

## İZALE-İ ŞÜYU SATIŞ MEMURLUĞU

### A. KONU BAŞLIKLARI

1-	Satış Paralarının Dağıtılması Sırasında İniyatifin Bankaya Terk Edildiği .....	2
2-	Birden Fazla Taşınmazın İlanında Satış Saatinin Ayrı Ayrı Gösterilmediği.....	2
3-	Taşınmaz Satışlarında İmar Durumunun Satış Şartnamesi ve İlanda Açıklanmadığı.....	2
4-	Hisse Üzerindeki İhtiyati Tedbir Nedeniyle Tasfiyenin Beklenildiği .....	3
5-	İntifa Hakkı ile Yükümlü Satışta İntifa Hakkı Sahibine Ayrıca Pay Verildiği.....	3
6-	Yıl Sonlarında Kasa Hesaplarının Devri İşlemlerinin Yapılmadığı.....	3
7-	Katma Değer Vergisinin Hatalı Alındığı.....	3
8-	Kayım Tarafından Temsil Edilen Paydaş Hissesine Ait Satış Parası Üzerinden Harç Alınmadığı, Anılan Paydaşa Tekabül Eden Bedelin Kayıym Büro Hesabına Aktarıldığı	4
9-	Kesinleşmiş İhalede Payların Şahsi Hesaba Peyderpey Aktarıldığı.....	4
10-	Kıymet Takdiri Masraflarının Elden Ödendiği .....	5
11-	Kıymet Takdirinde Mübaşir Görevlendirildiği.....	5
12-	Kıymet Takdirinde Araç Sürücülerine Haricen Para Ödendiği .....	5
13-	Köyde Bulunan Taşınmazların Satış İlanının Köyde Yapılmadığı .....	5
14-	Tapu Siciline Kayıtlı Bulunan İlgililerinin Tümüne Satış Gününün Tebliğ Edilmediği...	6
15-	Mirasçılık Belgelerinin Dosyada Bulunmadığı.....	6
16-	Mirası Reddeden Paydaş Hissenin Bankada Bekletildiği.....	6
17-	Ortaklığın Giderilmesi Kararında Kesinleşme Şerhi Bulunmadığı.....	6
18-	Ödemelerin Banka Aracılığı ile Yapılmadığı .....	6
19-	Satışa Konu Taşınmazların Aynından Doğan Vergi Borcu Bulunup Bulunmadığının Araştırılmadığı .....	7
20-	Satış Dosyalarının Gerekmediği Halde Yeni Esasa Kaydedildiği .....	7
21-	Satış Günleri Arasında Yasal Süreye Riayet Edilmediği .....	7
22-	Satış Günlerinin Tayininde Hatalı Davranıldığı .....	7
23-	Satış İsteyen Tarafın Talebinden Vazgeçtiğini Bildirmesi Üzerine Satışın Durdurulduğu ya da Dosyanın İşlemden Kaldırıldığı.....	8
24-	Satış Paralarına Faiz İşletilmediği.....	8
25-	Satış Talebini Müteakip Taşınmazın Sicil Kaydına Şerh Verilmesi Hususunun Tapu Sicil Müdürlüğünden İstenmediği .....	8
26-	Satış Sonrası Hissedarlara Ödenen Paralardan Damga Vergisi Kesintisi Yapıldığı.....	8
27-	Satış Sonrası Teslimlerin Satış Memurluğu Tarafından Gerçekleştirilmediği .....	9
28-	Adalet Sarayı İçinde Yapılan Satışlardan Yolluk Alındığı .....	9
29-	İzale-i Şüyu Dava Dosyasında Belirlenen Kıymet Takdirinin Esas Alındığı .....	9
30-	Satış Yerinde Bulunmadığı Hâlde Tellaliye Harcı Ödendiği .....	9
31-	Tellaliye Harcının Hatalı Hesaplandığı.....	10
32-	Tellaliye Harcının Ödenmesi İçin İhalenin Kesinleşmesinin Beklenildiği, İhalenin Feshi Nedeni ile Tellaliye Harcının Alınmadığı veya İade Edildiği.....	10
33-	Muhammen Bedeli Yüksek Olan Taşınmazların Açık Artırma Satış İlanının Mahalli Gazetede Yapıldığı .....	10
34-	Tapu Harçlarının Tahsilinde Gecikmeler Yaşandığı.....	11
35-	Tellaliye Harcının Sorumlusunun Şartnamede Hatalı Gösterildiği.....	11
36-	Tevzi Tablosu Yapmak Üzere Görevlendirilen Bilirkişi Ücretlerinden Gelir Vergisi Kesintisi Yapılmadığı.....	11

37- Tapu Sicil Müdürlüklerine Gönderilen Tescil Yazılarına İhale Alıcısının Fotoğrafının Yapıştırılıp Onaylanmadığı, Kimlik Bilgilerinin Eksik Derç Edildiği.....	11
38- Araç Satışlarına İlişkin Tescil Yazılarının Trafik Tescil Kuruluşuna/Türkiye Noterler Birliğine Üç İş Günü İçinde Gönderilmediği, Söz Konusu Yazılara İhale Alıcısının Kimlik Bilgileri ile Satılan Araca İlişkin Bilgilerin Eksik Derç Edildiği .....	12
39- Vesayet Dosyalarının İzale-i Şüyu Defterine Kaydedildiği .....	12
40- İşlemlerin UYAP Sistemi Üzerinden Yürütülmediği.....	12
41- Son İşlem Tarihinden İtibaren Yasal Süresi Geçen Dosyaların İşlemden Kaldırılmadığı	13
42- KDV'nin Hatalı Hesaplandığı.....	13
43- Tellaliye Harcının Hatalı Oranda Alındığı .....	14
44- KDV ve Damga Vergisi Tahsil Belgelerinin Satış Dosyasına Konulmadığı .....	14
45- Satış Dosyaları ile İlgili İşlemlerin Satış Memurluğu Esas Numarası Yerine Ortaklığın Giderilmesi Davasının Esas Numarası Üzerinden Yürütüldüğü.....	14
46- İhale Damga Vergisinin İhalenin Kesinleşmesinden Önce Alındığı.....	14
47- Taşınmaz Satışlarında Vakıf Şerhinin Dikkate Alınmadığı .....	14
48- Kasa Hesabı ve Evrakın Düzensiz Tutulduğu .....	15
49- Taşınmazların Satışından Sonra İhalenin Feshi Davası Açılıp Açılmadığının Araştırılmadığı .....	15
50- İhale Tutanaklarının Mühürlenmediği ve Eksik Doldurulduğu, .....	15

## **B. ÖNERİ METİNLERİ**

### **1- Satış Paralarının Dağıtılması Sırasında İnisyatifin Bankaya Terk Edildiği**

Bankaya ilgililer adına vadeli hesap açtırılması suretiyle tasfiyenin sağlanması için yazılan müzekkere gereklerinin ilgili bankaca yerine getirilmediği ve dekontlar zamanında yollanmadığı halde, inisiyatifin bankaya terk edilerek gereksiz yere dosyaların elde bekletildiği, paranın ekonomik değerindeki azalma nedeniyle de hissedarların zararına yol açıldığı görülmüştür.

**Bölge Adliye ve Adli Yargı İlk Derece Mahkemeleri İle Cumhuriyet Başsavcılıkları İdarî ve Yazı İşleri Hizmetlerinin Yürütülmesine Dair Yönetmeliği'nin 181 ve 182. maddeleri gereğince, yazılan müzekkere akıbetlerinin yakından takibi ile iş sahiplerinin zararına yol açılmaması,**

### **2- Birden Fazla Taşınmazın İlânında Satış Saatinin Ayrı Ayrı Gösterilmediği**

... sayılı dosyada yapılan satış ilanında, on yedi parça taşınmaz satışının saat 10.00'dan 14.30'a kadar yapılacağıın ilan olunduğu belirlenmiştir.

**Yargıtay 12. Hukuk Dairesinin 26/11/1987 günlü ve 28/12207 sayılı içtihadında da izah edildiği üzere, birden fazla taşınmazın satışının aynı satış ilânı ile duyurulması halinde, bu ilânda her taşınmazın satış saatinin ayrı ayrı gösterilmesi gerektiğinin anımsanması,**

### **3- Taşınmaz Satışlarında İmar Durumunun Satış Şartnamesi ve İlânda Açıklanmadığı**

... sayılı dosyalarda, arsa ve benzeri taşınmazların satışlarında söz konusu yerlerin imar durumunun önceden sorulup tespit edilerek satış şartnamelerinde ve ilanlarında açıklanmadığı görülmüştür.

**İcra ve İflas Kanunu Yönetmeliği'nin 49. maddesinde, gayrimenkullerin son imar durumunun şartnamede belirtilmesi öngörüldüğü gibi, satışa arz olunan taşınmazın ihaleden evvel son imar durumunun saptanarak, artırma şartnamesine ve satış ilanına yazılmasının ihalenin geçerlilik şartı olup, aksine davranışın fesih nedeni olabileceğine değinen 18/06/1958 gün, 11/13 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararına uyulması,**

#### **4- Hisse Üzerindeki İhtiyati Tedbir Nedeniyle Tasfiyenin Beklenildiği**

Satış sonrasında hissedarların bazılarında isabet eden para üzerine mahkemelerce ihtiyati tedbir konulması hallerinde tasfiyenin sonuçlandırılmayıp davaların neticesinin beklendiği gözlenmiştir.

**HİGM'nin 23/02/1965 gün ve 3392 sayılı, 25/10/1971 tarihli ve 23762 numaralı mütalaalarında yer verildiği üzere, satış yapıp ihale kesinleştikten sonra, tedbir baki kalmak üzere ilgililer adına bankada hesap açtırılmak suretiyle satış memurluğunca ilişkin kesilerek dosyaların tasfiyesinin bu şekilde sağlanması,**

#### **5- İntifa Hakkı ile Yükümlü Satışta İntifa Hakkı Sahibine Ayrıca Pay Verildiği**

... satış sayılıda taşınmazın intifa hakkı ile yükümlü olarak satışına karar verildiği ve satışın da bu kayıtlarla yapılmasına rağmen, hâkimlikçe onaylanan tevzi tablosuna göre intifa hakkı sahibi ... 'ye tam mülkiyet payından ayrı olarak ... TL intifa hissesi tefrik edilip bu meblağın bankaya yatırılmasıyla ilgilinin ve meblağın faizinden yararlandırıldığı anlaşılmıştır.

**Yargıtay 6. HD'nin 16/10/1969 günlü ve 3454/4040 sayılı, 03/03/1969 günlü ve 5692/848 numaralı içtihatlarında da izah edildiği üzere, bir taşınmazın intifa hakkı ile yükümlü olarak satılması halinde, bu hak sahibinin o taşınmazdan doğrudan doğruya istifade etme hakkının devamı söz konusu olduğundan ayrıca intifa payına tekabül eden bir paranın tefriki ile bunun gelirinden yararlandırılmasının mümkün olmadığını, gayrimenkulün ilgilinin muvafakati ile intifa ile yükümlü olmaksızın satılması halinde ise, intifa hakkının satış bedelinden taksitli hisseye isabet eden para üzerine geçtiği kabul edildiğinden anılan içtihatlarla göre hesaplama sonucu intifa hakkını karşılayan meblağın intifa hakkı sahibi adına değil mezkûr meblağın çıplak mülkiyetine sahip kişiler adına bankaya yatırılmasının icap ettiğinin, intifa hakkı sahibinin ölümü veya başka bir sebeple hakkının sona ermesine kadar söz konusu para üzerinde tasarruf edilemeyeceğinin ve faizinden intifa hakkı sahibinin yararlanacağına ilgili bankaya da bildirilerek durumu belirten şerhin düşülmesinin sağlanması,**

#### **6- Yıl Sonlarında Kasa Hesaplarının Devri İşlemlerinin Yapılmadığı**

İzale-i şüyü satış memurluğuna ait kasa hesaplarının ... yıllarında devirlerinin yapılmadığı saptanmıştır.

**Yıl sonu nedeniyle yapılacak devirlerin zamanında ve noksansız olarak yapılmasına özen gösterilmesi,**

#### **7- Katma Değer Vergisinin Hatalı Alındığı**

... esas sayılıda, taşınmaz paydaş tarafından satın alındığı halde KDV'nin tüm satış bedeli üzerinden

alındığı saptanmıştır.

**Ortaklığın giderilmesi amacıyla yapılan satışlarda, alıcının paydaşlardan biri olması halinde hissesinin devri söz konusu olmadığından sadece satın aldığı paya tekabül eden alım bedeli üzerinden KDV alınacağı ve bu satışlarda vergiyi doğuran olayın satışın yapıldığı tarihte vuku bulunduğu dikkate alınarak, ihale kararını müteakip tahsili gerektiğinin unutulmaması,**

#### **8- Kayyım Tarafından Temsil Edilen Paydaş Hissesine Ait Satış Parası Üzerinden Harç Alınmadığı, Anılan Paydaşa Tekabül Eden Bedelin Kayyım Büro Hesabına Aktarıldığı**

... sayılı dosyalarda, açık kimliğinin belli olmaması nedeni ile 3561 sayılı Yasa uyarınca tayin olunan kayyım tarafından temsil olunan paydaş hissesine tekabül eden bedel üzerinden muaf olduğu düşüncesi ile ilam harcı alınmadığı,

... sayılı dosyalarda 3561 sayılı Yasa uyarınca tayin olunan kayyım tarafından temsil olunan paydaş hissesine tekabül eden satış parasının, kayyım temsilcisi hazine vekilinin talebi ile kayyım büro hesabına aktarıldığı,

Anlaşılmıştır.

