

BİRİNCİ BÖLÜM

KARAR

KADİR KIRGIL VE DİĞERLERİ BAŞVURUSU

Başvuru Numarası	: 2014/13796
Karar Tarihi	: 17/11/2016
Başkan	: Burhan ÜSTÜN
Üyeler	: Nuri NECİPOĞLU Kadir ÖZKAYA Rıdvan GÜLEÇ Yusuf Şevki HAKYEMEZ
Raportör	: Fatma KARAMAN ODABAŞI
Başvurucular	: 1. Kadir KIRGIL 2. Durkadın KIRGIL 3. Muhammet SOYTÜRK
Vekili	: Av. Emre DOĞAN

I. BAŞVURUNUN KONUSU

1. Başvuru, Vakıflar Genel Müdürlüğüne mülkiyeti Antalya Kepez Belediye Başkanlığına (Belediye) devredilen taşınmazların Belediye Meclisi kararıyla zilyetlik sahibi kişilere satılmasına karar verilmesine ve bu kapsamda satış bedelinin ödenmesine rağmen Belediyece taşınmaz tapusunun verilmemesi sebebiyle mülkiyet hakkının; aynı durumda olan başka kişilere tapu verilmesi sebebiyle eşitlik ilkesinin ihlal edildiği iddialarına ilişkindir.

II. BAŞVURU SÜRECİ

2. 2014/13796 numaralı bireysel başvuru 4/8/2014 tarihinde Antalya 6. Ağır Ceza Mahkemesi, 2014/13717 numaralı bireysel başvuru ise 15/8/2014 tarihlerinde Antalya 2. Asliye Hukuk Mahkemesi vasıtasıyla yapılmıştır. Başvuru formu ve eklerinin idari yönden yapılan ön incelemesi neticesinde başvuruların Komisyonlara sunulmasına engel teşkil edecek bir eksikliklerinin bulunmadığı tespit edilmiştir.

3. Birinci Bölüm ve İkinci Bölüm Komisyonlarınca 31/3/2015 ve 21/5/2015 tarihlerinde, başvuruların kabul edilebilirlik incelemesinin Bölümler tarafından yapılmasına karar verilmiştir.

4. Bölüm Başkanları tarafından muhtelif tarihlerde, başvuruların kabul edilebilirlik ve esas incelemesinin birlikte yapılmasına karar verilmiştir.

5. Başvuru belgelerinin bir örneği bilgi için Adalet Bakanlığına (Bakanlık) gönderilmiştir. Bakanlığın 22/3/2016 tarihli yazısında görüş sunulmamıştır.

6. Anayasa Mahkemesi tarafından 2014/13717 başvuru numaralı dosyanın konu yönünden hukuki irtibat nedeniyle 2014/13796 başvuru numaralı dosya ile birleştirilmesine, incelemenin 2014/13796 başvuru numaralı dosya üzerinden yürütülmesine ve 2014/13717 numaralı bireysel başvuru dosyasının kapatılmasına karar verilmiştir.

III. OLAY VE OLGULAR

A. Olaylar

7. Başvuru formları ve eklerinde ifade edildiği şekliyle ilgili olaylar özetle şöyledir:

8. Belediye, Vakıflar Genel Müdürlüğüne gönderdiği 28/7/1994 tarihli yazı ile Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün mülkiyetinde bulunan ancak gecekondulu işgali altında olan bir kısım taşınmazların Belediyeye devrini talep etmiş; bu kapsamda Antalya ili Kepez ilçesi Habipler Mahallesi 26721 ada 1 sayılı imar parselinde kayıtlı (eski: 370 sayılı kadastro parseli) taşınmaz ile yine Belediye sınırları içinde bulunan bir kısım taşınmaz Vakıflar Meclisinin 8/12/1995 tarihli ve 1264/1299 sayılı kararı ve Devlet Bakanlığının 13/12/1995 tarihli oluru ile Belediyeye devredilmiştir.

9. Belediye Meclisinin 24/6/1996 tarihli ve 90 sayılı kararı ile Belediye sınırları içinde bulunan Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait taşınmazların Belediyeye devrinin 13/12/1995 tarihinde imzalanan protokol ile gerçekleştiği, taşınmazlarda zilyet olan kişilere bedeli karşılığı 20/7/1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondulu Kanunu ile 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondulu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun çerçevesinde hisse tahsis yoluyla ortaklık verilmesi bakımından Belediye Başkanlığı ve Belediye Encümenine yetki verilmesinin uygun olduğu belirtilmiştir.

10. Belediye Encümeninin 9/3/2004 tarihli ve 209-218 sayılı kararları ile Vakıflar Genel Müdürlüğünden devri gerçekleşen parseller üzerinde, dosyası olan ve zeminde gecekondularını bulunan şahısların 1996 ile 1999 yılları arasında taksitler hâlinde arsa bedelini ödedikleri belirtilerek 2981 sayılı Kanun ile bu Kanun'da değişiklik yapan 22/5/1986 tarihli ve 3290 sayılı, 18/5/1987 tarihli ve 3366 sayılı Kanunlar gereği hak sahibi niteliği taşıyan, isim ve soy isimleri belirtilen gecekondulu sahiplerine gecekondularının bulunduğu parsellerdeki hisselerin tahsis edilmesine karar verilmiştir. Başvurucuların isim ve soy isimleri kararlarda belirtilen kişiler arasında bulunmamaktadır.

