

## ANAYASA MAHKEMESİ KARARI

Anayasa Mahkemesi Başkanlığından:

**BİRİNCİ BÖLÜM  
KARAR****SAİT KAYA İŞYAPAN VE DİĞERLERİ BAŞVURUSU**

**Başvuru Numarası** : 2018/25711

**Karar Tarihi** : 10/5/2022

**Başkan** : Hasan Tahsin GÖKCAN

**Üyeler** : Hicabi DURSUN

Recai AKYEL

Selahaddin MENTEŞ

İrfan FİDAN

**Raportör** : Ayhan KILIÇ

**Başvurucular** : 1. Sait Kaya İŞYAPAN

2. Fahrettin İŞYAPAN

3. Mehmet İŞYAPAN

**Başvurucular Vekili** : Av. Fatih Mehmet TERCAN

**I. BAŞVURUNUN KONUSU**

1. Başvuru; kentsel dönüşüm projesi kapsamında hak kazanılan artan hisse bedelinin ödenmemesi nedeniyle mülkiyet hakkının, yargılamanın uzun sürmesi nedeniyle makul sürede yargılanma hakkının ihlal edildiği iddialarına ilişkindir.

**II. BAŞVURU SÜRECİ**

2. Başvuru 17/8/2018 tarihinde yapılmıştır. Komisyonca başvurunun kabul edilebilirlik incelemesinin Bölüm tarafından yapılmasına karar verilmiştir.

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

4. Başvurucu Mehmet İşyapan 23/10/2017 tarihinde, Fahrettin İşyapan ise 1/11/2021 tarihinde ölmüştür.

**III. OLAY VE OLGULAR**

5. Başvuru formu ve eklerinde ifade edildiği şekliyle ilgili olaylar özetle şöyledir:

6. Başvurucu Sait Kaya İşyapan 1961 doğumlu olup Çanakkale'de ikamet etmektedir.

7. Başvurucuların iştirak hâlinde malik olduğu ve Bursa ili Osmangazi ilçesi Doğanbey Mahallesi'nde bulunan 4430 ada 7 parsel numaralı 123,31 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki taşınmaz Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi alanında kalmaktadır. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), Osmangazi Belediye Başkanlığı (Belediye) ve başvurucular arasında taşınmazın kentsel dönüşüm projesinde kullanılmasına yönelik olarak muvafakat senedi imzalanmıştır. Söz konusu muvafakat senedine göre şu hususlarda anlaşmaya varılmıştır:

### *"Komu Sözleşmesi Esasları*

#### *2.1. Tapulu Arsalar İçin Hisse Karşılığı*

*Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi Alanı'nda bulunan tapulu arsaların her 2 m<sup>2</sup>'lik hissesine karşılık, aynı proje alanı içinde T.O.K.İ. tarafından üretilecek komutaların brüt 3 m<sup>2</sup>'lik hissesi eşdeğer tutulacaktır ancak, T.O.K.İ. tarafından üretilecek komular için, yapılacak ihale sonucunda ortaya çıkacak yapı birim maliyeti dikkate alınarak borçlanma miktarı kesinleştirilecektir.*

...

#### *2.3.2. Borçlanma Esasları*

*Konut sözleşmelerinin gerçekleşmesi için; taşınmaz sahiplerinin 2.3.1. de ifade edilen, sözleşme yapılmaya hak kazanılmış komut hisseleri, komut tam büyüklüğüne tamamlanacağından; 'Toplam Konut Büyüklüğü'nden 'Hak Kazanılmış Komut' büyüklüğü (2.1.) çıkarılır ve 'Borçlanılacak Konut Hissesi' ortaya çıkar.*

*Taşınmaz sahiplerinin komut hisseleri (m<sup>2</sup>) T.O.K.İ. tarafından yapılacak ihale sonucunda kestirilecek olan yapı birim m<sup>2</sup> maliyet bedeli ile çarpılarak; taşınmaz sahibinin 'borçlanma miktarı' hesaplanır. 2.3.1. e göre tüm taşınmaz sahiplerinin borçları/alacakları, T.O.K.İ. ihalesi sonrası kesinleşecek bedele göre hesaplanacaktır.*

*Taşınmaz sahibi bir adet komu için sözleşme yapıyor ise borcunu 72 ayda, birden fazla komu için sözleşme yapıyor ise ilave komunun borcunu defaten öder. Borçlanma bedeli, T.O.K.İ. ye bakiye borcun ve taksit tutarının vade süresince her altı ayda bir, bir önceki 6(altı) aylık dönemdeki memur maaş artış oranına göre artış uygulayarak taksitlerle ödenecektir.*

#### *2.3.3.*

*Taşınmaz sahipleri, taşınmazlarının toplam arsa büyüklüğünün bir kısmı ile borçlanmaksızın komu sözleşmesi yaparak, geri kalan kısmını nakit değer olarak talep edebilir ve artan hisselerinin karşılığını, arsa metrekaresi 1.000 YTL ye karşılık gelecek şekilde T.O.K.İ. tarafından belirlenecek takvime göre almaya hak kazanır.*

...

#### *4. Taşınmazların Devri*

*İşbu muvafakat senedini imzalayan ve binasız olan tapulu hak sahipleri 15 gün içinde, mülkiyetlerinde bulunan arsa/arazileri üzerindeki her türlü takyidatın kaldırılmasını sağlayarak T.O.K.İ. ye devredecektir. Binalı olan arsa sahipleri, elektrik, su, doğalgaz ve emlak vergisi vb. Borçlarını kapatarak, yapı ve müştemilatı boş olarak Belediye'ye teslim edecekler ve tapularını T.O.K.İ. ye devredeceklerdir.*

...

| ... arsa hissesi - konut programı - toplam konut - ... - tests bedeli - borçlanma |                   |                   |          |            |  |
|---|-------------------|-------------------|----------|------------|--|
| ... (m <sup>2</sup> )   | (m <sup>2</sup> ) | (m <sup>2</sup> ) | YTL      | YTL        |  |
| ... 123.31  | 1 ADET 149.90     | 144.9             | 6.985,38 | 30.295,38" |  |

8. Başvurucular 12/11/2007 tarihinde taşınmazı tapuda TOKİ'ye devretmiştir.

9. TOKİ ile başvurucular arasında 26/9/2012 tarihinde gayrimenkul satış sözleşmesi imzalanmıştır. Anılan sözleşmeye göre B-6 blok 26. katta bulunan 67 numaralı ve 149,90 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki daire katma değer vergisi hariç 118.813 TL'ye başvuruculara satılmıştır.

10. Başvurucular 2/2/2012 tarihinde Bursa Tüketici Mahkemesinde (Tüketici Mahkemesi) Belediye ve TOKİ aleyhine tazminat davası açmıştır. Dava dilekçesinde, artan 35,065 m<sup>2</sup> hissesinin bedelinin taşınmazın TOKİ'ye devir tarihinden itibaren güncellenerek ödenmesi gerektiği belirtilmiştir. Dava dilekçesinde; taşınmazın m<sup>2</sup> birim fiyatının devir tarihinde 1.000 TL olduğu ifade edilmiş, fazlaya ilişkin haklar saklı tutularak şimdilik 2.000 TL tazminata hükmedilmesi talep edilmiştir.

11. Tüketici Mahkemesi 7/2/2013 tarihinde davayı görev yönünden reddetmiş, talep hâlinde dosyanın Bursa Asliye Hukuk Mahkemesine gönderilmesine karar vermiştir. Başvurucuların talebi üzerine dosya Bursa 4. Asliye Hukuk Mahkemesine (Asliye Hukuk Mahkemesi) gönderilmiştir.

12. Belediyenin cevap dilekçesinde 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 35. maddesine atıfta bulunularak başvurucuların özel parselasyon sonucunda rızaen kamuya terk ettiği taşınmazları için tazminat talep etme haklarının olmadığı savunulmuştur.

13. TOKİ'nin cevap dilekçesinde ise muvafakat senedinin sözleşme olarak kabul edilemeyeceği ve muvafakat senedinde konutun teslim tarihiyle ilgili bir hükme yer verilmediği belirtilmiştir. TOKİ, konut teslimi gerçekleşmeden başvurucuların alacaklı olup olmadığının netleşmeyeceğini ifade etmiş; ayrıca arsa bedelinin güncellenmesinin de mümkün olmadığını ileri sürmüştür.

14. Asliye Hukuk Mahkemesince bilirkişi incelemesi yaptırılmıştır. Bilirkişi heyeti tarafından hazırlanan 13/1/2015 tarihli raporda, başvurucuların 35,065 m<sup>2</sup> artan hissesinin bulunduğu tespiti yapılmıştır. Raporda, muvafakat senedine göre artan hissenin m<sup>2</sup> bedelinin 1.000 TL olduğu, dolayısıyla başvurucuların artan hisse bedelinin 35.065 TL şeklinde hesaplandığı belirtilmiş ancak muvafakat senedinde bu tutarın 30.295,38 TL olarak belirlendiği vurgulanmıştır. Taşınmazın TOKİ'ye devredildiği 12/11/2007 tarihinin ödeme tarihi olarak kabulü gerektiği değerlendirilen raporda, 30.295,38 TL'nin dava tarihi itibarıyla ulaştığı değer denkleştirici adalet ilkesine göre 53.591 TL biçiminde hesaplanmıştır.

15. Asliye Hukuk Mahkemesi 11/3/2015 tarihinde davayı reddetmiştir. Kararın gerekçesinde; borcun ödeme zamanının belli olmadığı, bu nedenle vadenin belirlenmesi için öncelikle borçluya ihtar çekilmesi gerektiği belirtilmiştir. Kararda, muvafakat senedinde herhangi bir ödeme takviminin tayin edilmediği ve ödeme zamanının TOKİ'nin tercihi

birakıldığı vurgulanmış; projenin kapsamının genişliğine de işaret edilerek davanın sübut bulmadığı açıklanmıştır.

16. Başvurucular bu karara karşı temyiz yoluna başvurmuştur. Temyiz dilekçesinde, sözleşmeye göre devir tarihinin aynı zamanda idarenin borcu bakımından vade tarihi olduğu ve bu vadenin kesin mülkte bulunduğu savunulmuştur.

17. Yargıtay 13. Hukuk Dairesi (Daire) 21/6/2018 tarihinde gerekçesini değiştirmek suretiyle kararı onamıştır. Daire kararında, muvafakat senedinin 2.1. maddesine değinilerek konutlar için yapılacak ihale sonucunda ortaya çıkacak yapı birim maliyeti dikkate alınarak borçlanma miktarının kesinleştirileceği belirtilmiş; buna göre muvafakat senedinin gereğinin yerine getirilmesi için borçlanma miktarının kesinleştirilmesi gerektiği ifade edilmiştir. Taraflar arasında 26/9/2012 tarihinde imzalanan sözleşme ile başvuruculara kaç metrekaare daire verileceğinin kesinleştiği vurgulanan kararda, sözleşme tarihinin dava tarihinden sonraki bir tarih olduğu gözetilerek davanın henüz tarafların alacak-borç durumunun kesinleşmediği bir tarihte açıldığı gerekçesiyle reddi gerektiği sonucuna varılmıştır.

18. Nihai karar 27/7/2018 tarihinde başvuruculara tebliğ edilmiştir.

#### **IV. İLGİLİ HUKUK**

##### **A. Ulusal Hukuk**

19. 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun'un ek 7. maddesinin birinci ve ikinci fıkraları şöyledir:

*"Başkanlık gecekondu bölgelerinin tasfiyesine veya iyileştirilerek yeniden kazanımına yönelik olarak gecekondu dönüşüm projeleri geliştirebilir, inşaat uygulamaları ve finansman düzenlemeleri yapabilir. Bu amaçla gecekondu bölgelerinde, gerçek kişilerin ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan gayrimenkuller ile 24.2.1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanuna göre hak sahibi olan kişilerin haklarına konu gayrimenkullerin değeri Başkanlık tarafından tespit edilir ve Başkanlık bu kişilerle proje çerçevesinde anlaşmalar yapabilir. Bu anlaşmaların usul ve esaslarını belirlemeye Başkanlık yetkilidir.*

*Gecekondu Dönüşüm Projesi çerçevesinde idare tarafından yapımı gerçekleştirilen konutların bedelleri proje uygulamalarının yapıldığı illerdeki mevcut ekonomik durum, doğal afetler, konut rayiç bedelleri ve gecekondu bölgesindeki kişilerin gelir durumu göz önünde bulundurularak gerekli görüldüğünde kamuoyuna ilân edilerek yapım maliyetlerinin altında tespit edilebilir. Bu madde uyarınca konut bedellerini, ödeme şeklini ve süresini belirlemeye Toplu Konut İdaresi Başkanının önerisi üzerine Başkanlığın bağlı bulunduğu Bakan yetkilidir."*

##### **B. Uluslararası Hukuk**

20. Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi (AİHM) özellikle bir kişinin taşınmazının kamulaştırmaya tabi tutulduğu hâllerde, ilgili yargılama sürecinin kamulaştırılan mülkün değeriyle uyumlu bir bedel verilmesi, bedelden yararlanma hakkına sahip olanların belirlenmesi ve kamulaştırma ile ilgili bütün konular ile kamulaştırmanın sonuçlarının

kapsamlı bir değerlendirilmesini içermesi gerektiğini belirtmektedir (*Alfa Glass Anonymi Emborikl Etatria Yalopinakon/Yunanistan*, B. No. 74515/13, 28/1/2021, §§ 36-44). AIHM'e göre bu gibi durumlarda ilgili davaya taraf olan başvuruçulardan yeni bir dava açması istenemez (*Bistrović/Hrvatistan*, B. No. 25774/05, 31/5/2007, § 28; *Yel ve diğerleri/Türkiye*, B. No: 28241/18, 13/7/2021, § 72).

## V. İNCELEME VE GEREKÇE

21. Anayasa Mahkemesinin 10/5/2022 tarihinde yapmış olduğu toplantıda başvuru incelenip gereği düşünüldü:

### A. Başvurucu Mehmet İsyapan Yönünden

22. 30/3/2011 tarihli ve 6216 sayılı Anayasa Mahkemesinin Kuruluşu ve Yargılama Usulleri Hakkında Kanun'un 51. maddesi ile Anayasa Mahkemesi İçtüzüğü'nün (İçtüzük) 83. maddesi gereği başvuruçunun istismar edici, yanıltıcı ve benzeri nitelikteki davranışlarıyla bireysel başvuru hakkını açıkça kötüye kullandığının tespit edilmesi hâlinde başvuru reddedilir ve yargılama giderleri dışında ilgilinin 2.000 Türk lirasından fazla olmamak üzere disiplin para cezasıyla cezalandırılmasına karar verilir.

