

**ANAYASA MAHKEMESİ KARARI**

Anayasa Mahkemesi Başkanlığından:

**İKİNCİ BÖLÜM****KARAR****GÜLSÜN GİLEY BAŞVURUSU**

<b>Başvuru Numarası</b>	: 2018/36546
<b>Karar Tarihi</b>	: 25/5/2022
<b>Başkan</b>	: Kadir ÖZKAYA
<b>Üyeler</b>	: M. Emin KUZ Rıdvan GÜLEÇ Yıldız SEFERİNOĞLU Kenan YAŞAR
<b>Raportör</b>	: Ayhan KILIÇ
<b>Başvurucu</b>	: Gülsün GİLEY
<b>Vekili</b>	: Av. Sibel ÇELİK

**I. BAŞVURUNUN KONUSU**

1. Başvuru; temsil yetkisini kötüye kullanan vekil tarafından gerçekleştirilen taşınmaz satışı işlemine istinaden alıcı adına yapılan tescilin iptali istemiyle açılan davada hukuka aykırı karar verilmesi nedeniyle mülkiyet hakkının, yargılamanın uzun sürmesi nedeniyle makul sürede yargılanma hakkının ihlal edildiği iddialarına ilişkindir.

**II. BAŞVURU SÜRECİ**

2. Başvuru 11/12/2018 tarihinde yapılmıştır. Komisyonca başvurunun kabul edilebilirlik incelemesinin Bölüm tarafından yapılmasına karar verilmiştir.

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

**III. OLAY VE OLGULAR**

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

5. Başvurucu 1968 doğumlu olup İzmir'de ikamet etmektedir. Başvurucu 25/10/2016 tarihinde ölen A.V.'nin kızıdır.

6. A.V. olay tarihinde İzmir'in Narlıdere ilçesinde bulunan 7092 ada 1 parsel sayılı ve 7097 ada 1 parsel sayılı taşınmazların malikidir. A.V., emlak işleriyle uğraşan A.Ş.yi Karşıyaka 2. Noterliğinde düzenlenen 16/10/2006 tarihli vekâletnameyle taşınmazlarının satışı da dâhil olmak üzere birtakım tasarruflarda bulunmak üzere yetkili kılmıştır.

7. A.Ş. söz konusu vekâletnameye istinaden 7092 ada 1 parsel sayılı taşınmazı 18/10/2006 tarihinde tapu kayıtlarına göre 50.000 TL bedelle D.Y.ye, 7097 ada 1 parsel sayılı

taşınmazı ise 27/8/2008 tarihinde tapu kayıtlarına göre 5.500 TL bedelle S.K.ya satmıştır. A.Ş., A.V.yi satış işlemlerinden haberdar etmediği gibi satış bedelini de A.V.ye ödemişdir. S.K.ya yapılan satış işlemi doğrudan A.Ş. tarafından değil A.Ş.nin tevkil ettiği Ö.K. tarafından gerçekleştirilmiştir.

8. A.V.nin şikâyetçi olması üzerine Karşıyaka Cumhuriyet Başsavcılığı, A.Ş. aleyhine güveni kötüye kullanma suçunu işlediğinden bahisle A.Ş. aleyhine kamu davası açmıştır. İddianamede, A.Ş.nin satış bedelini A.V.ye ödememek suretiyle güveni kötüye kullanma suçunu işlediği mütalaa edilmiştir.

9. Karşıyaka 5. Asliye Ceza Mahkemesi (Asliye Ceza Mahkemesi) 26/12/2011 tarihinde A.Ş.yi güveni kötüye kullanma suçundan mahkûm etmiştir. Kararın gerekçesinde, A.Ş.nin taşınmazların satış bedelini A.V.ye ödememek suretiyle güveni kötüye kullanma suçunu işlediği kabul edilmiştir. Karar, Yargıtay 15. Ceza Dairesince düzeltilerek onanmıştır. Yargıtay, ilk derece mahkemesinin olayın oluş şekli ile A.Ş.nin fiilinin niteliğine ilişkin kabulünde bir isabetsizliğin bulunmadığını belirtmiştir.

