

TAŞINMAZ MÜLKİYETİ ÜZERİNDE KAMU HUKUKUNDAN KAYNAKLANAN SINIRLAMALAR

(Araştırma Makalesi)

DOI: <https://doi.org/10.33717/deuhfd.1588727>

Dr. Öğr. Üyesi Yücel ÖZDEMİR*

Öz

Özel kişilerin mülkiyet hakkını kullandığı taşınmaz mallar üzerinde kamu hukukundan kaynaklanan sınırlamaların sayısının çokluğu karşısında bunlarla ilgili ortak özellikleri ve ortak uygulamaları içeren akademik çalışmalar çok azdır. Günümüzde taşınmaz malikleri açısından kamu yararına yönelik bu tür sınırlamalardan kaçmak mümkün değildir. Nitekim bu tür sınırlamalar zamanla mülkiyet hakkının içeriğinde yer alan yükümlülükler olarak görülmeye başlamıştır. Kamu hukukundan kaynaklanan mülkiyet sınırlamaları sadece hukukun değil, ekonominin de önemli bir konusudur. Özellikle yoğun yerleşimlerin olduğu nüfus bölgelerinde bir taşınmazın tapu siciline tescil edilmeden, birden fazla idare tarafından birden fazla nedenle sınırlanabilmesi hem hukuki öngörülebilirliği hem emlak piyasasının şeffaflığını etkilemektedir. Dolayısıyla bu çalışmada kamu hukukundan kaynaklanan bu tür sorunların teorik temeline ve uygulamadaki yansımalarına değinilmiştir. Kamu hukukundan kaynaklanan mülkiyet sınırlamalarının ortak bir hukuki rejime kavuşturulmasının hem uygulayıcı kurumlar hem de maliklere faydaları gösterilmeye çalışılmıştır. Her ne kadar çeşitli özel kanunlara dağılmış olsa da hepsi aynı taşınmaz mülkiyetine sınırlama getiren kamusal mülkiyet sınırlamaları belirli bir hukuki çerçevede incelenebilir. Bu konuda Anayasamızın ve özel kanunların oluşturduğu kurallar kapsayıcı ve açıklayıcı değildir. Çalışmada ayrıca çeşitli uygulama örnekleri üzerinden kendi hukuk sistemimize getirilebilecek kamu yararına yönelik yeniliklere dair öneriler ele alınmıştır. Bu çerçevede öne çıkan üç ülkenin sistemi gösterilmiş ve örnek alınabilecek yönleri belirlenmiştir.

* KTO Karatay Üniversitesi Hukuk Fakültesi, İdare Hukuku Anabilim Dalı Öğretim Üyesi, Konya (yucel.ozdemir@karatay.edu.tr) ORCID: 0000-0003-2046-5158 (Gönderim Tarihi: 20.11.2024-Kabul Tarihi: 13.02.2025) Yazar, eserinin Derginize ait bilimsel etik ilkelere uygun olduğunu taahhüt eder.

Anahtar Kelimeler

Taşınmaz Mallar, Mülkiyet Hakkı, Kamu Yararı, Kamu Hukuku, Kamusal Mülkiyet Sınırlamaları

**LIMITATIONS ARISING FROM PUBLIC LAW ON
REAL ESTATE OWNERSHIP**

(Research Article)

Abstract

There are many public restrictions on real estate properties of private individuals. However, the common aspects of these restrictions have not been examined much. Today, real estate owners have to endure these restrictions. In fact, such restrictions are seen as a part of property. Public restrictions concern law and economy. Especially in densely populated areas, failure to register a property in the land registry and its restriction by more than one administrative authority for different reasons affects both legal predictability and the transparency of the real estate market. Therefore, in our study, theoretical and practical examples of these problems originating from public law have been examined. Defining the legal regime of public restrictions will benefit both public authorities and real estate owners. Although they are included in different laws, public property restrictions can be examined within a certain legal framework. The rules established by the Constitution and laws on this subject are not comprehensive. In addition, suggestions regarding public benefit innovations that can be brought to our own legal system have been addressed in the study. These suggestions are presented with different examples. In this context, the systems of the three prominent countries have been examined and their exemplary aspects have been determined.

Keywords

Real Property, Right to Property, Public Interest, Public Law, Public Property Restrictions

GİRİŞ

Taşınmazlar üzerinde kamu hukukundan kaynaklanan mülkiyet sınırlamaları çok çeşitlidir ve çok fazla kanunda düzenleme konusu edilmiştir. Bu bakımdan taşınmazlara getirilen bu sınırlamaların çerçevesini anlamak, ortak yönlerini belirleyerek öngörülebilirliğini ve uygulama birliğini sağlamak önemlidir. Bununla birlikte Anayasamızın ve ilgili kanunlarımızın kamu hukukundan kaynaklanan ve kamu yararına yönelik mülkiyet sınırlamalarına açtığı alan öngörülebilirlik ve uygulama birliği gibi konularda zorluklar oluşturmaktadır. Elbette kamu yararına yönelik gerçekleştirilen her kamu hizmetinin kendine has şartları ve ihtiyaçları vardır. Kamusal faaliyetlerde kamusal yetkilerin kullanılarak temel hakların sınırlandırılması ve ortak çıkarların sağlanması doğaldır. Ancak sınırsız olmasa da çok fazla enstrümanla ve çok farklı kamusal makamlarca özel kişilerin belirli taşınmazlarına yönelik birden fazla sınırlama koyulabiliyor olması, bu yapılırken de taşınmaz maliklerinin ve taşınmazla ilgili 3. kişilerin bilgi edinme konusunda ve itiraz etme konusunda zayıf durumda bulunması, sınırlamaların uygulanmasında kamusal ve özel menfaatler arasında adil dengenin bozulmasına yol açabilmektedir.

Mülkiyet hakkına yönelik her türlü kamusal müdahalede değilse bile özellikle mülkiyet hakkının tamamen veya kısmen ortadan kalkmayıp içerdiği yetkilerin malik aleyhine kısıtlandığı ve kamusal müdahaleden kaynaklanan hak ve yükümlülükler bakımından kamusal makamların taşınmaz malikinin birbirini kollaması gerektiği durumlarda çeşitli kanunlara dağılıp her biri ayrı bir rejim belirleyen bu sınırlamalara ortak bir payda oluşturmak gerekli olacaktır. Kamu yararı şartı, özel bir kanunla düzenlenme şartı, zorunluluk esası, tescil şartı aranmaması gibi temel özellikler ortaya konulduktan sonra bunlar genişletilmeli ve somutlaştırılmalıdır. Bundan başka kamu hukukundan kaynaklanan mülkiyet sınırlamalarının uygulanmasında da taşınmaz mülkiyetinin daha iyi korunması ve taşınmaz ekonomisinin şeffaflaştırılması açısından geliştirilmesi gereken sistemler olmalıdır. Taşınmaz kullanımına ve taşınmazların kamusal yükümlülükleri ile sınırlandırılmasına ilişkin Kıta Avrupası'nda yer alan bazı uygulamalar örnek alınabilir. Nitekim zamanla yerel düzeyde iyi idare ilkesinin gereği olarak benzer sistemler oluşturulmaya başladığı görülmektedir. Ancak bunların tüm ülkeyi kapsayacak genişliğe ulaşması ve idareleri bağlayıcı hale getirilmesi zaman alacaktır.

I. KAMU HUKUKUNDAN KAYNAKLANAN MÜLKİYET SINIRLAMALARININ KONUSU VE KAPSAMI

Modern hukuk uygulamalarının gelişmesiyle birlikte, ilginç bir şekilde, yerleşik hukuki kurumların anlaşılmasında güçlükler meydana gelmektedir. Roma hukuku döneminde mülkiyet hakkının etkileri ve hukuki sonuçları daha basit ve anlaşılırdı. Ancak zamanla mülkiyet hakkının çeşitleri arttı, hukuki sonuçları farklılığa uğradı ve en önemlisi malikine sağladığı yetkilere yönelik müdahaleler çoğaldı, karmaşık bir hale geldi. Örneğin mülkiyet hakkının klasik biçimi olan özel mülkiyet yanında kamu mülkiyeti gibi bir kavram gelişti, devletin ve kamu tüzel kişilerinin mülkiyet hakkından bahsedilmeye başlandı. Anayasamız özel kişilerin mülkiyet hakkını “özel mülkiyet” olarak ifade ederken bazı maddelerinde “devlet ve kamu tüzel kişilerinin mülkiyeti”, “devlet ormanlarının mülkiyeti”, “devletin hüküm ve tasarrufu” gibi ifadelerle kamu mülkiyetini tespit etmektedir¹. Doğal olarak çalışmamızda inceleme konusu edilen mülkiyet hakkı, kamu mallarına niteliğini veren kamu mülkiyeti ya da kamunun özel hukuk işlemlerine tabi malları üzerindeki özel mülkiyeti değil, özel kişilerin taşınmaz malları üzerindeki özel mülkiyettir.

Anayasada mülkiyet hakkının kamu yararıyla ve kanunla sınırlanabileceği belirtilmiştir (m. 35). Nitekim temel hak olarak belirlenmiş mülkiyete ilişkin, Anayasanın 13. maddesindeki temel hakların sınırlanmasına ilişkin koruma hükmünde de devleti ve idareyi bağlayan önemli şartlar sayılmıştır. Özel mülkiyetin sınırlanması farklı yollarla yapılabilir. Temelde kamu hukukundan kaynaklanan ve özel hukuktan kaynaklanan mülkiyet sınırlamaları vardır². Özel hukuktan kaynaklanan mülkiyet sınırlamalarının belli başlıları

¹ Özel kişilere ait mallar hakkında mülkiyetin kapsamı Anayasa ve kanunlarda açıkça belirlenmesine rağmen kamu mülkiyeti ya da taşınmazlar üzerinde idarelerin tasarruf yetkilerinin çerçevesi açıkça belirlenmemiştir. Burada kanun koyucunun özellikle açık bir alan bıraktığı düşünülebilir. Ancak kamu mülkiyeti ya da taşınmazlar üzerinde idarelerin tasarruf yetkilerinin çerçevesi ile ilgili çeşitli görüşler mevcuttur. Örneğin Anayasada da geçen devletin hüküm ve tasarrufunda olma kuralının özgün bir kamu mülkiyeti ilişkisini ifade ettiği, hiçbir zaman özel mülkiyet haline getirilemeyecek şekilde “tam ve peşin korumalı kamu mülkiyeti” oluşturduğu, bu şekilde malların sadece kişiler ya da idarelere karşı değil kanun koyucuya karşı da korunabildiği ileri sürülmüştür. Ayrıntılı bilgi için bkz. **İşıklar**, Celal: “İdare ile Kamu Malları Arasındaki Hukuki İlişki Bağlamında Devletin Hüküm ve Tasarrufunda Olma”, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 31, Sayı 2, 2023, s. 750.

² **Aybay**, Aydın: “Taşınmaz Mülkiyetinde Tasarruf Sınırlamaları”, Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 8, Sayı 1, 2009, s. 181; **Esener**, Turhan/**Güven**, Kudret: Eşya Hukuku, 8. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2019, s. 196.

4721 sayılı Türk Medeni Kanununda düzenlenmiştir. Buna göre hakkın kullanımında dürüst davranma yükümlülüğü ve hakkın kötüye kullanımının yasaklanması (m. 2) gibi genel sınırlar yanında, komşular aleyhine taşkın kullanımların yasaklanması (m. 737), kazı ve yapı yaparken komşulara zarar vermeme yükümlülüğü (m. 738), doğal olarak akan sulara katlanma yükümlülüğü (m. 742), su, gaz ya da elektrik hattı gibi ihtiyaçlar için mecra geçirilmesine katlanma (m. 744), zorunlu geçit hakkına katlanma (m. 747) gibi komşuluk hukukuna dayanan sınırlamalar bulunmaktadır³. Kamu hukukundan kaynaklanan mülkiyet sınırlamaları ise yine Türk Medeni Kanununda ifade edilmekle birlikte esasen özel kanunlarda düzenleme alanı bulmuştur. Nitekim “Kamu hukuku kısıtlamaları” başlıklı 754. maddede “*Taşınmaz mülkiyeti hakkının kamu yararı için kısıtlanması, özellikle yapı, yangın, doğal afetler ve sağlıkla ilgili kolluk hizmetlerine; orman ve yollara, deniz ve göl kıyılarındaki ana ve tali yollara sınır işaretleri ve nirengi noktaları konulmasına; toprağın iyileştirilmesine veya bölünmesine, tarım topraklarının veya yapıya özgü arsaların birleştirilmesine; eski eserler, doğal güzellikler, manzaralar, seyirlik noktaları ve ender doğa anıtları ile içmeler, ılıcalar, maden ve kaynak sularının korunmasına ilişkin mülkiyet kısıtlamaları, özel kanun hükümlerine tâbidir.*” denilmiştir.

