

ANAYASA MAHKEMESİ KARARI

Esas Sayısı:2024/144

Karar Sayısı:2025/188

Karar Tarihi:10/9/2025

R.G.Tarih-Sayı:31/12/2025-33124

İTİRAZ YOLUNA BAŞVURANLAR: 1. Antalya Bölge Adliye Mahkemesi 8. Hukuk Dairesi (E.2024/144)

2. Yargıtay 8. Hukuk Dairesi (E.2025/90)

İTİRAZLARIN KONUSU: 19/4/2012 tarihli ve 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun'un 11. maddesinin (4) numaralı fıkrasının Anayasa'nın 2., 10., 13., 35. ve 46. maddelerine aykırılığı ileri sürülerek iptaline karar verilmesi talepleridir.

OLAY: 6292 sayılı Kanun kapsamında yapılan satışa konu tapu kaydının iptali ve tescili talebiyle açılan davalarda itiraz konusu kuralın Anayasa'ya aykırı olduğu kanısına varan Mahkemeler, iptali için başvurmuştur.

I. İPTALİ İSTENEN KANUN HÜKMÜ

Kanun'un 11. maddesinin itiraz konusu (4) numaralı fıkrası şöyledir:

"(4) Bu Kanun kapsamında kalan taşınmazlardan hak sahiplerine satılmaması, ilgililerine devredilmemesi veya iade edilmemesi gerektiği halde bu tasarruflara konu edilenlerden; satılanların satış bedeli kanuni faiziyle iade edilir, devir ve iade edilenler ise bedelsiz olarak geri alınır."

II. İLK İNCELEME

A. E.2024/144 Sayılı Başvuru Yönünden

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 ve Ömer ÇINAR'ın katılımlarıyla 23/7/2024 tarihinde yapılan ilk inceleme toplantısında öncelikle uygulanacak kural sorunu görüşülmüştür.

2. Anayasa'nın 152. ile 30/3/2011 tarihli ve 6216 sayılı Anayasa Mahkemesinin Kuruluşu ve Yargılama Usulleri Hakkında Kanun'un 40. maddelerine göre bir davaya bakmakta olan mahkeme, bu dava sebebiyle uygulanacak bir kanunun veya Cumhurbaşkanlığı kararnamesinin hükümlerini Anayasa'ya aykırı görmesi veya taraflardan birinin ileri sürdüğü aykırılık iddiasının ciddi olduğu kanısına varması durumunda bu hükümlerin iptali için Anayasa Mahkemesine başvurmaya yetkilidir. Ancak anılan maddeler uyarınca bir mahkemenin Anayasa Mahkemesine başvurabilmesi için elinde yöntemince açılmış ve mahkemenin görev alanına giren bir davanın bulunması, iptali talep edilen kuralın da o davada uygulanacak olması gerekir. Uygulanacak kural ise bakılmakta olan davanın değişik evrelerinde ortaya çıkan sorunların çözümünde veya davayı sonuçlandırmada olumlu ya da olumsuz yönde etki yapacak nitelikte bulunan kurallardır.

3. İtiraz yoluna başvuran Mahkeme, 6292 sayılı Kanun'un 11. maddesinin (4) numaralı fıkrasının iptalini talep etmiştir. Anılan fıkarda söz konusu Kanun kapsamında kalan taşınmazlardan hak sahiplerine satılmaması, ilgililerine devredilmemesi veya iade edilmemesi gerektiği hâlde bu tasarruflara konu edilenlerden; satılanların satış bedelinin kanuni faiziyle iade edileceği, devir ve iade edilenlerin ise bedelsiz olarak geri alınacağı hükme bağlanmıştır.

4. Bakılmakta olan davanın konusu ise 6292 sayılı Kanun kapsamında satılmaması gerektiği iddia olunan taşınmazın hak sahibine satılmış olması nedeniyle söz konusu satışın iptal edilmesi talebine ilişkindir. Dolayısıyla fıkarda yer alan “...*ilgililerine devredilmemesi veya iade edilmemesi...*” ve “...*devir ve iade edilenler ise bedelsiz olarak geri alınır.*” ibarelerinin bakılmakta olan davada uygulanma imkânı bulunmamaktadır.

5. Öte yandan fıkarda yer alan “*Bu Kanun kapsamında kalan taşınmazlardan...*” ve “...*gerektiği halde bu tasarruflara konu edilenlerden;*...” ibareleri bakılmakta olan davada uygulanma imkânı olmayan ibareler yönünden de geçerli, ortak kural niteliğindedir. Bu itibarla fıkranın kalan kısmının esasına ilişkin incelemenin fıkarda yer alan “...*hak sahiplerine satılmaması,*...” ve “...*satılanların satış bedeli kanuni faiziyle iade edilir,*...” ibareleri ile sınırlı olarak yapılması gerekir.

6. Açıklanan nedenlerle 19/4/2012 tarihli ve 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun'un 11. maddesinin;

A. (4) numaralı fıkrasında yer alan “...*ilgililerine devredilmemesi veya iade edilmemesi...*” ve “...*devir ve iade edilenler ise bedelsiz olarak geri alınır.*” ibarelerinin itiraz başvurusunda bulunan Mahkemenin bakmakta olduğu davada uygulanma imkânı bulunmadığından bu ibarelere ilişkin başvurunun Mahkemenin yetkisizliği nedeniyle REDDİNE,

B. (4) numaralı fıkrasının kalan kısmının esasının incelenmesine, esasa ilişkin incelemenin anılan kısımda yer alan “...*hak sahiplerine satılmaması,*...” ve “...*satılanların satış bedeli kanuni faiziyle iade edilir,*...” ibareleri ile sınırlı olarak yapılmasına

OYBİRLİĞİYLE karar verilmiştir.

B. E.2025/90 Sayılı Başvuru Yönünden

7. Anılan İçtüzük 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. BİRLEŞTİRME KARARI

8. 19/4/2012 tarihli ve 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun'un 11. maddesinin (4) numaralı fıkrasında yer alan “...*hak sahiplerine satılmaması,*...” ve “...*satılanların satış bedeli kanuni faiziyle iade edilir,*...” ibarelerinin iptallerine karar verilmesi talebiyle yapılan itiraz başvurusuna ilişkin E.2025/90 sayılı davanın, aralarındaki hukuki irtibat nedeniyle E.2024/144 sayılı dava ile BİRLEŞTİRİLMESİNE, esasının kapatılmasına, esas incelemenin E.2024/144 sayılı dosya üzerinden yürütülmesine 27/3/2025 tarihinde OYBİRLİĞİYLE karar verilmiştir.