10. A.V.; İzmir 2. Asliye Hukuk Mahkemesinde (Asliye Hukuk Mahkemesi) 16/7/2010 tarihinde S.K. aleyhine, 27/1/2011 tarihinde de D.Y. aleyhine sicil düzeltilmesi davası açmıştır. Asliye Hukuk Mahkemesi her iki davayı birleştirmiştir. Dava dilekçelerinde, vekâletnamenin taşınmazların satışı için değil taşınmazlarda inşaat yapılması için verildiği ileri sürülmüş; satışın geçersiz olduğu iddia edilmiştir.

11. Davalılar ise A.V.yi tanımadıklarını, taşınmazları iyi niyetli olarak satın aldıklarını ileri sürmüştür.

12. Yargılama devam ederken ölen A.V.nin yerine başvuru, davaya taraf olmuştur.

13. Asliye Hukuk Mahkemesi 6/3/2017 tarihinde davayı reddetmiştir. Kararın gerekçesinde, alıcıların iyi niyetli olduğuna kanaat getirildiği belirtilmiştir.

14. Davanın tarafı hâline gelen başvuru bu karara karşı istinaf yoluna müracaat etmiştir. İstinaf dilekçesinde, tapu idaresinin dosyada mevcut kayıtlarından A.Ş. ile S.K.nın adreslerinin aynı olduğunun anlaşıldığını, dolayısıyla S.K.nın durumu bildiğini belirtmiştir. Dilekçede ayrıca tevkil edilen Ö.K. ile S.K.nın sonradan evlenmiş olmaları da iş birliği içinde hareket ettiklerini gösterdiğini ifade etmiştir. S.K. ise sunduğu cevap dilekçesinde Ö.K.yı tanıdığını ancak A.Ş.yi tanımadığını belirtmiş, Ö.K.yı tanıyor olmasından hareketle kötü niyetli olduğunun kabul edilemeyeceğini savunmuştur. S.K. ayrıca tapu müdürlüğündeki kaydın basit bir maddi hatadan ibaret olduğunu ifade etmiştir.

15. İzmir Bölge Adliye Mahkemesi 1. Hukuk Dairesi (Bölge Adliye Mahkemesi) 3/10/2017 tarihinde ilk derece mahkemesi kararını kaldırarak davanın yeniden görülmesi için dosyayı ilk derece mahkemesine göndermiştir. Kararın gerekçesinde özetle şunlar ifade edilmiştir:

i. 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda sadakat ve özen borcu, vekilin müvekkile karşı en önde gelen ödevi olarak kabul edilmiştir. 6098 sayılı Kanun'un 506. maddesine göre vekil; vekil edenin yararına ve iradesine uygun hareket etme, onu zarara sokan davranışlardan kaçınma yükümlülüğü altındadır.

Müvekkilin yararı ile bağdaşmayacak bir eylem veya işlem yapan vekil değinilen madde uyarınca sorumlu olur.

ii. Öte yandan vekille sözleşme yapan üçüncü kişinin 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 3. maddesi anlamında iyi niyetli olması, diğer bir deyişle vekilin vekâlet görevinin kötüye kullandığını bilmemesi durumunda vekille yaptığı sözleşme geçerlidir ve müvekkili bağlar. Vekil vekâlet görevini kötüye kullansa dahi bu husus, vekil ile müvekkil arasında bir iç sorun olarak kalır; vekil ile sözleşme yapan üçüncü kişinin kazandığı haklara etkili olmaz.

iii. Ne var ki üçüncü kişi, vekil ile çıkar ve iş birliği içinde ise üçüncü kişinin kötü niyetli olduğu kabul edilir. Üçüncü kişi, vekilin vekâlet görevini kötüye kullandığını biliyor veya bilmesi gerekiyorsa müvekkilin sözleşmeyle bağlı sayılmaması, dürüstlük kuralının doğal bir sonucudur. Bütün çağdaş hukuk sistemlerinde kötü niyet koruma dışı bırakılmış, daima mahkûm edilmiştir.

