

TAŞINMAZ MALLARIN HACZİ

Av. Talih UYAR (*)

Borçlunun taşınmaz mallarının «ne şekilde haczedileceği» ve «haczin taşınmaz mallarda doğurduğu sonuçlar» İİY. 85/I, III, IV, V, 87, 91, 92, 93 ve 95'de düzenlenmiştir.

I — Taşınmaz malların haczi — «taşınır mallar» da olduğu gibi (1) — alacağın aslı ile faizlerini ve takip giderlerini karşılayacak ölçüde yapılır (İİY. mad. 85/I) (2).

II — Taşınmaz mallar haczedilirken de —taşınır hacizlerinde olduğu gibi— «haciz tutanağı» (İİY. mad. 102) düzenlenmesi gerekir (Yön. mad. 38/I) (3-4). Ancak uygulama da, taşınmaz hacizlerinde sadece «taşınmazın tapu kaydına» haciz konulmakla yetinilmekte ve ayrıca taşınmazın bulunduğu yere gidilip «haciz tutanağı» düzenlenmemektedir. Alacaklının, satış için «kıymet takdiri» yapılmasını istemesi halinde, «fiili haciz ve takdiri kıymet tutanağı» düzenlenmektedir. Bu uygulama hatalıdır (5). **Yarğıtay** da bu hatalı uygulamayı onaylamaktadır. Gerçekten, **yüksek mahkeme**; «kaydına işaret edilmekle taşınmazın haciz edilmiş

(*) Manisa Barosu Avukatlarından.

(1) Ayrıntılı bilgi için bknz: **UYAR, T.** İcra Hukukunda Haciz, 2. Bası. sh: 229 vd.

(2) Bknz: İİD. 27.4.1956 T. 2530/2511.

(3) Ayrıntılı bilgi için bknz: **UYAR, T.** a.g.e., sh: 203 vd.

(4) Bknz: Ad. Bak. Huk. İş. Genel Md. 12.4.1967 T. 34/2-7770 sayılı tamim: «İcra ve İflâs Kanununun 102. maddesinin ikinci fıkrasında, 'haczi talep edilen mal gayrimenkul ise, icra dairesi 91. madde mucibince haczi ait olduğu daireye tebliğ eder ve mahallinde tutulacak tutanakda gayrimenkulün nev'i ve mahiyeti ve hududu ve lüzumlu vasıfları dercolunur' denilmektedir.

Bu itibarla, İİK'nun 85. maddesi esaslarına göre haczedilmiş gayrimenkulün muhafazası için kanunen öngörölmüş tedbirlerin alınmasıyla yetinilmeyip, haciz tutanağının düzenlenmesi ve kıymet de dahil olmak üzere, bu tutanağa dercolunacak hususların tesbiti için gayrimenkulün bulunduğu mahalle gidilmesi lâzımdır» (Mütalâa ve Tamimler, sh: 329).

(5) Bknz: **UYAR, T.** a.g.e. sh: 206.

olacağını» (6), «taşınmaza ilişkin haciz işleminin, fiilen taşınmaza gidilip tutanak düzenlenip haciz uygulanmadan, sadece tapuya yazılan yazı ile tamamlanmış olacağını» (7) -oy çokluğu ile- belirtmiştir...

«Taşınmazının haciz edildiği» hususunun -eğer, taşınmaz gelinip haciz tutanağı düzenlenmemiş veya düzenlenip de borçlu hâzır bulunmamışsa- borçluya bildirilmesi gerekir (**İİ.Y. mad. 103**).

Yukarıda belirttiğimiz gibi, «kaydına işaret edilmekle taşınmazın haciz edilmiş olduğu» kabul edildiğinden, haciz edilen taşınmazın kıymeti de «borçluya taşınmazının haciz edildiğine dair» 103 davetiyesi gönderildikten sonra takdir edilmektedir (8). **Yüksek mahkeme**, bu nedenle, «kıymet takdirinin, taşınmazın haciz edildiğine ilişkin 103 davetiyesinin tebliğinden önce (9) de sonra (10) da yapılabileceğini» kabul etmiştir.

