

İKİNCİ BÖLÜM KARAR

İLYAS YILMAZ BAŞVURUSU

Başvuru Numarası : 2015/1927
Karar Tarihi : 22/3/2018

Başkan : Engin YILDIRIM
Üyeler : Recep KÖMÜRCÜ
Celal Mümtaz AKINCI
Muammer TOPAL
Recai AKYEL
Raportör : Özgür DUMAN
Başvurucu : İlyas YILMAZ
Vekili : Av. Rıza ÖZTEKİN

I. BAŞVURUNUN KONUSU

1. Başvuru, satış vaadi sözleşmesine konu taşınmazın vergi borcu yüzünden satılması nedeniyle mülkiyet hakkının ihlal edildiği iddiasına ilişkindir.

II. BAŞVURU SÜRECİ

2. Başvuru 2/2/2015 tarihinde yapılmıştır.
3. Başvuru, başvuru formu ve eklerinin idari yönden yapılan ön incelemesinden sonra Komisyona sunulmuştur.
4. Komisyonca başvurunun kabul edilebilirlik incelemesinin Bölüm tarafından yapılmasına karar verilmiştir.
5. Bölüm Başkanı tarafından başvurunun kabul edilebilirlik ve esas incelemesinin birlikte yapılmasına karar verilmiştir.
6. Başvuru belgelerinin bir örneği bilgi için Adalet Bakanlığına (Bakanlık) gönderilmiştir. Bakanlık görüşünü bildirmiştir.
7. Başvurucu, Bakanlığın görüşüne karşı süresinde beyanda bulunmuştur.

III. OLAY VE OLGULAR

8. Başvuru formu ve eklerinde ifade edildiği şekliyle olaylar özetle şöyledir:

A. Satış Vaadi Sözleşmesi Süreci

9. M.Y. Eskişehir'in Odunpazarı ilçesi Yıldıztepe Mahallesi'nde bulunan 1.072 metrekare yüz ölçümündeki arsa vasıflı 2959 ada 3 parsel sayılı taşınmazın tapuda

608/2400 payının malikidir. M.Y.nin de aralarında bulunduğu arsa sahipleri ile S.S.T. Yapı Kooperatifi (Kooperatif) arasında 21/5/1997 tarihinde arsa payı karşılığı inşaat ve satış vaadi sözleşmesi düzenlenmiştir. Sözleşmeye göre yapılacak binada A Blok 4. Kat 18 numaralı bağımsız bölüm M.Y. ye ait olacaktır.

10. M.Y. ve başvuru arasında 18 numaralı bağımsız bölüm ile ilgili olarak 26/5/1998 tarihinde Eskişehir 5. Noterliğinde satış vaadi sözleşmesi düzenlenmiş ancak tapuda ferağ verilmemiştir. Sözleşme bedeli 2.700.000.000 TL (eski TL) olarak belirlenmiştir. Anılan taşınmazın tapu kaydına 6/4/1999 tarihinde M.Y.nin payı yönünden başvuru lehine satış vaadi sözleşmesinin mevcut olduğu şerh edilmiştir.

B. Tapu İptali ve Tescil Davası Süreci

11. Başvuru, ferağ verilmemesi üzerine 12/11/2001 tarihinde M.Y. ve Kooperatif aleyhine Eskişehir 1. Asliye Hukuk Mahkemesinde tapu iptali ve tescil ile tespit davası açmıştır. Başvuru, tapu iptali ve tescile karar verilmediği takdirde taşınmazın kendisine ait olacağına tespit edilmesi talebinde bulunmuştur.

12. Mahkeme 11/4/2006 tarihinde davalı Kooperatif yönünden davanın reddine, davalı arsa sahibi yönünden ise davanın kabulüne karar vermiştir. Mahkeme, dava konusu taşınmazda inşa edilen binada arsa sahibine düşen 18 numaralı bağımsız bölümün başvurucuya ait olacağına tespitine karar vermiştir. Mahkemeye göre henüz kat irtifakı kurulmayıp taşınmaz arsa sahipleri adına kayıtlı olduğuna göre satış vaadi sözleşmesinde arsa sahiplerine düşen yükümlülükler yerine getirilmemiştir. Başvuru da arsa sahibi M.Y. ile arasındaki satış vaadi sözleşmesine göre şahsi hak talebinde bulunabilir. Kararda ayrıca, bağımsız bölümün başvuru tarafından tasarruf edildiği tespitine de yer verilmiştir. Kararın gerekçesinde, bu taşınmazda henüz kat irtifakının kurulmadığı ve satış vaadi sözleşmesinde de uyumsuzluk konusu bağımsız bölüme ilişkin arsa payının belirtilmediği vurgulanmış; bu sebeple ancak tespite karar verilebileceği açıklanmıştır. Anılan hüküm 1/6/2006 tarihinde kesinleşmiştir.

13. Başvurucunun talebi üzerine Odunpazarı Tapu Müdürlüğünce 1/7/2009 tarihinde anılan taşınmazın tapu kaydının beyanlar hanesinde tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararının bulunduğu belirtilmiştir. Beyanlar hanesinin ilgili kısmı şu şekildedir:

"..Eskişehir 1. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2006/43-2006/104 Esas ve Karar sayılı mahkeme kararı ile 6/4/1999 tarih 1537 yevmiye numaralı satış vaadi sözleşmesi neticesinde A Blok 4. Kat 18 Nolu Bağımsız Bölüm İLYAS YILMAZ'a aittir."

C. Haciz ve Satış Süreci

14. Taşbaşı Vergi Dairesi Müdürlüğünün (Vergi Dairesi) yazısı üzerine söz konusu taşınmazın tapu kaydına M.Y.nin payı yönünden 12/9/1997 tarihinde haciz şerhi tescil edilmiştir. Borç miktarı 1.310.000.000 TL olarak gösterilmiştir. Yine Vergi Dairesinin talebiyle 16/1/1998 tarihinde 910.264.000 TL borç üzerinden M.Y.nin payı yönünden bir haciz şerhi daha tescil edilmiştir.

15. Vergi Dairesi 3/4/2009 tarihinde M.Y. ye ait taşınmazın satışa çıkarıldığını başvurucuya bildirmiştir. Yazının ekinde yer alan satış şartnamesinde, taşınmaz üzerinde başvuru lehine satış vaadi sözleşmesi bulunduğu açık olarak belirtilmiştir. Ancak şartnamede taşınmazın satışının tüm haciz ve rehinlerden arınmış

olarak yapılacağı ifade edilmiştir. Şartnameye göre 608/2400 pay; ihale alıcısı tarafından tapuya tescil ettirildikten sonra önceki malik ile Kooperatif arasında düzenlenen sözleşme şartları aynı kalmak suretiyle yeniden düzenlenecek, bu payı alan kişi 17 ve 18 numaralı bağımsız bölümlere sahip olacaktır.

16. Vergi Dairesi, satış işleminin açık artırma suretiyle yapılmasına karar vermiştir. Uyuşmazlık konusu taşınmaz payı Satış Komisyonunca 22/12/2014 tarihinde yapılan ihale sonucu 153.000 TL (yeni TL) bedelle üçüncü kişilere satılmıştır.

D. Vergi Davası Süreci

17. Başvurucu, taşınmazın satış işleminin yürütmesinin durdurulması ve iptali istemiyle Vergi Dairesi aleyhine 8/4/2009 tarihinde Eskişehir 1. Vergi Mahkemesinde (Mahkeme) dava açmıştır. Başvurucu dava dilekçesinde, satış vaadi sözleşmesi kapsamında yargı kararıyla mülkiyetinin kendisine ait olduğu tespit edilen taşınmaza yönelik olarak Vergi Dairesince yapılan satış ilanı, şartname ve öncesindeki işlemlerin hukuka aykırı olduğunu öne sürmüştür.

18. Mahkeme 22/4/2009 tarihinde yürütmenin durdurulmasına karar vermiş, davalı Vergi Dairesinin itirazı Eskişehir Bölge İdare Mahkemesince 12/5/2009 tarihinde reddedilmiştir.

19. Mahkeme 8/7/2009 tarihinde dava konusu satış işleminin iptaline karar vermiştir. Kararın gerekçesinde, 18 numaralı bağımsız bölümün başvuru tarafından satın alındığı ve yargı kararıyla bu dairenin başvurucuya ait olduğunun tespit edildiği belirtilmiştir. Ayrıca mahkeme kararlarına uymanın zorunlu olduğu vurgulanarak hükmün başvurucuya ait olduğu saptanan bağımsız bölümün arsa sahibi M.Y.nin vergi borçlarından ötürü haczedilemeyeceği kabul edilmiştir.

20. Danıştay Dördüncü Dairesi (Daire) 30/5/2012 tarihinde temyiz edilen hükmün bozulmasına karar vermiştir. Daire özellikle Vergi Dairesince haczin yapıldığı tarihte taşınmazın M.Y. adına tescilli olduğuna ve bu tarihte tapu kaydında herhangi bir satış vaadi sözleşmesi şerhinin de bulunmadığına vurgu yapmıştır. Daireye göre hacizli olarak satış vaadi sözleşmesine konu edilen taşınmazın üzerindeki haczin kaldırılmadığı veya yargı kararıyla iptal edilmediği dikkate alındığında kamu alacağının tahsili amacıyla taşınmazın satışı mümkündür.

21. Daire ayrıca adli yargıda tapu iptali ve tescil istemiyle açılan davanın sonuçlarına da değinmiştir. Bu bağlamda 18 numaralı bağımsız bölümün başvurucuya ait olduğunun tespit edilmiş olmasının sözleşmenin tarafları arasında ileride özel hukuk kapsamında ortaya çıkabilecek ihtilaflar yönünden sonuç doğuracağı kabul edilmiştir. Daire sonuç olarak dava konusu işlem tarihi itibarıyla mülkiyette bir değişiklik yapmayan söz konusu Mahkeme kararının da taşınmaz malikinin vergi borcunun cebren tahsili amacıyla satışına ilişkin işleme hukuken bir engel teşkil etmediğini açıklamıştır. Daire son olarak satışın yapılabilmesi için gerekli diğer koşulların ilk derece mahkemesi tarafından değerlendirilmesi lüzumuna değinmiştir.

22. Başvurucunun karar düzeltme istemi Daire tarafından 12/3/2013 tarihinde reddedilmiştir. Bozma ilamına uyan Mahkeme 11/4/2013 tarihinde davanın reddine karar vermiştir.

23. Temyiz edilen hüküm Dairenin 16/9/2013 tarihli kararıyla onanmıştır. Daire karar düzeltme isteminin de 27/11/2014 tarihinde reddine karar vermiştir.

24. Nihai karar, başvuru vekiline 28/1/2015 tarihinde tebliğ edilmiştir.

25. Başvuru 2/2/2015 tarihinde bireysel başvuruda bulunmuştur.

IV. İLGİLİ HUKUK

A. Ulusal Hukuk

1. Mevzuat Hükümleri

a. Satış Vaadi Sözleşmesiyle İlgili Mevzuat Hükümleri

26. Başvuruya konu olay tarihi itibarıyla yürürlükte olan 22/4/1926 tarihli ve 818 sayılı mülga Borçlar Kanunu'nun 22. maddesi şöyledir:

"Bir akdin ilerinde inşa edilmesine dair yapılan mukavele muteberdir.

Kanun iki tarafın menfaatleri için bu akdin sıhhatini bir nevi şekle riayet etmeğe tabi kıldığı takdirde, bu şekil o akdin yapılması taahhüdüne de tatbik olunur."

27. 818 sayılı mülga Kanun'un 96. maddesi şöyledir:

"Alacaklı hakkını kısmen veya tamamen istifa edemediği takdirde borçlu kendisine hiç bir kusurun isnat edilemeyeceğini ispat etmedikçe bundan mütevellit zararı tazmine mecburdur."

28. 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 29. maddesi şöyledir:

"Bir sözleşmenin ileride kurulmasına ilişkin sözleşmeler geçerlidir.

Kanunlarda öngörülen istisnalar dışında, önsözleşmenin geçerliliği, ileride kurulacak sözleşmenin şekline bağlıdır."

