



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı

Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü

Sayı : B.09.1TKG.0.120200-010.06/12- 7486

04 Eylül 2012

Konu : 1390 sayılı Genelgede değişiklik

GENEL MÜDÜRLÜK MAKAMINA

İlgi : 07/07/1965 tarihli ve 1390 sayılı Genelge.

Tapu müdürlüklerindeki bürokrasinin azaltılması amacıyla ilgi Genelgenin; "Mahcuz taşınmaz mal ile ilişkin bir işlem yapılırsa, bu mülkiyet değişikliği veya yeni hak tesisi, vakit geçirilmeden ilgili mahkemeye veya icra dairesine bildirilecektir. Bir taşınmazmal üzerine birden fazla haciz, ihtiyatî haciz veya ihtiyatî tedbir vazedilmesi halinde ilgili icra daireleri veya mahkemeler, diğer haciz veya tedbirin mevcudiyetinden haberdar edilmelidir." şeklinde tespit edilen bölümünün,

"Kısıtlı taşınmaz üzerinde mülkiyete ilişkin bir değişiklik gerçekleştirilir, yeni bir aynı/şahsi hak tesis edilir veya tedbir, ihtiyati tedbir konulursa bu durumun taşınmaz üzerinde bulunan diğer ilgililerine ivedi olarak bildirilmesi ve yine taşınmaz üzerine haciz, ihtiyati haciz konulması durumunda ise kayıt üzerinde sadece satışa arz, ipoteğin paraya çevrilmesi, tedbir ve ihtiyati tedbir şerhi bulunan dosyalara bilgi verilmekle yetinilmesi gerekmektedir." şeklinde değiştirilmesini,

Olur'larınıza arz ederim.


Hidayet GÜVENÇ
Tapu Dairesi Başkanı

Uygun görüşle arz ederim.

04./07/2012


Hüseyin KESİMOĞLU
Genel Müdür Yardımcısı

OLUR

04./07/2012


Davut GÜNEY
Genel Müdür

Genelge No : 1390

Genelge Tarihi: 07.07.1965

Konusu: Mülkiyet Hakkını Tahdit Edici Şerhler Hk.

Değişiklik: 04/09/2012 tarihli ve B.09.İTKG.0.120200-010.06/12-7486 sayılı Makam Olur'u ile

18/2/1965 tarihinde kabul edilen ve 6/3/1965 günü 11946 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan İcra ve İflâs Kanununu değiştiren 538 sayılı Kanun 6/6/1965 günü yürürlüğe girmiştir.

Bu kanunla, 2004 sayılı İcra ve İflâs Kanununun bazı maddelerinde değişiklik yapılmış, bazı maddelerine fıkralar eklenmiş ve taşınmaz malların haczi ile ilgili olarak, Medenî Kanunun prensiplerine uygun önemli yeniliklere yer verilmiştir.

538 sayılı Kanunla değiştirilen İcra ve İflâs Kanununun 61 inci maddesi ile,

"Taşınmaz malların haciz ile tasarruf hakkı Medenî Kanunun 920 nci maddesi anlamında tahdide uğrar, sicile kaydedilmek üzere haciz keyfiyeti ve ne miktar meblâğ için yapıldığı icra dairesi tarafından tapuya bildirir" şeklinde yeni bir hüküm sevk edilmiştir. Diğer taraftan, İcra ve İflâs Kanununun 86 ncı maddesindeki; "Borçlu, alacaklının muvafakatı ve icra memurunun müsadesi alınmaksızın mahcuz menkul mallarda tasarruf edemez." hükmünün, menkul mallardaki haczin neticelerine ilişkin olduğu vuzuha kavuşmuştur.

İcra ve İflâs Kanununun 91 inci maddesinin atıfta bulunduğu Medenî Kanunun 920 nci maddesinin son fıkrasındaki "tasarruf tahditleri tapu siciline şerh verilmekle taşınmazmal üzerinde sonradan iktisap olunan her nevi hakların sahiplerine karşı dermeyan olunabilir" şeklindeki mevcut hükme göre, bundan böyle alâkalının muvafakatı ve icra memurunun müsadesi aranmaksızın mahcuz taşınmazmal, ivazlı veya ivazsız diğer bir şahsa temlik veya devredilebileceği, (Satış, hibe, ölüncüye kadar bakma akdi v.s.) gibi, bu mahcuz taşınmazmal üzerinde rehin irtifak hakkı ve gayrimenkul mükellefiyeti tesis ve şerhi gerektiren şahsî haklar şerh edilebilecektir.

Ancak, İcra ve İflâs Kanununun 132 nci maddesinde açıklandığı gibi, haczedilmiş taşınmazmalın temlik veya bir aynî hakla takyidi halinde, alacaklının hacizle sağlanmış hakkının tehlikeye düşmemesi için, haczin ne miktar meblâğ için konulduğu mutlak surette tapu kütüğü veya zabıt (kayıt) defterinde belirtilecektir. Haczin tapu siciline şerh verilmesinden sonra taşınmazmalın temlik veya üzerinde bir aynî hakkın tesisi halinde, hak sahibinin hacizli taşınmazmalın paraya çevrilmesi sırasında kendi haklarının hacizden sonra geleceği, haczi bütün hukuk ve vecabiyle kabul ettikleri, düzenlenecek resmî senette veya zabıt defterinin akit tablosunda, eğer yapılan işlem tapu dairesinde resmî senet düzenlenmesini gerektirmiyorsa (intikal, icar şufa, vefa, iştirâ hakları şerhi v.s.) alınacak talepten önce bu husus sarahaten işaret edilecektir. Özellikle mahcuz malın rehnedilmesi halinde, haczin, ipotek hakkına takaddüm ettiği tapu kütüğünün "Mülâhazat" hanesinde belirtilecektir.

