

Anayasa Mahkemesi: İpotek Kapsamındaki Borcun Ödenmesine Karşın Bankanın İpotek'in Kaldırılması İçin Diğer Borçların da Ödenmesini Beklemesi, Mülkiyet Hakkına Aykırıdır

11 Mar 2022

Anayasa Mahkemesi, kredi borcunu teminen bankanın ("Banka") taahhütüne üzerine koyulan ipotek'in, borçlunun kredi borcunu tamamen ödemişi olmasıyla beraber bankaya banka yollardan borçlanmaması gerekçe gösterilerek kaldırılması sebebiyle bankanın mülkiyet hakkının ihlal edildiğine hükmetmiştir.

Mevcut olayda,

- Banka, damadı E.K.'nin ev kredisi borcunun teminatı olmasıyla taahhütüne üzerinde banka lehine ipotek kurmuştur. İpotek senedinin ilk sayfasında "K.'nin bankadan kullanması olduysa ve kullanacaksa bilcümle krediler nedeniyle doğmuş olan bütün borçları teminatı ve tekil etmek üzere" 120.000 YTL üst sınırı ile ipotek tesis edildiği; ancak aynı ipotek senedinin ikinci sayfasında "E.K.'nin doğmuş veya doğacak her türlü kredi, sair bankacılık işlemleri ve herhangi bir şekilde bankaya karşı borçları teminatı olarak" gayrimenkulün ipotek olarak verildiği ibareleri yer almaktadır.
- K.'nin söz konusu ev kredisini geri ödemesinin ardından Banka, taahhütüne üzerindeki ipotek'in kaldırılması için bankaya başvurmuştur. Ancak banka, ipotek senedinde yer alan ikinci ifadeye dayanarak her ne kadar E.K. ev kredisinin tamamını geri ödemişi olsa da E.K.'nin üçüncü bir kişiye olan iki adet çeke ilikin icra takibinin sürüyor olması gerekçe göstererek ipotek'i kaldırmaktan imtina etmiştir.
- Banka, ipotek'in kaldırılmasıyla Çan Asliye Hukuk Mahkemesi'nde dava açmıştır. İlgili mahkeme tarafından talep edilen bilirkişi raporunda ipotek'in yalnızca bankadan kullanılan kredilere ilikin borçlar kapsamında teminat tekil ettiğini tespit edilmiş ve mahkeme bu doğrultuda keşide edilen çeklerin kredi sözleşmesi ve dolayısıyla bu kapsamda verilen ipotek ile bir bağlantısı bulunmadığını belirterek ipotek'in kaldırılmasına hükmetmiştir.
- Banka, bu karara karşı istinaf yoluna başvurarak ipotek senedinde doğmuş ve doğacak tüm borçlar kapsayacak şekilde ipotek verildiğini, bu sebeple ipotek'in kaldırılmaması gerektiğini belirtmiştir.
- İzmir Bölge Adliye Mahkemesi 14. Hukuk Dairesi, ipotek'in E.K.'nin bankaya karşı doğmuş doğacak tüm alacaklar kapsamından hareketle üst sınırı ipotek'inin kaldırılabilmesi için teminat altına alınması herhangi bir alacağın bulunmaması gerektiğini gerekçe göstererek ilk derece mahkemesi kararını kaldırmış, davayı reddetmiştir.
- Banka bu karara karşı temyiz yoluna başvurarak ipotek senedinin ilk sayfasında E.K.'nin yalnızca bankaya olan kredi borçları kapsamında dahiline alındığını, ikinci sayfadaki hükümde dahi E.K.'nin üçüncü kişilere değil, yalnızca bankaya olan borçları anladığını ifade etmiştir.
- Yargıtay 19. Hukuk Dairesi temyiz istemini reddederek Bölge Adliye Mahkemesi kararını onamıştır.
- Nihai karar Banka'ya 10 Temmuz 2018 tarihinde tebliğ edilmiş olup, Banka 9 Ağustos 2018 tarihinde Anayasa Mahkemesi'ne bireysel başvuruda bulunmuştur.
- Anayasa Mahkemesi, yapılan değerlendirmeler sonucunda ipotek'in kaldırılmasıyla ilikin Banka tarafından açılan davada Bölge Adliye Mahkemesi'nin banka lehine yorumunun Banka açısından ciddi bir belirsizliğe yol açtığını, E.K.'nin üçüncü kişilere olan borcunu temellük etme konusunda banka lehine ticari bir avantaj sağladığını, bu suretle Banka'nın menfaati ile ipotek alacakları olan bankanın menfaati arasında kurulması gereken adli dengeyi Banka aleyhine bozduğunu belirtmiştir.

Sonuç olarak Anayasa Mahkemesi, ipotek'in kapsamı konusunda tarafların iradeleri arasında uyumun bulunup bulunmadığını kesinlikle kavuşturulması, ipotek kapsamında kalan borcun banka tarafından makul olarak öngörülemez derecede geniletilmesinin ve bu suretle Banka'nın ölçsüz bir külfete maruz

b rak lmas n n ipotek alacakl s  ile ipotek borçlusunun menfaatleri arasında ciddi bir dengesizliğe yol a t   , bu nedenle mülkiyet hakkının ihlal edildiğine hükmetmiştir.

20 Aralık 2021 tarihli ve 31695 sayılı Resm  Gazete'de yayımlanan 14 Eylül 2021 tarihli ve 2018/25663 başvuru numaralı Anayasa Mahkemesi kararının tam metnine bu [bağlantı](#)dan ulaşabilirsiniz.

 LG L  ÇALIŞMA ALANLARI

- [Kurumsal ve Ticari Davalar](#)
- [ dari Usul ve Davalar](#)

Related Attorneys

- [BENAN ARSEVEN](#)
- [FULYA KURAR, LL.M.](#)

Moroglu Arseven | www.morogluarseven.com