

GAYRİMENKUL HUKUKU

Mahkeme veya İcra Dosyasında Bekleyen Para Neden Değer Kaybetsin?

AYM, önalım bedelinin nemalandırılmadan enflasyon karşısında değer kaybetmesini yeniden mülkiyet hakkı ihlali saydı. Sorun yalnız önalım davalarına özgü değil: mahkeme veya icra dosyasında bekleyen para, sahibinin sırtında enflasyon zararı üretmemeli.

Anayasa Mahkemesi, 16 Eylül 2026 tarihli kararında önalım hakkına dayalı tapu iptali ve tescil davasında yatırılan önalım bedelinin nemalandırılmadan enflasyon karşısında değer kaybetmesini **mülkiyet hakkı ihlali** saydı.¹

Bu sonuç sevindirici. Fakat meselenin 2026 yılında hâlâ Anayasa Mahkemesinin önüne gelmek zorunda kalması düşündürücü.

Çünkü temel sorun çok basit:

Bir kişinin parası mahkeme veya icra dairesinin kontrolündeysen ve kişi o parayı kullanamıyorsa, para olduğu yerde ekonomik değer kaybetmemelidir.

Önalım bedeli bakımından artık kanun da açık

Bu yaklaşım aslında yeni değil. Anayasa Mahkemesi daha önce **Hüseyin Ak** ve **İlkay Mahanoğlu** kararlarında da önalım bedelinin uzun yargılama süresince nemalandırılmadan bekletilmesini mülkiyet hakkı bakımından incelemiş ve ihlal sonucuna ulaşmıştı.²

Üstelik 24 Aralık 2025 tarihli değişiklikten sonra Türk Medenî Kanunu m.734/2 artık meseleyi açıkça düzenliyor: hâkim tarafından belirlenen rayiç bedel ile alıcıya düşen tapu giderleri **nemalandırılmak üzere** hâkimin belirlediği yere yatırılıyor.³

Dolayısıyla bugün önalım davalarında “bedel nemalandırılınsın mı?” sorusunun cevabı yalnız içtihattan değil, doğrudan kanundan da çıkıyor.

2026 tarihli AYM kararı bu nedenle yepyeni bir ilke yaratmıyor; yıllardır gelişen mülkiyet hakkı yaklaşımını bir kez daha teyit ediyor.

Peki kanunda açıkça “nemalandır” yazmıyorsa?

Asıl mesele burada başlıyor.

Tehiri icra için dosyaya yatırılan nakit teminat gibi bazı durumlarda kanunda önalım bedelindeki kadar açık bir nemalandırma hükmü bulunmayabilir.

Ancak buradan otomatik olarak:

“Kanunda yazmıyor, o hâlde para vadesiz biçimde beklesin.”

sonucu çıkmamalıdır.

İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 22. Hukuk Dairesi de 2018 tarihli bir kararında, tehiri icra amacıyla icra dosyasına yatırılan paranın nemalandırılmasına ilişkin açık düzenleme bulunmadığını; fakat bunu yasaklayan bir hüküm de olmadığını belirterek paranın nemalandırılmasının hem alacaklının hem borçlunun yararına olduğunu kabul etti.⁴

Bizce hukuki başlangıç noktası da bu olmalıdır:

Açık hüküm varsa uygulanır. Diyelim ki somut para türü bakımından uygulanabilir açık hüküm yok. Bu durumda hukuk susmuş sayılmaz.

Türk Medenî Kanunu m.1/2, kanunda uygulanabilir hüküm bulunmadığında hâkimin önce örf ve âdet hukukuna, o da yoksa **kanun koyucu olsaydı koyacağı kurala göre** karar vereceğini düzenler. Hâkim ayrıca Türk hukukunu resen uygular.⁵

Cebri icra hukukunun şekle sıkı bağlı yapısı nedeniyle her boşluğun sınırsız kıyasla doldurulabileceği elbette söylenemez. Fakat kişinin kendi parasının kamu otoritesinin kontrolünde beklerken ekonomik değerini kaybetmesi karşısında “açık hüküm yok” gerekçesi tek başına tatmin edici değildir.

Vatandaş parasını korumak için ikinci bir dava açmak zorunda kalmamalı

Sorunun usul ekonomisi boyutu da var.

HMK m.30, hâkime yargılamanın makul sürede ve düzenli yürütülmesini ve **gereksiz gider yapılmamasını sağlama** görevi verir. Anayasa m.141 de davaların mümkün olan süratle ve en az giderle sonuçlandırılmasını yargının görevi olarak kabul eder.⁶

Buna rağmen pratikte şu zincirle karşılaşılabilir:

Para yatırılıyor → nemalandırma talep ediliyor → talep reddediliyor → icra hukuk mahkemesine şikâyet ediliyor.

Zarar zaten doğmuşsa, şartları oluştuğunda **İİK m.5 kapsamında idarenin tazminat sorumluluğu** da ayrıca gündeme gelebilir. Bunun yargı kararlarında örneği vardır.⁷ Bununla birlikte bu yol, uygulamada nemalandırma sorunlarının olağan çözüm biçimi olarak sık karşılaşılan bir mekanizma değildir.

Bizce mesele, vatandaşın veya avukatın paranın yalnızca değerini korumak için yeni bir uyuşmazlık üretmesine varmadan çözümlenmelidir.

Mahkeme veya icra dairesi parayı sahibine hemen ödeyemiyorsa, ekonomik değerinin korunması ayrıca dava konusu hâline gelmemelidir.

Enflasyonun yüksek olduğu bir ekonomide bu yalnız faiz hesabı değildir. Mülkiyet hakkının gerçek değerini koruma meselesidir.

Dipnotlar

1. Anayasa Mahkemesi, B. No: 2022/86882, 16.09.2026.
2. Anayasa Mahkemesi, Hüseyin Ak, B. No: 2016/77854, 01.07.2020; Anayasa Mahkemesi, İlkay Mahanoğlu, B. No: 2018/17652, 19.10.2023.
3. 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu m.734/2.
4. İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 22. Hukuk Dairesi, E. 2018/1749, K. 2018/2240, 23.10.2018.
5. 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu m.1/2; 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu m.33.
6. 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu m.30; Türkiye Cumhuriyeti Anayasası m.141.
7. Yargıtay 4. Hukuk Dairesi, E. 2017/738, K. 2019/6152, 19.12.2019.