Takibin yapıldığı icra dairesinin yetki çevresi dışında bulunan taşınmazların t a l i m a t ile haczedilmesi gerekir. **Yargıtay** ise, taşınmaz haczinde «haciz tutanağı» düzenlenmesini aramadığından taşınmazın tapu kaydına, doğrudan doğruya takibin yapıldığı icra dairesince «haciz yazısı» yazılabileceğini kabul etmiştir (11). Ancak hemen belirtelim ki, uygulama genellikle, aksi yönde olup, tapu kaydına haciz şerhleri, talimatla konulmaktadır. **Kanımızca**, doğrusu da budur.

III — Taşınmazın haczini talep eden alacaklının icra dairesine «borçlunun baba adını ve mümkünse doğum tarihini» hatta büyük yerlerde -köy dışında- «taşınmazın ada ve parsel numarasını» da bildirmesi uygun (hatta çok kez zorunlu) olur (12).

(6) Bknz: 12.HD. 21.10.1986 T. 483/10931; 5.12.1974 T. 10300/10717; 3.12.1980 T. 6162/8654.

(7) Bknz: 12.HD. 20.10.1987 T. 13118/10414.

(8) Bknz: **UYAR**, T. a.g.e. sh: 206.

(9) Bknz: 12.HD. 8.4.1986 T. 10327/4113.

(10) Bknz: **İİD**. 10.2.1969 T. 1389/1487.

(11) Bknz: 12.HD. 31.5.1988 T. 9585/7083; 5.4.1982 T. 1692/2751.

(12) Bknz: Tapu Kadastro Genel Md. Tasarruf İşleri Daire Başkanlığının, Adalet Bakanlığı kanalı ile İcra Dairelerine gönderdiği 2.5.1983 T. 4-11-34/2541 sayılı Tamim (Naklen; **YEŞİL**, M. Tapu İşlemleri Rehberi, sh: 174, dipn. 242)

Ayrıca bknz: Ad. Bak. Huk. İşl. Gn. Md. 20.10.1986 T. ve 9-107-32604 s. genelge «Başbakanlık Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden alınan bir yazıda, bazı icra memurluklarınca tapu sicil müdürlüklerine gönderilen haciz veya ihtiyati haciz tezkerelerinde, borçlunun sadece adı

IV — Alacaklının, «borçlunun taşınmazının tapu kaydına haciz konulması» konusundaki talebi üzerine, icra dairesi, «**taşınmazın haciz edildiğini**», «**haczin ne miktar alacak için konulduğunu**» ve -3194 sayılı yasa ile getirilen yenilik gereğince- «**alacaklının adı ile tebliğe yarar adresini**» Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirir. Konulan hacze daha sonra başka alacaklılar katılır (iştirak eder) veya haciz kalkarsa, bu hususları da, icra dairesi Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirir (İİY. mad. 91) (*).

Borçlunun taşınmazı haczedildikten sonra ve fakat satışa çıkarılmadan önce, borçlu, borcun ödenmesine yetecek taşınır mal ya da vâdesi gelmiş sağlam alacak gösterirse, taşınmaz üzerindeki haciz devam etmek koşuluyla, gösterilen taşınır mal ya da alacak haczedilir. Bu taktirde İİY. mad. 92'nin aksine olarak, icra dairesi «ta-

