Nemalandırılmayan Önalım Bedeli

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Anayasa Mahkemesi İkinci Bölüm	03.09.2026	İhlal

ESAS NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2021/1240	Anayasa 35, TMK 733, TMK 734, 6216 s. K. 50

ÖZET

Önalım davasında depo edilen 340.935,32 TL dava süresince vezne hesabında nemalandırılmadan bekletildi. AYM, mahkemenin basit bir tedbirle bedeli vadeli hesaba yatırmamasını mülkiyet hakkı ihlali saydı ve 415.218,95 TL tazminata hükmetti; önalımın esasına ilişkin şikâyetler kabul edilemez bulundu.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/nemalandirilmayan-onalim-bedeli-aym-2021-1240/ →

Karar metni

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

TÜRKİYE CUMHURİYETİ

ANAYASA MAHKEMESİ

İKİNCİ BÖLÜM

KARAR

(Başvuru Numarası: 2021/1240)

Karar Tarihi: 3/9/2026

I. BAŞVURUNUN ÖZETİ

1. Başvuru; ön alım hakkına dayalı tapu iptal ve tescil davasında sonuca etki edebilecek esaslı iddiaların değerlendirilmemesi, kararlarda yeterli gerekçe bulunmaması, hatalı sonuca ulaşılması ve ön alım bedelinin nemalandırılmaması sonucunda enflasyon karşısında değer kaybına uğratılması nedeniyle mülkiyet hakkının ihlal edildiği iddiasına ilişkindir.

2. Başvurucu, Hatay'ın Kırıkhan ilçesinde bulunan taşınmazın hisselerini 3/4/2013 ve 4/4/2013 tarihinde satın almıştır. Taşınmazın diğer hissedarlarından biri (davacı) başvurucu aleyhine 19/4/2013 tarihinde ön alım hakkından kaynaklanan tapu iptal ve tescil davası açmıştır. Başvurucu; davaya cevabında taşınmazı 2011 yılında satın aldığını ancak H. Bankasının (Banka)

taşınmazın mülkiyetini tapuda devredemediği için zilyetliğin devredildiğini bildiren yazı verildiğini, bu nedenle satışın uzun süre önce yapılması nedeniyle Yargıtay içtihatları gereğince gerçek değerin belirlenmesi gerektiğini, ihale ile satın aldığı ve üzerinde fabrika bulunan taşınmazda rızai taksim bulunması nedeniyle davanın reddi gerektiğini savunmuştur.

3. Kırıkhan 2. Asliye Hukuk Mahkemesi (Asliye Hukuk Mahkemesi) 5/6/2014 tarihli duruşmada tapu satış ve masrafları toplamı 340.935,32 TL'yi mahkeme kasasına depo etmek üzere yirmi gün süre vermiş ve davacı 20/6/2014 tarihinde bu ön alım bedelini yatırmıştır.

4. Asliye Hukuk Mahkemesi 25/12/2014 tarihinde davanın kabulüne, taşınmazda başvurucu adına kayıtlı hissenin tapusunun iptali ile davacı adına tapuya kayıt ve tesciline ve karar kesinleştiğinde depo edilen ön alım bedelinin başvurucuya ödenmesine karar vermiştir. Başvurucunun temyiz talebi Yargıtay (kapatılan) 14. Hukuk Dairesince (Yargıtay) 20/12/2016 tarihinde incelenmiş ve fiilî taksimin mevcut olup olmadığının saptanması gerekirken eksik inceleme ile karar verildiği gerekçesiyle bozulmuştur.

5. Bozmaya uyan Asliye Hukuk Mahkemesi yeniden yaptığı yargılamada tarafların tanıklarını dinlemiş ve taşınmaz başında keşif yaparak bilirkişi raporları almıştır. Yargılama sonunda davanın kabulüne, taşınmazda başvurucu adına kayıtlı hissenin tapusunun iptali ile davacı adına tapuya kayıt ve tesciline ve karar kesinleştiğinde depo edilen 340.935,32 TL ön alım bedelinin başvurucuya ödenmesine karar vermiştir. Kararın gerekçesinde;

