

T.C.  
ADALET BAKANLIĞI  
Personel Genel Müdürlüğü

Sayı : 82084579/3839/20585

18/06/2014

Konu : Satışlarda İhtiyati Tedbir Terkini

..... CUMHURİYET BAŞSAVCILIĞINA

Mahkemeler tarafından Hukuk Muhakemeleri Kanunu gereğince kayıtlarına ihtiyati tedbir konulan araçların, icra ve iflâs daireleri tarafından satılması sonucu ihale alıcısı adına tescil edilmesi aşamasında, ihtiyati tedbir şerhinin kaldırılması için tedbiri koyan mahkeme ile Emniyet Müdürlüğü tarafından yazışma yapılmak suretiyle verilecek cevaba göre işlem yapılmasının uygun olacağı şeklindeki Hukuk İşleri Genel Müdürlüğünün 30.10.2009 tarihli ve 23808 sayılı yazısında belirtilen yöntemin şahısların mağduriyetine neden olacağından bahisle, bu mağduriyetin giderilmesi için yazışmaların icra müdürlüğü tarafından yapılması hususu Emniyet Genel Müdürlüğünün 07.04.2014 tarihli 8173 sayılı yazısı ile istenilmiştir.

Bilindiği üzere, mülga 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanununun 101 inci maddesi "Hakim iki taraftan birinin talebiyle davanın ikamesinden evvel veya sonra aşağıda gösterilen hal ve şekillerde ihtiyati tedbirler ittihazına karar verebilir: Menkul ve gayrimenkul malların aynı münazaalı ise bunun haciz veya yeddiadle tevdiine, Münazaalı şeyin muhafazası için lazım gelen her türlü tedbirlerin ittihazına, Kanunu Medeni ile muayyen hallerde nafaka alınmasına, Ayrılık veya boşanma davası üzerine Kanunu Medeni mucibince icap eden muvakkat tedbirlerin ittihazına."

6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununun "İhtiyati tedbir kararı" başlıklı 391 inci maddesinin birinci fıkrası "Mahkeme, tedbire konu olan mal veya hakkın muhafaza altına alınması veya bir yeddiemine tevdi ya da bir şeyin yapılması veya yapılmaması gibi, sakıncayı ortadan kaldıracak veya zararı engelleyecek her türlü tedbire karar verebilir."

2004 sayılı İcra ve İflâs Kanununun "Satış bedelinin ödenmemesi, ihale farklarının tahsili sureti" başlıklı 118 inci maddesinin birinci fıkrası "Satış peşin para ile yapılır. Ancak icra memuru müşteriye yedi günü geçmemek üzere bir mühlet verebilir. Daire dışında tahsil edilen paralar en geç tahsilatın yapıldığı günü takip eden ilk iş günü çalışma saati sonuna kadar banka hesabına yatırılmak üzere, icra veya mahkeme kasalarında muhafaza edilir. Satılan mal ihale kesinleşmeden teslim olunmaz."

Söz konusu Kanunun "İhalenin neticesi ve feshi" başlıklı 134 ncü maddenin birinci fıkrası "İcra dairesi tarafından taşınmaz kendisine ihale edilen alıcı o taşınmazın mülkiyetini iktisap etmiş olur. İhale kesinleşinceye kadar taşınmazın ne şekilde muhafaza ve idare edileceği icra dairesi tarafından kararlaştırılır."

Aynı Kanunun 144 üncü maddesinin dördüncü fıkrası "Bir taşınmazı paraya çeviren icra dairesi o taşınmaz üzerindeki irtifak haklarına, taşınmaz mükellefiyetlerine ve taşınmaz rehin haklarına dair kayıtların tapu sicilinden terkin ve nakillerini de yaptırır."

6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun “Mülkiyetin geçmesi” başlıklı 279 uncu maddesi “Artırmada taşınır bir mal alan kişi, onun mülkiyetini ihale anında kazanır. Artırmadan alınan taşınmazın mülkiyeti, ancak tapu siciline tescille alıcıya geçer. Artırma görevlisi, satış tutanağında gösterilen taşınmazın alıcı adına tescilini hemen tapu idaresine bildirir. Cebri artırma sonucunda yapılan ihalelerde mülkiyetin geçmesine ilişkin özel hükümler saklıdır. İsteğe bağlı özel artırmalarda mülkiyetin geçmesi genel hükümlere tabidir.”

Aynı Kanunun “Zapttan ve ayıptan sorumluluk” başlıklı 280 inci maddesi “Cebri artırmalarda zapttan ve ayıptan sorumluluğa ilişkin hükümler uygulanmaz. Artırmadan mal alan kişi, o mala, tapu siciline veya satış koşullarına ya da kanuna göre belirli olan durumu, hakları ve yükleri ile birlikte malik olur. İsteğe bağlı açık artırmalarda satıcı, satılanın zaptından ve ayıplarından sorumludur. Ancak, aldatma durumu dışında, artırma koşullarında açıkça belirtip duyurmak suretiyle bu sorumluluktan kurtulabilir.”

Hükümlerini amirdir.

İhtiyati tedbir kararı ile dava konusu alacağın teminat altına alınması amacının yanı sıra, mülkiyet hakkından kaynaklanan aynı hakkın korunması amacıyla da verilebilmektedir. Mahkeme kararının kapsamına göre farklı hukuki sonuçlar doğuran tedbir kararı, mülkiyetin intikali sonucunu doğuran cebri satışlar dâhil tüm temlik tasarrufları önleyebileceği gibi dava konusu alacağın teminat altına alınması için satış bedelinden pay ayrılması veya sıra cetvelinde yer verilmesini de kapsayabilmektedir.

Diğer taraftan, İcra ve iflâs dairelerinin işlemlerini “Şikâyet” prosedürü kapsamında inceleyen Yargıtay 12 nci Hukuk Dairesi tedbire konu mahcuzların hangi hallerde satılabileceğine yönelik “tedbirin açıkça cebri icrayı kapsadığı belirtilmediği sürece ihtiyati tedbirin satışa engel teşkil etmeyeceğine, tapu iptali tescil davasında verilen tedbir kararının satışı engeller mahiyette olduğuna” şeklindeki ekli müstakar içtihatları ile İcra ve İflâs Hukukunun genel hükümlerinden anlaşılacağı üzere, icra ve iflâs daireleri tarafından satış kararı verilebilmesi için takibin ve haczin kesinleşmesi, mahcuzun mülkiyetinin borçluya aidiyeti hususunda herhangi bir çekişme bulunmaması ve satış talebinin süresinde yapılması gibi taraf işlemlerinin yanı sıra, takibin ilerlemesinin sağlanması ve mülkiyetinin intikalinin önünde hukuki veya fiili bir engelin bulunmaması gibi icra dairesine düşen yükümlülükler de bulunmaktadır.

Mevzuat ve Yargıtay kararlarına göre yapılan uygulamalarda ise ihtiyati tedbire konu mahcuzun cebri icra sonucu satılarak mülkiyetinin üçüncü kişilere devrine engel olup olmadığı hususu, davanın konusuna ve tedbirin kapsamına göre satış hazırlıkları aşamasında icra ve iflâs dairesi tarafından mahkeme ile yapılan yazışma sonucu tespit edilerek, tedbirin alıcıya intikal edecek mükellefiyet ya da mülkiyetin nakline engel bir takyidat olup olmadığı hususu kesin olarak belirlendikten sonra satış kararı verildiği, bu tespitten sonra takyidatın alıcıya intikal etmesi gereken mükellefiyet olduğunun kabulü halinde bu hususun ilanda ve şartnamede gösterilmesi gerektiği; satışın kesinleşmesinden ve mülkiyetin intikalinden sonra “tedbirin tescile engel olacağı” şeklindeki, şartnamede bulunmayan bir mükellefiyet nedeniyle alıcının mağduriyetine neden olacak uygulamanın amme tasarrufu olan açık artırmaya duyulması gereken güven ile uyumlu olmayacağı ve ayrıca şartnamede gösterilmeyen bu hatalı işlemin ihalenin feshi ve tazminat davalarına konu edilebileceği nedenlerinden dolayı, tedbirin satışa ve tescile engel olup olmadığı hususunun satış hazırlıkları aşamasında kesin olarak nihai sonuca bağlanması gerektiği düşünülmektedir.

Bu itibarla; satışa konu edilen araçlar hakkındaki ihalenin kesinleşmesini müteakip icra ve iflâs daireleri tarafından yazılacak tescil müzekkerelerine, satış hazırlıkları aşamasında icra dairesi tarafından tedbir kararını veren mahkeme ile yapılan ve tedbirin satışa engel olmadığına ilişkin yazının eklenmesi gerektiği hususunda,

Bilgi edinilmesini, keyfiyetin icra ve iflâs dairelerine tebliği ile bilgileri açısından icra mahkemelerine duyurulmasını rica ederim.

Muharrem ÜRGÜP

Hâkim

Bakan a.

Genel Müdür V.