ve soyadı yazıldığından, tapuda bu isme uygun tüm kişilerin taşınmazlarına da haciz şerhi konulmak veya hiçbir işlem yapılmadan icra dairesinden açıklama istenilmek suretiyle gereksiz yazışmalara veya başkasının mağduriyetine sebebiyet verildiği belirtilerek, haciz bildirimlerinde borçlunun açık kimliğinin yazılmasının sağlanması istenilmektedir. Bilindiği üzere, İcra ve İflâs Kanununun 91inci maddesi hükmüne göre, gayrimenkul haczi ile tasarruf hakkı Medeni Kanunun 920 nci maddesi anlamında tahdide uğramakta ve haciz keyfiyetinin, sicile şerh verilmek üzere tapu veya gemi siciline icra dairesi tarafından bildirilmesi gerekmektedir. Tasarruf hakkını tahdide uğratan haczin tapu kaydında bir yanlışlığa ve dolayısıyla iki daire arasında sorumluluk doğuracak bir olaya sebebiyet verilmemesi için, icra dairesinin haciz bildirim yazısında, borçlunun açık kimliği de dahil hacizle ilgili hertürlü bilginin eksiksiz bulunması gerekeceği tabiidir. Bu itibarla, tapu sicil müdürlüklerine gönderilecek haciz veya ihtiyati haciz müzekkerelerine borçlunun adı ve soyadı ile birlikte baba adının ve varsa kimliği açıklayan diğer bilgilerin mutlaka yazılması ve ayrıca biliniyorsa gayrimenkulün ada ve parsel numarasının da belirtilmesi lüzumunun yargı çevrenizdeki tüm icra ve iflâs dairelerine imza karşılığında duyurulmasını rica ederim.» (Ad. D. 1986/5, sh: 146 vd.)

(*) **MADDE-91** : «.....Sicile kaydedilmek üzere haciz keyfiyeti, ne miktar meblağ için yapıldığı ve alacaklının adı ile tebliğe yarar adresi icra dairesi tarafından tapuya ve mahcuz gemi ise kayıtlı bulunduğu daireye bildirilir. Adresi değişen alacaklı, masrafını vermek sureti ile yeni adresinin tapuya bildirilmesini icra dairesinden istemeye mecburdur.

Hacze yeni alacaklılar iştirak eder veya haciz kalkarsa, bu hususlar da yukarıda adı geçen dairelere haber verilir.»

şınmazın idare ve işletilmesine ve sağladığı gelirlere» karışmayarak, taşınmazı borçlunun idaresine bırakır (İİY. mad. 85/III, IV) (*).

V — Bir taşınmazın haczi, onun **hukuki (medeni) ve tabii** semereleri ile hâsılat ve menfaatlerini de kapsar (İİY. mad. 92) (**).

Hukuki (medeni semere)'den maksat taşınmazın kiralarıdır. İcra dairesi, taşınmazın haczi halinde, kiracıları da hacizden haberdar eder ve işleyecek kiralarm icra dairesine ödenmesini emreder. Bu suretle hacizden haberdar olan kiracı, hacizden sonra doğacak kendi alacağı ile kira borcunu takas edemez.

Tabii semere'ler ağaç ve toprak ürünleri (mahsulleri) olup bunlar maddede «taşınmazın hâsılatı» olarak belirtilmiştir. Burada söz konusu olan, henüz topraktan (arzdán) ayrılmamış olan ürünlerdir. Bu açıklamadan ilk bakışta İİY. mad. 84 ile İİY. mad. 92 arasında bir ilgi bulunduğu sanılabilir. Ancak, aslında her iki maddenin kapsamı tamamen ayrıdır. Gerçekten; 84'üncü maddede «yetişmemiş mahsullerin arzdan ayrı ve bağımsız olarak haczi» düzenlendiği halde, 92'nci maddede «taşınmazın aynının haczedilmesi halinde, o taşınmazın henüz arzdan ayrılmamış olan ürünlerinin de haczedilmiş olacağı» hususu düzenlenmiştir.

VI — Bir taşınmazın haczi, onun **tamamlayıcı parçalarını** (mütemmim cüzülerini) (MY. mad. 619) ve **eklentilerini** (teferruatını) (MY. mad. 777) da kapsar.