Kamu hukukundan kaynaklanan mülkiyet sınırlamaları sadece taşınmazlar üzerinde değil, taşınırılar üzerinde de söz konusudur. Vergilendirme ve benzeri işlemler buna örnek verilebilir. Ancak bunun dışındakiler genellikle istisnai durumlara özgü olarak mevzuatta düzenlenmiştir. 2935 sayılı Olağanüstü Hal Kanununda “*olağanüstü hal ilan edilmesi durumunda; felakete uğrayanların kurtarılması, meydana gelen hasar ve zararın telafisi için ihtiyaç duyulan ve hemen sağlanamayan para ve her türlü taşınır ve taşınmaz mallar ve yapılması gereken işler; para, mal ve çalışma yükümlülüğü yoluyla sağlanır*” hükmüyle taşınır mülkiyetine müdahalenin olağanüstü hal ile sınırlı olduğu belirtilirken bu olağanüstü hal ilanının da “*tabii afet ve tehlikeli salgın hastalıklar sebepleriyle ilan edilen olağanüstü hal*” olduğu ifade edilmiştir. Dolayısıyla olağan dönemlerde taşınır mülkiyetine yönelik böylesi ağır kamusal müdahalelere rastlanmamaktadır. Nitekim istimval, idarenin olağan mal ve hizmet edinme usullerinden biri değildir. İstimvale konu olan taşınır mallar olağan dönemlerde sınırsız bir şekilde üretilebilir ve

³ Ayrıntılı bilgi için bkz. **Selanik**, Atakan Adem: “Türk Medeni Kanunu (Komşuluk Hukuku) Açısından Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılması”, Ankara Barosu Dergisi, Cilt 79, Sayı 3, 2021, s. 1-32; **Ertan**, Bilge: Mülkiyet Hakkının Komşuluk Hukukundan Doğan Sınırlamaları, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Özel Hukuk Doktora Tezleri Dizisi No: 8, İstanbul 2023.

çoğaltılabilir. Bu nedenle idarenin ihtiyaç duyduğu taşınır elde etmesi de kolaydır⁴. Yine devlet ve idare açısından özel mülkiyette bulunan taşınır malların kullanımı taşınmaz malların kullanımına göre kamu yararı ve kamu düzenini daha az etkilemektedir. Taşınır sınırsız sayıda olduğu için sürekli değişim ve dönüşüm halindedir. Ancak taşınmazlar sabit ve süreklidir. Kamu yararıyla çatıştığında dönüştürülmesi ya da yerinin değiştirilmesi mümkün değildir⁵. Nitekim toprak, hayat için gerekli olan ve miktarı artırılmayan vazgeçilmez bir değer olarak görülmüş, korunmasının da kamu eliyle gerçekleştirilmesi gerektiği ifade edilmiştir⁶. Bu gibi nedenlerden dolayı hem uygulamada hem doktrinde kamu hukukundan kaynaklanan taşınır mülkiyeti sınırlamalarından ziyade taşınmaz mülkiyeti sınırlamaları karşımıza çıkmaktadır. Bu çalışmada da bu kapsamda değerlendirmelerde bulunulmuştur.

II. ÖZEL KİŞİLERE AİT TAŞINMAZLAR ÜZERİNDE KAMU HUKUKUNDAN KAYNAKLANAN HER MÜDAHALE BİR SINIRLAMA MIDIR?

Öncelikle özel kişilerin mülkiyeti altındaki taşınmazlara kamu gücüyle yapılan her müdahale kamu hukukundan kaynaklanmaz. Nitekim Devlet ve idareler kamu hukukundan kaynaklanan, hukuka uygun müdahaleler gerçekleştirebileceği gibi yer yer hukuka aykırı müdahalelerde de bulunabilir. Kamulaştırmaz el atmalar bunun en tipik örneğidir. Kamulaştırmaz el atma halinde hiç kamulaştırması yapılmamış ya da kamulaştırmasına başlanmakla birlikte usulüne uygun devam ettirilmeden müdahaleye uğramış bir taşınmaz söz konusudur. Bundan dolayı idarenin hukuka aykırı bir müdahalesi söz konusu olmuştur⁷. Kamulaştırmaz el atmalarda hukuka aykırılık o kadar açık ve ağır kabul edilmektedir ki bu durum fiili yol olarak değerlendirilmekte ve haksız fiilin hukuki sonuçlarına tabi tutulmaktadır⁸. Benzer şekilde

⁴ **Düğer**, Sırrı: “Kamu Sağlığı ve İstimval: Koronavirüs Salgınının Düşündürdükleri Çerçevesinde Bir Kamu Sağlığı Kanunu Önerisi”, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 29, Sayı 3, 2021, s. 2632.

⁵ **Özdemir**, Yücel: İdari İrtifaklar, Seçkin Yayınları, Ankara 2023, s. 97.

⁶ **Vries**, Walter: Rechts-und Datengrundlagen für ein Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen in Bayern-eine Evaluierung, Technische Universität München, München 2015, s. 7-8; **Navratil**, Gerhard/**Spangl**, Dominik: “Räumliche Abgrenzungen in einem ÖREB-Kataster für Österreich”, Fachbeitrag, Sayı 6, 2012, s. 357.

⁷ Anayasa Mahkemesi kararlarında, idarelerin kamu yararının gerektirdiği haller için olsa bile kamulaştırmaz el atma yoluna gidemeyeceği vurgulanmaktadır, AYM, T. 18.12.2018, B. 2015/12554, (Lexpera, Erişim Tarihi 04.03.2024).

⁸ Ayrıntılı bilgi için bkz. **Özdemir**, Yücel: Türk Hukukunda Kamulaştırmaz El Atma, Adalet Yayınları, Ankara 2018, s. 61 vd.

örneğin imar uygulamalarından kaynaklanan ya da geçici işgal⁹ gibi özel bir usulden kaynaklanan müdahalelerde de gerekli usuller hiç uygulanmamış ya da eksik uygulanmışsa aynı kapsamda bir hukuka aykırılık oluşacaktır. Bu da müdahalenin kamu hukukundan kaynaklanan bir sınırlama olmasını engelleyecektir.

Bazı hukuki müdahalelerin kamu hukuku kapsamında bir sınırlama değil bir yükümlülük kabul edilmesi de önemli tartışma alanlarından biridir. Sınırlama, kamu yararına yönelik olarak mülkiyet hakkından kaynaklanan yetkilerin bir kısmının kullanılmasının engellenmesidir. Burada kamu hukukundan kaynaklandığında bu sınırlamalar arasında ikili bir ayrıma gidilmektedir. Bir tarafta mülkiyet hakkından doğan yetkilerin özel olarak sınırlandığı ve müdahalenin tek ya da belirli taşınmaza yöneldiği geçici işgal, değer artış payı, kamulaştırma, kamulaştırma yoluyla idari irtifak kurma, harcamalara katılma payı gibi sınırlamalar sayılırken, diğer tarafta genel düzenlemelerle getirilen, imar planlarının oluşturduğu gibi genel nitelikte olduğu ifade edilen sınırlamalar yer alır¹⁰. Bu ikili ayrım kapsamında bir taraftaki müdahalelerin mülkiyet hakkından kaynaklanan yetkilerin kullanılmasını gerçek anlamda etkileyip etkilemediği sorunu ortaya çıkmaktadır. Mülkiyetin sosyal bağlayıcılığı kavramı mülkiyetin sınırlanmasıyla ilgili bu tür sorunlarda üzerinde durulan önemli bir kaynak durumundadır.

Mülkiyet hakkının doğal bir hak ya da sosyal bir hak olarak tanımlanması onun içeriğini ve korunmasını da etkilemektedir. Doğal bir hak olarak görüldüğünde sınırlandırılmaması gereken, ancak sosyal bir hak olarak değerlendirildiğinde kamu yararına sınırlandırılabilmesi belirtilen mülkiyet hakkı hakkında Türk hukuk sisteminde genel olarak belirli yetkiler sunmakla birlikte kamu yararı gereğince belirli ödevler de yükleyen mülkiyet görüşünün kabul edildiği ifade edilebilir¹¹. Nitekim Anayasanın “*mülkiyet hakkının kullanılmasının toplum yararına aykırı olamayacağını*” içeren 35. maddesi ile Türk Medeni Kanunu’nun mülkiyet hakkının içeriğini düzenleyen 683. maddesi hükümlerinin birlikte incelenmesinden, Türk hukukunda mülkiyet hakkının sosyal (modern) mülkiyet anlayışıyla düzenlenmiş olduğu anlaşıl-

⁹ Burada dikkat edilmesi gereken nokta, imar uygulamalarından kaynaklanan ya da geçici işgal gibi özel bir usulden kaynaklanan müdahaleler kamu hukukuna tabi iken bunların gerekli usullerinin hiç uygulanmamış ya da çok eksik uygulanmış olması halinde kamu hukuku alanı dışına çıkıp ağır bir hukuka aykırılık haline gelmiş olmasıdır.

¹⁰ **Örücü**, Esin: Taşınmaz Mülkiyetine Bir Kamu Hukuku Yaklaşımı (Mülkiyet Hakkının Sınırlanması), İstanbul 1976, s. 43.

¹¹ **Kartal**, Rabia Nur: “Türkiye’de Mülkiyet Hakkı ve İhlalleri: Varlık Vergisi Örneği”, Liberal Düşünce Dergisi, Sayı 105, 2022, s. 189.

maktadır. Mülkiyet hakkının içeriğine yapmama, katlanma ve yapma ödevleri girmekte ve bu şekilde karşımıza toplum yararı ile sınırlı, sahibine gerek yetki ve gerekse ödevler yükleyen kamu ve özel hukuk karakterli kendine özgü bir hak çıkmaktadır¹². Mülkiyetin sosyal bağlayıcılığı sonucunda ise taşınmaz mülkiyetinde kamu hukukundan kaynaklanan genel nitelikteki müdahalelerin esasında bir sınırlama teşkil etmediği zaten mülkiyet hakkının kendi içinde bu tür sınırlamaların var olduğu kabul edilmektedir¹³. Sınırlamaların mülkiyetin sosyal bağlayıcılığı kapsamında değerlendirilmesini en önemli hukuki sonuçlarından biri bunlar için herhangi bir bedel ya da tazminat talebinin mümkün olmayacak olmasıdır¹⁴.

Taşınmazlar üzerinde kamu hukukundan kaynaklanan sınırlamaların kapsamı belirlenirken, bazı müdahalelerin mülkiyet ödevi bağlamından başka, mülkiyet ilişkisini ortadan kaldırması bakımından da gerçek bir sınırlama olup olmadığı şüphe oluşturmaktadır. Nitekim kamu hukukundan kaynaklanan en tipik müdahale olan kamulaştırmada, mülkiyetten doğan bir ödevin çok ötesinde malikin taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkını sona erdiren bir işlem söz konusu olduğu ifade edilmektedir. Yine taşınmaz malikine kamulaştırma karşılığı ödenen bedelin malikin mülkiyet hakkının sınırlandırılmasının karşılığı değil, kamulaştırma ile sona eren taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkının gerçek karşılığı olduğu tespit edilmiştir¹⁵. Özellikle kamulaştırmanın bir sınırlama mı yoksa taşınmaz mülkiyetini tamamen ortadan kaldıran bir müdahale mi olduğu kamu hukukundan kaynaklanan sınırlamaların ortak rejiminin belirlenmesinde önem arz etmektedir. Kamulaştırma, kamu hukukundan kaynaklanan diğer sınırlamaların mülkiyet hakkının özünü ihlal ettiği noktada malikin hukuk alanının korunması bakımından uygulanması gereken bir usuldür. Hakkın özü onun vazgeçilmez unsuru, dokunulduğu tak-

¹² YHGK, T. 11.09.2013, E. 2012/1826, K. 2013/1298, (Lexpera, Erişim Tarihi: 05.03.2024).