IV. ESASIN İNCELENMESİ

9. Başvuru kararları ve ekleri, Raportör Hilal YAZICI tarafından hazırlanan işin esasına ilişkin rapor, itiraz konusu kanun hükümleri, dayanan Anayasa kuralları ve bunların gerekçeleri ile diğer yasama belgeleri okunup incelendikten sonra gereği görüşülüp düşünüldü:

A. Anlam ve Kapsam

10. 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 1. maddesinin birinci fıkrasında, tabii olarak yetişen veya emekle yetiştirilen ağaç ve ağaççık topluluklarının yerleriyle birlikte orman olduğu belirtilmiş; ikinci fıkrasında ise orman olarak nitelendirilmeyecek alanlar sayılmıştır.

11. Anılan Kanun'un 2. maddesinin birinci fıkrasının (A) bendinde orman sayılan yerlerden -öncelikle orman içindeki köyler halkının kısmen veya tamamen yerleştirilmesi maksadıyla- orman olarak muhafazasında bilim ve fen bakımından hiçbir yarar görülmeyen aksine tarım alanlarına dönüştürülmesinde yarar olduğu tespit edilen yerler ile hâlen orman rejimi içinde bulunan funda ve makilerle örtülü yerlerden tarım alanlarına dönüştürülmesinde yarar olduğu tespit edilen yerlerin (B) bendinde; 31/12/1981 tarihinden önce bilim ve fen bakımından orman niteliğini tam olarak kaybetmiş yerlerden tarla, bağ, bahçe, meyvelik, zeytinlik, fındıklık, fıstıklık (antep fıstığı, çam fıstığı) gibi çeşitli tarım alanları veya otlak, kışlak, yaylak gibi hayvancılıkta kullanılmasında yarar olduğu tespit edilen araziler ile şehir, kasaba ve köy yapılarının toplu olarak bulunduğu yerleşim alanlarının orman sınırları dışına çıkarılacağı düzenlenmiştir. Söz konusu maddeye göre orman sınırları dışına çıkarılan bu yerler devlete ait ise Hazine adına, kamu tüzel kişilerine ait ise bu kamu tüzel kişileri adına, hususi orman ise sahipleri adına orman sınırları dışına çıkarılır ve uygulama kesinleştikten sonra tapuda kesin tashih ve tescil işlemi yapılır.

12. 6292 sayılı Kanun'da ise 6831 sayılı Kanun'un 2. maddesi gereğince Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin değerlendirilmesi, yeni orman alanlarının oluşturulması, nakline karar verilen devlet ormanları içinde veya bitişiğinde bulunan köyler halkının yerleştirilmesi ve orman köylülerinin kalkındırılmasının desteklenmesi ile Hazineye ait tarım arazilerinin satışına ilişkin usul ve esaslar düzenlenmektedir. Dolayısıyla 6292 sayılı Kanun'un uygulama alanı, Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerler ile Hazineye ait tarım arazileridir.

13. Bu kapsamda anılan Kanun'un 2. maddesinin (1) numaralı fıkrasına göre bu Kanun'un uygulanmasında 2/A alanları 6831 sayılı Kanun'un 2. maddesinin birinci fıkrasının (A) bendine göre Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan ve çıkarılacak yerleri, 2/B alanları 6831 sayılı Kanun'un 2. maddesinin birinci fıkrasının (B) bendine veya kesinleşmiş mahkeme kararlarına göre Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan ve çıkarılacak yerleri ifade etmektedir.

14. 6292 sayılı Kanun'un 6. maddesinde Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan 2/B alanlarındaki taşınmazlarla ilgili hak sahipliğinin şartları ile bu yerlerin satış usulüne ilişkin esaslar belirlenmiştir. Bu çerçevede anılan maddenin (1) ve (2) numaralı fıkralarında 2/B alanlarındaki taşınmazlar hakkında, bu Kanun'un yürürlüğe girdiği 26/4/2012 tarihinden önce ve sonra düzenlenen güncelleme listeleri veya kadastro tutanakları ya da kesinleşmiş mahkeme kararları uyarınca oluşturulan tapu kütüklerinin beyanlar hanesine göre; bu taşınmazların 31/12/2011 tarihinden önce kullanıcısı ve/veya üzerindeki muhdesatın sahibi olarak gösterilen kişilerden bu taşınmazları satın almak için süresi içinde idareye başvuran ve idarece tespit edilen satış bedelini itiraz ve dava konusu yapmaksızın kabul edenler, Kanun'a göre hak sahibi sayılmaktadır.

15. Söz konusu maddenin (3) numaralı fıkrasında hak sahiplerinden (1) numaralı fıkra kapsamında olanların Kanun'un yürürlüğe girdiği tarihten itibaren altı ay içinde, (2) numaralı fıkra kapsamında olanların ise güncelleme listelerinin tescil edildiği veya kadastro tutanaklarının

kesinleştiği tarihten itibaren sekiz ay içinde idareye başvurarak bu taşınmazların, bedeli karşılığında kendilerine doğrudan satılmasını isteyebilecekleri belirtilmiştir. Dolayısıyla mülkiyeti Hazineye ait olan bu yerlerin, fiilî kullanım durumu (yer ve muhdesat) dikkate alınarak hak sahibi sayılan kişilere Hazine tarafından satılmasına imkân tanınmıştır.

