



Azerbaycan'da Kaçak Yapılaşma Sorunu: Hukuki Çerçeve, Uygulama ve Reform Önerileri

The Issue of Illegal Construction in Azerbaijan: Legal Framework, Implementation and Reform Proposals

Natig Khalilov*

Öz

Azerbaycan uzun süredir, ülkede yaklaşık yarım milyon yasa dışı yapı bulunduğunu ortaya koyan resmi verilerle de desteklenen kaçak yapıların ve izinsiz yerleşimlerin yayılmasıyla ilgili sorunlarla karşı karşıyadır. Bu denetimsiz yapılaşma, sosyal sorunlara yol açmakta ve konut, gayrimenkul ve kentsel planlama sektörlerinin etkin işleyişini ve gelişimini engellemektedir. Halihazırda mahkemelerde, bu yapılarla bağlantılı mülkiyet ihtilafları ve olası yıkımlar içeren çok sayıda dava görülmektedir. Kaçak yapıların tescil edilmesi, vatandaşların mülkiyet haklarının tanınması ve devlet gelirlerinin artırılması yönünde bir adım olarak değerlendirilmektedir. Bu makale, Azerbaycan'daki kaçak yapılaşma olgusunun tarihsel gelişimini izlemekte, hukuki özelliklerini analiz etmekte ve bu alanda geçerli olan medeni hukuk yapılarını incelemektedir. Kaçak yapıların mülkiyetinin tanınması veya yıkımına ilişkin yasal düzenlemeleri değerlendirmektedir. Ayrıca, bu alandaki mevzuat ve yargı uygulamalarındaki sorunlara dikkat çekmekte ve çeşitli çözüm önerileri sunmaktadır. Makalenin temel amacı, kaçak yapılaşmayla ilgili teorik ve pratik sorunları irdelemek, bu kurumun temel niteliklerini ortaya koymak ve bu tür yapılar üzerindeki mülkiyet haklarının yasal düzenlemesini iyileştirmeye yönelik öneriler sunmaktır. Bu çerçevede, mevcut medeni hukuk normlarının ve yargı yaklaşımlarının geliştirilmesine yönelik somut tavsiyelerde bulunmaktadır.

Anahtar Kelimeler: Kaçak Yapı, Mülkiyet Hakları, Mülkiyet Tescili, Kamulaştırma, Mülkiyet Affı.

* Sun Yat-Sen Üniversitesi, Hukuk Doktoru. Azerbaycan Cumhuriyeti'nin Çin Halk Cumhuriyeti'ndeki Büyükelçiliği Ticaret Temsilciliği Ofisi Başdanışmanı, E-posta: nkhalilov@alu.ruc.edu.cn, Orcid ID: <https://orcid.org/0000-0002-1184-5370>.

Abstract:

Azerbaijan has long faced challenges arising from the spread of illegal constructions and unauthorized settlements, with official data showing approximately half a million such structures across the country. These unregulated constructions contribute to social complications and hinder the efficient operation and development of the housing, real estate, and urban planning sectors. Currently, courts are handling numerous cases involving ownership disputes and potential demolitions linked to these constructions. Registering illegal constructions is seen as a step towards affirming citizens' property rights while boosting state revenue. This article traces the historical development of the illegal construction framework in Azerbaijan, analyzes its legal characteristics, and reviews the civil-legal structures governing it. It assesses legislative provisions on recognizing ownership or enforcing demolition of such constructions. The article also highlights legislative and judicial challenges surrounding this issue and proposes a range of solutions. Its central goal is to examine theoretical and practical issues associated with illegal construction, define the institution's core features, and suggest ways to improve the legal regulation of ownership rights over such structures. Drawing on these insights, the article presents specific recommendations for refining existing civil laws and judicial approaches.

Keywords: Illegal Construction, Property Rights, Property Registration, Expropriation, Property Amnesty.

Extended Summary:

Illegal construction, defined as buildings erected without proper land allocation, construction permits, or compliance with urban planning and safety standards constitutes one of the most persistent legal and social challenges in Azerbaijan. According to official estimates cited in the article, several hundred thousand structures across the country remain unregistered or unlawfully built, with a significant concentration in Baku and the Absheron Peninsula. This phenomenon has far-reaching consequences: citizens are unable to fully exercise ownership rights; courts face extensive litigation concerning demolition and registration; urban planning is undermined, and the state suffers substantial fiscal losses due to untaxed property. This article analyzes illegal construction in Azerbaijan as a complex legal institution situated at the intersection of private property rights and public regulatory authority. It explores the historical roots of the problem, examines the current civil-law framework, evaluates judicial practice, including the growing influence of European Court of Human Rights (ECtHR) jurisprudence and proposes reforms aimed at ensuring legal certainty, proportionality, and sustainable urban development.

The article begins by tracing the doctrinal origins of illegal construction to Roman law, particularly the principle *superficies solo cedit*, according to which buildings are inseparable from land and belong to the landowner. This principle remains embedded in modern Azerbaijani property law and shapes the understanding of land-building unity. However, the author emphasizes that contemporary illegal construction cannot be treated as a purely private-law issue. Construction activity is subject to extensive public regulation designed to protect public safety, urban order, and environmental interests. As a result, illegal construction emerges as a socio-legal phenomenon reflecting the tension between individual housing needs and the state's duty to regulate land use.

Historically, the spread of illegal construction in Azerbaijan is linked to several structural factors. Early informal settlements appeared during Baku's late nineteenth and early twentieth century oil boom, when rapid industrialization and migration exceeded planning capacity. During the Soviet period, chronic housing shortages and accelerated urbanization fostered informal private construction, often tolerated in practice despite formal legal prohibitions. Although Soviet law later introduced explicit rules on unauthorized construction, courts sometimes permitted legalization where violations were deemed minor, shaping a flexible institutional legacy.

Following independence, illegal construction expanded in two major waves. The first occurred in the early 1990s amid armed conflict, economic collapse, institutional weakness, and the displacement of nearly one million refugees and internally displaced persons. Unable to meet urgent housing needs, many citizens built homes without legal documentation, often in hazardous areas near pipelines or power lines. The second wave emerged in the early 2000s after municipalities were authorized to sell land for private housing. Weak oversight and unlawful land sales sometimes involving land outside municipal ownership led to a rapid increase in unauthorized settlements. Although legislative reforms in 2007 restricted municipal land transactions to auction procedures, the accumulated stock of illegal housing remained substantial.

The legal core of the article focuses on Article 180 of the Azerbaijani Civil Code, which defines illegal construction through three key criteria: (1) construction on land not allocated for building purposes; (2) construction without required permits; and/or (3) construction involving serious violations of urban planning and building norms. These criteria determine whether the legal response will involve demolition or, alternatively, judicial recognition of ownership. The author highlights the inherent duality of the institution: illegal construction represents a violation of law, yet under specific conditions it may become a lawful object of civil circulation through court decisions.

With regard to demolition, the article emphasizes constitutional safeguards, particularly the principle of proportionality. Although the Civil Code requires a court decision for demolition, administrative demolition of unfinished structures occurs in practice, creating legal uncertainty. Judicial practice indicates that permit defects alone rarely justify demolition; courts typically require additional factors such as infringement of third-party rights, threats to life and health, or environmental harm. Given that many illegal buildings serve as the sole residence of their occupants, the author argues that demolition should be an exceptional measure, applied only after balancing public interests against individual housing and property rights.

Concerning legalization, the article explains that Azerbaijani law allows courts to recognize ownership of illegal constructions primarily where the builder has legally relevant rights to the land, the structure complies with safety standards, and no third-party rights are violated. The Constitutional Court has affirmed that ownership cannot be recognized where public safety or others' rights are endangered. The analysis also links legalization to acquisitive prescription (*usucapio*), whereby long-term, uninterrupted possession may support ownership claims, subject to judicial confirmation and registration.

A significant part of the article examines the increasing role of ECtHR jurisprudence in Azerbaijani courts. Where the state has long tolerated an illegal dwelling, connected utilities, and accepted payments, residents may acquire "legitimate expectations" protected under the right to respect for home and peaceful enjoyment of possessions. The author argues that demolition without adequate balancing and, where appropriate, compensation may conflict with Convention standards. However,

Azerbaijani civil law lacks clear rules on compensation for demolished illegal dwellings, even where state acquiescence has been significant, creating legal uncertainty and potential human-rights violations.

The article concludes with comprehensive reform proposals. These include clarifying Civil Code definitions (especially distinctions between completed and unfinished structures), introducing compensation mechanisms for court-ordered demolition, resolving inconsistencies concerning state and municipal land ownership, reinforcing the unity of land and buildings consistent with *superficies solo cedit*, adopting a dedicated law on illegal construction, standardizing judicial practice through Supreme Court guidance, expanding consistent application of ECtHR principles, simplifying excessive permitting procedures while maintaining safety standards, establishing a special fund to support relocation or compensation in high-risk zones, maintaining liberal registration policies for safe structures, strengthening sanctions to prevent new illegal construction, and improving public legal awareness. Overall, the article argues that a balanced approach, legalizing safe and rights-compliant housing while strictly enforcing prohibitions in hazardous zones, can protect citizens, enhance urban governance, increase fiscal revenues, and align Azerbaijan's legal practice with international human-rights obligations.

GİRİŞ

Kaçak yapılaşma kurumu, dünya hukuk sisteminde yüzyıllardır varlığını sürdürmektedir ve kökeni Antik Roma hukukuna dayanmaktadır. Ünlü Roma hukukçusu Gaius, mülkiyet hakkı çerçevesinde önemli katkılar sunmuş ve başkasının bir arazide kendi adına yaptığı yapının dahi, hukuken arazi sahibine ait olduğunu belirtmiştir¹. Antik Roma'da kaçak yapılaşma, hukuki sonuçlarına göre iki farklı şekilde değerlendiriliyordu: bir yandan arazi sahibinin haklarının ihlali olarak, diğer yandan ise mülkiyet edinme aracı olarak. Gaius'un yaklaşımı, bu tür yapılaşmayı “*inaedificatio*” yoluyla mülkiyetin genişlemesi kapsamında değerlendirmiştir².

Roma hukukuna göre, inşa edilen yapılar arazinin ayrılmaz bir parçası sayılmış ve bu durum “*superficies solo cedit*” (üst araziye ait olur) ilkesiyle ifade edilmiştir³. Bu ilke, yapı ile toprak arasındaki sıkı bağı vurgulayarak, mülkiyetin arazi sahibi lehine olduğunu belirtir. Toprakta inşa edilen yapılar (*inaedificatio*), ekilen ürünler (*inseminatio*) ve dikilen bitkiler (*implantatio, satio*) taşınmaz mal kabul edilmekteydi ve “*superficies*” terimi altında toplanmaktaydı⁴. Yani yapı, araziden ayrı düşünülemezdi ve bu anlayış, “*semper enim superficies solo cedere*” (yapı daima toprağa tabi olur) ilkesiyle güçlendirilmiştir⁵.

Bu düzenleme zamanla Roma hukukunun benimsenmesiyle⁶ evrilmiş ve çoğu Roma-Germen hukuk sistemine sahip ülkeler bu temel ilkeyi benimsemiştir. Azerbaycan hukuk sistemi de bu Roma hukuku postülatından etkilenmiştir; bu durum Azerbaycan Cumhuriyeti Medeni Kanunu'nun 135.4. maddesinde açıkça görülmektedir⁷. “*Superficies solo cedit*” ilkesi, günümüzde de mülkiyet hukukunun temel taşlarından biri olarak geçerliliğini korumakta, mülkiyetin tahsisi, devri ve uyuşmazlıkların çözümünde önemli rol oynamaktadır.

¹ Francis de Zulueta, *The Institutes of Gaius, Book II*, Oxford University Press, Oxford, 1946, s. 148.

² Roma hukukunda *inaedificatio*, bir kimsenin başkasına ait bir arazi üzerinde kendi malzemeleriyle yapı inşa etmesi veya kendi arazisinde başkasına ait malzemelerle yapı yapması şeklinde tanımlanır. Bu durum, *accessio* ilkesinin özel bir görünümüdür. Söz konusu ilkeye göre, asıl eşyanın mülkiyeti, ona eklenen tüm unsurları kapsar. Dolayısıyla tamamlanan yapı, kullanılan malzemelerin kime ait olduğuna bakılmaksızın hukuken arazi malikine ait olur. Böylece hem antik Roma hukukunda hem de çağdaş mülkiyet hukukunda, arazi mülkiyet hakkının yapı malzemelerinin mülkiyetine üstünlüğü ilkesi vurgulanır.

³ William A. Smith, *Dictionary of Greek and Roman Antiquities*, John Murray, London, 1875, s. 1078.

⁴ Kazimierz Kolańczyk, *Prawo rzymskie*, 4. Bası, Warszawa Wolters Kluwer, Warsaw, 1986, s. 308.

⁵ Jens Peter Meincke, “*Superficies solo cedit*”, *Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte, Romanistische Abteilung*, Cilt: 88, 1971, s. 136.

⁶ Roma hukukunun benimsenmesi (*reception of Roman law*), Orta Çağ boyunca farklı Avrupa devletlerinin Roma hukukundaki kuralları ve kurumları kendi hukuk sistemlerine dâhil etme sürecini ifade eder. Bu süreç 12. yüzyılda başlamış, özellikle Bologna Hukuk Okulu'nun etkisiyle sistematik bir nitelik kazanmış ve 15. ile 16. yüzyıllarda doruk noktasına ulaşmıştır.

⁷ Azerbaycan Cumhuriyeti Medeni Kanunu (1999), madde 135.4, <https://e-qanun.az/framework/46944> (e.t. 08/12/2025).

Kaçak yapılaşma, özel ve kamusal çıkarların kesişiminde ortaya çıkan sosyo-hukuki bir olgudur⁸. Bir taraftan, arsa sahibi kişilerin inşaat yapma hakkı özel mülkiyetin bir uzantısı olarak değerlendirilirken, diğer taraftan inşaat faaliyetlerine ilişkin hukuki ilişkiler devlet otoriteleri tarafından sıkı biçimde düzenlenmekte ve denetlenmektedir. Bu çelişki, özel mülkiyet hakkı ile kamu yararının dengelenmesi gerekliliğini doğurur. Basitçe ifade etmek gerekirse, bireysel çıkarlarla hareket eden maliklerin karşısında, izinsiz yapılaşma ile ilgili konuları emredici biçimde düzenleyen devlet kurumları yer almaktadır.

Bugün birçok ülkenin medeni hukuk sisteminde kaçak yapılaşma konusu, yapı sahibinin hakları, malik çıkarları ve kamu menfaati dikkate alınarak ayrıntılı düzenlemelere tabi tutulmaktadır. Bu düzenlemeler, yapı izni prosedürlerini, izinsiz yapılaşmanın sonuçlarını ve bu yapılarla ilgili uyuşmazlıkların nasıl çözüleceğini (yıkım, tazminat, belirli koşullarda yasallaştırma gibi) belirler⁹.

Azerbaycan'da kaçak yapılaşma konusu günümüzde oldukça günceldir ve bu hukuki olgudan kaynaklanan sorunlar devleti harekete geçirmiştir. Mevcut düzenleyici mekanizmalar, hem toplumun genel menfaatlerini hem de kaçak yapı sahiplerinin haklarını dengelemeye çalışmaktadır. Mülkiyet hakkının tanınmasına yönelik süreçlerin liberalleştirilmesi yönünde adımlar atılmakta ve kaçak yapılara mülkiyet tanınmasının yolları artırılmaktadır. Ancak bu sorunun kökten çözümü için çeşitli kamu kurumlarının eşgüdüm içinde hareket etmesi ve kapsamlı önlemler alması gerekmektedir. İlk aşamada, insanların kalıcı olarak yaşadığı kaçak yapıların envanterinin çıkarılması, ardından bazı yapıların yıkılması ve diğerlerinin tescil edilmesi, mevcut medeni mevzuat ve yargı uygulamaları açısından çözülmesi gereken önemli sorunlardandır.

Kaçak yapılaşmanın dinamikleri, bireysel mülkiyet hakları ile kamu düzeni, güvenliği ve toplum refahı arasındaki hassas dengeyi gözler önüne sermektedir. Etkili ve adil bir hukuk sistemi, bu karmaşıklıklar arasında sorumlu yapılaşmayı teşvik etmeli ve hem bireylerin hem de toplumun çıkarlarını koruyacak dengeli bir yapı sunmalıdır.

⁸ **Andries Johannes Van der Walt**, Property in the Margins, Hart Publishing, Oxford, 2009, s. 27.

⁹ **H. Patrick Glenn**, Legal Traditions of the World: Sustainable diversity in law, 5. Bası, Oxford University Press, Oxford, 2014, s. 211.

I. Azərbaycan'da Kaçak Yapılaşma Olgusunun Kökenleri ve Etkileyen Faktörler

A. Kaçak Yapılaşma Olgusunun Ortaya Çıkışı ve Sovyetler Birliği Dönemindeki Durumu

Azerbaycan'da kaçak yapılaşma sorununun kökeni, Sovyet yönetiminden önceki petrol sanayisi patlaması dönemine kadar uzanır¹⁰. 19. yüzyılın sonları ile 20. yüzyılın başlarında Bakü'nün petrol endüstrisinin merkezi hâline gelmesiyle, farklı bölgelerden çok sayıda insan şehre göç etmiştir. Bu dönemde, başlangıçta yerleşim için öngörülmemiş alanlarda konut alanları oluşmaya başlamıştır. Özellikle sanayi bölgelerine yakınlığıyla dikkat çeken Bayıl, 20. Bölge ve Zabrat gibi yerleşim birimleri, yoğun yapılaşma ve nüfus artışına sahne olmuştur.

Azerbaycan'da kaçak yapıların bir kısmı, Sovyetler Birliği dönemiyle bağlantılıdır. Her ne kadar Sovyet yönetiminin ilk yıllarında “kaçak yapılaşma” terimi açıkça kullanılmasa da, Azerbaycan Sovyet Sosyalist Cumhuriyetinin (SSC) 1923 tarihli Medeni Kanunu, inşaat faaliyetlerini düzenleyen çeşitli normlar içermektedir. Bu Kanun, yapı sahiplerinin, inşaat sırasında ve sonrasında geçerli olan yasal düzenlemelere, sağlık ve yangın güvenliği kurallarına uymalarını zorunlu kılmıştır¹¹. Bu kurallara uyulmaması durumunda cezaî sorumluluk söz konusu olabilmektedir.

