



ANA TEMA¹

1 No.lu Protokol'ün 1. Maddesi

Bir Mülkün İyi Niyetli Alıcısı

(Son güncelleme: 31/08/2024)

Giriş

Bu ana tema, iyi niyetli alıcılara ilişkin içtihadın ayrıntılı bir açıklamasını sunmaktadır.

Gayrimenkul hukukunda yaygın olarak kullanılmasına rağmen, “iyi niyetli alıcı”² ifadesinin belli bir tanımı bulunmamaktadır. Bu belge, Üye Devletlerin ilgili ulusal hükümlerine dayanarak³, bu ifadeyi, yasal bir işlem yoluyla edindikleri bir mülkü, edinme sırasında -gerekli özeni göstermeden- tapuda bir kusur olduğunu bilmeden (örneğin, mülkün, bunu satma hakkına sahip olmayan bir kişiden satın alınması veya bir kamu otoritesi tarafından yapılan bir hata nedeniyle) mülkünden yoksun bırakılan başvuranları belirtmek için kullanılmaktadır.

Bu belge, iyi niyetli olduğu varsayılan alıcılar ile bir mülkün iadesini talep eden yasal mal sahipleri (kamu kurumları veya özel taraflar) arasındaki ihtilaflarla ilgili içtihadı ilkelere yer vermektedir. Ayrıca, benzer ilkelerin uygulandığı bir konu olan, tespit edemedikleri hesaplama hataları nedeniyle borçlu olduklarından daha yüksek meblağlar alan sosyal yardım veya işveren tazminatından yararlananlarla ilgili içtihadı da sunmaktadır.

Mevcut İchtihatlardan Çıkarılan İlkeler

1 No.lu Protokol'ün 1. Maddesinin Uygulanabilirliği:

1 No.lu Protokol'ün 1. maddesi, iyi niyetli bir alıcının tapusunun mahkeme kararıyla iptal edilmesine, kamu kurumları veya özel taraflarca yapılan taleplerin sonucu olup olmadığına ve tapuyu lekeleyen kusurun bir Devlet organının idari hatasından veya üçüncü şahsın hileli bir eyleminden kaynaklanıp kaynaklanmadığına bakılmaksızın uygulanır. Ancak, Mahkeme tarafından yapılan denetimin kapsamı duruma göre değişmektedir (bk. aşağıda: Denetimin Kapsamı: Kamu Hukuku Bağlamında/Özel Taraflar Arasındaki Bir İhtilaf Bağlamında).

“Mülkün” Varlığı:

Bir malvarlığı hakkının belirli durumlarda iptal edilebilir olması, en azından iptal edilene kadar, 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesi anlamında “mülk” teşkil etmesini engellemez (*Beyeler/İtalya* [BD], 2000, § 105). Resmi olarak tanındıktan sonra, taşınmaz mal üzerindeki mülkiyet hakkı, özellikle de resmi olarak tescil edilmişse, “mülk” olarak kabul edilir (*Belova/Rusya*, 2020, § 32). Mahkeme, bir başvuranın

¹ Yazı İşleri Müdürlüğü tarafından hazırlanmış olup Mahkeme açısından bağlayıcı değildir. Bu tercüme, Avrupa Konseyi ve Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinin onayı ile yayımlanmıştır ve sadece **Türkiye Cumhuriyeti Adalet Bakanlığı, İnsan Hakları Dairesi Başkanlığının** sorumluluğu altındadır.

² İngilizce'de “good faith buyer” veya “bona fide buyer” – bk. *Velikovi ve diğerleri/Bulgaristan*, 2007, §§ 116 ve 244; İngilizce'de kullanılan diğer ifadeler: *Gladysheva/Rusya*, 2011, § 35, kararında; “bona fide acquirer” (acquéreur de bonne foi) (iyi niyetli alıcı); *Alentseva/Rusya*, 2016, § 26, kararında; “bona fide purchaser” (acheteur de bonne foi) (iyi niyetli alıcı); *Pyrantiené/Litvanya*, 2013, § 69, kararında; “bona fide owner” (propriétaire de bonne foi) (iyi niyetli malik); *Dzirnīs/Letonya*, 2017, § 80, kararında; “bona fide holder” (détenteur de bonne foi) (iyi niyetli hamil).

³ *Velikovi ve diğerleri/Bulgaristan*, 2007, § 116; *Gladysheva/Rusya*, 2011, § 35.



tapusunun *ab initio* (başlangıçtan itibaren) geçersiz olarak beyan edilmiş olmasına rağmen, 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesi anlamında "mülk" sahibi olduğuna karar vermiştir; ilgilinin, söz konusu daireye yaklaşık yirmi yıl boyunca sahip olduğunu ve tüm hukuki amaçlar için dairenin maliki olarak değerlendirildiğini kaydetmiştir (*Vukušić/Hırvatistan*, 2016, § 38).

