Yola Terk Edilen Alanın İadesi

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay Hukuk Genel Kurulu	18.02.2026	Bozma

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/86	2026/91	2942 s.K. m.35, TBK 295, 3194 s.K. m.15-18, Anayasa m.35

ÖZET

İmar izni karşılığında yola bedelsiz terk edilen alanın bir kısmı yoldan ihdasla belediye adına tescil edilmiştir. HGK, terk şarta bağlanmadığı ve malik terk karşılığında yapı kullanma izni gibi yarar elde ettiği için eski malikin bedelsiz iade isteyemeyeceğine hükmederek direnme kararını bozmuştur.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/yola-terk-edilen-alanin-iadesi-hgk-2026-91/ →

Karar metni

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

Hukuk Genel Kurulu 2025/86 E. , 2026/91 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ :Asliye Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2024/215 E., 2024/268 K.

ÖZEL DAİRE KARARI : Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin 19.03.2024 tarihli ve

2023/9695 Esas, 2024/3328 Karar sayılı BOZMA kararı

Taraflar arasındaki tapu iptali ve tescil davasından dolayı yapılan yargılama sonunda İlk Derece Mahkemesince davanın kabulüne karar verilmiştir.

Kararın davalı idare vekili tarafından istinaf edilmesi üzerine, Bölge Adliye Mahkemesince davalı idare vekilinin istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmiştir.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı davalı idare vekili tarafından temyiz edilmesi üzerine Yargıtay 5. Hukuk Dairesince yapılan inceleme sonunda bozulmuş, İlk Derece Mahkemesi tarafından Özel Daire bozma kararına karşı direnilmiştir.

Direnme kararı davalı idare vekili tarafından temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra, Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan gündem ve dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacı vekili dava dilekçesinde; müvekkilinin maliki olduğu İstanbul ili, Güngören ilçesi, ...Mahallesi 8 19... parsel sayılı taşınmazın cins değişikliği işleminin ve iskân belgesi düzenlenmesinin, yol olarak terk ve ifrazı koşuluyla mümkün olabileceğinin davalı ... tarafından müvekkiline bildirildiğini, bunun üzerine müvekkili tarafından terk ve ifraz işlemlerinin gerçekleştirildiğini, yol olarak terk edilen 490, 56... yüzölçümündeki 8 19... parsel sayılı taşınmazın bugüne kadar amacına uygun kullanılmadığı gibi 15.08.2019 tarihli ve 364 sayılı Encümen Kararı ile yoldan ihdas edilerek arsa olarak davalı ... adına tapuya tescil edildiğini, dava konusu taşınmazın bedelsiz olarak iadesi ile müvekkili adına tescil edilmesi gerektiğini ileri sürerek davalı ... adına olan tapu kaydının iptali ile müvekkili adına tesciline karar verilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

Davalı idare vekili cevap dilekçesinde; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun (2942 sayılı Kanun) 35. maddesi uyarınca imar düzenlemesi sırasında malikin muvafakati ile yola terk edilen yerler ile ilgili mülkiyet iddiasında bulunulamayacağını, davacının maliki olduğu 8 19... parsel sayılı 22.418, 00... yüzölçümlü taşınmazın niteliğinin “turistik tesisler sahası müştemilatı olan meyva suları fabrikası” olduğunu, davacının talebi üzerine Belediye Encümeninin 3194 sayılı İmar Kanunu’nun (3194 sayılı Kanun) 15. maddesine göre aldığı 04.01.2001 tarihli ve 6 sayılı kararı ve 14.01.2003 tarihli ve 334 yevmiye numaralı tescil istem belgesiyle 8 19... parsel sayılı taşınmazın 4.098, 16... ’lik kısmının yol olarak ve 1.441, 26... ’lik kısmının park olarak belediyeye bedelsiz terk edildiğini, kalan kısmının da iki parçaya ifraz edilerek 2.719, 84... ’lik kısmının 8 19... parsel olarak akaryakıt LPG istasyonu niteliği ile, kalan 14.158, 74... ’lik kısmının ise müştemilatı olan meyve suları fabrikası niteliği ile davacı lehine tescil edildiğini, yol ve yeşil alan olarak terk işlemi karşılığında 14.03.2003 tarihli akaryakıt istasyonu yapı kullanma izninin de imarlı arsa olarak ayrı bir rant kazandırdığını, yol olarak terk edilen alanın 3.607, 60... ’lik kısmının fiilen imar yolu olarak kullanıldığını, kalan 490, 56... yüzölçümündeki kısmın da yola terk şartına aykırı olarak hâlen ve fiilen davacı tarafından akaryakıt istasyonuna gelen müşterilere ait araçların giriş yaptığı güzergah olarak kullanıldığını, bu nedenle dava konusu taşınmazın Belediye Encümeninin 15.08.2019 tarihli ve 364 sayılı kararı ile yoldan ihdas edilerek, 8 19... parsel sayılı arsa olarak 09.09.2019 tarihinde Belediye adına tapuya tescil edildiğini, 8 19... parsel sayılı taşınmazın bağımsız imara elverişli olmayıp 8 19... parsele tevhit şartının mevcut olduğunu, müvekkili belediye tarafından davacıya arsanın bedeli karşılığında 8 19... parsele tevhit şartı ile satın alabileceğine dair tebligat yapıldığını belirterek davanın reddini savunmuştur.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin 23.02.2022 tarihli ve 2019/775 Esas, 2022/37 Karar sayılı kararıyla; dosya içerisinde bulunan 14.01.2003 tarihli “yola ve parka terk ve ifraz talepnamesidir” başlığını

taşıyan belgenin içeriği gözetildiğinde davacının 8 19... parsel sayılı taşınmazın 4.098, 16... 'lik kısmının yola terk edilmesine ve 1.441, 26... 'lik kısmının park olarak bedelsiz terk edilmesine muvafakat ettiği, açıkça bağış kavramından söz edilmese bile onu ikame edecek bir irade sergilediği, davacının dava konusu taşınmazı belediyeye şartlı olarak bağışladığı ve talep üzerine Güngören Belediyesinin Encümen kararıyla yol ve park olarak terk ettiğinin sabit olduğu, daha sonra 15.08.2019 tarihli ve 364 sayılı Encümen kararı ve 22.08.2019 tarihli tescil beyannamesiyle taşınmazın 09.09.2019 tarihinde davalı ... adına tescil edildiği, davalı belediyenin yola terk edilen alanı amacı dışında kullandığı, bu tescilin taşınmazı 2942 sayılı Kanun'un 35. maddesinin objektif kapsamı dışına çıkardığı ve mülkiyet hakkına yönelen bir ihlâl olduğu gerekçesiyle davanın kabulü ile, dava konusu 819 ada, 747 parsel sayılı taşınmazın tapu kaydının iptali ile davacı adına tesciline karar verilmiştir.

IV. İSTİNAF

A. İstinaf Yoluna Başvuranlar

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davalı idare vekili istinaf başvurusunda bulunmuştur.

B. Gerekçe ve Sonuç

Bölge Adliye Mahkemesinin 13.06.2023 tarihli ve 2022/1053 Esas, 2023/1114 Karar sayılı kararıyla; davalı idare vekilinin istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmiştir.

V. BOZMA VE BOZMADAN SONRAKİ YARGILAMA SÜRECİ

A. Bozma Kararı

1. Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davalı idare vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

2. Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile;

"... 1. Bölge adliye mahkemelerinin nihai kararlarının bozulması 6100 sayılı Kanun'un 371 inci maddesinde yer alan sebeplerden birinin varlığı hâlinde mümkündür.

