**[....] İCRA HUKUK MAHKEMESİNE**

| | |
|---|---|
| **ŞİKÂYET EDEN** | : [Ad SOYAD], T.C. kimlik no: [....], adres: [....] |
| **VEKİLİ** | : Av. [Ad SOYAD], [Baro ve sicil no], [adres], [UETS adresi] |
| **ALACAKLI** | : [Ad SOYAD / unvan], [adres] |
| **BORÇLU** | : [Yüklenici şirketin unvanı / Ad SOYAD], [adres] |
| **İCRA DOSYASI** | : [....] İcra Dairesinin [....] Esas sayılı dosyası |
| **ŞİKÂYET KONUSU** | : [Tarih] tarihli haciz işlemi ve [il, ilçe, mahalle, ada, parsel, bağımsız bölüm] sayılı taşınmazın tapu kaydına işlenen haciz [ile icra müdürlüğünün haczin kaldırılması talebimi reddeden [tarih] tarihli kararı] |
| **ÖĞRENME TARİHİ** | : [Tarih] |
| **KONU** | : Borçlu yüklenicinin borcu nedeniyle adıma kayıtlı taşınmaza konulan haczin kaldırılması ve kararın tapu müdürlüğüne bildirilmesi istemidir. |

**AÇIKLAMALAR**

1. [il, ilçe, mahalle, ada, parsel] sayılı taşınmazın maliki olarak borçlu yüklenici ile [....] Noterliğinin [tarih] tarihli ve [yevmiye no] yevmiye numaralı Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesini yaptım. Sözleşme [tarih] tarihinde tapu kütüğüne şerh edilmiştir. Sözleşmeye göre arsa payları, yüklenici edimlerini yerine getirdikçe ve [....] aşamasında yükleniciye devredilecektir.

2. Yüklenici bugüne kadar sözleşmedeki edimlerini yerine getirmemiş, inşaat [yüzde ....] seviyesinde kalmıştır. [Tarafımca [tarih] tarihli ihtarnameyle süre verilmiş, süre içinde ifa edilmeyince [tarih] tarihinde sözleşmeden dönülmüştür.] Taşınmazda yükleniciye herhangi bir pay veya bağımsız bölüm devredilmemiştir.

3. Karşı taraf alacaklı, borçlu yüklenici aleyhine yürüttüğü takipte [tarih] tarihinde taşınmazın tapu kaydına haciz konulmasını sağlamıştır. Haczi [tarih] tarihinde [tapu kaydını alırken / tapu müdürlüğünün bildirimiyle] öğrendim. [Haczin kaldırılması için [tarih] tarihinde icra müdürlüğüne başvurdum; talebim [tarih] tarihinde reddedildi.]

**1. İİK m.91 ve TMK m.1010: Haciz tarihinde taşınmaz borçlu adına kayıtlı değildir**

Taşınmazın haczi ile borçlunun tasarruf hakkı Medeni Kanun anlamında kısıtlanır ve haciz tapu siciline bildirilir (İİK m.91; TMK m.1010). Bu kısıtlama ancak borçlunun kendi malvarlığındaki taşınmaz üzerinde kurulabilir. Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması tescille olur (TMK m.705). Haciz tarihinde taşınmaz tapuda tamamen adıma kayıtlıdır; borçlu yüklenicinin taşınmazda tek bir payı dahi yoktur. Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 07.04.2004 tarihli ve 2004/12-210 Esas, 2004/208 Karar sayılı kararında benimsendiği üzere, bir taşınmazın borçlunun borcu nedeniyle haczedilebilmesi için haciz tarihinde borçlu adına kayıtlı olması zorunludur. Bu ilkeyi uygulayan Yargıtay 12. Hukuk Dairesinin 25.01.2023 tarihli ve 2022/7607 Esas, 2023/485 Karar sayılı kararı da arsa sahipleri adına kayıtlı taşınmaza yüklenicinin borcu nedeniyle konulan hacizlerin kaldırılması gerektiği yönündedir.

**2. TMK m.1009 ve TBK m.97: Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin şerhi yükleniciye mülkiyet sağlamaz**

Karşı tarafın, sözleşmenin tapuya şerh edilmiş olmasına dayanarak borçlunun taşınmazda hakkı bulunduğunu ileri süreceği anlaşılmaktadır. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden doğan hakların şerhi, bu hakları sonradan hak kazananlara karşı ileri sürülebilir kılar (TMK m.1009); ancak şerh edilen hak kişisel bir hak olmaya devam eder ve yükleniciyi malik yapmaz. Üstelik karşılıklı borç yükleyen sözleşmenin ifasını isteyen tarafın kendi borcunu ifa etmiş veya ifasını önermiş olması gerekir (TBK m.97); edimini yerine getirmeyen yüklenici, payların devrini benden dahi isteyemez. Yargıtay 12. Hukuk Dairesi yukarıda anılan kararında, satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesinin borçlu yüklenici lehine şerh edilmiş olmasının arsa sahipleri adına kayıtlı taşınmaza haciz konulmasına imkân vermeyeceğini kabul etmiştir.

**3. İİK m.89 ve m.94: Alacaklının başvurabileceği yollar bellidir; doğrudan taşınmaz haczi bunların yerine geçemez**

Alacaklı, borçlu yüklenicinin tarafımdan bir alacağı veya talep hakkı bulunduğunu düşünüyorsa bu hakkı haciz ihbarnamesi yoluyla haczettirebilir (İİK m.89). Borçlunun kazandığı ileri sürülen ancak tescil ettirmediği hakların borçlu adına tescilini ise icra dairesinden alacağı yetkiyle isteyebilir (İİK m.94). Bu yollarda yüklenicinin edimini ifa etmediğine ve sözleşmeden dönüldüğüne ilişkin savunmalarımı ileri sürme imkânım vardır (TBK m.97, m.125). Adıma kayıtlı taşınmaza doğrudan haciz konulması ise kanunun öngördüğü bu yolları ve savunma haklarımı devre dışı bırakmaktadır.

**4. İİK m.16, m.17 ve m.18: Şikâyet süresindedir ve haciz işlemi bozulmalıdır**

İcra dairelerinin kanuna aykırı veya olaya uygun olmayan işlemlerine karşı, işlemin öğrenildiği tarihten itibaren yedi gün içinde icra mahkemesine şikâyet yoluna başvurulabilir (İİK m.16). Haczi [tarih] tarihinde öğrendim[; icra müdürlüğünün talebimi reddeden kararı [tarih] tarihinde tarafıma tebliğ edildi]; şikâyetim süresindedir. Kaldı ki borçluya ait olmayan bir taşınmaza konulan haciz, kanunun aradığı temel koşuldan yoksun olduğundan hukuken sonuç doğurmaz. Şikâyet kabul edildiğinde şikâyet olunan işlem bozulur veya düzeltilir (İİK m.17). İcra mahkemesine arz edilen işler ivedi işlerden olup basit yargılama usulüne tabidir (İİK m.18). Haciz devam ettiği sürece taşınmazı satamamakta, kredi teminatı olarak gösterememekte ve inşaatın tamamlanması için yeni bir yükleniciyle sözleşme yapamamaktayım.

**HUKUKİ SEBEPLER**

İİK m.16, 17, 18, 89, 91, 94; TMK m.705, 1009, 1010; TBK m.97, 125; Tapu K. m.26 ve ilgili mevzuat.

**DELİLLER**

Tapu kaydı ve takyidat bilgisi, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi ve şerh belgesi, [....] İcra Dairesinin [....] Esas sayılı dosyası ve haciz müzekkeresi, [ihtarname ve dönme bildirimi,] [icra müdürlüğünün ret kararı,] yapı ruhsatı ve yapı denetim kayıtları ile her türlü yasal delil.

**SONUÇ VE İSTEM**

Yukarıda açıklanan nedenlerle; şikâyetimin kabulü ile [....] İcra Dairesinin [....] Esas sayılı dosyasından [tarih] tarihinde [il, ilçe, mahalle, ada, parsel, bağımsız bölüm] sayılı taşınmazın

tapu kaydına konulan haczin kaldırılmasına[, icra müdürlüğünün [tarih] tarihli ret kararının bozulmasına], kararın gereği için tapu müdürlüğüne müzekkere yazılmasına, şikâyet sonuçlanıncaya kadar taşınmaz hakkındaki satış işlemlerinin tedbiren durdurulmasına, yargılama giderleri ile vekâlet ücretinin karşı tarafa yükletilmesine karar verilmesini saygıyla arz ederim.

[Tarih]
Şikâyet eden [Ad SOYAD] / Vekili Av. [Ad SOYAD]
İmza

**EKLER**

1. Tapu kaydı ve takyidat bilgisi 2. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi 3. Haciz müzekkeresi 4. [İhtarname ve dönme bildirimi] 5. Vekâletname