¹³ **Düren**, Akın: İdare Hukuku Dersleri, Ankara 1979, s. 261.

¹⁴ **Akgüner**, Tayfun/**Berk**, Kahraman: İdare Hukuku, 8. Baskı, İstanbul 2017, s. 873; Nitekim Anayasanın mülkiyet hakkını genel olarak düzenleyen ve toplum yararına sınırlandırabileceğini belirten maddesindeki kanunla sınırlama halleri öze dokunmayan, genel düzenleme niteliğinde, olağan, genel yetkilerin kullanıldığı haller olarak görülmüş; kamulaştırma başlıklı maddesindeki haller ise öze dokunan, mülkiyet ilişkisini ortadan kaldıran haller olarak değerlendirilmiştir, **Örücü**, Esin: "Taşınmaz Mülkiyeti Sınırlamalarına İlişkin Bazı Öneriler", İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi, Cilt 10, Sayı 13, 1976, s. 53.

¹⁵ **Kutlu Gürsel**, Meltem: Kamulaştırma Hukuku, 3. Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara 2019, s. 45.

dirde söz konusu hakkı anlamsız kılacak asli çekirdeğidir¹⁶. Yargı kararlarında hakkın kullanılmasını açıkça yasaklayıcı veya örtülü bir şekilde kullanılmaz hale koyucu veya ciddi surette güçleştirici, amacına ulaşmasını engelleyici ve etkisini ortadan kaldırıcı hükümlerin hakkın özünü ihlal ettiği belirtilmiştir¹⁷. Bir hakkın anlamı ve kapsamı bu şekilde ciddi sınırlamalarla karşı karşıya kaldığında Fransız hukukunda ifade edildiği gibi esasen bir mülksüzleştirme söz konusudur¹⁸. Dolayısıyla mülkiyete yapılan müdahale sınırlamayı aşarak mülkiyetin işlevini azaltıyor, mülkiyetten doğan yetkileri ortadan kaldırıyor ve hakkın özüne dokunuyorsa kamulaştırma zorunlu hale gelecektir¹⁹.

Özel kişilere ait taşınmazlar üzerinde kamu hukukundan kaynaklanan sınırlamaların ortak özelliklerini belirleyebilmek için, sınırlama kavramını mülkiyete her türlü müdahaleyi esas alarak değil, mülkiyetin devam ettiği hallerde yapılan müdahaleleri esas alarak düşünmek gerekir²⁰. Kamulaştırma gibi doğası gereği özel mülkiyeti ortadan kaldıran müdahalelerde zaten özel kişinin bir mülkiyet ilişkisi kalmadığı için devam eden herhangi bir sınırlamadan da bahsedilemeyecektir. Halbuki kamu hukukundan kaynaklanan sınırlamalar, özel kişi malikin mülkiyet hakkı ortadan kalkmadığı halde taşınmazına bir takım kamusal yükümlülükler yükler ve bu sınırlamalarla mülkiyetini kullanmaya maliki mahkum eder. Nitekim kamu hukukundan kaynaklanan sınırlamaların örneklerinden olan askeri yasak bölgelerdeki mülkiyet sınırlamalarında, kültür ve tabiat alanlarını korumak amacıyla getirilen sit alanlarındaki mülkiyet sınırlamalarında, imar uygulamaları için getirilen imar irtifakı sınırlamalarında ya da enerji nakil hatları için kullanılan idari irtifak sınırlamalarında durum böyledir. Yukarıda ifade edildiği gibi eğer bu sınırlamalar öze dokunma yasağını ihlal eder ve taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkının kullanımını anlamsız hale getirirse kamulaştırma zorunluluğu doğacak ve sınırlama uygulamasından çıkılarak mülkiyetin ortadan

¹⁶ **Özbudun**, Ergun: Türk Anayasa Hukuku, 19. Baskı, Ankara 2019, s. 115.

¹⁷ **Sağlam**, Fazıl: Temel Hakların Sınırlanması ve Özü, Ankara 1982, s. 148.

¹⁸ **Boukheloua**, Naïla: “Une nouvelle servitude d'utilité publique: la servitude en tréfonds”, AJDA, 2016, s. 664.

¹⁹ **Düren**, s. 150.

²⁰ Bununla birlikte mülkiyete müdahalede Anayasa Mahkemesinin farklı yaklaşımları vardır. Anayasanın 35. maddesinden hareketle bu müdahale türlerini yorumlayan Anayasa Mahkemesi, 35. maddedeki sınırlama ifadesini “mülkiyetten yoksun bırakma” olarak değerlendirmektedir, **Azak**, Kerim: “Anayasa Mahkemesi Kararları Çerçevesinde İmar Planı Uygulamaları ile Mülkiyet Hakkının Sınırlanması”, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 31, Sayı 4, 2023, s. 1567.

kalkması durumuna geçilecektir. Nitekim kamu hukukundan kaynaklanan sınırlamalar maliki mülkiyetini kullanırken sınırlanmaya zorlamakta, ancak kamulaştırma, mülkiyetini hiç kullanmamaya, mülkiyetinden vazgeçmeye zorlamaktadır. Kamulaştırmada olduğu gibi aynı mülkiyeti tamamen ortadan kaldıran diğer kamu hukuku müdahalelerinde de esasen bir sınırlama söz konusu olmamaktadır. Örneğin belirli bir yerdeki taşınmazın mülkiyet hakkını kısmen veya tamamen sona erdirebilen arsa ve arazi düzenlemeleri ya da bu kapsamdaki düzenleme ortaklı payı uygulamalarında da aynı durum söz konusudur. Bunlar kamulaştırmanın da dışında kendine özgü mülkiyete müdahale yöntemleridir. Kamu hukukundan kaynaklanan mülkiyet sınırlamaları ise mutlaka belirli bir yerdeki belirli bir taşınmazın mülkiyetini ortadan kaldırmadan ona kullanım sınırlamaları getirmektedir.

III. KAMU HUKUKUNDAN KAYNAKLANAN SINIRLAMALARIN NEDENLERİ VE AMAÇLARI

Kamu hukukundan kaynaklanan mülkiyet sınırlamaları, Devletin Anayasa ve kanunlarla sıkı koruma altına aldığı bir temel hakka yönelir. Kişilerin varlığının bir uzantısı olarak işlev gören bu özel yarar alanı, kamu yararı, kamu düzeni, temel kamu hizmetlerinin görülmesi ve kamu mallarının korunması gibi önemli konuları ilgilendirdiği için sınırlamalara tabi tutulmaktadır. Kamu yararının gereklerinin yerine getirilmesi, kamu düzeninin kurulması ve korunması, kamu hizmetlerinin devamlılığının sağlanması ve kamu mallarının kamu hizmetlerinde kullanımının devam etmesi nedenlerinin her biri, kamu hukukundan kaynaklanan mülkiyet sınırlamaları bakımından duruma göre tek başına bir neden olabileceği gibi bir arada da bulunabilir. Ancak her halükarda mülkiyet sınırlamalarının genel olarak bu nedenlerden kaynaklandığı söylenebilecektir.

A. Kamu Yararı

Kamu yararı, mülkiyet hakkının sınırlanmasıyla ulaşılmak istenen amaçı teşkil eder²¹. Mülkiyete müdahale nedenlerinden ilki ve en önemlisidir²². Özel kişilerin birbirlerinin mülkiyetine yönelik hukuka uygun müdahaleleri rızaya ve karşılıklı irade uyumuna dayalı hukuki işlemler sonucunda ortaya çıkar. Bunlar mülkiyet üzerinde sözleşmesel sınırlı kullanım hakları ya da

²¹ Akgöl, Mehmet Emin: “Kamu Hukuku Açısından Mülkiyet Hakkının Kamu Yararı ile İmtihani-Kamulaştırma ve Acele Kamulaştırma Kararları Çerçevesinde Tespitler”, Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 20, Sayı 2, 2021, s. 1403.

²² Tezcan, Murat: “Soyut Kamu Yararı Kararıyla Sınırlandırılan Mülkiyet Hakkı”, Terazi Hukuk Dergisi, Cilt 8, Sayı 85, 2013, s. 87.

kanuni kullanım hakları oluşturabilir. Böyle durumlarda mülkiyetin sınırlandırılmasına ilişkin tarafların özel yararı dışında bir yarardan söz edilemez. Dolayısıyla mülkiyetin zorlayıcı yöntemlerle değil özel yararın gerektirdiği gibi özel kişilerin uzlaştığı yöntemlerle sınırlandırılması söz konusudur. Örneğin bir taşınmaz malikinin komşusu kendi taşınmazına ağaç diker ve bahçe manzarasını kapatırsa manzarası kapanan malikle ağaç diken malikin kişisel yararları çatışacaktır. Ancak taşınmaz askeri bir yasak alansa, bu durumda buraya komşu olan malikin ağaç dikmesi halinde özel yarar ile kamu yararı karşı karşıya gelecek ve kamu yararının gerektirdiği şekilde zorlayıcı yöntemlerle özel kişilere ait taşınmazın mülkiyeti sınırlandırılacaktır²³.

Kamu hukukundan kaynaklanan mülkiyet sınırlamalarının nedeni olan kamu yararının sağlanması amacı o kadar önemlidir ki her durumda özel yarardan üstün tutulduğu gibi bazen diğer bazı kamu yararlarından da üstün tutulmuştur. Üstün kamu yararı, ortada birbiriyle çelişen birden fazla kamu yararı olduğu durumlarda birini diğerinin yerine tercih etmede kullanılan ve ölçüt olarak kullanılan bir kavramdır²⁴. Örneğin taşınmazlar üzerinde oluşan aynı hakların varlığı, aleniyetinde kamu yararı bulunan²⁵ tapu siciline tescile bağlanmıştır. Burada temel amaç kişilerin satın aldığı taşınmazların ileride kendilerinden geri alınabileceği endişelerini taşımamaları ve kamu düzeninin sağlanması amacıyla iyiniyetli üçüncü kişileri korumaktır²⁶. Ancak mülkiyet üzerinde sınırlama, kamu hukukundan kaynaklandığında, böyle bir kamu yararı göz ardı edilerek, tapu siciline tescil edilmeksizin etkili olmaktadır. Nitekim Türk Medeni Kanununda kamu yararı nedeniyle kanundan kaynaklanan kamu hukuku sınırlamalarının tapu siciline tesciline gerek olmadığı ifade edilmiştir (m.731). Dolayısıyla kamu hukukundan kaynaklanan sınırlamaların nedeni olan kamu yararı, üstün kamu yararı olarak değerlendirilmiştir.

Kamu hukukundan kaynaklanan mülkiyet sınırlamaları uygulanırken özel yarar ve kamu yararı arasında adil bir denge sağlanması önemli bir so-

²³ **Derbil**, Süheyb: *İdare Hukuku*, 5. Baskı, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları Ankara 1959, s. 410.

²⁴ **Sütçü**, Nezi: “Üstün Kamu Yararı Kavramı Üzerine Düşünceler”, *Bursa Barosu Dergisi*, Cilt 46, Sayı 117, 2021, s. 50.

²⁵ **Seçer**, Tuğçe: “Tapu Sicilindeki Gerçek Kişilere Ait Kayıtların Paylaşılmasının Aleniyet İlkesi, Özel Hayatın Gizliliği Hakkı, Bilgi Edinme Hakkı ve Kişisel Veri Kavramı Çerçevesinde Değerlendirilmesi”, *Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 11, Sayı 1, 2023, s. 346.

²⁶ **Sapanoğlu**, Süleyman: *Tapu Sicilinin Tutulmasından Doğan Zararlardan Devletin Sorumluluğu*, 3. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2020, s. 60.

rundur. Nitekim her ne kadar özel yarar karşısında kamu yararı öncelenmişse de hukuk devleti ilkesi gereği özel yararın tamamen dışlanması ve yok sayılması mümkün değildir. Orantılılık ilkesi gereği kişilerin mülkiyet hakkının sınırlandırılması sonucunda elde edilmek istenen kamu yararı ile kişilerin hakları arasında adil bir dengenin kurulması gerekmektedir. Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi ve Anayasa Mahkemesi kararları ışığında bu adil denge malikin kişisel olarak aşırı bir yüke katlandığının tespit edilmesi durumunda bozulmuş olacaktır. Müdahalenin orantılılığını değerlendirirken yargı organları, bir taraftan ulaşılmak istenen meşru amacın önemini, diğer taraftan da müdahalenin niteliğini, malikin ve kamu kuruluşlarının davranışlarını göz önünde bulundurarak malike yüklenen külfeti dikkate almaktadır²⁷. Kamu-laştırmada olduğu gibi mülkiyet hakkının sınırlandırılmasında özel yarar ve kamu yararı arasındaki adil dengeyi sağlamanın en etkili yolu gerçek bir karşılığın malike verilmesidir²⁸. Ancak kamu hukukundan kaynaklanan mülkiyet sınırlamalarında genellikle özel kanunlar bir karşılık ya da bir tazminat öngörmemektedir.²⁹ Kanunların herhangi bir karşılık öngörmediği durumlarda, somut olaya göre mülkiyet hakkına orantılılık ilkesini ihlal eder şekilde ya da hakkın özüne dokunan bir müdahale olmuşsa kamu külfetleri karşısında eşitlik ilkesinin uygulanması yararlar arasında adil bir denge sağlamak için bir çözüm yolu olabilir. Nitekim yargı kararlarında da kamu yararını gerçekleştirmek için faaliyette bulunulduğunda idarelerin bu faaliyetinden dolayı malikler kamu yararı lehine özel bir fedakarlığa katlanmak zorunda kalmışsa, kamu külfetleri dağıtımında bozulan dengenin bir denkleştirme ile yeniden kurulması ve zararın idarece tazmin edilmesi gerektiği ifade edilmiştir³⁰.

B. Kamu Hizmetlerinin Görülmesi

Kamu hizmetlerinin görülmesi, taşınmazlar üzerinde kamu hukukundan kaynaklanan sınırlamalar oluşturulmasının en önemli nedenlerinden biridir. Öyle ki kamu yararına yönelik kamu hizmeti faaliyetlerinin şehirlerin altını ve üstünü bir organizmanın sinirleri gibi sardığı düşünüldüğünde³¹ idarenin bu faaliyetlerini özel kişilere ait taşınmazları kısıtlamadan gerçekleştirmesi

²⁷ AYM, T. 30.09.2020, B. 2017/5986, (Lexpera, Erişim Tarihi 19.03.2024).

²⁸ AYM, T. 14.05.2015, E. 2014/177, K. 2015/49, (Anayasa.gov.tr, Erişim Tarihi: 19.03.2024).

²⁹ Aynı yönde bir AYM kararı için bkz. AYM, T. 29.12.2020, B. 2017/28373, (Lexpera, Erişim Tarihi 19.03.2024).

³⁰ DİDDK, T. 13.04.2022, E.2021/646, K. 2022/1390, (Lexpera, Erişim Tarihi: 19.03.2024).

³¹ Özdemir, s. 69.

mümkün değildir. Nitekim mülkiyet sınırlamalarında olduğu gibi genel olarak idarenin tek taraflı işlemler yapabilme yeteneği kamu hizmetlerinin gereği gibi yürütülebilmesini sağlama görevinden kaynaklanır³². Yine idareye bu kapsamda tanınan kamu gücü, rutin işleri olan kamu hizmetlerinin resen idaresini sağlayan kamusal bir güçtür³³.

2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3. ve 4. maddeleri birlikte okunduğunda idarelerin kamulaştırma ve kamulaştırma yoluyla irtifak kurarak mülkiyeti sınırlama yetkilerinin kanunlarla ve Cumhurbaşkanlığı kararnameleriyle yapmak yükümlülüğünde bulundukları kamu hizmetlerinin veya teşebbüslerinin yürütülmesi için gerekli olan taşınmazlara yönelik olarak onlara verildiği anlaşılmaktadır. Anayasanın 46. maddesinde belirtilen usulde de, bazı yargı kararlarında ifade edildiği gibi, idarelerin özel mülkiyette bulunan bir taşınmaza, söz konusu taşınmazı kamu hizmetine tahsis etmek amacıyla tek taraflı bir iradeyle el atması söz konusudur³⁴. Bu yetkinin en sık kullanıldığı kamu hizmeti alanlarından biri enerji nakil hatları ya da doğal gaz ve petrol boru hatlarının inşası ve işletilmesi gibi toplumun en temel ihtiyaçlarının karşılanmasını sağlayan hizmet alanlarıdır. Örneğin elektrik enerjisinin üretim, iletim ve dağıtımıyla ilgili düzenlemeler içeren 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu ve Elektrik Piyasası Lisans Yönetmeliğinde ilgili kamu hizmetinin görülebilmesi için hem bu hizmeti doğrudan gören kamu tüzel kişisi lehine hem de kamu tüzel kişisinin doğrudan gözetim ve denetimi altında gören özel kişi lehine idari irtifak kurulması imkanı getirilerek özel kişilere ait taşınmazların sınırlanabileceği belirtilmiştir.

Kamu hizmetlerinin görülmesi karşısında özel kişilerin taşınmaz mülkiyeti bazen o kadar geri plana atılmıştır ki, sınırlamanın hukuka aykırı bir şekilde gerçekleşmesi durumunda bile devam edilebileceğine yönelik kanuni düzenlemeler görülmektedir. Nitekim 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun geçici 6. maddesi kamulaştırılmaksızın kamu hizmetine ayrılan taşınmazları konu etmektedir. Esasen kamu hukukundan kaynaklanmayan, hatta hukuki de olmayan bu sınırlamalar idarenin şu veya bu şekilde mülkiyeti tamamen kısıtlayarak ya da irtifak gibi yöntemlerle sınırlandırarak el atmasını ve mülkiyet hakkının temel özelliklerini ihlal etmek pahasına kamu hizmetine yönelik faaliyetlerin ve yapıların korunmasını sağlamaktadır. Nitekim ilgili düzenlemede mülkiyet hakkından kaynaklanan istihkak gibi davalar değil, sadece

³² Tan, Turgut: İdare Hukuku, 6. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2017, s. 235.

³³ Hauriou, Maurice: Précis de droit administratif et de droit public, 12. Baskı, Paris, 1933, s. 10.

³⁴ AYM, T. 16.03.2016, E. 2015/2, K. 2016/19, (Lexpera, Erişim Tarihi 26.03.2024).

bedel taleplerinin nasıl karşılanacağı yer almıştır. Onun da bazı durumlarda kamulaştırmanın sağladığı garantileri içermediği görülmektedir.

Yine kamu hizmetlerinin görülmesi uğruna getirilen, ancak kamulaştırmaz el atmanın hukuki versiyonu olan diğer bir sınırlama Kamulaştırma Kanununun ek 1. maddesinde düzenlenmiş ve “*Uygulama imar planlarında umumi hizmetlere ve resmî kurumlara ayrılmak suretiyle mülkiyet hakkının özüne dokunacak şekilde tasarrufu hukuken kısıtlanan taşınmazlar hakkında, uygulama imar planlarının yürürlüğe girmesinden itibaren beş yıllık süre içerisinde imar programları veya imar uygulamaları yapılır ve bütçe imkânları dâhilinde bu taşınmazlar ilgili idarelerce kamulaştırılır veya her hâlde mülkiyet hakkını kullanmasına engel teşkil edecek kısıtlılığı kaldıracak şekilde imar planı değişikliği yapılır/yaptırılır.*” denilmiştir. Burada kamu hizmetlerinde kullanılmak üzere uygulama imar planı alanında kalan taşınmazlar için öngörülen kısıtlama süresi, 5 yıl gibi uzun bir süredir³⁵. Maddenin devamında “*Bu süre içinde belirtilen işlemlerin yapılmaması halinde taşınmazların malikleri tarafından mülkiyet hakkından kaynaklı bedele ilişkin açılacak davalar, adli yargıda görülür.*” denilmiştir. Esasen ilgili süre içinde belirtilen işlemlerin yapılmaması da bir kamulaştırmaz el atma hali oluşturmaktadır.

C. Kamu Düzeni

Mülkiyet hakkı üzerinde kamu hukukundan kaynaklanan sınırlamalar mevcut kamu düzeninin korunması ya da bozulan kamu düzeninin sağlanması açısından önemli işlevler görür. Kamu düzeni belirli bir bölgede yaşayan tüm insanların düzenini ilgilendirir. Doktrinde, toplumun maddi ve dış düzeni, kamu yararını gerçekleştirmeye yönelik düzen ya da kolluk tarafından sürekli olarak korunan düzen gibi çeşitli şekillerde ele alınmış; oluşumu genel güvenlik, genel sağlık ve genel huzur şeklinde üç temel unsurla tanımlanmıştır³⁶. Örneğin imar kurallarıyla özel mülkiyete yapılan müdahaleler sayesinde konut olarak kullanılacak yapıların odalarının, pencerelerinin,

³⁵ Nitekim ilgili madde “idareye tanınan beş yıllık sürenin idareye geniş, süresi belirsiz takdir yetkisi tanıdığı, idarelerin kamulaştırma yapmak yerine hukuka aykırı olarak el atmayı sürdürecekleri, malikin dava açma hakkının ötelendiği” gibi gerekçelerle Anayasa Mahkemesinde iptal davası konusu olmuş ve maddenin devamındaki fıkralar da benzer taleplerle iptal edilmiştir, AYM, T. 20.12.2018, E. 2016/181, K. 2018/111, (Lexpera, Erişim Tarihi: 26.03.2024).

³⁶ Tanım ve kapsamla ilgili daha geniş bilgiler için bkz. **Boz**, Selman Sacit/**Özdemir**, Yücel/**Nacak**, Mehmet/**Bölükbaşı**, Mustafa Oğuzhan/**Öndin**, Hasan Burak/**Ulusoy**, Sümeyye: Kamu Düzeni Unsurları, Alalet Yayınları, Ankara 2020, s. 41 vd.

zeminlerinin genel sağlığa olumsuz etkiler oluşturabilecek belirli boyut ve şekillerde olması engellenmektedir³⁷. İmar kuralları ve buna bağlı mülkiyet sınırlamaları sadece kamu sağlığı bakımından değil kamu güvenliği ve kamu huzuru bakımından da koruyucu bir etkiye sahiptir. İmar kuralları kapsamında yapıların dayanıklılığına ve boyutlarına yönelik ı ışık ve havalandırma, sağlık tesisleri, temizlik, kanalizasyon ihtiyaçları ve yangın tehlikesi gibi nedenlerle getirilen sınırlamalar buna örnek gösterilebilir³⁸. Özellikle kamu güvenliği bakımından imar kurallarının mülkiyet üzerindeki sınırlayıcı etkisi, ülkemizin deprem, sel, büyük yangınlar gibi istenmeyen olaylarla sık sık yüz yüze geldiği düşünüldüğünde daha da önemli hale gelmektedir. 2024 Kahramanmaraş depreminde olduğu gibi can ve mal güvenliğine yönelik bu tür kuralları göz ardı eden kusurları, imar affı gibi hukuki istisnalarla insan affetse bile doğa affetmemektedir.

Askeri alanların çevresinde, hem bu alanların sivil kişilere karşı hem de sivil kişilerin bu alanlara karşı korunması amacıyla oluşturulan mülkiyet hakkını sınırlayıcı uygulamalar yine kamu düzeninin korunmasını sağlamaktadır. Kışla, eğitim alanı, mühimmat alanı, askeri havaalanı, atış alanı gibi askeri alanlar, hem kamu güvenliğine hem onun da üzerinde bir kavram olan milli güvenliğe ilişkin bir kavramdır. Bir ülkede kişilerin can ve mal güvenliğinin dış tehditlere karşı korunmasında birincil öneme sahip alanlardır. Bu bakımdan kamu düzeninin korunmasına katkısı tartışmasızdır. Ancak askeri alanların çevresinde oluşturulan mülkiyet sınırlamaları sadece bu alanların korunması için oluşturulmaz. Aynı zamanda bu alanlardan sivil kişilerin korunması ve dolayısıyla kamu düzeninin genel güvenlik unsurunun tam olarak sağlanması amacıyla da oluşturulur. Nitekim askeri alanlarda sivil kişilerin can ve mal güvenliği için tehdit oluşturan patlayıcı, yanıcı teçhizatlar bulunduğu gibi silahlı eğitim ya da askeri araçlarla atış talimi gibi tehlikeli faaliyetler de yapılmaktadır. Bu nedenle kamu düzeninin en önemli unsuru sayılabilecek kamu güvenliğinin korunması amacıyla 2565 sayılı Kanunla askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgeleri oluşturularak bu bölgelerde kalan taşınmazlara yönelik önemli mülkiyet sınırlamaları getirilmiştir. Benzer şekilde askeri olmayan havaalanı ya da karayolları çevresinde de benzer kamu düzeni kaygılarıyla düzenlemeler ve sınırlamalar bulunmaktadır.

³⁷ Özellikle şehirlerde konut kullanımının kiracılık ilişkileri sayesinde mümkün olması ve kiraya veren maliklerin yapıları yaparken kullanacak diğer kişilerin sağlık koşullarını çok da düşünmeyecek olması göz önüne alındığında bu kuralların kamu düzeni ve sağlığı açısından ne kadar önemli olduğu anlaşılacaktır, **Onar**, Sıddık Sami: İdare Hukukunun Umumi Esasları Cilt 2, 3. Baskı, Hak Kitabevi, İstanbul 1952, s. 1354.

³⁸ **Erkün**, Sefa Ş.: İmar Hukuku Prensipieri, Halk Basımevi, İstanbul 1959, s. 37.

D. Kamu Mallarının Korunması

Kamu malları genel tanımla kamu yararına tahsis edilmiş ve bir kamu tüzel kişisine ait olan mallardır³⁹. Tahsis amacına göre hizmet malları, orta malları ve sahipsiz mallar şeklinde üç grupta sınıflandırılan kamu mallarının taşınmaz olarak belediye binası, karakol, okul, hastane, kütüphane, meydan, park, pazar yeri, otlak, kışlak, panayır alanı, yol, köprü, deniz, göl, tepeler, dağlar, ormanlar gibi sayısız örnekleri vardır⁴⁰. Kamu malları kullanılabilir durumda bulundurmamak amacıyla eskimeye karşı, elden çıkarmaya karşı, zamanlaşımıyla iktisaba karşı, işgale, tahribe ve hırsızlığa karşı korunur⁴¹. Yine kamu malları kamu hizmetlerinde kullanımının devam etmesi bakımından haczedilememe, kamulaştırılamama, vergi ve harç gibi mali yükümlülüklerle tabi olmama ayrıcalıklarından faydalanır. Kamu mallarının bütünlüğüne yönelik özel kişilerden gelebilecek müdahalelere karşı mevzuatta özel düzenlemeler öngörülmüş, TCK'da kamu mallarına karşı işlenen suçlarda, kamu malı olma özelliği suçun ağırlaştırıcı nedenleri arasında gösterilmiştir⁴².

Kamu mallarının korunmasıyla ilgili özel mülkiyete yönelik sınırlayıcı düzenlemelerin en tipik örneklerinden biri Anayasanın 63. maddesinde işaret ettiği üzere tarih, kültür ve tabiat varlıklarıyla ilgilidir. Burada “*Devlet, tarih, kültür ve tabiat varlıklarının ve değerlerinin korunmasını sağlar, bu amaçla destekleyici ve teşvik edici tedbirleri alır.*” tespitinden sonra “*Bu varlıklar ve değerlerden özel mülkiyet konusu olanlara getirilecek sınırlamalar ve bu nedenle hak sahiplerine yapılacak yardımlar ve tanınacak muafiyetler kanunla düzenlenir.*” denilmiştir. Yine TMK'nın 754. maddesinde mülkiyetin özel kanunlarla; eski eserler, doğal güzellikler, manzaralar, seyirlik noktaları ve ender doğa anıtları ile içmeleri ılıcalar, maden ve kaynak sularının korunmasına ilişkin olarak kısıtlanabileceği belirtilmiştir. Nihayet 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu korunması gerekli taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile ilgili konuları ve bunlarla ilgili gerçek ve tüzelkişilerin görev ve sorumluluklarını açıklar⁴³. Özel mülkiyeti kısıtlayıcı örneklerle bakıldığında bu varlıkların korunması için taşınmazda esaslı

³⁹ Gözler, Kemal: İdare Hukuku Cilt 2, 3. Baskı, Ekin Yayınevi, Bursa 2019, s. 847.

⁴⁰ Bilgen, Pertev: İdare Hukuku Ders Notları İdare Malları, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilimler Fakültesi Yayınları, İstanbul 1995, s. 75.

⁴¹ Bilgen, s. 81.

⁴² Atay, Ender Ethem: İdare Hukuku, 6. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara 2019, s. 802.

⁴³ Benzer şekilde 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu da İstanbul Boğaziçi'nin kültürel ve tarihi değerlerini ve doğal güzelliklerini kamu yararı gözetilerek korumak ve geliştirmek amacıyla çıkarılmıştır.

onarım, inşaat, tesisat, sondaj, kısmen veya tamamen yıkma, yakma, kazı gibi fiziki müdahaleler ve kullanımlar yasaklanabilir (m. 9). Özellikle 3. derece sit alanlarında kalan bu taşınmazlarda kamu malını koruma amacıyla özel mülkiyetin kullanıma devam edilmesi konusunda bir denge gözetilerek mülkiyet sınırlamaları getirilir⁴⁴.

Kamu hukukundan kaynaklanan mülkiyet sınırlamaları, kültür ve tabiat alanları dışında kışla, karakol, ordugah, karargah gibi askeri alanların, sivil ya da askeri havaalanlarının, kıyıların, ormanların, karayollarının ve demiryollarının korunmasına yönelik olarak da getirilebilir. Genellikle bu sınırlamalar, ilgili kamu malları çevresinde kalan, kamulaştırılarak kamu malı haline getirilmeyen ancak ilgili kamu mallarının korunması için sınırlandırılması gereken özel kişilere ait taşınmaz mallara yöneliktir. Nitekim Fransız hukukunda “Le voisinage du domaine public” olarak ifade edilen kamu alanı komşuluğu olgusu kamu hukukundan kaynaklanan birçok taşınmaz mülkiyeti sınırlamasının kaynağını oluşturur⁴⁵. Bazen istisnai olarak 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanununda düzenlenen güvenlik bölgelerinde olduğu gibi herhangi bir kamu malına komşu olmayan özel kişilere ait taşınmazlar üzerinde de sınırlamalar getirilmektedir. Burada ise kamu mallarının korunması amacından ziyade kamu düzeninin korunması amacıyla bir mülkiyet sınırlamasına gidildiği söylenebilir.

IV. HUKUKUMUZDA KAMU HUKUKUNDAN KAYNAKLANAN MÜLKİYET SINIRLAMALARININ BAZI ÖRNEKLERİ

Kamu hukukundan kaynaklanan mülkiyet sınırlamalarının en tipik örneklerinden biri kültür ve tabiat alanlarının korunması amacıyla sit alanlarında veya çevresinde oluşturulan sınırlama bölgeleridir. 2863 sayılı Kültür

⁴⁴ **Çolak**, Nusret İlker: İmar Hukuku, 2. Baskı, 12 Levha Yayıncılık, İstanbul 2014, s. 802, “Devlete, kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazlar ile özel hukuk hükümlerine tabi gerçek ve tüzelkişilerin mülkiyetinde bulunan taşınmazlarda varlığı bilinen veya ileride meydana çıkacak olan korunması gerekli taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları Devlet malı niteliğindedir.”, 2863 s. Kanun, m. 5.

⁴⁵ **Jacquot**, Henri/**Priet**, François/**Marie**: Soazic: Droit de l’urbanisme, 8. Baskı, Paris, 2019, s. 200; **Morand-Deville**, Jacqueline: Cours de droit administratif des biens, 3. Baskı, LGDJ, Paris 2003, 166; Kamu alanlarının korunması için bu alanların komşu taşınmazları belirlenirken özel hukuktaki komşuluk tanımının göz önüne alınması yerinde olabilir. Ancak bazı yazarların belirttiği gibi taşınmaz kullanımında çağımızın gelişen şartları düşünüldüğünde komşu taşınmaz kavramı belirlenirken dar bir yorum yapılmamalı, taşınmazda yürütülen faaliyetin doğrudan etki alanında kalan kişilerin taşınmazları da komşu taşınmaz olarak değerlendirilmelidir, **Demirboğa**, Dursun Ali: “Türk Medeni Kanununda Düzenlenen Komşuluk Hukukundan Doğan Mülkiyet Kısıtlamaları”, Adalet Dergisi, Sayı 70, 2023, s. 96.

ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'na göre sit alanları ve koruma alanları için izinsiz müdahale ve izinsiz kullanım yasaklanmış yetkili kişilere belirli incelemeler için izin verme yükümlülüğü gibi bazı yükümlülükler getirilmiştir (m. 9 vd.). Özellikle arkeolojik sit alanlarının özel kişilere ait mülkiyet üzerinde etkisi kentsel sit alanı ya da tarihi sit alanı gibi diğer sit alanı türlerine göre daha fazladır. Nitekim ülkemizde sit alanlarının çoğunluğu arkeolojik sit alanıdır⁴⁶. Sit alanları birinci derece, ikinci derece ve üçüncü derece sit alanları olarak ayrılmış ve bunların mülkiyet üzerindeki etkileri mevzuatla düzenlenmiştir. Buna göre birinci derece sit alanlarında yapılaşma ve yeni tarım alanı oluşturma tamamen yasaklanmıştır. İkinci derece sit alanlarında basit onarımla dışında tadilat yasaklanmıştır. Üçüncü derece sit alanlarında ise yeni düzenleme ve yapılaşma mümkün olmakla birlikte bunlar ilgili koruma kurullarının iznine tabi kılınmıştır⁴⁷.

2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu'nun askeri alanlar çevresindeki özel kişilere ait taşınmazlara yönelik sınırlamaları bir diğer kamu hukuku mülkiyet sınırlaması türüdür. Kanun'un birinci derece askeri yasak bölge ve ikinci derece askeri yasak bölge olarak tanımladığı alanlarda mülkiyetin yasaklanmasıyla ilgili düzenlemeler yer almaktadır. Birinci derece askeri yasak bölgelerde özel hukuk mülkiyetinin söz konusu olmadığı bu bölgedeki taşınmazların kamulaştırılacağı hükmünden anlaşılmaktadır (m. 7/1-a). İkinci derece askeri yasak bölgelerde ise özel kişilere ait taşınmaz mülkiyetinin varlığının korunabileceği, ancak belirli sınırlamalara tabi olması gerektiği anlaşılmaktadır. Buna göre özel kişi maliklerin bölgenin askeri savunmasını ve gizliliğini etkilememek şartıyla inşaat, hafriyat, tadilat, orman yetiştirmek veya kesmek, bataklık ihdas etmek veya kurutmak gibi faaliyetleri ilgili komutanlığın izniyle yapabileceği belirtilmiştir. Bu idare tarafından izin verilmeyen her türlü inşaat ve eylem durdurulur ve yapılmışsa yıktırılır (m. 9/f,g). Bu tür sınırlamalar askeri alanların gizliliğini ve güvenliğini sağlamak amacıyla, aynı zamanda kamu güvenliği gibi düşüncelerle, belirli izolasyon bölgeleri oluşturmak için uygulanmaktadır⁴⁸.

Benzer kamu yararı düşüncesiyle getirilen başka bir sınırlama askeri ve sivil havaalanları çevresinde görülmektedir. Havaalanlarındaki uçuş faaliyetlerinin güvenliğinin çevresel etkilerle tehlikeye girmesini engellemeyi hedef-

⁴⁶ <https://kvmgm.ktb.gov.tr/TR-44973/turkiye-geneli-sit-alanlari-istatistikleri.html>, Erişim Tarihi: 25.10.2024.

⁴⁷ <https://teftis.ktb.gov.tr/TR-14329/658-nolu-ilke-karari-arkeolojik-sitler-koruma-ve-kullanma-kosullari.html>, Erişim Tarihi: 25.10.2024.

⁴⁸ **Jacquot/Priet/Marie**, s. 202.

leyen bu sınırlamalarla iniş ve kalkış sırasında hem hava araçlarının hem de çevredeki özel kişilere ait taşınmazlarda bulunanların can güvenliği ile malvarlığının korunması söz konusudur. Havacılık irtifakları olarak da isimlendirilen bu sınırlamalar⁴⁹ askeri alanlar hakkında uygulanan sınırlamalar gibi çevresel bir etki oluşturur. Örneğin 2920 sayılı Sivil Havacılık Kanunu'nda göre "Havaalanları ve çevresinde yapılaşma sınırlamaları" başlığını taşıyan maddeye göre hava trafiğini, güvenliğini ya da seyrüsefer yardımcı cihazlarının işleyişini tehlikeye düşürecek yapı, inşaat, tesis yapılması ya da ağaç ve direk dikilmesi yasaklanmıştır. Yine yabancı kuş türlerinin yaşam alanı oluşturmasını sağlayacak faaliyetlerde bulunmak yasaklanmıştır (m. 47). Ülkemizde şehir merkezlerine yakın havaalanlarının çokluğu göz önüne alındığında özellikle özel kişilere ait taşınmaz maliklerinin taşınmazları üzerinde yükseklik oluşturan bina ya da bitkisel alan üretmesinin riskleri ve mülkiyet hakkıyla ilişkilerinin önemi daha iyi anlaşılmaktadır⁵⁰.

En kısıtlayıcı mülkiyet sınırlamaları arasında şüphesiz imar alanlarında oluşturulan imar sınırlamaları gelmektedir. İmar uygulamaları taşınmaz mülkiyetinin değerini artıran bir unsur olmanın yanında hiç olmadığı kadar taşınmaz mülkiyetini sınırlayan özelliklere de sahiptir. İmar uygulamalarıyla getirilen taşınmaz mülkiyeti sınırlamalarının bazıları bedelsiz ve hukukiliği tartışılacak derecede ağırdır. 3194 sayılı İmar Kanunu çerçevesindeki düzenleme ortaklık payı gibi uygulamalar buna örnek gösterilebilir. Bunun dışında bazı imar yönetmeliklerinde yer alan binaların yüksekliğine, birbirine göre konumuna, mesafesine yönelik getirilen sınırlamalar ya da belirli yapı yasakları imar hukuku alanında geçerli kamusal mülkiyet sınırlamaları arasındadır. İmar hukukundan kaynaklanan bu sınırlama yolları o kadar çok ve yaygındır ki taşınmaz mülkiyetini ihlal edecek derecede mülkiyet güvenliği denilen olguyu⁵¹ zedelemektedir.

Sayılan sınırlamalar, kanuni düzenlemelerle toplumun geneline uygulanan ve özel ihlaller oluşturmadığı takdirde herhangi bir bedel ya da tazminat gerektirmeden uygulanabilen sınırlama türleridir. Bunun dışında belirli ya da belirlenebilir taşınmazlara yönelik özel olarak uygulanan ve mülkiyet sınırlaması karşılığında taşınmaz malikine bir bedel ödenmesi gereken kamulaş-

⁴⁹ **Bijou**, Pierre: Servitudes et grandeurs aéroportuaires, Revue Juridique de l'Ouest, Sayı 2, 1999, s. 237.

⁵⁰ **Tuğcu**, Hatice/**Altan**, Metin: "Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Havacılık Çalışması Analizleri; Kayseri Havalimanı Örneği", Cilt 5, Sayı 1, 2023, s. 17.

⁵¹ **Gençkaya**, Ömer Faruk/**Öz**, Bayram: "İmar Kısıtlamaları ve Mülkiyet Güvenliği", Yasama Dergisi, Sayı 42, 2020, s. 170.

tırma usulünün uygulandığı sınırlamalar da mülkiyetten doğan hakları kısıtlayan önemli bir sınırlama alanıdır. Kamulaştırma yoluyla irtifak kurmayı içeren bu tür sınırlamalar imar gibi belirli kamu hizmeti alanlarında kendini daha sık göstermektedir. 3194 sayılı Kanunda gösterilen yetkiyle (m. 14) belediye veya valilikler, imar planlarının uygulanması sırasında, kamu yararı amacıyla bir taşınmazda imar irtifakları kurabilecektir. Bunun dışında kamulaştırma usulüyle doğalgaz, elektrik, su hizmeti gibi alanlarda altyapı çalışmaları ya da diğer ihtiyaçlar nedeniyle özel kişilere ait taşınmazlarda sınırlamalar gerçekleştirmek mümkündür. Bu sınırlamalar doktrinde doğal kaynakların kullanımına ilişkin idari irtifaklar ya da belirli kaynak ve teçhizatın kullanımına ilişkin idari irtifaklar⁵² gibi kavramlarla anılmaktadır. Bunlarla ilgili 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanununda, 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanununda, 4646 sayılı Doğal Gaz Piyasası Kanununda ve bazı alt yönetmeliklerinde hükümler yer almaktadır. Genel sınırlayıcı nitelikteki mülkiyet sınırlamalarının bedelsiz olması karşısında kamulaştırma yoluyla getirilen bu sınırlamalarda bilirkişi raporlarının hatalı olması, içtihatların doğru uygulanmaması ve kanunların yol gösterici olmaması gibi nedenlerle⁵³ bedel konusunda sık sık uyuşmazlıklar çıkmaktadır.

V. KAMU HUKUKUNDAN KAYNAKLANAN MÜLKİYET SINIRLAMALARI HAKKINDA BAZI ÜLKELERDEKİ UYGULAMA ÖRNEKLERİ

Kamu hukukundan kaynaklanan mülkiyet sınırlamaları hakkında uygulanan en kapsamlı ve örnek sistemlerden biri İsviçre’de oluşan ve “Öffentlich-rechtliche eigentumsbeschränkungen/Kamu hukuku mülkiyet sınırlamaları” (ÖREB) kavramıyla ifade edilen sistemdir. İsviçre’de kapsamlı bir şekilde uygulanan bu sistem Almanya ve Avusturya’da da inceleme konularından biri haline gelmiştir⁵⁴. İsviçre’de ÖREB, taşınmaz maliklerine veya taşınmazlar üzerinde aynı hak sahiplerine yönelik mekânsal tasarruflarla, taşınmaz kullanım planlarıyla, belediye planlarıyla veya çeşitli kanunlardaki kamu hukuku nitelikli mülkiyet kısıtlamaları ve irtifak haklarıyla getirilen hak ve yükümlülükleri göstermektedir. Bunlar arasında enerji hatlarının yapımıyla ilgili, askeri alanla, havaalanları, ulusal yollar ve demiryollarıyla ilgili, imar planlarıyla ilgili, yapı ve mesafe hatlarıyla ilgili ya da ormanların

⁵² Jacquot/Priet/Marie, s. 201.

⁵³ Marabaoğlu, Seda Nur/Uzun Bayram: “Yüksek Voltajlı İletim Hatları ve Taşınmaz Değeri”, 17. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara 2019, s. 1.

⁵⁴ Vries, s. 7.

korunmasıyla ilgili mülkiyet sınırlamaları yer almaktadır⁵⁵. ÖREB'in uygulanmasında ÖREB-Kataster olarak isimlendirilen bir kamu hukuku kayıt sistemiyle adeta tapu kütüğüne bir alternatif getirilerek kamu hukukundan kaynaklanan hemen hemen tüm mülkiyet sınırlamaları kapsamlı, sistematik ve kamuya açık şekilde sunulmuştur. Bu şekilde mülkiyet üzerindeki tüm kamusal sınırlamaların aynı anda belgeler üzerinde görülebildiği, erişim kolaylığı sağlayan bir sistem oluşturulmuştur⁵⁶. Kamu hukukundan kaynaklanan taşınmaz sınırlamalarının farklı kanunlarda çokça sayılması ve öngörülemez olması karşısında malikler açısından bir şeffaflık ve emlak değerlemesi bakımından kolaylık sağladığı söylenebilir⁵⁷.

Fransa'da uygulanan idari irtifak sistemi kamu tüzel kişilerinin mülkiyet kullanımıyla ve kamusal mülkiyet sınırlamalarıyla ilgili Kanunda (Code général de la propriété des personnes publiques) düzenlenmiş (L2131-1 ve L2131-6) ve yetkili idarelerin askeri alan, kıyı bölgeleri, ormanlar, sivil havacılık bölgeleri gibi alanların korunması, kullanımı ve gözetimi için özel kişilere ait taşınmazlar üzerinde kamusal sınırlamalar getirebileceği belirtilmiştir. Bunun yanında Fransa'da çevreyle ilgili kanunda, milli savunma kanununda ya da kıyı balıkçılığı hakkında kanun gibi çeşitli kamu hukuku kanunlarında mülkiyet sınırlamaları öngörülmüştür. Özellikle yol, genel sağlık ya da genel estetik gibi amaçlarla Fransız imar kanununda getirilen sınırlamaların uygulaması önemlidir. Bu alanda kamu hukuku mülkiyet sınırlamalarının bir çeşidi olan imar irtifakları taşınmaz mülkiyeti üzerinde belde yararı için oluşturulan ve çeşitli inşaat ya da imar sınırlamalarını içeren olumlu ya da olumsuz yükümlülükler şeklinde açıklanmıştır⁵⁸. Fransa'da taşınmazın kullanımını sınırlayan orman, kıyı geçişi, içme suyu ve tarihi eserlerle ilgili bu tür imar irtifakları yerel imar planlarında gösterilmektedir⁵⁹.

⁵⁵ **Knoepfel**, Peter/**Wey**, Benjamin: Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen (ÖREB): Bestand nach Bundesgesetzgebung und ausgewählten Detailuntersuchungen, Idheap, Lausanne 2006, s. 4-21.

⁵⁶ **İl**, Şahin: Kamu Hukuku Kısıtlamaları Kadastrounun Uygulanmasına Yönelik Yaklaşımın Belirlenmesi (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Gebze Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Kocaeli 2019, s. 69 vd.

⁵⁷ **Vries**, s. 7-8.

⁵⁸ **Artukmaç**, Sadık: Türk İmar Hukuku, 5. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara 1979, s. 328.

⁵⁹ https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074075/LEGISCTA000031211255/#LEGISCTA000031211854-L-151-43, https://www.dalloz.fr/documentation/Document?ctxt=0_YSR0MD1zZXJ2aXR1ZGUgZCdldGlsaXTDqSBwdWJsaXF1ZcKneCRzZj1zaW1wbGUtc2VhemNo&ctxtl=0_cyRwYWdlTnVtPTHc3, Erişim Tarihi: 04.11.2024.

Amerika Birleşik Devletlerinde taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkının sınırlanmasıyla ilgili koruma irtifakı sistemi ise genel kamusal sınırlama usullerinin zorlayıcı unsurlarını esneterek farklı bir usul öngörmektedir. Düzenleyici ve emredici hukuk kurallarından ziyade makul, esnek ve sürdürülebilir şekilde sözleşme yapma esasına dayanan bu sistemde getirilen kamusal sınırlama hem taşınmaz malikinın mülkiyetini makul ölçüde sınırlamayı hem de kamu kaynakları açısından kamulaştırma gereğini ortadan kaldırıp daha ekonomik bir çözüm bulmayı sağlamaktadır⁶⁰. Şüphesiz bu sistemin esnekliğinde ABD’de bireysel mülkiyet konusunun farklı bir önem arz etmesi ve devlet ve idarelerin mülkiyete kamusal müdahalelerden kaçınması olgusu etkili olmaktadır. Koruma irtifaklarıyla doğal, tarihi, kültürel ya da benzeri nitelikte korunması gereken varlıklar için özel kişiyle yapılan sözleşme niteliğindeki anlaşma sonucunda kamu yararına hizmet etmek üzere taşınmazın üzerindeki mülkiyete ilişkin yetkilerin sınırlanması söz konusudur⁶¹. ABD’nin federal yönetim şekliinden dolayı koruma irtifaklarıyla ilgili ortak bir kanuni düzenleme bulunmasa da eyaletlere örnek teşkil eden ve çoğu tarafından da uygulanan 1981 tarihli “Uniform Conservation Easement Act” isminde ortak bir koruma irtifakı kanunu bulunmaktadır. Koruma irtifaklarıyla ilgili bir ulusal koruma irtifakı veri tabanı oluşturulmuş ve buradaki veriler tüm vatandaşların bilgisine sunulmuştur⁶².