i. Dosyaya sunulan rızai taksim sözleşmesi başlıklı belgenin taraflarının dava dışı iki paydaş olduğu ve belgenin hazırlanma tarihinin 16/4/2003 olduğu, bu paydaşlardan birinin taşınmazdaki hissesini davacının eşinin kardeşinden aldığı, söz konusu hissenin 9/11/1994 tarihinde satın alındığı ve 3/4/2013 tarihinde başvurucuya satıldığı, sözleşmenin diğer tarafı olan paydaşa ait hissenin ise 16/4/2003 tarihli resmî akde dayandığı, akdin satıcı tarafında davacının eşi ile birlikte bir kısım kardeşlerinin yer aldığı, bu hissenin Banka tarafından ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla icra takibi suretiyle edinildiği ve daha sonra başvurucuya satıldığı,
ii. Davacının taşınmazdaki hissesinin ise 1987 yılında vefat eden bir murise dayandığı, murisin hissesinin dayanağının sonuç olarak kök tapu kaydındaki maliklerin bakiye veresesine dayandığı,

iii. Taksim sözleşmesi ve sözleşmenin ekinde bulunan krokinin icra edilen keşifte hazır bulunan bilirkişilerden zemine uygulanmasının istenildiği, fen bilirkişilerinin 31/5/2017 havale tarihli raporlarının ekinde sunulan Ek 1 numaralı krokide taksim sözleşmesinin zemine uygulandığı, buna göre taşınmazın bir bütün olarak iki kısma ayrıldığı, A harfi ile işaretlenen küçük alanın krokide sarı, B harfi ile işaretlenen alanın ise kırmızı renk ile tarandığı, dolayısıyla başvurucunun dayandığı rızai taksim sözleşmesi isimli belge ile taşınmazın tamamının sözleşmenin tarafı iki dava dışı paydaş arasında pay edildiği, fen bilirkişisi raporunda sarı ile işaretli alanın paydaşlardan birinin uhdesine, kalan kırmızı ile taranmış alanın ise fabrika sahası olarak diğer paydaşa terk edildiği, ilk paydaşın taşınmazı boş olarak bıraktığı ve fiilen kullanmadığı, diğer paydaşın da hissenin bu kısmına müdahale etmediği, kalan kısmı ise bir bütün olarak fabrika şeklinde kullandığı, sözleşmenin taraflarının kendi aralarında imzaladıkları sözleşmeye sadık kaldıkları anlaşılmaktaysa da

taşınmazın bu iki kişi dışında da çok sayıda hissedarı bulunduğu ve iki hissedarının kendi aralarında yaptıkları harici sözleşmenin taşınmazın diğer maliklerini bağlamayacağı,

iv. Keşif esnasında taşınmaz üzerinde bulunduğu görülen ve fiilî taksim iddiasının ispatı için ileri sürülen duvarın fen bilirkişisi raporunun ekindeki 2014 tarihli olduğu bildirilen uydu fotoğrafında bulunmadığı, fen bilirkişisinin raporunda da duvarın 2013 tarihinden sonra yapıldığının kabul edilebileceği gibi keşifte hazır bulunan ziraat ve inşaat mühendislerinin duvarın dava tarihi itibarıyla kesinlikle bulunmadığını bildirdikleri, bu nedenle aksi yöndeki tanık ve taraf beyanı yerine uydu fotoğrafına itibar edilerek değerlendirme yapıldığı,

v. Başvurucunun fen bilirkişisinin 31/5/2017 tarihli raporunun ekinde yer alan Ek 3 numaralı krokide C harfi ile işaretlenen kısmın diğer tapu malikleri tarafından kullanıldığını iddia ettiği ancak başvurucu tanığının duvarla örülü bu kısmın iki ayrı paydaşın mirasçılarınca kullanıldığını, bu kısma yonca ekildiğini ve duvardan önce duvar yerinde anılan kişilerce örülmüş çitin bulunduğunu ifade ettiği, taşınmazın bu kısmının diğer tapu maliklerince kullanıldığı iddiasının gerçekçi olmadığı,

vi. Başvurucunun dayandığı taksim sözleşmesinde C harfi ile işaretlenen kısmın ayrıca diğer taşınmaz maliklerine terk edilmiş olmadığı, sözleşmenin taraflarından birinin hissesi dışında kalan kısmın diğer tarafa terk edildiği, öte yandan başvurucu tanığının taşınmazın C harfi ile işaretlenen kısmının iki ayrı paydaşın mirasçılarınca kullanıldığını bildirmesi karşısında taşınmazdaki hissesi murise dayanan davacının taşınmazda çekişmesiz olarak kullandığı bir yer olmadığı, dolayısıyla başvurucuya pay satan kişilerin ayrı ayrı kullandığı bağımsız bölümler olduğu dosya kapsamında sabitse de davacının ya da miras bırakanının taşınmazda kullandığı bir yer bulunmadığı ifade edilmiştir.

