

Anayasa Mahkemesi Taşınmazlara Konulan Hacizleri ve Bunların Mülkiyet Hakkı Bakımından Sonuçlarını Değerlendirdi

25 Tem 2018

Anayasa Mahkemesi, başvuru konusundaki satış vaadi sözleşmesine konu hacizli taşınmazın tapuda kendisine devredilmeden önce icradan satılması nedeniyle mülkiyet hakkının ihlal edildiğini iddia ettiği başvuruyu reddetti. Anayasa Mahkemesi kararında, haciz şerhinin satış vaadi sözleşmesi akdedilmeden önce tapuya şerh edilmiş olması, tapu sicilinin açıklığı ilkesi kapsamında başvuru konusundaki hacizleri bilebilecek ve taşınmazın icra yoluyla satışı riskini öngörebilecek durumda olması karşısında artık iyi niyetli kabul edilemeyeceği gerekçelerine yer verdi.

Başvuru, üzerinde bir vergi dairesi lehine hacizler bulunan taşınmaz için 1998 yılında satış vaadi sözleşmesi akdetmiş; satış vaadi tapu kaydına 1999 yılında şerh edilmiştir.

Başvuru, tapuda satış işleminin gerçekleşmemesi üzerine 2001 yılında taşınmazın kendisine ait olduğunun tespiti için dava açmıştır. Asliye hukuk mahkemesi bu dava kapsamında, taşınmazın başvuruya ait olduğunun tespitine karar vermiştir.

Taşınmaz üzerinde lehine hacizler bulunan vergi dairesi, 2009 yılında taşınmazın satışa çıkarıldığını başvuruya bildirmiştir. Başvuru, 2009 yılında vergi mahkemesinde, satış vaadi sözleşmesi kapsamında mülkiyetinin kendisine ait olduğu yargı kararıyla tespit edilen taşınmaza yönelik olarak vergi dairesince yapılan satış ilanı, şartname ve öncesindeki işlemlerin hukuka aykırı olduğunu ileri sürerek dava açmıştır.

Vergi mahkemesi satış işleminin iptaline karar vermiştir. Danıştay ise hacizli olarak satış vaadi sözleşmesine konu edilen taşınmazın üzerindeki haczin kaldırılmadığı veya yargı kararıyla iptal edilmediği dikkate alındığında, kamu alacağının tahsil amacıyla taşınmazın satışının mümkün olduğunu belirtmek suretiyle hükmün bozulmasına karar vermiştir.

Başvuru, Anayasa Mahkemesi nezdinde, mülkiyetin kendisine ait olduğuna hükmeden yargı kararına rağmen taşınmazın icradan satılması nedeniyle mülkiyet hakkının ihlal edildiğini ileri sürmüştür.

Anayasa Mahkemesi, satış vaadi sözleşmesi ve yargı kararı uyarınca, başvuru konusundaki mülkiyeti edinme yolundaki meşru beklentisinin mülkiyet hakkı koruması kapsamına girdiğine hükmetmiştir. Bununla birlikte, Anayasa Mahkemesi, mülkiyet hakkının Anayasa'da sınırsız bir hak olarak düzenlenmediğini, bu hakkın kamu yararı amacıyla ve kanunla sınırlandırılabilirliğini belirtmiştir.

Anayasa Mahkemesi, tapu siciline şerh edilerek herkes tarafından bilinebilir kılınan kısıtlamalardan haberi olan üçüncü kişilerin

- İyi niyetli olarak değerlendirilemeyeceğini,

- buna rağmen tasarrufta bulunmaları halinde kendi kusurlarının sonuçlarına katlanmaları gerektiğini

belirtmiştir.

Anayasa Mahkemesi, somut olayda mülkiyet hakkı ile kamu yararı arasında olması gereken adil denge bozulmadığı için müdahaleyi ölçülü bulmuş ve başvurusunun mülkiyet hakkının ihlal edilmediğine karar vermiştir.

Bu [linke](#) tıklayarak Anayasa Mahkemesi kararının tam metnine ulaşabilirsiniz.

Related Attorneys

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