Ayrıca belirtelim ki; taşınmazın tamamlayıcı parçaları -taşınmaz telef, tahrip veya tağyir edilmedikçe ondan ayrılamadığından (MY. mad. 619)- taşınmazdan ayrı (bağımsız) olarak haciz edile-

(*) **MADDE 85/III** — «Ancak haczolunan gayrimenkul arttırmaya çıkarılmadan borçlu borcun itfasına yetecek menkul mal veya vadesi gelmiş sağlam alacak gösterirse gayrimenkul üzerinde haciz bâki kalmak üzere önce gösterilen menkul veya alacak da haczolunur.

Şu kadar ki, bu suretle mahcuz kalan gayrimenkulün idare ve işletmesine ve hasılat ve menfaatlerine icra dairesi müdahale etmez.»

(**) **MADDE 92** — «Bir gayrimenkulün haczi hasılat ve menfaatlerine de şâmindir. Haciz, gayrimenkul kendilerine rehnedilmiş olan alacaklıların haklarına hâlel getirmez.

İcra dairesi, gayrimenkul kendilerine rehnedilmiş olan alacaklılarla kiracıları hacizden haber verir.

Daire gayrimenkulün idare ve işletmesi için lüzumlu gördüğü tedbirleri alır. Bu tedbirler meyanında işleyecek kiralarm icra dairesine ödenmesini emreder.

Ticaret Kanununun 892'nci maddesi hükmü saklıdır.»

mez. Buna karşın, taşınmazın eklentileri (teferruatı) -taşınmazdan ayrılması mümkün olduğundan (MY. mad. 621)- **kanımızca** taşınmazdan ayrı (bağımsız) olarak haciz edilebilmesi gerekir (13). Fakat, 3494 sayılı yasa ile, İcra ve İflâs Yasamıza eklenen **83/c maddesinde** «gayrimenkul rehni ipotek akit tablosunda sayılı bulunan teferruat, gayrimenkulden ayrı olarak haczedilemez» denildiğinden, az önceki açıklamamız, ipotekli olmayan taşınmazlardaki teferruatlar için geçerli olacaktır (14).

VII — İcra dairesi, taşınmaz kendilerine rehnedilmiş olan alacaklıları (yani ipotekli alacaklıları) da hacizden haberdar eder. Rehinli alacaklı, öncelik (rüçhan) hakkına sahip olduğundan taşınmazın haczi, taşınmaz kendisine rehnedilmiş olan alacaklıların haklarını etkilemez.

Gerçekten, MY. mad. 777 gereğince «taşınmaz rehni, mütemim cüz'üleri de kapsar». Tabii semereler, ayrılıncaya kadar asıl şeyin tamamlayıcı parçaları olduklarından, taşınmaz rehni tabii semereleri de kapsamına alır. Taşınmaz üzerinde rehin hakkına sahip bulunan alacaklı, rehlin paraya çevrilmesi yolu ile takibe başlamışsa takibe başlamasından, paraya çevirme zamanına kadar işleyen kiralar, rehin hakkına dahil olur. Rehin hakkı ancak, rehinli alacaklının rehlin paraya çevrilmesi yolu ile takibe başlamasından önce vâdesi gelmiş fakat tahsil edilmemiş olan kiraları kapsamına almaz (MY. mad. 778).

Kira bedeli, rehin kurulmasından evvel, başka bir alaktan dolayı haciz edilmemiş ise, sonradan kurulan rehin, kira bedelini kapsamına almaz. Çünkü, taşınmazın haczi tapuya şerh verilme suretiyle, sonradan meydana gelen rehin hakkı sahiplerine karşı da ileri sürülebilir.

