



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

## AVRUPA İNSAN HAKLARI MAHKEMESİ

### İKİNCİ BÖLÜM

#### KABUL EDİLEBİLİRLİK HAKKINDA KARAR

Başvuru no. 38960/11

Toplusoy ve Roman Hazır Giyim ve Tekstil San. Tic. A.Ş. / Türkiye

*Başkan*

Carlo Ranzoni,

*Hâkimler*

Egidijus Kūris,

Pauliine Koskelo,

ve *Bölüm Yazı İşleri Müdür Yardımcısı* Hasan Bakırcı'nın katılımıyla 9 Kasım 2021 tarihinde Komite olarak toplanan Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi (İkinci Bölüm),

16 Mart 2011 tarihinde yapılan yukarıda anılan başvuruları göz önüne alarak,

8 Nisan 2014 tarihli kısmi kararı göz önüne alarak,

Davalı Hükümet tarafından ibraz edilen görüşleri ve bu görüşlere cevaben başvuranlar tarafından ibraz edilen görüşleri dikkate alarak,

Gerçekleştirilen müzakereler sonucunda aşağıdaki kararı vermiştir:

© T.C. Adalet Bakanlığı, 2022. 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.

## OLAYLAR

1. Birinci başvuran Turgut Toplusoy, 1949 doğumlu olup İstanbul'da ikamet etmektedir. İkinci başvuran ise İstanbul'da bulunan ve Türkiye'de kayıtlı anonim bir şirket olan Roman Hazır Giyim ve Tekstil San. Tic. A.Ş.'dir. Başvuranlar, Mahkeme önünde İstanbul Barosuna bağlı Avukat H. Akalp tarafından temsil edilmişlerdir.

2. Türk Hükümeti ("Hükümet"), Türkiye Cumhuriyeti Adalet Bakanlığı İnsan Hakları Dairesi Başkanı Hacı Ali Açıkgül tarafından temsil edilmiştir.

3. Dava konusu olaylar, taraflarca ibraz edildiği şekliyle, aşağıdaki gibi özetlenebilir:

4. Belirtilmeyen bir tarihte, başvuranlar İstanbul Ümraniye'de 26 no.lu parsel olarak kayıtlı bir araziye satın almak için C.H. Anonim Şirketi (bundan böyle "C.H.") ile bir ön satış sözleşmesi imzalamıştır. Başvuranlar ve diğer yedi kişi arazinin sahipleriydi.

5. Satış sözleşmesinin koşullarına göre, satıcıların inşaat ruhsatı almaları şartıyla taraflar metrekaresi 135 Amerikan doları fiyattan satışı tamamlamayı kabul etmişlerdir.

6. Satış sözleşmesinin 10. maddesinde, araziye satın alma konusundaki kesin kararının ve iyi niyetinin bir göstergesi olarak, C.H. Demirbank'taki bir banka hesabında 500.000 Amerikan dolarını bloke edecekti ve sözleşme şartlarına uygun olarak arazinin devri sırasında başvuranlara bu meblağın ödenmesi için bankaya talimat verecekti.

7. C.H. 23 Mayıs 2000 tarihinde ödemeyi Demirbank'taki bir banka hesabına yatırmıştır.

8. Başvuranlar dâhil tüm arazi sahipleri ve alıcı olarak C.H.'nin yerini alan Demirbank, 23 Ekim 2000 tarihinde Tapu Sicil Müdürlüğünde 1.996.000.000 Yeni Türk lirası (söz konusu zamanda yaklaşık 3.477.973 avro (EUR)) karşılığında arazinin satışı için resmi bir sözleşme

imzalamıştır. Sözleşmede, satıcılara arazi ücretinin tam ödemesinin yapıldığı belirtilmiştir.

9. Aynı tarihte söz konusu arazi tapu sicil kayıtlarında Demirbank adına tescil edilmiştir.

10. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu, 6 Aralık 2000 tarihli ve 123 sayılı kararıyla, 4389 sayılı Bankalar Kanunu'nun 14 (3) maddesi uyarınca Demirbank'ın yönetimini ve denetimini Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu'na devretmiştir.

11. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu kararında Demirbank'ın varlıklarının yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli olmadığını ve faaliyetlerinin devamının finansal sistemin güvenliğini ve istikrarını tehlikeye atacağını belirtmiştir. Dolayısıyla, Demirbank'ın yönetimi ile denetimi ve temettüleri hariç hissedarlarının imtiyazları Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu'na devredilmiştir. Ayrıca Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu Demirbank'ın tüm mülkiyetine el koymuştur.

12. Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu, 20 Eylül 2001 tarihinde başka bir banka ile anlaşma yapmış ve Demirbank'ın tüzel kişiliğini sona erdirerek faaliyetlerini bu bankaya satmıştır.

13. Başvuranlar 10 Temmuz 2006 tarihinde Kadıköy Ticaret Mahkemesi nezdinde Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu aleyhinde tazminat davası açmışlardır. Başvuranlar ihtilafli arazinin devir işlemini tamamlamış olmalarına rağmen, Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu'nun ön sözleşmeyi ihlal ederek bloke edilmiş parayı ödemediğini iddia etmişlerdir. Başvuranlar Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu'ndan faiz uygulanmak üzere 500.000 Amerikan doları talep etmişlerdir.

14. Ticaret Mahkemesi 9 Ekim 2007 tarihinde başvuranların davasını reddetmiştir. Ticaret Mahkemesi Demirbank'ın C.H. ile başvuranlar arasında imzalanan sözleşmeye taraf olmadığını altını çizmiştir.

15. Başvuranların 13 Mart 2008 tarihinde kararı temyiz etmesi üzerine, Yargıtay, Ticaret Mahkemesinin kararını onamıştır. Yargıtay ön

sözleşmenin noterde resmi olarak hazırlanmaması sebebiyle geçersiz olduğunu tespit etmiş ve başvuruların geçersiz bir sözleşmeye dayanarak talepte bulunma hakları olmadığını belirtmiştir.

16. Yargıtay, 15 Ekim 2010 tarihinde başvuruların kararın düzeltilmesi talebini reddetmiştir.

## ŞİKÂyetLER

17. Başvurular, yukarıda anılan olayların Sözleşme'nin 6. maddesi ve Sözleşme' ye Ek 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesi kapsamındaki haklarının ihlaline yol açtığı hususunda şikâyet etmişlerdir.

## HUKUKİ DEĞERLENDİRME

18. Başvurular arazilerinin satış sözleşmesine ilişkin olarak kendi adlarına banka hesabına yatırılan 500.000 Amerikan dolarını tahsil edemediklerini belirtmişlerdir. Başvurular bu bağlamda, Sözleşme'nin 6. maddesine ve Sözleşme' ye Ek 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesine dayanmıştır.

19. Mahkeme, başvuran tarafından Sözleşme ve Protokolleri kapsamında öne sürülen hukuki gerekçelere bağlı olmadığını ve başvuranın dayandığı Sözleşme maddeleri veya hükümlerinden farklı olan Sözleşme maddeleri veya hükümleri uyarınca bir şikâyeti inceleyerek şikâyet konusu olayları hukuki açıdan vasıflandırma yetkisine sahip olduğunu akılda tutarak, başvuruların mal ve mülk dokunulmazlığı hakkına ilişkin şikâyetlerinin yalnızca Sözleşme' ye Ek 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesi açısından incelenmesi gerektiği kanaatindedir (bk. *Radomilja ve Diğerleri/ Hırvatistan* [BD], no. 37685/10 ve 22768/12, § 126, AİHM 2018).

20. Hükümet bu iddialara itiraz etmiştir. Hükümet, diğer argümanlarının yanı sıra, başvuruların Sözleşme' ye Ek 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesi

kapsamında “mülklere” sahip olduklarının düşünölemeyeceğini ileri sürmüştür.

21. Mahkeme, öncelikle, davaya konu olan kararların Sözleşme’ ye Ek 1 No.lu Protokol’ün 1. maddesinde belirtilen başvuranın “mülkü” ile alakalı olduğu kadarıyla başvuranın aynı maddenin ihlal edildiğini iddia edebileceğini yinelemektedir. “Mülkiyet” kavramı, “hâlihazırda mevcut olan mal ve mülkü” içermekle birlikte başvuranın en azından mülkiyet hakkına etkili bir şekilde sahip olma yönünde “meşru bir beklenti” içerisinde olduğu varlıkları da içerebilir. Etkili bir şekilde uygulanması imkânsız olan bir mülkiyet hakkının tanınması beklentisi veya yerine getirilmeyen bir koşulun sonucu olarak zaman aşımına uğrayan şartlı bir talep 1 No.lu Protokol’ün 1. maddesi anlamında “mülk” olarak değerlendirilemez. Mülkiyete ilişkin bir menfaatin, iddianın mahiyetini oluşturduğu durumlarda; bu iddia ancak söz konusu menfaate ilişkin yasal hükümler veya hukuki bir tasarrufa dayanması gibi ulusal hukukta yeterli bir temel bulunması halinde “varlık” olarak değerlendirebilir. İç hukukun uygulanması ve doğru bir şekilde yorumlamasına ilişkin bir ihtilafın bulunduğu ve daha sonra, başvuranın beyanlarının ulusal mahkemeler tarafından reddedildiği durumlarda meşru bir beklentinin ortaya çıktığı söylenemez (bk. *Kopecký/Slovakya* [BD], no. 44912/98, §§ 35, 50 ve 52, AİHM 2004-IX).

22. Mahkeme ilk olarak, başvuranların satış bedelinin tamamını aldıklarını ve satış anında aldıkları miktarın Demirbank'ta bloke edilen miktarı dikkate alacak şekilde düşürüldüğünü hiçbir zaman iddia etmediklerini ve hatta belirtmediklerini gözlemlemektedir. Hatta Hükümet tarafından da ortaya konulduğu üzere, taraflar tarafından imzalanan resmi tapu satış bedelinin zaten ödendiğini açıkça belirtmiş ve başvuranların hâlihazırda almış oldukları meblağın bloke edilen miktarın ödenmesiyle tamamlanacağını belirtilmemiştir. Başka bir deyişle, arazinin devir işlemleri sırasında söz konusu meblağ başvuranlara tam olarak ödenmiştir.

23. Bu noktadan sonra tespiti gereken husus, başvuruların bloke edilen miktar üzerinde başka herhangi bir hakka sahip olup olmadıklarıdır. Mahkeme, başvuruların, bloke edilen paranın her halükarda kendilerine ödeneceğini ve meşru bir beklentiye temel teşkil edebileceğini belirten yasal bir madde veya sözleşme maddesi olduğunu gösteremediklerini gözlemlemektedir. Aksine, söz konusu meblağın yatırılmış olduğu hesap bloke edilmiş, yani, başvurular yalnızca C.H. rıza gösterdiği takdirde parayı çekebileceklerdi. Bu koşul yerine getirilmemiştir.

24. Her halükarda, başvurular C.H.'nin kendilerine bloke edilen miktarı neden ödemek zorunda kalacaklarını açıklamamış ve oldukça yüksek bir meblağ talep etmeden önce neden altı yıl beklediklerine dair mantıklı bir açıklamada da bulunmamışlardır.

25. Ayrıca, Yargıtay sözleşmenin gayrimenkulle ilgili bir ön sözleşme olması nedeniyle geçersiz olduğunu ve noter huzurunda düzenlenmiş olması gerektiğine karar vermiştir. Yargıtay ek olarak, resmi gerekliliğe uyulmamasının bir sonucu olarak, başvuruların bu sözleşmeye dayanarak herhangi bir talepte bulunma hakları olmadığına karar vermiştir. Mahkeme, Yargıtay'ın değerlendirmesinde keyfilik veya mantıksızlık teşkil edecek bir durum görmemektedir.

26. Bu nedenle, başvuranın ihtilaf konusu miktarı almak için Mahkemenin içtihadına göre meşru bir beklenti teşkil eden bir hakkı veya iddiası bulunmamaktadır ve dolayısıyla 1 no.lu Protokol'ün 1. maddesi kapsamında "mülkiyete" sahip değildir.

27. Bu doğrultuda Mahkeme bu şikâyeti konu bakımından bağdaşmaz bulmuştur ve Sözleşme'nin 35 § 4 maddesi uyarınca reddedilmesi gerektiğine karar vermiştir.

TOPLUSOY VE ROMAN HAZIR GİYİM VE TEKSTİL SAN. TİC. A.Ş. / TÜRKİYE KARARI

Bu gerekçelerle, Mahkeme, oy birliğiyle,

Başvurunun geri kalan kısmının kabul edilemez olduğuna *karar vermiştir.*

İşbu karar, İngilizce olarak tanzim edilmiş olup 2 Aralık 2021 tarihinde yazılı olarak bildirilmiştir.

{signature\_p\_2}

Hasan Bakırcı  
Yazı İşleri Müdür Yardımcısı

Carlo Ranzoni  
Başkan