ANAYASA MAHKEMESİ KARARI

Anayasa Mahkemesi Başkanlığından:

İKİNCİ BÖLÜM
KARAR

SANER ERGİLİ BAŞVURUSU

Başvuru Numarası : **2020/22340**
Karar Tarihi : **5/5/2026**

Başkan : Basri BAĞCI
Üyeler : Engin YILDIRIM
Kenan YAŞAR
Ömer ÇINAR
Metin KIRATLI
Raportör : Olcay ÖZCAN
Başvurucu : Saner ERGİLİ
Vekili : Av. Şükran Sercan YAPAR

I. BAŞVURUNUN KONUSU

1. Başvuru, geçit hakkı bedelinin düşük belirlenmesi ve enflasyon karşısında değer kaybına uğratılarak ödenmesi nedeniyle mülkiyet hakkının ihlal edildiği iddiasına ilişkindir.

II. BAŞVURU SÜRECİ

2. Başvuru 9/7/2020 tarihinde yapılmıştır. Komisyon, başvurunun kabul edilebilirlik incelemesinin Bölüm tarafından yapılmasına karar vermiştir.

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

III. OLAY VE OLGULAR

4. Başvuru formu ve eklerinde ifade edildiği şekliyle ve Ulusal Yargı Ağı Bilişim Sistemi (UYAP) aracılığıyla erişilen belgelere göre ilgili olaylar özetle şöyledir:

5. A.D. İzmir'in Çeşme ilçesi Germiyan köyü Öteyüz mevkiinde bulunan tarlasının yola geçişinin olmadığını belirterek 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 747. maddesi uyarınca geçit hakkı tesis edilmesi için komşu parsellerin malikleri başvurucu ve F.A. aleyhine 12/1/2010 tarihinde Çeşme Sulh Hukuk Mahkemesinde (Mahkeme) dava açmıştır.

6. Yapılan keşif sonucu düzenlenen 1/3/2011 tarihli bilirkişi raporunda en uygun güzergâhın başvurucunun taşınmazından geçebileceği ifade edilmiştir. Ayrıca metrekaresi (m^2) 20 TL'den toplamda 130,22 m^2 alan için 2.604,40 TL ödenmesi gerektiği belirtilmiştir. Yapılan itiraz üzerine alınan ek raporda en uygun güzergâhın başvurucunun taşınmazı olduğu ve m^2 değeri için hesaplanan bedelin piyasa koşullarına uygun olduğu açıklanmıştır. 18/4/2012 tarihli duruşmada davacı A.D.nin belirlenen geçit hakkı bedelini depo ettiği kaydedilmiştir.

7. Tarafların itirazı üzerine 2013 yılı içinde alınan bilirkişi raporlarında bu defa başka bir güzergâh belirlenmiş ancak m^2 değerinin taşınmazın Çeşme merkeze uzak olduğu dikkate alınarak 20 TL olacağı ifade edilmiştir. Son olarak 2014 yılı içinde yapılan keşif sonucu düzenlenen bilirkişi raporunda başvurucunun taşınmazı uygun güzergâh olarak belirlenmiş ve zeminin m^2 değeri keşif tarihi itibarıyla 30 TL hesaplanmıştır. 129,51 m^2 arazi bedeli, ağaçların taşınma bedeli ve çit bedeli toplamda keşif tarihi itibarıyla 5.889,80 TL ve dava tarihi itibarıyla 4.169,98 TL olarak tespit edilmiştir. Bu hesaplamaya göre dava tarihi itibarıyla m^2 değeri 21,24 TL'ye denk gelmektedir. Başvurucu rapora karşı itirazında davanın 2010 yılında açıldığını ve uzunca bir süre geçtiği hâlde taşınmazın değerinde yaşanan artışın dikkate alınmadığını ileri sürmüştür. Sonuç olarak Mahkeme dava tarihi itibarıyla belirlenen 4.169,98 TL bedelden daha evvel depo edilen 2.604,40 TL dışında kalan bakiye kısmın depo edilmesine karar vermiş ve 24/7/2014 tarihli celse öncesinde bedelin Mahkeme veznesine depo edildiği anlaşılmıştır. Mahkeme 24/7/2014 tarihinde davayı kabul etmiş; başvurucunun taşınmazının 129,51 m^2lik kısmı üzerinde geçit hakkı tesisine, diğer davalı F.A. aleyhine açılan davanın reddine ve depo edilen bedelin karar kesinleştiğinde başvurucuya ödenmesine karar vermiştir.

8. Başvurucu, kararı temyiz etmiştir. Temyiz dilekçesinde taşınmazın 1. derece doğal sit alanı içinde olması nedeniyle bu konuda uygunluk yazısı alınmadığını, bilirkişi raporlarındaki çelişkilerin giderilmediğini, bedelin dava tarihine göre hesaplandığını ve dava tarihinden sonra dikilen ağaçların hesaplamaya dâhil edilmediğini ileri sürmüştür. Ayrıca önceki bilirkişi raporunda belirlenen ağaçların sonraki raporda görmezden gelindiğini, boş yerlerde dahi m^2 değerinin 150 TL olduğunu, taşınmazın bulunduğu köyün büyükşehir belediyesine bağlanması nedeniyle zaten yol açılacağını ancak bu durumun dikkate alınmadığını ve taşınmazda oluşan değer düşüklüğünün hesaba katılmadığını belirterek kararı temyiz etmiştir.

9. (Kapatılan) Yargıtay 14. Hukuk Dairesince (14. Hukuk Dairesi) 19/4/2016 tarihinde karar bozulmuştur. Bozma gerekçesinde taşınmazın 1. derece doğal sit alanı içinde kalması nedeniyle belirlenen güzergâhtan geçit kurulmasına engel bulunup bulunmadığının Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan sorularak sonucuna göre değerlendirme yapılması gerektiği ifade edilmiştir. Ayrıca bozma nedenine göre sair hususların şimdilik incelenmesine yer olmadığına karar verildiği belirtilmiştir.

10. Bozmaya uyan Mahkeme, Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan gelen yazı üzerine 16/11/2016 tarihli duruşmada davayı tekrar kabul etmiş; başvurucu taşınmazı üzerinde geçit hakkı tesisine ve daha evvel depo edilen geçit hakkı bedelinin karar kesinleştiğinde ödenmesine karar vermiştir.

11. Başvurucu, temyiz dilekçesinde önceki temyiz nedenlerine ek olarak davanın açılmasının üzerinden uzunca bir zaman geçtiğini ve bedelin büyük oranda değiştiğini, yargı

içtihatlarına göre dava tarihi ile karar tarihi arasında bedelin önemli ölçüde değişmesi hâlinde buna göre bedel belirlenmesi gerektiğinin ifade edildiğini, davanın eski bedel üzerinden kabul edilmesinin hukuka aykırı olduğunu ileri sürmüştür.

12. 14. Hukuk Dairesi 17/2/2020 tarihinde kararı tescile ilişkin kısımlar yönünden düzelterek onamıştır.

13. Başvurucu nihai kararı 9/6/2020 tarihinde öğrenmiştir.

IV. İLGİLİ HUKUK

A. İlgili Mevzuat

14. 4721 sayılı Kanun'un *"Zorunlu geçit"* başlıklı 747. maddesi şöyledir:

"Taşınmazından genel yola çıkmak için yeterli geçidi bulunmayan malik, tam bir bedel karşılığında bir geçit hakkı tanınmasını komşularından isteyebilir.

Bu hak, ilk önce kendisinden bu geçidin istenmesi önceki mülkiyet ve yol durumuna göre en uygun düşen komşuya karşı ve daha sonra bundan en az zarar görecek olana karşı kullanılır.

Zorunlu geçit iki tarafın menfaati gözetilerek belirlenir."

B. Yargıtay Kararları

15. Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun (Hukuk Genel Kurulu) 14/9/2021 tarihli ve E.2017/(14)7-1826, K.2021/991 sayılı kararının ilgili kısmı şöyledir:

"...

14. Türk Medeni Kanunu'nun 'Zorunlu geçit' başlıklı 747. maddesi;

'Taşınmazından genel yola çıkmak için yeterli geçidi bulunmayan malik, tam bir bedel karşılığında bir geçit hakkı tanınmasını komşularından isteyebilir.

Bu hak, ilk önce kendisinden bu geçidin istenmesi önceki mülkiyet ve yol durumuna göre en uygun düşen komşuya karşı ve daha sonra bundan en az zarar görecek olana karşı kullanılır. Zorunlu geçit iki tarafın menfaati gözetilerek belirlenir' hükmünü içermektedir.

15. Anılan maddeye göre, genel yola çıkmak için yeterli bir geçidi bulunmayan taşınmaz sahibi, tam bir bedel karşılığında komşularından kendisine geçmek için geçit hakkı tanınmasını isteyebilir. Kanun koyucu bu düzenleme ile şartların gerçekleşmesi hâlinde ihtiyaç sahibine irtifak hakkı kurulmasını isteme hakkı sağlamıştır.

16. Geçit hakkı, yenilik doğuran bir hak olup, bu hak, geçit ihtiyacı bulunan taşınmazın mülkiyetine bağlıdır. Hak sahibinin, bu hakkını kullanarak irtifak hakkı kurulmasını istemesi ile yükümlü taşınmaz maliki irtifak hakkı kurma borcu altına girmektedir. Taşınmazın bu borçla yükümlü olma durumu, mülkiyetin dolayısıyla kısıtlanmasını teşkil etmektedir. Bu borç yerine getirilince, ortaya geçit irtifakı çıkmaktadır (Oğuzman K./Seliçi Ö./Oktay Özdemir S.; Eşya Hukuku, 12. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul 2009, s.467).

17. Geçit hakkı verilmesine ilişkin davalarda, bu hak taşınmaz leh ve aleyhine kurulacağından leh ve aleyhine geçit istenen taşınmaz maliklerinin tamamının davada yer alması zorunludur.

...

19. Ülkemizde arazi düzenlemesinin sağlıklı bir yapıya kavuşmamış olması ve her taşınmazın doğrudan yol ihtiyacının karşılanmamış bulunması, geçit davalarının kaynağını oluşturmaktadır. Bilindiği üzere geçit hakkı verilmesiyle genel yola bağlantısı olmayan veya yolu bulunsa bile bu yol ile ihtiyacı karşılanamayan taşınmazın genel yolla kesintisiz bağlantısı sağlanır. Geçit hakkı kurulabilmesi için geçit ihtiyacı duyulan taşınmazın genel yola hiç veya yeteri kadar bağlantısının bulunmaması gerekmektedir. Uygulama ve doktrinde genellikle bunlardan ilkine 'mutlak geçit ihtiyacı' veya 'geçit yoksunluğu', ikincisine de 'nispi geçit ihtiyacı' ya da 'geçit yetersizliği' denilmektedir. Geçit ihtiyacı baştan itibaren olabileceği gibi, sonradan gerçekleştirilen kadastro, imar uygulamaları veya kamulaştırma işlemi sonucu da doğabilir.

20. Mutlak geçit ihtiyacının olduğu durumlarda geçit hakkının kurulması zorunlu olmasına rağmen, nispi geçit ihtiyacının olduğu durumlarda ise geçit hakkı tesis edilip edilmeyeceği somut olaydaki durum ve şartlar dikkate alınarak hukuka ve hakkaniyete uygun bir şekilde değerlendirilmelidir. Burada dava konusu taşınmazın niteliği, kullanım amacı, geçit ihtiyacının nasıl ve hangi araçlarla giderileceği objektif kriterler dikkate alınarak belirlenmeli ve fedakarlığın denkleştirilmesi ilkesi göz ardı edilmemelidir (Demir, M.: Zorunlu Geçit Hakkı Kurulmasının Koşulları ve Tazminatın (Tam Bedelin) Belirlenmesi Sorunu, AÜHFD, cilt 52,sayı 4,s.196). Mevcut bir yolun objektif ölçülere göre taşınmazın ekonomik ihtiyaçlarına cevap vermemesi veya taşınmazın yararlanma biçiminde zaman içinde değişiklik olması durumunda nispi geçit ihtiyacının varlığından söz edilebilir (Surlu, M.H./Öztürk, G.: Öğreti ve Uygulamada Geçit Hakkı, Ankara 2003,s. 251).

21. Öte yandan, geçit hakkı taşınmaz mülkiyetini sınırlayıcı bir irtifak hakkı olmakla birlikte özünü komşuluk hukukundan alır. Bunun doğal sonucu olarak yol saptanırken komşuluk hukuku ilkeleri gözetilmelidir. TMK'nın 747/2. maddesi gereğince geçit isteği, önceki mülkiyet ve yol durumuna göre en uygun komşuya, bu şekilde ihtiyacın karşılanmaması hâlinde geçit tesisinden en az zarar görecek olana yöneltilmelidir. Geçit hakkı tesisinde fedakarlığın denkleştirilmesi ilkesi gereği, alternatifli güzergâhlar içerisinde lehine geçit hakkı tesis edilecek taşınmaz maliki açısından en kısa ve en az giderli olanı değil; aleyhine geçit hakkı tesis edilebilecek taşınmaz malikleri açısından objektif olarak en az külfet yüklenecek ve en az zarar görecek olanının tercih edilmesi gerekir.

..."

16. Hukuk Genel Kurulunun 22/2/2012 tarihli ve E.2011/14-767, K.2012/97 sayılı kararının ilgili kısmı şöyledir:

"...

Dava, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 747. maddesine dayalı geçit hakkı kurulması istemine ilişkindir.

...

Mahkemece uygun geçit yeri saptanırken öncelikle taraf yararlarının gözetilmesi ilkesi göz önünde tutulmalıdır. Geçit hakkı, taşınmaz mülkiyetini sınırlayan bir irtifak hakkı olmakla birlikte, bir anlamda özünü komşuluk hukukundan almaktadır denilebilir. Bunun doğal sonucu olarak da yol saptanırken komşuluk hukuku ilkelerinin de esas alınması gerekmektedir.

Geçit gereksiniminin nedeni, taşınmazın niteliği ile bu gereksinimin nasıl ve hangi araçlarla karşılanacağı, davacının subjektif arzularına göre değil objektif esaslara göre belirlenmeli, taşınmaz mülkiyetinin sınırlandırılması konusunda genel bir ilke olan fedakarlığın denkleştirilmesi prensibi de gözetilmelidir.

...

Saptanan geçit nedeniyle yükümlü taşınmaz malikine ödenmesi gereken bedel de yine objektif kriterlere, taşınmazın niteliğine göre atanacak bilirkişiler aracılığı ile saptanmalıdır. Saptanan bu bedel, hükümden önce depo ettirilmeli, böylece geçit bedelinin geç ödenmesinden doğabilecek sakıncalara meydan verilmemelidir. Aksinin kabulü, maddenin amacı ile de çelişir.

..."

17. 14. Hukuk Dairesinin 18/1/2013 tarihli ve E.2012/14075, K.2013/665 sayılı kararının ilgili kısmı şöyledir:

"...

Saptanan geçit nedeniyle yükümlü taşınmaz malikine ödenmesi gereken bedel taşınmazın niteliği gözetilerek uzman bilirkişiler aracılığı ile objektif kıstaslar esas alınarak belirlenmelidir. Bu bedel de hükümden önce depo ettirilmelidir. Hemen belirtmek gerekir ki, bedelin belirlenmesinden sonra hüküm tarihine kadar taşınmazın değerinde önemli derecede değişim yaratabilecek uzunca bir süre geçmiş veya bedel tespitinden sonra yörede taşınmazın değerini artıracak değişiklikler meydana gelmiş olabilir. Bu gibi durumlarda mülkiyet hakkı kısıtlanan taşınmaz malikinin mağduriyetine neden olmamak ve diğer tarafın hakkın kötüye kullanılması sonucunu doğuracak olası davranışlarını önlemek için hüküm tarihine yakın yeni bir değer tespiti yapılmalıdır.

..."

18. 14. Hukuk Dairesinin 23/11/2018 tarihli ve E.2016/1210, K.2018/8137 sayılı kararının ilgili kısmı şöyledir:

"...

Saptanan geçit nedeniyle yükümlü taşınmaz malikine ödenmesi gereken bedel taşınmazın niteliği gözetilerek uzman bilirkişiler aracılığı ile objektif kıstaslar esas alınarak belirlenmelidir. Bu bedel de hükümden önce depo ettirilmelidir. Hemen belirtmek gerekir ki, bedelin belirlenmesinden sonra hüküm tarihine kadar taşınmazın değerinde önemli derecede değişim yaratabilecek uzunca bir süre geçmiş veya bedel tespitinden sonra yörede taşınmazın değerini artıracak değişiklikler meydana gelmiş olabilir. Bu gibi durumlarda mülkiyet hakkı kısıtlanan taşınmaz malikinin mağduriyetine neden olmamak ve diğer tarafın hakkın kötüye kullanılması sonucunu doğuracak olası davranışlarını önlemek için hüküm tarihine yakın yeni bir değer tespiti yapılmalıdır.

...

Dosyanın incelenmesi sonucu; 351 ve 353 parsel sayılı taşınmazlara ait tapu kayıtlarının dosya arasında olmadığı anlaşılmıştır. Mahkemece 351 ve 353 parsel sayılı taşınmazların tapu kayıtlarının getirtilmesi, geçit hakkının bu parseller üzerinden değerlendirilmesi, taşınmazların malik/maliklerinin davada taraf kılınması, mahallinde yeniden keşif yapılması, son rayiç değerinin karar tarihine yakın belirlenmesi ve bu bedelin depo ettirilmesi gerekirken, yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiş, bu nedenle hükmün bozulması gerekmiştir.

..."

19. Yargıtay 7. Hukuk Dairesinin 25/11/2021 tarihli ve E.2021/776, K.2021/3234 sayılı kararının ilgili kısmı şöyledir:

"...

Öte yandan, saptanan geçit nedeniyle yükümlü taşınmaz malikine ödenmesi gereken bedel, taşınmazın niteliği gözetilerek uzman bilirkişiler aracılığı ile objektif kıstaslar esas alınarak belirlenmelidir. Bu bedel de hükümden önce depo ettirilmelidir. Hemen belirtmek gerekir ki, bedelin belirlenmesinden sonra hüküm tarihine kadar taşınmazın değerinde önemli derecede değişim yaratabilecek uzunca bir süre geçmiş veya bedel tespitinden sonra yörede taşınmazın değerini artıracak değişiklikler meydana gelmiş olabilir. Bu gibi durumlarda, mülkiyet hakkı kısıtlanan taşınmaz malikinin mağduriyetine neden olmamak ve diğer tarafın hakkın kötüye kullanılması sonucunu doğuracak olası davranışlarını önlemek için hüküm tarihine yakın yeni bir değer tespiti yapılması da gerekebilir.

Somut olayda ise mahkemece keşfen belirlenen geçit bedeli davacı tarafa hükümden önce depo ettirilmeden karar verilmesi doğru değildir. Bu durumda fedakarlığın denkleştirilmesi ilkesi uyarınca, yapılan keşif tarihi üzerinden uzun bir süre geçtiği de göz önüne alınarak güncel değerin belirlenmesi için mahallinde uzman bilirkişiler eşliğinde yeniden keşif yapılarak, oluşacak sonuca göre bir karar verilmesi gerekir.

..."

V. İNCELEME VE GEREKÇE

20. Anayasa Mahkemesinin 5/5/2026 tarihinde yaptığı toplantıda başvuru incelenip gereği düşünüldü:

A. Başvurucunun İddiaları

21. Başvurucu; 2016 yılında karar verildiği hâlde dava tarihindeki m^2 fiyatı olan 20 TL'nin esas alındığını oysa yerleşik Yargıtay uygulamasına göre dava tarihi ile hüküm tarihi arasında uzunca bir zaman geçmişse bedelin yeniden belirlenmesi gerektiğini, taşınmazın İzmir'in Çeşme ilçesinde olduğunu ve m^2 fiyatlarının 1.000 TL'yi geçtiğini ileri sürmüştür. Ayrıca Anayasa Mahkemesinin *Ali İmancı ve Eşref Aydın* ([1. B.], B. No: 2017/15134, 29/1/2020) kararında ön alım bedelinin değer kaybına uğratılması nedeniyle ihlal kararı verdiğini, ön alım ve geçit hakkından kaynaklanan davaların farklı da olsa bedellerin depo edilmesi nedeniyle sürecin benzediğini iddia etmiştir.

B. Değerlendirme

22. Anayasa'nın *"Mülkiyet hakkı"* 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."

23. Mülkiyet hakkının ihlal edildiğinden şikâyet eden bir kimse, önce böyle bir hakkının var olduğunu kanıtlamak zorundadır (*Mustafa Ateşoğlu ve diğerleri* [2. B.], B. No: 2013/1178, 5/11/2015, §§ 49-54). Bu nedenle öncelikle başvurucunun Anayasa'nın 35. maddesi uyarınca korunmayı gerektiren mülkiyete ilişkin bir menfaate sahip olup olmadığı noktasındaki hukuki durumunun değerlendirilmesi gerekir (*Cemile Ünlü* [2. B.], B. No: 2013/382, 16/4/2013, § 26; *İhsan Vurucuoğlu* [1. B.], B. No: 2013/539, 16/5/2013, § 31). Başvurucuya ait taşınmazın bir bölümü üzerinde davacı lehine geçit hakkı tesis edilmiştir. Anılan taşınmazın mülk teşkil ettiği açıktır.

24. Anayasa'nın 35. maddesiyle güvence altına alınan mülkiyet hakkı kapsamında devletin pozitif yükümlülükleri ile negatif yükümlülükleri arasında kesin bir sınırın tanımlanması mümkün olmamakla birlikte uygulanacak ilkeler benzerlik taşımaktadır. Geçit hakkı talebine yönelik olarak özel hukuk kişileri arasında bir uyuşmazlık söz konusudur. Bu bağlamda eldeki başvurunun devletin mülkiyet hakkına ilişkin pozitif yükümlülükleri kapsamında incelenmesi gerektiği değerlendirilmiştir.

1. Kabul Edilebilirlik Yönünden

25. 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. Geçit Hakkı Bedelinin Düşük Belirlenmesi Nedeniyle Mülkiyet Hakkının İhlal Edildiğine İlişkin İddia

i. Genel İlkeler

26. 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 uyuşmazlıklar da dâhil olmak üzere mülkiyet hakkının korunması için belirli tedbirlerin alınmasını gerektirir (*Türkiye Emekliler Derneği* [1. B.], B. No: 2012/1035, 17/7/2014, §§ 34-38; *Eyyüp Boynukara* [1. B.], B. No: 2013/7842, 17/2/2016, §§ 39-41; *Osmanoğlu İnşaat Eğitim Gıda Temizlik Hizmetleri Petrol Ürünleri Sanayi Ticaret Limitet Şirketi* [2. B.], B. No: 2014/8649, 15/2/2017, § 43).

27. 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 uyuşmazlıklarında etkili ve adil bir karar vermesini temin etme sorumluluklarını da içermektedir (*Selahattin Turan* [1. B.], B. No: 2014/11410, 22/6/2017, § 41).

28. Özel kişiler arasındaki uyuşmazlıklarda olayda tarafların birbirleriyle çatışan menfaatleri söz konusudur. Dolayısıyla tarafların karşı karşıya gelen menfaatleri çerçevesinde mülkiyet hakkını korumakla yükümlü olan 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* [1. B.], B. No: 2016/77854, 1/7/2020, § 53).

29. İkinci olarak başvurucuya mülkiyet hakkına yapılan müdahaleye karşı etkili 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 keyfî ya da makul olmayan şekilde uygulandığına ilişkin savunma ve itirazlarını sorumlu makamlar önünde etkin biçimde ortaya koyabilme olanağının tanınması güvencesini kapsamaktadır. Bu değerlendirme ise uygulanan sürecin bütününe bakılarak yapılmalıdır (*Züliye Öztürk* [1. B.], B. No: 2014/1734, 14/9/2017, § 36; *Bekir Yazıcı* [GK], B. No: 2013/3044, 17/12/2015, § 71).

30. Mülkiyet hakkının usule ilişkin güvenceleri hem özel kişiler arasındaki mülkiyet uyuşmazlıklarında 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 mahkemelerin 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 ve esasa ilişkin olan temel iddia ve itirazlar yargılama makamlarınca özenli şekilde değerlendirilerek karşılanmalıdır (*Kamil Darbaz ve Gmo Yapı Grup End. San. Tic. Ltd. Şti.* [2. B.], B. No: 2015/12563, 24/5/2018, § 53).

31. Son olarak başvurucunun mülkiyet hakkını koruyacak ve yeterli güvenceler sağlayacak hukuksal mekanizmaların oluşturulup oluşturulmadığı incelenmelidir. Özel kişilerin mülkiyet haklarının çatıştığı bu gibi durumlarda bunlardan hangisine üstünlük tanınacağının takdiri, kanun koyucuya ve somut olayın şartları gözönünde bulundurularak yargı mercilerine aittir. 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 şartları ve taraflara tanınan tüm imkânlar ile tarafların tutum ve davranışları gözönünde bulundurularak menfaatlerin adil bir şekilde dengelenip dengelenmediği değerlendirilmelidir (*Faik Tari ve Sultan Tari* [2. B.], B. No: 2014/12321, 20/7/2017, § 52).

ii. İlkelerin Olaya Uygulanması

32. Başvuru konusu olayda davacı, taşınmazının yola geçişinin olmadığını belirterek komşuluk hukuku çerçevesinde geçit hakkı tesis edilmesi talebiyle dava açmıştır. Mahkemece yapılan keşif sonucu alınan bilirkişi raporlarında en uygun güzergâhın başvurucuya ait taşınmaz olduğu belirlenmiştir. Alınan ilk bilirkişi raporunda taşınmazın m^2 değeri 20 TL olarak tespit edilmiş ve toplam 2.604,40 TL davacı tarafından Mahkeme veznesine depo edilmiştir. İtirazlar üzerine 2014 yılında yapılan keşif sonrası düzenlenen bilirkişi raporunda keşif tarihinde taşınmazın m^2 fiyatının 30 TL olacağı ifade edilmekle birlikte bedelin dava tarihine uyarlandığı anlaşılmıştır. Dava tarihi itibarıyla belirlenen 4.169,98 TL bedelden kalan bakiye kısım 24/7/2014 tarihli celse öncesinde Mahkeme veznesine depo edilmiştir. Mahkeme 24/7/2014 tarihinde davayı kabul etmiş ancak bu karar 14. Hukuk Dairesince 19/4/2016 tarihinde bozulmuştur. Bozmaya uyan Mahkeme aynı bedel üzerinden bu defa 16/11/2016 tarihinde davayı kabul etmiştir. Dolayısıyla davanın açıldığı 12/1/2010 tarihinden Mahkemenin nihai kararını verdiği 16/11/2016 tarihine kadar yaklaşık 6 yıl 10 ay geçtiğini kaydetmek gerekir.

33. Eldeki olayda tarafların birbirleriyle çatışan menfaatleri söz konusudur. Buna göre taşınmaz yol arasında bağlantı bulunmayan taşınmaz maliki, bedelini ödemek kaydıyla komşu taşınmaz veya taşınmazlardan zorunlu geçit hakkı tesis edilmesini talep edebilecektir. Bu şekilde bir yandan taşınmazından yola geçişi bulunmayan malike geçit hakkı tanınmak suretiyle mülküne erişim imkânı sağlanmakta, diğer taraftan ise komşuluk hukuku gereğince taşınmazı üzerinde geçit hakkı kurulan taşınmaz malikine tam bir bedel ödenmek suretiyle geçit hakkının meydana getirdiği yükün hafifletilmesi amaçlanmaktadır. Taraflar arasında geçit hakkı tesis edilmesi gerekip gerekmediği, hangi taşınmazın geçit hakkı tesisi için uygun olduğu ve bedelin belirlenmesi hususlarında çekişmenin bulunduğu açıktır. Dolayısıyla lehine ve aleyhine geçit hakkı tesis edilecek taşınmazların mülkiyet haklarının korunmasına ilişkin yükümlülüklerin değerlendirilmesi gerekir. Bir başka deyişle her iki tarafın da mülkiyet hakkını gözetmekle yükümlü bulunan devletin maddi ve usule ilişkin pozitif yükümlülüklerini yerine getirip getirmediği dikkate alınarak sonuca varılmalıdır (farklılıklarla birlikte benzer yöndeki yaklaşım ve değerlendirmeler için bkz. *Faik Tari ve Sultan Tari*, § 47).

34. Bu bağlamda ilk olarak başvurucunun taşınmazından geçit hakkı tesisi için belirli, ulaşılabilir ve öngörülebilir bir kanun hükmünün bulunup bulunmadığı tespit edilmelidir. 4721 sayılı Kanun'un zorunlu geçit hakkını düzenleyen 747. maddesinde taşınmazından genel yola çıkmak için yeterli geçişi bulunmayan malikin tam bir bedel karşılığında bir geçit hakkı tanınmasını komşularından isteyebileceği, bu hakkın ilk olarak kendisinden bu geçidin istenmesi önceki mülkiyet ve yol durumuna göre en uygun düşen komşuya karşı ve daha sonra bundan en az zarar görecek olana karşı kullanılacağı zorunlu geçidin iki tarafın menfaati gözetilerek belirleneceği ifade edilmiştir. Yukarıda yer verilen Yargıtay kararlarında da geçit hakkının irtifak haklarından olduğu, üzerinde kurulacağı taşınmazın özel mülkiyet konusu ve tapuya kayıtlı olması, geçit gereksiniminin zorunlu olması ve tam bedelin ödenmesi gerektiği belirtilmiştir. Bu genel koşullar yanında geçit hakkının komşuluk hukukundan doğduğu, taşınmazındaki mülkiyet hakkı sınırlanan malik ile yararına zorunlu irtifak hakkı kurulan hak sahibi arasında eşyaya bağlı bir borç ilişkisinin doğduğu, bu borç ilişkisinde her iki tarafın çatışan çıkarlarının dengelenmesi gerektiği ve iki malikin çatışan eşya hukukuna özgü çıkarlarının dengelenmesi açısından fedâkarlığın denkleştirilmesi ilkesinin önemli bir işlev gördüğü vurgulanmıştır. Ayrıca lehine geçit hakkı tesis edilecek taşınmaz maliki açısından en kısa ve en az giderli olanı değil aleyhine geçit

hakkı tesis edilebilecek taşınmaz maliki açısından objektif olarak en az külfet yüklenecek ve en az zarar görecek olanın tercih edilmesi gerektiği açıklanmıştır. Son olarak alternatif güzergâhlar belirlenerek uygun olanın seçilmesi, bedelin belirlenmesinden sonra hüküm tarihine kadar taşınmazın değerinde önemli derecede değişim yaratabilecek uzunca bir süre geçmiş veya bedel tespitinden sonra yörede taşınmazın değerini artıracak değişiklikler meydana gelmiş ise mülkiyet hakkı kısıtlanan taşınmaz malikinin mağduriyetine neden olmamak ve diğer tarafın hakkın kötüye kullanılması sonucunu doğuracak olası davranışlarını önlemek için hüküm tarihine yakın yeni bir değerin tespit edilmesi gerektiği kaydedilmiştir (bkz. §§ 15-19).

35. Taraflar arasındaki uyuşmazlık zorunlu geçit hakkı tesisinden kaynaklanmaktadır. Yukarıda ifade edildiği üzere 4721 sayılı Kanun'un 747. maddesinin zorunlu geçit hakkını düzenlediği ve bu konudaki Yargıtay kararları ile de geçit hakkı tesisi için gerekli koşulların ayrıntılı şekilde ortaya konulduğu, dolayısıyla yargılama mercilerinin mülkiyet hakkının ihlal edildiği iddiasına konu edilen uyuşmazlığın çözümüne ilişkin olarak önceden oluşturulan, öngörülebilir, ulaşılabilir ve belirli nitelikte olduğu anlaşılan bir hukuksal çerçeve kapsamında delilleri değerlendirdiği ve hukuk kurallarını yorumlayarak sonuca vardığı anlaşılmıştır.

36. İkinci olarak başvurucunun 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 uyarınca mülkiyet hakkının gerçekten etkin bir biçimde korunabilmesi için devletin pozitif yükümlülükleri kapsamında usule ilişkin bu güvencelerin sağlanması zorunludur. Nitekim başvurucu uyuşmazlığa konu yargılamada kendisini vekil ile temsil ettirmiş ve duruşmalı olarak görülen yargılama sırasında davalı sıfatıyla Mahkeme önünde itiraz ve savunmalarını ortaya koyup delillerini sunabilmiştir.

37. Son olarak ise zorunlu geçit hakkının kullanılması nedeniyle başvurucunun mülkiyet hakkını koruyacak ve yeterli güvenceler sağlayacak hukuksal mekanizmaların oluşturulup oluşturulmadığı ve bu güvencelerin sağlanıp sağlanmadığı incelenmelidir.

38. Üzerinde geçit hakkı kurulmasına karar verilen taşınmaz Mahkemece belirlenmiş ve bedeli depo edilerek üzerinde irtifak tesis edilmiştir. Bu şekilde lehine ve aleyhine irtifak hakkı tesis edilen taşınmaz maliklerinin korunması amaçlanmıştır. 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 gözönünde bulundurularak menfaatlerin adil bir şekilde dengelenip dengelenmediği değerlendirilmelidir.

39. 4721 sayılı Kanun'un 747. maddesinde taşınmazından genel yola çıkmak için yeterli geçidi bulunmayan malikin tam bir bedel karşılığında bir geçit hakkı tanınmasını komşularından isteyebileceği belirtilmiştir. Yukarıda yer verilen Yargıtay kararlarında da bedelin belirlenmesinden sonra hüküm tarihine kadar taşınmazın değerinde önemli derecede değişim yaratabilecek uzunca bir süre geçmiş veya bedel tespitinden sonra yörede taşınmazın değerini artıracak değişiklikler meydana gelmiş olabileceği, bu gibi durumlarda mülkiyet hakkı kısıtlanan taşınmaz malikinin mağduriyetine neden olmamak ve diğer tarafın hakkın kötüye kullanılması sonucunu doğuracak olası davranışlarını önlemek için hüküm tarihine

yakın yeni bir değer tespiti yapılması gerektiği ifade edilmiştir. Yargı mercilerinin bu yöndeki yaklaşım ve değerlendirmelerinin devletin pozitif yükümlülüklerinin bir gereği olarak menfaatler dengesinin kurulmasında taraflardan biri aleyhine bireysel olarak aşırı ve olağan dışı bir külfetin yüklenmesini engellemek amacı taşıdığı açıktır.

40. 12/1/2010 tarihinde açılan dava sırasında geçit hakkı tesis edilecek kısım için bilirkişilerce m^2 değeri 20 TL ve toplamda 130,22 m^2 alan için 2.604,40 TL bedel belirlenmiştir. 2014 yılı içinde yapılan keşif sonucu düzenlenen bilirkişi raporunda ise m^2 değerinin keşif tarihi itibarıyla 30 TL olduğu belirtilmiş ancak bu bedel dava tarihine uyarlandığında m^2 değeri 21,24 TL'ye denk gelmiştir. Buna göre 129,51 m^2lik kısmın bedeli, ağaçların taşınma bedeli ve çit bedelinin keşif tarihi itibarıyla toplamda 5.889,80 TL, dava tarihi itibarıyla 4.169,98 TL olduğu belirtilmiştir. Mahkeme, başvurucunun davanın üzerinden uzun bir süre geçmiş olması nedeniyle bedelin yeniden belirlenmesi gerektiğine ilişkin itirazını dikkate almadan davayı 4.169,98 TL üzerinden sonuçlandırmıştır. Oysa 4721 sayılı Kanun'da geçit hakkı tesisi için tam bir bedele hükmedilmesi gerektiği belirtilmiş, bunun yanında yargı kararları ile de hüküm tarihine kadar taşınmazın değerinde önemli derecede değişim yaratabilecek uzunca bir süre geçmişse bunun dikkate alınması gerektiği ifade edilmiştir. 12/1/2010 tarihinde açılan dava 16/11/2016 tarihinde sonuçlandırılmış, bedel ise dava tarihine göre belirlenmiştir. Oysa 2014 yılına göre belirlenen m^2 değerinin dahi dava tarihine göre yaklaşık yüzde kırk iki oranında arttığı dikkate alındığında aradan geçen yaklaşık 6 yıl 10 aylık sürede geçit hakkı bedelinde yaşanacak değer artışının dikkate alınmamış olması menfaatler dengesinin başvurucu aleyhine bozulmasına yol açmıştır. Mahkemenin bu tutumu, başvurucuya bireysel olarak aşırı ve olağan dışı bir külfet yüklemiştir. Dolayısıyla başvurucunun mülkiyet hakkını koruyacak ve yeterli güvenceler sağlayacak hukuksal mekanizmalar bulunmasına rağmen başvuru konusu olayda bu güvencelerin sağlanmaması mülkiyet hakkının devlete yüklediği pozitif yükümlülüğün ihlaline neden olmuştur.

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

b. Geçit Hakkı Bedelinin Enflasyon Karşısında Değer Kaybına Uğratılması Nedeniyle Mülkiyet Hakkının İhlal Edildiğine İlişkin İddia

42. Anayasa Mahkemesi, ön alım bedelinin geç depo edilmesi veya nemalandırılmaması nedeniyle enflasyon karşısında uğradığı değer kaybına ilişkin şikâyetleri karara bağlamıştır. Buna göre ön alım hakkına dayalı tapu iptali ve tescil davalarında mahkeme, ön alım bedelinde oluşan değer kaybı şikâyeti yönünden dava açıldıktan sonra makul bir süre içinde ön alım bedelinin vadeli bir mevduat hesabına yatırılması biçiminde basit tedbirle yargı sürecinin hızlı işlememesinin kişiler üzerinde oluşturduğu olumsuz etkileri asgari seviyeye indirme imkânına sahip olup mahkemenin bu tedbirleri almamış olması, mülkiyet hakkının devlete yüklediği pozitif yükümlülüğün ihlali sonucunu doğurmaktadır (benzer bir değerlendirme için bkz. *Hüseyin Ak*, § 71). Öte yandan Anayasa Mahkemesi özel kişiler arası icrai bir uyuşmazlığın söz konusu olduğu *Fatma Yıldırım* ([1. B.], B. No: 2014/6577, 16/2/2017, §§ 53-63) başvurusunda da ihale bedelinin icra sürecinde nemalandırılmamasının mülkiyet hakkının devlete yüklediği pozitif yükümlülüğün ihlali sonucunu doğurduğu değerlendirmesini yapmıştır.

43. Başvuru konusu olayda geçit hakkı bedelinin düşük belirlenmesi nedeniyle mülkiyet hakkının ihlal edildiğine karar verildiğinden bedelin enflasyon karşısında değer

kaybına uğratılarak ödenmesi nedeniyle mülkiyet hakkının ihlal edildiğine ilişkin iddia yönünden bu aşamada inceleme yapılmasına gerek olmadığına karar verilmesi gerekir.

VI. GİDERİM

44. Başvurucu; ihlalin tespiti, yeniden yargılama yapılması ile yeniden yargılama yapılmasına karar verilmediği takdirde 130.000 TL maddi tazminat talebinde bulunmuştur.

45. Başvuruda tespit edilen anayasal hak ihlalinin sonuçlarının ortadan kaldırılması için yeniden yargılama yapılmasında hukuki yarar ve zorunluluk bulunmaktadır. Anayasa'nın 148. ve 153. maddeleri ile 30/3/2011 tarihli ve 6216 sayılı Anayasa Mahkemesinin Kuruluşu ve Yargılama Usulleri Hakkında Kanun'un 50. ve 66. maddeleri uyarınca ihlal kararının gönderildiği yargı mercilerinin yapması gereken iş, yeniden yargılama işlemlerini başlatıp Anayasa Mahkemesinin ihlal kararında belirtilen ilkelere ve gerekçelere uygun biçimde yürütülecek yargılama sonunda hak ihlalinin nedenlerini gidererek yeni bir karar vermektir (yeniden yargılama konusunda bkz. *Mehmet Doğan* [GK], B. No: 2014/8875, 7/6/2018, §§ 54-60; *Aligül Alkaya ve diğerleri (2)* [1. B.], B. No: 2016/12506, 7/11/2019, §§ 53-60, 66; *Kadri Enis Berberoğlu (3)* [GK], B. No: 2020/32949, 21/1/2021, §§ 93-100).

46. İhlalin ve sonuçlarının ortadan kaldırılması için yeniden yargılama yapılmasının yeterli bir giderim sağlayacağı anlaşıldığından tazminat talebinin reddine karar verilmesi gerekir.

VII. HÜKÜM

Açıklanan gerekçelerle;

A. Geçit hakkı bedelinin düşük belirlenmesi nedeniyle mülkiyet hakkının ihlal edildiğine ilişkin iddianın KABUL EDİLEBİLİR OLDUĞUNA,

B. Geçit hakkı bedelinin düşük belirlenmesi nedeniyle Anayasa'nın 35. maddesinde güvence altına alınan mülkiyet hakkının İHLAL EDİLDİĞİNE,

C. Geçit hakkı bedelinin enflasyon karşısında değer kaybına uğratılması nedeniyle mülkiyet hakkının ihlal edildiğine ilişkin iddianın İNCELENMESİNE GEREK OLMADIĞINA,

D. Kararın bir örneğinin mülkiyet hakkının ihlalinin sonuçlarının ortadan kaldırılması için yeniden yargılama yapılmak üzere Çeşme Sulh Hukuk Mahkemesine (E.2016/422, K.2016/611) GÖNDERİLMESİNE,

E. Başvurucunun tazminat talebinin REDDİNE,

F. 446,90 TL harç ve 40.000 TL vekâlet ücretinden oluşan toplam 40.446,90 TL yargılama giderinin başvurucuya ÖDENMESİNE,

G. Ödemelerin kararın tebliğini takiben başvurucunun Hazine ve Maliye Bakanlığına başvuru tarihinden itibaren dört ay içinde yapılmasına, ödemede gecikme olması hâlinde bu sürenin sona erdiği tarihten ödeme tarihine kadar geçen süre için yasal FAİZ UYGULANMASINA,

H. Kararın bir örneğinin Adalet Bakanlığına GÖNDERİLMESİNE 5/5/2026 tarihinde OYBİRLİĞİYLE karar verildi.