ANAYASA MAHKEMESİ KARARI

Anayasa Mahkemesi Başkanlığından:

Esas Sayısı : 2025/237
Karar Sayısı : 2026/130
Karar Tarihi : 4/6/2026

İTİRAZ YOLUNA BAŞVURAN: Adana Bölge Adliye Mahkemesi 5. Huku Dairesi

İTİRAZIN KONUSU: 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18 maddesine 14/2/2020 tarihli ve 7221 sayılı Kanun'un 7. maddesiyle eklenen yirmi üçünc fıkranın Anayasa'nın 35. ve 36. maddelerine aykırılığı ileri sürülerek iptaline karar verilmes talebidir.

OLAY: Ortaklığın giderilmesi talebiyle açılan davada itiraz konusu kuralı Anayasa'ya aykırı olduğu kanısına varan Mahkeme, iptali için başvurmuştur.

I. İPTALİ İSTENEN KANUN HÜKMÜ

Kanun'un 18. maddesinin itiraz konusu yirmi üçüncü fıkrası şöyledir:

"*(Ek fıkra:14/2/2020-7221/7 md.)* ***Bu madde kapsamında yapılmış olan imar uygulamalarının kesinleşmiş mahkeme kararlarıyla iptal edilmesi nedeniyle; davaya konu parselin imar planı kararları ile umumi ve kamu hizmetlerine ayrılan alanlara denk gelmesi veya iptal edilen uygulama ile tahsis ve tescil edilmiş parsellerde hak sahiplerince yapı yapılmış olması ve benzeri hukuki veya fiili imkânsızlıklar nedeniyle geri dönüşüm işlemleri yapılarak uygulama öncesi kök parsellere dönülemeyeceğinin parselasyon planlarını onaylamaya yetkili idarelerin onay merciince tespiti halinde, öncelikle tescilli imar parselleri üzerinden mahkeme kararlarını yerine getirmeye yönelik yeni imar uygulaması yapılabilir. Bunun mümkün olmaması durumunda davaya konu parselin hak sahiplerinin muvafakati alınmak kaydıyla tescilli imar parselleri üzerinden yeni parselasyon işlemi yapılarak uygulama sahası içerisinde idarece uygun bir yer tahsis edilir veya anlaşma olmaması halinde davacı hak sahibinin kök parseldeki yeri dikkate alınarak uygulamadaki düzenleme ortaklık payı kesintisi düşüldükten sonraki taşınmazın rayiç bedeli üzerinden değeri ödenir.***"

II. İLK İNCELEME

1. Anayasa Mahkemesi İçtüzüğü hükümleri uyarınca Kadir ÖZKAYA, Hasan Tahsin GÖKCAN, Basri BAĞCI, Engin YILDIRIM, Rıdvan GÜLEÇ, Recai AKYEL, Yusuf Şevki HAKYEMEZ, Yıldız SEFERİNOĞLU, Selahaddin MENTEŞ, İrfan FİDAN, Kenan YAŞAR, Muhterem İNCE, Yılmaz AKÇİL, Ömer ÇINAR ve Metin KIRATLI'nın katılımlarıyla 26/11/2025 tarihinde yapılan ilk inceleme toplantısında dosyada eksiklik bulunmadığından işin esasının incelenmesine OYBİRLİĞİYLE karar verilmiştir.

III. ESASIN İNCELENMESİ

2. Başvuru kararı ve ekleri, Raportör Burcu TAŞYAPAN tarafından hazırlanan işin esasına ilişkin rapor, itiraz konusu kanun hükmü, dayanılan ve ilgili görülen Anayasa kuralları ve bunların gerekçeleri ile diğer yasama belgeleri okunup incelendikten sonra gereği görüşülüp düşünüldü:

A. Anlam ve Kapsam

3. 3194 sayılı Kanun'un 1. maddesinde anılan Kanun'un yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun oluşumunu sağlamayı amaçladığı belirtilmiş; bu kapsamda Kanun'da her biri üst kademedeki plana uygun olarak hazırlanmak koşuluyla farklı ölçekteki planlara ilişkin düzenlemelere yer verilmiştir.

4. İmar uygulamaları düzenli ve planlı bir şehirleşmenin sağlanabilmesi için gerçekleştirilen ve planlamanın yapıldığı kentte bulunan arsa ve arazilerin kullanım amaçlarının şehircilik ve planlama ilke ve politikaları doğrultusunda yeniden belirlenmesini içeren idari tasarruflardır. Bu işlemler taşınmazların sınırlarının ve büyüklüklerinin değiştirilmesini dahi gerekli kılabilmektedir. İmar uygulamalarında temel hedef taşınmazların kullanımının şehircilik ve planlama ilkelerine uygun olarak yeniden düzenlenmesidir (AYM, E.2017/89, K.2018/5, 18/1/2018, § 20).

5. Kanun'un 18. maddesinde ise imar planları uyarınca parselasyon planlarının hazırlanmasına ilişkin esaslar düzenlenmiştir. Anılan maddenin birinci fıkrasında imar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın birbirleriyle, yol fazlalarıyla kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve resen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyelerin, söz konusu yerler belediye ve mücavir alan dışında ise valiliklerin yetkili olduğu belirtilmiştir.

