# OHAL'de Hazine Kirasının Feshi

| MAHKEME | KARAR TARİHİ | SONUÇ |
|---|---|---|
| Anayasa Mahkemesi Birinci Bölüm | 17.06.2026 | İhlal |

| ESAS NO | İLGİLİ HÜKÜMLER |
|---|---|
| 2020/11282 | Anayasa 15, Anayasa 35, 667 sayılı KHK 8 (6749 s.K. 8), 6216 s.K. 50 |

ÖZET

Hazine taşınmazının kira sözleşmesi, şirket ortağının terör örgütüyle ilişkisi gerekçesiyle 667 sayılı KHK m.8 uyarınca feshedildi. AYM, şirket tüzel kişiliğinin iltisak veya irtibatının ortaya konulmadığını belirterek mülkiyet hakkının ihlal edildiğine ve yeniden yargılamaya karar verdi.

**Bu kararın özeti ve değerlendirmesi**
savun.av.tr/ohal-khk-hazine-kira-sozlesmesi-feshi-aym-2020-11282/ →

## Karar metni

Anayasa Mahkemesi Kararlar Bilgi Bankası sisteminde yayımlandığı hâliyle aktarılmıştır. Heyet, raportör ve vekil adları derlemeye alınmamıştır.

TÜRKİYE CUMHURİYETİ

ANAYASA MAHKEMESİ

BİRİNCİ BÖLÜM

KARAR

(Başvuru Numarası: 2020/11282)

Karar Tarihi: 17/6/2026

[Heyet, raportör, başvurucu ve vekil bilgileri yayımdan çıkarılmıştır.]

I. BAŞVURUNUN ÖZETİ

1. Başvuru, kira sözleşmesinin idare tarafından tek taraflı olarak feshedilmesi nedeniyle mülkiyet hakkının ihlal edildiği iddiasına ilişkindir.

2. Başvurucu Şirket ile Erbaa Kaymakamlığı (İdare) 24/10/2013-23/10/2018 tarihleri arasında geçerli olmak üzere mülkiyeti Hazineye ait olan Erbaa ilçesi ... ada ... parsel sayılı taşınmazın başvurucu Şirket tarafından tarla olarak kullanılması amacıyla kira sözleşmesi düzenlenmiştir.

Daha sonra başvurucu Şirketin nevi değişikliği yapması üzerine 27/8/2015 tarihinde eski sözleşmenin aynı şartlarda devam etmesi için kiralama devir sözleşmesi yapılmıştır.

3. İdare, başvurucu Şirkete 21/2/2017 tarihli bir yazı göndererek 23/7/2016 tarihli ve 29779 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 667 sayılı Olağanüstü Hal Kapsamında Alınan Tedbirlere İlişkin Kanun Hükmünde Kararname'nin (667 sayılı KHK) 8. maddesi ve 371 sayılı Millî Emlak Genel Tebliği kapsamında düzenlenen 27/8/2015 tarihli kira sözleşmesinin feshedildiğini bildirmiştir.

4. Başvurucu Şirket, işlemin iptali talebiyle Tokat İdare Mahkemesinde (İdare Mahkemesi) dava açmıştır. İdare Mahkemesi kira sözleşmesinin feshi işleminde hukuka aykırılık bulunmadığı gerekçesiyle iptal talebinin reddine karar vermiştir. İdare Mahkemesi gerekçesinde başvurucu Şirketin ortağı, Yönetim Kurulu Başkanı ve ilk Genel Müdürü olan kişi hakkında Samsun Cumhuriyet Başsavcılığı tarafından Fetullahçı Terör Örgütü/Paralel Devlet Yapılanmasına üye olma suçundan soruşturma yürütüldüğünü, yapılan soruşturma sonucunda iddianamenin Samsun 2. Ağır Ceza Mahkemesince kabul edilerek kamu davası açıldığını, yargılamanın devam ettiğini, bu ortağın olağanüstü hâl kapsamında yayımlanan kanun hükmünde kararnamelerle kapatılan iki derneğin yönetiminde görev aldığını ve aynı kapsamda kapatılan bir şirkette üyeliğinin bulunduğunu belirtmiştir. İdare Mahkemesi sonuç olarak mülkiyeti Hazineye ait olan taşınmazın kiracısı olan başvurucu Şirketin millî güvenliğe tehdit oluşturduğu tespit edilen terör örgütüyle iltisakı ve irtibatı olduğu değerlendirilmek suretiyle 667 sayılı KHK'nın 8. maddesi uyarınca kira sözleşmesinin feshine ilişkin işlem tesis edildiğini belirtmiş, anılan işlemin hukuka uygun olduğu sonucuna varmıştır. Anılan karar, istinaf denetiminden geçerek 29/1/2020 tarihinde kesinleşmiştir.