Kanunla öngörülen ödenek hakkı ile ilgili olarak, belirli bir miktarda ödenek verilmesi kararı "mülk" teşkil edebilir. Dolayısıyla, kamu makamları tarafından yapılan bir hatanın düzeltilmesi bağlamında ortaya çıkan *Moskal/Polonya*, 2009, davasında Mahkeme, mülkiyet hakkının, başvuranın iyi niyetle yaptığı emeklilik başvurusuna eklediği dosyanın olumlu değerlendirilmesinden ve bu hakkın yetkili makam tarafından tanınması sonucunda ortaya çıktığına karar vermiştir. Bu nedenle, ilgilinin, 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesiyle korunan "önemli bir menfaati" olduğu değerlendirmesinde bulunmuştur (§§ 45-46). Aynı şekilde, kararda, 2021, Mahkeme, başvuranın bir sosyal güvenlik sistemi kapsamında "iyi niyetle" almış olduğu meblağları elinde tutabileceğine dair "meşru bir beklentisi" olduğunu ve bu nedenle, 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesinin ilk cümlesinde ifade edilen norm anlamında "mülk" teşkil etmek için yeterince bilinen ve önemli bir malvarlığı menfaatine sahibi olarak değerlendirilebileceğini ifade etmiştir (§§ 38-42).

Müdahale ve Uygulanabilir Kural:

Bir tapunun iptali, **mülkiyetten yoksun bırakma** anlamına gelmesi sebebiyle, 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesinin birinci fıkrasının ikinci cümlesi ışığında incelenmesi gereken, mülkiyete saygı hakkına bir **müdahale** teşkil etmektedir (*Velikovi ve diğerleri/Bulgaristan*, 2007, §§ 159-160; *Vukušić/Hırvatistan*, 2016, § 50). Aynı durum, yasal malik tarafından talep edilen geçerli bir tapunun geriye dönük iptali için de geçerlidir (2021, §§ 80 ve 89).

Buna karşın, Mahkeme, hukuki ve fiili karmaşıklığı nedeniyle durumun belirli bir kategoriye yerleştirilemeyeceği kanaatine varması halinde, müdahaleyi 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesinin birinci fıkrasının ilk cümlesinde yer alan genel kural ışığında inceleyebilir (*Gladysheva/Rusya*, 2011, § 71; *Dzirnisi/Letonya*, 2017, § 74).

İyi Niyet:

Mahkeme, mülkiyet hakkının iyi niyetle edinilip edinilmediği belirleme hususunda ulusal mahkemelerin tespitlerini, uygun gerekçe olmadan bu iyi niyetin varlığına itiraz etmeleri haricinde, genellikle kabul etmektedir (*Seregin ve diğerleri/Rusya*, 2021, §§ 108-109; *Beinarovič ve diğerleri/Litvanya*, 2018, § 144).

İyi niyet meselesini inceleyen Mahkeme, bir mülkün alıcısının, özellikle kısa süre içinde çok sayıda malik değişikliği olması durumunda, mülkün kaynağını, özellikle de bu mülkün bir ihtilafa konu olup olmadığını araştırarak, titizlikle incelemesi gerektiğini ifade etmiştir (*Belova/Rusya*, 2020, §§ 40-41).

- Mahkeme, aşağıdaki davalarda başvuranın, mülkiyeti iyi niyetle edindiği yönündeki iddiasını reddetmiş veya bu konudaki şüphelerini dile getirmiştir:
 - *Vukušić/Hırvatistan*, 2016, § 66 (Başvuran mevcut ihtilaftan haberdardı.)
 - *Belova/Rusya*, 2020, § 41 (Alıcının özen göstermemesi)
- Mahkeme, aşağıdaki davalarda ulusal makamların başvuranın kötü niyetle hareket ettiği yönündeki değerlendirmesini göz önünde bulundurmamıştır:
 - *Beinarovič ve diğerleri/Litvanya*, 2018, § 144
 - *Seregin ve diğerleri/Rusya*, 2021, § 108

Denetimin Kapsamı:

Mülkiyet hakkının iptali tek başına 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesine aykırı değildir. Ancak, sadece

yasal olması ve meşru bir amaç gütmesi değil, aynı zamanda orantılılık gerekliliğini de karşılaması gerekmektedir. Toplumun kamu yararının gereklilikleri ile bireyin temel haklarının korunması zorunlulukları arasında adil bir denge sağlanmalıdır. Böyle bir denge sağlama kaygısı, bir bütün olarak Sözleşme'nin doğasında vardır. Korunması gereken denge, ilgili bireyin özel ve aşırı bir külfet taşıması halinde bozulacaktır (*Beinarovič ve diğerleri /Litvanya*, 2018, § 138).

Mahkeme, Devletin yükümlülükleri arasında, durumun, Devlet tarafından devredilen bir mülkün geri alınmasına mı yoksa üçüncü şahıs tarafından işlenen hukuka aykırı eylemler sonucunda kaybedilen bir mülkle ilgili özel bir tarafın taleplerine mi karşılık geldiğine bağlı olarak bir ayırım yapmaktadır. Devletin yükümlülüklerinin kapsamı, tamamen özel taraflar arasındaki ihtilaftan kaynaklanan bir bağlamda, bir kamu makamının yeniden edindiği mülkün hak sahibi olduğu durumlara kıyasla belirgin şekilde daha dardır.

1. Kamu Hukuku Bağlamında

a. Genel ilkeler

Kamu hukuku yükümlülükleri, bir özelleştirme programı, sosyal yardımların ödenmesi veya benzer genel düzenlemeler kapsamında daha önceden tahsis edilmiş olan bir mülkün -Devlet veya bir belediye tarafından- geri alınmasıyla ilgili davalarda ortaya çıkmaktadır. Dolayısıyla, Mahkeme, başvuranın mülkiyetten yoksun bırakılmasının, ulusal mahkemelerin, belediyenin daireyi başta sattığı işlemde bir kusur bulunduğunu tespit etmesinin doğrudan sonucu olduğu bir davada (*Gladysheva/Rusya*, 2011, § 55) veya yetkili makamların, toprak reformuna ilişkin mevzuatı yanlış uygulaması nedeniyle tapunun iptal edildiği bir davada (*Dzirnīs/Letonya*, 2017, §§ 16 ve 55).