1950'li ve 1960'lı yıllarda, özellikle kentleşmenin hızlandığı Sovyet döneminde, halk arasında “*nahalstroy*”¹² olarak bilinen yasadışı ev inşaatları yaygınlaştı. Sanayileşmenin hızlı ilerlemesiyle birlikte köylerden şehirlere işçi göçü arttı ve Bakü'de ciddi bir konut sıkıntısı baş gösterdi. İşçiler, resmi olarak devlet konutu beklerken, bazıları kendi imkânlarıyla izinsiz

¹⁰ Azerbaycan'daki petrol sanayisi patlaması, 19. yüzyılın sonları ile 20. yüzyılın başlarında zengin petrol rezervlerinin keşfi ve işletilmesi sonucunda ortaya çıkan hızlı sanayi ve ekonomik büyüme dönemini ifade eder. Başkent Bakü, bu dönemde dünyanın önde gelen petrol üretim merkezlerinden biri hâline gelmiştir. 1846'da Bibi-Heybat bölgesinde açılan ve genellikle dünyanın ilk petrol kuyusu olarak kabul edilen kuyu, Amerika Birleşik Devletleri'ndeki Drake Kuyusu'ndan daha eskidir. 20. yüzyılın başlarında Azerbaycan, dünya petrol üretiminin önemli bir kısmını—bazı tahminlere göre yarısından fazlasını—karşılıyordu. İsveçli Nobel kardeşler ve Fransız Rothschild ailesi gibi yerel ve yabancı yatırımcılar, Bakü petrol sahalarının sunduğu ekonomik fırsatlara büyük ilgi göstermiştir. Kent, işçi göçü ve sanayiye destekleyen altyapı yatırımları sayesinde hızla büyümüş, petrol taşımacılığında ilk tankerlerin ve boru hatlarının geliştirilmesiyle teknolojik bir dönüşüm yaşanmıştır. Bununla birlikte, sosyal eşitsizlikler ve çevresel etkiler gibi olumsuz sonuçlar da ortaya çıkmıştır. Tüm bunlara rağmen, petrol sanayisi patlamasının mirası, Azerbaycan'ın tarihi kimliğini ve küresel enerji sektöründeki stratejik konumunu kalıcı biçimde şekillendirmiştir.

¹¹ Azerbaycan Sovyet Sosyalist Cumhuriyeti Medeni Kanunu (1923), madde 74. **Bəhrüz Kərimli** (edt.), Azərbaycan SSR-in Mülki Məcəlləsi: 1923-cü il. Azərbaycan SSR Mülki Məcəlləsi: 1964-cü il: əlavə və dəyişikliklər daxil olmaqla məəcəllərin bərpa edilmiş tam mətnləri, Hüquq Yayın Evi, Bakı, 2013, s. 57.

¹² Rusçada alaycı bir terim olan *nahalstroy*, izinsiz veya plansız yapılaşma sonucunda ortaya çıkan yerleşim alanlarını ifade eder ve kabaca “küstah inşaat” ya da “pervasız yapılaşma” şeklinde çevrilebilir. Bu kavram, Sovyet sonrası dönemde özellikle hızlı kentleşme ve denetimsiz inşaat faaliyetleriyle ilişkilendirilmiştir.

evler inşa etmeye başladı. Bu evler kayıtlı olmadığından, yasal olarak o evlerde yaşayan kişilere ait sayılmıyordu.

Ülkede kaçak yapılaşmanın hukuki düzenlenmesine dair bir sonraki önemli aşama, 1964 yılında kabul edilen yeni Azerbaycan SSC Medeni Kanunu ile başlamıştır¹³. Bu yasa ile “kaçak yapı” kavramı, ilk kez ulusal mevzuata dâhil edilmiştir. Mahkeme, bir kararla, söz konusu evi hiçbir bedel ödmeden devletin yerel Halk Vekilleri Sovyeti fonuna devredebilirken, Halk Vekilleri Sovyeti’nin Yürütme Komitesi ise yapı sahibinin yapının yıkım masraflarını üstlenmesine karar verebilmekteydi. Ancak yıkılan yapının inşasında kullanılan malzemeler yasal yollarla edinilmişse, bunlar hâlâ yapıyı inşa eden vatandaşa ait sayılmaktaydı. İlgili düzenlemeye göre, bir konut veya konutun bir bölümü bir vatandaşın karşılıksız olarak alınırsa, mahkeme hem vatandaşın hem de onunla birlikte yaşayanların bu mülkü kullanma hakkını sona erdirebilmekteydi. Bununla birlikte, eğer bu kişiler başka bir kalıcı ikametgâha sahip değilse, mülkiyetin devredildiği yerel Halk Vekilleri Sovyeti’nin Yürütme Komitesi, bu kişilere başka bir barınma imkânı sağlamakla yükümlüydü.

Sovyet döneminde kaçak yapılaşmaya karşı ciddi önlemler alınmış olsa da, projeden küçük sapmalar ya da ciddi olmayan yasal ihlaller durumunda olumlu mahkeme kararlarının alınabildiği görülmektedir. Bu tür kararlar, yapıların yasal olarak tescil edilmesine olanak sağlamış ve söz konusu dönemlerdeki yargı uygulamaları, Azerbaycan’da kaçak yapı kurumu anlayışının gelişiminde önemli rol oynamıştır.

Sovyetler döneminde şehir halkı için yeterli konutun sağlanamaması nedeniyle¹⁴, başta Bakü’nün Hatayi, Sabunçu, Yasamal gibi ilçelerinde; Keşle, Papanin, Kubinka ve 1. ile 2. Alatava gibi yerleşim birimlerinde önemli sayıda kaçak yapı ortaya çıkmıştır. Sovyet devleti, her vatandaşa devlet konutu tahsis edemediğinden, bu yapıların büyük bir kısmını görmezden gelmek zorunda kalmıştır.

B. Azerbaycan’ın Bağımsızlık Döneminde Kaçak Yapılaşma Kurumunun Durumu

Bağımsızlığın kazanılmasından sonra Azerbaycan’da kaçak yapıların yoğun şekilde inşa edilmesi iki ayrı döneme ayrılabilir: 1) 1990’ların başı; 2) 2000’lerin başı. 1990’ların başında, Sovyet Sosyalist Cumhuriyetler Birliği’nin (SSCB) dağılmasının ve Azerbaycan Cumhuriyeti’nin bağımsızlığını yeniden kazanmasının ardından, geniş çaplı kaçak yapılaşma süreci yaşanmıştır. Bu durum, savaş koşullarının ağırlığı, ekonomik ve siyasi krizler, mülkiyet geleneğinin bulunmaması, toprak kaynaklarının ve nüfus hareketlerinin etkin

¹³ Azerbaycan Sovyet Sosyalist Cumhuriyeti Medeni Kanunu (1964), madde 105. **Karimli**, s.355.

¹⁴ **Henry W. Morton**, “Who Gets What, When and How? Housing in the Soviet Union”, *Soviet Studies*, Cilt: 12, Sayı: 2, 1980, s. 235.

yönetilememesi ve inşaat sektöründeki denetim sisteminin zayıflığı gibi birçok olumsuz etkenin sonucu olarak ortaya çıkmıştır.

Ermenistan'ın saldırganlığı sonucunda yaklaşık 1 milyon mülteci ve yerinden edilmiş kişinin barınma hakkından mahrum kalması, ülke açısından büyük bir kriz yaratmıştır. Devlet, bu insanların şehirlerde barınmasını sağlayacak kapasiteye sahip değildi. Sonuç olarak birçok kişi, aile yaşamı için uygun olmayan yurt, kreş ve sanatoryumlara sığınmak zorunda kaldı. Diğer bir kısım ise hiçbir yasal belgesi olmadan “sahipsiz” araziler üzerine evler inşa etti. Ne yazık ki bu yapıların büyük çoğunluğu, doğalgaz boru hatları ve yüksek gerilim hatları gibi tehlikeli bölgelere çok yakın alanlarda inşa edilmiştir.

Ayrıca, 1990'lı yıllarda işsizlik nedeniyle kırsal bölgelerden şehir merkezlerine yönelik yoğun göç dalgası, halk arasında “gecekondu” olarak adlandırılan kaçak yapıların belirli alanlarda yaygınlaşmasına neden olmuştur. Bu yapılar çoğunlukla ucuz ve kayıtsız araziler üzerine inşa edilmiştir. Aynı zamanda ülkede ortak mülkiyetlerin özelleştirilmesi süreciyle birlikte hem bireyler hem de tüzel kişiler kendilerine ait olmayan veya mülkiyeti belirsiz araziler üzerinde binalar ve yapılar inşa etmeye başlamıştır. Sonraki yıllarda bu evlerde yaşayan aile sayısı arttıkça, yaşam alanları da genişlemiş, bu da ülke genelinde kaçak yapılaşma sorununun her geçen yıl daha da derinleşmesine neden olmuştur. Bu durum, konut stokunun düzenlenmesi ve kayıt altına alınması süreçleri açısından ciddi engeller yaratmıştır.

1999 yılında Azerbaycan'da belediyelerin kurulması ve bu belediyelere özel konut inşası amacıyla arazi satma yetkisi verilmesi, bağımsızlık döneminde kaçak yapıların hızla yayılmasında belirleyici bir rol oynamıştır. 2000'li yılların başında, yeni kurulan belediyeler tarafından geniş çapta arazi satışlarının yapılmasıyla kaçak yapılaşmanın ikinci dalgası başlamıştır.

Daha önce *kolhoz* (kolektif çiftlik) ve *sovhoz* (devlet çiftliği) mülkiyetinde olan araziler belediyelerin kontrolüne geçmiş, bir kısmı halka dağıtılmıştır. Bireylere tahsis edilen bu araziler zamanla bölünerek satılmış, bazı belediyeler ise yasa dışı şekilde mülkiyetinde bulunmayan arazileri de satmaya başlamıştır¹⁵. Belediyeler, kendi tapulu arazileri dışında, bu arazilere yakın alanları da hukuka aykırı biçimde satışa konu etmiş, bu da bu bölgelerde hızla yapılaşmanın başlamasına yol açmıştır. Böylece kaçak yapı sayısında keskin bir artış meydana gelmiştir.

Kaçak yapılaşmayla ilgili en ciddi sorunlardan biri, yapılaşmanın kesinlikle yasaklandığı bölgelerde yeni evlerin inşa edilmesiyle ortaya çıkmıştır. Bu yasak alanlar arasında; petrol boru hatlarının geçtiği bölgeler, petrol ile kirlenmiş araziler, yeraltı iletişim

¹⁵ “Azərbaycanda qeyri-qanuni tikililərin sayı açıqlanıb”, <https://report.az/infrastruktur/azerbaycanda-qeyri-qanuni-tikililerin-sayi-aciqlanib/> (e.t. 23/07/ 2025).

hatlarının bulunduğu alanlar ve yüksek gerilim hatlarının gölge alanları yer almaktadır. Azerbaycan Cumhuriyeti'nin "Belediyelere Ait Arazilerin Yönetimi Hakkında Kanunu"na göre, elektrik, petrol, gaz, ulaşım ve iletişim hatlarının geçtiği alanlarda yer alan belediye arazilerinin özel mülkiyete devri, kullanımı veya kiralanması açıkça yasaklanmıştır¹⁶. Ayrıca, ihracat amaçlı petrol boru hatlarının çevresindeki "koruma zonu" çerçevesinde, bu bölgelerde özel izin olmaksızın yapı ve tesis inşa edilmesi 25, 50 ve bazı durumlarda 100 metre mesafe içinde kesinlikle yasaktır. Bu sınırlamalar, kamu güvenliğini sağlamak amacıyla getirilmiştir¹⁷.

Bağımsızlık döneminde kaçak yapılaşmanın ikinci dalgası, ancak birkaç yıl sonra belediyelerin arazi satışına ilişkin yasal düzenlemelerin değiştirilmesiyle durdurulabilmiştir. 1 Aralık 2007 itibarıyla, belediyelerin arazileri serbestçe satma yetkisi iptal edilmiştir. Günümüzde belediyelere ait araziler üzerinde mülkiyet, kullanım ve kira hakkı yalnızca açık artırma yoluyla elde edilebilmektedir¹⁸.

Görüldüğü üzere, bağımsızlık sonrasında bu alanda zayıf mevzuat ve denetim mekanizmalarının bulunmaması, savaş nedeniyle yaklaşık 1 milyon mülteci ve yerinden edilmiş kişinin ortaya çıkması, hızlı kentleşme süreci, bazı yerel idare ve belediye yetkililerinin yasa dışı faaliyetleri ile inşaat izni ve tapu işlemlerinde karşılaşılan bürokratik engeller, kaçak yapılaşma sorununu daha da derinleştirmiştir.

Azerbaycan Cumhuriyeti Ekonomi Bakanlığı'na bağlı Taşınmaz Mülkiyetle İlgili Devlet Hizmeti'nin Aralık 2024 verilerine göre, ülkede yaklaşık 400 bin yapı kayıtsızdır¹⁹. Bu yapıların %90'ından fazlası başkent Bakü'de ve Abşeron Yarımadası'nda yer almakta, geri kalanı ise diğer bölgelerde bulunmaktadır. Ülkede "çıkartış" (mülkiyet belgesi) bulunmayan evlerin büyük çoğunluğunu, tahminlere göre %90 oranında, özel konutlar oluşturmaktadır. Bazı kaçak yapıların belediye kararları, arsa alım-satım belgeleri, proje ve ruhsat belgeleri bulunmakla birlikte, bazı evlerin yalnızca bir bölümü için belge mevcuttur. Ancak çoğu durumda mevcut belgeler, yürürlükteki mevzuat ve inşaat standartlarına uygun değildir. Bazı özel evlerin bulunduğu arsaların resmi adresi dahi yoktur.

¹⁶ Azerbaycan Cumhuriyeti Belediye Arazilerinin İdaresi Hakkında Kanun (2001), madde 6.4, <https://e-qanun.az/framework/2803> (e.t. 08/12/2025).

¹⁷ Azerbaycan Cumhuriyeti Bakanlar Kurulu, "Kullanılmış İhraç Petrol Boru Hatlarının 'Koruma Bölgesi'nin Belirlenmesine İlişkin Kurallar" (Karar No. 167, 2 Kasım 2004), <https://e-qanun.az/framework/5702> (e.t. 08/12/2025).

¹⁸ Azerbaycan Cumhuriyeti Belediye Arazilerinin İdaresi Hakkında Kanun (2001), madde 9, <https://e-qanun.az/framework/2803> (e.t. 08/12/2025).

¹⁹ "Azərbaycanda qeyri-qanuni tikililərin sayı açıqlanıb", <https://report.az/infrastruktur/azerbaycanda-qeyri-qanuni-tikililerin-sayi-aciqlanib/> (e.t. 23/07/2025).

II. Azərbaycan Medeni Mevzuatında Kaçak Yapılaşma Kurumunun Özellikleri

Modern dönemde Azərbaycan'da kaçak yapı kavramı, 1999 yılında Medeni Kanun'un kabulüyle hukuk sistemine dâhil edilmiştir. Bu gelişme, kaçak yapılaşmanın düzenlenmesinin kamu hukukundan özel hukuka geçişini simgelemektedir. Söz konusu kurum, Azərbaycan Cumhuriyeti Medeni Kanunu'nun 180. maddesi ile düzenlenmiş olup, kaçak yapı; ilgili amaçlar için tahsis edilmemiş bir arsa üzerinde gerekli izinler olmaksızın veya şehircilik ve imar kurallarının ciddi ihlaliyle inşa edilen konut, yapı, tesis ya da diğer taşınmazlar olarak tanımlanmıştır. Madde 180, kaçak yapıyı tanımlayan üç temel koşulu içermektedir:

A. Yapı Amaçlı Tahsis Edilmemiş Araziler Üzerinde Gerçekleştirilen İnşaat Faaliyetleri

Azərbaycan arazi mevzuatına göre, her arazi parseli belirli bir amaç doğrultusunda tahsis edilmekte ve bu kullanım alanları, Azərbaycan Cumhuriyeti Arazi Kanunu'nda belirlenen arazi kullanım planlarına göre sınıflandırılmaktadır. Bu süreç “arazi zonlama” (imar planlaması) olarak adlandırılır²⁰. Arazi Kanunu'nun hükümlerine göre, Azərbaycan'daki tüm araziler yalnızca tahsis edildikleri amaca uygun olarak kullanılmalıdır.

Arazilerin hangi kategoriye ayrılacağına ve kategoriler arası geçişlere ilişkin karar yetkisi, Azərbaycan Cumhuriyeti Bakanlar Kurulu'na aittir. Bu yetki, “Arazi Kategorilerine Ayırma ve Kategori Değişikliklerinin Kuralları” adlı düzenleme ile çerçevelendirilmiştir. Bununla birlikte, su ürünleri çiftliklerine ve orman fonuna ait arazilerin kategorisinin değiştirilemeyeceği açıkça belirtilmiştir. Bakanlar Kurulu kararı olmadan gerçekleştirilen her türlü arazi kategorisi değişikliği hukuka aykırı sayılmaktadır. Örneğin, Hazar Denizi kıyısında, kıyıya erişimi engelleyen özel villaların inşası, Arazi Kanunu'nun ihlali anlamına gelmektedir²¹. Bu madde, kıyıya serbest erişimin engellenmesini yasaklamaktadır. Bu bağlamda, bir arazinin yapılaşmaya uygun olup olmadığı, kullanım amacı ve hukuki statüsüyle doğrudan ilişkilidir. Tarım veya sanayi arazileri üzerine konut inşa edilmesi yasal değildir.

B. İnşaat Faaliyetinin Gerekli İdari İzinler Alınmaksızın Gerçekleştirilmesi

Azərbaycan Cumhuriyeti Şehircilik ve İnşaat Kanunu'na göre, belirli istisnalar dışında (örneğin; yardımcı yapılar, tarım, ormancılık ve balıkçılıkla ilgili tesisler, çitler, kuyular,

²⁰ Azərbaycan Cumhuriyeti Arazi Kanunu (1999), madde 9.2, <https://e-qanun.az/framework/46942> (e.t. 08/12/2025).

²¹ Azərbaycan Cumhuriyeti Arazi Kanunu (1999), madde 46.2.1, <https://e-qanun.az/framework/46942> (e.t. 08/12/2025).

havuzlar, geçici yapılar, seralar ve bildirim prosedürüne tabi yapılar), yapı inşası için izin alınması zorunludur²².