5. Başvurucu, nihai hükmü 12/2/2020 tarihinde öğrendikten sonra 9/3/2020 tarihinde bireysel başvuruda bulunmuştur.

6. Komisyon, başvurunun kabul edilebilirlik ve esas incelemesinin Bölüm tarafından yapılmasına karar vermiştir.

## II. DEĞERLENDİRME

7. Başvurucu Şirketin vekili; Şirket ortağının atılı suçlardan beraat ettiğini, sırf ortağı hakkında yapılan yargılamanın gerekçe gösterilerek İdarece tek taraflı olarak sözleşmenin feshedilmesinin haksız olduğunu, kira sözleşmesinin özel hukuk hükümlerine tabi olması nedeniyle ancak adli yargı kararıyla feshedilebileceğini iddia etmiştir. Başvurucu Şirketin vekili ayrıca kiralanan taşınmaz için çok büyük masraflar yapıldığını, kira sözleşmesinin feshi nedeniyle mağdur edildiklerini belirterek masumiyet karinesinin, suçta ve cezada kanunilik ilkesinin, ayrımcılık yasağının, adil yargılanma ve mülkiyet haklarının ihlal edildiğini ileri sürmüştür.

8. Adalet Bakanlığı (Bakanlık) görüşünde; başvurucu Şirket ile İdare arasında imzalanan kira sözleşmesinin 667 sayılı KHK'nın 8. maddesi uyarınca feshedilmesinin başvurucu Şirketin suçluluğunu ifade eden bir anlam taşımadığı, kira sözleşmesinin feshine ilişkin işlemin hukuki denetimi yapılırken ceza yargılamasından farklı olarak daha düşük delil kriteri gerektiren iltisak/irtibat şartının gözetildiği belirtilmiştir. Başvurucu Şirket, Bakanlık görüşüne karşı beyanda bulunmamıştır.

9. Başvuru, mülkiyet hakkı kapsamında incelenmiştir.

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

11. Anayasa Mahkemesi, olay ve olguları somut başvuru ile benzer nitelikte olan ([GK], B. No: 2018/11348, 27/1/2026) kararında uygulanacak anayasal ilkeleri belirlemiştir. Anılan kararda; irtifak ve intifa hakları ile kira sözleşmelerinin iptal edilmesi ve taşınmazın üzerinde bulunan bina, yapı ve tesisler ile her türlü taşınır malın bedelsiz olarak Hazineye devredilmesine ilişkin 667 sayılı KHK'nın 8. maddesi kapsamındaki tedbirler Anayasa'nın 15. maddesi kapsamında incelenmiştir. Bu kapsamda ilk olarak İdare tarafından gerçek kişiler olan şirket ortakları yönünden bir kısım olgulara dayanılarak hâlihazırda şirket tüzel kişiliği lehine tapuya tescil edilmiş olan irtifak hakkının resen terkin edilmesinin istenmesine rağmen idarece alınan kararda şirket tüzel kişiliğine ilişkin herhangi bir olguya yer verilmediğine vurgu yapılmıştır. İdare Mahkemesince özellikle Şirketin önceki ortağının terör örgütü ile ilişkili bulunduğu yönünde değerlendirmelere yer verilmesine rağmen; başvurucu şirket yönünden 667 sayılı KHK'nın 8. maddesinde ifade edildiği şekilde üyelik, iltisak veya irtibat bağlamında bir değerlendirmede bulunulmadığına işaret edilmiştir. İkinci olarak 667 sayılı KHK'nın 8. maddesinin ikinci cümlesi kapsamında mal varlığının bedelsiz devrinin, doğrudan anılan maddenin birinci cümlesi uyarınca irtifak ve intifa hakları ile kira sözleşmelerinin iptaline bağlanan otomatik bir sonuç olarak düzenlendiği; dolayısıyla irtifak ve intifa hakları ile kira sözleşmelerinin iptali haklı görüldüğünde kuralın anılan mal varlığı değerlerinin devri konusunda idareler veya mahkemelerce ayrı bir inceleme ve değerlendirme yapma imkânı sunmadığı belirtilmiştir. Bu kapsamda mülkiyeti kamuya geçirilen mal varlığının suçla bağlantısının bulunmadığına yönelik olarak ileri sürülecek iddiaların inceleneceği bir yol olmamasının durumun gerektirdiği ölçüde olma ölçütü yönünden sorunlu bir durum olduğu vurgulanmıştır. Ayrıca sözleşmenin iptali sonrasında, taşınmazın düzenlemeye uygun şekilde tahliye edilebilmesi bakımından herhangi bir geçiş süresinin de öngörülmediğine işaret edilmiştir. Sonuç olarak kararda; şirket tüzel kişiliğinin terör örgütü ile iltisakı veya irtibatının yargılama makamlarınca gerektiği şekilde ortaya konulmadığı, bu hususta başvurucu Şirketin uyuşmazlığın sonucuna etkili iddia ve itirazlarının ilgili ve yeterli gerekçe ile karşılanmadığı belirtilerek mülkiyet hakkının ihlal edildiği sonucuna ulaşılmıştır.

12. Başvuruya konu olayda; kira sözleşmesinin iptal edilmesine yönelik tedbirin keyfî olmaması, bu kapsamda doğan uyuşmazlıkların mülkiyet hakkının gereklilikleri bağlamında çözümlenmesi olağanüstü yönetim usullerinin benimsendiği dönemlerde de geçerli olan temel güvencelerdir. Bu bağlamda Anayasa'nın 15. maddesi uyarınca OHAL yönetim rejiminin uygulandığı dönemde başvurucunun mülkiyet hakkına müdahale oluşturan tedbirin meşru olup olmadığı hususunda yapılacak nihai inceleme, bu tedbirin durumun gerektirdiği ölçüde olup olmadığının belirlenmesine ilişkin olacaktır (benzer yönde bkz. B. No: 2018/11348, § 49).

13. İdare Mahkemesi kira sözleşmesinin feshinde hukuka aykırılık bulunmaması nedeniyle iptal talebinin reddine hükmettiği kararında başvurucu Şirketin ortaklık yapısını, terör örgütü ile iltisaklı olduğunu belirttiği ortağın başvurucu Şirketin yarı yarıya ortağı olduğunu, terör örgütüne müzahir

olması nedeniyle olağanüstü hâl kapsamında KHK ile kapatılan iki derneğin yönetiminde görev aldığını, aynı kapsamda kapatılan bir şirkette üye olduğunu belirtmiştir. İdare Mahkemesi ayrıca bu ortağın Şirketin yarı hissesine sahip olmasının yanı sıra Şirketin ilk genel müdürü ve Yönetim Kurulu başkanı olduğunu da belirtmek suretiyle başvurucu Şirkette etkin pozisyonda yer aldığını değerlendirerek davanın reddi sonucuna ulaşmıştır.

14. Bu bağlamda İdare Mahkemesi özellikle Şirketin ortağının terör örgütü ile ilişkili bulunduğu yönünde değerlendirmelere yer vermiş; başvurucu şirket yönünden 667 sayılı KHK'nın 8. maddesinde ifade edildiği şekilde üyelik, iltisak veya irtibat bağlamında bir değerlendirmede bulunmamıştır. Dolayısıyla, başvurucu Şirket tüzel kişiliğinin terör örgütü ile iltisakı veya irtibatının yargılama makamlarınca gerektiği şekilde ortaya konulmadığı, bu hususta başvurucu Şirketin uyuşmazlığın sonucuna etkili iddia ve itirazlarının ilgili ve yeterli gerekçe ile karşılanmadığı açıktır.

