



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

AVRUPA İNSAN HAKLARI MAHKEMESİ

İKİNCİ BÖLÜM

KABUL EDİLEBİLİRLİK HAKKINDA KARAR

Başvuru no: 11837/13

Zülâl BAYRAKTAR ve Köksal BAYRAKTAR / TÜRKİYE DAVASI

Başkan

Dragoljub Popović,

Yargıçlar

Paulo Pinto de Albuquerque,

Helen Keller,

ve *Daire Yazı İşleri Müdür Yardımcısı Vekili* Seçkin Erel'in katılımıyla oluşturulan Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi (İkinci Bölümü) komite olarak, 10 Aralık 2012 tarihinde yapılan başvuruya ilişkin olarak gerçekleştirilen müzakerelerin ardından, 15 Ekim 2013 tarihinde aşağıdaki kararı vermiştir:

OLAY VE OLGULAR

1. Başvuranlar Zülâl Bayraktar ve Köksal Bayraktar T.C. vatandaşı olup, sırasıyla 1950 ve 1941 doğumludurlar, İstanbul'da ikamet etmektedirler. Başvuranlar, Mahkeme önünde, İstanbul'da görev yapan Avukat S. Soybay ve Avukat C. Erkut tarafından temsil edilmektedirler.

2. Başvurunun kendine özgü koşulları, başvuranlar tarafından ifade edildiği şekilde aşağıdaki gibi özetlenebilir.

3. Başvuranlar, 20 Mayıs 1999 tarihinde "dubleks" (iki katlı) bir daire satın almışlardır.

4. Başvuranlar, satın alım sırasında söz konusu dairenin, 21 Ocak 1994 tarihinde binada gerçekleştirilen çalışmaların uygunluğunu belgelemek amacıyla belediye tarafından verilen bir oturma izni bulunduğunu teyit etmişlerdir.

5. Ayrıca mülkiyet kayıtları tapuya işlenmiştir.

6. Kadıköy Belediyesi, 25 Haziran 2002 tarihinde izinsiz yapıldığı gerekçesiyle binanın çatısının 39 m²'sinin yıkılmasına karar vermiştir. Ayrıca belediye, başvuranları 1000 Türk Lirası (yaklaşık olarak 500 avro (EUR)) tutarında cezaya çarptırmıştır.

7. Başvuranlar, İstanbul İdare Mahkemesi önünde bu kararın iptalini talep etmişlerdir.

8. Mahkeme, davanın esası hakkında karar vermeden önce bir bilirkişi incelemesi yapılmasına karar vermiştir.

9. Mahkeme, 29 Mayıs 2003 tarihli bilirkişi raporuna dayanarak, çatı genişletme çalışmasının yetkili kurumların izniyle yapılabildiği ve bu yasal şarta başvuranlar tarafından riayet edilmediği gerekçesiyle 30 Ocak 2004 tarihinde başvuranların talebini reddetmiştir.

10. Danıştay, bilirkişi raporunun yetersiz olduğunu ve başvuranların ihtilafı düzenlemeyi yapıp yapmadıklarını açık bir şekilde ortaya koymadığını gözlemleyerek, 30 Ocak 2004 tarihli kararı bozmuştur.

11. Belediye tarafından kararın düzeltilmesi için yapılan başvuru, 26 Ocak 2007 tarihinde reddedilmiştir.

12. Mahkeme, Danıştay kararı doğrultusunda yeni bir bilirkişi incelemesine karar vermiştir.

13. Bu bilirkişi incelemesine göre, başvuranların dairesi, mevcut haliyle 21 Ocak 1994 tarihli oturma iznine uygun değildir. Tapu kayıtlarında yer alan binanın, 2 262,51 m² lik taban alanı katsayısı izni bulunmaktadır. İhtilafı arsanın genişletilmeden önce taban alanı 2 259,75 m²'dir. Söz konusu tarihte ve halen 2,76 m² için gerekli izin bulunmaktadır. Hâlbuki 39 m²'lik genişletme bu eşiği geçmiştir. Somut olayda çatıda gerçekleştirilen genişletmenin yasal olması için, bu çalışma için belediyeden önceden izin alınması gerekirdi. Bilirkişi raporlarına göre, gerçekleştirilen çalışmaların tarihini tam olarak belirlemek teknik olarak mümkün olmasa da bu tarihler kesinlikle 2000 yılından öncesine, yani yukarıda belirtilen oturma izninin alındığı tarihten sonrasına dayanmaktadır.

14. Mahkeme, 29 Mayıs 2008 tarihinde bilirkişi raporunun düzenlenmesinden sonra, yıkım kararının kanuna uygun olduğu kanaatine varmıştır. Son olarak, ihtilafı genişletmenin kaynağında başvuranların olup olmadığına dair herhangi bir delil unsuru bulunmadığı gerekçesiyle başvuranlara verilen para cezasını iptal etmiştir.

15. Danıştay, ilk derece mahkemesinin kararını, 5 Ekim 2010 tarihinde bütün hükümleriyle onamıştır.

16. Danıştay, başvuranlar tarafından yapılan kararın düzeltilmesine ilişkin talebi 25 Haziran 2012 tarihinde reddetmiştir. Bu karar başvuranlara 16 Temmuz 2012 tarihinde tebliğ edilmiştir.

ŞİKÂYETLER

17. Başvuranlar, Sözleşme'nin 1 No.lu Protokolü'nün 1. maddesine aykırı olarak, mülkiyet haklarından mahrum bırakılmaları dolayısıyla mağdur olduklarını iddia etmektedirler.

18. Başvuranlar aynı zamanda, Sözleşme'nin 6. maddesi anlamında, idare mahkemeleri önünde hakkaniyete uygun bir yargılamadan faydalanamadıklarını ileri sürmektedirler. Başvuranlar ayrıca, yerel mahkemelerin, mülkiyet haklarının ihlal edilmesine ilişkin iddialarını dikkate almadıkları kanısındadırlar. Kendilerine göre bu durum, silahların eşitliği ilkesinin tanınmamasıdır.

HUKUKİ DEĞERLENDİRME

19. Başvuranlar, Sözleşme'nin 6. maddesinin hükümlerinin ve Ek 1 No.lu Protokolü'nün 1. maddesinin ihlal edildiğini ileri sürmektedirler.

20. Öncelikle Mahkeme, davaya ilişkin olayların hukuki değerlendirmesini yapma yetkisi bulunarak, şikâyetleri başvuranlar tarafından ileri sürüldüğü şekilde sadece Ek 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesi açısından incelemenin uygun olduğu kanısındadır, Mahkeme' nin hukuki değerlendirmesi hükümetleri veya başvuranların değerlendirmelerine bağlı değildir (*Guerra ve diğerleri / İtalya*, 19 Şubat 1998, 44. prg., Karar ve Hükümlerin Derlemesi 1998-I).

21. Mahkeme, içtihatlarına göre, esas olarak mülkiyet hakkını güvence altına alan 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesinin, üç farklı kural içerdiğini hatırlatmaktadır (bk. özellikle *James ve diğerleri / Birleşik Krallık*, 21 Şubat 1986, 37. prg., Seri A no. 98) : Birinci bendin ilk satırında açıklanan ve genel bir niteliği olan birinci kural, mülkiyet hakkına riayet edilmesi ilkesini belirtmektedir; aynı bendin ikinci cümlesinde yer alan ikinci kural mülkiyet hakkının kısıtlanmasını amaçlamakta ve bu kısıtlamayı bazı koşullara bağlamaktadır; ikinci bentte yer alan üçüncü kural ise, Sözleşmeciler Devletlere diğerlerinin yanı sıra genel menfaate uygun olarak malların kullanımını düzenleme yetkisini tanımaktadır. Mülkiyet hakkına ihlallerin özel örneklerini oluşturan ikinci ve üçüncü kurallar, birinci kural tarafından edinilen ilke ışığında değerlendirilmelidirler. (bkz., diğer kararların yanı sıra, *Bruncrona / Finlandiya*, no. 41673/98, 65-69. prg., 16 Kasım 2004 ve *Broniowski / Polonya* [BD], no. 31443/96, 134. prg., AİHM 2004-V).

22. Mahkeme ayrıca, ikinci kural kapsamında mülkiyetten mahrum bırakmanın söz konusu olup olmadığını değerlendirirken, sadece resmi bir el koyma ya da kamulaştırma olup olmadığının dikkate alınmasının yeterli olmadığını, görünüşün ötesine bakılması ve şikâyet konusu duruma ilişkin gerçeklerin araştırılması gerektiğini hatırlatmaktadır. Sözleşme, "Somut ve etkin" hakları koruma altına almayı amaçladığı için, söz konusu durumun fiili bir şekilde mülkiyetten yoksun bırakma teşkil edip etmeyeceği tespit edilmelidir (Bk. *Brumărescu / Romanya* [BD], no. 28342/95, paragraf 76, AİHM 1999-VII; *Sporrong ve Lönnroth / İsveç*, 23 Eylül 1982 tarihli karar, sayfa. 24-28, paragraf 63 ve 69,74, Seri A no. 52).

23. Mahkeme, ihtilafli yıkım kararının uygulanmadığını dikkate alarak, 1. No.lu Protokol'ün 1. maddesinde yer alan ilk satır anlamında, belirtilen tarihte mülkiyetten

mahrum bırakmanın söz konusu olmadığı görüşündedir (*mutatis mutandis*, *Saliba / Malta*, no. 4251/02, 34-35. prg., 8 Kasım 2005; *a contrario*, *Allard / İtalya*, no. 35179/97, 50. prg., 24 Haziran 2003 ve *N.A. ve diğerleri / Türkiye*, no. 37451/97, AİHM-2005-X, 31 ve 38. prg.).

24. Mahkeme, dairenin izinsiz düzenleme yapılan kısmı için bir yapım izninin ve yıkım ihtarının bulunması gerekliliğinin, mülkün kullanımıyla ilgili genel bir amaç içerisinde yapılacak düzenleme dâhilinde incelenebileceği kanısındadır. Aslında idarenin, bir yapım projesinin yürürlükteki şehircilik kanunlarına tam olarak riayet edip etmediğini tespit etmesine olanak veren idari bir belge olan yapım izni, bu kategoriye uymaktadır.

25. Mahkeme, müdahalenin, uygun bir arsa düzenlemeyi hedeflemesi sebebiyle meşru bir amaç güttüğü kanaatine varmıştır.

26. Dolayısıyla geriye arsanın durumunu tespit etme gerekliliğinin hedeflenen amaca oranlı bir yöntem olup olmadığını belirlemek kalmaktadır.

27. Daha önce de dikkat çekildiği üzere (bk. yukarıdaki 21. prg.), Mahkeme'nin yerleşik içtihadına göre, 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesinin ikinci satırı, söz konusu maddenin birinci satırı tarafından öngörülen ilke ışığında değerlendirilmelidir. Sonuç olarak, bir müdahale tedbiri, genel yararın gereklilikleriyle kişisel temel hakların korunması arasında "doğru bir denge" sağlamalıdır. Benzer bir dengenin arayışı, 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesinin tamamında yansıtılmaktadır ve dolayısıyla ikinci satırda geçen kurala göre, kullanılan yöntemlerle hedeflenen amaç arasında makul bir oranlılık ilgisi olması gerekmektedir. Mahkeme, bu gerekliliğin yerine getirilip getirilmediğini kontrol ederek, Devlet'e uygulayacağı müdahalelerin ne şekilde olacağı ve sonuçlarının, kamu yararı bakımından yerinde olup olmadığı hususunda kanaat getirebilmesi açısından, söz konusu kanunun amacının ihlal edilebileceği endişesiyle, geniş bir takdir payı vermektedir (*Chassagnou ve diğerleri / Fransa* [BD], no. 25088/94, 28331/95 ve 28443/95, 75. prg., AİHM 1999-III). Bu denge, şayet ilgili, bireysel ve aşırı bir yüke maruz kalmışsa bozulmuştur.

28. Diğer taraftan Mahkeme, kamu yararının öncelikli olarak gözetildiği çevre koruma ve arazi düzenleme politikalarının, Devlet'e medeni haklarda verilenden daha büyük bir takdir payı verdiğini sıklıkla hatırlatmıştır (*mutatis mutandis*, *Gorraiz Lizarraga ve diğerleri / İspanya*, no. 62543/00, 70.prg., AİHM 2004-III ; *Alatulkkila ve diğerleri / Finlandiya*, no. 33538/96, 67.prg., 28 Temmuz 2005; *Valico S.r.l / İtalya*

(kabul edilebilirlik hakkında karar), no. 70074/01, AİHM 2006-III ve *Lars ve Astrid Fägerskiöld / İsveç* (kabul edilebilirlik hakkında karar), no. 37664/04, 26 Şubat 2008).

29. Başvuranların mahkûm edildikleri ceza olarak düzenlenen yerin eski haline getirilmesi – yani çatıdaki 39 m² lik alanın yıkılması -, şehircilik kurallarına riayet edilmesinin gerekliliği bakımından, kanuna uygun ve titiz bir uygulama gerçekleştirilip gerçekleştirilmediği konusunda şüphelidir. Başvuranların ihtilafli genişletmenin kaynağı olmamaları bu tespiti değiştirmemektedir; burada önemli olan husus başvuranların dairesinin artık esas oturma iznine uygun durumda bulunmamasıdır.

30. Mahkeme, bu değerlendirmelerin dışında, bu durumun çıkarlarına ters düştüğü başvuranların satıcı aleyhinde hukuki bir işlem başlatmamış olduklarını gözlemlemektedir.

31. Mahkeme, yukarıda belirtilenler ışığında, başvuranların şikâyetlerinin Sözleşme'nin 35. maddesinin 3. fıkrası anlamında açıkça dayanaktan yoksun olduğu ve Sözleşme'nin 35. maddesinin 4. fıkrasının uygulanmasıyla söz konusu şikâyetlerin reddedilmeleri gerektiği kanaatine varmıştır.

Bu gerekçelerle, Mahkeme, oybirliğiyle,

Başvurunun kabul edilemez olduğuna

karar vermiştir.

Seçkin Erel
Yazı İşleri Müdür Yardımcısı Vekili

Dragoljub Popović
Başkan