İzin alma süreci, yetkili devlet kurumları tarafından verilen inşaat izni ve işletmeye alma belgesini içerir. Hukuki bir devlette izin belgesinin eksikliği, mülkiyet hakkı tanınmasına otomatik olarak engel teşkil etmemelidir. Ancak, yapı sahipleri yasal izinleri almak için tüm makul çabaları göstermelidir. Doktrinde Yevgeniy Suhanov'a göre, kamu yararı gereği, inşaat faaliyetleri üzerinde idari sınırlamaların uygulanması zorunludur²³.

C. Şehircilik ve İnşaat Mevzuatının Ciddi ve Esaslı Şekilde İhlal Edilmesi

Kaçak yapı kavramı, aynı zamanda şehircilik ve inşaat mevzuatının ağır şekilde ihlal edilmesini de içerir. Bu alanlardaki düzenlemeler doğrudan kaçak yapı kurumunu ilgilendirmektedir. Azerbaycan Cumhuriyeti Medeni Kanunu'na göre, arsa sahibinin kendi arazisinde yapı ve tesis inşa etmesi mümkündür, ancak bu faaliyet şehircilik ve inşaat standartları ile parselin kullanım amacına uygun olmalıdır²⁴. Bu kurallar ihlal edildiğinde, inşa edilen yapı kaçak yapı olarak kabul edilir ve inşaatı gerçekleştiren kişi mülkiyet hakkı kazanamaz.

Azerbaycan Medeni Kanunu, doğrudan taşınmaz nitelik taşıyan nesneleri (konutlar, binalar, tesisler vb.) kaçak yapı kapsamında değerlendirir²⁵. Medeni hukuk normlarının sistematik yorumu, “yapı” teriminin taşınmaz mal kavramıyla örtüştüğünü ortaya koyar. Bu bağlamda, “yapı” terimi, bina, tesis, inşa hâlindeki taşınmaz gibi çeşitli yapı türlerini kapsayan genel bir kavramdır. Ancak, her yapının zorunlu olarak taşınmaz kabul edilip edilemeyeceği tartışmalıdır. Örneğin, taşınabilir ticari üniteler, mobil hastaneler, karavanlar gibi geçici yapılar bu kapsama girmez.

Görüldüğü üzere, Azerbaycan Cumhuriyeti Medeni Kanunu'nun 180. maddesinde kaçak yapı kavramını tanımlayan temel koşullar ve belirleyici özellikler açıkça ortaya konmuştur. Bu koşullar aynı zamanda bu olgunun hukuki düzenlenmesinin özel yönlerini belirlemektedir. Yargı süreçlerinde, kaçak yapıya mülkiyet hakkı tanınması veya yıkımına ilişkin davalarda bu özellikler delil değerlendirmesine konu olmaktadır. Ancak bu unsurlar, kaçak yapı kurumunun kapsamlı içeriğini tam olarak yansıtmayabilir. Bu nedenle, medeni hukukta “kaçak yapı” kavramının daha açık ve ayrıntılı bir şekilde tanımlanması

²² Azerbaycan Cumhuriyeti Şehir Planlama ve İnşaat Kanunu (2012), madde 74.1, <https://e-qanun.az/framework/46958> (e.t. 08/12/2025).

²³ Е. А. Суханов, *Российское гражданское право: Учебник: В 2-х томах. Том II.*, Статут, Москва, 2010, s. 523.

²⁴ Azerbaycan Cumhuriyeti Medeni Kanunu (1999), madde 240, <https://e-qanun.az/framework/46944> (e.t. 08/12/2025).

²⁵ Azerbaycan Cumhuriyeti Medeni Kanunu (1999), madde 180, <https://e-qanun.az/framework/46944> (e.t. 08/12/2025).

gerekmektedir. Davacılar, davalılar ve diğer ilgililerin haklarının korunması ve her dava için doğru bir hukuki değerlendirme yapılabilmesi açısından bu kavramın mevzuat çerçevesinde net biçimde anlaşılması elzemdir.

Öğreti ve uygulamada, Azerbaycan'da inşa edilen kaçak yapılar, niteliklerine ve ortaya çıkış biçimlerine göre çeşitli kategorilere ayrılmaktadır²⁶.

III. Kaçak Yapı Faaliyetlerinin Hukuki Sonuçları ve Düzenleyici Yaklaşımlar

Kaçak yapı kurumu, doğası gereği hukuki bir ikilik barındırmaktadır. Bir yandan hukukun ihlali anlamına gelirken, diğer yandan belirli koşullar altında mülkiyet hakkı kazanımına yol açabilmektedir.

Arazi edinimi sürecinde, bazı inşaatçılar veya mülk sahipleri hukuki gereklilikleri göz ardı ederek, yapılaşmaya uygun olmayan araziler üzerine bina inşa etmekte, inşaat öncesi gerekli izinleri almamakta ve yapı sürecinde şehircilik normlarına uymamaktadır. Bununla birlikte, belirli şartlar sağlandığında kaçak yapıların mahkeme kararıyla tescil edilmesi yoluyla mülkiyet hakkı kazanılması mümkündür.

Kaçak yapıların hukuki çerçevesi, birbirine zıt iki farklı koruma yöntemi içermektedir: 1) Yapının yıkılmasının talep edilmesi; 2) Yapı üzerindeki mülkiyet hakkının tanınmasının talep edilmesi.

A. Kaçak Yapının Yıkımı İçin Koşullar

Azerbaycan Cumhuriyeti Anayasası'na göre, mülkiyet dokunulmazdır ve devlet tarafından korunur²⁷. Ancak bu dokunulmazlık mutlak değildir; belirli durumlarda sınırlandırılabilir. Anayasa, mülkiyet hakkının dokunulmaz olduğunu belirtmekle kalmayıp, bu hakkın genel ve özel sınırlamalarını da tanımlamıştır²⁸. Bu sınırlamalar aynı zamanda Azerbaycan Cumhuriyeti Anayasal Yasası'nın "İnsan Hak ve Özgürlüklerinin Gerçekleştirilmesinin Düzenlenmesi Hakkında" 3. maddesinde de yer almaktadır. Buna göre,

²⁶ **United Nations Economic Commission for Europe**, Country Profile on the Housing Sector: Azerbaijan, New York and Geneva, 2010, s.32, <https://unece.org/info/Housing-and-Land-Management/pub/2840> (e.t. 08/12/2025). Azerbaycan'da kaçak yapılar genel olarak: (i) devlet, özel veya belediye mülkiyetindeki araziler üzerinde izinsiz olarak inşa edilen yapılar, (ii) konut amaçlı olmayan araziler üzerine yapılan yapılar, (iii) altyapı ve kamu hizmeti hatlarının (doğal gaz, petrol, elektrik vb.) geçtiği koruma bölgelerinde yer alan yapılar, (iv) inşaat izni alınmaksızın inşa edilen yapılar, (v) işletmeye alma izni bulunmayan yapılar, (vi) inşaat sürecinde şehircilik ve yapı normlarına uyulmayan yapılar, (vii) kayıtlı özel konutların izin alınmaksızın genişletilmesi ve (viii) mevcut kayıtlı yapıların izin alınmaksızın büyütülmesi şeklinde sınıflandırılmaktadır.

²⁷ Azerbaycan Cumhuriyeti Anayasası (1995), madde 13, <https://e-qanun.az/framework/897> (e.t. 08/12/2025).

²⁸ Azerbaycan Cumhuriyeti Anayasası (1995), madde 13(III), 29(II), 71(II), <https://e-qanun.az/framework/897> (e.t. 08/12/2025).

mülkiyet hakkının sınırlanması yasalara uygun olmalı, diğer bireylerin hak ve özgürlüklerini koruma amacı taşınmalı, orantılı olmalı ve anayasal hakkın özünü değiştirmemelidir.

Anayasa’da öngörülen insan hakları ve özgürlüklerinin, bu kapsamda mülkiyet hakkının da sınırlanması, “ölçülülük ilkesi” doğrultusunda gerçekleştirilmelidir. Ölçülülük ilkesi, genel hukuk bağlamında, devletin ulaşmak istediği amaç ile uyguladığı tedbirler arasında makul bir dengenin bulunmasını ifade eder. Bu ilke, ilk olarak 19. yüzyılın sonlarında Almanya’da Eyalet Yüksek İdare Mahkemeleri’nde (Almanca: *Oberverwaltungsgericht*) polis işlemlerinin hukuka uygunluğunu denetlemek amacıyla geliştirilmiştir²⁹. Temel hak ve özgürlükleri sınırlayan her türlü devlet müdahalesi, zorunlu olmadıkça, aşırıya kaçmadıkça ve orantısız olmadıkça meşru sayılamaz. Özellikle bir bireyin sorumlu tutulduğu durumlarda, uygulanan yaptırım ihlalin ciddiyetiyle orantılı olmalıdır.

Azerbaycan Cumhuriyeti Medeni Kanunu’na 180.4. maddenin eklenmesiyle birlikte, ülkede kaçak yapıların yıkılmasının mahkeme kararıyla mümkün olacağı hüküm altına alınmıştır³⁰. Bu maddeye göre, yapı amaçlı tahsis edilmemiş araziler üzerine veya gerekli izinler alınmaksızın ya da şehircilik ve inşaat normlarının ciddi şekilde ihlaliyle inşa edilen binalar ve tesisler, ilgili yürütme organlarının veya ilgili tarafların başvurusu üzerine mahkeme kararıyla yıkılabilir.

İlk bakışta, Azerbaycan medeni mevzuatının mahkeme kararı olmaksızın kaçak yapıların yıkılmasına izin vermediği anlaşılmaktadır. Ancak pratikte, inşası tamamlanmamış kaçak yapıların, Azerbaycan Cumhuriyeti Olağanüstü Haller Bakanlığı’na bağlı İnşaat Güvenliği Denetim Kurumu’nun kararıyla idari yolla yıkılması mümkündür. Bu durum, yasaların hukuki kesinlik ilkesine aykırı olarak bir belirsizlik yaratmaktadır. Zira “kaçak yapı” kavramı yalnızca tamamlanmış yapıları değil, aynı zamanda inşası devam eden yapıları da kapsamakta ve kimi durumlarda bu yapılar mahkeme kararı olmaksızın idari yolla yıkılabilmektedir.

Azerbaycan’daki yargı uygulamaları, yalnızca inşaat izninin usulüne uygun şekilde alınmamış olmasının veya yapı normlarının ihlal edilmesinin, bir yapının yıkımı için tek başına yeterli olmadığını göstermektedir. Yıkım için geçerli nedenler arasında şunlar yer alır: başkasına ait arazide inşaat yapılması, başkalarının yasal olarak korunan hak ve menfaatlerinin ihlali, insanların yaşam ve sağlığı için tehdit oluşturması ve çevreye zarar verilmesi.

²⁹ **Lothar Hirschberg**, *Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit*, Otto Schwartz, Göttingen, 1981, s. 6.

³⁰ Azerbaycan Cumhuriyeti, “İnşaat alanında mevzuatın ihlali nedeniyle sorumluluğun güçlendirilmesi amacıyla Azerbaycan Cumhuriyeti Medeni Kanunu ve Ceza Kanunu’na eklemeler ve değişiklikler yapılması hakkında Kanun” (No. 428-IIIQD, 9 Ekim 2007), <https://e-qanun.az/framework/13875> (e.t. 08/12/2025).

Kaçak yapıların yıkımı, mülk sahiplerinin mülkiyet durumunu ve gayrimenkul piyasasının gelişimini olumsuz etkilemektedir. Bu nedenle, mahkemeler kaçak yapıların yıkımına ilişkin davalarda vatandaşların mülkiyet, barınma ve ilgili diğer haklarının korunmasına özel önem göstermelidir. Çünkü birçok durumda kaçak yapı, sahibinin tek ikametgâhıdır ve bu nedenle yıkım kararları sadece istisnai durumlarda, ölçülülük, denge ve hakkaniyet ilkeleri çerçevesinde verilmelidir.

Ülkedeki çok sayıda kaçak yapının topluca yıkılması, bu yapılarda yaşayanların yeniden iskan sorununa yol açabilir ve bu da ciddi bir toplumsal krize dönüşebilir. Bu nedenle, kaçak yapıların yıkılması hâlinde, devlet ya bu kişilere yeni yerleşim yerleri tahsis etmeli ya da gerekli tazminatı sağlamalıdır.

B. Kaçak Yapılar Üzerindeki Mülkiyet Hakkının Tanınması için Hukuki Dayanaklar

Azerbaycan Cumhuriyeti mevzuatı, yeni inşa edilen yapıların medeni dolaşıma dâhil edilme usulünü belirlemiştir. Bu sürecin sıralı adımları şunlardır: 1) Yapı projesinin hazırlanması; 2) İnşaat izninin alınması veya bildirim prosedürünün uygulanması; 3) İnşaat faaliyetinin gerçekleştirilmesi; 4) Yapının işletmeye alınması için kabul (teslim) belgesinin temin edilmesi; 5) Yapının taşınmazların birleşik devlet kayıt sistemine dâhil edilmesi ve mülkiyet hakkının tescili. Kaçak yapı durumunda, bu sıralama yerine getirilmese de yapı sahibi, her zaman bu yapıyı yasallaştırmaya çalışmaktadır.

Yukarıda da belirtildiği üzere, Azerbaycan medeni mevzuatında kaçak yapıların mülkiyetinin tanınmasına imkân tanınmakta ve bu tür yapıların yasallaştırılması, mülkiyet kazanım yollarından biri olarak değerlendirilmektedir. Azerbaycan Cumhuriyeti Medeni Kanunu, kişinin kendi arazisi üzerine inşa ettiği kaçak yapıların mülkiyetinin, belirli şartlar altında mahkeme kararı ile tanınabileceğini öngörmektedir³¹. Bu durumda, inşaat sırasında meydana gelen yasa ihlallerinin ağırlığı dikkate alınmaktadır. Bu ihlaller, yapı planının şehircilik ve inşaat kurallarına ne ölçüde aykırı olduğu gibi unsurları içermektedir. Eğer kaçak yapının korunması, başkalarının yasal hak ve menfaatlerini ihlal ediyorsa veya bireylerin yaşamı ve sağlığı için tehdit oluşturuyorsa, bu yapıya mülkiyet hakkı tanınmaz. Azerbaycan Anayasası uyarınca, herkesin toplum ve diğer bireylere karşı yükümlülükleri vardır ve hakların kötüye kullanılması yasaktır³².

Yasa dışı bir yapının kayda alınması yalnızca mahkeme kararıyla mümkündür. Bunun için yapı, mevzuatta öngörülen şartları karşılamalıdır. Örneğin; maden sahalarında veya

³¹ Azerbaycan Cumhuriyeti Medeni Kanunu (1999), madde 180.3, <https://e-qanun.az/framework/46944> (e.t. 08/12/2025).

³² Azerbaycan Cumhuriyeti Anayasası (1995), madde 24.3, <https://e-qanun.az/framework/897> (e.t. 08/12/2025).

iletişim hatlarının geçtiği alanlarda inşa edilen yapıların kaydı yapılamaz. Ayrıca, eğer yapının bulunduğu arsa üzerinde yapı sahibinin herhangi bir mülkiyet hakkı yoksa, bu yapı mahkeme kararıyla da kayda geçirilemez. Yani kaçak bir yapının medeni dolaşıma dâhil edilmesi, mahkeme tarafından mülkiyet hakkının tanınmasını gerektirir ve bunun için bir dizi yasal şartın eş zamanlı olarak sağlanması gerekir.

Azerbaycan Cumhuriyeti Anayasa Mahkemesi Genel Kurulu şu kararı vermiştir: *“Bir kaçak yapı üzerindeki mülkiyet hakkı, yapının inşa edildiği arazinin mülkiyetine sahip kişi lehine mahkeme kararıyla tanınabilir. Ancak, bu yapının korunması başkalarının yasal hak ve menfaatlerini ihlal ediyor ya da bireylerin güvenliğini ve sağlığını tehdit ediyorsa, bu durumda kişi yapı üzerinde yasal mülkiyet hakkına sahip olamaz*³³.”

Mahkemenin mülkiyet hakkını tanıması için arsanın şahsa ait olması, yapıların şehircilik, çevre, yangın güvenliği ve diğer standartlara uygun olması, başkalarının yasal haklarına zarar vermemesi ve insan sağlığını tehdit etmemesi gereklidir. Bu yaklaşım, Anayasa Mahkemesi'nin, özel mülkiyet hakkının kamu yararı ve hukuki yükümlülükler karşısında sınırsız olmadığını açıkça ortaya koymaktadır.

Yukarıda belirtilen şartlardan herhangi birinin eksikliği durumunda mahkemeler kaçak yapı üzerinde mülkiyet hakkını tanıyamaz. Ancak tüm koşullar sağlandığında mahkeme bu hakkı tanıyabilir ve bu karar, taşınmazın devlet kayıt sistemine dâhil edilmesi için yasal dayanak oluşturur³⁴.

Anayasa Mahkemesi Genel Kurulu aynı kararında, Azerbaycan Medeni Kanunu'nun 180.3. maddesinde geçen “yapının inşa edildiği arsa kişiye aittir” ifadesinin yalnızca devlet kayıt sisteminde kayıtlı arazileri değil, aynı zamanda bireylerin hukuki gerekçelerle sahip olduğu arazileri de kapsadığını belirtmektedir. Bu maddeye göre, kişi mülkiyet sahibi olmasa bile kanun veya sözleşmeye dayanarak malı elinde bulunduruyorsa, malik gibi değerlendirilir³⁵.

³³ Azerbaycan Cumhuriyeti Anayasa Mahkemesi Genel Kurulu, “Polex LLC'nin şikâyeti üzerine Azerbaycan Cumhuriyeti Yüksek Mahkemesi'nin 17 Kasım 2020 tarihli kararının Anayasaya uygunluğunun denetlenmesine ilişkin karar”, 23 Haziran 2021, <https://www.constcourt.gov.az/ru/decision/1231> (e.t. 08/12/2025).

³⁴ Azerbaycan Cumhuriyeti Medeni Kanunu (1999), madde 139-1.1.4, <https://e-qanun.az/framework/46944> (e.t. 08/12/2025).