Rehinli bir taşınmazın haczi halinde, taşınmazın ürünlerinden (mahsullerinden) kim yararlanacaktır? Rehinli alacaklı mı, haciz koydurmuş olan alacaklı mı? Bu konuda şöyle bir ayırım yapmak gerekir. Rehinli alacaklı, İY. mad. 84/son gereğince mahsüllerin yetişmesinden önce takip talebinde bulunmuş ise, sonradan haciz

(13) Karş: **KURU, B.** İcra ve İflâs Hukuku, C: 1, sh: 654 vd. (Bu görüşe göre; teferruatın borçlunun rızası olmaksızın gayrimenkulden ayrı olarak haczedilememesi gerekir... Borçlunun rızası olmaması halinde, teferruatın ayrı olarak haczedilmesinin borçluya vereceği zarar, alacaklıya sağlıyacağı yarardan daha az ise, teferruatın ayrı olarak haczedilmesi mümkün olmalıdır...)

(14) Ayrıntılı açıklama için bkz: **UYAR, T.** a.g.e. sh: 477 vd.

koydurmuş olan alacaklı, mahsuller üzerinde bir hak iddia edemez. Buna karşın, rehinli alacaklı, mahsullerin yetişmesinden önce takip talebinde bulunmamış ise, mahsüller taşınmaz üzerine haciz koydurmuş olan alacaklının olur.

Buraya kadarki açıklamalardan da anlaşıldığı gibi, taşınmazın ipotekli olması, ayrıca haciz edilmesini engellemez (15).

VIII — İcra dairesi, haczedilmiş olan taşınmazın «idare ve işletilmesi için» gerekli tedbirleri alır. Bu amaçla icra memuru, taşınmazı kiraya verebilir. Mahsulleri zamanında çapalattırır, toplattırır, kira bedellerini toplar, kira bedellerini ödemeyenler hakkında bunların tahliyesi için gerekli işlemlere başvurur, taşınmazın vergilerini öder, olgunlaşmış mahsulleri satar. Bu işler için gerekli masraf alacaklıdan avans olarak alınır (**İİY. mad. 95**).

İdare ve işletmenin gerektirdiği bu işlemler bir yediemin aracılığı ile yaptırılabilirdiği gibi doğrudan doğruya borçluya da yaptırılabilir. Her iki halde de yapılacak işler, icra memurunun sürekli gözetimi altında yürütülür.

İcra memurunun, taşınmazın idare ve işletilmesi konusunda alacağı tedbirlerin, durumun gereklerine uygun olmadığını ileri süren ilgililer Tetkik Mercisine başvurarak şikâyette bulunabilirler. Ancak, bu şikâyet, üçüncü kişilerin medenî hukuk kurallarına göre kazandığı hakları etkilemez. Örneğin, icra memuru tarafından yapılmış kira aktinin bu yolla kiracı aleyhine iptali mümkün değildir.

Ancak hemen belirtelim ki, uygulamanın bu doğrultuda olduğu söylenemez. İcra daireleri, işlerinin yoğunluğu nedeniyle, haciz ettikleri taşınmazın «idare ve işletilmesi» ile ilgilenememektedirler...

İcra memuru bu madde hükmünü uygularken «vekâletsiz vekil» durumunda olduğundan, takip hukuku bakımından aslî görevine girmeyen bu işlemlerden doğan sorumluluğu **İİY. mad. 5** hükmünün değil, Borçlar Yasasının ilgili hükümlerinin kapsamına girer (16).

IX — Haciz, istinabe yoluyla yapılmışsa, taşınmazı idare ve işletme işlemleri haczi yapan dairece yürütülür. Bu daire, istinabe eden dairenin talimatı ile bağlı olmadan taşınmazı işletir (17).

(15) Bknz: 12HD. 5.3.1985 T. 12185/1949.

(16) **AKYAZAN, S.** İnceleme ve Açıklamalar, sh: 72.

(17) **BELGESAY, M. R.** İcra ve İflâs Kanunu Şerhi, sh: 273 — **ANSAY, S. Ş.** Hukuk, İcra ve İflâs Usulleri, sh: 93.