iv. Diğer taraftan kişilerin huzur ve güven içinde alışverişte bulunması, satın aldıkları şeylerin ileride kendilerinden alınabileceği endişesini taşımaması gerekir. Bu sebeple alıcının iyi niyetinin de korunması zorunludur. Nitekim 4721 sayılı Kanun'un 1023. maddesinde iyi niyetli üçüncü kişinin haklarını koruyucu hükümler getirilmiştir.

v. Tapulu taşınmazların intikalinde huzur ve güveni koruma, toplum düzenini sağlama uğruna önceki malikin hakkı feda edileceği için alıcının iyi niyetli olduğunun tam olarak tespiti büyük önem taşımaktadır. Bir yanda tapu sicilinin doğruluğuna inanarak iktisapta bulunulduğunu ileri süren kimse, diğer yanda ise aynı hakkını yitirme tehlikesi karşı karşıya kalan önceki malik bulunmaktadır. Bu nedenle yüzeysel ve şekilci bir araştırma ve yaklaşımın büyük mağduriyetlere yol açacağı açıktır. Kanun koyucunun amacının gerçekten iyi niyetli olan kişiyi korumak olduğu hususu daima gözönünde bulundurulmalıdır.

vi. Açıklanan nedenlerle davada ve birleşen davada davalıların iyi niyetli olup olmadığı hususunda taraflardan tüm delillerin sorulup toplanması, gerekirse bu hususta resen araştırma yapılması, toplanan deliller incelendikten sonra oluşacak sonuca göre karar verilmesi gerekir.

16. Kaldırma kararı üzerine davayı yeniden ele alan Asliye Hukuk Mahkemesi 14/12/2017 tarihli duruşmada alıcıların kötü niyetli olduklarını gösteren delillerini sunması için başvurucuya bir sonraki duruşma tarihine kadar mühlet vermiştir.

17. Başvurucu vekili 22/1/2018 tarihli duruşmada, başkaca bir delil toplanmasına ihtiyaç olmadığını bildirmiştir. Asliye Hukuk Mahkemesi aynı tarihte davayı reddetmiştir. Kararın gerekçesinde, alıcıların kötü niyetli olduğunun kanıtlanamadığı kabul edilmiştir. Kararda ayrıca A.Ş.nin satış bedelini A.V. ye ödememesinden dolayı sorumluluğu bulursa da mevcut davanın A.Ş. ye karşı açılmış bir tazminat davası olmaması sebebiyle A.Ş.nin sorumluluğuyla ilgili olarak bir hüküm kurulamayacağı belirtilmiştir.

18. Karara karşı istinaf yoluna başvurulmuş ise de Bölge Adliye Mahkemesi 18/10/2018 tarihinde istinaf istemini esastan ve kesin olarak reddetmiştir. Nihai karar 13/11/2018 tarihinde başvurucuya tebliğ edilmiştir.

#### IV. İLGİLİ HUKUK

19. 4721 sayılı Kanun'un 2. maddesi şöyledir:

*"Herkes, haklarını kullanırken ve borçlarını yerine getirirken dürüstlük kurallarına uymak zorundadır.*

*Bir hakkın açıkça kötüye kullanılmasını hukuk düzeni korumaz."*

20. 4721 sayılı Kanun'un 3. maddesi şöyledir:

*"Kanunun iyiniyete hukukî bir somuç bağladığı durumlarda, asıl olan iyiniyetin varlığıdır.*

*Ancak, durumun gereklerine göre kendisinden beklenen özeni göstermeyen kimse iyiniyet iddiasında bulunamaz. "*

21. 6098 sayılı Kanun'un 40. maddesinin birinci fıkrası şöyledir:

*"Yetkili bir temsilci tarafından bir başkası adına ve hesabına yapılan hukuki işlemin sonuçları, doğrudan doğruya temsil olunanı bağlar."*

22. 6098 sayılı Kanun'un 506. maddesi şöyledir:

*"Vekil, vekâlet borcunu bizzat ifa etmekle yükümlüdür. Ancak vekile yetki verildiği veya durumun zorunlu ya da teamülün mümkün kıldığı hâllerde vekil, işi başkasına yaptırabilir.*

*Vekil üstlendiği iş ve hizmetleri, vekâlet verenin haklı menfaatlerini gözeterек, sadakat ve özenle yürütmekle yükümlüdür.*