³⁵ Azerbaycan Cumhuriyeti Anayasa Mahkemesi Genel Kurulu, “Polex LLC'nin şikâyeti üzerine Azerbaycan Cumhuriyeti Yüksek Mahkemesi'nin 17 Kasım 2020 tarihli kararının Anayasaya uygunluğunun denetlenmesine ilişkin karar”, 23 Haziran 2021, <https://www.constcourt.gov.az/ru/decision/1231> (e.t. 08/12/2025).

Bu yaklaşım, Azerbaycan'da taşınmaz mülkiyetinin “kazandırıcı zamanaşımı” (*usucapio*) esasına göre de elde edilebildiğini göstermektedir³⁶. Bu kavram Roma hukukundan miras alınmış ve günümüzde birçok ülkede kabul görmüştür³⁷.

Kazandırıcı zamanaşımı (İngilizce: *acquisitive prescription*) kavramı, Azerbaycan Cumhuriyeti Medeni Kanunu'nda iki maddeyle tanımlanmıştır³⁸. Azerbaycan Medeni Kanunu'nun 178.5. maddesine göre, bir kişi taşınmaz üzerinde 10 yıl süreyle kesintisiz ve itirazsız biçimde, kayıt olmadan malik gibi görünüyorsa, mülkiyet hakkı kazanabilir. 178.6. maddeye göre, taşınmaz bir mülk 30 yıl süreyle kesintisiz olarak sahiplenilmişse ve malik kayıtlı değilse (örneğin kaybolmuş veya 30 yıl önce ölmüşse), kişi kayıtlı malik olarak kayda geçmeyi talep edebilir. Ancak bu kayıt, ancak mahkeme kararıyla yapılabilir.

Madde 179.2, zamanaşımı süresinin sadece mevcut malik tarafından değil, önceki yasal maliklerin mülkiyet süresiyle birlikte hesaplanabileceğini belirtir. Ancak bu hüküm, yasal dayanağı olmadan başkasının taşınmazını fiilen kullanan kişilere uygulanır ve örneğin uzun süreli kira sözleşmeleri gibi yasal zeminli kullanımları kapsamaz³⁹. 179.4. maddeye göre, zamanaşımı yoluyla mülkiyet hakkı ancak taşınmazın devlet siciline tescil edildiği anda doğar.

Kaçak yapıların yasallaştırılması konusunda kardeş ülke Türkiye'nin uygulamasına değinmek faydalı olacaktır. Türkiye'de 1984'ten bu yana farklı dönemlerde uygulanan “imar affı” (diğer adıyla “imar barışı”) çerçevesinde milyonlarca kaçak yapı yasal statü kazanmıştır. Son affın 2018'de uygulandığı bilinmektedir⁴⁰. Bu sürecin en kapsamlı örneklerinden biri, 2018 yılında 3194 sayılı İmar Kanunu'na eklenen Geçici 16. madde ile hukuk sistemine dâhil edilen ve kamuoyunda “imar barışı” olarak adlandırılan düzenlemedir⁴¹.

³⁶ Kazandırıcı zamanaşımı (*usucapio*), genellikle fiilî zilyetlik veya halk arasında “gecekondu hakkı” olarak anılan bir hukuk ilkesidir. Bu ilkeye göre, bir kişi yasal mülkiyet hakkına sahip olmaksızın bir taşınmazı—genellikle arsa veya gayrimenkulü—malikinin izni olmadan kesintisiz ve sürekli bir biçimde kullanarak belirli bir sürenin sonunda mülkiyet hakkı kazanabilir. Bu sürecin geçerli olabilmesi için kişinin malik gibi davranması, kullanımının açık (aleni) ve barışçıl olması, ayrıca zilyetliğinin kesintisiz şekilde devam etmesi gerekir. Yasal koşullar yerine getirildiğinde, fiilî zilyetlik zamanla mülkiyete dönüşür.

³⁷ **Barry Nicholas**, *An Introduction to Roman Law*, Oxford University Press, Oxford, 1962, s. 122.

³⁸ Azerbaycan Cumhuriyeti Medeni Kanunu (1999), maddeler 178–179, <https://e-qanun.az/framework/46944> (e.t. 08/12/2025).

³⁹ Azerbaycan Cumhuriyeti Anayasa Mahkemesi, “Azerbaycan Cumhuriyeti Medeni Kanunu'nun 179. maddesinin yorumlanmasına ilişkin karar”, <https://constcourt.gov.az/az/decision/60> (e.t. 08/12/2025).

⁴⁰ **Zeynel Abidin Polat**, “İmar Barışı” Düzenlemesinin Yerel Yönetimler Düzeyinde Etkilerinin Analizi, *Planlama Dergisi*, Cilt: 29, Sayı: 3, 2019, s. 203.

⁴¹ 03 Mayıs 1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'na Geçici Madde 16 eklenmesine ilişkin, afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması hakkında Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun, T: 11/5/2018, No: 7143; RG T: 18/5/2018, Sayı: 30425.

Bu düzenleme kapsamında, 31 Aralık 2017 tarihinden önce inşa edilmiş ve belirli koşulları sağlayan yapılar için Yapı Kayıt Belgesi verilmesi öngörülmüş; bu belge aracılığıyla yapıların geçici olarak hukuki statü kazanması sağlanmıştır. Ancak söz konusu imar barışı uygulaması, beraberinde çok sayıda hukuki ve uygulamaya ilişkin sorunu da getirmiştir⁴². 6 Şubat 2023 tarihinde meydana gelen büyük depremde 40 bin binanın yıkılması, 200 binden fazla binanın ise ağır hasar alması⁴³, bu uygulamayı eleştiri konusu hâline getirmiştir. Bu trajedi, yapı denetimindeki zafiyetlerin felaketin etkilerini derinleştirdiğini göstermiştir.

Türkiye'nin bu acı deneyimi, inşaat alanında sıkı denetim ve izin mekanizmalarının önemini ortaya koymuştur. Azerbaycan'da benzer bir mülkiyet affı düşünülse dahi, bu yalnızca yapısal açıdan sağlam ve güvenli yapılara uygulanmalı; tüm kaçak yapılar için genel bir af çıkarılmamalıdır. Her yapı ayrı ayrı denetlenmeli, standartlara uymayanlar ise ekonomik ve yapısal reform yoluyla dönüştürülmelidir.

Yasallaştırma sürecinde, yapının bulunduğu arsanın kime ait olduğu da büyük önem taşır. Eğer arsa yapı sahibine aitse, tescil işlemi daha kolay olur. Ancak yapı başkasına ait arazi üzerine izinsiz yapılmışsa, malik izni olmadan mülkiyet hakkı tanınmaz. Bu tür durumlarda devlet kurumları müdahale edemez; malik onayı şarttır.

Sonuç olarak, mevzuat, kaçak yapıların yasallaştırılması için bazı şartları esnetmeye doğru evrilmektedir. Eğer yapı güvenli ise, standartlara uygunsa, yapı sahibine ait arsada bulunuyorsa ve başkalarının haklarını ihlal etmiyorsa, mahkemeler genellikle yıkım talebini reddetmekte, bunun yerine yapının kayda alınması süreci desteklenmektedir. Azerbaycan Cumhurbaşkanı'nın 22 Mayıs 2015 tarihli 534 sayılı Kararnamesi ile onaylanan "Yapıların Yıkılması Kuralları", bu tür yapıların tespiti, ihlallerin düzeltilmesi ve yasal çerçevede sisteme dâhil edilmesi için açık bir yol sunmaktadır.

C. Kaçak Yapılaşmadan Doğan Hukuki Sorumluluk

Kaçak yapı, mevcut hukuki çerçeveleri ihlal eden bir eylem olarak kentsel gelişim ve kamu güvenliği açısından ciddi tehditler oluşturmaktadır. Bu nedenle, hukuka aykırı şekilde inşa edilen yapılar üzerindeki mülkiyet haklarının tanınmaması da dahil olmak üzere önemli hukuki sonuçlar doğurmaktadır. Azerbaycan hukuk sistemi, kaçak yapılaşma faaliyetlerine karşı kapsamlı ve sıkı bir yaklaşım benimsemiştir. Bu yaklaşım, kaçak yapılaşmayı caydırmayı, kamu düzenini korumayı ve mülkiyet haklarını güvence altına almayı amaçlayan medeni, idari ve ceza yaptırımlarını içermektedir.

⁴² "Sit Alanı, Kıyı ve Ormanlardaki Yapılar İçin Verilen Yapı Kayıt Belgeleri Geçerli Midir?", https://www.imarvehukuk.com/sit-kiyi-orman-yapi-kayit-belgesi/#_edn4 (e.t. 16/12/2025).

⁴³ TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası Yönetim Kurulu, "Deprem Yargılamalarında Birlikçilik Yapan Meslektaşlarımıza Çağrımızdır!", Türkiye Mühendislik Haberleri, Yıl: 69/2024-4, Sayı: 520, 2024, s. 16.

Azerbaycan'da, insan hayatı, kamu sağığı veya çevre için gerçek bir tehdit oluşturan ya da ihmal sonucu zarar meydana getiren kaçak yapılar ağır cezaî sorumluluğına tabidir. Bu tür yapılaşma faaliyetleri ihmal sonucu sağığına zarar verdiğinde, fail 2 yıla kadar özgürlüğün kısıtlanmasıyla (bazı haklardan mahrum bırakılma dahil olmak üzere) ya da 1 yıla kadar hapis cezasıyla cezalandırılabilir. Eğer bu faaliyetler ölüme veya ciddi bedensel zarara yol açarsa, 3 ila 6 yıl arasında hapis cezası uygulanabilir ve ek olarak bazı haklardan mahrumiyet söz konusu olabilir. Bu hukuki düzenlemeler, kaçak yapı faaliyetlerinin özellikle can kaybı ya da ciddi yaralanmalarla sonuçlandığında ne denli ciddi bir suç olarak kabul edildiğini ve kamu güvenliğini koruma yönündeki devlet kararlılığını yansıtmaktadır.

Azerbaycan hukuku ayrıca, bireylerin veya kuruluşların yasal mülkiyet veya kullanım hakkına sahip olmadıkları arazilerde gerçekleştirdikleri izinsiz kullanım ve kaçak yapılaşma faaliyetlerini de açıkça düzenlemektedir. Bu tür faaliyetlere, örneğin izinsiz çit çekme, arazi işleme ya da yapı inşa etme gibi fiillere, karışanlar ciddi para cezalarıyla veya beş yıla kadar hapis cezasıyla karşı karşıya kalabilirler.⁴⁴ Bu durum, özellikle idari yaptırımların ceza hukuku yaptırımlarına kıyasla daha ön planda olduğu birçok post-Sovyet hukuk rejimiyle karşılaştırıldığında dikkat çekicidir⁴⁵. Azerbaycan'ın bu alanda izlediğı proaktif yaklaşım, bölgedeki diğer ülkelerin daha yumuşak tutumlarından farklı olarak, izinsiz arazi kullanımı ve kaçak yapılaşmanın ceza sorumluluğı doğurabileceğini açıkça ortaya koymaktadır.

Kaçak yapı faaliyetlerine yönelik artan endişeler karşısında Azerbaycan hükümeti, İdari Suçlar Kanunu'nda değişiklikler yaparak bu tür projeleri gerçekleştiren kişi ve kurumlara daha ağır para cezaları getirmiştir. Bu değişiklikler, gerekli izinlerin alınmadığı veya bildirim süreçlerinin tamamlanmadığı yapı projelerine yönelik cezaların artırılmasına odaklanmaktadır. Cezaların alt ve üst sınırları önemli ölçüde genişletilmiş; ihlalin boyutuna göre cezalar 300 manattan (yaklaşık 176 ABD doları) 25.000 manata (yaklaşık 14.705 ABD doları) kadar değişmektedir.⁴⁶ Bu önlemler, inşaat sektöründe yasalara uyumu teşvik etmeye ve hukuki standartları güçlendirmeye yönelik kararlı bir tutumun göstergesidir.

Bu yasal düzenlemelerin amacı yalnızca cezalandırmak değil, aynı zamanda önleyici bir etki yaratmaktır. Daha yüksek para cezaları ve ağır yaptırımlar yoluyla hükümet, kaçak yapılaşmanın yaygınlığını azaltmayı hedeflemektedir. Aksi halde bu tür yapılaşmalar düzensiz kentleşmeye ve güvensiz inşaat uygulamalarına yol açabilir. Getirilen cezaların

⁴⁴ Azerbaycan Cumhuriyeti Ceza Kanunu (1999), madde 188, <https://e-qanun.az/framework/46947> (e.t. 08/12/2025).

⁴⁵ **Н. С. Шигорева**, “Сравнительно-правовое исследование института самовольной постройки в России, Азербайджане и Белоруссии”, Вопросы российской юстиции, с. 19, 2022, s. 323.

⁴⁶ Azerbaycan Cumhuriyeti İdari Suçlar Kanunu (2015), madde 395, <https://e-qanun.az/framework/46960> (e.t. 08/12/2025).

caydırıcı etkisi, hem müteahhitlere hem de kamuoyuna açık bir mesaj vermeyi amaçlamaktadır: kaçak yapı faaliyetleri yasal yaptırımlarla karşılanacaktır.

Azerbaycan, kaçak yapılaşmaya ilişkin hukuki çerçevesini geliştirirken, düzenlemelerin açık, erişilebilir ve uygulanabilir olmasına önem vermelidir. Aynı zamanda, vatandaşlar, inşaat sektöründeki aktörler ve yerel otoritelerle işbirliğine dayalı bir hukuk anlayışı geliştirilmelidir. Böylece inşaat sektörü, sürdürülebilir kentsel gelişimi destekleyecek ve mülkiyet haklarına saygılı bir şekilde evrimleşebilecektir. Bu gelişen hukuki ve düzenleyici önlemler aracılığıyla Azerbaycan, şehirlerinde güvenliği, hesap verebilirliği ve sorumlu büyümeyi önceleyen bir hukuk ortamı oluşturmayı hedeflemektedir.

IV. Kaçak Yapılaşmanın Toplumsal ve Devlet Ölçeğindeki Etkileri

Kaçak yapılaşma olgusu ülke genelinde yaygın olmakla birlikte, özellikle Bakü, Bakü çevresi ve Abşeron bölgesinde daha yoğun ve ciddi bir sorun teşkil etmektedir. Sayıca fazla olan kaçak yapılar, yalnızca taşınmazlarını yasal olarak tescil ettiremeyen vatandaşlar için değil; aynı zamanda şehir planlaması ve konut inşası gibi sektörlerin sağlıklı işleyişi ve gelişimi açısından da ciddi engeller yaratmakta, şehirlerin estetik görünümünü de olumsuz etkilemektedir. Bu durum, vatandaşların mülkiyet hakkı tescili, inşaat güvenliği, şehircilik ve yapı kurallarının ihlali, devlet bütçesine yönelik vergi kayıpları ve diğer ilgili alanlarda birçok sorunu beraberinde getirmektedir.

Kaçak yapıların doğurduğu sorunlar genel olarak ekonomik ve sosyal etkiler başlığı altında sınıflandırılabilir. Ülkenin genel silueti ve mimari bütünlüğünü bozmanın yanı sıra, kaçak yapılaşma hem vatandaşlara hem de devlet bütçesine ciddi mali kayıplar doğurmaktadır. Yaklaşık 400.000 bina ve bu binaların bulunduğu arsalar vergilendirilememektedir ve bu durum bütçede önemli gelir kaybına neden olmaktadır. Bu yapıların mevcut olmasına rağmen, belediyeler bu binalar üzerinden emlak ve arazi vergisi toplayamamakta ve bu durum vatandaşlarla yerel yönetimler arasında ihtilaflara yol açmaktadır. Bu çıkmaz, hem vatandaşları hem de belediyelerin gelişimini olumsuz etkilemektedir. Ayrıca, bu yapıların alım-satım ve kiralanmasından doğabilecek vergi ve harç gelirleri devlet bütçesine yansıtılamamakta, bu da yıllık yaklaşık 50 milyon manat düzeyinde ekonomik kayba neden olmaktadır.

Ayrıca, kaçak yapıların inşaa sürecinde yapı standartlarına uyulmaması, sonrasında yol, altyapı, elektrik, su, kanalizasyon gibi temel hizmetlerin devlet tarafından tamamlanmasını zorunlu hâle getirmektedir. Bununla birlikte, tarım arazilerinin izinsiz yapılaşmaya açılması, yalnızca verimli toprakların işlevsiz kalmasına değil, aynı zamanda tarımsal üretkenliğin de düşmesine yol açmaktadır. Arazi kullanımında amaca uygunluk ilkesi esas alınmalı, konut

inşası kesinlikle tarım arazilerinde yasaklanmalı ve bu arazilerin yasal çerçevede yeniden ekonomiyə kazandırılması sağlanmalıdır.

Kaçak yapılaşmanın vətəndaşlar üzərindəki etkisi son dərəcə derindir. Təxminən 2 milyon kişi, ölkə genelində belgəlenməmiş 400.000 yapıda yaşamaktadır və bu kişiler mülkiyyət haklarını tam anlamıyla istifadə edə bilməməkdədir. Mülkiyyətin sərbəstcə təsərrüfu, satış, miras, banka işləri, ticari fəaliyyətlər kimi alanlarda böyük kısıtlamalar yaşanmaktadır. Ayrıca boşalma həlində mal paylaşımı konularında da problemlər ortaya çıkmaktadır. Rəsmi adreslər çoxu zaman sadəcə bir formalite olaraq qalmaqta, bəzi vətəndaşlar fiilen yaşadıkları yerlərdə ikamet qeydiyyatı edə bilməməkdədir. Bu vəziyyət, dövlət qurumlarıyla əlaqələndirmələri və iç göç proseslərini olumsuz təsir etməkdədir⁴⁷.

Bununla birlikdə, qaçaq yapılarda yaşayan vətəndaşların adres tescili konusundakı çətinlikləri, təhsil, sağlq və seçim kimi əsas haklara girişim konusunda da özünü göstərməkdədir. Bu vətəndaşlar və uşaqları, sağlq və təhsil xidmətlərinə girişimdə maneələrle qarşılaşmaqta, seçim dövrlərində seçmə siyahılarına dâhil edilməməkdə və oyların istifadəsi haklarını istifadə edə bilməməkdədir. Bu vəziyyət, qaçaq yapılaşma məsələsinə kapsamlı və bütüncül həllər tapılmasının zərurətini bir daha ortaya qoymaktadır.