X — İİY. mad. 92/son fıkradaki Ticaret Kanununun 892'nci maddesine (18) yapılan yollama gereğince, «yola çıkmaya hazır gemiler, cebri icra yolu ile satılmıyacağı gibi, ihtiyaten haciz edilemezler» (19). Hemen belirtelim ki bu hükmün burada yer alması yasa tekniği bakımından yerinde sayılmaz. Çünkü bu hüküm İİY. mad. 82 ile ilgili olduğundan, o maddenin altında yer alması daha doğru olurdu...

XI — Alacaklı, haczedilen taşınmazın a) Korunma (muhafaza) b) İdare ve işletme giderlerini, istenildiği zaman icra dairesine peşin olarak vermek zorundadır (İİY. mad. 95).

XII — Borçluya ait bir taşınmazın (ve sicile kayıtlı geminin) haczi üzerine, durum hemen ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne (ve geminin kayıtlı bulunduğu daireye, Gemi Sicil Memurluğuna) bildirilir (İİY. mad. 91). Taşınmazlar hakkında bu haciz durumunun ilgili dairelere bildirilmesi, haczedilen taşınmaz hakkında alınan bir koruma tedbiridir. Gerçekten, borçluya ait taşınmaz, icra memurunun «bunun haczedildiğini borçluya bildirmesi (tefhim veya tebliği)» ile tamamlanır. Haczin daha sonra tapu siciline işlenmesi (şerh verilmesi) haczin tamamlanması için zorunlu değildir. Haciz durumunun tapuya işlenmesi (şerhi) sadece haczin bütün üçüncü kişiler hakkında da sonuç doğurmasını sağlar. Başka bir deyişle Tapu Siciline verilen şerh, üçüncü kişiler tarafından «haczin bilinmemekte olduğu» iddiasının ileri sürülmesini önler (MY. mad. 928). Ancak, haciz, tapuya şerh verilmeden önce de mevcut olduğundan, haczi koydurmuş olan alacaklı, taşınmazı alan üçüncü kişinin kötü niyetini yani «haczi bildiğini ya da bilecek durumda olduğunu» kanıtlayarak, hakkını ona karşı da ileri sürebilir. Örneğin, icra memurluğunca taşınmaza yapılan fiili haciz ve kıymet takdiri işleminde, üçüncü kişi bilirkişi vb. sıfatla hazır bulunmuş ve bu suretle taşınmazın haczini öğrenmişse, haczin tapuya işlenmemiş olmasından yararlanarak, borçludan taşınmazı devralırsa, MY. mad. 931'e dayanarak iyi niyet iddiasında bulunamaz (20).

(18) TY. mad. 892: «Yola çıkmaya hazır bir gemi cebri icra yoluyla satılmıyacağı gibi ihtiyaten haciz de edilemez. Şu kadar ki, cebri satış veya haczi icapettiren borç, zaten bu yolculuk dolayısı ile yapılmışsa, bu hükümler tatbik olunmaz. Bu madde hükmü 867'nci maddede yazılı gemiler hakkında tatbik olunur.»

(19) Bu konuda daha ayrıntılı bilgi için bkz: UYAR, T. a.g.e. sh: 208 vd.

(20) AKYAZAN, S. a.g.e. sh: 70.

(*) **MADDE 91/I, C: 1 — «Gayrimenkulün haczi ile tasarruf hakkı Medeni Kanunun 920'nci maddesi anlamında tahdide uğrar.»**

Ancak hemen belirtelim ki, yukarıda belirtilen hususlar, taşınmazın bulunduğu yere gidilerek, fiili haciz yapılmış olması halinde geçerlidir. Uygulamada ise, bu yol izlenmeyip, tapu sicil müdürlüğüne «taşınmazın haciz edildiği» konusunda haciz yazısı (müzekkeresi) gönderilmekle yetinildiğinden, taşınmaz bu durumda tapu siciline haciz şerhinin verildiği tarihte haciz edilmiş olmaktadır.

XIII — Taşınmazın haczi ile borçlunun tasarruf hakkı, MY. mad. 920 anlamında kısıtlanmış olur (İİY. mad. 91/I, C: 1) (*). Borçlunun haczedilmiş bulunan taşınmaz üzerindeki tasarrufları, alacaklının haklarını etkilediği nisbette hükümsüz olur.

Bu nedenle, alacaklı, haczedilen taşınmaz üzerindeki borçlunun bu tasarruflarının yok farzedilerek satışını talep etmek yetkisine sahiptir. Örneğin, 1.000.000 TL.lık bir alacak için borçlunun bir taşınmazı haczedilse ve hacizden sonra bu taşınmaz üçüncü bir kişiye satılmış olsa, alacaklı, bu satışa rağmen haczedilen taşınmazın borçlunun borcundan dolayı paraya çevrilmesini talep edebilir. Bu durumda, taşınmazın yeni maliki, icra dairesine takip konusu borcu yatırarak ya da borçluya yatırtarak, satışı önleyemediği taktirde, taşınmaz satılır ve takip konusu borç ödendikten sonra artan para taşınmazı borçludan satın almış olan kişiye ödenir. Haciz nedeniyle doğan bu tasarruf hakkının kısıtlanması iki sene devam eder. Zira, İİY. mad. 106/II gereğince haczedilen taşınmazın yasal süre içinde, satışı istenmez ya da istem geri alınıp ta bu süre içinde yenilenmezse, taşınmaz üzerindeki haciz kalkar (İİY. mad. 110).

Bu koşullar altında borçlu, hacze rağmen taşınmazını -hacizle yükümlü olarak- başkasına satabilir (21) ya da üzerinde ipotek veya irtifak hakkı kurabilir... (22).

(21) Bknz: 12.HD. 22.5.1989 T. 3859/7449; 20.11.1969 T. 10664/11014; 16.6.1967 T. 5735/6040.

(22) Bknz: Tapu ve Kadastro Genel Md. 7.7.1965 T. 1390 sayılı g e n e l g e s i : «538 sayılı kanunla değiştirilmiş olan İcra ve İflâs Kanununun 91. maddesinin yeni metni karşısında, «bundan böyle, ilgilinin muvafakati ve icra memurunun müsaadesi aranmaksızın haczedilmiş taşınmaz mal, bedel karşılığında veya bedelsiz diğer şahısa devredilebileceği (satış, bağışlama, ölünceye kadar bakma akdi v.s.) gibi, bu haczedilmiş taşınmaz mal üzerindeki rehin, irtifak hakkı ve gayrimenkul mükellefiyeti tesis ve şerhi gerektiren şahsî haklar şerhedilebilecektir.»

«Ancak, İcra ve İflâs Kanununun 132. maddesinde açıklandığı gibi,

Ayrıca belirtelim ki, taşınmaz **kamu alacağı**'ndan dolayı haciz edilmişse, tapudaki haciz şerhi terkin edilmedikçe (silinmedikçe) taşınmazın başkalarına devri ya da üzerinde aynı bir hak kurulması mümkün olmaz. Bu tür işlemler ancak, haczi koyan ilgili makamın onayı (izni) ile yapılabilir (6183 s. Yasa mad. 73).

