



EUROPEAN COURT OF HUMAN RIGHTS
COUR EUROPÉENNE DES DROITS DE L'HOMME

AVRUPA İNSAN HAKLARI MAHKEMESİ

İKİNCİ BÖLÜM

ALPASLAN / TÜRKİYE DAVASI

(Başvuru No. 2832/21)

KARAR

1 No.lu Protokol, 1. Madde • Mülkiyete saygı • İhale yoluyla satış kapsamında bir kamu şirketinden satın alınan taşınmazla ilgili olarak başvuranın mülkiyetinin hukuki yolla yeniden eski sahibi adına tescil edilmesi • Hem ihale yoluyla satışın hem de bunun yasal dayanağını oluşturan düzenleyici hükümler ile yasal hükümlerin yargı yoluyla iptal edilmesi sonrasında yeniden tescil işlemi • Geriye yürümezlik ve hukuki güvenlik ilkelerini ihlal etmeyen, satış işleminin hukuka aykırılığına dayanarak, başvuranın tapu senedinin *başlangıçtan itibaren (ab initio)* iptal edilmesi • Başvuran üzerinde aşırı bir yük olmaması

Yazı İşleri Müdürlüğü tarafından hazırlanmıştır. Mahkeme açısından bağlayıcı değildir.

STRAZBURG

4 Haziran 2024

İşbu karar, Sözleşme'nin 44 § 2 maddesinde belirtilen koşullar çerçevesinde kesinleşecektir. Bazı şekli düzeltmelere tabi tutulabilir.

© T.C. Adalet Bakanlığı, 2024. Bu gayri resmî çeviri, Adalet Bakanlığı, İnsan Hakları Dairesi Başkanlığı tarafından yapılmış olup, Mahkeme açısından bağlayıcılığı bulunmamaktadır. Bu çeviri, davanın adının tam olarak belirtilmiş olması ve yukarıdaki telif hakkı bilgisiyle beraber olması koşulu ile Adalet Bakanlığı, İnsan Hakları Dairesi Başkanlığına atıfta bulunmak suretiyle ticari olmayan amaçlarla alıntılanabilir.

Alpaslan / Türkiye davasında,

Başkan

Arnfinn Bårdsen

Hâkimler

Jovan Ilievski,

Pauliine Koskelo,

Saadet Yüksel,

Lorraine Schembri Orland,

Frédéric Krenc,

Davor Derenčinović

Bölüm Yazı İşleri Müdürü Hasan Bakırcı'nın katılımıyla Daire halinde toplanan Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi (İkinci Bölüm),

Türkiye Cumhuriyeti aleyhine açılan davanın temelinde bulunan ve Türk vatandaşı Fettah Alpaslan'ın ("başvuran") 17 Aralık 2020 tarihinde, İnsan Hakları ve Temel Özgürlüklerin Korunmasına İlişkin Sözleşme'nin ("Sözleşme") 34. maddesi uyarınca Mahkeme'ye yapmış olduğu başvuruyu (no. 2832/21),

Mülkiyetine saygı hakkına ilişkin şikâyeti Türk Hükümetinin ("Hükümet") bilgisine sunmaya ve başvurunun geri kalan kısmını kabul edilemez olarak açıklamaya ilişkin kararı,

Tarafların görüşlerini dikkate alarak,

4 Haziran 2024 tarihinde kapalı oturumda gerçekleştirilen müzakerelerin ardından,

Söz konusu tarihte aşağıdaki kararı vermiştir:

GİRİŞ

1. Dava, başvuranın, bir kamu şirketi olan Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryollarından ihale yoluyla satın aldığı bir taşınmazın mülkiyetinin hukuki yolla yeniden eski sahibi adına tescil edilmesiyle ilgilidir. Bahse konu yeniden tescil işlemi, hem ihale yoluyla satışın hem de bunun yasal dayanağını oluşturan düzenleyici hükümler ile yasama hükümlerinin yargı yoluyla iptal edilmesi sonrasında gerçekleşmiştir.

Başvuran, Sözleşme'ye Ek 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesine dayanarak, tapu senedinin iptali nedeniyle mülkiyetine saygı hakkının ihlal edildiğinden şikâyet etmektedir.

OLAY

2. Başvuran, 1951 doğumlu olup Manisa'da ikamet etmektedir. Başvuran, Avukat U.B. Duru tarafından temsil edilmiştir.

3. Hükümet, kendi görevlisi olan, Türkiye Cumhuriyeti Adalet Bakanlığı İnsan Hakları Dairesi Başkanı Hacı Ali Açıkgül tarafından temsil edilmiştir.

4. Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları ("TCDD") Yönetim Kurulu, belirtilmeyen bir tarihte, 21 Nisan 2005 tarih ve 5335 sayılı Kanun'un 32. maddesinin 1. fıkrası ile TCDD İşletmesi Genel Müdürlüğüne Ait Taşınmazların Satışı ve Değerlendirilmesi Hakkında Yönetmelik'e ("Yönetmelik") dayanarak, kullanılmayan kırk gayrimenkulü ihale yoluyla satma kararı almıştır.