11. Başvurucular; 26721 ada 1 sayılı imar parselinde kayıtlı (eski: 370 sayılı kadastro parseli) taşınmazda zilyet olduklarını, Belediye Meclisinin 24/6/1996 tarihli ve 90 sayılı kararına istinaden taşınmazın bir bölümü için 1996 ile 1999 yılları arasında Belediyeye satış bedeli ödediklerini, tapu kaydının verilmesi için Belediyeye başvurduklarını ancak sonuç alamadıklarını, kendileri ile aynı durumda olan kişilere Belediye Encümeninin 9/3/2004 tarihli kararlarına istinaden tapu verildiğini belirterek 26721 ada 1 parsel sayılı taşınmazın 5.000 m²'sine karşılık gelen hisselerinin tapu kaydının iptali ile kendi adlarına tapuya kayıt ve tesciline, bunun mümkün olmaması hâlinde ödenen bedelin denkleştirici adalet ilkesi gereği tespit edilecek karşılığı olan bedelden şimdilik belli bir kısmının yasal faiziyle birlikte tahsiline karar verilmesi istemiyle Belediye aleyhine 22/4/2011 tarihinde ayrı ayrı dava açmışlardır.

12. a) Başvuruculardan Kadir Kırgıl ve Durkadın Kırgıl tarafından Antalya 6. Asliye Hukuk Mahkemesinde açılan davanın yapılan yargılaması sonucunda

Mahkemenin 16/11/2012 tarihli ve E.2011/182, K.2012/572 sayılı kararı ile bedel yönünden davanın kabulüne karar verilmiş, davanın ıslah edilmiş olması da dikkate alınarak 108.681,20 TL'nin dava tarihinden itibaren işleyecek yasal faiziyle birlikte başvuruçulara ödenmesi yönünde hüküm kurulmuştur. Kararın gerekçesinin ilgili kısmı şöyledir:

"... davacılar dava konusu 26721 ada 1 parselde kayıtlı taşınmazda ki davalının hissesinin 5000 m²'ye karşılık gelen kısmının iptalini talep ve dava etmişler ise de tapu kaydı incelenmesinde dava konusu taşınmazın yüz ölçümünün 6470m² olduğunu davalının taşınmazda 592/647 oranında hissedar olduğu yine taşınmazda davalı dışında üç hissedarın malik olduğu görülmekle davacıların tapu iptal tescil davasının reddine karar vermek gerekmiş, davacıların tazminat davası yönünden yapılan yargılamada belediye başkanlığından gelen yazı cevapları ve Emlak Müdürlüğü'nün Hukuk İşleri Müdürlüğü'ne gönderdiği 16.05.2010 tarihli yazı cevabı dikkate alındığında davacılarından gecekonduları bulunmamasına rağmen gecikme zammı ile birlikte arsa bedeli olarak farklı tarihlerde toplam 5.512,00-TL alındığının beyan edilmesi davacı tarafa da arsa tahsis edildiğine ilişkin davalı tarafça dosyaya herhangi bir kayıt ve belge ibraz edilmemesi karşısında davacıların yatırdığı miktar kadar davalı sebepsiz zenginleşmiştir. ... teknik bilirkişilerin 14.03.2012 tarihli raporlarında davacıların arsa bedeli olarak davalıya ödemiş olduğu 5.512,00-TL'nin denkleştirici adalet ilkesi uyarınca ulaşacağı miktarın 108.681,20-TL olacağını beyan edilmesi bu miktar üzerinden davacıların davasını ıslah etmesi davacıların zararının karşılandığına ilişkin davalı tarafça dosyaya herhangi bir kayıt ve belge ibraz edilmemesi karşısında davacının davasının kabulüne karar vermek gerekmiş (tir) ..."

b) Başvuruçulardan Muhammet Soytürk tarafından Antalya 8. Asliye Hukuk Mahkemesinde açılan davanın yapılan yargılaması sonucunda ise Mahkemenin 7/6/2012 tarihli ve E.2011/170, K.2012/235 sayılı kararı ile bedel yönünden davanın kabulüne karar verilmiş davanın ıslah edilmiş olması da dikkate alınarak 83.530,13 TL'nin dava tarihinden itibaren işleyecek yasal faiziyle birlikte başvuruçuya ödenmesi yönünde hüküm kurulmuştur. Kararın gerekçesinin ilgili kısmı şöyledir:

"... 370 sayılı kadastro parselinin imar görmesiyle çeşitli parsellere ayrıldığı, davacının kullandığı yerin 26721 ada 1 parsel olduğu ve bu parselin de davacı dışında ve davalı dışında 3. kişiler adına tapuda kayıtlı olduğu, Kepez Belediyesi meclis kararının verildiği 1996 tarihinde de 370 parselin tapuda kayıtlı bir parsel olduğu, söz konusu parselde bulunan ve davacı tarafından kullanılan bölümün davacıya satışına ilişkin davalı belediye ile davacı arasında yazılı bir sözleşmenin (tapuda yapılmış bir sözleşme yada noter sözleşmesi) bulunmadığı bu durumda meclis kararına dayalı olarak yapılan ödemelerin geçerli bir alım satım sözleşmesine dayalı yapılmış bir ödeme olmadığı, davalı belediyenin meclis kararına rağmen davacıya 370 parselden hisse satmaması nedeniyle davacının satış bedeli olarak ödediği parayı denkleştirici adalet ilkesine göre geri isteyebileceği anlaşılmaktadır. Davacı belediye meclis kararı ile gecekondusu bulunan kişilere gecekondusunun bulunduğu yer için 2981 sayılı yasa kapsamında yer satmaya karar verdiği ancak davacının 370 parsel içerisinde gecekondusunun bulunmadığı taşınmazı o tarihte tarla olarak kullandığı bu sebeple sonradan 2004 yılında alınan encümen kararı ile taşınmazın gecekondusu bulunan

kişilere satılmasına karar verildiğinden davacıya hisse verilemediği ancak davacının bu arada kendisine hisse satılacağı düşüncesiyle davalı belediye tarafından belirlenen taksitleri belediyeye ödediği, ödediği miktarın bilirkişi ... raporuna göre, ...dava tarihindeki değerinin 83.530,13 TL olduğu görülmüştür.

...

Davacı dava dilekçesinde 18.000 TL nin davalıdan tahsilini istemiş ise de davanın devamı sırasında davasını ıslah etmiş ve ıslah harcını da yatırdıktan sonra davanın 83.530,13 TL üzerinden kabulünü talep etmiştir. ... Toplam ödeme miktarı 4.500.000.000 TL dir. Yani yeni TL ile ödenen miktar 4.500 TL dir. Ödenen bu miktarlar konusunda taraflar arasında çekişme bulunmamaktadır. Çekişme bu paranın ne şekilde iade edileceği ve iade edilip edilmeyeceği konusundadır. ... 24/06/1996 tarihli 90 sayılı belediye meclis kararı ve 05/09/2005 tarihli 291 sayılı yine Kepez Belediye meclisi kararlarında belediyenin 2981 sayılı ve 775 sayılı yasalar doğrultusunda gecekondu sahiplerine hisse tahsis etme kararı aldığı ve bu tahsis kararı nedeniyle davacının bu paraları yatırdığı, yatırılan paraların makbuzlarında davalı belediyenin arsa taksimi yada taksitle yapılan mal satışı ibarelerini kullanarak parayı belediye kasasına aldığı bu durumda belediyenin davacıya hisse satışı yapmak için parayı aldığı, davacının yatırdığı parayı geri isteyebileceği, davacı her ne kadar kendisine tahsis yapılmayan taşınmazın rayiç değerinin ödenmesini istemiş ise de, davalı belediye ile az yukarıda belirtildiği gibi davacı arasında yapılmış geçerli bir alım satım sözleşmesi bulunmamaktadır, yine geçerli bir satış vaadi sözleşmesi de yoktur. Bu durumda davacı davalıya yaptığı ödemeleri dava tarihindeki denkleştirici adalet ilkesine göre ulaştığı değere göre isteyebileceği, bilirkişi (nin) ... yaptığı hesaplamaların döviz, altın, tüketici ve üretici fiyat endeksi, fiyat artışları, banka mevduat faiz oranları üzerinden yapılmış olması sebebiyle hüküm kurmaya elverişli olduğu bu sebeple davacının davasının kabulüne ve 4.500 TL nin dava tarihindeki ederi olan 83.530,13 TL nin davalıdan alınıp davacıya verilmesine ve dava tarihinden itibaren yasal faiz uygulanmasına karar vermek gerekmiştir."

13. Temyiz üzerine Antalya 6. Asliye Hukuk Mahkemesince verilen hükmün Yargıtay 8. Hukuk Dairesinin 17/12/2013 tarihli ve E.2013/944, K.2013/19310 sayılı ilamıyla; Antalya 8. Asliye Hukuk Mahkemesince verilen hükmün Yargıtay 14. Hukuk Dairesinin 24/3/2014 tarihli ve E.2013/16524, K.2014/3959 sayılı ilamıyla onanmalarına karar verilmiştir.

14. Karar düzeltme istemleri ise Yargıtay 8. Hukuk Dairesinin 3/6/2014 tarihli ve E.2014/6401, K.2014/11324 sayılı, Yargıtay 14. Hukuk Dairesinin 30/6/2014 tarihli ve E.2014/8571, K.2014/8775 sayılı ilamlarıyla reddedilmiştir.

15. Kararlar, başvuruculardan Kadir Kırgıl ve Durkadın Kırgıl'a 4/7/2014 tarihinde Muhammet Soytürk'e 16/7/2014 tarihinde tebliğ edilmiştir.

16. Başvuruculardan Kadir Kırgıl ve Durkadın Kırgıl 4/8/2014 tarihinde, diğer başvuru Muhammet Soytürk ise 15/8/2014 tarihinde bireysel başvuruda bulunmuştur.

B. İlgili Hukuk

17. 775 sayılı Kanun'un 4. maddesinin ilgili bölümü şöyledir:

"Gecekonduların ıslah, tasfiye ve önleme bölgeleri içinde bulunan binalı ve binasız vakıf taşınmaz mallardan 3 üncü maddenin ikinci fıkrası kapsamı dışında kalanları, bu kanunda belirtilen amaçlarda kullanılmak üzere, aşağıdaki şartlarla ve genel hükümlere göre bedeli ödenmek suretiyle ilgili belediyelerin mülkiyetine geçer:

a) Arazi ve arsaların bedeli; bulunduğu şehir, kasaba ve bölgenin özellikleri, yapılmış ve yapılacak kamu hizmet ve tesislerinin durumu vesair hususlar da gözönünde bulundurularak, ilgili belediye ve Vakıflar İdaresi arasında anlaşma yolu ile tesbit edilir.

b) Bu arazi ve arsalar üzerinde Vakıflar İdaresine ait herhangi bir yapı bulunduğu takdirde, bu yapının bedeli ayrıca hesaba katılır.

c) Bedele ait anlaşmazlıklar mahalli asliye hukuk mahkemelerince basit muhakeme usulü ile hallolunur. Bu anlaşmazlıklar tapu tesciline engel olamaz."

18. 775 sayılı Kanun'un geçici 2. maddesi şöyledir:

"Bu kanunun yürürlüğe girmesinden önce, kendisine ait olmıyan ve bu kanun mucibince belediyelerin mülkiyetine geçecek olan veya esasen belediyelere ait bulunan arazi ve arsalar üzerinde, bağ, bahçe ve meyvalık yetiştirmiş olanların bu tesis yerleri imar planına uymadığı takdirde, muhtesatının belediyece takdir edilecek bedelleri ödenerek, ilgileri kesilir.

İlgililer takdir olunan bedele karşı 21 inci maddede belirttiği şekilde itirazda bulunabilirler."

19. 775 sayılı Kanun'un geçici 5. maddesinin ilgili bölümü şöyledir:

"Gecekondu ıslah bölgelerinde bulunup belediyelere ait olan veya bu kanun uyarınca belediyelerin mülkiyetine geçmesi gereken arazi ve arsalar üzerinde, bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce yapılp 16 ve 17 nci maddelere göre tesbit edilmiş bulunan gecekonduların konut olarak kullanılanlarından imar ve ıslah planları ve mevzuat icaplarına göre olduğu gibi veya değiştirilerek korunması gerekenlere, 30 uncu madde gereğince gecekonduğunu tamir ve ıslah ettiği takdirde, yapılacak imar planlarına ve hazırlanacak parselasyona uygun olarak, bedeli mukabilinde tapuları verilir."

20. 2981 sayılı Kanun'un 9. maddesinin ilgili bölümü şöyledir:

"a) Müstakilen kendisine ait arsa üzerinde imar mevzuatına aykırı yapı yapılmış ise;

1. Yapı, korunacak durumda ise, müracaat dilekçesine ekli tespit ve değerlendirme belgelerine göre gerekli harçlar tahsil edilmek suretiyle hemen,

2. Yapı, ıslah edilerek korunacak durumda ise, ıslah edildikten sonra hemen,

Yapı ruhsatı veya kullanma izni verilir.

...

b) Hazine, belediye, il özel idarelerine ait veya Vakıflar Genel Müdürlüğünün idare ettiği arsa veya arazileri üzerine yapılmış gecekondu (a) fıkrasındaki hükümlere tabi olup, arsa bedeli ilgili kuruluşa peşin veya en geç 4 yıl içinde oniki eşit taksitle, bu Kanun hükümlerince çıkarılacak Yönetmelikte belirtilen esaslara göre ödenir....

(Ek : 18/5/1987 - 3366/3 md.) 775 sayılı Gecekondu Kanununa göre sağlanan ve bu Kanun uygulamasında kullanılan arazilerin arsa bedelleri de, Kanun uyarınca kurulan ilgili fon hesabına yatırılır. Tahakkuk ettirilmiş, ancak henüz tahsil edilmemiş olanlar için de bu hüküm uyarınca işlem yapılır."

21. 2981 sayılı Kanun'un 10. maddesi ilgili bölümü şöyledir:

"a) Bu Kanun hükümlerine göre hazine, belediye, il özel idaresine ait veya Vakıflar Genel Müdürlüğünün idare ettiği arsa veya araziler üzerinde, gecekondu sahiplerince yapılmış yapılar, 12 nci madde hükümlerine göre tespit ettirildikten sonra, kayıt maliki kamu kuruluşunca bu yer hak sahibine tahsis edilir ve bu tahsisin yapıldığı tapu sicilinin beyanlar hanesinde gösterilerek ilgisine "Tapu Tahsis Belgesi" verilir.

Tapu tahsis belgesi, ıslah imar planı veya kadastro planları yapıldıktan sonra hak sahiplerine verilecek tapuya esas teşkil eder.

(Ek : 18/5/1987 - 3366/4 md.) Ancak ıslah imar planı veya kadastro planları ile belirlenen alanlarda tapu tahsis belgesi yerine hak sahiplerine doğrudan tapuları verilebilir."

22. 2981 sayılı Kanun'un 13. maddesinin ilgili bölümü şöyledir:

"Tapu tahsis belgesi verilen gecekondu hakkında aşağıdaki uygulamalar yapılır.

...

b) (Değişik : 22/5/1986 - 3290/6 md.) Hazine, belediye, il özel idarelerine ait veya Vakıflar Genel Müdürlüğünün idaresinde olan veya bu Kanun uyarınca mülkiyetlerine geçen arsa veya araziler üzerinde, ıslah imar planları ile meydana getirilen imar parselleri içinde hak sahiplerine, yapılarının işgal ettiği arazi de dikkate alınarak ıslah imar planında getirilen ölçülere uygun şekilde arsa veya hisse tahsis edilir. Gecekondu muhafaza edilemeyen hak sahiplerine aynı bölgede veya diğer gecekondu ıslah veya önleme bölgesinde başka bir arsa veya hisse verilir. Tahsis edilen arsa veya hissenin bedeli 4/11/1983 tarih ve 2942 sayılı Kanun veya 6/6/1984 tarih ve 3016 sayılı Kanuna göre tespit edilir."

23. 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 237. maddesinin ilgili bölümü şöyledir:

"Taşınmaz satışının geçerli olabilmesi için, sözleşmenin resmî şekilde düzenlenmesi şarttır.

Taşınmaz satışı vaadi, geri alım ve alım sözleşmeleri, resmî şekilde düzenlenmedikçe geçerli olmaz."

IV. İNCELEME VE GEREKÇE

24. Mahkemenin 17/11/2016 tarihinde yapmış olduğu toplantıda başvuru incelenip gereği düşünüldü:

A. Başvurucuların İddiaları

25. Başvurucular, Vakıflar Genel Müdürlüğü tarafından mülkiyeti Belediyece devredilen taşınmaz üzerinde kendilerinin zilyet olduğu kısımları satın almak amacıyla Belediyece satış bedeli ödemiş olmalarına rağmen Belediyece tapuların

devredilmediğini, bu durum sebebiyle maddi zarara uğradıklarını, kendileri ile aynı durumda olan bazı üçüncü kişilere tapular devredilirken kendilerine tapu verilmediğini belirterek Anayasa'nın 10. ve 35. maddelerinde tanımlanan eşitlik ilkesi ve mülkiyet hakkının ihlal edildiğini ileri sürmüşler; taşınmazın tapusu devredilmeyen kısmının Belediye adına olan tapu kaydının iptali ile kendileri adına tesciline karar verilmesi talebinde bulunmuşlardır.

B. Değerlendirme

26. Anayasa Mahkemesi, olayların başvuru tarafından yapılan hukuki nitelendirmesi ile bağlı olmayıp olay ve olguların hukuki tavsifini kendisi takdir eder (*Tahir Canan*, B. No: 2012/969, 18/9/2013, § 16). Başvurucular, mülkiyet hakkıyla bağlantılı olarak eşitlik ilkesinin de ihlal edildiğini ileri sürmektedir. Ancak başvuru sahiplerinin eşitlik ilkesiyle ilgili olarak kendilerine Anayasa'nın 10. maddesinin ilk fıkrasında sayılan hangi nedene dayalı olarak ayrı muamele yapıldığından bahsetmedikleri, hangi temele dayalı olarak ayrımcılığa maruz kaldıklarına dair somut bir bilgi veya belge sunmadıkları görülmektedir.

27. Bu durumda başvuru sahiplerinin şikâyetlerinin özünün mülkiyeti Belediyeye ait bulunan taşınmazda zilyet olunan kısımların satın alınması için satış bedeli ödenmiş olmasına rağmen ilgili kısımların tapularının devredilmemiş olmasına ilişkin olduğu ve bahsedilen şikâyetin mülkiyet hakkına yönelik bulunduğu anlaşıldığından şikâyet, mülkiyet hakkı kapsamında değerlendirilmiş; eşitlik ilkesi yönünden ayrıca inceleme yapılmasına gerek görülmemiştir.

28. Anayasa'nın 148. maddesinin üçüncü fıkrası ile 30/3/2011 tarihli ve 6216 sayılı Anayasa Mahkemesinin Kuruluşu ve Yargılama Usulleri Hakkında Kanun'un 45. maddesinin (1) numaralı fıkrası uyarınca bir anayasal hak ihlali iddiasının Anayasa Mahkemesinin konu bakımından yetkisi dâhilinde olabilmesi için başvuru tarafından dayanılan hakkın Anayasa'da güvence altına alınmış temel hak ve özgürlüklerden olması ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi (Sözleşme) ve buna ek Türkiye'nin taraf olduğu protokoller kapsamında yer alması, ayrıca başvuru sahibinin ihlal iddiasına temel alınan hakkın kapsamına giren korunmaya değer bir menfaatinin bulunması gerekir (*Ahmet Sağlam*, B. No: 2013/3351, 18/9/2013, § 31).

29. Anayasa'nın 35. maddesi ile Sözleşme'ye ek 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesi kapsamında Anayasa ve Sözleşme'nin ortak koruma alanında yer alan mülkiyet hakkı, kapsam itibarıyla 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nda yer alan mülkiyet kavramı ile sınırlı olmamakla birlikte taşınmaz mülkiyetinin Anayasa'nın 35. maddesindeki güvence kapsamına girdiğine kuşku yoktur. Buna göre somut olayda Anayasa'nın 35. maddesi kapsamındaki hakkının ihlal edildiğini ileri süren başvuru sahibi, böyle bir hakkın varlığını kanıtlamak zorundadır. Bu nedenle öncelikle başvuru sahibinin, Anayasa'nın 35. maddesi uyarınca korunmayı gerektiren mülkiyete ilişkin bir menfaate sahip olup olmadığı noktasındaki hukuki durumunun değerlendirilmesi gerekir (*İhsan Vurucuoğlu*, B. No: 2013/539, 16/5/2013, §§ 30, 31).

30. Nitekim bireysel başvuru yoluyla mülkiyet hakkının ihlali iddiasının ileri sürülebilmesi için mülkiyetin konusu "sahip olunan bir mülk"e ihlal sonucunu doğuracak bir müdahalenin bulunması gerekmektedir (*Selçuk Emiroğlu*, B. No: 2013/5660, 20/3/2014, § 26).

31. Öte yandan "sahip olunan şey" kavramı, Sözleşme ve Anayasa'daki düzenlenmeler açısından özerk bir kavram olarak ele alınıp değerlendirilmektedir.

Dolayısıyla bu konudaki değerlendirmeler gerek Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi (AİHM) ve gerekse Anayasa Mahkemesi tarafından mevzuattan bağımsız olarak değerlendirilmektedir (*Selçuk Emiroğlu*, § 27).

32. Belli durumlarda bir "ekonomik değer" veya icrası mümkün bir "alacağı" elde etmeye yönelik "meşru bir beklenti", Anayasa ve Sözleşme'nin ortak koruma alanında yer alan mülkiyet hakkının güvencesinden yararlanabilir. Meşru beklenti; makul bir şekilde ortaya konmuş, icra edilebilir bir iddianın doğurduğu, ulusal mevzuatta belirli bir kanun hükmüne veya başarılı olma şansının yüksek olduğunu gösteren yerleşik ve istikrarlı bir yargı içtihadına dayanan, yeterli somutluğa sahip nitelikteki bir beklentidir. Temelsiz bir hak kazanma beklentisi veya sadece ulusal hukukta mülkiyet hakkı kapsamında savunulabilir bir iddianın varlığı meşru beklentinin kabulü için yeterli değildir (*Kemal Yeler ve Ali Arslan Çelebi*, B. No: 2012/636, 15/4/2014, § 37).

33. Dolayısıyla Anayasa ve Sözleşme'nin ortak koruma kapsamında olan meşru beklentiye dayalı mülkiyet hakkının tespiti mevcut hukuk sisteminde iddia edilen mülkiyet iddiasının tanınmasına bağlı olup bu tanınma mevzuat hükümleri ve yargı kararları ile yapılabilecektir (*Üçgen Nakliyat Ticaret Ltd. Şti.*, B. No: 2013/845, 20/11/2014, § 37).

34. Somut olayda başvuru, mülkiyeti Vakıflar Genel Müdürlüğünden Belediye devredilen taşınmazın zilyetliklerinde bulundukları kısmını satın almak için Belediye satış bedeli ödemiş olmalarına rağmen taşınmazın ilgili kısımlarının kendi adlarına tapuya tescilinin sağlanmadığını belirterek Mahkemelerden öncelikle ilgili kısımların mevcut tapu kayıtlarının iptali ile kendi adlarına tapuya kayıt ve tesciline karar verilmesi yönünde talepte bulunmuşlardır. Bu durumda kendi adlarına tapu iptali ve tescil taleplerinin yerine getirilmemesi dolayısıyla mülkiyet haklarının ihlal edildiğinden şikâyet eden başvuruların öncelikle böyle bir haklarının var olduğunu veya en azından meşru bir beklenti kapsamında mülkiyet haklarının bulunduğunu kanıtlamaları gerekmektedir.

35. Daha önce Vakıflar Genel Müdürlüğünün mülkiyetinde bulunan taşınmazın 13/12/1995 tarihinde imzalanan protokol kapsamında mülkiyetinin Belediye devredildiği ve daha sonraki aşamalarda taşınmazın bir kısmının başvuru dışı üçüncü kişiler adına tapuda kayıt ve tescil edildiği anlaşılmaktadır. Bu bakımdan uyuşmazlık konusu taşınmaz yönünden başvuru adına düzenlenen bir tapu kaydının bulunmadığı ve taşınmazın mülkiyetinin kısmen Belediye ve üçüncü kişilere ait bulunduğu tartışmasızdır. Nitekim başvuru tarafından da uyuşmazlık konusu taşınmaza ilişkin olarak daha önce kendileri lehine oluşmuş bir tapu kaydından bahsedilmemiştir.

36. Öte yandan başvuru, fiili kullanım yönünden kendi zilyetliklerinde bulunduğunu iddia ettikleri taşınmazın bir bölümü için mülkiyetin kendilerine verileceği beklentisi ile Belediye bedel ödemiş olmalarına rağmen tapu verilmemesinin mülkiyet haklarını ihlal ettiğini ileri sürmüşlerdir. Bu bakımdan başvuruların iddialarının mevzuat hükümleri ve yargısal içtihatlar kapsamında desteklenip desteklenmediği husus irdelenerek iddiaların Anayasa'nın 35. maddesi kapsamında güvence sağlayabilecek yeterlilikte meşru beklenti oluşturup oluşturmadığının ayrıca değerlendirilmesi gerekmektedir.

37. Başvuru konusu olayda Belediyenin 28/7/1994 tarihli yazısına istinaden Vakıflar Genel Müdürlüğünün mülkiyetinde bulunan ancak gecekondularla işgali altında

bulunan bir kısım taşınmazın 13/12/1995 tarihli protokol kapsamında mülkiyetinin Vakıflar Genel Müdürlüğünden Belediyeye devri hususunda protokol imzalanmış (bkz. §§ 8, 9); bu aşamadan sonra söz konusu taşınmazların 775 ve 2981 sayılı Kanunlar kapsamındaki düzenlemelere uygun olarak taşınmazlarda zilyet olan kişilere bedeli karşılığında tahsisi yönünde Belediyece kararlar alınmıştır (bkz. §§ 9, 10). Buna göre Belediyece alınan tahsis kararlarının temelinde 775 ve 2981 sayılı Kanunlar kapsamındaki düzenlemelerin yer aldığı anlaşılmaktadır.

