BOZKURT

ARABULUCULUK VE AVUKATLIK BÜROSU

ARB. AV. CEM BOZKURT▼A.D.B.-18125▼İST. BAROSU-57555▼T.B.B.-131625

Hukuka Aykırı Mühürleme ve Kapatma İşlemlerinde Kira Kaybının Tazmini: Anayasa Mahkemesinin 2026 Tarihli Mülkiyet Hakkı Kararı Işığında Muhtemel Zarar Ölçütünün Sınırları

Arb. Av. Cem BOZKURT

Bozkurt Arabuluculuk ve Avukatlık Bürosu

Kasım 2026

BOZKURT
ARABULUCULUK VE AVUKATLIK BÜROSU
ARB. AV. CEM BOZKURT ▼ A.D.B.-18125 ▼ İST. BAROSU-57555 ▼ T.B.B.-131625

Hukuka Aykırı Mühürleme ve Kapatma İşlemlerinde Kira Kaybının Tazmini: Anayasa Mahkemesinin 2026 Tarihli Mülkiyet Hakkı Kararı Işığında Muhtemel Zarar Ölçütünün Sınırları

Kısa Özet

İdarenin hukuka aykırı bir mühürleme veya kapatma işlemi nedeniyle taşınmazını kullanamayan ya da kiraya veremeyen malik, tam yargı davasında çoğu zaman aynı itirazla karşılaşır: Kira kaybı *"muhtemel zarar"* niteliğindedir ve tazmin edilemez. Anayasa Mahkemesi Birinci Bölümü, 04/11/2026 tarihli *Abdulkadir Sevim ve Diğerleri* kararında (B. No: 2021/11222) bu itirazın sınırını çizmiştir. Kiracının eylemi nedeniyle mühürlenen akaryakıt istasyonunun maliki, mührün kaldırılması talebinin hukuka aykırı reddi nedeniyle 25 ay daha tesisi kullanamamıştır. İdare mahkemesi, bu dönemde yeni bir kiracı bulunmadığı gerekçesiyle kira kaybını muhtemel zarar saymış ve keşif ile bilirkişi incelemesi yapmadan davayı reddetmiştir. Anayasa Mahkemesi, mühürlü tesise başka kişiye lisans verilmesi hukuken imkansızken yeni kiracının varlığını aramanın malike *"ağır bir ispat yükü"* yüklediğini belirterek mülkiyet hakkının ihlal edildiğine oy birliğiyle karar vermiştir. Bu makale, kararı Danıştay'ın muhtemel zarar içtihadı, menfi ve müspet zarar ayrımı ve doktrindeki görüşlerle birlikte değerlendirmekte; mühürleme ve kapatma kaynaklı tam yargı davalarında izlenecek dava stratejisini ortaya koymaktadır.

1. Hukuki Sorun

İdare, kendi eylem ve işlemlerinden doğan zararı ödemekle yükümlüdür (Anayasa m. 125/son). Bu yükümlülüğün işletilmesinde Danıştay'ın yerleşik ölçütü, zararın gerçekleşmiş, kesin ve somut delillerle ispatlanabilir olmasıdır. Gerçekleşmemiş, ihtimale dayalı zararlar tazmin edilmez.

Sorun, idari işlemin kendisinin zararın gerçekleşmesini engellediği durumlarda ortaya çıkar. Mühürlenen bir işyeri kiraya verilemez. Kiraya verilemeyen işyeri için kira sözleşmesi de yapılmaz. Bu durumda mahkemenin *"kira sözleşmesi yok, o halde zarar muhtemeldir"* demesi, idarenin hukuka aykırı işleminin sonucunu malikin aleyhine bir ispat engeline dönüştürür.

Makalenin cevap aradığı sorular şunlardır:

Hukuka aykırı mühürleme süresince kiraya verilemeyen taşınmaz için kira kaybı hangi koşullarda kesin zarar sayılır?

Mahkeme, zararın varlığını ve miktarını hangi araçlarla araştırmak zorundadır?

İşletme zarar ediyorsa veya kiracı yoksa malik hangi kalemleri talep edebilir?