5. Yönetim Kurulu, 12 Nisan 2007 tarihinde yapılan ihalenin ardından, 20 Kasım 2007 tarihinde, Salihli'deki 694 m²'lik bir taşınmazın, en yüksek teklifi veren başvurana, 430.000 Türk lirası (o tarihte yaklaşık 245.000 Avro) karşılığında satılmasına karar vermiştir. Taşınmaz, tapu siciline ilgili adına tescil edilmiştir. Tapu Müdürlüğü yeni tapuyu 25 Ocak 2008 tarihinde düzenlemiştir.

6. Bu arada, 12 Nisan 2007 tarihinden önceki belirsiz bir tarihte, bir liman işçileri sendikası (Liman-İş Sendikası), ihale yoluyla satışın ve bunun yasal dayanağını oluşturan yönetmeliğin iptali istemiyle Danıştay'a başvuruda bulunmuştur. Liman-İş Sendikası ayrıca, 5335 sayılı Kanun'un bazı hükümlerinin iptali için Anayasa Mahkemesine başvurulması ve yürütmenin durdurulması taleplerinde de bulunmuştur.

7. Danıştay, 7 Aralık 2007 tarihinde, liman altyapılarının mevcut olması ve bu durumun devrini mümkün kılmadığı gerekçesiyle bazı taşınmazların satışının iptaline karar vermiştir. Başvuran tarafından satın alınmış olan taşınmaz da dâhil olmak üzere, diğer taşınmazların ihale yoluyla satışının yürütmesini durduran bir karar vermiş ve bunun dayandığı yönetmeliğin uygulanmasını durdurmuştur. Ayrıca, yukarıda anılan 5335 sayılı Kanun'un 32. maddesinin 1. fıkrasının iptali istemiyle ön karar için Anayasa Mahkemesine başvuruda bulunmaya karar vermiştir.

8. TCDD, 21 Mart 2008 tarihli bir yazıyla, başvuranı durumdan haberdar etmiş ve özellikle, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce, kendisinin de dâhil olmak üzere, ilgili taşınmazlar hakkında tapuya şerh konulduğu bilgisini vermiştir. Ayrıca, taşınmaz üzerinde herhangi bir inşaat veya ihya çalışmasında bulunmamasını istemiştir.

9. Anayasa Mahkemesi, 8 Mart 2011 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanan 13 Ocak 2011 tarihli bir kararla, incelemesine sunulan maddeyi, TCDD Yönetim Kuruluna, özelleştirmeye ilişkin esas ve usulleri belirleme yetkisi verdiği ancak bunun kanunla yapılabileceği gerekçesiyle Anayasaya aykırı bularak iptal etmiştir.

10. Danıştay 13. Dairesi, 26 Nisan 2011 tarihinde, dayandığı hükmün anayasaya aykırılık nedeniyle iptal edilmiş olduğu gerekçesiyle yönetmeliğin iptaline karar vermiştir. Ayrıca, yasal dayanağı kalmaması sebebiyle taşınmaz satış ihalesini de iptal etmiştir. Bu karar daha sonrasında, Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu tarafından 20 Mart 2014 tarihli bir kararla onanmıştır.

11. TCDD, 29 Haziran 2011 ve 17 Şubat 2012 tarihlerinde, satın alma bedelinin geri ödenmesi karşılığında, devredilmesi Danıştay tarafından yasaya aykırı olarak değerlendirilen taşınmazın iadesini düzenlemek amacıyla başvurandan kendisine müracaat etmesini istemiştir.

12. Başvuranın dönüş yapmaması üzerine, TCDD 2 Mayıs 2012 tarihinde, taşınmazın yeniden kendi adına tescil edilmesi talebiyle dava açmıştır.

13. Salihli Asliye Hukuk Mahkemesi (“Asliye Hukuk Mahkemesi”) 6 Aralık 2012 tarihinde davanın reddine karar vermiştir. Asliye Hukuk Mahkemesi, Anayasa Mahkemesinin kararlarının geriye yürümediği ve 5335 sayılı Kanun’un 32. maddesinin 1. fıkrasının iptaline ilişkin kararın ancak Resmi Gazetede yayımlanmasından yani 8 Mart 2011 tarihinden önce açılan davalara uygulanması gerektiğini kaydetmiştir. Ancak, TCDD tarafından bu tarihten sonra dava açılmıştır. Asliye Hukuk Mahkemesi, hukuki güvenlik ilkesinin, TCDD’nin özelleştirme konusundaki yetkisinin iptalinin, mevcut davada olduğu gibi, satışın söz konusu iptalden önce gerçekleştiği durumlarda, taşınmazın TCDD adına yeniden tescili için gerekçe teşkil etmesine engel olduğu kanaatine varmıştır.

14. Yargıtay'ın 16 Kasım 2017 tarihli kararıyla, yerel mahkeme tarafından verilen karar bozulmuştur. Yargıtay, tapu sicillerinin tutulmasının, tescil için hukuki sebebin bulunması da dâhil olmak üzere bir dizi temel ilkeye dayandığını hatırlatmıştır. Ancak mevcut davada, başvuran adına oluşan sicil kaydının dayanağı ihale olup; bu da Danıştay tarafından iptal edilmiştir. Sonuç olarak, tescil hukuki dayanaktan yoksun kalmış ve Türk Medeni Kanun'un 1025. maddesi anlamında yolsuz tescil durumuna düşmüştür. Bundan dolayı, Asliye Hukuk Mahkemesi, 5335 sayılı Kanun'un 32. maddesinin 1. fıkrasının iptalinin geriye yürümediği gerekçesiyle davayı reddederek kanunu yanlış uygulamıştır.

15. Asliye Hukuk Mahkemesi 28 Mart 2018 tarihinde, bozma ilamı sonrasında TCDD'nin talebini haklı bularak taşınmazın davacı adına yeniden tesciline karar vermiştir. Ayrıca, başvuranın masraf ve giderleri ödemesine hükmetmiştir.

16. Yargıtay 7 Şubat 2019 tarihinde, temyiz başvurusunun; 10 Haziran 2019 tarihinde ise karar düzeltme başvurusunun reddine karar vermiştir.

17. Başvuran 21 Aralık 2020 tarihinde, TCDD'den, ödediği bedelin yasal orandaki gecikme faizi ile birlikte tarafına geri ödenmesini talep etmiş ve başvurusu kabul edilse bile Avrupa İnsan Hakları Mahkemesine bireysel başvuruda bulunma hakkını saklı tuttuğunu belirtmiştir.

18. TCDD 20 Mayıs 2021 tarihinde, başvurana satış bedelini (yani 430.000 TL) iade etmeye ve 519.110 TL tutarındaki yasal gecikme faiziyle birlikte toplam 949.110 TL (o tarihte yaklaşık 93.000 Avro) ödemeye hazır olduğunu bildirmiştir.

19. Başvuran, zararını karşılamadığını belirterek bu teklifi reddetmiştir. Son olarak, taşınmazın güncel rayiç bedelinin tespit edilerek tarafına ödenmesini talep etmiştir.

20. Başvuran 17 Haziran 2021 tarihinde, taşınmazın güncel rayiç bedelinin, tapunun mülkiyetinde kaldığı süre içerisinde taşınmaza yapılan tüm masrafların yanı sıra mahkeme masraflarının tarafına ödenmesi talebiyle tam yargı davası açmıştır. Bu kapsamda, fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla, talebini 1.000.000 TL ile sınırlandırmıştır.

21. Tarafların son görüşlerini sundukları tarihte dava halen derdestti.

22. Hükümete göre, aynı satıştan mülk edinen diğer bazı kişilerin, başvuran gibi, taşınmazlarının güncel rayiç bedeline tekabül eden bir tazminat ödenmesini talep ettikleri davalarda, mahkemeler, gecikme faiziyle birlikte satış fiyatına eşit bir tazminata hükmetmişlerdir.

23. Başvuran, 8 Ekim 2020 tarihinde Anayasa Mahkemesine bireysel başvuruda bulunarak adil yargılanma hakkının ve mülkiyetine saygı hakkının ihlal edildiğini ileri sürmüştür.

24. Anayasa Mahkemesi 21 Temmuz 2020 tarihli bir kararla başvurunun reddine karar vermiştir. Adil yargılanma hakkına ilişkin şikâyetle ilgili olarak, bunun yargılamanın sonucuna ilişkin bir şikâyetten ibaret olduğu ve dördüncü derece mahkemesinin konusu olduğu değerlendirmelerinde bulunmuştur. İkinci şikâyetle ilgili olarak ise, olayların herhangi bir ihlal görüntüsü vermediği kanaatine varmış ve diğer kabul edilebilirlik koşulları hakkında bir karara varmadan kabul edilemez olduğunu beyan etmiştir.

HUKUKÎ ÇERÇEVE VE İLGİLİ İÇ HUKUK UYGULAMASI

25. Medeni Kanun'un 1025. maddesi aşağıdaki şekildedir:

“Bir aynî hak yolsuz olarak tescil edilmiş veya bir tescil yolsuz olarak terkin olunmuş ya da değiştirilmiş ise, bu yüzden aynî hakkı zedelenen kimse tapu sicilinin düzeltilmesini dava edebilir.

İyiniyetli üçüncü kişilerin bu tescile dayanarak kazandıkları aynî haklar ve her türlü tazminat istemi saklıdır.”

26. Borçlar Kanunu'nun 122. maddesi aşağıdaki şekildedir:

“Alacaklı, temerrüt faizini aşan bir zarara uğramış olursa, borçlu kendisinin hiçbir kusuru bulunmadığını ispat etmedikçe, bu zararı da gidermekle yükümlüdür.

Temerrüt faizini aşan zarar miktarı görülmekte olan davada belirlenebiliyorsa, davacının istemi üzerine hâkim, esas hakkında karar verirken bu zararın miktarına da hükmeder.”

27. 5235 sayılı Kanun'un 32. maddesinin 1. fıkrası, Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmeden önce, TCDD Yönetim Kuruluna artık ihtiyaç duymadığı taşınmazları belirleme ve satma yetkisi vermekteydi.

HUKUKÎ DEĞERLENDİRME

28. Başvuran, Anayasa Mahkemesinin bir kararının geriye dönük uygulanmasının bir sonucu olan ve hukuki güvenlik ilkesini ihlal eden, tapu

kaydının iptal edilmesi nedeniyle mülkiyetine saygı hakkının ihlal edildiğinden şikâyet etmektedir. Başvuran, Sözleşme'ye Ek 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesini ileri sürmektedir. Bu madde aşağıdaki şekildedir:

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

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

A. Kabul Edilebilirlik Hakkında

1. Tarafların İddiaları

29. Hükümet, kabul edilemezliğe ilişkin birçok itiraz ileri sürmektedir.

30. İlk olarak, iç hukuk yollarının tüketilmediği kanısındadır. Bu bağlamda, öncelikle, başvuranın tazminat almak için açtığı tam yargı davasının halen derdest olduğuna işaret etmektedir (bk. yukarıda 21. paragraf). Ayrıca, başvuranı, Danıştay önündeki yargılamaya müdahil taraf olarak katılmamakla ve ihale yoluyla satışının iptal edilmesi sonrasında Anayasa Mahkemesine başvurmamakla eleştirmektedir.

31. İkinci olarak, başvuranın taşınmazdan yararlanamaması nedeniyle, başvurunun Sözleşme hükümleriyle *konu bakımından (ratione materiae)* bağdaşmadığı kanaatindedir. Nitekim başvuranın, Danıştay önündeki davanın varlığından ve yürütmenin durdurulması kararından haberdar olduktan sonra, taşınmazla ilgili olarak yapılan masrafların yanı sıra hukuk mahkemeleri tarafından ödenmesine karar verilen masraf ve giderlerin geri ödenmesi talebinde bulunamayacağını ileri sürmektedir.

32. Üçüncü olarak, başvurunun açıkça dayanaktan yoksun olduğu ileri sürmektedir.

33. Hükümet son olarak, başvuranın, açmış olduğu ve halen derdest olan tazminat davası hususunda Mahkeme'yi bilgilendirmeyerek hakkı kötüye kullandığını düşünmektedir.

34. Başvuran, Hükümetin beyanlarına itiraz etmektedir. Özellikle, idare mahkemelerinde görülmekte olan yargılamanın konusunun mevcut başvurunun

konusuyla aynı olmadığını; zira söz konusu yargılamanın sadece taşınmazın satış bedelinin geri ödenmesiyle ilgili olduğunu belirtmektedir.

2. *Mahkemenin Değerlendirmesi*

35. Mahkeme, başvuranın, Anayasa Mahkemesinin 13 Ocak 2011 tarihli kararının geriye dönük olarak uygulanması nedeniyle, kendisine herhangi bir kusur atfedilmemiş olmasına rağmen, satın aldığı taşınmazı iade etmeye zorlandığından ve taşınmazın güncel değerine ve katlanmak zorunda kaldığı masraflara tekabül eden bir tazminat alamadığından, ancak faiziyle birlikte satış fiyatına tekabül eden bir tazminat alabildiğinden şikâyetçi olduğunu gözlemlemektedir.

36. Mahkeme, ilgili kişinin ediniminin devam ettirilmesi gerekip gerekmediğini ve Anayasa Mahkemesi kararının etkilerinin belirlenmesi sorununun, başvuranın da katıldığı ve taleplerinin olağan mahkemeler tarafından reddedilmesiyle sonuçlanan bir yargılama sonunda kesin olarak çözüme kavuşturulduğunu kaydetmektedir (yukarıda 15 ve 16. paragraflar) ve Anayasa Mahkemesi tarafından (yukarıda 24. paragraf). Bu nedenle başvuran, iç hukuk yollarını tüketmemekle suçlanamaz.

37. Hâlihazırda idare mahkemeleri önünde derdest olan tazminat davası, yukarıda belirtilen yargılamanın sonunda verilen kararı sorgulamaya yönelik değildir ve bu nedenle, tek amacı ilgili kişiye ödenecek tazminat miktarını belirlemek olduğundan, başvuranın şikâyetlerini giderebileceği düşünülemez.

38. Bu bağlamda, Mahkeme, tazminat ödenmesinin ve miktarının, mülkiyetine saygı gösterilmesi hakkına yönelik bir müdahalenin orantılılığı incelenirken dikkate alınması gereken unsurlar olsa da, tazminat ödenmesinin tek başına, başvuranın şikâyetinin tüm yönlerini, özellikle de ediniminin devam etmesinin reddedilmesi ve kanunun uygulanmasının geriye dönük nitelikte olduğu iddiasıyla ilgili kısmını karşılayacak nitelikte olmadığını kaydetmektedir.

39. Mahkeme, başvuranın, mahrum bırakıldığı taşınmazın güncel değerine tekabül eden bir tazminat alamadığından da şikâyetçi olduğunu göz ardı etmemektedir. Ancak, şikâyetin bu yönünün ayrı olarak incelenebileceği varsayılsa bile, Hükümetin itirazı reddedilmelidir. Nitekim Hükümet, başvuran tarafından kullanılan hukuk yolunun etkili olduğunu kanıtlamak ilgilinin görevi olmasına rağmen, bu noktada söz konusu hukuk yolunun tatmin elde etmesini sağlayacağını

gösteren hiçbir örnek sunmamıştır (*Molla Sali/Yunanistan* [BD], no. 20452/14, § 89, 19 Aralık 2018) Aksine, mahkemelerin konuyla ilgili uygulamasının, başvuranın iddia ettiği gibi taşınmazın güncel değerine tekabül eden tazminata hükmetmekten ibaret olmadığını, fakat faiziyle birlikte satış bedelinin geri ödenmesine karar vermek olduğuna işaret etmiştir (bk. yukarıda 22. paragraf), oysa başvuranın tam olarak şikâyetçi olduğu konu budur (bk. yukarıda 35. paragraf).

40. Hükümetin itirazına ilişkin bu sonucun, Sözleşme'ye Ek 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesine saygının, taşınmazın güncel değerine tekabül eden bir tazminat gerektirip gerektirmediği hususu üzerinde herhangi bir etkisi olmadığı açıktır; bu, esasa ilişkin bir konu olup orantılılık bağlamında incelenecektir.

41. *Konu bakımından (ratione materiae)* bağdaşmamaya ilişkin itirazla ilgili olarak, Mahkeme, başvuranın bedelini ödediği ve tapu sicilinde kendi adına kayıtlı bir taşınmaza sahip olduğunu kaydetmektedir. Bu tür bir taşınmaz şüphesiz Sözleşme'ye Ek 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesinin uygulama alanına girmektedir (bk. özellikle, *Muharrem Güneş ve diğerleri/Türkiye*, no. 23060/08, § 77, 24 Kasım 2020, ve burada yapılan atıflar). Mahkeme, yargılama masrafları ve taşınmazla ilgili olduğu iddia edilen harcamalarla ilgili olarak, bunların ilgili kişinin tapusunun iptali sonucunda hak kazanabileceği tazminat miktarıyla ilgili olduğunu ve bu nedenle bir taşınmazın varlığıyla değil, müdahalenin orantılılığı hususuyla ilgili olduğunu gözlemlemektedir.

42. Sonuç olarak, bu itiraz da reddedilmelidir.

43. Hükümetin, hakların kötüye kullanıldığına ilişkin iddialarıyla ilgili olarak, Mahkeme, eksik ve dolayısıyla yanıltıcı bir bilginin, özellikle davanın özüne ilişkin olduğu ve başvuranın ilgili bilgileri neden açıklamadığını yeterince açıklamadığı durumlarda, bireysel başvuru hakkının kötüye kullanılması anlamına gelebileceğini hatırlatmaktadır. Ancak, böyle bir durumda bile, başvuranın Mahkeme'yi yanıltma niyeti her zaman yeterli kesinlikte ortaya konmalıdır (*Gross/İsviçre* [BD], no. 67810/10, § 28, AİHM 2014).

44. Mahkeme, tazminat ödenmesi ve bunun miktarı, mülkiyetten yoksun bırakma tedbirinin orantılılığının değerlendirilmesini inkâr edilemez bir şekilde etkileyebilecek unsurlar olmasına rağmen, mevcut davada başvuranın herhangi bir para almadığını gözlemlemektedir. Satış bedelinin geri ödenmesi için halen devam

etmekte olan bir dava açmış olması tek başına önemli bir unsur olmamakla birlikte yanılma niyetini ortaya koymak için yeterli değildir. Başvurunun, faiziyle birlikte böyle bir geri ödeme alabilecek olmasına hiçbir zaman itiraz etmediği göz önüne alındığında, bu durum daha da doğrudur. Ayrıca, ilgilinin şikâyetinin tazminata ilişkin kısmı, tazminatın tamamen yokluğuyla değil, ulusal mahkemeler önünde alabildiği tazminatın yetersiz olduğu iddiasıyla ilgilidir.

45. Buradan, hakkın kötüye kullanılmasını teşkil eden koşulların karşılanmadığı sonucu çıkmaktadır.

46. Son olarak, Hükümet ne derse desin, Mahkeme, başvurunun, kabul edilebilirlik aşamasında çözülemeyecek ancak esastan incelenmesi gereken fiili ve hukuki meseleler ortaya koyduğu kanaatindedir. Bu nedenle, başvurunun açıkça dayanaktan yoksun olduğu yönündeki itirazı reddetmektedir.

47. Başvurunun başka herhangi bir kabul edilemezlik engeline takılmadığını tespit eden Mahkeme, kabul edilebilirliğine karar vermektedir.

B. Esas Hakkında

1. Tarafların İddiaları

48. Başvuran, Anayasa Mahkemesinin 13 Ocak 2011 tarihli kararının geriye dönük olarak uygulanması nedeniyle, kendisine atfedilebilecek herhangi bir kusur bulunmamasına rağmen, satın aldığı taşınmazı iade etmek zorunda bırakıldığından şikâyet etmektedir. Öte yandan, iç hukukun kendisine sadece satış bedelinin geri ödenmesine imkân verdiğini; oysa nazarında, taşınmazın güncel değerine ve yapmak zorunda kaldığı harcamalara karşılık gelen bir tazminat hakkı olması gerektiğini belirtmektedir.

49. Hükümet, bu iddialara karşı çıkmaktadır.

50. İptalin açık, öngörülebilir ve erişilebilir bir yasal temele, mevcut durumda Medeni Kanun'un 1025. maddesi ile Anayasa'nın 138. maddesine dayandığını belirtmektedir.

51. Ayrıca, iptalin meşru bir amaç izlediği kanaatindedir. Bu bağlamda, tapu sicillerinin tutulmasının, sicildeki bir kaydın mülkiyetin devrine yol açan sözleşme ilişkisinden bağımsız olmadığı ilkesi de dâhil olmak üzere çeşitli ilkelere dayandığına işaret etmektedir. Hükümete göre, ihale yoluyla satışın iptal edilmesi

sonrasında, taşınmazın tapu siciline tescil edilmesinin meşru bir amacı kalmamış olup Medeni Kanun'un 1025. maddesi uyarınca iptal edilmesi gerekmektedir.

52. Öte yandan, müdahalenin orantılı olduğu değerlendirmesinde bulunmaktadır. Bu bağlamda, TCDD'nin, başvuranı yürütmenin durdurulması konusunda bilgilendirdiğini ve taşınmaz üzerinde inşaat veya ihya çalışmalarında bulunmamasını istediğini belirtmektedir. Satışın iptali sonrasında, TCDD'nin, bedelin iadesi karşılığında mülkiyet devrini sağlamak amacıyla ilgiliden kendisine müracaat etmeye davet ettiğini ve tapunun iptal edilmesinden sonra, satış bedelini faiziyle birlikte geri ödemeye hazır olduğunu bildirdiğini kaydetmektedir. TCDD'nin iyi niyetle hareket ettiği ve başvuranın muhtemel zararını en aza indirmeye çalıştığı kanaatine varmaktadır.

53. Ayrıca, başvurana geriye dönük olarak uygulanan bir mevzuat hükmü bulunmadığı kanısındadır.

2. Mahkemenin Değerlendirmesi

a) Uygulanabilir Norm Hakkında

54. Mahkeme, Sözleşme'ye Ek 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesinin üç farklı norm içerdiğini hatırlatmaktadır: Birinci fıkranın birinci cümlesinde belirtilen ve genel bir niteliğe sahip olan ilk norm, mülkiyete saygı ilkesini açıklar, aynı fıkranın ikinci cümlesinde yer alan ikinci norm mülkiyetten yoksun bırakma konusunu ele almakta ve bunu belirli koşullara tabi kılmaktadır; ikinci fıkra da yer alan üçüncü norm ise, Devletlere, diğerlerinin yanı sıra, mülklerin kullanımını kamu yararına uygun olarak düzenleme yetkisi tanımaktadır. Ancak bunlar birbirleriyle ilgisiz normlar değildir. İkinci ve üçüncü normlar, mülkiyet hakkına yönelik özel ihlal örnekleri ile ilgilidir; bundan dolayı, bu birinci normda ifade edilen ilke ışığında yorumlanmalıdırlar (bk. diğer kararlar arasında, *Broniowski/Polonya* [BD], no. 31443/96, § 134, AIHM2004-V).

55. Mevcut davada, Mahkeme, hukuki durumun karmaşıklığının müdahaleyi belli bir kategoride sınıflandırmaya imkân vermediğini ve bu nedenle genel normun ışığında incelenmesi gerektiğini düşünmektedir. (bk. örneğin, *Demiray/Türkiye*, no. 61380/15, § 52, 18 Nisan 2023, satışın geçersiz olduğu gerekçesiyle tapu senedinin iptaline ilişkin karar).

b) Yasal Dayanağın ve Kamu Yararının Varlığı Hakkında

56. Mahkeme, Sözleşme'ye Ek 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesiyle uyumlu olabilmesi için, bir kişinin mülkiyet hakkına yönelik bir müdahalenin hukuka uygunluk ilkesine riayet etmesi ve meşru bir kamu (veya genel) menfaatine hizmet etmesi gerektiğini hatırlatmaktadır (*Béláné Nagy/Macaristan* [BD], no. 53080/13, §§ 112-113, 13 Aralık 2016).

57. Mahkeme, ihtilaf konusu taşınmazın başvuran tarafından ihale yoluyla satın alındığını ve tapu siciline usulüne uygun olarak ilgili adına tescil edildiğini gözlemlemektedir.

58. Ancak, bu satış Danıştay tarafından kanuna aykırı ilan edilerek iptal edilmiş, bu da başvuranın tapusunun iptal edilmesine ve taşınmazın TCDD adına yeniden tescil edilmesine neden olmuştur.

59. Bu mülkiyet devrinin yasal bir dayanağı -mevcut durumda Medeni Kanun'un meşru bir neden olmaksızın tescillerin iptalini öngören 1025. maddesi bulunmaktaydı. Öte yandan, bu işlem, kanuna uyulmasını sağlamak ve bir mahkeme kararını, mevcut durumda Danıştay'ın, ihale yoluyla satışı iptal eden kararını uygulamak gibi bir kamu yararı izlemektedir.

c) Müdahalenin Orantılılığı Hakkında

60. Mahkeme, mülkiyet hakkına yönelik bir müdahalenin orantılı olmasının, toplumun genel menfaatinin gereklilikleri ile bireylerin temel haklarının korunması zorunlulukları arasında adil bir dengenin varlığını gerektirdiğini hatırlatmaktadır. İlgili kişinin “özel ve aşırı bir yüke” katlanmak zorunda kalması halinde bu denge bozulmaktadır.

61. Adil bir dengenin varlığının doğrulanması, ilgili çeşitli menfaatlerin genel olarak incelenmesini gerektirmektedir tarafların davranışlarının, Devlet tarafından kullanılan araçların ve bunların uygulanmasının analiz edilmesini gerektirebilir (*Bidzhiyeva/Rusya*, no. 30106/10, § 64, 5 Aralık 2017).

62. Bu çerçevede, iyi yönetim ilkesine özel önem verilmelidir (*Nekvedavičius/Litvanya*, no. 1471/05, § 87, 10 Aralık 2013). Bu ilke, genel menfaate ilişkin bir mesele söz konusu olduğunda ve özellikle de dava temel haklarla ilgili olduğunda, kamu makamlarının zamanında, uygun ve bilhassa tutarlı bir şekilde hareket etmesini gerektirmektedir (*Ioannis Anastasiadis/Yunanistan*

(k.k.), no. 51391/09, § 46, 17 Ekim 2017 ve *Bogdel/Litvanya*, no. 41248/06, § 65, 26 Kasım 2013).

63. İyi yönetim ilkesi, yetkililerin kendi ihmallerinden kaynaklansa bile usulsüzlükleri düzeltebilmelerini engellememekle birlikte, eski bir “hatayı” düzeltme ihtiyacı, başvuranın, kamu makamlarının eylemine iyi niyetle güvenerek elde ettiği hakka orantısız bir müdahale teşkil etmemelidir (*Beinarovič ve diğerleri/Litvanya*, no. 70520/10 ve diğer 2 başvuru, § 140, 12 Haziran 2018). Kamu makamlarının hata yapma riskini üstlenmek Devletin görevi olup özellikle de başka bir çatışan özel menfaatin söz konusu olmadığına, bu durumdan etkilenen kişinin zararına olacak şekilde bu hata giderilmemelidir (*Gashi/Hırvatistan*, no. 32457/05, § 40, 13 Aralık 2007 ve *Gladysheva/Rusya*, no. 7097/10, § 80, 6 Aralık 2011). Yanlışlıkla verilen bir tapunun iptal edilmesi çerçevesinde, iyi yönetim ilkesi yetkililere hatalarını düzeltmek için ivedilikle harekete geçme yükümlülüğü getirmekle kalmaz, aynı zamanda iyi niyetli hak sahibine yeterli tazminat ödenmesini veya başka bir uygun telafi şeklini de içerebilir (yukarıda anılan *Beinarovič ve diğerleri*, § 140, *Lelas/Hırvatistan*, no. 55555/08, § 74, 20 Mayıs 2010, *Maksymenko ve Gerasymenko/Ukrayna*, no. 49317/07, § 64, 16 Mayıs 2013).

64. Mevcut davada Mahkeme, TCDD’nin, mevcut davanın konusu olan da dâhil olmak üzere bir dizi taşınmazı satma kararına, satış gerçekleşmeden önce, sadece söz konusu karara değil, aynı zamanda TCDD tarafından taşınmaz mallarının satışına ilişkin esas ve usulleri öngören yönetmeliğe de itiraz eden bir sendika tarafından yasal işlem başlatıldığını kaydetmektedir.

65. Danıştay, yönetmeliğin ve satışın hukuka uygunluğu konusunda karar verebilmek için, itiraz konusu yönetmeliğin dayandığı 5335 sayılı Kanun’un 32. maddesinin 1. fıkrasının Anayasa’ya uygunluğuna ilişkin ön meselenin incelenmesi için Anayasa Mahkemesine başvurmuştur.

66. Danıştay, söz konusu hükmün Anayasa’ya aykırı olduğu gerekçesiyle iptal edilmesine dayanarak, artık yasal dayanağı bulunmayan itiraz edilen yönetmelik ile ihtilaf konusu taşınmazların satışının iptaline karar vermiştir.

67. Başka bir ifadeyle, Anayasa Mahkemesinin kararı, satışla ilgisi olmayan bir yargılama kapsamında değil, satışın iptalini amaçlayan yargılama kapsamında

verilmiştir. Dolayısıyla, kesin olarak çözüme kavuşturulmuş bir davayı ya da itiraz edilemez hale gelmiş bir eylemi etkileyen geçmişe yönelik bir etkiden söz edilemez.

68. Başvuranın tapusunun ancak daha sonraki bir yargılamanın sonunda resmi olarak iptal edildiği ve TCDD'ye geri verildiği doğrudur. Fakat bu yargılama yalnızca, Danıştay tarafından verilen iptal kararının sonuçlarını tapu siciline kaydetme amacı taşımaktaydı. Dolayısıyla bu yargılama, ilk yargılamanın bir devamı olarak görülmelidir.