Bəzi vəziyyətlərdə, yasadışı yapılarda yaşayan fərdlər, rəsmi adreslərinin bulunmaması səbəylə kimlik qeydiyyatı edə bilməməkdə, bu da onların bir çox mədəni hakları istifadə etmələrini maneə etməkdədir. Kimlik qeydiyyatı neredəyə bütün idari işlərdə əsas qəbul olduğundan, bu növ vəziyyətlər önəmli bir problem təşkil etməkdədir. Ötə yandan, bəzi kişiler də rəsmi adresləri bulunmadığı qəbulu ilə borclarını ödəməkdən qaçmaqta və bu da təqibin aparılmasını çətinləşdirməkdədir.

Öz imkanlarıyla ev inşa edən mülk sahibləri, mülklərini satmaq istədiklərinde qeydiyyatın eksikliyi səbəylə ciddi zorluqlarla qarşılaşmaqta və bu səbəbdən evlərini gerçək dəyərinin çox altında satmaq zorunda qalmaktadırlar. Bu vəziyyət, onların qeyri-mülkiyyət bazarında sərbəstcə işləmələrini maneə etməkdədir. Ayrıca, Azərbaycan Cümhuriyyəti'nin "Zərərli Sığortalar Haqqında" Qanunu'nun 35. maddəsi uyarınca, qeydiyyatı yapılmamış sığorta qəbuluna qəbul edilməməkdədir. Beləliklə bu yapıların zərər görməsi həlində, nümunə olaraq təbii fəlakət, yanğın və ya su basqını kimi vəziyyətlərdə, bütün maddi yüklə bina sakinlərinin sağlamlıqlarına qəbul edilməməkdədir.

Fərdi yapıların yer aldığı bölgələrdə ümumiyyətlə kənd, məktəp, sosial təcili kimi əsas xidmətlər və sosial infrastruktur eksikliyi yaşanmaktadır. Bu vəziyyət, bölgədə yaşayanların

⁴⁷ **Demokratik Təşəbbüslər İnstitutu**, Azərbaycanda Dəyişməz Əmlakın Qeydiyyatı Problemləri, Araşdırma Sənədi, 2018, s.12, [https://idi-aze.org/files/pdf/2023-05-16/RBWNh4drRYGE4vFnregFvvoic01BA25TMCHLkk2x.pdf%20\(e.t.%2024/07/2025\)](https://idi-aze.org/files/pdf/2023-05-16/RBWNh4drRYGE4vFnregFvvoic01BA25TMCHLkk2x.pdf%20(e.t.%2024/07/2025)).

yaşam kalitesini düşürmektedir. Sanayi ve madencilik alanlarına izinsiz olarak yapılan kaçak yapılar ise hem üretim faaliyetlerinin aksamasına hem de yaşam güvenliği açısından ciddi tehditlere neden olmaktadır. Bu yapılar genellikle şehircilik ve inşaat kurallarına uyulmadan inşa edildikleri için özellikle doğalgaz ve petrol boru hatlarının veya kuyuların yakınında yer aldıklarında yaşam ve sağlık açısından ciddi tehlikeler oluşturmaktadır. Bu bölgelerde bulunan tehlikeli atıklar da halk sağlığı açısından ağır riskler taşımaktadır.

Sonuç olarak, kaçak yapılaşma olgusu, hem devlet hem de vatandaşlar açısından çok boyutlu ekonomik ve sosyal sorunlar doğurmaktadır. Bu sorunun çözülmesi, kamu güvenliğinin sağlanması, mülkiyet haklarının korunması ve sürdürülebilir şehirleşmenin temin edilmesi açısından büyük önem arz etmektedir. Azerbaycan, kaçak yapılaşma sorununu kapsamlı ve proaktif yaklaşımlarla ele alarak, sürdürülebilir kentsel gelişime zemin hazırlayabilir, vatandaşların haklarını güvence altına alabilir ve ülkenin mimari mirasını ve doğal kaynaklarını gelecek nesillere aktarabilir. Bu nedenle, daha dirençli, adil ve müreffeh bir gelecek için bu sorunun çözümüne yönelik eşgüdümlü çabalar kaçınılmazdır.

V. Azerbaycan'ın Kaçak Yapılaşmanın Düzenlenmesine İlişkin Uluslararası Yükümlülükleri

Azerbaycan Cumhuriyeti Anayasası, ülkenin normatif hukuk sisteminin temelini oluşturur ve bu Anayasa'ya göre, Azerbaycan'ın taraf olduğu devletlerarası antlaşmalar ile ülke içi yasal düzenlemeler (Anayasa ve referandumla kabul edilen kanunlar hariç) arasında çelişki olması durumunda, uluslararası antlaşmalar öncelikli kabul edilir⁴⁸.

Kaçak yapılaşma kurumu bağlamında da Azerbaycan'ın taraf olduğu bazı uluslararası sözleşmeler uyarınca çeşitli yükümlülükleri bulunmaktadır. Bu uluslararası çerçeve, Azerbaycan'ın vatandaşlarını zorla tahliyelerden ve mülkiyetin zorla ellerinden alınmasından koruma yükümlülüğünü vurgulamakta; iç hukuk uygulamalarının küresel insan hakları standartlarıyla uyumlu olmasını gerekli kılmaktadır.

Azerbaycan Milli Meclisi tarafından 13 Ağustos 1992 tarihinde onaylanan Ekonomik, Sosyal ve Kültürel Haklar Uluslararası Sözleşmesi'nin (ICESCR) 11. maddesinin 1. fıkrası, herkesin yeterli bir yaşam standardı hakkına sahip olduğunu ve bu hakkın yeterli gıda, giyim ve konutu da kapsadığını belirtmektedir. Sözleşme, bu hakkın gerçekleştirilmesinde uluslararası iş birliğinin önemine dikkat çeker. ICESCR, konut hakkını, yeterli yaşam standardı hakkının ayrılmaz bir parçası olarak tanıır.

⁴⁸ Azerbaycan Cumhuriyeti Anayasası (1995), madde 151, <https://e-qanun.az/framework/897> (e.t. 24/07/2025).

ICESCR'nin "yeterli konut hakkı"na ilişkin Genel Yorum No. 4'ünde, zorla tahliyelerin, *prima facie* (aksi kanıtlanmadıkça)⁴⁹, Sözleşme hükümleriyle açıkça bağdaşmadığı belirtilmiş ve yalnızca en istisnai durumlarda ve uluslararası hukuk ilkelerine uygun biçimde meşru sayılabileceği ifade edilmiştir⁵⁰.

Birleşmiş Milletler Ekonomik, Sosyal ve Kültürel Haklar Komitesi'nin (CESCR) "zorla tahliyeler"e dair Genel Yorum No. 7'sinde ise, zorla tahliye; bireylerin, ailelerin ve/veya toplulukların rızaları olmaksızın kalıcı ya da geçici olarak evlerinden veya topraklarından yasal koruma olmaksızın çıkarılmaları olarak tanımlanmıştır. Uluslararası insan hakları hukukuna göre, çok istisnai durumlarda zorla yer değiştirme mümkün olabilir; ancak bu tahliyelerin tamamen gerekçelendirilmiş, yasal dayanağa sahip, ilgili insan hakları ve insancıl hukuk hükümlerine uygun şekilde gerçekleştirilmesi ve tazminatla desteklenmesi gerekmektedir⁵¹. Bu şartlar, zorla yer değiştirmeyi son çare hâline getirerek etkilenen bireylerin onuru, güvenliği ve haklarına saygı gösterilmesini güvence altına alır. Uluslararası hukukun ortaya koyduğu sıkı kriterler, devletin meşru ihtiyaçları ile bireylerin temel haklarının korunması arasında bir denge kurmayı amaçlamaktadır.

Azerbaycan, 25 Aralık 2001 tarihinde Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'ne (AİHS) taraf olmuş ve 15 Nisan 2002 tarihinden itibaren Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi (AİHM) yargı yetkisine girmiştir. Bu çerçevede Azerbaycan, zorla yer değiştirme ve konutların zorla yıkımını yasaklayan uluslararası yükümlülüklerle sahiptir. AİHS'nin 46. maddesi uyarınca, AİHM kararları bu Sözleşmeyi onaylayan devletler açısından bağlayıcıdır.

Ayrıca, Azerbaycan'ın taraf olduğu İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi'nin (UDHR) 25. maddesinin 1. fıkrası, herkesin yeterli yaşam standardı hakkına, dolayısıyla yeterli konut hakkına sahip olduğunu ifade etmektedir. Her ne kadar Beyanname bağlayıcı bir uluslararası hukuk belgesi olmasa da birçok uluslararası sözleşmenin temelini oluşturan insan hakları ilkelerini içerir.

Azerbaycan, bu yükümlülükleri kabul ederek, küresel ölçekte insan haklarına saygı ve uluslararası iş birliği kültürüne katkı sunmaktadır. Bu bağlılık sadece ulusal sınırlarla sınırlı

⁴⁹ **Georg Nils Herlitz**, "The Meaning of the Term *Prima Facie*", *Louisiana Law Review*, Cilt: 55, Sayı: 2, 1994, s. 391. In modern legal parlance, both in civil and criminal contexts, the term "*prima facie*" indicates that there is sufficient corroborating evidence to support a case during the preliminary investigation. Within the common law system, "*prima facie*" is employed to describe evidence that is deemed reliable for proving a specific issue or fact until proven otherwise. This legal concept underscores the importance of initial evidence in establishing a plausible case, subject to further examination and rebuttal in the legal process.

⁵⁰ "The Right to Adequate Housing (Art. 11 (1)): CESCR General Comment No. 4", <https://www.escr-net.org/resources/general-comment-4> (e.t. 23/07/2025).

⁵¹ "Committee on Economic, Social and Cultural Rights – General Comment No. 7: The Right to Adequate Housing (Art. 11 (1) of the Covenant): Forced Evictions", <https://www.ohchr.org/en/land/forced-evictions-and-human-rights> (e.t. 23/07/2025).

kalmamakta, aynı zamanda temel insan haklarının desteklenmesi ve korunmasına yönelik uluslararası çabaların da bir parçası hâline gelmektedir. Sorumlu bir uluslararası aktör olarak Azerbaycan'ın bu anlaşmalara bağlılığı, vatandaşlarının refahını sağlamanın yanı sıra, diğer ülkelere örnek teşkil etmekte ve herkesin haklarının korunduğu bir dünya hedefini pekiştirmektedir.

Azerbaycan'daki yargı uygulamaları incelendiğinde, bu uluslararası yükümlülüklerin yerine getirilmesi yönünde çeşitli adımların atıldığı görülmektedir. Bu bağlamda, AİHM içtihatları, Azerbaycan mahkemelerinde kaçak yapılaşma ile ilgili davalarda uygulanmakta ve dikkate alınmaktadır. Ancak, hâlâ çözülmesi gereken belirli sorunlar mevcuttur.

VI. Azerbaycan'da Kaçak Yapıların Ele Alınmasında AİHM İçtihatlarının Yargı Tarafından Uyarlanması

Azerbaycan Cumhuriyeti Yüksek Mahkemesi tarafından yayımlanan istatistiklere göre, 2024 yılında mahkemece bakılan 11.489 davanın 5.246'sı (%45,6) hukuk davaları olup, bunların büyük bir kısmı mülkiyet hukukuna ilişkindir⁵². Bu yüksek oran, Azerbaycan hukuk sisteminde taşınmazlar ve mülkiyet haklarının karmaşık doğasına işaret etmektedir.

A. Azerbaycan Mahkemelerinde AİHM İçtihatlarının Uygulanması: Sivil Haklar ile Kamu Yararı Arasında Denge

Yargı uygulamalarının analizi, kaçak yapılar üzerindeki mülkiyet hakkının tanınmasına ilişkin talepler ile devlet veya belediye kurumlarının bu yapılar hakkında yıkım taleplerine ilişkin davalarda yetki belirlemenin mahkemeler açısından belirli zorluklar içerdiğini göstermektedir. Bu bağlamda, AİHM içtihatlarının uygulanması, Azerbaycan yargı pratiği açısından faydalı sonuçlar doğurmaktadır.

Azerbaycan hukukunda, insan hakları ve sivil özgürlüklerin korunması amacıyla AİHM içtihatlarının ulusal mahkemelerde uygulanmasına imkân tanıyan yasal zemin mevcuttur. Azerbaycan Cumhuriyeti Anayasası'nın "Devletin En Yüksek Amacı" başlıklı 12. maddesinin II. fıkrası, bu Anayasa'da tanınan insan hakları ve özgürlüklerinin Azerbaycan'ın taraf olduğu uluslararası antlaşmalarla uyum içinde uygulanacağını belirtmektedir. AİHM kararlarının iç hukuka yargı içtihadı kaynağı olarak entegre edilmesi amacıyla mevcut

⁵² "Ötən il Ali Məhkəmədə baxılan işlərin sayı açıqlanıb", <https://report.az/daxili-siyaset/oten-il-ali-mehkemede-baxilan-islerin-sayi-aciqlanib01022024/> (e.t. 23/07/2025).

mevzuatta değişiklikler ve eklemeler yapılmıř⁵³, ulusal mahkemelere AİHM içtihatlarını incelemeleri ve uygulamada dikkate almaları yönünde tavsiyeler verilmiřtir⁵⁴.

Azerbaycan Cumhuriyeti Medeni Usul Kanunu'nun 431-1. maddesine göre, AİHM tarafından Azerbaycan mahkemelerinin AİHS hükümlerini ihlal ettiğine karar verilmesi, yasal olarak kesinleşmiş mahkeme kararlarının yeniden incelenmesi için gerekçe oluşturur. Ayrıca, "Mahkemeler ve Hâkimler Hakkında" Kanun'un 111. maddesi uyarınca, AİHM kararlarında belirtilen hukuka aykırılıklar, hâkimler hakkında disiplin soruşturması başlatılması için hukuki dayanak teşkil eder. AİHM hükümlerinin ve içtihatlarının adaletin sağlanması doğru ve yeknesak şekilde uygulanmasını temin eden Azerbaycan Yüksek Mahkemesi Genel Kurulu Kararı, bu konuda önemli bir yargı içtihadı niteliğindedir. Bu karara atıfla, alt mahkemeler, medeni hukukta açık bir düzenleme bulunmaması veya mevcut kurallar arasında çelişki olması hâlinde AİHM içtihatlarını uygulama konusunda serbesttir⁵⁵.

Güncel araştırmalar, Azerbaycan mahkemelerinin AİHM içtihatlarına ve ilkelerine gittikçe daha fazla başvurduğunu göstermektedir. Bu eğilim, ülke hukuk sisteminin kademeli olarak "*common law*" (Anglo-Sakson hukuk sistemi) yaklaşımına yöneldiğini ortaya koymaktadır. Bunun açık bir örneği, ölçölülük ilkesinin mahkeme kararlarında sıklıkla uygulanmasıdır. Bu gelişme, Sovyet sonrası dönemin formalist yaklaşımından uzaklaşıldığını ve bireysel hakların daha fazla önemsendiğini göstermektedir.

Sovyetler Birliği döneminde, sosyalist mülkiyetin azami şekilde korunması gelenek hâline gelmiş ve mahkemeler çoğu zaman devlet lehine karar vermiştir. Sovyet sonrası dönemde de, devlet kurumlarının hatalarından kaynaklanan küçük ihlaller nedeniyle bile vatandaşlar mülkiyet haklarından mahrum bırakılabilmiiştir. Oysa Azerbaycan'ın güncel mevzuatına göre, bu tür ihlallerde sorumluluk devlete aittir. Anayasa'nın 68. maddesi, kamu görevlilerinin yasa dışı eylem veya ihmalleri sonucu doğan zararlar nedeniyle, devletin bireylere tazminat ödeme yükümlülüğünü öngörmektedir. Kamu görevlileri de bu zararlar nedeniyle hukukî sorumluluk taşımaktadır.

⁵³ Azerbaycan Cumhuriyeti Cumhurbaşkanı, "Azerbaycan Cumhuriyeti Yargı Sisteminin Modernizasyonu ve Azerbaycan Cumhuriyeti'nin Bazı Mevzuatlarında Değişiklik ve Tadilata Dair Kanunun Uygulanması Hakkında Karar", Karar No. 352, 19 Ocak 2006, <https://e-qanun.az/framework/11357> (e.t. 09/12/2025).

⁵⁴ **Council of Europe**, Analysis of Azerbaijani Legislation on Freedom of Expression, Strasbourg, 2017, s.5, <https://rm.coe.int/azerbaijan-analysis-of-legislation-on-freedom-of-expression-december-2/16808ae03d> (e.t. 09/12/2025).

⁵⁵ **Xamis Seyranov**, Məhkəmə Presedentləri Mülki Hüququn Mənbəyi Kimi: Nəzəriyyə və Təcrübə, Hüquq Yayın Evi, Bakı, 2018, s. 82.

Daha da önemlisi, Azerbaycan'ın hukuk sistemi, temelinde liberalizmi⁵⁶ benimsemiştir. AİHM'in medeni davalarda verdiği kararlar, daima özel ve kamusal çıkarlar arasında hassas bir dengeye dayanır. Azerbaycanlı hâkimler, AİHM içtihatlarını uyguladıkları davalarda, çoğu durumda sivil hakların önceliğini kabul etmekte ve bunun doğrultusunda karar vermektedirler. Bu yaklaşım, sadece yasa ihlalinin değil; ihlalin niteliğini, devlete olan etkisini ve birey açısından doğuracağı yaptırımı değerlendirme esasına dayanmaktadır.

Azerbaycan Anayasa Mahkemesi Genel Kurulu da, konut üzerindeki mülkiyet hakkının, malikin ve ilgili tüm tarafların hak ve menfaatleri arasında adil ve makul bir denge esas alınarak düzenlenmesi gerektiğini vurgulamaktadır. Bu anayasal hedefe ulaşmak için, mahkemelerin davaya konu olan somut durumları esnek bir yaklaşımla değerlendirmesine imkân tanınmalıdır. Böylece bireylerin anayasal hak ve özgürlükleri aşırı veya keyfî biçimde sınırlandırılmamış olur. Bu yaklaşım, sadece medeni hukuk değil; idare hukuku, ceza hukuku ve anayasa hukuku gibi tüm hukuk dallarında da geçerli olmalıdır.

