

“ ...

Belirtilen konu ile ilgili olarak, mahkememizce, somut norm denetimi yolu ile iptal başvurusuna konu edilen kanun hükmünün, Anayasanın 2, 5, 35 ve 46. maddelerine uygun düşmediği düşünülmüştür. Aykırılık gerekçesinin açıklanmasından evvel, belirtilen Anayasa maddelerine yer vermekte fayda olacaktır.

II. Cumhuriyetin nitelikleri

Madde 2 – Türkiye Cumhuriyeti, toplumun huzuru, milli dayanışma ve adalet anlayışı içinde, insan haklarına saygılı, Atatürk milliyetçiliğine bağlı, başlangıçta belirtilen temel ilkelere dayanan, demokratik, laik ve sosyal bir hukuk Devletidir.

V. Devletin temel amaç ve görevleri

Madde 5 – Devletin temel amaç ve görevleri, Türk milletinin bağımsızlığını ve bütünlüğünü, ülkenin bölünmezliğini, Cumhuriyeti ve demokrasiyi korumak, kişilerin ve toplumun refah, huzur ve mutluluğunu sağlamak; kişinin temel hak ve hürriyetlerini, sosyal hukuk devleti ve adalet ilkeleriyle bağdaşmayacak surette sınırlayan siyasal, ekonomik ve sosyal engelleri kaldırmaya, insanın maddi ve manevi varlığının gelişmesi için gerekli şartları hazırlamaya çalışmaktır.

XII. Mülkiyet hakkı

Madde 35 – Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.

D. Kamulaştırma

Madde 46 – 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. Kamulaştırma bedeli ile kesin hükme bağlanan artırım bedeli nakden ve peşin olarak ödenir. Ancak, tarım reformunun uygulanması, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskân projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla kamulaştırılan toprakların bedellerinin ödenme şekli kanunla gösterilir. Kanunun taksitle ödemeyi öngörebileceği bu hallerde, taksitlendirme süresi beş yılı aşamaz; bu takdirde taksitler eşit olarak ödenir. Kamulaştırılan topraktan, o toprağı doğrudan doğruya işleyen küçük çiftçiye ait olanlarının bedeli, her halde peşin ödenir. İkinci fıkrada öngörülen taksitlendirmelerde ve herhangi bir sebeple ödenmemiş kamulaştırma bedellerinde kamu alacakları için öngörülen en yüksek faiz uygulanır.

İtiraz başvurusunun konusu olan kanun hükmü ile, Anayasanın, belirtilen maddeleri ile bu maddelerdeki siyah olarak belirtilen kelime ve cümlelerdeki bir takım kurallar, temel hak ve hürriyetler ile bu hakların amaç, kapsam ve sınırlarının bir arada değerlendirilmesi neticesinde, ilk ve özel olarak, kanun hükmünün, Anayasanın mülkiyet hakkı ile kamulaştırma başlıklı maddelerine açıkça ve doğrudan aykırı olduğu, belirtilen diğer iki maddeye ise dolaylı ve bağlantılı olarak aykırı olduğu değerlendirilmiştir. Öyleyse, ilk olarak 35. ve 46. maddeler bağlamında açıklamalar yapılmalıdır.

Burada, başvuruya konu kanun hükmüne tekrar yer vermek gerekecektir.

Kanundaki ifade aynen şu şekildedir. " Kamulaştırma bedelinin tespiti için açılan davanın dört ay içinde sonuçlandırılmaması hâlinde, tespit edilen bedele bu sürenin bitiminden itibaren kanuni faiz işletilir. "

Anayasa'nın 46. maddesinde açık bir şekilde yazıldığı üzere, özel mülkiyete tabi bir taşınmazın kamu yararı ile kamulaştırılmasının mümkün olabileceği ancak mülkiyet hakkını kısıtlayan bu işlemin belli şartlara göre yapılabileceği hüküm altına alınmıştır. Maddede, taşınmazın gerçek karşılığının peşin olarak ödenmesi gerektiğine değinildiği görülmektedir.

Başvurunun yapılmış olmasının temel sebebi, " gerçek karşılık " ifadesinin neye tekabül ettiği, nasıl anlaşılması ve uygulanması gerektiği, kamulaştırılan taşınmazın hangi tarihteki değerinin, taşınmazın gerçek karşılığı olabileceğinin açıklığa kavuşturulmasıdır.

Kamulaştırma bedelinin tespitinde Anayasa hükmüne göre, kamulaştırılan taşınmazın gerçek karşılığının taşınmaz malikine ödenmesi gerektiği belirtilmektedir.

Kamulaştırma Kanunu'nda ise, kamulaştırma bedelinin hangi tarih esas alınarak hesaplanması ile ilgili olarak açık bir hüküm bulunmamaktadır.

Yargıtay uygulamasında, kamulaştırma bedelinin tespiti için dava tarihinin esas alınması yönünde içtihat birliği söz konusudur. Ne var ki, Yargıtay kararlarında, neden dava tarihinin esas alındığı konusunda bir açıklama ve gerekçe de bulunmamaktadır.

Dava tarihi ifadesi, Kamulaştırma Kanunu'nda 3 yerde geçmektedir. Bu maddeler Ek Madde 3, Geçici Madde 6 ve Geçici Madde 12'dir.

Dava tarihi ifadesi, başvurunun can alıcı noktası olduğundan, bu ifadenin geçtiği kanun maddelerine olduğu gibi yer verilmelidir.

Kamulaştırma Kanunu'nun Ek Madde 3. maddesi şu şekildedir.

Mülga 31/8/1956 tarihli ve 6830 sayılı İstimlâk Kanunu'nun 16. ve 17. maddeleri ile bu Kanunun mülga 16. ve 17. maddeleri uyarınca kesinleşmiş mahkeme kararlarına istinaden idareler adına tescil edilen taşınmazların eski malikleri adına kamu bankalarına yatırılan ancak hak sahiplerine ödenmediği tespit edilen kamulaştırma bedelleri nedeniyle idareler aleyhine açılacak her türlü davada değer; taşınmazın idare adına tescil edildiği tarih, değerlendirme tarihi olarak esas alınmak ve o tarihteki nitelikleri gözetilmek suretiyle tespit edilir. Tespit edilen bu bedel, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE) tablosundaki aylık değişim oranları esas alınmak suretiyle dava tarihi itibarıyla güncellenir ve ortaya çıkan bedel hak sahibine ödenir.

Kamulaştırma Kanunu'nun Geçici Madde 6/6. maddesi şu şekildedir.

İdare ve malik arasında uzlaşma sağlanamadığı takdirde, uzlaşmazlık tutanağının tanzim edildiği tarihten itibaren üç ay içinde malik veya idare tarafından bedel tespiti davası açılabilir. Dava açılması hâlinde, fiilen el konulan taşınmazın veya üzerinde tesis edilen irtifak hakkının dava tarihindeki değeri, ikinci fıkranın birinci cümlesindeki esaslara göre mahkemece bu Kanunun 15. maddesine göre bilirkişi incelemesi yapılmak suretiyle tespit ve taşınmazın

veya hakkın idare adına tesciline veya terkinine hükmedilir. Tespit edilen bedel, bu maddenin sekizinci fıkrasına göre idarece ödenir. Tescile veya terkinine ilişkin hüküm kesin olup tarafların hükmedilen bedele ilişkin temyiz hakkı saklıdır.

Kamulaştırma Kanunu'nun Geçici Madde 12. maddesi şu şekildedir.

24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine göre yapılan imar uygulamalarından doğan idarelerin taraf olduğu her türlü alacak ve bedel artırım davalarında taşınmazın değeri; uygulamanın tapuda tescil edildiği tarih değerlendirme tarihi olarak esas alınmak ve o tarihteki nitelikleri gözetilmek suretiyle tespit edilir. Tespit edilen bu bedel, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi tablosu esas alınmak suretiyle dava tarihi itibarıyla güncellenir ve ortaya çıkan gerçek bedel hak sahibine ödenir.

Başvuruya konu kanun hükmünde açıkça yazmasada, fıkranın yorumundan, kamulaştırma bedelinin tespiti için dava tarihinin esas alınması gerektiği sonucuna varıldığı söylenebilir. Zira, davanın 4 ay içinde sonuçlandırılmaması durumunda bu 4 ayın bitiminden karar tarihine kadar geçen süre için kanuni faiz işletilmesi kanunun emredici hükmüdür. Bu yönü ile, iptali talep edilen kanun hükmünün, Yargıtay uygulamasına dayanak teşkil ettiği düşünülebilir. Ayrıca, dava tarihi ifadesinin geçtiği 3 ayrı kanun maddesinin de Yargıtay uygulamasına hukuki dayanak oluşturduğu söylenebilir.

Kamulaştırma bedelinin tespiti hususu elbetteki Kamulaştırma Kanunu'nda düzenleme altına alınmıştır.

Kamulaştırma Kanunu'nun, kamulaştırma bedelinin mahkemece tespiti ve taşınmaz malın idare adına tescili başlıklı 10. maddesinde, kamulaştırma bedelinin mahkemece hangi esas ve yöntemler ile belirleneceği hususlarında detaylı şekilde açıklama ve düzenlemeler bulunmaktadır.

Kamulaştırma bedelinin tespiti esasları başlığını haiz olan 11. maddede ise, asıl konu olan kamulaştırma bedelinin bilirkişi heyetince hangi esaslara göre tespit edilmesi gerektiği yönünde ölçütlere yer verilmiştir.

Bilindiği üzere, kamulaştırma işleminde en çok önem arz eden hususların başında kamulaştırma bedelinin adalet ve hakkaniyete uygun surette tespit edilmesi gelmektedir. Söz konusu bedel, ne taşınmaz sahibinin sebepsiz şekilde ve gereğinden fazla zenginleşmesine yol açmalı ne de zarara uğramasına sebep olmalıdır. Kamulaştırmayla birlikte taşınmazı elinden çıkan malik, Devlet karşısında haksızlığa uğradığını düşünmemelidir. Bilakis, Devlet'in, vatandaşının hakkını gözettiğini ve taşınmazının gerçek karşılığını kendisine ödediğini ifade etmelidir.

Öyle ki, kanun koyucu, Kamulaştırma Kanunu'nun 10/8. maddesinde aynen, " hâkim, tarafların ve bilirkişilerin rapor veya raporları ile beyanlarından yararlanarak adil ve hakkaniyete uygun bir kamulaştırma bedeli tespit eder. " şeklinde düzenlemeye yer vererek malikin mülkiyet hakkının titizlikle belirlenmesi ve ona taşınmazının gerçek değerinin verilmesi gerektiğini vurgulamıştır.

Üzerinde durulması icap eden bir diğer husus, Anayasa'daki gerçek karşılık ifadesi ile bağlantılı olarak, taşınmazın dava tarihindeki değerinin, taşınmazın gerçek karşılığı olup olmayacağı yönündeki meseledir. Gerçekten de, dava tarihi esas alınarak tespit edilen bir kamulaştırma bedelinin, taşınmazın gerçek karşılığı olduğu söylenebilir. Ancak ne var ki, dava tarihi esas alınarak hesaplanan kamulaştırma bedelinin, malikin eline ne zaman geçeceği de bir o kadar önem arz etmektedir.

Bu bağlamda, kanun koyucu tarafından, başvuruya konu edilen KK 10/9 maddesinde de bu durum gözetilmiş ve davanın 4 ay içinde sonuçlandırılması ve davanın karara bağlanması ile mahkemece belirlenip davacı idarece yargılama sırasında bankaya bloke edilen kamulaştırma bedelinin, nihai karar ile derhal malike ödenmesi gerektiğine değinilmiştir.

Davanın 4 ay içinde sonuçlandırılmaması halinde, malikin haklarını korumak ve taşınmazın dava tarihindeki değeri ile 4 ay geçtikten sonraki değeri arasında oluşacak değer artış farkının kanuni faiz işletilerek malike ödenmesi yönündeki düşünce hukuka uygun olarak kabul edilebilir. Lakin, bu kuralın her zaman ve her şartta hukuka uygun olmayabileceği de göz ardı edilmemelidir.

Taşınmazlarda, özellikle de İstanbul gibi bir şehirde bulunan taşınmazlarda, günden güne değer artışı meydana geldiği hususu bilinen bir gerçektir. Ülkemizde, insanların yatırım aracı olarak edindikleri bilhassa arsa vasfındaki gayrimenkullerin normal şartlarda yıllık %10 civarında bir değer kazandığı hususu da bilinen bir konudur. Tekrar etmek gerekir ise, bu bakımdan, 4 aylık süreden sonrası için, yıllık %9 oranındaki kanuni faiz ile birlikte arada oluşan değer farkının giderilmesi yönündeki kural gayet yerinde bir kuraldır. Bu kural normal ekonomik şartlarda kabul edilebilir. Normal olmayan ekonomik şartlarda ise durum değişecektir.

Eldeki davanın açıldığı tarih 2021 senesinin Ekim ayıdır.

Bilindiği üzere, Korona salgını ve sonrasında Rusya ile Ukrayna ülkeleri arasında çıkan savaş ile birlikte bütün dünya genelinde her türlü ürün ve hizmetin fiyatları inanılmaz şekilde artmış bulunmaktadır. Bu artışa ekonomi ilminde enflasyon denmektedir. Fiyatlar genel düzeyinin normalin üzerinde artması olarak tarif edilen enflasyon dönem dönem bütün dünyada ve ülkemizde etkisini göstermektedir.

Enflasyonun yüksek düzeylere çıktığı dönemlerde haliyle gayrimenkul fiyatlarının da olağanüstü şekilde arttığı görülmektedir.

Başvurunun yapılmasını gerektiren konuda, eldeki davanın konusunu teşkil eden taşınmazın kamulaştırma bedelinin tespit edilmesi noktasında davanın açıldığı Ekim ayından hemen sonra kademeli olarak Kasım ve Aralık 2021 tarihlerinden sonrasında ve bilhassa 2022 senesinin ilk ayları ile birlikte bütün fiyatlarda 3 kata yakın artışlar meydana gelmiştir.

Mahkememizde açılan yaklaşık 35 davada, davalı malikler ve vekilleri, bu durumdan dert yanmakta ve taşınmazlarının gerçek karşılığının ödenmediğini ileri sürmektedirler. Bazı malikler, dava tarihi esas alınarak ortalama 750 bin TL olarak belirlenen kamulaştırma bedellerinin, davanın açıldığı Ekim ayında kendilerine ödenmesi halinde o tarihlerde bir daire alabileceklerini ancak, davaların sonuçlandırıldığı Mayıs 2022 itibari ile ise, bu para ile değil bir daire, bir dairenin yarısını dahi alamayacaklarını ifade etmektedirler. Bu itirazlara karşı mahkememizin sessiz ve duyarsız kalması elbette mümkün olmamıştır. Buna bağlı olarak da,

iptali talep edilen kuralın, özellikle Anayasa'nın 46. maddesine aykırılık oluşturduğu değerlendirilmiştir. Çünkü, belirtilen maddede gerçek karşılık ifadesinden söz edilmekle birlikte, bu ifadenin, paranın malike ödendiği gündeki gerçek karşılığı olarak yorumlanması ve buna göre işlem tesis edilmesinin, Anayasa'ya, hukukun genel ilkelerine, hukuk devleti ve adalet ilkesine uygun düşeceği açıktır.

Dava tarihi esas alınarak değer tespiti yapılması ve 4 ay sonrası için de yıllık %9 oranındaki kanuni faiz ile ortaya çıkan değer farkının giderilmesi düşüncesi ve bu yöndeki kanun maddesinin, bilhassa enflasyonun, fiyatlar genel düzeyinin çokça arttığı dönemlerde malikler için haksızlığa sebep olacağı düşünülmelidir.

Bir an için, paranın malike ödeneceği tarihe göre kamulaştırma bedelinin tespit edilmesi halinde karışıklık ve düzensizlik çıkacağı ve bu konuda net olan bir tarihin belirlenmesinin daha uygun olacağı düşünülebilir. Ancak bu düşünce, Anayasa'nın 46. maddesindeki gerçek karşılık ifadesi karşısında gayet yersiz olacaktır.

Birçok hukuk davasında davanın değerinin tespiti için genellikle dava tarihi esas alınmaktadır. Ancak bazı davalarda ise farklı durumlar söz konusu olabilmektedir. Buna örnek olarak tenkis davaları verilebilir. Bu davalarda, karar tarihine en yakın değerler üzerinden sonuca gidilmesi gerektiği yönünde birçok Yargıtay kararı bulunmaktadır.

Nasıl ki, şahsi alacak davası niteliğindeki tenkis davalarında, tenkisi lazım gelen miktarın kıymeti belirlenirken karar tarihine en yakın değer belirleniyor ise, Anayasa'da düzenlenen ve şahsi haktan daha üstün olan mülkiyet hakkının kısıtlanmasına yol açan kamulaştırma işleminde de kamulaştırma bedelinin, karara en yakın tarihteki bedelinin esas alınması hukuka en uygun yöntem olarak kabul edilmelidir.

Bu durumda, malikin serzeniş ve itirazları sona erecek ve Devlet, mülkiyet hakkına müdahale eder iken vatandaşının hakkını vermiş olacaktır. Böylesi, güçlü ve adil bir Devlet için en doğru ve isabetli olanıdır.

Belirtilen düşünceden hareketle, fiyatlar genel düzeyinin ciddi manada artması sebebi ile mahkememizin benzer nitelikte olup henüz derdest olan 2021/464 esas sayılı dosyasında, karara en yakın tarih itibari ile taşınmazın metrekaresine birim fiyatı noktasında raporda değerlendirme yapılması için bilirkişi heyetine talimat verilmiştir.

Bilirkişi heyeti, mezkur dava dosyasındaki taşınmazın, davanın açıldığı 21 Ekim 2021 tarihindeki metrekaresine birim fiyatının 2.900,00-TL olduğu; raporun düzenlendiği 26 Mayıs 2022 tarihi itibari ile ise metrekaresine birim fiyatının 5.288,00-TL olduğu yönünde hesaplama yapmıştır.

Görüldüğü üzere, dava tarihi ile karar tarihi arasında geçen 7 aylık sürede davaya konu edilen taşınmazın değerinde yaklaşık %100 nispetinde artış meydana gelmiştir.

Başvuruya konu KK 10/9 maddesindeki hükmün icrası halinde, ortalama kamulaştırma bedeli olan 750 bin TL esas alınarak yapılan hesaplamada, uzayan 3 ay için yıllık %9 kanuni faiz uygulandığında 67.500,00-TL fark oluşmaktadır. Bu da 817.500,00-TL'ye denk gelmektedir. Yani, malikin alacağı paranın miktarı budur.

%100 oranındaki gerçek artışta ise, malikin alması gereken bedel, 1 milyonbeşyüzbin TL olmaktadır. Arada çok ciddi bir fark bulunmaktadır. Bu da göstermektedir ki, başvuruya

konu edilen kanun hükmü, Anayasa'nın 46. maddesindeki, gerçek karşılık ifadesini karşılamamakta ve Anayasa hükmü ile çelişki oluşturmaktadır. Daha açık ifade ile, KK 10/9 maddesindeki hükmün Anayasa'nın 46. maddesine açıkça aykırı olduğu sonucuna varılmaktadır.

Mezkur hükmün bir başka yönü ile de Anayasa'ya aykırı olduğu söylenebilir. Şöyle ki, 4 aylık süreden sonraki dönem ilk karar tarihine kadar olan dönem için kabul edilmektedir. Mahkemece verilen kararın, istinaf yahut temyizde bir veya daha fazla sayıda kaldırılıp bozulması halinde, ikinci ve sonraki karar tarihleri değil ilk karar tarihi esas alınmaktadır. Yargıtay uygulaması bu yöndedir.

Mülkiyet hakkının kısıtlanması ancak kanun ile mümkün olmaktadır. Kanunun ise Anayasaya uygun olması gerekir. Bu hakkın kısıtlanmasının istisnalarından biri kamulaştırma değildir. Ancak, kamulaştırma işleminin usul ve kanuna uygun yapılması gerektiği de Anayasa hükmüdür. Kamulaştırmada, mülkiyet hakkı gereği malike, taşınmazın gerçek değeri ödenmelidir. Kamulaştırma bedelinin, hukuka aykırı olacak şekilde tespit edilmesi durumunda bir kimsenin mülkiyet hakkına müdahalede bulunmak hukuka uygun düşmez.

Açıklanan hususlar bağlamında, başvuruya konu kanun hükmünün, Anayasa'nın 35. ve 46. maddelerinde düzenlenen mülkiyet hakkı ile kamulaştırma usulüne dair kurallara açıkça aykırı olduğu değerlendirilmiştir.

Diğer iki madde yönünden yapılan değerlendirmede ise, özellikle temel haklardan olan mülkiyet hakkının korunması ve bu hakka müdahalede bulunma usulünün de gene Anayasa'ya ve kanuna uygun olarak yapılması gerektiği, 2. ve 5. maddede düzenlenen hukuk devleti ve adalet ilkelerinin de bunu gerektirdiği, bu bakımdan mülkiyet hakkı ile hukuk devleti ilkesinin birbiri ile bağlantılı olduğu ve mezkur kanun hükmünün, hukuk devleti ve adalet ilkeleri ile de bağdaşmayacağı sonucuna ulaşılmıştır.

Netice itibari ile, somut norm denetimi başvurusuna konu olan kuralın, belirtilen Anayasa hükümlerine aykırı olduğu kanaatine varılmış ve Anayasa'ya aykırılık gerekçeleri bu şekilde açıklanmıştır.

ARA KARAR : (Gerekçeleri Yukarıda Açıklandığı Üzere;)

1-Anayasa'nın 152. maddesi uyarınca, Kamulaştırma Kanunu'nun 10. maddesinin 9 fıkrasının, Anayasanın 2, 5, 35 ve 46. maddelerine aykırı olması sebebi ile, belirtilen kanun hükümlerinin, somut norm denetimi yolu ile iptali için Anayasa Mahkemesi'ne müracaatta BULUNULMASINA,

2-Anayasa Mahkemesi İçtüzüğü'nün 46. maddesi uyarınca, başvuru kararına ilişkin 13.05.2022 tarihli duruşma tutanağının onaylı örneği, dava dilekçesi, cevap dilekçesi, kurumlardan gelen yazı cevapları, keşif tutanağı, bilirkişi raporları, tarafların diğer dilekçelerinin onaylı örnekleri ile dosyaya sunulan diğer belgelerin tarih sırasına göre başlıklar hâlinde sıralandığı dizi pusulası halinde Anayasa Mahkemesi'ne üst yazı ile GÖNDERİLMESİNE,

Dair; karar verilmiştir.”