Hükümetin, söz konusu ihtilafın tamamen hukuki nitelikte olduğu yönündeki iddialarını reddetmiştir. Daha önce millileştirilen mülklerin, millileştirmeden sonra bu mülklerin tahsis edildiğini iyi niyetli alacaklıların mülkten yoksun bırakılmasını içeren iadesi de Devlet için kamu hukuku yükümlülükleri doğuran bir durum olarak kabul edilmektedir (*Velikovi ve diğerleri/Bulgaristan*, 2007, §§ 160-161). Bu bağlamda Mahkeme, geçmişteki haksızlıkların giderilmesinin yeni orantısız haksızlıklar oluşturmaması gerektiği ve “mülklerini iyi niyetle edinen kişilerin Devletin sorumluluğunun yüküne katlanmak zorunda bırakılmaması [gerektiği]” kanaatine varmıştır (*Pincová ve Pinc/Çek Cumhuriyeti*, 2002, § 58).

Mahkeme ayrıca, kamu makamları tarafından yapılan hataların, özellikle aksi yönde başka bir özel menfaatin bulunmaması halinde, etkilenen kişilerin yararına olması gerektiğini ifade etmiş (*Gashi/Hırvatistan*, 2007, § 40) ve bunun “iyi yönetim” ilkesine uygun olduğunu belirtmiştir (aşağıdaki “b” alt başlığı).

Kamu makamlarının neden olduğu hataların düzeltilmesi, iyi niyetli bir hamilin mülkiyetine saygının ihlal edilmesine neden olduğunda, orantılılığın değerlendirilmesi, söz konusu çeşitli menfaatlerin genel olarak incelenmesini gerektirir; bu da, Devlet tarafından kullanılan yöntemler ve bunların uygulanması da dâhil olmak üzere, tazminatın koşulları ve dava tarafların tutumu gibi unsurların incelenmesini gerektirebilir (*Dzirnīs/Letonya*, 2017, §§ 79-80).

İade bağlamında, Mahkeme, daha önce millileştirilen mülkün iyi niyetli alıcılarının mülkten yoksun bırakılmasının orantılılığını aşağıdaki unsurlara dayanarak incelemiştir: i) tedbirin iç hukuka uygun olup olmadığı ve ii) başvuranların maruz kaldığı zorluklar ve fiilen elde edilen veya ilgili dönemde ilgili kişilere açık olan usul ve imkânların normal kullanımı yoluyla elde edilebilecek olan tazminatın yeterli veya yeterli olmayan niteliği (*Velikovi ve diğerleri/Bulgaristan*, 2007, § 190). Bir konut üzerindeki mülkiyet hakkının iptali durumunda, bu, başvuranların yeni bir konut edinmesine imkân veren yolları da içerebilir (*ibid.*).

Öte yandan, hem Devlet makamları ile ilgili davalarda hem de sadece özel taraflar arasındaki bir

ihtilafla ilgili davalarda, 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesi kapsamında pozitif nitelikteki usul yükümlülükleri bulunmaktadır (*Kotov/Rusya* [BD], 2012, §§ 113-114; bk. ayrıca, aşağıda 2. bölüm).

b. İyi Yönetişim İlkesinden Kaynaklanan Yükümlülükler

Mahkeme, kamu yararı ile başvuranın yararı arasında adil bir denge kurulup kurulmadığını araştırırken, bir kamu yararı meselesi söz konusu olduğunda, özellikle de malvarlığı hakkı gibi temel insan haklarını etkilediğinde, kamu makamlarının zamanında, doğru şekilde ve her şeyden önce çok büyük tutarlılıkla hareket etmesini gerektiren “iyi yönetim” ilkesinin özel önemini vurgulamıştır (*Beinarovič ve diğeri/Litvanya*, 2018, § 139).

İyi yönetim ilkesi, genel olarak, yetkililerin, noktasal hatalarını, bu hatalar kendi ihmallerinden kaynaklansa bile, düzeltmelerini engellememelidir. Bununla birlikte, “eski” bir hatayı düzeltme gereksinimi, kamu yetkililerinin eyleminin meşruluğuna iyi niyetle güvenen bir kişi tarafından kazanılmış yeni bir hakka orantısız bir şekilde müdahale edilmesine yol açmamalıdır. Başka bir ifadeyle, kendi usullerini uygulamaya koymayan veya bunlara riayet etmeyen Devle makamları, kendi kusurlarını ileri sürememeli veya yükümlülüklerinden kaçmamalıdır. Kamu makamları tarafından yapılabilecek hatalara ilişkin riskler Devlet tarafından üstlenilmeli ve bu tür hatalar ilgili kişilerin zararına olacak şekilde düzeltilmemelidir. Hatalı olarak verilmiş bir tapunun iptali durumunda, “iyi yönetim” ilkesi, yetkililere **hatalarını düzeltmek için derhal harekete geçme** yükümlülüğü getirmekle kalmaz fakat aynı zamanda eski iyi niyetli hamil lehine **yeterli tazminat** veya başkaca uygun bir tazminin ödenmesini de gerektirebilir (*Vukušić/Hırvatistan*, 2016, § 64; *Beinarovič ve diğeri/Litvanya*, 2018, § 140).