2. Tarafların iddia, savunma ve dayandıkları belgelere, uyuşmazlığın hukuki nitelendirilmesi ile uygulanması gereken hukuk kurallarına, dava şartlarına, yargılamaya hâkim olan ilkelere, ispat kurallarına ve temyiz olunan kararda belirtilen gerekçelere göre davalı idare vekilinin aşağıdaki paragraf kapsamı dışındaki temyiz itirazları yerinde görülmemiştir.

3. Dosyada bulunan kanıt ve belgelere, kararın dayandığı gerekçelere göre; İstanbul ili, Güngören ilçesi, ...Mahallesi, 8 19... parsel sayılı 22.418,00 m² yüzölçümlü taşınmazın, ifraz edilebilmesi için 4.098,16 m²lik kısmının bedelsiz olarak yola terk edildiği, 04.01.2001 tarihli Güngören Belediye Encümen kararı ile taşınmazın (A) harfi ile gösterilen 4.098,18 m²lik bölümünün yola terkinine, kalan taşınmazların 8 19... ve 746 parsel sayılı taşınmazlar olarak ifrazına, 745 parselin akaryakıt istasyonu alanı olarak ayrılmasına karar verildiği anlaşılmıştır.

4. Yapılan incelemede; yol yapılması amacıyla rızai terke konu olan 4.098,16 m² yüzölçümlü taşınmazın 3.607,60 m²lik kısmının fiilen yol ve yeşil alan olarak kamuya özgülendiği, ancak 490,16 m²lik kısmının 745 parselde bulunan akaryakıt istasyonuna ve markete gelen araçların giriş çıkış yaptıkları güzergah olarak kullanıldığı, Güngören Belediye Başkanlığının 15.08.2019 tarihli Encümen kararı ile yola terke konu olan 490,16 m²lik bölümün yoldan ihdas edilerek davalı ... adına 8 19... parsel sayılı taşınmaz olarak tescil edildiği ve bu bölümün 1/1000 ölçekli imar planınında akaryakıt istasyonu olarak planlandığı anlaşılmıştır.

5. Eldeki davada, taşınmazda iskan belgesi düzenlenmesi koşulunun terk ve ifraz koşuluna tabi tutulması nedeniyle taşınmazın 4098.16 m²lik kısmının rızaen yola terk edildiğini, ancak yol yapılması maksadı ile rızai terke konu edilen bölümün 3607.60 m²lik kısmı dışında kalan 490.16 m²lik kısmının, davalı idare tarafından terk amacına uygun kullanılmadığını, yoldan ihdas edilerek bu bölümün arsa olarak 8 19... parsel sayılı taşınmaz olarak Belediye adına tescil edildiğini bu nedenle bu taşınmazın tapu kaydının iptal edilerek davacı adına tescilini talep etmiştir.

6. Her ne kadar davanın kabulüne karar verilmiş ise de; 2942 sayılı Kanun'un 35 inci maddesi uyarınca imar düzenlemesi sırasında malikinin muvafakati ile yol, yeşil alan ve bunun gibi kamu hizmet ve tesislerine ayrılan alan için eski malikleri tarafından mülkiyet iddiasında bulunulamayacağı ve karşılığı da istenemeyeceğinden ve Anayasa Mahkemesinin 07.09.2021 tarihli ve 2017/22268 başvuru numaralı kararı da dikkate alındığında, davacıların kendi isteği ile yapılan işlemden elde ettiği menfaat de gözetilerek davanın reddi yerine yazılı gerekçe ile kabulüne karar verilmesi bozmayı gerektirir..." gerekçesiyle karar bozulmuştur.

