El Atmada Dava Tarihi Değeri

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 5. Hukuk Dairesi	08.09.2026	Onama (oy çokluğu)

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2026/2449	2026/12440	2942 Kamulaştırma K. Ek 3, Geçici 15, Geçici 17

ÖZET

Tebligat yapılmadan ve bedel ödenmeden tescil edilen taşınmazda kamulaştırmasız el atma; AYM 2019/93-2023/87 kararıyla Ek 3 'dava tarihi itibarıyla' ve Geçici 15 ibareleri iptal edildiğinden 2019 öncesi davada dava tarihli değerlendirme yerinde. Karşı oy: Geçici 17 uygulanmalı.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/kamulastirmasiz-el-atmada-dava-tarihi-degeri-2026-12440/ →

Karar metni

Yargıtay Karar Arama sisteminde yayımlandığı hâliyle, değiştirilmeden aktarılmıştır. Taraf adları kaynakta anonimdir.

5. Hukuk Dairesi 2026/2449 E. , 2026/12440 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ :Asliye Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2022/255 Esas, 2024/188 Karar

KARAR : Usulden ret/Kısmen kabul

Taraflar arasındaki kamulaştırmasız el atılan taşınmaz bedelinin tahsili istemine ilişkin davada verilen karar hakkında yapılan yargılama sonucunda, Dairece Mahkeme kararının bozulmasına karar verilmiştir.

Mahkemece bozmaya uyularak yeniden yapılan yargılama sonucunda; davanın davalılar ..., dahili davalı ..., davalı ... yönünden usulden reddine, davalı ... yönünden kısmen kabulüne karar verilmiştir.

Mahkeme kararı davalı ... ve davalı ... vekillerince temyiz edilmesi üzerine kesinlik, süre ve diğer usul eksiklikler yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, karar düzeltme dilekçesinin kabulüne karar verildikten ve Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlendikten sonra dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacı vekili dava dilekçesinde özetle; müvekkilleri ve murislerinin İstanbul ili, ... ilçesi, ... mevki 1290 sayılı parselin maliki olduğunu, davalı idarece müvekkillerine usulüne uygun herhangi bir tebligat yapılmadan ve müvekkillere herhangi bir bedel de ödenmeden dava konusu taşınmazın ... Asliye Hukuk Mahkemesinin 1987/95 Esas, 1988/323 Karar sayılı kararı ile ... Belediyesi adına tescil ettiğini, taşınmazın imar uygulaması görerek ifraz ve tevhid işlemlerine tabi tuttuğunu ileri sürerek 1290 parsel sayılı taşınmaza el atma ve kira geliri elde etmeden dolayı ecrimisil bedelinin el atma tarihi olan 1990 yılından itibaren tespitine, fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak üzere bedelin dava tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte davalı idareden tahsiline karar verilmesini talep etmiştir

II. CEVAP

1. Davalı ... vekili cevap dilekçesinde özetle; sorumluluğun ilçe belediyesine ait olduğunu, yine taşınmazın hükmen tescilinin sağlanmış olmasının, yapılan kamulaştırmanın davacı murisine bildirildiğinin ve kamulaştırıldığının usulüne uygun olarak yapıldığının en belirgin göstergesi olduğunu, yine uzlaşma yoluna da gidilmediğini, dava şartı olduğunu beyanla davanın reddine karar verilmesini, aksi takdirde el atılan kısmın yol olarak kullanılıyor olması durumunda 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 999 uncu maddesi gereği yol olarak terkinine, şayet el atılan kısım kullanılabilir boş bir alan niteliğinde ise müvekkil idare adına tapu kaydına tesciline, belirlenecek tazminat bedelinin davacının tapu kaydındaki haciz, ipotek vakıf icaresi vb. takyidatları ve şerhleri kapsayacak şekilde bedele yansıtılmasına ve tüm takyidatların kaldırılarak terkin ve tescil işlemi yapılmasına karar verilmesini istemiştir.

