



Article Information

Article Type: Research Article

This article was checked by iThenticate.

Doi Number: <http://dx.doi.org/10.17121/ressjournal.3681>

ArticleHistory:

Received

10/06/2025

Accept

30/07/2025

**Available
online**

31/07/2025

A GENERAL OVERVIEW OF PROPERTY RIGHTS VIOLATIONS ARISING FROM EXPROPRIATION IN LIGHT OF RECENT CONSTITUTIONAL COURT DECISIONS

KAMULAŞTIRMADAN KAYNAKLANAN MÜLKİYET HAKKI
İHLALLERİNE GÜNCEL ANAYASA MAHKEMESİ KARARLARI
IŞIĞINDA GENEL BİR BAKIŞ¹

Özge KÖSEOĞLU²
Mehmet KAHRAMAN³

Abstract

The aim of this study is to evaluate applications submitted to the Constitutional Court through individual application, based on allegations of violations of the right to property, specifically within the context of expropriation. Decisions rendered by the Constitutional Court within approximately the last two years from the date of this study have been examined, and the reasoning behind judgments finding a violation or declaring the application inadmissible has been analyzed. In this way, the Court's perspective on the matter has been summarized. There is no universally accepted definition of the right to property that applies to all legal systems and societies. One reason for this is that the rights and obligations of the property owner vary according to different legal systems, and concepts, customs, and traditions differ from society to society. When the Turkish legal system is considered, it is observed that the right to property is a constitutional right regulated under Article 35 of the 1982 Constitution. Expropriation, on the other hand, is one of the constitutional limitations on this right and is governed by Article 46 of the Constitution. Disputes related to expropriation constitute a significant portion of the individual applications brought before the Constitutional Court. In this study, the principles of the right to property and the legal implications of expropriation practices—which constitute an interference with this right—have been examined in light of the Constitutional Court's most recent decisions.

Keywords: Right to property, expropriation, Constitutional Court, individual applications.

¹ Bu çalışma, Hatay Mustafa Kemal Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Yönetimi Anabilim Dalı adına hazırlanan Anayasa Mahkemesi Vve Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi Kararları Işığında Mülkiyet Hakkı isimli doktora tezinden üretilmiştir.

² Doktora Öğrencisi, Hatay Mustafa Kemal Üniversitesi, Hatay/Türkiye. koseogluhukukozge@hotmail.com

³ Prof. Dr., Hatay Mustafa Kemal Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Bölümü, Hukuk Bilimleri Anabilim Dalı Öğretim Üyesi, kahraman88@hotmail.com, ORCID ID: 0000-0003-2086-487X

Özet

Bu çalışmanın amacı, Anayasa Mahkemesinin önüne bireysel başvuru yoluyla gelen ve mülkiyet hakkının ihlal edildiği iddiasına dayanan başvuruların kamulaştırma kavramı özelinde değerlendirilmesi ve en son tarihli kararların incelenerek hangi sebeplerin ihlale konu olduğunun belirlenmesidir. Çalışma tarihinden geriye yaklaşık 2 yıllık süreçte Anayasa Mahkemesince verilen kararlar incelenmiş, ihlal kararı verilen veya başvurunun kabul edilemez olduğuna dair verilen kararların gerekçeleri irdelenmiş ve Mahkemenin konuya bakış açısı özetlenmiştir. Tüm hukuk sistemleri ve bütün toplumlar açısından geçerli bir mülkiyet hakkı tanımı bulunmamaktadır. Hak sahibinin mülk üzerindeki ödev ve yetkilerinin hukuk sistemlerine göre farklılık arz etmesi ve toplumdan topluma kavramların ve örf ve adetlerin değişmesi bunun sebeplerinden birisidir. Ülkemizin hukuk sistemine bakıldığında da mülkiyet hakkının anayasal bir hak olup 1982 Anayasasının 35. maddesinde düzenlendiği müşahade edilmektedir. Kamulaştırma ise mülkiyet hakkına istisna getiren anayasal düzenlemelerden biri olup Anayasanın 46. maddesinde düzenlenmiştir. Kamulaştırmaya ilişkin uyuşmazlıklar Anayasa Mahkemesi önüne bireysel başvuru yoluyla gelen uyuşmazlıklar arasında oldukça büyük bir yer teşkil etmektedir. Bu çalışmada, mülkiyet hakkının esasları ve hakka müdahale oluşturan kamulaştırma uygulamalarının hukuk sistemimize yansımaları en son tarihli Anayasa Mahkemesi kararları ışığında incelenmiştir.

Anahtar Kelimeler: Mülkiyet hakkı, kamulaştırma, Anayasa Mahkemesi, bireysel başvuru

GİRİŞ

Mülkiyet hakkı, çeşitli anayasalar ve uluslararası insan hakları belgelerinde yer almakla birlikte 1982 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Anayasasının 35. Maddesinde de düzenlenmiş ve ülkemizin de onayladığı Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesine Ek 1 No'lu Protokol ile ulusal hukukumuzda dâhil olarak Sözleşmenin koruması kapsamına girmiştir. 07/05/2010 tarihli ve 5982 sayılı Kanunla yapılan Anayasa değişikliği ile hukuk sistemimize dâhil edilen bireysel başvuru yolu ile mülkiyet hakkına ilişkin uyuşmazlıklar da Anayasa Mahkemesinin önüne çokça gelmeye başlamıştır.

Mülkiyet hakkı her ne kadar Anayasa ile teminat altına alınmış bir hak ise de hakkın kullanımı sınırsız olmayıp kamu yararı ile sınırlandırılabilir. Bu sınırlamaların en tipik örneklerinden biri ise kamulaştırmadır.

Kamulaştırma, Anayasamızın 46. Maddesinde düzenlenmiş olan ve mülkiyet hakkına istisna teşkil eden anayasal bir hükümdür. Kamulaştırma işlemi ile kamu yararı bireysel menfaate üstün tutulmakta ve kamusal menfaati sağlamak amacıyla mülkiyet hakkına müdahalede bulunmaktadır.

Anayasa Mahkemesince kamulaştırma nedenine dayalı mülkiyet hakkı ihlallerinin incelemesinde öncelikle başvurunun dayanaktan yoksun olup olmadığı ve kabul edilemezliğine karar verilmesini gerektirecek başka bir neden bulunup bulunmadığı hususları incelenmekte, açıkça dayanaktan yoksun olmayan başvuruların incelenmesine geçilmektedir. Sonrasında mülkün varlığı inceleme konusu yapılmakta, kamulaştırılan taşınmazın başvuru sahiplerine ait olması halinde mülkün varlığı kabul edilmektedir. Sonrasında kamulaştırma işleminin mülkiyet hakkına vaki bir müdahale oluşturduğu ve taşınmazın kamulaştırılmasının mülkten yoksun bırakma niteliği taşıdığı ifade edilerek incelemeye devam edilmektedir.

Daha sonra kanunilik ilkesi yönünden inceleme yapılmakta, kamulaştırma işleminin kanuni dayanağı olup olmadığı, herhangi bir kanun maddesine dayanarak yapılıp yapılmadığı irdelenmektedir. Sonrasında kamulaştırma işleminin kamu yararı amacını taşıdığına vurgu yapılmakta, başvuru sahibinin

mülkiyet hakkına müdahalede bulunmak suretiyle gerçekleştirilmek istenen amaç ile bu amacı gerçekleştirmek için kullanılan araçlar arasında makul bir ölçülülük ilişkisinin olup olmadığı yönünden değerlendirme yapılmaktadır.

Ölçülülük ilkesi elverişlilik, gereklilik ve orantılılık olmak üzere üç ana ilkeden teşekkül etmekte olup elverişlilik ilkesi ile müdahalenin amacı gerçekleştirmeye elverişli olması, gereklilik ilkesi ile amacın gerçekleşmesi için müdahalenin zorunlu olması (aynı amaca daha hafif bir müdahale ile ulaşılmasının mümkün olmaması), orantılılık ilkesi ile de hakka yapılan müdahaleyle ulaşmak istenen amaç arasında makul bir dengenin gözetilmesi ifade edilmektedir.