B. İlk Derece Mahkemesince Verilen Direnme Kararı

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile; 2942 sayılı Kanun'un 35. maddesi gereğince eski malike yeniden intikalin imkânsız olabilmesi için taşınmazın terk iradesine uygun kullanılması gerektiği, somut olayda davacı taraf dava konusu taşınmazı ister yarar elde etmek amacıyla isterse karşılıksız olarak kamunun istifadesine terk etmiş olsun, terk amacının sürdürülemez hâle geldiği andan başlayarak tasarrufun açıkça temelden yoksun hâle geleceği, taşınmazın iadesi veya bedelinin tazminat olarak ödenmesini talep etme koşulunun oluşacağı, 2942 sayılı Kanun'un 35. maddesinin belediyeye sağladığı dokunulmazlığın ortadan kalktığı gerekçesiyle direnme kararı verilmiştir.

VI. TEMYİZ

A. Temyiz Yoluna Başvuranlar

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen direnme kararına karşı süresi içinde davalı idare vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

B. Temyiz Sebepleri

Davalı idare vekili temyiz dilekçesinde; 2942 sayılı Kanun'un 35. maddesine göre malikin muvafakati ile kamu hizmetine alınmış yerler için eski malikleri tarafından mülkiyet iddiasında bulunulamayacağını, 3194 sayılı Kanun'un 15... . maddeleri gereğince bireysel uygulamalarla yola

terk edilen yerlerin plân tadilatı ile beraber tescile konu olması hâlinde eski maliklerine geri dönmesinin mümkün olmadığını, davacının şarta bağlı olarak terk işlemi yaptığına ilişkin bir delil bulunmadığını, terk işlemi karşılığında davacıya verilen 14.03.2003 tarihli ve 2003/210 sayılı yapı kullanma izninin de akaryakıt LPG istasyonu olarak ayrı bir rant kazandırdığını ileri sürerek direnme kararının bozulmasını talep etmiştir.

C. Uyuşmazlık

Direnme yoluyla Hukuk Genel Kurulu önüne gelen uyuşmazlık, taşınmazda yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi karşılığında, ifraz işlemi yapılarak 4.098, 16... 'lik kısmının bedelsiz olarak yola terk edilmesinden sonra, rızai terke konu olan alanın 3.607, 60... 'lik kısmının fiilen yol ve yeşil alan olarak kamuya özgülenmesi, 490, 56... 'lik kısmının ise Güngören Belediye Başkanlığının 15.08.2019 tarihli Encümen kararı ile yoldan ihdas edilerek davalı ... adına 8 19... parsel sayılı taşınmaz olarak tescil edilmesi suretiyle özel mülkiyete dönüştürülmesinden kaynaklanan tapu iptali ve tescil istemine ilişkin eldeki davada, taşınmazın uyuşmazlığa konu bölümünün bedelsiz olarak eski maliki adına tescilinin istenip istenemeyeceği, buradan varılacak sonuca göre davanın reddine karar verilmesinin gerekip gerekmediği noktasında toplanmaktadır.

D. Gerekçe

1. İlgili Hukuk

1. 2709 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın (Anayasa) 35. maddesi,

2. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun (2942 sayılı Kanun) 35. maddesi,

3. Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) 295. maddesi,

2. Değerlendirme

1. Uyuşmazlığın çözümüne geçilmeden önce, ilgili mevzuat hükümleri ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinin (AİHS) ilgili bölümlerinin açıklanması gerekmektedir.

2. Türk Hukuk Lûgatında "bireylerin bir şey üzerindeki egemenliği" olarak kısaca açıklanan ancak mevzuatta tanımı yapılmayan mülkiyet hakkı, toplum yararı ile sınırlı, sahibine gerek yetki ve gerekse ödevler yükleyen kamu ve özel hukuk karakterli, kendine özgü bir haktır (doktrindeki bir esere atıf).

3. Anayasanın 35. maddesinde;

“Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir.

Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir.

Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz" düzenlemesine yer verilerek mülkiyet hakkının varlığı Anayasal bir hak olarak belirlenmiş ve ancak kamu yararı ve kamu düzeni amacı ile sınırlandırılabileceği hüküm altına alınmıştır.

4. Kamulaştırma Kanunu'nun "İmar mevzuatı uygulanan veya özel parselasyon yapılan yerler" kenar başlıklı 35. maddesi “…İmar mevzuatı gereğince düzenlemeye tabi tutulan parsellerden düzenleme ortaklık payı karşılığı olarak bir defaya mahsus alınan yol, yeşil saha ve bunun gibi kamu hizmet ve tesislerine ayrılan yerlerle, özel parselasyon sonunda malikinin muvafakati ile kamu hizmet ve tesisleri için ayrılmış bulunan yerler için eski malikleri tarafından mülkiyet iddiasında bulunulamaz ve karşılığı istenemez…” şeklinde düzenlenmiştir.

5. İmar Kanunu'nun "Arazi ve arsa düzenlemesi" kenar başlıklı 18. maddesinin ilgili bölümü “…İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır.

Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme alanındaki nüfusun kentsel faaliyetlerini sürdürebilmeleri için gerekli olan umumi hizmet alanlarının tesis edilmesi ve düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırk beşini geçemez.

…

(Değişik fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Bu madde hükümlerine göre, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaması esastır. Ancak, her türlü imar planı kararı ile yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olması hâlinde, artış olan parsellerden, uygulama sonucunda oluşan değerinin önceki değerinden az olmaması kaydıyla, daha önceki imar uygulamalarında yapılan terk veya kesintiler dikkate alınmak suretiyle ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını % 45'e kadar tamamlamak üzere ilave düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir…” hükmünü içermektedir. Bu noktada önemle belirtilmelidir ki imar mevzuatı kamu düzenine ilişkindir ve mahkemece resen göz önünde bulundurulması gerekir. Zira sosyal devlet ilkesi gereği kamu sağlığı ve güvenliği, şehirleşme, etkin yerleşme politikası gibi prensipler çerçevesinde kamu yararının sağlanması amacıyla Devletin yapılaşmaya ilişkin faaliyetlere müdahalesi zorunludur.

6. Bedelsiz terk işleminin yapıldığı tarihte yürürlükte bulunan TBK'nın "Bağışlamanın geri alınması" kenar başlıklı 295. maddesinde;

"Bağışlayan, aşağıdaki durumlardan biri gerçekleşmişse, elden bağışlamayı veya yerine getirdiği bağışlama sözünü geri alabilir ve bağışlananın istem tarihindeki zenginleşmesi ölçüsünde, bağışlama konusunun geri verilmesini isteyebilir:

1. Bağışlanan, bağışlayana veya yakınlarından birine karşı ağır bir suç işlemişse.

2. Bağışlanan, bağışlayana veya onun ailesinden bir kimseye karşı kanundan doğan yükümlülüklerine önemli ölçüde aykırı davranmışsa.

3. Bağışlanan, yüklemeli bağışlamada haklı bir sebep olmaksızın yüklemeyi yerine getirmemişse" hükmü yer almaktadır.

7. Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi başlangıçta mülkiyete ilişkin bir kural içermemekle birlikte, Sözleşme'nin yürürlüğe girmesinden önce mülkiyet hakkının da yer almasına yönelik bir protokol oluşturulmuş ve İnsan Hakları ve Temel Özgürlüklerin Korunmasına İlişkin Sözleşme'ye Ek Protokol imzalanmıştır. Ek 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesinde; "Her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve yasada öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir.

Yukarıdaki hükümler, devletlerin, mülkiyetin kamu yararına uygun olarak kullanılmasını düzenlemek veya vergilerin ya da başka katkıların veya para cezalarının ödenmesini sağlamak için gerekli gördükleri yasaları uygulama konusunda sahip oldukları hakka halel getirmez" hükmü öngörülmüş olup, protokolün 1. maddesi mülkiyetin korunmasını düzenlemektedir. Bu madde üç kuraldan oluşmaktadır. Bu kuralların ilki, mülkiyet hakkına saygı duyulması biçiminde genel ilkedir. İkincisi, mülkiyet hakkından kamu yararı nedeniyle hukuka uygun olarak yoksun bırakılmasının meşruluğu ilkesi ve nihayet üçüncüsü, mülkiyet hakkının kamu yararına uygun olarak kullanılması düzenlemesinin, meşru bir müdahale sayılacağı ilkesidir.

8. Kamulaştırma Kanunu'nun 35. maddesinde düzenlenen ve uygulamada yola/yeşil alana vs. terk olarak bilinen kamuya bedelsiz devredilen taşınmazlar yönünden mülkiyet hakkının ihlâl edilip edilmediği meselesi hem Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi (AİHM), hem de Anayasa Mahkemesi (AYM) kararlarına konu olmuştur.

9. AİHM; 07.04.2015 tarihli ve 55549/11 Başvuru No.lu ... İnşaat Turizm Sanayi Taahhüt ve Tic. Ltd. Şti./Türkiye davasında; "İhtilaf konusu taşınmaz üzerine adalet sarayı inşa edildiği, idare tarafından kamu hizmetine ayrıldığı, mülkün başlangıçta tören alanı olarak kullanılmasının öngörüldüğü doğru olsa da, yerel imar planının sonradan Adalet Bakanlığının ihtiyaçları doğrultusunda değiştirildiği, Belediye tarafından söz konusu taşınmaz ile Hazineye ait bir başka taşınmazın trampa edildiği ve her iki taşınmazın sırasıyla iki idare adına tapuya tescil edildiği, söz konusu trampa işleminin, konuya uygulanabilir kurallara riayet edilerek gerçekleştirildiği, başvuran tarafından devredilen taşınmaz üzerine, adalet sarayı inşa edildiği ve diğer taşınmazın da yine kamunun kullanımına sunulduğu, Mahkeme (AİHM) başvuranın, taşınmazı idare tarafından kamu hizmetine tahsis edilmesi nedeniyle, mülkünün iade edilmesini ya da iade edilmemesi hâlinde, taşınmazının değerine karşılık gelen tutarda tazminat almayı yasal olarak isteyemeyeceği kanısında olduğunu..." açıklamıştır.

10. AİHM'nin 05.12.2017 tarihli ve 49025/06 Başvuru No.lu .../Türkiye davasında; AİHM, "öncelikle başvuran tarafından devredilen arsanın ortaöğretim okulunun inşa edilmesi için kullanılmasının öngörülmesine rağmen, gözden geçirilen yerel şehircilik planı ardından ihtilaf konusu parselin kamuoyuna açık yeşil alan olarak tahsis edildiği, sözleşmeci devletlerin sahip

oldukları takdir yetkisini dikkate alarak, Mahkeme (AİHM) yeşil alan yapılmasının da kamu yararı niteliği taşımasından şüphe etmemek gerektiği kanaatiyle başvurunun kabul edilemez olduğuna..." karar vermiştir.

11. AYM'nin 07.09.2021 tarihli ve 2017/22268 başvuru No.lu kararında ise; "...Başvurucunun sahibi olduğu 61.389 m² yüz ölçümündeki taşınmazda yola terk ettiği 21.654 m²lik kısmının sosyal kültürel tesis alanına dönüştürülmesi ve daha sonra bu alanın 3.379 m²lik kısmının Belediye adına avlulu kârgir düğün salonu olarak tapuya tescil edilmesi mülkiyet hakkına müdahale teşkil etmektedir. Ancak müdahalenin genel bir imar uygulamasının parçası olarak değil söz konusu taşınmazın başvurucunun ifraz talebi üzerine -ekonomik açıdan yarar sağlamak için- parselasyon işleminin yapıldığı dikkate alınmalıdır. Buna göre başvurucu, taşınmazı olduğu gibi kullanmak yerine ifraz ettirerek tasarruf ve devir işlemlerinde bulunmayı tercih etmiştir. Öte yandan söz konusu parselasyonun ancak ifraz edilen parseller için taşınmazın bir kısmının yola terki suretiyle yapılabileceği başvurucu tarafından öngörülebilir bir durum..." olduğu gerekçesiyle mülkiyet hakkının ihlâl edilmediğine karar verilmiştir. Benzer yönde Anayasa Mahkemesi, kamu hizmetine tahsis şartı bulunmaksızın bağışlanan ve belediyece üçüncü kişiye devredilen taşınmaz hissesinin başvurucuya iade edilmemesinin -bu bağışla elde etmeyi amaçladığı tüm yararlara kavuştuğu da dikkate alındığında- başvurucuya olağan dışı, aşırı ve ölçüsüz bir külfet yüklemediği sonucuna ulaşmıştır (..., B. No: 2014/10857, 11.01.2017). ... ve diğerleri kararına konu olayda ise, başvuruculaın murisi imar planında yeşil alan vasfıyla yer alan taşınmaza ilişkin olarak belediye ile yapmış olduğu anlaşma uyarınca taşınmazının bir kısmını bedelsiz olarak kamuya terk etmiştir. Belediye söz konusu taşınmazı bir vakfa devretmiştir. Anayasa Mahkemesi taşınmazın şartlı olarak bağışlandığının ortaya konulamadığını vurgulayarak mülkiyet hakkının ihlâl edildiğine ilişkin iddiayı açıkça dayanaktan yoksun bulmuştur (... ve diğerleri, B.No: 2017/14999, 03.12.2020).

12. Somut olay ve dosya kapsamına göre, davacının maliki olduğu İstanbul ili, Güngören ilçesi, ...Mahallesi 8 19... parsel sayılı 22.418, 00... yüzölçümlü taşınmazın, cins değişikliği işlemi yapılması ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi amacıyla, davacının talebi üzerine Güngören Belediye Encümeninin 04.01.2001 tarihli kararı ile 4.098, 18... 'lik kısmının yol olarak ve 1.441, 26... 'lik kısmının park olarak belediyeye bedelsiz terkine, taşınmazın kalan kısımlarının 8 19... parsel ve 8 19... parsel sayılı taşınmazlar olarak ifraz edilmesine, 8 19... parselin akaryakıt istasyonu alanı olarak ayrılmasına karar verildiği, davacı temsilcilerince verilen vekâletnameye istinaden düzenlenen 14.01.2003 tarihli "yola ve parka terk ve ifraz talepnamesidir" başlığını taşıyan belgenin tapu müdürlüğüne sunulmasından sonra 14.01.2003 tarihli ve 334 yevmiye numaralı tescil istem belgesi ile 8 19... parsel sayılı taşınmazın 4.098, 18... 'lik kısmının yol olarak ve 1.441, 26... 'lik kısmının park olarak belediyeye bedelsiz terk edildiği, taşınmazın kalan kısımlarının iki parçaya ifraz edilerek 2.719, 84... 'lik kısmının 8 19... parsel olarak akaryakıt LPG istasyonu niteliğinde, kalan 14.158, 74... 'lik kısmının ise müştemilatı olan meyve suları fabrikası olarak davacı lehine tescil edildiği açıktır.

13. Güngören Belediye Başkanlığının 04.12.2019 tarihli yazısına göre, imar yolu olarak terk edilen 4.098, 16... 'lik kısmın, 3.607, 60... 'sinin ... caddesine yol ve tretuar olarak katıldığı ve fiilen imar yolu olarak kullanıldığı, kalan 490, 56... yüzölçümündeki kısmın ise Belediye Encümeninin

15.08.2019 tarihli ve 364 sayılı kararı ile 3194 yoldan ihdas edilerek, dava konusu 8 19... parsel sayılı arsa olarak 09.09.2019 tarihinde belediye adına tapuya tescil edildiği, 8 19... parsel sayılı taşınmazın bağımsız imara elverişli olmayıp 8 19... parsele tevhit şartının mevcut olduğu, belediye tarafından davacıya dava konusu taşınmazı bedeli karşılığında 8 19... parsele tevhit şartı ile satın alabileceğine dair tebligat yapıldığı, yol ve yeşil alan olarak terk işlemi karşılığında davacıya verilen 14.03.2003 tarihli ve 2003/210 sayılı yapı kullanma izninin de akaryakıt LPG istasyonu olarak taşınmaza ayrı bir rant kazandırdığı bildirilmiştir.