6. Başvurucu, temyiz talebinde dava dilekçesindeki iddiaları yanında satışı 2011 yılında ancak tapudan devri 2013 yılında yapması nedeniyle iki yıllık hak düşürücü sürenin 2011 yılından hesap edilmesi gerektiğini ileri sürmüştür. Yargıtay 19/11/2019 tarihinde temyiz talebini reddederek kararı onamış ve karar düzeltme talebini de 22/10/2020 tarihinde reddetmiştir.

7. Başvurucu, nihai kararı 18/12/2020 tarihinde öğrendikten sonra 8/1/2021 tarihinde bireysel başvuruda bulunmuştur.

8. Komisyon makul sürede yargılanma hakkının ihlal edildiğine ilişkin iddianın kabul edilemez olduğuna, mülkiyet hakkının ihlal edildiğine ilişkin iddianın kabul edilebilirlik ve esas incelemesinin Bölüm tarafından yapılmasına karar vermiştir.

II. DEĞERLENDİRME

9. Başvurucu; taşınmazı iki yıl önce ihale ile aldığını ve bedelini ödediğini ancak Bankanın iki yıl sonra taşınmazın tapusunu verebildiğini, Anayasa Mahkemesinin (B. No: 2013/7725, 24/3/2016) kararında taşınmazın ihale bedelinin ödenmesi ile tescilden önce mülkiyetin kazanılmasına rağmen başvurucu adına tescil işleminin yapılmaması nedeniyle mülkiyet hakkının ihlal edildiğine karar verildiğini, dolayısıyla ihale tarihi olan 6/4/2011 tarihinin taşınmazın mülkiyetinin kazanılması tarihi olarak esas alınarak ön alım davası açılması için kanunda yer alan iki yıllık sürenin bu tarihten itibaren hesaplanması gerektiğinin tüm yargılama mercilerince gözden kaçırıldığını iddia etmiştir.

Ayrıca davacının bozma sonrası üçüncü celsede dava konusu taşınmazın eşine ait olup bir başkasına sattığına ilişkin beyanı gereğince süreci bildiğini ve kötü niyetli olduğunu, eşinin fiilî taksime göre kullandığı yerin bir başka paydaşa satıldığını, bu kişinin bu kısma fabrika binası yaptığını ve kullandığını, daha sonra buranın ihaleyle Bankaya satıldığını, sonrasında ise ihaleyle kendisine satıldığını ileri sürmüştür. Bu yöndeki davanın sonucunu etkileyecek esaslı iddialarının değerlendirilmediğini, tanıklarının fiilî taksim bulunduğuna ilişkin beyanlarına itibar edilmediğini ve kararlarda buna ilişkin gerekçeye yer verilmediğini belirtmiştir. Yargılama sırasında alınan bilirkişi raporunda taşınmazın üçe bölündüğünün ortaya konulmasına, ayrıca tel çit ve duvarla ayırma yapılmış olmasına, raporda A harfi ile gösterilen kısmın boş bırakılmasına, B harfiyle gösterilen yerin üzerine fabrika yapılıp kullanılmasına, C harfiyle gösterilen kısma iki adet yığma bina yapılıp küçük baş besiciliği yapılmasına ve istikrarlı Yargıtay kararlarında tel, çit ve duvarın, farklı kullanımların fiilî taksimin ispatı için yeterli kabul edilmesine rağmen aksi yönde değerlendirme yapıldığını ifade etmiştir. Ayrıca ihale ile satılan taşınmazın üzerindeki fabrika ile satışa çıkarılmasının fiilî taksimi ortaya koyduğunu belirtmiştir. İki yıl önce ihale ile taşınmazı satın almasına ve bedeli ödemesine rağmen tapudaki tescil tarihi esas alınarak ön alım bedelinin düşük belirlendiğini, yerin dava tarihindeki gerçek bedelinin 795.883,90 TL olduğunu açıklamıştır. Davacı taraf tanık listesi sunmadığı hâlde bozma sonrasında usul kurallarına aykırı şekilde tanıklarının dinlendiğini iddia etmiştir. Bu gerekçelerle başvurucu adil yargılanma hakkının ve mülkiyet hakkının ihlal edildiğinden yakınmıştır. Başvuru belgelerinin bir örneği bilgi için Adalet Bakanlığına gönderilmiştir.

