



EUROPEAN COURT OF HUMAN RIGHTS
COUR EUROPÉENNE DES DROITS DE L'HOMME

AVRUPA İNSAN HAKLARI MAHKEMESİ

İKİNCİ BÖLÜM

HASTAOĞLU/TÜRKİYE DAVASI

(Başvuru no. 29061/21)

KARAR

1 No.lu Protokol'ün 1. maddesi • Mülkiyet hakkına saygı • Başvuranın birçok arazisinin kıyı şeridinde yer almaları nedeniyle, bu taşınmazların kullanım, yararlanma ve tasarruf hakkına getirilen kısıtlamalar nedeniyle tazminat elde edememesi • Başvuranın maruz bırakıldığı özel ve aşırı yük

Yazı İşleri Müdürlüğü tarafından düzenlenmiştir. Mahkeme açısından bağlayıcı değildir.

STRAZBURG

7 Ekim 2025

İşbu karar, Sözleşme'nin 44 § 2 maddesinde belirtilen koşullar çerçevesinde kesinleşecektir. Bazı şekli düzeltmelere tabi tutulabilir.

Hastaoğlu/Türkiye davasında,

Başkan

Arnfinn Bårdsen,

Hâkimler

Saadet Yüksel,

Jovan Ilievski,

Oddný Mjöll Arnardóttir,

Gediminas Sagatys,

Stéphane Pisani,

Juha Lavapuro,

ve *Bölüm Yazı İşleri Müdür Yardımcısı* Dorothee von Arnim'in katılımıyla oluşturulan Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi (İkinci Bölüm), Daire halinde toplanarak,

Türkiye Cumhuriyeti aleyhine açılan davanın temelinde yer alan, Türk vatandaşı olan Yurdagül Hastaoğlu'nun ("başvuran") 27 Mayıs 2021 tarihinde, İnsan Hakları ve Temel Özgürlüklerin Korunmasına İlişkin Sözleşme'nin ("Sözleşme") 34. maddesi uyarınca yapmış olduğu başvuruyu (no. 29061/21),

Sözleşme'ye Ek 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesine ilişkin şikâyetin Türk Hükümetine ("Hükümet") bildirilmesine ve başvurunun geri kalanının kabul edilemez olduğuna dair kararı,

Hükümet görüşlerini dikkate alarak,

16 Eylül 2025 tarihinde kapalı oturumda gerçekleştirilen müzakerelerin ardından, söz konusu tarihte aşağıdaki kararı vermiştir:

GİRİŞ

1. Başvuru, başvuranın mülkiyet hakkının sahip olduğu birkaç arazinin kıyı şeridi olarak sınıflandırılması nedeniyle kısıtlanmasına ve bu sınıflandırmadan kaynaklanan zararların tazmin edilememesine ilişkindir.

OLAY VE OLGULAR

2. Başvuran, 1941 doğumlu olup, Sakarya’da ikamet etmektedir. Başvuran, Avukat B. Ataman Kuş tarafından temsil edilmiştir.

3. Hükümet, söz konusu dönemde kendi görevlisi olan, Adalet Bakanlığı İnsan Hakları Dairesi eski Başkanı Hacı Ali Açıkgül tarafından temsil edilmiştir.

4. Başvuran, 1967 yılında, Sakarya’da deniz kenarında bulunan bir parsel satın almıştır. Bu parsel, tapu kütüğünde “kumluk arazi” ibaresiyle başvuran adına kaydedilmiştir.

5. Başvuran, 1971 yılında, bu parsel bitişik konumda olan, her biri 300 m² alana sahip iki parsel daha satın almıştır. Bu iki parselin tapu devri de tapu kütüğüne kaydedilmiştir.

6. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, 1981 yılında Sakarya ili bölgesinde kıyı şeridi belirleme çalışmaları yürütmüştür. Bu çalışma neticesinde başvuranın arazilerinin kıyı şeridi içerisinde bulunduğu tespit edilmiştir.

7. Başvuran, 30 Ocak 2003 tarihinde, söz konusu arazilere yazlık ev inşa etmek için yapılaşma izni talep etmiştir.

8. Kocaeli Belediyesi, 11 Mart 2003 tarihinde, söz konusu arazilerin kıyı şeridinde yer aldığı, 3621 sayılı Kıyı Kanunu’nun 5 ve 6. maddeleri uyarınca bu tür arazilerin “Devletin hüküm ve tasarrufu altında” olduğu ve yapılaşmaya elverişli olmadığı hakkında ilgiliyi bilgilendirmiştir.

9. Başvuran, 14 Ekim 2010 tarihinde, Sakarya Valiliğine bir yazı göndererek, idarenin kıyı şeridinde bulunan taşınmazların özel şahıslara ait tapularını iptal etmek ve bunları Hazine mülkiyetine kaydetmek için yasal işlem başlattığını açıklamıştır. Başvuran kendisinin de bu arazilerden bazılarının sahibi olduğunu ve Kanun nedeniyle artık bu taşınmazları kullanamaması sebebiyle tazminat istediğini belirtmiştir.

10. Defterdarlık, başvurana yanıt olarak gönderdiği yazıda, Kıyı Kanunu uyarınca, kıyı şeridinde bulunan taşınmazların “Devletin hüküm ve tasarrufu

altında” olduğunu ve bunların ortak ve eşit bir şekilde kullanılması gerektiğini, bu tür taşınmazlara ilişkin özel tapuların iptal edilmesine ilişkin bir sorunun Anayasa Mahkemesine taşındığını (aşağıda 38-45. paragraflar); Milli Emlak Genel Müdürlüğünün, ilgili makamlara yeni iptal davaları açmamalarını ve Anayasa Mahkemesi önünde görülen davanın sonucunu beklemelerini talep ettiğini belirtmiştir. Defterdarlık, başvuranın tapu belgelerinin iptal edilmemiş olması sebebiyle, Anayasa Mahkemesinin gerekçeli kararının yayınlanması ve Genel Müdürlüğün bu bağlamda talimat vermesi öncesinde, başvuranın taşınmazlarıyla ilgili hiçbir işlem yapılamayacağını açıklamıştır.