VI. KAMU HUKUKUNDAN KAYNAKLANAN MÜLKİYET SINIRLAMALARININ ORTAK ÖZELLİKLERİ

Kamusal mülkiyet sınırlamalarının en önemli özellikleri arasında kamu yararı ve kanunilik unsurları öne çıkmaktadır. Kamu yararı, kamusal mülkiyet sınırlamalarında özel yarar lehine değil kamunun ortak menfaatleri lehine bir sınırlamayı ifade etmektedir⁶³. Nitekim taşınmazlar üzerinde taşınmaz maliki aleyhine ve diğer özel kişiler lehine getirilen, taşınmaz yükü, irtifak hakkı gibi birçok sınırlayıcı haklar doğabilmektedir. Kamu hukukundan kaynaklanan sınırlamalarda ise kamu hizmetlerinin görülmesi, kamu mallarının korunması ya da kamu düzeninin sağlanması gibi ortak menfaatler amaçlanmaktadır. Bu bakımdan kamu yararı kamusal mülkiyet sınırlamala-

⁶⁰ Güneş, Yusuf: “Koruma İrtifakı Kavramı (Conservation Easement) ve Çevre Korumada Uygulanması”, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, Cilt 62, Sayı 1-2, 2004, s. 152.

⁶¹ Güneş, s. 126.

⁶² <https://site.tplgis.org/NCED/storymap/index.html>, Erişim Tarihi: 04.11.2024.

⁶³ Artukmaç, s. 336.

rının temel unsurudur⁶⁴. Anayasamızın 35. maddesinde açıkça mülkiyet hakkının ancak kamu yararına yönelik olarak ve kanunla sınırlanabileceği ifade edilmiştir. Burada özellikle taşınmaz mülkiyetini sınırlamak için kanunun tek başına yeterli olmadığını, kamu yararının gerektirdiği hallerle birlikte kanuni sınırlamanın geçerli olacağını vurgulamak gerekir.

Kanunilik unsuru, kamusal mülkiyet sınırlamalarında sınırlamanın mutlaka bir kanunda düzenlenmesini, kanundan daha alt düzeydeki bir düzenlemeyle oluşturulamayacağını ortaya koymaktadır. TMK'nın "Kamu hukuku kısıtlamaları" başlıklı hükümde de (m. 754) taşınmaz mülkiyeti hakkının kamu yararına yönelik kısıtlanması özel kanun hükümlerine tabidir denilerek kanunilik ilkesi vurgulanmış ve bu kısıtlama nedenlerine yol, yapı, kolluk, toprağın kullanımı, eski eserler, doğal güzellikler gibi örnekler verilmekle birlikte sınırlayıcı bir çerçeve çizilmemiştir. Nitekim mevzuatımızda onlarca ayrı kanunda yüzlerce kamu hukuku mülkiyet sınırlaması yer almaktadır. 3194 sayılı Kanun, 2565 sayılı Kanun, 2863 sayılı Kanun, 2918 sayılı Kanun, 3621 sayılı Kanun, 2920 sayılı Kanun başta olmak üzere diğer birçok kanunda bu tür sınırlamalara yer verilmiştir. Ancak kanundan kaynaklanan her mülkiyet sınırlamasının kamu hukukundan kaynaklanmadığı, özel hukuktan kaynaklanabileceğini de ifade etmek gerekir.

Kamusal mülkiyet sınırlamalarının diğer temel özellikleri zorunluluk esası ve tescil şartı içermemesidir. Zorunluluk esası, kamu hukuku mülkiyet sınırlamalarında özel hukukta geçerli olan serbestlik ilkesi, taraflarca belirlene ya da eşitlik esaslarının uygulanmaması ve mülkiyet sınırlamasının malikin rızasını aramaksızın yürütülmesidir. Bu durum idari faaliyetlerin doğasının, kamu yararı ilkesinin ve kanunun emredici özelliklerinin bir sonucudur. Nitekim kamu hukukundan kaynaklanan mülkiyet sınırlamalarını düzenleyen kanunlar, aynı zamanda malikler buna zorlayan çeşitli tedbir ya da yaptırımları da düzenlemektedir. İmarla ilgili sınırlamalarda idari para cezaları, askeri alanlarla ilgili sınırlamalarda yıkım kararı ya da kültür ve tabiat varlıklarıyla ilgili sınırlamalarda izin usulü uygulanması buna örnektir.

Kamu hukuku mülkiyet sınırlamaları aynı zamanda tapuya tescil edilmeksizin geçerli olur. TMK'da (m. 731) taşınmaz mülkiyetinin kanundan doğan kısıtlamalarının tapu siciline tescil edilmeksizin hüküm doğuracağı düzenlenmiştir. Dolayısıyla taşınmazlarla ilgili aynı hakların kuruluşunda ya da ortadan kalkmasında aranan tescil işlemi, burada bir geçerlilik şartı oluşturmaz. Kamulaştırma ve imar mevzuatı çerçevesindeki kamulaştırma yoluy-

⁶⁴ Hauriou, s. 848.

la getirilen idari irtifak gibi sınırlamalarda bile sınırlamalar tescilsiz olarak doğacaktır⁶⁵. Daha sonra tescil edilebilirse de bu geçerlilik şartı değildir. Her ne kadar tapu kütüğüne tescil, taşınmazlarla ilgili güven sağlama, 3. kişilerin korunması, kamu düzeninin sağlanması gibi yararlar taşısa da kamu hukukundan kaynaklanan mülkiyet sınırlamalarındaki kamu yararı kanun koyucu tarafından bu yarara üstün tutulmuştur. Ancak bu durumun kamu hizmetlerinin ve idari faaliyetlerin öngörülebilirliği ile emlak piyasasının şeffaflığı açısından sorun teşkil edeceği açıktır.

Kamu hukukundan kaynaklanan mülkiyet sınırlamalarının hukukumuzda var olan bu özelliklerine eklenebilecek yeni özellikler ve özellikle uygulamayla ilgili yeni işlevler taşınmazların kullanımı, kamu hizmetlerine konu edilmesi ve değerinin korunması bakımından yararlı sonuçlar ortaya çıkarabilir. Ülkemizde şehirleşme ve büyükşehirlerin artması olgularıyla birlikte taşınmaz mal varlıklarının yatırım ve rant aracı haline gelmesi, buna karşın konumunun sabit olması ve miktarının artırılmaması, onların modern hukuk kuralları yanında teknik altyapı ve aydınlatma araçlarıyla da koruma altına alınmasını gerektirmektedir. Bu konuda örnek gösterilen İsviçre, Fransa ve ABD'deki sistemlerde ortak bir uygulama söz konusudur. Bu uygulama kamusal amaçlarla özel kişilere ait taşınmazlara getirilen sınırlamaların tapu sicili dışındaki araçlarla ya da veri tabanlarıyla vatandaşların ayrı bir çaba gerektirmeden bilgisine sunulmasıdır. İsviçre'deki ÖREB-Kataster⁶⁶ sistemi, Fransa'daki sınırlamaların özel olarak imar planlarına ekli olarak gösterilmesi uygulaması ve ABD'deki The National Conservation Easement Database (NCED)⁶⁷ sistemi bu işlevi görmektedir.

Esasen tapu sicilindeki aleniyet ilkesinin bu şeffaflığı sağlaması beklenirken her taşınmaz sınırlamasının tapu siciline tescil edilmemesi ve tapu sicilindeki aleniyet ilkesi karşısındaki özel hayatın gizliliği ve kişisel verilerin korunması ilkelerinin⁶⁸ tapu siciline erişmek isteyen 3. kişilerin kanunen zorunlu olan inanılır ilgisini ispat etmesini engellemesi, bu ülkelerdeki sisteme benzer bir sistemin ülkemiz için de gerekli olduğunu göstermektedir. Özellikle veri tabanı oluşturma gibi yöntemler, günümüz yaygın iletişim araçlarının kullanımı ve imkanları bakımından hem ekonomik hem de hukuکی yönden açıklayıcı ve öngörülebilir bir taşınmaz rejimi oluşturacaktır. Buna benzer uygulamalar kent bilgi sistemleri ya da coğrafi bilgi sistemleri gibi

⁶⁵ **Düren**, s. 255.

⁶⁶ <https://www.cadastre.ch/de/oereb-kataster>, Erişim Tarihi: 04.11.2024.

⁶⁷ <https://site.tplgis.org/NCED/storymap/index.html>, Erişim Tarihi: 04.11.2024.

⁶⁸ **Seçer**, s. 354.

veri tabanlarıyla yerel düzeyde sakinlerin bilgisine sunulmakta ve burada imar uygulamaları ve taşınmaz hak ve yükümlülükleriyle ilgili temel veriler gösterilmektedir⁶⁹. Bu tür sistemlerin bir bölgede tüm kamu hukuku mülkiyet sınırlamalarını içerecek şekilde merkezi idareler tarafından oluşturulması kamu yararına olacaktır. Kamusal mülkiyet sınırlamalarının sadece taşınmaz malikleri tarafından açıkça bilinmesi ve 3. kişilerin bilgisine yeterince sunulmaması bu sınırlamaların kamu yararı unsurunu zayıflatır ve taşınmazların değeri konusunda yanıltıcı işlemlerin yapılmasına neden olabilir. Tabi ki bu konuda genel bir sistem oluşturabilmek için en etkili yol, kanuni düzenlemelere başvurulması olacaktır.

SONUÇ

Çalışma kapsamında kamu hukukundan kaynaklanan ve özel kişilere ait taşınmaz mülkiyeti hakkının içerdiği yetkilerin kullanımını kısıtlayan sınırlamaların genel hukuki rejimini oluşturabilecek ortak özellikler ve hukuki sonuçlar üzerinde durulmuş, ayrıca bu özellikler ve sonuçlarla ilgili görüş ve öneriler sunulmuştur. Kamu hukukundan kaynaklanan taşınmaz mülkiyeti sınırlamaları sadece kamu yararına yönelik olarak getirilebilir. Bu kamu yararı kamu hizmetlerinin görülmesi şeklinde ortaya çıkabilir. Örneğin elektrik, su, doğalgaz gibi altyapı hizmetlerinin görülmesinde kamu hukukundan kaynaklanana mülkiyet sınırlamaları sayesinde gerek bedelsiz gerek de kamulaştırma usulüyle belirli bir bedel karşılığında taşınmaz mülkiyeti sınırlanarak bu hizmetlerin kamu kaynakları açısından azami verimlilikle görülmesi sağlanır. Kamu yararı, belirli kamu mallarının korunması ve bunların kullanımının ve maddi varlığının devam ettirilerek kamu hizmetlerinde kalması şeklinde ortaya çıkabilir. Örneğin kültürel alanlar ya da havaalanları çevresinde mülkiyet sınırlamaları getirilmesi bu alanların korunmasını sağlar.

Kanunilik, kamu hukukundan kaynaklanan mülkiyet sınırlamalarının olmazsa olmazıdır. Her sınırlama bir özel kanunda gösterilmelidir. Ancak bu durum çok fazla nedenle değişik kanunlarda bu tür sınırlamaların düzenlenmesi sonucunu doğurmakta ve hukuki öngörülebilirlik açısından sorun teşkil edebilmektedir. Elbette özel kanunlardaki tüm sınırlamaların tek bir kanunda toplanması beklenemez. Bunların her birinin sebepleri ve sonuçları farklıdır. Ancak bunlara yönelik genel kurallar belirleyen bir kanun olmasında bir sakınca olmayacak, hatta yarar sağlanacaktır. Böyle bir kanunda en azından envanter olarak bu kamu hukuku mülkiyet sınırlamalarının çeşitleri sayılıp

⁶⁹ Örnek bir sistem için bkz. <https://kentrehberi.konya.bel.tr/#/rehber/>, Erişim Tarihi: 05.11.2024.

genel kuralları ortak bir hüküm altına alınabilir. Nitekim günümüzde imar alanlarında bazı taşınmazlar hem imar uygulaması, hem kültürel alan, hem havaalanı, hem askeri alan etkisiyle birden fazla kamu hukuku mülkiyet sınırlamasına maruz kalabilmektedir. Bu durum bu taşınmazların kullanımında ve satımında çeşitli tereddütler ve spekülatif bilgilere yol açabilmektedir.

Kamu hukukundan kaynaklanan mülkiyet sınırlamaları özel hukuktaki taşınmaz sınırlamalarından farklı olarak tapuya tescille doğmaz. Taşınmaz malikinin rızasını gerektirmez. Zorlayıcıdır. İdari işlemleri ve yaptırımları da içerir. Nitekim imar yükümlülükleri, askeri alan sınırlamaları, sit alanı sınırlamaları gibi kamu hukukundan kaynaklanan mülkiyet sınırlamalarında bu sınırlamaların devamı taşınmaz maliklerinin inisiyatifine bırakılmaksızın ek tedbir ve yaptırımlarla desteklenmektedir. Taşınmaz maliki bu sınırlamaları ihlal ettiğinde, bir özel hukuk yükümlülüğünü ihlal etmiş gibi sadece tazminat sorumluluğu taşımaz. Hatta kamu hukukundan kaynaklanan mülkiyet sınırlamalarının ihlali halinde idari yaptırımlar dışında cezai yaptırımlar da söz konusu olur. İdari ve adli para cezaları, yıkım kararı, hapis cezası gibi yaptırımlar doğabilir. Dolayısıyla bazı kamu hukuku kaynaklı mülkiyet sınırlamalarının ihlali kanun koyucu tarafından suç niteliğinde görülmüştür. Bazı sınırlamalar katlanma ve kaçınma gibi olumsuz edim yükümlülükleri yanında yapma gibi olumlu edim yükümlülükleri içerebilir. Malikin ihlal niteliğindeki faaliyeti düzeltilmesi, yapılan yapıyı kendisinin kaldırması ya da imar alanındaki yapı yüzeylerini düzenlemesi gibi örnekler böyledir. Kamu hukuku kaynaklı bu tür mülkiyet sınırlamaları, bu özellikleri itibariyle hem malikin hem taşınmazda sınırlı ayni hak sahibi olanların hem de taşınmazı satın almak isteyen 3. kişilerin bilmesinin önemli olduğu konulardır.

Anayasanın düzenleme alanının devlet yapısından sonra temel hak ve özgürlüklerin korunması olduğu düşünüldüğünde ülkemizde özellikle kamusal mülkiyet sınırlamaları karşısında taşınmaz maliklerine yeterli bir güvenenin sağlandığı şüphelidir. Bir taşınmaz malikinin birden fazla kamusal mülkiyet sınırlaması nedeniyle yetkilerinde kısıtlanma meydana gelebilmekte ve bu konuda kamusal makamlara tanınan yetki ve takdir hakkı farklı yoğunlukta olabilmektedir. Buna karşın yargısal korunma yollarına başvurulduğunda genel olarak yargı yerleri açık kanun hükümleri karşısında malik aleyhine karar vermektedir. Yine kamu yararına yönelik olarak getirilen bu sınırlamaların kamunun bilgisine yeterince ve aleni şekilde sunulmaması malik dışında bu sınırlamalardan dolayı 3. kişilerin de mağduriyetine yol açabilmektedir. Her ne kadar bu sınırlamalar tapu sicilinde şerh veya beyan gibi kısımlarda gösterilse de 3. kişilerin bu verilere ulaşmasında inanılır ilgi-

lerini kanıtlama gibi engellerle karşılaştığı, bunun yanında inanılır ilgi bulsa bile yapılan başvuruların tapu dairelerindeki görevlilerin maliklerin kişisel verileri ve özel hayatlarının gizliliği gibi konularda ihlalden dolayı sorumlu olma endişeleriyle reddettiği uygulamada görülmektedir. Dolayısıyla örnekleri sunulan modern hukuk sistemlerindeki gibi bir kayıt ve veri sisteminin bünyesine uygun olduğu ölçüde ülkemizde de uygulanması gereklidir.

KAYNAKÇA

- Akgül**, Mehmet Emin: “Kamu Hukuku Açısından Mülkiyet Hakkının Kamu Yararı ile İmtihani-Kamulaştırma ve Acele Kamulaştırma Kararları Çerçevesinde Tespitler”, Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 20, Sayı 2, 2021, s. 1391-1446.
- Artukmaç**, Sadık: Türk İmar Hukuku, 5. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara 1979.
- Atay**, Ender Ethem: İdare Hukuku, 6. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara 2019.
- Aybay**, Aydın: “Taşınmaz Mülkiyetinde Tasarruf Sınırlamaları”, Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 8, Sayı 1, 2009, s. 175-187.
- Azak**, Kerim: “Anayasa Mahkemesi Kararları Çerçevesinde İmar Planı Uygulamaları ile Mülkiyet Hakkının Sınırlanması”, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 31, Sayı 4, 2023, s. 1561-1601.
- Bijou**, Pierre: Servitudes et grandeurs aéroportuaires, Revue Juridique de l'Ouest, Sayı 2, 1999, s. 237-250.
- Bilgen**, Pertev: İdare Hukuku Ders Notları İdare Malları, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilimler Fakültesi Yayınları, İstanbul 1995.
- Boukheloua**, Naïla: “Une nouvelle servitude d'utilité publique: la servitude en tréfonds”, AJDA, 2016, s. 661-681.
- Boz**, Selman Sacit/Özdemir, Yücel/Nacak, Mehmet/Bölükbaşı, Mustafa Oğuzhan/Öndin, Hasan Burak/Ulusoy, Sümeyye: Kamu Düzeni Unsurları, Adalet Yayınları, Ankara 2020.
- Çolak**, Nusret İlker: İmar Hukuku, 2. Baskı, 12 Levha Yayıncılık, İstanbul 2014.
- Demirboğa**, Dursun Ali: “Türk Medeni Kanunu’nda Düzenlenen Komşuluk Hukukundan Doğan Mülkiyet Kısıtlamaları”, Adalet Dergisi, Sayı 70, 2023, s. 83-96.
- Derbil**, Süheyb: İdare Hukuku, 5. Baskı, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara 1959.
- Düğer**, Sırrı: “Kamu Sağlığı ve İstimval: Koronavirüs Salgınının Düşündürdükleri Çerçevesinde Bir Kamu Sağlığı Kanunu Önerisi”, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 29, Sayı 3, 2021, s. 2625-2653.
- Erkün**, Safa Ş.: İmar Hukuku Prensipleri, Halk Basımevi, İstanbul 1959.

- Ertan**, Bilge: Mülkiyet Hakkının Komşuluk Hukukundan Doğan Sınırlamaları, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Özel Hukuk Doktora Tezleri Dizisi No: 8, İstanbul 2023.
- Esener**, Turhan/**Güven**, Kudret: Eşya Hukuku 8. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2019.
- Gençkaya**, Ömer Faruk/**Öz**, Bayram: “İmar Kısıtlamaları ve Mülkiyet Güvenliği”, Yasama Dergisi, Sayı 42, 2020, s. 159-182.
- Gözler**, Kemal: İdare Hukuku Cilt 2, 8. Baskı, Ekin Yayınevi, Bursa 2019.
- Güneş**, Yusuf: “Koruma İrtifakı Kavramı (Conservation Easement) ve Çevre Korumada Uygulanması”, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, Cilt 62, Sayı 1-2, 2004, s. 123-163.
- Hauriou**, Maurice: Précis de droit administratif et de droit public, 12. Baskı, Paris 1933.
- Jacquot**, Henri/**Priet**, François/**Marie**, Soazic: Droit de l’urbanisme, 8. Baskı, Paris 2019.
- Işıklar**, Celal: “İdare ile Kamu Malları Arasındaki Hukuki İlişki Bağlamında Devletin Hüküm ve Tasarrufunda Altında Olma”, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 31, Sayı 2, 2023, s. 703-753.
- İl**, Şahin: Kamu Hukuku Kısıtlamaları Kadastrounun Uygulanmasına Yönelik Yaklaşımın Belirlenmesi (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Gebze Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Kocaeli 2019.
- Kartal**, Rabia Nur: “Türkiye’de Mülkiyet Hakkı ve İhlalleri: Varlık Vergisi Örneği”, Liberal Düşünce Dergisi, Sayı 105, 2022, s. 181-200.
- Knoepfel**, Peter/**Wey**, Benjamin: Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen (ÖREB): Bestand nach Bundesgesetzgebung und ausgewählten Detailuntersuchungen, Idheap, Lausanne 2006.
- Kutlu Gürsel**, Meltem: Kamulaştırma Hukuku, 3. Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara 2019.
- Marabaoğlu**, Seda Nur/**Uzun** Bayram: “Yüksek Voltajlı İletim Hatları ve Taşınmaz Değeri”, 17. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara 2019.
- Morand-Deville**: Jacqueline, Cours de droit administratif des biens, 3. Baskı, LGDJ, Paris 2003.
- Navratil**, Gerhard/**Spangl**, Dominik: “Räumliche Abgrenzungen in einem ÖREB-Kataster für Österreich”, Fachbeitrag, Sayı 6, 2012, s. 357-364.

- Onar**, Sıddık Sami: İdare Hukukunun Umumi Esasları Cilt 2, 3. Baskı, Hak Kitabevi, İstanbul 1952.
- Örücü**, Esin: Taşınmaz Mülkiyetine Bir Kamu Hukuku Yaklaşımı (Mülkiyet Hakkının Sınırlanması), İstanbul 1976.
- Örücü**, Esin: “Taşınmaz Mülkiyeti Sınırlamalarına İlişkin Bazı Öneriler”, İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi, Cilt 10, Sayı 13, 1976, ss. 47-78.
- Özbudun**, Ergun: Türk Anayasa Hukuku, 19. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2019.
- Özdemir**, Yücel: İdari İrtifaklar, Seçkin Yayınları, Ankara 2023.
- Özdemir**, Yücel: Türk Hukukunda Kamulaştırmasız El Atma, Adalet Yayınları, Ankara 2018.
- Sapanoğlu**, Süleyman: Tapu Sicilinin Tutulmasından Doğan Zararlardan Devletin Sorumluluğu, 3. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2020.
- Sağlam**, Fazıl: Temel Hakların Sınırlanması ve Özü, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, Ankara 1982.
- Seçer**, Tuğçem: “Tapu Sicilindeki Gerçek Kişilere Ait Kayıtların Paylaşılmasının Aleniyet İlkesi, Özel Hayatın Gizliliği Hakkı, Bilgi Edinme Hakkı ve Kişisel Veri Kavramı Çerçevesinde Değerlendirilmesi”, Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 11, Sayı 1, 2023, s. 341-355.
- Selanik**, Atakan Adem: “Türk Medeni Kanunu (Komşuluk Hukuku) Açısından Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılması”, Ankara Barosu Dergisi, Cilt 79, Sayı 3, 2021, s. 1-32.
- Sütçü**, Nezihi: “Üstün Kamu Yararı Kavramı Üzerine Düşünceler”, Bursa Barosu Dergisi, Cilt 46, Sayı 117, 2021, s. 49-62.
- Tan**, Turgut: İdare Hukuku, 6. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2017.
- Tezcan**, Murat: “Soyut Kamu Yararı Kararıyla Sınırlandırılan Mülkiyet Hakkı”, Terazi Hukuk Dergisi, Cilt 8, Sayı 85, 2013, s. 87-89.
- Tuğcu**, Hatice/**Altan**, Metin: “Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Havacılık Çalışması Analizleri; Kayseri Havalimanı Örneği”, Cilt 5, Sayı 1, 2023, s. 10-19.
- Vries**, Walter: Rechts-und Datengrundlagen für ein Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen in Bayern-eine Evaluierung, Technische Universität München, München 2015.