Başvuran tarafından işlenen bir hatanın, mülkiyetin tahsisi süreci kapsamında yetkililerin ihmali ile kötüye gittiği durumlarda, tapunun sonradan iptaline, özel koşulları, hatanın taraflar arasında paylaşıldığı olgusunu yansıtan bir tazminat eşlik etmelidir (*Demiray/Türkiye*, 2023, §§ 68-70).

İyi niyetli bir başvuranın, iç hukuk hükümlerinin öngörmesi halinde, yetkililer tarafından yapılan bir hatadan kaynaklanan mülk kaybı için tazminat elde etmek veya haklı başvuruların yapılmasını veya kabul edilmesine mani olan bir engel olduğunu göstermek amacıyla ayrı bir dava açması gerekebilir (*Lidiya Nikitina/Rusya*, 2022, §§ 36-40; *İbrahimbeyov ve diğeri/Azərbaycan*, 2023, §§ 55-59).

c. Tazminat

İhtilaf konusu tedbirin gerekli “adil dengeye” riayet edip etmediğini ve özellikle de başvuranlara orantısız bir yük yükleyip yüklemediğini belirlemek amacıyla, ilgili mevzuatla öngörülen tazminata ilişkin özel koşulları dikkate almak gerekmektedir. Mahkeme, mülkün değeriyle makul ölçüde ilişkili bir meblağ ödenmeksizin, mülkiyetten yoksun bırakmanın normal olarak aşırı bir müdahale teşkil ettiğini ifade etmiştir. Bununla birlikte, 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesi her halükârda tam tazminat hakkını güvence altına almamaktadır (*Scordino/İtalya (no. 1)* [BD], 2006, § 95, *Kozacioğlu/Türkiye* [BD], 2009, § 64, ve *Vistiňš ve Perepjolkins/Letonya* [BD], 2012, §§ 110 ve 112).

Mahkeme, başvurana uygun şekilde tazminat ödenip ödenmediğini belirlemek için, özellikle tazminat elde etme imkânı ve başvuranın içinde bulunduğu pratik gerçekler de dahil olmak üzere her davanın kendine özgü koşullarını dikkate almalıdır (*Velikovi ve diğeri/Bulgaristan*, 2007, § 231; *Vukušić/Hırvatistan*, 2016, § 68).

Bu bağlamda, taşınmazı kamulaştırılan kişi kamu yararı “meşru hedefleri” (...) tam piyasa değerinden daha düşük bir ödeme için ağır bassa bile (*Pincová ve Pinc/Çek Cumhuriyeti*, 2002, § 53), ilke olarak, yoksun bırakıldığı “mülkün değeriyle makul ölçüde orantılı” bir tazminat almalıdır (*Velikovi ve diğeri/Bulgaristan*, 2007, §§ 238 ve 248). <https://hudoc.echr.coe.int/fre?i=001-65270> Denge, genel kural olarak, taşınmazı kamulaştırılan tarafa ödenen tazminatın, mülkten yoksun bırakma işleminin gerçekleştirildiği sırada belirlenen mülkün “rayıç” değeriyle makul bir şekilde ilişkili olması halinde sağlanır (*ibid.*).

Mahkeme, geçmişteki hataları telafi etmek için kısmi iade ilkesinin Sözleşme ile uyumlu olduğunu ve sonuç olarak, uzun süreden beri geçersiz bir mülkiyet hakkı için tazminat miktarının, mülkün tam piyasa değeri bakımından ziyade ilgili mevzuatla belirlenen hesaplama yöntemlerine göre belirlenebileceğini kabul etmiştir. Bununla birlikte, gerekli adil dengenin, mülkün piyasa değeri ile başvurulara ödenen tazminat arasındaki orantısızlığın “aşırı” veya “çok önemli” olduğu davalarda sağlanmadığı değerlendirilmesinde bulunmuştur (*Beinarovič ve diğerleri/Litvanya*, 2018, § 142, diğer atıflarla birlikte).

Başvuranların mülkiyet haklarının iptal edilmesinin ardından, Mahkemenin içtihadında belirlenen ilkelere uygun olarak, iç hukukta öngörülen şekillerden herhangi biriyle tazmin edilebilmelerinden dolayı, yetkililer üzerinde, kendilerine yeni bir “aynı” mülk sağlama konusunda genel bir yükümlülük bulunmamaktadır (*Beinarovič ve diğerleri/Litvanya*, 2018, § 146). Bununla birlikte, belirli durumlarda, Mahkeme, özellikle üçüncü şahısların çatışan menfaatinin ve bu mülkün başvurana iadesi önünde başkaca bir engelin bulunmaması halinde, en uygun çözümün başvuranın mülk üzerindeki mülkiyet hakkının yeniden kurulmasından ibaret olduğunu belirtebilir (*Gladysheva /Rusya*, 2011, § 106).

İlgili kişinin aşırı bir yüke katlanmak zorunda kalmaması gerektiği ilkesi, başvuranın iyi niyetle kazandığı bir kamu ihalesinin iptaline ilişkin bir davada uygulanabilir bulunmuştur. Mahkeme, ekonomik veya sosyal stratejiye ilişkin genel tedbirleri tanımlanmak söz konusu olduğunda daha geniş bir takdir yetkisinin varlığına dikkat çekmekle birlikte, sözleşmenin iptali gerekli ve kaçınılmaz ise, adil bir dengenin, başvuranın kesintisiz kendisine iade edilmesini ve yaptığı masrafların tamamının veya bir kısmının kendisine geri ödenmesini gerektirdiği değerlendirilmesinde bulunmuştur (*Kurban/Türkiye*, 2020, §§ 80-87).

2. Özel Taraflar Arasındaki Bir İhtilaf Bağlamında

Özel taraflar arasındaki medeni hukuk uyuşmazlıklarına ilişkin davalarda, Mahkeme, iç hukukta alınan yargı kararlarının keyfi veya açıkça mantık dışı olup olmadığını araştırmaktadır. Böyle bir bağlamda, Mahkemenin denetimi, iç hukuk düzeninin, mülkiyet hakkının kanunla yeterince korunmasını ve uygun hukuk yollarının sağlanmasını taahhüt edip etmediği hususuyla da ilgili olabilir.

Bu bağlamda, 1 No.lu Protokol’ün 1. maddesinin özel taraflar arasındaki uyuşmazlıklarla ilgili olarak Devlete yüklediği yükümlülükler, genel olarak, *Kotov/Rusya* [BD], 2012, kararında, §§ 113-114’te belirtildiği ve özellikle iyi niyetli alıcılarla ilgili olarak *Kanevska/Ukrayna* (k.k.), 2020, § 45’te hatırlatıldığı üzere, mülkiyete saygı hakkına müdahale bir şahıs tarafından gerçekleştirildiği durumlarda uygulanan yükümlülüklerdir (İçtihat atıfları çıkarılmıştır):

“Devletin, özellikle de bir başvuranın, yetkililerden haklı olarak bekleyebileceği tedbirler ile “mülklerinden” etkili olarak yararlanması arasında doğrudan bir bağlantı olduğunda, özel taraflar arasındaki anlaşmazlıkları içeren davalarda dâhil olmak üzere, mülkiyet hakkını korumak için gerekli tedbirleri alma pozitif yükümlülüğü vardır. Devletin bu pozitif yükümlülüğü, iç hukuk düzeninde mülkiyet hakkının kanunla yeterince korunmasını ve zarar gören tarafın, özellikle, gerektiği, takdirde, uğradığı zararın tazmin edilmesi talebinde bulunarak, haklarını savunmasına imkân verecek uygun hukuk yollarını güvence altına almayı amaçlamaktadır. Dolayısıyla, gerekli tedbirler önleyici veya telafi edici nitelikte olabilir. Olası önleyici tedbirlerle ilgili olarak, ekonomik veya sosyal konulardaki tercihlerinin uygulanması için kanun koyucuya bırakılan takdir yetkisi, özellikle Devletin, çatışan özel çıkarları dikkate alması gereken durumlarda genişletilmelidir. Telafi edici tedbirlerle ilgili olarak, Devlet, gerekli usuli güvenceler sunan ve böylece ulusal mahkemelere, kişiler arasındaki olası anlaşmazlıklar hakkında etkili ve adil bir şekilde karar vermesine imkân veren bir yasal süreç sağlamakla yükümlüdür. Bu nedenle Mahkemenin görevi, ulusal mahkemelerin özel taraflar arasındaki bir malvarlığı ihtilafını çözüme kavuşturmasının iç hukuka uygun ve kararlarının keyfi veya açıkça mantık dışı olup olmadığını belirlemekten ibarettir.”

Üçüncü Şahıs Aleyhine Tazminat Davası

1. Kamu Hukuku Bağlamında

Kamu yetkililerine atfedilebilecek hataların düzeltilmesi bağlamında, Mahkeme, üçüncü şahıs (başvuranın mülkü edindiği aracı) aleyhine tazminat davası açma imkanını şu üç eksene göre incelemiştir: i) iç hukuk yollarının tüketilmesi, ii) müdahalenin orantılılığı ve iii) 41. madde uyarınca maddi zararın tazmini (adil tazmin).

Konutun üçüncü şahıs tarafından hileli bir şekilde özelleştirmeye konu edildiğinin tespit edildiğine dair verilen karar sonrasında Devletin, bu dairenin mülkiyetini yeniden edinmesi üzerine başvuranın dairesinden yoksul bırakıldığı *Gladysheva/Rusya*, 2011, davasında, Mahkeme bu üç meseleyi aşağıdaki şekilde incelemiştir:

i) Mahkeme, başvuranın, bir daire (tek konutu) üzerindeki haklarının kesin ve icra edilebilir bir kararla iptal edilmesinden şikayetçi olduğunu ve Rus hukukunda haklarının geri verilmesini sağlayabilecek başkaca herhangi bir hukuk yolu bulunmadığını kaydettikten sonra, bu koşullar altında, tazminat davası açma imkanının, 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesi kapsamındaki şikâyet doğrultusunda ilgilinin mağdur statüsünü kaybettiremeyeceği sonucuna varmıştır. **Ayrıca, iç hukuk yollarının tüketilmesi gerektiği kuralına uymak için gerekli de görülemez.** Bununla birlikte Mahkeme, başvuranın, dairenin satıcısından elde edebileceği tazminatın, müdahalenin **orantılılığını** değerlendirmek ve **maddi zarar için bir meblağ hesaplamak amacıyla dikkate alınabileceğini** belirtmiştir (§§ 60-62).

ii) Müdahalenin **orantılılığını** değerlendiren Mahkeme, başvuranın, kendisine daireyi satan üçüncü şahıs (üstelik iyi niyetli malik) aleyhine tazminat davası açabileceğini kabul etmiştir. Ancak, tazminat almak için, kimliği tespit edilemeyen dolandırıcılık faili takip edilemeyeceğinden, bir mağdura, iyi niyetli başka bir kişi hakkında yasal işlem başlatma yükümlülüğü getirilmesi orantısız bir yük teşkil edebilirdi.

