

ANAYASA MAHKEMESİ KARARI

Anayasa Mahkemesi Başkanlığından:

BİRİNCİ BÖLÜM
KARAR

ABDULLAH SAĞLAM VE DİĞERLERİ BAŞVURUSU

Başvuru Numarası : 2019/23821

Karar Tarihi : 27/5/2025

Başkan : Hasan Tahsin GÖKCAN

Üyeler : Yusuf Şevki HAKYEMEZ

Selahaddin MENTEŞ

İrfan FİDAN

Muhterem İNCE

Raportör : Kamber Ozan TUTAL

Başvurucular : 1. Abdullah SAĞLAM

2. Ayşe Serra SAĞLAM

3. Büşra SAĞLAM

4. Cavidan SAĞLAM

5. Fusun AFŞAR

6. Hatice SAĞLAM

7. Hayri SAĞLAM

8. Muhammet Enes SAĞLAM

9. Mustafa SAĞLAM

10. Orhan SAĞLAM

11. Selma SAĞLAM

12. Süreyya DEĞER

Vekili : Av. Mustafa BOSTANOĞLU

I. BAŞVURUNUN KONUSU

1. Başvuru, kamulaştırılmış bir taşınmazın iadesi hakkında doğan tazminat talebinin reddedilmesi nedeniyle mülkiyet hakkının ihlal edildiği iddiasına ilişkindir.

II. BAŞVURU SÜRECİ

2. Başvuru 11/7/2019 tarihinde yapılmıştır. Komisyon, başvurunun mülkiyet hakkının ihlal edildiğine ilişkin iddia yönünden kabul edilebilirlik incelemesinin Bölüm tarafından yapılmasına, makul sürede yargılanma hakkının ihlal edildiğine ilişkin iddianın kabul edilemez olduğuna karar vermiştir.

3. Başvuru belgelerinin bir örneği bilgi için Adalet Bakanlığına (Bakanlık) gönderilmiştir. Bakanlık, görüşünü bildirmiştir. Başvurucular, Bakanlığın görüşüne karşı beyanda bulunmamıştır.

III. OLAY VE OLGULAR

4. Başvuru formu ve eklerinde ifade edildiği şekliyle olaylar özetle şöyledir:

A. Taşınmazın Kamulaştırılması Süreci

5. Gaziantep'in Şehitkamil ilçesi, Beylerbeyi köyünde bulunan ve başvuruçuların murisi H.S.ye ait olan 11.400 metrekare yüz ölçümündeki tarla vasıflı taşınmaz Sanayi Bakanlığının 3/3/1976 tarihli kararıyla tekstil makineleri fabrikası kurulması amacıyla 11.400 eski TL bedel karşılığında Sümerbank Genel Müdürlüğü (Sümer Holding Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü/Sümer Holding) tarafından kamulaştırılmıştır. Söz konusu taşınmaz 14/3/1979 tarihinde idare adına tapuya tescil edilmiştir.

6. Başvuruçuların murisi 20/4/1977 tarihinde kamulaştırma bedelinin arttırılması için dava açmıştır. Gaziantep 2. Asliye Hukuk Mahkemesi 29/3/1978 tarihinde kamulaştırma bedelinin 387.600 eski TL arttırılması suretiyle 399.000 eski TL olarak tespitine karar vermiştir. Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin 30/11/1978 tarihinde onadığı karar, taraflara tebliği sonrasında 24/6/1999 tarihinde kesinleşmiştir.

B. Kamulaştırılan Taşınmazın Satış Süreci

7. Fabrikaya ait binaların yapılması sonrası tezgâhların alımı aşamasına geçildiği sırada Ekonomik İşler Yüksek Koordinasyon Kurulu 18/3/1985 tarihinde kamulaştırma amacına uygun kullanma imkânı kalmayan, kamulaştırılan taşınmazın da dâhil olduğu alanın satılmasına karar vermiştir. Bu kapsamda Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı 2/7/1986 tarihinde yarım kalmış fabrika alanının Gaziantep Belediyesine (Belediye) satılması kararı almıştır. Buna göre kamulaştırılan taşınmaz, imar işlemleri sonucunda iki parsel ayrılmıştır. Bunlardan ilki 18/9/1986 tarihinde 152.320.000 eski TL karşılığında Belediye devredilmiştir. Diğer kısım 29/6/1993 tarihinde yapılan ihaleye teklif verilmemesi nedeniyle satılamamış ve Belediyenin talebi üzerine ihale öncesi yaptırılan ekspertiz değeri ile 7.950.000.000 eski TL karşılığında 5/6/1995 tarihinde yine Belediye devredilmiştir.

8. Bakanlığın görüş ekinde yer alan 17/10/2012 tarihli yazıda Sümer Holding kamulaştırma amacına uygun davrandığını, kamulaştırılan gayrimenkul üzerine binalar yaptığını açıklamıştır. Bununla birlikte Ekonomik İşler Yüksek Koordinasyon Kurulu ile Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi tarafından inşaatı yarım kalmış fabrikanın Sümer Holdingten alınarak Belediye devredildiğini belirtmiştir.

9. İmar uygulamaları sonrasında başvuruçuların murisine aitken kamulaştırılan taşınmaz 204 ada 1 parsel ve 205 ada 1 parsel içinde kalmıştır. Belediye 18/9/2008 tarihinde 204 ada 1 parseli Sınırlı Sorumlu Gaziantep Çağdaş Matbaacılar Arsa Toplu İşyeri Yapı Kooperatifine satmıştır. Yine Belediye 205 ada 1 parseli kat irtifakına dönüştürerek 23/12/1996 tarihinde muhtelif şirketlere satmıştır.

C. Tazminat Davası Süreci

10. Başvuruçuların murisi 15/3/2011 tarihinde Sümer Holdinge karşı, kamulaştırılan taşınmazın bedelinin tazmini talebiyle dava açmıştır. Dava dilekçesinde muris; kamulaştırılan taşınmaz için Belediye satıştan önce 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 22. maddesine aykırı şekilde, önceki malik olarak kendisine ihbarda bulunulmadığını, bu nedenle kamulaştırma bedelini ödeyerek taşınmazı geri alma hakkının engellendiğini ileri sürmüştür. Kamulaştırma bedelinin arttırılması davası 24/6/1999

tarihinde kesinleşmesine rağmen bu tarihten önce taşınmazın üçüncü kişilere satıldığını belirtmiştir. Muris, geline aşamada taşınmazın birden fazla el değiştirmesi ve üzerinde yapılar inşa edilmesi nedeniyle taşınmazı aynen geri alma imkânı kalmadığını belirterek taşınmazın dava tarihindeki gerçek değerinin tazmin edilmesini talep etmiştir.

11. Davalı; cevabında dava için öngörülen bir yıllık hak düşürücü sürenin geçtiğini, taşınmaz üzerine kamulaştırma amacına uygun olarak yapılar inşa edildiğini, 2/7/1986 tarihinde Belediyeye satılan taşınmazın 1993 yılında imar planı içine alındıktan sonra yeniden satıldığını ileri sürmüştür. Ayrıca ödenen kamulaştırma bedelinin taşınmazın satış bedelinin mevcut değerinden fazla olduğunu iddia etmiştir.

12. Davanın açıldığı Ankara 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin aldığı bilirkişi raporunda; imar işlemleri sonucunda iki parsel içinde kalan dava konusu taşınmazın mücavir alan ve imar planı içinde yer aldığı ve otogara yakın olduğu, çevresinin işyeri olarak yapılaşmakta olduğu değerlendirilmiştir. Raporda taşınmazın emsal karşılaştırması suretiyle dava tarihi itibarıyla değeri 1.710.000 TL olarak tespit edilmiştir.