10. Başvuru, mülkiyet hakkı kapsamında incelenmiştir.

A. Davanın Sonucuna Etki Edebilecek Esaslı İddiaların Değerlendirilmemesi, Kararlarda Yeterli Gerekçe Bulunmaması ve Hatalı Sonuca Ulaşılması Nedeniyle Mülkiyet Hakkının İhlal Edildiğine İlişkin İddia

11. Mülkiyet hakkının ihlal edildiğinden şikâyet eden bir kimse, önce böyle bir hakkının var olduğunu kanıtlamak zorundadır (B. No: 2013/1178, 5/11/2015, §§ 49-54). Bu nedenle öncelikle başvurucunun Anayasa'nın 35. maddesi uyarınca korunmayı gerektiren mülkiyete ilişkin bir menfaate sahip olup olmadığı noktasındaki hukuki durumunun değerlendirilmesi gerekir (B. No: 2013/382, 16/4/2013, § 26; B. No: 2013/539, 16/5/2013, § 31). Somut olayda başvurucunun satış yoluyla edindiği hissenin mülk teşkil ettiği açıktır.

12. Anayasa'nın 35. maddesiyle güvence altına alınan mülkiyet hakkı kapsamında devletin pozitif yükümlülükleri ile negatif yükümlülükleri arasında kesin bir sınırın tanımlanması mümkün olmamakla birlikte uygulanacak ilkeler benzerlik taşımaktadır. Olayda özel hukuk kişileri arasında bir uyuşmazlık söz konusudur. Bu bağlamda eldeki başvurunun devletin mülkiyet hakkına ilişkin pozitif yükümlülükleri kapsamında incelenmesi gerektiği değerlendirilmiştir.

13. Özel kişiler arasındaki uyuşmazlıklarda olayda tarafların birbirleriyle çatışan menfaatleri bulunmaktadır. Dolayısıyla tarafların karşı karşıya gelen menfaatlerini gözeterek mülkiyet hakkını korumakla yükümlü bulunan devletin, maddi ve usule ilişkin pozitif yükümlülüklerini yerine getirip getirmediği dikkate alınarak sonuca varılmalıdır. Bu bağlamda ilk olarak devletin etkili bir hukuksal

mekanizma oluşturma yükümlülüğü çerçevesinde belirli, ulaşılabilir ve öngörülebilir bir kanun hükmünün mevcut olup olmadığı irdelenmelidir (B. No: 2015/11867, 14/11/2018, § 76).

14. İkinci olarak başvurucuya mülkiyet hakkına yapılan müdahaleye karşı etkili biçimde itiraz edebilme, savunma ve iddialarını yetkili makamlar önünde ortaya koyabilme olanağının 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 kanun dışı veya keyfî ya da makul olmayan şekilde uygulandığına ilişkin savunma ve itirazlarını sorumlu makamlar önünde etkin biçimde ortaya koyabilme olanağının tanınması güvencesini kapsamaktadır. Bu değerlendirme ise uygulanan sürecin bütününe bakılarak yapılmalıdır (B. No: 2014/1734, 14/9/2017, § 36; [GK] B. No: 2013/3044, 17/12/2015, § 71).

15. 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 mahkemelerin 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 gerekir (B. No: 2015/12563, 24/5/2018, § 53).

16. Son olarak ise başvurucunun mülkiyet haklarını koruyacak ve yeterli güvenceler sağlayacak hukuksal mekanizmaların oluşturulup oluşturulmadığı incelenmelidir. Özel kişilerin mülkiyet haklarının çatıştığı bu gibi durumlarda bunlardan hangisine üstünlük tanınacağının takdiri, kanun koyucuya ve somut olayın şartları gözönünde bulundurularak yargı mercilerine aittir. Bununla birlikte her iki tarafın menfaatlerinin mümkün olduğunca dengelenmesi ve sürecin taraflardan biri aleyhine ölçüsüz 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 şartları ve taraflara tanınan tüm imkânlar ile tarafların tutum ve davranışları gözönünde bulundurularak menfaatlerin adil bir şekilde dengelenip dengelenmediği değerlendirilmelidir (B. No: 2014/12321, 20/7/2017, § 52).

17. Başvurucu, uyuşmazlık konusu taşınmazın hisselerini 3/4/2013 ve 4/4/2013 tarihinde satın almıştır. Taşınmazın diğer hissedarlarından biri başvurucu aleyhine 19/4/2013 tarihinde ön alım hakkından kaynaklanan tapu iptal ve tescil davası açmıştır. Bu davada başvurucu, iki temel savunmada bulunmuş ve bunun dışında taşınmazın gerçek bedelinin ödenmediğinden yakınmıştır. İlk olarak başvurucu satış işleminin 2011 yılında gerçekleşmesine rağmen Bankanın tescil işlemini yapamaması nedeniyle tapudaki tescil işleminin 2013 yılında yapıldığını iddia etmiş ve ön alım davası için belirlenen iki yıllık hak düşürücü sürenin 2011 yılından hesap edilmesi gerektiğini ileri sürmüştür.

