Komşudaki Kaçak Yapıya Sessiz İdare

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Anayasa Mahkemesi İkinci Bölüm	03.12.2025	İhlal

ESAS NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2020/28326	Anayasa m.35, 3194 s. K. m.21 ve 32, 775 s. K. m.18, 6216 s. K. m.50

ÖZET

Evlerine bir metreden yakın mesafede cami müştemilatına yapılan ruhsatsız eklentiye belediye işlem yapmamış, bölge idare mahkemesi yapının niteliğini ve komşu taşınmazlara etkisini incelemeden davaları reddetmiştir. AYM mülkiyet hakkının ihlaline ve yeniden yargılamaya karar verdi.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/komsudaki-ruhsatsiz-yapi-belediye-hareketsizligi-aym-2020-28326/ →

Karar metni

Anayasa Mahkemesi Kararlar Bilgi Bankası sisteminde yayımlandığı hâliyle aktarılmıştır. Heyet, raportör ve vekil adları derlemeye alınmamıştır.

TÜRKİYE CUMHURİYETİ

ANAYASA MAHKEMESİ

İKİNCİ BÖLÜM

KARAR

(Başvuru Numarası: 2020/28326)

Karar Tarihi: 3/12/2025

R.G. Tarih ve Sayı: 2/4/2026 - 33212

[Heyet, raportör, başvurucu ve vekil bilgileri derlemeye alınmamıştır.]

I. BAŞVURUNUN KONUSU

1. Başvuru, ruhsatsız yapı hakkında kamu makamlarının herhangi bir işlem tesis etmemesi nedeniyle mülkiyet hakkının ihlal edildiği iddiasına ilişkindir.

II. BAŞVURU SÜRECİ

2. Başvurular, süresinde yapılmıştır. Komisyonca 2021/6142 numaralı başvurunun 2021/6139 numaralı başvuru ile birleştirilmesine ve başvurunun kabul edilebilirlik ve esas incelemesinin Bölüm tarafından yapılmasına karar verilmiştir.

3. Konu yönünden hukuki irtibat nedeniyle 2020/28331, 2021/6139 ve 2021/6164 numaralı başvuruların 2020/28326 numaralı başvuru ile birleştirilmesine karar verilmesi gerekir.

4. Başvuru belgelerinin bir örneği bilgi için Adalet Bakanlığına (Bakanlık) gönderilmiştir. Bakanlık, görüşünü bildirmiştir. Başvurucular, Bakanlığın görüşüne karşı beyanda bulunmuştur.

III. OLAY VE OLGULAR

5. Başvuru formu ve eklerinde ifade edildiği şekliyle ilgili olaylar özetle şöyledir:

6. Başvurucular; İstanbul'un Kâğıthâne ilçesinde bulunan bir camiye komşu taşınmazların malikleridir. Caminin bulunduğu parsel Hazineye ait olup imar planında cami olarak yer almaktadır.

7. Başvurucular, ruhsatsız olarak ve evlerine bir metreden daha yakın bir mesafede cami müştemilatına inşa edilen eklentinin 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'na aykırı olduğunu, 20/7/1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca söz konusu yapının yıkılması gerektiğini belirterek 20/12/2018 tarihinde Kâğıthâne Belediyesine (Belediye) müracaat etmiştir.

8. Belediyenin başvuruyu zımnen reddetmesi üzerine başvurucular, Belediyeye karşı işlemin iptali için davalar açmıştır. Başvurucular davalarında cami müştemilatına ruhsatsız şekilde ve evlerine yakın mesafede inşa edilen yapının durdurulması ve yıkılması gerekirken Belediyenin inşaata müdahale etmediğini ileri sürmüştür.

9. Davalı Belediye, açılan davalara karşı savunmasında başvurucuların taşınmazlarının cami alanına kısmen tecavüzlü olduğunu, cami avlusundaki inşaatın durdurulduğunu, inşaatı yapanlar hakkında suç duyurusunda bulunulduğunu ve yıkılması talep edilen yapının ruhsata tabi olmayan sundurma/pergole olduğunu belirtmiştir.

