

GAYRİMENKUL HUKUKU

Kamulaştırma Bedeli Ödenmemişse 10 Yıllık Süre Engel mi? AYM'nin 2020/38884 Sayılı Kararı

AYM'nin 21 Eylül 2026'da yayımlanan Müktat Gürcü ve Diğerleri kararında, kamulaştırma bedelinin gerçekten ödenip ödenmediği araştırılmadan Kadastro Kanunu m.12'deki on yıllık hak düşürücü süreye dayanılarak tazminat davasının reddedilmesi mülkiyet hakkının ihlali sayıldı.

Kısa cevap: Hayır; Anayasa Mahkemesinin 21 Eylül 2026 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan **Müktat Gürcü ve Diğerleri** kararına göre, taşınmazın geçmişte kamulaştırıldığı ileri sürülse bile **kamulaştırma bedelinin hak sahibine gerçekten ödenip ödenmediği incelenmeden** yalnızca 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 12. maddesindeki on yıllık hak düşürücü süreye dayanılarak tazminat talebinin reddedilmesi mülkiyet hakkını ihlal edebilir. Karar, her eski kamulaştırma uyuşmazlığında sürenin uygulanmayacağı anlamına gelmez; belirleyici nokta, somut olayda mülkiyetten yoksun bırakmanın karşılığının ödenip ödenmediğinin usulünce araştırılmasıdır.

Anayasa Mahkemesi İkinci Bölümü, **Müktat Gürcü ve Diğerleri Başvurusu (B. No: 2020/38884, 22.04.2026)** hakkında Anayasa'nın 35. maddesinde güvence altına alınan mülkiyet hakkının ihlal edildiğine karar verdi. Karar 21 Eylül 2026 tarihli ve 33377 sayılı Resmî Gazete'de yayımlandı.

Uyuşmazlık özellikle eski tarihli kamulaştırmalar bakımından önemli bir soruyu yeniden gündeme getiriyor:

Tapu veya kadastro kayıtlarında taşınmaz kamulaştırılmış görünüyorsa fakat bedelin malike ödendiği ispatlanamıyorsa, aradan uzun yıllar geçmiş olması tazminat talebini tek başına ortadan kaldırır mı?

AYM'nin kararı bu sorunun yalnızca süre hesabıyla cevaplanamayacağını gösteriyor.

Olay neydi?

Başvuruya konu Malatya ili Yeşilyurt ilçesindeki taşınmazlar, başvuru sahiplerinin murisine aitken 1954 tarihli bir kamulaştırma kararı kapsamında Türkiye Şeker Fabrikaları A.Ş. tarafından kamulaştırılmıştı.

1973 tarihli kadastro tutanaklarında taşınmazların kamulaştırma sahasında kaldığı ve kamulaştırma bedelinin 10 Şubat 1955 tarihinde Türkiye İş Bankasındaki bir hesaba yatırıldığı belirtiliyordu.

Başvurucular ise kamulaştırma işleminin usulüne uygun tamamlanmadığını ve bedelin murislerine ödenmediğini ileri sürerek kamulaştırmaz el atma iddiasına dayalı tazminat davası açtı.

Derece mahkemeleri, kadastro tutanağının 26 Nisan 1973 tarihinde kesinleşmesinden itibaren 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 12. maddesinde öngörülen on yıllık sürenin geçtiği gerekçesiyle davayı reddetti.

Sorunun kritik noktası burada ortaya çıktı: **Kamulaştırma bedelinin gerçekten hak sahibine ödenip ödenmediği esaslı biçimde incelenmeden dava süre nedeniyle sona erdirilmişti.**

Kadastro Kanunu'nun 12. maddesindeki on yıllık süre ne anlama geliyor?

3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 12. maddesi, kadastro tutanaklarının kesinleşmesinden itibaren belirli uyuşmazlıkların on yıllık hak düşürücü süreye tabi olmasını öngörür.

Bu düzenleme tapu sicilinin istikrarı ve uzun yıllar sonra mülkiyet durumunun sürekli tartışmaya açılmaması bakımından önem taşır.