18. Anayasa Mahkemesi (B. No: 2013/7725) kararında, başvurucunun ihale yoluyla edindiği taşınmazın tamamının tescil edilmesi talebinin bu taşınmazın paydaşlarından olan Hazinenin söz

konusu satış kararının ve ihalenin tarafı olmadığı gerekçesiyle reddedildiğini ancak başvurucunun taşınmazın ihale bedelini ödediğini ve 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 705. maddesi ile 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nun 134. maddesine göre tescilden önce mülkiyetini kazandığını, buna rağmen söz konusu taşınmazın Hazinenin payı dışındaki diğer payları yönünden başvurucu adına tescil işleminin yapılmamasının başvurucuyu haklı gösterilemeyecek şekilde orantısız ve aşırı bir külfet altına soktuğunu ve ulaşılmak istenen kamu yararı ile başvurucunun mülkiyet hakkı arasında kurulması gereken adil dengenin başvurucu aleyhine bozulduğunu belirtmiştir (B. No: 2013/7725, §§ 71, 72).

19. 4721 sayılı Kanun'un 705. maddesinde taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasının tescille olacağı ancak miras, mahkeme kararı, cebrî icra, işgal, kamulaştırma hâlleri ile kanunda öngörülen diğer hâllerde mülkiyetin tescilden önce kazanılacağı düzenlenmiştir. Ayrıca aynı Kanun'un 733. maddesinde cebrî artırmayla satışlarda ön alım hakkının kullanılamayacağı açıkça ifade edilmiştir.

20. Eldeki olayda başvurucu, taşınmazı Bankadan 2011 yılında ihale ile aldığını ileri sürerek Banka dekontlarını sunmuş ise de söz konusu işlemin cebrî icra satışı olduğuna ilişkin iddiada bulunmamış ve bu yönde bir bilgi ve belge sunmamıştır. Dolayısıyla 4721 sayılı Kanun'un 705. maddesinde yer verilen tescilden önce kazanma ve 733. maddesine göre ön alım hakkının kullanılmasına engel hâlin bulunduğuna ilişkin iddiaların bir temelinin bulunduğundan söz edilemeyecektir. Aynı Kanun'un 706. maddesinde taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin geçerli olmasının resmî şekilde düzenlenmiş bulunmalarına bağlı olduğu belirtilmiş ve 733. maddesinde yapılan satışın alıcı veya satıcı tarafından diğer paydaşlara noter aracılığıyla bildirileceği, ön alım hakkının, satışın hak sahibine bildirildiği tarihin üzerinden üç ay ve her hâlde satışın üzerinden -bireysel başvuru tarihi itibarıyla- iki yıl geçmekle düşeceği ifade edilmiştir. Anılan Kanun hükümleri birlikte değerlendirildiğinde başvurucunun tapuda tescilden evvel mülkiyeti kazandığına ve ön alım davası açılabilmesi için iki yıllık hak düşürücü sürenin dava tarihine kadar geçtiğine ilişkin iddialarının bir dayanağının bulunmadığı değerlendirilmiştir.

21. Başvurucunun bir diğer iddiası taşınmazın fiilen taksim edilmesi nedeniyle ön alım hakkının kullanılamayacağına ilişkindir. Asliye Hukuk Mahkemesi, başvurucunun paylarını satın aldığı kişilerce taksim sözleşmesi yapılmış ve taşınmaz bu şekilde kullanılıyor olsa da taşınmazın çok sayıda malikinin bu sözleşmeye taraf olmadığını, bilirkişi raporunda C harfiyle gösterilen kısmın diğer maliklerce kullanıldığı iddia edilmiş ise de bu kısmın sadece taşınmaz maliklerinden iki paydaşın mirasçılarınca kullanıldığını belirtmiştir. Dolayısıyla taşınmazdaki hissesi murise dayanan davacının taşınmazda çekişmesiz olarak kullandığı bir yer olmadığını, çok sayıda hissedarı bulunan taşınmazda yalnızca iki hissedarın kendi aralarında yaptıkları harici sözleşmenin taşınmazın diğer maliklerini bağlamayacağını belirtmiş ve fiilî taksim iddiasını yerinde görmeyerek davayı kabul etmiştir.

22. Başvurucunun son şikâyeti ise taşınmazın gerçek bedelinin 795.883,90 TL olduğuna ilişkindir. Yasal ön alım hakkını düzenleyen 4721 sayılı Kanun'un 734. maddesinde ön alım hakkı sahibinin, adına payın tesciline karar verilmeden önce satış bedeli ile alıcıya düşen tapu giderlerini hâkim tarafından belirlenen süre içinde hâkimin belirleyeceği yere nakden yatırmakla yükümlü olduğu ifade edilmiştir. Dolayısıyla paylı mülkiyete tabi bir malı satın alan başvurucu, diğer paylı maliklerce

tapuda belirtilen satış bedeli ile masrafları üzerinden aleyhinde yasal ön alım hakkından kaynaklı tapu iptal ve tescil davası açılabileceğini öngörebilecek durumdadır. Kaldı ki tapudaki satış bedeli bizzat alım satım ilişkisinin tarafı olan başvurucu ve satıcı tarafından belirlenmiştir. Satış bedeli üzerinden harç ödeyen taraflar bu durumun lehlerine ve aleyhlerine oluşturacağı etkileri öngörebilecek durumdadır. Bu nedenle satış işleminin taraflarınca belirtilen tapudaki satış bedeli ve harç ile masraflar toplamının depo edilerek davanın kabul edilmesinin başvurucuya aşırı ve ölçüsüz bir külfet yüklemediği değerlendirilmiştir.

23. Dolayısıyla ileri sürülen iddialar yönünden devletin pozitif yükümlülükleri kapsamında başvurucunun mülkiyet hakkının korunmasına ilişkin etkin ve yeterli güvencelerin mevcut olduğu, yargılama mercilerinin kararlarında davanın kabulüne ilişkin ilgili ve yeterli gerekçeye yer verildiği, açık ve bariz bir takdir hatasının bulunmadığı, başvurucunun dava sırasında savunma, kararlara karşı etkin bir biçimde itiraz edebilme ve yasa yoluna başvurma imkânını kullanabildiği görülmüştür. Sonuç olarak tüm bu hususlar birlikte gözetildiğinde başvurucu tarafından satın alınan hisseler bakımından ön alım hakkının kullanılması neticesinde tapu kaydının iptaline karar verilmesi suretiyle yapılan müdahale yönünden mülkiyet hakkına yönelik bir ihlalin bulunmadığı anlaşılmıştır.

24. Açıklanan gerekçelerle başvurunun bu kısmının açıkça dayanaktan yoksun olması nedeniyle kabul edilemez olduğuna karar verilmesi gerekir.

Bir üye bu sonuca katılmamıştır.

B. Ön Alım Bedelinin Nemalandırılmaması Sonucunda Enflasyon Karşısında Değer Kaybına Uğratılması Nedeniyle Mülkiyet Hakkının İhlal Edildiğine İlişkin İddia

25. Başvurucu, ön alım bedelinin değer kaybına uğramaması için gerekli önlemlerin alınmaması nedeniyle enflasyon karşısında değer kaybına uğradığından yakınmıştır.

26. Açıkça dayanaktan yoksun olmadığı ve kabul edilemezliğine karar verilmesini gerektirecek başka bir neden de bulunmadığı anlaşılan ön alım bedelinin nemalandırılmaması sonucunda enflasyon karşısında değer kaybına uğratılması nedeniyle mülkiyet hakkının ihlal edildiğine ilişkin iddianın kabul edilebilir olduğuna karar verilmesi gerekir.

27. Anayasa Mahkemesi, daha önce ön alım bedelinin enflasyon karşısında uğradığı değer kaybına ilişkin şikâyetleri karara bağlamıştır. Buna göre ön alım hakkına dayalı tapu iptal ve tescil davalarında mahkeme, ön alım bedelinde oluşan değer kaybı şikâyeti yönünden dava açıldıktan sonra makul bir süre içinde ön alım bedelinin vadeli bir mevduat hesabına yatırılması biçiminde basit tedbirle yargı sürecinin hızlı işlememesinin kişiler üzerinde oluşturduğu olumsuz etkileri asgari seviyeye indirme imkânına sahiptir. Ancak mahkemenin bu tedbirleri almamış olması, mülkiyet hakkının devlete yüklediği pozitif yükümlülüğün ihlali sonucunu doğurmaktadır (benzer bir değerlendirme için bkz. B. No: 2016/77854, 1/7/2020, § 71). Öte yandan Anayasa Mahkemesi özel kişiler arası icrai bir uyuşmazlığın söz konusu olduğu (B. No: 2014/6577, 16/2/2017, §§ 53-63) başvurusunda da ihale bedelinin icra sürecinde nemalandırılmamasının mülkiyet hakkının devlete yüklediği pozitif yükümlülüğün ihlali sonucunu doğurduğu değerlendirmesini yapmıştır.

28. İncelenen olayda Asliye Hukuk Mahkemesi davanın açıldığı 19/4/2013 tarihinden sonra basit bir tedbirle bu bedeli nemalandırabileceği hâlde depo ettirdiği ön alım bedelini mahkeme veznesinde tutmuş ve kararın kesinleşmesiyle birlikte başvurucuya ödenmesine karar vermiştir. Dolayısıyla ön alım bedelinin dava tarihinden itibaren kararın kesinleşmesine kadar enflasyon karşısında değer kaybına uğramasına yol açmıştır.

29. Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre davanın açıldığı 2013 yılı Nisan ayındaki 100 TL'nin kararın kesinleştiği 2020 yılının Ekim ayındaki karşılığı 221,79 TL olup arada geçen sürede gerçekleşen enflasyon oranı %121,79'dur. Bu durumda başvurucuya ödenmesi gereken 340.935,32 TL tutarındaki ön alım bedeli alacağının 2020 yılı Ekim ayı itibarıyla enflasyon karşısında değer kaybının giderilmiş karşılığı 756.154,27 TL'dir. Yukarıdaki verilere göre başvurucunun mülkiyet hakkı kapsamında değerlendirilen 340.935,32 TL tutarındaki alacağının değer kaybını telafi edecek fark ise 415.218,95 TL'dir. Bedelin nemalandırılmaması nedeniyle değer kaybına uğradığı anlaşılmaktadır.

30. Dolayısıyla Asliye Hukuk Mahkemesi makul bir süre içinde bedelin depo edilmesini ve nemalandırılmasını sağlayabilecekken başvurucunun alacağının enflasyon karşısında değer kaybına uğramasına yol açmıştır. Mahkeme bu tutumu sonucunda basit bir tedbir almayarak yargı sürecinin hızlı işlememesinin başvurucu üzerinde oluşturduğu olumsuz etkileri asgari seviyeye indirme imkânını kaçırmış ve mülkiyet hakkının devlete yüklediği pozitif yükümlülüğün ihlaline neden olmuştur.

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

III. GİDERİM

32. Başvurucu; ihlalin tespiti, yeniden yargılama yapılması ile 455.883,90 TL eksik bedelin davacı tarafından yatırılmasının sağlanması ve depo edilen bedelin kaybettiği değer kaybının tazmini talebinde bulunmuştur.

33. Başvuruda tespit edilen anayasal hak ihlalinin sonuçlarının ortadan kaldırılması için yeniden yargılama yapılmasında hukuki yarar bulunmamakta olup başvurucunun uğradığı maddi kaybın tazmin edilmesi yeterli bir giderim oluşturacaktır. Bu kapsamda yapılması gereken iş, 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 Anayasa Mahkemesini ihlal sonucuna ulaştıran nedenleri gideren, ihlal kararında belirtilen ilkelere uygun olarak başvurucuya tazminat ödenmesinden ibarettir (bkz. [GK] B. No: 2014/8875, 7/6/2018, §§ 54-60; B. No: 2016/12506, 7/11/2019, §§ 53-60, 66; [GK] B. No: 2020/32949, 21/1/2021, §§ 93-100).

34. Mülkiyet hakkının ihlali nedeniyle başvurucunun uğradığı zarar miktarı, mülkiyet hakkı kapsamında değerlendirilen alacağının uğradığı değer kaybı bedelidir. Bu kapsamda başvurucuya talebi dikkate alınarak net 415.218,95 TL maddi tazminat ödenmesine karar verilmesi gerekir.

IV. HÜKÜM

Açıklanan gerekçelerle;

A. 1. Davanın sonucuna etki edebilecek esaslı iddiaların değerlendirilmemesi, kararlarda yeterli gerekçe bulunmaması ve hatalı sonuca ulaşılması nedeniyle mülkiyet hakkının ihlal edildiğine ilişkin iddianın açıkça dayanaktan yoksun olması nedeniyle KABUL EDİLEMEZ OLDUĞUNA bir üyenin karşıoyu ve OYÇOKLUĞUYLA,

2. Ön alım bedelinin nemalandırılmaması sonucunda enflasyon karşısında değer kaybına uğratılması nedeniyle mülkiyet hakkının ihlal edildiğine ilişkin iddianın KABUL EDİLEBİLİR OLDUĞUNA OYBİRLİĞİYLE,

B. Anayasa'nın 35. maddesinde güvence altına alınan mülkiyet hakkının ön alım bedelinin enflasyon karşısında değer kaybına uğratılması nedeniyle İHLAL EDİLDİĞİNE OYBİRLİĞİYLE,

C. Başvurucuya net 415.218,95 TL maddi tazminat ÖDENMESİNE, tazminata ilişkin diğer taleplerin REDDİNE,

Ç. 487,60 TL harç ve 40.000 TL vekâlet ücretinden oluşan toplam 40.487,60 TL yargılama giderinin başvurucuya ÖDENMESİNE,

D. Ödemelerin 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,

E. Kararın bir örneğinin Adalet Bakanlığına GÖNDERİLMESİNE 3/9/2026 tarihinde karar verildi.
KARŞIOY

1. Başvurunun, davanın sonucuna etki edebilecek esaslı iddiaların değerlendirilmemesi, kararlarda yeterli gerekçe bulunmaması ve hatalı sonuca ulaşılması nedeniyle mülkiyet hakkının ihlal edildiğine ilişkin kısmının açıkça dayanaktan yoksun olduğu sonucuna aşağıda açıklanan nedenlerle katılmıyorum. Ön alım bedelinin nemalandırılmaması nedeniyle verilen ihlal kararına ise katılıyorum.

2. Mülkiyet hakkının usule ilişkin güvenceleri, derece mahkemelerinin tarafların her iddiasına ayrı ayrı cevap vermesini gerektirmez. Ancak davanın sonucuna etkili olabilecek esaslı iddia ve savunmaların özenle değerlendirilerek gerekçede karşılanmasını zorunlu kılar (B. No: 2015/12563, § 53). Bu güvencenin denetiminde belirleyici olan, iddianın derece mahkemelerince karşılanıp karşılanmadığıdır. Başvurucunun yargılama boyunca ileri sürdüğü ve davanın sonucunu doğrudan etkileyebilecek nitelikteki iki temel argüman, kararda bu ölçüt bakımından ayrı ayrı ele alınmamıştır.

3. Başvurucu ilk olarak, payları 2011 yılında Bankadan ihale yoluyla satın aldığını ve bedeli ödediğini ileri sürmüştür. Bankanın mülkiyeti tapuda devredememesi üzerine zilyetliğin kendisine devredildiğini, tescilin ise ancak 2013 yılında yapılabildiğini belirtmiştir. Bu iddia, işlemin inançlı işlem niteliği taşıdığı ve tescilin başvurucunun iradesi dışındaki bir engel nedeniyle geciktiği hukuki nitelendirmesine dayanmaktadır. Satış tarihi olarak 6/4/2011 esas alındığında, 4721 sayılı Kanun'un 733. maddesindeki iki yıllık hak düşürücü süre 19/4/2013 tarihinde dava açılmadan önce dolmuş olacaktır. Bu nedenle iddia davanın sonucunu doğrudan belirleyebilecek niteliktedir. Buna

karşın ne Asliye Hukuk Mahkemesi ne de Yargıtay bu iddiayı tartışmıştır. Çoğunluk ise iddiayı (§ 20) yalnızca başvurucunun işlemin cebrî icra satışı olduğunu ileri sürmediği gerekçesiyle karşılamıştır. Oysa başvurucunun dayandığı nitelendirme cebrî icra değil, inançlı işlem ve tescilin haklı bir engel nedeniyle gecikmesidir. Bu nitelendirme hiçbir aşamada değerlendirilmemiştir.

4. Başvurucunun ikinci temel argümanı, davacının duruşmadaki beyanına ilişkindir. Davacı, 14/9/2017 tarihli duruşmada tutanağa geçen ve ikrarıyla teyit ettiği beyanında taşınmazın eşine ait olduğunu ve 2007 yılında bir başka paydaşa satıldığını ifade etmiştir. İlk derece mahkemesi de bu paydaşa ait payın dayanağı olan resmî akdin satıcı tarafında davacının eşinin yer aldığını tespit etmiştir (§ 5/i). Bu beyan, davacının taşınmaz üzerinde uzun süredir devam eden fiilî kullanım sürecinden haberdar olduğunu ve bu sürece muvafakat ettiğini ortaya koymaktadır. Bu yönüyle beyan, hem fiilî taksim iddiasının hem de ön alım hakkının dürüstlük kuralına uygun kullanılıp kullanılmadığının değerlendirilmesi bakımından davanın kabul ya da reddine doğrudan etkilidir. Buna rağmen bu beyan ne derece mahkemelerince ne de çoğunluk görüşünde tartışılmıştır.

5. Sonuca etkili olabilecek bu nitelikteki iddiaların, özellikle de davacının ikrarının gerekçeli kararlarda hiç tartışılmamış olması, esaslı iddiaların değerlendirilmemesine ilişkin şikâyetin açıkça dayanaktan yoksun olmadığını göstermektedir. Bu nedenle başvurunun bu kısmının kabul edilebilir olduğuna karar verilerek esastan incelenmesi gerektiği kanaatiyle çoğunluk görüşüne katılmıyorum.

Karşıoy yazan üye