16. Maddenin (12) numaralı fıkrasında ise hak sahiplerine satılabilecek bu tür taşınmazlar bakımından bazı sınırlamalar getirilmiştir. Buna göre doğrudan satılması gereken ancak ağaçlandırılmak üzere Orman Genel Müdürlüğüne tahsis edilen, kamu hizmetlerine ayrılan, bu amaçla kullanılan ya da bu amaçla kullanılacağı Hazine ve Maliye Bakanlığınca belirlenen, ilgili idarelerce özel kanunlar gereğince değerlendirilmesi gereken, içme ve kullanma suyu havzalarında maksimum su seviyesinden itibaren üç yüz metrelik bant içinde kalan yerlerde bulunan taşınmazlar hak sahiplerine satılamaz. Ancak talebinin bulunması durumunda hak sahiplerine, hak sahibi oldukları taşınmazın rayiç değerine eş değer öncelikle aynı il sınırları içinde bulunan 2/B alanlarındaki taşınmaz, maddenin (4) numaralı fıkrasına göre hesaplanacak satış bedeli karşılığında doğrudan satılabilir.

17. Kanun'un 12. maddesinde de belediye ve mücavir alan sınırları dışındaki, Hazineye ait olan ve tarım arazisi niteliği taşıyan taşınmazların satışına ilişkin hükümler öngörülmüştür. Anılan maddenin (1) numaralı fıkrasında Hazineye ait bu tür tarım arazileri bakımından hak sahipliği şartları düzenlenmiştir. Buna göre Hazineye ait tarım arazilerinin; 31/12/2011 tarihi itibarıyla en az üç yıldan beri tarımsal amaçla kiralayan, kira sözleşmesi hâlen devam eden kiracıları veya bu arazileri aynı süreyle tarımsal amaçla kullanan ve kullanımlarının devam ettiği idarece belirlenen kullanıcıları ya da paydaşlarından bu Kanun'un yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıl içinde bu arazileri bedeli karşılığında doğrudan satın almak için idareye başvuran ve idarece bu maddede belirtilen şekilde tespit ve tebliğ edilen satış bedelini itiraz etmeksizin kabul edenler bu maddeye göre hak sahibi sayılır.

18. Söz konusu maddenin (3) numaralı fıkrasında da hak sahiplerine satışın yapılmayacağı hâller düzenlenmiştir. Anılan fıkraya göre kamu hizmetine tahsis edilmiş veya fiilen bu amaçla kullanılanlar, Kanun'un yürürlüğe girdiği tarihte geçerli olan belediye ve mücavir alan sınırları içinde kalan yerler, belediye ve mücavir alan sınırları dışında olmakla birlikte kamu kurum ve kuruluşlarının hazırladıkları planlarda tarım dışı kullanıma ayrılmış alanlar, denizlerde kıyı kenar çizgisine beş bin metre, tabii ve suni göllerde kıyı kenar çizgisine beş yüz metreden az mesafede bulunan alanlar ile içme suyu amaçlı barajların mutlak ve kısa mesafeli koruma alanları içinde kalan yerler, satış tarihi itibarıyla arazi toplulaştırılması yapılacak yerler, özel kanunları kapsamında kalan ve özel kanunlarına göre değerlendirilmesi gerekenler ile diğer sebeplerle satılamayacağı Hazine ve Maliye Bakanlığınca belirlenecek Hazineye ait tarım arazileri bu madde kapsamında hak sahiplerine satılmaz.

19. İtiraz konusu kurallarla, Kanun kapsamında kalan taşınmazlardan hak sahiplerine satılmaması gerektiği hâlde satılanların satış bedelinin kanuni faiziyle iade edilmesi suretiyle geri alınacağı düzenlenmektedir.

B. İtirazın Gerekçesi

20. Başvuru kararlarında özetle; itiraz konusu kurallarla 6292 sayılı Kanun uyarınca satılması yasak olan taşınmazlara ilişkin satış işlemlerinin tek taraflı ve herhangi bir süreyle sınırlı olmaksızın idarece iptaline imkân tanındığı, idareye kişiler lehine oluşmuş olan mülkiyet hakkını sonlandırma yetkisinin tanındığı ancak buna ilişkin usul ve güvencelerin oluşturulmadığı, taşınmazların gerçek değerleri karşılığında iade edilmelerinin öngörülmediği, idarenin hatalı işlemi nedeniyle kişilere aşırı külfet yüklendiği, satışın iptali hâlinde iade edilecek bedelin kanuni faize

tabi kılındığı ancak nitelik itibarıyla kamulaştırma yoluyla yapılması gereken bir işlem olan geri alma işlemi bakımından öngörülen kanuni faizin, kamulaştırmaya ilişkin alacaklarda en yüksek faizin uygulanması gerektiğine ilişkin ilkeyle de bağdaşmadığı belirtilerek kuralların Anayasa'nın 2., 10., 13., 35. ve 46. maddelerine aykırı olduğu ileri sürülmüştür.

C. Anayasa'ya Aykırılık Sorunu

21. 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 malvarlığı hakkını kapsamaktadır (AYM, E.2017/21, K.2020/77, 24/12/2020, § 136).

22. Mülkiyet hakkı; kişiye başkasının hakkına zarar vermemek ve kanunların koyduğu sınırlamalara uymak şartıyla sahibi olduğu şeyi dilediği gibi kullanma, semerelerinden yararlanma ve üzerinde tasarruf etme imkânı veren bir haktır. Bu bağlamda malikin mülkünü kullanma, semerelerinden yararlanma ve mülkü üzerinde tasarruf etme yetkilerinden herhangi birinin kısıtlanması veya mülkünden yoksun bırakılması mülkiyet hakkına getirilmiş bir sınırlama niteliğindedir (AYM, E.2017/21, K.2020/77, 24/12/2020, § 137).

23. İtiraz konusu kurallarla, 6292 sayılı Kanun kapsamında hak sahiplerine yapılan taşınmaz satışının hatalı olduğu gerekçesiyle iptal edilerek satış bedelinin kanuni faiziyle iade edilmesi suretiyle taşınmazın idare tarafından geri alınması mümkün kılınmaktadır. Geri almaya konu taşınmazın mülk teşkil ettiği gözönünde bulundurulduğunda hak sahibi adına gerçekleştirilmiş olan tescil işleminin idareye tanınan yetki çerçevesinde iptal edilerek taşınmazın Hazine adına tescil edilmesine imkân tanınmasının mülkiyet hakkına yönelik sınırlama getirdiği açıktır.