Mülkiyet hakkından yoksun bırakma şeklinde gerçekleşen müdahalelerde hedeflenen kamu menfaati ile malikin bireysel menfaati arasında gözetilmesi gereken adil denge ancak malike tazminat ödenmek suretiyle sağlanabilecektir. Mülkten yoksun bırakmalarda malike tazminat ödenmesi malike yüklenen aşırı külfetin telafi edilmesini sağlayan temel bir araçtır.

Kamulaştırmaya ilişkin bireysel başvurularda esas uyumsuzluğun Anayasanın 46. Maddesinde yerini bulan kamulaştırılan taşınmazın gerçek değerinin tespiti ve hükmedilen kamulaştırma bedelinin enflasyon karşısında değer kaybına uğraması noktasında toplandığı görülmektedir.

Bu çalışmada mülkiyet başlığı altında mülkiyet kavramı ve mülkiyet hakkı, kamulaştırma başlığı altında kamulaştırmanın aşamaları, Kamulaştırma Konusunda Anayasa Mahkemesinin Genel Değerlendirmesi, Kamulaştırma Hakkında Verilen Güncel Anayasa Mahkemesi Kararları başlıklar altında ele alınmıştır.

MÜLKİYET

Mülkiyet Kavramı

Mülkiyet, köken olarak Arapça bir kelime olup sözcük anlamı itibariyle “Sahiplik” anlamına gelmektedir. Arapçadaki “Mülk” kelimesine iyelik eki eklenmek suretiyle türetilmiştir ve “Mülk sahibi olma, mülk sahipliği” anlamı taşımaktadır. Mülkiyet kelimesini oluşturan harflerden türetilen mülk, malik, temlik, temellük gibi kelimeler de güç, kuvvet, iktidar ve hâkimiyeti ifade etmektedir. Mülkiyet kavramının güç, kuvvet ve hâkimiyet kavramlarıyla olan doğrudan bağlantılı olması tesadüfi değildir. Mülkiyetin ilk olarak ortaya çıkışında sarf edilen gücün (emeğin), mülkiyetin korunmasında kuvvet kullanmanın ve mülkiyet hakkının kullanımında hâkimiyetten kaynaklanan yetkilerin önemi göz ardı edilemez. (Etgü, 2009 :8)

Mülkiyet kavramı insanlık tarihi kadar eski bir geçmişe dayanmakla birlikte tarihin çeşitli dönemlerinde siyasi, ekonomik, ideolojik ve dini sebeplerle dönüşüme uğramış, toplumların yapısındaki farklılıklar nedeniyle içeriği zamanla değişmiş bir kavramdır. Bu kavramın içeriğini teşkil eden değerlerin ve varlıkların sürekli değişime uğraması mülkiyet kavramının da bu unsurlara bağlı olarak değişmesini kaçınılmaz hale getirmiştir. (Altan, 2008:23)

Mülkiyet kavramı Devletten önce de var olan bir hak olması dolayısıyla tarihin ilk dönemlerinden itibaren hukukla birlikte dinlerin, felsefenin, psikolojinin, sosyolojinin ve daha birçok bilim dalının konusunu oluşturmuştur. Mülkiyet kavramının bu niteliği 1982 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Anayasasının 35. Maddesinde de yer bulmuştur. Madde gerekçesinde “Mülkiyet hakkının Devletten önce de var olan bir gerçek” olduğu, mülkiyetin anayasal teminat altına alınmasının Devlete hitap eden bir husus olduğu, mülkiyet hakkının korunmasının kişinin şahsiyetinin geliştirilmesinde azami rol oynadığı ve

mülkiyetin korunması ile özgürlüklerin de güvence altına alınmış olacağı hususları özellikle vurgulanmıştır.⁴

Mülkiyet Hakkı

Mülkiyet hakkı belli bir malvarlığı değeriyle doğrudan bağlantılı olduğundan ve tüm insanların mal ve mülk edinme imkânı bulunmadığından uluslararası sözleşmelerin koruması kapsamına dâhil olan yaşama hakkı, adil yargılanma hakkı, özgürlük ve güvenlik hakkı gibi temel haklarla mülkiyet hakkı arasında nitelik yönünden bir benzerlik bulunmamaktadır. Diğer bir deyişle “İnsan hakları eşitler arasındaki ayrımcılığı yasaklarken mülkiyet hakkının kendisi başlı başına bir ayrımcılık nedenidir.” (Dinç, 2007:1)

Tüm zamanlar için geçerli, bütün toplumlar açısından bağlayıcı, tüm hukuk sistemleri açısından değişmez nitelikte bir mülkiyet hakkı tanımı bulunmamaktadır. Bunun bir sebebi ilk zamanlardan beri toplumlar için geçerli kavramların ve örf ve adetlerin değişmesi olduğu kadar mülkiyet kavramının soyut bir fikir niteliğinde olmamasıdır. (Kamışlı, 2018 :32) Mülkiyet hakkı sahibinin mülkiyet konusu üzerindeki ödev ve yetkileri çeşitli hukuk sistemlerine göre değişiklik gösterdiği gibi aynı hukuk sisteminde dahi bu hak ve yetkiler zamanın şartlarına göre değişime uğrayabilmektedir.

Türk hukuk sisteminde de mülkiyet hakkının açık bir tanımı bulunmamaktadır. Mülkiyet hakkının düzenlendiği Anayasanın 35. Maddesinde herkesin mülkiyet ve miras hakkına sahip olduğu belirtildikten sonra bu hakların ancak kamu yararı amacıyla ve kanunla sınırlanabileceği düzenlenmiştir. 4721 sayılı Türk Medeni Kanununda da mülkiyet hakkının açıkça tanımı yapılmamakla birlikte kapsamı ve içeriği düzenlenmiştir. Adı geçen Kanunun 683. maddesinde bir şeye malik olan kimsenin hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahip olduğu düzenlendikten sonra malikin malını haksız olarak elinde bulunduran kimseye karşı istihkak davası açabileceği gibi haksız elatmanın önlenmesini de dava edebileceği belirtilmiştir.

Mecelle’de de mülkün açık bir tanımı bulunmamaktadır. 125. Maddede “Şer’an (Şeriata göre) insanın malik olduğu yani malik olması şanıdan ve kendisinde vassı ihtisas ile tasarruf mümkün olan şeydir. Gerek a’yân olsun gerek menâfi (menfaatler, yararlar) olsun.” şeklinde belirtilmiştir. (Hocaeminefendizade, 2018:211)

Anayasa Mahkemesi de çeşitli iptal kararlarında mülkiyet hakkının tanımına “Anayasa’nın 35. maddesinde bir temel hak olarak güvence altına alınmış olan mülkiyet hakkı kişiye başkasının hakkına zarar vermemek ve yasaların koyduğu sınırlamalara uymak koşuluyla, sahibi olduğu şeyi dilediği gibi kullanma, ürünlerinden yararlanma ve tasarruf etme (başkasına devretme, biçimini değiştirme, harcama ve tüketme hatta yok etme) olanağı veren bir haktır.” (AYM, E.1988/34, AYM, E.2011/58) ibareleriyle yer vermiş; bu tanımlamayı bireysel başvuru kararlarında da benzer şekilde kullanmıştır.

Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Ek Protokolün 1. Maddesinde “Mülkiyetin korunması” başlığı altında hakkın kapsamı “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.”⁵ şeklinde ifade edilmiş; bu hükümlerin, devletlerin, mülkiyetin kamu yararına uygun olarak

⁴ Türkiye Cumhuriyeti Anayasası Madde gerekçeleri için: https://www.anayasa.gov.tr/media/7465/gerekceli_anayasa_2021.pdf

⁵ https://www.echr.coe.int/documents/d/echr/Convention_TUR

kullanılmasını düzenlemek veya vergilerin ya da başka katkıların veya para cezalarının ödenmesini sağlamak için gerekli gördükleri yasaları uygulama konusunda sahip oldukları hakka hanel getirmeyeceği hüküm altına alınmıştır. Burada da mülkiyet hakkının açıkça tanımına yer verilmemiş olup “mal ve mülk dokunulmazlığından” bahsedilmiştir. Bu haliyle devletlere mülkiyet hakkına geniş bir müdahale hakkı tanıyan bu formül kabul edilmiştir. (Grgić, Zvonimir, Longar, Vilfan, 2007:6)

Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi, mülkiyet hakkını geleneksel hukukta dar bir kapsamda tutulmasına rağmen (Sözleşme’de açık bir tanım bulunmamasından da yararlanarak) çok geniş yorumlamış, ulusal hukuklarda malvarlığı hakları arasında yer alan taşınır veya taşınmaz mülkiyetini, ekonomik değeri olabilen tüm varlıkları mülk kavramı içinde değerlendirmiştir. Bununla da yetinmeyerek temelleri Roma Hukuku’na kadar uzanan ulusal yasalardaki mülkiyet tanımlarını bir yana bırakmış, parasal değeri olabilen, nesnel ya da soyut, hemen her konuyu mülkiyet hakkı kapsamında kabul etmiş, malvarlığının yalnız kendisini değil, bu haklarla bağlantılı ikincil ilişki ve sözleşmeleri de aynı ölçütler içinde ele almıştır. (Dinç, 2007:8)

KAMULAŞTIRMA

Kamulaştırma, idarenin genel anlamıyla kamunun genel menfaatleri düşüncesiyle karşılığı ödenmek koşuluyla özel mülkiyet tabi bir taşınmazı cebren iktisap etmesidir. Kamulaştırma, mülkiyet hakkına yönelik bir kısıtlama teşkil etmekle birlikte amacı kamu menfaatinin üstünlüğüdür ve örgütlenmiş bir toplumun varlığını sürdürebilmesi için bireysel menfaatler ve kamu menfaati çatışmasında kamu yararının ağır basması bir zorunluluktur. (Güvenç, 2008:122)

Kamulaştırma, 1982 Anayasasının 46. maddesinde düzenlenmiş olup maddeye göre Devlet ve kamu tüzel kişilerinin 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 yetkili olduğu belirtilmiştir. Kamulaştırma bedelinin ve kesin hükme bağlanan artırım bedelinin ise nakden ve peşin olarak ödeneceği hüküm altına alınmıştır.

Kamulaştırma şartları ve esasları ise 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununda düzenlenmiş olup Kanunun 3. Maddesinde idarelerin, kanunlarla ve Cumhurbaşkanlığı kararnameleriyle yapmakla yükümlü bulundukları kamu hizmetlerinin veya teşebbüslerinin yürütülmesi için gerekli olan taşınmaz malları, kaynakları ve irtifak haklarını; bedellerini nakden ve peşin olarak veya (belli) hallerde eşit taksitlerle ödemek suretiyle kamulaştırabilecekleri düzenlenmiştir. Maddenin son fıkrasında ise yeterli ödenek temin edilmeden kamulaştırma işlemlerine başlanılamayacağı hüküm altına alınmıştır.

Kamulaştırma, idarenin zor alım yetkisine dayanarak özel mülkiyet altındaki taşınmazlara belli yasal prosedürlere uymak ve taşınmazların bedelini ödemek şartı ile hukuken el atmasıdır. İdarenin kamulaştırma işlemi sonucunda bedel ödemesi de kendi iradesinin sonucu olup her ne kadar 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunun 8. maddesi ile satın alma usulü düzenlenerek kamulaştırma bedelinin adli yargıya müracaat etmeden idare ile malik arasındaki anlaşmayla belirlenebilmesi imkânı tanınmışsa da bu halde dahi yapılan işlem bir kamulaştırma işlemidir. (Tuna, 2012:26)

Kamulaştırma, mülkiyet hakkına istisna getiren en önemli anayasal düzenlemelerden biridir. 1982 Anayasasının 46. maddesinde düzenlenen kamulaştırma, mülkiyet hakkına getirilmiş anayasal bir istisna olmakla birlikte

kamulaştırmanın bu istisna dâhilinde olabilmesi birtakım şartlara bağlıdır. Buna göre öncelikle kamulaştırma işleminin Devlet ve kamu tüzel kişileri tarafından gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Kamulaştırma işleminin gerçekleştirilmesinde kamu yararının bulunması gerekliliği bir diğer koşuldur. Öte yandan kamulaştırma ilgili kanunda (2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu) gösterilen esas ve usullere uyulmak suretiyle gerçekleştirilmelidir. Bir diğer koşul da kamulaştırmaya esas taşınmazın gerçek karşılığının peşin ve nakden ödenmesidir.

Kamulaştırma Aşamaları

Kamulaştırma yapılabilmesi için öncelikle idarenin 2942 sayılı Kanun'un 3. maddesi uyarınca ödenek temin etmesi gerekir. Yeterli ödenek temin edildikten sonra kamu yararı kararı alınır. Kamu yararı kararı alındıktan sonra kamulaştırılacak taşınmaz belirlenir. Kamulaştırılacak taşınmazın belirlenmesinin ardından kamulaştırma kararı alınır. Bununla birlikte onaylı imar planına veya ilgili bakanlıklarca onaylı özel plan ve projeye göre yapılacak hizmetler için ayrıca kamu yararı kararı alınmasına ve bu kararın onaylanmasına gerek yoktur. 2942 sayılı Kanun'un 8. maddesine göre idare, kamulaştırma kararı aldıktan sonra öncelikle satın alma usulünü uygulamalıdır. Satın alma usulünde idarenin teklif edeceği bedel, idare içinde oluşturulan bir kıymet takdir komisyonunca belirlenir. Tarafların satın alma usulüyle bir sonuca ulaşamamaları durumunda 24/4/2001 tarihli ve 4650 sayılı Kanun'la yapılan değişiklikten önceki dönemden farklı olarak bedel tespiti ve tescil için malikin değil idarenin yetkili asliye hukuk mahkemesinde dava açması gerekir. Asliye hukuk mahkemesince 2942 sayılı Kanun'da belirtilen usul uyarınca tespit edilen bedelin tamamı veya taksitle ödeme şartlarının bulunması durumunda ilk taksitin nakden veya hesabına yatırılarak malike ödenmesinden sonra tescil kararı verilir. Kararın tescile ilişkin hüküm fıkrası kesin olup bedele ilişkin hüküm fıkrasına karşı temyiz yoluna başvurulabilir. Mülkiyetin idareye geçmesi mahkemece tescil kararı verilmesi ile olur.

Öte yandan 2942 sayılı Kanun'un 14. maddesi uyarınca malikin kamulaştırma kararının iptali talebiyle idari yargıda dava açması da mümkündür. Kural olarak bu davanın açılması, idare tarafından açılan bedel tespiti ve tescil davasını etkilemez. Diğer bir ifadeyle asliye hukuk mahkemesi, idari yargıda kamulaştırma işlemine karşı açılan iptal davasını bekletici mesele yapmak zorunda değildir. Bununla birlikte 2942 sayılı Kanun'un 10. maddesinin on dördüncü fıkrası uyarınca kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda açılan davada yürütmenin durdurulması kararı verilmesi durumunda asliye hukuk mahkemesince idari yargıdaki davanın bekletici mesele olarak kabul edilmesi zorunludur.

Kamulaştırma ile ilgili uyuşmazlık konusu teşkil eden bir diğer husus da kamulaştırmasız el atmadır. Kamulaştırmasız el atma kanuni değil fiili bir durumu ifade etmekte olup esasen idarenin özel mülkiyete tabi bir taşınmaza kamulaştırma kararı olmaksızın el koyması olarak ifade edilebilir. Bu fiili durumun sonucunda mülkiyet hakkı ihlal edilen bireylerin idare aleyhine dava açarak el konulan taşınmazın bedelini talep etme hakkı bulunmaktadır.