29. 6098 sayılı Kanun'un 112. maddesi şöyledir:

"Borç hiç veya gereği gibi ifa edilmezse borçlu, kendisine hiçbir kusurun yüklenemeyeceğini ispat etmedikçe, alacaklının bundan doğan zararını gidermekle yükümlüdür."

30. 22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 26. maddesinin altıncı ve yedinci fıkraları şöyledir:

"Noterlik Kanununun 44 üncü maddesinin (B) bendi mucibince noterler tarafından tanzim edilen gayrimenkul satış vadi sözleşmeleri ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri de taraflardan biri isterse gayrimenkul siciline şerh verilir.

Şerhten itibaren beş yıl içinde satış yapılmaz veya irtifak hakkı tesis ve tapuya tescil edilmezse işbu şerh tapu sicil müdürü veya tapu sicil görevlileri tarafından re'sen terkin olunur."

b. Medeni Kanun Hükümleri

31. 4/4/1926 tarihli ve 743 sayılı mülga Türk Kanunu Medenisi'nin 633. maddesi şöyledir:

"Gayrimenkul mülkiyetini iktisap için tapu sicilline kayıt şarttır. Bununla beraber işgal, miras, istimlak, cebri icra tarikleriyle veya mahkeme ilâmı ile bir gayrimenkulu iktisap eden kimse tescilden evvel dahi ona malik olur. Fakat tescil merasimi ikmal edilmedikçe temlik tasarrufla bulunamaz."

32. 743 sayılı mülga Kanun'un 928. maddesi şöyledir:

"Tapu sicilli alenidir. Alâkası olduğunu ispat eden herkes, kendisince ehemmiyeti olan başlıca sayfaların evrakı müsbitesile birlikte tapu sicili memurlarından biri huzurunda kendisine irae edilmesini yahut bunların birer suretlerinin verilmesini isteyebilir. Kimse, tapu sicilinde mukayyet olan bir keyfiyetin kendisine meçhul olduğu yolunda bir iddia dermeyan edemez."

33. 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 705. maddesi şöyledir:

"Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, tescille olur."

Miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal, kamulaştırma hâlleri ile kanunda öngörülen diğer hâllerde, mülkiyet tescilden önce kazanılır. Ancak, bu hâllerde malikin tasarruf işlemleri yapabilmesi, mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlıdır."

34. 4721 sayılı Kanun'un 1020. maddesi şöyledir:

"Tapu sicili herkese açıktır."

İlgisini inanılır kılan herkes, tapu kütüğündeki ilgili sayfanın ve belgelerin tapu memuru önünde kendisine gösterilmesini veya bunların örneklerinin verilmesini isteyebilir."

Kimse tapu sicilindeki bir kaydı bilmediğini ileri süremez."

35. 4721 sayılı Kanun'un 1023. maddesi şöyledir:

"Tapu kütüğündeki tescile iyiniyetle dayanarak mülkiyet veya bir başka aynı hak kazanan üçüncü kişinin bu kazanımı korunur."

c. Vergi Borcu Sebebiyle Haciz ve Satışa İlişkin Mevzuat

Hükümleri

36. 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun'un 62. maddesinin birinci fıkrası şöyledir:

"Borçlunun, mal bildiriminde gösterilen veya tahsil dairesince tesbit edilen borçlu veya üçüncü şahıslar elindeki menkul malları ile gayrimenkullerinden, alacak ve haklarından amme alacağına yetecek miktarda tahsil dairesince haczolunur."

37. 6183 sayılı Kanun'un 88. maddesinin birinci fıkrası şöyledir:

"Her türlü gayrimenkul malların, gemilerin haczi sicillerine işlenmek üzere haciz keyfiyetinin tapuya veya gemi sicillerinin tutulduğu daireye tebliğ edilmesi suretiyle yapılır. ..."

2. Yargı Kararları

38. Yargıtay 14. Hukuk Dairesinin 24/9/2013 tarihli ve E.2013/3899, K.2013/12130 sayılı kararının ilgili kısmı şöyledir:

"Kısaca tanımlamak gerekirse haciz, kesinleşmiş icra takibinin konusu olan bir alacağın ödenmesini teminen borçluya ait ve haczi kabil bulunan mallara alacaklının icra müdürlüğü aracılığı ile el koymasudur. İcra İflas Kanunu'nun 91. maddesi hükmü gereğince gayrimenkulün haczi ile takip konusu borç ve eşya arasında kurulan ilişki Türk Medeni Kanunu'nun 1010. maddesi uyarınca tapu kütüğüne şerh verilmekle de sonradan üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilir hale gelir.

Ne var ki; yargılama konusu yapılmış ve sonucunda mülkiyet aktarımına karar verilmesi muhtemel taşınmazlar hakkında verilen ihtiyati tedbir kararları bu kararların tapu siciline işlendiği tarihten itibaren üçüncü kişiler için de alenilik oluşturur ve artık kayda verilen şerhten itibaren mülkiyet aktarımına engel teşkil ettikleri gibi, kayıt malikinin borcundan ötürü ihtiyati haciz ya da icra-i haciz alacaklıları için de hüküm ifade ederler. Gerçekten de, TMK'nın 1020. maddesi hükmü gereğince "tapu sicilinin açıklığı prensibi" uyarınca tapuyla ilgili işlem yapan herkesin kaydı araştırması halin icabı ve hayatın olağan akışı gereği olduğundan hiç kimse tapu sicilindeki bu kaydı bilmediğini ileri süremez.

...

Hal böyle olunca, davacılar yargılama sonuna kadar dava konusu taşınmazlar üzerindeki haklarını tedbir kararı ile geçici koruma altına almışlar, taşınmazlar üzerinde malik tarafından yapılan tasarruflarda veya malik aleyhine yapılacak icrai işlemlerde işlemin muhatabı üçüncü kişilerin TMK'nın 1023. maddesi korumasından yararlanmalarının önüne geçmişlerdir. Tapudaki tedbir kararları nedeniyle davalı olan haciz alacaklıları karine olarak kötüniyetli kabul edilir ve aksini ancak davalılar kanıtlayabilir. Yukarıda sözü edilen 'tapu sicilinin açıklığı prensibi' de nazara alındığında, ihtiyati tedbir şerhlerinden sonra konulan haciz şerhleri nedeniyle lehtarlarının anılan 1023. madde korumasından yararlanacağından söz etmek mümkün değildir."

39. Yargıtay 14. Hukuk Dairesinin 13/7/2010 tarihli ve E.2010/4890, K.2010/8228 sayılı kararının ilgili kısmı şöyledir:

"Kısaca tanımlamak gerekirse haciz, kesinleşmiş icra takibinin konusu olan bir alacağın ödenmesini teminen borçluya ait ve haczi kabil bulunan mallara alacaklının icra müdürlüğü aracılığı ile el koymasudur. İcra İflas Kanununun 91.maddesi hükmü gereğince gayrimenkulün haczi ile takip konusu borç ve eşya arasında kurulan ilişki Türk Medeni Kanununun 1010.maddesi uyarınca tapu kütüğüne şerh verilmekle de sonradan üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilir hale gelir.

Eldeki davada da, dava konusu taşınmazın tapu kaydına 13.12.2007 ve 22.08.2007 tarihlerinde haciz şerhi işlenmiştir. Bu durumda, davalı alacaklıların bu hakkını taşınmazın mülkiyetini sonradan kazanan kişilere

karşı da ileri sürebilme olanağı elde ettiğinden söz edilebilir. Ancak, burada şerhin korumasından davalının yararlanmasını engelleyecek bir durum söz konusudur. Şöyle ki, şerh konulduğu tarihte taşınmazın mülkiyeti davalı olup bu dava nedeniyle de taşınmazın tapu kaydına ihtiyati tedbir şerhi işlenmiştir.

Yargılama konusu yapılmış ve sonucunda mülkiyet aktarımına karar verilmesi muhtemel taşınmazlar hakkında verilen ihtiyati tedbir kararları bu kararların tapu siciline işlendiği tarihten itibaren üçüncü kişiler için de ailenlik oluşturur ve artık kayda verilen şerhten itibaren mülkiyet aktarımına engel teşkil ettikleri gibi, kayıt malikinin borcundan ötürü ihtiyati haciz ya da icra-i haciz alacaklıları için de hüküm ifade ederler. Gerçekten de; Türk Medeni Kanununun 1020. maddesi hükmü gereğince "tapu sicilinin açıklığı prensibi" uyarınca tapuyla ilgili işlem yapan herkesin kaydı araştırması halin icabı ve hayatın olağan akışı gereği olduğundan hiç kimse tapu sicilindeki bu kaydı bilmediğini ileri süremez.

Davaya konu olayda, davacı dava konusu taşınmazın tapu kaydının iptali için haciz şerhine konu alacakların borçlusu Cevdet Erdem aleyhine tapu iptali ve tescil davası açmış ve mahkemece verilen ihtiyati tedbir kararı taşınmazın tapu kaydına 20.09.2005 tarihinde 15973 yevmiye numarası ile işlenmiştir. Böylece davacı yargılama sonuna kadar dava konusu taşınmaz üzerindeki haklarını tedbir kararı ile geçici koruma altına almıştır. Sonuç olarak, ihtiyati tedbir şerhinin tapu kaydına işlenmesinden sonra haciz konulduğundan davacı Türk Medeni Kanununun 1020 maddesinin koruması altında olup, davalılar karine olarak kötüniyetli kabul edilir ve bunun aksini ancak davalıların kanıtlanması gerekir. "

B. Uluslararası Hukuk

40. Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi (AİHM) içtihatlarında vergi yoluyla mülkiyet hakkına yapılan müdahaleler, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'ne (Sözleşme) ek 1 No.lu Protokol'ün birinci maddesinin ikinci paragrafında öngörülen mülkiyetin kullanımının kontrolüne ilişkin üçüncü kural kapsamında değerlendirilmektedir. Mahkemeye göre bu paragrafta yer alan kural, taraf devletlere vergi koyma ve vergilerin ödenmesini sağlamak için gerekli gördüğü kanunları çıkarma konusunda açık bir yetki tanımaktadır (*Gasus Dosier-und Fördertechnik GmbH/Hollanda*, B. No: 15375/89, 23/2/1995, § 59).

41. AİHM, vergi yoluyla mülkiyet hakkına yapılan müdahalenin öncelikle yeterince ulaşılabilir ve belirli bir hukuka dayalı olması gerektiğini belirtmektedir (*Lithgow ve diğerleri/Birleşik Krallık* [GK], B. No: 9006/80, 9262/81, 9263/81, 9265/81, 9266/81, 9313/81, 9405/81, 8/7/1986, § 110). AİHM içtihatlarına göre vergilerin konulması ve ödenmesi için gerekli tedbirlerin alınması şeklindeki bir müdahale, kamunun yararı ile bireyin temel haklarının korunmasının gereklilikleri arasındaki adil dengeyi sağlamalıdır. AİHM, üçüncü kural için de geçerli olan ve Sözleşme'ye ek 1 No.lu Protokol'ün birinci maddesinin yapısında yer alan bu dengenin sağlanması için müdahalede kullanılan araçlar ile takip edilen meşru amaç arasında makul bir ölçülülük ilişkisi bulunması gerektiğini ifade etmektedir. AİHM, vergilendirme alanında makul bir temelden uzaklaşmamak kaydıyla taraf devletlerin geniş bir takdir yetkisi olduğunu kabul etmektedir (*Gasus Dosier-und Fördertechnik GmbH/Hollanda*, § 60; *Azienda Agricola Silverfunghi S.A.S. ve diğerleri/İtalya*, B. No:

48357/07, 52677/07, 52687/07, 52701/07, 24/6/2014, §§ 102, 103; *The National&Provincial Bulding Society, The Leeds Permanent Building Society ve The Yorkshire Building Society/Birleşik Krallık*, B. No: 21319/93, 21449/93, 21675/93, 23/10/1997, § 80).

42. AİHM ayrıca, vergi borcunun ödenmemesi nedeniyle borçlunun mallarının haczedilmesi ve satılması dâhil çeşitli tedbirlerin alınması bakımından kamu makamlarının geniş bir takdir yetkisi olduğunu kabul etmektedir (*Gasus Dosier-und Fördertechnik GmbH/Hollanda*, §§ 59, 60, 68; *Lindkvist/Danimarka* (k.k.), B. No: 25737/94, 9/9/1998).