XIV — Bu madde, 538 sayılı yasayla yapılan değişiklikle bu şekli almıştır. Daha önce hacizden doğan tasarruf kısıtlaması; «devir (ferâğ) yasağı» olarak anlaşılıyor ve «borçlunun haczedilen taşınmazı başkalarına satamayacağı, rehnedemeyeceği» kabul olunuyordu (23). Haczin bu şekilde taşınmaz üzerindeki tasarrufu don-

haczedilmiş taşınmaz malın devredilmesi veya bir aynı hakla kayıtlanması 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 taşınmaz malın devredilmesi veya üzerinde bir aynı hakkın tesisi halinde, hak sahibinin hacizli taşınmaz malın paraya çevrilmesinde kendi haklarının hacizden sonra geleceğini kabul ettiği, düzenlenecek resmî senette veya zabıt defterinin akit tablosunda, eğer yapılan işlem tapu dairesinde resmî senet düzenlenmesini gerektirmiyorsa (intikal, icar, şuf'a vefa, iştirâ hakları v.s.) alınacak talepten sarahaten işaret edilecektir. Özellikle haczedilmiş malın rehnedilmesi halinde, haczin ipotek hakkına tekdüm ettiği tapu kütüğünün mülâhazat hanesinde belirtilecektir.»

«İcra ve İflâs Kanununun 261. maddesinin son fıkrasıyla ihtiyati hacizler hakkında bu kanunun 79-99. maddelerinin tatbik edileceği kabul edildiğinden mahkemeler tarafından verilecek ihtiyati haciz kararları üzerine yine 91. maddeye göre yukarıda izah edilen uygulama yapılacaktır.»

«Haciz kararları mahkemeler veya icra dairelerinden başka özel kanunlarında yetkili kılan mercilerce de verilebilmektedir. Bu merciler tarafından verilen haciz kararlarının neticeleri ilgili kanun hükümleriyle tâyin edildiğinden, bu gibi hallerde artık İcra ve İflâs Kanununun 91. maddesi aracılığıyla, Medenî Kanunun 920. maddesini uygulamaya imkân bulunmamaktadır.»

«Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında 6183 sayılı Kanunun 13. maddesi gereğince, alacaklı amme idaresinin o yerdeki en büyük memuru haciz kararı verebilmektedir. Bir taşınmaz malın bu şekilde haczine karar verildiğinde, aynı kanunun 72. maddesi gereğince, alacaklı amme idaresinin muvafakati alınmaksızın mahcuz malların tasarrufu kabil olmadığından, haczedilmiş taşınmaz, malın maliki tarafından devrine veya bir aynı hakla kayıtlanmasına müsaade edilmeyecektir.»

(23) **ESMER, E.** Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili, sh: 221.

durmasının, amacı aşan bir sonuç olduğu (24) düşünülerek madde bugünkü şekle getirilmiştir.

XV — İcra dairesi ürünlerin toplanması için gerekli tedbirleri alır. Toplanan ürünleri de, alacaklının istemini beklemezsizin satabilir (**İİY. mad. 93**) (*).

Borçlunun geçineceği yoksa, kendisinin ve ailesinin geçinmeleri için yeterli miktar ürün veya satıldıkça bedelinden münasip miktarı kendisine bırakılır. Burada «**münasip miktar**»'ın tesbitinde bir sorun ortaya çıkar: Münasip miktarın tesbitinde, **İİY. mad. 82/6** daki «**iki aylık süreyle**» bağlı kalınacak mıdır? **Federal Mahkeme**, önceleri bu iki aylık süreyi aramakta iken, sonraki içtihatlarında bu görüşünü değiştirmiştir. Burada belki, «**yeni ürünün olgunlaşmasına kadar geçecek süreyi dikkate almak**» daha doğru olur (25).

(24) **POSTACIOĞLU, İ.** İcra Hukuku, sh: 319 vd. 538 sayılı Kanunun İcra ve İflâs Kanununa Getirdiği Yenilikler, sh: 25.

Mahsullerin toplanması borçlunun hakkı.

(*) **MADDE 93** — «İcra dairesi mahsullerin toplanması için lâzım gelen tedbiri alır.

Borçlunun geçineceği yoksa kendisinin ve ailesinin geçinmeleri için kâfi miktar mahsulden veya satıldıkça bedelinden münasip miktar kendisine bırakılır.»

(25) **POSTACIOĞLU, İ.** a.g.e. sh: 326.