10. İstanbul İdare Mahkemelerince dava konusu işlemlerin iptaline karar verilmiştir. Kararların gerekçelerinde; Belediyenin savunmasından ve sunduğu belgelerden davaya konu edilen yapının niteliğinin ve imalatın ruhsata tabi bir yapı olup olmadığının tespit edilemediği, Belediyenin konuya ilişkin olarak inceleme ve araştırma yapmadığı belirtilmiştir. Belediyenin cami müştemilatına yapılan inşaat hakkında gerekli incelemeleri yaparak 775 sayılı Kanun kapsamında inşaatı yıktırması veya 3194 sayılı Kanun hükümlerine göre bir işlem yapması ya da eylemde bulunması gerektiği açıklanmıştır. Başvuruculara şikâyetlerini sonuçsuz bırakacak şekilde şikâyetlerin zımnen reddedilmesinin ve yapının yıktırılması hususunda işlem tesis edilmemesinin hukuka aykırı olduğu ifade edilmiştir.

11. Davalı Belediyenin kararlara karşı istinaf kanun yolu başvurularını inceleyen İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 5. İdari Dava Dairesi (Bölge İdare Mahkemesi) iptal kararlarını kaldırmış ve davaları kesin olmak üzere reddetmiştir. Bölge İdare Mahkemesi 775 sayılı Kanun'un 18. maddesine aykırılığın tespit edilmesi için ilk olarak inşaatın yapıldığı alanın devlete ait olup

olmadığının, ikinci olarak da yapının izinsiz yapılıp yapılmadığının belirlenmesi gerektiğine işaret etmiştir. Bu bağlamda üzerinde yapı inşa edilen taşınmazın mülkiyetinin Hazineye ait olduğunu ve imar planında cami kullanımına ayrıldığından üçüncü kişilerce izinsiz olarak inşa edilen yapılar hakkında 775 sayılı Kanun'un 18. maddesi uyarınca işlem tesis edilebileceğini açıklamıştır. Bununla birlikte başvuruculaların cami müştemilatı olarak nitelendirildiği yapının inşasında taşınmazı fiilen kullanan Kâğıthâne Müftülüğünün (Müftülük) izni olup olmadığının da incelenmesi gerektiğini belirtmiştir. Buna göre Müftülük tarafından gönderilen belgelerde uyuşmazlığa konu inşaatın mimari projesinin yine Müftülükçe onaylandığını, bu hâliyle taşınmaz üzerinde yer alan uyuşmazlık konusu inşaatın Müftülüğün izniyle yapıldığı anlaşıldığından dava konusu işlemde hukuka aykırılık bulunmadığını ifade etmiştir. Bölge İdare Mahkemesi bir kısım kararın gerekçesinde ise inşai faaliyetin 3194 sayılı Kanun kapsamında kalıp kalmadığının Belediye tarafından ayrıca incelenerek işlem tesis edilebileceğini eklemiştir. Nihai kararlar başvurucular vekiline 15/6/2020, 28/12/2020, 29/12/2020, 15/6/2020 ve 28/12/2020 tarihlerinde tebliğ edilmiştir. Başvurucular vekili 16/7/2020, 27/1/2021, 28/1/2021, 16/7/2020 ve 27/1/2021 tarihlerinde bireysel başvuruda bulunmuştur.

IV. İLGİLİ HUKUK

A. Ulusal Hukuk

12. 3194 sayılı Kanun'un "Tanımlar" başlıklı 5. maddesinin ilgili kısımları şöyledir:

" ... Yapı; karada ve suda, daimi veya muvakkat, resmi ve hususi yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesislerdir. ... İlgili idare; belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye, dışında valiliktir. ..."