69. Öte yandan, başvuranın tapusu satıştan birkaç yıl sonra iptal edilmiş olsa da, bu iptale yol açan işlemler ihale yoluyla satıştan önce başlatılmış ve başvuran bu durumdan, taşınmazın ediniminden kısa bir süre sonra haberdar edilmiştir; öyle ki edinimine ilişkin olarak “hukuki güvenlik” durumunun bulunduğu inanamamıştır (bk. *aksi yönde bir karar için (a contrario)*, Muharrem Güneş ve diğerleri/Türkiye, no. 23060/08, § 78, 24 Kasım 2020).

70. Başvuranın tapusunun iptali, geriye yürümezlik ve hukuki güvenlik ilkelerini etkilemediğinden, tazminat miktarını belirlemek için kullanılan yöntemlerin ilgili kişiye aşırı bir yük yükleyip yüklenmediğini tespit etmek için tazminat hususunu incelemek uygundur.

71. Bu bağlamda, Mahkeme, TCDD'nin başvurana satış bedelinin faiziyle birlikte geri ödenmesini teklif ettiğini ve her halükarda, ilgilinin, özellikle yasal yolla, bu tür bir tazminat elde etme imkânına sahip olduğuna itiraz etmediğini gözlemlemektedir. Başvuran, bu tazminatın yetersiz olacağı kanaatinde olup taşınmazın güncel değerine tekabül eden, bakım giderlerinin yanı sıra ödemek zorunda kaldığı mahkeme masraflarının eklenmesiyle birlikte bir tazminat talep etmektedir.

72. Mahkeme, başvuranın argümanlarının, satışın hukuka aykırı olduğu gerekçesiyle *başlangıçtan itibaren (ab initio)* iptal edilmesini göz ardı ederek, taşınmazın yarattığı değer artışını talep etmekten ibaret olduğunu kaydetmektedir. Satışın *başlangıçtan itibaren (ab initio)* iptal edilmiş olması sebebiyle, Mahkeme, gecikme faiziyle birlikte satış bedelinin iade edilmesi suretiyle alıcının tazmin edilmesinden ibaret olan yaklaşımın, Sözleşme'ye Ek 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesinin gereklilikleriyle uyumlu olmadığını düşünmemektedir (yukarıda 22. paragraf).

73. Mahkeme ayrıca, başvuranın, satış ile iade tarihleri arasında taşınmazdan yararlanma - bu yararlanma sicile bir şerh düşülmesi ve iptal riski ile sınırlandırılmış olsa bile - imkânına sahip olduğunu ve kendisinden herhangi bir bedel talep edilmediğini kaydetmektedir.

74. Başvuranın yaptığı ve maruz kaldığı iddia edilen masraflar ve giderlerle ilgili olarak Mahkeme, başvuranın bunların nelerden oluştuğunu belirtmediğini gözlemlemektedir. Mahkeme ayrıca, ilgilinin, yasal işlemlerin varlığından haberdar edildiğini ve taşınmaz üzerinde herhangi bir çalışma yapmamasının istendiğini de gözlemlemektedir (yukarıda 8. paragraf). Ayrıca, başvuranın gerçekliğini kanıtlayabilmesi halinde, bu nitelikteki muhtemel bir zararın hâlihazırda derdest olan tam yargı davası kapsamında tazmin edilemeyeceğine dair hiçbir unsur bulunmamaktadır.

75. Başvuranın ödemesine karar verilen masraf ve harcamalara ilişkin olarak Mahkeme, böyle bir kararın, kaybeden tarafın yargılama masraflarını ödemesini öngören bir usul kuralından kaynaklandığını hatırlatmaktadır. Mahkeme, Danıştay'ın ihale yoluyla satışı iptal eden kararına rağmen başvuranın taşınmazı iade etmeyi reddettiğini ve bu reddin TCDD'yi, söz konusu kararın bir sonucu olarak taşınmazın kendi adına yeniden tescilini sağlamak için dava açmaya zorladığını gözlemlemektedir. Dolayısıyla, yargılama masraflarını ödeme yükümlülüğü, satışın iptal edilmesinin doğrudan bir sonucu değil, başvuranın davranışının bir neticesidir.

76. Mahkeme, yukarıdaki değerlendirmeleri göz önünde bulundurarak, başvuranın, Sözleşme'ye Ek 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesinin gerektirdiği adil dengeyi bozacak şekilde aşırı bir yüke katlanmak zorunda kalmadığı kanaatindedir.

77. Sonuç olarak, söz konusu hüküm ihlal edilmemiştir.

BU GEREKÇELERLE, MAHKEME, OY BİRLİĞİYLE,

1. Başvurunun kabul edilebilir olduğuna,
2. Sözleşme'ye Ek 1. No.lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlal edilmediğine karar vermiştir.

ALPASLAN / TÜRKİYE KARARI

İşbu karar Fransızca dilinde tanzim edilmiş olup, Mahkeme İç Tüzüğü'nün 77. maddesinin 2 ve 3. fıkraları gereğince 4 Haziran 2024 tarihinde yazılı olarak bildirilmiştir.

Hasan Bakırcı
Yazı İşleri Müdürü

Arnfinn Bårdsen
Başkan