Islah Edilen Bedele Kademeli Faiz

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Anayasa Mahkemesi Birinci Bölüm	01.07.2026	İhlal

ESAS NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2021/12207	Anayasa m.35, Anayasa m.46, Anayasa m.125, 2577 SK m.16/4, 2942 SK Ek m.1, 6216 SK m.50

ÖZET

İmar planında okul alanına ayrılıp kamulaştırılmayan taşınmaz için hükmedilen tazminatta faizin dava tarihindeki tutar için dava, ıslahla artan kısım için ıslah tarihinden işletilmesi ve bedelin enflasyonla değer kaybı, gerçek karşılık ilkesine aykırı bulunarak mülkiyet hakkı ihlali sayıldı.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/islah-edilen-bedele-kademeli-faiz-aym-2021-12207/ →

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: 2021/12207)

Karar Tarihi: 1/7/2026

Başvurucular: (adları derlemeye alınmamıştır)

I. BAŞVURUNUN KONUSU

1. Başvuru, taşınmaza el atma nedeniyle açılan tam yargı davasında hükmedilen bedele ilişkin faiz başlangıcının dava ve ıslah tarihleri esas alınarak kademeli şekilde belirlenmesi ve bedelin enflasyon karşısında değer kaybına uğratılması nedenleriyle mülkiyet hakkının ihlal edildiği iddiasına ilişkindir.

II. BAŞVURU SÜRECİ

2. Başvuru 2/3/2021 tarihinde yapılmıştır. Komisyon, başvurunun kabul edilebilirlik incelemesinin Bölüm tarafından yapılmasına karar vermiştir.

3. Başvuru belgelerinin bir örneği bilgi için Adalet Bakanlığına gönderilmiştir.

III. OLAY VE OLGULAR

4. Başvuru formu ve eklerinde ifade edildiği şekliyle ve Ulusal Yargı Ağı Bilişim Sistemi (UYAP) üzerinden ulaşılan bilgi ve belgelere göre ilgili olaylar özetle şöyledir:

5. Başvurucular; İstanbul'un Sultanbeyli ilçesinde bulunan (pafta, ada ve parsel bilgisi derlemeye alınmamıştır) taşınmazın 1/2 oranında hisseli malikidir.

6. Bu taşınmaz 20/4/2004, 17/7/2006 ve 23/11/2008 tarihli uygulama imar planlarında ortaöğretim tesis alanı olarak ayrılmıştır. Taşınmazın 9/10/2009 tarihli ve 1/5000 ölçekli Sultanbeyli Nazım İmar Planı ile 7/2/2011 tarihli ve 1/1000 ölçekli K-2 Bölgesi Uygulama İmar Planında da ortaöğretim tesis alanı olarak ayrıldığı anlaşılmaktadır.

7. Başvurucular, taşınmazlarına kamulaştırmasız el atıldığından bahisle adli yargıda dava açmış ancak bu dava görev yönünden reddedilmiştir. Bunun üzerine başvurucular, idareden kamulaştırma süreci hakkında bilgi verilmesi ile uzlaşma veya taşınmazın eş değer bir taşınmaz ile trampa edilmesi taleplerinde bulunmuştur.

8. Taleplerin cevap verilmeyerek zımnen reddedilmesinin ardından başvurucular, müşterek mülkiyetlerinde bulunan taşınmazın imar planında ortaöğretim tesis alanı olarak ayrılmasına rağmen uzun yıllardır kamulaştırılmadığını belirterek maddi zararlarının tazmini istemiyle 8/6/2015 tarihinde İstanbul 4. İdare Mahkemesi (Mahkeme) nezdinde 30.000 TL bedelli tam yargı davası açmıştır. Başvurucular 26/7/2016 tarihinde tazminata konu bedeli 13.520.878 TL olarak ıslah etmiştir.

9. Mahkeme 30/11/2016 tarihinde 20/8/2016 tarihli ve 6745 sayılı Kanun'un 34. maddesi ile 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'na eklenen Geçici 11. maddenin davayı konusuz bıraktığını kabul ederek dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına dair karar vermiştir.

10. Hükme karşı istinaf kanun yoluna başvurulması üzerine İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 9. İdari Dava Dairesi (BİM) tarafından 10/10/2017 tarihinde ıslah talebi hakkında karar verilmesi gerektiği belirtilerek Mahkeme kararı kaldırılmış ve dosya yeniden karar verilmek üzere Mahkemeye gönderilmiştir.

11. Mahkemece yapılan yargılama sonucunda 28/12/2017 tarihinde ilk hükümdeki gerekçe ile tekrar dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına dair karar verilmiştir. Hükme karşı istinaf kanun yoluna başvurulması üzerine BİM 13/11/2018 tarihli kararında bahsi geçen geçici 11. maddenin Anayasa Mahkemesinin 28/3/2018 tarihli ve E.2016/196, K.2018/34 sayılı kararı ile iptal edildiğini vurgulayarak gerekli incelemenin yapılıp uyuşmazlığın esası hakkında yeniden karar verilmesi için hükmü kaldırmıştır. BİM kararında ayrıca hukuki el atma nedeniyle açılan tam yargı davalarının adli yargıdaki fiilî el atma nedeniyle açılan davalardan farklı olarak 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu, 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu kapsamında açılan davalar olduğunu, bu nedenle hükmedilecek faizin dava açma tarihi itibarıyla talep edilen miktar için dava tarihinden geçerli olmak üzere ıslah edilen kısım için ise ıslah tarihi itibarıyla hesaplanması gerektiğini belirtmiştir.

12. Mahkemece kaldırma kararı doğrultusunda yapılan yargılama sonucunda verilen 26/3/2019 tarihli kararda başvurucuların mülkiyet hakkının belirsiz bir süre ile kısıtlandığı belirtilmiş ve ıslah edilen 13.520.878 TL bedelin yasal faiziyle birlikte idare tarafından hisseleri oranında ödenmesine karar verilmiştir. Mahkeme ayrıca bedelin taşınmazın değer tespitinin yapıldığı 8/6/2015 tarihinden itibaren işletilecek yasal faizi ile birlikte ödenmesi gerektiğini belirtmiştir. Faizin başlangıç tarihi yönünden gerekçenin ilgili kısmı şu şekildedir:

"36. İdari işlem ve eylemlerden dolayı uğranılan zararın tazmini istemiyle açılan davalarda, uygulanacak yasal faizin başlangıç tarihi olarak idareye başvuru tarihinin, başvurunun bulunmaması halinde dava tarihinin esas alınması Danıştay İçtihatlarında.(Bkz: Danıştay 10. Dairesinin E:2013/2411, K:2014/2501 sayılı kararı.) genel kabul görmüş ve istikrar kazanmış ise de, mülkiyete ilişkin olan davalarda taşınmazın güncel ve gerçek değerinin tazmini gerekmekte olup; olayda, bilirkişi tarafından söz konusu taşınmazın değeri dava tarihine (08/06/2015) göre belirlendiğinden yasal faiz, 08/06/2015 tarihinden itibaren işletilecektir.

37. Her ne kadar; İstanbul Dokuzuncu İdare Dava Dairesi'nin 13/11/2018 tarih ve E.2018/879, K.2018/1414 sayılı kaldırma-gönderme kararında; 'hukuki el atma nedeniyle açılan tam yargı davaları, adli yargıdaki fiili el atma nedeniyle açılan davalardan farklı olarak, 3194 ve 2942 sayılı Kanunlar kapsamında açılan davalar olduğundan, hükmedilecek faizin; dava açma tarihi itibariyle talep edilen miktar için, dava tarihinden geçerli olmak üzere, ıslah edilen kısım için ıslah tarihi itibariyle hesaplanması gerektiği' yolunda bir değerlendirme yapılmış ise de, Anayasa'nın 46. maddesine göre kamulaştırmada taşınmazların 'gerçek karşılığının' ilgililere ödenmesi zorunlu olması, hukuki el atma davalarında taşınmazın gerçek değerinin ancak yargılama sırasında yapılacak bilirkişi incelemesi ile saptanabilmesi ve davayı ıslah hakkı bulunan davacıların, taşınmazın gerçek değeri saptanmadan afaki olarak belirleyecekleri yüksek miktarlı davaların kısmen reddi durumunda kısmen yargılama giderlerini yüklenme kaygıları sebebiyle makul bir miktarda dava değeri gösterme refklesinin yargılama yöntem ve usulünün yarattığı sonuç olması nedenleriyle; taşınmazın gerçek değeri bilirkişi tarafından tespit edildikten sonra ıslah edilen miktar için ıslah tarihi itibariyle yasal faiz işletilmesi, taşınmazın gerçek değerinin tazminini sağlamayacağından, aksine katı bir hukuki yorum mülkiyet hakkının özünü müdahale oluşturacaktır."

13. Bu hükme karşı istinaf kanun yoluna başvurulmuştur. BİM, faizin başlangıç tarihi yönünden önceki kaldırma kararındaki gerekçesini tekrar etmiş ve bu doğrultuda hükümde yer alan "taşınmazın değer tespitinin yapıldığı 08/06/2015 tarihinden itibaren işletilecek yasal faizi ile birlikte ödenmesine" ibaresinin kaldırılarak yerine "hükmedilen 13.520.878,00-TL tazminatın 30.000,00 TL'lik kısmının dava açma tarihi olan 08.06.2015 tarihinden itibaren, kalan 13.490.878,00-TL'nin ise ıslah tarihi olan 01.08.2016 tarihinden itibaren işleyecek yasal faiziyle birlikte ödenmesine" ibaresinin eklenmesi suretiyle hükmün düzeltilerek istinaf başvurularının reddine karar vermiştir.

14. Temyiz edilen hüküm Danıştay 6. Dairesi tarafından 23/12/2020 tarihinde onanmak suretiyle kesinleşmiştir.

15. Nihai karar 1/2/2021 tarihinde öğrenilmiştir.

IV. İLGİLİ HUKUK

A. Mevzuat Hükümleri

16. 3194 sayılı Kanun'un 10. maddesi şöyledir:

"Belediyeler; imar planlarının yürürlüğe girmesinden en geç 3 ay içinde, bu planı tatbik etmek üzere 5 yıllık imar programlarını hazırlarlar. Beş yıllık imar programlarının görüşülmesi sırasında ilgili yatırımcı kamu kuruluşlarının temsilcileri görüşleri esas alınmak üzere Meclis toplantısına katılır. Bu programlar, belediye meclisinde kabul edildikten sonra kesinleşir. Bu program içinde bulunan kamu kuruluşlarına tahsis edilen alanlar, ilgili kamu kuruluşlarına bildirilir. Beş yıllık imar programları sınırları içinde kalan alanlardaki kamu hizmet tesislerine tahsis edilmiş olan yerleri ilgili kamu kuruluşları, bu program süresi içinde kamulaştırırlar. Bu amaçla gerekli ödenek, kamu kuruluşlarının yıllık bütçelerine konulur.

İmar programlarında, umumi hizmetlere ayrılan yerler ile özel kanunları gereğince kısıtlama konulan gayrimenkuller kamulaştırılıncaya veya umumi hizmetlerle ilgili projeler gerçekleştirilinceye kadar bu yerlerle ilgili olarak diğer kanunlarla verilen haklar devam eder."

17. 2942 sayılı Kanun'un Ek 1. maddesinin ilgili kısmı şöyledir:

"Uygulama imar planlarında umumi hizmetlere ve resmî kurumlara ayrılmak suretiyle mülkiyet hakkının özüne dokunacak şekilde tasarrufu hukuken kısıtlanan taşınmazlar hakkında, uygulama imar planlarının yürürlüğe girmesinden itibaren beş yıllık süre içerisinde imar programları veya imar uygulamaları yapılır ve bütçe imkânları dâhilinde bu taşınmazlar ilgili idarelerce kamulaştırılır veya her hâlde mülkiyet hakkını kullanmasına engel teşkil edecek kısıtlılığı kaldıracak şekilde imar planı değişikliği yapılır/yaptırılır."

18. 6/1/1982 tarihli ve 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 2. maddesinin ilgili kısmı şöyledir:

"1. İdari dava türleri şunlardır: ... b) İdari eylem ve işlemlerden dolayı kişisel hakları doğrudan muhtel olanlar tarafından açılan tam yargı davaları, ..."

19. 2577 sayılı Kanun'un 16. maddesinin (4) numaralı fıkrası şöyledir:

"Taraflar, sürenin geçmesinden sonra verecekleri savunmalara veya ikinci dilekçelere dayanarak hak iddia edemezler. Ancak, tam yargı davalarında dava dilekçesinde belirtilen miktar, süre veya diğer usul kuralları gözetilmeksizin nihai karar verilinceye kadar, harcı ödenmek suretiyle bir defaya mahsus olmak üzere artırılabilir ve miktarın artırılmasına ilişkin dilekçe otuz gün içinde cevap verilmek üzere karşı tarafa tebliğ edilir."

B. Danıştay İçtihatları

20. Danıştay 6. Dairesinin 3/11/2022 tarihli ve E.2021/5892, K.2022/9185 sayılı; 19/10/2022 tarihli ve E.2021/5582, K.2022/8817 sayılı; 13/10/2022 tarihli ve E.2021/5033, K.2022/8673 sayılı

kararlarının ilgili kısımları şöyledir:

"...hukuki el atma nedeniyle açılan tam yargı davaları, adli yargıdaki fiili el atma nedeniyle açılan davalardan farklı olarak, 3194 ve 2942 sayılı Kanunlar kapsamında açılan davalar olduğundan, hükmedilecek faizin; dava açma tarihi itibarıyla talep edilen miktar için, dava tarihinden geçerli olmak üzere, ıslah edilen kısım için ıslah tarihi itibarıyla hesaplanması gerekmektedir."

21. Danıştay İçtihatları Birleştirme Kurulunun 16/4/2025 tarihli ve 32872 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 24/10/2024 tarihli ve E.2021/5, K.2024/2 sayılı kararının ilgili kısmı şöyledir:

"Görülmekte olan davada miktar artırımını mümkün kılan 2577 sayılı Kanunun 16. maddesinin dördüncü fıkrasındaki düzenleme uyarınca yapılan miktar artırımının dava dilekçesi üzerindeki etkisi, sadece dilekçede talep edilen miktarın yerine artırılan miktarın geçmesiyle sınırlı olup, davanın açıldığı tarihteki hukuki durum veya davadaki diğer talepler üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır. Dolayısıyla artırılan tutar yeni bir talep olmadığından ve ilk dava dilekçesinde yer alan unsurlar geçerliliğini koruduğundan dava dilekçesinde yer alan davanın talep konusunun artırılan bu tutarla bir bütün olarak değerlendirilmesi gerekmektedir.

Belirtmek gerekir ki, davacının dava açmaktaki iradesi başından itibaren gerçek zararının tazmini olup, bu irade, dava açarken belirsiz olan kısmı da kapsamaktadır. Davacı dava açarken talep edeceği miktarı çeşitli sebeplerle belirleyemediği için, belirsiz kısımla ilgili miktarı talep etmeyi, yargılamada gerçek zarar belirlenінceye kadar ertelemektedir. Bu nedenle, davanın açıldığı tarihten itibaren davacının asıl talebi, belirsiz olan kısım da dahil gerçek zararın tamamının tazmini olduğundan dava dilekçesiyle talep edilen miktara hangi tarihten itibaren faize hükmedilecekse, yargılama sürecinde belirlenen ve artırma talep edilen miktara da aynı tarihten itibaren faize hükmedilmesi gerekmektedir.

Dava dilekçesiyle talep edilen miktara yürütülecek faizin başlangıç tarihinin, miktar artırımı dilekçesi ile artırılan tutar için de geçerli olduğunun kabulü, Anayasa ile güvence altına alınan hak arama özgürlüğünün gerçekleşmesine hizmet edeceği gibi, yargılamaya hâkim olan ilkelerden olan adil yargılanma hakkına ve 6459 sayılı Kanun ile yapılan değişikliğin amacına da uygun düşecektir.

Bu itibarla, idari işlem veya eylemlerden doğan zararın tazminine hükmedilmesi istemiyle açılan tam yargı davalarında miktar artırımında bulunulması halinde, artırılan miktara faiz yürütülmesine esas alınacak tarih hususunda kararlar arasındaki aykırılığın, dava dilekçesiyle talep edilen miktara hangi tarihten itibaren faize hükmedilecekse artırılan miktara da aynı tarihten itibaren faize hükmedilmesi yönünde içtihadın birleştirilmesi suretiyle giderilmesi gerektiği sonucuna ulaşılmıştır."

V. İNCELEME VE GEREKÇE

22. Anayasa Mahkemesinin 1/7/2026 tarihinde yapmış olduğu toplantıda başvuru incelenip gereği düşünüldü:

A. Başvuruculların İddiaları

23. Başvurucular; taşınmazın gerçek ve güncel değerinin tazmin edilmesi gerektiğini, taşınmaza dava tarihi itibarıyla bir bedel belirlendiğinden bu tarih itibarıyla da faiz uygulanmasının zorunlu olduğunu, dava ve ıslah tarihlerini esas alan kademeli faiz uygulamasının gerçek bedele ulaşmayı engellediğini, davanın kamulaştırmadan farklı kabul edilmesinin ve faiz bakımından farklı uygulamalara tabi tutulmasının hatalı olduğunu, ayrıca bedelin enflasyon karşısında değer kaybına da uğradığını belirterek mülkiyet ve adil yargılanma hakları ile eşitlik ilkesinin ihlal edildiğini ileri sürmüştür.

B. Değerlendirme

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

"Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz."

25. Anayasa'nın "Kamulaştırma" başlıklı 46. maddesi şöyledir:

"Devlet ve kamu tüzelkişileri; 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 yetkilidir.

Kamulaştırma bedeli ile kesin hükme bağlanan artırım bedeli nakden ve peşin olarak ödenir. Ancak, tarım reformunun uygulanması, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskân projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla kamulaştırılan toprakların bedellerinin ödenme şekli kanunla gösterilir. Kanunun taksitle ödemeyi öngörebileceği bu hallerde, taksitlendirme süresi beş yılı aşamaz; bu takdirde taksitler eşit olarak ödenir.

Kamulaştırılan topraktan, o toprağı doğrudan doğruya işleten küçük çiftçiye ait olanlarının bedeli, her halde peşin ödenir.

İkinci fıkrada öngörülen taksitlendirmelerde ve herhangi bir sebeple ödenmemiş kamulaştırma bedellerinde kamu alacakları için öngörülen en yüksek faiz uygulanır."

26. Anayasa'nın "Yargı yolu" başlıklı 125. maddesinin ilgili kısmı şöyledir:

"İdarenin her türlü eylem ve işlemlerine karşı yargı yolu açıktır... İdare, kendi eylem ve işlemlerinden doğan zararı ödemekle yükümlüdür."

27. Anayasa Mahkemesi, olayların başvurucular tarafından yapılan hukuki nitelendirmesi ile bağlı olmayıp olay ve olguların hukuki tavsifini kendisi takdir eder. Başvurucular; mülkiyet hakkı dışında adil yargılanma hakkı ile eşitlik ilkesinin de ihlal edildiğini ileri sürmektedir. Ancak somut olayda eşitlik ilkesinin ihlaline yol açabilecek farklı muamelenin varlığı başvurucular tarafından temellendirilmemiştir. Diğer taraftan başvuruculara asıl şikâyetinin imar uygulamasında kamu hizmeti alanı olarak ayrılan taşınmazın uzun süre geçmesine karşın kamulaştırılmamasına bağlı olarak uğradıkları maddi zararın tazmini istemiyle açtıkları tam yargı davasına yönelik olduğu

anlaşıldığından başvuruculaların bütün şikâyetleri mülkiyet hakkının ihlali iddiası kapsamında incelenmiştir.

1. Kabul Edilebilirlik Yönünden

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

2. Esas Yönünden

a. Mülkün Varlığı

29. Anayasa'nın 35. maddesinin birinci fıkrasında "Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir." denilmek suretiyle mülkiyet hakkı güvenceye bağlanmıştır. Anayasa'nın anılan maddesiyle güvenceye bağlanan mülkiyet hakkı, ekonomik değer ifade eden ve parayla değerlendirilebilen her türlü mal varlığı hakkını kapsamaktadır (AYM, E.2015/39, K.2015/62, 1/7/2015, § 20). Somut olayda imar uygulamasına konu taşınmaz, tapuda başvurucular adına tescillidir. Bu bağlamda tapuda kayıtlı olan taşınmazın Anayasa'nın 35. maddesi bağlamında mülk teşkil ettiği açıktır.

b. Müdahalenin Varlığı

30. 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 ve ondan tasarruf etme, onun ürünlerinden yararlanma olanağı verir (B. No: 2013/817, 19/12/2013, § 32). Dolayısıyla malikin mülkünü kullanma, onun semerelerinden yararlanma ve mülkü üzerinde tasarruf etme yetkilerinden herhangi birinin sınırlanması mülkiyet hakkına müdahale teşkil eder (B. No: 2014/1546, 2/2/2017, § 53).