43. Mülkiyeti muhafaza kaydıyla satılan malın vergi borcu nedeniyle haczi şikâyeti hakkındaki *Gasus Dosier-und Fördertechnik GmbH/Hollanda* (Aynı kararda bkz. §§ 60-74) kararında AİHM, iç hukukta öngörülen başvurunun alabileceği tedbirleri de dikkate alarak müdahalenin ölçülü olduğuna karar vermiştir. Yine *Lindkvist/Danimarka* kararında da benzer şekilde başvurunun araçları ile banka hesaplarına vergi borçları nedeniyle haciz konularak mal varlığının satılmasının hukuka dayalı olup içerdiği meşru amaç ile karşılaştırıldığında ölçülü olduğu kabul edilmiştir.

V. İNCELEME VE GEREKÇE

44. Mahkemenin 22/3/2018 tarihinde yapmış olduğu toplantıda başvuru incelenip gereği düşünüldü:

A. Başvurucunun İddiaları ve Bakanlık Görüşü

45. Başvurucu, satış vaadi sözleşmesine dayalı olarak mülk olarak edindiği taşınmazın buna dair yargı kararına rağmen Vergi Dairesince kamu alacağının tahsili kapsamında ihale yoluyla üçüncü kişilere satıldığından yakınmaktadır. Başvurucu, satış işleminin iptali için açılan davada itiraz ve savunmaları dikkate alınmadığı için adil yargılanma hakkının; taşınmazından yapılan satış yüzünden yoksun kaldığı için de mülkiyet hakkının ihlal edildiğini ileri sürmüştür.

46. Bakanlık görüşünde, olayda kat irtifakının kurulamamış olması ve cebri icra yoluyla söz konusu bağımsız bölümün satıldığı gözönüne alındığında vaat borçlusunu tarafından edimin yerine getirilmesi olanağının bulunmadığı belirtilmiştir. Bu kapsamda başvurunun imkânsızlık nedeniyle ifanın yerine getirilmemesi sonucunda meydana gelen zararını vaat borçlusundan tazmin edebileceğine ilişkin hukuk yoluna dikkat çekilmiştir. Ayrıca derece mahkemeleri kararlarının keyfi olmadığı ve bariz bir takdir hatası da içermediği vurgulanmıştır.

47. Başvurucu; cevap dilekçesinde olayda ifa imkânsızlığının bulunmadığını, kesinleşmiş mahkeme kararıyla mülkün mevcut olduğunun tespit edildiğini, buna rağmen dairenin kamu makamlarınca satışına izin verilmesinin keyfi olduğunu ifade etmiştir.

B. Değerlendirme

48. Anayasa'nın "*Mülkiyet hakkı*" kenar başlıklı 35. maddesi şöyledir:

"Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir.

Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir.

Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz."

49. Anayasa Mahkemesi, olayların başvuru tarafından yapılan hukuki nitelendirmesi ile bağılı olmayıp olay ve olguların hukuki tavsifini kendisi takdir eder (*Tahir Canan*, B. No: 2012/969, 18/9/2013, § 16). Başvurucu, mülkiyet hakkının ihlali iddiası yanında ayrıca yargı kararının uygulanmaması, derece mahkemelerince savunma ve itirazlarının değerlendirilmemesi sebebiyle adil yargılanma hakkının da ihlal edildiğini ileri sürmektedir. Ancak başvurunun satış vaadi sözleşmesine dayalı olarak edildiğini belirttiği taşınmazın vergi borcu nedeniyle haczedilerek satılması yönündeki temel şikâyetinin mülkiyet hakkının ihlali iddiasıyla ilgili olduğu anlaşılmaktadır. Bu nedenle başvurunun bütün şikâyetleri mülkiyet hakkının ihlali iddiası kapsamında değerlendirilmiştir.

1. Kabul Edilebilirlik Yönünden

50. Açıkça dayanaktan yoksun olmadığı ve kabul edilemezliğine karar verilmesini gerektirecek başka bir neden de bulunmadığı anlaşılan mülkiyet hakkının ihlal edildiğine ilişkin iddianın kabul edilebilir olduğuna karar verilmesi gerekir.

2. Esas Yönünden

a. Mülkün Varlığı

51. Anayasa'nın 35. maddesi kapsamındaki mülkiyet hakkının ihlal edildiğini ileri süren başvuru, böyle bir hakkın varlığını kanıtlamak zorundadır (*Cemile Ünlü*, B. No: 2013/382, 16/4/2013, § 26). Anayasa'nın 35. maddesiyle güvenceye bağlanan mülkiyet hakkı, ekonomik değer ifade eden ve parayla değerlendirilebilen her türlü mal varlığı hakkını kapsamaktadır (AYM, E.2015/39, K.2015/62, 1/7/2015, § 20). Bu bağlamda, mülk olarak değerlendirilmesi gerektiğinde kuşku bulunmayan menkul ve gayrimenkul mallar ile bunların üzerinde tesis edilen sınırlı aynı haklar ve fikrî hakların yanı sıra icrası kabil olan her türlü alacak da mülkiyet hakkının kapsamına dâhildir (*Mahmut Duran ve diğerleri*, B. No: 2014/11441, 1/2/2017, § 60).

52. Anayasa'nın 35. maddesinde düzenlenen mülkiyet hakkı mevcut mal, mülk ve varlıkları koruyan bir güvencedir. Bir kişinin hâlihazırda sahibi olmadığı bir mülkün mülkiyetini kazanma hakkı -kişinin bu konudaki menfaati ne kadar güçlü olursa olsun- Anayasa'yla korunan mülkiyet kavramı içinde değildir. Bu hususun istisnası olarak belli durumlarda bir "ekonomik değer" veya icrası mümkün bir "alacağı" elde etmeye yönelik "meşru bir beklenti" Anayasa'da yer alan mülkiyet hakkı güvencesinden yararlanabilir. Meşru beklenti; makul bir şekilde ortaya konmuş icra edilebilir bir alacağın doğurduğu, ulusal mevzuatta belirli bir kanun hükmüne veya başarılı olma ihtimalinin yüksek olduğunu gösteren yerleşik bir yargı içtihadına dayanan, yeterli somutluğa sahip nitelikteki bir beklentidir (*Kemal Yeler ve Ali Arslan Çelebi*, B. No: 2012/636, 15/4/2014, §§ 36, 37).

53. Somut olayda başvurunun açtığı tapu iptali ve tescil davasında derece mahkemeleri satış vaadi sözleşmesine dayalı olarak uyumsuzluk konusu 18 numaralı bağımsız bölümün mülkiyetinin başvurucuya ait olacağını tespit etmiştir. Dolayısıyla kararın yalnızca ileriye dönük bir tespite ilişkin olduğu ve tapu sicilinde mevcut durum itibarıyla herhangi bir değişikliğe yol açılmadığı görülmektedir. 4721 sayılı Kanun'un 705. maddesinin birinci fıkrasına göre taşınmaz mülkiyeti, kural olarak tescille kazanılır. Ayrıca aynı maddenin ikinci fıkrasında yazılı hâllerde tescilden önce mülkiyetin kazanılması mümkün olabilir.

54. Bu açıklamalar ve mevzuat hükümleri karşısında adli yargıda görülen dava sonucu uyuşmazlık konusu bağımsız bölümün mülkiyetinin başvuru tarafından edinildiği söylenemez. Bununla birlikte Asliye Hukuk Mahkemesinin bu bağımsız bölümün mülkiyetinin başvuruca ait olacağı yönündeki tespit hükmü dikkate alındığında başvuruca söz konusu bağımsız bölümün mülkünü edinme hususunda somut bir temele dayalı meşru bir beklentisinin olduğu açıktır. Ayrıca yine satış vaadi sözleşmesine göre başvuruca ödemiş bedel ve hak ettiği edimler de bu kapsamda dikkate alınmalıdır. Bu sebeple başvuruca Anayasa'nın 35. maddesi kapsamında korunması gereken bir menfaatinin bulunduğu kuşkusuzdur.

b. Müdahalenin Varlığı ve Türü

55. Anayasa Mahkemesinin önceki kararlarında; vergi ve benzeri yükümlülükler ile sosyal güvenlik prim ve katkılarını belirlemeye, değiştirmeye ve bunların ödenmesini güvence altına almaya yönelik müdahalelerin taşıdığı amaçlar dikkate alındığında devletin mülkiyetin kamu yararına kullanımını kontrol veya düzenlemesi yetkisi kapsamında incelenmesi gerektiği kabul edilmiştir (*Arif Sarıgül*, B. No: 2013/8324, 23/2/2016, § 50; *Narsan Plastik San. ve Tic. Ltd. Şti.*, B. No: 2013/6842, 20/4/2016, § 71). Başvuruca konu olayda uyuşmazlık konusu bağımsız bölümün yer aldığı taşınmaz payı, bağımsız bölümü başvuruca satacağını vadeden tapu kayıt malikinin vergi borcu sebebiyle haczedilerek satılmıştır. Dolayısıyla başvuruca mülkiyet hakkına müdahale edildiği kuşkusuz olup vergi borcu nedeniyle taşınmazın satışı şeklindeki müdahalenin mülkiyetin kullanılmasının kontrolü veya düzenlenmesine ilişkin üçüncü kural çerçevesinde incelenmesi gerekmektedir.

c. Müdahalenin İhlal Oluşturup Oluşturmadığı

56. Anayasa'nın 13. maddesi şöyledir:

“Temel hak ve hürriyetler, özlerine dokunulmaksızın yalnızca Anayasanın ilgili maddelerinde belirtilen sebeplere bağlı olarak ve ancak kanunla sınırlanabilir. Bu sınırlamalar, Anayasanın sözüne ve ruhuna, demokratik toplum düzeninin ve lâik Cumhuriyetin gereklerine ve ölçülülük ilkesine aykırı olamaz.”

57. Anayasa'nın 35. maddesinde mülkiyet hakkı sınırsız bir hak olarak düzenlenmemiş, bu hakkın kamu yararı amacıyla ve kanunla sınırlandırılabilmesi öngörülmüştür. Mülkiyet hakkına müdahalede bulunulurken temel hak ve özgürlüklerin sınırlandırılmasına ilişkin genel ilkeleri düzenleyen Anayasa'nın 13. maddesinin de gözönünde bulundurulması gerekmektedir. Dolayısıyla mülkiyet hakkına yönelik müdahalenin Anayasa'ya uygun olabilmesi için müdahalenin kanuna dayanması, kamu yararı amacı taşıması ve ayrıca ölçülülük ilkesi gözetilerek yapılması gerekmektedir (*Recep Tarhan ve Afife Tarhan*, B. No: 2014/1546, 2/2/2017, § 62).

i. Kanunilik

58. Mülkiyet hakkına yönelik müdahalelerde ilk incelenmesi gereken ölçüt, kanuna dayalı olma ölçütüdür. Bu ölçütün sağlanmadığı tespit edildiğinde diğer ölçütler bakımından inceleme yapılmaksızın mülkiyet hakkının ihlal edildiği sonucuna varılacaktır. Müdahalenin kanuna dayalı olması, iç hukukta müdahaleye ilişkin yeterince ulaşılabilir ve öngörülebilir kuralların bulunmasını gerektirmektedir (*Türkiye İş Bankası A.Ş.* [GK], B. No: 2014/6192, 12/11/2014, § 44).