Anayasa Mahkemesinin kararlarında değinildiği üzere kamulaştırmasız el atma kamulaştırma yapmaya yetkili olan Devlet, kamu tüzel kişileri, kamu kurumları veya kamu yararı bulunması halinde yararlarına kamulaştırma yapılabilecek gerçek ve özel hukuk kişileri tarafından Anayasa'nın 46. maddesi ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'na aykırı şekilde özel mülkiyete konu taşınmazlara kısmen veya tamamen, fiilen veya hukuken bedelsiz olarak el koyma işlemine denir.

Kamulaştırma Konusunda Anayasa Mahkemesinin Genel Değerlendirmesi

Anayasa Mahkemesince yapılacak incelemelerde öncelikle müdahalenin kanuni dayanağının bulunup bulunmadığı hususuna değinilmektedir. Bu husus Anayasa Mahkemesi kararlarında kanunilik şartı olarak ifade edilmektedir. Müdahalenin kanuna dayalı olması müdahaleye dair yeterince erişilebilir ve öngörülebilir kuralların bulunması anlamına gelmektedir. Anayasa'nın 35. maddesinde mülkiyet hakkı sınırsız bir hak olarak düzenlenmemiş, hakkın kamu yararı amacıyla ve kanunla sınırlandırılabilceği hüküm altına alınmıştır. Diğer taraftan, mülkiyet hakkına yönelik müdahaleler incelenirken temel hak ve özgürlüklerin sınırlandırılmasına ilişkin genel ilkeleri düzenleyen Anayasa'nın 13. maddesinin de göz önünde bulundurulmalıdır. Anılan madde uyarınca temel hak ve özgürlükler, demokratik toplum düzeninin gereklerine ve ölçülülük ilkesine aykırı olmaksızın Anayasa'nın ilgili maddelerinde belirtilen sebeplere bağlı olarak ve ancak kanunla sınırlandırılabilir. Diğer bir deyişle mülkiyet hakkına yönelik müdahalenin Anayasa'ya uygun olabilmesi için müdahalenin kanuna dayanması, kamu yararı amacı taşıması ve ölçülülük ilkesi gözetilerek yapılması gerekmektedir.

Kamulaştırma konusunda Anayasa Mahkemesi önünde getirilen uyuşmazlıkların çoğunun bedele ilişkin uyuşmazlıklar olduğu müşahade edilmektedir. Kamulaştırma konusundaki esas uyuşmazlık taşınmazın gerçek karşılığı olan bedelin tespiti noktasında toplanmaktadır. Anayasa Mahkemesinin bu konudaki tespiti mülkiyet hakkına vaki müdahale ile ödenen bedel arasındaki orantılılığı somut olayın koşulları dâhilinde değerlendirmektir. Kamulaştırma işleminin mülkiyet hakkına yönelik bir müdahale teşkil ettiği, taşınmazın kamulaştırılmasının mülkten yoksun bırakma niteliği taşıdığı, mülkiyet hakkına yönelik müdahalenin Anayasa'ya uygun düşebilmesi için müdahalenin kanuna dayanması, kamu yararı amacı taşıması ve ayrıca ölçülülük ilkesi gözetilerek yapılması gerekliliği Anayasa Mahkemesi kararlarında vurgulanmıştır.

Bu kapsamda ölçülülük ilkesinin elverişlilik, gereklilik ve orantılılık olmak üzere üç alt ilkeden oluşacağı ifade edilmiştir. Buna göre, elverişlilik öngörülen müdahalenin ulaşılmak istenen amacı gerçekleştirmeye elverişli olmasını, gereklilik ulaşılmak istenen amaç bakımından müdahalenin zorunlu olmasını yani aynı amaca daha hafif bir müdahale ile ulaşılmamasının mümkün olmamasını, orantılılık ise bireyin hakkına yapılan müdahale ile ulaşılmak istenen amaç arasında makul bir dengenin gözetilmesi gereğini ifade eder.

Mülkiyet hakkından yoksun bırakma şeklinde gerçekleşen müdahaleler bakımından malikin bireysel yararı ve hedeflenen kamu yararı arasında gözetilmesi gereken adil denge ancak malike tazminat ödenmek suretiyle sağlanabilecektir. Bu, söz konusu müdahale ile malike yüklenen aşırı külfetin telafi edilmesini sağlayan temel bir araçtır. Kamulaştırma yoluyla malikin mülkiyet hakkının sona erdirildiği hâllerde Anayasa'nın 46. maddesi uyarınca malike ödenmesi gereken tazminat taşınmazın gerçek bedeli olmalıdır. Taşınmazın gerçek bedelinin ödenmediği durumlarda müdahalenin orantısız olduğu sonucuna varılabilecektir.

Anayasa Mahkemesinin istikrar kazanmış kararlarında, kamulaştırılan taşınmazın bedel tespitinin teknik ve uzmanlık gerektirdiği, bu nedenle bu tespitin uzman mahkemelerin ve Yargıtay'ın bu konudaki uzman dairelerinin yetki ve görevinde olduğu, Anayasa Mahkemesinin görevinin kamulaştırma bedelinin tespiti yönteminin gerçek bedelin ödenmesini temin edip etmediğini incelemekten ibaret olduğu vurgulanmıştır. Anayasa Mahkemesinin bir temyiz mercii olmadığı, inceleme yetkisinin sınırlı olduğu ve temyiz mercii gibi hareket ederek yargı

kararlarını bütün yönleriyle hukuka uygunluk denetimine tabi tutmadığı ifade edilmiştir.

Kamulaştırma Hakkında Verilen Güncel Anayasa Mahkemesi Kararları

Anayasa Mahkemesi, kamulaştırma bedelinin arsa değeri dikkate alınmaksızın bina değeri üzerinden belirlenmesi nedeniyle mülkiyet hakkının ihlal edildiği iddiasına dayalı olarak karara bağladığı 2020/21700 esas sayılı başvuruda, başvurunun açıkça dayanaktan yoksun olması nedeniyle kabul edilemez olduğuna karar vermiştir. Başvurucu, imar planı revizyonu kapsamında kendisine ait taşınmazın içerisindeki imar yolunda bulunan yapıların kamulaştırma bedelinin üzerinde bulunduğu arsadan bağımsız olarak yalnızca yapı değeri dikkate alınarak belirlenmesinden yakınmıştır. Yapının mülkiyet durumunun üzerinde bulunduğu araziye bağlı olduğunu, araziden bağımsız olarak kamulaştırılmasının mümkün olmadığını belirtmiş, yapının kamulaştırılmasından sonra mülkiyeti kendisine ait olan arazinin kullanılamayacağını ifade etmiştir. Başvurucu tarafından kamulaştırma bedel ve tescil istemiyle açılan davada yapının değerinin resmî verilere göre tespit edilerek kamulaştırma bedelinin belirlendiği, taşınmazın 1994 yılında yapılan imar uygulaması sonucunda oluştuğu ve kamulaştırılan yapının anılan taşınmazın parsel hattı dışında kaldığının idarece bildirildiği, diğer taraftan yerel mahkemede alınan bilirkişi raporunda da kamulaştırılan yapının üzerinde kaldığı taşınmazın imar yolu olduğu tespit edilmiştir. Mahkemece, kamulaştırılan yapının, üzerinde bulunduğu arazinin imar yolu olarak kullanılmak üzere tespitinden önce başvurucuya ait parselin sınırları dışında kaldığı, başvurusunun kamulaştırılan yapının üzerinde bulunduğu arazinin mülkiyetinin kendisine ait olduğunu gösterir bilgi ve belge sunamadığı, iddiasını temellendirilemediği kanaatine varılmış; yerel mahkemece hükmedilen bedelin başvurusunun mülkiyet hakkına yapılan müdahaleyi orantılı kıldığı, müdahalenin taşıdığı kamu yararı ile başvurusunun mülkiyet hakkının korunması arasında olması gereken adil dengeyi bozmadığı neticesine varılmıştır.

Mahkeme, başvurusunun taşınmazına kamulaştırmасız el atılması, kamulaştırmасız el atma tazminatı olarak hükmedilen bedelin enflasyon karşısında değer kaybına uğratılması nedeniyle mülkiyet hakkının ihlal edildiği iddiasına yönelik olarak karara bağladığı 2023/57572 esas sayılı başvuruda ise mülkiyet hakkının ihlal edildiğine karar vermiştir. Mahkeme, öncelikle kamulaştırmасız el atmanın Anayasa'nın 13., 35. ve 46. maddeleri ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nda belirtilen usule uymayan bir müdahale olduğuna vurgu yaparak mülkiyet hakkına yapılan müdahalenin kanunilik ilkesini ihlal kanaatini belirtmiştir. Somut olayda, istikrar kazanan uygulamalarına atıfta bulunarak kamulaştırma bedeli ve kamulaştırmасız el atma tazminatının enflasyon karşısında önemli ölçüde değer kaybına uğratılmasının başvurusuya şahsi olarak aşırı ve olağan dışı bir külfet yüklediğine hükmetmiştir. Kamulaştırmасız el atma tazminatının değer kaybetmiş olması nedeniyle tespit edilen mülkiyet hakkı ihlalinin sonuçlarının ortadan kaldırılması için yeniden yargılama yapılmasında hukuki yarar ve zorunluluk bulunduğu karar verilmiş; öte yandan kamulaştırmасız el atma suretiyle mülkiyet hakkı ihlalinin ve sonuçlarının ortadan kaldırılması için yeniden yargılama yapılmasında hukuki yarar bulunmadığına kanaat getirilerek ihlalin sonuçlarının ortadan kaldırılması bakımından etkin giderim yolunun tazminat ödenmesi olduğuna karar verilmiştir.

Mahkeme, salt kamulaştırmасız el atma tazminatı olarak hükmedilen tutarın enflasyon karşısında değer kaybına uğratılması nedeniyle mülkiyet hakkının ihlal edildiği iddiasına dayalı olarak karara bağladığı 2023/91090 esas sayılı başvuruda ise belirtilen ilkelerden ayrılmamakla birlikte tespit edilen hak ihlalinin

sonuçlarının ortadan kaldırılması için yeniden yargılama yapılmasında hukuki yarar ve zorunluluk bulunduğunu belirtmiş; bunun yeterli giderim sağlayacağı gerekçesiyle tazminat taleplerinin reddine karar vermiştir.

Mahkeme, taşınmaza kamulaştırma yapılmadan el atılması ve açılan kamulaştırmasız el atma davasında aleyhe yargılama gideri ve vekâlet ücretine hükmedilmesi nedeniyle mülkiyet hakkının ihlal edildiği iddiasına dayalı olarak karara bağladığı 2022/93867 esas sayılı başvuruda da mülkiyet hakkının ihlal edildiğine karar vermiştir. Somut olayda Mahkeme, öncelikle taşınmaza kamulaştırma yapılmadan el atılması şeklindeki müdahalenin kanunilik ilkesini ihlal ettiğini ifade ettikten sonra kamulaştırmasız el atma davalarında aleyhe hükmedilen yargılama gideri ve vekâlet ücretine hükmedilmesi nedeniyle mülkiyet hakkına yapılan müdahalenin de kanuni dayanağının bulunmadığı sonucuna ulaşmıştır. Kamulaştırmasız el atma şikâyeti nedeniyle mülkiyet hakkına vaki ihlalin ve sonuçlarının ortadan kaldırılması için yeniden yargılama yapılmasında hukuki yarar bulunmadığına ve ihlalin sonuçlarının ortadan kaldırılması bakımından etkin giderim yolunun tazminat olduğuna hükmettikten sonra aleyhe yargılama gideri ve vekâlet ücretine hükmedilmesi nedeniyle mülkiyet hakkına vaki ihlalin ve sonuçlarının ortadan kaldırılması için yeniden yargılama yapılmasında hukuki yarar ve zorunluluk olduğuna karar vermiştir.

Mahkeme, kamulaştırma bedelinin düşük belirlenmesi nedeniyle mülkiyet hakkının ihlal edildiği iddiasına dayalı olarak incelediği 2020/28016 esas sayılı başvuruda da mülkiyet hakkının ihlal edildiğine karar vermiştir. Başvurucular, kamulaştırma bedelinin tespitinde buğday alımının TMO tarafından gerçekleştirildiğini belirterek tarım müdürlüklerinin tahmine dayalı verileri yerine gerçek değer ve maliyetlerin belirlendiği TMO verilerinin esas alınması gerektiğini ileri sürmüş, dava tarihindeki reel piyasa verilerinin dikkate alınması gerektiğini iddia etmiş; bu verilerin bozma kararlarında belirtilen rakamların çok üzerinde olduğunu belirtmişlerdir. Diğer yandan, yerel mahkemece maliyeti düşüren ve verimi artıran unsurların dikkate alınmadığını, objektif değer artış oranının benzer nitelikteki taşınmazlardan düşük uygulanması nedeniyle kamulaştırma bedelinin gerçek bedelin altında tespit edildiğini iddia etmişlerdir. Mahkemece, kamulaştırma bedelinin taşınmazın gerçek değerini yansıtmadığı iddiası hakkında başvuranlarca somut veri sunulmadığı, İlçe Tarım Müdürlüğünün tahmini verilerinin gerçek bedeli yansıtmadığına ilişkin iddianın da yerel mahkemenin vardığı kanaatin keyfi olduğunun kabulü için yeterli olmadığı, verimi artıran unsurlar yönünden bu unsurların taşınmazda gerçekleştirilen üretim faaliyetlerine olan etkisin somut olarak ortaya konmadığı, yeterli verilerin temin edilmediği belirtilmiştir. Diğer yandan, bilirkişi raporunda objektif değer artış oranının (bu oranı etkileyen unsurlara yer verilerek) %38 olarak tespit edildiği, buna karşılık yerel mahkemenin taşınmazın il merkezine ve kara yoluna olan yakınlığı, ürün paylarındaki kolaylık, toprağın verimliliği ile taşınmazın makineli tarıma uygun olmasını gerekçe göstererek objektif değer artış oranını %26 olarak belirlediği, bu orana göre tespit edilen kamulaştırma bedelini içerir mahkeme kararının Yargıtay'ca farklı gerekçelerle bozulması üzerine yerel mahkemece kamulaştırma bedelinin %38 objektif değer artış oranı uygulanarak belirlendiği, buna karşılık Yargıtay kararında objektif değer artış oranının bozma kapsamı dışında bırakılması nedeniyle usule ilişkin kazanılmış hak oluştuğunu gerekçe gösterilerek %26 oranında objektif değer artışı ile kamulaştırma bedelinin tespit edildiği belirlenmiştir. Mahkemece, yargısal sürecin tümüne bakıldığında mülkiyet hakkının korunmasında usule ilişkin güvencelerin somut olayda yerine getirilmediği, başvuruçuların bu güvencelerden yararlandırılmadığı, Anayasa'nın 46. maddesinde yer alan gerçek karşılık güvencesi ile Anayasa'nın 13. ile 35.

maddelerinin gerektirdiği mülkiyet hakkının korunması gerekliliği ve müdahalenin dayandığı kamu yararı arasında olması gereken adil dengenin başvuru aleyhine bozulmuş olduğu ve mülkiyet hakkına yapılan müdahale ölçüsüz olduğu neticesine varılmıştır. Mahkeme, kamulaştırma bedelinin düşük belirlenmesi nedeniyle mülkiyet hakkının ihlal edildiği iddiasına yönelik olarak karara bağladığı 2019/37198 esas sayılı başvuruda, objektif değer artış oranına ilişkin kamulaştırma bedeli açısından ulaşılan sonucun yerel mahkeme ve istinaf mahkemesi tarafından ilgili ve yeterli gerekçe ile ortaya konulmadığı gerekçesiyle mülkiyet hakkının ihlal edildiğine karar vermiştir. Somut olayda, yerel mahkemece hükme esas alınan bilirkişi raporunda objektif değer artış oranı taşınmazın yerleşik alana ve sanayi kuruluşuna yakınlığı, kara yoluna cephe olması dikkate alınarak %50 olarak kabul edilmiş, bilirkişi ek raporunda ise bu unsurlara ek olarak şehrin gelişiminin taşınmazın yönünde olması, taşınmazın belediye hizmetlerinden yararlanıyor olması ve mahalle merkezine 300 metre, en yakın meskûn mahale 500 metre mesafede olması hususlarının da bulunduğu, bu nedenle objektif değer artış oranının %200 olarak tespit edildiği belirtilmiştir. Yerel mahkeme gerekçeli kararında bilirkişi raporunun dosya kapsamına uygun bulunduğunu belirtmiş ancak uygun bulma sebeplerine açıklık getirmemiş, ek raporda yer alan tespitlerin önceki rapora ilave unsurlar içerdiği, bu unsurların açık, somut olduğu ve dayanaklarının gösterildiği dikkate alındığında ilk bilirkişi raporu ile ek rapor arasındaki çelişkiler giderilmeden önceki rapora itibar edilerek karar verilmesinin gerekçelerinin açıkça ortaya konulmadığı müşahade edilmiştir. İstinaf mahkemesi de %50 objektif değer artışı uygulanması gerektiğine yönelik değerlendirmenin yerinde olduğunu belirtirken ek rapordaki somut unsurlara dair belirleme ve iki rapor arasındaki çelişkiye değinmemiştir. Anayasa Mahkemesi, objektif değer artış oranına ilişkin ulaşılan sonucun ilk derece ve istinaf mahkemesince ilgili ve yeterli gerekçe ile ortaya konulmadığı gerekçesiyle hakkın ihlal edildiğine ve ihlalin niteliğine göre yeniden yargılama yapılmasının yeterli giderim sağlayacağı anlaşıldığından başvuru aleyhine tazminat talebinin reddine karar vermiştir.

Mahkeme, başvurucuya ait taşınmazın kamulaştırmasız el atılması ve açılan tazminat davasında taşınmazın gerçek bedeline hükmedilmemesi nedeniyle mülkiyet hakkının ihlal edildiği iddiasına yönelik olarak karara bağladığı 2020/21354 esas sayılı başvuruda ise kamulaştırmasız el atma şikâyeti yönünden mülkiyet hakkının ihlal edildiğine, bedelin düşük belirlenmesi yönünden ise iddianın açıkça dayanaktan yoksun olması nedeniyle kabul edilemez olduğuna karar vermiştir. Mahkeme, taşınmazın kabul edilen durumuna göre makul seviyede olduğu süreçte tazminat miktarlarının belirlenmesi konusunda yerel mahkemenin takdir yetkisine müdahalesi edilemeyeceğini, kamulaştırma işleminin yasal ve meşru olduğunu, mahkemece yapılan keşif ve alınan bilirkişi raporları neticesinde belirlenen ve başvurucuya ödenmesine karar verilen kamulaştırma bedeli ile kamu yararı karşılaştırıldığında kamu yararı ile bireyin menfaati arasındaki adil dengenin sağlandığını vurgulamış, bedelin ölçülü olduğuna kanaat getirmiştir. Bu nedenle başvurunun bu kısmının açıkça dayanaktan yoksun olması nedeniyle kabul edilemez olduğuna karar vermiştir.

Mahkeme, kamulaştırma bedeli ödenmeden idare adına tescil kararı verilmesi nedeniyle mülkiyet hakkının ihlal edildiği iddiasına yönelik olarak karara bağladığı 2020/33629 esas sayılı başvuruda, mülkiyet hakkı ile hakka vaki müdahalenin dayandığı kamu yararı arasında olması gereken adil dengenin başvuru aleyhine bozulmuş olduğu ve mülkiyet hakkına yapılan müdahalenin ölçüsüz olduğu gerekçesiyle hakkın ihlal edildiğine karar vermiştir. Başvuru aleyhine, kamulaştırma işlemi tebliğ edilmeden, bedeli ödenmeden ve kamulaştırma

bedelinin bloke edilmesine ilişkin işlemten haberdar edilmeden taşınmazın idare adına tesciline karar verilmesinden yakınmakta, tapu iptal ve tescil davasında taşınmazın maliki olan murisin mirasçılarının davaya dâhil edilmediğini ve beyanlarının alınmadığını beyan etmektedirler. Anılan davada mirasçılar vekilinin beyanında davanın kabulü yönünde bir ifade bulunmadığı gibi bu beyanların imzayla tasdiklenmediğini de ifade etmişlerdir. Mahkemece kamulaştırma bedelinin tek başına bloke edilmesinin taşınmazın gerçek karşılığının ödendiğinin kabulü için yeterli olmayacağı, maliklerin kamulaştırma bedeline kavuşabilmeleri için bloke işleminden haberdar edilmeleri gerektiği, ancak bu hâlde bedelin fiilen malike ödenecek şekilde bloke edildiğinin kabul edilebileceğine vurgu yapılmıştır. Bu nedenle kamulaştırma bedelinin bloke edildiğinden başvuruçuların ne şekilde haberdar edildiğinin açıklığa kavuşturulmasının önemine atıf yapılmış, yerel mahkemece ve Yargıtay ilgili dairesince bedelin bloke edildiği ve maliklerin bloke işleminden haberdar olduğuna yönelik değerlendirme yapılmadığı belirtilmiştir. Yargılama mercilerince kamulaştırma işleminin usulüne uygun olarak yapılmadığına ilişkin iddiaların yanıtsız bırakıldığı, yargısal sürecin tümüne bakıldığında mülkiyet hakkının korunmasında usule ilişkin güvencelerin somut olayda yerine getirilmediği, başvuruçuların bu güvencelerden yararlandırılmadığı neticesine varılmış ve mülkiyet hakkının ihlal edildiğine karar verilmiştir. Diğer yandan, ihlalin niteliğine göre yeniden yargılamanın yeterli bir giderim sağlayacağı kanaatine varılarak başvuruçuların tazminat taleplerinin reddine karar verilmiştir.

Mahkeme, kamulaştırmatsız el atma nedenine dayalı tazminat davasının hak düşürücü süre nedeniyle reddedilmesi üzerine mülkiyet hakkının ihlal edildiği iddiasına yönelik karara bağladığı 2020/26382 esas sayılı başvuruda, mülkiyet hakkı ile müdahalenin dayandığı kamu yararı arasında olması gereken adil dengenin başvuruçuyu aleyhine bozulmuş olduğu ve mülkiyet hakkına yapılan müdahalenin ölçüsüz olduğu gerekçesiyle mülkiyet hakkının ihlal edildiğine karar vermiştir. Başvuruçuyu, açmış olduğu kamulaştırma bedelinin artırılması davasından sonra ihtilafsız olan kamulaştırma bedelinin ödenmesi şartıyla taşınmazı devredeceğine ilişkin dilekçeyle başvuru yaptığını, buna rağmen bedelin kendisine ödenmediğini ifade etmiş, idare de bedelin ödendiğini beyan etmiştir. Yargılama sırasında kamulaştırma bedelinin başvuruçuya ödenmediği, en azından ödenmek üzere bloke edilmediği anlaşılmakta olup, yerel mahkemece davanın kabulüne karar verilmiş ise de istinaf mahkemesince kamulaştırma işleminin başvuruçuya tebliğ edilmesiyle işlemeye başlayan hak düşürücü sürenin dava tarihi itibarıyla dolduğu gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir. Diğer taraftan, kamulaştırma bedelinin başvuruçuya ödenip ödenmediğine ilişkin bir değerlendirmede bulunulmamıştır. Bu itibarla Mahkemece, yerel mahkeme kararlarının başvuruçunun geçerli bir kamulaştırmanın temel unsuru olan kamulaştırma bedelinin ödenmediğine yönelik iddia ve itirazlarına cevap verecek nitelikte yeterli ve uygun bir gerekçe içermediği, buna ilişkin herhangi bir değerlendirmede bulunulmaksızın sonuca gidildiği, bu suretle mülkiyet hakkının korunmasında usule ilişkin güvencelerin somut olayda yerine getirilmediği, başvuruçunun bu güvencelerden yararlandırılmadığı kanaatine varılmıştır. Buna göre mülkiyet hakkının ihlal edildiğine karar verilmiş, yeniden yargılamanın yeterli bir giderim sağlayacağı anlaşıldığından başvuruçunun tazminat taleplerinin reddine karar verilmiştir.

Mahkeme, kamulaştırma bedelinin taşınmazın zemin değerinin dikkate alınmadan belirlenmesi nedeniyle mülkiyet hakkının ihlal edildiği iddiasına yönelik olarak karara bağladığı 2020/11549 esas sayılı başvuruda, iddianın açıkça dayanaktan yoksun olması nedeniyle kabul edilemez olduğuna karar vermiştir. Başvuruçular, tapu tahsis belgesinin mülkiyet hakkına esas teşkil etmesine rağmen

kamulaştırma bedelinin tespiti ve tescil davasında kamulaştırma bedelinin arsa değeri dikkate alınmaksızın sadece muhdesat değeri üzerinden hesaplanması nedeniyle mülkiyet hakkının ihlal edildiğini iddia etmiştir. Mahkemece, tapu tahsis belgesinin tek başına kişiye taşınmazın mülkiyetini edinme yönünde meşru bir beklenti doğurmasa da mülkiyet hakkı kapsamında korunmaya değer bir ekonomik menfaat oluşturduğu vurgulanmıştır. Yerel mahkemece kamulaştırma bedeli taşınmazın mülkiyetinin idareye ait olması nedeniyle muhdesat değeri üzerinden tespit edilmiş, başvuruçuların yargılama sürecinde somut olarak tapu tahsis belgesine dayalı olarak taşınmazın mülkiyetini edinme şartlarının gerçekleştiğini ileri sürmediği ve taşınmazın mülkiyetini kazanma şartlarının gerçekleştiğini iddia ve ispat noktasında hareketsiz kaldığı görülmüştür. Yerel mahkemece dava konusu taşınmaz üzerindeki başvuruçuların murisi lehine konan şerhin terkinine hükmedilmekle birlikte tapu tahsis belgesinin iptaline karar verilmediği, tapu tahsis belgesinin geçerliliğini koruduğu, iptal edilmesine karar verilmeyen tapu tahsis belgesine dayalı olarak başvuruçuların oluştuğunu iddia ettikleri zararın tazmini için kamu makamları aleyhine tam yargı davası açmalarının mümkün olduğu değerlendirilmiştir. Netice olarak tapu tahsis belgesi gözetilerek muhdesat değeri üzerinden hükmedilen kamulaştırma bedelinin başvuruçuların mülkiyet hakkına yapılan müdahaleyi orantılı kıldığı, müdahalenin taşıdığı kamu yararı ile başvuruçuların mülkiyet hakkının korunması arasında olması gereken adil dengeyi bozmadığı sonucuna varılmış, başvurunun kabul edilemez olduğuna karar verilmiştir.

Mahkeme, kamulaştırma bedelinin düşük belirlenmesi nedeniyle mülkiyet hakkının ihlal edildiği iddiasına yönelik karara bağladığı 2020/22991 esas sayılı başvuruda ise yerel mahkemece hükmedilen kamulaştırma bedelinin başvuruçuların mülkiyet hakkına yapılan müdahaleyi orantılı kıldığı ve mülkiyet hakkı ile kamu yararı arasındaki adil dengenin bozulmadığı gerekçesiyle hakkın ihlal edilmediğine karar vermiştir. Yerel mahkemece hükme esas alınan bilirkişi raporunda taşınmazın kullanım ve imar durumu dikkate alındığında tarım arazisi vasfında olduğu, taşınmaz üzerinde zirai bitki ve su kaynağı bulunmadığı ifade edilmiştir. Başvuruçular, taşınmazın bulunduğu ilçede en çok kiraz yetiştirildiğini ancak taşınmaz üzerinde kiraz ağacı bulunmaması nedeniyle buğday, kavun münavebesi dikkate alınarak hesaplama yapıldığını böylece kamulaştırma bedelinin düşük belirlendiğini ileri sürmüşlerdir. Mahkemece, yerel mahkeme ve Yargıtay ilgili dairesi tarafından benimsenen bilirkişi raporlarındaki gerekçenin taşınmazın arazi/tarla olarak nitelendirilmesinin ilgili ve yeterli olduğu neticesine varılmıştır. Öte yandan, kamulaştırılan taşınmazın üzerinde kiraz ağacı bulunmadığı yargılama sürecinde alınan bilirkişi raporlarından anlaşılmış, başvuruçuların, aynı bölgedeki taşınmazların kamulaştırma bedelinin farklı şekilde hesaplandığı iddiası yerel mahkemenin ulaştığı kanaatin keyfi olduğunun kabulü için tek başına yeterli görülmemiştir. Bu itibarla başvuruçuların iddialarını temellendirilemediği, 2942 sayılı Kanun'da öngörülen bedel tespiti prensiplerine uygun olarak kamulaştırma bedelinin hesaplandığı kanaatine varılmış, mülkiyet hakkının ihlal edildiği iddiasının açıkça dayanaktan yoksun olması nedeniyle kabul edilemez olduğuna karar verilmiştir.

Mahkeme, usulüne uygun kamulaştırma işlemi yapılmaksızın ve bedeli ödenmeksizin başvuruçuların maliki oldukları taşınmaza el atıldığı iddiasına yönelik karara bağladığı 2020/4835 esas sayılı başvuruda ise mülkiyet hakkının ihlal edildiğine karar vermiştir. Mahkemece, kamulaştırma bedelinin ödenip ödenmediği hususu üzerinde durulmuş, başvuruçuların taşınmaza usulüne uygun bir kamulaştırma yapılmadan el atıldığı ve taşınmazın bedelinin ödenmediği iddiasıyla idare aleyhine açtığı tazminat davasında 1953 yılında kamulaştırılan

taşınmazlara ait bloke edilen ve Kartal Asliye Hukuk Mahkemesinin 1956/447 Esas sayılı bedel artırım davasının sonucunda kamulaştırma bedelinin ödenip ödenmediği, ödendi ise hangi tarihte ödendiği hususunun gerekçeli kararda tartışılarak açıklığa kavuşturulmadığına vurgu yapılmıştır. Başvurucuların dava konusu taşınmazlara fiilen el atılmasına rağmen kendilerine herhangi bir bedel ödenmediğini ileri sürerek iddialarını somut bir temele oturttukları, Anayasa'nın 46. maddesinde öngörülen gerçek karşılığının ödenip ödenmediğinin hususun başvuruya konu yargılama çerçevesinde yeterli bir gerekçeyle ortaya konulamadığı kanaatine varılmış, bu suretle mülkiyet hakkının ihlal edildiğine karar verilmiştir.

Mahkeme, usulüne uygun bir kamulaştırma işlemi yapılmaksızın ve bedeli ödenmeksizin başvurucuların maliki olduğu taşınmaza el atıldığı iddiasına dayalı olarak incelediği 2019/13161 esas sayılı başvuruda da hakka vaki müdahalenin kanunilik unsurunu taşımadığı gerekçesiyle mülkiyet hakkının ihlal edildiğine karar vermiştir. Somut olayda başvurucular, taşınmaza 1956 yılından önce el atılıp atılmadığı noktasında çelişkinin giderilemediğini ve 221 sayılı Kanunun dava açma hakkını sınırlamasının mülkiyet hakkını ihlal ettiğini ileri sürmüştür. Başvurucuların murisine ait taşınmazın bir kısmının 4/3/1952 tarihli kamu yararı kararı ile kamulaştırılmasına karar verildiği, bu karara istinaden taşınmaza el konulduğu ancak kamulaştırma bedelinin ödenmediği, başvurucular tarafından usulüne uygun kamulaştırma işlemi yapılmadığı gerekçesiyle kamulaştırmatsız el atmaya dayalı tazminat davası açıldığı anlaşılmış, yerel mahkemece taşınmaza 9/10/1956 tarihinden önce el atıldığı ve 221 sayılı Kanun gereğince dava hakkının 12/1/1963 tarihinde düştüğüne karar verilmiştir. (221 sayılı Kanun, Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir.) Mahkemece, 221 sayılı Kanunun iptal gerekçesindeki hususlar da dikkate alınarak Anayasanın mülkiyet hakkına ve kamulaştırmaya dair sağladığı güvenceler ışığında mülkiyet hakkına yapılan müdahalenin kanunilik ilkesini ihlal ettiği kanısına varılmış, ihlalin ve sonuçlarının ortadan kaldırılması için yeniden yargılamanın yeterli bir giderim sağlayacağı anlaşıldığından tazminat talebinin reddine karar verilmiştir.

Mahkeme, kısmi kamulaştırma yapılırken taşınmazın kalan kısmının kamulaştırılmaması ve kamulaştırma bedelinin düşük belirlenmesi nedeniyle mülkiyet hakkının ihlal edildiği iddiasına yönelik karara bağladığı 2020/3011 esas sayılı başvuruda da mülkiyet hakkının ihlal edildiğine karar vermiştir. Başvurucu, kendisine ait taşınmazın bir kısmının kamulaştırılması sonucu kalan kısmın geometrik şeklinin bozulduğunu ve tarımsal bütünlüğünün kaybolduğunu ileri sürerek bu kısımların da kamulaştırılması gerektiğini ileri sürmüştür. Mahkemece, Anayasanın 46. maddesi ile getirilen taşınmazın gerçek karşılığının ödenmesi şartının malik lehine özel bir güvence mahiyetinde olduğu, gerçek karşılığın ödenmesi şartının aynı zamanda ölçülülük ilkesinin de gereği olduğu ifade edilmiştir. Yerel mahkemece alınan bilirkişi raporunda taşınmazın kamulaştırılmayan kısmı için dere nedeniyle ulaşım imkânı kalmadığı, bölgenin fiziki koşulları nedeniyle alternatif ulaşım imkânı bulunmadığı açıklanmış olmasına karşılık istinaf mahkemesince boruların toprağa gömülmesi nedeniyle bu kısımda değer kaybı oluşmayacağına karar verilmiştir. Diğer bir deyişle kamulaştırılmayan kısımda değer kaybı oluşup oluşmadığı konusunda tereddüt oluşmuştur. İstinaf kararında kamulaştırılan alan dışında kalan bölümde değer kaybının oluşup oluşmadığı hususunda bilirkişi raporları arasındaki çelişkinin giderilmediği ve hesaplanan kamulaştırma bedelinin Anayasa'nın 46. maddesi anlamında kısmi kamulaştırmanın gerçek karşılığı olup olmadığının yeterli gerekçeyle ortaya konulmadığı, bu hususun derece mahkemelerince netleştirilmediği neticesine varılmıştır. Bu suretle hükmedilen bedelin kamulaştırılan taşınmazın gerçek karşılığı olup olmadığı hususunun yeterli bir

gerekçeyle ortaya konulamadığı neticesine varılmakla mülkiyet hakkının ihlal edildiğine karar verilmiştir.

TARTIŞMA VE SONUÇ

Kamulaştırmaya ilişkin uyuşmazlıkların Anayasa Mahkemesi önüne bireysel başvuru yoluyla gelen uyuşmazlıklar arasında oldukça büyük bir yer teşkil ettiği kararların tetkikinden anlaşılmaktadır. Kamulaştırma konusunda son dönemlerde Anayasa Mahkemesi önüne gelen uyuşmazlıkların çoğunluğunu kamulaştırma ve kamulaştırmaz el atma tazminatının enflasyon karşısında değer kaybetmesi, kamulaştırılan taşınmazın gerçek değerinin tespiti konusu ve kamulaştırmaz el atma davasında aleyhe yargılama gideri ve vekâlet ücretine hükmedilmesi noktasında toplandığı müşahade edilmiştir. İhlal kararı verilirken daha çok yargılamanın yenilenmesi yoluna gidilmesiyle uyuşmazlıkların çözüm süresinin uzadığı, mülkiyet hakkı sahiplerinin hakkına ulaşmasının geciktiği, bu suretle Anayasada hedeflenen kamu yararı ile hak sahibi arasında gözetilmesi gerek makul dengenin zedelendiği anlaşılmaktadır.

KAYNAKÇA

- Altan, A. (2008). Mülkiyet Hakkı, Güvencesi ve Korunması, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Doktora Tezi.
- Dinç, G. (2007). Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi ve Malvarlığı Hakları, Türkiye Barolar Birliği Yayınları, Ankara.
- Etgü, M. A. (2009). Kamu Hukukunda Mülkiyet Hakkı Ve Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinin Mülkiyet Hakkına Bakışı, Yüksek Lisans Tezi.
- Grgić, A., Zvonimir, M., Longar, M., Vilfan, A. (2007). Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi ve Ek Protokollerinin Uygulanmasına İlişkin Kılavuz Kitap, Avrupa Konseyi İnsan Hakları El Kitapları, No:10
- Güvenç, İ. (2008). Anayasa Mahkemesi Kararlarında Mülkiyet Hakkı, Yüksek Lisans Tezi, Ankara,
- Hocaeminefendizade A. H. E. (2018). Dürerü'l-Hükkâm, Şerhu Mecelleti'l-Ahkâm, İstanbul.
- Kamışlı, G. (2018). Mülkiyet Uyuşmazlıkları, Seçkin Yayınevi,
- Tuna, T. (2012). Türk Hukukunda Kamulaştırma Ve Kamulaştırmaz El Atma Yoluyla Mülkiyet Hakkına Müdahale Ve A.İ.H.M.'nin Mülkiyet Hakkına Müdahalelere Bakışı, Yüksek Lisans Tezi, Trabzon.

ANAYASA MAHKEMESİ KARARLARI

- AYM, E.1988/34, K.1989/26, T. 21/6/1989; AYM, E.2011/58, K.2012/70, T. 17/5/2012.
- (Ayşe Kamer Kurmuş [2. B.], B. No: 2020/21700, 12/3/2025, § ...)
- (Halil Yusufoglu [1. B.], B. No: 2023/57572, 5/3/2025, § ...)
- (Abdülkadir Acar [1. B.], B. No: 2023/91090, 18/12/2024, § ...)
- (Evliya Öner [1. B.], B. No: 2022/93867, 5/2/2025, § ...)
- (Aliye Yeşil ve diğerleri (7) [GK], B. No: 2020/28016, 23/1/2025, § ...)
- (Atiye Coşkun ve diğerleri [2. B.], B. No: 2019/37198, 8/1/2025, § ...)
- (Nedim Ulu [2. B.], B. No: 2020/21354, 24/10/2024, § ...)

- (Akın Ülküner ve diğerleri [2. B.], B. No: 2020/33629, 15/5/2024, § ...)
- (Abdullah Akça [2. B.], B. No: 2020/26382, 17/4/2024, § ...)
- (Azize Buğday ve diğerleri [2. B.], B. No: 2020/11549, 3/4/2024, § ...)
- (Ayşe Yeşil ve diğerleri [1. B.], B. No: 2020/22991, 2/4/2024, § ...)
- (Ali İhsan Şener ve diğerleri [2. B.], B. No: 2020/4835, 7/2/2024, § ...)
- (Serap Ustaalioğlu [1. B.], B. No: 2020/3011, 30/3/2023, § ...)
- (Ferhat Geneci ve diğerleri [2. B.], B. No: 2019/13161, 7/2/2024, § ...)