31. Taşınmazın imar planında kamu hizmetine ayrılması, henüz bir kamulaştırma yapılmayıp fiilen de taşınmaza el atılmadığı için mülkiyet hakkından yoksun bırakma sonucu doğurmamakla birlikte malikin mülkiyet hakkından doğan yetkilerini önemli ölçüde kısıtlamaktadır. Bu kapsamda kamu hizmeti alanı olarak ayrıldığı için taşınmaz üzerinde inşaat yapılabilmesi mümkün olamadığı gibi bu durumun taşınmazın satış, bağış, ipotek ve diğer irtifak haklarının tesisi yönünden yapılacak işlemleri de etkileyeceği açıktır. Dolayısıyla imar uygulamalarının ve bu bağlamda taşınmazın imar durumunun kamu hizmeti alanı olarak belirlenmesinin mülkiyet hakkına müdahale teşkil ettiği kuşkusuzdur.

32. İmar uygulamalarıyla mülkiyet hakkına yapılan müdahaleler kural olarak mülkiyetin kamu yararına kullanılmasının kontrolü (veya düzenlenmesi) kapsamında görülmektedir (B. No: 2014/4870, 16/6/2016, § 65). Somut olay bağlamında müdahale, mülkten yoksun bırakmaya yol açmamaktadır. Müdahale kamulaştırma sürecinin bir aşamasını teşkil ettiğinden ve müdahalede geçen süre dikkate alındığında müdahalenin kontrol veya düzenleme amacından da söz edilemez. Dolayısıyla başvuruya konu müdahalenin mülkiyetten barışçıl yararlanmaya ilişkin genel kural çerçevesinde incelenmesi gerekir.

c. Müdahalenin İhlal Oluşturup Oluşturmadığı

33. Anayasa'nın 13. maddesi şöyledir: "Temel hak ve hürriyetler, özlerine dokunulmaksızın yalnızca Anayasanın ilgili maddelerinde belirtilen sebeplere bağlı olarak ve ancak kanunla sınırlanabilir. Bu sınırlamalar, Anayasanın sözüne ve ruhuna, demokratik toplum düzeninin ve lâik Cumhuriyetin gereklerine ve ölçülülük ilkesine aykırı olamaz."

34. Anayasa'nın 35. maddesinde mülkiyet hakkı, sınırsız bir hak olarak düzenlenmemiş; bu hakkın kamu yararı amacıyla ve kanunla sınırlandırılabileceği öngörülmüştür. Mülkiyet hakkına müdahalede bulunulurken temel hak ve özgürlüklerin sınırlandırılmasına ilişkin genel ilkeleri düzenleyen Anayasa'nın 13. maddesinin de gözönünde bulundurulması gerekmektedir. 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 sınırlanabilir. Dolayısıyla mülkiyet hakkına yönelik müdahalenin Anayasa'ya uygun olabilmesi için müdahalenin kanuna dayanması, kamu yararı amacı taşıması ve ayrıca ölçülülük ilkesi gözetilerek yapılması gerekmektedir (B. No: 2014/1546, § 62).

i. Kanunilik

35. Anayasa'nın 35. maddesinin ikinci fıkrasında mülkiyet hakkının ancak kamu yararı amacıyla kanunla sınırlanabileceği belirtilmek suretiyle mülkiyet hakkına yönelik müdahalelerin kanunda öngörülmesi gereği ifade edilmiştir. Öte yandan temel hak ve özgürlüklerin sınırlandırılmasına ilişkin genel ilkeleri düzenleyen Anayasa'nın 13. maddesi de "hak ve özgürlüklerin ancak kanunla sınırlanabileceğini" temel bir ilke olarak benimsemiştir (B. No: 2015/17451, 16/2/2017, § 51).

36. Mülkiyet hakkına yönelik müdahalelerde ilk incelenmesi gereken ölçüt, kanuna dayalı olma ölçütüdür. Bu ölçütün sağlanmadığı tespit edildiğinde diğer ölçütler bakımından inceleme yapılmaksızın mülkiyet hakkının ihlal edildiği sonucuna varılacaktır. Müdahalenin kanuna dayalı olması, iç hukukta müdahaleye ilişkin yeterince ulaşılabilir ve öngörülebilir kuralların bulunmasını gerektirmektedir ([GK], B. No: 2014/6192, 12/11/2014, § 44). Kanunun varlığı kadar kanun metninin ve uygulamasının da bireylerin davranışlarının sonucunu öngörebilecekleri kadar hukuki belirlilik taşıması gerekir. Bir diğer ifadeyle kanunun kalitesi de kanunilik koşulunun sağlanıp sağlanmadığının tespitinde önem arz etmektedir (B. No: 2013/1301, 30/12/2014, § 55).

37. Somut olayda 3194 sayılı Kanun kapsamında yapılan imar uygulaması sonucunda başvuruculara ait taşınmaz okul alanı olarak ayrılmış ancak bu hususta 2942 sayılı Kanun'un ek 1. maddesinde öngörülen işlemler tesis edilmemiştir. Taşınmazın uygulama imar planında okul alanı olarak ayrılması, mülkiyet hakkı üzerinde oluşan müdahalenin temelini oluşturmaktadır. Bu itibarla başvuruculara mülkiyet hakkına yapılan müdahalenin kanunilik ölçütünü taşıdığı değerlendirilmiştir.

ii. Meşru Amaç

38. Anayasa'nın 13. ve 35. maddeleri uyarınca mülkiyet hakkı, ancak kamu yararı amacıyla sınırlandırılabilmektedir. Kamu yararı kavramı, mülkiyet hakkının kamu yararının gerektirdiği durumlarda sınırlandırılması imkânı vermekle bir sınırlandırma amacı olmasının yanı sıra mülkiyet hakkının kamu yararı amacı dışında sınırlanamayacağını öngörerek ve bu anlamda bir sınırlama

sınırı oluşturarak mülkiyet hakkını etkin bir şekilde korumaktadır (B. No: 2013/6151, 21/4/2016, § 53).

39. Kamu yararı, doğası gereği geniş bir kavramdır. Yasama ve yürütme organları toplumun ihtiyaçlarını dikkate alarak neyin kamu yararına olduğunu belirlemede geniş bir takdir yetkisine sahiptir. Kamu yararı konusunda bir uyuşmazlığın çıkması hâlinde ise uzmanlaşmış ilk derece ve temyiz yargılaması yapan mahkemelerin uyuşmazlığı çözmek konusunda daha iyi konumda olduğu açıktır. Anayasa Mahkemesinin bireysel başvuru incelemesinde kararların açıkça dayanaktan yoksun veya keyfî olduğu anlaşılmadıkça yetkili kamu organlarının kamu yararı tespiti konusundaki takdirine müdahalesi söz konusu olamaz. Müdahalenin kamu yararına uygun olmadığını ispat yükümlülüğü bunu iddia edene aittir (B. No: 2013/817, §§ 34-36).

40. 3194 sayılı Kanun'un 1. maddesinde Kanun'un yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlendiği belirtilmiştir. Kanun'un amacı çerçevesinde arazi ve arsaların düzenlenmesi sırasında bir kısım taşınmazın kamu hizmetine tahsis edilmesi, bu bağlamda somut olayda olduğu gibi taşınmazın okul alanı olarak ayrılması noktasında kamusal hizmetlerden herkesin istifade edebileceği değerlendirildiğinde müdahalenin kamu yararına dayalı meşru bir amacının bulunduğu kabul edilmiştir.

iii. Ölçülülük

(1) Genel İlkeler

41. Son olarak kamu makamlarınca başvurucuların mülkiyet hakkına yapılan müdahaleyle gerçekleştirilmek istenen amaç ile bu amacı gerçekleştirmek için kullanılan araçlar arasında makul bir ölçülülük ilişkisinin olup olmadığı değerlendirilmelidir.

42. Anayasa'nın 13. maddesi uyarınca hak ve özgürlüklerin sınırlandırılmasında dikkate alınacak ölçütlerden biri olan ölçülülük, hukuk devleti ilkesinden doğmaktadır. Hukuk devletinde hak ve özgürlüklerin sınırlandırılması istisnai bir yetki olduğundan bu yetki ancak durumun gerektirdiği ölçüde kullanılması koşuluyla haklı bir temele oturabilir. Bireylerin hak ve özgürlüklerinin somut koşulların gerektirdiğinden daha fazla sınırlandırılması kamu otoritelerine tanınan yetkinin aşılması anlamına geleceğinden hukuk devletiyle bağdaşmaz (AYM, E.2013/95, K.2014/176, 13/11/2014).

43. Ölçülülük ilkesi elverişlilik, gereklilik ve orantılılık olmak üzere üç alt ilkeden oluşmaktadır. 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 ulaşılmasının mümkün olmamasını, orantılılık ise bireyin hakkına yapılan müdahale ile ulaşılmak istenen amaç arasında makul bir dengenin gözetilmesi gerekliliğini ifade etmektedir (AYM, E.2011/111, K.2012/56, 11/4/2012; E.2014/176, K.2015/53, 27/5/2015; E.2016/13, K.2016/127, 22/6/2016; B. No: 2013/817, § 38).

44. Ölçülülük ilkesi gereği kişilerin mülkiyet hakkının sınırlandırılması hâlinde elde edilmek istenen kamu yararı ile bireyin hakları arasında adil bir dengenin kurulması gerekmektedir. Bu adil denge, başvurucunun şahsi olarak aşırı bir yüke katlandığının tespit edilmesi durumunda bozulmuş

olacaktır. Müdahalenin ölçülülüğünü değerlendirirken Anayasa Mahkemesi bir taraftan ulaşılmak istenen meşru amacın önemini, diğer taraftan müdahalenin niteliğini, başvurucunun ve kamu otoritelerinin davranışlarını da gözönünde tutarak başvurucuya yüklenen külfeti dikkate alacaktır (B. No: 2014/13966, 15/2/2017, §§ 58, 60).

45. Kamu makamlarının özellikle büyük şehirlerin gelişmeleri gibi karmaşık ve zor bir alanda kendi imar politikalarını uygulamak için geniş bir takdir alanı kullanmaları doğal olmakla birlikte belirtilen takdir yetkisinin Anayasa'nın 35. maddesinde güvence altına alınan mülkiyet hakkını ve Anayasa'nın 13. maddesinde yer verilen güvence ölçütlerini gözetecek şekilde kullanılıp kullanılmadığının denetlenmesi zorunludur (AYM, E.2012/100, K.2013/84, 4/7/2013). Mülkiyet hakkına yapılan müdahalenin kamu yararı amacına dönük olması yeterli olmayıp ayrıca ölçülü olması gerekir. Özel mülkiyette bulunan taşınmazların imar uygulamasında kamu hizmeti alanı olarak ayrılmasında kamusal yarar bulunmakla birlikte bu yolla malike aşırı ve orantısız bir külfet yüklenmemelidir (AYM, E.2009/31, K.2011/77, 12/5/2011). İmar uygulamalarıyla taşınmazların kamu hizmetine ayrılmasındaki kamu yararı amacı ile başvuruculların mülkiyet hakkının korunması arasında olması gereken adil denge, ancak taşınmazın makul bir süre içinde kamulaştırılması yoluyla sağlanabilir.