13. Aynı Mahkeme tarafından alınan ikinci bilirkişi raporunda; taşınmazın kamulaştırma bedeli olan 399.000 eski TL'nin kamulaştırma bedelinin artırılması davasının açıldığı 20/4/1977 tarihinden eldeki davanın açıldığı tarihteki enflasyon karşısında güncellenmiş karşılığının 90.138,99 TL olduğu tespit edilmiştir. Raporda, taşınmazın Belediyeye satış bedeli olan 7.950.000.000 eski TL'nin satışın yapıldığı 5/6/1995 tarihinden davanın açıldığı tarihteki enflasyon karşısında güncellenmiş değerinin ise 55.019,32 TL olduğu kaydedilmiştir.

14. Ankara 2. Asliye Hukuk Mahkemesi 26/3/2013 tarihinde davayı reddetmiş; kararda, kamulaştırma amacına yönelik bir ihtiyaca tahsisine gerek kalmadığından taşınmazın satıldığını ancak söz konusu durum tebliğ edilmeyerek başvuru sahiplerinin murisine geri alma imkânı tanınmadığını belirterek murisin bedel isteme hakkının doğduğunu kabul etmiştir. Bununla birlikte Mahkeme Yargıtay 18. Hukuk Dairesinin yerleşik içtihadına göre kamulaştırılan taşınmazın başkasına satılması hâlinde kamulaştırma bedeli ile satış bedelinin Türkiye İstatistik Kurumu fiyat artış endeksleri uygulanarak ulaştığı miktarın tespit edilerek satış bedelinin daha az olması hâlinde eski malikin aradaki farkı isteme hakkı doğacağını kaydetmiştir. Bu bağlamda kamulaştırma bedelinin güncellenmiş değeri taşınmazın üçüncü kişiye satış bedelinin güncellenmiş değerinden daha yüksek çıktığından davayı reddettiğini açıklamıştır.

15. Başvuru sahiplerinin murisi kararı temyiz etmiştir. Muris H.S. 10/8/2013 tarihinde vefat etmiştir.

16. Yargıtay. 5. Hukuk Dairesi 17/2/2014 tarihinde davaya bakmaya yetkili mahkemenin taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi olduğunu belirterek kararı bozmuştur. Bozma kararına uyan Ankara 2. Asliye Hukuk Mahkemesi, mirasçıları davaya dâhil etmiş ve yetkisizlik kararı vererek dosyanın ilgili Gaziantep Asliye Hukuk Mahkemesine gönderilmesine karar vermiştir.

17. Gaziantep 8. Asliye Hukuk Mahkemesi (Mahkeme) 8/3/2016 tarihinde davayı reddetmiş; kararın gerekçesinde kamulaştırılan taşınmazın satış sırasında 2942 sayılı Kanun'un 22. maddesine uyulmayarak önceki malike ihbarda bulunulmadığını, geri alma

hakkı bildirilmediğinden başvurucların bedel isteme hakkının doğduğunu kaydetmiştir. Bununla birlikte bilirkişi raporuna (bkz. § 13) göre kamulaştırma bedelinin güncellenmiş değeri, taşınmazın üçüncü kişiye satış bedelinin güncellenmiş değerinden daha yüksek çıktığından başvurucların maddi bir kaybının olmadığını, ortada herhangi bir zararın bulunmadığını kabul etmiştir. Mahkeme ayrıca davalı idare lehine 80.200 TL vekâlet ücretine hükmetmiştir.

18. Başvuruclar, kararı temyiz etmiş; temyiz başvurusunda idarenin geri alma haklarını kullandırmadığını, Yargıtay içtihadının 2942 sayılı Kanun'un emredici hükümlerine aykırı olduğunu, kaldı ki Yargıtay içtihadı kamulaştırılan taşınmazın ihale yoluyla satışına ilişkin dava konusu taşınmazın ihale yoluyla satılmadığını ve hatalı vekâlet ücretine hükmedildiğini ileri sürmüştür. Yargıtay 5. Hukuk Dairesi 5/6/2018 tarihinde kararı usul ve kanuna uygun bulduğunu belirterek onamıştır.

19. Başvurucların temyiz aşamasındaki iddialar kapsamındaki karar düzeltme istemini inceleyen aynı Daire 8/5/2019 tarihinde davanın reddine karar verilmesinde bir isabetsizlik bulunmadığını, bununla birlikte başvuruclar aleyhine maktu vekâlet ücreti yerine nispi vekâlet ücretine hükmedilmesinin hatalı olduğunu belirterek kararın ilgili kısmını düzelterek onamıştır.

20. Başvuruclar nihai hükmü 11/6/2019 tarihinde öğrenmiştir.

IV. İLGİLİ HUKUK

A. Ulusal Hukuk

1. İlgili Mevzuat

21. 2942 sayılı Kanun'un "Vazgeçme, iade ve devir" başlıklı 22. maddesi şöyledir:

"(Değişik birinci fıkra: 24/4/2001 - 4650/13 md.) Kamulaştırmanın kesinleşmesinden sonra taşınmaz malların kamulaştırma amacına veya kamu yararına yönelik herhangi bir ihtiyaca tahsisi lüzumu kalmaması halinde, keyfiyet idarece mal sahibi veya mirasçılarına 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre duyurulur. (Değişik ikinci ve üçüncü cümleler: 10/9/2014 - 6552/100 md.) Bu duyurma üzerine mal sahibi veya mirasçılar, kamulaştırma bedelini aldıkları günden itibaren işleyecek kanuni faiziyle birlikte üç ay içinde ödeyerek taşınmaz malı geri alabilir. İade işleminin kamulaştırmanın ve bedelinin kesinleşmesinden sonra bir yıl içinde gerçekleşmesi hâlinde kamulaştırma bedelinin faizi alınmaz. (Mülga dördüncü cümle: 10/9/2014-6552/100 md.)

(Ek fıkra: 10/9/2014-6552/100 md.) Bu madde hükümlerine göre taşınmaz malı geri almayı kabul etmeyen mal sahibi veya mirasçılarının 23 üncü maddeye göre geri alma hakları da düşer.

(Ek fıkra: 10/9/2014-6552/100 md.) Bu madde hükümleri, kamulaştırmanın kesinleşmesi tarihinden itibaren beş yıl geçmiş olması hâlinde uygulanmaz.

Ancak, kamulaştırılan taşınmaz mala kamulaştırmayı yapan idare dışında başka bir idare, kamulaştırma yoluyla gerçekleştirebileceği bir kamu hizmeti amacıyla istekli olduğu takdirde, yukarıdaki fıkra hükmü uygulanmayarak bu Kanunun 30 uncu veya 1050 sayılı Muhasebeî Umumiye Kanununun 23 üncü maddesine göre işlem yapılır."

2. Yargıtay İċtihadı

22. (Kapatılan) Yargıtay 18. Hukuk Dairesinin 30/6/2011 tarihli ve E.2011/6988, K.2011/8016 sayılı kararının ilgili kısmı şöyledir:

"Kamulaştırma Yasası'nın 22. maddesi, kamulaştırmanın ve bedelin kesinleşmesinden sonra taşınmaz malların kamulaştırma amacına veya kamu yararına yönelik herhangi bir ihtiyaca tahsisı lüzumunun kalmaması halinde keyfiyetin İdarece mal sahibi ve mirasçılarına duyurulacağını belirtmiş olup, kamulaştırılan taşınmazın amacına uygun kullanılmasından sonra ihtiyaç kalmaması halinde bu maddenin uygulanmayacağı yolunda bir düzenleme getirmemiştir. Buna göre taşınmazın İdare tarafından kamulaştırılması ve bu kamulaştırma işleminin kesinleşmesinden sonra ister bir süre amaca uygun kullanılсын isterse hiç kullanılmasını ihtiyaç kalmadığının anlaşılması halinde Kamulaştırma Yasası'nın 22. maddesi gereğince taşınmaz mal maliki veya mirasçılarına keyfiyetin duyurulması gerekmektedir. O halde davacı taraf, ancak bu bedelden kendi murislerinden kamulaştırılan 956 m² kısma isabet eden bedelle sınırlı olarak İdareden bir talep hakkına sahiptir. Taşınmaz, İhale Yasası hükümlerine göre satıldığına ve ihale de iptal edilmediğine göre muvazaadan da bahsedilemez. Bu nedenle taşınmazın mülkiyeti bedele dönüşmüştür. Kamulaştırma, yasaya uygun şekilde gerçekleştirilen bir işlem olduğuna göre taşınmazın son satışından sonra alınan bedelin kamulaştırma sebebiyle mal sahibine ödenen bedelden daha fazla olup olmadığının incelenmesi gerekir. Diğer bir anlatımla kamulaştırma nedeniyle taşınmazın bedeli kendisine ödendiğine göre aradan geçen zaman içinde taşınmazda bu bedele nazaran yeni bir değer artışı (geçen süre içinde taşınmazın niteliğinin değişip değişmediği 'arazi-arsa' araştırılarak her iki niteliğine göre değeri belirlenmelidir) meydana gelip gelmediği incelenmeli, fark varsa bu fark ilgiliye ödenmelidir. Bunun tespiti taşınmazın üçüncü şahsa satış bedeliyle mal sahibinin kendisine daha önce ödenen kamulaştırma bedelinin dava tarihine endekslenmesiyle bulunacak miktarın saptanıp karşılaştırılması ile mümkündür. Yasal faiz uygulamak suretiyle bedel tespiti yanıltıcı sonuçlara götürebilir. Tüm bu açıklamalardan da anlaşılacağı gibi kamulaştırma nedeniyle mal sahibine verilen bedele (bedel arttırım davası açılması halinde arttırılmasına hükmedilen miktar da dikkate alınarak) ödeme gününden itibaren; aynı şekilde taşınmazın üçüncü şahsa devri sonucu alınan bedele de bu tarihten itibaren dava gününe kadar Türkiye İstatistik Kurumu fiyat artış endeksleri uygulamak suretiyle ulaştıkları miktarlar saptanıp, bu iki bedel arasında davacı aleyhine bir durum meydana gelmiş ise bu bedele hükmetmek, mal sahibi aleyhine bir fark oluşmadığı takdirde de davanın reddine karar vermek gerekirken, yerinde görülmeyen gerekçeyle davanın reddine karar verilmesi doğru görülmemiştir."

23. (Kapatılan) Yargıtay 18. Hukuk Dairesinin 14/2/2012 tarihli ve E.2012/91, K.2012/1427 sayılı kararının ilgili kısmı şöyledir:

"1-Kamulaştırma nedeniyle mal sahibine verilen bedele (bedel arttırım davası açılması halinde arttırılmasına hükmedilen miktar da dikkate alınarak) ödeme gününden itibaren, aynı şekilde taşınmazın üçüncü şahsa devri sonucu alınan bedele de bu tarihten itibaren dava gününe kadar Türkiye İstatistik Kurumu fiyat artış endeksleri uygulamak suretiyle ulaştıkları miktarlar saptanıp, bu iki bedel arasında davacı aleyhine bir durum meydana gelmiş ise bu bedele hükmetmek, mal sahibi aleyhine bir fark oluşmadığı takdirde de davanın reddine karar vermek gerekirken, taşınmazın kamulaştırma bedeli ile üçüncü şahsa satış bedelinin TEFE, asgari ücret, altın ve Amerikan Doları baz alınarak 2010 tarihine güncellenip ortalama değer bulunup aradaki fark bedele hükmedilmiş olması,

2-Bozma ilamında, kamulaştırma nedeniyle taşınmazın bedeli mal sahibine ödendiğinden aradan geçen zaman içinde taşınmazda bu bedele göre yeni bir değer artışı

meydana gelip gelmediğinin incelenmesi, fark varsa bu farkın kamulaştırma nedeniyle mal sahibine ödenen bedelin birinci benette belirtildiği şekilde fiyat artış endeksi uygulanması suretiyle belirlenen bedeline ilave edilmesi gerektiği açıklandığı halde bu yönde bir inceleme yapıp aradan geçen sürede dava konusu taşınmazda değer artışı olup olmadığının araştırılmaması olması,

Doğru görülmemiştir."

24. (Kapatılan) Yargıtay 18. Hukuk Dairesinin 31/5/2016 tarihli ve E.2016/3647, K.2016/8788 sayılı kararının ilgili kısmı şöyledir:

"Kamulaştırma, yasaya uygun şekilde gerçekleştirilen bir işlem olduğuna göre taşınmazın son satışından sonra alınan bedelin kamulaştırma sebebiyle mal sahibine ödenen bedelden daha fazla olup olmadığının incelenmesi gerekir. Diğer bir anlatımla kamulaştırma nedeniyle taşınmazın bedeli kendisine ödendiğine göre aradan geçen zaman içinde taşınmazda bu bedele nazaran yeni bir değer artışı (geçen süre içinde taşınmazın niteliğinin değişip değişmediği 'arazi-arsa' araştırılarak her iki niteliğine göre değeri belirlenmelidir) meydana gelip gelmediği incelenmeli, fark varsa bu fark ilgiliye ödenmelidir. Bunun tespiti taşınmazın üçüncü şahsa satış bedeliyle mal sahibinin kendisine daha önce ödenen kamulaştırma bedelinin dava tarihine endekslenmesiyle bulunacak miktarın saptanıp karşılaştırılması ile mümkündür. Tüm bu açıklamalardan da anlaşılacağı gibi kamulaştırma nedeniyle mal sahibine verilen bedele (bedel artırım davası açılması halinde arttırılmasına hükmedilen miktar da dikkate alınarak) ödeme gününden itibaren; aynı şekilde taşınmazın üçüncü şahsa devri sonucu alınan bedele de bu tarihten itibaren dava gününe kadar Türkiye İstatistik Kurumu fiyat artış endeksleri uygulanmak suretiyle ulaşıkları miktarlar saptanıp, ayrıca kamulaştırma gününden sonra taşınmazın bulunduğu yerde idare tarafından yapılan hizmetler, yapılan bina, yol vs. nedeni ile taşınmazda değer artışı olup olmadığı araştırılarak, yapılan araştırma sonucunda değer artışı olduğunun tespiti halinde bu değer artışı da hesaplanıp, bedelden düşülerek davacı aleyhine bir durum meydana gelmiş ise bu bedele hükmetmek gerekirken, davacılar murisine ödenen kamulaştırma bedelinin döviz, asgari ücret, faiz vb. artış oranları ortalaması ile güncel karşılığı ve taşınmazın üçüncü kişiye satış bedelinin güncel karşılığı arasındaki farkı davacılarla ödenmesi gereken bedel olarak kabul edilerek denetime elverişsiz belirlemeye göre hüküm kurulmuş olması,

...

Doğru görülmemiştir."

25. Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin 27/6/2019 tarihli ve E.2018/13945, K.2019/13012 sayılı kararının ilgili kısmı şöyledir:

"Somut olaydaki uyumsuzluk, kamulaştırılan taşınmazın, kamu hizmetlerine tahsis edilme lüzumunun ortadan kalkması üzerine üçüncü şahıslara satılması nedeniyle davacının uğradığı zararın tazminine karar verilip verilemeyeceği noktasında toplanmaktadır.

Davalı idare, kamulaştırılan taşınmaz yönünden kamu yararı kararında belirtilen amacı gerçekleştirmediği gibi taşınmazı başka bir kamu yararı amacı doğrultusunda da kullanmayarak 3. kişiye ihale yoluyla satışını gerçekleştirmiştir. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 22. maddesi uyarınca taşınmazın kamulaştırma amacına veya kamu yararına yönelik herhangi bir ihtiyaca tahsis lüzumu kalmaması halinde keyfiyetin idarece mal sahibine veya mirasçılara 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre duyurulmasına ilişkin yükümlülüğü yerine getirilmeden taşınmazı özel kişilere devrederek davacının mülkiyet

hakkına kamulaştırmanın dayandığı kamu yararı amacı bulunmadan müdahale edilecek Anayasanın 35. maddesindeki güvencelere aykırı olarak mülkiyet hakkını ihlal etmiştir.

Bu itibarla; dava konusu taşınmazın kamulaştırma nedeniyle davacı idareye ödenen bedelin ödeme tarihinden itibaren; 3. kişilere devri sonucu alınan bedelin ise satış tarihinden başlamak üzere Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi tablosu ile dava tarihi esas alınmak suretiyle güncellenmesi için uzman bilirkişi kurulundan denetime elverişli rapor alınarak bu iki bedel arasında davacı taraf aleyhine bir durum meydana gelmiş ise bu bedele hükmetmek, mal sahibi aleyhine bir fark oluşmadığı takdirde de davanın reddine karar vermek gerektiği gözetilmeden yazılı gerekçeyle davanın reddine karar verilmesi,

Doğru görülmemiştir."

B. Uluslararası Hukuk

26. Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'ne (Sözleşme) ek 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesi şöyledir:

"Her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve yasada öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir.

Yukarıdaki hükümler, devletlerin, mülkiyetin kamu yararına uygun olarak kullanılmasını düzenlemek veya vergilerin ya da başka katkıların veya para cezalarının ödenmesini sağlamak için gerekli gördükleri yasaları uygulama konusunda sahip oldukları hakka hâlel getirmez."

27. Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi (AİHM) kural olarak özel bir kişiye menfaat sağlamak için mülkten yoksun bırakmanın kamu yararı amacı taşımadığını kabul etmiştir (*James ve diğerleri/Birleşik Krallık* [GK], B. No: 8793/79, 21/2/1986, § 40). Kamu yararı amacının gerçekleştirilmemesi şikâyetiyle ilgili *Karaman/Türkiye* (B. No: 6489/03, 15/1/2008) kararına konu olay, sağlık merkezi yapılması şartıyla belediyeye bağışlanan taşınmazın bir kısmının şarta aykırı olarak kamu hizmetine tahsis edilmeyerek üçüncü kişilere satılmasına ilişkindir. AİHM, idareye devir anında ortaya konulan şarta aykırı bir şekilde kullanılan taşınmaza ilişkin olarak malikin geri alım hakkının olmadığını saptayan Yargıtay kararının taşınmazın kısmen de olsa kamu hizmetine tahsis edildiği düşüncesiyle haklılaştırılamayacağını belirtmiştir (*Karaman/Türkiye*, § 32). AİHM, Yargıtayın kamu hizmetine tahsis edilmemiş olsa bile mülkiyetin el değiştirmesi nedeniyle 2942 sayılı Kanun'un önceki malikin mülkiyet veya tazminat iddiasında bulunamaması sonucunu doğuran 35. maddesine ilişkin yorumunun kamu yararının gerekleri ile bireysel hakların korunması gereklilikleri arasındaki dengeyi bozduğu kanaatine varmıştır (*Karaman/Türkiye*, § 33). AİHM sonuç olarak 2942 sayılı Kanun'un 35. maddesine ilişkin uygulamanın Sözleşme'ye ek 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesiyle uyumlu olmadığı sonucuna ulaşmıştır (*Karaman/Türkiye*, § 34).

28. *Beneficio Cappella Paolini/San Marino* (B. No: 40786/98, 13/7/2004) kararına konu olayda başvurunun 7/3/1985 tarihinde kamulaştırılan taşınmazı kısmen kamu yararı amacı doğrultusunda kullanılmıştır. Başvurunun 16/2/1987 tarihinde taşınmazın kullanılmayan kısmının iade edilmesi için idareye yaptığı başvuru reddedilmiştir. Bunun

üzerine başvurusunun 10/11/1988 tarihinde açtığı dava da derece mahkemelerince reddedilmiştir. AİHM, olayda kamulaştırma yönteminin tartışma konusu olmadığını ve ilgili kanun hükümlerinin uygulanarak tazminatın başvurucaya ödendiğini belirtmiştir ancak AİHM'e göre kamulaştırılan taşınmazın yalnızca bir bölümünün kamu yararı amacıyla kullanılması ve kullanılmayan bölümünün iadesi yönünde kanuni bir düzenlemenin bulunmaması mülkiyet hakkına saygı bakımından önemli bir sorun teşkil etmektedir (*Beneficio Cappella Paolini/San Marino*, § 33).

29. AİHM; böyle bir davada, kamulaştırmanın bireyin mülkünden elde edilen gelirden yoksun bırakılmasına yol açtığını, bu yoksun bırakmanın ise kamu yararına dayalı meşru bir amacının bulunmaması durumunda Sözleşme'ye ek 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesindeki güvencelere aykırı olarak mülk sahibinin aşırı bir külfete katlanmasına sebep olduğunu kabul etmiştir. AİHM, 1985 yılında yapılan kamulaştırma ve 1987 yılında idarenin başvuruyu reddi sırasında kamu yararı mevcut olsa da aradan geçen sürede taşınmazın hâlen kamulaştırma amacı doğrultusunda kullanılmadığını özellikle vurgulamıştır (*Beneficio Cappella Paolini/San Marino*, § 33). AİHM'e göre bu sebeple başvurusunun mülkiyet hakkı ile kamu yararı arasında olması gereken adil denge başvuruca aleyhine bozulmuştur (*Beneficio Cappella Paolini/San Marino*, §§ 33, 34).

30. *Motais de Narbonne/Fransa* (B. No: 48161/99, 2/7/2002) kararına konu olayda bir sosyal konut projesi için taşınmazın kamulaştırılması söz konusudur. Ancak bu taşınmaz üzerinde kamulaştırma tarihinden bu yana on dokuz yıl geçmesine rağmen belirtilen kamu yararı amacı çerçevesinde herhangi bir inşaat yapılmamıştır. AİHM'e göre Sözleşme'ye ek 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesi taraf devletleri, bireylerin rızası dışında yoksun bırakıldıkları taşınmazlarının arazi spekülasyonuna yol açacak şekilde uzun bir süre kamu yararı amacıyla kullanılmadan tutulmak suretiyle yoksun bırakılması riskinden korumaya zorlamaktadır. Kararda, bu geçen sürede taşınmazın değerinde önemli miktarda değer artışı yaşandığına dikkat çekilmiştir (*Motais de Narbonne/Fransa*, § 21). AİHM sonuç olarak on dokuz yıl boyunca kamulaştırmanın dayandığı kamu yararına ilişkin projenin uygulanmaması sonucu bu zaman diliminde meydana gelen artı değerden başvurusunun yoksun bırakılmasının başvurucaya aşırı bir külfet yüklediğini belirterek mülkiyet hakkının ihlal edildiğine karar vermiştir (*Motais de Narbonne/Fransa*, §§ 16-23).

31. Bu kapsamda değinilecek diğer bir başvuru *Keçecioglu ve diğerleri/Türkiye* (B. No: 37546/02, 8/4/2008) kararıdır. Bu olayda uyumsuzluk konusu taşınmaz büyükşehir belediyesince yapılan bir imar uygulaması çerçevesinde 1992 yılında kamulaştırılmıştır. Başvurucular 27/10/1997 tarihinde 2942 sayılı Kanun'un 23. maddesine dayanarak büyükşehir belediyesine tapu iptali ve tescil davası açmıştır. Başvurucular, taşınmazın kamu yararı amacı doğrultusunda kullanılmadığını ileri sürmüştür. İlk derece mahkemesinin davanın kabulüne ilişkin kararı, imar planındaki projenin gerçekleştirilebileceğine vurgu yapılarak Yargıtayca bozulmuştur. Davanın reddine ilişkin hüküm Yargıtayca 5/2/2002 tarihinde onanmıştır (*Keçecioglu ve diğerleri/Türkiye*, §§ 4-18).

32. AİHM ilk olarak kamulaştırmanın yöntemince yapıldığının taraflar arasında tartışma konusu olmadığını ancak asıl şikâyet konusunun aradan yirmi bir yıl geçmesine rağmen taşınmazın hâlen kamu yararı amacına uygun çalışmalara tahsis edilmemesi olduğunu vurgulamıştır (*Keçecioglu ve diğerleri/Türkiye*, § 25). Buna göre taşınmaza ilişkin olarak kamulaştırma kararı verilmesinin üzerinden yirmi bir yıl geçmesine rağmen mülkten yoksun bırakmaya esas teşkil eden kamu yararına yönelik proje hayata geçirilmemiştir. AİHM, taşınmazın kamulaştırma amacına uygun düzenlemeler için kullanılmamasının başvurucların mülkiyet hakları bakımından önemli sorunlara yol açtığını belirtmiştir.

AİHM'e göre böyle bir kamulaştırma artık kamu yararına ilişkin bir gerekçeye dayanmayıp başvurucuların söz konusu taşınmazın artı değerinden mahrum kalmalarına neden olmaktadır. AİHM somut olayda da yirmi bir yıl geçtiği hâlde taşınmazın kamulaştırma amacı doğrultusunda kullanılmadığını belirterek kamu yararı amacının gerçekleşmediği ve kamu yararı ile başvurucuların hakları arasındaki adil dengenin bozulduğu sonucuna varmıştır (*Keçecioğlu ve diğerleri/Türkiye*, §§ 26-28).

V. İNCELEME VE GEREKÇE

33. Anayasa Mahkemesinin 27/5/2025 tarihinde yapmış olduğu toplantıda başvuru incelenip gereği düşünüldü:

A. Başvurucuların İddiaları ve Bakanlık Görüşü

34. Başvurucular, kamulaştırma bedeli kesinleşmemesine ve 2942 sayılı Kanun'un emredici hükmüne rağmen bildirimde bulunulmadığından kamulaştırma bedelini ödeyerek taşınmazı geri alma haklarından mahrum kaldıklarını ileri sürmüştür. Başvurucular; Yargıtay 18. Hukuk Dairesinin içtihadına göre idarenin 2942 sayılı Kanun'un hükümlerine uymak zorunda olmadığını, kamulaştırılan bir taşınmazı dilediği şartlarda üçüncü kişilere satabilmesinin önünde herhangi bir engel bulunmadığını iddia etmiştir. Başvuruculara göre idare uymak zorunda olduğu kanun hükümlerine uygun hareket ederse kamulaştırma bedelinin iadesi karşılığında taşınmaza sahip olacaklardır. Buna karşılık emredici kanun hükümlerine aykırı davranılması sonucunda taşınmazın mülkiyetinden mahrum kalmışlardır. Başvurucular sonuç olarak mülkiyet hakkının ve adil yargılanma hakkının ihlal edildiğini iddia etmiştir.

35. Bakanlık görüşünde, yapılacak incelemede Anayasa ve ilgili mevzuat hükümleri ile somut olayın kendine özgü koşullarının da dikkate alınması gerektiği belirtilmiştir.

B. Değerlendirme

36. Anayasa'nın "Mülkiyet hakkı" başlıklı 35. maddesi şöyledir:

"Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir.

Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir.

Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz."

37. Anayasa Mahkemesi, olayların başvuru tarafından yapılan hukuki nitelendirmesi ile bağlı olmayıp olay ve olguların hukuki tavsifini kendisi takdir eder. Başvurucuların iddialarının özü mülkiyet hakkını ilgilendirdiğinden başvurunun mülkiyet hakkı kapsamında incelenmesi gerektiği değerlendirilmiştir.

1. Kabul Edilebilirlik Yönünden

38. Açıkça dayanaktan yoksun olmadığı ve kabul edilemezliğine karar verilmesini gerektirecek başka bir neden de bulunmadığı anlaşılan mülkiyet hakkının ihlal edildiğine ilişkin iddianın kabul edilebilir olduğuna karar verilmesi gerekir.

2. Esas Yönünden

a. Mülkün Varlığı

39. Mülkiyet hakkının ihlal edildiğinden şikâyet eden bir kimse, önce böyle bir hakkının var olduğunu kanıtlamak zorundadır (*Mustafa Ateşoğlu ve diğerleri* [2. B.], B. No: 2013/1178, 5/11/2015, § 54). Bu nedenle öncelikle başvurusunun Anayasa'nın 35. maddesi uyarınca korunmayı gerektiren mülkiyete ilişkin bir menfaati olup olmadığı noktasındaki hukuki durumunun değerlendirilmesi gerekir (*Cemile Ünlü* [2. B.], B. No: 2013/382, 16/4/2013, § 26; *İhsan Vurucuoğlu* [1. B.], B. No: 2013/539, 16/5/2013, § 31).

40. Somut olayda kamu yararı amacına dayanılarak kamulaştırılan ve başvuru sahiplerinin mülküne ait olan taşınmazın Anayasa'nın 35. maddesi kapsamında mülk teşkil ettiği açıktır. Kamulaştırılan taşınmaz ile mülk arasındaki ilişkiyi mülkiyet ilişkisinin kamulaştırmayla sona erdiği anlaşılmaktadır. Bununla birlikte 2942 sayılı Kanun'un 22. maddesinde kamulaştırılan taşınmazın ihtiyaca tahsisli lüzumu kalmaması durumunda önceki malike iade edilebileceği öngörülmektedir. Başvuruya konu olayda Mahkemenin başvuru sahiplerine taşınmazı geri alma haklarının bildirilmediğini ve bu nedenle başvuru sahiplerinin bedel isteme hakkının doğduğunu kabul ettiği kaydedilmelidir. Dolayısıyla 2942 sayılı Kanun'daki anılan düzenleme ile kesinleşmiş mahkeme kararı, kamulaştırılan taşınmazın iadesine bağlı olan bedelinin tazmini yönünde meşru bir beklenti oluşturmaktadır. Buna göre başvuru konusu olayda Anayasa'nın 35. maddesi kapsamında mülkiyet hakkının varlığı kabul edilmelidir (benzer yöndeki değerlendirmeler için bkz. *Nusrat Külâh* [2. B.], B. No: 2013/6151, 21/4/2016, § 49; *Derya Alpdoğan ve diğerleri* [1. B.], B.No: 2015/6845, § 33; *Mehmet Okutan ve Mustafa Okutan* [2. B.], B. No: 2018/293, 18/5/2021, § 61).

b. Müdahalenin Varlığı ve Türü

41. Anayasa'nın 35. maddesinde bir temel hak olarak güvence altına alınan mülkiyet hakkı kişiye -başkasının hakkına zarar vermemek ve kanunların koyduğu sınırlamalara uymak koşuluyla- sahibi olduğu şeyi dilediği gibi kullanma ve ondan tasarruf etme, onun ürünlerinden yararlanma olanağı verir (*Mehmet Akdoğan ve diğerleri* [1. B.], B. No: 2013/817, 19/12/2013, § 32). Dolayısıyla malikin mülkünü kullanma, mülkün semerelerinden yararlanma ve mülk üzerinde tasarruf etme yetkilerinden herhangi birinin sınırlandırılması mülkiyet hakkına müdahale teşkil eder (*Recep Tarhan ve Afife Tarhan* [1. B.], B. No: 2014/1546, 2/2/2017, § 53).

42. Anayasa'nın 35. maddesi ile mülkiyet hakkına temas eden diğer hükümleri birlikte değerlendirildiğinde Anayasa'nın mülkiyet hakkına müdahaleyle ilgili üç kural ihtiva ettiği görülmektedir. Buna göre Anayasa'nın 35. maddesinin birinci fıkrasında, herkesin mülkiyet hakkına sahip olduğu belirtilmek suretiyle *mülkten barışçıl yararlanma hakkına* yer verilmiş; ikinci fıkrasında da mülkten barışçıl yararlanma hakkına müdahalenin çerçevesi belirlenmiştir. Maddenin ikinci fıkrasında genel olarak mülkiyet hakkının hangi koşullarda sınırlandırabileceği belirlenerek aynı zamanda *mülkten yoksun bırakmanın* şartlarının genel çerçevesi de çizilmiştir. Maddenin son fıkrasında ise mülkiyet hakkının kullanımının toplum yararına aykırı olamayacağı kurala bağlanmak suretiyle *devletin mülkiyetin kullanımını kontrol etmesine ve düzenlemesine* imkân sağlanmıştır. Anayasa'nın diğer bazı maddelerinde de devlet tarafından mülkiyetin kontrolüne imkân tanıyan özel hükümlere yer verilmiştir. Ayrıca belirtmek gerekir ki mülkten yoksun bırakma ve mülkiyetin düzenlenmesi, mülkiyet hakkına müdahalenin özel biçimleridir (*Recep Tarhan ve Afife Tarhan*, §§ 55-58).

43. Somut olayda başvuruçuların murisine ait taşınmazın kamulaştırılması ve buna bağlı olarak ortaya çıkan iade hakkının kullandırılmaması mülkiyet hakkına müdahale teşkil etmektedir. Bu nedenle mülkiyetten yoksun bırakma şeklindeki müdahalenin ikinci kural çerçevesinde incelenmesi gerekir (benzer yöndeki değerlendirmeler için bkz. *Nusrat Külâh*, § 51; *Derya Alpdoğan ve diğerleri*, § 34; *Mehmet Okutan ve Mustafa Okutan*, § 62).

c. Müdahalenin İhlal Oluşturup Oluşturmadığı

44. Anayasa'nın 13. maddesi şöyledir:

"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."

45. Anayasa'nın 35. maddesinde mülkiyet hakkı sınırsız bir hak olarak düzenlenmemiş, bu hakkın kamu yararı amacıyla ve kanunla sınırlandırılabilceği öngörülmüştür. Mülkiyet hakkına müdahalede bulunulurken Anayasa'nın temel hak ve özgürlüklerin sınırlandırılmasına ilişkin genel ilkeleri düzenleyen 13. maddesi de gözönünde tutulmalıdır. Dolayısıyla mülkiyet hakkına yönelik müdahalenin Anayasa'ya uygun olabilmesi için kanuna dayanması, kamu yararı amacı taşıması ve ayrıca ölçülülük ilkesi gözetilerek yapılması gerekir (*Recep Tarhan ve Afife Tarhan*, § 62).

i. Kanunilik

46. Mülkiyet hakkına yönelik müdahalelerde ilk incelenmesi gereken ölçüt, kanuna dayalı olma ölçütüdür. Bu ölçütün sağlanmadığı tespit edildiğinde diğer ölçütler bakımından inceleme yapılmaksızın mülkiyet hakkının ihlal edildiği sonucuna varılacaktır. Müdahalenin kanuna dayalı olması, müdahaleye ilişkin yeterince ulaşılabilir, belirli ve öngörülebilir kanun hükümlerinin bulunmasını gerektirir (*Türkiye İş Bankası A.Ş.* [GK], B. No: 2014/6192, 12/11/2014, § 44; *Ford Motor Company* [2. B.], B. No: 2014/13518, 26/10/2017, § 49; *Necmiye Çiftçi ve diğerleri* [1. B.], B. No: 2013/1301, 30/12/2014, § 55). Başvuru konusu olayda uyumsuzluk konusu taşınmaz, 2942 sayılı Kanun hükümleri çerçevesinde yöntemince kamulaştırılmıştır. Dolayısıyla kamulaştırma yoluyla yapılan müdahalenin kanuni bir dayanağının bulunduğu kuşkusuzdur.

ii. Meşru Amaç

47. Anayasa'nın 13. ve 35. maddeleri uyarınca mülkiyet hakkı ancak kamu yararı amacıyla sınırlandırılabilir. Kamu yararı kavramı, mülkiyet hakkının kamu yararının gerektirdiği durumlarda sınırlandırılması imkânı vermekle bir sınırlandırma amacı olmasının yanı sıra mülkiyet hakkının kamu yararı amacı dışında sınırlandırılmayacağını öngörerek ve bu anlamda bir sınırlama sınırı oluşturarak mülkiyet hakkını etkin bir şekilde korumaktadır (*Nusrat Külâh*, § 53).

48. Somut olayda taşınmaz tekstil fabrikası üretim tesisi yapılması amacıyla kamulaştırıldığından müdahalenin kamu yararı amacıyla gerçekleştirildiği açıktır. Bununla birlikte kamulaştırma amacına veya kamu yararına yönelik başka bir ihtiyaca tahsisi lüzumunun kalmadığı anlaşılan taşınmaz için 2942 sayılı Kanun'un 22. maddesinde öngörülen iade hakkının kullandırılmamasının aradan geçen zaman içinde taşınmazda

meydana gelen değ er artışından başvuruçuların mahrum kalmasına neden olabileceği gözetildiğinde meşru amaç unsurunun müdahalenin         ğ  ile birlikte değerlendirilmesi gerekir.

iii.         

(1) Genel   keler

49. Anayasa'nın kamula tırmayı düzenleyen 46. maddesine göre devlet ve kamu tüzel kişileri tarafından yapılabilmesi, kamu yararının bulunması, kamulaştırma kararının kanunda gösterilen esas ve usullerine uyulması, gerçek karşılığın kural olarak peşin ve nakden          kamula tırmanın anayasal     leridir. Temel unsurunun *kamu yararı* olduğu kabul edilen kamulaştırma, özel mülkiyet alanına devletin bir müdahalesidir. 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).

50. Mülkiyet hakkından yoksun bırakılma biçimindeki müdahalelerde adil denge in sağlanması için hükmedilmesi gereken tazminatın miktarı kural olarak taşınmazın müdahale anındaki gerçek (tam) değeridir. Taşınmazın müdahale anındaki değerinin hesaplanması dışındaki seçenekler taşınmazın değerinde sonradan meydana gelen artış veya azalmalar nedeniyle malikin haksız kazanç elde etmesine veya haksız yere zarara uğramasına yol açabilir (benzer yöndeki değerlendirme için bkz. AYM, E.2013/95, K.2014/176, 13/11/2014). Öte yandan kamu yararının zorunlu kıldığı çok istisnai h llerde taşınmazın gerçek değerinin altında tazminat          olabilir (*Arzu Kocakaya ve diğerleri* [1. B.], B. No: 2018/34900, 13/1/2022,   60).

51. Bir taşınmazın kamulaştırma ama ı dışında kullanılmakla birlikte kamu yararına yönelik başka bir ihtiyaç için tahsis edilmesi hâlinde yine kamu yararı amacının mevcut olduğu ancak sadece sebebinin değiştiği kabul edilmelidir. Diğer taraftan Anayasa Mahkemesinin daha önce *Habibe Kalender ve diğerleri* ([2. B.], B. No: 2013/3845, 1/12/2015) kararında açıklandığı üzere taşınmazın kamulaştırma amacına uygun şekilde tahsis edilmesinden sonra bu ihtiya a lüzum kalmaması nedeniyle farklı amaçlarla kullanılması da somut olayın koşullarına bağlı olarak mülkiyet hakkının gerekliliklerine bir aykırılık teşkil etmez (*Habibe Kalender ve diğerleri*,    45, 48).

52. Kamulaştırma tarihinde kamu yararının soyut olarak bulunması yeterli olmayıp ayrıca bu doğrultuda kamulaştırma amacının somut olarak gerçekleştirilmesi de beklenmektedir. Kamulaştırma ile bireylerin rızası dışında m           yoksun bırakılmalarına yol açılmakta olup bunun ise ancak somut bir kamu yararı amacının varlığı hâlinde Anayasa'nın 13., 35. ve 46. maddelerine uygun d     ği kuşkusuzdur. Bu bağlamda devletin kamula tırılan taşınmazı -genel bir reform çalışması veya daha baskın bir sosyal ihtiya ın karşılanması şeklindeki belirli istisnai durumlar dışında- sadece gelir elde edilmesi veya diğer özel kişilere menfaat sağlanması gibi amaçlarla kullanması kamula tırmanın kamu yararına dayalı meşru bir amacının bulunmadığını gösterir. Aksi takdirde bireylerin rızası dışında yoksun bırakıldıkları taşınmazlarının mülkiyetinin kamu yararı ama ı olmaksızın başka özel kişilere devrine veya bu taşınmazların spe  latif amaçlarla elde tutulması gibi sonuçlara yol açılmasının yanında elde edilen m         oluşturduğu artı değerden de m       yoksun bırakılmış olur. Bunun yanında taşınmazın makul sayılamayacak bir süre kamulaştırma ama ı doğrultusunda kullanılmamasının -taşınmazın değerinde bu sürede

yaşanan artış karşısında mülkün oluşturduğu artı değerden mülk sahibinin yoksun bırakılmasına sebebiyet verdiğinden- mülk sahibine aşırı bir külfet yüklediği açıktır (*Derya Alpdoğan ve diğerleri*, § 51).

53. Kamulaştırılan taşınmazlara yönelik olarak kamu yararı amacına aykırı hukuki işlem ve tasarruflarda bulunulması yanında bu taşınmazların makul bir süre geçtiği hâlde kamu yararı amacı doğrultusunda kullanılmaması da mülkiyet hakkına ölçüsüz bir müdahale teşkil etmektedir. Buna göre kamulaştırılan taşınmazın kamu yararı amacına tahsis edilmemesi, yukarıda da değinildiği üzere aradan geçen sürede mülkün oluşturduğu artı değerden mülk sahibinin yararlandırılmamasına ve esas itibarıyla taşınmazın gerçek değeri üzerinden kamulaştırılmamasına sebebiyet vermektedir (*Derya Alpdoğan ve diğerleri*, § 54).

54. Mülkiyet hakkının korunmasının söz konusu olduğu durumlarda usule ilişkin güvencelerin somut olayda yerine getirildiğinden söz edilebilmesi için derece mahkemelerinin kararlarında konu ile ilgili ve yeterli gerekçe bulunmalıdır. Bu zorunluluk davacının bütün iddialarına cevap verilmesi anlamına gelmemekle birlikte mülkiyet hakkını ilgilendiren davanın sonucuna etki eden esasa ilişkin temel iddia ve itirazların yargılamaya makamlarınca özenli bir şekilde değerlendirilerek karşılanması gerekmektedir (*Kamil Darbaz ve GMO Yapı Grup End. San. Tic. Ltd. Şti.* [2. B.], B. No: 2015/12563, 24/5/2018, § 53).

(2) İlkelerin Olaya Uygulanması

55. Başvuruya konu olayda başvuruçuların mülkiyet haklarının korunması ile kamunun menfaatlerinin korunması arasında adil bir dengenin kurulup kurulamadığı değerlendirilecektir. Bu bağlamda kamulaştırılan taşınmazın sonraki süreçte kullanım durumu, başvuruçuların murisine iade hakkının kullandırılmaması ve maddi zararın belirlenmesindeki yöntemin etkisi irdelenecektir.

(a) Kamulaştırılan Taşınmazın Kamu Yararı Amacına Uygun Kullanımı

56. Somut olayda başvuruçuların murisine ait taşınmazın tekstil makineleri fabrikası kurulması amacıyla 1970'li yılların sonlarına doğru kamulaştırıldığı görülmektedir. Kamu makamlarına ait açıklamalardan taşınmaz üzerinde kamulaştırma amacı doğrultusunda birtakım yapıların inşa edildiği, bununla birlikte tezgâhların alımı aşamasına geçildiği sırada kamulaştırma amacına uygun kullanılması imkânı kalmayan taşınmazın da bulunduğu alanın 18/3/1985 tarihinde satılmasına karar verildiği anlaşılmaktadır. Dolayısıyla taşınmazın kamulaştırma amacına uygun olarak kullanılması için yapıların inşa edildiği, buna karşılık tekstil fabrikası kurulmasına yönelik kamulaştırma amacının hayata geçirilemediği kaydedilmelidir.

57. Kamu makamlarının satış kararı sonrasında kamulaştırmaya konu taşınmazın bir kısmının 8/9/1986 tarihinde Belediyeye bedeli karşılığında satıldığı, diğer kısmının da yapılan ihaleye teklif verilmemesi sonrasında talebi üzerine yine Belediyeye 5/6/1995 tarihinde 7.950.000.000 eski TL bedelle satıldığı görülmektedir. İdari makamlar arasındaki satış işlemleri sürecinde söz konusu parsellerin kamulaştırma amacı doğrultusunda veya kamu yararına uygun farklı bir amaçla kullanılacağına dair bir bilgiye yer verilmediği ifade edilmelidir. Öte yandan Belediyenin ise imar uygulamaları sonrasında söz konusu parselleri sırasıyla 23/12/1996 ve 18/9/2008 tarihlerinde üçüncü kişilere sattığı belirtilmelidir.

58. Başvuruçuların murisinin 2942 sayılı Kanun'un 22. maddesine dayanarak açtığı davanın tarihi itibarıyla taşınmazın imar planı içinde yer aldığı, üzerinde bir alışveriş merkezi olduğu ve çevresinin işyeri olarak yapılaştığı bilirkişi raporuna kaydedilmiştir. Yapılan

yargılama sonucunda da öncelikle taşınmazın kamulaştırma amacına veya kamu yararına yönelik herhangi bir ihtiyaca tahsisî lüzumunun kalmadığının tespit edildiği belirtilmelidir. Buna bağlı olarak da taşınmazlara ilişkin durum duyurulmadığından başvuruculara geri alım hakkının kullanılmadığı derece mahkemelerinin kabulündedir. Dolayısıyla başvurucuların murisine aitken kamulaştırılan taşınmazın sonraki süreçte kamulaştırma amacı veya kamu yararına yönelik başka bir amaç için kullanılmadığı anlaşılmaktadır.

(b) Taşınmazın İadesi Hakkının Kullanılmaması

59. 2942 sayılı Kanun'un 22. maddesinde kamulaştırılmış bir taşınmazın kamulaştırma amacına veya kamu yararına yönelik herhangi bir ihtiyaca tahsisî lüzumu kalmaması hâlinde idarenin mal sahibi veya mirasçılara bildirimde bulunacağı öngörülmektedir. Buna göre söz konusu kişiler kamulaştırma bedelini aldıkları günden itibaren işleyecek kanuni faiziyle birlikte üç ay içinde bedelini ödeyerek taşınmaz malı geri alabileceklerdir.

60. Somut olayda 2942 sayılı Kanun'un 22. maddesine dayanılarak açılan davada taşınmazın Belediyeye satış tarihi itibarıyla başvurucuların taşınmazı iade hakkını elde etmelerine rağmen bu hakkın kullanılmadığı anlaşılmaktadır. Bu hâliyle başvurucuların kamulaştırma bedelini iade ederek taşınmazı iade alabilecekken idarenin bildirimde bulunmaması sonucunda bu imkândan mahrum kalmış olmalarıyla ilgili bir tartışma yoktur. Dolayısıyla başvurucuların iade hakkını kullanamamalarında idarenin yükümlülüklerini yerine getirmemesinin belirleyici olduğu açıktır. Kaldı ki başvurucuların açtığı davanın hak düşürücü süre veya zamanaşımı gibi nedenlerle de reddedilmediği belirtilmelidir.

(c) Zararın Tespitindeki Yöntem

61. Mahkeme, başvurucuların bedel isteme hakkının doğduğunu kaydetmiş; bununla birlikte ortada maddi bir kayıp olmadığından davayı reddetmiştir. Mahkeme bu kararın gerekçesinde ise yerleşik Yargıtay içtihadına atıfta bulunmuştur. Vurgulanmalıdır ki iadeye konu bir taşınmazın bedelinin veya tazminat miktarının tespiti teknik ve uzmanlık gerektiren bir konudur. Bu nedenle kamulaştırılan taşınmazın bedelinin tespiti uzman mahkemelerin ve Yargıtayın bu konudaki uzman dairelerinin yetki ve görevindedir. Anayasa Mahkemesi bu konuda uzmanlaşmış bir mahkeme olmadığı gibi Anayasa Mahkemesinin mülkiyet hakkı kapsamında yapılan bireysel başvurularda bedel veya değer düşüklüğü karşılığını hesaplamak gibi bir görevi de bulunmamaktadır (benzer yöndeki değerlendirmeler için bkz. *Mukadder Sağlam ve diğerleri* [2. B.], B. No: 2013/2511, 22/1/2015, § 49; *Abdülkerim Çakmak ve diğerleri* [2. B.], B. No: 2014/1964, 23/2/2017, § 52). Anayasa Mahkemesinin görevi, bedelin tespiti yönteminin adil dengeyi sağlayacak unsur olarak gerçek bedelin ödenmesini temin edip etmediğini incelemekten ibarettir.

62. Somut olayda Mahkeme, başvuruculara geri alım hakkının kullanılmadığının kabulünden sonra ortada maddi bir zararının var olup olmadığını incelemiştir. Bu kapsamda Yargıtay içtihadına atıf yapan Mahkeme, kamulaştırma bedeli ile taşınmazın satış bedelinin dava tarihi itibarıyla enflasyon karşısında ulaştığı güncel tutarları kıyaslamıştır. Buna göre kamulaştırma bedelinin güncellenmiş değeri, taşınmazın Belediyeye satış bedelinin dava tarihindeki güncellenmiş değerinden daha yüksek olduğundan başvurucular açısından bir zarar bulunmamaktadır. Öte yandan taşınmazın Belediyeye satışıyla birlikte geri alım hakkının doğduğunu kabul eden Mahkemenin iki kamu makamı arasında gerçekleşen bir satış işlemi sonucu belirlenen bedeli esas aldığı ve bunun ötesinde taşınmazın satış tarihindeki gerçek bedeline ilişkin bir inceleme yapmadığı belirtilmelidir. Üstelik salt güncellenmiş

değerlerin kıyaslanması yoluyla zararın var olup olmadığının tespitine dair inceleme yöntemi esas alınır. İdarenin somut olayda zarara uğratıldığı sonucu da ortaya çıkacaktır. Zira buna göre taşınmazın satışı yerine kamulaştırma bedelini geri alması durumunda idarenin satış bedelinden daha yüksek bir bedeli elde edeceği ileri sürülebilecektir.

63. İade koşullarının kabul edildiği ve bu hakkın kullanılmadığının kabulü karşısında taşınmazın kamulaştırma tarihinden sonraki süreçte değerini arttıran çeşitli koşullar irdelenmeden zararın belirlenmesi tüm külfetin bireyler üzerinde bırakılmasına neden olabilir. Kaldı ki Mahkemenin kararında atıf yaptığı Yargıtayın kararları (bkz. §§ 22-25) incelendiğinde de kamulaştırma bedelinin ödenmesinden sonra aradan geçen zaman içinde taşınmazda değer artışına ilişkin gelişmelerin meydana gelip gelmediği incelenerek farkın olması durumunda bu farkın kişiye ödenmesi gerektiği vurgulanmaktadır. Ankara 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin aldığı bilirkişi raporunda (bkz. § 12) taşınmazın dava tarihi itibarıyla değeri 1.710.000 TL olarak tespit edilmiştir. Kamulaştırma bedelinin aynı tarih itibarıyla güncellenmiş değerinin 90.138,99 TL olması karşısında dava, arada oluşan ciddi farka yönelik olup söz konusu davanın esasını ilgilendiren ve başvurucuların temel iddialarını karşılayan ilgili ve yeterli bir gerekçenin ortaya konulmadığı da ifade edilmelidir.

(d) Sonuç

64. Yukarıda yer verilen hususlar gözetildiğinde kamulaştırma amacı veya başka bir kamu amacına tahsisine lüzum kalmayan taşınmazın değerinde bu sürede yaşanan artıştan, kendilerine taşınmazın iadesi hakkı kullanılmayan başvurucuların yoksun bırakıldıkları anlaşılmaktadır. Başvurucuların açtıkları davada mahkemelerin yorumu sonucunda zararın tazmini yoluna da gidilmediği görülmektedir. Dolayısıyla müdahalenin başvuruculara aşırı ve olağan dışı bir külfet yüklemesinden dolayı kamu yararı ile başvurucuların mülkiyet hakkının korunması arasındaki adil dengenin başvurucular aleyhine bozulduğu ve mülkiyet hakkına yapılan müdahalenin bu sebeple ölçüsüz olduğu sonucuna varılmalıdır.

65. Açıklanan gerekçelerle Anayasa'nın 35. maddesinde güvence altına alınan mülkiyet hakkının ihlal edildiğine karar verilmesi gerekir.

VI. GİDERİM

66. Başvurucular, ihlalin tespiti ve yeniden yargılama ile tazminat talebinde bulunmuştur.

67. Başvuruda tespit edilen anayasal hak ihlalinin sonuçlarının ortadan kaldırılması için yeniden yargılama yapılmasında hukuki yarar ve zorunluluk bulunmaktadır. Anayasa'nın 148. ve 153. maddeleri ile 30/3/2011 tarihli ve 6216 sayılı Anayasa Mahkemesinin Kuruluşu ve Yargılama Usulleri Hakkında Kanun'un 50. ve 66. maddeleri uyarınca ihlal kararının gönderildiği yargı mercilerince yapılması gereken iş, yeniden yargılama işlemlerini başlatıp Anayasa Mahkemesinin ihlal kararında belirtilen ilkelere ve gerekçelere uygun biçimde yürütülecek yargılama sonunda hak ihlalinin nedenlerini gidererek yeni bir karar vermektir (yeniden yargılama konusunda bkz. *Mehmet Doğan* [GK], B. No: 2014/8875, 7/6/2018, §§ 54-60; *Aligül Alkaya ve diğerleri* (2) [1. B.], B. No: 2016/12506, 7/11/2019, §§ 53-60, 66; *Kadri Enis Berberoğlu* (3) [GK], B. No: 2020/32949, 21/1/2021, §§ 93-100).

68. Öte yandan ihlalin niteliğine göre yeniden yargılama yapılmasının yeterli giderim sağlayacağı anlaşıldığından başvurucuların tazminat taleplerinin reddine karar verilmesi gerekir.

VII. HÜKÜM

Açıklanan gerekçelerle;

A. Mülkiyet hakkının ihlal edildiğine ilişkin iddianın KABUL EDİLEBİLİR OLDUĞUNA,

B. Anayasa'nın 35. maddesinde güvence altına alınan mülkiyet hakkının İHLAL EDİLDİĞİNE,

C. Kararın bir örneğinin mülkiyet hakkının ihlalinin sonuçlarının ortadan kaldırılması için yeniden yargılama yapılmak üzere Gaziantep 8. Asliye Hukuk Mahkemesine (E.2015/476, K.2016/99) GÖNDERİLMESİNE,

D. Başvurucuların tazminat talebinin REDDİNE,

E. 364,60 TL harç ve 30.000 TL vekâlet ücretinden oluşan toplam 30.364,60 TL yargılama giderinin başvuruculara MÜŞTEREKEN ÖDENMESİNE,

F. Ödemelerin kararın tebliğini takiben başvurucuların Hazine ve Maliye Bakanlığına başvuru tarihinden itibaren dört ay içinde yapılmasına, ödemede gecikme olması hâlinde bu sürenin sona erdiği tarihten ödeme tarihine kadar geçen süre için yasal FAİZ UYGULANMASINA,

G. Kararın bir örneğinin Adalet Bakanlığına GÖNDERİLMESİNE 27/5/2025 tarihinde OYBİRLİĞİYLE karar verildi.