14. İlk Derece Mahkemesince alınan 29.11.2011 tarihli bilirkişi kurulu raporunda; keşif günü yapılan incelemede dava konusu 8 19... parsel sayılı taşınmazın, akaryakıt istasyonuna ve markete gelen araçların giriş çıkış yaptıkları güzergâh alanı olarak kullanıldığı belirtilmiştir.

15. Malikinin muvafakati ile yola terk edilen taşınmazın 2942 sayılı Kanun'un 35. maddesi uyarınca eski maliki tarafından karşılığının istenebilmesi için şarta bağlı bağışlamanın yanı sıra bedelsiz terk nedeniyle eski malikin ekonomik açıdan yarar sağlamaması gerekmektedir. Eğer malik bağışladığı taşınmazın yol dışında başka bir amaç için kullanılmasını istemiyorsa şarta bağlı bağışlama yapma imkânına sahiptir. Somut olayda ise 14.01.2003 tarihli “yola ve parka terk ve ifraz talepnamesidir” başlığını taşıyan belgenin ve 14.01.2003 tarihli ve 334 yevmiye numaralı tescil istem belgesinin içeriğine göre yola terk işlemi şarta bağlı yapılmadığı gibi bilirkişi kurulu raporu ve idare yazılarından, davacının talebi üzerine cins değişikliği işlemi yapılması ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi karşılığında yol olarak terk edilen 4.098, 16... ’lik kısmın 3.607, 60... ’sinin fiilen imar yolu olarak kullanıldığı, kalan 490, 56... yüzölçümündeki kısmın ise fiilen davacı tarafından kullanıldığı, Belediye Encümeninin 15.08.2019 tarihli kararı ile yoldan ihdas edilerek, dava konusu 8 19... parsel sayılı arsa olarak Belediye adına tescil edildiği, yol ve yeşil alan olarak terk işlemi karşılığında davacıya 8 19... parsel sayılı taşınmaz için 14.03.2003 tarihli ve 2003/210 sayılı akaryakıt LPG istasyonu olarak yapı kullanma izni verildiği anlaşılmakla davacının mağduriyetinin bulunmadığı sonuca varılmıştır.

16. Hukuk Genel Kurulunda yapılan görüşmeler sırasında; davacının yola terk sonucunda bir menfaat elde ettiği ancak dava konusu 8 19... parseli oluşturan 490, 56... ’lik kısmın yol olarak hiç kullanılmadığı, bireysel menfaatin gördüğü zararın daha fazla olduğu, bu nedenle direnme kararının onanması gerektiği görüşü ileri sürülmüş ise de, bu görüş Kurul Çoğunluğu tarafından benimsenmemiştir.

17. Hâl böyle olunca Hukuk Genel Kurulunca da benimsenen Özel Daire bozma kararına uyulması gerekirken, önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır.

18. Bu nedenle direnme kararı bozulmalıdır.

VII. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

Davalı idare vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile direnme kararının Özel Daire bozma kararında gösterilen nedenlerden dolayı 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu’nun (HMK) 371. maddesi gereğince BOZULMASINA,

İstek hâlinde temyiz peşin harcının yatırana geri verilmesine,

Dosyanın HMK'nın 373. maddesinin 1. fıkrası uyarınca kararı veren İlk Derece Mahkemesine, kararın bir örneğinin Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine,

18.02.2026 tarihinde oy çokluğuyla kesin olarak karar verildi.