23. Anılan düzenlemelerde genel olarak bir hakkın öngörüldüğü amaç dışında ve başkalarını zarara sokacak şekilde kullanılmasının hukuk düzenince himaye edilmeyeceğini ifade eden hakkın kötüye kullanılmasının bireysel başvuru alanında özel olarak ele alındığı açıkça görülmektedir. Bu bağlamda bireysel başvuru usulünün amacına açıkça aykırı olan ve Anayasa Mahkemesinin başvuruyu gereği gibi değerlendirmesini engelleyen davranışların başvuru hakkının kötüye kullanılması olarak değerlendirilmesi mümkündür (*S.Ö.*, B. No: 2013/7087, 18/9/2014, § 28; *Mehmet Güven Ulusoy* [GK], B. No: 2013/1013, 27/2/2015, § 31).

24. Bu kapsamda özellikle Anayasa Mahkemesini yanıltmak amacıyla gerçek olmayan maddi vakıtalara dayanılması veya bu nitelikte bilgi ve belge sunulması, başvurunun değerlendirilmesi noktasında esaslı olan bir unsur hakkında bilgi verilmemesi, başvurunun değerlendirilmesi sürecinde vuku bulan ve söz konusu değerlendirmeyi etkileyecek nitelikte yeni ve önemli gelişmeler hakkında Anayasa Mahkemesinin bilgilendirilmemesi suretiyle başvuru hakkında doğru bir kanaat oluşturulmasının engellenmesi, medeni ve mesru eleştiri sınırları saklı kalmak kaydıyla bireysel başvuru amacıyla bağdaşmayacak surette hakaret, tehdit veya tahrik edici bir üslup kullanılması, söz konusu başvuru yolu kapsamında ihlalin tespiti ile ihlal ve sonuçlarının ortadan kaldırılmasına ilişkin amaçla bağdaşmayacak surette içeriksiz bir başvuruda bulunulması durumunda başvuru hakkının kötüye kullanıldığı kabul edilebilecektir (*S.Ö.*, § 29; *Mehmet Güven Ulusoy*, § 32; *Osman Sandıkçı*, B. No: 2013/6297, 10/3/2016; *Selman Kapan ve diğerleri*, B. No: 2013/7302, 20/4/2016).

25. Başvurucu Mehmet İsyapan 23/10/2017 tarihinde ölmüştür. Buna rağmen Av. Fatih Mehmet Tercan 17/8/2018 tarihinde Mehmet İsyapan'ın anayasal haklarının ihlal edildiği iddiasıyla bireysel başvuru yapmış, başvuru formunda da Mehmet İsyapan'ın ölümünden bahsetmemiştir.

26. Kamu gücü tarafından hakkı ihlal edilen kişinin bireysel başvuru yapmadan önce ölmesi durumunda ölen kişi adına bir başkası tarafından bireysel başvuru yapma imkânı bulunmamaktadır (*Abdurrahman Uray*, B. No: 2013/6140, 5/1/2014, § 30).

27. Açıklanan gerekçelerle başvuru tarihinden önce vefat etmiş başvurucu adına vekâlet ilişkisi sona ermiş olan avukat tarafından yapılan bireysel başvurunun *başvuru hakkının kötüye kullanımı* nedeniyle reddine karar verilmesi gerekir.

28. Bu durumda Av. Fatih Mehmet Tercan hakkında Anayasa Mahkemesini yanıltıcı nitelikte başvuru yapması nedeniyle 6216 sayılı Kanun'un 51. maddesi ve İçtüzük'ün 83. maddesi uyarınca takdiren 2.000 TL disiplin para cezasına hükmedilmesi gerekir.

## **B. Başvurucu Fahrettin İşıyapan Yönünden**

29. 6216 sayılı Kanun'un 49. maddesinin (7) numaralı fıkrası şu şekildedir:

*"Bireysel başvuruların incelenmesinde, bu Kanun ve İçtüzükte hüküm bulunmayan hâllerde ilgili usul kanunlarının bireysel başvurunun niteliğine uygun hükümleri uygulanır."*

30. İçtüzük'ün 84. maddesinin (1) numaralı fıkrası şu şekildedir:

*"Bireysel başvuruların incelenmesinde, kararların infazında Kanun ve İçtüzükte hüküm bulunmayan hâllerde ilgili usul kanunlarının bireysel başvurunun niteliğine uygun hükümleri uygulanır."*

31. 12/1/2011 tarihli ve 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun "Dava sırasında taraflardan birinin ölümü" kenar başlıklı 55. maddesinin (1) numaralı fıkrası şu şekildedir:

*"Taraflardan birinin ölümü hâlinde, mirasçılar mirası kabul veya reddetmemişse, bu hususta kanunla belirlenen süreler geçinceye kadar dava erelenir. Bununla beraber hâkim, gecikmesinde sakınca bulunan hâllerde, talep üzerine davayı takip için kayyum atanmasına karar verebilir."*

32. 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 606. maddesi şu şekildedir:

*"Miras, üç ay içinde reddolunabilir."*

*Bu süre, yasal mirasçılar için mirasçı olduklarını daha sonra öğrendikleri ispat edilmedikçe mirasbırakanın ölümünü öğrendikleri; vashyetname ile atanmış mirasçılar için mirasbırakanın tasarrufunun kendilerine resmen bildirildiği tarihten işlemeye başlar."*

33. Başvurunun incelemesi devam ederken başvuruçunun 1/11/2021 tarihinde öldüğü nüfus kayıtlarından anlaşılmıştır.

34. Anayasa Mahkemesi *Aşya Oktay ve diğerleri* (B. No: 2014/3549, 22/3/2017, §§ 18-21) kararında başvuruçunun bireysel başvurunun yapıldığı tarihten sonra ölmesi durumunda başvurunun incelenmesine devam edilip edilemeyeceğine ilişkin ilkelerini belirlemiştir. Anılan kararın ilgili kısmı şöyledir:

*"18. Uygulamada hukuk yargulamalarında, taraflardan birinin ölümü halinde dava sonunda verilecek hükmün olumlu veya olumsuz bir şekilde mirasçuların haklarını etkilemesi nedeniyle davaya mirasçılar tarafından devam edilebileceğinin kabul edildiği hallerde, mahkemelerde mirasçılara usulüne uygun olarak tebliğat yapılarak mirası reddetmeyen*

mirasçuların mecburi dava arkadaşı olarak davada yer almalarının sağlandığı görülmektedir (Yargıtay 21. Hukuk Dairesi E. 2015/20127, K. 2015/21189, 26/11/2015).

