

ANAYASA MAHKEMESİ KARARI

ESAS SAYISI : 2025/93

Karar Sayısı : 2025/153

Karar Tarihi : 10/7/2025

R.G.Tarih-Sayı : 17/10/2025-33050

İTİRAZ YOLUNA BAŞVURAN: Bodrum 3. Asliye Hukuk Mahkemesi

İTİRAZIN KONUSU: 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 744. maddesinin ikinci fıkrasının Anayasa'nın 10., 13., 35. ve 36. maddelerine aykırılığı ileri sürülerek iptaline karar verilmesi talebidir.

OLAY: Mecraya ilişkin irtifak hakkının nakli talebiyle açılan davada itiraz konusu kuralın Anayasa'ya aykırı olduğu kanısına varan Mahkeme, iptali için başvurmuştur.

I. İPTALİ İSTENEN KANUN HÜKMÜ

Kanun'un itiraz konusu kuralın da yer aldığı 744. maddesi şöyledir:

“a. Katlanma yükümlülüğü

Madde 744- Her taşınmaz maliki, uğrayacağı zararın tamamının önceden ödenmesi koşuluyla, su yolu, kurutma kanalı, gaz ve benzerlerine ait boruların, elektrik hat ve kablolarının, başka yerden geçirilmesi olanaksız veya aşırı ölçüde masraflı olduğu takdirde, kendi arazisinin altından veya üstünden geçirilmesine katlanmakla yükümlüdür.

Mecra geçirilmesinin kamulaştırma kurallarına bağlı olması hâlinde, bu Kanunun mecralara ilişkin komşuluk hükümleri uygulanmaz.

Mecrayı geçirme hakkı, hak sahibinin istemi üzerine ve giderleri ödemesi koşuluyla tapu kütüğüne tescil edilir.”

II. İLK İNCELEME

1. Anayasa Mahkemesi İçtüzüğü hükümleri uyarınca Kadir ÖZKAYA, Hasan Tahsin GÖKCAN, Basri BAĞCI, Engin YILDIRIM, Rıdvan GÜLEÇ, Recai AKYEL, Yusuf Şevki HAKYEMEZ, Yıldız SEFERİNOĞLU, Selahaddin MENTEŞ, İrfan FİDAN, Kenan YAŞAR, Muhterem İNCE, Yılmaz AKÇİL, Ömer ÇINAR ve Metin KIRATLI'nın katılımlarıyla 27/3/2025 tarihinde yapılan ilk inceleme toplantısında dosyada eksiklik bulunmadığından işin esasının incelenmesine OYBİRLİĞİYLE karar verilmiştir.

III. ESASIN İNCELENMESİ

2. Başvuru kararı ve ekleri, Raportör Muhammed Nuri ÖZGÜR tarafından hazırlanan işin esasına ilişkin rapor, itiraz konusu kanun hükmü, dayanan Anayasa kuralları ve bunların gerekçeleri ile diğer yasama belgeleri okunup incelendikten sonra gereği görüşülüp düşünüldü:

A. Genel Açıklama

3. 4721 sayılı Kanun'un 704. maddesinde arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümlerin taşınmaz mülkiyetinin konusunu oluşturduğu belirtilmiştir. Anılan Kanun'un 718. maddesinin birinci fıkrasında ise arazi üzerindeki mülkiyetin, kullanılmasında yarar olduğu ölçüde üstündeki hava ve altındaki arz katmanlarını kapsayacağı düzenlenmiştir.

4. Bir taşınmazın maliki tarafından başka bir taşınmazın ya da kişinin yararına taşınmaz üzerinde sınırlı bir ayni hak tanınması mümkündür. İrtifak hakkı, bir eşya üzerindeki kullanma ve yararlanma yetkisinin malikten başka bir kimseye sağlanmasını ifade eden sınırlı bir ayni haktır. Bu hak ile eşya sahibinin kullanma ve yararlanma hakları kısmen veya tamamen hak sahibi lehine sınırlandırılmaktadır. Bu kapsamda malikin mülkü üzerindeki kullanma ve yararlanma haklarını kullanması irtifak hakkı sahibi lehine yasaklanmakta, bu hakların irtifak hakkı sahibi tarafından kullanılması öngörülmektedir (AYM, E.2022/158, K.2024/206, 5/12/2024, § 13).

5. İrtifak hakkı kişi lehine kurulabileceği gibi taşınmaz lehine de kurulabilir. Kanun'un 779. maddesinin birinci fıkrasında, kapsamına mecraya ilişkin irtifak hakkının da girdiği taşınmaz lehine olan irtifak hakkının bir taşınmaz üzerinde diğer bir taşınmaz lehine konulmuş bir yük olduğu, söz konusu hakkın yüklü taşınmazın malikini mülkiyet hakkının sağladığı bazı yetkileri kullanmaktan kaçınmaya veya yararlanan taşınmaz malikinin yüklü taşınmazı belirli şekilde kullanmasına katlanmaya mecbur kıldığı belirtilmiştir.

6. 727. maddenin birinci fıkrasına göre su, gaz, elektrik ve benzerlerinin mecraları işletmenin bulunduğu taşınmazın dışında olsa bile aksine bir düzenleme olmadıkça o işletmenin eklentisi ve işletme malikinin malı sayılır. Anılan maddenin ikinci fıkrasına göre komşuluk hukukunun gerektirdiği hâller dışında bir taşınmazın böyle bir mecra ile ayni hak olarak yüklenmesi, ancak bir irtifak hakkı kurulması suretiyle mümkün olabilir. Bu kapsamda sözleşmeyle taşınmaz lehine bir irtifak hakkı kurularak yükümlü taşınmazdan mecra geçirilmesinin mümkün olduğu anlaşılmaktadır.

7. Öte yandan irade serbestisine dayanan iki taraflı borç doğurucu sözleşme ile idare lehine de mecra geçirilmesine ilişkin irtifak hakkı kurulabilir. Bu kapsamda taşınmazdan mecra geçirilmesi için bir taşınmazın maliki ile idare arasında sözleşme yapılabilir. Bunun yanı sıra kamulaştırma yoluyla mecra irtifak hakkı kurulması da mümkündür.

8. Anayasa'nın 46. maddesi uyarınca devlet ve kamu tüzel kişileri, kamu yararının gerektirdiği hâllerde gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idari irtifaklar kurmaya yetkilidir.

9. Kamulaştırmanın usul ve esasları 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nda düzenlenmiştir. 2942 sayılı Kanun'un 3. maddesinin birinci fıkrasında idarelerin kanunlarla ve Cumhurbaşkanlığı kararnameleriyle yerine getirmek yükümlülüğünde oldukları kamu hizmetlerinin veya teşebbüslerinin yürütülmesi için gerekli olan taşınmaz malları, kaynakları ve irtifak haklarını bedellerini nakden ve peşin olarak veya bazı hâllerde eşit taksitlerle ödemek suretiyle kamulaştırabilecekleri, 4. maddenin birinci fıkrasında ise taşınmaz malın mülkiyetinin kamulaştırılması yerine amaç için yeterli olduğu takdirde taşınmaz malın belirli kesimi, yüksekliği, derinliği veya kaynak üzerinde kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı kurulabileceği öngörülmüştür. Bu itibarla kamulaştırma suretiyle mecra irtifakının kurulmasının da mümkün olduğu anlaşılmaktadır.

10. Anılan Kanun uyarınca kamulaştırma yapılabilmesi için ödenek temini, kamu yararı kararının alınması ve kamulaştırılacak taşınmazın belirlenmesi süreçlerinden sonra yetkili idare tarafından kamulaştırma kararının alınması gerekir. Kamulaştırma kararı, özel mülkiyette bulunan taşınmazın kamu mülkiyetine geçmesiyle sonuçlanan kamulaştırma sürecinin kurucu unsurunu oluşturmaktadır. Yetkili idare tarafından hukuka uygun bir şekilde verilen bir kamulaştırma kararı bulunmadan kamulaştırmanın sonraki aşamalarına geçilmesi mümkün değildir (AYM, E.2023/97, K.2023/192, 8/11/2023, § 49).

11. Kanun'da kamulaştırma kararının alınmasından sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesi, satın alma usulünün uygulanması, bu usul ile kamulaştırmanın yapılamaması hâlinde ise kamulaştırma bedelinin tespiti davası açılması öngörülmektedir. Söz konusu davada kamulaştırma bedeli tespit edilecek ve taşınmazın idare adına tesciline karar verilecektir.

12. Ayrıca Kanun'un 14. maddesinde kamulaştırma işlemine ilişkin dava hakkı düzenlenmiştir. Anılan maddenin birinci fıkrasında kamulaştırmaya konu taşınmaz malın maliki

tarafından 10. madde gereğince kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal davası ve maddi hatalara karşı da adli yargıda düzeltim davası açılabilceğı hükme bağlanmıştır.

B. Anlam ve Kapsam

13. 4721 sayılı Kanun'un 731 ila 755. maddelerinde taşınmaz mülkiyetine ilişkin kısıtlamalar düzenlenmiştir. Bu kısıtlamalardan biri olan komşu hakkı ise anılan Kanun'un 737 ila 750. maddelerinde düzenlenmiştir. Mecra geçirilmesine katlanma yükümlülüğü de bu kapsamdaki kısıtlamalardan biridir.

14. Kanun'un 744. maddesinin birinci fıkrasında her taşınmaz malikinin uğrayacağı zararın tamamının önceden ödenmesi koşuluyla su yolu, kurutma kanalı, gaz ve benzerlerine ait boruların, elektrik hat ve kablolarının, başka yerden geçirilmesi olanaksız veya aşırı ölçüde masraflı olduğu takdirde kendi arazisinin altından veya üstünden geçirilmesine katlanmakla yükümlü olduğu düzenlenmiştir.

15. Bu bağlamda komşu arazi maliklerinin taşınmaz üzerinden mecra geçirilmesi konusunda anlaşamamaları ihtimaline binaen kanun koyucu, komşuluk hukuku çerçevesinde taşınmaz malikine mecra geçirilmesine katlanma yükümlülüğü getirmek suretiyle komşu taşınmaz lehine zorunlu bir kanuni irtifak hakkı kurulmasını öngörmüştür. Bu kapsamda komşu arazi maliklerinden birine mecra geçirilmesini talep etme hakkı tanınırken diğer taşınmaz malikine arazisinden mecra geçirilmesine katlanma külfeti yüklenmektedir.

16. Söz konusu maddenin itiraz konusu ikinci fıkrasına göre mecra geçirilmesinin kamulaştırma kurallarına bağlı olması hâlinde bu Kanun'un mecralara ilişkin komşuluk hükümleri uygulanmayacaktır.

C. İtirazın Gerekçesi

17. Başvuru kararında özetle; itiraz konusu kural kapsamında mecra geçirilmesinin kamulaştırma kurallarına bağlı olması hâlinde mecralara ilişkin komşuluk hükümlerinin uygulanmamasının söz konusu durumlarda mecraya ilişkin irtifakın nakli imkânını ortadan kaldırdığı, bu durumun taşınmaz malikinin mülkünden etkin şekilde faydalanmasını engellediği, ayrıca kuralla taşınmaz malikinin mahkemeye erişim hakkına da sınırlama getirildiği belirtilerek kuralın Anayasa'nın 10., 13., 35. ve 36. maddelerine aykırı olduğu ileri sürülmüştür.

Ç. Anayasa'ya Aykırılık Sorunu

18. 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.*" denilmektedir. Anayasa'nın anılan maddesiyle güvenceye bağlanan mülkiyet hakkı, ekonomik değer ifade eden ve parayla değerlendirilebilen her türlü mal varlığı hakkını kapsamaktadır (AYM, E.2015/39, K.2015/62, 1/7/2015, § 20).