*Vekilin özen borcundan doğan sorumluluğunun belirlenmesinde, benzer alanda iş ve hizmetleri üstlenen basiretli bir vekilin göstermesi gereken davranış esas alınır."*

#### V. İNCELEME VE GEREKÇE

23. Anayasa Mahkemesinin 25/5/2022 tarihinde yapmış olduğu toplantıda başvuru incelenip gereği düşünüldü:

##### A. Mülkiyet Hakkının İhlal Edildiğine İlişkin İddia

##### 1. Başvurucunun İddiaları

24. Başvurucu, A.Ş. ile alıcılar arasında iş birliği olduğuna ilişkin iddialar ile bunların dayanağı belgeler incelenmeden karar verildiğinden yakınmıştır. Tapu idaresinin dosyada mevcut kayıtlarından A.Ş. ile S.K.nın adreslerinin aynı olduğunun anlaşıldığını, dolayısıyla S.K.nın durumu bilerek taşınmazı satın aldığı ileri sürmüştür. Başvurucu ayrıca tevkil edilen Ö.K. ile S.K.nın sonradan evlenmiş olmalarının da iş birliği içinde hareket edildiğinin bir göstergesi olduğunu savunmuştur. Bu iddialarının dikkate alınmamasından şikâyet eden başvurucu, Asliye Hukuk Mahkemesinin aradan geçen yedi yıldan sonra yeni

delil istemesinin adil yargılanma hakkını ihlal ettiğini ileri sürmüştür. Son olarak hileyle temin edilen vekâlete dayalı olarak satılan taşınmazlarının iade edilmemesinin mülkiyet hakkını ihlal ettiğini iddia etmiştir.

## 2. Değerlendirme

25. 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). Başvurucunun şikâyetinin özü, yolsuz tescile dayalı olarak oluşturulan tapuların iptal edilmemesi ve taşınmazlarının iade edilmemesidir. Başvurucu, bu şikâyetini adil yargılanma hakkı ve mülkiyet hakkıyla ilişkilendirerek ileri sürmüştür. Başvurucunun adil yargılanma hakkıyla bağlantı olarak dile getirdiği iddiaların mülkiyet hakkının usul güvenceleri kapsamında incelenmesinin uygun olacağı değerlendirilmiştir.

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

*"Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir.*

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

*Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz."*

### a. Kabul Edilebilirlik Yönünden

27. 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.

### b. Esas Yönünden

28. Somut olayda başvuru hakkına yönelik olarak kamu makamlarınca doğrudan yapılan bir müdahale mevcut olmayıp özel kişiler arasında ortaya çıkan bir uyuşmazlık söz konusudur. Dolayısıyla başvuruda, devletin mülkiyet hakkına ilişkin pozitif yükümlülükleri yönünden inceleme yapılması gerekmektedir.

### i. Mülkün Varlığı

29. Mülkiyet hakkının ihlal edildiğinden şikâyet eden bir kimse, önce böyle bir hakkının var olduğunu kanıtlamak zorundadır (*Mustafa Ateşoğlu ve diğ.leri*, B. No: 2013/1178, 5/11/2015, §§ 49-54). Bu nedenle öncelikle başvuru hakkının Anayasa'nın 35. maddesi uyarınca korunmayı gerektiren mülkiyete ilişkin bir menfaati 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).

30. Olayda ihtilaf konusu taşınmazların alıcılar adına tescil edilmeden önce başvuru hakkının murisi adına tapuda kayıtlı bulunduğu açıktır. Dolayısıyla mülkün varlığı konusunda bir tereddüt bulunmamaktadır.

## ii. Genel İlkeler

31. Mülkiyet hakkının korunmasının devlete birtakım pozitif yükümlülükler yüklediği hususu Anayasa'nın 35. maddesinin lafzında açık bir biçimde düzenlenmemiş ise de bu güvencenin sadece devlete atfedilebilen müdahalelere yönelik sınırlamalar getirdiği, bireyi üçüncü kişilerin müdahalelerine karşı korumasız bıraktığı düşünülemez. Pozitif yükümlülüklerin ortaya çıkmasının nedeni *gerçek anlamda koruma* sağlanmasıdır. Buna göre anılan maddede bir temel hak olarak güvence altına alınmış olan mülkiyet hakkının gerçekten ve etkili bir şekilde korunabilmesi yalnızca devletin müdahaleden kaçınmasına bağlı değildir. Gerçek anlamda koruma sağlanması için devletin negatif yükümlülükleri dışında pozitif yükümlülüklerinin de olması gerekir. Dolayısıyla Anayasa'nın 5. ve 35. maddeleri uyarınca devletin mülkiyet hakkının korunmasına ilişkin pozitif yükümlülükleri bulunmaktadır. Bu bağlamda söz konusu pozitif yükümlülükler, kimi durumlarda özel kişiler arasındaki uyumsuzluklar da dâhil olmak üzere mülkiyet hakkının korunması için belirli tedbirlerin alınmasını gerektirmektedir (*Türkiye Emekliler Derneği*, B. No: 2012/1035, 17/7/2014, §§ 34-38; *Eyyüp Boyunukara*, B. No: 2013/7842, 17/2/2016, §§ 39-41; *Osmanoğlu İnşaat Eğitim Gıda Temizlik Hizmetleri Petrol Ürünleri Sanayi Ticaret Limitet Şirketi*, B. No: 2014/8649, 15/2/2017, § 43).

32. Devletin pozitif yükümlülükleri, mülkiyet hakkına yapılan müdahalelere karşı usule ilişkin güvenceleri sunan yargısal yolları da içeren etkili hukuksal bir çerçeve oluşturma, oluşturulan bu hukuksal çerçeve kapsamında yargısal ve idari makamların bireylerin özel kişilerle olan uyumsuzluklarında etkili ve adil bir karar vermesini temin etmek sorumluluklarını da içermektedir (*Selahattin Turan*, B. No: 2014/11410, 22/6/2017, § 41).

33. Özel kişiler arasındaki uyumsuzluklarda tarafların birbirleriyle çatışan menfaatleri bulunmaktadır. Dolayısıyla tarafların karşı karşıya gelen menfaatleri çerçevesinde mülkiyet hakkını korumakla yükümlü bulunan devletin maddi ve usule ilişkin pozitif yükümlülüklerini yerine getirip getirmediği dikkate alınarak sonuca varılmalıdır. Bu bağlamda ilk olarak belirli, ulaşılabilir ve öngörülebilir bir kanun hükmünün mevcut olup olmadığı irdelenmelidir (*Hüseyin Ak*, B. No: 2016/77854, 1/7/2020, § 53).

34. İkinci olarak başvuruçulara mülkiyet hakkına yapılan müdahaleye etkin bir biçimde itiraz edebilme, savunma ve iddialarını yetkili makamlar önünde ortaya koyabilme olanağının tanınıp tanınmadığı incelenmelidir. Anayasa'nın 35. maddesi usule ilişkin açık bir güvenceden söz etmemektedir. Bununla birlikte mülkiyet hakkının gerçek anlamda korunabilmesi bakımından bu madde, Anayasa Mahkemesinin çeşitli kararlarında da ifade edildiği üzere mülk sahibine müdahalenin kanun dışı veya keyfi ya da makul olmayan şekilde uygulandığına ilişkin savunma ve itirazlarını sorumlu makamlar önünde etkin bir biçimde ortaya koyabilme olanağının tanınması güvencesini kapsamaktadır. Bu değerlendirme ise uygulanan sürecin bütününe bakılarak yapılmalıdır (*Züliye Öztürk*, B. No: 2014/1734, 14/9/2017, § 36; *Bekir Yazıcı* [GK], B. No: 2013/3044, 17/12/2015, § 71).

35. Mülkiyet hakkının usule ilişkin güvenceleri hem özel kişiler arasındaki mülkiyet uyumsuzluklarında hem de taraflardan birinin kamu gücü olduğu durumlarda geçerlidir. Bu bağlamda mülkiyet hakkının korunmasının söz konusu olduğu durumlarda usule ilişkin güvencelerin somut olayda yerine getirildiğinden söz edilebilmesi için derece mahkemelerinin kararlarında konu ile ilgili ve yeterli gerekçe bulunmalıdır. Ayrıca belirtmek gerekir ki bu zorunluluk davacının bütün iddialarına cevap verilmesi anlamına gelmemekle birlikte mülkiyet hakkını ilgilendiren davanın sonucuna etkili esasa ilişkin temel iddia ve

itirazların yargılama makamlarınca özenli bir şekilde değerlendirilerek karşılanması gerekmektedir (*Kamil Darbaz ve GMO Yapı Grup End. San. Tic. Ltd. Şti.*, B. No: 2014/12563, 24/5/2018, § 52).

36. Son olarak ise başvuru sahiplerinin mülkiyet haklarını koruyacak ve yeterli güvenceler sağlayacak hukuksal mekanizmaların oluşturulup oluşturulmadığı incelenmelidir. Özel kişilerin mülkiyet haklarının çatıştığı bu gibi durumlarda bunlardan hangisine üstünlük tanınacağına dair, kanun koyucuya ve somut olayın koşulları göz önünde bulundurularak derece mahkemelerine ait bir yetkidir. Bununla birlikte her iki tarafın menfaatlerinin mümkün olduğunca dengelenmesi ve sürecin taraflardan biri aleyhine ölçüsüz bir sonuca da yol açmaması gerekir. Menfaatler dengesinin kurulmasında taraflardan biri aleyhine bireysel olarak aşırı ve olağan dışı bir külfetin yüklenmesi, pozitif yükümlülüklerin ihlali sonucunu doğurabilir. Olayın bütün koşulları ve taraflara tanınan tüm imkânlar ile tarafların tutum ve davranışları göz önünde bulundurularak menfaatlerin adil bir şekilde dengelenip dengelenmediği değerlendirilmelidir (*Faik Tari ve Sultan Tari*, B. No: 2014/12321, 20/7/2017, § 52).

### iii. İlkelerin Olaya Uygulanması

37. Olayda başvuru sahibinin murisi adına kayıtlı olan iki taşınmaz, muris tarafından verilen ve noterde düzenlenen vekâletnameye istinaden A.Ş. tarafından üçüncü kişilere satılmıştır. Muris, vekâletnameyi satış yapılması amacıyla değil inşaat yapılması amacıyla verdiğini öne sürmüştür; bu sebeple satışın geçersiz, tescilin ise yolsuz olduğu iddiasıyla alıcılar aleyhine sicilin düzeltilmesi davası açmıştır. Yargılama sonucunda alıcıların vekâlet ilişkisinin geçerliliğine olan güvenlerinin korunması gerektiği kanaatine varılarak dava reddedilmiştir.

38. Pozitif yükümlülükler yönünden ilkin incelenmesi gereken mesele mülkiyet hakkına yapılan müdahaleye ilişkin olarak başvuru sahibine etkin bir biçimde itiraz edebilme, savunma ve iddialarını yetkili makamlar önünde ortaya koyabilme olanağının tanınıp tanınmadığıdır. Bu bağlamda başvuru sahibinin iddia ve itirazlarını derece mahkemelerinde ileri sürme hususunda hiçbir engelle karşılaşmadığı, kendisini avukatla temsil ettirebildiği görülmektedir.

39. İkinci olarak incelenmesi gereken mesele vekâlet ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlığın öngörülebilirlik ve belirlilik koşulunu sağlayan hukuk kuralları uygulanarak çözümlenip çözümlenmediğidir. Bölge Adliye Mahkemesi 6098 sayılı Kanun'un 506. maddesi ile 4721 sayılı Kanun'un 3. maddesini uygulayarak uyuşmazlığı çözümlenmiştir. Bölge Adliye Mahkemesi vekilin müvekkilin yararına ve idaresine uygun hareket etme, onu zarara sokan davranışlardan kaçınma yükümlülüğü ile alıcının iyiniyetinin korunması ilkesini bir arada değerlendirerek sonuca ulaşmıştır. Bölge Adliye Mahkemesine göre alıcının vekilin görevini kötüye kullandığını bilmemesi hâlinde alıcı iyi niyetli sayılır ve böyle bir durumda vekilin yaptığı işlem asili bağlar. Başvuru sahibinin Bölge Adliye Mahkemesinin bu yorumuna yönelik bir iddiası bulunmamaktadır. Başvuru sahibinin şikâyeti somut olayda derece mahkemelerinin alıcıların iyi niyetli olduğu kabulüne matuftur.