Ancak bir taşınmazın idare tarafından kamulaştırma yoluyla edinildiği ileri sürüldüğünde iki farklı hukuki mesele birbirinden ayrılmalıdır:

1. Taşınmazın tapu veya kadastro kaydının hangi hukuki sebeple idare adına oluşturulduğu,
2. Mülkiyet hakkından yoksun bırakılan kişiye kamulaştırmanın karşılığı olan bedelin gerçekten ödenip ödenmediği.

AYM'nin incelediği başvuruda uyuşmazlığın ağırlık merkezi ikinci noktadaydı. Başvurucular yalnızca eski tapu kaydının düzeltilmesini istemiyor; taşınmazlarının bedelsiz biçimde idareye geçtiğini ileri sürüyordu.

Bu nedenle mahkemelerin yalnızca kadastro tutanağının kesinleşme tarihinden hareket etmesi yeterli görülmedi.

AYM neden mülkiyet hakkının ihlal edildiğine karar verdi?

Anayasa'nın 35. maddesi mülkiyet hakkını güvence altına alır. Kamulaştırma ise özel mülkiyetteki bir taşınmazın kamu yararı amacıyla idare tarafından edinilmesine imkân veren anayasal bir kurumdur.

Kamulaştırmanın temel unsurlarından biri **bedeldir**.

Mülkiyet hakkına yapılan müdahalenin kişiye aşırı ve olağan dışı bir külfet yüklememesi için, kanunda öngörülen istisnalar dışında, kamulaştırılan malın karşılığının ödenmesi gerekir.

Müktat Gürcü ve Diğerleri kararında AYM açısından sorun, derece mahkemelerinin başvuru sahiplerinin temel iddiasını —kamulaştırma bedelinin murislerine ödenmediği iddiasını— etkili biçimde incelememiş olmasıydı.

Kadastro tutanaklarında bedelin bir banka hesabına yatırıldığına ilişkin kayıt bulunmasına rağmen, söz konusu hesabın gerçekten başvuruçuların murisine ait olup olmadığı ve bedelin hak sahibine ulaşip ulaşmadığı araştırılmadan davanın hak düşürücü süre nedeniyle reddedilmesi, mülkiyet hakkının korunması bakımından yeterli görülmedi.

AYM sonuç olarak Anayasa'nın 35. maddesinin ihlal edildiğine karar verdi ve ihlalin sonuçlarının giderilmesi amacıyla yeniden yargılama yolunu açtı.

Bu karar “10 yıllık süre artık uygulanmaz” anlamına mı geliyor?

Hayır.

Kararın en önemli sınırı budur.

AYM, 3402 sayılı Kanun'un 12. maddesindeki on yıllık hak düşürücü süreyi genel olarak geçersiz saymadı. Karar, eski tarihli her kamulaştırmada veya her kadastro uyuşmazlığında sürenin dikkate alınamayacağı şeklinde okunmamalıdır.

Kararın ortaya koyduğu temel ilke daha dar ve somuttur:

Bir kişi taşınmazının kamulaştırma yoluyla elinden alındığını fakat kamulaştırma bedelinin kendisine veya murisine ödenmediğini ileri sürüyorsa, mahkemenin bu iddiayı uyuşmazlığın niteliğine uygun biçimde incelemesi gerekir.

Dolayısıyla uygulamada şu sorular önem kazanır:

- Gerçekten bir kamulaştırma kararı var mı?
- Kamulaştırma işleminin tarihi ve kapsamı nedir?
- Malik veya mirasçılara usulüne uygun bildirim yapılmış mı?
- Kamulaştırma bedeli hangi kişi adına, hangi hesaba ve hangi tarihte yatırılmış?
- Hesap ile taşınmaz maliki arasında bağ kurulabiliyor mu?
- Bedel hak sahibi tarafından tahsil edilmiş mi?
- Kadastro tutanağında yer alan bilgi başka belgelerle doğrulanabiliyor mu?
- İdarenin taşınmazı fiilen kullanmaya başladığı tarih nedir?

Bu inceleme yapılmadan yalnızca “kadastro kesinleşeli on yıldan fazla oldu” denilmesi, Müktat Gürcü ve Diğerleri kararındaki koşulların bulunması hâlinde mülkiyet hakkı bakımından sorun yaratabilir.

Eski kamulaştırmalarda hangi belgeler kontrol edilmeli?