24. Anayasa'nın 35. maddesinin ikinci fıkrasında mülkiyet hakkının ancak kanunla sınırlanabileceği belirtilmek suretiyle mülkiyet hakkına yönelik müdahalelerin kanunda öngörülmesi gerektiği ifade edilmiştir. Öte yandan mülkiyet hakkına sınırlama getirilirken temel hak ve özgürlüklerin sınırlanmasına ilişkin genel ilkeleri düzenleyen Anayasa'nın 13. maddesinin de gözönünde bulundurulması gerekir.

25. Anayasa'nın 13. 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.*” denilmiştir. Anayasa'nın anılan maddesi uyarınca mülkiyet hakkı, Anayasa'da öngörülen nedenlere bağlı olarak ancak kanunla sınırlanabilir.

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

27. Esasen temel hakları sınırlayan kanunun bu niteliklere sahip olması, 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 kuşkuya 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.

28. Kurallarla idareye -6292 sayılı Kanun kapsamında satılmaması gereken taşınmazın satılması hâlinde- taşınmazın satış bedelini kanuni faiziyle iade etmek suretiyle geri alma yetkisi tanınmaktadır. Anılan Kanun kapsamında, satışı mümkün olan ve mümkün olmayan taşınmazlar ile hak sahipliğine, satış bedelinin tespitine ve ödenmesine, şartların taşınılmadığının anlaşılması nedeniyle taşınmazın geri alınması hâlinde ödenecek tutara ilişkin hususların herhangi bir tereddüde yer vermeyecek biçimde açık ve net olarak düzenlendiği gözetildiğinde kuralların belirli ve öngörülebilir olduğu anlaşılmaktadır.

29. 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.

30. Anayasa'nın 170. maddesinin birinci fıkrasında, ormanlar içinde veya bitişiğindeki köylerin halkının kalkındırılması, ormanların ve orman bütünlüğünün korunması bakımından ormanın gözetilmesi ve işletilmesinde devletle bu halkın iş birliğini sağlayıcı tedbirlerle 31/12/1981 tarihinden önce bilim ve fen bakımından orman niteliğini tamamen kaybetmiş yerlerin değerlendirilmesi, bilim ve fen bakımından orman olarak muhafazasında yarar görülmeyen yerlerin tespiti ve orman sınırları dışına çıkarılması, orman içindeki köyler halkının kısmen veya tamamen bu yerlere yerleştirilmesi için devlet eliyle anılan yerlerin ihya edilerek bu halkın yararlanmasına tahsisinin kanunla düzenleneceği hükme bağlanmıştır.

31. Bu kapsamda 6292 sayılı Kanun da 6831 sayılı Kanun'un 2. maddesi gereğince Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin değerlendirilmesi, yeni orman alanlarının oluşturulması, nakline karar verilen devlet ormanları içinde veya bitişiğinde bulunan köylerin halkının yerleştirilmesi ve orman köylülerinin kalkındırılmasının desteklenmesi ile Hazineye ait tarım arazilerinin satışına ilişkin usul ve esasların belirlenmesi amacıyla kabul edilmiştir. Söz konusu Kanun kapsamında yapılacak taşınmaz satışlarının esas itibarıyla Anayasa'nın ilgili maddeleriyle öngörülen yükümlülüklerin yerine getirilmesi bakımından önem taşıdığı ancak satışı mümkün olmayan taşınmazların satılması durumunda satışın Anayasa ile hedeflenen kamusal yararın gerçekleşmesine hizmet etmeyeceği açıktır.

32. Öte yandan Kanun'un 6. maddesinin (12) numaralı fıkrası ile 12. maddesinin (3) numaralı fıkrasında satışı mümkün olmayan taşınmazların hangileri olduğu belirlenmiştir. Söz konusu fıkralarla getirilen istisnalar gözetildiğinde satışın yapılmamasını gerekli kılan hâllerin kamu yararı esas alınarak belirlendiği, dolayısıyla söz konusu hâllerin varlığına rağmen satışın yapıldığı durumlarda kanuni faiziyle birlikte satış bedelinin iadesi yolu öngörülmek suretiyle kamu yararı amacı doğrultusunda taşınmazın tekrar kamuya geçirilmesinin amaçlandığı anlaşılmaktadır. Dolayısıyla kuralların anayasal bağlamda meşru amaç taşıdığı sonucuna ulaşılmıştır.

33. Bununla birlikte mülkiyet hakkına yönelik sınırlamanın kanunilik ve meşru amaç şartlarını taşıması yeterli olmayıp aynı zamanda ölçülü olması gerekir. Anayasa'nın 13. maddesinde güvence altına alınan *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 ulaşılmamasının mümkün olmamasını,

orantılılık ise hakka getirilen sınırlama ile ulaşılmak istenen amaç arasında makul bir dengenin gözetilmesi gerekliliğini ifade etmektedir.

34. Kamu yararı bulunması nedeniyle satışı yapılmaması gereken taşınmazın satışının yapılması durumunda, malikin zararının makul bir ölçüde tazmin edilmesi suretiyle taşınmazın mülkiyetinin yeniden idareye geçirilmesinin anılan meşru amaca ulaşma bakımından elverişli ve gerekli bir yol olmadığı söylenemez.

35. Diğer yandan orantılılık ilkesi gereğince amaç ile söz konusu amaca ulaşılmasında kullanılan araç arasında adil bir dengenin bulunup bulunmadığının da tespit edilmesi gerekmektedir.

36. Anılan ilke uyarınca idarenin *iyi yönetim* ilkesine uygun hareket etme yükümlülüğü bulunmaktadır. İyi yönetim ilkesi, kamu yararı kapsamında bir husus söz konusu olduğunda kamu otoritelerinin uygun zamanda, uygun yöntemle ve her şeyden önce tutarlı olarak hareket etmelerini gerektirir (*Kenan Yıldırım ve Turan Yıldırım* [1. B.], B. No: 2013/711, 3/4/2014, § 68). Mülkiyetin yeniden idareye geçirilmesini gerektiren bir hatanın varlığı hâlinde ise iyi yönetim ilkesi gereğince kamu makamlarının tazminat ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır (bazı farklarla birlikte bkz. *Abdullah Tantaş ve diğerleri* [GK], B. No: 2018/2739, 15/12/2021, § 61).

37. Kanun kapsamında yapılan doğrudan satış, hak sahipliği iddiasına bağlı kılınmıştır. Söz konusu iddia ise 6. maddede belirtildiği üzere Kanun'un yürürlüğe girdiği tarihten önce veya sonra düzenlenen güncelleme listelerine veya kadastro tutanaklarına ya da kesinleşmiş mahkeme kararlarına göre oluşturulan tapu kütüklerinin beyanlar hanesine göre belirlenmektedir. Yine anılan madde gereğince hak sahipliği belgesi de idare tarafından düzenlenmektedir.

38. 12. madde kapsamında yapılan satışlar bakımından ise bu taşınmazları 31/12/2011 tarihi itibarıyla en az üç yıldan beri tarımsal amaçla kiralayan, kira sözleşmesi hâlen devam eden kiracıların veya bu arazileri aynı süreyle tarımsal amaçla kullanan ve kullanımlarının hâlen devam ettiği idarece belirlenen kullanıcıların ya da paydaşlarının diğer koşulların da sağlanması hâlinde hak sahibi olarak kabul edildiği anlaşılmaktadır.

39. Yapılan kadastro neticesinde oluşacak sınırlar tapu kütüğünün oluşum sürecinin bir parçasıdır. Tapu işlemleri, kadastro tespiti işlemleriyle başlayan ve onu takip eden işlemlerdir. Tapu kütüğünün oluşum aşamasındaki kadastro işlemleri ile tapu işlemleri bir bütün oluşturduğundan kadastro işlemleri sırasında oluşan hatalar da 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 1007. maddesi uyarınca devletin objektif sorumluluğu kapsamına girmektedir (AYM, E.2023/142, K.2023/210, 30/11/2023, § 37).

40. 6292 sayılı Kanun'un 12. maddesi kapsamında öngörülen hak sahipliği için ise anılan maddenin (1) numaralı fıkrasına göre kiracılık statüsünün taşınmazın Hazineye ait olması itibarıyla idareyle kurulmuş olması, bu statünün varlığına ilişkin hususların idarece gözönünde bulundurulması ve taşınmazın kullanıcısı olma durumunun da idarece tespit edilmiş olması gerekmektedir.

41. Dolayısıyla hak sahipliğine ilişkin hususların, idarenin araştırma ve incelemelerinin sonucunda belirlendiğinde şüphe bulunmamaktadır. Öte yandan 6292 sayılı Kanun'un 6. maddesinin (12) numaralı fıkrası ve 12. maddesinin (3) numaralı fıkrası kapsamında satışın hangi hâllerde yapılmayacağına ilişkin düzenlemelerin satışı yapan idare tarafından gözönünde bulundurulması gerektiği ve hak sahibinin söz konusu fıkralarda belirtilen hâllerin tamamını biliyor olmasının beklenemeyeceği açıktır.

42. Diğer yandan kurallarda taşınmazın satışının ardından idarece geri alınabilmesine ilişkin olarak herhangi bir süre öngörülmemiştir. Dolayısıyla kişilerin iyi niyetli olup olmadığı veya hatanın tümüyle idareden kaynaklanıp kaynaklanmadığı gözetilmeksizin geri alma işleminin herhangi bir süreyle sınırlanmamış olması, hak sahipliği ve satış işlemi bakımından tümüyle iyi niyetli olan malikin mülkiyet hakkını, mülkten yoksun bırakma biçiminde gerçekleşen müdahaleye her zaman açık hâle getirmektedir.

43. Bu itibarla kurallarla, idarenin tuttuğu kayıtlar ve verdiği hak sahipliği belgesine göre taşınmazı satın alan malik, esas itibarıyla idari işleyişin kendisinden kaynaklanan sorunlar ve eksikliklerin neden olduğu sonuçlara herhangi bir süreyle sınırlı olmaksızın katlanmak zorunda bırakılmaktadır. Böylece malik, tapu ve kadastro kayıtları ile devlet tarafından düzenlenen diğer kayıtlara güvenerek sahip olduğu taşınmazından sürekli olarak yoksun bırakılma tehlikesiyle karşı karşıya kalmaktadır.

44. Öte yandan taşınmazın, satış bedeline kanuni faiz işletilmesi ve yalnızca bu miktarın ödenmesi suretiyle geri alınmasının da mülkiyet hakkına yönelik müdahalenin orantılı olup olmaması bakımından değerlendirilmesi gerekir.

45. Bu bağlamda Anayasa Mahkemesi 4/12/1984 tarihli ve 3095 sayılı Kanuni Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanun'un kanuni faizi düzenleyen 1. maddesini "*Sözleşmeden kaynaklanmayan borç ilişkileri*" yönünden incelediği kararında, hak edildiği hâlde alınamayan bir miktar paranın değerinde oluşacak aşınmayı telafi etmek amacıyla paranın asıl sahibine faiz uygulanmak suretiyle ödenmesinin öngörüldüğü durumlarda asıl alacağı uygulanacak faiz oranının veya faiz oranının belirlenmesi amacıyla oluşturulan mekanizmaların paranın değerinde oluşacak aşınmayı telafi edecek nitelikte olması ve bu suretle para alacağının enflasyon etkisiyle yitirilen değerinin belli ölçüde de olsa karşılanmasını sağlayacak güvencelerin bulunması gerektiğini değerlendirmiş; anılan madde kapsamında veya hukuk sistemimizde bu güvenceyi sağlayabilecek bir yol bulunmadığı gerekçesiyle söz konusu maddenin "*Sözleşmeden kaynaklanmayan borç ilişkileri*" yönünden iptaline karar vermiştir (AYM, E.2024/24, K.2025/164, 22/7/2025, §§ 29, 31).

46. Yine Anayasa Mahkemesi, mülkiyet hakkı kapsamında alacağın geç ödenmesi durumunda aradan geçen sürede enflasyon nedeniyle paranın değerinde oluşan hissedilir aşınmayla mülkiyetin gerçek değerinin azaldığını, bunun yanı sıra bu bedelin tasarruf veya yatırım aracı olarak getirisinden yararlanma imkânının da kalmadığını değerlendirmiştir (AYM, E.2008/58, K.2011/37, 10/2/2011; E.2024/24, K.2025/164, 22/7/2025, § 23).