**Yargıtay 6. HD'nin 24/12/2002 tarihli ve 2002/7929-8223 E-K sayılı kararı ile istikrar bulmuş benzeri içtihatlarında da belirtildiği üzere, 3561 sayılı Yasa'nın 2/4 maddesi uyarınca harçtan muafiyetin ancak, kayyım tayin edilen hazine temsilcisinin doğrudan hazinenin hak ve menfaatini ilgilendiren, başka bir deyişle hazinenin kendi mülkiyet hakkına dayanarak taraf olduğu dava ve satışlarda söz konusu olduğunun, harcın yükümlüsünün yargı harcı bağışıklığı bulunmayan gaip paydaş olduğunda, bu paydaşa isabet eden harcın tahsili gerektiğinin hatırdan çıkarılmaması,**

**HİGM'nin 02/10/1997 günlü ve 7-299-1997/015090 sayılı mütalaalarında açıklandığı üzere, hazinenin müstakbel menfaatini koruyabilmek maksadı ile şüyuun giderilmesi ve sair nedenlerle gaiplere isabet eden ve özel bir idareyi gerektirmeyen paraların Türk Medeni Kanunu'nun 588. maddesi gereğince hazineye intikal edeceği tarihe kadar bankada gaip adına açılacak vadeli mevduat hesabında değerlendirilmesi gerektiğinin anımsanması,**

#### **9- Kesinleşmiş İhalede Payların Şahsi Hesaba Peyderpey Aktarıldığı**

... sayılı dosyalarda ihalenin kesinleşmesine rağmen hissedarlara paylarının peyderpey ödendiği ve dosyaların gereksiz yere derdestler arasına tutulduğu anlaşılmıştır.

**HİGM'nin 23/02/1965 günlü ve 3392 sayılı mütalaasında belirtildiği gibi, ihalenin kesinleşmesinden sonra tevzi tablosuna müsteniden vergi ve yasal kesintiler dışındaki paralar tamamen hak sahiplerine ait olduğundan ve bunların ödenmesinde banka cüzdanı istenmesi ve mahkemenin haberdar edilmesi söz konusu bulunmadığından, mahkemece bankaya yazılacak tezkere ile bundan böyle paranın mahkeme emrinde olmadığı hususunun bildirilip kasadan tek bir reddiyat makbuzu ile çıkış yapılması sağlanıp kaydının kapatılmasına özen gösterilmesi,**

**HİGM'nin 25/10/1971 günlü ve 23762 sayılı mütalaasında açıklandığı üzere, satış yapıp ihalesi kesinleşen izale-i şüyu dosyalarında hak sahiplerinin bazılarının hisselerine düşen paralar üzerine tedbir kararı mevcut ise, bu karar baki kalmak üzere o şahıslar adına da bankadaki paralar için şahsi hesap açılacağı ve reddiyat makbuzu kesilerek kasadan çıkışının yapıp kaydının kapatılmasının mümkün olduğunun göz ardı edilmemesi,**

#### **10- Kıymet Takdiri Masraflarının Elden Ödendiği**

... sayılılarda kıymet takdiri için yapılan masrafların, tutulan tutanak altına hak sahiplerinin imzaları alınmak suretiyle mahallinde elden ödendiği anlaşılmıştır.

**HMK'nın 322/2 ve İcra ve İflas Kanunu Yönetmeliği'nin 6, 61 ve 62. maddeleri uyarınca, bu masrafların kasa ve yol giderleri defterine intikali ile reddiyat makbuzuna dayalı olarak sarf edilmesi, böylece ödemelerin damga vergisi dışında kalmalarının önlenmesi,**

#### **11- Kıymet Takdirinde Mübaşir Görevlendirildiği**

... sayılı dosyalarda işlerin miktar ve mahiyeti itibariyle zaruret bulunmamasına rağmen, sebebi tutanaklarda da gösterilmeden, teferruatlı işlemi gerektirmeyen kıymet takdirlerine yöreyi bilmesi nedeniyle mübaşir götürüldüğü görülmüştür.

**3717 sayılı Kanun'un 2. maddesinden çıkan genel anlam çerçevesinde, icra daireleri dışında yapılması gereken haciz ve kıymet takdiri gibi işlemlere ancak zorunlu hallerde kâtip ve müstahdem götürülmesi, sebebinin de tutanağına yazılması, iş sahiplerine yersiz mali külfet yükleyebilecek benzeri uygulamanın tekrarından önemle kaçınılması,**

#### **12- Kıymet Takdirinde Araç Sürücülerine Haricen Para Ödendiği**

... sayılı dosyalarda kıymet takdirine götürülen araç sürücülerine tahakkuk ettirilen paraların kasaya kaydına işlenmeden, tutanak altına hak sahiplerinin imzaları alınmak suretiyle haricen ödendiği belirlenmiştir.

**Haciz ve benzeri işlemlerle ilgili olarak alınacak masrafların HMK'nın 322/2 ve İcra ve İflas Kanunu Yönetmeliği'nin 6, 61, 62 ve 112. maddeleri gereğince, tahsilat makbuzu kesilerek kasaya alınması, hak sahiplerine yapılacak ödemelerin de reddiyat makbuzu ile kasadan çıkışlarının sağlanması, suizanni davet edebilecek benzeri hatalı uygulamadan derhal vazgeçilmesi,**

#### **13- Köyde Bulunan Taşınmazların Satış İlanının Köyde Yapılmadığı**

Köyde bulunan taşınmazlar ile alakalı ... sayılı dosyada, satış ilanının köyde yapılmadığı,

Köyün sonradan yapılan yasal düzenlemeyle mahalleye dönüştürülmüş olduğundan bahisle ... sayılı dosyada satış ilânının taşınmazın bulunduğu mahalde yapılmadığı,

Belirlenmiştir.

**Yargıtay 12. Hukuk Dairesinin 07/06/2016 günlü, 2016/14737 esas ve 2016/16085 karar sayılı**

İçtihadında da açıklandığı üzere, köyde yer alan taşınmazın satış ilanının köyde yapılmamasının ihalenin feshi nedeni olacağına, taşınmazın bulunduğu köyün sonradan yasal bir düzenlemeyle mahalleye dönüştürülmüş olmasının salt taşınmazın idari yapısına ilişkin bir durum olup, taşınmazın vasfını değiştirmemesi nedeniyle söz konusu ilan zorunluluğunu ortadan kaldırmayacağına unutulmaması,

#### **14- Tapu Siciline Kayıtlı Bulunan İlgililerinin Tümüne Satış Gününün Tebliğ Edilmediği**

Mirasçılarının tümü ile taşınmazın tapu siciline kayıtlı bulunan alakadarlarının, tapuda kayıtlı bulunan veya bilinen adreslerine satış ilanı tebliğ olunmadan satış yapıldığı gözlenmiştir.