11. Başvuran, 16 Şubat 2018 tarihinde yeniden öncekine benzer bir talep sunmuştur. İdare, 13 Nisan 2018 tarihinde, cevaben yazısında, kıyı şeridinde bulunan taşınmazların tapularının iptal edilmesine ve bu tapuların sahiplerine tazminat ödenmesine idareyi zorunlu kılan herhangi bir hüküm bulunmadığından, yasal veya idari bir düzenleme kabul edilene kadar herhangi bir yasal işlem başlatmayacağını belirtmiştir.

12. Başvuran, 24 Mayıs 2018 tarihinde yeniden yapılaşma izni talep etmiştir. Bu talep de, kıyı şeridinin yapılaşmaya uygun olmadığı gerekçesiyle reddedilmiştir.

13. Başvuran, 20 Haziran 2018 tarihinde, Defterdarlıktan, kıyı şeridinde bulunan taşınmazlarla ilgili kamulaştırma işlemi yapılmasını veya bu malların mülkiyeti karşılığında benzer değerde bir taşınmaz sunulmasını talep etmiştir.

14. Bu talebin reddedilmesinin ardından, başvuran Sakarya İdare Mahkemesi (“İdare Mahkemesi”) önünde dava başlatmıştır. Başvuran, özellikle taşınmazlarının ağır kısıtlamalara tabi tutulduğunu ve kamulaştırılma işlemi yapılmaksızın kamunun kullanımına açıldığını iddia etmiştir. Başvuran ayrıca, yaptığı tüm girişimlerin sonuçsuz kaldığını ve mülkiyet hakkı konusunda belirsizlik içinde olduğunu, bu durumun Sözleşme’ye aykırı olduğunu düşündüğünü belirtmiştir. Başvuran bu

bağlamda, *Sporrong ve Lönnroth/İsveç* kararından bir paragrafa atıfta bulunmuştur (23 Eylül 1982, A Serisi No. 52). Başvuran, ilk talebini 50.000 TRY ile sınırlandırarak, geri kalan kısmı için haklarını saklı tuttuğunu bildirmiştir.

15. İdare Mahkemesi öncelikle, mülkiyet hakkının Anayasa ile korunduğunu, bu hakka müdahale edilebilmesi için, müdahalenin söz konusu Anayasa’da sayılan amaçlardan birine hizmet etmesi, kanunla öngörülmüş olması, mülkiyet hakkının özüne zarar vermemesi, Anayasa’nın lafzına ve ruhuna uygun olması, demokratik bir toplumda gerekli olması ve orantılılık ilkesine uygun olması şartlarının arandığını hatırlatmıştır.

16. İdare Mahkemesi ardından, Anayasa’da, kıyı şeridinin “Devletin hüküm ve tasarrufu altında” olduğunu ve kullanımının kamu yararına göre düzenlenmesi gerektiğinin belirtildiğini tespit etmiş ve ayrıca Kıyı Kanunu’nda, kıyı şeridinin herkesin serbest ve eşit bir şekilde kullanımına açık olduğunu belirtildiğini eklemiştir.

17. İdare Mahkemesi, Yargıtay’ın, Hazinesin, kıyı şeridinde bulunan taşınmazların özel şahıslar tarafından sahip olunan tapularının iptal edilmesi için açtığı davaların, bu taşınmazların özel mülkiyet konusu olamayacağı gerekçesiyle kabul edilmesi gerektiğini; bununla birlikte, Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi içtihadına göre, bu tür bir mülkiyetten yoksun bırakmanın, taşınmazın değerine makul ölçüde uygun bir meblağ ödenmesi karşılığında olmazsa, Sözleşme’nin gerekliliklerine uygun olamayacağını; Mahkemenin ihlal tespitinin, meşru bir amaç bulunmaması veya bu tür bir müdahalenin yasa dışı olmasına değil, tazminat ödenmemesi nedeniyle 1 No.lu Protokol’ün 1. maddesinde öngörülen adil dengenin bozulmasına dayandığını onayladığını ve Strazburg Mahkemesi içtihatları dikkate alındığında, Yargıtay’ın, benzer mülkiyet hakkı iptallerinden mağdur olan kişilerin tazminat taleplerini kabul ettiğini gözlemlemiştir.

18. İdare Mahkemesi diğer taraftan, Kıyı Kanunu’nun 5. maddesinin iptal edilmesine ilişkin bir taleple ilgili olarak Anayasa Mahkemesi’nin 24 Eylül

2008 tarihli kararına (E.2008/26 K.2008/147) atıfta bulunmuştur. Yüksek Mahkeme, atıfta bulunulan kararda, bu hükmün Anayasa'ya uygun olduğunu değerlendirmiş ve bazı iç hukuk kararlarından, söz konusu hüküm uyarınca mülkiyet hakları iptal edilen iyi niyetli kişilerin, Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi içtihadına uygun olarak tazminat elde edebileceklerinin anlaşıldığını belirtmiştir (aşağıda 35-37. paragraflar).

19. İdare Mahkemesi, sırasıyla 18 Kasım 2009 (E.2009/4-383 K.2009/517) tarihli ve 16 Haziran 2010 (E.2010/4-349 – K.2010/318) tarihli iki kararda, Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun, bu tür tapu iptallerinden etkilenen kişilerin, Türk Medeni Kanunu'nun ("TMK") 1007. maddesi uyarınca hukuk ve ceza mahkemelerinde Hazine aleyhine dava açarak tazminat talep edebileceklerini onaylamıştır.

20. İdare Mahkemesine göre, bu unsurların tamamından, kıyı şeridinin Devlet'e ait olduğu ve hiçbir şekilde özel mülkiyet sayılamayacağı anlaşılmaktadır. Özel şahıslar adına düzenlenen tapu belgeleri, "yolsuz tescil" teşkil etmektedir. Ayrıca, kıyı şeridiyle ilgili özel bir mülkiyet hakkının iptal edilmesinin yasa dışı olmadığı, aksine hukuka aykırı bir durumu düzeltmeyi amaçladığı açıktır. İdare Mahkemesi son olarak, Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi ve Yargıtay içtihatlarına uygun şekilde, tapu belgeleri iptal edilen taşınmazların eski maliklerinin tazminat elde etme hakkı bulunduğunu hatırlatmıştır.

21. İdare Mahkemesi, başvuranın tapu belgelerinin iptal edilmediğini ve başvuranın, kamulaştırma talebinin idare tarafından reddedilmesinin ardından tazminat davası açtığını tespit ederek, tapu belgelerinin iptal olması durumunda ilgilinin zararının tazminat ödenmesi suretiyle telafi edileceğine şüphe bulunmadığı kanaatine varmıştır. Diğer taraftan İdare Mahkemesi, başvuranın iddia ettiği zararın idare tarafından öncesinde kamulaştırma yapılmaksızın gerçekleştirilen bir el atmadan (kamulaştırmasız el atma) veya "idari tasarrufla el atılmasından" kaynaklanmadığını, yasal ve anayasal

hükümler sebebiyle bu zararın meydana geldiğini kaydederek, davasının reddedilmesi gerektiği sonucuna varmıştır.

22. Başvuran karara karşı istinaf başvurusunda bulunmuştur. Başvuran, idarenin, taşınmazlarını kullanmasını engelleyerek ona özellikle ağır kısıtlamalar getirdiği kanısına varmıştır. Başvuran ayrıca, söz konusu idarenin tapu belgelerini iptal etmeyi reddederek, kendisine tazminat ödenmesini de engellediğini ve dolayısıyla kendisini belirsiz bir duruma soktuğunu iddia etmiştir. Başvuran, İdare Mahkemesini bu hususları hiçbir şekilde dikkate almamakla suçlamıştır.

23. Başvuran diğer taraftan, Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinin daha önce benzer durumlarla ilgili kararlar verdiğini ileri sürmüş ve bu bağlamda *Hakan Arı /Türkiye* (no. 13331/07, 11 Ocak 2011) kararına atıfta bulunarak, bu kararın bazı paragraflarını dayanak göstermiştir. Başvuran son olarak, somut olaydaki bu durumun, iç hukuk uyarınca bir “hukuki el atma” teşkil ettiği kanaatine varmıştır (aşağıda 50. paragraf).

24. Başvurana göre, 1 No.lu Protokol’ün 1. maddesiyle öngörülen gerekli adil denge kurulamamıştır.

25. İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi, 11 Mart 2020 tarihinde, başvuranın bu karara karşı istinaf başvurusunu reddetmiştir.

26. Başvuran, 21 Nisan 2020 tarihinde Anayasa Mahkemesine bireysel başvuruda bulunmuştur. Başvuran, taşınmazlarına getirilen kısıtlamalar ve bu kısıtlamalar nedeniyle taşınmazlarından yararlanamaması ve tazminat elde edememesi nedeniyle, mülkiyet hakkının ihlal edildiğini iddia etmiştir. Başvuran ayrıca, adil yargılanma hakkının ihlal edildiğini iddia etmiştir.

27. Anayasa Mahkemesinin iki hâkimden oluşan bir komitesi, 15 Aralık 2020 tarihinde, başvurunun kabul edilemez olduğuna karar vermiştir. Anayasa Mahkemesi kararında, mülkiyet hakkına ilişkin şikâyetle ilgili olarak, kendisine sunulan bilgileri dikkate alarak ve ileri sürülen iddiaları incelemekle yetkili olduğu ölçüde, herhangi bir müdahale görmediğini veya

söz konusu müdahalenin bir ihlal teşkil etmediğini belirten standart bir ifade kullanmıştır.

İLGİLİ HUKUKİ ÇERÇEVE VE İÇ HUKUK UYGULAMASI

I. KIYI ŞERİDİNDE YER ALAN TAŞINMAZLARIN MÜLKİYETİ

28. Anayasa'nın 43. maddesi uyarınca, "Kıyılar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır."

29. 4 Nisan 1990 tarihli 3621 Sayılı Kanun'un 5. maddesinin 2. fıkrası, aşağıdaki gibidir:

"Kıyılar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Kıyılar, herkesin eşit ve serbest olarak yararlanmasına açıktır. "

30. Aynı Kanun'un 6. maddesinin 1. satırında, kıyı şeridinin serbest ve eşit kullanım ilkesi ve kıyı şeridinde her türlü inşaat ve duvar yapımının yasaklandığı hatırlatılmaktadır.

31. TMK'nın 715. maddesinin 1. fıkrasında, sahipsiz yerler ile yararı kamuya ait malların, Devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu bildirilmektedir.

II. KIYI ŞERİDİNDE BULUNAN TAŞINMAZLARIN TAPU BELGELERİNİN İPTALİNE İLİŞKİN TAZMİNAT

32. Türk Medeni Kanunu'nun 1007. maddesi, tapu sicilinin tutulmasında yapılan hatalardan doğan bütün zararlardan, ilke olarak Devletin sorumlu olduğuna hükmetmektedir.

33. Mahkeme tarafından, kıyı şeridinde bulunan taşınmazlarla ilgili olan ve bu tür taşınmazların özel mülkiyet konusu olamayacağı gerekçesiyle tapu belgelerinin iptaline ilişkin davalarda verilen ihlal kararlarının ardından (örneğin bk. *N.A. ve diğerleri/Türkiye*, no. 37451/97, AİHM 2005-X), Yargıtay, yukarıda belirtilen 1007. maddenin, artık tapu kütüğüne usulüne

uygun şekilde kaydedilmiş olan tapu belgeleri iptal edilen kişilere tazminat ödenmesini gerektirdiği kanaatine vararak, içtihadını değiştirmiştir.

34. Bu içtihat, *Muharrem Güneş ve diğerleri/Türkiye* (no. 23060/08, §§ 32-38, 24 Kasım 2020) kararında detaylı açıklanmaktadır.

III. ANAYASA MAHKEMESİNİN KIYI ŞERİDİNE İLİŞKİN İÇTİHADI

A. 24 Eylül 2008 Tarihli Karar (E.2008/26 K.2008/147)

35. Anayasa Mahkemesi, Kıyı Kanunu'nun 5. maddesinin 1. fıkrasının Anayasa'ya uygunluğu ile ilgili bir ön sorun incelemesi kapsamında, bu hükmün ve TMK'nın 715. maddesinin 1. fıkrasının, kıyı şeridinin özel mülkiyet konusu olmasını yasakladığını ve bu bakımdan Anayasa'nın 43. maddesini tekrarladığını tespit etmiştir.

36. Anayasa Mahkemesi ayrıca, söz konusu hükmün, tapu belgelerinin iptalini haklı gösterdiği ve bu nedenle, hem Anayasa hem de Sözleşme tarafından güvence altına alınan mülkiyet hakkına zarar verebileceği gerekçesiyle, inceleme talebinin, bir mahkeme tarafından sunulduğunu kaydetmiştir.

37. Anayasa Mahkemesi, incelemesi için kendisine sunulan hükmün uygulanmasıyla ilgili olarak ortaya çıkan sorunun, Türk mahkemelerinin, Mahkeme kararlarını dikkate alarak, ilgili menfaatler arasında adil bir denge sağlamak amacıyla, tapu belgesi iptal edilen mağdurlara tazminat ödenmesine karar vermesiyle çözüldüğü kanaatine varmıştır.

B. 12 Mayıs 2011 Tarihli Karar (E. 2009/31 K.2011/77)

38. Anayasa Mahkemesi ayrıca, 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 12. maddesine eklenen ve idarenin, 10 yıllık sürenin geçmesinden sonra tapu belgesinin iptali için dava açmasına engel teşkil eden bir cümlenin Anayasa'ya uygunluğu hakkında karar vermiştir.

39. Kadastro Kanunu'nun 12. maddesi gereğince, kadastro çalışmaları sonucunda yapılan tespitler, otuz gün süresince alenen ilan edilir. Bu süre boyunca söz konusu tespitlere itiraz edilmemesi durumunda, kadastro tutanakları kesinleşir ve üç ay içerisinde tapu kütüklerine kaydedilir.

40. Aynı metnin 3. fıkrasında “[Bu tutanaklarda] belirtilen haklara, sınırlandırma ve tespitlere ait tutanakların kesinleştiği tarihten itibaren on yıl geçtikten sonra, kadastrodan önceki hukuki sebeplere dayanarak itiraz olunamaz ve dava açılmaz.” hükmü yer almaktadır.

41. İhtilaf konusu cümlede, bu sürenin, ilgili taşınmazın niteliği ve talep edenin sıfatı ne olursa olsun, devlet veya kamu kurumu olması durumu da dâhil olmak üzere, uygulanması gerektiği belirtilmiştir.

42. Anayasa Mahkemesi, kanun koyucunun, bu cümleyi 12. maddeye ekleyerek, tapu kayıtlarına olan güven ilkesini güçlendirmeyi ve Sözleşme'ye aykırı durumların ortaya çıkmasını önlemeyi amaçladığını tespit etmiştir.

43. Bununla birlikte Anayasa Mahkemesi, kıyı şeridinin, Anayasa'nın 43. maddesi uyarınca, özel mülkiyet konusu edilemeyeceğini hatırlatarak, kıyı şeridinde bulunan taşınmazlara ilişkin mülkiyet haklarının belirli bir sürenin geçmesinden sonra itiraz edilemez hale gelmesine izin veren, ihtilaf konusu hükmün, kıyı şeridinin özel mülkiyete geçmesine izin verdiği ve bu nedenle söz konusu anayasal normu ihlal ettiği kanaatine varmıştır. Sonuç olarak Anayasa Mahkemesine göre, bu hüküm Anayasa'ya uygun değildir ve iptal edilmelidir.

44. Anayasa Mahkemesi diğer taraftan, Mahkeme içtihadına göre, kıyı şeridiyle ilgili tapu belgelerinin iptal edilmesinin, tazminat ödenmemesi halinde adil dengeyi bozduğunu gözlemlemiştir.

45. Anayasa Mahkemesi, kanun koyucunun, tapu belgesinin iptal edilmesinin meşru müdahale niteliğini dikkate alan ve aynı zamanda kamu yararı ile ilgili yükün tamamını bireye yüklemeyen bir çözüm bulmakla yükümlü olduğu sonucuna varmıştır.

C. 15 Aralık 2021 tarihli Abdullah Tantaş ve diğerleri kararı (no. 2018/2739)

46. Anayasa Mahkemesi Genel Kurulunun 15 Aralık 2021 tarihinde verdiği *Abdullah Tantaş ve diğerleri* kararı, başvuruların, taşınmazlarının kıyı şeridi olarak sınıflandırılması ve idare mahkemeleri tarafından tazminat taleplerinin reddedilmesi nedeniyle mülkiyet haklarının kısıtlandığından şikâyetçi olduğu bir davayla ilgilidir.

47. Anayasa Mahkemesi, Yargıtay içtihadına göre, kıyı şeridinde bulunan taşınmazın tapu belgesinin iptal edilmesi durumunda Türk Medeni Kanunu’nun 1007. maddesi uyarınca, tazminat ödenmesi mümkün olsa da, kendi incelemesine sunulan davada başvurucuların, tapuları iptal edilmediği için tazminat alamadıklarını tespit etmiştir. Anayasa Mahkemesi ayrıca, “yasal edinme hakkı” kavramına dayanarak, tapu belgelerinin iptal edilmesi için dava açmayan idarenin pasifliğini şikâyet etmek için başvurucuların başlattıkları davanın da reddedildiğini tespit etmiştir. Hâlbuki söz konusu kısıtlamalar, ilgili kişilerin taşınmazlarını normal şekilde kullanmalarına, bunlardan yararlanmalarına ve tasarruf etmelerine engel olacak nitelikteydi ve tapu kütüğüne kayıtlı tapu belgesi, kırk bir yıldır artık resmi bir değere sahip değildi.

48. Anayasa Mahkemesine göre, bu gibi durumlarda, resmi bir tapu belgesinin varlığı, tazminat alınmasına engel teşkil etmese de, bu durumda tazminat alınması, idarenin takdirine bırakılmıştı.

49. Anayasa Mahkemesi, bir taraftan, fiilen ve hukuki olarak mülkiyet hakkının kullanımını engelleyen kısıtlamaların niteliğini ve diğer taraftan, tazminat elde edilmesinin imkânsızlığını dikkate alarak, mülkiyete saygı hakkının ihlal edildiği kanaatine varmıştır.

IV. HUKUKİ EL ATMA KAVRAMI

50. Hukuki el atma kavramı, şehir planlama ve imar hukuku kapsamında kullanılır ve şehir planında kamu yararına kullanılacak yapılar veya tesisler için ayrılmış bir taşınmazın belirli bir süre boyunca kamulaştırılmamasına ilişkin durumları ifade eder. Böyle bir durumda, idare taşınmazı fiziksel olarak ele geçirmemiş olsa bile, yönetmelik ve imar planı ile taşınmazın sahibinin haklarına getirilen kısıtlamaların, idarenin mülkiyeti ele geçirmesiyle eşdeğer sonuçlar doğurduğu ve bu nedenle taşınmaz sahibine tazminat ödenmesi gerektiği kabul edilir.

HUKUKİ DEĞERLENDİRME

I. SÖZLEŞME'YE EK 1 NO.LU PROTOKOLÜN 1. MADDESİNİN İHLAL EDİLDİĞİ İDDİASI HAKKINDA

51. Başvuran, mülkiyete saygı hakkının ihlal edilmesinden şikâyet etmektedir. Başvuran, Sözleşme'ye Ek 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesini ileri sürmektedir, bu hüküm aşağıdaki gibidir:

“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 hâlel getirmez.”

A. Kabul Edilebilirlik Hakkında

52. Hükümet, iç hukuk yollarının tüketilmediği gerekçesiyle iki kabul edilemezlik itirazı ileri sürmektedir.

53. Hükümet, Yargıtay'ın, kıyı şeridinde bulunan ve bu nedenle özel mülkiyet konusu olamayacak bir gayrimenkulün tapu belgesi, yetkili makamlar lehine iptal edilen herhangi bir kişinin, Türk Medeni Kanunu'nun 1007. maddesi uyarınca Hazine'ye karşı dava açmasına ve söz konusu gayrimenkulün değerine karşılık gelen bir meblağda tazminat almasına olanak tanıyan bir içtihat geliştirdiğini açıklamaktadır (bk. 33 ve 34. paragraflar).

54. Hükümet, başvuran gibi, henüz iptal edilmemiş tapu belgelerine sahip kişilerin bu yolu kullanarak tazminat talep etmelerini yasaklayan herhangi bir hüküm bulunmadığını belirtmektedir.

55. Hükümet, davacıların, ilgili kişi gibi, taşınmazlarının “hukuki el atmaya” maruz kaldığını şikâyet ettikleri davalarda, idare mahkemelerinin, ilgili kişilerin Türk Medeni Kanunu'nun 1007. maddesi uyarınca hukuk mahkemeleri önünde dava açmaları gerektiği gerekçesiyle başvurularını reddettiğini ileri sürmüştür.

56. Başvuranın bu hukuk yoluna başvurmaması sebebiyle, Hükümet, Mahkemeyi başvurunun kabul edilemez olduğu sonucuna varmaya davet etmektedir.

57. İlgili, Hükümetin kabul edilemezlik itirazına, kendisine verilen süre içerisinde yanıt vermemiştir.

58. Mahkeme, ulusal bir mahkemenin, bir başvuruyu kabul edilemez bulmasına rağmen şikâyetin esası hakkında inceleme yapmış olması durumunda, Sözleşme'nin 35. maddesinin 1. fıkrasında öngörülen iç hukuk yollarının tüketilmesi şartını yerine getirilmiş sayıldığını hatırlatmaktadır (*Voggenreiter/Almanya* (k.k.), no. 47169/99, 28 Kasım 2002).

59. Mahkeme, Anayasa Mahkemesi'nin başvuranın şikâyetinin kabul edilemez olduğu sonucuna varırken, tüm kabul edilemezlik kriterlerini kapsayan standart bir formül kullandığını tespit etmektedir. Öte yandan bu formül Mahkemenin kendi kullandığı formüle benzerdir (*Mika/Yunanistan*, no. 10347/10, § 43, 19 Aralık 2013, *Bremner/Türkiye*, no. 37428/06, § 91, 13

Ekim 2015, *Basa/Türkiye*, no. 18740/05 ve 19507/05, § 115, 15 Ocak 2019 ve *Sorbalo/Moldova Cumhuriyeti* (k.k.), no. 1210/10, § 64, 31 Ocak 2023).

60. Sonuç olarak, Yüksek Mahkemenin söz konusu şikâyeti esastan incelediği ileri sürülemez.

61. Bu nedenle, sadece Anayasa Mahkemesinin başvuru hukuk yollarının tüketilmemesi nedeniyle reddetmemiş olması, Mahkemenin Hükümet'in itirazını incelemesine ve gerekirse bu gerekçeyle başvuru reddetmesine engel teşkil etmez (aksi yönde bir karar için (*a contrario*) bk. *D.H. ve diğerleri/Çek Cumhuriyeti* [BD], no. 57325/00, §§ 28 ve 118, AİHM 2007-IV; bu davada Çek Cumhuriyeti Anayasa Mahkemesi, şikâyetlerin esasına ilişkin incelemeye geçmeden ve bu şikâyetlerin kabul edilemezlik gerekçelerini açıklamadan önce, başvuruların yerleştirilmelerine ilişkin kararlara itiraz etmediklerini açıkça belirtmiştir).

62. Mahkeme, başvuranın “hukuki el atma” kavramına dayanarak, mallarına uygulanan kısıtlamalardan kaynaklanan zararın tazmini için idare mahkemelerine başvurduğunu tespit etmektedir. Hâlbuki bir başvuran, etkili olabilecek birden fazla hukuk yolu varsa, bunlardan sadece birini kullanmakla yükümlüdür (*Aquilina/Malta* [BD], no. 25642/94, § 39, AİHM 1999-III). Bu nedenle, aynı amaca, yani tazminat elde etmeye yönelik bir davayı hukuk mahkemelerine götürmediği için başvuranı suçlamak mümkün değildir (*Kozacıoğlu/Türkiye* [BD], no. 2334/03, § 40, 19 Şubat 2009, *Micallef/Malta* [BD], no. 17056/06, § 58, AİHM 2009 ve *Nicolae Virgiliu Tănase/Romanya* [BD], no. 41720/13, § 177, 25 Haziran 2019).

63. Ayrıca Mahkeme, iç hukuk yollarının tüketilmediğini ileri süren Hükümetin, başvuranın hem etkili hem de mevcut olan bir hukuk yolunu kullanmadığını ispatlamakla yükümlü olduğunu hatırlatmaktadır (*Molla Sali/Yunanistan* [BD], no. 20452/14, § 89, 19 Aralık 2018 ve *Mocanu ve diğerleri/Romanya* [BD], no. 10865/09 ve diğer 2 başvuru, § 225, AİHM 2014 (özetler)).

64. Bu bağlamda Mahkeme, Hükümetin, Mahkemeye, hukuk mahkemelerinin Türk Medeni Kanunu'nun 1007. maddesi uyarınca tazminat ödenmesine karar verdiği birçok örnek dava sunduğunu kaydetmektedir. Bununla birlikte Mahkeme, bu davaların, münhasıran davacının tapu belgesinin iptal edildiği durumlarla ilgili olduğunu, ancak mevcut davada durumun böyle olmadığını, zira başvuranın, idarenin tapu belgesini iptal etmeyi reddetmesinden şikâyetçi olduğunu tespit etmektedir.

65. Ayrıca, Hükümetin ileri sürdüğünün aksine, idare mahkemeleri, TMK'nın 1007. maddesine dayandırılmış bir talebin, başvuranın taşınmazlarına getirilen kısıtlamalar nedeniyle tazminat almasına imkân vereceğini belirtmemiş, ancak başvuranın tapularının yetkili makamlar lehine iptal edilmesi halinde tazminat alabileceğini belirtmiştir (bk. yukarıda 21. paragraf).

66. Dolayısıyla başvuranın, TMK'nın 1007. maddesine dayanan bir hukuk yoluna başvurmuş olması dışında, bu hukuk yolunun ilgilinin şikâyetini gidermeye elverişli olduğuna dair hiçbir gösterge bulunmamaktadır.

67. Sonuç olarak Hükümetin itirazının reddedilmesi gerekmektedir.

68. Mahkeme, başvurunun açıkça dayanaktan yoksun olmadığını ve Sözleşme'nin 35. maddesinde öngörülen başka bir gerekçeyle kabul edilemez olmadığını tespit ederek, başvurunun kabul edilebilir olduğuna karar vermektedir.

B. Esas Hakkında

1. Tarafların İddiaları

69. Başvuran, taşınmazlarını etkileyen kısıtlamalardan, yetkilileri söz konusu taşınmazları tazminat karşılığında kamulaştırma işlemi yapmaya zorlayamamasından ve bu malların akıbeti konusunda içinde bulunduğu belirsizlik durumundan şikâyetçidir.

70. Hükümet, başvuranın iddialarını kabul etmemektedir.

71. Hükümet, müdahalenin kanunla öngörüldüğü ve meşru bir amaç izlediği kanaatindedir. Hükümet ayrıca, söz konusu müdahalenin, kendisine göre başvuranın tazminat elde etme imkânının bulunması sebebiyle, adil denge sağladığını ileri sürmektedir.

2. Mahkemenin Değerlendirmesi

a) Uygulanabilir Norm

72. Sözleşme'ye Ek 1 No.lu Protokolün 1. maddesi, üç farklı hukuk kuralını içermektedir: Birinci fıkranın birinci cümlesinde belirtilen ve genel bir niteliğe sahip olan ilk kural, mülkiyete saygı ilkesini açıklamaktadır; aynı fıkranın ikinci cümlesinde yer alan ikinci kural, mülkiyetten yoksun bırakmayla ilgilidir ve bu hususu bazı koşullara tabi tutmaktadır; ikinci fıkrada kaydedilen üçüncü kural ise, Devletlere, diğerlerinin yanı sıra, taşınmazların kullanımını genel menfaate uygun olarak düzenleme yetkisi tanımaktadır. Mülkiyete saygı hakkına yönelik müdahaleye ilişkin belirli örneklerle ilgili olan ikinci ve üçüncü kurallar, birinci kuralda yer alan ilke ışığında yorumlanmalıdır (diğer kararlar arasında bk. *Ališić ve diğerleri/Bosna Hersek, Hırvatistan, Sırbistan, Slovenya ve Eski Yugoslav Makedonya Cumhuriyeti* [BD], no. 60642/08, § 98, AİHM 2014).

73. Mahkeme, başvuranın tapu belgeleri resmi olarak iptal edilmese de, ilgili kişi tarafından şikâyet edilen ihtilaf konusu kısıtlamaların, söz konusu taşınmazların kullanılabilirliğinde önemli bir azalmaya neden olduğunu tespit etmektedir. Mahkeme ayrıca, söz konusu kısıtlamaların, ilgili arsaların “Devletin hüküm ve tasarrufu altında” olduğu ve özel mülkiyet konusu olamayacağına dair yasal ve anayasal hükümlere dayandırıldığını hatırlatmaktadır.

74. Dolayısıyla Mahkeme, müdahalenin genel norm alanında incelenmesi gerektiği kanaatindedir (*Scordino/İtalya* (no. 2), no. 36815/97, § 73, 15 Temmuz 2004).

b) Sözleşme'ye Ek 1 No.lu Protokol'ün 1. Maddesinin Gözlemi

75. Mahkeme bir kişinin mülkiyet hakkının ihlalinin, 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesine uygun olabilmesi için, yasaya uygunluk ilkesine riayet etmesi ve meşru bir kamu yararına (veya genel menfaate) hizmet etmesi gerektiğini hatırlatmaktadır (*Bélané Nagy/Macaristan* [BD], no. 53080/13, §§ 112 ve 113, 13 Aralık 2016). Müdahalenin, toplumun genel menfaatinin gerekleri ile kişilerin temel haklarının korunmasına ilişkin gereklilikler arasında adil bir denge kurması gerekmektedir. İlgili kişinin “özel ve aşırı bir yüke” katlanmak zorunda kalması durumunda, bu denge bozulmaktadır (*Alpaslan/Türkiye*, no. 2832/21, § 60, 4 Haziran 2024).

76. Mahkeme, somut olayda taraflar arasında, ilk iki koşul konusunda herhangi bir ihtilaf bulunmadığını gözlemlemektedir. Dolayısıyla söz konusu müdahalenin somut olaydaki çatışan menfaatler arasında adil bir denge gözetip gözetmediği tespit edilmelidir.

77. Mahkeme öncelikle, başvuranın itirazını karara bağladıktan bir yıl sonra, Anayasa Mahkemesinin, ilgili davada ortaya çıkan hukuki meseleye benzer bir meseleyi ele alan bir davada, genel kurulda verdiği bir kararla içtihat değişikliğine gittiğini tespit etmektedir (bk. yukarıda 46-49. paragraflar). Anayasa Mahkemesi söz konusu davada, başvuranın, kıyı şeridinde bulunan taşınmazına getirilen kısıtlamalardan kaynaklanan zarar karşılığında tazminat alamamasının, aşırı bir yük oluşturduğu ve ilgili kişinin mülkiyet hakkını ihlal ettiği sonucuna varmıştır.

78. Ulusal makamlar, Sözleşme'nin 53. maddesi uyarınca, Sözleşme'nin sağladığı asgari koruma standardının ötesine geçme konusunda serbest olsalar da, Mahkeme, Anayasa Mahkemesinin mülkiyet hakkının korunmasını güçlendirmek için içtihadını değiştirmiş olmasının, daha önce

başvuran kişiye karşı benimsediği yaklaşımın Sözleşme'ye aykırı olduğu anlamına gelmediği kanaatine varmaktadır.

79. Mahkeme daha önce geçmişte, başvuranların, kıyı şeridinde bulunan veya orman niteliğinde olan taşınmazlarının tapu belgelerinin, söz konusu taşınmazların iç hukuk uyarınca özel mülkiyet konusu olamayacağı gerekçesiyle iptal edildiği davaları incelemiştir. Mahkeme bu davalarda, tazminat ödenmemesinin, gerekli olan adil dengeyi bozduğu ve ilgili kişilerin mülkiyet hakkının ihlaline yol açtığı kanaatine varmıştır (bk. yukarıda anılan *N.A. ve diğerleri/Türkiye, Tacı ve Eroğlu/Türkiye*, no. 18367/04, 10 Mayıs 2007 ve *Turgut ve diğerleri/Türkiye*, no. 1411/03, 8 Temmuz 2008).

80. Mahkeme, Türk hukukunun bu tür durumlarda mal sahiplerine tazminat ödenmesini mümkün kılacak şekilde değiştiğini kaydetmektedir (bk. yukarıda 33 ve 37. paragraflar).

81. Bununla birlikte mevcut davada, başvuranın tapu belgeleri iptal edilmemiştir ve ilgili kişinin şikâyeti, taşınmazları kullanma imkânının büyük ölçüde azalmasına rağmen tazminat alamamasının nedeni olan iptal kararı eksikliğinden kaynaklanmaktadır.

82. Burada karar verilmesi gereken konu, başvuranın mülkiyet hakkına getirilen kısıtlamaların, söz konusu menfaatler arasında adil bir denge sağlanması için tazminat ödenmesini gerektirecek ölçüde geniş kapsamlı veya yoğun olup olmadığıdır.

83. Bu noktada Mahkeme, başvuranların taşınmazlarının arkeolojik alan olarak sınıflandırılması nedeniyle, tazminat ödenmeden yapılaşma yasağı getirildiği davalarda, mülkiyet hakkının ihlal edilmediğine karar verdiğini hatırlatmaktadır. Mahkeme bu kararı verirken, başvuranların, sınıflandırma sonrasında arazilerinin kullanımını değiştirmek zorunda kalmadıkları ve sınıflandırma öncesinde inşaat yapma niyetlerini belirtmedikleri, oysa bunu yapabilecek durumda oldukları hususuna dayanmıştır (örneğin bk. *Longobardi ve diğerleri/İtalya* (k.k.), no. 7670/03, 26 Haziran 2007 ve *Sinan Yıldız ve diğerleri/Türkiye*, no. 37959/04, 12 Ocak 2010).

84. Fransız kıyı şeridinde bulunan bir taşınmazın doğal ve inşaat yapılamaz alan olarak sınıflandırılmasıyla ilgili bir davada da benzer bir yaklaşım benimsemiştir (*Malfatto ve Mieille/Fransa*, no. 40886/06 ve 51946/07, 6 Ekim 2016).

85. Buna karşın, başvuruların taşınmazlarının, kamu yararına kullanım için ayrılmış olan bir imar planı uyarınca gelecekte kamulaştırılmak üzere inşaat yapılamaz olarak sınıflandırıldığı davalarda (bk. yukarıda anılan *Scordino/İtalya* (no. 2) ve *Hakan Arı/Türkiye*, no. 13331/07, 11 Ocak 2011), Mahkeme, uzun bir süre boyunca kamulaştırma yapılmaması sonucunda, başvuruların mülklerinin akıbeti konusunda tam bir belirsizlik içinde kalmış olmaları sebebiyle, mülkiyete saygı hakkının ihlal edildiği sonucuna varmıştır.

86. Mahkeme, mevcut davanın, doğal alan veya arkeolojik öneme sahip alan olarak sınıflandırılan alanlarla ilgili davalara değil, kentsel planlamada ayrılmış alanlarla ilgili davalara daha yakın olduğu kanaatindedir.

