



T.C.
ÇEVRE VE EH RC L K BAKANLI I
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü
Tapu Dairesi Ba kanlı ı



Sayı :23294678-010.06.02[010.06.02;010.06.02;010.06.02;010.06.02]-
E.4500224
Konu :Yüklenici ve Zanaatkarların Kanuni
potek Hakkı

05.02.2020

GENELGE
2020/1(1901)

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 893 üncü maddesi ile tescile tabi kanuni ipotekler düzenlenmiş olup, birinci fıkrasının üçüncü bendi gereğince "*Bir taşınmaz üzerinde yapılan yapı veya diğer işlerde malzeme vererek veya vermeden emek sarf ettikleri için malzeme ve emek karşılığı olarak malik veya yükleniciden alacaklı olan alt yüklenici veya zanaatkârlar*" kanuni ipotek hakkının tescilini isteyebilirler. Tapu Sicili Tüzüğü'nün "*Zanaatkârlar veya yüklenicilerin işe başlama tarihinin yazımı*" başlıklı 56 ncı maddesinde de "*İşe başlama tarihi, hak sahibi, zanaatkâr veya yüklenicinin bildirimi üzerine beyanlar sütununa yazılır*" şeklinde düzenleme yapılmıştır. **(20.10.2020 tarihli ve E-23294678-010.06.02-2525830 sayılı Makam Oluru ile Ek Cümle)** Tüzüğün 35 inci maddesi beşinci fıkrasında ise "*Zanaatkârlar ve yüklenicilerin kanunî ipoteklerinin tescilinde, düşünceler sütununa "zanaatkâr ve yüklenici ipoteği" olduğu belirtilir.*" şeklinde düzenleme yapılmıştır.

Zanaatkarlar ve yüklenicilerin kanuni ipotek haklarının tescili, sırası ve önceliği hususları ise Kanunun 895, 896 ve 897 nci maddelerinde açıklanmıştır.

Bu kapsamda doktrinde ve yargı kararlarında inşaatçı ipoteği olarak anılan zanaatkarlar ve yüklenicilerin kanuni ipotek haklarının tapuya tescilinin nasıl olacağı ve tescili sırasında hangi belgelerin istenileceği konusunda tapu müdürlüklerince tereddüt olduğundan konu ile ilgili açıklama yapılması ihtiyacı doğmuştur.

I- Kanuni İpoteğin Tescili

Taşınmaz üzerinde emeği veya sermayesi ile yapı yapmak suretiyle taşınmazın değerini arttıran yüklenici ve zanaatkarlar lehine kanuni ipotek tescil edilebilir. Bu ipotek taşınmazın değerinde meydana gelen artış nedeniyle öncelikli bir alacak hakkı verir. Türk Medeni Kanununun 895 inci maddesine göre; yüklenicilerin ve zanaatkarların kanuni ipotek hakkı, çalışmayı veya malzemeyi vermeyi üstlendikleri andan başlar ve yüklenilen işin tamamlanmasından itibaren en geç üç ay içerisinde tescil edilebilir. Ancak, tescilin yapılabilmesi için alacağın malik tarafından kabul edilmiş veya mahkemece karara bağlanmış olması şarttır.

Buna göre zanaatkarlar ve yüklenicilerin taşınmaz maliki ile yaptıkları eser sözleşmesinden doğan ve doğacak alacaklarının teminatı olarak tapu siciline kanuni ipotek tescil ettirebilmesi için iki şart bulunmaktadır. Bunlar;

- Çalışmayı veya malzeme vermeyi üstlendikleri andan başlayarak yüklenilen işin tamamlanmasından itibaren en geç üç ay içinde tescilin istenmesi,





T.C.
ÇEVRE VE İKL K BAKANLI I
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü
Tapu Dairesi Ba kanlı ı



Sayı :23294678-010.06.02[010.06.02;010.06.02;010.06.02;010.06.02]- 05.02.2020
E.4500224
Konu :Yüklenici ve Zanaatkarların Kanuni
potek Hakkı

- Alacak miktarının malik tarafından kabul edilmiş olması veya mahkemece karar verilmesi.

Yüklenici veya zanaatkar tarafından yapı alacağına ilişkin olarak tek taraflı olarak kanuni ipotek talebinde bulunulması üzerine tapu müdürlüğünce yüklenilen işin tamamlanma süresini gösteren imzaları noterce onaylı eser sözleşmesi ile malikin kimlik bilgileri ve söz konusu sözleşmeye atıf yapan, alacak miktarının malik tarafından kabul edildiğini gösteren imzası noterce onaylanmış belgenin aranılması gerekir. Böyle bir belgenin ibraz edilememesi halinde ise alacak miktarının mahkemece belirlendiği bir tespit hükmü gerekir. İşin tamamlanma tarihinin sözleşmede belirtilmemesi halinde Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği hükümlerince tanzim edilen ve ilgili İdarece onaylanan iş bitirme tutanağı ibraz edilebilir. Söz konusu belgelerin ibraz edilememesi halinde ya da belgeler ibraz edilmekle birlikte işin tamamlanmasından itibaren üç aylık sürenin geçmiş olduğu durumlarda kanuni ipotek tescil edilmez.

Kanuni ipotek talebi malik ile birlikte yapılırsa yazılı bir eser sözleşmesi tescil için yeterli olup ipoteğin süresi içerisinde tescil edilmesi gerekir.

Kanuni ipotek hakkı için öngörülen süre hak düşürücü süre niteliğinde olduğundan ipoteği tescil ettirme hakkı düşmüş olmasına rağmen kanuni ipotek tescil edilirse yapılan tescil yolsuz tescil olacağından taşınmaz maliki tarafından Türk Medeni Kanunun 1025 inci maddesi uyarınca tapu kaydının düzeltilmesi için dava açılabilir.

(20.10.2020 tarihli ve E-23294678-010.06.02-2525830 sayılı Makam Oluru ile Ek Paragraf) Ayrıca, zanaatkârlar ve yüklenicilerin kanunî ipoteklerinin tescilinde, Tapu Sicili Tüzüğü'nün 35 inci maddesi beşinci fıkrası kapsamında, düşünceler sütununda "*zanaatkâr ve yüklenici ipoteği*"olduğu belirtilir.

II- Yüklenici ve Zanaatkarların İşe Başlama Tarihinin Belirtilmesi

Yüklenici ve zanaatkarların kanuni ipotek hakkı, taşınmazda meydana getirdikleri eser sonucu taşınmazın değerinde meydana gelen artış nedeniyle öncelikli bir alacak hakkı verir. Başka bir ifade ile; taşınmazdaki yapının meydana getirdiği değer artışı öncelikle yapı alacaklılarına özgülenir. Fakat bunun için ipoteğin kurulduğu sırada bunun yapı alacaklılarının zararına olacağını bilmesi veya bilebilecek durumda olması gerekir. (TMK 897/I)

Öndeki sırada yer alan rehin hakkının ipotek, ipotekli borç senedi veya irat senedi olması yapı alacaklılarının öncelik hakkını kullanmalarına engel değildir. Ancak rehinli alacağın devredilmesi halinde rehnin tipine göre hukuki sonucu farklı olmaktadır. Önceki ipotek alacaklısı alacağını temlik etmiş ise; yapı alacağının öncelik hakkı, alacağı devralan yeni alacaklıya karşı da ileri sürülebilmektedir. Ancak, önde gelen sıradaki rehin; ipotekli borç senedi veya irat senedi olup alacaklı bunları bir başkasına devretmişse bu kişiye karşı yapı alacaklısının öncelik hakkını kullanabilmesi, alacağı devralan üçüncü kişilerin kötünietli olmasına bağlıdır.(TMK 897/II)





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



Sayı : 23294678-010.06.02[010.06.02;010.06.02;010.06.02;010.06.02]-
E.4500224
Konu : Yüklenici ve Zanaatkarların Kanuni
ipotek Hakkı

05.02.2020

İşe başlandığı, hak sahibi, zanaatkarlar ve yüklenicilerden birinin bildirimi üzerine tapu kütüğünün beyanlar sütununa yazıldıktan sonra ipotek tescilinin yapılabileceği sürenin sonuna kadar taşınmaz üzerinde ipotekten başka türde rehin tescil edilemez.(TMK 897/III) Zanaatkarlar veya yüklenicilerin işe başlama tarihinin beyanlar sütununa yazılması hususu ayrıca Tapu Sicili Tüzüğü'nün 56 ncı maddesinde düzenlenmiştir.

Zanaatkarlar veya yüklenicilerin işe başlama tarihinin beyanlar sütununa yazılmasındaki amaç taşınmaz üzerine kanuni ipotek tescil edilinceye kadar taşınmazda ipotekli borç senedi ve irat senedi kurulmasını yasaklamak, yani taşınmazı sadece o işlemlerle sınırlı kısıtlamaktır.

Yüklenici, zanaatkar veya hak sahibi tarafından zanaatkarlar veya yüklenicilerin işe başlama tarihinin beyanlar sütununa yazılmasına yönelik bir talep gelmesi halinde tapu müdürlüğünce işe başlama tarihini gösteren imzaları noter onaylı sözleşmenin veya Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği kapsamında düzenlenen ve yetkili idarece (belediye veya il özel idaresi) tasdikli işe başlama tarihini gösteren iş yeri teslim tutanağının tapu müdürlüğüne ibraz edilmesi gerekli ve yeterlidir.

Yüklenici ve zanaatkarın işe başlama tarihinin tapu sicilinde belirtilmesi sırasında sözleşme tapu müdürlüğüne ibraz edilmiş ise kanuni ipoteğin tescili sırasında tekrar sözleşmenin ibrazına gerek bulunmamakta, alacak miktarının malik tarafından kabul edildiğini gösteren ve eser sözleşmesine atıf yapan ifadelerin de yer aldığı imzası noterce onaylanmış belgenin veya alacak miktarını gösteren mahkeme kararının aranılması gerekmektedir. Bununla birlikte, işin tamamlanma tarihi sözleşmede belirtilmemişse kanuni ipoteğin tescili sırasında söz konusu Yönetmelik hükümlerince tanzim edilen ve ilgili İdarece onaylanan iş bitirme tutanağı da ibraz edilir.

(20.10.2020 tarihli ve E-23294678-010.06.02-2525830 sayılı Makam Oluru ile Ek Paragraf) Türk Medeni Kanunu 1019 maddesi kapsamında ilgililerin bilgisi dışında yapılan işlemlerin tapu müdürlüğünce ilgililere tebliğ edilmesi gerekir.

İş bu Genelge gereğince işlemlere yön verilmesi ve Bölge Müdürlüğünüze bağlı tapu müdürlüklerine duyurulması hususunda bilgi ve gereğini rica ederim.

Mehmet Zeki ADLI
Genel Müdür V.

Dağıtım:

Gereği:

Bilgi Teknolojileri Dairesi Başkanlığına

Bilgi:

Teftiş Kurulu Başkanlığına





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



Sayı : 23294678-010.06.02[010.06.02;010.06.02;010.06.02;010.06.02]-
E.4500224
Konu : Yüklenici ve Zanaatkarların Kanuni
potek Hakkı

05.02.2020

Bölge Müdürlüklerine

Hukuk Müşavirliğine
Strateji Geliştirme Daire Başkanlığına
İç Denetim Birimi Başkanlığına
Yabancı İşler Dairesi Başkanlığına
Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığına

