

ANAYASA MAHKEMESİ KARARI

Anayasa Mahkemesi Başkanlığından:

İKİNCİ BÖLÜM
KARARFENER MADEN YAPI İNŞAAT OTELCİLİK TURİZM VE TİCARET LTD. ŞTİ.
BAŞVURUSU

Başvuru Numarası : 2019/4977
Karar Tarihi : 24/11/2021

Başkan : Kadir ÖZKAYA

Üyeler : M. Emin KUZ
Rıdvan GÜLEÇ
Yıldız SEFERİNOĞLU
Basri BAĞCI

Raportör : Ayhan KILIÇ

Başvurucu : Fener Maden Yapı İnşaat Otelcilik Turizm ve Ticaret Ltd. Şti.

Vekili : Av. Mehmet Suat ALAYBEYOĞLU

I. BAŞVURUNUN KONUSU

1. Başvuru, taşınmazın kıyı kenar çizgisi içinde kaldığı gerekçesiyle tapusunun iptal edilmesine rağmen tazminat ödenmemesi nedeniyle mülkiyet hakkının ihlal edildiği iddiasına ilişkindir.

II. BAŞVURU SÜRECİ

2. Başvuru 18/2/2019 tarihinde yapılmıştır.

3. Başvuru, başvuru formu ve eklerinin idari yönden yapılan ön incelemesinden sonra Komisyona sunulmuştur.

4. Komisyonca başvurunun kabul edilebilirlik incelemesinin Bölüm tarafından yapılmasına karar verilmiştir.

5. Bölüm Başkanı tarafından başvurunun kabul edilebilirlik ve esas incelemesinin birlikte yapılmasına karar verilmiştir.

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

III. OLAY VE OLGULAR

7. Başvuru formu ve eklerinde ifade edildiği şekilde ilgili olaylar özetle şöyledir:

8. Başvurucu, turizm ve otelcilik işiyle iştigal eden bir limitet şirkettir.

A. Olayın Arka Planı

9. Zonguldak ili Karadeniz Ereğlisi ilçesi Göktepe köyünde kâin 649 parsel numaralı taşınmaz 1983 yılından önceki bir tarihte yapılan kadastro çalışması sonucu A.B. adına tespit ve tescil edilmiştir.

10. Hazine tarafından 21/5/1996 tarihinde Karadeniz Ereğli 2. Asliye Hukuk Mahkemesinde (Mahkeme) açılan davayla taşınmazın kıyı kenar çizgisinin içinde kaldığı gerekçesiyle tapusunun iptal edilmesine ve tespit dışı bırakılmasına karar verilmesi talep edilmiştir.

11. Mahkeme tarafından 13/6/1996 tarihinde Tapu Sicil Müdürlüğüne yazı yazılarak "*Davalıdır.*" şerhinin tapu siciline işlenmesi talep edilmiştir. Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından bu talep yerine getirilerek "*Davalıdır. 19.06.1996 Yev:1096*" şerhi tapu sicilinin beyanlar hanesine işlenmiştir.

12. Yargılama devam ederken A.B.nin mirasçıları 24/1/2008 tarihinde 500.000 TL bedelle taşınmazı başvuruca satmıştır. Bu tarihten sonra başvuruca, davalı olarak davaya dâhil edilmiştir.

13. Yargılama sırasında birkaç kez karar verilip Yargıtay tarafından bozulduktan sonra Mahkemece en son 12/7/2012 tarihinde verilen kararla taşınmazın tapusunun iptaline ve taşınmazın tespit dışı bırakılmasına karar verilmiştir. Kararın gerekçesinde, taşınmazın denizin doldurulması suretiyle oluşturulduğu ve tarıma elverişli olmadığı tespiti yapılmıştır. Ayrıca taşınmazın özel mülkiyete konu olmasının hukuken mümkün olmadığı ifade edilmiştir. Karara yönelik temyiz istemi Yargıtay 8. Hukuk Dairesinin 10/12/2013 tarihli kararı ile reddedilmiştir. Karar düzeltme isteminin aynı Dairenin 24/6/2014 tarihli kararıyla reddi üzerine karar kesinleşmiştir.

B. Bireysel Başvuruya Konu Tazminat Davası Süreci

14. Başvuruca 15/7/2014 tarihinde 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 1007. maddesine dayalı olarak Hazine aleyhine tazminat davası açmıştır. Dava dilekçesinde, taşınmazın tapusunun tazminatsız olarak iptal edilmesinin mülkiyet hakkını ihlal ettiğini ileri sürmüştür. Başvuruca, satın alma bedeli olarak ödediği 500.000 TL'nin güncellenip tazminat olarak ödenmesi talebinde bulunmuştur.

15. Mahkeme 27/10/2015 tarihli kararıyla davayı reddetmiştir. Kararın gerekçesinde, resmî satış senedinin arkasında "*Davalıdır. 19.06.1996 Yev:1096*" ibaresi yazılı olduğuna ve tarafların senedin bu kısımda imzalarının bulunduğu dikkat çekilmiştir. Kararda, 4721 sayılı Kanun'un 1020. maddesinde yer alan ve kimsenin tapu sicilindeki kaydı bilmediğini iddia edemeyeceğini ifade eden hükme atıfta bulunularak başvuruca taşınmazın davalı olduğuna ilişkin şerhi tapu sicilinde görmesine rağmen taşınmazı satın almasının basiretli bir iş adamı gibi hareket etme yükümlülüğüne aykırı olduğu ifade edilmiştir. Kararda ayrıca başvuruca Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin önceki malikler aleyhine kararı bozması üzerine davanın ilk derece mahkemesinde derdest olduğu sırada taşınmazı satın aldığına da vurgu yapılmıştır. Kararda son olarak kanun koyucunun tacirlere basiretli bir iş adamı gibi davranma yükümlülüğü yüklediği hatırlatılarak tazminat isteminin reddi gerektiği sonucuna ulaşılmıştır.

16. Mahkeme kararı Yargıtay 20. Hukuk Dairesinin (Daire) 5/7/2018 tarihli kararıyla oyçokluğuyla onanmıştır. Karara muhalif kalan üye, eski malike tanınan haklardan yeni malikin de yararlanması gerektiğini ifade etmiştir.

17. Karar düzeltme istemi, Dairenin 17/1/2019 tarihli kararıyla yine aynı üyenin karşıoyu ve oyçokluğuyla reddedilmiştir. Başvurucu 4/2/2019 tarihinde kararı öğrendiğini belirtmiştir.

18. Başvurucu 18/2/2019 tarihinde bireysel başvuruda bulunmuştur.

IV. İLGİLİ HUKUK

A. Ulusal Hukuk

19. 4/4/1990 tarihli ve 3621 sayılı Kıyı Kanunu'nun 4. maddesinin ilgili kısmı şöyledir:

"Bu Kanunda geçen deyimlerden;

Kıyı çizgisi: Deniz, tabii ve suni göl ve akarsularda, taşkın durumları dışında, suyun karaya değdiği noktaların birleşmesinden oluşan çizgiyi,

Kıyı Kenar çizgisi: Deniz, tabii ve suni göl ve akarsularda, kıyı çizgisinden sonraki kara yönünde su hareketlerinin oluşturulduğu kumluk, çakıllık, kayalık, taşlık, sazlık, bataklık ve benzeri alanların doğal sınırını,

Kıyı: Kıyı çizgisi ile kıyı kenar çizgisi arasındaki alanı,

...

ifade eder."

20. 3621 sayılı Kanun'un 5. maddesinin ikinci fıkrası şöyledir:

"Kıyılar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Kıyılar, herkesin eşit ve serbest olarak yararlanmasına açıktır."

21. 4721 sayılı Kanun'un 1007. maddesi şöyledir:

"Tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlardan Devlet sorumludur.

Devlet, zararın doğmasında kusuru bulunan görevlilere rücu eder.

Devletin sorumluluğuna ilişkin davalar, tapu sicilinin bulunduğu yer mahkemesinde görülür."

22. Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 18/11/2009 tarihli ve E.2009/4-383, K.2009/517 sayılı kararının ilgili kısmı şöyledir:

"...

Bu aşamada, kadastro işlemlerinden doğan zararın, tapu sicilinin tutulmasından kaynaklanan zarar kapsamında değerlendirilip değerlendirilemeyeceği hususunun açıklanmasında yarar bulunmaktadır.

...

Davaya konu somut olayda, yapılan kadastro işlemine süresi içinde Hazine adına itiraz etmekte yükümlü olan görevliler üzerlerine düşen görevlerini yapmamışlardır. Tapu işlemleri kadastro tespiti işlemlerinden başlayarak birbirini takip eden işlemler olduğundan ve tapu kütüğünün oluşumu aşamasındaki kadastro işlemleri ile tapu işlemleri bir bütün oluşturduğundan, bu kayıtlarda yapılan hatalardan T.M.K. 1007 anlamında Devletin sorumlu olduğunun kabulü gerekir.

Burada Devletin sorumluluğu kusursuz sorumluluktur. Kusursuz sorumluluk tapu siciline bağlı çıkarların ve aynı hakların yanlış tescili sonucu değişmesi yada yitirilmesi ile bu haklardan yoksun kalınması temeline dayanır. Çünkü sicillerin doğru tutulmasını üstlenen ve taahhüt eden Devlet, gerçeğe aykırı ve dayanaksız kayıtlardan doğan zararları da ödemekte yükümlüdür. Bu itibarla, kadastro görevlilerinin dayanaksız yada gerçek hukuksal duruma uymayan kayıtlar düzenlemelerini ve taşınmazın niteliğinde yanlışlıklar yapmalarını da aynı kapsamda düşünmek gerekir.

...

Sonuç itibarıyla: davacının, Devletin kusursuz sorumluluğundan kaynaklanan bir zararının oluştuğu ve bu zararın tazminini Devletten isteyebileceği, Devletin kadastro işlemlerinden kaynaklanan sorumluluğunun da TMK'nun 1007.maddesi kapsamında olması gerektiği, bu nedenle görülmekte olan davanın adli yargıda bakılması gerektiği sonucuna varılmıştır.

"...

B. Uluslararası Hukuk

23. Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'ne ek (1) No.lu Protokol'ün "Mülkiyetin korunması" kenar başlıklı 1. maddesi şöyledir:

"Her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve yastada öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir.

Yukarıdaki hükümler, devletlerin, mülkiyetin kamu yararına uygun olarak kullanılmasını düzenlemek veya vergilerin ya da başka katkıların veya para cezalarının ödenmesini sağlamak için gerekli gördükleri yasaları uygulama konusunda sahip oldukları hakka hâlel getirmez.

24. Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi (AİHM) davanın esasını teşkil eden zararı giderecek tazminatın ulusal mahkemeler tarafından hesaplanması gereken hâllerde kendini bu konuda karar vermeye yetkili görmemektedir. Doğrusu AİHM, kamulaştırılan yerin değerini belirleyecek ve buna karşılık ödenecek tazminatın kriterlerini belirlemede kendini Türk mahkemelerinin yerine koyamaz. Ne var ki somut olaydaki dava dosyası içeriğine göre

AİHM, başvuruçunun ulusal mahkemelerce hükmedilen tazminat bedelinin mülkün değeri ile makul bir bağlantı kurmadığını gösterebildiğini gözlemlemektedir (*Yıltaş Yıldız Turistik Tesisleri A.Ş./Türkiye*, B. No: 30502/96, 24/4/2003, § 38).

25. AİHM'e göre bir taşınmazın orman veya kıyı kenar çizgisi ya da başka bir kamu alanında olduğu gerekçesiyle tapusunun iptal edilmesi, hukuken öngörülebilir olup kamu alanlarının korunmasına yönelik kamu yararına dayalı meşru bir amaç da içermektedir. Ancak AİHM, mülkiyet tespitine ilişkin hukuki hatalar nedeniyle tapuların iptal edilerek kişilerin mülkiyetlerinden yoksun bırakıldıkları başvurular bakımından istikrarlı olarak hiçbir tazminat ödenmemesini haklı gösterecek herhangi bir istisnai durum da bulunmadığı hâlde bir tazminat ödenmeksizin bireylerin tapu kayıtlarının iptal edilmesi şeklindeki mülkiyetten yoksun bırakmaya yol açan müdahalenin kamunun yararı ile bireylerin hakları arasında olması gereken adil dengeyi bozduğu ve bu müdahalelerin başvuruçuları aşırı bir yük altına soktuğu kanaatine vararak başvuruçuların mülkiyet haklarının ihlal edildiğine karar vermiştir (*N.A. ve diğerleri/Türkiye*, B. No: 37451/97, 11/10/2005, §§ 36-43; *Rimer ve diğerleri/Türkiye*, B. No: 18257/04, 10/3/2009, §§ 34-41).

V. İNCELEME VE GEREKÇE

26. Anayasanın Mahkemesinin 24/11/2021 tarihinde yapmış olduğu toplantıda başvuru incelenip gereği düşünüldü:

A. Başvuruçunun İddiaları

27. Başvuruçucu, satın aldığı tapulu taşınmazın kıyı kenar çizgisinde kaldığı gerekçesiyle tapusunun bedelsiz olarak iptal edilmesi nedeniyle kamu yararı ile bireysel yarar arasındaki dengenin bozulduğunu ve mülkiyet hakkının ihlal edildiğini iddia etmiştir. Başvuruçucu; tacir olmanın iptal edilen tapusu için tazminat davası açmaya engel oluşturmadığını, Mahkemenin bu yöndeki yorumunun eşitlik ilkesiyle uyumlu olmadığını vurgulamıştır. Başvuruçucu, tapunun iptal edilmesinin olası görülerek taşınmazın satın alınmış olmasının da devletin tazminat ödeme yükümlülüğünü ortadan kaldırmadığını belirtmiştir.

B. Değerlendirme

28. 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."

1. Kabul Edilebilirlik Yönünden

29. 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.

2. Esas Yönünden

a. Mülkün Varlığı

30. Başvuru konusu olayda tapusu iptal edilen taşınmazın 24/1/2008 tarihinden sonra başvuru konusunun mülkiyetine geçtiği açıktır. Dolayısıyla mülkün varlığı konusunda tereddüt bulunmamaktadır.

b. Müdahalenin Varlığı ve Türü

31. Anayasa'nın 35. maddesinde bir temel hak olarak güvence altına alınmış olan mülkiyet hakkı, kişiye başkasının hakkına zarar vermemek ve yasaların koyduğu sınırlamalara uymak koşuluyla sahibi olduğu şeyi dilediği gibi kullanma, onun semerelerinden yararlanma ve ondan tasarruf etme olanağı veren bir haktır (*Mehmet Akdoğan ve diğerleri*, B. No: 2013/817, 19/12/2013, § 32). Dolayısıyla malikin mülkünü kullanma, mülkün semerelerinden yararlanma ve mülkü üzerinde tasarruf etme yetkilerinden herhangi birinin sınırlanması mülkiyet hakkına müdahale teşkil eder (*Recep Tarhan ve Afife Tarhan*, B. No: 2014/1546, 2/2/2017, § 53).

32. 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 sınırlanabileceği 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*, §§ 55-58).

33. Somut olayda uyumsuzluk konusu taşınmaz tapuda başvuru adına kayıtlı olduğu hâlde taşınmazın kıyı kenar çizgisinde kaldığı gerekçesiyle tapusu iptal edilmiştir. Başvuru konusunun tapusunun iptal edilmesinin mülkten yoksun bırakmaya ilişkin ikinci kural çerçevesinde incelenmesi gerekir.

c. Müdahalenin İhlal Oluşturup Oluşturmadığı

34. Anayasa'nın 13. maddesi şöyledir:

"Temel hak ve hürriyetler, ölerine 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."

35. Anayasa'nın 35. maddesinde mülkiyet hakkı sınırsız bir hak olarak düzenlenmemiş, bu hakkın kamu yararı amacıyla ve kanunla sınırlandırılabilmesi öngörülmüştür. Mülkiyet hakkına müdahalede bulunulurken temel hak ve özgürlüklerin

sınırlandırılmasına ilişkin genel ilkeleri düzenleyen Anayasa'nın 13. maddesinin de gözönünde bulundurulması gerekmektedir. Dolayısıyla mülkiyet hakkına yönelik müdahalenin Anayasa'ya uygun olabilmesi için müdahalenin kanuna dayanması, kamu yararı amacı taşınması ve ayrıca ölçülülük ilkesi gözetilerek yapılması gerekmektedir (*Recep Tarhan ve Afife Tarhan*, § 62).

i. Kanunilik

36. Mülkiyet hakkına yönelik müdahalelerde ilk incelenmesi gereken ölçüt kanuna dayalı olma ölçütüdür. Bu ölçütün sağlanmadığı tespit edildiğinde diğer ölçütler bakımından inceleme yapılmaksızın mülkiyet hakkının ihlal edildiği sonucuna varılacaktır. Müdahalenin kanuna dayalı olması, müdahaleyle ilişkin yeterince ulaşılabilir, belirli ve öngörülebilir kanun hükümlerinin bulunmasını gerektirmektedir (*Türkiye İş Bankası A.Ş. [GK]*, B. No: 2014/6192, 12/11/2014, § 44; *Ford Motor Company*, B. No: 2014/13518, 26/10/2017, § 49; *Necmiye Çiftçi ve diğerleri*, B. No: 2013/1301, 30/12/2014, § 55).

37. Başvurucunun taşınmazının tapusu 3621 sayılı Kanun'un ilgili hükümlerine göre iptal edilmiştir. Dolayısıyla müdahalenin kanuni bir dayanağının olduğu kuşkusuzdur.

ii. Meşru Amaç

38. Anayasa'nın 13. ve 35. maddeleri uyarınca mülkiyet hakkı aneak kamu yararı amacıyla sınırlandırılabilir. Kamu yararı kavramı, mülkiyet hakkının kamu yararının gerektirdiği durumlarda sınırlandırılması imkânı vermekle bir sınırlandırma amacı olmasının yanı sıra mülkiyet hakkının kamu yararı amacı dışında sınırlanamayacağını öngörerek ve bu anlamda bir sınırlama sınırı oluşturarak mülkiyet hakkını etkin bir şekilde korumaktadır (*Nusrat Külâh*, B. No: 2013/6151, 21/4/2016, § 53).

39. Anayasa'nın 43. maddesine göre devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan kıyılar, özel mülkiyete konu olamaz. Doğasına uygun olarak genellik, eşitlik ve serbestlik ilkeleri gereği herkesin ortak kullanımına açık bulunmalıdır ve bunlardan yararlanma, ancak kıyının herkese açık olması ile mümkün olabilir (AYM, E.1990/23, K.1991/29, 18/9/1991). 3621 sayılı Kanun'un kıyıların ortak kullanımını düzenlemek, yararlanmaya ilişkin karar ve önlemleri almak amacıyla düzenlendiği belirtilmiştir. Kanun'un amacı çerçevesinde kıyı kenar çizgisindeki taşınmazların kamu hizmetine tahsis edilmesi, bu bağlamda somut olayda olduğu gibi kıyidan herkesin istifade edebileceği değerlendirildiğinde müdahalenin kamu yararına dayalı meşru bir amacının bulunduğu kabul edilmiştir (*Melahat Altın ve Filiz Freifrau Von Thermann*, B. No: 2014/11408, 8/12/2016, §§ 52-54).

iii. Ölçülülük

(1) Genel İlkeler

40. Anayasa'nın 13. maddesinde yer alan ölçülülük ilkesi *elverişlilik*, *gereklilik* ve *orantılılık* olmak üzere üç alt ilkedен 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 diğerleri*, § 38).

41. Ölçülülük ilkesi gereği kişilerin mülkiyet hakkının sınırlandırılması hâlinde elde edilmek istenen kamu yararı ile bireyin hakları arasında adil bir dengenin kurulması gerekmektedir. Bu adil denge, başvurucunun şahsi olarak aşırı bir yükü katlandığının tespit edilmesi durumunda bozulmuş olacaktır. Müdahalenin ölçülülüğünü değerlendiren Anayasa Mahkemesi; bir taraftan ulaşılmak istenen meşru amacın önemini ve diğer taraftan müdahalenin niteliğini, başvurucunun ve kamu otoritelerinin davranışlarını da gözönünde tutarak başvurucuya yüklenen külfeti dikkate alacaktır (*Arif Güven*, B. No: 2014/13966, 15/2/2017, §§ 58, 60).

42. İdarenin ölçülülük bağlamında *iyi yönetim* ilkesine uygun hareket etme yükümlülüğü bulunmaktadır. *İyi yönetim* ilkesi, kamu yararı kapsamında bir konu mevzubahis olduğunda kamu otoritelerinin uygun zamanda, uygun yöntemle ve her şeyden önce tutarlı olarak hareket etmelerini gerektirir (*Kenan Yıldırım ve Turan Yıldırım*, B. No: 2013/711, 3/4/2014, § 68). Bu bağlamda idarelerin kendi hatalarının sonuçlarını gidermeleri ve bireylere yüklememeleri gerekir (*Reis Otomotiv Ticaret ve Sanayi A.Ş.* [GK], B. No: 2015/6728, 1/2/2018, § 100).

43. Devletin hüküm ve tasarrufu altında olan malların korunması amacıyla mülkiyet hakkına müdahale edilmesi meşru olmakla birlikte bu kamusal külfetin tamamının mülk sahiplerine yüklenemeyeceği ve kanun koyucunun buna uygun çözüm yolları bulması gerekeceği açıktır (AYM, E.2009/31, K.2011/77, 12/5/2011). Kamuya ait orman ve diğer malların korunmasındaki kamu yararı amacı ile başvurucunun mülkiyet hakkı arasında makul denge, başvurucuya tazminat ödenmesi veya başvurucunun zararının başka yollarla telafi edilmesi şartıyla sağlanabilir (*Hüseyin Akbulut ve Yusuf Akbulut*, B. No: 2014/7643, 6/4/2017, § 32).

44. Diğer taraftan 4721 sayılı Kanun'un 1007. maddesi tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlardan devletin sorumlu olduğunu, zararın doğmasında kusuru bulunan görevlilere devletin rücu edebileceğini hüküm altına almıştır. Nitekim Anayasa Mahkemesi, daha önceki kararlarında Yargıtay içtihadına dayanarak 4721 sayılı Kanun'un 1007. maddesinde öngörülen tazminat yolunun kadastro tespiti aşamalarındaki işlemlerden doğan zararların telafisi yönünden de etkili olduğu sonucuna ulaşmıştır (*Nazmiye Akman*, B. No: 2013/1012, 16/4/2013, § 25; *Ahmet Hilmi Serter*, B. No: 2014/10954, 17/11/2016, §§ 41, 42; *Hatice Avcı ve diğerleri*, B. No: 2014/9788, 22/9/2016, §§ 74-76).

(2) İlkelerin Olaya Uygulanması

45. Somut olayda uyuşmazlık konusu taşınmazın kıyı kenar çizgisinin içinde kaldığı gerekçesiyle tapusu iptal edilmiştir. Başvurucunun taşınmazın kıyı kenar çizgisinde kaldığının tespit edilmesine ve buna bağlı olarak tapusunun iptal edilmesine yönelik bir şikâyeti bulunmamaktadır. Başvurucu tazminat ödenmemesinden yakınmaktadır. Bu durumda müdahalenin başvurucuya aşırı ve orantısız bir yük yükleyip yüklenmediği değerlendirilmelidir.

46. İhtilaf konusu taşınmaz 1983 yılından önceki bir tarihte yapılan kadastro çalışması sonucu A.B. adına tespit ve tescil edilmiştir. Kıyıların özel mülkiyete konu edilmesi 3621 sayılı Kanun'a göre mümkün değildir. Bununla birlikte söz konusu taşınmazın kamu makamları tarafından oluşturulan tapu kayıtlarına göre özel mülke konu edildiği ortadadır.

47. Tapu kayıtlarının oluşturulması ve tutulması kamu makamlarının gözetiminde olduğuna göre kıyı kenar çizgisinin içinde kalmasına rağmen hatalı olarak bu kayıtların oluşturulması hâlinde de yine devletin sorumlu olması tabiidir. Buna göre olayda idarenin hatalı kayıt oluşturmasına ve yine hatalı olarak söz konusu taşınmazı özel mülke konu olacak şekilde A.B. adına tespit ve tescil edilmesine sebep olmasına rağmen taşınmazın tapu kaydı sonradan iptal edilmiştir.

48. Kıyıların korunması bağlamında müdahalenin kamu yararına dayalı meşru bir amacı bulunmakta ise de devletin verdiği tapuya dayanarak mülkiyet hakkı sahibi olan başvurunun da menfaatlerinin gözetilmesi ve bu çerçevede idarenin hatalı işleminin bütün sonuçlarının başvurucuya yüklenmemesi gerekir. Bu bağlamda tapunun iptal edilmesi karşılığında tazminat ödenmesinin başvurucuya yüklenen külfeti hafifletecek ve kamu yararı ile bireysel menfaatlerin dengelenmesini sağlayacak önemli bir araç olduğu söylenebilir.

49. Türk hukukunda tapu sicilinin hatalı tutulmasından kaynaklanan zararların devlet tarafından tazmin edilmesini öngören düzenleme, 4721 sayılı Kanun'un 1007. maddesinde yer almıştır. Anılan maddede; tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlardan devletin sorumlu olduğu, zararın doğmasında kusuru bulunan görevlilere devletin rücu edebileceği hüküm altına alınmıştır (*Nazmiye Akman*, § 22; *Ahmet Hilmi Serter*, § 39; *Hatice Avcı ve diğ.leri*, § 72).

50. Başvurunun 4721 sayılı Kanun'un 1007. maddesine dayalı olarak açtığı tazminat davası, başvurunun taşınmazın davalık olduğunu bildiği gerekçesiyle Mahkemece reddedilmiştir. Mahkemeye göre tacir olan başvuru, basiretli iş adamı gibi davranma yükümlülüğünü iblal etmiştir. Mahkeme, başvurunun davalık olan ve tapusunun yitirilme ihtimali bulunduğunu öngörebildiği bir taşınmazı satın alması sebebiyle tazminat ödenmesini isteyemeyeceğini kabul etmiştir.

51. 4721 sayılı Kanun'un 1007. maddesinde tacir olan malikler ile tacir olmayan malikler arasında ayırım yapılmasına imkân sağlayan bir düzenlemeye yer verilmediğine işaret etmek gerekir. Dolayısıyla Mahkemenin başvurunun tacir olmasına vurgu yapan yorumunu kanuni bir temele dayandırdığını söylemek güçtür. Öte yandan başvurunun kamu otoriteleri ile ticaret hukuku veya borçlar hukuku ilişkisi içine girmediği de not edilmelidir. Başvuru kamu yararı gözetilerek Mahkeme tarafından iptal edilen tapusu için tazminat ödenmesi talebinde bulunmuştur. Kamu otoritelerinin kamu yararını gözeterek başvurunun tapusunu iptal etmesinden doğan sorumluluğunun ticaret hukuku ilkelerine atıfla ortadan kaldırılması kabul edilebilir değildir.

52. Taşınmaz satılmamış olsaydı tazminat ödeme yükümlülüğünde olan devletin sorumluluğunun taşınmazın davalık olduğunu bilen birisine satılması durumunda ortadan kalkacağı düşünülmesi anlaşılabilir değildir. Daha açık ifade etmek gerekirse devletin hatalı kayıt oluşturmasından kaynaklı sorumluluğu ile taşınmazın davalık olduğunun bilinerek satın alınması olgusu arasında bu sorumluluğu ortadan kaldıracak nasıl bir bağlantı bulunduğu anlaşılammıştır. Hatalı kaydın oluşmasına başvurunun taşınmazın davalık olduğunu bilerek satın alması yol açmadığına göre Mahkemenin bu yorumu makul kabul edilememiştir.

53. Tapu siciline güven ilkesi iyi niyetli üçüncü kişilerin haklarının korunması amacına yönelik olup bundan, bu kayıtları doğru bir biçimde oluşturma ve tutna sorumluluğunda olan kamu otoriteleri lehine sonuçlar çıkarılması Anayasa'nın 35.

maddesiyle bağdaşan bir yorum değildir. Kamu otoriteleri, iyi niyetli üçüncü kişi olmadığı gibi bu kayıtları bizzat oluşturan ve tutanlardır. Kamu otoritelerinin oluşturduğu kaydın hatalı olması nedeniyle doğan sorumluluğundan başvurunun tapunun iptal edileceğini öngörebileceğine atıfla kurtulması düşünülemez. Nasıl ki kamulaştırma süreci başlatılan ya da ileride kamulaştırılacak olan bir taşınmazı satın alan kişi kamulaştırma bedelini isteme hakkından vazgeçmiş sayılamayacaksa özel mülkiyete son verilerek taşınmazın kamu mülkiyetine geçirilmesi yönünde kamulaştırma işlemine benzeyen dava konusu olayda başvurunun devletin ileride tapuyu iptal edebileceğini öngördüğünden bahisle tazminat hakkından vazgeçtiği savunulamaz.

54. Devletin hatalı olarak oluşturduğu tapunun alış ve satış işlemlerine konu edilmesi hukuken yasak olmadığı gibi somut olayda Mabkemenin taşınmazın satışının engellenmesi yönünde ihtiyati tedbir kararı vermediğini de gözden kaçırmamak gerekir. Başvurucunun Hazine tarafından iptal davasına konu edilen bir taşınmazı satın almış olması Anayasa'nın 35. maddesindeki güvenceleri etkisiz kılmamaktadır. Diğer bir ifadeyle Anayasa'nın 35. maddesinde güvence altına alınan mülkiyet hakkı Hazine tarafından iptal davasına konu edilen bir taşınmazı satın alan kişi yönünden de caridir. Salt "*Davalıdır.*" kaydı bulunan taşınmazın başka bir kişiye satılmış olması, tapu sicilini doğru oluşturma sorumluluğunu ihlal etmesinin sonuçlarına katlanmaktan devleti kurtarmamalıdır.

55. Bu durumda başvurunun taşınmazının tapusunun iptal edilmesi kısıtların korunması bağlamında kamu yararına dayalı meşru bir amacı içerse de mülkten yoksun bırakılan başvurucuya herhangi bir tazminat ödenmemesi idarenin hatasından doğan zarara bütünüyle başvurunun katlanması sonucunu doğurmuştur. Sonuç olarak müdahaleyle başvurucuya aşırı bir külfet yüklenmiş olup başvurunun mülkiyet hakkı ile kamu yararı arasındaki adil dengenin başvuru aleyhine bozulduğu anlaşıldığından mülkiyet hakkına yapılan müdahalenin ölçüsüz olduğu kanaatine varılmıştır.

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

Kadir ÖZKAYA ve Yıldız SEFERİNOĞLU bu görüşe katılmamışlardır.

3. 6216 Sayılı Kanun'un 50. Maddesi Yönünden

57. 30/3/2011 tarihli ve 6216 sayılı Anayasa Mahkemesinin Kuruluşu ve Yargılama Usulleri Hakkında Kanun'un 50. maddesinin ilgili kısmı şöyledir:

"(1) Esas inceleme sonunda, başvurunun hakkının ihlal edildiğine ya da edilmediğine karar verilir. İhlal kararı verilmesi hâlinde ihlalin ve sonuçlarının ortadan kaldırılması için yapılması gerekenlere hükmedilir...

(2) Tespit edilen ihlal bir mahkeme kararından kaynaklanmışsa, ihlali ve sonuçlarını ortadan kaldırmak için yeniden yargılama yapmak üzere dosya ilgili mahkemeye gönderilir. Yeniden yargılama yapılmasında hukuki yarar bulunmayan hâllerde başvurucu lehine tazminata hükmedilebilir veya genel mahkemelerde dava açılması yolu gösterilebilir. Yeniden yargılama yapmakla yükümlü mahkeme, Anayasa Mahkemesinin ihlal kararında açıkladığı ihlali ve sonuçlarını ortadan kaldıracak şekilde mümkünse dosya üzerinden karar verir."

58. Başvurucu, ihlalin tespit edilmesini ve mağduriyetini giderecek miktarda tazminat ödenmesine karar verilmesini talep etmiştir.

59. Anayasa Mahkemesinin *Mehmet Doğan* ([GK], B. No: 2014/8875, 7/6/2018) kararında ihlal sonucuna varıldığında ihlalin nasıl ortadan kaldırılacağı hususunda genel ilkeler belirlenmiştir. Anayasa Mahkemesi diğer bir kararında ise bu ilkelerle birlikte ihlal kararının yerine getirilmemesinin sonuçlarına da değinmiş ve bu durumun ihlalin devamı anlamına geleceği gibi ilgili hakkın ikinci kez ihlal edilmesiyle sonuçlanacağına işaret etmiştir (*Aliğül Alkaya ve diğerleri (2)*, B. No: 2016/12506, 7/11/2019).

60. Bireysel başvuru kapsamında bir temel hakkın ihlal edildiğine karar verildiği takdirde ihlalin ve sonuçlarının ortadan kaldırıldığından söz edilebilmesi için temel kural mümkün olduğunca eski hâle getirmenin yani ihlalden önceki duruma dönülmesinin sağlanmasıdır. Bunun için ise öncelikle ihlalin kaynağı belirlenerek devam eden ihlalin durdurulması, ihlale neden olan karar veya işlemin ve bunların yol açtığı sonuçların ortadan kaldırılması, varsa ihlalin sebep olduğu maddi ve manevi zararların giderilmesi, ayrıca bu bağlamda uygun görülen diğer tedbirlerin alınması gerekmektedir (*Mehmet Doğan*, §§ 55, 57).

61. İhlalin mahkeme kararından kaynaklandığı veya mahkemenin ihlali gideremediği durumlarda Anayasa Mahkemesi, 6216 sayılı Kanun'un 50. maddesinin (2) numaralı fıkrası ile Anayasa Mahkemesi İçtüzüğü'nün 79. maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendi uyarınca ihlalin ve sonuçlarının ortadan kaldırılması için yeniden yargılama yapılmak üzere kararın bir örneğinin ilgili mahkemeye gönderilmesine hükmeder. Anılan yasal düzenleme, usul hukukundaki benzer hukuki kurumlardan farklı olarak ihlali ortadan kaldırmak amacıyla yeniden yargılama sonucunu doğuran ve bireysel başvuruya özgülenen bir giderim yolunu öngörmektedir. Bu nedenle Anayasa Mahkemesi tarafından ihlal kararına bağlı olarak yeniden yargılama kararı verildiğinde usul hukukundaki yargılamanın yenilenmesi kurumundan farklı olarak ilgili mahkemenin yeniden yargılama sebebinin varlığını kabul hususunda herhangi bir takdir yetkisi bulunmamaktadır. Dolayısıyla böyle bir kararın kendisine ulaştığı mahkemenin yasal yükümlülüğü, ilgilinin talebini beklemezsizin Anayasa Mahkemesinin ihlal kararı nedeniyle yeniden yargılama kararı vererek devam eden ihlalin sonuçlarını gidermek üzere gereken işlemleri yerine getirmektir (*Mehmet Doğan*, §§ 58, 59; *Aliğül Alkaya ve diğerleri (2)*, §§ 57-59, 66, 67).

62. İncelenen başvuruda, başvurucağın taşınmazının tapusunun iptal edilmesine rağmen başvurucağı tazminat ödenmemesi nedeniyle mülkiyet hakkının ihlal edildiği sonucuna ulaşılmıştır. Dolayısıyla ihlalin mahkeme kararından kaynaklandığı anlaşılmaktadır.

63. Bu durumda mülkiyet hakkının ihlalinin sonuçlarının ortadan kaldırılması için yeniden yargılama yapılmasında hukuki yarar bulunmaktadır. Yapılacak yeniden yargılama ise bireysel başvuruya özgü düzenleme içeren 6216 sayılı Kanun'un 50. maddesinin (2) numaralı fıkrasına göre ihlalin ve sonuçlarının ortadan kaldırılmasına yöneliktir. Bu kapsamda yapılması gereken iş, yeniden yargılama kararı verilerek Anayasa Mahkemesini ihlal sonucuna ulaştıran nedenleri gideren, ihlal kararında belirtilen ilkelere uygun yeni bir karar verilmesinden ibarettir. Bu sebeple kararın bir örneğinin yeniden yargılama yapılmak üzere Karadeniz Ereğli 2. Asliye Hukuk Mahkemesine gönderilmesine karar verilmesi gerekir.

64. İhlalin ve sonuçlarının ortadan kaldırılması için yeniden yargılamanın yeterli bir giderim sağlayacağı anlaşıldığından tazminat talebinin reddine karar verilmesi gerektiği sonucuna ulaşılmıştır.

65. Dosyadaki belgelerden tespit edilen 364,60 TL harç ve 4.500 TL vekâlet ücretinden oluşan toplam 4.864,60 TL yargılama giderinin başvurucaya ödenmesine karar verilmesi gerekir.

VI. HÜKÜM

Açıklanan gerekçelerle;

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

B. Anayasa'nın 35. maddesinde güvence altına alınan mülkiyet hakkının **İHLAL EDİLDİĞİNE** Kadir ÖZKAYA ve Yıldız SEFERİNOĞLU'nun karşıoyları ve OYÇOKLUĞUYLA,

C. Kararın bir örneğinin mülkiyet hakkının ihlalinin sonuçlarının ortadan kaldırılması için yeniden yargılama yapılmak üzere Karadeniz Ereğli 2. Asliye Hukuk Mahkemesine (E.2014/233, K.2015/295) **GÖNDERİLMESİNE,**

D. Başvurucunun tazminat isteminin **REDDİNE,**

E. 364,60 TL harç ve 4.500 TL vekâlet ücretinden oluşan toplam 4.864,60 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** 24/11/2021 tarihinde karar verildi.

Başvuru Numarası : 2019/4977
Karar Tarihi : 24/11/2021

KARŞI OY

İncelenen başvuruda Mahkememiz çoğunluğunca, başvuru tapu sicilinin doğruluğuna güvenerek satın aldığı taşınmazın tapusu, söz konusu taşınmazın kıyı kenar çizgisi içinde kaldığından bahisle iptal edilmiş olmasına rağmen kendisine tazminat ödenmemesi nedeniyle mülkiyet hakkının ihlal edildiğine karar verilmiştir. Aşağıda açıklanan gerekçelerle tarafımızca bu sonuca iştirak edilmemiştir.

Çoğunluk görüşüne dayalı kararda da belirtildiği üzere, 1983 yılından önceki bir tarihte yapılan kadastro çalışması sonucu A.B. adına tespit ve tescil edilmiş olan, Zonguldak ili Karadeniz Ereğlisi ilçesi Göktepe köyünde kâin 649 parsel numaralı (tapusu iptal edilen) taşınmaz, başvuru tarafından A.B. nin mirasçılarında 24.01.2008 tarihinde satın alınmıştır.

Bu tarih (24.01.2008) itibarıyla söz konusu taşınmazın kıyı kenar çizgisinin içinde kaldığından bahisle tapusunun iptal edilmesine ve tespit dışı bırakılmasına karar verilmesi istemiyle Hazine tarafından 25.05.1996 tarihinde açılmış bir dava bulunmaktadır. Esasen başvuru da taşınmazı satın aldıktan hemen sonra bu davaya davalı olarak dâhil edilmiştir.

Ayrıca, söz konusu taşınmazın tapusunun iptali istemiyle Hazine tarafından dava açılması üzerine Mahkeme tarafından 13.06.1996 tarihinde Tapu Sicil Müdürlüğüne yazı yazılarak "Davalıdır" şerhinin tapu siciline işlenmesi talep edilmiştir. Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından da bu talep yerine getirilerek "Davalıdır. 19.06.1996 Yev:1096" şerhi tapu sicilinin beyanlar hanesine işlenmiştir.

Dolayısıyla başvuru alım/satım işlemi sırasında, an itibarıyla özel mülkiyete konu yapılmış olsa da söz konusu taşınmazın yargı süreci sonunda hukuken özel mülkiyete konu olamayacak yerlerden olduğunun karara bağlanarak tapusunun iptal edilebileceğini bilecek durumdadır. Esasen bu konuda bir tartışma da bulunmamaktadır. Zira resmi satış senedinin arkasında "Davalıdır. 19.06.1996 Yev:1096" ibaresi yazılıdır ve senedin bu kısımda tarafların imzaları bulunmaktadır.

Tapu siciline güven ilkesinin iyi niyetli üçüncü kişilerin haklarının korunması amacıyla yönelik olduğunda, kamu otoritelerinin bu kayıtları doğru bir biçimde oluşturma ve tutma sorumluluğu bulunduğu, bu kayıtların her durumda doğru ve güvenilir olması gerektiğinde, tapu sicilinin doğru tutulmamasından doğan zararlardan devletin sorumlu olduğunda kuşku bulunmamaktadır.

Bununla birlikte somut olayda, başvurucuya ait tapunun iptali ile oluşan zararı ile devletin tapu sicilinin doğru tutulmamasından kaynaklanan zararlara ilişkin sorumluluğu arasında bir sebep sonuç ilişkisi oluşmamıştır. Zira Devlet başvurucuya satın aldığı taşınmazın tapusunun uyuşmazlık konusu olduğunu, tapu sicilindeki mevcut kayıtların doğruluğunun an itibarıyla tartışmalı olduğunu, devam eden yargı süreci sonunda hukuken özel mülkiyete konu olamayacak yerlerden olduğunun karara bağlanarak tapusunun iptal edilebileceğini, dolayısıyla söz konusu sicil kayıtlarını bu haliyle değerlendirmesi gerektiğini bilgisine sunmuş bulunmaktadır. Bir başka söyleyişle başvuru tapu sicili kayıtları ile aldatılmamıştır. Başvuru söz konusu taşınmazın halini bilerek satın alınmıştır.

Hal böyle olunca da somut olayda başvuruçunun tapusunun iptali nedeniyle oluşan bir zararının varlığı kabul edilse bile bu zarar açısından tapu sicili kayıtlarının doğru tutulmamasından kaynaklı olarak devlete karşı bir tazminat hakkının doğduğundan söz edilemez. Söz konusu taşınmazın eski maliki açısından var olabilecek olan hakkın yukarıda açıklanan durumları bilerek satın alan kişiye taşınması söz konusu olamaz.

Belirtilen nedenlerle çoğunluk görüşüne dayalı iblal kararına katılmadık.

Başkan
Kadir ÖZKAYA

Üye
Yıldız SEFERİNOĞLU