38. 775 sayılı Kanun'un 4. maddesinde gecekonduların ıslah, tasfiye ve önleme bölgeleri içinde bulunan ve bu maddede belirtilen vakıf taşınmaz mallarının 775 sayılı Kanun'da belirtilen amaçlarla kullanılmak üzere bedeli ödenmek suretiyle Belediyelerin mülkiyetine geçeceği hükme bağlanmıştır.

39. Aynı Kanun'un geçici 2. maddesinde, kişinin kendisine ait olmayan, bu Kanun uyarınca belediyelerin mülkiyetine geçecek olan veya belediyelere ait bulunan arazi ve arsalar üzerinde bağ, bahçe, meyvelik olması ve bu yerlerin imar planına uymaması hâlinde muhtesatın belediyece takdir edilecek bedelleri ödenerek ilgililerin bu yerlerle ilişkilerinin kesileceği düzenlenmiştir; aynı Kanun'un geçici 5. maddesinde ise gecekonduların ıslah bölgelerinde bulunup belediyelere ait olan veya bu Kanun uyarınca belediyelerin mülkiyetine geçmesi gereken arazi ve arsalar üzerinde Kanun'un yürürlüğe girdiği tarihten önce yapılan, Kanun'un ilgili maddelerince tespit edilmiş bulunan ve konut olarak kullanılan gecekondulardan imar ve ıslah planları ve mevzuat icaplarına göre olduğu gibi veya değiştirilerek korunması gerekenlere, tamir ve ıslah edilmeleri hâlinde, imar planları ve hazırlanacak parsellasyonlara uygun olarak bedeli karşılığında tapularının verileceği hüküm altına alınmıştır. Bu durumda 775 sayılı Kanun kapsamında her türlü zilyetlik durumunun korunarak ilgisine tapu verilmesine yönelik açık bir düzenlemeye yer verilmediği ancak Kanun'un geçici 5. maddesinde konut olarak kullanılan gecekondular yönünden şartların sağlanması hâlinde bedeli karşılığında tapu verilmesine ilişkin hükmün ayrıca düzenlendiği görülmüştür.

40. Belediye tahsis kararlarının bir diğer dayanağını oluşturan 2981 sayılı Kanun'un 9. ve 10. maddelerinde ise Hazine, belediyeler, il özel idarelerine ait veya Vakıflar Genel Müdürlüğünün idare ettiği arsa ve araziler üzerindeki her türlü kullanım ve zilyetlik durumuna ilişkin değil yalnızca gecekonduların inşa edilerek kullanılmış alanlarla sınırlı olarak birtakım düzenlemelere yer verildiği anlaşılmaktadır. Bu kapsamda 2981 sayılı Kanun'un 10. maddesinde gecekonduların sahiplerince yapılan ve Kanun'un ilgili maddesi kapsamında tespit edilen yapıların hak sahiplerine tahsis edilerek tahsisin tapu sicilinin beyanlar hanesinde gösterileceği ve ilgisine tapu tahsis belgesi verileceği düzenlenmiştir, aynı Kanun'un 13. maddesinde ise tapu tahsis belgesi verilen gecekondular hakkında yapılacak uygulamalara ilişkin hükümlere yer verilerek bu yapıların işgal ettiği arazi de dikkate alınarak arsa ve hisse tahsisi yapılacağı ayrıca belirtilmiştir. Buna göre 2981 sayılı Kanun kapsamında da -775 sayılı Kanun'dakine benzer şekilde- her türlü zilyetlik durumunun korunarak ilgisine tapu verilmesine yönelik açık bir düzenlemeye yer verilmediği değerlendirilmiştir.

41. Somut olayda başvuru sahiplerince zilyetliklerinde bulduklarını iddia ettikleri taşınmazın ilgili kısımları üzerinde gecekondularının bulunduğu dair bir iddia ileri sürülmemiş, bu hususta başvuru dosyası kapsamında herhangi bir bilgi ve belge de sunulmamıştır. Öte yandan İlk Derece Mahkemelerince verilen 16/11/2012 ve 7/6/2012 tarihli kararlarda taşınmaz üzerinde başvuru sahiplerine ait gecekonduların bulunmadığı ve

başvuruculardan Muhammet Soytürk'ün belirtilen tarihlerde taşınmazı tarla olarak kullandığı yönünde tespitlere yer verildiği görülmüştür.

42. Başvurucular kendileri ile aynı durumda olan başka kişilere Belediye Encümeninin 9/3/2004 tarihli kararları kapsamında hisse tahsis edilerek tapu verildiğinden de yakınmiş iseler de söz konusu Encümen kararları ile taşınmazlar üzerinde zeminde gecekonduları bulunan, dosyaları mevcut, 1996 ile 1999 yılları arasında arsa bedeli olarak taksitler hâlinde Belediyeye ödemelerde bulunan, 3290 ve 3366 sayılı Kanunlar ile değişik 2981 sayılı Kanun kapsamında hak sahibi niteliği taşıyan ve isimleri belirtilen gecekondusu sahiplerine gecekondularının bulunduğu taşınmazlardaki hisselerin tahsis edilmesine karar verildiği anlaşılmaktadır. Bu durumda, söz konusu tahsis işlemlerinin Kararlarda belirtildiği şekilde ilgili mevzuat hükümleri de dikkate alınarak gecekondusu sahibi olma durumu gözetilmek suretiyle gerçekleştirildiği değerlendirilmiştir.