Bu nedenle Mahkeme, Devletin, başvuranın iyi niyetli bir aracından/malikten tazminat talep etmesini zorunlu kılarak sorumluluğundan kaçınamayacağı kanaatine varmıştır (§ 81).

iii) Başvuranın, iyi niyetli aracından/malikten tazminat talep etmesi halinde, bunun sonucunda elde ettiği meblağ, 41. madde bağlamında maddi zarar için kendisine ödenecek meblağın hesaplanmasında dikkate alınacaktır. Aksine, ulusal mahkemeler, ilgili taleplerin daha sonra kendilerine sunulması halinde, Mahkeme tarafından ödenmesine hükmedilen meblağı dikkate alabilirler (§ 104).

Gladysheva'nın izinden giden davalarda, Mahkeme, iç hukuk yollarının tüketilmesi gerektiği kuralına uymak için üçüncü şahıs aleyhine tazminat davası açılmasının gerekli olmadığını onaylamış (*Stolyarova/Rusya*, 2015, § 35; *Pchelintseva ve diğerleri/Rusya*, 2016, § 83) ve Devletin, hukuka aykırı eylemlerin faillerinden tazminat alma imkânını başvuranlara devredebileceği görüşünü reddetmiştir (*Pchelintseva ve diğerleri/Rusya*, 2016, § 99). Mahkeme, diğer Üye Devletlerle ilgili davalarda da aynı ilkeleri izlemiştir (*Dzirnys/Letonya*, 2017, § 65, *Atima Limited/ Ukrayna*, 2021, § 32).

Aynı şekilde, Mahkeme, başvuranların daha önce bir kez katıldıktan ve kendi kusurları olmaksızın mülklerini kaybettikten sonra iade sürecine yeniden katılabilecekleri yönündeki iddiayı reddetmiştir. Yetkililer tarafından işlenen hataların düzeltilmesinin yeni ve orantısız yanlışlar doğurmaması gerektiğini hatırlatarak, başvuranların özel durumlarını ve daha önce iade edilen mülkleri kaybetme nedenlerini dikkate almadan, kendilerinden başka bir uzun işleme katlanmalarını beklemenin orantısız olduğu konusunda başvuranlarla aynı kaniya varmıştır (*Beinarovič ve diğerleri/Litvanya*, 2018, § 145).

2. Özel Taraflar Arasındaki Bir İhtilaf Bağlamında

Aksine, *Kanevska/Ukrayna* (k.k.), 2020, davası, tamamen **özel taraflar arasındaki** bir ihtilaftan kaynaklanan bir bağlamda kaydetmektedir. İyi niyetle bir daire edinen başvuran, mülkiyet devrinin başka bir özel tarafça işlenen hileli eylemlerden kaynaklandığı gerekçesiyle mülkiyet hakkını mülkün

asıl maliki (özel taraf) lehine kaybetmiştir. Mahkeme, başvuranın söz konusu mülkü satın aldığı üçüncü şahıs (aracı malik ve iyi niyetli alıcı) aleyhine tazminat davası açmış olması gerektiği kanaatine varmıştır. Bu nedenle, şikâyetin açıkça dayanaktan yoksun olduğuna karar vermiştir (*ibid.*, §§ 49-52).

Önemli Örnekler

İade:

- *Velikovi ve diğerleri/Bulgaristan*, 2007 – Komünist rejim altındaki keyfi kamulaştırma mağdurlarına tazminat ödenmesine ilişkin bir kanun uyarınca mülkiyetten yoksun bırakma. Daha önceden millileştirilen mülkleri iyi niyetle satın alan kişilerin yeterli tazminat ödenmeksizin mülkiyetten yoksun bırakılmasını mümkün kılan iade hakkında mevzuat;
- *Dzirnisi/Letonya*, 2017 – Başvuranın iyi niyetle satın aldığı, ancak daha sonrasında tespit edildiği üzere, iade ile ilgili kanun ihlal edilerek, maruz kalınan zarar tazmin edilmeksizin bir mülkün tapusunun iptal edilmesi;
- *Beinarovič ve diğerleri/Litvanya*, 2018 – İade prosedürü kapsamında edinilen taşınmaz parselleri üzerindeki mülkiyet haklarının, bu parsellerin ulusal öneme sahip ormanlarla kaplı olduğu gerekçesiyle iptal edilmesi.

Özelleştirme:

- *Gladysheva/Rusya*, 2011 - İyi niyetli bir alıcının, eski sahibinin bir kamu makamından hileli şekilde satın aldığı bir daire üzerindeki haklarının iptal edilmesi;
- *Maksymenko ve Gerasymenko/Ukrayna*, 2013 - Bir evin on yıl sonra özelleştirilmesinin ve tazminat ödenmeksizin müteakip tüm mülkiyet devri işlemlerin geçersiz kılınması. İyi niyetli alıcılar olan başvuranların, kamu yetkililerinin tutarsız ve hatalı kararları nedeniyle uğradıkları zararın tazminini elde etmelerinin imkânsız olması, orantısız bir yük teşkil etmektedir;
- *Pchelintseva ve diğerleri/Rusya*, 2016; *Ponyayeva ve diğerleri/Rusya*, 2016 ve *Alentseva/Rusya*, 2016 - mülklerin üçüncü şahıslar tarafından özelleştirilmesinin çeşitli usulsüzlüklerle lekelendiği gerekçesiyle, başvuranlar tarafından iyi niyetle satın alınan dairelerin mülkiyetinin geri alınması için belediye yetkilileri tarafından açılan davalar;
- *Atima Limited/Ukrayna*, 2021 - Başvuran şirket, özelleştirilmesinin geriye dönük olarak hukuka aykırı olduğu tespit edilen bir şirketin hisselerini iyi niyetle satın almıştır; başvuranın söz konusu hisseler üzerindeki mülkiyet hakkına müdahale edilmiştir.

