

“ Anayasa'nın "Mülkiyet hakkı" kenar başlıklı 35. maddesi şöyledir:

"Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir.

Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir.

Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz."

Anayasa'nın "Kamulaştırma" kenar başlıklı 46. maddesinin birinci fıkrası şöyledir: "Devlet ve kamu tüzel kişileri; kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idarî irtifaklar kurmaya yetkilidir."

2942 sayılı Kanun'un "Kamulaştırma bedelinin mahkemece tespiti ve taşınmaz malın idare adına tescili" kenar başlıklı 10. maddesinin sekizinci fıkrasının ilgili bölümü şöyledir:

"... Tarafların bedelde anlaşamamaları halinde gerektiğinde hâkim tarafından onbeş gün içinde sonuçlandırılmak üzere yeni bir bilirkişi kurulu tayin edilir ve hâkim, tarafların ve bilirkişilerin rapor veya raporları ile beyanlarından yararlanarak adil ve hakkaniyete uygun bir kamulaştırma bedeli tespit eder. Mahkemece tespit edilen bu bedel, taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkının kamulaştırılma bedelidir (...) İdarece, kamulaştırma bedelinin hak sahibi adına yatırıldığına, hâkim tarafından kamulaştırma bedeli olarak tespit edilen bedelin (...) veya hak sahibinin tespit edilemediği durumlarda ise ileride ortaya çıkacak hak sahibine verilmek üzere bloke edildiğine dair makbuzun ibrazı halinde mahkemece, taşınmaz malın idare adına tesciline ve kamulaştırma bedelinin hak sahibine ödenmesine karar verilir ve bu karar, tapu dairesine ve paranın yatırıldığı bankaya bildirilir. Tescil hükmü kesin olup, tarafların bedele ilişkin istinaf veya temyiz hakları saklıdır ..."

2942 sayılı Kanun'un "Kamulaştırma bedelinin tespiti esasları" kenar başlıklı 11. maddesinin birinci ve ikinci fıkralarının ilgili bölümleri şöyledir:

"15. madde uyarınca oluşturulacak bilirkişi kurulu, kamulaştırılacak taşınmaz mal veya kaynağın bulunduğu yere mahkeme heyeti ile birlikte giderek, hazır bulunan ilgilileri de dinledikten sonra taşınmaz mal veya kaynağın;

- a) Cins ve nevini,
- b) Yüzölçümünü.
- c) Kıymetini ektileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarını ve her unsurun ayrı ayrı değerini,
- (...)
- e) Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini,
- f) Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın (...) mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini

(...)

1) (...) her bir ölçünün etkisi açıklanmak kaydıyla bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri,

Esas tutarak düzenleyecekleri raporda bütün bu unsurların cevaplarını ayrı ayrı belirtmek suretiyle ve ilgililerin beyanını da dikkate alarak Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen değerlendirme standartlarına uygun, gerekçeli bir değerlendirme raporuna dayalı olarak taşınmaz malın değerini tespit ederler.

(...)

Kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı tesisinde, bu kamulaştırma sebebiyle taşınmaz mal veya kaynakta meydana gelecek kıymet düşüklüğü gerekçeleriyle belirtilir. Bu kıymet düşüklüğü kamulaştırma bedelidir. "

2942 sayılı Kanun'un "Bilirkişiler" kenar başlıklı 15. maddesinin beşinci fıkrası şöyledir:

"Bilirkişilerce yapılan değer tespitinde, idare tarafından belgelerin mahkemeye verildiği gün esas tutulur"

Kamulaştırma bedel tespit davalarında iptali istenen norm dayanak yapılarak taşınmazların dava tarihindeki değerleri tespit edilmektedir. Çünkü idare elindeki belgeleri dava dilekçesiyle mahkemelere ibraz etmektedir. Kamulaştırılan taşınmazların dava tarihindeki değerlerinin tespit edilerek taşınmaz maliklerine ödenmesine karar verilmektedir. Malikler ise karar ile birlikte kamulaştırma bedellerini elde edebilmektedir. Ancak davaların çeşitli sebeplerle (eldeki davada tebligat ikmalı) makul sürede sonuçlanmaması ve ülkemizde taşınmaz değerlerinin son zamanlarda büyük bir oranda artış göstermesi maruf ve meşhur olması (son zamanlar bir yana bırakılsa dahi ülkemizde taşınmaz fiyatlarının yukarı doğru seyrederek bir durumda olması) karşısında dava tarihine göre hesaplanan bedeller taşınmazın gerçek karşılığına tekabül etmemektedir. Bu durum maliklerin mülkiyet haklarının ihlaline neden olmaktadır. Gerçekten de taşınmaz fiyatları olağanüstü şekilde artış göstermiştir. The Knight Frank Global House Price Index Q3 2022 endeksine ülkemiz ev fiyatlarındaki artışta 56 ülkede 1.sıradadır. Endekse göre ülkemizde 2022 yılının 3.çeyreğinde artış %189,2 oranındadır. Genel olarak bu durum da ülkemizde rahatlıkla görülebilir bir durumdur, bu artışlar maruf ve meşhurdur. Dava tarihindeki bedel ile bu bedelin malikin eline geçtiği anda paranın alım gücünde ciddi manada erime yaşanmaktadır. Gerçekten de Anayasa Mahkemesinin ... mülkiyet hakkının ihlalinin sonuçlarının giderilmesi ancak Anayasa'nın 13., 35. ve 46. maddelerine göre taşınmazın gerçek rayiç değerinin ödenmesiyle mümkün olur ki bunun ise ancak dava tarihine göre hesaplanacak kamulaştırma bedelinin değer kaybına uğratılmadan ödenmesiyle mümkün olacağı kuşkusuzdur ... şeklindeki (14/11/2018, Başvuru Numarası: 2015/15410 - 68.pr.) kararında da belirttiği gibi mülkiyet hak ihlalleri oluşturmamak için taşınmaz sahiplerine taşınmazlarının değerleri değer kaybına uğratılmadan ödenmelidir. Bu da ancak hüküm tarihine en yakın tarihteki taşınmaz değerine hükmedilmesi suretiyle olur. Çünkü hükümle birlikte malikler bedelleri almakta olup hükme en yakın tarihteki bedel ile malikin taşınmaz bedeli değer kaybına uğratılmadan ödetilmiş olacaktır. Hali hazırdaki iptali istenen norm bu duruma engel olmakta ve hak ihlaline neden olmaktadır. Taşınmaz değerlerinin sürekli olarak artış göstermesi oluşan değer kaybı faiz ile tolere edilememektedir, edilmesi de mümkün değildir. Salt faiz ile değer kaybının giderileceği düşüncesi adil dengeyi bozarak ölçülülük ilkesine aykırı

