



TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ANAYASA MAHKEMESİ

BİRİNCİ BÖLÜM

KARAR

ALİ İMANCI VE EŞREF AYDIN BAŞVURUSU

(Başvuru Numarası: 2017/15134)

Karar Tarihi: 29/1/2020

R.G. Tarih ve Sayı: 25/3/2020-31079

BİRİNCİ BÖLÜM

KARAR

Başkan : Hasan Tahsin GÖKCAN
Üyeler : Serdar ÖZGÜLDÜR
Hicabi DURSUN
Kadir ÖZKAYA
Yusuf Şevki HAKYEMEZ
Raportör : Mahmut ALTIN
Başvurucular : 1. Ali İMANCI
2. Eşref AYDIN
Vekili : Av. Ahmet ŞENOL

I. BAŞVURUNUN KONUSU

1. Başvuru, ön alım hakkına dayalı tapu iptali ve tescil davasında depo edilen bedelin değer kaybına uğratılarak ödenmesi nedeniyle mülkiyet hakkının ihlal edildiği iddiasına ilişkindir.

II. BAŞVURU SÜRECİ

2. Başvuru 27/2/2017 tarihinde yapılmıştır.
3. Başvuru, başvuru formu ve eklerinin idari yönden yapılan ön incelemesinden sonra Komisyona sunulmuştur.
4. Komisyonca başvurunun kabul edilebilirlik incelemesinin Bölüm tarafından yapılmasına karar verilmiştir.
5. Bölüm Başkanı tarafından başvurunun kabul edilebilirlik ve esas incelemesinin birlikte yapılmasına karar verilmiştir.
6. Başvuru belgelerinin bir örneği bilgi için Adalet Bakanlığına (Bakanlık) gönderilmiştir. Bakanlık, görüş bildirmemiştir.

III. OLAY VE OLGULAR

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

8. Başvurucular, İzmir'in Menderes ilçesine bağlı Gölcükler Mahallesi'nde bulunan 302 parsel sayılı taşınmazın ayrı ayrı 23/64 hisselerini tapuda yapılan resmî satış ile 22/3/2011 tarihinde satın almış ve 2/11/2011 tarihli noter ihtarnamesiyle davacıya bildirimde bulunmuşlardır.

9. Bu taşınmazda 3/160 hissesi olan paydaş R.Y. kanuni ön alım hakkına dayalı olarak başvurucular aleyhine 1/2/2012 tarihinde Menderes Asliye Hukuk Mahkemesinde (Mahkeme) tapu iptali ve tescil davası açmıştır.

10. Mahkemece 25/9/2013 tarihinde davanın reddine karar verilmiştir. Kararın gerekçesinde; davacı R.Y.nin başvuruculara hisse satan maliklerden Ş.Y.nin vekili olarak satım sözleşmesi sırasında hazır bulunduğu açıklanarak satış sözleşmesinden haberdar olduğu, bu nedenle ön alım hakkının yasal süresi içinde ve iyi niyet kurallarına uygun kullanılmadığı belirtilmiştir.

11. Davacı tarafından temyiz edilen karar, Yargıtay 14. Hukuk Dairesince (Daire) 29/4/2014 tarihinde bozulmuştur. Bozma kararının gerekçesinde; yasal ön alım hakkının kullanılması için öğrenme olgusunun değil noter bildiriminin gerektiği, ön alım hakkı sahibinin satışı başka bir şekilde öğrenmiş olmasının sürenin işlemesine yol açmayacağı açıklanarak kanunun verdiği hakkın kullanılması nedeniyle davacının kötü niyetli olduğunun söylenemeyeceği belirtilmiştir.

12. Bozma kararından sonra 4/2/2015 tarihinde 270.000 TL ön alım bedeli mahkeme vizesine depo edilmiştir. Mahkemece bozma kararına uyularak 18/3/2015 tarihinde davanın kabulüne karar verilmiştir. Kararın gerekçesinde, davacının süresinde yasal ön alım hakkını kullandığı ve bu nedenle kötü niyetli sayılamayacağı belirtilmiştir.

13. Başvurucular tarafından temyiz edilen karar Dairece 12/11/2015 tarihinde onanmıştır. Başvurucuların karar düzeltme istemi de aynı Daire tarafından 15/12/2016 reddedilmiştir.

14. Nihai karar, başvurucular vekiline 27/1/2017 tarihinde tebliğ edilmiştir.

15. Başvurucular 27/2/2017 tarihinde bireysel başvuruda bulunmuştur.

IV. İLGİLİ HUKUK

A. Ulusal Hukuk

1. Mevzuat Hükümleri

16. 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 732. maddesi şöyledir:

"Paylı mülkiyette bir paydaşın taşınmaz üzerindeki payını tamamen veya kısmen üçüncü kişiye satması hâlinde, diğer paydaşlar önalım hakkını kullanabilirler. "

17. 4721 sayılı Kanun'un 733. maddesi şöyledir:

"Önalım hakkından feragatin resmî şekilde yapılması ve tapu kütüğüne şerh verilmesi gerekir.

Belirli bir satışta önalım hakkını kullanmaktan vazgeçme, yazılı şekle tâbidir ve satıştan önce veya sonra yapılabilir.

Yapılan satış, alıcı veya satıcı tarafından diğer paydaşlara noter aracılığıyla bildirilir.

Önalım hakkı, satışın hak sahibine bildirildiği tarihin üzerinden üç ay ve her hâlde satışın üzerinden iki yıl geçmekle düşer."

18. 4721 sayılı Kanun'un 734. maddesi şöyledir:

"Önalım hakkı, alıcıya karşı dava açılarak kullanılır.

Önalım hakkı sahibi, adına payın tesciline karar verilmeden önce, satış bedeli ile alıcıya düşen tapu giderlerini, hâkim tarafından belirlenen süre içinde hâkimin belirleyeceği yere nakden yatırmakla yükümlüdür."

2. Yargıtay İçtihatları

19. Dairenin 27/2/2018 tarihli ve E.2017/4874, K.2018/1459 sayılı kararının ilgili kısımları şöyledir:

"...Önalım hakkı paylı mülkiyet hükümlerine tabi taşınmazlarda payın üçüncü kişiye satılması halinde, diğer paydaşlara o payı öncelikle satın alma yetkisi veren bir haktır. Bu hak paylı mülkiyet ilişkisi kurulduğu anda doğar ve payın üçüncü kişiye satılması ile kullanılabilir hale gelir.

Önalım hakkının kullanılmasıyla bu hakkı kullanan paydaş ile alıcı arasında kapsam ve şartları satıcı ile davalı arasında yapılan sözleşmenin aynı olan bir satım ilişkisi kurulmuş olur.