Özellikle mülkiyet hukuku bağlamında adil ve makul denge vurgusu, tarihten gelen normlardan uzaklaşıldığını ve mülkiyet ilişkilerinin dinamik doğasına uygun, esnek bir yaklaşım benimsendiğini göstermektedir⁵⁷. Bu adaptasyon, modern toplumun ihtiyaçlarına uyum sağlarken, aynı zamanda anayasal hakların gereksiz kısıtlamalara maruz kalmasını da önler⁵⁸.

Günümüzde Azerbaycan mahkemelerinin benimsediği bu yaklaşım, ilk bakışta olağan görünse de, sosyalist mülkiyetin özel mülkiyetten üstün sayıldığı ve insan haklarının yalnızca Anayasal ifadelerden ibaret olduğu bir sistemden geçildiği düşünüldüğünde, oldukça dikkate değerdir. Bu dönüşüm yalnızca mevzuat değişiklikleriyle değil, aynı zamanda toplumun norm ve değer sistemindeki kademeli bir zihniyet değişimiyle gerçekleşmektedir.

Azerbaycan'ın liberal hukuk yaklaşımı, yalnızca yargı kararlarını değil, aynı zamanda toplumsal ve siyasal yapıyı da etkilemektedir. Sivil hak ve özgürlüklerin öncelikli kabul edilmesi, daha açık ve demokratik bir toplum inşa etme iradesinin göstergesidir. AİHM içtihatlarını yorumlayan ve uygulayan hâkimler, ülkenin bireysel özgürlükleri önceleyen bir hukuk sistemine geçiş sürecinde kilit rol oynamaktadır. Azerbaycan'ın hukuk sisteminde

⁵⁶ **Iain Mclean/ Alistair Mcmillan**, Concise Oxford Dictionary of Politics, 3. Bası, Oxford University Press, Oxford, 2009, s. 203. “*Liberalism is a political and moral philosophy based on the rights of the individual, liberty, consent of the governed, political equality, right to private property and equality before the law*”.

⁵⁷ Azerbaycan Cumhuriyeti Anayasa Mahkemesi Genel Kurulu, “Pilot İnşaat-A Konut ve İnşaat Kooperatifi'nin şikâyeti üzerine Azerbaycan Cumhuriyeti Yüksek Mahkemesi Sivil Heyeti'nin 6 Nisan 2021 tarihli kararının Anayasaya uygunluğunun incelenmesine ilişkin karar”, 7 Şubat 2022, <https://constcourt.gov.az/en/decision/1269> (e.t. 09/12/2025).

⁵⁸ Azerbaycan Cumhuriyeti Anayasa Mahkemesi, “Azerbaycan Cumhuriyeti Medeni Kanunu'nun 228.5'inci maddesinin ve Azerbaycan Cumhuriyeti Konut Kanunu'nun 30.4'üncü maddesinin yorumlanmasına ilişkin karar”, 8 Ekim 2013, <https://e-qanun.az/framework/32603> (e.t. 09/12/2025).

liberalizmi benimsemesi ve AİHM içtihatlarını entegre etmesi, demokratik ilkelere ve bireysel haklara bağlılık konusundaki kararlılığını ortaya koymakta ve bu dönüşüm, toplumun ilerici ihtiyaçlarına uyum sağlayan bir hukuk yapısının temellerini atmaktadır.

B. Azerbaycan’da Mülkiyet Haklarına AİHM İlkelerinin Uygulanması: Örnek Vakalar ve Hukuki Gelişmeler

AİHM içtihadının Azerbaycan mahkemelerinde uygulanmasını incelemek açısından, Yüksek Mahkeme’nin 25 Ocak 2020 tarihli *Binagadi Petrol Şirketi v. Geybali Mammadov* kararı dikkat çekicidir.⁵⁹ Bu karar, kaçak bir yapının yıkılması konusunu ele almakta olup AİHM içtihadının Azerbaycan’daki vakalara nasıl yansıtıldığını ortaya koymaktadır. 2017 yılında “Binagadi Petrol Şirketi”, Bakü sakini Geybali Mammadov’un ailesiyle birlikte yaklaşık 20 yıldır yaşadığı evin şirket arazisine yasadışı olarak inşa edildiğini iddia ederek binanın yıkılmasını ve boşaltılan arazinin şirkete devrini talep etti. Mammadov ise 03.08.2000 tarihli 1107 sayılı Binagadi Bölge Yürütme Kurulu kararıyla Sulutepa yerleşiminde adına 600 metrekare arsa tahsis edildiğini, burada bir ev inşa ettiğini ve ailesiyle 19 yıldır burada yaşadıklarını belirtti. Ayrıca evde gaz, su ve elektrik altyapısının bulunduğunu, bu hizmetlerin yıllardır kullanıldığını ve bedelinin ödendiğini ifade etti. Binagadi Bölge Mahkemesi yapılan araştırmaların ardından davayı reddetti. Ancak şirket karardan memnun olmayarak temyize başvurdu. Ocak 2019’da Bakü Temyiz Mahkemesi şirket lehine karar vererek tahliye, binanın yıkımı ve arazinin devrine hükmetti. Mammadov karara karşı temyiz başvurusu yaptı ve 25.01.2020 tarihinde Yüksek Mahkeme vatandaş lehine karar vererek önceki kararı bozdu ve dosyayı yeniden incelenmek üzere Temyiz Mahkemesi’ne gönderdi.

Yüksek Mahkeme, bu kararda AİHM’in 30.11.2004 tarihli *Öner Yıldız v. Türkiye* kararına atıfta bulunmuştur. Bu kararda AİHM, devletsiz belgelerle ikamet edilen bir yapıda vatandaşların mülkiyet hakkını tanımış ve devletin uzun süre sessiz kalmasının, fiilen vatandaşın mülkiyet hakkını tanıması anlamına geldiğini ifade etmiştir⁶⁰. Eğer bir vatandaş uzun süre boyunca bir yapıda yaşar, kamu hizmetleri kullanır ve bunların bedelini öderse, bu kişinin malından yoksun bırakılması mülkiyet hakkının ihlali sayılır.

AİHM içtihadına göre, su, elektrik, gaz, telefon gibi tüm altyapı hizmetleri bağlanmış, fatura ödemeleri yapılmış ve yıllar boyunca burada ikamet edilmişse, bu yapı çoğu durumda kaçak yapı olarak kabul edilemez. Devlet bu konutları resmi olarak kaydetmemiş olsa dahi, altyapı hizmeti sağlayarak dolaylı olarak vatandaşın mülkiyet hakkını tanımış olur. Bu durumlar, AİHS’in 8. Maddesi (özel ve aile hayatına saygı hakkı) ile Ek Protokol 1. Madde

⁵⁹ Azerbaycan Cumhuriyeti Yüksek Mahkemesi, *Binagadi Oil Company v. Geybali Mammadov*, 2(102)-6815/2019 sayılı karar, 5 Aralık 2019, https://sc.supremecourt.gov.az/storage/Mulki/2019/2_6815+05.12.2019.pdf. (e.t. 09/12/2025).

⁶⁰ AİHM, *Öner Yıldız v. Turkey*, no. 48939/99, 30/11/2004, para. 127, <https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-67614> (e.t. 09/12/2025).

(mülkiyetin korunması) kapsamındaki hakların ihlali anlamına gelir ve AİHM genellikle vatandaş lehine karar verir.

Azerbaycan'da birçok kaçak yapı su, elektrik ve doğal gaz gibi hizmetlere sahiptir ve sayaçlar sakinlerin adına kayıtlıdır. Devlete ait hizmet sağlayıcılar olan Azersu, Azerigaz, Azerishiq gibi kurumlar, belediye ve teknik hizmet daireleri, bu kişilere adlarına düzenlenmiş belgeler verir. Bu durum, devletin fiili olarak bu kişilerin mülkiyet hakkını tanıdığını göstermektedir. Devletin bu kişilere hizmet vermesi ve ödeme alması, vatandaşlara bu yapıların kayıt altına alınması hakkını doğurur. Devlet “*de facto*” olarak mülkiyet hakkını tanımış, ancak “*de jure*” tanıma henüz gerçekleşmemiştir.

Mülkiyet haklarına getirilen sınırlamalarda, kamu yararı ile bireysel temel hakların korunması arasında “adil denge” sağlanmalıdır. Devletin uyguladığı mülkiyetten yoksun bırakma gibi önlemler, kamu yararına hizmet etmeli ve bireyin üzerindeki yük orantılı olmalıdır⁶¹. AİHM, kamu yararının bireysel mağduriyet karşısında değerlendirilmesini ve çevresel kaygıların da dikkate alınmasını öngörür.

AİHM'e göre, mülkiyetten yoksun bırakılan bireylerin makul tazminat alması zorunludur. Bu tazminat, kamu yararının kapsamı ve bireysel zarar arasında denge kurma amacı taşır. Tazminatın yetersiz olması, mülkiyet hakkının aşırı şekilde ihlali anlamına gelir. Kamulaştırmalarda “makul tazminat”, genellikle piyasa değeri ve ek zararları içerir. Tazminatsız mülkiyet iptali AİHS Ek Protokol 1. Madde ihlali sayılır. Yasa değişiklikleri ile öngörülen düşük tazminatlar da AİHM standartlarına aykırıdır.

Azerbaycan'da kaçak yapıların yıkımı sırasında tazminat ödenmemesi, iç hukukta ciddi bir boşluk yaratmaktadır. Medeni Kanun bu konuyu düzenlememektedir. Mevcut mevzuata göre, yıkım kararları çıktığında yapı sahiplerine tazminat ödenmemekte, hatta dava ve yıkım masrafları da kendilerine yüklenmektedir.

Azerbaycan Cumhuriyeti'nin “Devlet İhtiyaçları İçin Arazi Alımı Hakkında” Kanunu'nun 7.3.5 ve 7.5 maddelerine göre, gayrimenkul dışındaki kaçak yapıların yıkımı sırasında sadece taşınır mallara yönelik zararlar karşılanmaktadır. Yani, işgal altındaki arsada inşa edilen yapılara sahip kişiler, bu yapılardan dolayı tazminat alamamaktadır.

Mahkemeler, kaçak yapıların yıkımıyla ilgili kararlarında adil denge ilkesine uymalıdır. Bu durum, kamu yararına alınan önlemlerin bireylere aşırı yük getirmemesi gerektiğini savunan adil denge ilkesine aykırıdır. Adalet ve orantılılık açısından, kaçak

⁶¹ AİHM, Broniowski v. Poland, no. 31443/96, 22/06/2004, para. 148, <https://hudoc.echr.coe.int/fre?i=001-61828> (e.t. 09/12/2025).

yapıların yıkımına yönelik tazminat verilmesini öngören mevzuat değişikliği yapılması ve mahkeme kararlarında bu ilkenin yansıtılması gerekli görünmektedir.

Azerbaycan Cumhuriyeti Cumhurbaşkanı İlham Aliyev, sosyal devlet ve sosyal adalet ilkeleri doğrultusunda, kaçak yapıların yıkımı durumunda tazminat verilmesi konusunda açık bir duruş sergilemiştir. 7 Mayıs 2010 tarihinde yılın sosyo-ekonomik gelişimine adanmış toplantıda yaptığı konuşmada, kaçak yapılarla mücadele edilirken, bu yapılarda yaşayan vatandaşların da mağdur edilmemesi gerektiğini vurgulamıştır. Tahliye edilen bireylerin memnuniyetini sağlayacak uygun tazminatlar almaları gerektiğini ifade etmiştir.

Mahkeme kararıyla yıkılacak olan evler, çoğu zaman uzun yıllar boyunca ailelerin tek ikametgahı olup, bu evlerde düzenli olarak fatura ödemesi yapılmakta ve mülkiyet konusunda haklı beklentiler oluşmaktadır. AİHS Ek Protokol 1. Madde uyarınca “mülkiyet” kavramı sadece mevcut fiziksel sahiplik anlamına gelmez; aynı zamanda kişilerin meşru ve makul şekilde gelecekte yarar sağlayabilecekleri mülkler de bu kapsama girer. “Beklenti”nin meşru sayılması için ya yasal bir düzenlemeye ya da ilgili mülkiyetle alakalı bir idari işlemi temel alması gerekir. Kaçak yapılarda yaşayanların çoğu, bu evlere altyapı hizmetleri (su, elektrik, gaz vb.) bağlamış ve düzenli ödeme yapmıştır. Eğer bir kişi devletin itirazı olmaksızın ev inşa edip altyapı bağlamışsa, AİHM içtihatlarına göre bu yapı onun malı sayılabilir. Azerbaycan Yüksek Mahkemesi de, kaçak yapıların yıkımıyla ilgili davalarda, AİHM'in 7 Temmuz 1989 tarihli “*Tre Traktor v. İsveç*” kararına atıfta bulunmaktadır. Bu kararda, davacının toprağı kullanma hakkı ve gelecekte buradan yarar sağlama yönündeki meşru beklentisi, Ek Protokol 1. Madde kapsamında korunan mülkiyet hakkı olarak değerlendirilmiştir.

AİHM, kaçak yapılarla ilgili mülkiyet haklarının iptali davalarında devletin sorumluluğunun sıklıkla gündeme geldiğini vurgular. Bu durum, inşaat izninin olmamasından kaynaklanabileceği gibi, devletin inşaaata açık veya örtülü şekilde onay vermesiyle de oluşabilir. Eğer devlet, inşaaata zamanında müdahale etmemişse, yapı sahibinin hukuki beklentiye girmesine neden olmuş demektir. Diğer bir durum ise, devletin verdiği inşaat ruhsatlarının sonradan iptal edilmesidir ki, bu durumda devlet yanlış izin vermekten sorumlu tutulur.

AİHM içtihatlarına göre, devlet kurumlarının yaptığı hata ve ihmallerin sonucu olarak mağdur olan bireylerin lehine değerlendirme yapılmalıdır. Yani, devletin kurumsal faaliyetlerindeki hataların sorumluluğı devlete ait olmalı ve bu hatalar bireylerin mağduriyeti pahasına düzeltilmemelidir. Daha önce yapılmış bir hatanın düzeltilmesi, bireyin mülkiyet hakkının iptalini haklı çıkarmaz. Kişinin kamu otoritesinin yasal görünümüne iyi niyetle güvenerek edindiğı yeni hak, orantısız şekilde zedelenmemelidir. Ruhsatların iptali durumunda, devlet geliştirciden mülkü geri almak yerine tazminat ödemelidir.

Gashi v. Hırvatistan davasında, davacı bilmeden kaçak bir daire satın almıştır. AİHM, davacının tapu kaydı baştan geçersiz olsa bile, 4 yıl boyunca mülkiyetin yasal olarak davacıya ait olduğunu ve tüm hukuki işlemlerde böyle kabul edildiğini belirtti. Ayrıca AİHM, bir devletin geriye dönük etkili yasalarla sözleşmeleri ya da mülkiyet haklarını geçersiz kılmasının ve böylece AİHM standartlarını ihlal etmeden sorumluluktan kaçmasının makul olmadığını ifade etmiştir.

Azerbaycan'da bazı durumlarda yerel idari organlar ve belediyeler, telekomünikasyon, doğalgaz, elektrik ve su hatlarının geçtiği tehlikeli bölgelere yapı izni vermektedir. İnşaat yönetmeliklerine göre, bu tür alanlarda yapılaşma yasaktır. Bu tür binaların yıkımı öncesinde, bölgede yaşamının güvenli olup olmadığı, altyapının yerinin değiştirilip değiştirilemeyeceği, yıkımın çevreye etkisi ve yıkım dışı alternatif çözümler değerlendirilmelidir. Yaşlılar, çocuklar, engelliler, yerinden edilmiş kişiler, mülteciler ve diğer hassas grupların hakları da dikkate alınmalıdır. Eğer bölgede yaşamın tehlikeli olmadığı ortaya çıkarsa, mülkiyet affı uygulanabilir, özelleştirme yapılabilir ve mülkiyet hakkı tanınabilir. Aksi halde, vatandaşlar taşınmalı ve uygun tazminat verilmelidir. Devletin kayıt hataları ise devlet tarafından tazmin edilmelidir. Yani, iyi niyetli alıcının elinden mülk alınmadan önce devlet, zararı karşılamalıdır.

Gözlemler, ekonomik durumu zayıf bireylerin kaçak yapılarda yaşama eğiliminde olduğunu göstermektedir. Bu kırılgan grubun çıkarlarının korunması önemli olmakla birlikte, kamu yararı da göz önünde bulundurulmalıdır. Örneğin, uzmanlar başkent Bakü'nün Binagadi bölgesindeki kaçak yapıların altında yaklaşık 5 milyon varil petrol bulunduğunu tahmin etmektedir. Ancak bu petrol, mevcut yasadışı yerleşimler nedeniyle çıkarılamamaktadır. Bu da, düşük gelirli kesimi korumanın yanı sıra, toprak işgalinin, yasa dışı kullanımın ve inşaat güvenliği ihlallerinin önlenmesi gerektiğini göstermektedir. Gerçek anlamda dengeli bir yaklaşım bu şekilde sağlanabilir.

Azerbaycan'da kaçak yapıların yıkımına ilişkin açılan davaların çoğu, otoyollar, ana hatlar, altyapı servis hatları, yüksek gerilim hatları, demiryolu tesisleri, petrol ve gaz sahaları gibi alanlara inşa edilen bireysel konutlar ve yapılarla ilgilidir. Bu tür davalarda, mahkemelerin Azerbaycan Cumhuriyeti mevzuatına ve AİHM içtihatlarına uygun olarak vatandaşların mülkiyet, barınma ve diğer ilgili haklarını koruması gerekir. Bu hakların kamu yararı, orantılılık ve hukuki kesinlik ilkelerine uygun olup olmadığı titizlikle incelenmelidir. Mahkemeler, yalnızca bireysel hakları değil, kamu çıkarlarını, toplumsal ihtiyaçları ve toplum menfaatlerini de dikkate almalıdır. Mahkemeler, yasa dışı inşaatlara karşı uygulanacak yaptırım olarak yıkım kararlarını değerlendirirken, ihlalin niteliği ile uygulanan yaptırım arasında denge gözetmelidir.