olacaktır. Artık davalılar, davacının takip etmediği, geç kaldığı davaları takip etmeyerek davanın açılmamış sayılması kararı çıkartmaya çalışmakta, bunun üzerine yeni davalar açılarak değerler güncel değerler üzerinde tespit edilmesini sağlamayı amaçlamaktadır, hukuk devleti vatandaşlarını böyle yollara itmeye engelleyen devlettir. Netice itibarıyla uzun yargılamalar, taşınmaz fiyatlarının sürekli artışı nedeniyle taşınmaz maliklerine taşınmazlarının değerinin çok altında bedel ödenmesi ve bedeller arasındaki fark, bireyin mülkiyet hakkının korunması ile kamu yararı arasında olması gereken adil dengeyi bozarak ölçülülük ilkesine aykırı şekilde malikler üzerinde orantısız ve aşırı bir yüke sebep olacaktır. Aynı anda karara bağlanan bitişik yerlere ilişkin taşınmaz bedelleri sırf dava tarihleri arasında fark olduğu için farklılık teşkil etmekte, önceki tarihli davalar için aleyhe haksızlığa neden olmaktadır. Böylelikle eşitlik ilkesi de ihlal edilmektedir. Bu durumun önüne geçilmesi ise hükme en yakın tarihteki değer tespiti olabilir. Nitekim mal rejimi davalarında karara en yakın tarihteki değer tespit edilmektedir. Kamulaştırma bedel tespit davalarında da gayet tespiti mümkündür.

Yukarıda açıklanan gerekçelerle 2942 numaralı Kamulaştırma Kanunu'nun 15. maddesinin "Bilirkişilerce yapılan değer tespitinde, idare tarafından belgelerin mahkemeye verildiği gün esas tutulur." şeklindeki 5. fıkrasının Anayasa'nın hukuk devleti ilkesini barındıran 2. maddesine, eşitlik ilkesini düzenleyen 10. maddesine, temel hak ve özgürlüklerin özüne dokunma yasağını düzenleyen 13. maddesine, mülkiyet hakkını düzenleyen 35. maddesine ve kamulaştırma davalarında gerçek karşılığa hükmedileceğine ilişkin 46. maddesine aykırı olduğundan iptali istemli resen Anayasa Mahkemesine itiraz yolu ile müracaat edilmesine ve bu hükmün iptalinin istenilmesine karar vermek gerekmiştir.

KARAR : Yukarıda açıklanan gerekçelerle;

1-2709 numaralı Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın 152. maddesi uyarınca, 2942 numaralı Kamulaştırma Kanunu'nun 15. maddesinin "Bilirkişilerce yapılan değer tespitinde, idare tarafından belgelerin mahkemeye verildiği gün esas tutulur." şeklindeki 5. fıkrasının İPTALİ İSTEMİ ile RESEN ANAYASA MAHKEMESİNE İTİRAZ YOLU İLE MÜRACAAT EDİLMESİNE VE BU HÜKMÜN İPTALİNİN İSTENİLMESİNE,

2-6216 numaralı Anayasa Mahkemesinin Kuruluşu ve Yargılama Usulleri Hakkında Kanununun 40. maddesi uyarınca

a-Başvuru kararının aslı ile tutanağın ve dava dosyasında yer alan evrakın onaylı birer örneğinin oluşturulacak dizi listesine bağlanılarak bir dosya halinde ANAYASA MAHKEMESİNE GÖNDERİLMESİNE,

b-Başvuru dosyasının Anayasa Mahkemesine tebliğinden itibaren BEŞ AY BEKLENİLMESİNE, bu süre içinde karar verilmezse işbu davanın yürürlükteki hükümlere göre (Anayasa Mahkemesinin kararı esas hakkında karar kesinleşinceye kadar gelirse Anayasa Mahkemesi hükmüne uyulması koşuluyla) SONUÇLANDIRILMASINA,

Karar verildi.”