İcra ve İflas Kanunu'nun 127. maddesi uyarınca, gazetede veya elektronik ortamda yapılmayan ilanın, borçlu ve alacaklı yanında taşınmazın tapu siciline kayıtlı bulunan ilgililerinin varsa tapuda kayıtlı adreslerine bulunmaması halinde adres kayıt sistemindeki adreslerine tebliği gerektiğinin unutulmaması,

#### **15- Mirasçılık Belgelerinin Dosyada Bulunmadığı**

... sayılı dosyalarda satışı müteakip yapılan dağıtım tablosuna esas teşkil eden mirasçılık belgelerinin, satış dosyasında bulunmaması nedeniyle kontrolde güçlük çekilmiştir.

Payların belirlenmesini sağlayan mirasçılık belgesinin tasdikli örneğinin, dava dosyasından alınarak satış dosyasına konulmasının usul ittihaz edilmesi,

#### **16- Mirası Reddeden Paydaş Hisselinin Bankada Bekletildiği**

... sayılı mirası reddeden paydaşın parasının bankada bekletildiği belirlenmiştir.

Paydaşın mirası reddettiği ve bu husus mahkeme kararıyla da tescil olduğuna göre, payının Türk Medeni Kanunu'nun 611. maddesi uyarınca, mirasın vefatında hayatta değilmiş gibi diğer mirasçılara intikal edeceği göz önünde tutularak, diğer paydaşlara dağıtılması suretiyle dosyanın tasfiyesinin sağlanması,

#### **17- Ortaklığın Giderilmesi Kararında Kesinleşme Şerhi Bulunmadığı**

Ortaklığın giderilmesi ilamlarının, kesinleşme şerhi verilmeden satış memurluğuna dosya olarak tümü ile tevdi edildiği, kesinleşme durumuna fiilen bakılarak satış işlemlerine tevessül edildiği görülmüştür.

HMK'nın 367/2 maddesinde yer alan “ Kişiler hukuku, aile hukuku ve taşınmaz mal ile ilgili aynı haklara ilişkin kararlar kesinleşmedikçe yerine getirilemez” şeklindeki emredici hüküm dikkate alınıp kesinleşme şerhi bulunmayan kararlara dayanılarak satış işlemine başlanılmaması ve aksine davranışların sorumluluk doğuracağına unutulmaması,

#### **18- Ödemelerin Banka Aracılığı ile Yapılmadığı**

... sayılı dosyalarda ödemelerin bankadan para çekilerek satış memurluğuna yapıldığı

belirlenmiştir.

**Her ne sebep ve surette olursa olsun yatırılan veya tahsil edilen paraların derhal dosyalar adına açılacak hesaba yatırılması, ödemelerin de yazılacak müzekkerelere istinaden bankaca yapılması, esasen işlerin daha çok artırmaktan başka fayda sağlamayan dairede ödeme usulünün terk edilmesi,**

#### **19- Satışa Konu Taşınmazların Aynından Doğan Vergi Borcu Bulunup Bulunmadığının Araştırılmadığı**

... sayılı dosyalarda, taşınmazların aynından doğan vergi borcu bulunup bulunmadığının araştırılmadığı müşahede edilmiştir.

**1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 30/son maddesi gereğince ve Maliye Bakanlığının 10/07/1981 tarihli, 2433128-4 sayılı mütalaasında açıklandığı gibi, taşınmazın ihaleden önceki emlak vergi borçlarının tasfiyesinin, satış memurluğunun görevi cümlesinden olduğunun hatırlanması,**

#### **20- Satış Dosyalarının Geremediği Halde Yeni Esasa Kaydedildiği**

... sayılıda ihalenin feshinden sonra süresi içinde yeniden satış talebinde bulunulduğu halde,

... sayılıda ise üç parsel taşınmazdan ikisinin satılması akabinde son parselin satış işlemlerinin,

Önceki dosya üzerinden yürütülmeyip yeni esasa alındığı anlaşılmıştır.

**İİK'nın 39, 78/2-4, 106 ve 110. maddeleri göz önüne alınarak, takip edilmeyen dosyaların işleminden kaldırılması hususunun düşünülmesi, infaz olunan dosyalarla ilgili esas defteri kayıtlarının kapatılmasının unutulmaması,**

#### **21- Satış Günleri Arasında Yasal Süreye Riayet Edilmediği**

Taşınmaz satışlarında, 1 ve 2. satış günü arasında bulunması gereken 20 günlük süreye riayet edilmediği, ayrıca artırma ilanı ile satış günü arasında bir aylık süre bırakılmadığı görülmüştür.

**İcra ve İflas Kanunu'nun 126. maddesinde öngörülen emredici kurallara uyulması ile ihalenin feshine sebep olabilecek benzeri hataların tekrarından sakınılması,**

#### **22- Satış Günlerinin Tayininde Hatalı Davranıldığı**

... sayılıda, taşınmaz malların satış günlerinin talep tarihlerinden itibaren üç ayı aşar şekilde tayin edildiği belirlenmiştir.

**İcra ve İflas Kanunu'nun 123. maddesine göre gayrimenkullerin satış talebinden itibaren 3 ay ve taşınır malların ise aynı Yasa'nın 112/1 maddesi uyarınca, satış taleplerinden itibaren 2 ay içinde satılması gerektiğinin uygulamada göz ardı edilmemesi,**



### **23- Satış İsteyen Tarafın Talebinden Vazgeçtiğini Bildirmesi Üzerine Satışın Durdurulduğu ya da Dosyanın İşlemden Kaldırıldığı**

... sayılı dosyalarda, ihale safhasından önce satış isteyen veya vekilinin talebinden vazgeçtiğini bildirmesi üzerine satışın durdurulduğu ya da dosyanın işlemden kaldırıldığı anlaşılmıştır.

**Yargıtay İİD'nin 18/06/1957 günlü ve 3836/4142 sayılı içtihadına göre, ihale safhasından önce bütün hissedarların muvafakati olmadan, satış isteyen hissedarın şüyuun giderilmesi talebinden sarfinazar etmesiyle dosyanın işlemden kaldırılamayacağını, ihale aşamasında ise Yargıtay 12. Hukuk Dairesinin 07/07/1975 tarihli 3782/6601 sayılı kararına binaen İcra ve İflas Kanunu'nun 115 ve 129. maddelerinde belirtilen hadlere ulaşılması halinde artırma zaptına imza koyanların açık muvafakatleri olmadan satış isteyen hissedarın tek taraflı isteği ile satışın durdurulamayacağını anımsanarak benzeri işlerde dikkate alınması,**

### **24- Satış Paralarına Faiz İşletilmediği**

... sayılı dosyada satış paralarının vadeli hesaplara yatırılmamış olması nedeniyle bankaca faiz tahakkuk ettirilmediği görülmüştür.