2. Davalı ... vekili cevap dilekçesinde özetle; kök 1290 parsel sayılı taşınmazın ... 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 1987/95 Esas, 1988/323 Karar sayılı kararı ile müvekkili ... adına tescil edildiğini, bu itibarla davacıların dava açmaya hak ve yetkilerinin bulunmadığını, davanın ehliyet yokluğundan reddinin gerektiğini, yine davacıların yasal 30 günlük sürede bedel arttırım davasını açmadıklarını, süre yönünden de davanın reddine karar verilmesini, aksi takdirde esastan davanın reddine karar verilmesini istemiştir.
3. Davalı ... vekili cevap dilekçesinde özetle; dava dilekçesinde zikredilen parsel üzerinde müvekkil idareye atfedilebilecek bir el atma durumunun bulunmadığını, müvekkil idare bakımından davanın pasif husumet yokluğu nedeniyle usulden reddinin gerektiğini, idarece kamulaştırma işlemi yapılmadığını ileri sürerek davanın reddine karar verilmesini, kabulü halinde taşınmazın mülkiyetinin takyidatlardan arındırılmış şekilde Hazine adına tesciline, haciz ipotek vs. şerhlerin bedele yansıtılmasına karar verilmesini istemiştir.

4. Davalı ... vekili cevap dilekçesinde özetle; davanın idari yargıda açılabileceğini, yine dava konusu taşınmaz ile ilgili başka mahkemelerde de dava açıldığını, mülkiyetinin Maliye Hazinesine ait olduğunu, bu nedenle de davanın reddinin gerektiğini beyanla davanın reddini istemiştir.

III. MAHKEME KARARI

Mahkemenin 18.02.2016 tarih ve 2015/42 Esas, 2016/70 Karar sayılı kararı ile davanın davalı ... yönünden pasif husumet yokluğu sebebiyle usulden reddine, davalılar ..., ... ve ... yönünden kısmen kabulüne karar verilmiştir.

IV. BOZMA VE BOZMADAN SONRAKİ YARGILAMA SÜRECİ

A. Birinci Bozma Kararı

1. Mahkemenin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davalı idareler vekillerince temyiz isteminde bulunmuştur.

2. Dairemizce yapılan temyiz incelemesi sonucunda; kök 1290 parsel sayılı taşınmazın Kamulaştırma Kanunu'nun 16 ncı maddesi uyarınca ... Belediyesi adına tescil edilmesinden sonra ifraz edildiği ve oluşan 4417 parsel sayılı taşınmazın trampa yolu ile 4635 parsel sayılı taşınmazın ise satış yolu ile Maliye Hazinesine devredildiği; 44 17... parsel sayılı taşınmazın bu devir işlemine istinaden taşınmazın İç İşleri Bakanlığı ve ... tarafından tasarruf edildiği gözetilerek, ... hakkında açılan davanın kabulüne, diğer davalılar hakkında açılan davaların ise husumet yönünden reddine karar verilmesi gerektiğinin düşünülmemesi, dava konusu taşınmaz maliki ... ile davacılar murisi ... aynı kişi olup olmadığı anlaşılmadığından bu hususlaki bilgi ve belgeler (nüfus kaydı, veraset ilamı, tapuda isim düzeltim kararı v.b.) taraflardan istenip temin edilmeden, eksik inceleme ile hüküm kurulduğu gerekçesiyle kararın bozulmasına karar verilmiştir.

B. Mahkemece Bozmaya Uyularak Verilen Karar

Mahkemenin 22.10.2020 tarihli ve 2019/23 Esas, 2020/305 Karar sayılı kararı ile davanın davalı ..., dahili davalı ..., davalı ... yönünden usulden reddine, davalı ... yönünden kısmen kabulüne karar verilmiştir.

C. İkinci Bozma Kararı

1. Mahkemenin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davalı ... vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

2. Dairemizce yapılan temyiz incelemesi sonucunda; Mahkeme kararının onanmasına karar verilmiştir.

3. Dairemizin onama kararına karşı davalı ... vekili karar düzeltme talebinde bulunmuştur.

4. Dairemizce yapılan inceleme sonucunda; 21.12.2019 tarihinde kabul edilerek 24.12.2019 tarihli ve 30988 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 7201 sayılı Kanun'un 6 ve 7 nci maddeleri ve 09.06.2021 tarihinde kabul edilerek 19.06.2021 tarihli ve 31516 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 7327 sayılı Kanun'un 20... nci maddeleri ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'na (2942 sayılı Kanun) eklenen Ek 3 üncü madde hükmüne uygun rapor alınarak sonucuna göre karar verilmesi gerektiğinden bahisle sair hususlar incelenmeksizin karar düzeltme isteminin kabulü ile kararın bozulmasına karar verilmiştir.

F. Mahkemece Bozmaya Uyularak Verilen Son Karar

Mahkemenin ilam başlığında belirtilen kararı ile davanın davalı ..., dahili davalı ..., davalı ... yönünden usulden reddine, davalı ... yönünden kısmen kabulüne karar verilmiştir.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Yoluna Başvuran

Mahkemenin 11.03.2024 tarihli ve 2022/255 Esas, 2024/188 Karar sayılı kararına karşı süresi içinde davalı ... ve davalı ... vekilleri temyiz isteminde bulunmuştur.

B. Temyiz Sebepleri

1.Davalı ... vekili temyiz dilekçesinde özetle; dava konusu taşınmazın eski maliklerine ödeme yapıldığını, ödeme yapılanlar listesinde taşınmazın eski malikinin adının da bulunduğunu, 2942 sayılı Kanun'a eklenen Ek madde 3 geçici maddeye göre değerlendirme yapılması gerektiğini, emsal karşılaştırmasının usulüne uygun yapılmadığını ileri sürerek kararın bozulması istemi ile temyiz yoluna başvurmuştur.

2.Davalı ... vekili temyiz dilekçesinde özetle; davalı idareler adına tek vekâlet ücreti verilmesinin hukuka aykırı olduğunu, lehlerine tam vekâlet ücretine hükmedilmesi gerektiğini kararın sadece bu yönden düzelterek onanmasını talep etmiştir.

C. Gerekçe

1. Mahkemelerin nihai kararlarının bozulması 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 3 üncü maddesinin atfıyla 1086 Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun 26.09.2004 tarihli ve 5236 sayılı Kanun'la yapılan değişiklikten önceki 428 inci maddesinde yer alan sebeplerden birinin varlığı hâlinde mümkündür.

2. Dava kamulaştırmasız el atılan taşınmaz bedelinin tahsili istemine ilişkin olup 24.12.2019 tarihinden önce açılmıştır. 21.12.2019 tarihinde kabul edilerek 24.12.2019 tarihli ve 30988 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 7201 sayılı Kanun'un 6 ncı maddesi ile 2942 sayılı Kanun'a eklenen ek madde 3'ün birinci fıkrasının ikinci cümlesindeki; "...dava tarihi itibarıyla..." ibaresi ve 7201 sayılı Kanun'un 7 nci maddesi ile eklenen Geçici 15 inci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan; "...ek 3 üncü madde hükmü uygulanarak..." ibaresi 28.07.2023 tarihli ve 32262 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Anayasa Mahkemesinin 04.05.2023 tarihli ve 2019/93 Esas, 2023/87 Karar sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Bu durumda; eldeki davada dava konusu taşınmaza dava tarihi itibarıyla değerlendirme yapılması yerindedir.

3. Temyizen incelenen mahkeme kararının bozmaya uygun olduğu, kararda ve kararın gerekçesinde hukuk kurallarının somut olaya uygulanmasında bir isabetsizlik bulunmadığı, bozma ile kesinleşen ve karşı taraf yararına kazanılmış hak durumunu oluşturan yönlerin ise yeniden incelenmesine hukukça imkân bulunmadığı anlaşılmış olup temyiz dilekçelerinde ileri sürülen nedenler kararın bozulmasını gerektirecek nitelikte görülmemiştir.

VI. KARAR

Açıklanan sebeple;

Davalı ... ve davalı ... vekillerinin temyiz itirazları yerinde olmadığından usul ve kanuna uygun olan hükmün ONANMASINA,

Aşağıda yazılı kalan harcın davalı ... Başkanlığından alınmasına, 2.439,10 TL temyize başvuru harcının alınmasına,
08.09.2026 tarihinde oy çokluğuyla karar verildi.

KARŞI OY

2019 yılında 7201 sayılı Kanun'un 6 ncı maddesi ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'na (2942 sayılı Kanun) eklenen Ek Madde 3'ün birinci fıkrasının 1 inci ve 2 nci cümleleri mülga 6830 sayılı Kanun ve 2942 sayılı Kanun'un mülga 16 ncı ve 17 nci maddelerine göre usulüne uygun kamulaştırılıp, idareler adına tescil edilen ancak bedelleri eski malikleri adına bankaya yatırıldığı halde hak sahiplerine ödenmeyen taşınmazların kamulaştırma bedellerinin belirlenmesi yöntemini düzenlemektedir. 7201 sayılı Kanun'un 7 nci maddesi ile getirilen 2942 sayılı Kanun'un Geçici 15 inci maddesinin 2 nci fıkrası ise Ek Madde 3 ün birinci fıkrasının 1 inci ve 2 nci cümle hükümlerinin derdest davalarda da uygulanmasını öngörmektedir. Bu düzenleme Dairemizin de kabulünde olduğu üzere; hukuka uygun geçerli bir kamulaştırma bulunmadan ve mülga 16 ncı ve 17 nci maddelerde belirtilen şartlar yerine getirilmeden tescil kararı verilmiş taşınmazlara ilişkin olarak açılan kamulaştırmasız el atma nedenine dayalı davaları kapsamamaktadır (Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 16.01.2020 tarihli ve 2019/7050 Esas, 2020/577 Karar sayılı kararı) .

Yukarıda anılan Dairemiz kararından sonra bu tür kamulaştırmasız el atma sayılabilecek halleri de kapsamak üzere TBMM tarafından 2942 sayılı Kanun'un Ek 3 üncü maddesinin birinci fıkrasına 2021 yılında 7327 sayılı Kanun'un 20 nci maddesi ile eklenen, 3 üncü cümle ile usulsüz kamulaştırma işlemlerine rağmen idare adına tescil edilen taşınmazların değerinin tespitinde de 1 inci ve 2 nci cümlelerde belirtilen usulün uygulanacağı hüküm altına alınmıştır. Bununla birlikte 2942 sayılı Kanun'un Geçici Madde 17 hükmü de 7327 sayılı Kanun'un 22 nci maddesiyle ihdas edilmiş olup 2942 sayılı Kanun'un Ek Madde 3 hükmünün usulsüz kamulaştırmalarda bedel tespiti yöntemini düzenleyen birinci fıkrasının 3 üncü cümlesinin derdest davalarda da uygulanmasını hüküm altına almaktadır.

Bir şeyin bütünü ifade edildiğinde, bütünü ile birlikte onun parçalarının da tek tek sayılması gerekmez. Eğer 2942 sayılı Kanun'un Ek 3 üncü maddesinin birinci fıkrasının 1 inci ve 2 nci cümleleri mülga 16 ncı ve 17 nci maddelere göre yapılan bütün tescil hallerini kapsıyor olsaydı, aynı maddeye 3 üncü cümle eklenmez ve 2942 sayılı Kanun'un geçici 17 nci maddesi ihdas edilmezdi.

2942 sayılı Kanun'un geçici 15 inci ve geçici 17 nci maddelerinin her ikisinin de özel hüküm olduğu; Geçici Madde 17 nin sonraki hüküm olduğu da nazardan uzak tutulmamalıdır.

Somut olayımızda nazara alınacak hükümlerden;

2942 sayılı Kanun'un geçici 15 inci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan "...ek 3 üncü madde hükmü uygulanarak..." ibaresi Anayasa Mahkemesi'nin 04.05.2023 tarihli ve 2019/93 Esas, 2023/87 Karar sayılı kararıyla iptal edilmek suretiyle, 2942 sayılı Kanun'un ek 3 üncü maddesinin

birinci fıkrasının 1 inci ve 2 nci cümle hükümlerinin derdest davalarda uygulanamayacağı öngörülmüş ise de; bahse konu iptal kararından etkilenebilecek derdest davalar, mülga 16... nci maddelere göre usulünce kamulaştırılıp da bedeli malikleri adına bankaya yatırılmış olduğu halde hak sahiplerine ödenmeyen bedellere ilişkin olanlardır.

Bu yöntemin usulsüz kamulaştırmada bedel tespitine ilişkin derdest davalarda uygulanmasını engelleyecek bir iptal kararı ise söz konusu değildir. Zira "... dava tarihi itibariyle..." ibaresi hariç 2942 sayılı Kanun'un Ek Madde 3 hükmünün kalan kısmı yönünden bir iptal durumu söz konusu olmayıp Ek 3 üncü madde hükmü değer tespiti yöntemi yönünden halen yürürlüktedir. 2942 sayılı Kanun'un Geçici Madde 17 hükmü yönünden de herhangi bir iptal durumu söz konusu olmayıp bu madde hükmü de halen yürürlüktedir.
Yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde somut olaya baktığımızda davanın konusunun usulsüz kamulaştırmada bedel tespitine ilişkin olduğu ve bu davada da 2942 sayılı Kanun'un geçici 17 nci maddesi, aynı Kanun'un ek 3 üncü maddesinin birinci fıkrasının 3 üncü cümlesi ile bu cümlenin atfıyla aynı fıkranın 1 inci ve 2 nci cümle hükümlerinin uygulanması gerektiği düşünülmektedir.

Hâl böyle iken eldeki davada uygulanmasına yer olmayan, 2942 sayılı Kanunun geçici 15 inci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan "...ek 3 üncü madde hükmü uygulanarak..." ibaresinin, Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmesi gerekçe gösterilerek onama cihetine gidilmesi hukuka uygun görülmediğinden sayın çoğunluğun görüşüne iştirak edilmemiştir. 08.09.2026