19. Asli görevi Anayasa'yı yorumlamak, böylece Anayasa'da yer alan temel hak ve özgürlüklerin kapsam ve sınırlarını belirlemek olan Anayasa Mahkemesinin (Mahkeme) bireysel başvuru yolunda başvuru tarihinden sonra vefat etmeleri hâlinde yukarıda yer verilen usulî benimsenerek 4721 sayılı Kanun'un anılan hükümlerindeki tarihleri tespit etme ve buna göre mirası reddetmeyen mirasçuların başvuruya devam etmelerini sağlama yükümlülüğünü üstlenmesinin, Mahkemenin asli görevini yerine getirmesi önünde engel teşkil edecek ve böylelikle Mahkemeyi temel işlevinden uzaklaştırabilecek olması nedeniyle bireysel başvurunun niteliğine uygun düşmediği görülmektedir.

20. İçtüzük'ün 80. maddesinin (1) numaralı fıkrasının (ç) bendine göre başvurunun incelenmesinin sürdürülmesini hakkı kalan bir sebebin olmadığı kanaatine varılması hâlinde başvurunun düşmesine karar verilebilir. Bununla birlikte İçtüzük'ün 80. maddesinin (2) numaralı fıkrası gereği Anayasa'nın uygulanması, yorumlanması veya temel hakların kapsamının ve sınırlarının belirlenmesi ya da insan haklarına saygının gerekli kaldığı hâllerde başvurunun incelenmesine devam edilebileceği öngörülmüştür.

21. Yukarıda yer verilen açıklamalar doğrultusunda Anayasa'nın uygulanması ve yorumlanması veya temel hakların kapsamının ve sınırlarının belirlenmesi ya da insan haklarına saygının gerekli kaldığı hâller gibi başvurunun incelenmesinin sürdürülmesini hakkı kalan bir sebebin olmadığı kanaatine varıldığı durumlarda, başvuru tarihinden sonra vefat etmesi hâlinde başvuruya devam edilmesinin sağlanması yönünden öncelikli yükümlülüğün başvuruya devam etme hakkı olan şahıslarda bulunduğu kabul edilmelidir."

35. Anayasa Mahkemesi *Asya Oktay ve diğerleri* içtihadından sonraki dönemde, bireysel başvuru devam ederken başvuru tarihinden önce ölüm durumunda ölüm tarihinden sonra makul bir süre içinde kendiliğinden Anayasa Mahkemesine başvurarak başvuruya devam etmek istediğini bildiren mirasçuların -menfaatlerinin bulunup bulunmadığını da gözeterek- başvurularını incelemiştir (diğerleri arasından bkz. *Ayten Yeğenoğlu*, B. No: 2015/1685, 23/5/2018 (ölümden yaklaşık üç ay sonra); *Fatma Ülker Akkaya*, B. No: 2014/18979, 22/2/2018 (ölümden iki ay sonra). Mirasçuların başvuruyu devam ettirme yönündeki iradelerini Anayasa Mahkemesine bildirmedikleri hâllerde ise düşme kararı verilmektedir (*Ali Sedat Yücelik ve diğerleri*, B. No: 2015/2574, 9/5/2018, §§ 22-25; *Abbas Çelik ve diğerleri*, B. No: 2014/749, 7/3/2018, §§ 26-29; *Haşım Özpolat*, B. No: 2014/3140, 21/9/2017, § 19; *Şakran Çoparaslan*, B. No: 2014/4695, 14/9/2017, § 22).

36. Anayasa Mahkemesi *T.G.* (B. No: 2017/21163, 9/1/2019, §§ 17-20) kararında bireysel başvuru yapıldıktan sonra ölen başvuru tarihinden önce mirasçuların başvuruyu devam ettirme yönündeki taleplerini Anayasa Mahkemesine iletebilecekleri makul sürenin -hakkı mazeretler saklı kalmak kaydıyla- ölüm tarihinden itibaren dört ay olarak tespit etmiştir.

37. Somut olayda bireysel başvuru tarihinden sonra başvuru süreci devam ederken 1/11/2021 tarihinde başvuru tarihinden önce yaşamını yitirdiği anlaşılmıştır. Ancak başvuru tarihinden önce mirasçuların ölüm tarihinden itibaren dört ay içinde başvuruyu devam ettirmek istediklerine ilişkin taleplerini Anayasa Mahkemesine iletmemiştir. Öte yandan başvurunun incelenmesini devam ettirmeyi gerekli kılan ve İçtüzük'ün 80. maddesinin (2) numaralı fıkrasında öngörülen nedenlerden birinin de bulunmadığı değerlendirilmiştir.

38. Açıklanan gerekçelerle başvurunun düşmesine karar verilmesi gerekir.

## C. Başvurucu Salt Kaya İşyapan Yönünden

### 1. Mülkiyet Hakkının İhlal Edildiğine İlişkin İddia

#### a. Başvurucunun İddiaları

39. Başvurucu; taşınmazın TOKİ'ye devredildiği 12/11/2007 tarihi itibarıyla idarenin ödeme yükümlülüğünün doğduğunu, dolayısıyla Asliye Hukuk Mahkemesinin vadenin kesin olmadığı yolundaki değerlendirmesinde isabet bulunmadığını ileri sürmüştür. Başvurucu, Dairenin borç tutarının kesinleşmediği şeklindeki değerlendirmesinin temelini bulunmadığını zira muvafakat senedinde idarenin ödemesi gereken tutarın belirli olduğunu ifade etmiştir. Başvurucu sonuç olarak artan hissenin bedelinin ödenmemesi nedeniyle adil yargılanma hakkı ile mülkiyet hakkının ihlal edildiğini iddia etmiştir.

#### b. Değerlendirme

40. Anayasa'nın iddianın değerlendirilmesinde dayanak alınacak "*Mülkiyet hakkı*" kenar başlıklı 35. maddesi şöyledir:

*"Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir.*

*Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir.*

*Mülkiyet hakkının kullanılmasında toplum yararına aykırı olamaz."*

41. Anayasa Mahkemesi, olayların başvuru tarafından yapılan hukuki nitelendirilmesi ile bağlı olmayıp olay ve olguların hukuki tavsifini kendisi takdir eder (*Tahir Canan*, B. No: 2012/969, 18/9/2013, § 16). Başvurucu adil yargılanma hakkının da ihlal edildiğini iddia etmiş ise de başvurunun bir bütün olarak mülkiyet hakkı kapsamında incelenmesinin daha uygun olacağı değerlendirilmiştir.

### I. Kabul Edilebilirlik Yönünden

42. 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.

### II. Esas Yönünden

#### (1) Mülkün Varlığı

43. Mülkiyet hakkının ihlal edildiğinden şikâyet eden bir kimse, önce böyle bir hakkının var olduğunu kanıtlamak zorundadır. Bu nedenle öncelikle başvurunun Anayasa'nın 35. maddesi uyarınca korunmayı gerektiren mülkiyete ilişkin bir menfaate sahip olup olmadığı noktasındaki hukuki durumunun değerlendirilmesi gerekir (*Cemile Ünlü*, B. No: 2013/382, 16/4/2013, § 26; *İhsan Vurucuoğlu*, B. No: 2013/539, 16/5/2013, § 31).

44. Başvurucunun gecekondü dönüşüm projesine konu edilen taşınmazın iştirak halinde maliklerinden biri olduğu konusunda tereddüt bulunmamaktadır. Öte yandan iştirak



hâlinde malikler ile TOKİ ve Belediye arasında imzalanan muvafakat senedinde kentsel dönüşüm alanında bulunan tapulu arsaların büyüklüğünün, bunlar için üretilecek konutların büyüklüğünün %50 fazlasına eş değer tutulması öngörülmüştür. Buna göre başvuru için 123,31 m<sup>2</sup> büyüklüğünde tapulu taşınmaz için 184,97 m<sup>2</sup> büyüklüğünde konut elde etmeye hak kazanmış olup bunun başvuru yönünden mülk teşkil ettiği değerlendirilmiştir.

## (2) Müdahalenin Varlığı ve Türü

45. Olayda başvuru için iştirak hâlinde maliki olduğu taşınmaz, gecekondu önleme projesinde kullanılmak üzere TOKİ'ye devredilmiştir. Devir işlemi taraflar arasında akdedilen bir satış sözleşmesine dayanmaktaysa da belirtilen sözleşme TOKİ'nin gecekonduların tasfiyesi ve iyileştirilmesi hizmetleri kapsamında kurulan ve -malikin anlaşmaya yanaşmaması durumunda- alternatifi kamulaştırma olan bir hukuki ilişkinin ürünüdür. Diğer bir ifadeyle anılan sözleşme gecekonduların tasfiyesi ve iyileştirilmesi hizmetlerinin yürütülmesi sırasında maliklerin sürece katılımını temin eden bir araçtan ibarettir. Dolayısıyla artan hisse bedeliyle ilgili uyumsuzluğun eşit iki tarafın serbest iradesiyle kurduğu bir sözleşmeden doğan ihtilaf olarak değerlendirilmesi mümkün görülmemiştir. Yürütülen hizmetin mahiyeti dikkate alındığında taşınmazın gecekondu önleme projesinde kullanılmak üzere TOKİ'ye devrinin bir kamu müdahalesi olarak değerlendirilmesi gerektiği sonucuna ulaşılmıştır.

46. Anayasa'nın 35. maddesi ile mülkiyet hakkına temas eden diğer hükümleri birlikte değerlendirildiğinde Anayasa'nın mülkiyet hakkına müdahaleyle ilgili üç kural ihtiva ettiği görülmektedir. Buna göre Anayasa'nın 35. maddesinin birinci fıkrasında, herkesin mülkiyet hakkına sahip olduğu belirtilmek suretiyle *mülkten barışçıl yararlanma hakkına* yer verilmiş; ikinci fıkrasında da mülkten barışçıl yararlanma hakkına müdahalenin çerçevesi belirlenmiştir. Maddenin ikinci fıkrasında, genel olarak mülkiyet hakkının hangi koşullarda sınırlandırılacağı belirlenerek aynı zamanda *mülkten yoksun bırakmanın* şartlarının genel çerçevesi de çizilmiştir. Maddenin son fıkrasında ise mülkiyet hakkının kullanımının toplum yararına aykırı olamayacağı kurala bağlanmak suretiyle devletin *mülkiyetin kullanımını kontrol etmesine ve düzenlemesine* imkân sağlanmıştır. Anayasa'nın diğer bazı maddelerinde de devlet tarafından mülkiyetin kontrolüne imkân tanıyan özel hükümlere yer verilmiştir. Ayrıca belirtmek gerekir ki mülkten yoksun bırakma ve mülkiyetin düzenlenmesi mülkiyet hakkına müdahalenin özel biçimleridir (*Recep Tarhan ve Afife Tarhan*, B. No: 2014/1546, 2/2/2017, §§ 55-58).

47. Taşınmazın TOKİ'ye devredilmesinin amacı malikleri mülklerinden yoksun bırakmak olmayıp onlara yeni bir konut vermektir. Müdahale, gecekonduların tasfiyesi ve iyileştirilmesi amacıyla çıkarılan mevzuata dayanılarak gerçekleştirilmiştir. Dolayısıyla müdahalenin temel hedefi mülkün kullanımını düzenlemektir. Bu itibarla müdahale sürecinin bir bütün olarak mülkiyetin kontrolü ve düzenlenmesi kapsamında görülmesi mümkündür. Gelgelelim başvuru için 184,97 m<sup>2</sup> büyüklüğünde bir konut elde etme hakkına sahip oldukları hâlde başvuru için 149,90 m<sup>2</sup> büyüklüğünde bir konut teslim edilmiştir. Bu durumda başvuru için eksik kalan 35,065 m<sup>2</sup> yönünden mülklerini yitirmiştir. Dolayısıyla eksik teslim edilen 35,065 m<sup>2</sup> yönünden müdahalenin mülkten yoksun bırakma niteliğinde olduğunun kabulü gerekmiştir.

### (3) Müdahalenin İhlal Oluşturup Oluşturmadiğı

48. 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 laik Cumhuriyetin gereklerine ve ölçülülük ilkesine aykırı olamaz."*

49. Anayasa'nın 35. maddesinde mülkiyet hakkı sınırsız bir hak olarak düzenlenmemiş, bu hakkın kamu yararı amacıyla ve kanunla sınırlandırılacağı öngörülmüştür. Mülkiyet hakkına müdahalede bulunulurken temel hak ve özgürlüklerin sınırlandırılmasına ilişkin genel ilkeleri düzenleyen Anayasa'nın 13. maddesi de gözönünde bulundurulmalıdır. Dolayısıyla mülkiyet hakkına yönelik müdahalenin Anayasa'ya uygun olabilmesi için müdahalenin kanuna dayanması, kamu yararı amacı taşıması, ayrıca ölçülülük ilkesi gözetilerek yapılması gerekmektedir (*Recep Tarhan ve Afife Tarhan*, B. No:2014/1546, 2/2/2017, § 62).

#### (a) Kanunilik

50. Başvurucunun iştirak hâlinde maliki olduğu taşınmazının geçeköndü önleme projesine konu edilmesinin, bu kapsamda taşınmazın TOKİ'ye devredilmesinin 2981 sayılı Kanun'un ek 7. maddesine dayandığı anlaşılmıştır. Dolayısıyla müdahalenin kanuni dayanağı bulunmaktadır.

#### (b) Meşru Amaç

51. Taşınmazın idareye devredilmesinin amacı geçeköndüların tasfiye edilmesi ve iyileştirilmesidir. Geçeköndüların tasfiyesi ve iyileştirilmesinin kamu yararı amacı taşıdığı hususunda tereddüt yoktur.

#### (c) Ölçülülük

#### (d) Genel İlkeler

52. Anayasa'nın 13. maddesinde yer alan ölçülülük ilkesi *elverişlilik, gereklilik ve orantılılık* olmak üzere üç alt ilkeden oluşmaktadır. *Elverişlilik* öngörülen müdahalenin amacı gerçekleştirmeye elverişli olmasını, *gereklilik* amaç bakımından müdahalenin zorunlu olmasını yani aynı amaca daha hafif bir müdahale ile ulaşılmasının mümkün olmamasını, *orantılılık* ise bireyin hakkına yapılan müdahale ile ulaşılacak istenen amaç arasında makul bir dengenin gözetilmesi gerekliliğini ifade etmektedir (AYM, E.2011/111, K.2012/56, 11/4/2012; E.2016/16, K.2016/37, 5/5/2016; *Mehmet Akdoğan ve diğertleri*, B. No: 2013/817, 19/12/2013, § 38).

53. Orantılılık sınırlamayla ulaşılacak istenen amaç ile başvuru sınırlama tedbiri arasında aşırı bir dengesizlik bulunmamasına işaret etmektedir. Diğert bir ifadeyle orantılılık, amaç ile araç arasında adil bir denge kurulmasını gerektirmektedir. Buna göre mülkiyet hakkına getirilen sınırlamayla ulaşılacak istenen meşru amaç ve başvuru sınırlama tedbirinin mülkiyet hakkından yararlanmasındaki bireysel yarar arasında makul bir orantı kurulmalıdır. Hedeflenen amaca ulaşıldığında elde edilecek kamusal yararlar kıyaslandığında sınırlama ile kişiye yüklenen külfetin aşırı ve orantısız olmaması gerekir (D.C., B. No: 2018/13863, 16/6/2021, § 49).

54. Mülkiyet hakkına yapılan müdahalenin orantılı olup olmadığı değerlendirilirken başvuruçunun ve İdarenin kusurlarının olup olmadığı da gözönünde bulundurulur. Bu bağlamda tarafların yasal yükümlülüklerinin neler olduğu, bunların yerine getirilmesinde ihmalkârlık gösterilip gösterilmediği ve ihmalin varlığının tespiti hâlinde bunun hukuka aykırı sonucum doğmasında bir etkisinin bulunup bulunmadığı da dikkate alınır (D.C., § 51).

55. Kamu yararı amacı doğrultusunda mülkle ilgili olarak bu ve benzeri tedbirlerin uygulanmasının zarara yol açması kaçınılmazdır. Ancak bu zararın kaçınılmaz olandan ağır veya aşırı sonuçlara da yol açmaması ya da oluşması durumunda böyle bir zararın kamu makamlarınca makul bir sürede, uygun bir yöntem ve vasıtayla gideriminin sağlanması gerekmektedir. Buna göre kamu makamlarının kanuna dayalı olarak ve ilgili kamu yararı amacı doğrultusunda mülkiyet hakkına müdahale teşkil eden tedbirler uygulaması ve bu tedbirlerin belirli bir süre de devam etmesi ancak bireyin haklarının korunmasının gerekliliklerine uyulduğu takdirde ölçülü görülebilir (D.C., § 54).

56. Usule ilişkin güvencelerin varlığı orantılılık değerlendirmesinde önemli bir rol oynayabilir. Bu bağlamda müdahalenin hukuka aykırılığının ileri sürülebileceği veya müdahale nedeniyle oluşan maddi ve manevi zararların tazmin edilmesinin istenebileceği hukuk yollarının olmaması da bazı durumlarda kişiye yüklenen külfeti ağırlaştırıcı bir unsur olarak görülebilir. Bu bakımdan kişinin hukuka aykırılık iddialarının bir mahkeme tarafından etkili bir biçimde incelenmesi müdahalenin orantılılığı bakımından ehemmiyet arz etmektedir (D.C., § 52).

## (II) İlkelerin Olaya Uygulanması

57. Olayda taşınmazın gecekondü önleme projesinde kullanılmak üzere TOKİ'ye devredilmesinin gecekonduların tasfiyesi ve iyileştirilmesi amacı yönünden elverişli ve gerekli olduğu hususunda tereddüt bulunmamaktadır. Bu sebeple mevcut bireysel başvurudaki inceleme müdahalenin orantılılığıyla sınırlı olarak yapılacaktır.

58. Başvuruçunun iştirak hâlinde maliki olduğu taşınmazın TOKİ'ye devredilmesinin amacı kamu hizmetinde kullanılacak olması değil insan yaşamı yönünden risk teşkil etmeyen, şehircilik ilkelerine uygun olan konutların inşa edilerek malikine teslim edilmesidir. Dolayısıyla temel amaç insanın yaşam kalitesini yükseltmektir. Hâl böyle olunca taşınmazın TOKİ'ye devri karşılığında malike ayrıca bir bedel ödenmemesi kural olarak orantılı görülebilir. Bununla birlikte uygulama sonrası malike teslim edilen taşınmazın ekonomik değerinin, önceki taşınmaza nazaran düşük olması durumunda malikin bu ekonomik kaybının telafi edilmesi müdahalenin orantılılığı yönünden zorunlu hâle gelebilir.

59. Başvuruçular ile TOKİ ve Belediye arasında akdedilen muvafakat senedine göre başvuruçuların 35,065 m<sup>2</sup> artan hissesinin bulunduğu ve artan hisse için m<sup>2</sup>'si 1.000 TL'den olmak üzere hesaplanacak bedelin TOKİ tarafından maliklere ödeneceğinin kararlaştırıldığı hususunda tartışma yoktur. TOKİ, derece mahkemesindeki yargılama sırasında muvafakat senedinin bir sözleşme olmadığını ileri sürmüşse de söz konusu senedin teknik olarak sözleşme şeklinde tanımlanıp tanımlanmayacağı tarafların artan hissenin bedeliyle ilgili olarak uzlaşmaya vardığı gerçeğini değiştirmemektedir. Dolayısıyla taraflar arasındaki esas tartışmanın, artan hisse bedelinin ödenmesi yükümlülüğünün ne zaman doğacağına yönelik olduğu anlaşılmalıdır.

60. Asliye Hukuk Mahkemesi muvafakat senedinde herhangi bir ödeme takviminin tayin edilmemiş olduğuna işaret ederek ödeme zamanının TOKİ'nin tercihine bırakıldığını kabul etmiştir. Buna karşılık Daire, TOKİ'nin ödeme yükümlülüğünün sözleşmenin imzalandığı 26/9/2012 tarihinde doğacağını, bu tarihten önce açılan davanın reddi gerektiğini ifade etmiştir. Daireye göre muvafakat senedinin 2.1. maddesi gözetildiğinde konutlar için yapılacak ihale sonucunda ortaya çıkacak yapı birim maliyeti dikkate alınarak borçlanma miktarı kesinleştirilecektir. Yapı birim maliyetinin ne kadar olduğu ancak satış sözleşmesinin imzalandığı tarihte belli olacağından borçlanma miktarı da bu tarihte kesinleştirilebilir.

61. Somut olayda başvuruçuların taşınmazının TOKİ'ye devrinin kamu gücü kullanımından kaynaklanan bir müdahale olduğu ve söz konusu müdahalenin eksik teslim edilen 35,065 m<sup>2</sup> yüzünden mülkten yoksun bırakma mahiyetinde bulunduğu yukarıda ifade edilmiştir (bkz. §§ 45-47). Mülkten yoksun bırakma biçimindeki müdahale ancak malike tazminat ödenmesi veya başkaca telafi imkânları sağlanmasıyla Anayasa'nın 35. maddesine uygun hâle gelebilir. Kamu otoritelerince bir kimsenin mülkünden yoksun bırakılması hâlinde adil dengenin sağlanması için ödenmesi gereken tazminatın taşınmazın mülkiyetinin kaybedildiği tarihteki değeri üzerinden hesaplanması gerektiği Anayasa Mahkemesinin daha önceki kararlarında kabul edilmiştir (AYM, E.2013/95, K.2014/176, 13/11/2014; *Arzu Kocakaya ve diğ.leri*, B. No: 2018/34900, 13/1/2022, § 68). Dolayısıyla başvuruçunun taşınmazın mülkiyetini kaybettiği tarih itibarıyla bedele müstahak olduğu söylenebilir. Bu durumda Asliye Hukuk Mahkemesinin TOKİ'nin ödeme yükümlülüğünün ancak malikin ihtarından sonra doğacağı yorumu Anayasa'nın 35. maddesinden doğan güvencelerle uyumlu değildir. Nitekim Asliye Hukuk Mahkemesinin bu gerekçesi Daire tarafından da benimsenmemiş ve değiştirilmiştir. Bu durumda Anayasa Mahkemesinde Dairenin gerekçesi incelenerek bir sonuca ulaşılması gerekmektedir.

62. Somut olaydaki müdahalenin mahiyeti dikkate alındığında artan hisse bedelinin ne zaman ödeneceği konusunda -kamulaştırmadan farklı olarak- kamu otoritelerinin belli ölçüde takdir yetkisinin bulunduğu kabul edilmelidir. Yukarıda da ifade edildiği üzere eldeki müdahalenin asıl amacı başvuruçuyu mülkünden yoksun bırakmak değil insan yaşamı için risk teşkil etmeyen şehircilik ilkelerine uygun konutlar inşa etmektir. Ancak başvuruçular inşa edilen konutlara ait projelerinin tipleştirilmiş olmasının zorunlu bir sonucu olarak mülkünün bir kısmından yoksun kalmıştır. Başvuruçunun mülkünden bir kısmını kaybetmiş olmasının telafi edilmesi gerektiği kuşkusuzdur. Ne var ki başvuruçunun bu müdahaleden ciddi yarar da elde ettiği gözetildiğinde telafinin biçiminin tayiniyle ilgili olarak kamu otoritelerinin bir ölçüde serbestiye sahip olması hakkaniyete aykırı düşmez.

63. Olayda başvuruçunun mülkiyetini yitirdiği 35,065 m<sup>2</sup>'nin bedelinin ödenmesi hususunda taraflarca uzlaşmaya varılmıştır. Başvuruçunun bu telafi yöntemine ilişkin bir itirazı bulunmamaktadır. Başvuruçunun muvafakat senedinde kararlaştırılan bedelin taşınmaz mülkiyetinin idareye geçtiği tarihte ödenmesi gerektiğini öne sürmektedir.

64. Muvafakat senedi incelendiğinde kamu otoritelerinin artan hisse bedelinin tutarının belirlenmesi için yapı birim maliyetinin ortaya çıkmasını beklemesinin gerekli olmadığı anlaşılmıştır. Başvuruçunun artan hissesinin miktarı ile bunun bedelinin ne kadar olduğu muvafakat senedinde belirlenebilir niteliktedir. Bununla birlikte taşınmaz, kentsel dönüşüm uygulamasına tabi tutulan malikin de borçlandırılacağı açıktır. Malikin borçlandırılacağı tutar ancak projenin tamamlanmasıyla kesinleştirilebilir. Nitekim muvafakat senedinin 2.1. maddesindeki hüküm de bu gerçek gözetilerek ihdas edilmiştir.

65. Dairenin, başvuruçunun artan hisse bedelinin ödenmesini talep hakkının ancak sözleşmenin imzalandığı tarihte doğacağını kabul ederken kamu otoritelerinin başvuruçunun alacağını, hisse karşılığı doğan borcundan mahsup edilebileceğini gözetdiği anlaşılmaktadır. Kamu otoritelerinin artan hisse bedelini malike ödemek yerine bunu malikin hisse karşılığı borcundan mahsup etmeyi tercih etmesinin makul karşılanması gerekir. Başvuruçunun hisse karşılığı borcunun ne kadar olduğu ancak satış sözleşmesiyle belirli hâle geldiğinden Dairenin yorumunun keyfi ve temelsiz olmadığı değerlendirilmiştir.

66. Bununla beraber Daire kararında işaret edilen satış sözleşmesinin akdedilmesi olgusu Asliye Hukuk Mahkemesinin ve Dairenin karar verdiği tarihlerden önce gerçekleşmiştir. Satış sözleşmesi 26/9/2012 tarihinde imzalanmış, Asliye Hukuk Mahkemesi 11/3/2015, Daire ise 21/6/2018 tarihinde karar vermiştir. Dolayısıyla Dairenin uyuşmazlığın esasının incelenmesi için gerekli gördüğü şart (sözleşme imzalanması), dava daha derdestken tahakkuk etmiştir. Bu durumda yargı mercilerinin başvuruçunun mülkiyet hakkıyla ilgili iddialarının esasını incelemesinin önünde görüntüde bir engelin kalmadığı anlaşılmıştır. Başvuruçucu temel olarak artan hisselerden dolayı alacağının bulunduğunu, bunun taşınmazın mülkiyetinin TOKİ'ye devir tarihinde ödenmesi gerektiğini ancak vadesinde ödeme yapılmadığı için alacağının hakkaniyet ilkesi gereğince güncellenmiş hâline hükmedilmesinin zorunlu olduğunu iddia etmiştir. Artan hisse bedelinin taşınmazın mülkiyetinin TOKİ'ye devir tarihinde ödenmesi zorunluluğunun bulunmadığı hususu çözüme kavuşmakla birlikte alacağın tam olarak ne kadar olduğu, ödenip ödenmediği ve hakkaniyet ilkesi gereğince güncellenmesi gerekir gerekmediği meseleleri benüz yargısal karara bağlanmamıştır.

67. Her davanın açıldığı tarihe göre değerlendirilmesi genel bir kural olmakla birlikte somut olayda olduğu gibi davanın niteliğinin kamu gücü müdahalesi ile ilgili olduğu kimi durumlarda ilgili dava şartının yargılama sırasında gerçekleşmiş olmasına rağmen uyuşmazlığın esasının karara bağlanmaması bireylerin hak ve özgürlüklerinin ihlaline yol açabilir. Nitekim yukarıda da değinildiği üzere başvuruçunun iştirak hâlinde maliki olduğu taşınmaz, gecekondulu önleme projesinde kullanılmak üzere TOKİ'ye devredilmiştir. Sözleşmenin TOKİ'nin gecekonduların tasfiyesi ve iyileştirilmesi hizmetleri kapsamında kurulan ve alternatifini kamulaştırma olan bir hukuki ilişkinin ürünü olduğu dikkate alındığında davanın esasının incelenmesi için gereken koşulların -sonradan da olsa- sağlandığı hâllerde eldeki davayı karara bağlamak yerine başvuruçuyu ayrı bir dava açmaya zorlamak aşırı bir külfete sebep olmaktadır.

68. Somut olayda -Dairenin kabulüne göre- hak sahibinin borçlandırılacağı tutarı kesin olarak belirlenebilir kılan sözleşmenin imzalanması olgusu dava derdestken gerçekleşmiştir. Nitekim Dairenin kararında sözleşmenin 26/9/2012 tarihinde imzalandığı da belirtilmiştir. Bu durumda artan hisse bedelinin ödenip ödenmediği ve hakkaniyet ilkesi gözetilerek güncellenmesinin gerekir gerekmediği meseleleri karara bağlanabilir hâle gelmiştir. Eldeki başvuruya konu dava doğrudan kamulaştırma ile ilgili olmasa da müdahalenin yukarıda değinilen niteliği dikkate alınmadan başvuruçunun yeni bir dava açmaya zorlanması Asliye Hukuk Mahkemesinin karar verdiği tarihte şartın tahakkuk ettiği gözetildiğinde, başvuruçunun mülkiyet hakkıyla ilgili iddialarının incelenmemesi mülkiyet hakkının usul güvenceleriyle uyumlu bulunmamıştır. Başvuruçunun mülkiyet hakkına yapılan müdahaleyi orantılı kılabilecek bir araç olduğu anlaşılan artan hisse bedeliyle ilgili iddialarının incelenmemesi başvuruçuya yitkilen külfetin dengelenmesini önlemiş ve kamu yararı ile bireysel menfaatler arasındaki dengenin başvuruçuyu aleyhine bozulmasına yol açmıştır.