**Harçlar Yasası'nın 36/2 maddesi mucibince, izale-i şüyu satış paralarının menfaatleri devlete ait bulunmadığından, bankada vadeli hesap açılıp faiz tahakkuk ettirilmesi sağlanarak, ilgililerin muhtemel zararlarının önlenmesi,**

### **25- Satış Talebini Müteakip Taşınmazın Sicil Kaydına Şerh Verilmesi Hususunun Tapu Sicil Müdürlüğünden İstenmediği**

... sayılılarda satışı talep olunan taşınmazın sicil kaydına şerh verilmesi hususunun tapu sicil müdürlüğünden istenmediği gözlenmiştir.

**İleride çıkabilecek karışıklıkları önleme bakımından, satış talebini müteakip, HMK 322, İcra ve İflas Kanunu'nun 28 ve TMK'nın 1010. maddelerine müsteniden taşınmazın tapudaki siciline satış şerhi verdirilmesinin usul edinilmesi,**

### **26- Satış Sonrası Hissedarlara Ödenen Paralardan Damga Vergisi Kesintisi Yapıldığı**

... sayılı satış dosyaları için bankaya yazılan müzekkerelerde; hissedarlara ödeme yapılırken, damga vergisi kesintisi yapılmasının istendiği, bankaca da bu talebin yerine getirilerek kesinti yapıldığı gözlemlenmiştir.

**İzmir Vergi Dairesi Başkanlığının 28/04/2008 tarihli ve DMG:031-767/100 sayılı Özelgesi'nde açıklandığı gibi, izale-i şüyu davası sonucunda mahkemelerce satışı yapılan gayrimenkullerin hissedarlarına ödenmesi sırasında düzenlenen kâğıtların, gerek satış memurluğu tarafından resmî daire namına yapılan bir ödemeye gerekse de resmî dairelerin mal ve hizmet alımıyla ilgili bir ödemeye ilişkin olmadığı dikkate alınarak, damga vergisine tabi tutulmaması gerektiğinin unutulmaması,**



## **27- Satış Sonrası Teslimlerin Satış Memurluğu Tarafından Gerçekleştirilmediği**

... sayılılarda satıştan sonra açık artırmaya konu malın alıcısına tesliminin icra müdürlüğü tarafından yapılması gerektiğinden bahisle bu yöndeki taleplerin reddine karar verildiği görülmüştür.

**13/04/1955 tarihli ve 5/8 sayılı İctihadı Birleştirme ve 12. Hukuk Dairesinin 03/05/2001 tarihli, 2001/5958 esas, 2001/7601 karar sayılı kararlarında belirtildiği üzere ortaklığın giderilmesi ilamına dayanılarak alıcısı üzerine ihalesi yapılan taşınmazın tesliminde İİK'nın 135. maddesinde bahsedilen 3. şahıslar hakkındaki hükmün tatbik edilmesi gerektiği, anılan durumun gerçekleşmesi halinde alıcının bu maddeye dayalı olarak icraen tahliye istemeyeceğinin unutulmaması,**

## **28- Adalet Sarayı İçinde Yapılan Satışlardan Yolluk Alındığı**

Adalet sarayı içerisinde bulunan müzayede salonunda yapılan satışlar nedeniyle, alınmaması gerektiği halde mevzuatın yanlış yorumlanması neticesi toplam ... TL yolluğun alındığı belirlenmiş, ilgililerin rızası ile fazlalıklar iade edilmiştir.

**Daire dışında yapılması gereken keşif ve icra işlemi için haciz, teslim ve satış harç miktarlarının, 3717 sayılı Adli Personel İle Devlet Davalarını Takip Edenlere Yol Gideri Ve Tazminat Verilmesi İle 492 Sayılı Harçlar Kanununun Bir Maddesinin Yürürlükten Kaldırılması Hakkında Kanun'un 2. maddesine göre hesaplanması, Personel Genel Müdürlüğünün 31/07/2014 tarihli, 3717 sayılı Kanun'un uygulanması hakkındaki görüş yazısında da belirtildiği üzere daire dışı kavramının yorumlanmasında adliye binasındaki müzayede salonu, adliye koridoru, adliye binasının müştemilatı olan bahçe ve bahçedeki müzayede salonunun daire içi kabul edilerek, bu tür işlemlerde haciz, teslim ve satış harcının taraflardan tahsil edilmemesi, bu durumda ki işlemlerden dolayı işlemi yapan görevliye herhangi yol tazminatı tahakkuku ve ödemesi yapılmaması, ayrıca daire dışında aynı gün içinde bir dosyadan farklı adreslerde memur eliyle yerine getirilen her bir işlem için taraflardan haciz, teslim ve satış harcının ayrı ayrı tahsili ve aynı yönteme göre ilgisine ödeme yapılacağı hususlarının hatırdan çıkarılmaması,**

## **29- İzale-i Şüyu Dava Dosyasında Belirlenen Kıymet Takdirinin Esas Alındığı**

... sayılılarda sulh hukuk mahkemesi izale-i şüyu satış davalarında belirlenen kıymet takdiri ile yetinilerek açık artırmaların bu değer üzerinden yapıldığı anlaşılmıştır.

**Yargıtay 12. HD'nin 29/04/1999 günlü 5030/5561 ve 18/10/2004 tarihli 17068/22031 esas karar sayılı istikrar kazanan kararlarına istinaden, yöntemince kıymet takdiri yapmadan sulh hukuk mahkemesinde ortaklığın giderilmesi davası ile ilgili yasal koşulların araştırılmasına ait keşif sırasında saptanan kıymet üzerinden taşınmazın satışa çıkarılmasının yasaya aykırı olduğunun unutulmaması,**

## **30- Satış Yerinde Bulunmadığı Hâlde Tellaliye Harcı Ödendiği**

... sayılıda, satış günü tellâl bulundurulması için usulen yazılan yazıya rağmen belirlenen yere ilgili gün ve saatte gelip bu hizmeti yapmamasına karşın, tellâliye harcı tahakkuk ettirilerek belediyeye yatırıldığı tespit edilmiştir.

**Yargıtay 2. Hukuk Dairesinin 2/5/1985 günlü ve 4445/4216 sayılı içtihadında açıklandığı üzere, tellaliye harcı yapılan bir hizmetin karşılığı olup, belediyenin haberdar bulunmasına rağmen ihale yerinde tellal bulundurmaması hâlinde tellaliye harcının tahakkuk ve tahsili gerekmediğinin hatırdan tutulması,**

### **31- Tellaliye Harcının Hatalı Hesaplandığı**

Açık artırma suretiyle yapılan satışlar dolayısıyla tellaliye harcının alıcı hissedarın hissesi çıktıktan sonra bakiye bedel üzerinden tahakkuk ettirilmesi sonucu ... TL noksan tellaliye alındığı belirlenmiştir.

**2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'nun 69. maddesine göre, tellallık harcının matrahı satışların gayri safi tutarı (yani ihale bedelinin tamamı) olup bu miktardan hangi ad ile olursa olsun bir indirim yapılamayacağı bilinmesi,**

**Yargıtay 2. Hukuk Dairesinin 02/05/1985 tarihli ve 4445/4216 sayılı ve Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulunun 23/3/1955 günlü ve 1/5 sayılı içtihatlarında belirtildiği üzere, tellaliye harcı belediyece ihale yerinde tellal bulundurulmak suretiyle yapılan hizmetin karşılığı olup, ihale alıcısının ihale konusu taşınmazda evvelce hissedar bulunmasının tellaliye harcından hissesi nispetinde indirim yapılmasını gerektirmediğinin unutulmaması,**

### **32- Tellaliye Harcının Ödenmesi İçin İhalenin Kesinleşmesinin Beklenildiği, İhalenin Feshi Nedeni ile Tellaliye Harcının Alınmadığı veya İade Edildiği**

... sayılı dosyalarda, tahakkuk eden tellaliye parasının belediyeye ödenmesi için ihalenin kesinleşmesinin beklenildiği,

... sayılı dosyalarda, ihalenin feshi nedeni ile tellaliye bedelinin alınmadığı/iade edildiği,

Görülmüştür.

**Yargıtay 12. HD'nin 13/01/2015 tarihli ve 2014/33352 E – 2015/406 karar sayılı ilamında belirtildiği üzere, tellaliye harcının esasen verilen hizmet karşılığı tahakkuk eden bir para olduğu, ihalenin feshedilmesi hâlinde bu paranın iade edileceğine dair bir düzenlemenin de bulunmadığı, bu itibarla bu paranın ödenmesi için ihalenin kesinleşmesini beklemeye gerek olmadığını bilinmesi,**

### **33- Muhammen Bedeli Yüksek Olan Taşınmazların Açık Artırma Satış İlanının Mahalli Gazetede Yapıldığı**

Muhammen bedelleri yüksek olan bir kısım taşınmazların açık artırma satış ilânlarının, Türkiye genelinde yayımlanan ve tirajı elli binin üzerinde olan gazetelerden birinde yapılması gerekirken, bu vasıfta olup olmadıkları araştırılmadan ve ilgili belgeler dosyaya konulmadan ilanların mahalli gazetelere verildiği saptanmıştır.

**İcra ve İflas Kanunu'nun 114. maddesine göre ilanın şekli, artırmanın tarzı, yer ve günü, gazete ile yapılıp yapılmayacağı satış memurluğunca alakadarların menfaatlerine en uygun**

gelecek şekilde tayin olunacağı hükme bağlandığı göz önünde bulundurularak; yukarıdaki gibi muhammen bedeli yüksek olan ve ihalesi yapılacak taşınmazların satış ilanlarının Türkiye genelinde yayımlanan ve tirajı elli binin üzerinde olan gazetelerden birinde yapılması gerektiği, aksinin ihaleye katılımın az olmasına ve ihalenin feshine sebebiyet vereceğinin, Yargıtay 12. Hukuk Dairesinin 14/11/1996 günlü ve 1996/13471–14363 esas–karar sayılı ilamının da bu yönde olduğunun göz ardı edilmemesi,

#### **34- Tapu Harçlarının Tahsilinde Gecikmeler Yaşandığı**

**NOT:** Konut ve işyerlerinde 30.04.2018 tarihine kadar binde 20, 30.04.2018 tarihinden 31.12.2019 tarihine kadar binde 15, 31.12.2019 tarihinden itibaren binde 20 oranında alınması gerekir.

... sayılıda tapu satım harcının ödenmesi için alıcının tescil başvurusunun beklendiği saptanmıştır.

Harçlar Kanunu'nun 4 sayılı Tarifesi'nin I/20-a maddesine göre, satıcının ödeyeceği verginin mükellefi durumunda olan satış memurunun, alıcının tescil için başvuracağı günü beklemesine gerek olmadan, tahakkuk ettirilen tapu satım harcını merciine intikal ettirilmesi gerektiğinin bilinmesi, bu yolla satışın kesinleşmesiyle doğan tapu satım harcının geciktirilmeden hazineye intikalinin sağlanması,

#### **35- Tellaliye Harcının Sorumlusunun Şartnamede Hatalı Gösterildiği**

... sayılılarda, satış şartnamelerinde “tellaliye harcının alıcıya ait olduğu”nun yazıldığı, satış sonrası bu harcın alıcılardan tahsil edildiği görülmüştür.

Yargıtay 12. Hukuk Dairesinin 23/11/1993 tarihli ve 1993/15692-20139 sayılı kararında belirtildiği gibi, 2464 sayılı Yasa'nın 68. maddesi "tellallık harcını, mal ve ürünlerini satan gerçek veya tüzel kişi ödemekle yükümlüdür" şeklindeki emredici hükmü ile mükellefi belirlenmiş olduğundan, şartnamelerin hazırlanmasında ve uygulamasında ileride ihtilaflara yol açabilecek bu türden hatalardan kaçınılması,

#### **36- Tevzi Tablosu Yapmak Üzere Görevlendirilen Bilirkişi Ücretlerinden Gelir Vergisi Kesintisi Yapılmadığı**

... sayılı dosyalarda, tevzi tablosu yapmak üzere görevlendirilen bilirkişi ücretlerinden gelir vergisi tevkifatı yapılmadığı anlaşılmış noksanlık ikmâl ettirilmiştir.

Maliye Bakanlığı Gelirler Genel Müdürlüğünün 08/06/1994 günlü ve GEL-0-49-700/61-40237 sayılı Genelgesi'ndeki açıklamalar ışığında; 01/01/1994 tarihinden itibaren bilirkişi ücretlerine dair istisnalar kalktığından, ödeme esnasında gelir vergisi kesintisi yapılması,

#### **37- Tapu Sicil Müdürlüklerine Gönderilen Tescil Yazılarına İhale Alıcısının Fotoğrafının Yapıştırılıp Onaylanmadığı, Kimlik Bilgilerinin Eksik Derç Edildiği,**

... sayılılarda, gerçek şahsa yapılan ihalenin kesinleşmesinden sonra tapu sicil müdürlüklerine gönderilen tescil yazılarına ihale alıcısının fotoğrafının yapıştırılıp onaylanmadığı, kimlik bilgilerinin eksik derç edildiği görülmüştür.

**Muhtemel yolsuzlukların önlenmesi amacıyla, ihale alıcısının gerçek kişi olması durumunda, 17/08/2013 tarihli ve 28738 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Tapu Sicili Tüzüğü'nün 20/1-d maddesi nazara alınarak, mezkur yazıya yeni malikin fotoğrafının yapıştırılıp onaylanması, Türkiye Cumhuriyeti kimlik numaralı nüfus bilgilerinin derç edilmesinin usul edinilmesi,**

### **38- Araç Satışlarına İlişkin Tescil Yazılarının Trafik Tescil Kuruluşuna/Türkiye Noterler Birliğine Üç İş Günü İçinde Gönderilmediği, Söz Konusu Yazılara İhale Alıcısının Kimlik Bilgileri ile Satılan Araca İlişkin Bilgilerin Eksik Derç Edildiği**

31/01/2018 tarihinden önceki araç satışı ihalelerine ilişkin ... sayılılarda, ihalenin kesinleşmesini takiben satış bilgilerinin aracın bağlı olduğu trafik tescil kuruluşuna üç iş günü içerisinde gönderilmediği, ... sayılılarda ise gönderilmiş bulunan tescil yazısına gerçek şahıs olan alıcının TC kimlik numarası ile adresinin ve/veya satılan araca ilişkin bilgilerin eksik derç edildiği,

31/01/2018 tarihinden itibaren yapılan araç satışına ilişkin ... sayılılarda, ARTES’e kaydedilemeyen satış bilgilerinin üç iş günü içerisinde yazılı olarak Türkiye Noterler Birliğine gönderilmediği,

Anlaşılmıştır.

**2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu’nun 20/d-8 maddesi uyarınca, satışı yapılan araçların satış bilgilerinin aracın kayıtlı olduğu trafik tescil kuruluşuna üç iş günü içerisinde gönderilmesi, satış belgelerinde alıcının TC kimlik numarası ve adresi, aracın plakası, model, renk ve marka bilgilerine yer verilmesinin gerektiğine dair HİGM'nin 13/05/2010 tarihli ve 2008/2253/14879 sayılı yazısının hatırdan çıkarılmaması,**

**31/01/2018 tarihli Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Araçların Satış, Devir ve Tescil Hizmetlerinin Yürütülmesi Hakkında Yönetmelik’in 18/13 maddesi gereğince ihalesi yapılan araçların satışa ilişkin bilgilerinin elektronik ortamda ARTES’e (Türkiye Noterler Birliğine ait Araç Sicil ve Tescil Sistemi), bunun mümkün olmaması halinde ise satış yazısının üç iş günü içerisinde yazılı olarak Türkiye Noterler Birliğine gönderileceğinin unutulmaması,**

### **39- Vesayet Dosyalarının İzale-i Şüyu Defterine Kaydedildiği**

... sayılı satış esas defterine kayıtlı dosyalarının, esasen vesayet dosyaları olmasına karşın izale-i şüyu defterine kaydolunarak mahcure ait malların izale-i şüyu satış prosedürüne göre tasfiye edildikleri görülmüştür.

**Vesayet dosyalarında, kısıtlıya ait taşınır ve taşınmazların Medeni Kanun’un 440 ve 444. maddelerinde sayılan usuller ile satışının yapılabilmesi, mahcurun menfaatine göre hareket edilmesi zorunluluğu, vesayet dairelerinde görevli olanların hukuka aykırı olarak sebebiyet verdikleri zararlardan doğrudan doğruya devletin sorumlu olması, bu dosyaların İİK'nın 39, 78/2-4, 106 ve 110. maddelerindeki sürelerle tabi bulunmaksızın kamu adına resen takibinin gerekmesi gibi kendine özgü pek çok özellikleri dikkate alınarak izale-i şüyu defterine kaydedilmesine gerek bulunmadığının hatırdan çıkarılmaması,**

### **40- İşlemlerin UYAP Sistemi Üzerinden Yürütülmediği**

UYAP sistemi izale-i şüyu satış memurluğu açısından müstakil kasa hesabı tutulmasına imkân vermesine rağmen satış işlemlerinin hâlen mahkemeler yazı işleri müdürlüğü vezne hesabı üzerinden yürütüldüğü,

... sayılılarda satış işlemlerine ilişkin bir kısım evrakın UYAP dışında hazırlandığı, dosyaya gelen cevabi yazıların ve ödeme belgelerinin UYAP sistemine aktarılmadan dosyasında fiziki olarak bulundurulduğu,

Görölmüştür.

**Hukuk Muhakemeleri Kanunu 322/2 maddesi ve İcra ve İflas Kanunu'nun 8/a maddesindeki amir hükümler ile Bilgi İşlem Daire Başkanlığı'nın 10/11/2011 tarihli, 124/1 sayılı Genelgesi ve Müsteşarlık Makamı'nın 04/01/2013 tarihli, 2013/21 sayılı genel yazısı gereğince, işlemlerin sağlıklı bir şekilde takibi ve kontrolü açısından muamelelerin UYAP sistemi üzerinden yürütülmesine, her türlü veri, bilgi, belge ve kararın, Ulusal Yargı Ağı Bilişim Sistemi vasıtasıyla işlenip, kaydedilerek saklanmasına özen gösterilmesi,**

#### **41- Son İşlem Tarihinden İtibaren Yasal Süresi Geçen Dosyaların İşlemden Kaldırılmadığı**

... sayılı taşınmaz satışına ilişkin dosyalarda son işlem tarihinden itibaren bir yıldan fazla süre geçmesine rağmen derdestler arasında tutulduğu,

... sayılıların son işlem tarihinin üzerinden ... yıldan fazla süre geçtikten sonra takipsizlik nedeniyle işlemden kaldırıldığı,

Tespit edilmiştir.

**İcra ve İflas Kanunu'nun 106. maddesi gereğince son muamele tarihinden itibaren, taşınırlar için altı ay, taşınmazlar için ise bir yıldan önce vaki müracaatların aynı dosya üzerinden yürütülmesi, yasal süreden fazla işlemsiz kalanların ise derhâl muameleden kaldırılarak gereksiz terakümün önlenmesi hususunda beklenen özenin gösterilmesi**

#### **42- KDV'nin Hatalı Hesaplandığı**

**NOT: 150 metrekareden fazla konutlarda 08.09.2016-30.09.2017 ve 05.05.2018-31.12.2019 belirtilen tarihler dâhil olmak üzere KDV %8 alınmalı, bu tarihler dışında genel kural gereği % 18 oranı uygulanması gerekmektedir.**

2014/28 sayılıda, bilirkişi raporuna göre toplam değerinin % 96'sı arsa, geri kalan kısmı ise net 150 m<sup>2</sup>'nin altındaki konuttan ibaret taşınmazın, 2015 yılında 504/840 oranında paya sahip hissedara 630.000,00 TL'ye satışı yapıp ihalenin kesinleşmesinin ardından, KDV'nin 43.646,40 TL yerine 41.126,40 TL eksiğiyle 2.520,00 TL,

**17/07/2002 tarihli ve 4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yapılan düzenlemeye göre, 01/08/2002 tarihinden sonra ve hâlen (I) sayılı listede yer alan, net alanı 150 m<sup>2</sup>'ye kadar olan konut teslimlerinin %1, bunun dışında kalan konutlar ve arsa, tarla ve dükkân satışlarının %18 oranında KDV'ye tabi bulunduğunun benzer işlemlerde göz önünde bulundurulması,**

#### **43- Tellaliye Harcının Hatalı Oranda Alındığı**

İncelenen tüm satış dosyalarında tellaliye harcının ihale bedelinin %1'i üzerinden alındığı anlaşılmış, eksik alınan miktarlar dikkate alınarak ilgilinin uyarılması ile yetinilmiştir.

**2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'nun 70. maddesine göre, satış bedelinin tamamı üzerinden değil, 100 Türk Lirasına kadar olanından %2 aşan kısımdan ise %1 oranında tellaliye harcı alınacağı bilinmesi,**

#### **44- KDV ve Damga Vergisi Tahsil Belgelerinin Satış Dosyasına Konulmadığı**

... sayılılarda KDV ve Damga Vergisi alındı belge asıllarının dosyaya konulmadığı tespit edilmiştir.

**Muhtemel yolsuzlukların önlenmesi amacıyla, KDV alındı belge asıllarının dosyaya konulması gerektiğinin unutulmaması,**

#### **45- Satış Dosyaları ile İlgili İşlemlerin Satış Memurluğu Esas Numarası Yerine Ortaklığın Giderilmesi Davasının Esas Numarası Üzerinden Yürütüldüğü**

Genel uygulama olarak, işlemlerin satış memurluğu esas numarası yerine ortaklığın giderilmesi davası esas numarası üzerinden yürütüldüğü görülmüştür.

**Bölge Adliye Ve Adli Yargı İlk Derece Mahkemeleri İle Cumhuriyet Başsavcılıkları İdari ve Yazı İşleri Hizmetlerinin Yürütülmesine Dair Yönetmelik'in 181. maddesi uyarınca, satış talep edilen ortaklığın giderilmesi dosyalarının kaydına mahsus esas kaydına, ortaklığın giderilmesi dosyalarının ve geçirdiği safahatın kaydedilmesi gerektiğinden, satış dosyaları ile ilgili tüm işlemlerin bu kayıt üzerinden yürütülmesinin göz ardı edilmemesi,**

#### **46- İhale Damga Vergisinin İhalenin Kesinleşmesinden Önce Alındığı**

... sayılılarda ihalenin kesinleşmemesine rağmen ihale damga vergisi alındığı belirlenmiştir.

**Yargıtay 12. Hukuk Dairesinin 18/04/2000 tarihli ve 2000/5210 esas, 2000/6175 karar sayılı içtihadı ile Danıştay 11. Dairesinin 70/2312 esas ve 71/603 karar sayılı ilamında belirtildiği üzere, icra dairesince ihale sonucu düzenlenen tutanak ancak satışın kesinleşmesi ile hüküm ifade edeceğinden ihale kesinleşmeden ihale damga vergisi alınmayacağı hatırdan çıkarılmaması,**

#### **47- Taşınmaz Satışlarında Vakıf Şerhinin Dikkate Alınmadığı**

... sayılıda 159.000 TL'ye satılan taşınmazın tapu kaydında bulunan vakıf şerhi nedeniyle satış bedeli üzerinden % 10 oranıyla 15.900 TL taviz bedelinin alınmadığı belirlenmiştir.

**5737 sayılı Vakıflar Kanunu'nun 18. maddesinde belirtildiği üzere tapu kayıtlarında vakıf şerhi bulunan gerçek veya tüzel kişi tasarrufundaki taşınmaz satışlarında, ihale bedeli üzerinden yüzde on oranında taviz bedeli alınması gerektiğinin hatırdan çıkarılmaması,**

#### **48- Kasa Hesabı ve Evrakın Düzensiz Tutulduğu**

İzale-i şüyu satış memurluğuna ait kasa hesaplarının bir kısmının icra müdürü bir kısmının ise yazı işleri müdürü tarafından tutulduğu ayrıca evrakın dosyalara karmaşık ve düzensiz yerleştirildiği görülmüş, bu nedenle denetimin icrasında zorlukla karşılaşmıştır.

**Paraya taalluk eden işlemlerin yapılmasında gerekli özenin gösterilerek suizanni davet edecek davranışlardan kaçınılması, evrakın yapılan işlemi takiben, sırasına uygun ve düzenli bir şekilde dosyalarına yerleştirilmelerinin sağlanarak, lüzumsuz emek ve zaman kaybının önüne geçilmesi,**

#### **49- Taşınmazların Satışından Sonra İhalenin Feshi Davası Açılıp Açılmadığının Araştırılmadığı**

Taşınmazların satışından sonra açılmış ihalenin feshine yönelik bir dava bulunup bulunmadığının araştırılmadığı görülmüştür.

**İcra ve İflas Kanunu'nun 134/son maddesinin "Tescil için tapu idaresine yapılacak tebligat, şikâyet için muayyen müddetin geçmesinden veya şikâyet edilmişse şikâyeti neticelendiren kararın kesinleşmesinden sonra yapılır" hükmü gereğince tescil şartının oluşup oluşmadığının araştırılması,**

#### **50- İhale Tutanaklarının Mühürlenmediği ve Eksik Doldurulduğu,**

... sayılılarda ihale tutanaklarının mühürlenmediği,

... sayılılarda tutanaklarda imzası bulunanların sicil/isimleri ile satışı yapılan taşınmazların bulunduğu bölge, ada, pafta ve parsel numaralarına ait bilgilerin yer almadığı,

Belirlenmiştir.

**İcra ve İflâs Kanunu Yönetmeliği'nin 47 ve 49. maddeleri uyarınca ihale tutanaklarının satışı yapan memur tarafından mühürlenmesine ve taşınmaz satışlarında ise tutanağa ilgili taşınmazın tapu kaydı ve niteliğine dair bilgilerin yazılmasına dikkat edilmesi,**