Özellikle 1950'li, 1960'lı ve 1970'li yıllara uzanan kamulaştırmalarda bugünkü elektronik kayıt düzeninden çok farklı bir belge zinciriyle karşılaşılabilir.

Bu nedenle yalnızca güncel tapu kaydına bakılması çoğu zaman yeterli değildir.

Somut olayın niteliğine göre başta şu belgelerin birlikte incelenmesi gerekir:

- eski ve yeni tapu kayıtları ile tedavüller,
- kadastro tutanakları ve dayanak belgeleri,
- kamulaştırma kararı ve kamulaştırma planı,
- kıymet takdiri ve bedel tespit belgeleri,
- tebligat evrakı,
- banka dekontu, hesap kaydı veya bloke belgeleri,
- idarenin ödeme ve muhasebe kayıtları,
- veraset ilamları ve malik silsilesi,
- taşınmazın fiilî kullanımına ilişkin kayıt ve belgeler.

Özellikle “bedel bankaya yatırıldı” kaydı ile **bedelin gerçek hak sahibine ödendiğinin ispatı** aynı şey değildir. AYM kararının pratik önemi de bu ayrımda ortaya çıkmaktadır.

Taşınmaz malikleri ve mirasçılar açısından kararın sonucu

Karar, yıllar önce kamulaştırıldığı görünen taşınmazlarda malik veya mirasçıların doğrudan tazminata hak kazandığı anlamına gelmez.

Her uyuşmazlık kendi tarihsel belge zinciri ve hukuki niteliği içinde değerlendirilmelidir. Ayrıca kamulaştırmaz el atma, kamulaştırma işleminin tamamlanması, kadastro tespiti, tapu kaydı ve süre hükümleri farklı hukuki rejimlere tabi olabilir.

Bununla birlikte AYM'nin 2020/38884 sayılı kararı önemli bir usulî güvenceyi açık biçimde ortaya koyuyor:

Mülkiyetin kamulaştırma yoluyla idareye geçtiği ileri sürülüyorsa, bedelin gerçekten ödenip ödenmediğine ilişkin esaslı iddia göz ardı edilerek uyuşmazlığın yalnızca hak düşürücü süre üzerinden sonuçlandırılması yeterli değildir.

Bu nedenle eski bir kamulaştırma kaydıyla karşılaşan malik veya mirasçılar bakımından ilk yapılması gereken işlem, yalnızca süre hesabı yapmak değil; kamulaştırmanın başından sonuna kadar **belge ve ödeme zincirini yeniden kurmaktır.**

Sonuç

Anayasa Mahkemesinin **Müktat Gürcü ve Diğerleri** kararı, eski kamulaştırma uyuşmazlıklarında tapu ve kadastro kayıtlarının yanında kamulaştırma bedelinin akıbetinin de bağımsız olarak araştırılması gerektiğini gösteriyor.

Karar, 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 12. maddesindeki on yıllık hak düşürücü süreyi ortadan kaldırmıyor. Ancak somut uyuşmazlıkta mülkiyet hakkından yoksun bırakmanın karşılığının ödenip

ödenmediği araştırılmadan bu süreye dayanılarak davanın reddedilmesini Anayasa'nın 35. maddesi bakımından yeterli bulmuyor.

Özellikle çok eski kamulaştırmalarda belirleyici soru artık yalnızca “kaç yıl geçti?” değildir.

Aynı derecede önemli soru şudur:

“Kamulaştırma bedelinin hak sahibine gerçekten ödendiği ispatlanabiliyor mu?”

Hukuki dayanak ve karar

- **Anayasa m.35:** Mülkiyet hakkı.
 - **3402 sayılı Kadastro Kanunu m.12:** Kadastro tutanaklarının kesinleşmesi ve hak düşürücü süre.
 - **2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu:** Kamulaştırmanın usul ve esasları.
 - **AYM, Müktat Gürcü ve Diğerleri Başvurusu**, B. No: 2020/38884, 22.04.2026; Resmî Gazete: 21.09.2026, Sayı 33377.
-

Kaynaklar ve hukuki dayanak

- Anayasa Mahkemesi, Müktat Gürcü ve Diğerleri Başvurusu, B. No: 2020/38884, 22.04.2026.
- 3402 sayılı Kadastro Kanunu.
- 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu.