



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

AVRUPA İNSAN HAKLARI MAHKEMESİ

İKİNCİ BÖLÜM

KABUL EDİLEBİLİRLİK HAKKINDA KARAR

Başvuru No. 11383/08

S.S. HASATKENT KONUT YAPI
KOOPERATİFİ / TÜRKİYE KARARI

Başkan

Valeriu Grițco,

Hâkimler

Egidijus Kūris,

Darian Pavli

ve *Bölüm Yazı İşleri Müdür Yardımcısı* Hasan Bakırcı'nın katılımıyla, 2 Temmuz 2019 tarihinde Komite olarak toplanan Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi (İkinci Bölümü), yukarıda belirtilen 29 Şubat 2008 tarihli başvuruyu, davalı Hükümet tarafından sunulan görüşleri ve başvuran tarafından bu görüşlere cevaben sunulan görüşleri dikkate alarak gerçekleştirdiği müzakerelerin ardından aşağıdaki kararı vermiştir:

© T.C. Adalet Bakanlığı, 2020. 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.

OLAY VE OLGULAR

1. Başvuran S.S. Hasatkent Konut Yapı Kooperatifi, merkezi Ankara’da bulunan Türk Hukukuna tabi, sınırlı sorumlu bir kooperatif şirkettir. Başvuran, Mahkeme önünde Ankara Barosuna bağlı Avukat H. Eryandı tarafından temsil edilmiştir. Türk Hükümeti (“Hükümet”) ise kendi görevlisi tarafından temsil edilmiştir.

A. Davanın Koşulları

2. Davanın kendine özgü koşulları, taraflarca ifade edildiği şekliyle, aşağıdaki gibi özetlenebilir.

3. Başvuran, 8 Ağustos 2000 tarihinde, 46.500 yeni Türk lirası (TRY) karşılığında, bölünmemiş paylı mülkiyet olan iki arazinin hisselerinden satın almıştır.

4. Diğer paydaşlarından ikisi, 7 Eylül 2000 tarihinde, ön alım haklarını ileri sürerek, Polatlı Asliye Hukuk Mahkemesi (“Mahkeme”) önünde tapu iptal davası açmışlardır.

5. Polatlı Asliye Hukuk Mahkemesi, arazilerin gerçek değerinin belirlenmesi için bilirkişi incelemesi yapılmasına karar vermiştir.

6. Bilirkişiler, 9 Haziran ve 25 Aralık 2003 tarihli raporlarında, mülklerin değerinin 14.141 TRY olduğu kanaatine varmışlardır.

7. Bu miktar, 27 Ocak 2004 tarihinde, davacılar tarafından mahkeme vizesine yatırılmıştır.

8. Asliye Hukuk Mahkemesi, 19 Şubat 2004 tarihinde, davacıları haklı bulmuştur. Arazilerin, tapu siciline davacılar adına kaydedilmesine karar vermiştir. Mahkeme ayrıca, 14.141 TRY’lik tutarın, karar kesinleştiğinde, başvurana geri ödenmesine karar vermiştir.

9. Başvuran, bu karara karşı temyiz başvurusunda bulunmuştur.

10. Yargıtay, 30 Aralık 2004 tarihinde, usuli gerekçelerle 19 Şubat 2004 tarihli kararı bozmuştur.

11. Asliye Hukuk Mahkemesi ardından, Yargıtay kararına uygun şekilde karar vermiştir. Asliye Hukuk Mahkemesi, üçüncü bir bilirkişi incelemesi yapılmasına karar vererek, bedelde muvazaa yapıldığı ve arazilerin başvuran tarafından satın alındığı bedelin, aslında satış senedinde belirtilen bedel olmadığı kanaatine varmıştır. Asliye Hukuk Mahkemesi, yeniden arazilerin davacılar adına tesciline ve 14.141 TRY'lik tutarın, karar kesinleştiğinde, başvurana geri ödenmesine karar vermiştir.

12. Başvuran, bu karara karşı temyiz başvurusunda bulunmuştur.

13. Yargıtay, 6 Haziran 2006 tarihinde, itiraz edilen kararı bozmuştur. Yargıtay, bedelde muvazaa yapıldığının kanıtlanmadığı ve davacılara, satış senedinde belirtilen miktar üzerinden ön alım haklarını kullanmak isteyip istemediklerinin sorulması gerektiği ve davacıların, bu miktarı kabul etmesi halinde, kendilerine verilen süre içerisinde bu miktarı mahkeme veznesine yatırmaları ve ihtilaf konusu arazilerin mülkiyetini bu şekilde almaları gerektiği kanaatine varmıştır.

14. Dava, ilk derece mahkemesine geri gönderilmiştir. Asliye Hukuk Mahkemesi, 17 Ekim 2006 tarihli duruşmada, Yargıtay kararına uyararak, davacılara, mahkeme veznesine 46.500 TRY tutarını yatırmaları için süre vermiştir. Davacılar bu hususu yerine getirmişlerdir. Ulusal mahkemeler, 13 Aralık 2007 tarihinde kesinleşen bir kararla, davacıların talebini kabul etmiştir. Dolayısıyla başvuran tarafından edinilen hisselerin mülkiyeti, davacılara devredilmiştir. Bunun karşılığında, başvurana, söz konusu hisselerin iktisabı için ödediği tapu giderleri ve 46.500 TRY tutarı, 10 Ocak 2008 tarihinde ödenmiştir.

B. İlgili İç Hukuk Kuralları ve Uygulaması

15. Türk Medeni Kanunu'nun 732. maddesi, paylı mülkiyette bir paydaşın taşınmaz üzerindeki payını tamamen veya kısmen üçüncü kişiye

satması halinde, diğer paydaşların ön alım hakkına sahip olduğunu öngörmektedir.

16. Türk Medeni Kanunu'nun 733. maddesi gereğince, yapılan satış, satış sözleşmesinden doğan ön alım hakkı ve satış içeriği, alıcı veya satıcı tarafından diğer paydaşlara noter aracılığıyla bildirilir. Diğer paydaşların ön alım hakkını kullanmak istemesi durumunda, bunu, satış sözleşmesinin ve içeriğinin hak sahibine bildirildiği tarihten itibaren üç ay içerisinde, ancak mülkün yeni sahibinin tapu siciline tescil edilmesinin ardından en geç iki yıl içerisinde bildirmeleri gerekmektedir.

17. Türk Medeni Kanunu'nun 734. maddesi uyarınca, ön alım hakkı sahibi, adına payın tesciline karar verilmeden önce, satış bedeli ile alıcıya düşen tapu giderlerini, hâkim tarafından belirlenen süre içinde hâkimin belirleyeceği yere nakden yatırmakla yükümlüdür.

18. Türk Borçlar Kanunu'nun 77. maddesi aşağıdaki gibidir:

“ Haklı bir sebep olmaksızın, bir başkasının mal varlığından veya emeğinden zenginleşen, bu zenginleşmeyi geri vermekle yükümlüdür. Bu yükümlülük, özellikle zenginleşmenin geçerli olmayan veya gerçekleşmemiş ya da sona ermiş bir sebebe dayanması durumunda doğmuş olur. ”

ŞİKÂyetLER

19. Başvuran Sözleşme'ye Ek 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesini ileri sürerek, enflasyonun ve davanın aşırı uzun sürmesinin etkisiyle, faydalandığı satış fiyatının, geri ödenirken değer kaybına uğradığından şikâyet etmektedir. Başvuran, söz konusu sürenin, kendisini zarara uğratarak, davacıların sebepsiz zenginleşmesine yol açtığı kanaatindedir.

HUKUKİ DEĞERLENDİRME

20. Başvuran, davanın koşullarının Sözleşme'ye Ek 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesini ihlal ettiğini ileri sürmektedir.

21. Hükümet, bu iddiaya itiraz etmektedir. Hükümet, özellikle iç hukuk yollarının tüketilmediğine dair itirazda bulunmaktadır. Hükümet, başvuranın, Mahkemeye başvurmadan önce, satış fiyatının geri ödenirken enflasyonun etkisiyle değer kaybına uğraması sebebiyle, ulusal mahkemeler önünde, ön alım hakkından faydalananlar hakkında, sebepsiz zenginleşme davası açmış olması gerektiğini ileri sürmektedir. Hükümet, Mahkemeye, bu hukuk yolu ve etkinliğine ilişkin olarak, Yargıtay 3. Hukuk Dairesinin 26 Şubat 2008 tarihli kararını ibraz etmektedir. Ayrıca Hükümet, mülklerin satış senedinde belirtilen değeri (46.500 TRY) ile bilirkişiler tarafından belirlenen gerçek değeri (14.141 TRY) arasında oldukça önemli bir fark bulunduğu hususunun altını çizmekte ve dolayısıyla ön alım hakkından faydalananların, satış senedinde belirtilen miktarı ödemeyi kabul etmiş olması sebebiyle, başvuranın Sözleşme'ye Ek 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesi anlamında zarara uğramadığını belirtmektedir.

22. Başvuran, Hükümetin, sebepsiz zenginleşme davasına ilişkin iddiasına yanıt vermemektedir. Başvuran, Hükümet tarafından ileri sürülmemiş bir hukuk yolu olan, anayasa Mahkemesine başvurma imkânının bulunmadığını ileri sürmekle yetinmektedir. Başvuran, şikâyetlerini yinelemekte ve ulusal mahkemeler önünde görülen dava süresince ortaya çıkan maddi değer kaybı sebebiyle, 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesi anlamında mülkiyet hakkına yönelik orantısız bir müdahaleye maruz kaldığını iddia etmektedir.

23. Mahkeme, Sözleşme'nin 35. maddesinin 1. fıkrası uyarınca, yalnızca, suç sayılan, mevcut ve uygun ihlallerle ilgili olması gereken iç hukuk yollarının tüketilmesi sonrasında kendisine başvurulabileceğini hatırlatmaktadır. Mahkeme ayrıca, söz konusu iç hukuk yolunun, olayların meydana geldiği dönemde teoride ve uygulamada etkin ve uygun olduğu, yani erişilebilir olduğu, başvuranın şikâyetlerini telafi etme imkânı sunabileceği ve makul başarı perspektifleri sunduğu konusunda kendisini ikna etmenin, iç hukuk yollarının tüketilmediğine dair itirazda bulunan

Hükümete düştüğünü hatırlatmaktadır. Söz konusu koşul yerine getirildiğinde, Hükümet tarafından ileri sürülen bu hukuk yolunun aslında kullanıldığını veya herhangi bir sebepten dolayı, bu hukuk yolunun, davaya ilişkin olaylar dikkate alındığında yeterli ya da etkin olmadığını veyahut da bazı özel koşulların kendisini bu yolu kullanmaktan muaf tuttuğunu kanıtlama görevi, başvurana düşmektedir (*Molla Sali/Yunanistan* [BD], No. 20452/14, § 89, 19 Aralık 2018).

24. Mahkeme, öncelikle, somut olayda başvuranın 46.500 TRY karşılığında bölünmemiş paylı mülkiyet olan iki arazinin hisselerinden satın aldığını tespit etmektedir. Mahkeme, adli bilirkişi incelemesinin ardından söz konusu arazilerin değerinin 14.141 TRY olarak belirlendiğini gözlemlemektedir. Diğer paydaşların, ulusal mahkemeler önünde görülen dava sırasında satış senedinde belirtilen miktarı ödemeyi kabul etmiş olmaları sebebiyle, başvurana 46.500 TRY ödenmesine karar verilmiştir. Başvuran, hisseleri edindiği 8 Ağustos 2000 tarihi ile ön alım hakkının uygulanabildiği tarih arasında geçen süre sebebiyle, maruz kaldığı maddi değer kaybından yakınmaktadır.

25. Mahkeme ardından, iç hukuk yollarının tüketilmediğine dair itirazda bulunan Hükümetin, Mahkemeye, ön alım hakkından faydalanan paydaşlara karşı sebepsiz zenginleşme davasının, erişilebilir bir hukuk yolu olduğunu ve bu hukuk yolunun, başvurana makul başarı perspektifleri sunabileceğini gösteren bir Yargıtay kararı ibraz ettiğini gözlemlemektedir (yukarıdaki 21. paragraf).

26. Mahkeme son olarak, bir avukat tarafından temsil edilen başvuranın, bu hukuk yolunun uygun veya etkin olmadığını ve davanın koşullarında bu hukuk yolunu tüketme yükümlülüğünden muaf olduğunu kanıtlamadığını kaydetmektedir. Başvuran, davalı Hükümetin bu konuda ileri sürdüğü iddialara cevap vermemiş ve davanın koşullarında Anayasa Mahkemesine bireysel başvuruda bulunmanın mümkün olmadığını ileri sürmekle yetinmiştir ki bu iddia, Hükümetin ileri sürdüğü itirazla tamamen ilgisizdir.

27. Dolayısıyla, Mahkeme, Sözleşme'nin 35. maddesinin 1 ve 4. fıkraları uyarınca, başvuranın şikâyetlerinin, iç hukuk yollarının tüketilmediği gerekçesiyle, kabul edilemez olduğuna karar vermektedir.

Bu gerekçelerle, Mahkeme, oy birliğiyle,

Başvurunun kabul edilemez olduğuna *karar vermiştir*.

İşbu karar, Fransızca dilinde tanzim edilmiş olup, 5 Eylül 2019 tarihinde yazılı olarak bildirilmiştir.

Hasan Bakırcı
Yazı İşleri Müdür Yardımcısı

Valeriu Griçco
Başkan