Ancak; davalı adına kayıtlı dava konusu payın satışı 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun yürürlüğe girmesinden önce 743 sayılı Türk Kanunu Medenisi'nin yürürlükte olduğu dönemde yapılmış ise satış tarihi itibariyle aradan uzunca bir süre geçmiş ve bu uzun süre davalı alıcının kendisinden kaynaklanmamışsa aradan geçen sürede davalı, ortaya çıkan değer artırıcı unsurların dikkate alınarak önalım bedelinin yeni duruma göre tespitini talep edebilir. Satış tarihinden itibaren geçen uzunca bir süre sonra, taşınmazın değerinde meydana gelen objektif ve enflasyon artışlarının, önalım bedeline dahil edilmesi yorumu, yasaya ve hukukun genel prensiplerine de ters düşmeyecektir, aksine bir uygulamanın hukukun amacı olan adaletin somutlaştırılmasını önleyeceği ve çıkarlar dengesini bozacağı açıktır, aksi halde; önalım hakkı sahibi sebepsiz zenginleşirken alıcı olan davalı fakirleşecektir, aradan geçen sürede ortaya çıkan değer artırıcı unsurların dikkate alınarak önalım bedelinin yeniden belirlenmesi hakkaniyete uygun olacaktır, bu görüş Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 05.05.1993 gün 761-192 E-K , 18.5.1994 tarih 215-356 E-K 19.10.1994 tarih 343-625 E-K 14.12.1994 tarih 663-841 E-K sayılı Kararlarında da benimsenmiştir.

Somut olaya gelince, 17.12.1996 tarihli resmi senet içeriğine göre, davalının davaya konu 5289 ada 3 parsel (eski 1545 ada 44 parsel) sayılı taşınmazın 3/16 payını davalı S.A.'den, 85.000.000.000,00 (seksenbeş milyar) TL bedelle satın aldığı, daha sonra satın aldığı payın kısmen davacıların miras payı oranında mahkeme kararı ile iptal edildiği ve tapuda infaz edildiği anlaşılmış; mahkemece, önalım bedeli olarak belirlenen 17.12.1996

tarihli resmi senetteki satış bedeli olan 85.000.000.000,00 TL'nin iptal edilen paya göre yarısı olan 44.540,00 TL depo ettirilerek, 5289 ada 3. parselde davalı A.O adına kayıtlı bulunan 3/32(12/128 payın) iptali ile, 3/128'er paydan her bir davacı adına tapuya kayıt ve tescili suretiyle 23.06.2017 tarihinde davanın kabulüne karar verilmiştir.

Dava konusu payın satış tarihi 17.12.1996 (7768 yevmiye), dava tarihi 14.01.1997, karar tarihi ise 23.06.2017'dir. Davalı adına kayıtlı dava konusu payın satışı 4721 sayılı Türk Medeni Kanunun yürürlüğe girmesinden önce 743 sayılı Türk Kanunu Medenisi'nin yürürlükte olduğu dönemde yapılmış ve dava da bu dönemde açılmıştır. Kanuni önalım hakkının düzenlendiği M.K 'nun 659. maddesinde yalnız önalım hakkının varlığından söz edilmiş, önalım bedeline ilişkin bir açıklamada bulunulmamıştır. Daha sonra uygulamada M.K 658. maddesinde sözleşmeden kaynaklanan önalım hakkı için getirilen koşulların kural olarak kanuni önalım hakkı için de uygulanması benimsenmiştir. Somut olayda arada geçen zaman içinde taşınmazın değerinde meydana gelen objektif artışlar ile enflasyon olgusunun önalım bedelinin belirlenmesine etkisi de kabul edilmelidir. Hakkın kullanılması hiç bir zaman davalının zararına olmamalıdır. Satış tarihi ile karar tarihi arasında 21 yıl gibi uzunca bir sürenin geçmiş olması gözönüne alındığında bu durumun davacıyı amacı dışında zenginleştirmemesi davalıyı da fakirleştirmemesi gerekir; bir tarafın diğer taraf zararına azımsanamayacak derecede oransız bir çıkar sağlaması M.K'nun 2. maddesinde düzenlenen dürüstlük kuralına aykırı olacaktır.

Açıklamalar ışığında Mahkemece; dava konusu payın değerinin belirlenmes bakımından, bilirkişiler marifeti ile taşınmaz başında keşif yapılarak, aradan geçen zaman içinde taşınmazın değerinde meydana gelen objektif artışlar ile enflasyon olgusu da gözetilerek bilirkişilerden denetime elverişli şekilde rapor alınması, günümüze uyarlanmış olan bedelin depo edildikten sonra sonucuna göre bir hüküm kurulması gerekirken yazılı olduğu üzere hüküm kurulması doğru görülmemiş, bu sebeple kararın bozulması gerekmiştir."

20. Dairenin 26/12/2016 tarihli ve E.2015/6448, K.2016/10863 sayılı kararının ilgili kısımları şöyledir:

"...Dava, önalım hakkına dayalı tapu iptali ve tescili istemine ilişkindir.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 04.12.2015 gün ve 2014/6-324 – 2015/2787 sayılı onama ilamında da açıklandığı üzere; Önalım hakkı paylı mülkiyet hükümlerine tabi taşınmazlarda bir paydaşın taşınmaz üzerindeki payını kısmen veya tamamen üçüncü bir kişiye satması halinde diğer paydaşlara bu satılan payı öncelikle satın alma yetkisi veren bir haktır. Bu hak paylı mülkiyet ilişkisi kurulduğu anda doğar ve satışın yapılmasıyla da kullanılabilir hale gelir.

Gerçek bir satışın konusu olmayan, satım niteliğinde olmayan pay temliklerinde yasal önalım hakkı doğmayacaktır.

Öte yandan; şuf'alı payın ilişkin olduğu taşınmaz paydaşlarca özel olarak taksim edilip her bir paydaş belirli bir kısmı kullanırken bunlardan biri kendisinin tasarrufunda ki yeri ve ona tekabül eden payı bir üçüncü şahsa satarsa, satıcı zamanında o yerde hak iddia etmeyen davacının tapuda pay satışı şeklinde yapılan işlem nedeniyle önalım hakkını kullanması Medeni Kanunun 2. maddesinde yer alan objektif iyiniyet kuralı ile bağdaşmaz. Kötüye kullanılan bu hak kanunen himaye görmez. 14.12.1951 gün ve 17/1 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı uyarınca bu hususun davanın her aşamasında ileri sürülmesi, hatta mahkemenin kendiliğinden nazara alınması gerekir. Savunmanın genişletilmesi bu gibi durumlarda söz konusu değildir.

Dosya da mevcut 01.05.1995 gün ve 10038 yevmiye numaralı Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, 02.04.2003 tarih 07969 Yevmiye no'lu Satış Vaadi Sözleşmesi, 29.12.2007 tarihli Yüklenici Kooperatif ile arsa sahipleri arasında düzenlenen ve bağımsız bölümlerin paylaşımını gösteren protokol, inşaatın tamamlanması için yapılan birden fazla protokol, tapu kayıtları ve tüm dosya içeriği incelendiğinde;

Öncelikle yapılan pay devrinin ne amaçla yapıldığının açıklığa kavuşturulması gerekir.

Tarafların paydaş olduğu ve dava konusu edilen taşınmaz başında keşif yapılarak taşınmaz üzerindeki inşaatın hangi aşamada olduğu, bağımsız bölümlerin paylaşımı araştırılarak, satışın ne amaçla yapıldığı, sadece arsa payı satışı mı öngörüldüğü yoksa bağımsız bölüm maliki olmak amacıyla mı yapıldığı konusunda tarafların tüm delillerinin toplanması davalılara yapılmış devirlerin gerçek satış olup olmadığı konusunda TMK'nun 2 ve 3. madde hükümleri uyarınca herkes haklarını kullanırken dürüstlük kurallarına uymak zorunda olduğu ilkesi gözetilerek bir değerlendirme yapılması ve oluşacak sonuç çerçevesinde bir hüküm kurulması gerekir.

Eksik inceleme ile yazılı şekil de hüküm kurulması bozma nedenidir.

Kabule göre de; Dava konusu edilen paylar öncelikle 02.04.2003 tarihli satış vaadi sözleşmesi ile 21.000.000.000 TL bedelle satın alındığı, bedelin ödendiği ve zilyetliğin teslim edildiği ve sözleşmenin 06.05.2003 tarih 4495 Yevmiye numarası ile tapuya şerh edildiği, yukarıda açıklanan sözleşmeler gereği tapu ferağının ise ancak 19.02.2014 tarihinde verildiği ve her payın satış değerinin ayrı ayrı gösterildiği görülmüştür.

Mahkemece, 19.02.2014 tarihli resmi akit tablosunda yer alan tüm pay satışlarına ilişkin bedeller ve masrafları dikkate alarak 51.974.52 TL için depo kararı verilmiş ve bu meblağ üzerinden önalım hakkı kabul edilerek yazılı şekilde hüküm kurulmuştur. Uyuşmazlık; önalım hakkına konu edilen payın satış bedelinin hangi tarih itibarıyla tespit edilmesi gerektiği noktasında toplanmaktadır.

Kural olarak önalım bedeli, dava konusu payın tapudaki satış bedeli ile davalının bu satım sebebiyle ödediği tapu harç ve masraflar toplamından ibarettir.

Somut olayda şuf'alı pay 2003 tarihinde 21.000.000.000 TL bedelle satışı vaat edilmiş olup yukarıda açıklanan sözleşmeler, protokoller ve iştirakin çözülmesi gibi nedenlerle tapu ferağı ancak 2014 yılında verilmiştir. Önalım hakkı pay satışından 11 yıl sonra kullanılmıştır. Aradan geçen zaman içinde taşınmazın değerinde meydana gelen objektif artışlarla enflasyon olgusunun önalım bedelinin belirlenmesine etkisi de kabul edilmelidir. Bu hakkın şu veya bu nedenle geç kullanılmasından (somut olayda satışından 11 yıl sonra ferağ verilmesi) dolayı davacıyı, amaç dışında zenginleştirecek ve alıcı davalıyı da fakirleştirecek yorum ve sonuçlardan kaçınılmalıdır. (HGK'nun 14.12.1994 – 6 – 663/841 ve 28.12.1994 tarih 6-673/898)

Hukuk Genel Kurulu kararlarında detaylı biçimde açıklandığı üzere önalım konusu payın, dava tarihine göre belirlenen değerinin depo edilmesi halinde dava kabul edilmelidir. Aksine düşüncelerle gerçek satış bedelini yansıtmayı yansıtmadığı araştırılmadan, bu konuda ki savunma üzerinde durulmadan yazılı şekilde depo kararı verilerek hüküm kurulması da usul ve yasaya aykırı olup kabul biçimine göre de bozma nedenidir."

21. Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 19/12/2006 tarihli ve E.2006/11355, K.2006/13150 sayılı kararının ilgili kısımları şöyledir:

"...Davacı vekili, dava dilekçesinde, müvekkilinin dava konusu payın ilişkin bulunduğu 5 No'lu parselin paydaşlarından olup taşınmazın diğer paydaşlarının paylarını 4/6/2004 tarihinde kendisinden habersiz davalıya sattıklarından yeni haberdar olduğunu, yapılan satışın noter aracılığı ile davacıya bildirilmediğini, öte yandan payın 40.000.000.000 TL bedelle satın alınmasına karşın tapuda önalım hakkının kullanılmasını engellemek için muvazaalı olarak 55.000.000.000 TL gösterildiğini, davacının gerçek bedel üzerinden önalım hakkını kullanmak istediğini belirterek davalı adına kayıtlı payın iptali ile müvekkili adına tescilini talep etmiştir. Davalı vekili, davanın haksız ve kötü niyetle açıldığını, bedelde muvazaa yapıldığı iddiasının gerçek dışı olduğunu, payın 55.000.000.000 TL'ye satın alındığının satış akdinden görülebileceği gibi, bilirkişi incelemesi ile de ortaya çıkacağını, davacının pay satışını satışın bütün aşamalarında bildiğini, payın öncelikle kendisine teklif edilmesine rağmen davacının almayacağını söylemesi üzerine davalının satın aldığı, payın 4/6/2004 tarihinde alındığını, davanın 14/10/2004 tarihinde açıldığını, ne zaman sonuçlanacağını da belli olmadığını, alım gücündeki sürekli değer kaybı ve enflasyon nazara alındığında tapudaki bedel üzerinden önalım hakkının tanınmasının davalının zararına yol açacağını, bu nedenle satış tarihinden karar tarihine kadar önalım bedeline reeskont faizinin de eklenmesini, bu koşulla davayı kabul ettiklerini belirtmiştir.

...

Olayımıza gelince; önalım hakkına konu edilen pay 4/6/2004 tarihinde 55.000.000.000 TL bedelle davalıya satılmış davacı 14/10/2004 tarihinde açmış olduğu işbu dava ile önalım hakkının tanınmasını istemiştir. Uyuşmazlığın satış tarihi itibarıyla 1/1/2002 tarihinde yürürlüğe giren 4721 Sayılı Medeni Kanun hükümlerine göre çözümlenmesi gerekir. Anılan yasanın 733. maddesinde yapılan satışın alıcı veya satıcı tarafından diğer paydaşlara bildirilmesi yükümlülüğü getirilmiştir. Bu yükümlülük yerine getirilmediğinden öğrenme tarihine göre 14/10/2004 tarihinde açılan dava süresindedir. Davalı alıcı satışı noter aracılığı ile davacıya bildirmedikçe göre satış tarihi ile dava tarihi arasındaki sürenin geçmesine kendi davranışı ile sebebiyet verdiğinden objektif değer artışı esasına göre yeniden önalım bedelinin belirlenmesini isteyemez. Davacının bedelde muvazaa iddiası da kanıtlanmadığına göre önalım hakkının tapuda gösterilen satış bedeli, harç ve masraflar tutarı üzerinden tanınması gerekir. Tapuda gösterilen satış bedeli, harç ve masrafları da 1.3.2006 tarihinde 56.650 YTL olarak depo edildiğinden bu bedel üzerinden önalım hakkının tanınmasına karar vermek gerekirken yazılı şekilde hüküm kurulması doğru değildir.

..."

B. Uluslararası Hukuk

22. 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 halel getirmez."

23. Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi (AİHM) *Köksal/Türkiye* ((k.k.), B. No: 30253/06, 26/11/2013) kararına konu olayda başvuru, özel bir banka aleyhine kredi sözleşmesi çerçevesinde asliye ticaret mahkemesinde tazminat davası açmıştır. İlk derece mahkemesi davayı kabul ederek tazminatın dava tarihinden itibaren işleyecek reeskont faizi ile birlikte ödenmesine karar vermiştir. Yargıtayca hüküm onandıktan sonra banka tarafından başvurucuya ödeme yapılmıştır. Başvuru 22/4/1926 tarihli ve 818 sayılı mülga Borçlar Kanunu'nun 105. maddesine dayalı olarak munzam zararın tazmini için ayrı bir dava daha açmıştır. Dava dilekçesinde, alacağının enflasyon karşısında değer kaybettiğinden yakınmıştır. İlk derece mahkemesi yapılan yargılama neticesinde davanın kabulüne karar vermiştir. Başvurucuya bu mahkeme kararı doğrultusunda reeskont faiziyle birlikte hükmedilen munzam zarara ilişkin tazminat tutarı da ödenmiştir. Başvuru ek tazminat miktarı yönünden ikinci bir munzam zararın tazmini davası daha açmıştır. İlk derece mahkemesinin davanın kabulüne ilişkin kararı bu defa Yargıtay tarafından bozulmuştur. Yargıtay 818 sayılı mülga Kanun'un 105. maddesinin ana borcu, alacaklının uğradığı munzam zarar ile birlikte usulüne uygun olarak ödeyen bir borçluyu başka herhangi bir yükümlülük altına sokmadığını belirtmiştir. İlk derece mahkemesi bozma kararına uymuş ve davanın reddine karar vermiştir (*Köksal/Türkiye*, §§ 3-25).

24. AİHM olayda özel kişiler arası bir uyuşmazlığın söz konusu olduğunu ve dolayısıyla müdahalenin devletin yetkisinin doğrudan kullanımının bir sonucu olmadığını açıklamıştır. Bu sebeple pozitif yükümlülükler çerçevesinde incelenen kararda, başvurunun banka aleyhindeki taleplerini sunabileceği usule ilişkin güvenceleri içeren, etkili ve adil bir şekilde hüküm kurulabilmesine imkân veren adli bir mekanizmanın mevcut olduğuna dikkat çekilmiştir. Nitekim bu adli mekanizma başvurucuya uğradığı zarar için bu tür ihtilaflarda uygulanan en yüksek faizin işletilmesini sağlamıştır. AİHM'e göre dolayısıyla taraf devletin bu bağlamdaki asli yükümlülüklerini yerine getirdiği kabul edilmelidir. AİHM mülkiyet hakkı kural olarak özel bir tazminat talebinin piyasa etkenleri çerçevesinde değer kaybetmesini önleme hususunda devletleri genel bir yükümlülük altına sokmamakla birlikte somut olayda paranın değer kaybetmesinden kaynaklanan munzam zararın 818 sayılı mülga Kanun'un 105. maddesine göre tazmin edilebilmesi suretiyle ayrı bir güvence sağladığını vurgulamıştır. Nitekim başvurucuya asıl alacağı ve faiz ödemesi yanında faizi aşan munzam zarar da ödenmiştir. Ancak başvuru bu ek tazminatın da değer kaybettiğini ileri sürmüştür (*Köksal/Türkiye*, §§ 29-33).

25. AİHM gecikmeli ödemelere nispeten yüksek seviyede faiz ödenmesine ve yüksek enflasyondan kaynaklanan diğer tüm zararları telafi etmeye yönelik bir hukuk yolu sağlamayı içeren adli mekanizmayı dikkate almıştır. Bununla birlikte belirtilen özel nitelikteki taleplere enflasyondan etkilenmeyen bir temerrüt faizi uygulama hususunda mülkiyet hakkı kapsamında herhangi bir yükümlülük bulunmadığını açıklamış, somut davada başvurunun ek tazminat yönünden uğradığı munzam zararın, mülkiyet hakkı uyarınca devletin sorumluluğunu gerektirmediğini belirtmiştir. AİHM ayrıca başvurucuya verilen tazminatın değer kaybına uğramasına kamu makamları tarafından başka herhangi bir şekilde katkıda bulunulduğuna ilişkin herhangi bir emare de olmadığını belirlemiştir. AİHM yaklaşık dört yıl süren yargılamanın da karmaşıklığına işaret ederek netice itibarıyla başvurunun açıkça dayanaktan yoksun olduğu sonucuna varmıştır (*Köksal/Türkiye*, §§ 34-39).

V. İNCELEME VE GEREKÇE

26. Mahkemenin 29/1/2020 tarihinde yapmış olduğu toplantıda başvuru incelenip gereği düşünüldü:

A. Başvurucuların İddiaları

27. Başvurucular 22/3/2011 tarihinde 270.000 TL ödeyerek satın aldıkları ön alım davasına konu taşınmaz bedelinin yaklaşık dört yıl sonra 4/2/2015 tarihinde aynı miktarda depo edildiğini belirtmişlerdir. Başvurucular bu dört yıllık sürede Türk lirasında meydana gelen değer kaybının derece mahkemelerince dikkate alınmamasından yakınmışlardır. Ayrıca taşınmazda kendi emek ve masraflarıyla meydana getirdikleri değer artışının da göz ardı edildiğinden şikâyetçi olmuşlardır. Öte yandan bu yöndeki itirazlarının, tanık dinletilmesi ve keşif yapılması taleplerinin gerekçesiz ve tartışılmadan reddedildiğini vurgulamışlardır. Sonuç olarak başvurucular; taşınmazın satın alınma tarihi ile ön alım bedelinin depo ettirildiği tarih arasında geçen sürede ön alım bedelinin değer kaybına uğradığını belirterek adil yargılanma, gerekçeli karar, hukuki dinlenme, savunma ve mülkiyet haklarının ihlal edildiğini ileri sürmüşlerdir.

B. Değerlendirme

28. Anayasa'nın "*Mülkiyet hakkı*" kenar 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."

29. Anayasa Mahkemesi, olayların başvuru tarafından yapılan hukuki nitelendirmesi ile bağlı olmayıp olay ve olguların hukuki tavsifini kendisi takdir eder (*Tahir Canan*, B. No: 2012/969, 18/9/2013, § 16). Başvurucular, mülkiyet hakkının ihlal edildiği iddiası yanında adil yargılanma, gerekçeli karar, hukuki dinlenme ve savunma haklarının da ihlal edildiğini ileri sürmektedirler. Ancak başvurucuların ön alım bedelinin değer kaybına uğratılarak ödenmesi yönündeki şikâyetlerinin mülkiyet hakkına ilişkin olduğu anlaşıldığından mülkiyet hakkı kapsamında incelenmesi gerektiği değerlendirilmiştir.