19. Mülkiyet hakkı, kişiye başkasının hakkına zarar vermemek ve kanunların öngördüğü sınırlamalara uymak koşuluyla sahibi olduğu şeyi dilediği gibi kullanma, onun semerelerinden yararlanma ve tasarruf etme imkânı veren bir haktır. Bu bağlamda malikin mülkünden yoksun bırakılması veya mülkünü kullanma, onun semerelerinden yararlanma ve mülkü üzerinde tasarruf etme yetkilerinden herhangi birinin kısıtlanması mülkiyet hakkına sınırlama oluşturur (AYM, E.2024/79, K.2024/182, 5/11/2024, § 20; *Recep Tarhan ve Afife Tarhan* [1. B.], B. No: 2014/1546, 2/2/2017, § 53).

20. Mecra irtifak hakkına konu taşınmaza yönelik kullanma ve yararlanma haklarının mülkiyet hakkının kapsamına dâhil olduğu hususunda tereddüt bulunmamaktadır. Bu kapsamda kamulaştırma hükümleri uygulanarak taşınmazından mecra geçirilen taşınmaz malikinin 4721 sayılı Kanun'da mecraya ilişkin komşuluk hükümlerinden faydalanamaması, mülkünden daha elverişli koşullarda yararlanması imkânını ortadan kaldırmak suretiyle mülkiyet hakkına sınırlama getirmektedir.

21. Anayasa'nın 35. maddesinde mülkiyet hakkının kamu yararı amacıyla ve kanunla sınırlanabileceği öngörülmüştür. Öte yandan mülkiyet hakkına sınırlama getirilirken temel hak ve özgürlüklerin sınırlanmasına ilişkin ilkeleri düzenleyen Anayasa'nın 13. maddesinin de gözönünde bulundurulması gerekmektedir.

22. Anayasa'nın anılan maddesinde “*Temel hak ve hürriyetler, özlerine dokunulmaksızın yalnızca Anayasanın ilgili maddelerinde belirtilen sebeplere bağlı olarak ve ancak kanunla sınırlanabilir. Bu sınırlamalar, Anayasanın sözüne ve ruhuna, demokratik toplum düzeninin ve lâik Cumhuriyetin gereklerine ve ölçülülük ilkesine aykırı olamaz.*” denilmektedir.

23. Buna göre mülkiyet hakkı, Anayasa'da öngörülen nedenlere bağlı olarak ve ölçülülük ilkesine aykırı olmaksızın ancak kanunla sınırlanabilir.

24. Anayasa Mahkemesinin sıkça vurguladığı gibi temel hakları sınırlayan kanunun şeklen var olması yeterli olmayıp yasal kuralların keyfiliğe izin vermeyecek şekilde belirli, ulaşılabilir ve öngörülebilir nitelikte olması gerekir.

25. Esasen temel hakları sınırlayan kanunun bu nitelikleri taşıması, Anayasa'nın 2. maddesinde güvenceye alınan hukuk devleti ilkesinin de bir gereğidir. Hukuk devletinin temel unsurlarından olan hukuki belirlilik ilkesi uyarınca kanuni düzenlemelerin hem kişiler hem de idare yönünden herhangi bir duraksamaya ve kuşkuyla yer vermeyecek şekilde açık, net, anlaşılır, uygulanabilir ve nesnel olması, ayrıca kamu otoritelerinin keyfi uygulamalarına karşı koruyucu önlem içermesi gerekir. Kanunda bulunması gereken bu nitelikler hukuki güvenliğin sağlanması bakımından da zorunludur. Zira bu ilke hukuk normlarının öngörülebilir olmasını, bireylerin tüm eylem ve işlemlerinde devlete güven duyabilmesini, devletin de yasal düzenlemelerinde bu güven duygusunu zedeleyici yöntemlerden kaçınmasını gerekli kılar (AYM, E.2015/41, K.2017/98, 4/5/2017, §§ 153, 154). Dolayısıyla Anayasa'nın 13. ve 35. maddelerinde sınırlama ölçütü olarak belirtilen kanunilik, Anayasa'nın 2. maddesinde güvenceye alınan hukuk devleti ilkesi ışığında yorumlanmalıdır.

26. Kuralda mecra geçirilmesinin kamulaştırma kurallarına bağlı olması hâlinde Kanun'un mecralara ilişkin komşuluk hükümlerinin uygulanmayacağı öngörülmüştür. Bu çerçevede kuralın kapsam ve sınırlarının hem kişiler hem de idare yönünden herhangi bir duraksamaya ve kuşkuyla yer vermeyecek şekilde açık, net ve öngörülebilir nitelikte olduğu ve bu yönüyle kanunilik şartını taşıdığı anlaşılmaktadır.

27. Bunun yanı sıra Anayasa'nın 13. maddesinde temel hak ve özgürlüklerin yalnızca Anayasa'nın ilgili maddelerinde belirtilen sebeplere bağlı olarak sınırlanabileceği belirtilmiştir. Anayasa'nın 35. maddesinde ise mülkiyet hakkının kamu yararı amacıyla sınırlanabileceği öngörülmüştür.

28. Anayasa'nın 46. maddesinin birinci fıkrasında “*Devlet ve kamu tüzelkişileri; 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.*” denilmiştir.

29. Türk hukukunda idarelerin kamu hizmetlerini yerine getirirken ihtiyaç duydukları ancak kendilerine ait olmayan taşınmazlar üzerinde tasarrufta bulunabilmeleri ilke olarak kamulaştırma ile mümkündür. Kamulaştırma, mülkiyet hakkının idarenin tek taraflı tasarrufu ile malikin rızası olmaksızın sınırlandığı veya sona erdirildiği istisnai hâllerden biridir. Nitekim Anayasa'da temel haklardan biri olarak düzenlenen *mülkiyet hakkı* üzerinde yarattığı etkiden dolayı Anayasa koyucu kamulaştırmayı özel olarak düzenlemiştir. Bu itibarla kişinin mülkiyet hakkının rızası dışında tek taraflı bir işlemle sonlandırılmasının Anayasa'ya aykırı olmaması için Anayasa'nın 46. maddesinde öngörülen usul ve esaslara uyulması gerekmektedir (AYM, E.2023/97, K.2023/192, 8/11/2023, § 47).

30. Bu itibarla kamulaştırma işlemi, taşınmaza el koymaya zorunlu kalındığında kamu yararının özel mülkiyet hakkından üstün tutulduğu durumlarla sınırlı olarak ve Anayasa'da belirlenen usul güvenceleri izlenerek yapıldığında hukuka uygun sayılır (AYM, E.2017/110,

K.2017/133, 26/7/2017, § 11; E.2020/47, K.2023/36, 22/2/2023, § 110; Şevket Karataş [GK], B. No: 2015/12554, 25/10/2018, § 45). Dolayısıyla kamulaştırmanın amacı kamu yararını gerçekleştirmektir (AYM, E.2014/177, K.2015/49, 14/5/2015).

31. Kuralda mecra geçirilmesinin kamulaştırma kurallarına bağlı olması hâlinde mecralara ilişkin komşuluk hükümlerinin uygulanmayacağı öngörülmek suretiyle idare lehine kurulan mecra irtifakları bakımından yükümlü taşınmaz malikleri lehine 2942 sayılı Kanun'da getirilen güvencelerin bertaraf edilmesinin önüne geçilmesi amaçlanmıştır. Bu itibarla kuralla mülkiyet hakkına getirilen sınırlamanın meşru bir amacının bulunduğu anlaşılmaktadır.

32. Diğer yandan mülkiyet hakkına yönelik sınırlamanın Anayasa'nın 13. maddesi uyarınca ölçülü olması gerekir. Amacı temel hak ve özgürlüklerin gereğinden fazla sınırlandırılmasının önlenmesi olan *ölçülülük* ilkesi elverişlilik, gereklilik ve orantılılık olmak üzere üç alt ilkeden oluşmaktadır. *Elverişlilik* öngörülen sınırlamanın ulaşılmak istenen amacı gerçekleştirmeye elverişli olmasını, *gereklilik* ulaşılmak istenen amaç bakımından sınırlamanın zorunlu olmasını, diğer bir ifadeyle aynı amaca daha hafif bir sınırlama ile ulaşılmasının mümkün olmamasını, *orantılılık* ise hakka getirilen sınırlama ile ulaşılmak istenen amaç arasında makul bir dengenin gözetilmesi gerekliliğini ifade etmektedir.

33. Yükümlü taşınmaz malikinin kamulaştırma usulünde öngörülen güvencelerden mahrum bırakılmamasını amaçlayan kuralın meşru amaca ulaşma bakımından elverişli olduğu açıktır.

34. Kanun koyucunun kamulaştırmadan beklenen faydanın devamı için alacağı tedbirlerin yöntemini belirlemede takdir yetkisinin bulunduğu gözetildiğinde kuralda öngörülen düzenlemeden daha hafif bir sınırlama aracı ile meşru amaca ulaşılmasının mümkün olduğu da söylenemez. Bu itibarla kuralın söz konusu amaca ulaşmak bakımından gerekli olduğu anlaşılmaktadır.

35. Mülkiyet hakkına yönelik sınırlamanın ölçülü olabilmesi için orantılılık ilkesi gereğince öngörülen sınırlama ile elde edilmek istenen meşru amaç arasında adil ve makul bir denge gözetilmelidir. Bu nedenle kuralda öngörülen sınırlamanın, kamu yararının gerekleri ile bireyin hakları arasında kurulmaya çalışılan adil dengeyi bireyler aleyhine aşırı külfet yükleyecek ölçüde bozmaması gerekir.

36. Anılan Kanun'da kamulaştırmanın usul ve esasları, kamulaştırma yapılmasının şartları, kamulaştırma sürecinde izlenecek yöntemler hak kaybına neden olmayacak biçimde ayrıntılı olarak düzenlenmiştir.

37. Anayasa'nın 46. maddesinde ve Kanun kapsamında taşınmazı kamulaştırılarak veya kamulaştırma yoluyla taşınmazı üzerinde irtifak hakkı kurularak mülkiyet hakkı sınırlanan kişi lehine öngörülen güvenceler gözetildiğinde kuralla mülkiyet hakkına getirilen sınırlamanın mecra geçirilen taşınmazın malikine aşırı bir külfet yüklediği sonucuna ulaşılmıştır.

38. Açıklanan nedenlerle kural, Anayasa'nın 13. ve 35. maddelerine aykırı değildir. İtirazın reddi gerekir.

Kuralın Anayasa'nın 36. maddesine de aykırı olduğu ileri sürülmüş ise de bu bağlamda belirtilen hususların Anayasa'nın 13. ve 35. maddeleri yönünden yapılan değerlendirmeler kapsamında ele alınmış olması nedeniyle Anayasa'nın 36. maddesi yönünden ayrıca bir inceleme yapılmasına gerek görülmemiştir.

Kuralın Anayasa'nın 10. maddesiyle ilgisi görülmemiştir.

IV. HÜKÜM

22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 744. maddesinin ikinci fıkrasının Anayasa'ya aykırı olmadığına ve itirazın REDDİNE 10/7/2025 tarihinde OYBİRLİĞİYLE karar verildi.

Başkan

Başkanvekili

Başkanvekili

Esas Sayısı : 2025/93

Karar Sayısı : 2025/153

Kadir ÖZKAYA

Üye

Engin YILDIRIM

Üye

Yusuf Şevki HAKYEMEZ

Üye

İrfan FİDAN

Üye

Ömer ÇINAR

Hasan Tahsin GÖKCAN

Üye

Rıdvan GÜLEÇ

Üye

Yıldız SEFERİNOĞLU

Üye

Muhterem İNCE

Basri BAĞCI

Üye

Recai AKYEL

Üye

Selahaddin MENTEŞ

Üye

Yılmaz AKÇİL

Üye

Metin KIRATLI