13. 3194 sayılı Kanun'un "Yapı ruhsatiyesi" başlıklı 21. maddesinin ilgili kısmı şöyledir:

"Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden .... yapı ruhsatiyesi alınması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz. Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir. ..."

14. 3194 sayılı Kanun'un "Ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak başlanan yapılar" başlıklı 32. maddesinin olay tarihindeki ilgili kısmı şöyledir:

"Bu Kanun hükümlerine göre; ruhsat alınmadan yapıya başlandığı veya ruhsat ve eklerine veya ruhsat alınmadan yapılabilecek yapılarda projelerine ve ilgili mevzuatına aykırı yapı yapıldığı ilgili idarece tespiti, fenni mesulce tespiti ve ihbarı veya herhangi bir şekilde bu duruma muttali olunması üzerine, belediye veya valiliklerce o andaki inşaat durumu tespit edilir. Yapı mühürlenerek inşaat derhal durdurulur. ... Ruhsata aykırılık olan yapıda, bu aykırılığın giderilmiş olduğu veya ruhsat alındığı ve yapının bu ruhsata uygunluğu, inceleme sonunda anlaşılırsa,

mühür, belediye veya valilikçe kaldırılır ve inşaatın devamına izin verilir. Aksi takdirde, ruhsat iptal edilir, ruhsata aykırı veya ruhsatsız yapılan bina, belediye encümeni veya il idare kurulu kararını müteakip, belediye veya valilikçe yıktırılır ve masrafı yapı sahibinden tahsil edilir ..."

15. 775 sayılı Kanun'un "Kapsam ve tarif" başlıklı 2. maddesi şöyledir:

"Bu kanunda sözü geçen (Gecekondu) deyimi ile, imar ve yapı işlerini düzenliyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmıyan arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar kastedilmektedir."

16. 775 sayılı Kanun'un "Yeniden gecekondu yapımının önlenmesi" başlıklı 18. maddesi olay tarihinde şöyledir:

"Bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra, belediye sınırları içinde veya dışında, belediyelere, Hazineye, özel idarelere, katma bütçeli dairelere ait arazi ve arsalarda veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerde yapılacak, daimi veya geçici bütün izinsiz yapılar, inşa sırasında olsun veya iskan edilmiş bulunsun, hiçbir karar alınmasına lüzum kalmaksızın, belediye veya Devlet zabıtası tarafından derhal yıktırılır. Yıkım sırasında lüzum hasıl olduğunda, belediyeler ilgili mülkiye amirlerine başvurarak yardım istiyebilirler. Mülkiye amirleri, Devlet zabıtası ve imkanlarından faydalanmak suretiyle, izinsiz yapıların yıkım konusunda yükümlüdürler. Özel kişilere veya bu maddenin 1 inci fıkrasında sözü geçenler dışındaki tüzel kişilere ait arazi ve arsalar üzerinde yapılacak izinsiz yapılar hakkında, arsa sahiplerinin yazılı müracaatları üzerine ve mülkiyet durumlarını tevsik etmeleri şartiyle bu madde hükümleri, aksi halde genel hükümler ve 3194 sayılı İmar Kanunu hükümleri uygulanır."

B. Uluslararası Hukuk

17. Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'ne (Sözleşme) ek 1 No.lu Protokol'ün "Mülkiyetin korunması" başlıklı 1. maddesi şöyledir:

"Her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve yasada öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir. Yukarıdaki hükümler, devletlerin, mülkiyetin kamu yararına uygun olarak kullanılmasını düzenlemek veya vergilerin ya da başka katkıların veya para cezalarının ödenmesini sağlamak için gerekli gördükleri yasaları uygulama konusunda sahip oldukları hakka halel getirmez."

18. Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi (AİHM) her ne kadar Sözleşme'ye ek 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesinde açık olarak usule ilişkin güvencelerden söz edilmese de bu maddenin keyfî müdahalelerden korunmak amacıyla mülkiyet hakkına yapılan müdahalelerin kanun dışı, keyfî ya da makul olmayan şekilde uygulandığına ilişkin savunma ve itirazlarını sorumlu makamlar önünde etkin bir biçimde ortaya koyabilme olanağının tanınması güvencesini kapsadığını belirtmektedir. Bu değerlendirme ise uygulanan sürecin bütününe bakılarak yapılmalıdır (AİHM, B. No: 9118/80, 24/10/1986, § 55; B. No: 28856/95, 21/5/2002, § 45).

19. AİHM'e göre ayrıca usule ilişkin güvencelerin özel kişiler arasında ihtilaf oluşturan mülkiyet hakkı ile ilgili meseleler yanında taraflardan birinin devlet olması durumunda bu ilke daha kuvvetli uygulanma alanı bulur (AİHM, B. No: 22279/04, 7/7/2009, § 100). Bu bağlamda mülkiyet hakkının korunmasına dair usule ilişkin güvenceler kapsamında mahkeme kararlarının ilgili ve yeterli bir gerekçeye sahip olması gerektiğine değinilmiştir. AİHM'e göre bu zorunluluk davacının her iddiasına ayrıntılı cevap verilmesi anlamına gelmemekle birlikte en azından mülk sahibinin esasa ilişkin temel iddia ve itirazlarının yargılama makamlarınca yapılacak dikkatli ve özenli bir inceleme sonucunda karşılanması gerektiği vurgulanmıştır (AİHM, B. No: 34764/05 ve diğerleri, 1/2/2011, § 54).

V. İNCELEME VE GEREKÇE

20. Anayasa Mahkemesinin 3/12/2025 tarihinde yapmış olduğu toplantıda başvuru incelenip gereği düşünüldü:

A. Başvurucuların İddiaları ve Bakanlık Görüşü

21. Başvurucular; taşınmazlarına bir metreden daha yakın bir mesafede ruhsat alınmaksızın camiye eklenti yapılmasına rağmen Belediyenin harekete geçmediğini, bunun sonucunda kaçak yapının tamamlanarak kullanılmaya başlandığını ileri sürmüştür. Taşınmazlarına yakın mesafede ve çekme mesafesine uyulmadan inşa edilen ruhsatsız eklentinin taşınmazların ışık ve hava almasını engellediğini, yapılara ruhsat verme yetkisinin belediyelere ve yetki verilen idarelere ait buna karşılık Müftülüğün ise bu konuda herhangi bir yetkisinin olmadığını, dolayısıyla Bölge İdare Mahkemesinin projesi Müftülük tarafından onaylandığından yapının kaçak nitelikte olmadığına dair tespitinin hukuka aykırılık taşıdığını iddia etmiştir. Ayrıca dava süreci sonunda yargılama giderlerini ödemek zorunda kaldıklarını belirterek bu gerekçelerle mülkiyet hakkının ve adil yargılanma hakkının ihlal edildiğini ileri sürmüştür.

22. Bakanlık görüşünde iddiaların kanun yolu şikâyeti niteliğinde olduğu, mahkemelerin kararlarında ilgili ve yeterli gerekçeye yer verildiği belirtilmiş; yapılmakta olan ek inşaatın 3194 sayılı Kanun'un ilgili hükümlerine dayandığı ve cami alanı olarak belirlenen alanda gerekli izinler alınarak yapılmakta olan ek inşaatın başvuruculara şahsen aşırı bir külfet yüklemediği açıklanmıştır. Başvurucuların ihlal iddiaları konusunda değerlendirme yapılırken Anayasa ve ilgili mevzuat hükümleri, Anayasa Mahkemesi içtihadı ve olayın kendine özgü şartları gözönünde bulundurulması gerektiği ifade edilmiştir.

23. Başvurucular, Bakanlık görüşüne karşı çıkarak başvuru formundaki iddialarını yinelemiştir.

B. Değerlendirme

24. Anayasa'nın "Mülkiyet hakkı" başlıklı 35. maddesi şöyledir:

"Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz."

25. Anayasa Mahkemesi, olayların başvurucu tarafından yapılan hukuki nitelendirmesi ile bağlı olmayıp olay ve olguların hukuki tavsifini kendisi takdir eder. Başvurucuların taşınmazlarına komşu

parselde inşa edilen yapı hakkındaki şikâyetleri özü itibarıyla mülkiyet hakkını ilgilendirdiğinden başvuru mülkiyet hakkı kapsamında incelenmiştir.

1. Kabul Edilebilirlik Yönünden

26. Açıkça dayanaktan yoksun olmadığı ve kabul edilemezliğine karar verilmesini gerektirecek başka bir neden de bulunmadığı anlaşılan mülkiyet hakkının ihlal edildiğine ilişkin iddianın kabul edilebilir olduğuna karar verilmesi gerekir.

2. Esas Yönünden

27. Mülkiyet hakkının ihlal edildiğinden şikâyet eden bir kimse, önce böyle bir hakkının var olduğunu kanıtlamak zorundadır. Bu nedenle öncelikle başvurucunun Anayasa'nın 35. maddesi uyarınca korunmayı gerektiren mülkiyete ilişkin bir menfaate sahip olup olmadığı noktasındaki hukuki durumunun değerlendirilmesi gerekir (B. No: 2013/382, 16/4/2013, § 26; B. No: 2013/539, 16/5/2013, § 31). Somut olayda başvurucular adına tapuda kayıtlı olan taşınmazların mülk teşkil ettiği açıktır.

28. Anayasa'nın 35. maddesi, özü itibarıyla mülkiyet hakkına devlet tarafından yapılan müdahalelere karşı bireyi korumayı amaçlamakta ve bu kapsamda bazı pozitif yükümlülükleri de kapsamaktadır. Ancak hemen belirtmek gerekir ki bazı durumlarda devletin pozitif ve negatif yükümlülüklerinin birbirinden ayrılması da mümkün olamamaktadır. Üstelik devletin ister pozitif isterse de negatif yükümlülükleri söz konusu olsun, uygulanacak ilkeler de çoğunlukla önemli ölçüde benzeşmektedir ([GK], B. No: 2014/17196, 25/10/2018, § 70). Mevcut olayda başvurucuların mülklerinden yoksun bırakılmadığı ve mülklerin kullanımının kontrolü veya düzenlenmesine ilişkin de bir müdahalenin söz konusu olmadığı anlaşılmıştır. Dolayısıyla başvurunun Anayasa'nın 35. maddesinin birinci fıkrasında yer alan ve mülkten barışçıl yararlanma hakkını düzenleyen genel kural çerçevesinde incelenmesi gerekir. Mülkiyet hakkının etkili şekilde korunması bağlamında usule ilişkin güvencelerin sağlanması pozitif yükümlülüklerin bir gereği olarak ortaya çıkmaktadır. Bu bağlamda eldeki başvuru mülkiyet hakkına ilişkin devletin pozitif yükümlülükleri çerçevesinde incelenmelidir (benzer yöndeki değerlendirme için bkz. B. No: 2018/28925, 11/3/2021, §§ 31, 32).