İdarenin Hatası:

- *Pyrantienė/Litvanya*, 2013 – İyi niyetli maliki olduğu taşınmazın yetkililer tarafından geri alınması üzerine başvuranın aldığı tazminat miktarı; Taşınmazın satışı, Devletin mülkü satma hakkı olmadığı ve mahkemelerin, taşınmazın 2005 yılındaki piyasa değerini değil, 1996 yılındaki nominal değerini esas aldıkları gerekçesiyle iptal edilmiştir;
- *Vukušić/Hırvatistan*, 2016 – Başvuranın bir daire üzerindeki tapusunun iptal edilmesi. İki ailenin aynı daire için müşterek tapuya sahip olduğu durum, başvurana göre, yetkililer tarafından oluşturulmuştu;
- *Kurban/Türkiye*, 2020 – Başvuranın iyi niyetle kazandığı bir kamu ihalesinin iptal edilmesi;
- *Muharrem Güneş ve diğerleri/Türkiye*, 2020 – İyi niyetli başvuranlara daha önce mahkeme kararıyla verilen tapunun varlığına rağmen, kadastro çalışmaları sırasında Hazine mülkü olarak tescil edilen taşınmazlar üzerindeki mülkiyet iddialarının reddedilmesi. Özellikle uzun süre (yaklaşık kırk altı yıl), Mahkemeyi, ulusal makamların, gereken ivedilikte ve iyi yönetim ve hukuki güvenlik ilkesine uygun olarak hareket etmedikleri tespitinde bulunmaya

yönelmiştir.

- *Seregin ve diğerleri/Rusya*, 2021 – Başvuranların, taşınmazın parseller üzerindeki tapularının, idari hatalar nedeniyle mülkiyetini kaybeden kamu kurumları lehine iptal edilmesi;
- *Semenov/Rusya*, 2021 – başvuranın tüzel bir kişiden satın aldığı bostan yapmaya yönelik bir arsa üzerindeki mülkiyet hakkının iptal edilmesi ve savcının talebi üzerine bu parselin Omsk Belediyesi'nin mal varlığına iade edilmesi;
- *Gavrilova ve diğerleri/Rusya*, 2021 – Başvuranların zincir işlem sonrası satın aldıkları taşınmaz parsellerinin tapularının iptal edilmesi ve bu parsellerin “orman kaynakları” olduğu gerekçesiyle Devlete iade edilmesi.

Sosyal Alan:

- *Moskal/Polonya*, 2009 - Birkaç ay önce yanlışlıkla verilen ve başvuranın tek gelir kaynağını oluşturan sosyal yardımın iptali. Başvuranın, yanlışlıkla ödenen meblağları geri ödemek zorunda olmaması, ödemelerin aniden kesilmesinin sonuçlarını yeterince hafifletmemiştir;
- *Casarin/İtalya*, 2021 - Bir devlet memurunun, devlet memurlarının yer değiştirme prosedürüyle bağlantılı olarak altı yıl boyunca haksız yere ödenen ödeneklerin geri ödemesini gerektiren karar. Mahkeme, Hükümetin, başvuranın söz konusu meblağların kendisine yanlışlıkla ödendiğini bilmesi gerektiği yönündeki görüşüne katılmamıştır.

Üçüncü Kişi Tarafından İşlenen Kusur:

- *Belova/Rusya*, 2020 - Halihazırda Devlete ait olan bir mülkün, 2014 Kış Olimpiyatları için tesisler inşa etmek amacıyla geri alınması. Başvuranın mülkiyet hakkı, taşınmazın devrinin geçersiz olduğu ve ilgilinin mülkü iyi niyetle edinmediği gerekçesiyle iptal edilmiştir;
- *Kanevska/Ukrayna*, (k.k.), 2020 - İyi niyetli alıcı olan başvuran, mülkiyet devrinin, başka bir özel tarafça gerçekleştirilen hileli eylemler neticesinde gerçekleştiği gerekçesiyle, bir mülk üzerindeki mülkiyet hakkını mülkün asıl maliki (özel taraf) lehine kaybetmiştir;
- *Nikolay Kostadinov/Bulgaristan*, 2022 - Asıl malikin bakış açısından ihtilaf konusu mülk üzerindeki özel menfaatlerin çatışması: Şirketinin, hisselerinin ve mal varlıklarının özel tarafça hileli bir şekilde kontrol edilmesine karşı hissedar koruması olmaması.

Genel İlkelerin Özeti

1. Kamu Hukuku Bağlamında

- *Beinarovič ve diğerleri/Litvanya*, 2018, §§ 138-142.

2. Özel Taraflar Arasındaki Bir İhtilaf Bağlamında

- *Kanevska/Ukrayna* (k.k.), 2020, § 45.

TEMEL İÇTİHAT ATIFLARI

İlke Kararları

- *Beyeler/İtalya*, no. 33202/96, AİHM 2000-I (1 No.lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlali);
- *Pincová ve Pinc/Çek Cumhuriyeti*, no. 36548/97, AİHM 2002-VIII (1 No.lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlali);
- *Scordino/İtalya (no. 1)*, [BD], no. 36813/97, AİHM 2006-V (6. maddenin 1. fıkrası ve 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlali);
- *Velikovi ve diğerleri/Bulgaristan*, no. 43278/98 ve diğer 8 başvuru, 15 Mart 2007 (beş davada, başvuranların mülk edinme sırasındaki suistimalleri veya konut ile ilgili mevzuatın ihlal edilmesi ve/veya başvuranlara yeterli tazminat ödenmesi dikkate alınarak, beş davada 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlal edilmemesi; dört davada, yetkililerin, başvuranların tapularının iptaline yol açan usulsüzlüklerden sorumlu oldukları gerekçesiyle veya iade ile ilgili kanunun kapsamının aşırı geniş yorumlanması nedeniyle 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlali);
- *Gashi/Hırvatistan*, no. 32457/05, 13 Aralık 2007 (1 No.lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlali);
- *Kozacıoğlu/Türkiye* [BD], no. 2334/03, 19 Şubat 2009 (1 No.lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlali).

1 No.lu Protokol'ün 1. Maddesi Kapsamındaki Diğer Davalar

- *Moskal/Polonya*, no. 10373/05, 15 Eylül 2009 (1 No.lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlali);
- *Gladysheva/Rusya*, no. 7097/10, 6 Aralık 2011 (8. madde ve 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlali);
- *Kotov/Rusya* [BD], no. 54522/00, 3 Nisan 2012 (1 No.lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlal edilmemesi);
- *Vistiņš ve Perepjolkins/Letonya* [BD], no. 71243/01, 25 Ekim 2012 (1 No.lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlali);
- *Maksymenko ve Gerasymenko/Ukrayna*, no. 49317/07, 16 Mayıs 2013 (1 No.lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlali);
- *Pyrantienė/Litvanya*, no. 45092/07, 12 Kasım 2013 (1 No.lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlali);
- *Stolyarova/Rusya*, no. 15711/13, 29 Ocak 2015 (8. madde ve 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlali);
- *Vukušić/Hırvatistan*, no. 69735/11, 31 Mayıs 2016 (1 No.lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlal edilmemesi);
- *Alentseva/Rusya*, no. 31788/06, 17 Kasım 2016 (1 No.lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlali);
- *Pchelintseva ve diğerleri/Rusya*, no. 47724/07 ve diğer 4 başvuru, 17 Kasım 2016 (kabul edilemez - maliklerin yakınları bakımından *ratione materiae (konu bakımından)* uyumsuzluk; malikler bakımından 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlali);
- *Ponyayeva ve diğerleri/Rusya*, no. 63508/11, 17 Kasım 2016 (kabul edilemez - malikin yakınları bakımından *ratione materiae (konu bakımından)* uyumsuzluk; malik bakımından 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlali);
- *Dzirnīs/Letonya*, no. 25082/05, 26 Ocak 2017 (1 No.lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlali);
- *Čakarević/Hırvatistan*, no. 48921/13, 26 Nisan 2018 (1 No.lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlali);
- *Beinarovič ve diğerleri/Litvanya*, no. 70520/10 ve diğer 2 başvuru, 12 Haziran 2018 (1 No.lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlali);
- *Romeva/Kuzey Makedonya*, no. 32141/10, 12 Aralık 2019 (1 No.lu Protokol'ün 1. maddesinin

ihlali);

- *Belova/Rusya*, no. 33955/08, 15 Eylül 2020 (1 No.lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlal edilmemesi; 6. maddesinin 1. fıkrasının ihlali);
- *Kanevska/Ukrayna*, no. 73944/11, 17 Kasım 2020 (1 No.lu Protokol'ün 1. maddesi ve 13. maddesi: kabul edilemez - açıkça dayanaktan yoksunluk);
- *Kurban/Türkiye*, no. 75414/10, 24 Kasım 2020 (1 No.lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlali; 6. maddenin 2. fıkrasının ihlal edilmemesi);
- *Muharrem Güneş ve diğerleri/Türkiye*, no. 23060/08, 24 Kasım 2020 (1 No.lu Protokol'ün 1. maddesi: Mülkün, orman arazisi kapsamına girmeyen kısımlarıyla ilgili olarak kabul edilebilir, ihlal);
- *Casarin/İtalya*, no. 4893/13, 11 Şubat 2021 (1 No.lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlali);
- *Gavrilova ve diğerleri/Rusya*, no. 2625/17, 16 Mart 2021 (1 No.lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlali);
- *Semenov/Rusya*, no. 17254/15, 16 Mart 2021 (1 No.lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlali);
- *Seregin ve diğerleri/Rusya*, no. 31686/16 ve diğer 4 başvuru, 16 Mart 2021 (1 No.lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlali);
- *Atima Limited/Ukrayna*, no. 56714/11, 20 Mayıs 2021 (1 No.lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlali);
- *Lidiya Nikitina/Rusya*, no. 8051/20, 15 Mart 2022 (1 No.lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlali);
- *Nikolay Kostadinov/Bulgaristan*, no. 21743/15, 8 Kasım 2022 (1 No.lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlali);
- *İbrahimbeyov ve diğerleri/Azerbaycan*, no. 32380/13, 16 Şubat 2023 (1 No.lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlal edilmemesi);
- *Demiray/Türkiye*, no. 61380/15, 18 Nisan 2023 (1 No.lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlali).