

“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 46. maddesinin birinci fıkrasında kamulaştırmanın taşınmazın gerçek karşılığının ödenmesi şartıyla kullanılabilir 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 öğeleridir. 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.

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 ve üçüncü fıkrasında, taraflara çıkartılacak olan tebligat usulü ile taraflara çıkartılacak tebligatlarda nelerin yazması gerektiği düzenlenmiştir.

10. maddenin dördüncü fıkrasında, kamulaştırmanın ilanı hususu düzenlenmiştir.

10. maddenin 5., 6., 7. ve 8. fıkrasında, taşınmaz malın bedeli konusunda tarafların anlaşmaya davet edilmesi, bedelde anlaşması halinde ne yapılması gerektiği, bedelde anlaşılmaması durumunda taşınmazın kamulaştırma bedelinin belirlenmesi ve depo edilmesi hususunda uygulanacak olan yol ve yöntemlerin ayrıntılı olarak düzenlendiği görülmektedir.

10. maddenin 8. fıkrasında, idarenin, kamulaştırma bedelinin hak sahibi adına yatırıldığına dair makbuzun ibrazı halinde mahkemece, taşınmaz malın idare adına tesciline ve kamulaştırma bedelinin hak sahibine ödenmesine karar vereceği ve bu kararın, tapu dairesine ve paranın yatırıldığı bankaya bildirileceği, tescil hükmünün kesin olup, tarafların bedele ilişkin istinaf veya temyiz hakları saklı olduğu, istinaf veya temyiz incelemesi sonucunda kesinleşen kamulaştırma bedelinin, hak sahibine peşin ve nakit olarak ödenen tutardan daha az olması durumunda aradaki farkın ilgisinden talep edileceği, idare tarafından hak sahibi adına yapılan ödeme tarihi ile geri ödemeye ilişkin yazının ilgisine tebliğ edildiği tarih arasındaki süre için faiz alınmayacağı düzenlenmiştir.

Somut olayda ise; yukarıda detaylıca belirtildiği üzere mahkememizce 19/12/2024 tarih ve 2022/379 esas 2024/714 karar sayılı kararı ile karar yerinde yazılı gerekçelere bağlı olarak kamulaştırma bedelinin tespiti ve tesciline yönelik davanın kabulüne karar verilerek çekişme konusu taşınmazda (B) harfi ile gösterilen 17.107,00 m2'lik kısmın davacı adına tapuya kayıt ve tesciline karar verildiği, 21/04/2024 tarihli tutanak ile kararın tescil yönünden karar olduğu belirtilmek suretiyle kararın infazı için tapu müdürlüğüne yazı yazıldığı, tapu müdürlüğünce kararın infaz edilerek kamulaştırmaya konu 17.107,00 m2'lik kısmın Mazı Mahallesi 141 ada 40 parsel olarak Maliye Hazinesi adına tescilin yapıldığı, kararın istinaf edilmesi üzerine Denizli BAM 3. HD'nin 2025/491 esas 2025/1026 karar ve 22/05/2025 tarihli kararı ile Anayasa Mahkemesi'nin biraz evvel değinilen iptal kararına atıf yaparak idari yargıda görülen kamulaştırma işleminin iptaline yönelik davanın bekletici mesele yapılması ve sair yönlerden de mahkememizin 2022/379 esas 2024/714 karar ve 19/12/2024 tarihli kararın kaldırılmasına karar verildiği, kaldırma ilamı sonrası mahkememizin 2025/325 esas sayılı dosyası üzerinden devam eden yargılamada idari yargıdaki kamulaştırma işleminin iptaline yönelik dava dosyasının bekletici mesele yapılmasına karar verilerek duruşmanın 16/10/2025 tarihine ertelendiği, kamulaştırma işleminin iptaline yönelik davada verilen kararın kesinleşmediği anlaşılmıştır. Dolayısıyla kamulaştırma işlemi kesinleşmemesine rağmen taşınmazda kamulaştırmaya konu edilen kısmın kamulaştırma bedelinin tespiti ve tesciline yönelik davada verilen karar ile hazine adına tescili yapılmıştır.

Kamulaştırma Kanunu'nun yukarıda değinilen 10. maddesindeki hükümler dikkate alındığında kamulaştırma bedelinin tespiti ve tesciline ilişkin davalarda kamulaştırma bedelinin yatırılmasına dair makbuzun ibrazı halinde mahkemece taşınmazın idare adına tesciline kesin

olarak karar verilmekte ve taşınmazın mülkiyeti kararla birlikte idareye geçmektedir. Uygulamada sıklıkla rastlandığı üzere kamulaştırma bedeli yönünden kararın yasa yolu incelemesi sonucu kaldırılması veya bozulmasına bağlı olarak ilk derece mahkemelerince yeniden yapılan yargılama sonucunda davanın reddedildiği durumlarla karşılaşılmaktadır. Örneğin ilk derece mahkemesince yeniden yapılan yargılama sonucunda daha önceden belirlenen kamulaştırma bedelinden daha fazla kamulaştırma bedelinin tespit edilmesi ve idareye fark kamulaştırma bedelini depo etmesi için süre verilmesine rağmen fark kamulaştırma bedelinin depo edilmemesi, davanın dayanağı kamulaştırma işleminin idari yargı tarafından iptal edilmesi, idarenin tek taraflı olarak kamulaştırmadan vazgeçmesi gibi nedenlerle davanın reddedildiği durumlarla karşılaşılmaktadır. İlk kararla birlikte verilen tescil hükmü kesin nitelikte olduğundan taşınmazın tapusu idare adına kalmakta ve kamulaştırma bedelinin tespiti ve tesciline yönelik davanın dayanağı kamulaştırma işlemi ortadan kaldırıldığı halde ya da taşınmaz maliki kamulaştırmada gerçek karşılığın ödenmesi ilkesine aykırı olarak taşınmazın tam bedelini, gerçek bedelini almadığı halde mülkiyet hakkından yoksun kalabilmektedir. Taşınmazın aynına ilişkin uyuşmazlıklarda "miktar yönünden kesin olma" dışında kesin olarak karar verilmesi mümkün değilken, kamulaştırma davalarında bu ilkelerden ayrılarak davanın niteliği üzerinden tescile kesin olarak karar verilmesi sonucunda vatandaşın mülkiyet hakkı kısıtlanmakta, tescil kararı yönünden yasa yoluna başvurma hakkı kısıtlanmaktadır. Taşınmaz malikinin sonradan yolsuz tescile dayalı tapu iptal ve tescil davası ya da kamulaştırmaz el atma nedeniyle tazminat davası açması mümkün ise de, taşınmaz malikini bu şekilde dava açmaya zorlamak Anayasanın 141. maddesindeki davaların en az giderle ve makul bir süre içinde bitirilmesi gerekliliği ilkesine aykırı olacaktır.

Kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescili davasında verilecek olan tescil kararının kesin nitelikte olmadığı düzenlenmesi halinde, eş söyleyişle tescil kararı yönünden de karara karşı yasa yolunun açık tutulması halinde bu türden çelişkili ve tartışmalı sonuçların, taşınmaz malikinın mülkiyet hakkının ihlaline sebebiyet veren uygulamaların ortadan kalkacağı muhakkak olmakla birlikte Kamulaştırma Kanunu'nun 10. maddesinin sekizinci fıkrasındaki "Tescil hükmü kesin olup" ibaresinin, Anayasa'nın 35. maddesi kapsamında mülkiyet hakkına, 36. maddesi kapsamında mahkemeye erişim hakkına, 46. maddesi kapsamında kamulaştırmada taşınmazın gerçek karşılığının ödenmesi ilkesine aykırı olduğu sonuçlarına ulaşılmaktadır.

TALEP: 2942 sayılı Kanun'un 10. maddesinin sekizinci fıkrasındaki "Tescil hükmü kesin olup" ibaresinin, ibaresinin Anayasa'nın 35., 36. ve 46. 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.”