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

## **2. Makul Sürede Yargılanma Hakkının İhlal Edildiğine İlişkin İddia**

### **a. Başvurucunun İddiaları**

70. Başvurucu, yargılamanın makul süre içinde tamamlanmaması nedeniyle makul sürede yargılanma hakkının ihlal edildiğini ileri sürmüştür.

### **b. Değerlendirme**

#### **i. Kabul Edilebilirlik Yönünden**

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

#### **ii. Esas Yönünden**

72. Medeni hak ve yükümlülüklerle ilgili uyumsuzluklara ilişkin yargılamanın süresi tespit edilirken sürenin başlangıç tarihi olarak davanın ikame edildiği tarih; sürenin sona erdiği tarih olarak -çoğu zaman icra aşamasını da kapsayacak şekilde- yargılamanın sona erdiği tarih, yargılaması devam eden davalar yönünden ise Anayasa Mahkemesinin makul sürede yargılanma hakkının ihlal edildiğine ilişkin şikâyetle ilgili kararını verdiği tarih esas alınır (*Güher Ergun ve diğerleri*, B. No: 2012/13, 27/2013, §§ 50, 52).

73. Medeni hak ve yükümlülüklerle ilgili uyumsuzluklara ilişkin yargılama süresinin makul olup olmadığı değerlendirilirken yargılamanın karmaşıklığı ve kaç dereceli olduğu, tarafların ve ilgili makamların yargılama sürecindeki tutumu ve başvurusunun yargılamanın süratle sonuçlandırılmasındaki menfaatinin niteliği gibi hususlar dikkate alınır (*Güher Ergun ve diğerleri*, §§ 41, 45).

74. Anılan ilkeler ve Anayasa Mahkemesinin benzer başvurularda verdiği kararlar dikkate alındığında 6 yıl 4 ay 19 gün devam eden yargılama süresinin makul olmadığı sonucuna varmak gerekir.

75. Açıklanan gerekçelerle Anayasa'nın 36. maddesinde güvence altına alınan adil yargılanma hakkı kapsamındaki makul sürede yargılanma hakkının ihlal edildiğine karar verilmesi gerekir.

## **3. Giderin Yönünden**

76. Başvurucu, ihlalin tespiti ile yargılamanın uzun sürmesi sebebiyle 10.000 TL, arsa bedeli için 53.591 TL tazminata hükmedilmesini talep etmiştir.

77. Tespit edilen ihlalin ve sonuçlarının ortadan kaldırılmasına ilişkin usul ve esaslar 6216 sayılı Kanun'un 50. maddesinde yer almaktadır.

78. Başvuruda tespit edilen mülkiyet hakkı ihlalinin sonuçlarının ortadan kaldırılması için yeniden yargılama yapılmasında hukuki yarar bulunmaktadır. Bu kapsamda kararın gönderildiği yargı mercilerince yapılması gereken iş, yeniden yargılama işlemlerini başlatmak ve Anayasa Mahkemesini ihlal sonucuna ulaştıran nedenleri gideren, ihlal

kararında belirtilen ilkelere uygun yeni bir karar vermektir (6216 sayılı Kanun'un 50. maddesinin (2) numaralı fıkrasında düzenlenen bireysel başvuruya özgü yeniden yargılama kurumunun özelliklerine ilişkin kapsamlı açıklamalar için bkz. *Mehmet Doğan* [GK], B. No: 2014/8875, 7/6/2018, §§ 54-60; *Aliğül Alkaya ve diğeri* (2), B. No: 2016/12506, 7/11/2019, §§ 53-60, 66; *Kabri Entis Berberoğlu* (3) [GK], B. No: 2020/32949, 21/1/2021, §§ 93-100).

79. Öte yandan makul sürede yargılanma hakkı yönünden ihlal tespitiyle giderilemeyecek olan manevi zararları karşılığında net 7.500 TL manevi tazminatın başvuruca Sait Kaya İşyapan'a ödenmesine karar verilmesi gerekir. Mülkiyet hakkının ihlalinin niteliğine göre yeniden yargılamanın yeterli bir giderim sağlayacağı anlaşıldığından başvuruçunun mülkiyet hakkı ihlaline ilişkin tazminat talebinin reddine karar verilmesi gerekir.

## VI. HÜKÜM

A. 1. Başvuruca Mehmet İşyapan yönünden başvurunun *başvuru hakkının kötüye kullanımı* nedeniyle REDDİNE,

2. Avukat Fatih Mehmet Tercan'ın 6216 sayılı Kanun'un 51. maddesi ve Anayasa Mahkemesi İçtüzüğü'nün 83. maddesi uyarınca 2.000 TL disiplin para cezası ile CEZALANDIRILMASINA,

3. Başvuruca Fahrettin İşyapan yönünden başvurunun *başvuruçunun ölümü* nedeniyle DÜŞMESİNE,

B. 1. Başvuruca Sait Kaya İşyapan yönünden mülkiyet hakkının ihlal edildiğine ilişkin iddianın KABUL EDİLEBİLİR OLDUĞUNA,

2. Başvuruca Sait Kaya İşyapan yönünden makul sürede yargılanma hakkının ihlal edildiğine ilişkin iddianın KABUL EDİLEBİLİR OLDUĞUNA,

C. 1. Anayasa'nın 35. maddesinde güvence altına alınan mülkiyet hakkının İHLAL EDİLDİĞİNE,

2. Anayasa'nın 36. maddesinde güvence altına alınan adil yargılanma hakkı kapsamındaki makul sürede yargılanma hakkının İHLAL EDİLDİĞİNE,

D. Kararın bir örneğinin mülkiyet hakkının ihlalinin sonuçlarının ortadan kaldırılması için yeniden yargılama yapılmak üzere Bursa 4. Asliye Hukuk Mahkemesine (E.2014/122, K.2015/197) GÖNDERİLMESİNE,

E. Başvuruca Sait Kaya İşyapan'a net 7.500 TL manevi tazminat ÖDENMESİNE, tazminata ilişkin diğer taleplerin REDDİNE,

F. 1. 294,70 TL harç ve 4.500 TL vekâlet ücretinden oluşan toplam 4.794,70 TL yargılama giderinin başvuruca Sait Kaya İşyapan'a ÖDENMESİNE,

2. Diğer başvuruçuların yaptığı yargılama giderlerinin üzerlerinde BIRAKILMASINA,

G. Ödemelerin, kararın tebliğini takiben başvuruca Sait Kaya İşyapan'ın 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,

H. Kararın bir örneğinin İstanbul Barosuna GÖNDERİLMESİNE,

İ. Kararın bir örneğinin Adalet Bakanlığına GÖNDERİLMESİNE 10/5/2022 tarihinde OYBİRLİĞİYLE karar verildi.