59. Somut olayda 6183 sayılı Kanun'un 62. maddesinin birinci fıkrasında amme alacaklarının tahsili amacıyla borçlunun mallarının haczedilebileceği öngörülmüş, 88. maddesinde de taşınmaz malların haczine ilişkin esaslar düzenlenmiştir. Ayrıca bu Kanun'un 90. maddesinde taşınmazların satış komisyonlarının açık artırma ile satılacağı ve 99. maddesinde de satış komisyonu tarafından yapılan ihale sonucu alıcının taşınmazın mülkiyetini iktisap etmiş olacağı hüküm altına alınmıştır. Bahsedilen Kanun hükümleri açık ve net ifadeler içermekte olup anlaşılabilir ve ulaşılabilir olduğunda da tereddüt bulunmamaktadır. Bu itibarla derece mahkemelerinin kararlarının dayandığı gerekçeler ile yukarıda belirtilen kanun hükümleri dikkate alındığında başvurunun mülkiyet hakkına yapılan müdahalenin kanunilik ölçütünü taşıdığı değerlendirilmiştir.

ii. Meşru Amaç

60. Anayasa'nın 13. ve 35. maddeleri uyarınca mülkiyet hakkı ancak kamu yararı amacıyla sınırlandırılabilir. Kamu yararı kavramı, mülkiyet hakkının kamu yararının gerektirdiği durumlarda sınırlandırılması imkânı vermekle bir sınırlandırma amacı olmasının yanı sıra mülkiyet hakkının kamu yararı amacı dışında sınırlanamayacağını öngörerek ve bu anlamda bir sınırlama sınırı oluşturarak mülkiyet hakkını etkin bir şekilde korumaktadır (*Nusrat Külah*, B. No: 2013/6151, 21/4/2016, § 53).

61. Vergi borçlarının ödenmesi için gerekli tedbirlerin alınması ve bu kapsamda gerekli ve uygun araçların seçilmesinde kanun koyucunun geniş bir takdir yetkisi bulunmaktadır. Kişilerin kamuya olan borçlarının tahsili için yasal düzenlemeler yapılmış olup başvuruya benzer olay açısından kişinin kamuya olan borcunu süresi içinde ödememesi nedeniyle borcun tahsili amacıyla aracına haciz konulması ve ardından satılarak borcun tahsilinin kısmen veya tamamen sağlanmasında kamu yararı olduğu açıktır (*Gümüşdere İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş.*, B. No: 2013/5016, 16/4/2015, § 58). Dolayısıyla somut olayda, vergi borçlarının süresinde ödenmemesi nedeniyle daha önce haczedilmiş olan uyumsuzluk konusu taşınmazın satışında kamu yararı mevcut olup müdahalenin meşru bir amaç taşıdığı kuşkusuzdur.

iii. Ölçülülük

(1) Genel İlkeler

62. Son olarak kamu makamlarınca başvurunun mülkiyet hakkına yapılan müdahaleyle gerçekleştirilmek istenilen amaç ile bu amacı gerçekleştirmek için kullanılan araçlar arasında makul bir ölçülülük ilişkisinin olup olmadığı değerlendirilmelidir.

63. Ölçülülük ilkesi, “elverişlilik”, “gereklilik” ve “orantılılık” olmak üzere üç alt ilkeden oluşmaktadır. “Elverişlilik” öngörülen müdahalenin ulaşılmak istenen amacı gerçekleştirmeye elverişli olmasını, “gereklilik” ulaşılmak istenen amaç bakımından müdahalenin zorunlu olmasını yani aynı amaca daha hafif bir müdahale ile ulaşılmasının mümkün olmamasını, “orantılılık” ise bireyin hakkına yapılan müdahale ile ulaşılmak istenen amaç arasında makul bir dengenin gözetilmesi gerekliliğini ifade etmektedir (AYM, E.2011/111, K.2012/56, 11/4/2012; E.2014/176, K.2015/53, 27/5/2015; E.2016/13, K.2016/127, 22/6/2016, § 18; *Mehmet Akdoğan ve diğerleri*, B. No: 2013/817, 19/12/2013, § 38).

64. Ölçülülük ilkesi gereği kişilerin mülkiyet hakkının sınırlandırılması hâlinde elde edilmek istenen kamu yararı ile bireyin hakları arasında adil bir denge kurulması gerekmektedir. Bu adil denge, başvurunun şahsi olarak aşırı bir yüke katıldığının tespit edilmesi durumunda bozulmuş olacaktır. Müdahalenin ölçülülüğünü değerlendiren Anayasa Mahkemesi, bir taraftan ulaşılmak istenen meşru amacın önemini ve diğer taraftan müdahalenin niteliğini, başvurunun ve kamu otoritelerinin davranışlarını da gözönünde tutarak başvurucuya yüklenen külfeti dikkate alacaktır (Arif Güven, B. No: 2014/13966, 15/2/2017, §§ 58, 60).

(2) İlkelerin Olaya Uygulanması

65. Somut olayda vergi borcunun tahsili amacıyla uyuşmazlık konusu taşınmazın haczedilerek satılmasının ulaşılmak istenen kamu yararı amacını gerçekleştirmeye elverişli ve bu amaç doğrultusunda gerekli olduğu tartışmasızdır. Ancak bunun yanında müdahalenin orantılı olup olmadığı da değerlendirilmelidir.

66. Başvurucu ihtilaflı taşınmazın kayıt maliki ile 26/5/1998 tarihinde satış sözleşmesi düzenlemiş ve bu sözleşmeye dayalı olarak açtığı davada Asliye Hukuk Mahkemesince bu taşınmazda inşa edilecek binadaki A Blok 4. Kat 18 numaralı bağımsız bölümün başvuruca ait olacağı tespit edilmiştir. Ancak vergi borcu nedeniyle Vergi Dairesince kayıt malikine düşecek olan söz konusu bağımsız bölüm haczedilerek üçüncü kişilere satılmıştır. Dolayısıyla başvurunun satış vaadi sözleşmesi çerçevesinde mülkiyetini edinme konusunda meşru beklenti elde ettiği bu taşınmazın Vergi Dairesince satılmasının başvuruca açısından ağır bir külfete yol açtığı kuşkusuzdur. Üstelik bu satış, başvurunun değil kayıt malikinın vergi borcu nedeniyle yapılmıştır.

67. Ancak 4721 sayılı Kanun'un 1020. maddesine göre tapu sicili ilgisini inanılır kılan herkese açıktır. Aynı maddenin üçüncü fıkrasında da kimsenin tapu sicilindeki bir kaydı bilmediğini ileri süremeyeceği hüküm altına alınmıştır. Nitekim özel kişiler arasındaki uyuşmazlıklar yönünden de Yargıtay, tapu kütüğüne şerh edilen ihtiyatî haciz veya tedbir kararlarının sicile işlendiği tarihten itibaren üçüncü kişiler için alenilik oluşturduğunu kabul etmiştir. Yargıtay kararlarında "tapu sicilinin açıklığı" ilkesi gereğince tapuyla ilgili herkesin kaydını araştırmasının hâlin icabı ve hayatın olağan akışı gereği olduğundan kimsenin tapu sicilindeki bir kaydı bilmediğini ileri süremeyeceği belirtilmiştir (bkz. §§ 39, 40).