Faiz başlangıcı, miktar artırımı ve manevi tazminat bakımından nelere dikkat edilmelidir?

2. Hukuki Nitelendirme

Mühürleme ve kapatma, kamu düzeninin, sağlığın veya ekonomik düzenin korunması amacıyla uygulanan idari kolluk tedbirleridir. Anayasa Mahkemesi bu tedbirleri mülkiyet hakkı bakımından *"mülkiyetin kullanımının kontrolü"* kapsamında değerlendirmektedir (*Abdulkadir Sevim ve Diğerleri*, § 46).

Mühürleme işleminin iptalinden sonra açılan dava, İYUK m. 12'de düzenlenen iptale dayalı tam yargı davasıdır. Bu davada idarenin sorumluluğu hizmet kusuru esasına dayanır. Hukuka aykırılığı yargı kararıyla saptanan işlem, hizmet kusurunu kendiliğinden ortaya koyar.

Zarar kalemleri bakımından iki ayrım önemlidir. Birincisi, kesin zarar ile muhtemel zarar ayrımıdır. İkincisi, Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunun benimsediği menfi zarar ile müspet zarar ayrımıdır. Kurula göre işyerinin kapalı olduğu dönemde yapılması zorunlu masraflar menfi zarar, yoksun kalınan kar ise müspet zarardır (İDDK, E. 2024/1099, K. 2025/588, T. 13/03/2025).

Anayasa Mahkemesinin bireysel başvuru denetimi ise bir üçüncü katman ekler. Mahkeme, tazminat davasının sonucunu değil, mülkiyet hakkının usule ilişkin güvencelerinin, yani ilgili ve yeterli gerekçe ile zararın etkili şekilde araştırılmasının sağlanıp sağlanmadığını denetler (*Abdulkadir Sevim ve Diğerleri*, §§ 56-57).

3. İlgili Mevzuat

Anayasa. Anayasa m. 35, mülkiyet hakkını güvenceye alır ve bu hakkın ancak kamu yararı amacıyla ve kanunla sınırlanabileceğini öngörür. Anayasa m. 13, sınırlamaların ölçülülük ilkesine aykırı olamayacağını düzenler. Anayasa m. 125/son, idarenin kendi eylem ve işlemlerinden doğan zararı ödemekle yükümlü olduğunu hükme bağlar.

2577 sayılı İYUK m. 12. İlgililer, haklarını ihlal eden bir idari işlem dolayısıyla doğrudan tam yargı davası açabilecekleri gibi, iptal ve tam yargı davalarını birlikte de açabilirler. Önce iptal davası açılmışsa, bu davada verilen kararın veya kanun yolundan geçen kararın tebliğinden ya da işlemin icrasından itibaren dava süresi içinde tam yargı davası açılabilir.

İYUK m. 16/4. Tam yargı davalarında dava dilekçesinde belirtilen miktar, süre veya diğer usul kuralları gözetilmeksizin, nihai karar verilinceye kadar, harcı ödenmek suretiyle bir defaya mahsus olmak üzere artırılabilir. Hüküm 6459 sayılı Kanun ile eklenmiştir.

5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu m. 20/8. Olay tarihinde yürürlükte olan hükme göre, 5607 sayılı Kanun'da belirtilen kaçakçılık fiillerinin işlendiği tespit edilen tesiste lisansa tabi tüm faaliyetler kovuşturmaya yer olmadığına dair karar veya mahkeme kararı kesinleşinceye kadar geçici olarak durdurulur ve bu süre içinde söz konusu tesis için başka bir kişiye lisans verilmez. Anayasa Mahkemesi bu hükmün süreye ilişkin ibarelerine yönelik itirazı E. 2014/17, K. 2014/97 sayılı kararıyla reddetmiştir. Daha sonra benzer nitelikteki 20/2-g hükmünün bazı kısımlarını, tedbirin gözden geçirilmesine imkan tanınmadığı gerekçesiyle E. 2023/35, K. 2023/163 ve E. 2023/136, K. 2024/127 sayılı kararlarıyla iptal etmiştir.

