

### Hukuki El Atma Hallerinde Tam Yargı Davası Yolu Yeniden Açıldı

Bilindiği üzere, uygulamada ilgili idareler (genellikle belediyeler) kamulaştırma işlemlerini tamamlamadan imar planları ile taşınmazları kamusal bir amaca tahsis etmektedir. Uzun yıllar boyunca kamulaştırma işlemi de yapılmadığı için hak sahipleri zararlarının tahsiline yönelik kamulaştırmaz el atma davaları açagelmiştir.

Temel olarak kamulaştırmaz el atma davaları fiili ve hukuki el atma olarak kategorize edilebilir. Hukuki el atmada sadece taşınmazın imar durumu park, yol gibi yapılaşmaya uygun olmayan bir amaca tahsis edilmekte ancak ilgili idare tarafından taşınmaza fiilen müdahale edilmemektedir. Fiili el atmada ise taşınmaz tahsis edildiği kamusal amaca uygun olarak idare tarafından doğrudan kullanılmaktadır. Taşınmaz malikleri tarafından ilgili idareler aleyhine açılan tazminat davaları mahkemeleri meşgul etmektedir.

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nda 2016 yılında yapılan bir değişiklik ile imar planı ile yapılaşma hakkı kısıtlanan taşınmazların uygulama imar planının yürürlüğe girmesinden itibaren 5 yıllık süre içinde idarelere dava açılmayacağı hükmü getirilmiştir. Bu kanun değişikliği ile imar planı ile yapılaşma hakkı kısıtlanan taşınmazlar için Ağustos 2021'e kadar ilgili idareye dava açılması engellenmiş bulunmaktaydı.

Dava açma hakkını kısıtlayan bu düzenlemeler birçok idare mahkemesi tarafından Anayasa Mahkemesi'ne taşınmış idi. Anayasa Mahkemesi'nin 28 Mart 2018 tarih 2016/196 Esas ve 2018/34 Karar sayılı kararında, ilgili düzenlemeler malike aşırı bir külfet yüklediği, kamu yararı ile malikin mülkiyet hakkı arasında gözetilmesi gereken dengeyi malik aleyhine bozduğu gerekçesiyle iptal edilmiştir. Anayasa Mahkemesi, iptal kararının uygulamasını da ertelediğinden, kararın yayın tarihi olan 25 Mayıs 2018 itibarıyla ilgili davaların açılması mümkün hale gelmiştir. Bu olumlu gelişme, Anayasal hakların "hukukun üstünlüğü" prensibiyle korunuyor olduğunun ve "hukuk devleti"nin bir göstergesidir.

### Damages Actions Can Be Filed Once Again For Takings Through Zoning Without Compensation

Public bodies (mostly municipal authorities) have been known in practice to divert privately-owned real property to public use in zoning plans without going through the expropriation process. Given that the expropriations process is generally not initiated for years, in order to recover their losses property owners have been filing actions for damages on theories of takings without expropriation.

Takings without expropriation can be divided into *de facto* and *de jure* takings. In *de jure* takings, the property in question is zoned into a non-housing purpose, such as a park or a road, but there is no actual use of the land by the governmental authority. In *de facto* takings, the property is actually used by the administration for the public purpose to which it has been allocated. Actions for damages by property owners against administrative bodies have been known to notably increase the caseloads of courts.

An amendment that was made to the Expropriation Code No. 2942 in 2016 set forth that no actions could be filed against the government for the 5 years following the coming into force of the zoning plans restricting the rights of the property owners. This amendment prevented all such actions from being filed against the government until August 2021.

These provisions restricting the right to file suit had been brought before the Constitutional Court by many administrative courts. The Constitutional Court, in its decision dated 28 March 2018, numbered 2016/196 E. and 2018/34 K., annulled these provisions on the grounds that they put an excessive burden on property owners, and that they upset the balance between the rights of the owner and the public good to the detriment of the owner. Since the Constitutional Court did not postpone the enforcement of the decision, it has become possible to file such actions as of date of the publication of the decision, which was 25 May 2018. This positive development demonstrates that constitutional rights are under protection by the "rule of law" and is also proof that Turkey is a "state of laws".

#### Daha fazla bilgi ve sorularınız için:

Serkan Gül (sgul@herguner.av.tr)  
Nazım Olcay Kurt (nkurt@herguner.av.tr)  
Enis Sinan Reyhan (esreyhan@herguner.av.tr)

Büyükdere Caddesi 199, Levent 34394 ISTANBUL  
Telefon: (90) 212 310 18 00 Fax: (90) 212 310 18 99

<http://www.herguner.av.tr>

- © 2018 Hergüner Bilgen Özeke Avukatlık Ortaklığı  
-Hergüner Bilgen Özeke uluslararası müvekillere sahip tam teşekküllü bir hukuk bürosudur. Bu bülten Türkiye'de hukuk alanındaki gelişmeleri paylaşmak amacıyla hazırlanmıştır. Bülten, hukuki bir görüş veya yönlendirme olarak alınmamalıdır ve genel bilgi için hazırlanmıştır.

#### For further information please contact:

Serkan Gül (sgul@herguner.av.tr)  
Nazım Olcay Kurt (nkurt@herguner.av.tr)  
Enis Sinan Reyhan (esreyhan@herguner.av.tr)

Büyükdere Caddesi 199, Levent 34394 ISTANBUL  
Telephone: (90) 212 310 18 00 Fax: (90) 212 310 18 99

<http://www.herguner.av.tr>

- © 2018 Hergüner Bilgen Özeke Attorney Partnership  
-Hergüner Bilgen Özeke is a full-service Turkish law firm with major international clientele. This bulletin is to inform the recipients concerning certain recent legal developments in Turkey. It does not constitute legal advice or legal opinion on any specific facts or circumstances, and the contents are intended to be general information purposes only. The advice of legal counsel should be obtained for specific questions and concerns.