6. Maddenin itiraz konusu yirmi üçüncü fıkrasında ise imar uygulamalarının kesinleşmiş yargı kararlarıyla iptal edilmesi hâlinde yapılacak işlemlere yer verilmiştir. Kuralın birinci cümlesinde, bu madde kapsamında yapılmış olan imar uygulamalarının kesinleşmiş mahkeme kararlarıyla iptal edilmesi nedeniyle, davaya konu parselin imar planı kararları ile umumi ve kamu hizmetlerine ayrılan alanlara denk gelmesi veya iptal edilen uygulamayla tahsis ve tescil edilmiş parsellerde hak sahiplerince yapı yapılmış olması ve benzeri hukuki veya fiilî imkânsızlıklar nedeniyle geri dönüşüm işlemlerinin yapılarak uygulama öncesi kök parsellere dönülemeyeceğinin parselasyon planlarını onaylamaya yetkili idarelerin onay merciince tespit edilmesi hâlinde öncelikli olarak tescilli imar parselleri üzerinden mahkeme kararlarını yerine getirmeye yönelik yeni imar uygulamasının yapılabileceği belirtilmiştir.

7. Kuralın ikinci cümlesinde ise tescilli imar parselleri üzerinden mahkeme kararlarını yerine getirmeye yönelik yeni imar uygulaması yapılmasının mümkün olmaması durumunda davaya konu parselin hak sahiplerinin muvafakati alınmak kaydıyla tescilli imar parselleri üzerinden yeni parselasyon işlemi yapılarak uygulama sahası içinde idarece uygun bir yer tahsis edilmesi, anlaşma olmaması hâlinde ise davacı hak sahibinin kök parseldeki yerinin dikkate alınarak uygulamadaki düzenleme ortaklık payı kesintisi düşüldükten sonraki taşınmazın rayiç bedeli üzerinden değerinin ödenmesi öngörülmüştür.

8. İmar uygulamalarının kesinleşmiş yargı kararıyla iptal edilmesi hâlinde kuralda düzenlenen yollara başvurulabilmesi için öncelikle parselasyon planlarını onaylamaya yetkili idarelerin onay merciince davaya konu parselin imar planı kararları ile umumi ve kamu hizmetlerine ayrılan alanlara denk gelmesi veya iptal edilen uygulamayla tahsis ve tescil edilmiş parsellerde hak sahiplerince yapı yapılmış olması ve benzeri hukuki veya fiilî imkânsızlıklar nedeniyle geri dönüşüm işlemlerinin yapılarak uygulama öncesi kök

parsellere dönülemeyeceğine ilişkin bir tespitin yapılması gerekmektedir. 19. maddeye göre imar planlarına göre yapılan parselasyon planlarının onaylanmasında yetkili idare belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni, dışında ise il idare kuruludur.

9. Bu itibarla yetkili idareler tarafından uygulama öncesi kök parsellere dönülemeyeceğine ilişkin yapılacak tespitin ardından tescilli imar parselleri üzerinden mahkeme kararlarını yerine getirmeye yönelik yeni imar uygulaması yapılabilecektir. Bunun mümkün olmaması hâlinde ise hak sahiplerinin muvafakati alınmak kaydıyla tescilli imar parselleri üzerinden yeni parselasyon işlemi yapılarak uygulama sahası içinde idarece uygun bir yer tahsis edilmesi, anlaşma sağlanamaması hâlinde ise davacı hak sahibine taşınmazın rayiç bedelinin ödenmesi yoluna başvurulacaktır.

B. İtirazın Gerekçesi

10. Başvuru kararında özetle; itiraz konusu kuralla imar parsellerinin dayanağını oluşturan imar uygulamasının idari yargı yerlerince iptal edilmesinin ardından doğrudan hakları ihlal edilenlerin imar düzenlemesi öncesi duruma dönülmesi talebiyle mahkemeye başvurma imkânının ortadan kaldırıldığı, kural uyarınca düzenleme öncesi duruma dönülüp dönülemeyeceğine yönelik olarak idarelerce yapılacak tespitin uzun zaman aldığı, yapılacak işlemler bakımından idareye belli bir süre tanınmamasının belirsizliğe sebebiyet verdiği, bu durumun yargılamanın uzun sürmesine, hak arama özgürlüğünün ve mülkiyet hakkının ölçüsüz bir şekilde sınırlanmasına neden olduğu belirtilerek kuralın Anayasa'nın 35. ve 36. maddelerine aykırı olduğu ileri sürülmüştür.

C. Anayasa'ya Aykırılık Sorunu

11. 30/3/2011 tarihli ve 6216 sayılı Anayasa Mahkemesinin Kuruluşu ve Yargılama Usulleri Hakkında Kanun'un 43. maddesi uyarınca kural, ilgisi nedeniyle Anayasa'nın 13. maddesi yönünden de incelenmiştir.

12. Anayasa'nın 35. maddesinde "*Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir./Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir./Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.*" denilmektedir. Anayasa'nın anılan maddesiyle güvenceye bağlanan mülkiyet hakkı, ekonomik değer ifade eden ve parayla değerlendirilebilen her türlü mal varlığı hakkını kapsamaktadır (AYM, E.2015/39, K.2015/62, 1/7/2015, §§ 20-21).

13. Mülkiyet hakkı kişiye başkasının hakkına zarar vermemek ve kanunların koyduğu sınırlamalara uymak şartıyla sahibi olduğu şeyi dilediği gibi kullanma, semerelerinden yararlanma ve üzerinde tasarruf etme imkânı veren bir haktır (*Mehmet Akdoğan ve diğerleri* [1.B.], B. No: 2013/817, 19/12/2013, § 32). Bu bağlamda malikin mülkünü kullanma, semerelerinden yararlanma ve mülkü üzerinde tasarruf etme yetkilerinden herhangi birinin kısıtlanması veya mülkünden yoksun bırakılması mülkiyet hakkına getirilmiş bir sınırlama niteliğindedir (AYM, E.2017/21, K.2020/77, 24/12/2020, § 137).

14. Anayasa'nın "*Hak arama hürriyeti*" başlıklı 36. maddesinin birinci fıkrasında ise "*Herkes, meşru vasıta ve yollardan faydalanmak suretiyle yargı mercileri önünde davacı veya davalı olarak iddia ve savunma ile adil yargılanma hakkına sahiptir.*" denilmektedir. Anılan maddeyle güvence altına alınan hak arama özgürlüğü, kendisi bir

temel hak niteliği taşımasının yanında diğer temel hak ve özgürlüklerden gereken şekilde yararlanılmayı ve bunların korunmasını sağlayan en etkili güvencelerden biridir (AYM, E.2021/9, K.2022/4, 26/1/2022, § 28).

15. Anayasa Mahkemesinin bireysel başvuru alanında verdiği kararlarda vurguladığı üzere kararın icrası hakkı, mahkemeye erişim hakkı ve karar hakkı ile birlikte adil yargılanma hakkının güvencelerinden olan mahkeme hakkının bir unsurunu oluşturmaktadır (*Filiz Fırat*, B. No: 2014/10305, 5/12/2017, § 29). Mahkeme kararlarının uygulanması, yargılamanın dışında olmakla birlikte onu tamamlayan ve yargılamanın sonuç doğurmasını sağlayan bir unsurdur. Karar uygulanmazsa yargılamanın da bir anlamı olmayacaktır. Bu nedenle yargı kararlarının uygulanması mahkeme hakkı kapsamında değerlendirilmektedir. Buna göre yargılama sonucunda mahkemenin bir karar vermiş olması yeterli olmayıp bu kararın etkili bir şekilde uygulanması da gerekir. Hukuk sisteminde, nihai mahkeme kararlarını taraflardan birinin aleyhine sonuç doğuracak şekilde uygulanamaz hâle getiren düzenleme ve uygulamaların bulunması veya mahkeme kararlarının icrasının herhangi bir şekilde engellenmesi durumunda mahkeme hakkı da anlamını yitirecektir (AYM, E.2023/76, K.2023/155, 13/9/2023, § 20; *Mustafa Ekşi*, B. No: 2014/7711, 24/1/2018, § 27).

16. Diğer yandan Anayasa'nın 138. maddesinin dördüncü fıkrasında "*Yasama ve yürütme organları ile idare, mahkeme kararlarına uymak zorundadır; bu organlar ve idare, mahkeme kararlarını hiçbir suretle değiştiremez ve bunların yerine getirilmesini geciktiremez.*" denilmiştir. Buna göre idare makamları mahkeme kararlarını mümkün olan en kısa sürede uygulamakla yükümlüdür.

17. İdari işleme karşı açılan iptal davasının amacı, idari işlemin hukuka aykırılığının tespit edilmesini ve işlemin iptal edilmesi suretiyle işlemin tesisinden önceki duruma geri dönülmesini sağlamaktır. Bireysel bir işleme karşı açılan iptal davasında kurulan iptal hükmü geçmişe etkili olup idari işlemi geçmişe yönelik olarak hukuk âleminden kaldırır. Diğer ifadeyle idari yargı merci tarafından iptal edilen bir idari işlem, hiç tesis edilmemiş sayılır. İptal davasında idari işlemin hukuka aykırı olduğunu tespit eden hâkimin yetkisi, iptal edilen işlemin yerine kaim olacak şekilde yeni bir karar vermeden dava konusu işlemi iptal etmekle sınırlıdır. Karar verilmekle işlemin tüm etkilerinin kendiliğinden ortadan kalktığı durumlar hariç iptal kararının gereğini yerine getirme, bu doğrultuda gereken her türlü tedbiri alma görevi ve sorumluluğu idareye aittir (*Erol Aksoy (2)* [GK], B. No: 2016/11026, 12/12/2019, § 51).

18. Buna göre imar uygulamalarına karşı açılan davalarda, mahkemeler tarafından parsel bazlı iptal kararı verilmesi hâlinde sadece uyuşmazlık konusu parselde ve/veya iptaline karar verilen parselasyondan etkilenen diğer parsellerde düzeltme yapılarak yargı kararının yerine getirilmesi, parselasyona ilişkin genel iptal sebebi oluşturan durumların varlığı hâlinde ise geri dönüşüm işleminin uygulanarak parselasyona tabi tutulan parselin parselasyondan önceki durumuna (kadastral parsel) dönmesi sağlanmaktadır (Danıştay Altıncı Dairesi, E.2020/3265, K.2021/8421, 16/6/2021; E.2020/11080, K.2023/2841, 20/3/2023; E.2013/6820, K.2017/10519, 11/12/2017).

19. İtiraz konusu kuralda ise imar uygulamalarının kesinleşmiş mahkeme kararlarıyla iptal edilmesi üzerine kök parsellere dönülmesine engel hukuki ve fiilî imkânsızlık hâllerinin idarece tespiti halinde yargı kararlarının uygulanması bakımından kararın aynen icrası yerine kademeli bir sistem öngörülmüştür. Buna göre öncelikli olarak

tescilli imar parselleri üzerinden kararı yerine getirmeye yönelik yeni bir imar uygulaması yapılabilecektir. Bunun mümkün olmaması hâlinde ise hak sahibiyle anlaşılması durumunda uygulama sahası içinde uygun bir yer tahsisi, anlaşma olmaması hâlinde ise rayiç bedelin ödenmesi şeklinde alternatif çözüm yolları öngörülmek suretiyle mülkiyet hakkına ve adil yargılanma hakkı kapsamındaki kararın icrası hakkına sınırlama getirilmektedir.

20. Anayasa'nın 13. maddesinde "*Temel hak ve hürriyetler, özlerine dokunulmaksızın yalnızca Anayasanın ilgili maddelerinde belirtilen sebeplere bağlı olarak ve ancak kanunla sınırlanabilir. Bu sınırlamalar, Anayasanın sözüne ve ruhuna, demokratik toplum düzeninin ve lâik Cumhuriyetin gereklerine ve ölçülülük ilkesine aykırı olamaz.*" denilmektedir. Buna göre temel hak ve özgürlüklere sınırlama getiren düzenlemelerin kanunla yapılması, Anayasa'da öngörülen sınırlama sebebine uygun ve ölçülü olması gerekir.

21. Bu kapsamda mülkiyet ve adil yargılanma haklarını sınırlamaya yönelik bir kanuni düzenlemenin şeklen var olması yeterli olmayıp yasal kuralların keyfîliğe izin vermeyecek şekilde belirli ve öngörülebilir nitelikte olması gerekir.

22. Esasen temel hakları sınırlayan kanunun bu nitelikleri taşıması Anayasa'nın 2. maddesinde güvenceye alınan hukuk devleti ilkesinin de bir gereğidir. Hukuk devletinde kanuni düzenlemelerin hem kişiler hem de idare yönünden herhangi bir duraksamaya ve kuşkuya yer vermeyecek şekilde açık, net, anlaşılır, uygulanabilir ve nesnel olması, ayrıca kamu otoritelerinin keyfî uygulamalarına karşı koruyucu önlem içermesi gerekir. Kanunda bulunması gereken bu nitelikler hukuki güvenliğin sağlanması bakımından da zorunludur. Zira bu ilke hukuk normlarının öngörülebilir olmasını, bireylerin tüm eylem ve işlemlerinde devlete güven duyabilmesini, devletin de yasal düzenlemelerinde bu güven duygusunu zedeleyici yöntemlerden kaçınmasını gerekli kılar. Dolayısıyla Anayasa'nın 13. maddesinde sınırlama ölçütü olarak belirtilen kanunilik Anayasa'nın 2. maddesinde güvenceye bağlanan hukuk devleti ilkesi ışığında yorumlanmalıdır.

23. Kural kapsamında imar uygulamalarının kesinleşmiş mahkeme kararlarıyla iptal edilmesi üzerine kök parsellere dönülmesine engel hukuki ve fiilî imkânsızlık hâllerinin tespiti durumunda idarece yapılması öngörülen uygulamaların herhangi bir tereddüde yer vermeyecek biçimde açık ve net olarak düzenlendiği gözetildiğinde kuralın belirli, ulaşılabilir ve öngörülebilir nitelikte olduğu açıktır. Bu itibarla kuralda temel hak ve özgürlüklerin kanunla sınırlanması gerektiğine ilişkin anayasal ilkeye aykırı bir yön bulunmamaktadır.

24. Anayasa'nın 35. maddesinin ikinci fıkrasında mülkiyet hakkının kamu yararı amacıyla sınırlanabileceği belirtilmiştir. Anayasa'nın 36. maddesinde ise adil yargılanma hakkı için herhangi bir sınırlama nedeni öngörülmemiş olmakla birlikte özel sınırlama nedeni öngörülmemiş hakların da hakkın doğasından kaynaklanan bazı sınırlarının bulunduğu kabul edilmektedir. Öte yandan Anayasa'nın başka maddelerinde yer alan kurallara dayanılarak da bu hakkın sınırlanması mümkündür.

25. Kuralın gerekçesinde imar planlarına uygun olarak yapılan parselasyon planlarının tescil olmasıyla taşınmazlarda yapı ruhsatı, yapı kullanma izni ve kat mülkiyeti gibi işlemlerle yeni yerleşim alanlarının oluşturulduğu, açılan davalar nedeniyle parselasyon planlarının iptal edilmesi durumunda, hukuki ve fiilî imkânsızlıklar nedeniyle

geri dönüşüm işlemlerinin yapılarak uygulama öncesi kök parsellere dönülememesi durumunda mahkeme kararları dikkate alınarak yeni yapılacak imar uygulamalarında mahkeme kararı gereğince yapının başka parsele, yapı sahibinin yerinin ise başka parsele tahsis edilmek zorunda kalındığı veya yerinden hisse verilemediği, imar planlarına ve yürürlükteki mevzuata göre oluşan ve tapuya tescil edilen imar parsellerine ve üzerindeki ruhsatlı yapıya istinaden kurulan kat mülkiyetine göre satışların yapılabildiği, dolayısıyla kanunlara uygun olarak hareket eden kat malikleri, yapı sahibi ve yapının bulunduğu parsel sahibinin mağdur olabildiği, kuralla bu mağduriyetin giderilmesinin amaçlandığı ifade edilmiştir. Dolayısıyla kuralla imar uygulamalarına ilişkin iptal kararlarının uygulanmasındaki hukuki veya fiilî imkânsızlıklar nedeniyle ortaya çıkan mağduriyetlerin giderilmesinin ve mahkeme kararlarının gereklerinin yerine getirilmesinin amaçlandığı anlaşılmaktadır.

26. Bu yönüyle kuralın gerek mülkiyet hakkı gerekse adil yargılanma hakkı yönünden anayasal bağlamda meşru bir amaca dayandığı görülmektedir.

27. Kuralın kamu yararı amacına dönük olması yeterli olmayıp Anayasa'nın 13. maddesi uyarınca ölçülü olması da gerekir. Ölçülülük ilkesi ise *elverişlilik, gereklilik* ve *orantılılık* olmak üzere üç alt ilkeden oluşmaktadır. *Elverişlilik* öngörülen sınırlamanın ulaşılmak istenen amacı gerçekleştirmeye elverişli olmasını, *gereklilik* ulaşılmak istenen amaç bakımından sınırlamanın zorunlu olmasını, *orantılılık* ise sınırlama ile ulaşılmak istenen amaç arasında makul bir dengenin bulunması zorunluluğunu ifade etmektedir.

28. Kuralın amacının imar uygulamalarına ilişkin mahkeme kararlarının uygulanmasındaki hukuki veya fiilî imkânsızlıklar nedeniyle ortaya çıkan mağduriyetlerin giderilmesi olduğu gözetildiğinde imar uygulamalarının kesinleşmiş mahkeme kararlarıyla iptal edilmesi hâlinde kök parsellere dönülemediği durumlarda mahkeme kararının yerine getirilmesine yönelik olarak kuralda kademeli şekilde yapılması öngörülen işlemlerin söz konusu amaca ulaşma bakımından elverişli ve gerekli olmadığı söylenemez.

29. Diğer yandan gerek mülkiyet hakkı gerekse adil yargılanma hakkına getirilen sınırlamanın meşru amaç bakımından elverişli ve gerekli olması yeterli olmayıp orantılı da olması gerekir. Anayasa Mahkemesi bireysel başvuruya konu kararlarında kararın icrası hakkının uyuşmazlığın mahiyeti, icra edilecek kararın niteliği, yargılama sırasında veya sonrasında meydana gelen maddi ve hukuki koşulların olası etkileri nedeniyle yargı kararının mutlak anlamda aynen uygulanmasının sağlanması yönünde bir güvenceyi içermediğini, aynen icranın hukuken veya fiilen imkânsız olduğu hâllerde ifanın şeklinde değişikliğe gidilmesinin mümkün olduğunu belirtmiştir. Dolayısıyla kanun koyucunun hukuki veya fiilî imkânsızlık nedeniyle yargı kararının aynen icrasının mümkün olmadığı haller için alternatif çözüm yöntemlerini düzenlemesinde kural olarak Anayasa'ya aykırılık bulunmamaktadır. Ancak bunun ilgilinin yeniden yargıya başvurmasına gerek kalmayacak şekilde yapılmasına ve alternatif tedbirin kişiye sağlayacağı tatminin aynen icraya nazaran bariz bir orantısızlık içinde olmaması gerekmektedir (*Erol Aksoy (2)* [GK], B. No: 2016/11026, 12/12/2019, 53).

30. Kuralın imar planı kararları ile umumi ve kamu hizmetlerine ayrılan alanlara denk gelen ancak fiilî olarak bu amaçla kullanılmayan parselleri de kapsadığı anlaşılmaktadır. Başka bir deyişle bir parselin fiilen umumi ve kamu hizmetlerine

ayrılmamakla birlikte imar planı kararlarıyla umumi ve kamu hizmetlerine ayrılmış alanlara denk gelmesi halinde de kural uyarınca imar uygulaması öncesi duruma dönülmesine engel hukuki veya fiili imkânsızlık hâlinin mevcut olduğu değerlendirilebilecektir.

31. Ayrıca kuralda, iptal edilen uygulama ile tahsis ve tescil edilmiş parsellerde hak sahiplerince yapı yapılmış olması hâli de kategorik olarak mahkeme kararının aynen icrası bakımından hukuki veya fiilî imkânsızlık hâli olarak düzenlenmiştir. Bununla birlikte bazı durumlarda mahkeme kararının iptal gerekçesinin yapılaşma ile ilgili olabilmesi de mümkündür. Bu gibi durumlarda mahkeme kararının kendisi bizatihi bir yapının yıkılmasını ya da yapıdaki hukuka aykırılığın giderilmesini gerektirebilir. İlgililer lehine verilen kesinleşmiş yargı kararlarına rağmen idarenin hukuka aykırılığı, kesinleşmiş yargı kararıyla tespit edilen uygulama öncesi duruma dönülerek kararın aynen icrasının mümkün olduğu söz konusu hâllerde dahi kuralla mahkeme kararının aynen icrası yerine alternatif çözüm yollarına başvurulmasına imkân tanınmaktadır.

32. Öte yandan kural kapsamında mahkeme kararlarını uygulamaya yönelik olarak tescilli imar parselleri üzerinden yeniden parselasyon yapılması, aynı uygulama sahası içinde başkaca bir yer verilmesi ve rayiç bedelin ödenmesi şeklinde kademeli bir yol öngörülmekle birlikte söz konusu sürece ilişkin olarak herhangi bir süre öngörülmemiştir. Diğer bir ifadeyle kuralda yargı kararı üzerine kök parsele dönülmesine engel hukuki ve fiilî imkânsızlık hâllerinin varlığının idarece hangi sürede tespit edileceğine ilişkin bir süre öngörülmediği gibi bu tespitin yapılması sonrasındaki sürece ilişkin olarak da bir belirleme yapılmamıştır. Bu durum lehine kesinleşmiş yargı kararı bulunan ilgililerin mülkiyet durumlarının ve yargı kararlarının uygulanmasının sürüncemede bırakılmasına neden olabilecektir.

33. Ayrıca Anayasa Mahkemesi mülkiyet hakkından yoksun bırakılma biçimindeki müdahalelerde adil dengenin sağlanması için hükmedilmesi gereken tazminat miktarının ilke olarak taşınmazın müdahale anındaki gerçek (tam) değeri olduğunu, taşınmazın müdahale anındaki değerinin hesaplanması dışındaki seçeneklerin taşınmazın değerinde sonradan meydana gelen artış veya azalmalar nedeniyle malikin haksız kazanç elde etmesine veya haksız yere zarara uğramasına yol açabileceğini değerlendirmektedir (AYM, E.2024/144, K.2025/188, 10/9/2025, § 49). Kuralda anlaşma olmaması hâlinde hak sahiplerine kök parseldeki yeri dikkate alınarak ödenmesi öngörülen bedelin mülkün devredileceği tarihteki rayiç bedel üzerinden hesaplanması gerektiği anlaşılmakla birlikte söz konusu bedelin hangi sürede ve nasıl ödeneceğine dair bir usul de öngörülmemiştir.

34. Bu itibarla imar uygulamalarının kesinleşmiş yargı kararlarıyla iptal edilmesinin ardından kök parsele dönülemeyeceğinin idarece tespiti hâlinde yapılacak işlemleri düzenleyen kuralın ilgililere aşırı bir külfet yüklediği, kamu yararı ile kişisel yarar arasındaki dengeyi bozmak suretiyle mülkiyet ve adil yargılanma haklarının orantısız biçimde sınırlanmasına neden olduğu sonucuna varılmıştır.

35. Açıklanan nedenlerle kural, Anayasa'nın 13., 35. ve 36. maddelerine aykırıdır. İptali gerekir.

Muhterem İNCE, Ömer ÇINAR ve Şaban KAZDAL bu görüşe katılmamışlardır.

IV. İPTAL KARARININ YÜRÜRLÜĞE GİRECEĞİ GÜN SORUNU

36. Anayasa'nın 153. maddesinin üçüncü fıkrasında *"Kanun, Cumhurbaşkanlığı kararnamesi veya Türkiye Büyük Millet Meclisi İçtüzüğü ya da bunların hükümleri, iptal kararlarının Resmî Gazetede yayımlandığı tarihte yürürlükten kalkar. Gereken hallerde Anayasa Mahkemesi iptal hükmünün yürürlüğe gireceği tarihi ayrıca kararlaştırabilir. Bu tarih, kararın Resmî Gazetede yayımlandığı günden başlayarak bir yılı geçemez."* denilmekte, 6216 sayılı Kanun'un 66. maddesinin (3) numaralı fıkrasında da bu kural tekrarlanarak mahkemenin gerekli gördüğü hâllerde Resmî Gazete'de yayımlandığı günden başlayarak iptal kararının yürürlüğe gireceği tarihi bir yılı geçmemek üzere ayrıca kararlaştırabileceği belirtilmektedir.

37. 3194 sayılı Kanun'un 18. maddesinin yirmi üçüncü fıkrasının iptal edilmesi nedeniyle doğacak hukuksal boşluk kamu yararını ihlal edecek nitelikte görüldüğünden Anayasa'nın 153. maddesinin üçüncü fıkrasıyla 6216 sayılı Kanun'un 66. maddesinin (3) numaralı fıkrası gereğince iptal hükmünün kararın Resmî Gazete'de yayımlanmasından başlayarak dokuz ay sonra yürürlüğe girmesi uygun görülmüştür.

V. HÜKÜM

3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine 14/2/2020 tarihli ve 7221 sayılı Kanun'un 7. maddesiyle eklenen yirmi üçüncü fıkranın Anayasa'ya aykırı olduğuna ve İPTALİNE, Muhterem İNCE, Ömer ÇINAR ile Şaban KAZDAL'ın karşıoyları ve OYÇOKLUĞUYLA, iptal hükmünün Anayasa'nın 153. maddesinin üçüncü fıkrası ile 30/3/2011 tarihli ve 6216 sayılı Anayasa Mahkemesinin Kuruluşu ve Yargılama Usulleri Hakkında Kanun'un 66. maddesinin (3) numaralı fıkrası gereğince KARARIN RESMÎ GAZETE'DE YAYIMLANMASINDAN BAŞLAYARAK DOKUZ AY SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRMESİNE OYBİRLİĞİYLE 4/6/2026 tarihinde karar verildi.

Başkan Kadir ÖZKAYA	Başkanvekili Basri BAĞCI	Başkanvekili İrfan FİDAN
Üye Engin YILDIRIM	Üye Rıdvan GÜLEÇ	Üye Recai AKYEL
Üye Yusuf Şevki HAKYEMEZ	Üye Yıldız SEFERİNOĞLU	Üye Selahaddin MENTEŞ

Üye Kenan YAŞAR	Üye Muhterem İNCE	Üye Yılmaz AKÇİL
Üye Ömer ÇINAR	Üye Metin KIRATLI	Üye Şaban KAZDAL

Esas Sayısı : 2025/237
Karar Sayısı : 2026/130

KARŞIOY

Mahkememiz çoğunluğu tarafından 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine 7221 sayılı Kanun'un 7. maddesi ile eklenen yirmi üçüncü fıkranın Anayasa'ya aykırı olduğuna ve iptaline karar verilmiştir. Aşağıda belirttiğimiz gerekçeler ile söz konusu düzenlemenin Anayasa'ya aykırı olmadığı kanaatinde olduğumuzdan, çoğunluğun iptal yönündeki görüşüne katılmıyoruz.

İptal davasına konu edilen kural şöyledir (3194 sayılı Kanun m.18/f.23): *" Bu madde kapsamında yapılmış olan imar uygulamalarının kesinleşmiş mahkeme kararlarıyla iptal edilmesi nedeniyle; davaya konu parselin imar planı kararları ile umumi ve kamu hizmetlerine ayrılan alanlara denk gelmesi veya iptal edilen uygulama ile tahsis ve tescil edilmiş parsellerde hak sahiplerince yapı yapılmış olması ve benzeri hukuki veya fiili imkânsızlıklar nedeniyle geri dönüşüm işlemleri yapılarak uygulama öncesi kök parsellere dönülemeyeceğinin parselasyon planlarını onaylamaya yetkili idarelerin onay merciince tespiti halinde, öncelikle tescilli imar parselleri üzerinden mahkeme kararlarını yerine getirmeye yönelik yeni imar uygulaması yapılabilir. Bunun mümkün olmaması durumunda davaya konu parselin hak sahiplerinin muvafakati alınmak kaydıyla tescilli imar parselleri üzerinden yeni parselasyon işlemi yapılarak uygulama sahası içerisinde idarece uygun bir yer tahsis edilir veya anlaşma olmaması halinde davacı hak sahibinin kök parseldeki yeri dikkate alınarak uygulamadaki düzenleme ortaklık payı kesintisi düşüldükten sonraki taşınmazın rayiç bedeli üzerinden değeri ödenir".*

Çoğunluk tarafından iptal gerekçesi olarak, kesinleşmiş mahkeme kararının bizatihi yapılaşmaya ilişkin olabileceği, oysa ki dava konusu kuralda yapılaşmanın hukuki ve fiili imkansızlık sebebi olarak kabul edildiği, mahkeme kararının yerine getirilmesinme yönelik olarak kademeli bir yol öngörülmüş ise de sürece ilişkin düzenleme yapılmadığı, yani hangi süre zarfında bu usulerin işletileceğinin belirli olmadığı, anlaşma olmaması halinde hak sahiplerine kök parseldeki yeri dikkate alınarak ödenmesi öngörülen bedelin mülkün devredileceği tarihteki rayiç bedeli üzerinden hesaplanması gerektiği anlaşılmakla birlikte söz konusu bedelin hangi sürede ve nasıl ödeneceğine, taşınmazın kamu mülkiyetine nasıl geçirileceğine ilişkin bir usul öngörülmediği belirtilmiştir.

Dava konusu kural, imar uygulamasının kesinleşmiş mahkeme kararı ile iptal edilmesi halinde davaya konu parselin imar planı kararları ile umumi ve kamu hizmetlerine ayrılan alanlara denk gelmesi veya iptal edilen uygulama ile tahsis ve tescil edilmiş parsellerde hak sahiplerince yapı yapılmış olması ve benzeri hukuki veya fiili imkânsızlıklar nedeniyle geri dönüşüm işlemleri yapılarak uygulama öncesi kök parsellere dönülemeyeceğinin parselasyon planlarını onaylamaya yetkili idarelerin onay merciince tespiti halinde, öncelikle tescilli imar parselleri üzerinden mahkeme kararlarını yerine getirmeye yönelik yeni imar uygulaması yapılabileceğini düzenlemektedir.

Buna göre, Kanunkoyucu kesinleşmiş mahkeme kararlarının aynen yerine getirilmesini öncelemiş olup, mahkeme kararların uygulanması için öncelikle kök parsellere dönülmesini amaçlamıştır. Ancak önceki kök parsellere dönülmesi hukuki veya fiili imkansızlıklar nedeniyle her zaman mümkün olmayabileceğinden, kanunkoyucu mahkeme kararlarının sürüncemede kalmaması için kademeli bir usul öngörmüştür. Buna göre, yeni imar uygulaması yapılabileceği gibi, davaya konu parselin hak sahiplerinin muvafakati alınmak kaydıyla tescilli imar parselleri üzerinden yeni parselasyon işlemi yapılarak

uygulama sahası içerisinde idarece uygun bir yer tahsis edilmesi de mümkün olabilecektir. Hak sahipleri ile anlaşma olmaması halinde ise, davacı hak sahibinin kök parseldeki yeri dikkate alınarak uygulamadaki düzenleme ortaklık payı kesintisi düşüldükten sonraki taşınmazın rayiç bedeli üzerinden değeri ödenecektir.

İmar Kanunu'nun 18. maddesinde imar uygulamalarının nasıl yapılacağı ayrıntılı şekilde belirlenmiş olup, söz konusu maddenin birinci fıkrasında imar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyelerin yetkili olduğu, sözü edilen yerlerin belediye ve mücavir alan dışında olması halinde belirtilen yetkilerin valilikçe kullanılacağı düzenlenmiştir. Çoğunluk gerekçesinde dava konusu kuralda yapılaşmanın hukuki ve fiili imkansızlık sebebi olarak öngörüldüğü, mahkeme kararının yapılaşmaya ilişkin olması halinde hak sahiplerinin diğer seçenekleri tercih etmesi gerekeceği ileri sürülmüş ise de, dava konusu kuralın, Kanun'un 18. maddesinde düzenlenen tüm imar uygulamalarının iptaline ilişkin genel bir düzenleme olduğu nazara alındığında, davanın konusu bizatihi yapılaşma ile ilgili ise, bu durumun hukuki veya fiili bir imkansızlık kabul edilemeyeceği, kuralın lafzından ve amacından anlaşılmaktadır.

Yine çoğunluk görüşünde, hak sahiplerine ödenecek bedelin ödeme şekli ve süresi konusunda düzenleme yapılmadığı ileri sürülmüş ise de Türk Borçlar Kanununa göre, bir borç için vade tayin edilmemiş ise derhal talep edilmesi mümkündür. Kanunda hak sahiplerine ödenecek bedelin mülkün devredileceği tarihteki rayiç bedeli olduğu belirtildiğinden ve bedelin ödenmesi konusunda aksine bir düzenleme olmadığından, hak sahibinin bedel ve faiz alacağı derhal muaccel olacak ve kendisine ödenmesini her zaman talep edilebilecektir. Bedel ödenmediği sürece ödemezlik def'i ileri sürerek taşınmazın devrinden kaçınabilecektir. Taşınmazın kamuya geçirilme şekli düzenlenmemekle birlikte, Türk Medeni Kanunu ve Kamulaştırma Kanunu hükümleri çerçevesinde taşınmazın devri yapılabilecektir. Hangi hükümler uygulanırsa uygulansın Kanunda özel bir düzenleme olmadığı için, hak sahibine bedel ödenmediği sürece taşınmaz mülkiyetinin devri mümkün olmayacağından ilgililer açısından herhangi bir hak kaybı da söz konusu olmayacaktır.

Açıklanan nedenlerle, dava konusu kuralın Anayasa'nın 13., 35. ve 36. maddelerine aykırı olmadığı ve iptal edilmemesi gerektiği kanaatinde olduğumuzdan, aksi yöndeki çoğunluk görüşüne katılmıyoruz.

Üye	Üye	Üye
Muhterem İNCE	Ömer ÇINAR	Şaban KAZDAL