Kısıtlı taşınmaz üzerinde mülkiyete ilişkin bir değişiklik gerçekleştirilir, yeni bir aynî/şahsî hak tesis edilir veya tedbir, ihtiyatî tedbir konulursa bu durumun taşınmaz üzerinde bulunan diğer ilişik ilgililerine ivedi olarak bildirilmesi ve yine taşınmaz üzerine haciz, ihtiyatî haciz konulması durumunda ise sadece satışa arz, ipoteğin paraya çevrilmesi, tedbir ve ihtiyatî tedbir şerhi bulunan dosyalara bilgi verilmekle yetinilmesi gerekmektedir. (04/09/2012 tarihli ve B.09.İTKG.0.120200-010.06/12-7486 sayılı Makam Olur'u ile değişik)

Mahkemelerce verilen ihtiyatî haciz ile ihtiyatî tedbir kararlarının birbirine karıştırmamak lâzımdır. Mahkemeler, ihtiyatî tedbir kararlarını taşınmazmalın aynını taallük eden bir ihtilâf sebebiyle verdiklerinden, haciz gibi telâkki etmeye imkân yoktur. Bu itibarla, mahkemeler tarafından ihtiyatî tedbir kararının tapu dairelerine tevdiinde, sicile hemen şerh verilecek ve ihtiyatî tedbir kararı kaldırılmadıkça bu taşınmazmal üzerinde üçüncü şahıs lehine hak doğurucu hiç bir işlem yapılmıyacaktır.

Haciz kararları mahkemeler veya icra dairelerinden başka mahsus kanunlarında yetkili kılınan, aşağıda izah edilen mercilerce de verilebilmektedir. Bu merciler tarafından verilen haciz kararlarının neticeleri ilgili kanun hükümleri ile tayin edildiğinden, bu gibi hallerde artık İcra ve İflâs Kanununun 91 inci maddesi hükmü delâletiyle Medenî Kanunun 920 nci maddesi hükmünü tatbik etmeye imkân bulunmamaktadır.

Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkındaki 6183 sayılı Kanunun 13 üncü maddesi gereğince, alacaklı Amme İdaresinin o yerdeki en büyük memuru, haciz kararı verebilmektedir. Bir taşınmaz malın bu şekilde haczine karar verildiğinde, aynı kanunun 73 üncü maddesi gereğince, alacaklı Amme İdaresinin muvafakatı alınmaksızın mahcuz malların tasarrufu kabil olmadığından,

mahcuz taşınmazmalın maliki tarafından temlikine veya bir aynî hakla takyidine müsaade edilmeyecektir.

Bundan başka Fevkalâde Hallerde Haksız Olarak Mal İktisap Edenler Hakkındaki 4237 sayılı Kanunun 10 uncu maddesi gereğince tahkik memurlarınca verilen haciz kararları ile de sanıkların mahcuz taşınmazmalları üzerindeki temlik tasarruf hakları bertaraf edilmiştir.

Bu itibarla; hususî kanunlar gereğince haczedilen taşınmaz mallar hakkında artık İcra ve İflâs Kanununun 91 inci maddesinin tatbik yeri yoktur.

İcra ve İflâs Kanuna 538 sayılı Kanunla eklenen 150 nci maddesinin (c) fıkrası gereğince, İcra memuru, ipoteğin paraya çevrilmesi hakkındaki takibin başladığını tapu idaresine haber vermeye ve tapu cisil muhafızı da bu bildiriye kütüğün şerhler hanesine işlemeye mecburdur.

Bu şerh taşınmazmal ile ilgili temlik tasarrufları menedeci mahiyette bulunmadığından, taşınmazmalın temlik veya üzerinde aynî bir hak tesisine müteallik taleplerin şerhin mevcudiyeti yukarıda izah edildiği veçhile resmî senet veya talepten önce izah edilmek şartıyla, yerine getirilmesinde bir sakınca yoktur.

27/1/1931 gün ve 372/554 sayılı genelgenin buna uymayan kısmı yürürlükten kaldırılmıştır.

Mahcuz taşınmazmallar üzerinde işlem yapılırken, haczin mahiyet ve menşeinin tespit ve ilgili bulunduğu kanun ile bu genelgedeki izahat dairesinde hareket olunmasının ve ilişkide gönderilen genelgelerin iliniz merkez ve çevrenizdeki tapu, tapulama ve kadastro idarelerine dağıtımının sağlanmasını rica ederim.

İcra ve İflâs Kanununun 261 inci maddesinin son fıkrası ile ihtiyatî hacizler hakkında bu kanunun 79 ilâ 99 uncu maddelerinin tatbik edileceği kabul edildiğinden, mahkemeler tarafından verilecek ihtiyatî haciz kararları üzerine yine 81 inci maddeye göre yukarıda izah edilen uygulama yapılacaktır.

H. Çorbacı

Genel Müdür Y.
Galip Esmer