30. Somut olayda başvurucuların uyuşmazlığa konu taşınmaz paylarını tapuda satın aldığı dikkate alındığında başvurucular yönünden Anayasa'nın 35. maddesi anlamında mülkün mevcut olduğu kuşkusuzdur.

31. Başvuru konusu olayda başvurucuların mülkiyet hakkına yönelik olarak kamu makamlarınca doğrudan yapılan bir müdahale mevcut olmayıp özel kişiler arası bir uyuşmazlık söz konusudur. Dolayısıyla başvuruda, devletin mülkiyet hakkına ilişkin pozitif yükümlülükleri yönünden inceleme yapılması gerekmektedir.

1. Genel İlkeler

32. Mülkiyet hakkının korunmasının devlete birtakım pozitif yükümlülükler yüklediği hususu Anayasa'nın 35. maddesinin lafzında açık bir biçimde düzenlenmemiş ise de bu güvencenin sadece devlete atfedilebilen müdahalelere yönelik sınırlamalar getirdiği, bireyi üçüncü kişilerin müdahalelerine karşı korumasız bıraktığı düşünülemez. Pozitif

yükümlülüklerin ortaya çıkmasının nedeni *gerçek anlamda koruma* sağlanmasıdır. Buna göre anılan maddede bir temel hak olarak güvence altına alınmış olan mülkiyet hakkının gerçekten ve etkili bir şekilde korunabilmesi yalnızca devletin müdahaleden kaçınmasına bağlı değildir. Gerçek anlamda koruma sağlanması için devletin negatif yükümlülükleri dışında pozitif yükümlülüklerinin de olması gerekir. Dolayısıyla Anayasa'nın 5. ve 35. maddeleri uyarınca devletin mülkiyet hakkının korunmasına ilişkin pozitif yükümlülükleri bulunmaktadır. Bu bağlamda söz konusu pozitif yükümlülükler, kimi durumlarda özel kişiler arasındaki uyuşmazlıklar da dâhil olmak üzere mülkiyet hakkının korunması için belirli tedbirlerin alınmasını gerektirmektedir (*Türkiye Emekliler Derneği*, B. No: 2012/1035, 17/7/2014, §§ 34-38; *Eyyüp Boynukara*, B. No: 2013/7842, 17/2/2016, §§ 39-41; *Osmanoğlu İnşaat Eğitim Gıda Temizlik Hizmetleri Petrol Ürünleri Sanayi Ticaret Limitet Şirketi*, B. No: 2014/8649, 15/2/2017, § 43).

33. Devletin pozitif yükümlülükleri, mülkiyet hakkına yapılan müdahalelere karşı usule ilişkin güvenceleri sunan yargısal yolları da içeren etkili hukuksal bir çerçeve oluşturma, oluşturulan bu hukuksal çerçeve kapsamında yargısal ve idari makamların bireylerin özel kişilerle olan uyuşmazlıklarında etkili ve adil bir karar vermesini temin etme sorumluluklarını da içermektedir (*Selahattin Turan*, B. No: 2014/11410, 22/6/2017, § 41).

34. Özel kişiler arasındaki uyuşmazlıklarda tarafların birbirleriyle çatışan menfaatleri bulunmaktadır. Dolayısıyla tarafların karşı karşıya gelen menfaatleri çerçevesinde mülkiyet hakkını korumakla yükümlü bulunan devletin maddi ve usule ilişkin pozitif yükümlülüklerini yerine getirip getirmediği dikkate alınarak sonuca varılmalıdır. Bu bağlamda ilk olarak belirli, ulaşılabilir ve öngörülebilir bir kanun hükmünün mevcut olup olmadığı irdelenmelidir.

35. İkinci olarak mülkiyet hakkına yapılan müdahaleye etkin bir biçimde itiraz edebilme, savunma ve iddialarını yetkili makamlar önünde ortaya koyabilme olanağının başvuru sahiplerine tanınıp tanınmadığı incelenmelidir. Anayasa'nın 35. maddesi usule ilişkin açık bir güvenceden söz etmemektedir. Bununla birlikte mülkiyet hakkının gerçek anlamda korunabilmesi bakımından bu madde, Anayasa Mahkemesinin çeşitli kararlarında da ifade edildiği üzere mülk sahibine müdahalenin makul olmayan şekilde ya da kanun dışı veya keyfi uygulandığına ilişkin savunma ve itirazlarını sorumlu makamlar önünde etkin bir biçimde ortaya koyabilme olanağının tanınması güvencesini kapsamaktadır. Bu değerlendirme ise uygulanan sürecin bütününe bakılarak yapılmalıdır (*Züliye Öztürk*, B. No: 2014/1734, 14/9/2017, § 36; *Bekir Yazıcı* [GK], B. No: 2013/3044, 17/12/2015, § 71).

36. Mülkiyet hakkının usule ilişkin güvenceleri hem özel kişiler arasındaki mülkiyet uyuşmazlıklarında hem de taraflardan birinin kamu gücü olduğu durumlarda geçerlidir. Bu bağlamda 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. Ayrıca belirtmek gerekir ki bu zorunluluk davacının bütün iddialarına cevap verilmesi anlamına gelmemekle birlikte mülkiyet hakkını ilgilendiren, davanın sonucuna etkili, esasa ilişkin temel iddia ve itirazların yargılama makamlarınca özenli bir şekilde değerlendirilerek karşılanması gerekmektedir (*Kamil Darbaz ve GMO Yapı Grup End. San. Tic. Ltd. Şti.*, B. No: 2014/12563, 24/5/2018, § 52).

37. Son olarak başvuru sahiplerinin mülkiyet haklarını koruyacak ve yeterli güvenceler sağlayacak hukuksal mekanizmaların oluşturulup oluşturulmadığı incelenmelidir. Özel

kişilerin mülkiyet haklarının çatıştığı bu gibi durumlarda bunlardan hangisine üstünlük tanınacağına takdiri, kanun koyucuya ve somut olayın koşulları gözönünde bulundurularak derece mahkemelerine ait bir yetkidir. Bununla birlikte her iki tarafın menfaatlerinin mümkün olduğunca dengelenmesi ve sürecin taraflardan biri aleyhine ölçsüz bir sonuca da yol açmaması gerekir. Menfaatler dengesinin kurulmasında taraflardan biri aleyhine bireysel olarak aşırı ve olağan dışı bir külfetin yüklenmesi, pozitif yükümlülüklerin ihlali sonucunu doğurabilir. Olayın bütün koşulları ve taraflara tanınan tüm imkânlar ile tarafların tutum ve davranışları gözönünde bulundurularak menfaatlerin adil bir şekilde dengelenip dengelenmediği değerlendirilmelidir (*Faik Tari ve Sultan Tari*, B. No: 2014/12321, 20/7/2017, § 52).

2. İlkelerin Olaya Uygulanması

38. Somut başvurunun konusu, ön alım hakkına dayalı tapu iptali ve tescil davasında ön alım bedelinin değer kaybına uğratılarak ödenmesi nedeniyle mülkiyet hakkının ihlal edildiği iddiasıdır.

39. Bu bağlamda ilk olarak ön alım hakkının kullandırılması ile ilgili *belirli, ulaşılabilir ve öngörülebilir* bir kanun hükmünün varlığı hususu değerlendirilmelidir. Somut olayda başvuru sahiplerinin taşınmaz üzerindeki payları 4721 sayılı Kanun'un 732., 733. ve 734. maddelerine istinaden davacı adına tescil edilmiştir. Ön alım hakkı, paylı mülkiyet malikinin taşınmaz üzerindeki payını dilediği kişiye satmasını engellediğinden diğer paydaşlar lehine malikin taşınmazı üzerinde tasarrufta bulunma yetkisini sınırlandırıcı bir mahiyeti bulunmaktadır. Bu nedenle paylı maliklerinin menfaatleri arasında bir denge kurulması amacıyla ön alım hakkı sahibi adına tescile karar verilebilmesi için 4721 sayılı Kanun'un 734. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca satış bedeli ile alıcıya düşen tapu giderlerinin ödenmesi gerektiği düzenlenmiştir. Buna göre derece mahkemelerince mülkiyet hakkının ihlal edildiği iddiasına konu edilen uyuşmazlığın çözümüne ilişkin olarak önceden oluşturulan, öngörülebilir, ulaşılabilir ve belirli nitelikte olduğu anlaşılan bu hukuksal çerçeve kapsamında delillerin değerlendirildiği ve hukuk kurallarının yorumlanarak sonuca varıldığı görülmektedir. Ancak somut olayda ön alım bedelinin geç ödenmesi sebebiyle uğranan zararın menfaatler dengesinde başvuru sahipleri aleyhine bir dengesizliğe yol açıp açmadığı irdelenmelidir.

40. İkinci olarak mülkiyet haklarına yapılan müdahaleye etkin bir biçimde itiraz edebilme, savunma ve iddialarını yetkili makamlar önünde ortaya koyabilme olanağının başvuru sahiplerine tanınıp tanınmadığı incelenmelidir. Mülkiyet hakkının ihlali iddiasına konu edilen yargılama sürecinin bütününe bakıldığında başvuru sahiplerinin kendilerini vekil ile temsil ettirdikleri, itiraz ve savunmalarını ortaya koyabilme ve delillerini sunabilme olanağının başvuru sahiplerine tanındığı anlaşılmaktadır.

41. Son olarak ön alım hakkının kullandırılmasının ve ön alım hakkına dayalı tapu iptali ve tescil davasında depo edilen bedelin değer kaybına uğratılarak ödenmesinin mülkiyet hakkı yönünden başvuru sahiplerine şahsi olarak aşırı ve olağan dışı bir külfet yükleyip yüklenmediği değerlendirilmelidir. Özel kişilerin mülkiyet haklarının çatıştığı bu gibi durumlarda bunlardan hangisine üstünlük tanınacağına takdiri, kanun koyucuya ve somut olayın koşulları gözönünde bulundurularak derece mahkemelerine ait bir yetkidir. Bununla birlikte her iki tarafın menfaatlerinin mümkün olduğunca dengelenmesi ve sürecin taraflardan biri aleyhine ölçsüz bir sonuca da yol açmaması gerekir (benzer yöndeki değerlendirmeler için bkz. *Abbas Korkmaz ve diğerleri*, B. No: 2014/17715, 9/11/2017, § 48).

42. Bu bağlamda başvurucular taşınmaz üzerinde kendi emek ve masrafları nedeniyle oluşan değer artışının dikkate alınmadığını iddia etmişlerse de iddia edilen emek ve masraflar açıklanmadığı gibi değer artış miktarı da belirtilmediğinden bu yöndeki şikâyetlerin temellendirilmediği sonucuna varılmıştır.

43. Başvurucular esas itibarıyla satış tarihi ile depo tarihi arasında söz konusu bedelin enflasyon karşısında değer kaybına uğratıldığından yakınmaktadır. Diğer bir deyişle taşınmazın 22/3/2011 tarihindeki ön alım bedelinin depo edildiği 4/2/2015 tarihindeki enflasyon etkisinden arındırılmış karşılığının ödenmemesinden şikâyet etmektedirler.

44. Faiz ekonomik açıdan *paranın fiyatı*dır. Herhangi bir kimse kendisine ait olmayan bir parayı -hangi isim altında olursa olsun- belli bir süre kullandığında paranın asıl sahibine *faiz* ödemek zorundadır. Çünkü paranın likidite özelliği onun her an, her türlü üretim faktörünü, mal ve hizmeti satın alabilmesine olanak verir. Daha açık bir deyişle parayı nakit olarak elinde bulunduran kimse *bugünkü* ihtiyaçlarını karşılayabildiği gibi piyasanın *yarına dönük* olanaklarından da yararlanabilir. Elindeki parayı başkasına veren veya kendine belli tarihte ödenmesi gereken bir miktar para olduğu hâlde bu parası ödenmeyen kimse ise bu imkânlardan yararlanamaz. Bu nedenle parayı kullanan kimsenin parayı kullanmaktan vazgeçen kimseye bu kaybını ödemesi gerekir. İşte faizi doğuran temel neden budur (AYM, E. 1988/7, K. 1988/27, 27/9/1988).

45. Bu temel neden paranın değerini sürekli olarak kaybettiği enflasyon dönemlerinde ayrı bir önem kazanır. Dönem başında kullanılmaktan vazgeçilen ya da hak edildiği hâlde alınamayan bir miktar paranın satın alma gücü, dönem sonunda enflasyon oranında azalmış olacaktır. Bu durumda dönem sonunda paranın asıl sahibine ödenmesi gereken faiz sadece belli bir dönem için yapılan fedakârlığın karşılığından ibaret olmayacak, aynı zamanda söz konusu dönemde paranın satın alma gücündeki kaybı da karşılayacak miktarda olacaktır. Teknik deyişle hem para sahibinin tasarrufta bulunmasının bedeli ödenecek hem de paranın satın alma gücü korunacaktır (AYM, E.1988/7, K.1988/27, 27/9/1988).

46. Anayasa Mahkemesi daha önce kamu kurum ve kuruluşlarından olan çeşitli para alacaklarının değer kaybına uğratarak ödenmesine ilişkin şikâyetleri karara bağlamıştır. Buna göre kamu makamlarının para borçlarını makul olmayan bir gecikme ile ödediği durumlarda para alacağına meydana gelen değer aşınmalarının başvurucular üzerinde şahsi olarak aşırı bir yük oluşturması hâlinde müdahale ölçülü olmadığından mülkiyet hakkının ihlal edildiğine karar vermiştir (kamulaştırma bedeli yönünden bkz. *Mehmet Akdoğan ve diğerleri*, B. No: 2013/817, 19/12/2013; *Ali Şimşek ve diğerleri*, B. No: 2014/2073, 6/7/2017; bir sosyal güvenlik ödemesi yönünden bkz. *Ferda Yeşiltepe* [GK], B. No: 2014/7621, 25/7/2017; ihale alacağı yönünden bkz. *ANO İnşaat ve Ticaret Ltd. Şti.* [GK], B. No: 2014/2267, 21/12/2017; vergi iadesi alacağı yönünden bkz. *Akel Gıda San. ve Tic. A.Ş.*, B. No: 2013/28, 25/2/2015; deprem nedeniyle tazminat yönünden bkz. *Abdulhalim Bozboğa*, B. No: 2013/6880, 23/3/2016; açığa alınan memurun maaş farklarının iadesi yönünden bkz. *Vildan Utku Atalay*, B. No: 2015/4812, 7/2/2019).

47. Somut olayda ise yukarıda da değinildiği üzere özel kişiler arası bir uyuşmazlık mevcut olup bir kamu kurumundan olan alacağın ödenmemesi veya geç ödenmesi gibi bir durum söz konusu değildir. Bu bağlamda Anayasa Mahkemesinin kamu kuruluşlarından olan alacakların ödenmemesi sorunuyla bağlantılı olarak değer kaybının şikâyet edildiği

uyuşmazlıklar yönünden Anayasa'nın 35. maddesi kapsamında yapacağı değerlendirme ile özel kişiler arasındaki uyuşmazlıklarla ilgili pozitif yükümlülükleri çerçevesinde dikkate alacağı ölçütler farklı olacaktır. Zira Anayasa'nın 35. maddesindeki mülkiyetten barışçıl yararlanma ilkesi gereği kural olarak kişilerin kamudan olan alacaklarının herhangi bir yargısal sürece veya icra takibine gerek olmadan ödenmesi beklenir. Bununla birlikte özel kişiler arası alacak uyuşmazlıkları yönünden ise böyle bir durum söz konusu olmadığı için Anayasa Mahkemesi devletin pozitif yükümlülükleri kapsamında öngörülen mekanizmaların etkin işletilip işletilmediği ile sınırlı bir değerlendirme yapacaktır. Bu kapsamda yapılacak değerlendirmede her somut olayın kendine özgü koşulları dikkate alınacaktır.

48. Yine özel kişiler arası icrai bir uyuşmazlığın söz konusu olduğu *Fatma Yıldırım* (B. No: 2014/6577, 16/2/2017, §§ 53-63) başvurusunda ihale bedelinin icra sürecinde nemalandırılmamasının mülkiyet hakkının devlete yüklediği pozitif yükümlülüğün ihlali sonucunu doğurduğu değerlendirilmiştir. Ancak somut başvuru, *Fatma Yıldırım* kararından farklılık arz etmektedir. *Fatma Yıldırım* başvurusunda ön alım bedelinin depo edilmesinden sonraki sürece ilişkin şikâyet değerlendirilmişken somut başvuruda ön alım bedelinin depo edildiği tarihe kadarki süreç şikâyet konusu edilmiştir.

49. Ön alım hakkının kullanılmasına ilişkin süreç dikkate alındığında pozitif yükümlülükler bağlamında başvuruculara aşırı bir külfet yüklenmemesi için iptal edilen tapu karşılığında ödenen ön alım bedelinin önemli ölçüde değer kaybına uğratılmaması gerekmektedir.

50. Somut olayda depo tarihine kadarki yargılama sürecinin uzunluğunun, davanın karmaşıklığının ve ön alım bedelinin geç depo edilmesi nedeniyle oluştuğu iddia edilen değer kaybı yönünden tarafların kusurlu olup olmadığının ve devletin pozitif yükümlülükleri kapsamında öngörülen mekanizmaların etkin işletilip işletilmediğinin dikkate alınması gerekmektedir.

51. Olayda 22/3/2011 tarihinde satın alınan taşınmaza ilişkin 2/11/2011 tarihli noter ihtarnamesinden sonra ön alım hakkına dayalı olarak başvurucular aleyhine 10 ay 10 gün geçtikten sonra 1/2/2012 tarihinde tapu iptali ve tescil davası açılmış, başvurucuların savunma ve itirazları dikkate alınarak 7 ay 24 gün sonra 25/9/2013 tarihinde davanın reddine karar verilmiştir. Davacı tarafından temyiz edilen karar, Dairece 29/4/2014 tarihinde bozulmuş ve bozma kararından sonra 4/2/2015 tarihinde 270.000 TL ön alım bedeli mahkeme vizesine depo edilmiştir. Başvurucuların satışı davacıya geç bildirmeleri nedeniyle davanın süresinde açıldığı belirtilerek bozma kararı verildiği anlaşıldığından 29/4/2014 tarihine kadar davacının kusurlu olduğu söylenemez.

52. Öte yandan davacının söz konusu satışa vekil olarak katılmış olması dolayısıyla satıştan haberdar olduğu, davanın süresinde açılmadığı, davacının iyi niyetli olmadığı yönündeki savunma ve itirazları nedeniyle başvurucuların da kusurlu olduğu söylenemez. Ancak başvurucuların noter aracılığı ile satışı bildirdiği tarih dikkate alındığında satış tarihi ile dava tarihi arasındaki sürenin geçmesine kendi davranışları ile sebebiyet verdikleri anlaşılmaktadır.

53. İlk derece mahkemesince yargılamanın başlarında depo kararı verilmeyip bozma kararından sonra 28/1/2015 tarihinde ön alım bedelinin depo edilmesine karar verilmiş ve davacı tarafından 4/2/2015 tarihinde söz konusu bedel mahkeme vizesine depo edilmiştir.

54. 4721 sayılı Kanun'un 734. maddesinde ön alım hakkının ancak dava yoluyla kullanılabileceği ve ön alım bedelinin hâkim tarafından belirlenen süre içinde hâkimin belirleyeceği yere nakden yatırılacağı düzenlenmiştir. Somut olayda ilk derece mahkemesi makul bir süre içinde verebileceği depo kararıyla alacağın değer kaybına uğramasını önleyebilecek iken ancak üç yıl geçtikten sonra bozma kararı akabinde ön alım bedelinin depo edilmesine karar vermiştir. Dolayısıyla tarafların kusurlu olmadığı başvuru konusu yargılamada, ön alım bedelinin değer kaybına uğraması ve böylece menfaatler dengesinin bozulmasının nedeni davanın açılmasından sonra makul süre içinde depo kararı verilmemesidir.

55. Bu açıklamalar ışığında yapılan değerlendirmede ön alım hakkına dayalı tapu iptali ve tescil davasında ön alım bedelinin depo edilmesine kadar geçen sürede oluşan değer kaybı şikâyeti yönünden Mahkemenin dava açıldıktan sonra makul bir süre içinde ön alım bedelinin vadeli bir mevduat hesabına yatırılması biçiminde alacağı basit bir tedbirle yargı sürecinin hızlı işlememesinin başvurucular üzerinde oluşturduğu olumsuz etkileri asgari seviyeye indirememiş olması mülkiyet hakkının devlete yüklediği pozitif yükümlülüğün ihlali sonucunu doğurmaktadır.

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

3. 6216 Sayılı Kanun'un 50. Maddesi Yönünden

57. 30/3/2011 tarihli ve 6216 sayılı Anayasa Mahkemesinin Kuruluşu ve Yargılama Usulleri Hakkında Kanun'un 50. maddesinin (1) numaralı fıkrasının ilgili kısmı ve (2) numaralı fıkrası şöyledir:

“(1) Esas inceleme sonunda, başvurucunun hakkının ihlal edildiğine ya da edilmediğine karar verilir. İhlal kararı verilmesi hâlinde ihlalin ve sonuçlarının ortadan kaldırılması için yapılması gerekenlere hükmedilir...”

(2) Tespit edilen ihlal bir mahkeme kararından kaynaklanmışsa, ihlali ve sonuçlarını ortadan kaldırmak için yeniden yargılama yapmak üzere dosya ilgili mahkemeye gönderilir. Yeniden yargılama yapılmasında hukuki yarar bulunmayan hâllerde başvurucu lehine tazminata hükmedilebilir veya genel mahkemelerde dava açılması yolu gösterilebilir. Yeniden yargılama yapmakla yükümlü mahkeme, Anayasa Mahkemesinin ihlal kararında açıkladığı ihlali ve sonuçlarını ortadan kaldıracak şekilde mümkünse dosya üzerinden karar verir.”

58. Başvurucular 154.125,64 TL maddi tazminat ve 100.000 TL manevi tazminat talebinde bulunmuşlardır.

59. Anayasa Mahkemesinin *Mehmet Doğan* ([GK], B. No: 2014/8875, 7/6/2018) kararında ihlal sonucuna varıldığında ihlalin nasıl ortadan kaldırılacağı hususunda genel ilkeler belirlenmiştir. Anayasa Mahkemesi diğer bir kararında ise bu ilkelerle birlikte ihlal kararının yerine getirilmemesinin sonuçlarına da değinmiş ve bu durumun ihlalin devamı anlamına geleceği gibi ilgili hakkın ikinci kez ihlal edilmesiyle sonuçlanacağına işaret etmiştir (*Aligül Alkaya ve diğerleri* (2), B. No: 2016/12506, 7/11/2019).

60. Bireysel başvuru kapsamında bir temel hakkın ihlal edildiğine karar verildiği takdirde ihlalin ve sonuçlarının ortadan kaldırıldığından söz edilebilmesi için temel kural mümkün olduğunca eski hâle getirmenin yani ihlalden önceki duruma dönülmesinin sağlanmasıdır. Bunun için ise öncelikle ihlalin kaynağı belirlenerek devam eden ihlalin durdurulması, ihlale neden olan karar veya işlemin ve bunların yol açtığı sonuçların ortadan kaldırılması, varsa ihlalin sebep olduğu maddi ve manevi zararların giderilmesi, ayrıca bu bağlamda uygun görülen diğer tedbirlerin alınması gerekmektedir (*Mehmet Doğan*, §§ 55, 57).

61. İhlalin mahkeme kararından kaynaklandığı durumlarda Anayasa Mahkemesi, 6216 sayılı Kanun'un 50. maddesinin (2) numaralı fıkrası ile Anayasa Mahkemesi İçtüzüğü'nün 79. maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendi uyarınca ihlalin ve sonuçlarının ortadan kaldırılması için yeniden yargılama yapılmak üzere kararın bir örneğinin ilgili mahkemeye gönderilmesine hükmeder. Anılan yasal düzenleme, usul hukukundaki benzer hukuki kurumlardan farklı olarak ihlali ortadan kaldırmak amacıyla yeniden yargılama sonucunu doğuran ve bireysel başvuruya özgülenen bir giderim yolunu öngörmektedir. Bu nedenle Anayasa Mahkemesi tarafından ihlal kararına bağlı olarak yeniden yargılama kararı verildiğinde usul hukukundaki yargılamanın yenilenmesi kurumundan farklı olarak ilgili mahkemenin yeniden yargılama sebebinin varlığını kabul hususunda herhangi bir takdir yetkisi bulunmamaktadır. Dolayısıyla böyle bir karar kendisine ulaşan mahkemenin yasal yükümlülüğü, ilgilinin talebini beklemeksizin Anayasa Mahkemesinin ihlal kararı nedeniyle yeniden yargılama kararı vererek devam eden ihlalin sonuçlarını gidermek üzere gereken işlemleri yerine getirmektir (*Mehmet Doğan*, §§ 58, 59; *Aliğül Alkaya ve diğerleri (2)*, §§ 57-59, 66, 67).

62. İncelenen başvuruda dava açıldıktan sonra makul bir süre içinde önalım bedelinin vadeli bir mevduat hesabına yatırılması biçiminde bir tedbirin alınmamış olması sebebiyle mülkiyet hakkının ihlal edildiği sonucuna ulaşılmıştır. Dolayısıyla ihlalin mahkeme kararından kaynaklandığı anlaşılmaktadır.

63. Bununla birlikte ihlalin mahkeme kararının sonucundan değil yargılama sürecinde alınmayan tedbirlerden kaynaklanmış olduğu dikkate alındığında yeniden yargılamaya hükmedilmesinde hukuki yarar bulunmadığı değerlendirilmiştir.

64. Mülkiyet hakkının ihlali nedeniyle başvuru sahiplerinin uğradığı zarar miktarı, mülkiyet hakkı kapsamında değerlendirilen alacağının uğradığı değer kaybı bedelidir. Başvuru sahiplerinin noter ihtarnamesini davacıya 10 ay 10 gün geç bildirdiği de dikkate alınarak başvuru sahiplerine 50.000 TL maddi tazminat ödenmesine karar verilmesi gerekir (bkz. § 51).

65. Dosyadaki belgelerden tespit edilen 257,50 TL harç ve 3.000 TL vekâlet ücretinden oluşan toplam 3.257,50 TL tutarındaki yargılama giderinin başvuru sahiplerine müştereken ödenmesine karar verilmesi gerekir.

VI. HÜKÜM

Açıklanan gerekçelerle;

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

Başvuru Numarası : 2017/15134

Karar Tarihi : 29/1/2020

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

C. Başvuruculara net 50.000 TL maddi tazminatın MÜŞTEREKEN ÖDENMESİNE, tazminata ilişkin diğer taleplerin REDDİNE,

D. 257,50 TL harç ve 3.000 TL vekâlet ücretinden oluşan toplam 3.257,50 TL yargılama giderinin BAŞVURUCULARA MÜŞTEREKEN ÖDENMESİNE,

E. Ödemelerin, kararın tebliğini takiben başvuruların 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,

F. Kararın bir örneğinin bilgi için Yargıtay Başkanlığına GÖNDERİLMESİNE,

G. Kararın bir örneğinin Adalet Bakanlığına GÖNDERİLMESİNE 29/1/2020 tarihinde OYBİRLİĞİYLE karar verildi.

Başkan
Hasan Tahsin GÖKCAN

Üye
Serdar ÖZGÜLDÜR

Üye
Hicabi DURSUN

Üye
Kadir ÖZKAYA

Üye
Yusuf Şevki HAKYEMEZ