46. Anayasa'nın 46. maddesinin birinci fıkrasında kamulaştırmanın taşınmazın gerçek karşılığının ödenmesi şartıyla kullanılabilecek bir yetki olduğu hükme bağlanmıştır. Gerçek karşılığının ödenmesi Anayasa'nın anılan maddesiyle maliklerin lehine olarak getirilen özel bir güvence niteliğindedir. Dolayısıyla taşınmazın gerçek karşılığı ödenmeden yapılan kamulaştırma işlemleri Anayasa'nın söz konusu maddesinin birinci fıkrasındaki gerçek karşılığın ödenmesi güvencesine aykırı olacaktır (AYM, E.2019/93, K.2023/87, 4/5/2023, § 174; [GK], B. No: 2018/32734, 28/7/2022, § 61).

47. Gerçek karşılığın ödenmesi, ölçülülük ilkesinin de bir gereğidir. Kamulaştırma suretiyle mülkiyet hakkına yapılan sınırlamalarda hedeflenen kamu yararı ile malikin bireysel yararı arasında gözetilmesi gereken adil denge ancak malike kamulaştırmaya konu taşınmazın bedelinin ödenmesi suretiyle sağlanabilir. Diğer bir ifadeyle kamulaştırma suretiyle mülkiyet hakkına müdahalede bulunulan durumlarda malike bedelin ödenmesi, müdahaleyle malike yüklenen aşırı külfetin telafi edilmesini temin eden temel bir araçtır. Anayasa'nın 46. maddesinin birinci fıkrasında gerek kamulaştırmada gerekse idari irtifak kurulmasında taşınmazın gerçek karşılığının ödeneceği hükme bağlanmakla kamu yararı ile malikin menfaatleri arasındaki dengeyi kuracak bedelin taşınmazın gerçek karşılığı olduğu ifade edilmiştir (AYM, E.2022/83, K.2023/69, 5/4/2023, § 18; bazı farklarla birlikte bkz. B. No: 2014/18103, 26/10/2017, § 35).

48. Öte yandan kamu hizmetlerinin yerine getirilmesi için taşınmaza ihtiyaç duyulması hâlinde 2942 sayılı Kanun ve diğer kanunlarda kamulaştırma için öngörülen usul ve esaslara uygun hareket edilmesi gerekmektedir. Kamulaştırmasız el atmanın bir görünümü olan bu el atma durumunda, mevzuatta öngörülen süre içinde idarece kamulaştırma yapılmaması veya kısıtlılığı kaldıracak şekilde imar işlemlerine gidilmemesi hâli ortaya çıkmaktadır. Buna göre kamulaştırmasız el atma sebebiyle mahkemelerce taşınmazın değerine ilişkin olarak hükmedilen

bedel, hukuka aykırı olarak ortaya çıkan durumun telafi edilmesini ve tasfiyesini amaçlamaktadır (AYM, E.2024/135, K.2025/20, 16/1/2025, § 29).

49. Bu durum aynı zamanda Anayasa'nın 125. maddesinde yer alan idarenin işlem ve eylemlerinden doğan zararı ödeme yükümlülüğüyle de bağlantılıdır. Bu anayasal yükümlülük, yalnızca zararın kaynağının tespit edilmesini değil uğranılan zararın tüm sonuçlarıyla birlikte giderilmesini de gerektirir. Bu çerçevede el atma nedeniyle hükmedilen bedel, tam yargı davası kurumunun ihdas amacına uygun olarak idarenin tazmin sorumluluğunu anayasal düzeyde karşılayacak biçimde belirlenmeli ve malike fiilen taşınmazın gerçek karşılığını sağlayacak şekilde ödenmelidir. Diğer bir ifade ile yalnızca bedele hükmedilmiş olması yeterli olmayıp bu bedelin belirlenmesine ve ödenmesine ilişkin usul ve uygulamaların da hukuka aykırı durumun ortadan kaldırılmasını sağlayacak ve taşınmaz malikine gerçek karşılığı fiilen temin edecek nitelikte olması gerekir.

(2) İlkelerin Olaya Uygulanması

50. Başvuruculara ait taşınmazın uzun yıllar boyunca imar planlarında ortaöğretim tesis alanı olarak ayrılmasına karşın idarece kamulaştırma yoluna gidilmediği ve başvuruculara taşınmaz üzerindeki tasarruf yetkilerinin belirsiz bir süreyle sınırlandığı anlaşılmaktadır. Bu durumun kamulaştırmasız el atmanın bir görünümü niteliğinde olduğu açıktır.

51. Bu hallerde taşınmaz malikine ödenecek bedelin Anayasa'nın 46. maddesinde öngörülen güvencelere uygun biçimde gerçek karşılığı yansıtması ve mülkiyet hakkına yapılan ağır müdahaleyi telafi edici nitelikte olması gerekir. Bu bağlamda yalnızca taşınmazın değerinin nominal olarak belirlenmiş olması yeterli olmayıp bedelin ödenme zamanı, ödeme şekli ve buna ilişkin usuli düzenlemelerin de malike fiilen ödenecek tutarın taşınmazın gerçek karşılığını yansıtmasını engellememesi zorunludur. Başka bir ifadeyle faiz başlangıç tarihi, ödeme rejimi, bedelin parçalara bölünmesi veya yargılama giderleri yoluyla bedelin azaltılması gibi uygulamalar, taşınmazın gerçek bedelinin anayasal güvencelere uygun şekilde malike ödenmesini engeller nitelikte olmamalıdır.

52. Somut olayda başvurucular, imar planında ortaöğretim tesis alanı olarak ayrılan ve uzun yıllar kamulaştırılmayan taşınmazları nedeniyle uğradıkları zararın tazmini amacıyla tam yargı davası açmış ve ilerleyen süreçte bedeli ıslah etmiştir. Mahkeme talep doğrultusunda taşınmazın dava tarihi itibarıyla belirlenen gerçek değeri üzerinden tazminata ve bu bedele aynı tarihten itibaren faiz uygulanmasına karar vermiş ancak istinaf mercii hükmedilen tazminat tutarını dava dilekçesinde talep edilen kısım ile ıslah edilen kısım şeklinde ayırarak faizin başlangıç tarihini buna göre farklılaştırmış ve bu doğrultuda hükmü düzeltmiştir. Bu karar temyiz incelemesinde onanmak suretiyle kesinleşmiştir. Böylece taşınmazın tamamı için tek ve bütün bir değer esas alınmasına rağmen bu değerin önemli bir bölümü bakımından faiz başlangıcı ileri bir tarihe bırakılmıştır.

53. Bu uygulamanın sonucu olarak başvuruculara ödenmesi gereken bedelin bir kısmı, taşınmazın dava tarihi itibarıyla tespit edilen gerçek karşılığını yansıtamaz hâle gelmiş ve bu suretle Anayasa'nın 46. maddesinde güvence altına alınan gerçek karşılık ilkesinin etkisiz kılınmasına neden olmuştur. Başka bir ifadeyle faiz başlangıcının farklı tarihlere bağlanması, başvuruculara

mülkiyet hakkına yönelik müdahale nedeniyle doğan zararlarının tamamının giderilmesini engelleyen bir uygulama niteliği kazanmıştır. Bu aşamada Danıştay İçtihatları Birleştirme Kurulunun dava dilekçesi ile talep edilen miktara hangi tarihten itibaren faize hükmedilecekse artırılan miktara da aynı tarihten itibaren faize hükmedilmesi gerektiğine dair 24/10/2024 tarihli kararının da altını çizmek gerekir.

54. Bu itibarla kanun yolu makamlarınca somut olayda benimsenen kademeli faiz uygulamasının taşınmazın gerçek karşılığının ödenmesini engellediği, bu yönüyle başvuruculara yüklenen külfetin müdahale nedeniyle katlanılması beklenen sınırları aştığı ve kamu yararı ile bireyin mülkiyet hakkı arasında gözetilmesi gereken adil dengeyi bozduğu kabul edilmiştir.

55. Öte yandan Anayasa Mahkemesi, bedelin enflasyon karşısında değer kaybettiği iddiasına ilişkin olarak, olay ve olguları somut başvuru ile benzer nitelikte olan B. No: 2014/2073 (6/7/2017), B. No: 2015/18908 (21/3/2018) ve B. No: 2015/19289 (17/7/2018) kararlarında uygulanacak anayasal ilkeleri belirlemiştir. Bu çerçevede davanın açıldığı tarih ile kararın kesinleştiği tarih arasında geçen dönemde gerçekleşen enflasyon oranları karşısında tazminat ve ecrimisil bedelinin hissedilir/önemli derecede değer kaybetmesi nedeniyle başvuruculara şahsi olarak aşırı bir külfet yüklendiği belirtilerek mülkiyet hakkının ihlal edildiği sonucuna ulaşılmıştır. Somut başvuruda da yargılama süresinde bedelin önemli derecede değer kaybettiği tespit edilmiştir. Bu durumda anılan kararlarda açıklanan ilkelerden ve ulaşılan sonuçtan ayrılmayı gerektiren bir durum bulunmamaktadır.

56. Sonuç olarak kademeli faiz uygulaması ve bedelin enflasyon karşısında önemli ölçüde değer kaybına uğraması, başvuruculara şahsi olarak aşırı bir külfet yüklemektedir. Bu durumda başvurucuların mülkiyet hakkının korunması ile kamunun yararı arasında olması gereken adil dengenin başvurucular aleyhine bozulduğu ve müdahalenin ölçülü olmadığı sonucuna varılmıştır.

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

VI. GİDERİM

58. Başvurucular; ihlalin tespiti ve yeniden yargılama yapılması talebinde bulunmuştur.

59. 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; B. No: 2016/12506, 7/11/2019, §§ 53-60, 66; [GK], B. No: 2020/32949, 21/1/2021, §§ 93-100).

VII. HÜKÜM

Açıklanan gerekçelerle;

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

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

C. Kararın bir örneğinin mülkiyet hakkının ihlalinin sonuçlarının ortadan kaldırılması için yeniden yargılama yapılmak üzere İstanbul 4. İdare Mahkemesine (E.2019/121, K.2019/603) GÖNDERİLMESİNE,

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

D. Ödemenin kararın tebliğini takiben başvuruculara 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 1/7/2026 tarihinde OYBİRLİĞİYLE karar verildi.