47. Anayasa Mahkemesinin anılan kararları gözetildiğinde taşınmazın geri alınmasına ilişkin olarak ödenecek bedelin -satış bedeline işletilecek yasal faizle birlikte ortaya çıkan meblağ olması durumunda- geri almaya ilişkin makul bir sürenin de öngörülmemesi nedeniyle malike orantısız bir külfet yüklenebileceği zira taşınmazın satışı ile geri alınması arasında uzun bir zaman diliminin geçmiş olması hâlinde, özellikle de enflasyonist bir ortamda satış bedelinin önemli ölçüde anlamsızlaşması söz konusu olabilecektir.

48. Diğer yandan bu kapsamda değinilmesi gereken bir diğer husus ise satış bedeli ve bu bedele işletilecek kanuni faiz karşılığında taşınmazın geri alınabileceğini düzenleyen kuralların, malikin taşınmazın değerini artırıcı nitelikteki işlemlerinin veya taşınmaz üzerinde inşa ettiği yapıların durumuna ilişkin bir düzenleme öngörmemiş olmasıdır.

49. Nitekim Anayasa Mahkemesi mülkiyet hakkından yoksun bırakılma biçimindeki müdahalelerde adil dengenin sağlanması için hükmedilmesi gereken tazminatın miktarının ilke olarak taşınmazın müdahale anındaki gerçek (tam) değeri olduğunu, taşınmazın müdahale anındaki değerinin hesaplanması dışındaki seçeneklerin taşınmazın değerinde sonradan meydana gelen artış

veya azalmalar nedeniyle malikin haksız kazanç elde etmesine veya haksız yere zarara uğramasına yol açabileceğini değerlendirmektedir (benzer yöndeki değerlendirme için bkz. *Arzu Kocakaya ve diğerleri* [1. B.], B. No: 2018/34900, 13/1/2022, § 68; *Hasan Durmuş* [GK], B. No: 2019/19126, 23/1/2025, § 61).

50. 6292 sayılı Kanun'un 6. maddesinin (12) numaralı fıkrasında yer verilen; hak sahibine doğrudan satışı kamu yararı bulunduğu gerekçesiyle yasak olan taşınmazlar yerine istenmesi hâlinde hak sahiplerine, hak sahibi oldukları taşınmazın rayiç değerine eş değer öncelikle aynı il sınırları içerisinde bulunan 2/B alanlarındaki taşınmazın bu maddenin (4) numaralı fıkrasına göre hesaplanacak satış bedeli karşılığında doğrudan satılabileceğine ilişkin hüküm, taşınmazı geri alınan malikin mülkiyet hakkından yoksun kalması nedeniyle uğradığı zararları tam olarak karşılayabilecek nitelikte olmadığı ve anılan Kanun'un 12. maddesinde öngörülen satışlar bakımından bir güvence getirmedigi açıktır.

51. Öte yandan kurallar kapsamında, hak sahiplerine satılmaması gerektiği hâlde satılan taşınmazların tekrar kamunun mülkiyetine nasıl geçirileceği ve tespit edilen bedelin hangi sürede ve nasıl ödeneceğine dair bir usul de öngörülmemiştir.

52. Ayrıca kurallar, satışı yapılan taşınmazın bir başka kişiye (iyi niyetli üçüncü kişiye) satılmış olması hâlinde de idarece aynı usulle geri alınabilmesine imkân tanımaktadır.

53. Bu itibarla kurallar, taşınmazın satış bedelinin kanuni faiziyle birlikte ödenmesini öngörmek suretiyle hak sahibinin mülkünden uygun bir karşılık ödenmeksizin ve herhangi bir süreyle de sınırlı olmaksızın yoksun bırakılmasına imkân vermekte; esas itibarıyla idarenin işleyişi veya koordinasyon eksikliğinden kaynaklanan hatanın giderilmesine ilişkin külfetin -giderim usulüne ilişkin güvenceler öngörmeksizin- önemli bir kısmına hak sahibinin katlanmasına neden olmaktadır. Bu kapsamda kuralların, ulaşılmak istenen kamu yararı ile mülkiyet hakkına yönelik kişisel yarar arasında bulunması gereken makul dengenin hak sahibi aleyhine bozulmasına neden olduğu açıktır.

54. Açıklanan nedenlerle kurallar, Anayasa'nın 13. ve 35. maddelerine aykırıdır. İptali gerekir.

Ömer ÇINAR bu görüşe katılmamıştır.

Kuralların Anayasa'nın 2. maddesine de aykırı olduğu ileri sürülmüşse de bu bağlamda belirtilen hususların Anayasa'nın 13. ve 35. maddeleri yönünden yapılan değerlendirmeler kapsamında ele alınmış olması nedeniyle Anayasa'nın 2. maddesi yönünden ayrıca bir inceleme yapılmasına gerek görülmemiştir.

Kuralların Anayasa'nın 10. ve 46. maddeleriyle ilgisi görülmemiştir.

V. İPTAL KARARININ YÜRÜRLÜĞE GİRECEĞİ GÜN SORUNU

55. Anayasa'nın 153. maddesinin üçüncü fıkrasında “*Kanun, Cumhurbaşkanlığı kararnamesi veya Türkiye Büyük Millet Meclisi İçtüzüğü ya da bunların hükümleri, iptal kararlarının Resmî Gazetede yayımlandığı tarihte yürürlükten kalkar. Gereken hallerde Anayasa Mahkemesi iptal hükmünün yürürlüğe gireceği tarihi ayrıca kararlaştırabilir. Bu tarih, kararın Resmî Gazetede yayımlandığı günden başlayarak bir yılı geçemez.*” denilmekte, 6216 sayılı Kanun'un 66. maddesinin (3) numaralı fıkrasında da bu kural tekrarlanarak mahkemenin gerekli gördüğü hâllerde Resmî Gazete’de yayımlandığı günden başlayarak iptal kararının yürürlüğe gireceği tarihi bir yılı geçmemek üzere ayrıca kararlaştırabileceği belirtilmektedir.