4. Güncel İçtihatlar

4.1. Anayasa Mahkemesinin Abdulkadir Sevim kararı

Olay. Ankara'nın Polatlı ilçesindeki akaryakıt istasyonu, malik tarafından 2011 yılında bir şirkete kiralanmıştır. Malik, 5015 sayılı Kanun'daki değişikliğin kendisine yükleyebileceği külfet nedeniyle 22/04/2013'te kira sözleşmesini feshetmiş ve tahliye davası açmıştır. Dava sürerken, 18/07/2013'te kiracının menşei belli olmayan akaryakıt bulundurması nedeniyle istasyon mühürlenmiştir. Kiracı 03/07/2014'te tahliye edilmiştir. Bu fiil, 6545 sayılı Kanun ile 5607 sayılı Kanun m. 3/11'de yapılan değişiklikle kaçakçılık kapsamından çıkarılmıştır. Malikin 06/11/2014 tarihli mühürlerin kaldırılması başvurusu EPDK tarafından reddedilmiş, ret işlemi Danıştay 13. Dairesinin bozma kararı üzerine iptal edilmiştir. Mühürler ancak 19/12/2016'da kaldırılmıştır.

Tam yargı davası. Ankara 9. İdare Mahkemesi, idarenin hizmet kusurunu kabul etmekle birlikte, mühürlü dönemde kiracı bulunmadığını ve taşınmazın kiraya verilip verilemeyeceğinin bilinemeyeceğini belirterek kira kaybını muhtemel zarar saymış ve davayı keşif ile bilirkişi incelemesi yapmadan reddetmiştir. İstinaf başvurusu kesin olarak reddedilmiştir.

Anayasa Mahkemesinin değerlendirmesi. Mahkeme, müdahalenin kanuni dayanağının (§ 50) ve kamu yararı amacının (§ 52) bulunduğunu, mühürlemenin elverişli ve gerekli olduğunu kabul etmiştir (§§ 58-59). İhlal sonucu orantılılık aşamasında doğmuştur. Mahkemeye göre ilk derece mahkemesinin yorumu *"ilk bakışta Danıştay içtihatları ile uyumlu"* görünse de sürecin bir bütün olarak değerlendirilmesi gerekir (§ 65). Belirleyici gerekçe şudur:

> *"Bu şartlar dahilinde anılan dönemde işletilmesi mümkün olmayan akaryakıt istasyonu için yeni bir kiracının varlığının aranması ve zararın tazmininin bu koşula bağlanması ağır bir ispat yükünün başvuruculara yüklenmesi anlamına gelmiştir." (§ 67)*

Mahkeme ayrıca başvuruculaların keşif ve bilirkişi incelemesi talebine rağmen bu incelemenin yapılmadığını (§ 68), tesisin mühürlü olmaması halinde kiralanabilirliğine dair bir inceleme yaptırılmadan verilen kararda ilgili ve yeterli gerekçe bulunmadığını belirtmiştir (§ 69). Sonuç olarak müdahale, başvuruculara *"şahsi olarak aşırı ve olağan dışı külfet"* yüklemiş ve mülkiyet hakkı ihlal edilmiştir. Yeniden yargılama yapılmasına karar verilmiş, tazminat talebi reddedilmiştir.

Kararın sınırı. Anayasa Mahkemesi, 18/07/2013 tarihli ilk mühürleme işleminin hukuka aykırı olduğunu ortaya koyan bir yargı kararı bulunmadığını özellikle belirtmiştir (§ 66). Hizmet kusuru yalnızca mühürün kaldırılması talebinin reddedildiği dönem için doğmuştur. Bu nedenle tazmin edilecek zarar dönemi de iptal edilen işlemin etkili olduğu süreyle sınırlıdır.

4.2. Danıştay'ın muhtemel zarar içtihadı

Anayasa Mahkemesi, kararında Danıştay'ın bu konudaki yerleşik içtihadını da aktarmıştır (§§ 31-34):

Danıştay 13. Daire, E. 2012/416, K. 2018/4452, T. 26/12/2018: Maddi zarar kesin olarak ortaya çıkmamış ve somut bilgi ve belgelerle ortaya konulamamışsa idarenin tazmin yükümlülüğüne gidilemez; kira vaadi sözleşmesinden kiraya verme tarihine kadar geçen süredeki kira geliri muhtemel zarardır.

Danıştay 10. Daire, E. 2019/180, K. 2022/2143, T. 18/04/2022: Taşınmazın kiralanabilirliği arz ve talebe ve birçok değişkene bağlı olduğundan, kiralanabilirlik ile üst geçit arasında kesin ve somut bir zarar ilişkisi kurulamaz; bilirkişinin hesapladığı kira kaybı muhtemel zarardır.

Danıştay 4. Daire, E. 2024/2235, K. 2024/7656, T. 19/12/2024: Kira kaybı talebinin muhtemel zarar kavramından çıkarılabilmesi için, sonradan düzenlenmesi mümkün olmayan ve tarihleri banka dekontu, abonelik sözleşmesi gibi belgelerle kesin olarak teyit edilebilen bir kira sözleşmesinin ibraz edilip edilmediği değerlendirilmelidir.

Bu kararların ortak noktası, kira kaybının kesinliğini ancak somut ve belgeli bir kira ilişkisine bağlamalarıdır. *Abdulkadir Sevim* kararı bu ölçütü kaldırmamakta, ancak idari işlemin kendisinin kira ilişkisi kurulmasını hukuken imkansız kıldığı hallerde bu ölçütün kategorik uygulanamayacağını göstermektedir.

4.3. Menfi ve müspet zarar: İDDK'nın 2025 kararı

Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu, E. 2024/1099, K. 2025/588, T. 13/03/2025 sayılı kararında, belediye encümeni kararıyla dört ay on gün kapalı kalan bir işyerinin tazminat davasını incelemiştir. Bilirkişi, işletmenin kapalı olduğu dönemde ve öncesinde safi kazancı bulunmadığını tespit etmiş; ilk derece mahkemesi bu nedenle davayı reddetmiş ve bozma kararına karşı direnmiştir. Kurul, ısrar kararını oy çokluğuyla bozmuştur. Kurulun ölçütü şudur:

> *"(...) iş yerinde, kapalı olduğu dönemde de zorunlu olarak yapılması gereken kira, elektrik, su, doğalgaz giderleri menfi zarar; yoksun kalınan kar ise müspet zarar olarak kabul edilmektedir."*

Kurula göre safi kazancı olmayan işletme bakımından müspet zarar bulunmasa da, hukuka aykırı işlem nedeniyle artan zararın, yani kapalı dönemde zorunlu olarak yapılan masrafların tazmini gerekir. Bu karar, kar kaybı ispat edilemese bile tazminat talebinin tamamen reddedilemeyeceğini göstermesi bakımından *Abdulkadir Sevim* kararını tamamlamaktadır.

4.4. Bilirkişi incelemesi, miktar artırımı ve faiz

Danıştay 2. Daire, E. 2021/10951, K. 2023/3943, T. 05/07/2023: Mühürleme, ruhsat iptali ve tahliye işlemleri yargı kararlarıyla hukuka aykırı bulunan davacı, dava dilekçesinde sembolik tutarla maddi tazminat istemiş ve zararın bilirkişi marifetiyle hesaplanmasını talep etmiştir. İdare mahkemesi bilirkişi incelemesi yapmadan sembolik tutarı kabul etmiştir. Daire, mahrum kalınan karın ve zarar kalemlerinin uzman bilirkişi marifetiyle tespit edilmesi ve raporun tebliğiyle davacıya miktar artırımı imkanı tanınması gerektiğini belirterek kararı bozmuştur.

Danıştay 4. Daire, E. 2025/316, K. 2025/1837, T. 19/03/2025: Ruhsat iptali üzerine kapatılan ve iptal kararından sonra tam yargı davası açılan bir işyeri bakımından Daire, bilirkişinin işletmenin günlük karı üzerinden hesapladığı mahrum kalınan karı esas almıştır. Faiz yönünden ise yargı kararıyla iptal edilen işlemin *"hukuk aleminden hiç doğmamış gibi"* tüm sonuçlarıyla ortadan kalkacağını belirterek, faizin işlem tarihinden itibaren işletilmesi gerektiğine hükmetmiş ve kararı bu yönden düzelterek onamıştır.

4.5. Tüzel kişinin ticari itibarı ve manevi tazminat

Danıştay 2. Daire, E. 2022/363, K. 2022/2593, T. 17/05/2022: Hukuka aykırı olarak 15 gün mühürlenen bir lokantanın işleteni için Daire, tüzel kişiliğin saygınlığını yitirmesine ve itibar kaybına yol açan hukuka aykırı tasarrufların manevi zarara yol açtığını kabul etmiştir. İşyerinin kapalı kalmasının davacının ticari itibarını açıkça zedeleyeceği gerekçesiyle manevi tazminat talebinin reddine ilişkin kısım bozulmuştur.

5. Doktrindeki Görüşler

Kesin zarar ve muhtemel zarar ayrımı. Berk YILMAZ, *İdarenin Sorumluluğunda Kesin Zarar – Muhtemel Zarar Ayrımında Ciddi Şans Kaybının Yeri* başlıklı makalesinde (Başkent Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 11, S. 1, 2025, s. 285-305), Danıştay içtihadının ve öğretinin çıkış noktasını *"muhtemel zararların tazmini mümkün değildir"* biçiminde özetlemektedir (s. 291). Yazar, Danıştay'ın gelecekteki gelir kayıplarına yaklaşımını da aktarır: Danıştay'a göre *"ileride elde edilmesi muhtemel gelirlerin gerçek ve kesinleşmiş olarak ortaya çıkan zarar olarak kabulü mümkün değildir"* (s. 297). Yazarın kendi önerisi ise bu katı ayrımın yumuşatılmasıdır. Ona göre gerçekleşmesi kesin kabul edilebilecek *"ciddi şans kaybı niteliğindeki zararların kesinliği varsayımından hareketle bu tür zararların tazmini"* gerekir (s. 285).

Bu görüş, *Abdulkadir Sevim* kararıyla aynı yöndedir. Mühürsüz bir akaryakıt istasyonunun kiraya verilme ihtimali soyut bir ihtimal değil, piyasa verileriyle ölçülebilen ciddi bir şanstır. Anayasa Mahkemesinin kiralanabilirliğin bilirkişi incelemesiyle araştırılmasını istemesi, bu şansın kesinlik derecesinin yargısal yolla ölçülmesi anlamına gelmektedir.

Karşı görüş ve değerlendirme. Danıştay 10. Dairesinin E. 2019/180, K. 2022/2143 sayılı kararı, kiralanabilirliğin birçok değişkene bağlı olması nedeniyle kesin bir zarar ilişkisi kurulamayacağını kabul etmektedir. Bu yaklaşım, zararın ispatında hukuki güvenliği önceleyen klasik görüşü yansıtır. Ancak bu görüşün mühürleme olaylarına aynen uygulanması isabetli değildir. Çünkü o kararda kira kaybı, taşınmazın yakınına yapılan bir üst geçidin piyasa değerine etkisine dayanıyordu; idari işlem kiralamayı hukuken engellemiyordu. Mühürlemede ise idare, kira ilişkisinin kurulmasını bizzat imkansız kılmaktadır. Bu durumda kesin zarar ölçütünün malik aleyhine işletilmesi, idarenin kendi hukuka aykırılığından yararlanması sonucunu doğurur. Bu nedenle *Abdulkadir Sevim* kararı ile YILMAZ'ın görüşü isabetlidir.

Tüzel kişinin manevi tazminatı. Müzeyyen EROĞLU DURKAL, *Tam Yargı Davalarında Manevi Tazminat* başlıklı makalesinde (TBB Dergisi, S. 131, 2017), manevi tazminatın tatmin işlevine dayanan görüşü ve bu görüşe yöneltilen eleştiriyi aktarmaktadır. Eleştiriye göre tatmin duygusu ancak buna yetili kişilerde oluşabilir ve *"tüzel kişilerin böyle bir yeteneğe sahip olmadıkları"* ileri sürülmektedir (s. 188). Buna karşılık Danıştay 2. Dairesi, E. 2022/363, K. 2022/2593 sayılı kararında tüzel kişinin ticari itibarının zedelenmesini manevi zarar olarak kabul etmiştir. Danıştay'ın yaklaşımı daha isabetlidir. Ticari itibar, tüzel kişinin kişilik değerlerinin en somut görünümüdür. Hukuka aykırı mühürleme, müşteri ve çevre nezdinde bu değeri doğrudan zedeler. Tatmin yeteneğinin bulunmaması, itibar zararının giderilmesi ihtiyacını ortadan kaldırmaz.

6. Hukuki Değerlendirme

6.1. Kesin zarar ölçütü idari işlemin etkisiyle birlikte uygulanmalıdır

Danıştay'ın muhtemel zarar içtihadı kendi alanında yerindedir. Ancak bu içtihat, zararın gerçekleşmesini engelleyen sebebin idarenin dışında olduğu varsayımına dayanır. *Abdulkadir Sevim* kararı, bu varsayımın bulunmadığı hallerde ölçütün mekanik uygulanamayacağını göstermiştir. Mühürleme döneminde kiracı bulunmaması, malikin kiraya verme iradesinin veya imkanının yokluğunu değil, idari işlemin sonucunu yansıtır. Bu nedenle mahkeme, kiracının yokluğunu zararın yokluğunun delili sayamaz; tesisin mühürsüz olsaydı kiraya verilip verilemeyeceğini ve hangi bedelle verilebileceğini araştırmak zorundadır.

6.2. Zararın araştırılması mahkemenin görevidir

Tam yargı davasında zararın varlığı ve miktarı teknik bir konudur. Danıştay 2. Dairesinin 2023 kararı ve Anayasa Mahkemesinin *Abdulkadir Sevim* kararı birlikte değerlendirildiğinde, davacı keşif ve bilirkişi incelemesi talep etmişse mahkemenin bu talebi karşılamadan zararı muhtemel sayması hem Danıştay içtihadına hem de mülkiyet hakkının usul güvencelerine aykırıdır. Mahkeme, emsal kira bedellerini, tesisin niteliğini, lisans koşullarını ve bölgedeki talebi bilirkişi aracılığıyla değerlendirmelidir.

6.3. Kar kaybı ispat edilemese de menfi zarar istenebilir

İDDK'nın 2025 kararı, zarar kalemlerinin ayrıştırılmasının önemini göstermektedir. İşletme zarar ediyorsa yoksun kalınan kar bulunmayabilir. Ancak kapalı dönemde ödenen kira, elektrik, su ve doğalgaz gibi zorunlu giderler menfi zarar olarak tazmin edilmelidir. Malik bakımından da benzer bir ayrım yapılabilir. Mühürlü dönemde ödenen vergi, sigorta ve bakım giderleri, kira geliri tartışmalı olsa bile somut belgeyle ispatlanabilir.

6.4. Zarar dönemi iptal edilen işlemle sınırlıdır

Abdulkadir Sevim kararında Anayasa Mahkemesi, ilk mühürlemenin hukuka aykırı olduğunu tespit eden bir yargı kararı bulunmadığını vurgulamıştır (§ 66). Bu nedenle tazminat talebi, mührün kaldırılması başvurusunun yapıldığı tarihten mühürlerin kaldırıldığı tarihe kadar olan dönemle sınırlanmıştır. Uygulamada bu ayrım kritik önemdedir. İlk tedbirin hukuka uygun olduğu, ancak sebebi ortadan kalkmasına rağmen sürdürüldüğü hallerde, kaldırma talebi mutlaka yazılı olarak ve erken yapılmalıdır. Aksi halde zarar dönemi talep tarihinden önce başlatılamayabilir.

6.5. Faiz işlem tarihinden işletilmelidir

Danıştay 4. Dairesinin 2025 kararı, iptale dayalı tam yargı davasında faizin iptal edilen işlemin tesis tarihinden itibaren işletileceğini kabul etmektedir. Bu yaklaşım, iptal kararının geriye etkili olmasının doğal sonucudur. Ancak faiz başlangıcı konusunda Danıştay'da farklı uygulamalar bulunduğundan (örneğin aynı kararda ilk derece mahkemesi dava tarihini esas almıştır), dilekçede faizin işlem tarihinden istenmesi ve bu karara dayanılması gerekir.

7. Hukuki Çözüm

İptal aşamasında. Mühürleme veya kapatma işlemine karşı yürütmenin durdurulması talepli iptal davası açılmalıdır. Tedbirin sebebi sonradan ortadan kalkmışsa, idareye derhal yazılı kaldırma başvurusu yapılmalı ve ret işlemi ayrıca dava konusu edilmelidir. Bu başvurunun tarihi, ileride tazmin edilecek zarar döneminin başlangıcını belirleyebilir.

Tam yargı dilekçesinde. Dava İYUK m. 12 uyarınca iptal kararının tebliğinden itibaren süresi içinde açılmalıdır. Zarar kalemleri ayrı ayrı gösterilmelidir: (i) kira kaybı veya yoksun kalınan kar (müspet zarar), (ii) kapalı dönemde ödenen zorunlu giderler (menfi zarar), (iii) tesisin bakımsızlık nedeniyle uğradığı fiziki zarar ve (iv) ticari itibar kaybına dayalı manevi zarar. Miktar şimdilik kaydıyla belirtilmeli ve İYUK m. 16/4 uyarınca bilirkişi raporundan sonra artırılacağı açıkça yazılmalıdır.

Delil yönünden. Keşif ve bilirkişi incelemesi açıkça talep edilmelidir. Mühür öncesi kira sözleşmesi, kira ödemelerine ilişkin banka dekontları, emsal kira sözleşmeleri, kiralama teklifleri ve emlakçı yazışmaları dosyaya sunulmalıdır. Kiracı bulunmamasının mühürden kaynaklandığını gösteren belgeler, örneğin mühür nedeniyle geri çevrilen teklifler veya lisans verilmeyeceğine ilişkin idari yazılar, özellikle önemlidir.

Muhtemel zarar itirazına karşı. İdare veya mahkeme kira kaybını muhtemel zarar olarak nitelendirirse, *Abdulkadir Sevim ve Diğerleri* kararının §§ 65-69'una dayanılmalı; tesisin mühürlü olduğu dönemde kiraya verilmesinin hukuken imkansız olduğu vurgulanmalıdır. Kar kaybı ispat edilemese bile İDDK'nın E. 2024/1099, K. 2025/588 sayılı kararı uyarınca menfi zarar kalemleri talep edilmelidir.

Kanun yolunda ve bireysel başvuruda. Keşif ve bilirkişi talebi karşılanmadan verilen ret kararlarına karşı istinaf ve temyizde eksik inceleme ileri sürülmelidir. Karar kesinleşirse, kesin

kararın öğrenilmesinden itibaren otuz gün içinde mülkiyet hakkının ihlali iddiasıyla bireysel başvuru yapılabilir.

8. Uygulamada Dikkat Edilmesi Gerekenler

Kira kaybının muhtemel zarar sayılması, idari işlemin kendisi kiralamayı imkansız kıldığında kategorik bir ret gerekçesi olamaz.

Mahkeme, kiralanabilirliği ve emsal kira bedelini keşif ve bilirkişi incelemesiyle araştırmalıdır; bu talep dilekçede açıkça yer almalıdır.

Zarar kalemleri menfi ve müspet zarar olarak ayrıştırılmalıdır; kar kaybı ispat edilemese bile zorunlu giderler istenebilir.

Tazmin edilecek dönem, hukuka aykırılığı saptanan işlemin etkili olduğu süreyle sınırlıdır; kaldırma başvurusu erken ve yazılı yapılmalıdır.

Dava şimdilik kaydıyla açılmalı ve İYUK m. 16/4'teki tek seferlik miktar artırımı hakkı bilirkişi raporundan sonra kullanılmalıdır.

Faizin iptal edilen işlemin tarihinden itibaren işletilmesi talep edilmelidir.

Tüzel kişi işletmeler için ticari itibar kaybına dayalı manevi tazminat talebi unutulmamalıdır.

Kesinleşen ret kararlarına karşı bireysel başvuru süresi otuz gündür.

9. Sonuç

Danıştay'ın kesin zarar ölçütü, idarenin sorumluluğunu belirli ve ispatlanabilir zararlarla sınırlamak bakımından önemlidir. Ancak bu ölçüt, zararın gerçekleşmesini idarenin kendi hukuka aykırı işleminin engellediği durumlarda malikin aleyhine işletilemez. Anayasa Mahkemesi, *Abdulkadir Sevim ve Diğerleri* kararında mühürlü bir tesis için yeni kiracının varlığını aramanın malike ağır bir ispat yükü yüklediğini ve keşif ile bilirkişi incelemesi yapılmadan verilen ret kararının mülkiyet hakkını ihlal ettiğini kabul etmiştir.

Bu karar, Danıştay İDDK'nın menfi ve müspet zarar ayrımına ilişkin 2025 kararı ve Danıştay 2. ve 4. Dairelerinin bilirkişi, miktar artırımı ve faiz konusundaki içtihadıyla birlikte değerlendirildiğinde, mühürleme ve kapatma kaynaklı tazminat davalarında açık bir yol haritası ortaya çıkmaktadır. Zarar kalemleri ayrıştırılmalı, kiralanabilirlik bilirkişiyle ölçülmeli, faiz işlem tarihinden istenmeli ve ticari itibar kaybı ayrıca talep edilmelidir. Bu yaklaşım, doktrinde savunulan ciddi şans kaybı görüşüyle de uyumludur.

Kaynakça

A) Mevzuat

2709 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, m. 13, 35, 125.

2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu, m. 12, 16/4.

5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu, m. 20 (6455 sayılı Kanun ile eklenen sekizinci fıkra).

5607 sayılı Kaçakçılıkla Mücadele Kanunu, m. 3/11 (6545 sayılı Kanun ile değişik).

6216 sayılı Anayasa Mahkemesinin Kuruluşu ve Yargılama Usulleri Hakkında Kanun, m. 50.

B) Yargı Kararları

Anayasa Mahkemesi [1. B.], Abdulkadir Sevim ve Diğerleri Başvurusu, B. No: 2021/11222, K.T. 04/11/2026.

Anayasa Mahkemesi, E. 2014/17, K. 2014/97, K.T. 22/05/2014.

Anayasa Mahkemesi, E. 2023/35, K. 2023/163, K.T. 28/09/2023.

Anayasa Mahkemesi, E. 2023/136, K. 2024/127, K.T. 27/06/2024.

Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu, E. 2024/1099, K. 2025/588, T. 13/03/2025.

Danıştay 2. Daire, E. 2021/10951, K. 2023/3943, T. 05/07/2023.

Danıştay 2. Daire, E. 2022/363, K. 2022/2593, T. 17/05/2022.

Danıştay 4. Daire, E. 2025/316, K. 2025/1837, T. 19/03/2025.

Danıştay 4. Daire, E. 2024/2235, K. 2024/7656, T. 19/12/2024.

Danıştay 10. Daire, E. 2019/180, K. 2022/2143, T. 18/04/2022.

Danıştay 13. Daire, E. 2012/416, K. 2018/4452, T. 26/12/2018.

C) Doktrin

EROĞLU DURKAL Müzeyyen, Tam Yargı Davalarında Manevi Tazminat, TBB Dergisi, S. 131, 2017.

YILMAZ Berk, İdarenin Sorumluluğunda Kesin Zarar – Muhtemel Zarar Ayrımında Ciddi Şans Kaybının Yeri, Başkent Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 11, S. 1, 2025, s. 285-305.