarak nitelenen yerlere rastlayan özel mülkiyetteki taşınmazların imar planının uygulanamaması nedeni ile mülkiyet hakkının ihlal edildiği gerçeği tespit edilmesine rağmen açık yasal dayanak bulunmadığı gerekçesi ile hükme bağlanamayarak çözümsüz kalmaktadır.

Oysa açık yasa hükümlerinin bulunmadığı konuların tartışmalı hale gelmesi durumunda mahkemelerin örf ve adet hukukuna göre bu da yoksa kanun koyucu gibi davranarak hukuka ve hakkaniyete göre karar vermeleri halinde ise özel mülkiyet ediniminde ülkemiz yasama organlarının **adet haline getirdiği** özel mülkiyet edinim önceliğine göre karar vermeleri gerekmektedir.

Sağlığına kavuşmak için tedavi görmesi gereken kişinin hastalığının teşhisi ve tedavi yönteminin belirlenmiş olması, tedavinin yapılmaması durumunda nasıl fayda sağlamaz ise, şehrin daha sağlıklı bir yapıya kavuşması için hazırlanan planların uygulanamaması durumunda da planın faydalı olduğundan bahsetmek aynı şekilde dayanaktan uzak kalacaktır. Bu durumda mahkemelerin açık hüküm olmadığı gerekçesi ile mülkiyet hakkının plan kararları ile belirsiz süre kısıtlanmasına karşı karar üretememeleri ile Ülkemizin hakkında en fazla mahkûmiyet kararı olan ve bu kararların en büyük yüzdelik dilimleri “adil yargılanma hakkı”, ve “mülkiyet hakkı ihlali” olması ve karar sayıları itibarı ile de diğer ülkelerden açık ara önde ve birinci olması durumu devam edecektir.

KAYNAKÇA

Kitaplar

- Akgündüz A., Öztürk S., 1999 “*Bilinmeyen Osmanlı*” Osmanlı Araştırmaları Vakfı Yayınları
- Akıllıoğlu, T., 2002, *Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi – Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi İçtüzüğü Başvuru Bilgileri*, Ankara
- Akyüz, V., 1996. “*Şehir Ve Yerel Yönetimler*” İstanbul: İlke Yayıncılık,
- Cezar M., 1985 “*Tipik Yapılarıyla Osmanlı Şehirciliğinde Çarşı Ve Klasik Dönem İmar Sistemi*”, İstanbul
- Cin H., 1992. “*Osmanlı Toprak Düzeni Ve Bu Düzenin Bozulması*” Konya: Selçuk Üniversitesi Yayınları,
- Çelik P., 1995 “*Türkiye’de Kamulaştırmanın İrdelenmesi, Todağe Uzmanlık Tezi*”, Ankara:
- Ergün M., 2011 “*Türk Eğitim Tarihi, Türk Eğitim Tarihi Araştırmaları, Eğitim Ve Kültür Yazıları*”. Ankara: Pegem Akademi Yay.
- Ertaş M., 16-18 Ekim 2002 “*Selçuk Üniversitesi Jeodezi Ve Fotogrametri Mühendisliği Öğretiminde 30. Yıl Sempozyumu*”, Konya:
- Gürler M., 1983 “*İmar Planları Ve Uygulama Tekniği*” Ankara: TMMOB Harita Ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayınları
- Hout, J., Thalmann, J., Valbelle, D., Kentlerin Doğuşu,
- İmga O., 2003 Gazi Üniversitesi, [Http://Www.Kentli.Org/Makale/Catalhoyuk.Htm](http://www.kentli.org/makale/catalhoyuk.htm),
- Keleş, R., 1975, “*Kentleşme Ve Kamu Yararı*”, Ankara: Ekonomi Ve Hukuk Kongresi, Türkiye Barolar Birliği.
- Keleş, R., 1988, “*Türkiye’de Kent Yönetimi*”, Ankara: Türk Sosyal Bilimler Derneği Yayını.

- Kılıç R., Demirçelik M., 2011 “*Mülkiyet Kavramının Tarihsel Gelişimi Sürecinde Ortaçağın E Reform Hareketi*” Dumlupınar Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi Ağustos Sayı 30
- Kışlalıoğlu, M., Berkes, F. 1990 “*Çevre Ve Ekoloji*”, İstanbul : Remzi Kitabevi,
- Koçak. H, Beyaz M., 2011 “*İmar Uygulamaları*” Ankara: Birlik Matbaacılık
- Köymen M.A., 1990 “*Nizamülmülk-, Siyasetnâme*” Ankara: Kültür Bakanlığı Yayınları
- Martindale, D., 2000 “*Şehir Ve Modern Kentin Oluşumu*”, Max Weber, Çev: Ceylan, Musa, İstanbul: Bakış Yayınları,
- Mete M., 2011 “*İmam Ali'den Yöneticilere*” İstanbul: Semerkand Yayınları
- Mumford L. 2007 “*Tarih Boyunca Kent*” İstanbul: Ayrıntı Yayınları
- Pirenne, H. (2000). Ortaçağ Kentleri (Ş. Karadeniz, Çev.) İstanbul: İletişim.
- Kaya E., 2004 “*Kentleşme ve Kentlileşme*” İstanbul: İlke Yayıncılık
- Turan O., 1946 “*Selçuk Kervansarayları*”, Ankara : Türk Tarih Kurumu
- Turan Ş., 1964 “*Osmanlı Teşkilatında Hassa Mimarları*”, Ankara: Tarih Araştırmaları Dergisi,
- Sönmez Z., 1988 “*Mimar Sinan Ve Hassa Mimarlar Ocağı*”, *Mimar Sinan Dönemi Türk Mimarlığı Ve Sanatı*, İstanbul : Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları
- Yakut K.1999 “*Anadolu Üniversitesi 4. Ünite*” Eskişehir: Açıköğretim Fakültesi Yayınları

Diğer Yayınlar

Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 25.05.2006 tarih ve 2005/1080 sayılı kararı
www.eksisozluk.com/show.asp?t=üstün%20kamu%20yarari

Anayasa Mahkemesinin 24 Kasım 2007 Tarihli Resmi Gazete Sayı: 26710, Esas Sayısı: 2006/169 Karar Sayısı: 2007/55 Karar Günü: 7.5.2007
www.anayasa.gov.tr/index.php?l=manage_karar&ref...karar

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 15.12.2010 günlü, E:2010/5-662, K:2010/651 sayılı kararı www.erzincan.edu.tr/birim/HukukDergi/makale/2011_1_4.pdf

Danıştay.6.D.14.09.2011günlü,E:2009/3923,K:2011/3186

http://ataturk.yargitay.gov.tr/abroje/belge/sunum/conf5/MSCelik_kamulastirma_idari.pdf

www.huseyincelik.net/koseyazilari

<http://gis.ibb.gov.tr/>

<http://www.kuranmeali.org/>

<http://www.e-tkbm.gov.tr>

<http://tr.wikipedia.org>

<http://rapor.tuik.gov.tr>

<http://www.kadikoy.bel.tr>

<http://www.yargitay.gov.tr>

<http://www.istanbul.gov.tr>

<http://www.yayin.todaie.gov.tr/>

<http://www.anayasa.gen.tr>

<http://www.hayrettinkaraman.net/>

<http://www.tdk.gov.tr/>

<http://www.tdkterim.gov.tr>

<http://www.biltek.tubitak.gov.tr>

<http://w2.anadolu.edu.tr/>

<http://www.resmigazete.gov.tr/>