"Anayasa'nın 35. maddesinde "Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. /Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. /Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz." denilmek suretiyle mülkiyet hakkı güvenceye bağlanmıştır. Mülkiyet hakkı ekonomik değer ifade eden ve değeri parayla ölçülebilen her türlü mal varlığı hakkını kapsamaktadır. Mülkiyet hakkı; kişiye başkasının hakkına zarar vermemek ve kanunların koyduğu sınırlamalara uymak koşuluyla sahibi olduğu şeyi dilediği gibi kullanma, semerelerinden yararlanma ve tasarruf etme imkânı veren bir haktır (AYM, E.2021/128, K.2022/68, 1/6/2022, §§ 17, 18).

Anayasa'nın 36. maddesinde "Herkes, meşru vasıta ve yollardan faydalanmak suretiyle yargı mercileri önünde davacı veya davalı olarak iddia ve savunma ile adil yargılanma hakkına sahiptir. /Hiçbir mahkeme, görev ve yetkisi içindeki davaya bakmaktan kaçınamaz." denilmektedir. Anılan maddeyle güvence altına alınan dava yoluyla hak arama özgürlüğü, bir temel hak niteliği taşımasının ötesinde diğer temel hak ve özgürlüklerden gereken şekilde yararlanılmasını ve bunların korunmasını sağlayan en etkili güvencelerden birini oluşturmaktadır. Kişinin bir haksızlığa uğradığını iddia edebilmesinin ya da maruz kaldığı haksız bir uygulama veya işleme karşı haklılığını ileri sürüp kanıtlayabilmesinin, uğradığı zararı giderebilmesinin en etkili ve güvenceli yolu yargı mercileri önünde dava hakkını kullanabilmesidir (AYM, E.2017/178, K.2018/82, 11/7/2018, § 11).

Anayasa'nın 40. maddesinin birinci fıkrasında "Anayasa ile tanınmış hak ve hürriyetleri ihlâl edilen herkes, yetkili makama geciktirilmeden başvurma imkânının sağlanmasını isteme hakkına sahiptir." denilmiştir. Anılan hükme göre kişilerin yargı makamları ile idari makamlar önünde haklarını arayabilmelerine kolaylık ve imkân sağlanması anayasal bir zorunluluktur. Bu zorunluluk, temel hak ve özgürlüğü ihlal edilen ya da ihlal edildiğini iddia eden kişilerin ilgili yargı veya idari merciler nezdinde şikâyetlerini dile getirmesi hususunda devlete gerekli ve yeterli mekanizmaları oluşturarak uygun koşulları sağlama yükümlülüğü getirmektedir (AYM, E.2019/102, K.2019/99, 25/12/2019, § 16).

Bu çerçevede Anayasa'nın anılan maddesinde güvence altına alınan etkili başvuru hakkı; anayasal bir hakkının ihlal edildiğini ileri süren herkese hakkın niteliğine uygun olarak iddialarını inceletebileceği makul, erişilebilir, etkili, ihlalin gerçekleşmesini veya sürmesini engellemeye ya da sonuçlarını ortadan kaldırmaya elverişli idari ve yargısal yollara başvuruda bulunabilme imkânının sağlanmasını güvence altına almaktadır (AYM, E.2023/167, K.2024/115, 30/5/2024, § 32; E.2020/30, K.2023/12, 25/1/2023, § 186; E.2018/74, K.2019/92, 24/12/2019, § 31).

Anayasa'nın 46. maddesinin birinci fıkrasında kamulaştırmanın taşınmazın gerçek karşılığının ödenmesi şartıyla kullanılabilecek bir yetki olduğu hükme bağlanmıştır. Gerçek karşılığının ödenmesi Anayasa'nın 46. maddesiyle maliklerin lehine getirilen özel bir güvence mahiyetindedir. Başka bir anlatımla gerçek karşılığın kural olarak peşin ve nakden ödenmesi; devlet ve kamu tüzel kişileri tarafından yapılabilmesi, kamu yararının bulunması, kamulaştırma kararına ilişkin kanunda gösterilen esas ve usullere uyulmasıyla birlikte kamulaştırmanın anayasal ögeleridir. AYM, 23.01.2025 T. 2020/28016 E. 2025 K.

Gerçek karşılığın ödenmesi aynı zamanda ölçülülük ilkesinin de bir gereğidir. Kamulaştırma suretiyle mülkiyet hakkına yapılan sınırlamalarda hedeflenen kamu yararı ile malikin bireysel yararı arasında gözetilmesi gereken adil denge ancak malike kamulaştırmaya konu taşınmazın bedelinin ödenmesi suretiyle sağlanabilir. Diğer bir ifadeyle kamulaştırma

suretiyle mülkiyet hakkına müdahalede bulunulan durumlarda malike bedelin ödenmesi, müdahaleyle malike yüklenen aşırı külfetin telafi edilmesini temin eden temel bir araçtır. Anayasa'nın 46. maddesinin birinci fıkrasında gerek kamulaştırmada gerekse idari irtifak kurulmasında taşınmazın gerçek karşılığının ödeneceği hükme bağlanmakla kamu yararı ile malikin menfaatleri arasındaki dengeyi kuracak bedelin taşınmazın gerçek karşılığı olduğu ifade edilmiştir. AYM, 16.01.2025 T. 2024/135 E. 2025/20 K.

Gerçek karşılık kavramının bir diğer zorunlu sonucu ise devletin, yargılamanın uzun sürmesi ya da başka sebepler ile kamulaştırma bedelinin geç ödenmesinden dolayı paranın değerinde oluşacak aşınmayı telafi edecek mekanizmaları geliştirmesi gerekliliğidir. AYM, 30.11.2023 T. 2023/50 E. 2023/202 K.

Anayasanın 141. maddesinde, "Davaların en az giderle ve mümkün olan süratle sonuçlandırılması yargının görevidir." denilmek suretiyle davaların makul bir süre içinde bitirilmesi gerekliliği açıkça ifade edilmiştir. Bu ilke gereğince Devlet, yargılamaların gereksiz yere uzamasını engelleyecek etkin çareler oluşturmak zorundadır. Bu bağlamda hukuk sisteminin ve özellikle yargılama usulünün, yargılamaların makul süre içerisinde bitirilmesini olanaklı kılacak şekilde düzenlenmesi ve davaların uzamasına yol açacak usul kurallarına yer verilmemesi, mahkemelerin nicelik ve nitelik bakımından yeterli miktarda insan kaynağı, araç ve gereçlerle donatılması, makul sürede yargılanma ilkesinin bir gereğidir. Ancak bu amaçla alınacak kanuni tedbirlerin, yargılama sonucunda işin esasına yönelik adil ve hakkaniyete uygun bir karar verilmesine engel oluşturmaması gerektiği tartışmasızdır. Bu ilkelere uygun olmak kaydıyla yargılama yöntemini belirlemek kanun koyucunun takdirindedir.

2942 sayılı Kanun'un 10. maddesinde, kamulaştırma işleminin satın alma usulüyle gerçekleşmemesi hâlinde mahkemece taşınmaz malın kamulaştırma bedelinin tespiti ile idare adına tescili düzenlenmektedir.

Anılan maddenin birinci fıkrasına göre idare, söz konusu Kanun'un 7. maddesinde öngörülen usulde topladığı bilgi ve belgelerle Kanun'un 8. maddesi uyarınca yaptırmış olduğu bedel tespiti ve bu husustaki diğer bilgi ve belgeleri bir dilekçeye ekleyerek taşınmaz malın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesine müracaat eder ve taşınmaz malın kamulaştırma bedelinin tespitiyle bu bedelin peşin veya 3. maddenin ikinci fıkrasına göre yapılmış ise taksitle ödenmesi karşılığında idare adına tesciline karar verilmesini ister.

10. maddenin ikinci fıkrasında, mahkemenin idarenin başvuru tarihinden itibaren en geç otuz gün sonrası için belirlenen duruşma gününü dava dilekçesi ve idare tarafından verilen belgelerin birer örneğini de ekleyerek taşınmaz malın malikine meşruhatlı davetiyeyle veya adresleri bulunamayanlara ilan yoluyla tebligat suretiyle bildirerek duruşmaya katılmaya çağıracağı belirtilmiştir. Anılan maddenin üçüncü fıkrasının (f) bendinde ise meşruhatlı davetiye ile 14. maddede öngörülen süre içerisinde kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal davası açanların dava açtıklarını ve yürütmenin durdurulması kararı aldıklarını belgelendirmedikleri takdirde kamulaştırma işleminin kesinleşeceği ve mahkemece tespit edilen kamulaştırma bedeli üzerinden taşınmaz malın kamulaştırma yapan idare adına tescil edileceğinin hak sahiplerine bildirileceği düzenlenmiştir.

14. maddede kamulaştırma işlemine ilişkin dava hakkı düzenlenmiştir. Anılan maddenin birinci fıkrasında kamulaştırmaya konu taşınmaz malın maliki tarafından 10. madde gereğince mahkemece yapılan tebligat gününden, kendilerine tebligat yapılamayanlara tebligat yerine geçmek üzere mahkemece gazeteyle yapılan ilan tarihinden itibaren otuz gün içinde

kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal davası ve maddi hatalara karşı da adli yargıda düzeltim davası açılabileceği; ikinci fıkrasında idari yargıda açılan davaların öncelikle görüleceği hükme bağlanmıştır.

Kamulaştırma bedelinin tespiti ve taşınmazın idare adına tescil istemiyle açılan davada mahkemece taşınmaz malın malikine 10. maddenin ikinci fıkrası doğrultusunda yapılan tebligat veya gazete ilan tarihinden itibaren otuz gün içinde kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal davası açılabilecektir.

Anayasa Mahkemesi 25.12.2024 tarih ve 2024/101 Esas, 2024/232 Karar sayılı kararı ile Kamulaştırma Kanunu'nun 10. maddesinin 14. fıkrasının iptaline karar verdiğinden, 14. maddede belirtilen süre içinde, kamulaştırma işlemine karşı hak sahipleri tarafından idari yargıda iptal davası açılması halinde kamulaştırma bedelinin tespiti ve tesciline yönelik davaya bakan adli yargı mahkemesinin, idari yargıda açılan kamulaştırma işleminin iptali davasını bekletici mesele kabul ederek bunun sonucuna göre değerlendirme yapması gerekmektedir.

Kamulaştırma işlemine karşı taşınmaz maliki tarafından idari yargıda iptal davası açılması ve adli yargı mahkemesinin de idari yargıda görülen kamulaştırma işleminin iptali davasını bekletici mesele yapması nedeniyle, adli yargıda görülen kamulaştırma bedel tespit ve tescil davasının yargılamasının uzun süreceği de muhakkaktır. İptali talep edilen düzenlemelerin adli yargıda görülen kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescili davasının uzun sürmesine ve dolayısıyla makul sürede yargılanma hakkının ihlaline sebebiyet vereceği muhakkaktır. Kamulaştırma Kanunu'nun 14. maddesi ile idari yargıda açılan davaların öncelikle görüleceği hükme bağlanmış ise de, iptal davasının ilk derece mahkemelerinde karara bağlanma süreci ile kanun yolu incelemelerinin tamamlanması ve kesinleşme süreçleri dikkate alındığında bahse konu düzenlemenin kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescili davasının hızlı bir şekilde sonuçlandırılması için yeterli düzeyde bir faydasının olmayacağı da muhakkaktır. Kamulaştırma işleminin iptali için idari yargıda açılan davanın adli yargı mahkemesince bekletici mesele yapılması sebebiyle kamulaştırma bedelinin tespiti ve tesciline yönelik davanın ivedi şekilde sonuçlandırılması için Kamulaştırma Kanunu'nun 10. maddesinin sekizinci fıkrasındaki ayrıntılı düzenlemeler taşınmaz malikine pratik fayda sağlamayacaktır.

İdari yargıda açılacak iptal davasının, adli yargıdaki kamulaştırma bedel tespit ve tescil davasında bekletici mesele yapılacağını ve bu nedenle de kamulaştırma bedeline geç kavuşacağını öngören taşınmaz malikinin biran evvel kamulaştırma bedeline kavuşabilmek için idari yargıda iptal davası açmakta tereddüt yaşayacağı muhakkaktır. Hak sahibini idari yargıda kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal davası açmamaya sevk edici mahiyetteki düzenlemenin mahkemeye erişim hakkına kısıtlama getirdiğinin de kabulü gerekir.

Diğer taraftan idari yargıdaki iptal davasının adli yargıda bekletici mesele yapılması sebebiyle uzun sürecek yargılama sonucunda taşınmaz maliki kamulaştırma bedeline geç kavuşacaktır. Kamulaştırma Kanunu'nun 15. maddesi gereğince kamulaştırılan taşınmazın kamulaştırma bedeli, taşınmazın kamulaştırma bedel tespit ve tesciline ilişkin dava tarihindeki değeridir. Kamulaştırma bedeline, dava tarihinden itibaren Anayasa'nın 46. maddesinde belirtilen kamu alacakları için öngörülen en yüksek faiz uygulansa dahi, taşınmaz malikinin faiziyle birlikte alacağı toplam kamulaştırma bedelinin, taşınmaz malın kamulaştırma bedelinin tahsili tarihindeki değerini aşmaması mümkündür. Yani kamu alacakları için öngörülen en yüksek faiz uygulansa dahi taşınmaz malın maliki taşınmazın gerçek karşılığını alamayabilecektir. Özellikle de turizm bölgelerindeki taşınmaz malın değerindeki artışların enflasyon verilerinin çok çok üstünde olduğu bilinen bir gerçektir.

Kamulaştırma bedelinin tespiti ve tesciline ilişkin davanın, hızlı ve etkili bir şekilde karara bağlanmasını sağlamak Anayasanın 40. ve 141. maddeleri kapsamında devletin görevidir. Kamulaştırma bedelinin geç ödenmesi nedeniyle uğranılan zararların tazminine yönelik taleplerin ve yine taşınmaz malın gerçek karşılığının ödenmediği yönündeki şikayetlerin önüne geçilmesini sağlayacak tedbirlerin alınması da devletin görevidir.

Kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescili davası açıldıktan sonra, mahkemece Kamulaştırma Kanunu'nun 10. maddesi doğrultusunda taşınmaz malın malikine yapacağı tebligat sonrasında kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal davası açılmasını öngören ve iptali talep edilen kuralların, kamulaştırma bedelinin tespiti ve tesciline ilişkin davanın adli yargı mahkemesinde, hızlı ve etkili bir şekilde karara bağlanmasını ve yine taşınmaz malın malikinin taşınmazın gerçek karşılığını almasını, mahkemeye erişim hakkını engelleyici mahiyette olduğu sonucuna ulaşılmaktadır.

Adli yargıda kamulaştırma bedelinin tespiti ve tesciline yönelik dava açılmadan önce, kamulaştırmayı yapan idare tarafından kamulaştırma işleminin hak sahiplerine tebliği ile kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal davası açma imkanının sağlanması ve idari yargıda verilecek karar sonucuna göre, eş söyleyişle kamulaştırma işlemi kesinleştikten sonra kamulaştırmayı yapan idarenin adli yargı mahkemesinde kamulaştırma bedelinin tespiti ve tesciline yönelik dava açabileceğinin düzenlenmesi halinde, kamulaştırma bedelinin tespiti ve tesciline ilişkin davanın adli yargıda hızlı ve etkili bir şekilde karara bağlanması ve bu sayede taşınmaz malın malikinin taşınmazın gerçek karşılığını alması olanaklı hale gelecektir. Bu şekildeki uygulama ile uzun süren yargılama nedeniyle doğacak hak kayıplarının önüne geçilecektir.

Bu bakımdan Kamulaştırma Kanunu'nun 10. maddesinin üçüncü fıkrasının (f) bendi ile 14. maddesinin birinci fıkrasındaki "kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal ve" ibaresinin, Anayasa'nın 35. maddesi kapsamında mülkiyet hakkına, 36. maddesi kapsamında mahkemeye erişim hakkına, 40. maddesi kapsamında etkili başvuru hakkına, 46. maddesi kapsamında kamulaştırmada taşınmazın gerçek karşılığının ödenmesi ilkesine, 141. maddesi kapsamında davaların süratle sonuçlandırılması ilkesine aykırı olduğu sonuçlarına ulaşılmaktadır.

Birleştirme Hususu:

Yüksek mahkemenizin 2025/148 Esas sayılı dosyasında 2942 sayılı Kanun’un 10. maddesinin üçüncü fıkrasının (f) bendindeki; "...ve yürütmenin durdurulması kararı aldıklarını..." ibaresinin Anayasa’nın 35. ve 40. maddelerine aykırılığı sebebiyle iptali için farklı gerekçelerle Anayasa'ya aykırılığı sebebiyle görülen iptal başvurusu dosyası bulunmakta olup, eldeki başvuruda esastan incelemeye geçilmesi halinde 2025/148 Esas sayılı dosya ile iş bu başvuru dosyasının birleştirilmesi hususundaki takdire dikkat çekilmiştir.

TALEP: 2942 sayılı Kanun’un 10. maddesinin 3. fıkrasının (f) bendi ile 14. maddesinin birinci fıkrasındaki "kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal ve" ibaresinin Anayasa’nın 35., 36., 40., 46. ve 141. maddelerine aykırılığı sebebiyle iptali için 2709 sayılı Anayasa'nın 152. maddesi uyarınca Anayasa Mahkemesi'ne başvuru yapılmasına,

Anayasa Mahkemesinin Kuruluşu ve Yargılama Usulleri Hakkında Kanun'un 40/5. maddesi uyarınca başvuru hakkında karar verilinceye kadar davanın geri bırakılmasına, 5 ay içinde karar verilmediği takdirde davanın mevcut hükümlere göre devamına,

Anayasa Mahkemesinin Kuruluşu ve Yargılama Usulleri Hakkında Kanun'un 40/1. maddesi uyarınca iş bu gerekçeli başvuru kararının ve eklerinin dizi pusulası halinde Anayasa Mahkemesine gönderilmesine,

Dair, dosya üzerinden yapılan inceleme sonucunda karar verildi.”