15. Bu kapsamda somut başvuruda Anayasa Mahkemesinin B. No: 2018/11348 sayılı kararında belirtilen ilkelerden ayrılacak bir yön bulunmamaktadır. Bu doğrultuda kira sözleşmesinin iptal edilmesi ile taşınmazın üzerinde bulunan mal varlığı değerlerinin bedelsiz olarak devri suretiyle ortaya çıkan mülkiyet hakkına yönelik müdahalenin OHAL koşullarında durumun gerektirdiği ölçüde olmadığı sonucuna varılmıştır.

16. Açıklanan gerekçelerle Anayasa'nın 35. maddesinde güvence altına alınan mülkiyet hakkına yönelik müdahalenin Anayasa'nın OHAL döneminde temel hak ve özgürlüklerin kullanımının durdurulmasını ve sınırlandırılmasını düzenleyen 15. maddesindeki ölçütlere uygun olmadığına, başvurucunun mülkiyet hakkının ihlal edildiğine karar verilmesi gerekir.

III. GİDERİM

17. Başvurucu; ihlalin tespiti, yeniden yargılama yapılması ve 200.000 TL manevi tazminat talebinde bulunmuştur. Başvuruda tespit edilen anayasal hak ihlalinin sonuçlarının ortadan kaldırılması için yeniden yargılama yapılmasında hukuki yarar ve zorunluluk bulunmaktadır. Anayasa'nın 148. ve 153. maddeleri ile 30/3/2011 tarihli ve 6216 sayılı Anayasa Mahkemesinin Kuruluşu ve Yargılama Usulleri Hakkında Kanun'un 50. ve 66. maddeleri uyarınca ihlal kararının gönderildiği yargı mercilerinin yapması gereken iş, yeniden yargılama işlemlerini başlatıp Anayasa Mahkemesinin ihlal kararında belirtilen ilkelere ve gerekçelere uygun biçimde yürütülecek yargılama sonunda hak ihlalinin nedenlerini gidererek yeni bir karar vermektir (yeniden yargılama konusunda bkz. [GK], B. No: 2014/8875, 7/6/2018, §§ 54-60; [1. B.], B. No: 2016/12506, 7/11/2019, §§ 53-60, 66; [GK], B. No: 2020/32949, 21/1/2021, §§ 93-100).

18. Öte yandan hak ihlali kararından Anayasa Mahkemesinin davanın neticesiyle ilgili bir tutum sergilediği sonucu çıkarılmamalıdır. Anayasa Mahkemesince verilen hak ihlali kararı uyuşmazlığın sonuçlarından bağımsız olup davanın kabulüne veya reddine karar verilmesi gerektiği anlamına gelmemektedir. Kural olarak yargılamanın her aşamasında olduğu gibi ihlalin sonuçlarını gidermek üzere yeniden yapılacak yargılama sonunda da delillerin dava ile ilişkisini kurma ve bunları değerlendirip sonuç çıkarma yetkisi ilgili mahkemelere aittir.

19. İhlalin ve sonuçlarının ortadan kaldırılması için yeniden yargılama yapılmasının yeterli bir giderim sağlayacağı anlaşıldığından tazminat talebinin reddine karar verilmesi gerekir.

IV. HÜKÜM

Açıklanan gerekçelerle;

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

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

C. Kararın bir örneğinin mülkiyet hakkının ihlalinin sonuçlarının ortadan kaldırılması için yeniden yargılama yapılmak üzere Tokat İdare Mahkemesine (E.2017/271, K.2018/71) GÖNDERİLMESİNE,

Ç. Başvurucunun tazminat talebinin REDDİNE,

D. 446,90 TL harç ve 40.000 TL vekâlet ücretinden oluşan toplam 40.446,90 TL yargılama giderinin başvurucuya ÖDENMESİNE,

E. Ödemenin kararın tebliğini takiben başvurucunun 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 Adalet Bakanlığına GÖNDERİLMESİNE 17/6/2026 tarihinde OYBİRLİĞİYLE karar verildi.