

ANAYASA MAHKEMESİ KARARI

Esas Sayısı : 2022/128

Karar Sayısı : 2023/136

Karar Tarihi : 26/7/2023

R.G.Tarih-Sayı : 19/10/2023-32344

İTİRAZ YOLUNA BAŞVURANLAR:

1. Küçükçekmece 9. Asliye Hukuk Mahkemesi (E.2022/128)
2. Küçükçekmece 5. Asliye Hukuk Mahkemesi (E.2023/30)

İTİRAZLARIN KONUSU: 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 883. maddesine 4/7/2019 tarihli ve 7181 sayılı Kanun'un 19. maddesiyle eklenen ikinci fıkranın Anayasa'nın 2., 5. ve 35. maddelerine aykırılığı ileri sürülerek iptaline karar verilmesi talepleridir.

OLAY: İpoteğin terkinini talebiyle açılan davada itiraz konusu kuralın Anayasa'ya aykırı olduğu kanısına varan Mahkemeler, iptali için başvurmuştur.

I. İPTALİ İSTENEN KANUN HÜKMÜ

Kanun'un itiraz konusu kuralın da yer aldığı 883. maddesi şöyledir:

"1. İpoteğin terkinini isteme hakkı

Madde 883- Alacak sona erince ipotekli taşınmazın maliki, alacaklıdan ipoteği terkin ettirmesini isteyebilir.

(Ek fıkra:4/7/2019-7181/19 md.) İpotek süreli olarak kurulmuşsa, sürenin bitiminden itibaren otuz gün içinde ipotekli taşınmaz üzerinde 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun 150/c maddesinde belirtilen şerhin konulmaması hâlinde ipotek, malikin talebiyle tapu müdürlüğünce terkin edilir."

II. İLK İNCELEME

A. E.2022/128 Sayılı Başvuru Yönünden

1. Anayasa Mahkemesi İçtüzüğü hükümleri uyarınca Zühtü ARSLAN, Hasan Tahsin GÖKCAN, Kadir ÖZKAYA, Engin YILDIRIM, Muammer TOPAL, M. Emin KUZ, Rıdvan GÜLEÇ, Recai AKYEL, Yusuf Şevki HAKYEMEZ, Yıldız SEFERİNOĞLU, Selahaddin MENTEŞ, Basri BAĞCI, İrfan FİDAN, Kenan YAŞAR ve Muhterem İNCE'nin katılımlarıyla 26/10/2022 tarihinde yapılan ilk inceleme toplantısında dosyada eksiklik bulunmadığından işin esasının incelenmesine OYBİRLİĞİYLE karar verilmiştir.

B. E.2023/30 Sayılı Başvuru Yönünden

2. Anılan İçtüzük hükümleri uyarınca Zühtü ARSLAN, Hasan Tahsin GÖKCAN, Kadir ÖZKAYA, Engin YILDIRIM, Muammer TOPAL, M. Emin KUZ, Rıdvan GÜLEÇ, Recai AKYEL, Yusuf Şevki HAKYEMEZ, Yıldız SEFERİNOĞLU, Selahaddin MENTEŞ, Basri BAĞCI, İrfan FİDAN, Kenan YAŞAR ve Muhterem İNCE'nin katılımlarıyla 16/2/2023 tarihinde yapılan ilk inceleme toplantısında dosyada eksiklik bulunmadığından işin esasının incelenmesine OYBİRLİĞİYLE karar verilmiştir.

III. BİRLEŞTİRME KARARI

3. 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 883. maddesine 4/7/2019 tarihli ve 7181 sayılı Kanun'un 19. maddesiyle eklenen ikinci fıkranın iptaline karar verilmesi talebiyle yapılan itiraz başvurusuna ilişkin E.2023/30 sayılı davanın aralarındaki hukuki irtibat nedeniyle E.2022/128 sayılı dava ile birleştirilmesine, esasının kapatılmasına, esas incelemenin 2022/128 sayılı dosya üzerinden yürütülmesine 16/2/2023 tarihinde OYBİRLİĞİYLE karar verilmiştir.

IV. ESASIN İNCELENMESİ

4. Başvuru kararları ve ekleri, Raportör Cengiz ERTEN tarafından hazırlanan işin esasına ilişkin rapor, itiraz konusu kanun hükmü, dayanılan Anayasa kuralları ve bunların gerekçeleri ile diğer yasama belgeleri okunup incelendikten sonra gereği görüşülüp düşünüldü:

A. Genel Açıklama

5. Genel olarak rehin hakkı, rehine konu hakkı paraya çevirmek ve elde edilen paradan öncelikle alacağını alma yetkisi veren aynı bir haktır. Rehin hakkı ile hak sahibine eşyanın değeri tahsis edilmiştir. Bu hak da diğer sınırlı aynı haklar gibi mülkiyetin kapsamından oluşmuştur. Malik paraya çevirme yetkisini rehinli alacaklıya tahsis etmekte; alacaklı da alacak ifa edilmezse eşyayı paraya çevirerek öncelikle alacağını elde edebilmektedir. Rehin hakkının bir türü olan taşınmaz rehini ise hak sahibine bir taşınmaz malın değerinden alacağını elde etme yetkisini veren sınırlı bir aynı haktır (AYM E.2012/75, K.2013/88, 10/7/2013).

6. 4721 sayılı Kanun'un 850. maddesinde taşınmaz rehini türleri ipotek, ipotekli borç senedi veya irat senedi olarak sınırlı şekilde sayılmış, 851. maddesinde ise tapuya kayıtlı taşınmazlar üzerinde esas olarak miktarı Türk parası ile gösterilen belirli bir alacak için ve tapu kütüğüne tescil ile kurulabileceği hüküm altına alınmıştır. Anılan Kanun'un 858. maddesinde de taşınmaz rehininin, tescilin terkinin veya taşınmazın tamamen yok olmasıyla sona ereceği belirtilmiştir.

7. Kanun'un 881. maddesine göre hâlen mevcut olan veya henüz doğmamış olmakla beraber doğması kesin veya olası bulunan herhangi bir alacak, ipotekle güvence altına alınabilir.

8. İpotek, bir borcun ödenmemesi hâlinde teminat olarak gösterilen taşınmazın satılarak borcun satıştan elde edilen bedelden ödenmesine rıza gösterilmesi yükümlülüğünü doğuran bir hukuki işlemdir. Taşınmaz üzerinde ipotek tesis edilmesi kendi başına mülkü kaybettirici bir işlem olmasa da taşınmazın mülkiyetinin kaybedilmesi riskini içinde barındırmaktadır. Öte yandan bir taşınmazın üzerinde ipotek tesis edilmesi taşınmazın değerini belirli ölçüde etkilediği gibi malikin taşınmaz üzerinde tasarrufta bulunma imkânını da sınırlamaktadır. Bu sebeple ipotek tesisi malike kayda değer şekilde külfet yükleyen bir mülkiyet kısıtlamasıdır (*Cahide Demir*, B. No: 2018/25663, 14/9/2021, § 37).

9. İpotek tesisi diğer yönüyle malikin mülkiyet hakkından kaynaklanan bir tasarruf yetkisidir. Mülkiyet hakkı malikin taşınmazının üzerinde -ilke olarak- dilediği gibi tasarrufta bulunma yetkisini güvence altına alır. Bu bağlamda malikin taşınmazını ipoteğe konu etme yetkisinin sınırlanması onun mülkiyet hakkından doğan yetkilerinin kısıtlanması anlamına gelir. Asıl olan malikin mülkü üzerinde tasarrufta bulunabilme ve taşınmazını ipoteğe konu edebilme serbestisine sahip olmasıdır. Malikin kendi rızasıyla taşınmazını ipotek altına alma serbestisi ilke olarak kısıtlanamaz. Buna bağlı olarak bireyin kendi rızasıyla yüklendiği edimlerin sonuçlarına katlanması kişisel sorumluluğun bir gereğidir (*Cahide Demir*, § 38).

B. Anlam ve Kapsam

10. İtiraz konusu kural, ipotek süreli olarak kurulmuşsa, sürenin bitiminden itibaren otuz gün içinde ipotekli taşınmaz üzerinde 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nun 150/c maddesinde belirtilen şerhin konulmaması hâlinde ipoteğin, malikin talebiyle tapu müdürlüğünce terkin edileceğini öngörmektedir.

11. 4721 sayılı Kanun'un 883. maddesinin birinci fıkrasında da alacak sona erince ipotekli taşınmazın malikinin, alacaklıdan ipoteği terkin ettirmesini isteyebileceği hükme bağlanmıştır. Böylece itiraz konusu kural gereği süreli ipoteklerde alacak sona erme dahi ipotek süresinin sona ermesiyle taşınmaz maliki alacaklının bu konuda bir işlem yapmasını beklemeden ipoteği terkin ettirebilecektir.

12. 2004 sayılı Kanun'un 150/c maddesinde ise icra memurunun, ipoteğin paraya çevrilmesi hakkındaki takibin başladığını tapu idaresine haber vermeye mecbur olduğu, tapu memurunun, durumu taşınmazın siciline şerh vereceği, taşınmazı bu şerh tarihinden sonra kazananlara icra veya ödeme emrinin tebliğ olunmayacağı belirtilmektedir.

13. Taraflarca sözleşme özgürlüğü çerçevesinde ipoteğin kararlaştırılmış bir süre için kurulması, belirlenmiş süre içinde doğmuş ve doğacak alacakların güvence altına alınmasını, bu güvencenin zaman bakımından sınırlanmasını, sürenin sona ermesiyle ipoteğin şekli ve maddi anlamda sona ermesi anlamına gelmektedir. Böylece düzenleme öncesinde olduğu gibi ipoteğin terkinini için alacaklının talebi aranmayacak ve malikin ipoteğin terkinini için ayrıca dava açmasına gerek kalmayacaktır.

14. Kuralda öngörülen otuz günlük süre, kuralda açıkça belirtilmemekle birlikte alacaklının takip yapması için tanınan ek bir süre değil, icra memurunun ipotek süresi dolmadan alacaklının yaptığı takibi bildirmekle yükümlü olduğu süredir. Dolayısıyla kural, ipotek süresi dolmadan başlatılan takip üzerine anılan Kanun'un 150/c maddesi çerçevesinde yapılan bildirim ipotek süresinin dolmasından sonra tapu dairesine ulaşması hâlinde, bu esnada süresi dolan ipoteğin süre bitiminde hemen terkininin ipotek alacaklısı aleyhine oluşturacağı riski bertaraf etmeyi amaçlamaktadır. Bu nedenle kural ipoteğin terkinine süresinin dolmasından otuz gün sonra izin vermektedir.

15. 4721 sayılı Kanun'un 864. maddesi uyarınca rehin tapu siciline işlendikten sonra alacak için zamanaşımı işlemeyiz. İpoteğin süreli olması hâlinde ise sürenin sona ermesiyle ipoteğin kurulduğu tarihte kesilen zamanaşımı süresi yeniden işlemeye başlar. Hatta kuralda yer alan otuz günlük ek süre de güvence kapsamı dışında kaldığından zamanaşımı bu süre boyunca da işlemeye devam edecektir.

C. İtirazların Gerekçeleri

16. Başvuru kararlarında özetle; itiraz konusu kuralın eski tarihli ipotekler için uygulamada karşılaşılan sıkıntılar nedeniyle düzenlendiği, ancak yeni tarihli, yüksek miktarlı ve süreli bir ipoteğin otuz gün içinde takip yapılmaması ve 2004 sayılı Kanun'un 150/c maddesinde yer alan şerhin işlenmemesi nedeniyle bedelsiz olarak terkin edilmesinin alacaklının mülkiyet hakkını ortadan kaldırdığı, sınırlı bir ayni hak olan ipoteğin bir süreyle sınırlanamayacağı ve ipotekle güvence altına alınan alacağın zaman aşımına tabi olmayacağı gözetildiğinde kural uyarınca bedelsiz olarak terkin edilen ipotek nedeniyle alacağın teminatsız kalacağı, kural gereğince alacaklıya bilgi verilmeksizin ipoteğin kaldırılmasının alacaklıya otuz günlük kısa bir sürede takip ve şerhi işletme şeklinde bir yükümlülük öngördüğü, bu durumun mülkiyet hakkıyla bağdaşmadığı, 4721 sayılı Kanun'un 883. maddesinin birinci fıkrası ile kural arasında çelişkinin bulunduğu ve kuralın düzenlenmesinde kamu yararının bulunmadığı belirtilerek kuralın Anayasa'nın 2., 5, 13. ve 35. maddelerine aykırı olduğu ileri sürülmüştür.

Ç. Anayasa'ya Aykırılık Sorunu

17. Anayasa'nın 35. maddesinin birinci fıkrasında “*Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir.*” denilmek suretiyle mülkiyet hakkı güvenceye bağlanmıştır. Anayasa'nın anılan 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 ayni 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).

18. Anayasa'nın anılan maddesinde bir temel hak olarak güvence altına alınmış olan mülkiyet hakkı; kişiye -başkasının hakkına zarar vermemek ve kanunların koyduğu sınırlamalara uymak koşuluyla- sahibi olduğu şeyi dilediği gibi kullanma ve tasarruf etme, onun semerelerinden yararlanma imkânı veren bir haktır (*Mehmet Akdoğan ve diğerleri*, B. No: 2013/817, 19/12/2013, § 32). Dolayısıyla malikin mülkünü kullanma, semerelerinden yararlanma ve mülkü üzerinde tasarruf etme yetkilerinden herhangi birinin sınırlanması mülkiyet hakkına müdahale teşkil eder (*Recep Tarhan ve Afife Tarhan*, B. No: 2014/1546, 2/2/2017, § 53). Ayrıca kişinin mal varlığında azalma meydana gelmesi sonucunu doğuran kamusal işlem ve eylemler de mülkiyet hakkına müdahale oluşturur (*Tülay Arslan ve diğerleri*, B. No: 2014/7051, 2/2/2017, § 77).

19. İtiraz konusu kuralda, ipotek süreli olarak kurulmuşsa, sürenin bitiminden itibaren otuz gün içinde ipotekli taşınmaz üzerinde 2004 sayılı Kanun'un 150/c maddesinde belirtilen şerhin konulmaması hâlinde ipoteğin, malikin talebiyle tapu müdürlüğünce terkin edileceği öngörülmektedir. İpotekle güvence altına alınan alacak Anayasa'nın 35. maddesi kapsamında mülk teşkil etmektedir. Alacağı güvence altına alan ipoteğin sona erdirilmesi ise alacaklının mülkiyet hakkına müdahale oluşturmaktadır.

20. Anayasa'nın söz konusu maddesi ile mülkiyet hakkına temas eden diğer hükümleri birlikte değerlendirildiğinde Anayasa'nın mülkiyet hakkına müdahaleyle ilgili üç düzenleme içerdiği görülmektedir. Buna göre Anayasa'nın 35. maddesinin birinci fıkrasında herkesin mülkiyet hakkına sahip olduğu belirtilmek suretiyle *mülkten barışçıl yararlanma hakkına* yer verilmiş, ikinci fıkrasında da mülkten barışçıl yararlanma hakkına müdahalenin çerçevesi belirlenmiştir. Maddenin ikinci fıkrasında genel olarak mülkiyet hakkının hangi koşullarda sınırlanabileceği belirlenerek aynı zamanda *mülkten yoksun bırakmanın* şartlarının genel çerçevesi de çizilmiştir. Maddenin son fıkrasında ise mülkiyet hakkının kullanımının toplum yararına aykırı olamayacağı hükme bağlanmak suretiyle devletin *mülkiyetin kullanımını kontrol etmesine ve düzenlemesine* imkân sağlanmıştır. Anayasa'nın diğer bazı maddelerinde de devlet tarafından mülkiyetin kontrolüne imkân tanıyan özel hükümlere yer verilmiştir. Ayrıca mülkten yoksun bırakma ve mülkiyetin düzenlenmesi, mülkiyet hakkına müdahalenin özel biçimleridir (*Recep Tarhan ve Afife Tarhan*, §§ 55-58).

21. İtiraz konusu kuralla düzenlenen otuz günlük süre, süreli olarak kurulan ipoteklerde, icra memurunun ipotek süresi dolmadan alacaklının yaptığı takibi bildirmekle yükümlü olduğu süredir. Söz konusu sürede 2004 sayılı Kanun'un 150/c maddesinde belirtilen şerhin konulmaması hâlinde ipotek, malikin talebiyle tapu müdürlüğünce terkin edilecektir. İpoteğin terkinini biçimindeki müdahale alacağın güvencelerinden birini ortadan kaldırdığından mülkten barışçıl yararlanma kapsamında incelenmesi gereken bir müdahaledir.

22. Anayasa'nın 13. maddesinde “*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.” denilmiştir. Buna göre mülkiyet hakkına sınırlama getiren düzenlemelerin kanunla yapılması, Anayasa’da öngörülen sınırlama sebebine ve ölçülülük ilkesine uygun olması gerekir.

23. Bu bağlamda Anayasa Mahkemesinin sıkça vurguladığı gibi temel hakları sınırlayan kanunun şeklen var olması yeterli olmayıp yasal kuralların keyfiliğe izin vermeyecek şekilde belirli, ulaşılabilir ve öngörülebilir düzenlemeler niteliğinde olması gerekir.

24. Esasen temel hakları sınırlayan kanunun bu niteliklere sahip olması, Anayasa’nın 2. maddesinde güvenceye alınan hukuk devleti ilkesinin de bir gereğidir. Hukuk devletinin temel unsurlarından olan *hukuki belirlilik* ilkesi uyarınca kanuni düzenlemelerin hem kişiler hem de idare yönünden herhangi bir duraksamaya ve kuşkuya yer vermeyecek şekilde açık, net, anlaşılır, uygulanabilir ve nesnel olması, ayrıca kamu otoritelerinin keyfi uygulamalarına karşı koruyucu önlem içermesi gerekir. Kanunda bulunması gereken bu nitelikler, hukuki güvenliğin sağlanması bakımından da zorunludur. Zira bu ilke hukuk normlarının öngörülebilir olmasını, bireylerin tüm eylem ve işlemlerinde devlete güven duyabilmesini, devletin de yasal düzenlemelerinde bu güven duygusunu zedeleyici yöntemlerden kaçınmasını gerekli kılar (AYM, E.2015/41, K.2017/98, 4/5/2017, §§ 153, 154). Dolayısıyla Anayasa’nın 13. ve 35. maddelerinde sınırlama ölçütü olarak belirtilen kanunilik, Anayasa’nın 2. maddesinde güvenceye alınan hukuk devleti ilkesi ışığında yorumlanmalıdır.

25. Kuralla, süreli ipoteğin terkininin hangi şartlarda ve nasıl gerçekleşeceğini herhangi bir tereddüde yer vermeyecek şekilde açık ve net biçimde düzenlendiği gözetildiğinde kuralın kanunilik şartını sağladığı sonucuna ulaşılmıştır.

26. Anayasa'nın 35. maddesi uyarınca mülkiyet hakkı ancak kamu yararı amacıyla sınırlanabilmektedir. Kamu yararı kavramı mülkiyet hakkının kamu yararının gerektirdiği durumlarda sınırlanması imkânı vermekle bir sınırlama 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, 56; *Yunis Ağlar*, B. No: 2013/1239, 20/3/2014, §§ 28, 29).

27. İtiraz konusu kuralın gerekçesi “...yapılan değişiklik ile; Devletin sorumluluğu altındaki tapu sicillerinin düzenli bir biçimde tutulmasını sağlamak amacıyla tapu siciline süreli olarak tescil edilmiş olan ipoteklerin, süresinin sona ermesi ve madde metninde belirtilen şartların oluşması halinde malikin talebiyle terkininin sağlanabilmesine yönelik düzenleme yapılması öngörülmektedir.” şeklindedir. Kuralın gerekçesi de gözetildiğinde kuralla devletin sorumluluğu altındaki tapu sicillerinin düzenli bir biçimde tutulmasının sağlanmasının ve bu suretle ipotek süresince tapu siciline duyulan güvenle takip başlatan alacaklıların ve iyi niyetli üçüncü kişilerin menfaatlerinin korunmasının amaçlandığı anlaşılmaktadır. Bu itibarla kuralın kamu yararını sağlamaya yönelik olduğu kanaatine ulaşılmıştır.

28. Diğer yandan Anayasa’nın 13. maddesi uyarınca sınırlamanın ölçülü olup olmadığının da değerlendirilmesi gerekir. Ölçülülük ilkesi *elverişlilik*, *gereklik* ve *orantılılık* olmak üzere üç alt ilkeden oluşmaktadır. *Elverişlilik* öngörülen müdahalenin ulaşılacak istenen amacı gerçekleştirmeye elverişli olmasını, *gereklik* ulaşılacak istenen amaç bakımından müdahalenin zorunlu olmasını yani aynı amaca daha hafif bir müdahale ile ulaşılmasının mümkün olmamasını, *orantılılık* ise bireyin hakkına yapılan müdahale ile ulaşılacak istenen amaç arasında makul bir dengenin gözetilmesi gerekliliğini ifade etmektedir. Öngörülen tedbirin, maliki ulaşılacak istenen kamu yararı karşısında

Esas Sayısı : 2022/128

Karar Sayısı : 2023/136

olağan dışı ve aşırı bir yük altına sokması durumunda müdahalenin orantılı ve dolayısıyla ölçülü olduğundan söz edilemez.

29. Süreli ipoteğin süresinin sona ermesinden itibaren bir ay içinde 2004 sayılı Kanun'un 150/c maddesinde belirtilen şerhin konulmaması hâlinde ipoteğin malikin talebiyle tapu müdürlüğüne terkin edilmesinin, süresi biten ipoteğin maddi ve şekli anlamda sona erdiği gözetildiğinde tapu sicillerinin düzenli tutulması şeklindeki meşru amaca ulaşılması bakımından elverişli olmadığı söylenemez.

30. Kuralla, süreli ipoteğin süresinin bitiminin ardından terkin işlemi için alacaklının talebinin aranmamasının ve malikin ipoteğin terkinini için ayrıca dava açmak zorunda bırakılmamasının süreli ipoteğin süresinin bitimiyle hükmünü yitirdiği gözetildiğinde kuralın öngördüğü sınırlamanın söz konusu meşru amaca ulaşmak bakımından gerekli olmadığı söylenemez.

31. Mülkiyet hakkına yönelik müdahalenin ölçülü olması için elverişli ve gerekli olmasının yanı sıra orantılı da olması, bu kapsamda sınırlama ile elde edilmek istenen kamu yararı ile kişinin mülkiyet hakkının korunması gerekliliği arasında adil dengenin kurulması gerekmektedir. Orantılılık değerlendirmesi yapılırken bir yandan kişiye yüklenen külfetin ağırlığına diğer yandan da bu külfetin hafifletilebilmesi için gerekli telafi mekanizmalarının sağlanıp sağlanmadığına da bakılması gerekmektedir (AYM, E.2022/59, K.2022/111, 28/9/2022 § 44).

32. Kuralla süreli ipoteğin terkinini düzenlenmektedir. İpoteğin süresi tarafların kendi serbest rızalarıyla oluşturdukları bir sözleşmeye dayanarak belirlendiğinden bu sözleşmenin süresinin bitiminden sonra ipoteğin terkin edilmesi işin doğası gereğidir. Alacaklı daha uzun süreli veya süresiz ipotek tesis etme veya ipotek süresi dolmadan önce ipoteğin paraya çevrilmesi yoluna başvurma imkanlarına sahipken bunları yapmaması karşısında, lehine kurulan ipoteğin akdettiği sözleşmenin bir sonucu olarak belirli bir süre sonra sona ermesine katlanması alacaklıya aşırı külfet yüklemes. Kaldı ki alacaklının alacağını genel hükümlere göre tahsil etmesinin önünde kanuni bir engel de bulunmamaktadır. İpotek borçlusunun katlanmak zorunda kaldığı husus ise alacaklıya süresi dolan ipoteğe dayalı olarak takip yapma imkânı sağlanması değil, ipotek süresi dolduktan sonraki otuz gün içinde ipoteği hemen kaldırtamayacak olmasından ibarettir. Alacaklı ise ipotek süresi dolduktan sonra takip başlatma imkânına sahip kılınmamakta, otuz günlük süre içinde ipoteğin kaldırılmayacak olması nedeniyle, ipotek süresi içinde takip başlatmış olması durumunda ipotek süresi bittikten hemen sonra, Kanun'un 150/c maddesinde yer alan şerh konulmadan, taşınmazın iyiniyetli üçüncü kişilere devredilme ihtimali gibi olumsuz sonuçlardan korunmuş olmaktadır.

33. Açıklanan nedenlerle kural, Anayasa'nın 13. ve 35. maddelerine aykırı değildir. İtirazın reddi gerekir.

Kuralın Anayasa'nın 2. ve 5. maddelerine de aykırı olduğu ileri sürülmüş ise de bu bağlamda belirtilen hususların Anayasa'nın 13. ve 35. maddeleri yönünden yapılan değerlendirmeler kapsamında ele alınmış olması nedeniyle Anayasa'nın 2. ve 5. maddeleri yönünden ayrıca bir inceleme yapılmasına gerek görülmemiştir.

V. HÜKÜM

22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 883. maddesine 4/7/2019 tarihli ve 7181 sayılı Kanun'un 19. maddesiyle eklenen ikinci fıkranın Anayasa'ya aykırı olmadığına ve itirazın REDDİNE 26/7/2023 tarihinde OYBİRLİĞİYLE karar verildi.

Esas Sayısı : 2022/128
Karar Sayısı : 2023/136

Başkan
Zühtü ARSLAN

Başkanvekili
Hasan Tahsin GÖKCAN

Başkanvekili
Kadir ÖZKAYA

Üye
Engin YILDIRIM

Üye
Muammer TOPAL

Üye
M. Emin KUZ

Üye
Rıdvan GÜLEÇ

Üye
Recai AKYEL

Üye
Yusuf Şevki HAKYEMEZ

Üye
Yıldız SEFERİNOĞLU

Üye
Selahaddin MENTEŞ

Üye
Basri BAĞCI

Üye
İrfan FİDAN

Üye
Kenan YAŞAR