29. Anayasa'nın 35. maddesinde bir temel hak olarak güvence altına alınan mülkiyet hakkının gerçekten ve etkili bir şekilde korunabilmesi yalnızca devletin müdahaleden kaçınmasına bağlı değildir. Anayasa'nın 5. ve 35. maddeleri uyarınca devletin mülkiyet hakkının korunmasına ilişkin pozitif yükümlülükleri de vardır. Bu pozitif yükümlülükler kimi durumlarda özel kişiler arasındaki uyuşmazlıklar da dâhil olmak üzere mülkiyet hakkının korunması için belirli tedbirlerin alınmasını gerektirir (B. No: 2013/7842, 17/2/2016, §§ 39-41; B. No: 2014/8649, 15/2/2017, § 44). Başvuruya konu olayda başvurucular, taşınmazlarına yakın bir mesafede ruhsatsız olarak inşa edildiğini iddia ettikleri yapının durdurulması ve yıkılması taleplerine rağmen Belediyenin hareketsiz kalmasından yakınmaktadır. Buna göre kamu makamları tarafından başvurucuların taşınmazlarına doğrudan bir müdahale olmadığı kabul edilmekle birlikte taşınmazlarına yakın bir mesafede ve gün ışığı ile hava almasını engelleyecek şekilde inşanın yapılması iddiası karşısında kamu makamlarının mülkiyet hakkının korunması için gerekli tedbirleri alıp almadığının incelenmesi gerekir.

30. Mülkiyet hakkının devlete tahmil ettiği pozitif yükümlülükler, devletin koruyucu ve düzeltici önlemler almasını gerektirebilmektedir. Koruyucu önlemler mülkiyete müdahale edilmesini önleyici; düzeltici önlemler ise müdahalenin etkilerini giderici, diğer bir ifadeyle telafi edici yasal, idari ve fiilî tedbirleri kapsamaktadır. Pozitif yükümlülükler mutlak olmayıp bunların ne tür koruyucu ve düzeltici edimleri kapsadığı ve bu edimlerin derecesi, her somut olayın kendi koşulları içinde belirlenebilir (B. No: 2014/8649, § 46). Somut olayda başvurucuların taşınmazlarına komşu parselde bulunan cami müştemilatına ruhsatsız olarak inşa edilen eklentinin yapımının durdurulması ve yıkılması talebiyle Belediyeye müracaat ettikleri görülmüştür. Belediyenin ise yapının ruhsatsız olduğuna ve kaçak yapı hakkında suç duyurusunda bulunulacağına dair tutanak dışında söz konusu müracaata karşı herhangi bir işlem tesis etmediği veya eylemde bulunmadığı anlaşılmıştır. Bu hâliyle dava konusu işlemlerin iptaline ilişkin mahkeme kararlarında belirtildiği üzere 775 sayılı Kanun ile 3194 sayılı Kanun'un yüklediği mülkiyet hakkının korunması bağlamında koruyucu tedbirlerin alınmasına yönelik olarak Belediyenin herhangi bir tutumu olmadığı kaydedilmelidir.

31. Belediyenin zımni ret işlemine karşı açılan davalar sonucunda ilk derece mahkemelerinin yapının niteliğinin belirlenmesi ve buna göre de ilgili mevzuat çerçevesinde Belediyenin bir işlem yapması veya eylemde bulunması gerektiğini belirttiği görülmüştür. Buna karşılık Bölge İdare Mahkemesi 775 sayılı Kanun uyarınca yıkım işleminin tesis edilebilmesi için bir yapının izinsiz yapılması gerektiğini açıklamış, şikâyete konu yapının ise Müftülük izniyle yapılması nedeniyle zımni ret işleminde hukuka aykırılık olmadığını belirtmiştir. Başvuruculara yapımının durdurulması ve yıkılmasını talep ettikleri yapının 775 sayılı Kanun kapsamında kalıp kalmadığını, bu bağlamda Hazineye ait ve imar planında cami alanı olarak ayrılmış bir taşınmaz üzerine inşa edildiği anlaşılan yapı için hangi kamu makamının izni gerektiğini belirleme yetkisi Anayasa Mahkemesine ait olmayacaktır. Bununla birlikte Bölge İdare Mahkemesinin değerlendirmesi başvuruculara mülkiyet haklarının korunmasında usule ilişkin güvenceleri sağlayıp sağlamadığı yönünden irdelenmelidir.

32. Mülkiyet hakkının usule ilişkin güvenceleri hem özel kişiler arasındaki mülkiyet uyuşmazlıklarında hem de taraflardan birinin kamu gücü olduğu durumlarda geçerlidir. Bu bağlamda mülkiyet hakkının korunmasının söz konusu olduğu durumlarda usule ilişkin güvencelerin somut olayda yerine getirildiğinden söz edilebilmesi için mahkemelerin kararlarında konu ile ilgili ve yeterli gerekçe bulunmalıdır. Ayrıca belirtmek gerekir ki bu zorunluluk davacının bütün iddialarına cevap verilmesi anlamına gelmemekle birlikte mülkiyet hakkını ilgilendiren, davanın sonucuna etkili esasa ilişkin temel iddia ve itirazlar yargılama makamlarınca özenli bir şekilde değerlendirilerek karşılanmalıdır (B. No: 2015/12563, 24/5/2018, § 53). Yapıların denetiminde yetkili olan Belediyeye yaptıkları müracaatları zımnen reddedilen başvuruculara yargısal makamlar önünde de komşu parselde inşa edilen yapının ruhsatsız olduğu ve taşınmazlarına çok yakın bir mesafede inşa edildiği iddiasını ileri sürdükleri kaydedilmelidir. Buna karşılık Bölge İdare Mahkemesinin uyuşmazlığa konu yapının 775 sayılı Kanun kapsamında Hazineye ait olup olmadığı ve yapı için izin bulunup bulunmadığı ile sınırlı bir değerlendirme yaptığı ancak yapının niteliği, izin verilen proje sınırları dâhilinde kalıp kalmadığı veya bu iznin

başvuruculara ait komşu taşınmazlara etkisi hakkında bir değerlendirme yapmadığı anlaşılmaktadır.

33. Koruma yükümlülüğünün kapsamının somut olayın öznel ve nesnel koşulları çerçevesinde belirlenmesi gerekmekle birlikte bunun devlete idare aygıtının insan ve mali kaynaklarıyla karşılamasına imkân bulunmayan birtakım ödevler yüklediği biçiminde anlaşılması mümkün değildir. Bu bağlamda koruma yükümlülüğü, kamunun insan ve mali kaynaklarından soyut bir biçimde her türlü müdahalenin önlenmesi gerektiği şeklinde yorumlanamaz (B. No: 2014/8649, § 47). İmar alanında denetim görev ve yetkileri olan Belediyenin ve idari makamların işlem ve eylemlerinin hukuka uygunluğunu denetleyen mahkemelerin alabileceği tedbirler ile başvuruculaların mülkiyet haklarının korunmasına ilişkin usuli güvencelerin sağlanabileceği belirtilmelidir.

34. Sonuç olarak başvuruculaların mülkiyet haklarının korunmasına ilişkin usule dair güvencelerden yoksun bırakıldıkları kabul edilmelidir. Bu durum da kamunun genel yararı ile başvuruculaların mülkiyet hakkının korunması arasında kurulması gereken adil dengenin başvurucular aleyhine bozulmasına, başvuruculara şahsi olarak aşırı ve olağan dışı bir külfet yüklenmesine neden olmuştur.

35. Açıklanan gerekçelerle Anayasa'nın 35. maddesinde güvence altına alınan mülkiyet hakkının ihlal edildiğine karar verilmesi gerekir.

36. Öte yandan başvuruculaların mülkiyet hakkının ihlal edildiği sonucuna varıldığından yargılama süreci sonunda yargılama giderlerini ödemek zorunda kaldıklarına ilişkin iddialarının incelenmesine gerek görülmemiştir.

VI. GİDERİM

37. Başvurucular; ihlalin tespiti, yeniden yargılama yapılması ile her biri için 50.000 TL manevi tazminat talebinde bulunmuştur.

38. Başvuruda tespit edilen anayasal hak ihlalinin sonuçlarının ortadan kaldırılması için yeniden yargılama yapılmasında hukuki yarar ve zorunluluk bulunmaktadır. Anayasa'nın 148. ve 153. maddeleri ile 30/3/2011 tarihli ve 6216 sayılı Anayasa Mahkemesinin Kuruluşu ve Yargılama Usulleri Hakkında Kanun'un 50. ve 66. maddeleri uyarınca ihlal kararının gönderildiği yargı mercilerinin yapması gereken iş, yeniden yargılama işlemlerini başlatıp Anayasa Mahkemesinin ihlal kararında belirtilen ilkelere ve gerekçelere uygun biçimde yürütülecek yargılama sonunda hak ihlalinin nedenlerini gidererek yeni bir karar vermektir (yeniden yargılama konusunda bkz. [GK], B. No: 2014/8875, 7/6/2018, §§ 54-60; [1. B.], B. No: 2016/12506, 7/11/2019, §§ 53-60, 66; [GK], B. No: 2020/32949, 21/1/2021, §§ 93-100).

39. Öte yandan hak ihlali kararından Anayasa Mahkemesinin davanın sonucuyla ilgili olarak bir tutum sergilediği sonucu çıkarılmamalıdır. Anayasa Mahkemesince verilen hak ihlali kararı uyuşmazlığın sonuçlarından bağımsız olup davanın kabulüne, reddine ya da beraate veya mahkûmiyete karar verilmesi gerektiği anlamına gelmemektedir. Kural olarak yargılamanın her aşamasında olduğu gibi ihlalin sonuçlarını gidermek üzere yeniden yapılacak yargılama sonunda

da delillerin dava ile ilişkisini kurma ve bunları değerlendirip sonuç çıkarma yetkisi ilgili mahkemelere aittir.

40. İhlalin niteliğine göre yeniden yargılama yapılmasının yeterli bir giderim sağlayacağı anlaşıldığından başvuruculara tazminat taleplerinin reddine karar verilmesi gerekir.

VII. HÜKÜM

Açıklanan gerekçelerle;

A. Başvuruların BİRLEŞTİRİLMESİNE,

B. Mülkiyet hakkının ihlal edildiğine ilişkin iddianın KABUL EDİLEBİLİR OLDUĞUNA,

C. Anayasa'nın 35. maddesinde güvence altına alınan mülkiyet hakkının İHLAL EDİLDİĞİNE,

D. Kararın bir örneğinin mülkiyet hakkının ihlalinin sonuçlarının ortadan kaldırılması için yeniden yargılama yapılmak üzere İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 5. İdari Dava Dairesine (E.2020/339, K.2020/613; E.2020/333, K.2020/625; E.2020/1051, K.2020/1559; E.2020/1050, K.2020/1557 ve E.2020/1470, K.2020/1555) iletilmek üzere İstanbul 12. İdare Mahkemesine (E.2019/846, K.2019/2035; E.2018/2160, K.2019/2288; E.2019/1180, K.2019/2289), İstanbul 4. İdare Mahkemesine (E.2019/1057, K.2019/2296), İstanbul 6. İdare Mahkemesine (E.2019/1066, K.2020/904) GÖNDERİLMESİNE,

E. Başvuruculara tazminat taleplerinin REDDİNE,

F. Harçtan oluşan yargılama giderlerinin (487,60 TL ve 446,90 TL tutarlarında) ilgili başvuruculara müştereken veya ayrı ayrı, 40.000 TL vekâlet ücretinin MÜŞTEREKEN ÖDENMESİNE,

G. Ödemelerin kararın tebliğini takiben başvuruculara Hazine ve Maliye Bakanlığına başvuru tarihinden itibaren dört ay içinde yapılmasına, ödemede gecikme olması hâlinde bu sürenin sona erdiği tarihten ödeme tarihine kadar geçen süre için yasal faiz UYGULANMASINA,

H. Kararın bir örneğinin Adalet Bakanlığına GÖNDERİLMESİNE 3/12/2025 tarihinde OYBİRLİĞİYLE karar verildi.