87. Nitekim kamulaştırılması gereken bir taşınmazın kamulaştırılmamasının, mal sahibi için uzun süreli bir belirsizlik yarattığı davalarda olduğu gibi, aynı şekilde bu davada da başvuranın tapu belgeleri yetkili makamlar lehine iptal edilecekti ve bu durumda da onu belirsizlik içinde bırakıyordu.

88. Ayrıca başvuranın taşınmazları için yapılan kıyı şeridinde bulunan arazi sınıflandırması, yalnızca bu arazilerin yapılaşmaya elverişsiz hale gelmesi sonucunu doğurmamıştır.

89. Başvuranın tapu belgesinin resmi olarak iptal edilmediği ve yetkili makamlara devredilmediği doğrudur. Yine de, bu tür taşınmazların “Devletin hüküm ve tasarrufu altında” olduğu ve nihai olarak özel mülkiyet konusu olamayacağına dair anayasal ve yasal hükümler göz önüne alındığında, ihtilaf konusu sınıflandırma, başvuranın mülkiyet hakkına genellikle bağlı olan ayrıcalıklardan yoksun bırakılması sonucunu doğurmuştur. Bu bağlamda Mahkeme, Anayasa Mahkemesinin, *Abdullah Tantaş* kararından, böyle bir

sınıflandırmanın, taşınmaz malikinin taşınmazı normal şekilde kullanma, bundan yararlanma ve tasarruf etme imkânını ortadan kaldırdığı hususunun anlaşıldığını kaydetmektedir (bk. yukarıda 47. paragraf).

90. Sonuç olarak, ihtilaf konusu taşınmazlar uygulamada, Devletin mülkiyetine geçmiş ve başvuranın tapu belgeleri artık sadece formalite icabı bir değere sahip olmuştur.

91. Yukarıda belirtilen sınıflandırma ve düzenlemelerin, kıyı şeridini korumak ve kıyı şeridinden herkesin özgür ve eşit bir şekilde yararlanmasını sağlamak amacıyla kamu malı haline getirmek gibi özellikle önemli bir kamu yararı amacını güttüğü şüphesizdir, ancak yine de, başvuran tazminat almamıştır ve bu genel menfaatin korunmasından kaynaklanan yükün tamamı, münhasıran başvurana yüklenmiştir.

92. İç hukuk, yetkili makamlara, kıyı şeridi olarak sınıflandırılan ve artık sadece resmi bir değere sahip olan taşınmazlara ilişkin resmi özel mülkiyet tapularını iptal etme yetkisi vermektedir. Yargıtay içtihadı gereğince, bu tür resmi bir iptal, özel mülk eski maliklerine tazminat hakkı doğurmaktadır.

93. Bununla birlikte, söz konusu hak, tapu sicili taşınmazın gerçek durumunu yansıtacak şekilde değiştirildiğinde, yani tapu belgesi resmi olarak iptal edildiğinde geçerli olabilir.

94. Hâlbuki bu tür bir iptal kararı, idarenin takdirine bırakılmıştır.

95. Diğer taraftan, Anayasa Mahkemesinin de vurguladığı gibi, idare, iç hukukun bunu zorunlu kılmadığı gerekçesiyle iptal davası açmayı reddederek, başvuranın taşınmazlarını kullanma, bunlardan yararlanma ve tasarruf etme hakkına getirilen ciddi kısıtlamalar nedeniyle uğradığı zararın tazminini elde etme imkânını haksız bir şekilde elinden almıştır.

96. Mahkeme ayrıca, müdahalenin idari bir işlem den değil, kanundan kaynaklandığı gerekçesiyle, ulusal makamların, yukarıda belirtilen *Hakan Arı* kararının ardından ayrılmış yerler konusunda geliştirdikleri “hukuki el atma” ile ilgili içtihatları benzer şekilde uygulamamaları ve böylece, idarenin

hareketsizliğini incelemekten kaçınmaları sebebiyle, ilgili kişinin idare mahkemeleri önünde açtığı davanın sonuçsuz kaldığını tespit etmektedir.

97. Sonuç olarak Mahkeme, Anayasa Mahkemesi gibi, başvuranın, 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesiyle gerekli görülen adil dengeyi bozan, özel ve aşırı bir maruz bırakıldığı kanaatindedir.

98. Dolayısıyla, buradan söz konusu hükmün ihlal edildiği sonucu çıkmaktadır.

II. SÖZLEŞME'NİN 41. MADDESİNİN UYGULANMASI HAKKINDA

99. Sözleşme'nin 41. maddesi aşağıdaki şekildedir:

“Şayet Mahkeme bu Sözleşme ve Protokollerinin ihlal edildiğine karar verirse ve ilgili Yüksek Sözleşmeci Taraf'ın iç hukuku, bu ihlalin sonuçlarını ancak kısmen ortadan kaldırıabiliyorsa, Mahkeme, gerektiği takdirde, zarar gören taraf lehine adil bir tazmin verilmesine hükmeder. ”

100. Başvuran, adil tazmin taleplerini, Mahkeme tarafından kendisine verilen süre içerisinde sunmamıştır. Sonuç olarak Mahkeme, başvurana bu bağlamda herhangi bir meblağın ödenmesine gerek olmadığı kanaatine varmaktadır.

101. Ancak bu değerlendirme, iç hukuk hükümlerinin bu karar nedeniyle başvuran tarafa tanıyabileceği olası yargılamanın yenilenmesi hakkını sınırlayamaz (*Akvardar/Türkiye*, no. 48171/10, § 102, 29 Ekim 2019).

BU GEREKÇELERLE, MAHKEME, OY BİRLİĞİYLE,

1. Başvurunun kabul edilebilir olduğuna,
2. Sözleşme'ye Ek 1. No.lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlal edildiğine

karar vermiştir.

HASTAOĞLU/TÜRKİYE KARARI

İşbu karar Fransızca dilinde tanzim edilmiş olup, Mahkeme İç Tüzüğü'nün 77. maddesinin 2 ve 3. fıkraları gereğince 7 Ekim 2025 tarihinde yazılı olarak bildirilmiştir.

Dorothee von Arnim
Yazı İşleri Müdür Yardımcısı

Arnfinn Bårdsen
Başkan