43. Öte yandan başvurucular, mülkiyeti Vakıflar Genel Müdürlüğünce Belediyeye devredilen taşınmazların ziyeydi bulunan ve bu hususta satış bedeli ödeyen kişilere taşınmazın ilgili kısımlarının herhangi bir sınırlama olmaksızın tapuda devredileceği hususuna ilişkin olarak yerleşik bir yargı içtihadına dayanmadıkları gibi bu yönde bir yargısal içtihat da ortaya koymamışlardır.

44. Başvurucuların fiilî kullanım sebebiyle tahsis işlemi yapılması ve tapu verilmesi yönündeki beklentilerinden daha ileri bir aşamayı ifade edecek şekilde kamu malı niteliğinde bulunan taşınmazlara tapu tahsis belgesi verilmesi sebebiyle mülkiyet hakkı kapsamında meşru beklenti yönünden değerlendirmeler yapılan AİHM kararında, mülkten yararlanmaya devam etme konusundaki meşru beklentinin iç hukukta yeterli bir temele dayanması gerektiği, başvuruculara verilen tapu tahsis belgesine dayanılarak mülk sahibi olunmasının şartları olduğu yani bu hakkın şartlı bir hak sağladığı ve şartların oluşup oluşmadığının derece mahkemeleri tarafından değerlendirileceği belirtmiştir (*Anat ve diğerleri/Türkiye*, B. No: 37899/04, 26/4/2011, §§ 52, 53). AİHM'in tapu tahsis belgelerini incelediği kararlarında, anılan belgenin tapu senedi olmadığı, sadece kişinin söz konusu taşınmazı elinde bulundurduğunu belgelediği, bu belgenin verilmesinin belge sahibine mülkiyet hakkı tanındığı anlamına gelmediği gibi yetkili makamlara tapu senedi verme zorunluluğu da getirmediği, başvurucuların sadece bu belgeye dayalı olarak arazilerinin elinden alınması ile alacaklı duruma geldikleri yönünde haklı bir beklenti içine girdiklerinden söz edilemeyeceği ve taşınmazla ilgili olarak 1 No.lu ek Protokol'ün 1. maddesi anlamında "mülk"ün varlığını iddia edemeyecekleri belirtilmiştir (*Anat ve diğerleri/Türkiye*, §§ 55, 56).

45. Ayrıca 6098 sayılı Kanun'un 237. maddesinde, taşınmaz satış sözleşmesinin geçerli olabilmesi için Sözleşme'nin resmî şekilde düzenlenmesinin şart olduğu; yine taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin de resmî şekilde düzenlenmedikçe geçerli olmayacağı belirtilmiştir.

46. Somut olayda İlk Derece Mahkemelerince, taraflar arasında resmî şekilde yapılmış bir satış sözleşmesinin bulunmadığı ancak başvurucular tarafından arsa bedeli olarak farklı tarihlerde Belediyeye ödemelerde bulunduğu ve bu hususta taraflar arasında ihtilaf bulunmadığı belirtilerek sözleşme ilişkisi kapsamında olmasa bile sebepsiz zenginleşme hükümleri çerçevesinde başvurucularca yapılan ödemelerin iadesi gerektiği kabul edilerek başvurucuların talebi doğrultusunda alacak istemlerinin kabulüne karar verilmiştir. Bu kapsamda başvurucularca yapılan ödemelerin dava tarihindeki denkleştirici adalet ilkesine göre ulaştığı değerın başvuruculara ödenmesi

yönünde verilen kararların da yargısal yollardan geçmek suretiyle 3/6/2014 ve 30/6/2014 tarihlerinde kesinleştiği anlaşılmıştır.

47. Sonuç olarak uyuşmazlık konusu taşınmaz yönünden başvuru adına düzenlenen bir tapu kaydının bulunmadığı, mülkiyeti Vakıflar Genel Müdürlüğünden Belediyeye devredilen taşınmazın bir kısmının başvuru sahiplerinin zilyetliğinde bulunduğu ve bu kısımların satın alınması için Belediyeye satış bedeli ödemiş olması dolayısıyla taşınmazın ilgili kısımlarının başvuru sahiplerine adına tapuya tescilinin sağlanması gerektiği yönündeki talebin, başvuru sahiplerinin taşınmazın mülkiyetini elde etme konusunda meşru bir beklentiye sevkedecek tahsis ve tapuda tescile dayanak mevzuat hükümleri veya yargı içtihatları tarafından desteklenmediği, dolayısıyla başvuru sahiplerinin Anayasa'nın 35. maddesinde düzenlenen mülkiyet hakkına ilişkin korumadan yararlandırılmasının mümkün olmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

48. Açıklanan nedenlerle başvuru sahiplerinin Anayasa'nın 35. maddesi kapsamına giren korunmaya değer bir menfaatlerinin bulunmadığı anlaşıldığından başvurunun diğer kabul edilebilirlik koşulları yönünden incelenmeksizin *konu bakımından yetkisizlik* nedeniyle kabul edilemez olduğuna karar verilmesi gerekir.

V. HÜKÜM

Açıklanan gerekçelerle;

A. Başvurunun *konu bakımından yetkisizlik* nedeniyle KABUL EDİLEMEZ OLDUĞUNA,

B. Yargılama giderlerinin başvuru sahipleri üzerinde BIRAKILMASINA 17/11/2016 tarihinde OYBİRLİĞİYLE karar verildi.

Başkan
Burhan ÜSTÜN

Üye
Nuri NECİPOĞLU

Üye
Kadir ÖZKAYA

Üye
Rıdvan GÜLEÇ

Üye
Yusuf Şevki HAKYEMEZ