Azerbaycan'ın Avrupa Konseyi'ne tam üye seçilmesinden sonra, ülkede adaletin uygulanmasında AİHM içtihatlarının rolü artmış ve yargı sistemi bu doğrultuda uyum sağlamaya başlamıştır. Bu nedenle, mahkemelerimizin bazı kararlarında AİHM kararlarına atıf yapılmaktadır. Son yıllarda Azerbaycan mahkemeleri; hukuki kesinlik, hukuk devleti, denge ve orantılılık ilkelerine daha fazla yer vermeye başlamıştır. Ancak, SSCB döneminden miras kalan sosyalist mülkiyetin en yüksek düzeyde korunması ve çıkar dengesinin devlet lehine kayması geleneğinden kurtulmak zaman almaktadır. Yargıçların bu içtihatları bilmesi ve başarıyla uygulaması çok önemlidir, çünkü alınan her karar AİHM'e taşınabilir. Azerbaycan, vatandaşlarının hak ve menfaatlerini ülke içinde korumayı başarmalıdır. Ayrıca, Azerbaycan'dan AİHM'e yapılan başvuru sayısını ve geçersiz mahkeme kararlarını azaltmak, ülkenin uluslararası itibarını artırmak açısından büyük önem taşımaktadır.

C. AİHM İlkelerinin Azerbaycan'daki Mülkiyet Haklarına Uygulanması: Örnek Olaylar ve Hukuki Gelişmeler

AİHM içtihatlarının Azerbaycan mahkemelerinde uygulanmasını incelerken, Azerbaycan Yüksek Mahkemesi'nin 25 Ocak 2020 tarihli *Binagadi Oil Company v. Geybali Mammadov* karar örneği dikkat çekicidir. Bu karar, yasa dışı bir yapının yıkımını ele almış ve Azerbaycan'daki kaçak yapılaşmalara ilişkin davalarda AİHM içtihatlarının nasıl uygulandığını göstermiştir. 2017 yılında, "Binagadi Oil Company", Bakü sakini Geybali Mammadov'un ailesiyle birlikte yaklaşık 20 yıldır yaşadığı evin şirketin arazisinde yasa dışı olarak inşa edildiği gerekçesiyle dava açmıştır. Davacı şirket, yapının yıkılmasını ve boşaltılan arazinin yasal kullanım için kendisine iade edilmesini talep etmiştir.

Sanık G. Mammadov ise, 03.08.2000 tarihinde Binagadi Rayonu İcra Hakimiyetinin 1107 sayılı emriyle Sulutepe yerleşiminde kendisine 600 metrekarelik arsa tahsis edildiğini ve bu arsada ev inşa ettiğini belirtmiştir. Ayrıca, kendisi ve ailesinin 19 yılı aşkın süredir bu evde yaşadığını, eve su, doğalgaz ve elektrik bağlandığını, bu hizmetlerin yıllardır kullanıldığını ve bedelinin ödendiğini ifade etmiştir.

Binagadi İlçe Mahkemesi, aylar süren araştırmalardan sonra davayı reddetmiştir. Karardan memnun kalmayan "Binagadi Oil Company", temyiz başvurusunda bulunmuştur. 2019 yılının Ocak ayında, bir yıldan fazla süren yargılama sürecinin ardından, Bakü Temyiz Mahkemesi petrol şirketi lehine karar vererek Mammadov ailesinin tahliyesine, binanın yıkımına ve alanın davacıya teslimine hükmetmiştir. Bu karara itiraz eden G. Mammadov, Yüksek Mahkemeye temyiz başvurusu yapmıştır. Yaklaşık bir yıl sonra, 25 Ocak 2020'de Yüksek Mahkeme, vatandaşın temyiz başvurusunu kabul ederek, petrol şirketi lehine verilen kararı bozmuş ve dosyayı yeniden değerlendirilmek üzere Bakü Temyiz Mahkemesi'ne iade etmiştir.

Yüksek Mahkeme, kararını verirken AİHM'in *Oner Yıldız v. Türkiye* (30.11.2004) kararına atıfta bulunmuştur. Bu kararda AİHM, belgeleri olmayan vatandaşların yaşadıkları evle ilgili mülkiyet haklarını tanımıştır. AİHM, devletin dört yıl boyunca davacının kaçak yapısına itiraz etmemesi ve yıkım davası açmamasının, fiilen davacının mülkiyet hakkını tanıdığı anlamına geldiğini belirtmiştir. Yani, bir vatandaş uzun süre bir konutta yaşıyor, kamu hizmetlerinden yararlanıyor ve karşılığında ödeme yapıyorsa, o konuttan mahrum bırakılması mülkiyet hakkının ihlali anlamına gelir⁶².

AİHM içtihatlarına göre, vatandaşın yaşadığı daireye elektrik, gaz, su, telefon gibi tüm kamu hizmetleri bağlanmışsa ve vatandaş ailesiyle birlikte yıllarca bu dairede yaşıyor ve fatura ödüyorsa, bu yapı çoğu zaman kaçak yapı olarak değerlendirilemez. Devlet, bu daireyi resmi olarak kayıt altına almasa bile, bu hizmetleri sağlayarak fiilen vatandaşın mülkiyet hakkını tanımış olur. Devlet bu durumu tanımazsa, AİHM bunu Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nin 8. maddesi (özel ve aile hayatına saygı hakkı) ve 1 No'lu Protokol'ün 1. maddesi (mülkiyetin korunması) kapsamında hak ihlali sayar ve çoğu zaman vatandaş lehine karar verir.

Azerbaycan'da birçok kaçak yapı, su, elektrik, doğalgaz gibi kamu hizmetlerinden yararlanmakta olup, sayaçlar kullanıcıların adına kayıtlıdır. "Azersu", "Azerigaz", "Azerishiq" gibi kamu hizmeti sağlayan kurumlar ile belediye ve konut-idari teknik servis alanları bu kişilere resmi belgeler düzenlemektedir. Bu kurumların bu yapılara hizmet vermesi yasal değildir demek zordur; hizmet bedeli alınmaktadır. Bu hizmetlerin sağlanması, devletin vatandaşın orada yaşama hakkını dolaylı olarak tanıdığı anlamına gelir. Devlet, hizmet vererek ve ödeme alarak vatandaşın mülkiyet hakkını "fiilen" tanımış olur, bu durumun "hukuken" tanınması ise henüz gerçekleşmemiştir.

Mülkiyet hakkına getirilen sınırlamalarda toplumun genel çıkarları ile bireylerin temel haklarının korunması arasında "adil bir denge" bulunmalıdır. Devletin getirdiği sınırlamalar, kullanılan yöntemlerle ulaşılmak istenen amaç arasında makul bir orantılılık göstermelidir⁶³. Mülkiyetten yoksun bırakma, kamu yararına hizmet etmeli ve bireyin hakları ile toplumun çıkarları arasında adil denge sağlamalıdır⁶⁴. Kamulaştırmadan etkilenen bireyler aşırı yük taşımamalı, devlet bu durumdan haksız kazanç elde etmemelidir⁶⁵. AİHM, kamu yararı

⁶² Öner Yıldız v. Turkey, para. 127.

⁶³ Broniowski v. Poland, para. 148.

⁶⁴ AİHM, Gashi v. Croatia, no. 32457/05, 13/12/2007, para. 28, <https://hudoc.echr.coe.int/fre?i=001-84005> (e.t. 09/12/2025).

⁶⁵ AİHM, Lithgow and Others v. United Kingdom, no. 9006/80, 9262/81, 9263/81, 9265/81, 9266/81, 9313/81, 9405/81, 08/07/1984, para. 343, 374, <https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-57526> (e.t. 09/12/2025).

testini zorunlu tutmakta ve kamu yararı ile bireysel mağduriyetin dengesini değerlendirmekte⁶⁶, çevresel etkenlere de öncelik vermektedir⁶⁷.

AIHM'e göre, mülkiyetin tanınmaması veya mülkiyetten mahrum bırakılması durumlarında tazminat ödenmesi zorunludur⁶⁸. Mülksüzleştirilen kişilere adil bir tazminat verilmelidir⁶⁹. Aksi halde bu durum, haklara aşırı müdahale anlamına gelir. Kamulaştırma davalarında, "makul tazminat" genellikle tam piyasa değeri ile birlikte doğrudan veya dolaylı kayıpları kapsar⁷⁰. Yeterli tazminat olmaksızın mülkiyetin iptali, AIHS'in 1 No'lu Protokolü'nün 1. maddesinin ihlali anlamına gelir. Gerçek zararın altında kalan tazminatlar da AIHM standartlarını ihlal eder. Devlet, iyi niyetli mülkiyet değişikliklerini ancak tam tazminat ödeyerek yapabilir; bu, iyi yönetim ilkesine uygunluk gösterir⁷¹.

Kaçak yapıların yıkımı karşılığında tazminat ödenmesi meselesi, Azerbaycan'ın medeni mevzuatında ve yargı uygulamalarında acil bir çözüm gerektirmektedir. Bu konunun Azerbaycan Cumhuriyeti Medeni Kanunu'nda yer almaması, hukuki belirsizlik yaratmaktadır. Mevcut mevzuata göre, kaçak yapıların yıkımına dair mahkeme kararları verildiğinde, yapı sahiplerine yalnızca tazminat ödenmemekle kalmamakta, aynı zamanda mahkeme süreci⁷² ve yıkım masraflarını⁷³ da kendileri karşılamak zorunda kalmaktadır.

Azerbaycan Cumhuriyeti'nin "Devlet İhtiyaçları İçin Arazi Alımı Hakkında" Kanunu'nun 7.3.5 ve 7.5 maddelerine göre bile, taşınmaz mülkiyetin dışında, yasa dışı yapıların kaldırılması gerekmektedir. Bu süreçte yalnızca taşınır malların zararlarının karşılanmasına yönelik yardım sağlanmaktadır. Görüldüğü üzere, işgal ettikleri arazi üzerinde yasal hakka sahip olmayan bireylere, gayrimenkulleri için herhangi bir tazminat ödenmemektedir.

Mahkemeler, kaçak yapıların yıkımı konusunda karar verirken "adil denge" ilkesine bağlı kalmalıdır. Mevcut uygulama, bu ilkeyle çelişmektedir; zira kamu yararına alınan tedbirler, bireyler üzerinde aşırı yük oluşturmamalıdır. Adaletin sağlanabilmesi için getirilen

⁶⁶ Gashi v. Croatia, para. 43.

⁶⁷ AIHM, Ivanova and Cherkezov v. Bulgaria, no. 46577/15, 21/04/2011, para. 51, <https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-162117> (e.t. 09/12/2025).

⁶⁸ AIHM, Yıldırım v. Turkey, no. 21482/03, 05/04/2011, para. 44, <https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-187521> (e.t. 09/12/2025).

⁶⁹ Gashi v. Croatia, para. 41.

⁷⁰ AIHM, The former King of Greece and Others v. Greece, no. 25701/94, 23/11/2000, para. 78, <https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-59051> (e.t. 09/12/2025).

⁷¹ AIHM, Rysovskyy v. Ukraine, no. 29979/04, 20/10/2011, para. 71, <https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-107088> (e.t. 09/12/2025).

⁷² Azerbaycan Cumhuriyeti Medeni Usul Kanunu (1999), madde 124, <https://e-qanun.az/framework/46945> (e.t. 09/12/2025).

⁷³ Azerbaycan Cumhuriyeti Arazi Kanunu (1999), madde 111.3, <https://e-qanun.az/framework/46942> (e.t. 09/12/2025).

yük, yeterli ve adil bir şekilde tazmin edilmelidir. Adalet ve orantılılık ilkeleri açısından değerlendirildiğinde, kaçak yapıların yıkımı durumunda tazminat ödenmesini sağlayacak şekilde mevzuatın değiştirilmesi ve mahkeme kararlarının da bu doğrultuda şekillendirilmesi gereklidir.

Azerbaycan Cumhuriyeti Cumhurbaşkanı İlham Aliyev, kaçak yapıların yıkımı karşılığında tazminat ödenmesi konusunda, sosyal devlet ve sosyal adalet ilkeleri çerçevesinde açık bir tutum ortaya koymuştur. 7 Mayıs 2010 tarihinde yılın sosyo-ekonomik gelişimine adanmış bir toplantıda yaptığı konuşmada, yasa dışı yapılarla mücadele edilirken, etkilenen vatandaşların durumlarının da dikkate alınması gerektiğini vurgulamıştır. Yerinden edilen bireylerin memnuniyetlerinin sağlanması amacıyla uygun tazminat almaları gerektiğini açıkça ifade etmiştir.

Mahkeme kararıyla yıkılacak evler, çoğu zaman uzun süredir içinde yaşayan, fatura ödeyen ve evleri üzerinde meşru beklentilere sahip olan ailelerin tek yaşam alanını oluşturmaktadır. Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nin 1 No'lu Protokolü'nün 1. maddesine göre “mülkiyet” kavramı, sadece fiili mülkiyeti değil, bireylerin mülkiyet hakkına dayalı olarak sahip oldukları makul ve “meşru beklentileri” de kapsamaktadır⁷⁴. Bir “beklenti”, eğer bir yasa hükmüne veya mülkiyetle ilgili bir hukuki işleme dayanıyorsa “meşru” sayılmaktadır⁷⁵.

Kaçak yapı sakinlerinin büyük bir bölümü kamu hizmetlerini evlerine bağlatmış ve düzenli ödeme yapmaktadır. Eğer bir kişi ev inşa etmiş ve devlet bu duruma uzun süre sessiz kalmışsa, bu mülk AİHM içtihadına göre onun mülkiyeti sayılabilir. Azerbaycan Yüksek Mahkemesi de yasa dışı yapıların yıkımıyla ilgili davalarda AİHM'in *Tre Traktor v. İsveç* (7 Temmuz 1989) kararına atıfta bulunmaktadır. Bu kararda, AİHM, davacının araziyi kullanma hakkı ile gelecekte ondan fayda sağlama konusundaki yasal beklentisinin, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nin 1 No'lu Protokolü'nün 1. maddesi kapsamındaki mülkiyet hakları olduğunu vurgulamıştır⁷⁶.

AİHM, kaçak yapılar nedeniyle mülkiyet haklarının iptaline ilişkin davaları genellikle devletin sorumluluğunu gündeme getiren meseleler olarak değerlendirmektedir. Bu durum, yapı izninin olmamasından kaynaklanabilir — yani devlet, inşaatı zamanında durdurmayarak müteahhitte zımni bir anlaşma görüntüsü oluşturmuş olur ve bu nedenle

⁷⁴ AİHM, Prince Hans-Adam II of Liechtenstein v. Germany, no. 42527/98, 12/07/2001, para. 83, <https://hudoc.echr.coe.int/fre?i=001-59591> (e.t. 09/12/2025).

⁷⁵ AİHM, Saghinadze and Others v. Georgia, no. 18768/05, 27/05/2010, para. 103, <https://hudoc.echr.coe.int/fre?i=001-98885> (e.t. 09/12/2025).

⁷⁶ AİHM, Tre Traktörer Aktiebolag v. Sweden, no: 10873/84, 07/07/1989, para. 53, <https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-57586> (e.t. 09/12/2025).

sorumludur⁷⁷. Alternatif olarak, eğer devlet tarafından verilmiş yapı ruhsatları sonradan iptal edilirse, bu durumda da devletin yanlış ruhsat vermesi nedeniyle sorumluluğu doğar⁷⁸.

AIHM içtihadına göre, kamu otoritelerinin kaçak yapılaşmaya ilişkin işlemlerindeki hata ve ihmallerin değerlendirilmesi, bu hatalardan olumsuz etkilenen bireylerin lehine olmalıdır⁷⁹. Başka bir deyişle, devlet organlarının faaliyetlerindeki hataların riski devlete aittir ve bu hatalar mağdurların zararına düzeltilmemelidir⁸⁰. Geçmişteki bir hatayı düzeltmek, bir bireyin mülkiyet hakkından yoksun bırakılmasını haklı kılmaz. Devlet otoritesinin eylemlerinin yasallığına iyi niyetle güvenen bir kişinin sonradan kazandığı yeni hakkı, önceki bir hatayı düzeltme gerekçesiyle orantısız biçimde ihlal edilmemelidir⁸¹. Hakkın verilmesindeki hukuka aykırılık, hakkın iptaline neden olmamalıdır. Ruhsatların sonradan iptal edildiği durumlarda, devlet geliştiriciden mülkiyeti almak yerine arsa sahibine tazminat ödemelidir⁸².

Gashi v. Hırvatistan davasında davacı, daireyi yasadışı şekilde edindiğini bilmeden satın almıştır. AIHM, davacının mülkiyet belgesi baştan geçersiz (*ab initio*⁸³) olsa dahi, bu kişinin AIHS Ek Protokol 1, Madde 1 anlamında mal sahibi olduğunu kabul etmiştir. AIHM, dört yıl boyunca dairenin davacıya ait olduğunu ve tüm hukuki işlemlerde malik olarak görüldüğünü belirtmiştir. Ayrıca AIHM, bir devletin sözleşmeleri veya diğer mülkiyet haklarını "baştan geçersiz" ilan eden bir yasa çıkararak mülkiyet hakkına müdahale sorumluluğundan kaçmasının makul olmadığını ifade etmiştir⁸⁴.

Azerbaycan'da ise bazı durumlarda yerel yürütme organları ve belediyeler, telekomünikasyon, gaz, elektrik ve su hatlarının geçtiği tehlikeli bölgelerde inşaata izin vermiştir. Oysa ki yapı yönetmeliklerine göre bu alanlarda inşaat faaliyetlerinde bulunmak yasaktır. Bu tür binalar mahkeme kararıyla yıkılmadan önce, o bölgede yaşayanların çıkarları doğrultusunda, bu alanlarda yaşamının ne derece güvenli olduğu belirlenmeli, ilgili altyapının yerinin değiştirilip değiştirilemeyeceği veya yerinde kalıp kalamayacağı

⁷⁷ Öner Yıldız v. Turkey, para. 124.

⁷⁸ AIHM, Sud Fondi srl and Others v. Italy, no. 75909/01, 20/01/2009, para. 139, <https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=002-1732> (e.t. 09/12/2025).

⁷⁹ Вадим Черный, Самовольное строительство и ЕСПЧ: несовместимые позиции, Blog Судово-юридична газета, 2018, <https://sud.ua/ru/news/blog/131472-samovolnoe-stroitelstvo-i-espch-nesovmestimye-pozitsii> (e.t. 09/12/2025).

⁸⁰ Gashi v. Croatia, para. 40.

⁸¹ Rysovskyy v. Ukraine, para. 71.

⁸² AIHM, Papamichalopoulos and Others v. Greece, no.14556/89, 24/06/1993, para. 48, <https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-57836> (e.t. 09/12/2025).

⁸³ *Ab initio* (Latince – “başlangıçtan” veya “başlangıçtan itibaren”) ifadesi, bir sözleşmenin imzalandığı veya yürürlüğe girdiği andan itibaren geçersiz sayıldığı durumları belirtir. Başka bir deyişle, sözleşme doğduğu anda hukuken hiç var olmamış kabul edilir; dolayısıyla bu tür bir geçersizlik, sözleşmeyi “ab initio hükümsüz” hâle getirir.

⁸⁴ Gashi v. Croatia, par. 22.

değerlendirilmeli, yıkım işlemlerinin çevreye etkisi analiz edilmeli ve yıkım dışında alternatif çözümler araştırılmalıdır. Bu konutlarda yaşayan yaşlılar, çocuklar, engelliler, yerinden edilmiş kişiler, mülteciler ve diğer hassas grupların hakları dikkate alınmalıdır. Eğer bu bölgelerde yaşamının sağlığa zararlı olmadığı tespit edilirse, mülkiyet affı uygulanarak, özelleştirme ve mülkiyet hakkının tanınması mümkündür. Ancak yaşamının sağlığa zararlı olduğu tespit edilirse, burada yaşayan vatandaşlar tahliye edilmeli ve uygun tazminat almalıdır. Devletin hakların tescili sürecinde yaptığı hatalar devlet tarafından telafi edilmelidir⁸⁵. Yani, bu tür durumlarda devlet, dürüst alıcının elinden mülkü almadan zararını tazmin etmelidir.

Gözlemler, daha düşük maddi imkânlarla sahip bireylerin genellikle kaçak yapılarda yaşadığını göstermektedir. Bu hassas grubun çıkarlarını korumak önemli olmakla birlikte, kamu yararının da göz önünde bulundurulması gerekmektedir. Örneğin, uzmanlara göre başkent Bakü'nün Binagadi ilçesindeki kaçak yerleşimlerin altında yaklaşık 5 milyon varil petrol rezervi bulunmaktadır. Ancak bu petrolün çıkarılması, açık sebeplerden dolayı mümkün değildir. Diğer bir ifadeyle, düşük gelirli kesimleri korurken, aynı zamanda arazi işgallerinin, izinsiz kullanımın ve yapı güvenliği kurallarının ihlalinin önlenmesi de büyük önem taşır. Gerçek anlamda dengeli bir yaklaşım yalnızca bu şekilde sağlanabilir.

Azerbaycan'da kaçak yapıların yıkımına ilişkin açılan davaların çoğu, karayolları, ana boru hatları, altyapı işletim ana hatları, yüksek gerilim hatları, demiryolu tesisleri, petrol ve gaz sahaları üzerinde inşa edilmiş bireysel konutlar ve diğer yapılarla ilgilidir. Bu tür davalarda mahkemelerin, Azerbaycan Cumhuriyeti mevzuatı ve AİHM içtihadı doğrultusunda vatandaşların mülkiyet, barınma ve diğer ilgili haklarını koruması gerekmektedir. Mahkemeler, bu hakların kamu yararı, orantılılık ve hukuki kesinlik ilkeleriyle uyumlu olup olmadığını titizlikle incelemelidir. Karar süreçlerinde yalnızca medeni haklar değil, aynı zamanda ortak çıkarlar, kamu ihtiyaçları ve toplum yararı da dikkate alınmalıdır. Mahkemeler, uygulanacak yaptırımı belirlerken ihlalin ağırlığı ile yaptırım arasında denge kurulması gereğini göz önünde bulundurarak yıkımı bir hukuki sorumluluk önlemi olarak uygulayabilir.

Azerbaycan'ın Avrupa Konseyi'ne tam üye olarak kabul edilmesinin ardından, ülkede adaletin uygulanmasında AİHM içtihatlarının etkisi artmış, yargı sistemi bu doğrultuda uyum sağlamaya başlamıştır. Bu gelişmeler sonucunda, AİHM içtihadı Azerbaycan mahkemelerinin bazı kararlarını da etkilemiştir. Son yıllarda Azerbaycan mahkemeleri, AİHM içtihatlarında sıkça yer verilen hukuki belirlilik, hukuk devleti, denge ve orantılılık ilkelerine daha fazla atıfta bulunmaktadır. Her ne kadar Azerbaycan mahkemeleri, Sovyetler

⁸⁵ AİHM, Pincová and Pinc v. Czech Republic, no. 36548/97, 05/11/2002, para. 58, <https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-60726> (e.t. 09/12/2025).

Birliği döneminden miras kalan sosyalist mülkiyetin azami korunması ve menfaat dengesinin devlet lehine kaydırılması anlayışından gelmekte olsa da, bu alanda önemli ilerlemeler kaydedilmiştir. Ancak bu yöndeki uygulamaların daha da gelişmesi gerekmektedir. Hâkimlerin bu içtihatlarla vakıf olması ve başarılı bir şekilde uygulaması büyük önem taşımaktadır, zira verilen her karar AİHM'ye taşınabilir. Azerbaycan, vatandaşlarının hak ve çıkarlarını kendi yargı sistemi içerisinde korumaya çalışmalıdır. Ayrıca, AİHM'ye Azerbaycan'dan yapılan şikâyet sayısının ve buna bağılı olarak mahkemelerin geçersiz kararlarının azaltılması, ülkenin uluslararası arenadaki itibarının artırılması açısından son derece önemlidir.

VII. Azerbaycan'da Kaçak Yapılaşma ile Mücadele: Sorunlar ve Yenilikçi Yaklaşımlar

Son yıllarda devlet, kaçak yapılaşma sorunuyla mücadele kapsamında önemli çabalar ve önlemler almıştır. Mevcut mevzuata yapılan çok sayıda değişiklik ve eklemelerle, vatandaşların kaçak yapılarını yasallaştırmaları için fırsatlar sunulmuş, önceki yıllara kıyasla bu alanda daha liberal bir devlet politikası benimsenmiştir. Bu süreçte, ülke liderliği tarafından kaçak yapı sorununa çözüm bulmak amacıyla yaklaşık 20 yeni önemli normatif hukuk belgesi imzalanmıştır.

Bu yasal değişiklikler, gelecekte kaçak yapılaşmayı önlemeyi amaçlamaktadır. Devlet önlemleri ve yasal düzenlemeler aracılığıyla bu konuda önemli ilerlemeler kaydedilmesine rağmen, kaçak yapılaşma sorunu toplumda hâlâ geçerliliğini korumakta ve tamamen çözülebilmüş değildir.

Kaçak yapılaşma sadece mevzuatla değil, yargı uygulamalarıyla da şekillenmektedir. Bu sorunların öncelikle mevzuat düzeyinde çözülmesi, ardından yargı uygulamalarının buna göre uyarlanması gerekmektedir. Aksi takdirde, farklı mahkemelerde hukukun uygulanmasında tutarsızlıklar meydana gelebilir ve bu da hukuki birliğin ihlali anlamına gelir. Bu kurumsal yapının tüm yönleri mevzuatta yer aldığında, ilgili davalar hukukun üstünlüğü, hukuki kesinlik, orantılılık ve adalet ilkelerine uygun şekilde daha verimli çözülebilecektir.

Kaçak yapılaşmadan doğan hukuki ilişkiler, anayasa, medeni hukuk, arazi hukuku, şehircilik ve inşaat hukuku, belediye hukuku, konut hukuku, idare ve ceza hukuku gibi birçok alanı kapsamaktadır. Mevcut ekonomik, hukuki ve sosyal ilişkiler çerçevesinde kaçak yapıların yasal çerçevesinin belirlenmesi, yapıların yıkımı ve yasallaştırılması sürecinde devletin, belediyelerin, vatandaşların ve diğerk kamu kurumlarının çıkarlarının dengelenmesi önemlidir.

Sonuç itibarıyla, Azerbaycan'da kaçak yapılaşma ile mücadelede benimsenen yeni yaklaşımlar önemli bir dönüşümü yansıtmakla birlikte, sorunun çok boyutlu niteliği dikkate alındığında daha kapsamlı ve bütüncül bir değerlendirmeye ihtiyaç duyulmaktadır. Bu bağlamda, kaçak yapılaşma sorununa ilişkin genel tespitler ve çözüm yönündeki değerlendirmeler, sonuç bölümünde ele alınacaktır.

SONUÇ

Kaçak yapılaşma sorunu, uzun süredir Azerbaycan'da hem bireyler hem de devlet açısından önemli hukuki, sosyal ve ekonomik sonuçlar doğuran çok boyutlu bir mesele olarak varlığını sürdürmektedir. Ön değerlendirmelere göre, bu sorunun kalıcı biçimde çözülmesi yaklaşık iki milyon kişiyi doğrudan etkileme potansiyeline sahiptir. Bu da ülke nüfusunun önemli bir bölümüne karşılık gelmektedir. Kaçak yapılaşma; mülkiyet hakkı, arazi kullanımı, şehircilik ve inşaat güvenliği, kamu düzeni ve bütçe gelirleri gibi pek çok alanı aynı anda ilgilendirdiğinden, çözüm sürecinin parçalı değil, bütüncül bir yaklaşımla ele alınması zorunludur.

Bu çerçevede, kaçak yapı sorununa ilişkin çözüm stratejisinin temelinde, hukuki belirliliğin güçlendirilmesi ve yargı uygulamalarında birlik sağlanması yer almalıdır. Medeni Kanun'da inşaat nesnelerinin taşınır ve taşınmaz niteliklerinin açık biçimde düzenlenmesi, yapının bulunduğu arsa üzerindeki mülkiyet ilişkisinin netleştirilmesi ve tamamlanmış–tamamlanmamış yapılar bakımından yıkım gerekçelerinin açıkça belirlenmesi, mevcut belirsizliklerin giderilmesine katkı sağlayacaktır. Ayrıca, mahkeme kararıyla yıkılan kaçak yapılar bakımından tazminata ilişkin açık bir düzenlemenin yapılması, mülkiyet hakkının korunması ve orantılılık ilkesinin sağlanması açısından önem taşımaktadır.

Devlet ve belediye arazileri arasındaki mülkiyet yetki paylaşımına ilişkin çelişkilerin giderilmesi, “tek taşınmaz mülkiyeti” anlayışının güçlendirilmesi ve *superficies solo cedit* ilkesine ilişkin normatif uyumsuzlukların ortadan kaldırılması, hem mevzuat bütünlüğünü hem de uygulama istikrarını artıracaktır. Bu bağlamda, kaçak yapı sorununu dağınık hükümler yerine kapsamlı biçimde ele alan özel bir yasanın kabul edilmesi, kurumsal yapının sistematik hâle getirilmesi açısından yerinde olacaktır.

Yargı uygulamaları bakımından ise, kaçak yapı davalarına ilişkin içtihatların sistematik biçimde değerlendirilmesi ve yeknesak bir yaklaşımın benimsenmesi gerekmektedir. Azerbaycan Yüksek Mahkemesi tarafından genel tavsiye kararlarının hazırlanması, alt derece mahkemelerinde ortaya çıkan uygulama farklılıklarını azaltacaktır. Ayrıca, zamanaşımı yoluyla mülkiyet edinimine ilişkin hükümlerin kaçak yapı davalarında dikkate alınması ve mevcut kaçak yapıların belirli kriterlere göre sınıflandırılarak yargılamalarda etkin biçimde kullanılması, daha adil ve öngörülebilir kararların verilmesine

katkı sağlayacaktır. Bunun yanında, Azerbaycan'ın taraf olduğu uluslararası sözleşmeler çerçevesinde Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi içtihatlarına daha sistematik ve doğru şekilde başvurulması da büyük önem taşımaktadır.

Uygulama düzeyinde ise, güvenlik ve teknik standartlara uygunluk şartıyla inşaat ve kullanım izinlerine ilişkin aşırı bürokratik prosedürlerin sadeleştirilmesi, mevcut kaçak yapıların belgelendirilmesine yönelik liberal politikanın sürdürülmesi ve yeni kaçak yapılaşmayı önlemek amacıyla yaptırımların daha etkin hâle getirilmesi gerekmektedir. Kayıtlı mülkiyet sahiplerinden elde edilen gelirlerle oluşturulacak özel fonlar aracılığıyla riskli bölgelerde yaşayan vatandaşların yeni konutlara taşınması, konut inşa edilmesi veya tazminat ödenmesi, sosyal adaletin sağlanmasına katkı sunacaktır. Son olarak, vatandaşların kaçak yapılaşmanın hukuki sonuçları konusunda bilgilendirilmesi, önleyici politikanın tamamlayıcı bir unsuru olarak değerlendirilmelidir.

Sonuç olarak, kaçak yapılaşma sorununun çözümü yalnızca belgesiz yapıların kayıt altına alınmasını değil; aynı zamanda mülkiyet güvenliğinin sağlanmasını, şehircilik düzeninin güçlendirilmesini, bütçe gelirlerinin artırılmasını ve sürdürülebilir ekonomik kalkınmanın desteklenmesini de mümkün kılacaktır. Bu soruna yönelik dengeli, şeffaf ve bütüncül bir yaklaşım, hem bireysel hakların korunmasına hem de kamu yararının etkin biçimde gerçekleştirilmesine hizmet edecektir.

KAYNAKÇA

- “Azərbaycanda qeyri-qanuni tikililərin sayı açıqlanıb”, Report İnformasiya Agentliyi, <https://report.az/infrastruktur/azerbaycanda-qeyri-qanuni-tikililerin-sayi-aciqlanib/> (e.t. 23/07/2025).
- “Committee on Economic, Social and Cultural Rights – General Comment No. 7: The Right to Adequate Housing (Art. 11 (1) of the Covenant): Forced Evictions”, <https://www.ohchr.org/en/land/forced-evictions-and-human-rights> (e.t. 23/07/2025).
- Council of Europe**, Analysis of Azerbaijani Legislation on Freedom of Expression, Strasbourg, 2017, <https://rm.coe.int/azerbaijan-analysis-of-legislation-on-freedom-of-expression-december-2/16808ae03d> (e.t. 09/12/2025).
- Demokratik Təşəbbüslər İnstitutu**, Azərbaycanada Daşınmaz Əmlakın Qeydiyyatı Problemləri, Araşdırma Sənədi, Bakı, 2018, <https://idi-aze.org/files/pdf/2023-05-16/RBWh4drRYGE4vFnregFvvoic01BA25TMCHLkk2x.pdf> (e.t. 24/07/2025).
- Glenn, H. Patrick**, Legal Traditions of the World: Sustainable diversity in law, 5. Bası, Oxford University Press, Oxford, 2014.
- Herlitz, Georg Nils**, “The Meaning of the Term Prima Facie”, Louisiana Law Review, c. 55, s. 2, 1994, ss. 391–408.
- Hirschberg, Lothar**, Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, Otto Schwartz, Göttingen, 1981.
- Kərimli, Bəhrüz (Tərtibatçı)**, Azərbaycan SSR-in Mülki Məcəlləsi: 1923-cü il. Azərbaycan SSR Mülki Məcəlləsi: 1964-cü il: əlavə və dəyişikliklər daxil olmaqla məəcəllələrin bərpa edilmiş tam mətnləri, Hüquq Yayın Evi, Bakı, 2013.
- Kolańczyk, Kazimierz**, Prawo rzymskie, 4. Bası, Warsaw, 1986.
- Mclean, Iain / Mcmillan, Alistair**, Concise Oxford Dictionary of Politics, 3. Bası, Oxford University Press, Oxford, 2009.
- Meinke, Jens Peter**, “Superficies solo cedit”, Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte, Romanistische Abteilung, Cilt: 88, 1971, ss. 136-183.
- Morton, Henry W.**, “Who Gets What, When and How? Housing in the Soviet Union”, Soviet Studies, Cilt: 12, Sayı: 2, 1980, ss. 235-259.

Nicholas, Barry, An Introduction to Roman Law, Oxford University Press, Oxford, 1962.

“Ötən il Ali Məhkəmədə baxılan işlərin sayı açıqlanıb”, <https://report.az/daxili-siyaset/oten-il-ali-mehkemedede-baxilan-islerin-sayi-aciqlanib01022024/> (e.t. 23/07/2025).

Polat, Zeynel Abidin, “İmar Barışı’ Düzenlemesinin Yerel Yönetimler Düzeyinde Etkilerinin Analizi”, Planlama Dergisi, 2019, ss. 202–209.

Seyranov, Xamis, Məhkəmə Presedentləri Mülki Hüququn Mənbəyi Kimi: Nəzəriyyə və Təcrübə, Bakı, 2018.

“Sit Alanı, Kıyı ve Ormanlardaki Yapılar İçin Verilen Yapı Kayıt Belgeleri Geçerli Midir?”, https://www.imarvehukuk.com/sit-kiyi-orman-yapi-kayit-belgesi/#_edn4 (e.t. 16/12/2025).

Smith, William, A Dictionary of Greek and Roman Antiquities, John Murray, London, 1875.

“The Right to Adequate Housing (Art. 11 (1)): CESCR General Comment No. 4, International Network for Economic”, <https://www.escri-net.org/resources/general-comment-4> (e.t. 23/07/2025).

TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası Yönetim Kurulu, “Deprem Yargılamalarında Bilirkişilik Yapan Meslektaşlarımıza Çağrımızdır!”, Türkiye Mühendislik Haberleri, Yıl: 69/2024-4, Sayı: 520, 2024, ss. 16-21.

United Nations Economic Commission for Europe, Country Profile on the Housing Sector: Azerbaijan, New York and Geneva, 2010, <https://unece.org/info/Housing-and-Land-Management/pub/2840> (e.t. 08/12/2025).

Van der Walt, Andries Johannes, Property in the Margins, Hart Publishing, Oxford, 2009.

Zulueta, Francis de, The Institutes of Gaius, Book II, Oxford University Press, Oxford, 1946.

Суханов, Е. А., Российское гражданское право: Учебник: В 2-х томах. Том II., Статут, Москва, 2010.

Черный, Вадим, “Самовольное строительство и ЕСПЧ: несовместимые позиции”, Судово-юридична газета, Blog, 2018, <https://sud.ua/ru/news/blog/131472-samovolnoe-stroitelstvo-i-espch-nesovmestimye-pozitsii> (e.t. 09/12/2025).

Шигорева, Н. С., “Сравнительно-правовое исследование института самовольной постройки в России, Азербайджане и Белоруссии”, Вопросы российской юстиции, ss. 19, 2022, ss. 322–333.