68. Başvuruca konu olayda da uyuşmazlık konusu taşınmazın tapu kaydına kayıt malikinın vergi borcu nedeniyle 11/9/1997 ve 15/1/1998 tarihlerinde haciz şerhleri konulmuştur. Dolayısıyla taşınmaza konulan haciz şerhleri, tapu siciline şerh edildiği bu tarihler itibarıyla üçüncü kişiler tarafından bilinebilir hâle gelmiştir. Başvuruca bu taşınmazın satışı ise 26/5/1998 tarihli sözleşme ile vadedilmiştir. Bu sözleşme ancak 6/4/1999 tarihinde tapuya şerh edilebilmiştir. Buna göre satış vaadi sözleşmesi ile bu sözleşmenin tapuya şerh edildiği tarihlerin haciz şerhlerinin tarihlerinden daha sonra olduğu açıktır. Bu durumda öngörülebilir, erişilebilir ve belirli nitelikteki 4721 sayılı Kanun'un 1020. maddesi hükmündeki "tapu sicilinin açıklığı ilkesi" de dikkate alındığında başvurunun tapu sicilindeki haciz şerhlerini bilebilecek durumda olduğu kuşkusuzdur. Başvurucu bunun aksini gösterir herhangi bir olgu da gösterememiştir.

69. Dolayısıyla başvuruca, tapu sicilindeki haciz şerhlerine rağmen satış vaadi sözleşmesinin tarafı olduğundan dolayı sonradan bu haciz şerhlerine dayalı olarak

taşınmazın satılmasını öngörebilecek durumdadır. Diğer bir deyişle başvuru, taşınmazın satılması nedeniyle katlandığı külfete haciz şerhlerinin varlığına rağmen satış vaadi sözleşmesi düzenleyerek kendi kusuruyla yol açmıştır. Aksi takdirde yani haczin tapu siciline şerh edilmesinden sonra dahi iyi niyetin ortadan kalkmayacağı kabulü hâlinde bu defa haklı bir sebep de olmadan alacaklının menfaatleri ihlal edilmiş olur. Çünkü alacağın tahsiline ilişkin icra süreçleri, alacaklının ve borçlunun menfaatlerinin dengelenmesi için uygulanan usul nedeniyle belirli bir süre alabilmektedir. Zaten bu yüzden mal varlığının alacağın tahsili için ileride satılmasını güvence altına alabilmek amacıyla ihtiyati haciz şerhi müessesesi öngördüğü gibi satış sürecinde de öncelikle haciz usulü uygulanmaktadır. İcra sürecinden yararlanan kayıt maliklerince haciz konulan taşınmazların satılması durumunda haciz şerhlerini bilebilecek durumda olduğundan iyi niyetli kabul edilmeyen satın alan üçüncü kişilerin haklarının korunması alacakların tahsilini önemli ölçüde güçleştirir.

70. Elbette ki tapu sicilinde yer almayan bir haciz şerhinin bilinebilmesi çoğunlukla mümkün olamayacağı için böyle bir hacizden haberdar olmayan üçüncü kişilerin ilgili taşınmazlara yönelik hukuki işlem ve tasarruflarının korunması gerekir. Nitekim 4721 sayılı Kanun'un 1023. maddesinde de bu şekildeki iyi niyetli tasarrufların korunması öngörülmüştür. Ancak bunun aksine tapu siciline şerh edilerek herkes tarafından bilinebilir (aleni) kılınan kısıtlamalardan haberi olan üçüncü kişilerin ise bu kısıtlamalara rağmen tasarruflarda bulunması hâlinde bunun sonuçlarına katlanması beklenir.

71. Nihayet orantılılık bağlamında değerlendirilebilecek bir diğer unsur ise somut olayda başvurunun satış vaadi sözleşmesi kapsamındaki edimlerini yerine getirmeyen sözleşmenin karşı tarafından alacak veya tazminat talep ederek zararlarını giderebileceği bir dava yolunun da bulunuyor olmasıdır (bkz. §§ 28, 30).

72. Bu durumda olayda, başvurunun satış vaadi sözleşmesi kapsamında yargı kararına dayalı olarak edinebilme yönünde meşru beklentisinin bulunduğu anlaşılan uyumsuzluk konusu taşınmaz, kayıt malikinin vergi borcu nedeniyle haczedilerek satılmıştır. Başvurunun daha önce tapuya şerh edilmiş hacizlere rağmen satış vaadi sözleşmesinin tarafı olduğu ve ayrıca sözleşmenin diğer tarafına karşı dava açarak zararlarını giderebileceği dikkate alındığında özellikle müdahalenin sonucunun kendi kusurunun ağırlığı sebebiyle başvurucuya aşırı bir külfet yüklediği anlaşılmıştır. Sonuç olarak somut olay bakımından başvurunun mülkiyet hakkının korunması ile kamunun yararı arasında olması gereken adil denge bozulmadığı için müdahale ölçülü bulunmuştur.

73. Açıklanan gerekçelerle Anayasa'nın 35. maddesinde güvence altına alınan mülkiyet hakkının ihlal edilmediğine karar verilmesi gerekir.

VI. HÜKÜM

Açıklanan gerekçelerle;

A. Başvurunun KABUL EDİLEBİLİR OLDUĞUNA,

B. Anayasa'nın 35. maddesinde güvence altına alınan mülkiyet hakkının İHLAL EDİLMEDİĞİNE,

C. Yargılama giderlerinin başvuru üzerinde BIRAKILMASINA,

D. Kararın bir örneğinin Adalet Bakanlığına GÖNDERİLMESİNE
22/3/2018 tarihinde OYBİRLİĞİYLE karar verildi.

Başkan
Engin YILDIRIM

Üye
Recep KÖMÜRCÜ

Üye
Celal Mümtaz AKINCI

Üye
Muammer TOPAL

Üye
Recai AKYEL