Esas Sayısı : 2024/144

Karar Sayısı : 2025/188

56. 6292 sayılı Kanun'un 11. maddesinin (4) numaralı fıkrasında yer alan "...*hak sahiplerine satılmaması*,..." ve "...*satılanların satış bedeli kanuni faiziyle iade edilir*,..." ibarelerinin iptalleri nedeniyle doğacak hukuksal boşluk kamu yararını ihlal edecek nitelikte görüldüğünden Anayasa'nın 153. maddesinin üçüncü fıkrasıyla 6216 sayılı Kanun'un 66. maddesinin (3) numaralı fıkrası gereğince iptal hükümlerinin kararın Resmî Gazete'de yayımlanmasından başlayarak dokuz ay sonra yürürlüğe girmesi uygun görülmüştür.

VI. HÜKÜM

19/4/2012 tarihli ve 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun'un 11. maddesinin (4) numaralı fıkrasında yer alan "...*hak sahiplerine satılmaması*,..." ve "...*satılanların satış bedeli kanuni faiziyle iade edilir*,..." ibarelerinin Anayasa'ya aykırı olduklarına ve İPTALLERİNE, Ömer ÇINAR'ın karşıoyu ve OYÇOKLUĞUYLA, iptal hükümlerinin Anayasa'nın 153. maddesinin üçüncü fıkrası ile 30/3/2011 tarihli ve 6216 sayılı Anayasa Mahkemesinin Kuruluşu ve Yargılama Usulleri Hakkında Kanun'un 66. maddesinin (3) numaralı fıkrası gereğince KARARIN RESMÎ GAZETE'DE YAYIMLANMASINDAN BAŞLAYARAK DOKUZ AY SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRMESİNE OYBİRLİĞİYLE 10/9/2025 tarihinde karar verildi.

Başkan
Kadir ÖZKAYA

Başkanvekili
Hasan Tahsin GÖKCAN

Başkanvekili
Basri BAĞCI

Üye
Engin YILDIRIM

Üye
Rıdvan GÜLEÇ

Üye
Recai AKYEL

Üye
Yusuf Şevki HAKYEMEZ

Üye
Yıldız SEFERİNOĞLU

Üye
Selahaddin MENTEŞ

Üye
İrfan FİDAN

Üye
Kenan YAŞAR

Üye
Muhterem İNCE

Üye
Yılmaz AKÇİL

Üye
Ömer ÇINAR

KARŞIOY

Sayın Mahkemece çoğunluk tarafından benimsenen görüş uyarınca 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmasının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun'un 11. maddesinin 4 numaralı fıkrasında yer alan "hak sahiplerine satılmaması" ve "satılanların satış bedeli kanuni faiziyle iade edilir" ibarelerinin Anayasa'nın 13. ve 35. maddelerine aykırı olduğuna ve iptaline karar verilmiştir. Aşağıda belirttiğimiz gerekçeler ile söz konusu düzenlemenin Anayasa'ya aykırı olmadığı kanaatinde olduğumdan, çoğunluğun iptal yönündeki görüşüne katılmıyorum. Şöyle ki;

İptal davasına konu edilen düzenleme şöyledir (6292 sayılı Kanun m.11/f.4); *" Bu Kanun kapsamında kalan taşınmazlardan hak sahiplerine satılmaması, ilgililerine devredilmemesi veya iade edilmemesi gerektiği halde bu tasarruflara konu edilenlerden; satılanların satış bedeli kanuni faiziyle iade edilir, devir ve iade edilenler ise bedelsiz olarak geri alınır".*

Çoğunluk tarafından iptal gerekçesi olarak, satılan taşınmaz için geri alma usulü ve bedelin ödenme zamanının düzenlenmediği, yine yasal faizi ile birlikte satış bedelinin ödeneceği belirtilse de aradan geçen zaman içinde yasal faizin alıcının zararlarını karşılayamayacağı, taşınmazın üçüncü kişilere satılması halinde iyiniyetli üçüncü kişilerin haklarına ilişkin bir düzenleme bulunmadığı, taşınmazın üzerine inşaat yapılması halinde bedel ödemesine ilişkin bir düzenleme olmadığı ileri sürülmüştür.

Kanunun 2. maddesinde satışı yapılacak olan 2/B alanlarının, 6831 sayılı Kanunun 20/6/1973 tarihli ve 1744 sayılı Kanunla değişik 2. maddesi ile 23/9/1983 tarihli ve 2896 sayılı, 5/6/1986 tarihli ve 3302 sayılı kanunlarla değişik 2. maddesinin birinci fıkrasının (B) bendine veya kesinleşmiş mahkeme kararlarına göre Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan ve çıkarılacak yerleri ifade ettiği belirtilmiştir. Kanunun 6. maddesinde ise hak sahiplerinin kimler olduğu, satış bedelinin belirlenmesi ve hangi taşınmazların ilgisine satılmayacağı düzenlenmiştir.

Kanunun 6. maddesinin 4. fıkrasına göre, *"Hak sahiplerine doğrudan satılacak olan taşınmazların satış bedeli; dört yüz metre kareye kadar olan kısmı için rayiç bedelin yüzde ellisi, fazlası için rayiç bedelin yüzde yetmişi üzerinden hesaplanır. Birden fazla taşınmazda hak sahibi olunması hâlinde yüzde elli satış bedeli hesaplaması, hak sahibinin tercih edeceği sadece bir taşınmaz için uygulanır. Bir taşınmazdaki hak sahipliğinin devredilmesi hâlinde yüzde elli satış bedeli hesaplaması, taşınmazın sadece dört yüz metre karesi için ve hak sahiplerinin hisselerine oranlanarak uygulanır. (Ek cümle: 6/3/2013-6444/1) Ancak, tamamen ve münhasıran bilfiil tarımsal amaçlı olarak kullanılan ve üzerinde tarımsal amaçlı yapılar (mandıra, sera, ağıl, kümes vb.) ile sürekli ikamet amacıyla kullanılan konut hariç yapı bulunmayan yerler için satış bedeli, rayiç bedelin yüzde ellisi üzerinden hesaplanır, bu şekilde satılan taşınmazların sonradan farklı amaçla kullanılması hâlinde, taşınmazın satış tarihi itibarıyla rayiç bedelinin yüzde yetmişi üzerinden hesaplanacak bedel esas alınarak aradaki fark kanuni faiziyle birlikte ecrimisilin tarh, tahakkuk ve tahsiline ilişkin hükümler uyarınca kayıt malikinden tahsil edilir".*

Kanunun 6. maddesinin 12. fıkrasında ise, satış ve devri yapılamayacak taşınmazlar belirtilmiştir. Buna göre, 6. maddeye göre hak sahiplerine doğrudan satılması gereken taşınmazlardan ağaçlandırılmak üzere Orman Genel Müdürlüğüne tahsis edilen, kamu hizmetlerine ayrılan veya bu amaçla kullanılan ya da Maliye Bakanlığınca belirlenen taşınmazlar ile ilgili idarelerce bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren en geç üç ay içerisinde idareye bildirilmesi şartıyla özel kanunlar gereğince değerlendirilmesi gerekenler ile içme ve kullanma suyu havzalarında maksimum su seviyesinden itibaren üç yüz metrelik bant içerisinde kalan yerler hak

sahiplerine satılmaz. Yine aynı fıkranın devamında satışı yapılamayacak olan söz konusu taşınmazların yerine istenilmesi hâlinde hak sahiplerine, hak sahibi oldukları taşınmazın rayiç değerine eşdeğer öncelikle aynı il sınırları içerisinde bulunan 2/B alanlarındaki taşınmazların, yukarıda yer verilen 6. maddenin 4. fıkrasına göre hesaplanacak satış bedeli karşılığında doğrudan satılabileceği belirtilmiştir.

Görüldüğü üzere ilgisine satış suretiyle devredilen taşınmazlar aslında Hazine adına kayıtlı olan orman vasfını yitirdiği için 2/B olarak orman dışına çıkarılan ve belirli bir tarihten önce söz konusu araziye kullandığı için ilgisine Hazine tarafından %50 bedelle satışı yapılan araziler olmaktadır. İdare tarafından satılmaması gereken 2/B arazilerinin hatalı bir şekilde satışa konu edilmesi halinde geri alınmasında meşru bir menfaatin ve kamu yararının bulunduğu açıktır. Öyle ki, söz konusu arazilerin ağaçlandırılması gereken alanlar, su havzasına belli bir mesafede olan alanlar, kamu hizmetine tahsis edilen alanlar olduğu nazara alındığında idare tarafından yapılan hatanın düzeltilmesinde üstün kamu yararı bulunduğu açıktır. Anayasa'nın 13. ve 35. maddesi maddeleri çerçevesinde değerlendirildiğinde, mülkiyet hakkına yapılan müdahalenin kanuni bir dayanağı mevcut olup, söz konusu Kanun hükmünün meşru bir amacı olduğu nazara alındığında ve söz konusunun amaca ulaşmak için hak sahibi adına tapuda kaydedilmiş taşınmazların geri alınmasından başka bir yol da mevcut olmadığından mülkiyet hakkına yapılan müdahalenin gerekli ve ölçülü olduğu tartışmadan uzaktır.

Kaldı ki, söz konusu taşınmazların malikinin aslında Hazine olduğu, ilgilisi tarafından işgal edilerek yıllarca ücretsiz ya da ecrimisil ödenerek kullanıldığı, bunun sonucunda Hazine tarafından işgal eden kişileri hak sahibi olarak tanıyarak fiili durumu düzeltmek adına taşınmazların %50 bedelle hak sahiplerine satıldığı nazara alındığında hak sahibine satılmaması gereken bir taşınmazın satış bedeline yasal faiz ödenerek geri alınmasında hak sahibinin bir mağduriyeti doğmamaktadır. Bunun yanında satışı yapılamayacak olan söz konusu taşınmazların yerine istenilmesi hâlinde hak sahiplerine, hak sahibi oldukları taşınmazın rayiç değerine eşdeğer öncelikle aynı il sınırları içerisinde bulunan 2/B alanlarındaki taşınmazların, aynı maddeye göre (m.6/f.4) hesaplanacak satış bedeli karşılığında doğrudan satılabileceği belirtildiğinden hak sahibinin bedel yerine başka bir taşınmazı devralması da mümkün kılınmıştır.

Çoğunluk gerekçesinde, satış bedelinin iade şekli ve süresi, üçüncü kişilerin iktisap etmesi halinde nasıl bir hukuki durum doğacağı gibi hususlarda kanuni düzenleme bulunmadığı ileri sürülmüş ise de, üçüncü kişiler adına tapuya tescil edilmemesi gereken yani, özel mülkiyete konu olmayan kamuya ait bir taşınmazın genel hükümler çerçevesinde üçüncü kişiler tarafından iyiniyetle iktisap edilmesi mümkün olmadığından, Kanunda bu hususta bir düzenleme yapılmasına gerek bulunmamaktadır. Yine Türk Borçlar Kanununa göre, bir borç için vade tayin edilmemiş ise derhal talep edilmesi mümkün olup, Kanunda satış bedelinin geri ödenmesi konusunda aksine bir düzenleme olmadığından, hak sahibinin satış bedeli ve yasal faiz alacağı muaccel olup, kendisine ödenmesini her zaman için talep etmesi mümkündür.

Hak sahibi ya da üçüncü kişiler tarafından taşınmaz üzerine yapı veya başka bir inşaat yapılması halinde de genel hükümler uygulanacak olup, Kanunda satış bedeli ve yasal faiz dışında başka bir bedel talep edemeyeceğine ilişkin bir hüküm bulunmadığından, hak sahibinin yapılan yapı bedellerini talep edip edemeyeceği ve talep edebilecekse tutarın nasıl hesaplanacağı Türk Medeni Kanunu ve Türk Borçlar Kanununun ilgili hükümleri çerçevesinde belirlenecektir. Bu nedenle Kanunda bu konuda da ayrı ve özel bir hüküm bulunmasına gerek yoktur.

Açıklanan nedenlerle, dava konusu kuralın Anayasa'nın 13. ve 35. maddelerine aykırı olmadığı ve iptal edilmemesi gerektiği kanaatinde olduğumdan, aksi yöndeki çoğunluk görüşüne katılmıyorum.

Esas Sayısı : 2024/144

Karar Sayısı : 2025/188

Üye

Ömer ÇINAR