40. Uyuşmazlıktaki maddi vakıaların ispatlanması için sunulan delillerin değerlendirilmesi ve bunların ispata yeterli olup olmadığının karara bağlanması kural olarak derece mahkemelerinin yetkisindedir. Keyfilik veya bariz takdir hatası içermedikçe Anayasa

Mahkemesinin kendi değerlendirmesini derece mahkemelerinin değerlendirmesi yerine ikame etmesi bireysel başvurunun amacıyla bağdaşmaz (*Necatî Gündüz, Recep Gündüz*, B. No: 2012/1027, 12/2/2013, § 26; *Muhammet Kaplan*, B. No: 2013/1586, 18/9/2013, § 21).

41. Başvurucu her iki alıcının da iyi niyetli olmadığını ileri sürmüştür. Bireysel başvuruya konu yargılama sırasında alıcı S.K.nın A.Ş. ve alt vekil Ö.K. ile ilişkili olduğuna dair spesifik iddialarda bulunulmuştur. Başvurucu bu bağlamda, tapu müdürlüğünce gönderilen bazı belgelerde A.Ş. ile S.K.nın adreslerinin aynı olmasına ve Ö.K. ile S.K.nın sonradan evlenmiş olmalarına dayanmıştır. Başvurucuya göre bu durum alıcı ile vekil arasındaki iş birliğinin kanıtıdır.

42. Başvurucunun vekâlet yetkisinin kötüye kullanılmasına yönelik iddiasına ilişkin olarak Bölge Adliye Mahkemesinin gerekçesine dikkat çekmek gerekir. Bölge Adliye Mahkemesi kararında satıcının vekâlet yetkisinin kötüye kullanılmasına karşı korunma ihtiyacı ile alıcının noter tarafından düzenlenen vekâletnamenin geçerliliğine olan güvenin korunması gereksinimi arasında denge kurulmaya çalışıldığı görülmektedir. Bu bağlamda Bölge Adliye Mahkemesi kararında vekilin müvekkilin zararına hareket etmemeye yükümlülüğüne vurgu yapılmışsa da bunun alıcının satın aldığı şeyin elinden geri alınmayacağına olan inancının korunması gereğiyle dengelenmesi gerektiğine işaret edilmiştir. Bölge Adliye Mahkemesine göre bu denge, alıcının satıcı vekilinin kötü niyetle hareket ettiğini bildiğinin ortaya konulduğu durumlarda satış işleminin satıcıyı bağlamamasını gerektirmektedir. Buna karşılık alıcının noter tarafından düzenlenen vekâletnamenin geçerliliğine olan inancı, satıcı vekilinin kötü niyetli davrandığını bilmediği veya bilmesinin makul olarak beklenemeyeceği hâllerde satıcının menfaatlerine galebe çalar. Bölge Adliye Mahkemesi, alıcıların iyi niyetli olup olmadığı hususunda taraflardan tüm delillerin sorulup toplanması, gerekirse bu hususta resen araştırma yapılması, toplanan deliller incelendikten sonra oluşacak sonuca göre karar verilmesi için dosyayı Asliye Hukuk Mahkemesine göndermiştir.

43. Asliye Hukuk Mahkemesi, Bölge Adliye Mahkemesinin kaldırma kararından sonra yeniden yaptığı yargılamada, alıcıların kötü niyetli olduğunu gösteren delillerini sunması için başvurucuya süre vermiş ise de Asliye Hukuk Mahkemesinin başvurunun önceki aşamalarda ileri sürdüğü ve alıcıların satıcı vekilinin temsil yetkisini kötüye kullandığını işareti olarak görülebilecek iddia ve olgulara ilişkin olarak hiçbir değerlendirme yapmadığı görülmektedir. Bu bağlamda tapu müdürlüğünce gönderilen bazı belgelerde A.Ş. ile S.K.nın adreslerinin aynı olmasının ve A.Ş.nin tevkil ettiği Ö.K. ile S.K.nın sonradan evlenmiş olmasının alıcıların satıcı vekili A.Ş.nin temsil yetkisini kötüye kullandığını bilip bilmediği meselesinin değerlendirilmesinde önem taşıdığı açıktır. Asliye Hukuk Mahkemesinin alıcıların kötü niyetli olup olmadığı meselesini karara bağlarken sözü edilen olgularla ilgili olarak bir değerlendirme yapmamış olması devletin mülkiyet hakkının korunması ödevinden doğan pozitif yükümlülüklerinin gerektirdiği özende bir inceleme yapılmaması sonucunu doğurmuştur.

44. Sonuç olarak başvuru tarafından açılan davada yapılan incelemedeki özen eksikliğinin devletin Anayasa'nın 35. maddesinin öngördüğü pozitif yükümlülüklerini ihlal ettiği kanaatine ulaşılmıştır.

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



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

### **1. Başvurucunun İddiaları**

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

### **2. Değerlendirme**

#### **a. Kabul Edilebilirlik Yönünden**

47. 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.

#### **b. Esas Yönünden**

48. Medeni hak ve yükümlülüklerle ilgili uyuşmazlıklara 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 diğ.leri*, B. No: 2012/13, 2/7/2013, §§ 50, 52).

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

50. Anılan ilkeler ve Anayasa Mahkemesinin benzer başvurularda verdiği kararlar dikkate alındığında yaklaşık 8 yıl 3 ay 2 gün devam eden yargılama süresinin makul olmadığı sonucuna varmak gerekir.

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

## **C. 6216 Sayılı Kanun'un 50. Maddesi Yönünden**

52. Başvurucu, ihlalin tespiti ile giderilmesi için gerekenlere hükmedilmesini ve 100.000 TL manevî tazminata karar verilmesini talep etmiştir.

53. Tespit edilen ihlalin ve sonuçlarının ortadan kaldırılmasına ilişkin usul ve esaslar 30/3/2011 tarihli ve 6216 sayılı Anayasa Mahkemesinin Kuruluşu ve Yargılama Usulleri Hakkında Kanun'un 50. maddesinde yer almaktadır.

54. 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; *Aligül Alkaya ve diğerleri (2)*, B. No: 2016/12506, 7/11/2019, §§ 53-60, 66; *Kadri Enis Berberoğlu (3)* [GK], B. No: 2020/32949, 21/1/2021, §§ 93-100).

55. Makul sürede yargılanma hakkı yönünden ihlal tespitiyle giderilemeyecek olan manevi zararları karşılığında 31.500 TL manevi tazminatın başvurucaya ödenmesine karar verilmesi gerekir. Öte yandan ihlalin niteliğine göre yeniden yargılamanın yeterli bir giderim sağlayacağı anlaşıldığından başvurucaunun mülkiyet hakkına yönelik tazminat talebinin reddine karar verilmesi gerekir.

## VI. HÜKÜM

Açıklanan gerekçelerle:

A. 1. Mülkiyet hakkının ihlal edildiğine ilişkin iddianın KABUL EDİLEBİLİR OLDUĞUNA,

2. Makul sürede yargılanma hakkının ihlal edildiğine ilişkin iddianın KABUL EDİLEBİLİR OLDUĞUNA,

B. 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,

C. Kararın bir örneğinin mülkiyet hakkının ihlalinin sonuçlarının ortadan kaldırılması için yeniden yargılama yapılmak üzere İzmir 2. Asliye Hukuk Mahkemesine (E.2017/480, K.2018/24) GÖNDERİLMESİNE,

D. Başvurucaya 31.500 TL manevi tazminatın ÖDENMESİNE, tazminata ilişkin diğer taleplerin REDDİNE,

E. 294,70 TL harç ve 4.500 TL vekâlet ücretinden oluşan toplam 4.794,70 TL yargılama giderinin başvurucaya ÖDENMESİNE,

F. Ödemenin kararın tebliğini takiben başvurucaunun 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,

G. Kararın bir örneğinin Adalet Bakanlığına GÖNDERİLMESİNE 25/5/2022 tarihinde OYBİRLİĞİYLE karar verildi.