

**T.C.
BAŞKENT ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI
ÖZEL HUKUK YÜKSEK LİSANS PROGRAM**

**HACZEDİLEN TAŞINMAZLARIN
PARAYA ÇEVİRİLMESİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**HAZIRLAYAN
AV. EMRE ŞENGÜL**

**TEZ DANIŞMANI
PROF. DR. RAMAZAN ARSLAN**

ANKARA 2017

**T.C.
BAŞKENT ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI
ÖZEL HUKUK YÜKSEK LİSANS PROGRAM**

**HACZEDİLEN TAŞINMAZLARIN
PARAYA ÇEVİRİLMESİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**HAZIRLAYAN
AV. EMRE ŞENGÜL**

**TEZ DANIŞMANI
PROF. DR. RAMAZAN ARSLAN**

ANKARA 2017



BAŞKENT ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

YÜKSEK LİSANS / DOKTORA TEZ ÇALIŞMASI ORJİNALLİK RAPORU

Tarih: 15 / 9 / 2017

Öğrencinin Adı, Soyadı : Emre SENGÜL

Öğrencinin Numarası : 21510270

Anabilim Dalı : Özel Hukuk

Programı : Özel Hukuk Yüksek Lisans

Danışmanın Unvanı/Adı, Soyadı : Prof. Dr. Remazan ARSLAN

Tez Başlığı : Mecazîden Tasinmelerin Perşeye Sevriilmesi

Yukarıda başlığı belirtilen Yüksek Lisans/Doktora tez çalışmamın; Giriş, Ana Bölümler ve Sonuç Bölümünden oluşan, toplam 138 sayfalık kısmına ilişkin, 29 / 8 / 2017 tarihinde şahsım/tez danışmanım tarafından L. Arslan adlı intihal tespit programından aşağıda belirtilen filtrelemeler uygulanarak alınmış olan orijinallik raporuna göre, tezimin benzerlik oranı % 15'dir.

Uygulanan filtrelemeler:

1. Kaynakça hariç
2. Alıntılar hariç
3. Beş (5) kelimeden daha az örtüşme içeren metin kısımları hariç

"Başkent Üniversitesi Enstitüleri Tez Çalışması Orijinallik Raporu Alınması ve Kullanılması Usul ve Esaslarını" inceledim ve bu uygulama esaslarında belirtilen azami benzerlik oranlarına tez çalışmamın herhangi bir intihal içermediğini; aksinin tespit edileceği muhtemel durumda doğabilecek her türlü hukuki sorumluluğu kabul ettiğimi ve yukarıda vermiş olduğum bilgilerin doğru olduğunu beyan ederim.

Öğrenci İmzası:.....

Onay

15 / 9 / 2017

Öğrenci Danışmanı Unvan, Ad, Soyad,

Prof. Dr. Remazan ARSLAN

Emre ŞENGÜL tarafından hazırlanan ‘Haczedilen Taşınmazların Paraya Çevrilmesi’ adlı bu çalışma jürimizce Yüksek Lisans Tezi olarak kabul edilmiştir.

Kabul (sınav) Tarihi: 15/09/2017

(Jüri Üyesinin Unvanı, Adı-Soyadı):

Jüri Üyesi: Prof. Dr. Ramazan ARSLAN (Tez Danışmanı)

Jüri Üyesi: Prof. Dr. Kudret GÜVEN

Jüri Üyesi: Yrd. Doç. Dr. Emel HANAĞASI

İmzası

[Handwritten signatures of Prof. Dr. Ramazan ARSLAN, Prof. Dr. Kudret GÜVEN, and Yrd. Doç. Dr. Emel HANAĞASI]

Onay:

Yukarıdaki imzaların, adı geçen öğretim üyelerine ait olduğunu onaylarım.

Prof. Dr. Doğan TUNCER

Enstitü Müdürü



ÖZET

Günümüz hukuk sistemlerinde, kurulan bir borç ilişkisi kapsamında borcun ifa edilmemesi sonucunda başvurulması gereken yol, devletin cebri icra organlarıdır. Cebri icra hukuku, borçlunun iradesiyle ve zamanı geldiğinde borcunu ödememesi neticesinde, devletin cebri icra organlarından yararlanılarak alacaklının alacağına kavuşmasını sağlayan hukuk dalıdır.

Çalışmamız içerisinde ele alacağımız konu, haczedilen taşınmazların paraya çevrilmesi safhası ve ihalenin sonuçları olacaktır. Alacaklının icra hukuku kuralları çerçevesinde başlattığı icra takibinin kesinleşmesi ile birlikte, borçlunun taşınmazlarını haczettirme ve bu taşınmazların satılarak paraya çevrilmesini talep etme hakkı bulunmaktadır. Zira icra takibi kapsamında alacaklının tatmini, icra organları tarafından haczedilen taşınmazların açık artırmaya çıkarılması sonucu elde edilen para ile sağlanmaktadır. Haczedilen taşınmazların paraya çevrilmesi kural olarak açık artırma usulü ile mümkündür. Alacaklı tarafından kanuna uygun şekilde yapılan paraya çevirme talebi neticesinde icra müdürlüğü, açık artırmaya hazırlık işlemlerini eksiksiz şekilde yerine getirmeli ve tarafların menfaatlerine uygun olarak artırmayı gerçekleştirmelidir.

Çalışmamızda özet olarak paraya çevirme usulü, artırmaya hazırlık işlemleri ve artırmanın yapılması ile sonuçları kapsamlı bir şekilde ele alınmıştır. Doktrindeki görüşlere ve Yargıtay içtihatlarına da yer verilerek, uygulamada yaşanan olumlu ve olumsuz hususlara da değinilmiştir.

ABSTRACT

In today's legal systems, the way to apply under non-fulfillment debt obligations is state's compulsory executive bodies. Compulsory law provides to obligee when the time comes, getting as mentioned debt using the government's compulsory executive bodies by willing of debtor.

The subject which we will discuss in our study is the phase of the seizure of the seized property and the result of tender. There is right to demand of obligee, follow-up of executions initiated within the framework of compulsory laws that disposing of the immovables registered on the debt and to convert these immovables into money for sale. Likewise, the satisfaction of creditors in the law of compulsory is obtained by the money which is result of the auctioning of immovable properties seized by the executive organs. Encashment of immovable property is possible by auction procedure as a rule. Pursuant to the request for the conversion of the money by the creditor in accordance with the law, the executive directorate shall carry out the auctions preparation procedures in full and increase it in accordance with the interests of the parties.

As a summary of our study, method of encashment, preparations to increase and results of making an enhancement is examined in detail and these examines are supported by doctrines and the Court of Cassation case-law.

İÇİNDEKİLER

HACZEDİLEN TAŞINMAZLARIN PARAYA ÇEVİRİLMESİ

ÖZET.....	i
ABSTRACT.....	ii
İÇİNDEKİLER.....	iii
KISALTMALAR.....	vii
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM

PARAYA ÇEVİRME VE HUKUKİ NİTELİĞİ

§ 1. GENEL OLARAK PARAYA ÇEVİRME.....	3
A. Taşınmaz Kavramı.....	3
B. Paraya Çevirme Kavramı.....	6
C. Paraya Çevirme ile İlgili İlkeler.....	7
D. Paraya Çevirmede Yetkili ve Görevli Organ.....	8
E. Paraya Çevirme Usulleri.....	10
§ 2. AÇIK ARTIRMA İLE PARAYA ÇEVİRMENİN HUKUKİ NİTELİĞİ.....	12

İKİNCİ BÖLÜM

PARAYA ÇEVİRME TALEBİ VE ARTIRMAYA HAZIRLIK İŞLEMLERİ

§ 3. PARAYA ÇEVİRME TALEBİ.....	14
A. Genel Olarak.....	14

B. Paraya Çevirme Talebinde Bulunabilecek Kişiler.....	15
C. Paraya Çevirmeyi Talep Etme Hakkının Kazanılması.....	21
D. Paraya Çevirme Talebinin Şekli ve Yapılışı.....	22
E. Paraya Çevirme Talebinde Bulunma Süresi.....	24
1- Paraya Çevirme Talebinin Süresi.....	24
2- Paraya Çevirme Talebinin Süresini Etkileyen Durumlar.....	27
a) Geçici (Muvakkat) Haciz ve İhtiyati Haciz.....	27
b) Üçüncü Kişinin İstihkak İddiası.....	28
c) Borcun Taksitle Ödenmesine Dair Yapılan Sözleşme.....	30
d) Olağanüstü Durumların Ortaya Çıkması.....	31
3- Süresinde Paraya Çevirme Talebinde Bulunmamanın Sonuçları.....	32
F. Paraya Çevirme Talebinin Geri Alınması.....	34
G. Paraya Çevirme Talebinin Sonucu.....	36
§ 4. ARTIRMAYA HAZIRLIK İŞLEMLERİ.....	38
A. Artırmanın İlanı.....	38
1- Genel Olarak.....	38
2- Artırma İlanının Zamanı.....	39
3- Artırma İlanının İçeriği.....	41
a) Artırmanın Yapılacağı Yer, Gün ve Saat.....	42
b) Artırma Şartnamesinin Hangi Tarihten İtibaren Herkes Tarafından Görülebileceği.....	46
c) Artırma Koşulları.....	46
d) Taşınmaz Üzerindeki Hak Sahiplerine Çağrı.....	47
e) Paraya Çevrilecek Taşınmazı Tanıtan Bilgiler.....	47
4- Artırma İlanının Şekli.....	47
5- Artırma İlanının Tebliğ Edileceği Kişiler.....	51
B. Artırma Şartnamesi.....	54
1- Genel Olarak.....	54
2- Artırma Şartnamesinin İçeriği.....	57
a) Artırmaya Katılmak İçin Yatırılması Gereken Teminat.....	58
b) Taşınmaz ile İlgili Bilgiler ve Taşınmaz Üzerindeki Mükellefiyetler.....	61
c) Hangi Giderlerin Alıcıya Ait Olacağı.....	62

C. Mükellefiyetler Listesi.....	65
1- Genel Olarak.....	65
2- Mükellefiyetler Listesinin Hazırlanması ve İlgililere Tebliği.....	67
3- Mükellefiyetler Listesine İtiraz.....	68
4- Mükellefiyetler Listesinin Tapu Sicili Karşısındaki Durumu.....	69
D. Yeniden Kıymet Takdiri.....	73
1- Genel Olarak.....	73
2- Yeniden Yapılan Kıymet Takdirine İlişkin Şikayet.....	75

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

ARTIRMANIN YAPILMASI VE SONUÇLARI

§ 5. ARTIRMANIN YAPILMASI.....	78
A. Genel Olarak.....	78
B. Artırmaya Katılabilecek Kişiler.....	79
1- Teminat Gösteren Herkese Artırmanın Açık Olması.....	80
2- Kanuni Temsilci Aracılığıyla Artırmaya Katılım.....	82
3- İradı Temsilci Aracılığıyla Artırmaya Katılım.....	83
C. Artırmayı Yapmakla Görevli Kişiler.....	83
D. Karşılama İlkesi ve Artırmanın Yapılması.....	85
1- Karşılama İlkesi.....	85
a) Yüzde Elli Şartı.....	86
b) Rüçhanlı Alacakların Karşılanması Şartı.....	87
c) Paraya Çevirme ve Paylaştırma Masraflarının Karşılanması Şartı.....	89
2- Elektronik Ortamda Teklif Verme Aşaması.....	91
3- Birinci Artırma.....	97
4- İkinci Artırma.....	99
5- İhale Tutanağının Tanzimi.....	101
§ 6. İHALE KARARI VE SONUÇLARI.....	103
A. Taşınmazın Mülkiyetinin Kazanılması.....	103
B. İhale Bedelinin Ödenmesi ve Sonuçları.....	106

1- İhale Bedelinin Ödenmesi.....	106
a) İhale Bedelinin Peşin ve Nakden Ödenmesi.....	106
b) İhale Alıcısına Ödeme İçin Süre Verilmesi.....	107
2- Taşınmazın Tescil ve Teslimi.....	109
a) Taşınmazın Tescili.....	109
b) Taşınmazın Teslimi.....	109
aa) Borçlunun Taşınmazdan Tahliyesi.....	110
bb) Üçüncü Kişinin Taşınmazdan Tahliyesi.....	110
cc) Üçüncü Kişinin Tahliye Emrine Karşı Başvuru Yolları.....	111
aaa) Şikayet.....	111
bbb) Menfi Tespit Davası.....	113
dd) Ecrimisil Davası.....	114
C. İhale Bedelinin Ödenmemesi ve Sonuçları.....	114
1- İhale Bedelinin Ödenmemesi.....	114
2- İhalenin İcra Müdürü Tarafından Re’sen Geri Alınması (Kaldırılması).....	116
3- Tamamlayıcı Artırma.....	118
4- İhalenin Re’sen Geri Alınmasına (Kaldırılmasına) Neden Olan Alıcının Sorumluluğu.....	121
 SONUÇ.....	 124
 KAYNAKÇA.....	 129

KISALTMALAR

ABD	: Ankara Barosu Dergisi
AÜHFD	: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
aşa.	: Aşağıda
B.	: Bası
BATİDER	: Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi
BBD	: Bursa Barosu Dergisi
BİKTDK	: 195 sayılı Basın İlan Kurumu Teşkiline Dair Kanun
Bkz.	: Bakınız
C.	: Cilt
c.	: Cümle
CGK	: Yargıtay Ceza Genel Kurulu
DEÜHFD	: Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
dn.	: Dipnot
E.	: Esas
E.T.	: Erişim tarihi
EÜHFD	: Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
HD.	: Yargıtay Hukuk Dairesi
HGK	: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu
HMK	: 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu
İBD	: İstanbul Barosu Dergisi
İİK	: 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu
İİKY	: İcra ve İflas Kanunu Yönetmeliği
K.	: Karar

KDV	: Katma Değer Vergisi
Mad. K.	: 6592 sayılı Maden Kanunu
m.	: Madde
Niz.	: İcra ve İflas Kanunu Nizamnamesi
Not. K.	: 1512 sayılı Noterlik Kanunu
s.	: Sayfa
sa.	: Saat
S.	: Sayı
SEGBİS	: Ses ve Görüntülü Bilişim Sistemi
T.	: Tarih
TBBD	: Türkiye Barolar Birliği Dergisi
TBK	: 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
Teb. K.	: 7201 sayılı Tebligat Kanunu
TMK	: 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
TTK	: 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
UYAP	: Ulusal Yargı Ağı Projesi
vd.	: Ve devamı
Y.	: Yıl
YİİD	: Yargıtay İcra ve İflas Dairesi
yuk.	: Yukarıda

GİRİŞ

Günümüz modern toplumlarında anlaşmazlıkların çözümü ve bir hakkın yerine getirilmesi için başvurulacak güç, devlet gücüdür. Zira bir toplum içinde adaletin ve güvenliğin sağlanması devletin yükümlülüğündedir. Bu nedenle yaşanan anlaşmazlıkların çözümü, adalet organlarına bırakılmalıdır.

Cebri icra hukuku, borçlunun borçlarını rızasıyla ifa etmediği veya edemediği hallerde alacaklıların başvurabilecekleri devlet organları aracılığıyla yürütülen süreci ifade eder. Bir borç ilişkisinin taraflarından olan alacaklı, borcun ödenmemesi nedeniyle icra müdürlüğüne başvurmak suretiyle icra ve iflas hukuku kurallarına dayanarak, borçlunun mallarına haciz koydurabilir ve bu malların satılarak alacağının karşılanmasını talep edebilir. İşte icra ve iflas hukukunun amacı, devletin cebri organlarından yararlanılarak borçlunun temel haklarına hâlel getirmeden, alacaklının alacağına bir an önce kavuşmasını sağlamaktır.

İcra ve iflas hukukunun en önemli aşamalarından biri, borçlunun haczedilmiş bulunan taşınır yahut taşınmaz mallarının paraya çevrilmesi safhasıdır. Bu çalışmamızda, haczedilmiş bulunan taşınmazların paraya çevrilmesi incelenecektir. Taşınmazların paraya çevrilmesi İcra ve İflas Kanunu m. 123-133 arasında düzenlenmiştir. Söz konusu maddelerde düzenlenen kurallar uyarınca alacaklı, borçluya karşı başlatmış olduğu icra takibinin kesinleşmesiyle, borçluya ait taşınmazın haczedilmesini ve paraya çevrilmesini talep edebilir. Taşınmazların paraya çevrilmesi, kural olarak cebri açık artırma usulü ile gerçekleşmektedir. Haczedilen taşınmazın paraya çevrilmesi talebini alan icra müdürlüğünün harekete geçme yükümlülüğü vardır. Bu kapsamda söz konusu talebin üzerine icra müdürlüğü, taşınmazın cebri açık artırmaya çıkartılması amacıyla gerekli artırma hazırlıklarını yaparak artırmanın kanuna uygun şekilde gerçekleşmesini sağlar.

6352 sayılı Kanunla İcra ve İflas Kanunu'na birçok yenilik getirilmiştir. Bu kapsamda borçlunun taşınmazının paraya çevrilmesi aşamasıyla ilgili en dikkat çekici yenilik, kuşkusuz artırmaya elektronik ortamda teklif verme aşaması ile başlanmasıdır. Çalışmamız içerisinde bu yeni düzenleme de ayrıntılı olarak incelenecek ve bazı önerilerde bulunulacaktır.

Çalışma konumuz olan “Haczedilen Taşınmazların Paraya Çevrilmesi” başlığı altında taşınmazların açık artırma usulü ile paraya çevrilmesini üç bölüm halinde inceleyeceğiz. Genel bilgilerin yer aldığı birinci bölümde, paraya çevirme kavramı ile hukuki niteliğini ele alacağız. İkinci bölümde paraya çevirme talebi ve artırmaya hazırlık işlemlerine değinerek, üçüncü bölümde ise artırmanın yapılması ve sonuçlarını inceleyeceğiz. Çalışmamız içinde yasal düzenlemelerin yanı sıra doktrindeki görüşlere ve tartışmalara yer vereceğiz ve uygulamada yaşanan sıkıntılara vurgu yaparak Yargıtay kararlarına sıklıkla atıflarda bulunacağız.

Çalışma konumuz ile doğrudan bağlantılı olan ihalenin feshi konusu için ise ayrıntılı inceleme gerekmesi sebebiyle ayrı bir başlık açılmayacaktır. Ancak gerek artırmaya hazırlık safhasında gerekse artırma esnasında ihalenin feshi sebebi oluşturacak hususlara yeri geldikçe dikkat çekilecektir.

BİRİNCİ BÖLÜM

PARAYA ÇEVİRME VE HUKUKİ NİTELİĞİ

§ 1. GENEL OLARAK PARAYA ÇEVİRME

Cebri icra hukuku, diğer adıyla takip hukuku, borçların, borçlunun rızasıyla ifa edilmediği veya edilemediği hallerde alacaklıların başvurabilecekleri devlet organları aracılığıyla yürütülen süreci ifade eder¹. Cebri icrada kural olarak alacaklı, alacağını nakit para olarak alır. Bu nedenle cebri icrayla haczedilmiş mallar veya ekonomik bir değer ifade eden haklar, icra organı tarafından paraya çevrilir ve alacaklılar da alacaklarını ihale bedelinden temin ederler. Bu nedenle paraya çevirme safhası, cebri icranın en önemli safhalarından biridir².

İcra ve İflas Kanunu'nda paraya çevirme aşaması ile ilgili olarak satış, ihale, artırma, yeniden artırma kavramları yer alsa da, esasen bunlar farklı hususları ifade etmektedirler. Satış, icra takibinde taşınmazın haczinden sonra gerçekleşen, ödeme ya da paraların paylaşılmasından önce taşınmazın paraya çevrilmesi aşamasıdır. Bu nedenle satış, belirli bir anı değil bir süreci kapsar³. İhale ise, kanunda belirtilen şartlarla teklifte bulunan bir alıcının çıkması ve malın onun mülkiyetine geçmesi anını ifade eder (m. 115, 129)⁴.

A. Taşınmaz Kavramı

Taşınmaz mal; yerinde sabit olan, özüne zarar vermeksizin bir yerden başka bir yere taşınması mümkün olmayan maddi varlığı ifade eder⁵. Bu açıklamaya nesnel açıdan uymayan gemiler için kanunda özel düzenlemeler mevcuttur. Zira gemi, türü ne olursa olsun taşınır bir eşyadır. Zaten bir taşıma aracının taşınır olmadığını düşünmek mümkün

¹ Üstündağ, Saim: İcra Hukukunun Esasları, B. 8, İstanbul 2004, s. 1 vd.

² Arslan, Ramazan: İcra-İflas Hukukunda İhale ve İhalenin Feshi, Ankara Üniversitesi Basımevi, Ankara 1984, s. 33; Arslan, Ramazan/ Yılmaz, Ejder/ Taşpınar Ayvaz, Sema: İcra ve İflas Hukuku, B. 1, Ankara 2016, s. 300.

³ Özekes, Muhammet: "İhale Bedelinin Ödenmemesi Sebebiyle Yapılan Artırma (Tamamlayıcı Artırma)", DEÜHFD 2003/1, C. V, S. 1, s. 168.

⁴ Özekes, Tamamlayıcı Artırma, s. 169.

⁵ Oğuzman, Kemal/ Seliçi, Özer/ Oktay Özdemir, Saibe: Eşya Hukuku, B. 19, İstanbul 2016, s. 10.

değildir⁶. Bu durum İİK m. 23/son fıkrasında da kendini göstermektedir⁷. Ancak İİK m. 136 uyarınca sicile kayıtlı olan gemiler taşınmaz mallar gibi paraya çevrilirken; sicile kayıtlı olmayan gemiler ise taşınır mallar gibi paraya çevrilmektedirler⁸. Dolayısıyla sicile kayıtlı olan gemiler, taşınmaz prosedürü altında işlem görmeleri hasebiyle inceleme konumuz içerisinde kendisine yer bulacaktır.

Taşınmaz kavramı, TMK m. 704 ve TMK m. 998 ile Tapu Sicil Tüzüğü m. 8 çerçevesinde düzenlenmiştir. Söz konusu hükümler uyarınca taşınmaz kavramı kapsamına arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler girmektedir.

Yürürlükten kaldırılan Tapu Sicili Nizamnamesi⁹ m. 8 uyarınca: “Arazi, hudutları tefrika kafi vasıtalar ile tahdit ve tayin edilmiş bilumum sathı zemindir”. Bu tanımdan yola çıkıldığında arazinin en önemli özelliğinin sınırlanmışlık olduğu göze çarpmaktadır. Bu nedenle bir toprak parçası olan arazinin belirli bir mal niteliğinde olabilmesi, ancak sınırlandırılması ile mümkündür¹⁰.

Bir şeye malik olan kimse o şeyin bütünleyici parçalarına da malik olur. Bu nedenle, taşınmaz malın mütemmim cüzü ve teferruatı da kural olarak taşınmazla birlikte paraya çevrilir¹¹. Örneğin bir arsaya ait bütünleyici parça durumundaki binalar, ağaçlar, toplanmamış ürünler de taşınmazla birlikte paraya çevrilir (TMK m. 684, 685). Aynı şekilde bir şeye ilişkin tasarruflar, aksi belirtilmedikçe onun eklentisini de kapsar. Burada eklentiyle ifade edilmek istenen husus, kanunda belirtildiği üzere, asıl şey malikinin anlaşılabilen arzusuna veya yerel adetlere göre, işletilmesi, korunması veya yarar sağlaması için asıl şeye sürekli olarak özgülünen ve kullanılmasında birleştirme, takma veya başka bir biçimde asıl şeye bağlı kılınan taşınır maldır (TMK m. 686).

⁶ Uyar, Talih/ Uyar, Alper/ Uyar, Cüneyt: “6352 sayılı, 2.7.2012 tarihli Kanun ve 6103 sayılı, 14.1.2011 tarihli Kanun ile İcra İflas Kanunu’nda Yapılan Değişiklikler ve Getirilen Yenilikler”, İzmir Barosu Yayınları, İzmir 2015, s. 14.

⁷ İİK m. 23/son uyarınca, açıkça öngörülen istisnalar dışında, bayrağına ve bir sicile kayıtlı olup olmadığına bakılmaksızın bütün gemiler hakkında bu Kanunun taşınırlara ilişkin hükümleri uygulanır. Bu Kanun uyarınca gemi siciline verilecek şerhler, Türk Ticaret Kanunu’nun 977. maddesi hükmüne tabidir.

⁸ Örn; 12. HD. 28.6.2012, 7941/23024 (Süphandağ, Yavuz: İcra El Kitabı, B. 5, Ankara 2014, s. 476).

⁹ 8.10.1930 tarihli Bakanlar Kurulu Kararı, No: 10012.

¹⁰ Aslan, Elif Kısmet: İcra ve İflas Hukukunda Taşınmaz Malların Açık Artırma Yolu ile Paraya Çevrilmesi, Günçel Yayınevi, Kasım 2004, s. 6.

¹¹ Örn; 12. HD. 5.7.2004, 4989/17772 (Kaçak, Nazif: İcra ve İflas Hukukunda İhale İşlemleri ve İhalenin Feshi Davaları, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2006, s. 307).

TMK’nda birtakım ekonomik ve sosyal ihtiyaçlar göz önünde bulundurularak, bazı haklar taşınmaz olarak sayılmıştır. Fakat bu hakların niteliğinde herhangi bir değişiklik yapılmamış sadece taşınmazlar gibi işlem görmeleri saėlanmıřtır¹². Bu kapsamda bağımsız ve sürekli haklar, nitelikleri itibariyle irtifak hakkı olup, bağımsız ve sürekli bir hak taşıdıkları takdirde ve irtifak hakkı sahibinin isteği üzerine tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya taşınmaz olarak kaydedilirler. İşte bu kayıt, söz konusu hakların taşınmaz hükümlerine tabi kılınması sonucunu doėurur¹³. İrtifak haklarının da, sadece devir ve intikali mümkün olanları ayrı bir sayfaya kaydedilebilirler. Bu şekilde söz konusu haklar ayrı bir taşınmaz olarak bütün hukuki tasarruflara konu olabilirler. İrtifak haklarının bağımsız olmasıyla kastedilen, ne belirli bir taşınmaz ne de münhasıran belirli bir kişi lehine kurulmuş olmalarıdır¹⁴.

Tapu Sicil Tüzüğü’nn 10. maddesine göre, süresiz veya en az otuz yıl süreli olan ve tasarrufları kısıtlanmayan, izne tabi kılınmayan bağımsız ve sürekli irtifak hakları, hak sahibinin yazılı istemi üzerine tapu kütüğünün ayrı bir sayfasına taşınmaz olarak tescil edilir. Bunun sonucu olarak söz konusu haklar, üçüncü kişilere devredilebilir, mirasçılara geçebilir ve üzerinde her türlü ayni veya kişisel hak kurulabilir.

TMK uyarınca kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler de taşınmaz olarak nitelendirilirler (TMK m. 704/3). Kat Mülkiyeti Kanunu m. 1 uyarınca: “Tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dkkkan, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, o gayrimenkulün maliki veya ortak malikleri tarafından, bu kanun hükümlerine göre, bağımsız mülkiyet hakları kurulabilir”.

Çalışmamız bakımından madenlere ayrı bir parantez açılması gerekmektedir. Zira madenlerin 6738 sayılı Maden Kanunu ile farklı bir rejime tabi tutulmuş olması nedeniyle TMK’nda madenlere yer verilmemiştir. TMK’nda madenlere yer verilmemiş olması, madenlerin taşınmaz olarak nitelendirilmelerine engel deėildir¹⁵.

Maden Kanunu’na göre, madenin işletilmesinde gerekli olan kuyular, ocaklar ve galeriler ile makineler, binalar, yer altında ve yer üstünde kullanılan her türlü nakil

¹² Oğuzman/ Seliçi/ Oktay zdemir, s.158.

¹³ Serozan, Rona: Eşya Hukuku I, B. 3, İstanbul 2014, s. 52.

¹⁴ Eşyaya bağlı irtifaklar (TMK m. 779 vd.) belirli bir taşınmaza bağlandığı ve devir kabiliyeti bulunmayan kişiye bağlı irtifaklar – intifa hakkı (TMK m. 794 vd.) ve oturma hakkı (TMK m. 823 vd.), belirli bir kişi lehine kurulmuş olduğu için bağımsız olma niteliğine sahip değildirler.

¹⁵ Aslan, s. 9.

vasıtaları madenin çıkarılması, temizlenmesi, izabesi gibi cevherin kıymetlendirilmesine yarayan alet ve tesisler ve bir senelik işletme malzemesinin üzerine münferiden haciz veya ihtiyati tedbir konulamaz (Mad. K. m. 40). Çıkarılmış maden cevherinin paraya çevrilmesi, taşınırın tabi olduğu hükümlere göre yapılacaktır. Madenin tamamının paraya çevrilmesi ile ilgili olarak ise İcra ve İflas Kanunu'nun taşınmazlara yönelik paraya çevirme hükümleri uygulanacaktır¹⁶. Ancak burada artırma yine açık olmakla birlikte herkesin katılabileceği genel bir artırma değildir¹⁷.

B. Paraya Çevirme Kavramı

Paraya çevirme, “rehin yahut haciz altında veya iflas masasında bulunan malların ve hakların o husustaki kanun hükümlerine göre açık artırma veya pazarlık ile satılıp para haline getirilmesidir”¹⁸.

İcra ve İflas Kanunu üçüncü bölümünün başlığı paraya çevirme olarak düzenlenmiştir. Ancak bu başlıkta yer alan bölümün alt düzenlemelerinde satış tabiri kullanılmaktadır (m. 106, 109, 112, 118, 119, 123). Her ne kadar İcra ve İflas Kanunu'nda “paraya çevirme” başlığı altında genellikle “satış” ifadesi kullanılsa da, burada kastedilen Borçlar Hukuku anlamında bir satış işlemi değil; haczedilmiş veya rehin konusu olmuş ya da iflas masasında kaydedilmiş malların cebri icra yoluyla paraya çevrilmesidir. Buna rağmen kanunda olduğu gibi doktrin ve içtihatlar da yer alan yaygın kullanım “satış” terimidir¹⁹. Satış, paraya çevirmenin diğer bir ifade tarzı²⁰ olsa da, cebri artırma ve ihale gerçek anlamda bir satım sözleşmesi niteliğinde olmayıp kamu hukuku muamelesi niteliğindedir²¹. Biz de çalışmamız içerisinde aynı anlama gelmek suretiyle, yeri geldikçe gerek “satış” terimini gerekse “paraya çevirme” terimini kullanacağız. Fakat kanaatimizce kanun kapsamında bir bütünlük sağlanması açısından “paraya çevirme” kavramının kullanılması daha uygundur.

¹⁶ Uyar, Talih: İcra Hukukunda İhale ve İhalenin Bozulması, C. I, B. 3, Ankara 2002, s. 253.

¹⁷ Mad. K. m. 43/2'ye göre, maden (...) işletme ruhsatını iktisap etmek isteyen talibin bu hakkın iktisabı için aranan kanuni şartları haiz olması lazımdır. Talip bu şartları haiz bulunduğunu, Bakanlıktan alacağı belge ile ispat eder. İcra Dairesi bu belgeyi ibraz etmiş olan talipler arasında satış yapar.

¹⁸ Türk Hukuk Lügatı, Ankara 1998, s. 277.

¹⁹ Arslan, s. 33.

²⁰ Özekes, Tamamlayıcı Artırma, s. 168.

²¹ Arslan, s. 57; Akyazan, Sıtkı: Cebri İcra ve İhalenin Feshi, Kutulmuş Matbaası, İstanbul 1959, s. 74; Erturgut, Mine: İcra ve İflas Hukukunda Menkullerin Paraya Çevrilmesi, Yetkin Yayınları, Ankara 2000, s. 33.

Cebri icrada haczedilen taşınmazın paraya çevrilmesi, kural olarak açık artırma suretiyle olur. Nitekim taşınmazların istisna olarak dahi pazarlıkla satışı mümkün değildir. Bu doğrultuda taşınmazların, ilgililerin tamamının muvafakat etmesi halinde bile pazarlıkla satılması mümkün değildir²². Sadece iflas yolu ile takipte ve mal varlığının terki suretiyle konkordatoda taşınmazların pazarlık suretiyle satışı mümkün olsa da, söz konusu haller çalışma konumuz içine girmediğinden, ayrıntılı anlatımdan kaçınmak suretiyle yalnızca yeri geldiğinde değinmekle yetinilecektir.

C. Paraya Çevirme ile İlgili İlkeler

Haciz yoluyla takipte asıl amaç, borçlunun borca yetecek miktarda ve haczi kabil bulunan mallarının satılarak, ihale bedelinin alacaklının alacağına tahsis edilmesidir. Taşınmazın haczi işlemi kesinleştikten sonra alacaklının alacağına kavuşabilmesi için icra takibi yeni bir safhaya girer²³. Bu da paraya çevirme aşamasıdır.

İnsan haklarına saygılı bir hukuk devletinde temel haklar gözetilmeden hiçbir düzenleme ve işlem yapılamaz²⁴. İnsanın diğer canlılardan farklı olarak, kendine özgü bir takım ahlaki yetilere sahip olduğu kabul edilir. Bu anlamda insan onuru, insanın kişi olarak en yüksek akli ve ahlaki değerlerin sahibi olması ve böylelikle dokunulmaz, kaybedilmez bir öz değer sahibi olduğu varsayımına dayanmaktadır²⁵. Dolayısıyla insan onuru, icra ve iflas hukukunda gözetilmesi gereken temel hak ve özgürlüklerdendir²⁶. Borçlu olan bir kimsenin onurunun takip hukuku yoluyla zedelenmemesi gerekir.

İcra ve iflas hukukunda korunması gereken bir diğer ilke mülkiyet hakkıdır. Kişinin sahip olduğu mülkiyet hakkına müdahalenin geçerli ve kanuni bir sebebi olması gerekir. Mülkiyet hakkının korunmasına uygun olarak, borçlunun mülkiyet hakkının son bulmasına neden olacak paraya çevirme işlemi, ancak borçluya ait taşınmaza koyulan haczin kesinleşmesi sonucu mümkün olacaktır (m. 108)²⁷.

²² Ansay, Sabri Şakir: Hukuk İcra ve İflas Usulleri, Ankara 1960, s. 142, dn. 198; Dönmez, Murat: İcra ve İflas Hukukunda Taşınmaz Malların Paraya Çevrilmesi, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2010, s. 10.

²³ Gürdoğan, Burhan: İcra Hukuku Dersleri, Ajans-Türk Matbaası, Ankara 1970, s. 102.

²⁴ Özekes, Muhammet: İcra Hukukunda Temel Hak ve İlkeler, Adalet Yayınevi, Ankara 2009, s. 6.

²⁵ Bulut, Nihat: "Eski Yunan'dan Aydınlanma Çağı'na İnsan Onuru Kavramının Gelişimine Bir Bakış", EÜHFD, C. XII 2008, S. 3-4, s. 2.

²⁶ Pekcanitez, Hakan/ Atalay, Oğuz/ Sungurtekin Özkan, Meral/ Özekes, Muhammet: İcra ve İflas Hukuku, Yetkin Yayınları, Ankara 2014, s. 60; Pekcanitez, Hakan/ Atalay, Oğuz/ Özekes, Muhammet: İcra ve İflas Hukuku Temel Bilgiler, Yetkin Yayınları, Ankara 2014, s. 42.

²⁷ Özekes, Hak ve İlkeler, s. 184.

İcra ve iflas hukukunda en çok dikkat edilmesi gereken ilkelerden bir diğeri ise ölçülülük ilkesidir. Ölçülülük ilkesi, temel hak sınırlamalarında kullanılan aracın, amacı gerçekleştirmeye elverişli ve gerekli olmasını, araç ile amaç arasında aşırı bir dengesizliğin bulunmamasını ifade eder²⁸. Örneğin borçlunun, yalnızca alacaklının alacağına yetecek kadar malının paraya çevrilmesini ve bu meblağa ulaşınca paraya çevirme işleminin son bulması gerektiğini düzenleyen İİK m. 109 hükmü, ölçülük ilkesinin bir belirtisi olarak nitelendirilebilir. Temel hak ve özgürlüklere yönelik müdahalelerde, sadece elverişli ve zaruri, yani ulaşılmak istenen amaca bir katkı sağlayan ve en az yükümlülük getiren, katılıktan uzak araçlar kullanılmalı; sınırlamada orantılılık korunmalıdır²⁹. Ölçülülük ilkesi, araç ve amaç arasında, makul bir ilişkinin bulunmasını zorunlu kılar³⁰. Dar anlamda ölçülülük ilkesi olarak ifade edilen orantılılık ilkesi ise, belli bir yasal tedbirin, yöneldiği kişiye ölçüsüz bir yükümlülük getirmemesi; onun bakımından beklenmedik olmaması anlamına gelmektedir³¹.

Dolayısıyla artırmalarda gerek alacaklı ve borçlunun, gerekse artırmaya katılan tüm ilgililerin temel haklarına halel gelmemesi adına gerekli özeni göstermek lazım gelir. Bilhassa icra memurlarına düşen bu yükümlülüğe uyulmaması, Anayasal hakların ihlali anlamına geleceğinden, fazladan ihtimam ve dikkat gösterilmesi gerekmektedir.

D. Paraya Çevirmede Yetkili ve Görevli Organ

Haciz yoluyla takipte paraya çevirme safhasını yürütecek organ, icra takibi işlemini gerçekleştiren icra müdürlüğüdür³². Hacizli taşınmaz, icra takibini yürüten icra müdürlüğünün yetki çevresi dışında ise (m. 79/2) artırma, taşınmazın bulunduğu yerdeki icra müdürlüğü tarafından istinabe yoluyla yapılır (m. 360, c. 1). Bu artırma ve ihaleye ilişkin uyuşmazlıklar istinabe olunan icra müdürlüğünün bağlı bulunduğu icra mahkemesi tarafından çözümlenecektir (m. 360, c. 2). Ancak haczedilmiş bulunan taşınmaz, takibin yapıldığı yer dışında farklı bir yer icra müdürlüğünün yetki çevresi içinde olsa dahi paraya

²⁸ Pekcanitez/ Atalay/ Sungurtekin Özkan/ Özkes, s. 58.

²⁹ Yüksel, Metin: Ölçülülük İlkesi Karşılaştırmalı Bir Anayasa Hukuku İncelemesi, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2002, s. 20-21.

³⁰ Aslan, Kudret: "Hacizde Sıra (Tertip)", AÜHFD 2005, C. 54, S. 2, s. 275.

³¹ Sungurtekin Özkan, Meral: "İcra Hukukunda Oranlık İlkesi", Prof. Dr. Turhan Tufan Yüce'ye Armağan, İzmir 2001, s. 178 vd.

³² Dönmez, Taşınmaz, s. 69.

çevirme talebinin yapılacağı yer, icra takibinin yürütüldüğü yer icra müdürlüğüdür³³. Yetkisiz icra müdürlüğü tarafından yapılan ihalenin feshi gerekir³⁴.

Doktrinde, uygulamada yaşanan sıkıntılar sonucu sıkça karşılaşılan ve ihalenin feshine yol açan hususların önüne geçebilmek adına paraya çevirme işlemlerinin profesyonel kurumlar aracılığıyla yapılmasına imkan tanınması önerilmiştir³⁵. İcra müdürlüklerinin gözetiminde belirli hallerde daha profesyonel kurumlar aracılığıyla artırma işlemlerinin gerçekleştirilmesi önerisi uygulamada başarıya ulaşabilir. Örneğin her ne kadar taşınırların paraya çevrilmesi ile alakalı olsa da, bir sanat eserinin artırmaya çıkarılmasında özel bilgiye sahip potansiyel alıcıların artırmaya çağırılması önem taşımaktadır. Söz konusu sanat eserlerinin özel bir müzayede firması tarafından artırmaya çıkarılması daha uygun olacaktır. Zira icra memurları bu iş için yeterince profesyonel değildir³⁶. Benzer örnekleri taşınmazlar açısından (maden satışları, sicile kayıtlı gemi satışları, fabrika satışları, organize sanayi bölgeleri içinde bulunan taşınmaz satışları vs.) vermek de mümkündür.

Kanımızca paraya çevirme talebinin sunulması ve icra müdürü tarafından cebri açık artırma yapılmasına dair karar verilmesi ile birlikte bundan sonraki iş ve işlemler, kanunla kurulması lazım gelen “İcra Satış Müdürlükleri” tarafından gerçekleştirilmelidir. Uygulamada, özellikle büyükşehirlerdeki icra müdürlüklerinin ağır iş yükü altında kaldıkları, artırmaları ve artırmaya hazırlık işlemlerini gereği gibi ve takip ekonomisine uygun şekilde gerçekleştiremedikleri görülmektedir. Hem icra dairelerinin iş yükünü azaltmak hem de uygulamada karşılaşılan ve ihalenin feshine yol açan işlemlerin önüne geçebilmek adına, özellikle büyükşehirlerde (örneğin her on icra müdürlüğüne bir satış müdürlüğü düşecek şekilde) yalnızca artırma işlemleri ile ilgilenecek olan “İcra Satış Müdürlüklerinin” kurulması ve geliştirilmesi gerekmektedir. Ülkemizde icra ve iflas hukuku alanında ihalenin feshi, sıkça karşılaşılan ve oldukça uzun bir kesinleşme

³³ Arslan, s. 35; Kuru, Baki: İcra ve İflas Hukuku El Kitabı, Adalet Yayınevi, Ankara 2013, s. 643; Uyar, Talih: “Haczedilen Malların Paraya Çevrilmesini İsteme Hakkı”, Yasa Hukuk, Mevzuat ve İçtihat Dergisi, C. XI, S. 1, Ocak 1988, s. 16.

³⁴ Örn; 12. HD. 27.6.2011, 7568/13246 (Karanfil, Kemal: İhalenin Feshi, İpoteğin Paraya Çevrilmesi ile İlgili Pratik El Kitabı, B. 1, Ankara 2013, s. 276).

³⁵ Özekes “Yeni Bir İcra Önerisi” adlı makalesinde, satış hükümlerinin bugünkü karmaşık ve istenen sonucu vermeyen yapısından kurtararak yeniden düzenlenmesi, pazarlık yoluyla satışın daha geniş uygulamasının düşünülmesini ve satışın gerekirse, icra dairesi tarafından değil, onun gözetiminde belirli hallerde daha profesyonel kurumlar aracılığıyla yapılmasına imkan tanınması kanaatinde olduğunu belirtmiştir. (Özekes, Muhammet: “Yeni Bir İcra Önerisi”, DEÜHFD, C. 11, Özel Sayı, 2009, s. 939).

³⁶ Yıldırım, Mehmet Kamil/ Deren-Yıldırım, Nevhis: İcra ve İflas Hukuku, B. 6, İstanbul 2015, s. 215.

sürecinden geçerek hukuki hak kaybına yol açan bir durumdur. İcra satış müdürlüklerinin temel amacı, uygulamada karşılaşılan ve ihalenin feshine yol açan durumlara karşı adeta ayrı bir profesyonel kurum gibi çalışmak ve paraya çevrilecek mal için her türlü özel araştırmayı yaparak, değerinde satılan taşınmaz neticesinde alacaklının alacağına kavuşmasını sağlamak olmalıdır. Taşınmazlar açısından özellikle sicile kayıtlı gemilerin, organize sanayi bölgelerindeki fabrikaların ve madenlerin paraya çevrilmesinde, ayrı bir profesyonel kurum yardımı almak yerine, kurulacak icra satış müdürlüklerinin bu alanlarda da uzmanlaşması, hem alacaklının alacağına daha çabuk ulaşmasını, hem de malın değerinin altında satılmamasını sağlayacaktır. Ayrıca ilerleyen bölümlerde sunacağımız ve elektronik ortamda teklif verme aşamasının geliştirilerek, ihalenin yapıldığı esnada da devam etmesine yönelik önerimizin³⁷, icra satış müdürlüklerince daha sistematik bir şekilde yapılabileceğine inanmaktayız. Dolayısıyla belirli alanlardan ziyade her türlü paraya çevirme işlemlerini yapmakla yetkili olarak kanunla kurulması lazım gelen “İcra Satış Müdürlüklerinin” uygulamada başarıya ulaşacağı kanaatindeyiz. Esasen bu önerimizin uygulamada belli zamanlarda hayata geçtiği olmuştur. İlk olarak Ankara’da başlayan ve bazı büyükşehirlere yayılmış olan bu uygulama, zaman darlığı, personel yetersizliği ve uygulamanın kanun kapsamında yürütülmediği gerekçeleriyle son bulmuştur. Hala bazı büyükşehirlerde görevlendirme usulü ile yalnızca satış işlemlerinden sorumlu icra müdürlükleri bulunmakta ise de, söz konusu durumun kanunlaşması gerekmektedir.

E. Paraya Çevirme Usulleri

Paraya çevirme usulleri bakımından kural olarak, açık artırma suretiyle ve pazarlık suretiyle paraya çevirme olmak üzere iki şekil vardır. Buna ek olarak İİK m. 120, 121 ve 245 kapsamında düzenlenen paraya çevirmenin diğer tarzı ve alacağın devri olmak üzere başka usuller de söz konusudur. Söz konusu paraya çevirme şekilleri, malların ve takibin türü bakımından farklılık göstermektedirler³⁸.

Haciz yolu ile takipte taşınmaz mallar bakımından esas olan, açık artırma yoluyla paraya çevirme usulüdür (m. 123). Haczedilen taşınmazların istisnai olarak dahi pazarlıkla satışı mümkün değildir. Cebri açık artırma, önceden belirlenen yer ve zamanda, hazır

³⁷ Bkz. § 5, D/2.

³⁸ Ercan, İbrahim: İcra ve İflas Hukukunda Malvarlığının Terki Suretiyle Konkordato, Mimoza Yayınları, Konya 2008, s. 401, 412.

bulunan kişiler arasında, önceden belirlenen koşullara göre, malın, fiyat birbirini takip eden tekliflerden oluşacak şekilde mala en yüksek teklifte bulunana, mal sahibinin rızası aranmaksızın icra organlarınca ihale edildiği süreçtir³⁹. Paraya çevirme istemi üzerine icra müdürlüğü, açık artırma süreci boyunca geniş ve ayrıntılı hazırlık işlemleri yapacaktır.

³⁹ Arslan, s. 39; Erturgut, s. 38; Aslan, s. 11; Dönmez, Taşınmaz, s. 11.

§ 2. AÇIK ARTIRMA İLE PARAYA ÇEVİRMENİN HUKUKİ NİTELİĞİ

Haciz yoluyla takipte taşınmaz malların satışının mutlaka açık artırma suretiyle yapılacağı belirtilmiştir (m. 123). TMK, TBK ve İİK'nun ilgili hükümleri uyarınca konunun düzenlendiği yer ve kullanılan terimler dolayısıyla cebri artırma ve ihalenin hukuki niteliğinin açık olarak ifade edildiği söylenemez⁴⁰. Bu nedenle cebri açık artırma yoluyla paraya çevirmenin hukuki niteliğinin incelenmesi önem arz etmektedir.

İcra ve İflas Kanunu'nda geçen ve borçlar hukukundakine benzer şekilde kullanılan satışa ilişkin ibarelere⁴¹ rağmen, icra ve iflas hukukundaki açık artırma ve ihale, satım sözleşmesi niteliğinde değildir⁴². Cebri açık artırma ile ihalenin özellikleri ve kapsamaları, onun satım sözleşmesinin bir türü olarak ifade edilmesini engellemektedir. Satış sözleşmesi satıcı ile alıcı arasında yapılan bir akittir. Cebri açık artırmada ise icra memuru ile alıcılar bulunmaktadır. Borçlu kendi iradesi ile malını satan “satıcı” olarak kabul edilemeyeceği gibi, istemi üzerine paraya çevirme işlemi yapılan alacaklı da, bir satım sözleşmesinin tarafı durumundaki “satıcı” olarak nitelendirilemez⁴³. Kamu görevi yapan icra memurunun da malını satan “satıcı” olarak ifade edilmesi söz konusu değildir. İcra memuru, malın sahibi olmadığı gibi borçlunun temsilcisi de değildir; icra takibini devlet adına yürüten ve devletin zor kullanma gücünün bir örneğini ortaya koyan bir devlet görevlisidir⁴⁴.

Bunun yanında taraflar, bir sözleşmenin içeriğini kanunda öngörülen sınırlar içinde özgürce belirleyebilirler (TBK m. 26). Bahsi geçen özgürlük doğal olarak satış sözleşmesi için de geçerlidir. Ancak aynı şeyi cebri artırma için söylemek mümkün değildir. İcra ve İflas Kanunu'nda cebri artırmaya ilişkin düzenlemeler tarafların iradesine bağlı olarak değiştirilemezler. Cebri artırmanın, önceden gerçekleştirilecek hazırlık işlemlerine uygun olarak yapılması gerekmektedir⁴⁵.

⁴⁰ Arslan, s. 54.

⁴¹ Örn; “satış talebi” (m. 123), “satılığa çıkarılan taşınmaz” (m. 124), “alıcı” (m. 133,134) vb.

⁴² Arslan, s. 57, Uyar, Talih: İcra Hukukunda İhale ve İhalenin Bozulması, C. 2, B. 3, Ankara 2002, s. 1483; Özkes, Muhammet: “Karar İncelemesi, Üzerinde İhtiyati Tedbir Bulunan Bir Gayrimenkulün Cebri İcra Yoluyla Satışı Sorunu”, Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Prof. Dr. Kemal Oğuzman’a Armağan, İstanbul 2002, s. 534; Sancar, Mithat: “Cebri Artırma Yoluyla Satımlarda Önalım Hakkına İlişkin Bir Yargıtay Kararı-II”, YD 1987/1-2, s. 76.

⁴³ Arslan, s. 55; Erturgut, s. 34; Sancar, s. 75.

⁴⁴ Arslan, s. 55.

⁴⁵ Arslan, s. 55; Sancar, s. 75.

Cebri artırmada, malın mülkiyeti ihale kararı ile ihale alıcısı tarafından iktisap edilmiş olur (m. 134/1). Buna karşılık satım sözleşmesinde malın mülkiyetinin alıcıya geçebilmesi için taşınırlarda teslim (TMK m. 763/1), taşınmazlarda ise tapu siciline tescil gerekmektedir (TMK m. 705/1). Satım sözleşmesinde satıcının zapta ve ayıba karşı tekeffülü asıdır. Cebri artırmada ise, artırma şartnamesinde açıkça taahhüt edilmiş olmadıkça veya ihaleye katılanlara hile yapılmadıkça tekeffül söz konusu olmaz⁴⁶.

İhalenin feshi, ilgililer tarafından başvurmak suretiyle icra mahkemesi kanalıyla gerçekleşebilir. Satım sözleşmesinde ise, taraflar şahsi iradeleri ile sözleşmeyi feshedebilirler ve mahkeme kanalıyla bu feshin tespitini sağlayabilirler. İhalenin feshini alacaklı, borçlu, tapu sicilindeki ilgililer⁴⁷ ve pey sürmek suretiyle ihaleye iştirak edenler isteyebilirken, satım sözleşmesinin feshini yalnızca sözleşmenin tarafları isteyebilir⁴⁸. İhale kararı, ihale bedelinin peşin olarak veya verilen müddet içinde ödenmemesi halinde icra müdürü tarafından re'sen kaldırılır. Oysaki satım sözleşmesinde bedel ödenmezse, satıcının her durumda sözleşmeyi feshetme yetkisi bulunmamaktadır. İcra müdürünün ihale kararını kaldırması bir cebri icra işlemidir; satım sözleşmesinde ise satıcının sözleşmesi ile bağlı kalmak istememesi sözleşmeden dönme niteliğindedir⁴⁹.

Sonuç olarak paraya çevirme, borçlu ve malı alan kişi arasında özel hukuka ait bir hukuki işlem değildir; icra organının resmi işlemidir ve genel hükümlere tabi satış sözleşmesinden başka bir düzenlemedir. Bu nedenlerle icra ve iflas hukukunda paraya çevirme müessesesi, Yargıtay ve doktrinde de kabul edildiği üzere, kamu hukukuna dahil bir tasarruf olarak nitelendirilmektedir⁵⁰.

⁴⁶ Arslan, s. 55-56; Sancar, s. 74-75.

⁴⁷ Taşınmazların hissedarları, ipotek alacaklıları, irtifak hakkı sahipleri, tapuya şerh verilmiş önalım, geri alım, kira hakkı sahipleri gibi.

⁴⁸ Arslan, s. 56; Sancar, s. 74-75.

⁴⁹ Arslan, s. 56; Sancar, s. 74-75.

⁵⁰ Akyazan, s. 74; Postacıoğlu, İlhan: İcra Hukuku Esasları, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1982, s. 30-31; Üstündağ, s. 293; Arslan, 57, dn. 21; Erturgut, s. 36; Uyar, Talih: "İcra Hukukunda İhalenin Neticesi ve Feshi", ABD, 1975/6, s. 798; Sancar, s. 74-76; Yıldırım/ Deren Yıldırım, s.215.

İKİNCİ BÖLÜM

PARAYA ÇEVİRME TALEBİ VE ARTIRMAYA HAZIRLIK İŞLEMLERİ

§ 3. PARAYA ÇEVİRME TALEBİ

A. Genel Olarak

İcra ve iflas hukuku kurallarına göre, devam eden bir takip kapsamında bir sonraki aşamaya geçilmesi, kural olarak⁵¹ re'sen değil, alacaklının talebi ile gerçekleşir⁵². Bu aşamalardan biri olan hacizli malların paraya çevrilmesi safhasında da talepte bulunulması gerekmektedir. Hacz edilmiş bulunan taşınmazların kural olarak talep olmadan re'sen paraya çevrilmesi mümkün değildir (m. 106)⁵³. İcra müdürünün, ihale bedelinin bütün alacakları ödemeye yetmediğini tespit etmesi üzerine, kendiliğinden borçlunun başka mallarını haczetmesine tamamlama haczi denmektedir (m. 139). Buna göre daha önce haciz yapılmış, ancak haczedilen malların değerinin alacağı karşılamadığı anlaşılmışsa, tamamlamak için yeniden haciz yapılmaktadır⁵⁴. İcra müdürü tamamlama haczi sonucunda haczedilmiş bulunan malları, talebe gerek olmaksızın kendiliğinden paraya çevirmektedir. Tamamlama haczinde haciz re'sen yapıldığından, malların paraya çevrilmesi için ayrı bir talebe gerek kalmamaktadır.

İİK m. 139 uyarınca bahsettiğimiz söz konusu tamamlama hacizleri ile tamamlayıcı artırma⁵⁵ müessesesi birbirine karıştırılmamalıdır. Tamamlama hacizleri, herhangi bir talebe gerek kalmaksızın, daha önce yapılan bir haczin alacağı karşılamaması nedeniyle, eksik kalan kısmın tamamlanması amacıyla yapılmaktadır⁵⁶. Tamamlayıcı artırma ise, ihale bedelinin ödenmemesi sebebiyle yapılmakta ve birinci ya da ikinci artırmanın yerine geçerek satış aşamasının sonuçlanmasını amaçlamaktadır⁵⁷. Dolayısıyla gerek talebe

⁵¹ İstisnalar için bkz.; İİK m. 113/2, 139, 241.

⁵² Muşul, Timuçin: İcra ve İflas Hukuku, C. I, B. 6, Adalet Yayınevi, Ankara 2013, s. 757; Muşul, Timuçin: İcra ve İflas Hukuku Esasları, B. 5, Adalet Yayınevi, Ankara 2015, s. 401.

⁵³ Postacıoğlu, s. 441; Muşul, İcra, s. 757; Pekcanitez/ Atalay/ Sungurtekin Özkan/ Özekes, s. 248.

⁵⁴ Özekes, Tamamlayıcı Artırma, s. 171.

⁵⁵ Bkz. § 6, C/3.

⁵⁶ Özekes, Tamamlayıcı Artırma, s. 171.

⁵⁷ Özekes, Tamamlayıcı Artırma, s. 172.

bağıllık noktasında, gerekse içerik anlamında farklılık taşıyan bu iki işlemin birbirine karıştırılmaması gerekmektedir.

Paraya çevirme aşamasına geçilebilmesi için alacaklının paraya çevirme talebinde bulunma zorunluluğu, alacaklıya artırma zamanını tespit edebilmesi için de imkan tanımaktadır⁵⁸. Örneğin alacaklı, piyasanın çok durgun olduğu birkaç aylık dönemde paraya çevirmeyi talep etmeyebilecektir⁵⁹. Bu durum taşınmaz mallarda bir senelik süre ile sınırlı olsa da alacaklı, taşınmazın paraya çevrilmesi için en uygun zamanı bir bakıma seçme şansına sahiptir. Böylece taşınmazın gerçek değerinde bir fiyata satılması ve tamamlama haczine gerek kalmaksızın alacağa kavuşulması da sağlanabilir.

B. Paraya Çevirme Talebinde Bulunabilecek Kişiler

İcra ve İflas Kanunu'na göre paraya çevirme talebinde bulunacak kişi, kural olarak alacaklıdır. Kanunda taşınmaz artırımlarına ilişkin, taşınır mallarda düzenlendiğinin aksine, paraya çevirme talebinin kim tarafından yapılacağına dair ayrı ve açık bir düzenleme bulunmamaktadır. Kanun uyarınca alacaklı, taşınmaz malın haczinden itibaren bir yıl içerisinde satışı isteyebilir (m. 106).

Kanun koyucu, taşınırların satışı başlıklı düzenlemesinde, alacaklı talep etmeden borçlunun talebiyle de paraya çevirme işleminin yapılabileceğini hüküm altına almıştır (m. 113). Taşınır malların paraya çevrilmesini talep etme hakkının hem alacaklıya hem de borçluya verildiği hususu, kanun çerçevesinde düzenlendiği için gayet açıktır. Buna karşılık taşınmazların paraya çevrilmesi noktasında talebin borçlu tarafından da yapılabilip yapılamayacağı hususu ise doktrinde tartışmalıdır. Zira İİK m. 106 uyarınca taşınmazlarda paraya çevirmeyi talep etme hakkının alacaklıda olduğu belirtilmiştir ve borçlunun buna dair bir talepte bulunabileceğine dair bir düzenleme yapılmamıştır. Kanunda taşınmazların paraya çevrilmesini talep edecek kişiler açıkça belirtilmemiştir.

Bir görüşe göre⁶⁰, taşınmazların paraya çevrilebilmesi için mutlaka alacaklının talebi gereklidir. Bu görüşü benimseyen yazarlar tarafından borçlunun talebi hakkındaki hüküm, taşınırların paraya çevrilmesi bahsinde yazılı olduğundan taşınmazlara

⁵⁸ Belgesay, Mustafa Reşit: İcra ve İflas Kanunu Şerhi, C. I, B. 4, İstanbul 1955, s. 259.

⁵⁹ Aslan, s. 25.

⁶⁰ Muşul, İcra, s. 757; Muşul, Esaslar, s. 401; Aslan, s. 24.

uygulanamayacağı savunulmaktadır. Doktrinde bazı yazarlar⁶¹, talebin borçlu tarafından yapıp yapılamayacağına dair tartışmalara girmekten kaçınarak, paraya çevirme talebinin alacaklı tarafından yapılacağını belirtmişlerdir. Bir diğer görüşe göre⁶² ise; borçlunun da taşınmazların paraya çevrilmesini talep edebileceği belirtilmiştir. Bu görüşün dayanağını ise, taşınırın para çevrilmesinde alacaklının talebi olmaksızın borçlunun talebiyle de paraya çevirme işleminin yapılabileceği hususunu düzenleyen İİK'nun 113. maddesine atıf yapılabileceği oluşturmaktadır.

Borçlunun yapacağı paraya çevirme talebinin sadece taşınır artırımlarında mümkün olduğuna ilişkin düşüncenin; İİK m. 113/1 hükmüne, “alacaklı” tabirine yer veren İİK m. 106/1 hükmüne ve taşınmaz artırımlarını düzenleyen maddelerde borçlunun paraya çevirme talebinde bulunabileceğine dair bir hükmün bulunmayışına dayandırılması konuyu tatmin edici bir şekilde açıklığa kavuşturmamaktadır⁶³. İcra ve İflas Kanunu uyarınca taşınmazların paraya çevrilmesini talep etme hakkı için borçluya bir hak verildiğine dair bir ifade bulunmuyor ise de, böyle bir hakkın olmadığından da bahsedilmemektedir. Kanımızca taşınmaz artırımlarının kural olarak alacaklının talebiyle gerçekleşeceğini söylemekle beraber, borçlunun da taşınmazın paraya çevrilmesini talep edebileceğini söylemek mümkündür. İİK m. 123'deki düzenlemede, artırmanın alacaklı veya borçlu tarafından yapılacağına dair açık ve kesin bir hüküm bulunmadığından, taşınır artırımlarına ilişkin hükümlerin kıyasen taşınmaz artırımlarına da uygulanabileceğini kabul etmek gerekmektedir.

Ayrıca taşınmazın paraya çevrilmesini sadece alacaklının inisiyatifine bırakmak borçlunun menfaatlerine de zarar verebilecektir⁶⁴. Borçlu gerek ticari gerekse sosyal hayatı açısından hayatına daha düzenli şekilde devam edebilmek için nakden ödeme gücü olmasa dahi kendisine yük olan borçtan bir an evvel kurtulmak niyetinde olabilir. Bunun yanı sıra borçlu, sahip olduğu taşınmazın değerinin altında satılmaması adına önlemler de alabilmelidir. Örneğin yaz döneminde artan ve kış döneminde azalan taşınmaz fiyatları baz alındığında alacaklının, satışın daha rahat gerçekleşebileceği avantajlı dönemlerde paraya

⁶¹ Berkin, Necmettin: Tatbikatçılara İcra Hukuku Rehberi, İstanbul 1980, s. 303; Gürdoğan, s. 106; Ansay, s. 131.

⁶² Belgesay, s. 310; Akyazan, s. 4; Kuru, El Kitabı, s. 602; Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz, s. 301; Arslan, s. 34; Pekcanitez/ Atalay/ Sungurtekin Özkan/ Özekes, s. 248; Pekcanitez/ Atalay/ Özekes, s. 148; Yıldırım/ Deren-Yıldırım, s. 232; Dönmez, Taşınmaz, s. 12.

⁶³ Dönmez, Taşınmaz, s. 13.

⁶⁴ Dönmez, Taşınmaz, s. 14.

çevirme talebinde bulunmaması karşısında, borçlunun paraya çevirme talebinde bulunabilmesi kabul edilmelidir. Bir başka örnek vermek gerekirse, alacaklının borçluya ait bir taşınmaz üzerinde haczi olduğunu farz ettiğimizde, eğer borçlunun taşınmazının değeri alacaklının alacak miktarının fevkalade üzerindeyse ve alacaklının takip talebine göre borçludan isteyebileceği temerrüt faizinin oranı da oldukça yüksek ise, bu durumda kötü niyetli bir alacaklının varlığından söz etmek mümkün olabilir. Alacaklı alacağını yüksek faiz oranından tahsil edebilmek için gerekirse bir yıllık paraya çevirme talebi süresinin sonuna kadar kötü niyetle talebini bekletebilir⁶⁵. Alacaklının alacağına hızlı bir şekilde kavuşması amaçlanırken borçlunun da hak kaybına uğramaması gerekmektedir. Dolayısıyla borçlunun paraya çevirme talebine hakkı olmadığını savunmanın hakkaniyete uygun olmadığı ifade edilebilir.

Burada önemli bir ayrıntıya dikkat çekilmesi önem arz etmektedir. Taşınmaz artırımlarında borçlu tarafından da paraya çevirmenin talep edilebileceğine dair kanaatimizi dayandırdığımız ve kıyasen uygulanabileceğini düşündüğümüz İİK m. 113/1 uyarınca, taşınır artırımlarında borçlunun talebiyle de artırma yapılabilir. Ancak burada alacaklının paraya çevirmeyi talep etmesi durumunun aksine, icra müdürünün artırmayı yapmak gibi bir yükümlülüğü yoktur. İcra müdürü borçlunun bu talebinin mevcut koşullarda alacaklının haklarını zarara uğratabileceğine ve artırmanın ileri bir tarihte yapılması durumunda söz konusu artırmadan daha fazla verim alınabileceğine dair kanaat taşırırsa, borçlunun paraya çevirme talebini reddedebilir. Bazı yazarlara göre⁶⁶, kıyasen uygulanabilecek bu madde uyarınca, taşınmazlar açısından eğer paraya çevirmenin o an yapılması alacaklının zararına olarsa ve daha sonra taşınmazın daha yüksek bir bedelle paraya çevrilebileceği öngörülüyor ise, icra müdürü borçlunun talebini yerine getirmeyebilir. Ayrıca kanunun, borçlunun talebiyle de satış yapılabilir (m. 113/1) ifadesi burada bir zorunluluk olmadığını göstermektedir⁶⁷. Öyle ki, yukarıda verdiğimiz örneğin tam tersini düşünecek olursak, taşınmazın kış döneminde veya piyasanın durgunlaştığı aylarda borçlu tarafından paraya çevrilmesinin istenmesi durumunda, bu talebin alacaklının alacağına hanel getireceği kanaatine sahip olunması ile birlikte icra müdürü tarafından talebe karşı red kararı verilebilecektir.

⁶⁵ Dönmez, Taşınmaz, s. 14.

⁶⁶ Ansay, s. 131; Erturgut, s. 58; Postacıoğlu, s. 441; Uyar, Paraya Çevrilmesini İsteme Hakkı, s. 15; Uyar, İhale I, s. 5.

⁶⁷ Erturgut, s. 58.

Kanaatimizce gerek taşınırın gerekse taşınmazların paraya çevrilmesinde, her ne kadar icra müdürü tarafından alacaklının menfaati düşünülüyor olsa da, borçlunun paraya çevirme talebine karşı red kararı vermeden önce alacaklının onayı alınmalıdır. Zira alacaklı, taşınmazın ileri bir tarihte daha yüksek bedelle satılabileceği ihtimaline rağmen, taşınmazın o an paraya çevrilmesini ve alacağına bir an önce kavuşmayı isteyebilir. Dolayısıyla böyle bir durumda alacaklının onayını almak yerinde olacaktır.

İcra takibi devam ederken takip konusu alacağın üçüncü bir kişiye devredilmiş olması mümkündür. Takip konusu alacak, takip kesinleşmemiş olsa dahi temlik edilebilir. İcra takibi konusu yapılmış, yani çekişmeli olan alacaklar da devredilebilmektedir⁶⁸. Temlik beyanının icra dairesine yazılı olarak verilmesi gerekir ve icra müdürünün bu beyanı reddetme yetkisi yoktur⁶⁹. Paraya çevirmeyi isteme hakkı, alacaklı olma hakkıyla bağlantılı olduğu için, alacağı temellük ederek bu hakkı kazanan kimse de paraya çevirme talebinde bulunabilir⁷⁰. Ancak borçlu bu durumda ödeme emrinin tebliği ile başlayan yedi günlük itiraz süresini geçirmiş olacağı için, üçüncü kişiye alacaklılık sıfatını kazandıran temlik muamelesinin hükümsüzlüğünü de gecikmiş itiraz yolu ile ileri sürebilecektir⁷¹. Alacaklı takip konusu yaptığı alacağının tamamını değil de bir kısmını başkasına temlik ederse, yeni alacaklı ile birlikte icra takibine devam eder. Bu durumda alacaklı ile alacağın bir kısmını temellük eden yeni alacaklı, icra takibine ihtiyari takip arkadaşı olarak devam ederler. Bu durumda alacaklılardan her birine paraya çevirme talebinde bulunma yetkisi tanımak gerekmektedir⁷². Ancak ihtiyari takip arkadaşı olarak takibe devam eden her bir alacaklı, taşınmazın tamamı için paraya çevirme talebinde bulunamaz. Zira bu durumda TMK m. 688 kapsamında paylı mülkiyet söz konusudur ve paylı mülkiyete dair genel kurallar burada da geçerlidir.

Mümeyyiz ve reşit olup kısıtlı olmayan her gerçek kişi takip ehliyetine sahiptir. Alacaklı ve borçlunun takip ehliyetini haiz olmaları, icra takibinin zorunlu bir şartıdır⁷³. Takip ehliyetinin bulunmadığı hususu re'sen dikkate alınır ve kamu düzenine ilişkin olduğundan, takibin iptali süresiz şikayet yolu ile her zaman istenebilir. Takip ehliyeti ile

⁶⁸ Kuru, Baki: "İcra Takibi Konusu Alacağın Temliki", Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Ellinci Yıl Armağanı, C. I, Ankara 1977, s. 213.

⁶⁹ Türüner, Ekrem: "Takip Konusu Alacağın Temliki", ABD, 1993/4, s. 608.

⁷⁰ Berkin, s. 303; Belgesay, s. 306; Postacıoğlu, s. 444; Kuru, Temlik, s. 216.

⁷¹ Berkin, s. 303; Postacıoğlu, s. 444. Kuru, "İcra Takibi Konusu Alacağın Temliki" adlı makalesinde alacağın temlikinin geçersiz olduğu hususunun şikayet yolu ile ileri sürülebileceğini savunmaktadır.

⁷² Kuru, Temlik, s. 220.

⁷³ Üstündağ, s. 65.

kastedilen, bir kimsenin bizzat veya iradesi ile tayin ettiği bir mümessil aracılığıyla, alacaklı sıfatı ile icra takibini yürütebilmesi veya bir icra takibinin borçlusu sıfatıyla haklarını koruyabilecek işlemlerde bulunabilmesi ehliyetidir⁷⁴. Takip ehliyetine sahip olmak suretiyle açılan ve devam eden bir icra takibinde, paraya çevirme talebinden önce takip ehliyetinin kaybedilmesi durumunda söz konusu talebi yasal temsilci yapabilecektir⁷⁵.

İcra takibi devam ederken, takibi yapan alacaklının ölümü durumunda, mirasçılar takibe kaldığı yerden ve mecburi takip arkadaşı olarak devam ederler. Terekeye bir temsilci atanmış ise icra takibinin ve paraya çevirme talebinin tereke temsilcisi tarafından yapılması gerekir⁷⁶. Terekeye bir temsilci atanmaması durumunda ise paraya çevirme talebinin, mecburi takip arkadaşı olan mirasçıların tümü tarafından birlikte talep edilmesi gerekmektedir. Mirasçılardan birinin tek başına yaptığı paraya çevirme talebi geçerli olmaz⁷⁷.

Devam eden bir icra takibinde alacaklı ile aynı zamanda ve aynı borçludan alacaklı olan kişiler, borçluya karşı sürdürdükleri takip kapsamında borçlunun aynı taşınmazına haciz koydurmuş olabilirler. Burada borçlunun hacizli taşınmazına karşı iştirak söz konusudur. Paraya çevirmeyi talep etme hakkı kişisel bir haktır⁷⁸. Borçlunun taşınmazı üzerinde birden fazla alacaklının haczi bulunabileceği gibi her haciz alacaklısının da paraya çevirmeyi talep etme hakkı vardır. Her alacaklı mensup olduğu derece namına satış talebinde bulunabilir (m. 107). Hacizli taşınmazın bir alacaklı tarafından veya diğer alacaklılarla birlikte haczedilmiş olması mühim değildir. Taşınmaza haciz koydurmuş herhangi bir alacaklının paraya çevirmeyi talep etmesi halinde bu talep, tüm alacaklılar hakkında sonuç doğuracaktır⁷⁹.

İcra ve İflas Kanunu, hacze katılma ile ilgili hükümleri özel olarak hacze takipli katılma (hacze adi iştirak; m. 100) ve hacze takipsiz katılma (hacze imtiyazlı katılma; m. 101) olarak ikiye ayırarak düzenlemiştir. Daha önceden haczedilen borçluya ait taşınmazın daha sonra başka alacaklılar tarafından da haczedilmesi halinde, hacizli malın satışa

⁷⁴ Dönmez, Taşınmaz, s. 18.

⁷⁵ Akyazan, s. 7.

⁷⁶ Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz, s. 108; Erturgut, s. 53.

⁷⁷ Akyazan, s. 7; Erturgut, s. 53; Dönmez, Taşınmaz, s. 20.

⁷⁸ Uyar, ihale I, s. 2.

⁷⁹ Üstündağ, s. 238.

çıkması ile birlikte ihale bedelinin hangi alacaklıya ne şekilde verileceği sorularının cevaplarını, hacze katılma müessesesi vermektedir. İcra ve İflas Kanunu'na göre 100. maddede belirtilen şartları yerine getiren tüm alacaklılar, ihale edilen malın tutarı icra müdürlüğünün hesabına girinceye kadar hacze katılabilirler⁸⁰. Hacze katılan bu alacaklılar, aralarında bir derece teşkil ederler ve her derecedeki alacaklılar, aralarında alacaklarını eşit oranda alırlar. Geriye bir şey kalırsa, bu meblağ hacze katılamayan ikinci derecedeki alacaklılara verilir⁸¹. Başka bir alacaklı tarafından daha önce konulan hacze katılabilmek, bir alacaklı için oldukça önem taşımaktadır. Çünkü bu olanağın elde edilmesiyle birlikte, o malın ihale bedelinden kendisine de pay ayrılma ihtimali doğacaktır⁸². Bunun dışında, borçludan alacaklı olan, ancak bir takım sebeplerle borçluya karşı icra takibi başlatamayan ve İİK m. 101 uyarınca kanun tarafından korunmaları gereken bazı alacaklılar da hacze iştirak etme imkanını kullanabilirler. Bu durum ise hacze imtiyazlı iştirak olarak adlandırılmaktadır.

Hacze iştirak şartlarını haiz olmadıkları için, önceden başka alacaklı tarafından haczedilen taşınmaza iştirak edemeyen alacaklılar, haczedilen şeyden arta kalacak olan bakiyeye haciz koydurabilirler ve bu arta kalacak olan bakiyeye haciz koydurmuş alacaklılar dahi paraya çevirmeyi talep edebilirler (m. 107/son cümle). Bir başka deyişle, hacze adi veya imtiyazlı olarak iştirak etmiş olsun ya da olmasın her alacaklı bulunduğu derece adına paraya çevirmeyi talep edebilecektir⁸³. Alacaklılardan birinin hakkı, feragat veya ödeme ile sona erse dahi, bu husus yalnızca o alacaklıyı bağlar ve hacizli mal diğerleri için saklı tutulmaya devam edilir⁸⁴.

Ortaklığın giderilmesine dair davalarda kararın kesinleşmesinden sonra, ilam gereğinin yerine getirilmesi adına hissedarlardan her biri satış talebinde bulunabilir. Ortaklar satışı tek başına isteyebilecekleri gibi beraber de isteyebilirler. Satışı isteyebilmek için davacı sıfatını haiz olmak şart değildir. Davalı diğer paydaşlar da satışı isteyebilirler⁸⁵.

⁸⁰ Kuru, El Kitabı, s. 535; Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz, s. 278.

⁸¹ Yılmaz Ejder, "Hacze Takipli Katılma (Hacze Adi İştirak)", AÜHFD, c. 30, S. 1-4, 1973, s. 310.

⁸² Uyar Talih, "Hacze Adi (Takipli) Katılma", TBBD, S. 66, 2006, s. 354.

⁸³ Arslan, 34; Yılmaz, Adi İştirak, s. 310; Yılmaz Ejder, "Hacze Takipsiz Katılma (Hacze İmtiyazlı İştirak)", AÜHFD, c. 30, S. 1-4, 1974, s. 391; Uyar, Takipli Katılma, s. 355.

⁸⁴ Yılmaz, Adi İştirak, s. 310; Yılmaz, İmtiyazlı İştirak, s. 391.

⁸⁵ Arslan, s. 34; Uyar, Paraya Çevrilmesini İsteme Hakkı, s. 16.

C. Paraya Çevirmeyi Talep Etme Hakkının Kazanılması

Hacizli taşınmazın paraya çevrilmesi için öncelikle haczin kesin (icrai, cebri, kat'i) haciz olması gerekmektedir. Öyle ki, alacaklıya paraya çevirme talebi yetkisini veren haciz, yalnızca kesin hacizdir (m. 78/1, m. 106-107)⁸⁶.

Geçici (muvakkat) ve ihtiyati haciz durumlarında ise, alacaklı, hacizli taşınmazın paraya çevrilmesini isteyemez (m. 108). İhtiyati haciz, alacaklının icra takibi yapmadan önce veya takip esnasında alacak hakkını teminat altına almak ve borçlu tarafından yapılması muhtemel hileli satışları önlemek amacıyla düzenlenmiş bir tedbir olup, bu tedbir ile borçlunun mallarına geçici olarak el konulması sağlanmaktadır⁸⁷. Borçlunun taşınmazı üzerine ihtiyati haciz koyduran veya geçici olarak haczettiren alacaklı, ancak hacizlerin kesin hacze dönüşmesi ile birlikte paraya çevirmeyi talep edebilir⁸⁸.

Borçlu, süresi içinde ödeme emrine itiraz etmezse ve takip kesinleşirse, kesinleşmiş icra takibinden sonra açılan menfi tespit davası, ilamsız icra takibini kendiliğinden durdurmaz. Kesinleşen icra takibi söz konusu olduğu için alacaklı borçlunun sahip olduğu taşınmazının haczini ve paraya çevrilmesini isteyebilir. Her ne kadar ihale bedeli alacaklıya ödense de borçlu, gecikmeden doğan zararları karşılamak ve alacağın yüzde on beşinden aşağı olmamak üzere göstereceği teminat karşılığında, mahkemeden ihtiyati tedbir yoluyla icra müdürlüğü hesabındaki paranın alacaklıya verilmemesini isteyebilir (m. 72/3)⁸⁹. Borçlunun, talep ve artırma işlemleri başlamadan önce yapılacak bu işlemlerin önüne geçebilmesi için ise takip konusu borcu tüm ferileriyle birlikte icra dairesi hesabına yatırması ve sonrasında bu paranın alacaklıya verilmemesi amacıyla menfi tespit davasına bakan mahkemeden ihtiyati tedbir kararı alması gerekmektedir. Artırma işleminin durdurulması için borcun tüm ferileriyle birlikte nakden icra dairesi hesabına yatırılması gerekmekte olup, banka teminat mektubu yahut farklı bir teminat gösterilerek paraya çevirme işlemlerinin durdurulması mümkün değildir. Menfi tespit davasının reddi kararı ile

⁸⁶ Muşul, İcra, s. 758; Muşul, Esaslar, s. 401; Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz, s. 301.

⁸⁷ Özekes, Muhammet: İcra İflas Hukukunda İhtiyati Haciz, Seçkin Yayınları, Ocak 1999, s. 12.

⁸⁸ Her ne kadar taşınır satışlarında gerek geçici olarak, gerekse üzerine ihtiyati haciz konulmuş olan malların değeri hızla düşmekte veya muhafazası oldukça masraflı ise icra müdürü tarafından talep olmadan dahi satışına her daim karar verilebiliyor ise de, taşınmaz satışında bu tip bir istisna bulunmamaktadır. Taşınmaz satışının gerçekleşebilmesi için haczin mutlaka kesin haciz olması gerekmektedir.

⁸⁹ Kuru, El Kitabı, s. 357; Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz, s. 215.

ihtiyati tedbir kararı kendiliğinden kalktığından, ilamın kesinleşmesi beklenmeksizin icra takibine kaldığı yerden devam edilir⁹⁰.

Alacaklının elindeki yerel mahkeme kararına dayanarak ilamlı icra takibi yapabilmesi için (istisnai durumlar dışında) kural olarak hükmün kesinleşmesi şart değildir. Alacaklı tarafından başlatılan bir ilamlı icra takibine karşı borçlunun paraya çevirme işlemlerini durdurabilmesi için tehir-i icra kararı alması gerekmektedir. Eğer dosya kapsamında sunulmuş bir tehir-i icra kararı bulunmuyorsa alacaklı, takibe devam ederek borçlunun taşınmazının paraya çevrilmesini talep edebilir.

D. Paraya Çevirme Talebinin Şekli ve Yapılışı

İcra ve İflas Kanunu'nda paraya çevirme talebinin şekli hususunda özel bir şekil şartı bulunmamaktadır. Bu nedenle paraya çevirme talebi yazılı olarak yapılabileceği gibi zapta geçirilmek suretiyle sözlü şekilde de yapılabilir⁹¹. Paraya çevirme talebi sözlü yapıldığında icra dairesinde tutanağa geçirilir ve tutanağın altı beyan sahibi ile tutanağı düzenleyen icra müdürü veya yardımcısı ya da katibi tarafından imzalanır⁹². Sözlü veya yazılı olarak yapılan talebe binaen tanzim edilen tutanakta, belirtilen görevlilerin imzalarının bulunmaması halinde paraya çevirme talebi geçerli olmaz.

Paraya çevirme talebinin herhangi bir şarta bağlı olmaksızın yapılması gerekmektedir; zira icra müdürünün, talep yapılırken bağlanan şartı inceleme yetkisi bulunmamaktadır⁹³. Paraya çevirme talebi açık ve net bir şekilde anlaşılmalıdır⁹⁴.

Geçerli bir paraya çevirme talebinden bahsedilebilmesi için, talepte bulunan kişi tarafından satış giderlerinin peşin olarak, paraya çevirme talebi süresi içinde icra dairesi hesabına yatırılması gerekmektedir. Şunu da belirtmekte fayda vardır ki; taşınmazın

⁹⁰ Kuru, El Kitabı, s. 358; Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz, s. 215-216.

⁹¹ Ansay, s. 128; Berkin, s. 306; Postacıoğlu, s. 444; Üstündağ, s. 239; Arslan, s. 34; Kuru, El Kitabı, s. 602; Muşul, İcra, s. 762; Muşul, Esaslar, s. 404; Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz, s. 301; Uyar, Paraya Çevrilmesini İsteme Hakkı, s. 16; Pekcanitez/ Atalay/ Sungurtekin Özkan/ Özekes, s. 248; Pekcanitez/ Atalay/ Özekes, s. 148; Yıldırım/ Deren Yıldırım, s. 20; Aslan, s. 32; Dönmez, Taşınmaz, s. 28.

⁹² İİK m. 8/1'e göre; "İcra ve iflas daireleri yaptıkları muamelelerle kendilerine vakı talep ve beyanlar hakkında bir tutanak yaparlar. Sözlü itirazlar ile talep ve beyanların altları ilgililer ve icra memuru veya yardımcısı veya katibi tarafından imzalanır. Yine İcra ve İflas Kanunu Yönetmeliği m. 22/2'ye göre; "Yazı ile veya sözlü olarak yapılan talepler, itirazlar ve her türü bildirim, derhal ait olduğu tutanağa geçirilir ve bunların altı tarih belirtilerek, ilgilisi ve icra müdürü veya yardımcısı veya katibi tarafından imzalanır".

⁹³ Berkin, s. 306; Postacıoğlu, s. 444; Arslan, s. 34; Kuru, El Kitabı, s. 603; Muşul, İcra, s. 762; Muşul, Esaslar, s. 405; Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz, s. 301; Uyar, İhale I, s. 7; Pekcanitez/ Atalay/ Sungurtekin Özkan/ Özekes, s. 248; Pekcanitez/ Atalay/ Özekes, s. 148; Aslan, s. 32; Dönmez, Taşınmaz, s. 30.

⁹⁴ Postacıoğlu, s. 444.

kıymet takdirinin yaptırılmasının istenmesi, başlı başına paraya çevirme talebinde bulunulduğu anlamına gelmez. Kıymet takdiri artırmaya hazırlık işlemlerinden biri olup, satış talebini içermemektedir⁹⁵. Paraya çevirme talebinin tereddüte mahal vermeyecek şekilde yapılması gerekir.

Birden fazla hacizli taşınmazın varlığı halinde, taşınmazların tamamının veya bir kısmının paraya çevrilmesinin talep edilip edilemeyeceği konusunda doktrinde iki farklı görüş bulunmaktadır. Bazı yazarlara göre⁹⁶; hacizli taşınmazların bir kısmının satışının istenmesi gibi bir durum söz konusu değildir; satış talebi hacizli taşınmazların tamamı için yapılabilmektedir. Bazı yazarlara göre⁹⁷ ise; haczedilen bütün taşınmazların satışı istenebileceği gibi, bir kısmının satışı da talep edilebilir. Kanaatimizce alacaklı veya borçlunun paraya çevirme talebini, haczedilen taşınmazların tamamı hakkında yapması gerekmektedir. Paraya çevirme talebinin şarta bağlı olarak yapılmaması, talebin geçerlilik şartlarından birisini oluşturmaktadır. Hacizli taşınmazlardan bazılarının paraya çevrilmesine dair bir talepte bulunulması ise şarta bağlı talep anlamına gelmektedir⁹⁸ ve bu durum şarta bağlı olmaksızın talepte bulunulması gerektiğine dair ilkeye ters düşmektedir.

Paraya çevirme talebinin alacaklı veya borçlu tarafından yapılabileceğini daha önceden belirtmiştik. Paraya çevirme giderlerinin, talep eden kişi tarafından ödenmesi gerekmektedir. Borçlunun talep ettiği bir satışın gerekli masrafları alacaklıdan tahsil edilemez. Paraya çevirme talebinde bulunan alacaklı veya borçlu, paraya çevirme giderlerini de peşin olarak ödemekle mükelleftir (m. 59/1). Ancak icra müdürü tarafından giderlerin ödenmesi için on beş günlük bir müddet verilebilir. İcra müdürü tarafından gerekli giderlerin icra dairesi hesabına yatırılması amacıyla verilen bu müddet içerisinde söz konusu giderlerin yatırılmaması halinde, paraya çevrilmesi talep edilen taşınmaz ya da taşınmazlar üzerindeki haciz kalkar (m. 110). İcra müdürü, başlangıçta hesapladığı ve

⁹⁵ Oskay, Mustafa/ Koçak, Coşkun/ Deynekli, Adnan/ Doğan, Ayhan: İcra ve İflâs Kanunu Şerhi, Turhan Kitabevi, C. 2, Ankara 2007, s. 2293; Muşul, İcra, s. 762; Muşul, Esaslar, s. 405; Özbek, Mustafa: “İcra ve İflas Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Taslağıyla Getirilmek İstenen Değişikliklerin Değerlendirilmesi”, AÜHFD, 2008, s. 488; karşı görüş: “Kıymet takdiri, satış talebinden sonra (mükellefiyetler listesinden ve onun kesinleşmesinden sonra) yapılacak bir satış hazırlığı işlemidir. Bu nedenle, yani satış talebi olmadan satış hazırlıklarına başlanamayacağından, kıymet takdiri talebinin içinde, satış talebi de vardır.” (Kuru, El Kitabı, s. 603).

⁹⁶ Berkin, s. 306; Arslan, s. 34-35; Kuru, El Kitabı, s. 604; Aslan, s. 34.

⁹⁷ Belgesay, s. 304; Dönmez, Taşınmaz, s. 31

⁹⁸ Arslan, s. 34.

paraya çevirme talebinde bulunan alacaklı ya da borçlunun yatırdığı satış giderinin yetmeyeceğini anlarsa, satış gideri avansını yükseltebilir; ek satış gideri isteyebilir⁹⁹.

Hacizli taşınmaz, takibin yapıldığı icra dairesinin yetki çevresi dışında olsa dahi satış talebi, yine de takibi yürüten icra dairesine yapılır. İcra dairesi, malın bulunduğu icra dairesinden istinabe yoluyla taşınmazın satılmasını ister. Artırma ve ihaleye ilişkin uyuşmazlıkları da taşınmazın paraya çevrilmesi işlemini istinabe yoluyla gerçekleştiren icra dairesinin tabi bulunduğu icra mahkemesi çözüme kavuşturur (m. 360).

E. Paraya Çevirme Talebinde Bulunma Süresi

1- Paraya Çevirme Talebinin Süresi

Paraya çevirme talebinin yapılabilmesi için geçerli olan süre, taşınmazın haczinden itibaren bir yıldır (m. 106). Doktrindeki ortak görüşe göre, buradaki haciz tabirini, haczin fiilen veya kayden tatbik edildiği tarih olarak anlamak gerekmektedir¹⁰⁰. Ayrıca haciz uygulanmadan, yalnızca taşınmazın haczedilmesine dair talebe karşı verilen haciz kararına istinaden paraya çevirmenin mümkün olmadığı savunulmaktadır¹⁰¹. Ancak Yargıtay'ın yeni tarihli bir kararına göre¹⁰², İİK m. 106'da düzenlenen haciz tabirini, taşınmazın haczi kararının verildiği tarih olarak anlamak gerekmektedir. Yani taşınmaz haczinin geçerliliği ve tamamlanması için, tapuya tescili öngören bir zorunluluk bulunmamaktadır. Dolayısıyla Yargıtay'a göre, taşınmazın paraya çevrilmesi talebinin yapılabilmesi için geçerli olan bir yıllık süre, talep üzerine icra müdürü tarafından taşınmazın haczine dair verilen karar tarihinden itibaren başlamaktadır.

Paraya çevirme talebinde bulunma süresi, borçlunun menfaati göz önüne alınarak, hak düşürücü bir süredir. Zira borçlunun hacizli taşınmazı üzerinde serbestçe tasarruf yapamayacağı, yeterli derecede yararlanamayacağı, kredi vasıtası olarak kullanamayacağı

⁹⁹ Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz, s. 301.

¹⁰⁰ Üstündağ, s. 239; Akyazan, s. 8; Uyar, İhale I, s. 25; Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz, s. 302; Pekcanitez/ Atalay/ Sungurtekin Özkan/ Özekes, s. 249; Olgaç, Senai/ Köymen, Haydar: Kazai ve İlmi İçtihatlarla Türk İcra ve İflas Kanunu, B. 2, İstanbul 1965, s. 876.

¹⁰¹ Yılmaz, Adi İştirak, s. 281; Yılmaz, İmtiyazlı İştirak, s. 367.

¹⁰² Örn; "...Taşınmazın ada ve parsel numarası da belirtilmek sureti ile icra müdürlüğünce haczine karar verilmekle haciz tamamlanmış olur. Bundan başka, haczin Tapu Sicil Müdürlüğünce tescil edilip edilmemesi, haczin tamamlanmış sayılması için zorunlu bulunmamaktadır.", 12. HD. 28.5.2015, 2789/14586 (<http://app.e-uyar.com/karar/index/23619664-2e4d-4129-b766-afae7de879b4>, E.T. 26.8.2017, sa. 00.03).

ve bu durumların da kendisine ekonomik anlamda problemler doğuracağı açıktır¹⁰³. İşte her ne kadar icra ve iflas hukuku, alacaklının alacağına bir an önce kavuşması için gerekli her türlü önlemi almakla mükellef olsa da, menfaatler dengesinin korunması amacıyla borçlunun da haklarını göz ardı etmemek amacıyla düzenlemeler yapmaktadır. Talep hakkının belirli sürelerle sınırlandırılması, takibin hızlı bir şekilde sonuçlanmasına da yol açacaktır. Sürelerin uzatılması veya yeni bir sürenin işletilmeye başlaması söz konusu değildir. Sürelerin işlenmesi sadece kanundan ötürü engellenebilir¹⁰⁴.

Haczedilen taşınmazın paraya çevrilmesini talep edebilmek için kanun tarafından belirlenen bir yıllık süre, haczedilen taşınmazın artırmaya çıkmasından evvel borçlu tarafından bir ödeme planı oluşturulmasına da yol açabilmektedir. Uygulamada genellikle taksitle ödeme şeklinde kendisini gösteren bu ödeme planı ile birlikte alacaklının, sıkıntısız ve masrafsız bir şekilde alacağına ulaşması, borçlunun da taşınmazının icrai yollarla (ve belki de değerinin altında) satışının önüne geçilmesi sağlanır. Paraya çevirmeyi talep etme süresinin geçmesine rağmen, icra müdürünün talebi kabul etmesi, bu hususun kamu düzenine ilişkin olması nedeniyle süresiz şikayete tabidir. Paraya çevirme süresinin geçmesi nedeniyle haczin kalkmış olmasına rağmen yapılan ihalenin feshi gerekir¹⁰⁵.

İİK m. 111 uyarınca borçlu, haczedilen taşınmazın paraya çevrilmesi talebinden önce borcunu düzenli taksitlerle ödemeyi taahhüt ederse ve ilk taksiti derhal verirse icra muamelesi durur. Ancak her taksitin borcun dörtte biri miktarından aşağıda kalmaması ve aydan aya verilerek müddetin de üç aydan fazla olmaması şarttır. Taksitle ödeme taahhüdünün cezai bir müeyyide içermesi de, borçlunun borcunu düzenli taksitlerle ödemesini sağlamaktadır. Öyle ki, İİK m. 340 uyarınca taksitle ödeme taahhüdünü makul bir sebep olmaksızın ihlal eden borçlunun, alacaklının şikayeti üzerine, üç ay tazyik hapsine karar verileceği hüküm altına alınmıştır. Böylece alacaklı tarafından taşınmazın haczedilmesi ve akabinde borçlunun, borç miktarının dörtte birinden az olmayacak miktarda taksitlerle ve üç aydan fazla olmamak kaydıyla borcunu ödemeyi taahhüt etmesi neticesinde, İİK m. 340 uyarınca bu taahhüdün ihlaliyle tazyik hapsi gerçeğinin bilinci ile birlikte borcun taşınmaz satışını gerektirmeden ödenmesi sağlanabilecektir. Dolayısıyla paraya çevirme talebinde bulunulması için belirlenen bir yıllık süre oldukça makuldür.

¹⁰³ Belgesay, s. 304.

¹⁰⁴ Yıldırım/ Deren-Yıldırım, s. 208.

¹⁰⁵ Örn; 12. HD. 5.3.2014, 4299/6298 (Ruhi, Ahmet Cemal: İhalenin Feshi, İpoteğin Paraya Çevrilmesi ile İlgili Pratik El Kitabı, B. 1, Ankara 2013, s. 202).

Buna ek olarak borçlu ile alacaklının borcun taksitlendirilmesi için icra dairesinde taksit meblağı ve süre sınırı olmaksızın taksitlendirme sözleşmesi de yapmaları mümkündür. Böyle bir harici sözleşmenin yapılması ve devamı süresince İİK m. 106 ve 150/e kapsamındaki müddetler işlemez. Ancak bu sözleşme veya sözleşmelerin toplam süresinin on yılı aşması halinde, aştığı tarihten itibaren süreler kaldığı yerden işlemeye başlar (İİK m. 111/1-3).

Taşınmazın haczine diğer alacaklıların sonradan iştirak etmesi halinde (m. 100-101), iştirak eden alacaklılar açısından paraya çevirmeyi talep etme süresinin başlangıç tarihi doktrinde tartışma konusudur. Bir görüşe göre¹⁰⁶, hacze iştirak eden alacaklılar açısından en son haciz talebinden itibaren paraya çevirme talebinde bulunma süresi işlemeye başlamaktadır. Diğer görüşe göre¹⁰⁷ ise, hacze farklı kişilerin iştirak etmiş olması halinde, ilk haciz talebinden itibaren paraya çevirme talebi süresi işlemeye başlamaktadır. Bu görüşün gerekçesini, satış isteme süresinin son haciz tarihinden itibaren başlayacağını söylemenin, İİK m. 20 hükmüne aykırı olacağı düşüncesi oluşturmaktadır.

Kanaatimizce hacze iştirak etmiş farklı alacaklılar açısından paraya çevirmeyi talep etme süresi, bu alacaklıların hacze iştirak ettikleri süreden itibaren başlamalıdır¹⁰⁸. Zira talep süresini ilk haciz tarihinden itibaren başlatmak, hacze sonradan iştirak eden bir alacaklının talep süresini kısaltacak ve belki de talepten mahrum bırakacaktır. Talep süresini son haciz tarihinden itibaren başlatmak ise, İİK m. 20'deki müddetlerin değiştirilmemesi başlığı altındaki düzenlemeye aykırılık teşkil edecektir. Dolayısıyla hacze sonradan iştirak eden her alacaklının paraya çevirmeyi talep etme süresi, bu hakkın şahsi bir hak olduğu esası da gözetilerek, hacze iştirak edilen andan itibaren başlamalıdır.

Alacaklı ile borçlunun aralarında anlaşarak İİK m. 106'da belirlenen ve taşınmazların haczinden itibaren bir yıllık müddet içinde satışının istenebileceğine dair düzenlemeye rağmen, bu süre sona erse dahi satış istenebileceğine dair bir sözleşme yapmaları da icra müdürünü bağlamamaktadır. Öyle ki kanunun emredici hükümlerine aykırılık taşıyan bir sözleşme geçerli olmaz (TBK m. 27). Paraya çevirmeyi talep etme

¹⁰⁶ Üstündağ, s. 240.

¹⁰⁷ Belgesay, s. 304; Erturgut, s. 67; Aslan, s. 40.

¹⁰⁸ Hacze iştirak faraziyesinde satış süresi, İsviçre'de yeni Art. 116 III uyarınca son ilave hacizden itibaren işlemeye başlar. İsviçre'de eski kanun döneminde, süre, hacizden değil, talepten itibaren işlemekteydi. Türk İİK'nda bu özel fıkra yer almamaktadır (Yıldırım/ Deren-Yıldırım, s. 208).

sürelerinin geçirilmesi halinde alacaklı ile borçlu arasında yapılmış bir sözleşme bulunsa dahi alacaklının haczi ve paraya çevirme talebinde bulunma hakkı düşer.

İİK m. 106'da düzenlenen paraya çevirmeyi isteme süreleri, sadece talepte bulunulması için düzenlenen sürelerdir. Artırmanın da bu süreler içinde yapılması zorunlu değildir. Dolayısıyla alacaklının satış talebinde bulunmuş olmasına rağmen, bazı sebeplerle bu talebin yerine getirilememesi halinde, sürenin geçmiş olması nedeniyle haczin kaldırılması gerekmemektedir¹⁰⁹.

İcra ve İflas Kanunu paraya çevirmeyi talep etme süresi kapsamında müddetleri düzenlemekle beraber, taşınmazın haczinin ardından en az ne kadar zaman sonra satış talebinin verilebileceğini düzenlememiştir. Bu sebepten ötürü alacaklı tarafından taşınmazın haczedildiği gün dahi satış talep edilmesinde herhangi bir sakınca görülmemektedir¹¹⁰. Berkin'e göre; alacaklının uygun olmayan zamanda satış istemek suretiyle bu hakkını kötüye kullanması mümkündür ve hacizden sonra satış süresinin uzun olması, haczedilen malda tasarruf edilemediği için, ekonomik bakımdan sakıncalıdır¹¹¹.

2- Paraya Çevirme Talebinin Süresini Etkileyen Durumlar

a) Geçici (Muvakkat) Haciz ve İhtiyati Haciz

Geçici (muvaakat) haciz, itirazın geçici kaldırılması (m. 68/a) durumunda söz konusu olmaktadır. İtirazın geçici kaldırılması, adi senede dayanan takiplerde senet altındaki imzanın inkar edilmesi halinde ortaya çıkmaktadır. Burada itirazın kesin kaldırılmasından farklı olarak, yalnızca takibe konu olan adi senet altındaki imzanın inkarı mevcut olup, borca itiraz bulunmamaktadır¹¹².

Geçici haciz (m. 69/1), alacaklıya satış talep etme yetkisi vermediğinden, alacaklının satışı isteme sürelerinin işlemesi de söz konusu olmamaktadır. Paraya çevirme süreleri geçici haciz kesin hacze dönüşmedikçe işlemeye başlamaz (m. 108/1).

İhtiyati haciz ise, alacaklının talebiyle bir para alacağının zamanında ödenmesini garanti altına almak için mahkeme kararı ile borçlunun mallarına önceden geçici olarak el

¹⁰⁹ Berkin, s. 305; Kuru, El Kitabı, s. 607; Erturgut, s. 74.

¹¹⁰ Belgesay, s. 305.

¹¹¹ Berkin, s. 305, dn. 2.

¹¹² Kiraz, Taylan Özgür: İcra Mahkemesinde İtirazın Kaldırılması, Adalet Yayınevi, B. 4, Şubat 2013, s. 70.

konulmasıdır. İhtiyati haciz, borçlunun borca yetecek kadar malını hileli olarak satmasını veya devretmesini önlemek için alacaklının gerekli tedbirleri almasına olanak tanımaktadır¹¹³. Ancak burada henüz kesin bir haciz söz konusu olmayıp, haciz, geçici hukuki koruma niteliğindedir. İhtiyaten haczedilmiş malların¹¹⁴, ihtiyati haciz kesin hacze dönüşmedikçe alacaklı tarafından satışı talep edilemez (m. 264/son)¹¹⁵. İhtiyati haczin kesin hacze dönüşmesi için, ödeme emrine karşı itirazın genel mahkemede iptali yeterli olup, ayrıca itirazın iptali kararının kesinleşmesi beklenmez¹¹⁶. İİK m. 264/son hükmü bu konuda son derece açıktır. İhtiyati haczin kesin hacze dönüşmesi için borçlunun, kanuni süresi içinde ödeme emrine itiraz etmemesi, itiraz etmiş ise itirazın ya icra mahkemesinde kesin kaldırılmasına ya da mahkemede açılan dava sonunda iptaline dair karar çıkması yeterlidir¹¹⁷.

Geçici ve ihtiyati haciz hallerinde paraya çevirmeyi isteme müddetlerinin işlememesi, bu hacizlerin alacaklıya paraya çevirmeyi talep etme yetkisini vermemesinin (m. 108/1-2) doğal sonucudur. Geçici (muvakkat) veya ihtiyati haciz kesin hacze dönüştüğü (m. 69/3 ve 264/son) tarihten itibaren paraya çevirme talep etme süreleri işlemeye başlamaktadır¹¹⁸.

b) Üçüncü Kişinin İstihkak İddiası

İİK m. 97/8 uyarınca üçüncü kişi tarafından istihkak iddiası ile açılan istihkak davası süresince, hacizli malların paraya çevrilmesini talep etmek için, İİK m. 106'da düzenlenen süreler işlemeyecektir¹¹⁹. Açılan istihkak davasına karşı icra mahkemesi

¹¹³ Saldırım, Mustafa: "İhtiyati Tedbir ve İhtiyati Haciz Üzerine Karşılaştırmalı Bir İnceleme", TBBD, 1997/2, s. 203.

¹¹⁴ Geçici veya ihtiyaten haczedilen taşınır mallar, kıymeti hızla düşüyor ya da muhafazası masraflı ise, icra müdürünün kararıyla her zaman satılabilir (m. 108/2 ve m. 113/2). Ancak taşınmazlar için böyle bir istisna bulunmamaktadır. Geçici veya ihtiyaten haczedilen taşınmaz malların satışına ilişkin talebin icra müdürü tarafından kabulü ile satış hazırlıklarına başlanması süresiz şikayete tabiidir. Satış işleminin yapılması da ihalenin feshine yol açmaktadır.

¹¹⁵ Berkin, s. 303; Muşul, İcra, s. 770; Kuru, El Kitabı, s. 606; Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz, s. 301; Pekcanitez/ Atalay/ Sungurtekin Özkan/ Özekes, s. 249; Yıldırım/ Deren-Yıldırım, s. 208.

¹¹⁶ Dönmez, Taşınmaz, s. 54; aynı yönde bkz.; 19. HD. 11.5.2006,2295/5181 (Uyar, Şerh, C. 7, s. 11583).

¹¹⁷ Muşul, İcra, s. 782.

¹¹⁸ Muşul, İcra, s. 770, 782; aynı yönde bkz.; 12. HD. 16.3.2010, 09-24195/6048 (Kuru, El Kitabı, s. 606, dn. 23).

¹¹⁹ "Kıymet takdirine itiraz (şikayet) edilmesi, bir yıllık paraya çevirme isteme süresinin işlemesini durdurmaz.", Kuru, El Kitabı, s. 261, dn. 19; Yıldırım/ Deren Yıldırım, s.209; aynı yönde bkz.; 19. HD. 17.1.2003, 2002/5442-272 (Oskay/ Koçak/ Deynekli/ Doğan, C.3, s. 3045).

tarafından verilen kararın kesinleşmesi ile birlikte süreler kaldığı yerden işlemeye devam eder¹²⁰.

İİK m. 96, 97 uyarınca üçüncü bir kişinin haczedilmiş mala karşı istihkak iddiasında bulunması mümkündür. Bu iddianın bildirilmesi ile birlikte icra müdürlüğü tarafından alacaklı ve borçluya istihkak iddiasına karşı itirazları olup olmadığına dair bildirimde bulunmaları için üç günlük süre verilir (m. 103). Alacaklı veya borçlu tarafından istihkak iddiasına karşı itiraz edilmesi durumunda, icra müdürü dosyayı derhal icra mahkemesine gönderir (m. 97/1). Alacaklı veya borçlunun istihkak iddiasına karşı üç gün içerisinde herhangi bir itirazda bulunmaması durumunda ise istihkak iddiası kabul edilmiş sayılır (m. 96/2).

İtiraz üzerine gönderilen dosya kapsamında icra mahkemesi, haczedilen mala ilişkin takip işleminin devamına veya ertelenmesine dair karar verecektir (m. 97/1)¹²¹. Şayet icra mahkemesi, dosyaya sunulan istihkak iddiasının paraya çevirmeyi geri bırakmak amacıyla ve kötü niyetle yapıldığı kanaatine varırsa, haczedilen mala ilişkin takip işleminin devamına karar verir (m. 97/2). Bu halde İİK m. 106 kapsamındaki süreler işlemeye devam edeceğinden, paraya çevirme talebinde bulunulmasında ve paraya çevirme işlemlerinin yapılmasında herhangi bir engel yoktur. Yani icra takibinin ertelenmesine dair bir karar verilmedikçe istihkak iddiası tek başına sürelerin işlemesine engel olmayacaktır¹²². Fakat icra mahkemesi tarafından takibin ertelenmesine karar verilirse bu durumda paraya çevirme süreleri de işlemeyecektir¹²³.

Üçüncü kişinin, icra mahkemesi tarafından verilen kararın tefhim veya tebliğinden itibaren her halde yedi gün içinde icra mahkemesinde istihkak davası açma hakkı bulunmaktadır. İstihkak davasının bu müddet içinde açılmaması durumunda üçüncü kişi alacaklıya karşı iddiasından vazgeçmiş sayılır (m. 97/6). İcra mahkemesi, istihkak iddiası üzerine takibin devamı yönünde karar vermiş veya takibin durdurulmasına dair bir karar vermemişse ve dava da henüz açılmamış ise, dava açılıncaya kadar satış isteme süreleri işlemeye devam eder. Ancak istihkak davası açılınca satış isteme süreleri işlemez¹²⁴. Dava

¹²⁰ Erturgut, s. 67-68; Dönmez, Taşınmaz, s. 56.

¹²¹ Uyar, Talih: "Haczedilen Malların Paraya Çevrilmesini İsteme Süresi", BBD 1988/2, S. 32, s. 16.

¹²² Aslan, s. 43.

¹²³ Uyar, Paraya Çevrilmesini İsteme Süresi, s. 16.

¹²⁴ Erturgut, s. 68; Dönmez, Taşınmaz, s. 57.

açılınca satış isteme süresinin işlememesi, alacaklının satış isteme hakkını ortadan kaldıran bir durum değildir.

c) Borcun Taksitle Ödenmesine Dair Yapılan Sözleşme

Borcun taksitle ödenmesi ancak iki şekilde mümkün olmaktadır. İlki, İİK m. 111/1-2 uyarınca borçlunun tek taraflı beyanı ile (yasal hakkından doğan) taksitlendirme usulüdür. Diğeri ise, İİK m. 111/3 uyarınca alacaklının kabulüne bağlı olarak ve alacaklı ile borçlu arasında icra dairesinde taksit sözleşmesi yapılmasıdır. Borcun hacizden önce taksitle bağlanması halinde borçlunun malları haczedilemez. Borcun hacizden sonra taksitle bağlanması halinde ise borçlunun malları satılamaz¹²⁵. Borçlunun taksitle ödeme taahhüdü ile hacizli malının satılmasına engel olabilmesi için, bu taahhüdünü alacaklının satış talebinden önce yapması gerekmektedir. Ancak alacaklı, satış talebinde bulunmuş olmasına rağmen, satış masraflarını yatırmamışsa, satış talebi kanunen hükümsüz sayıldığından bu talep, borçlunun borcunu taksitle ödeme taahhüdünde bulunmasına mani olmaz¹²⁶.

Borçlu, borcunu yeterli miktarda karşılayacak malının haczedilmiş bulunması şartıyla, alacaklı satış talep edinceye kadar taksitle ödeme teklifinde bulunabilir. İlk taksit, borcun dörtte biri miktarında peşin olarak ödenir ve ödeme müddetinin üç aydan fazla olmaması gerekir. Borçlunun bu şartlara göre hareket ederek taksitle ödeme talep etmesi ve ilk taksiti yatırması ile icra takibi olduğu yerde durur. Bunun için alacaklının kabulüne ihtiyaç yoktur¹²⁷.

İİK m. 111/1-2 uyarınca belirtilen koşulların dışında da borçlu ile alacaklı her zaman taksit sözleşmesi yapabilirler. Taksit sözleşmesinin hacizden önce ve icra müdürlüğünde¹²⁸ gerçekleşmesi halinde, takip olduğu yerde durur ve taksit sözleşmesine uygun olarak ödemeler devam ettiği müddetçe durmaya da devam eder. Ödeme taahhüdü, alacağın tamamını kapsamalıdır ve ödenecek miktarın rakamsal olarak açıkça gösterilmesi, bu miktar üzerinden icap ve kabulde bulunulması zorunludur¹²⁹. Taksitlerden birinin

¹²⁵ Kuru, El Kitabı, s. 609; Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz, s. 299.

¹²⁶ Berkin, s. 309.

¹²⁷ Yıldırım/ Deren-Yıldırım, s. 210.

¹²⁸ Örn; “İcra müdürünün huzurunda düzenlenmeyen ve icra müdürünün imza ve onayını içermeyen taahhüt hukuken geçersizdir.”, 16. HD. 23.3.2004, 862/4654 (Kuru, El Kitabı, s. 609, dn. 5).

¹²⁹ Örn; “...Borçlunun hangi miktar için taahhütte bulunduğu, bu taahhüdün kabulünün hangi miktarın nazara alınarak yapıldığı kuşkuyla yer vermeksizin saptanamayacağından, ödeme koşulunun ihlali halinde

ödenmemesi halinde takip ve taksitlendirme sözleşmesi ile duran haciz veya satış isteme süreleri kaldığı yerden devam eder (m. 111/4). Ayrıca taksitle ödeme taahhüdünün ihlal edilmesi suç teşkil ettiği için alacaklı, borçlunun İİK m. 340'a göre cezalandırılmasını talep edebilir.

Borçlu ile alacaklının borcun taksitlendirilmesi için icra müdürlüğünde yapacakları sözleşme veya sözleşmelerin toplam süresinin on yılı aştığı tarihten itibaren, önceden durmuş olan satış isteme süreleri kaldığı yerden işlemeye devam eder (m. 111/3). Yani borcun taksitlendirilmesi ister İİK m. 111 uyarınca yapılsın, ister alacaklının rızası ile icra müdürlüğünde borçluyla yapacakları sözleşme ile gerçekleşsin, satış isteme sürelerinin işlemesi azami on yıl süre ile duracaktır.

d) Olağanüstü Durumların Ortaya Çıkması

İcra ve İflas Kanunu, m. 330'da sayılan bazı olağanüstü hallerin varlığı halinde, icra takiplerinin durdurulmasına Bakanlar Kurulu tarafından karar verilebileceğini düzenlemiştir. Fevkalade durumlara, salgın hastalık, genel felaket, savaş (m. 330), genel bir yangın, yer sarsıntısı, yer kayması, su basması, kuraklık, don, zararlı hayvan ve haşarat istilasısı, devamlı ve geniş bir alanda işsizlik gösterilebilir. Bir olayın olağanüstü durum olarak kabulü Bakanlar Kurulu'nun yetkisindedir¹³⁰.

Bakanlar Kurulu'nun kararı, borçlulara kendiliğinden mühlet verilmesi sonucunu doğurmamaktadır. Süreden yararlanabilmek için belirlenen bölgede bulunan borçlunun, Bakanlar Kurulu'nun saptadığı zaman içerisinde icra mahkemesine başvurarak süre istemesi gerekmektedir. İstenecek bu sürenin de altı ayı geçmemesi gerekir (m. 318/1). İcra mahkemesi tarafından borçluya mühlet verilmesi halinde, İİK m. 323/2 uyarınca satış isteme süreleri işlemez ve öngörülen süreler icra mahkemesince verilen mühlet süresince uzatılır.

cezai sorumluluk doğmayacaktır.", CGK 2.10.2001, 7/205-180 (<https://www.corpus.com.tr>, E.T. 25.4.2017, sa. 22:30); aynı yönde bkz.; 17. HD. 24.3.2005, 14759/2757 (Kuru, El Kitabı, s. 609, dn. 2).

¹³⁰ Yılmaz, Ejder: "Olağanüstü Durumlarda Borçlulara Süre Verilmesi ve İcra Takiplerinin Durdurulması", BATİDER, 1977/IX/I, s. 158-159.

3- Süresinde Paraya Çevirme Talebinde Bulunmamanın Sonuçları

Hacedilen taşınmazın paraya çevirme talebinin geçerli olabilmesi için, kesin haciz tarihinden itibaren bir yıl içinde satışının istenmesi ve aynı süre içinde satış masraf avansının da (m. 59/1) yatırılması gerekir¹³¹.

Yapılan hacizle birlikte, hacedilen taşınmazın idaresi ve gerekli tedbirlerin alınması gibi yükümlülükler icra dairesine ait olmaktadır. Dolayısıyla borçlu, hacedilen malından dilediği gibi yararlanma ve kullanma hakkından yoksun kaldığı için, alacaklı tarafından kanunda yazılı müddet içerisinde satışın istenmemesi halinde haczin kalkması kuralı kabul edilmiş ve bundan sonra yapılacak bir satış talebinin sonuç doğurmayacağı belirtilmiştir¹³². Zira İİK m. 110 uyarınca bir malın satılması, kanuni müddet içinde istenmez veya icra müdürü tarafından verilecek karar gereği gerekli gider on beş gün içinde depo edilmezse, geçerli bir satış talebi mevcut olmaz ve o mal üzerindeki haciz kalkar. Haczin kalkmasına sebebiyet veren alacaklı, o mala yönelik olarak haczin konulması ve muhafazası gibi tüm giderlerden sorumlu olur (m. 110/3).

Süresinde satış istenmemesi neticesinde taşınmaz üzerindeki haczin kalkması, icra takibinin düşmesi sonucunu doğurmaz; icra takibi derdest kalmaya devam eder. Dolayısıyla borçlunun mallarının yeniden hacedilebilmesi için hacizden önceki takip işlemlerinin en baştan yapılmasına gerek yoktur¹³³. Ödeme emri önceden kesinleşmiş olduğu için, alacaklının talebi üzerine borçlunun mallarının yeniden hacedilmesi amacıyla, hacizden önceki icra takip işlemlerinin tekraren yapılmasına gerek yoktur¹³⁴.

Alacaklının yeniden haciz isteyebilmesi için yenileme talebinde bulunması gerekmektedir. Ancak söz konusu yenileme talebinin borçluya tebliği konusunda doktrinde farklı görüşler mevcuttur. Bir görüşe göre¹³⁵, İİK m. 78/5 uyarınca alacaklının yapacağı yenileme talebinin borçluya tebliğ edilmesi gerekmektedir. Yargıtay'ın kısmen katıldığı¹³⁶ doktrindeki diğer görüşe göre¹³⁷ ise, borçlunun mallarına yeniden haciz koyabilmek adına

¹³¹ Berkin, s. 304; Arslan, s. 36; Muşul, İcra, s. 773.

¹³² Erturgut, s. 76; Uyar, Paraya Çevrilmesini İsteme Süresi, s. 13.

¹³³ Kuru, El Kitabı, s. 607; Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz, s. 302; Muşul, İcra, s. 773.

¹³⁴ Örn; 19. HD. 1.3.2007, 11711/1959 (Oskay/ Koçak/ Deynekli/ Doğan, C.3, s. 3038-3039).

¹³⁵ Postacıoğlu, s. 445; Arslan, s. 35, dn. 13; Erturgut, s. 75; Kuru, El Kitabı, s. 607-608; Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz, s. 302; Aslan, s. 49.

¹³⁶ Yargıtay, vermiş olduğu emsal kararlarda yenileme talebine dahi gerek olmadığını savunmaktadır. Örn; 12. HD. 24.1.2006, 23472/239; 12. HD. 10.10.2006, 15390/18841 (Kuru, El Kitabı, s. 608).

¹³⁷ Uyar, İhale I, s. 47-48; Uyar, Paraya Çevrilmesini İsteme Süresi, s. 20.

alacaklı tarafından yenileme talebi verilmesi yeterli olup, bu talebin ayrıca borçluya tebliğ edilmesine gerek yoktur.

Kanımızca yenileme talebinin borçluya tebliği sakıncalı bir durum yaratmamaktadır. Öyle ki yenileme talebinin kendisine tebliği sayesinde borçlu, uzun süre önce takipsiz bırakılan ve belki de unuttuğu borcunu, mallarının haczedilmesini engelleyerek ödeme şansına sahip olacaktır¹³⁸. Dolayısıyla Yargıtay'ın görüşünün aksine, alacaklı tarafından yeniden haciz istenebilmesi için yenileme talebi verilmesi ve bu talebin de borçluya tebliğ edilmesi gereklilik arz etmektedir.

Öğretide ileri sürülen bir görüşe göre¹³⁹, paraya çevirme talebinde bulunma süresinin geçmesine rağmen, borçlunun hacizli malın satışına muvafakat etmesi halinde satış talebinin geçerli olacağı ve icra müdürünün de paraya çevirme işlemini gerçekleştirebileceği ifade edilmektedir. Bu görüşe katılmamız mümkün değildir. Öyle ki, İİK m. 106 uyarınca belirlenen sürelerle uyulmaması neticesinde, İİK m. 110'daki kanuni müddet içerisinde malın satışının istenmemesi durumunda, o mal üzerindeki haczin kalkacağı açıkça düzenlenmiştir. Kanuni süresi içinde geçerli bir şekilde satış istenmediği için kanun hükmü gereği haczin kalktığı, icra müdürlüğünce İİK m. 20 uyarınca emredici hükmün doğal sonucu olarak re'sen dikkate alınır¹⁴⁰. Dolayısıyla paraya çevirme talebinde bulunulabileceği sürenin geçmesi halinde icra müdürünün re'sen haczin düştüğünü tespit etmesi ve buna ilişkin bir talebi de reddetmesi gerekmektedir. Haczin düşmesinden sonra paraya çevirme işlemine konu hacizli bir mal bulunmadığından, yapılacak bir paraya çevirme talebi hukuki sonuç doğurmaz ve bu durumda satış işlemi gerçekleştirilemez¹⁴¹. Satış işleminin gerçekleşmesi durumunda ise ihalenin feshi istenebilir¹⁴².

Paraya çevirmeyi talep etme hakkı düşmesine rağmen alacaklının satış talebinde bulunması karşısında icra müdürünün satış talebini kabul edip satış hazırlıklarına başlaması durumunda, söz konusu işleme karşı süresiz şikayet yoluna başvurulabilir¹⁴³. Yargıtay'a

¹³⁸ Erturgut, s. 76.

¹³⁹ Postacıoğlu, s. 444.

¹⁴⁰ Muşul, İcra, s. 772.

¹⁴¹ Arslan, s. 36; Erturgut, s. 74.

¹⁴² Kuru, El Kitabı, s. 608, dn. 35.

¹⁴³ Kuru, El Kitabı, s. 608, dn. 35; Muşul, İcra, s. 772.

göre, paraya çevirme talebinin süresi içinde yapıp yapılmadığı hususu mahkemece re'sen araştırılmaz¹⁴⁴.

F. Paraya Çevirme Talebinin Geri Alınması

Süresi içinde taşınmazın paraya çevrilmesini talep eden alacaklı, taşınmazın paraya çevrilmesinden önce, bir defaya mahsus olmak üzere, bu talebini geri alma hakkına sahiptir (m. 110/1, c.3,4).

Alacaklının herhangi bir gerekçe gösterme zorunluluğu olmaksızın paraya çevirme talebini geri alması halinde, icra müdürünün satışı düşürmesi gerekmektedir. Burada dikkat edilmesi gereken en önemli nokta, satış talebinin geri alınmasına dair iradenin açık ve anlaşılabilir olması gerektiğidir¹⁴⁵. Alacaklının “satışın durdurulmasını” istemesi ve “satışın durmasını istiyorum” veya “satış yapılmasını” ya da “satışı durdurun” demesi de iradesini açıkça ortaya koyduğundan talebin geri alındığını ifade eder¹⁴⁶. Paraya çevirme talebini alan icra dairesi, artırma hazırlıklarını yapmak ve bu artırmayı gerçekleştirmekle mükelleftir. Ancak alacaklının paraya çevirme talebini geri almasına rağmen icra dairesi tarafından artırmanın yapılması halinde ihalenin feshi sebebi ortaya çıkar¹⁴⁷. İhale yapıldıktan sonra paraya çevirme talebinin geri alınması hiçbir hukuki sonuç doğurmaz¹⁴⁸.

İİK m. 106 uyarınca belirlenen müddetler içinde tekrar paraya çevirme talebinde bulunulabilir. Paraya çevirme talebinden sonra borçluya süre verilmiş olması¹⁴⁹ veya taksitle ödeme sözleşmesi yapılmış olması da paraya çevirme talebinin geri alınması olarak kabul edilmelidir.

¹⁴⁴ Örn; “...Somut olayda, borçlu tarafından icra mahkemesine yapılan başvuruda haczin süresi içerisinde satış talep edilmemesi nedeniyle İİK’nun 106-110. maddeleri gereğince düştüğü yönünde bir şikayet nedeni yoktur. Bu husus mahkemece re’sen nazara alınacak fesih nedenlerinden de değildir. Bu nedenle dairemizin süresi içerisinde satış istenmemesi nedeniyle İİK’nun 106-110. maddeleri gereğince haczin düşüp düşmediğinin araştırılarak sonucuna göre karar verilmesi gerektiğini işaret eden bozma ilamı doğru olmadığından alacaklı ve ihale alıcısının karar düzeltme isteminin kabulü gerekmiştir.”, 12. HD. 3.11.2011, 18710/27106 (Karanfil, s. 182-183).

¹⁴⁵ Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz, s. 302-303; aynı yönde bkz.; 12. HD. 14.11.2000, 15861/17342 (Aslan, s. 53, dn. 201).

¹⁴⁶ Muşul, İcra, s. 775; Kuru, El Kitabı, s. 608; Uyar, İhale I, s. 69; Uyar, Paraya Çevrilmesini İsteme Hakkı, s. 17; Erturgut, s. 78.

¹⁴⁷ Örn; “Alacaklı ihale tamamlanmadan önce ihaleden vazgeçtiğini beyan ederse satışın düşürülmesi gerekir.”, 12. HD. 14.11.2000, 15861/17342 (Kaçak, s. 160; Süphandağ, s. 464; Özata, Ahmet/ Süphandağ, Yavuz: İpoteğin Paraya Çevrilmesi ve Taşınmaz Satışında Uygulamalar, B. 2, Ankara 2011, s. 229).

¹⁴⁸ Örn; 12. HD. 30.12.1999, 16476/17765 (Erturgut, s. 79, dn. 155).

¹⁴⁹ Üstündağ, s. 239; Erturgut, s. 79.

Haczedilmiş bulunan taşınmazın paraya çevrilmesinin isteneceği bir yıllık süre, hak düşürücü süre olup, hacizden itibaren kanuni müddetin geçmesi ile talep hakkı düşer. Takip derdest kalmaya devam ettiği ve daha önceden ödeme emri kesinleştiği için alacaklının kazandığı kesin haciz isteme yetkisi varlığını korur. Bu sebeple, alacaklı yalnızca kalkan haczin yenilenmesi için yeniden haciz talebinde bulunur¹⁵⁰.

Paraya çevirme talebi, haczedilmiş bulunan bütün taşınmazlar için söz konusu olacağından, talebin geri alınması da hacizli malların bir kısmı hakkında değil, tamamı hakkında hüküm doğurur¹⁵¹.

Doktrinde paraya çevirme talebinin bir defaya mahsus olmak üzere ne zamana kadar geri alınabileceğine dair farklı görüşler mevcuttur. Esasında burada fikir birliğine varılamayan husus, paraya çevirme talebinin geri alınması işleminin artırma başladıktan sonra (taşınmaz ihale edilinceye kadar) yapılıp yapılamayacağı noktasında toplanmaktadır. Bir görüşe göre¹⁵², artırma anına kadar paraya çevirme talebinin geri alınması mümkündür. Hatta artırma esnasında dahi söz konusu talebin geri alınabileceği ve satışın düşürülebileceği savunulmaktadır. Yargıtay'ın görüşü de bu yöndedir¹⁵³. Bir diğer görüşe göre¹⁵⁴ ise, alacaklının paraya çevirme talebini geri almasını artırma başlayana dek yapabileceği ve fakat artırma başladıktan sonra satış talebinin geri alınmasının mümkün olmayacağı belirtilmektedir. Bu görüşü savunan yazarlar arasında görüş birliği olsa da gerekçeler arasında farklılıklar söz konusudur. *Arslan ve Tandoğan'a* göre; artırma kamusal bir işlemdir ve artırmanın görevli memur tarafından başlatılmasının ardından alacaklı tarafından durdurulabilmesi, kamusal işlemin niteliğine uygun düşmemektedir¹⁵⁵. *Uyar'a* göre ise; ihale başladıktan sonra paraya çevirme talebinin geri alınması ihtimalinin, artırımlara daha fazla ilgi gösterilmesine karşı bir engel teşkil edebileceği ve artırmaya katılmak için gelen alıcıların da haklarının korunması gerektiği savunulmaktadır¹⁵⁶.

Kanaatimizce alacaklının paraya çevirme talebini geri almasına dair işlemini, artırma başlayana kadar gerçekleştirmesi gerekmektedir. Öyle ki, kamusal anlamda bir

¹⁵⁰ Gürdoğan, s. 106; Muşul, İcra, s. 775-776; Pekcanitez/ Atalay/ Sungurtekin Özkan/ Özkes, s. 249.

¹⁵¹ Üstündağ, s. 239

¹⁵² Üstündağ, 238; Ertugut, s. 79; Aslan, s. 53; Dönmez, Taşınmaz, s. 66.

¹⁵³ Bkz.; 12. HD. 14.11.2000, 15861/17342 (Aslan, s. 53, dn. 201).

¹⁵⁴ Arslan, s. 124; Uyar, ihale I, s. 7; Uyar, Paraya Çevrilmesini İsteme Hakkı, s. 17; Tandoğan, Haluk: Borçlar Hukuku – Özel Borç İlişkileri, C. I/1, B. 6, Ankara 1990, s. 325.

¹⁵⁵ Arslan, s. 124; Tandoğan, s. 325.

¹⁵⁶ Uyar, ihale I, s. 7; Uyar, Paraya Çevrilmesini İsteme Hakkı, s. 17.

niteliğe sahip olan artırmanın devam ettiği süre içerisinde talebin geri alınabilmesi, kamusal işlemin güvenilirliğinin azalmasına yol açacaktır. Dolayısıyla ihale devam ederken bu tip bir işlem neticesinde bir anda ihalenin sonlandırılabilceği endişesi dahi, artırmalara olan ilgi ve katılımın düşmesine neden olabilecektir.

Paraya çevirme talebini geri alan alacaklının, kanuni müddetler içinde yeniden satış talebinde bulunabilmesi için, bahsi geçen geri almanın haciz ve satıştan feragat anlamına gelmemesi gerekmektedir. Bu nedenle talebin geri alınması, yukarıda da belirtildiği üzere, açık ve net bir şekilde yapılmalıdır. Söz konusu geri almanın, hacizden feragat veya satıştan feragat anlamına gelecek şekilde yapılmaması gerekir. Aksi halde, paraya çevirme talebi geçici olarak geri alınmış olmayıp, paraya çevirme talebinde bulunma hakkından kesin olarak vazgeçilmiş olunur ve taşınmaz üzerindeki haciz kalkar¹⁵⁷.

Alacaklının paraya çevirme talebini geri alması durumunda, yapılan artırma masrafları alacaklının üzerinde bırakılır. Alacaklının yeniden satış istemesi durumunda da, yeni yapılacak artırmada ihaleye esas asgari bedel tespit edilirken, ilk ihale kapsamında alacaklı tarafından yapılan masraflar, yeni ihalenin artırma masrafları kaleminde hesaba dahil edilmez¹⁵⁸.

Paraya çevirme talebinin geri alınması ile birlikte alacaklı, haciz tarihinden itibaren İİK m. 106 uyarınca taşınmazlar için belirlenen bir yıllık müddet içerisinde bu talebini yineleyebilir. Dolayısıyla talebin geri alınmasının ardından yeni bir paraya çevirme talebi süresi başlamaz. Talebin geri alınması ile yeni bir paraya çevirmeyi isteme süresinin başlayacağını kabul etmek, alacaklıya paraya çevirmeyi isteme süresini istediği gibi uzatma hakkı vermek anlamına gelir¹⁵⁹. Söz konusu kabul, aynı zamanda müddetlerin kesin olduğu ve sözleşmelerle değiştirilemeyeceği ilkesini içinde barındıran İİK m. 20'ye de aykırılık teşkil eder.

G. Paraya Çevirme Talebinin Sonucu

Kanuna ve usule uygun bir paraya çevirme talebi, icra müdürlüğünü harekete geçme yükümlülüğü altına sokar¹⁶⁰. Talebin akabinde icra müdürü paraya çevirme

¹⁵⁷ Muşul, İcra, s. 776.

¹⁵⁸ Muşul, İcra, s. 775; Dönmez, Taşınmaz, s. 67.

¹⁵⁹ Kuru, El Kitabı, s. 608; Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz, s. 303; Muşul, İcra, s. 775; Erturgut, s. 77; Pekcanitez/ Atalay/ Sungurtekin Özkan/ Özekes, s. 249; Arslan, s. 68.

¹⁶⁰ Arslan, s. 36.

hazırlıklarına başlamalı ve taşınmazı talepten itibaren üç ay içinde (m. 123) paraya çevirmelidir. Kanunun satış işleminin gerçekleşmesi için icra müdürüne süre tanınmasının amacı; sağlıklı bir şekilde ve fazla gecikmeden artırma gününden ilgililerin haberdar edilmesini ve borçlunun mallarına fazla bedelle müşteri bulunmasını sağlamaktır¹⁶¹.

İcra müdürlüğü tarafından taşınmazın üç ay içerisinde satışının gerçekleştirilmesine dair İİK m. 123'de yapılan düzenleme, hak düşürücü bir süre değildir. Zira cebri icra organları için konulan müddetler hak düşürücü nitelik taşımamaktadır. Dolayısıyla haczedilmiş bulunan taşınmaz satışının gerçekleştirilmesi için belirlenen üç aylık süreye riayet edilmemesi ve süre geçtikten sonra dahi bu artırmanın yapılması, işlemi geçersiz kılmaz ve ihalenin feshine yol açmaz¹⁶². Paraya çevirme işlemlerine bu müddetler içinde başlanmaması durumunda, İİK m. 16/2 uyarınca bir hakkın yerine getirilmemesinden veya sebepsiz sürüncemede bırakılmasından dolayı her zaman şikayet yoluna gidilebilir. Şikayet üzerine ise İİK m. 17/2 uyarınca icra mahkemesi şikayet olunan söz konusu işlemin icrasını emreder. Ayrıca paraya çevirme işlemlerinin hiç veya gereği gibi yerine getirilmemesi ile birlikte icra müdürünün da sorumluluğu söz konusu olmaktadır¹⁶³.

İcra ve İflas Kanunu, alacaklının paraya çevirme talebinin ardından icra müdürü tarafından talebin borçluya bildirilip bildirilmeyeceğine dair bir düzenleme yapmamıştır. İcra hukukunun amaçlarından birisi, takip ekonomisi de göz önünde bulundurularak, alacaklının alacağına bir an önce ulaşmasını sağlamaktır. Bu sebeple her ne kadar kanunda düzenlenmemiş olsa da, alacaklı tarafından yapılan paraya çevirme talebinin borçluya bildirilmesi gerekmektedir. Doktrinde *Berkin'in* bizim de katıldığımız görüşüne göre; paraya çevirme talebinin borçluya bildirilmesi anlamında Yargıtay tarafından bir içtihat oluşturulması, cebri icranın amacına uygun olacaktır. Böylece alacaklının talebi üzerine artırma işlemlerine başlandığını öğrenen borçlu, hacizli mallarının satılmasını engellemek ve borcunu ödemek adına çözüm sağlayabilme imkanına kavuşmuş olur¹⁶⁴.

¹⁶¹ Belgesay, s. 152.

¹⁶² Berkin, s. 306; Postacioğlu, s. 470; Arslan, s. 38; Erturgut, s. 82.

¹⁶³ Berkin, s. 306.

¹⁶⁴ Berkin, s. 306-307, dn. 3.7

§ 4. ARTIRMAYA HAZIRLIK İŞLEMLERİ

A. Artırmanın İlanı

1- Genel Olarak

İcra ve iflas hukukunda açık artırma, önceden belirlenen zaman ve yerde hazır bulunanlardan, önceden belirlenen koşullara göre, artırma konusu olan mal veya hakka en yüksek bedeli verene, o malın sahibi borçlunun rızası aranmaksızın ve alacaklının yararına cebri icra organlarınca ihale edilmesi anlamına gelmektedir¹⁶⁵.

Açık artırma genel olarak, bir malın satışında alıcılar arasında fiyat artırma yarışına dayanan satış biçimi, artırma, müzayede olarak tanımlanmaktadır¹⁶⁶. TBK m. 274'e göre ise açık artırma yoluyla satış; yeri, zamanı ve koşulları önceden belirlenerek, hazır olanlar arasında en yüksek bedeli öneren ile yapılan satışır. Ancak bahsi geçen bu tanımlar ihtiyari artırmayı anlatmaktadırlar. Zira artırmayı cebri ve ihtiyari artırma olarak ikiye ayırmak mümkündür. Cebri artırma ile ihtiyari artırma arasında çok büyük farklar bulunmaktadır. Çalışma konumuzun içeriğini ise cebri açık artırma usulü oluşturmaktadır.

Cebri açık artırma resmi makamlar tarafından yapılır ve malikin (borçlunun) rızası aranmaz. Artırmanın önceden ilan edilmesi zorunlu unsurlardan biridir. Söz konusu ilan gazeteler, duvar ilanları gibi herhangi bir vasıta ile gerçekleştirilebilir¹⁶⁷. Cebri artırmalarda, işlemin kamusal nitelik taşıması itibarıyla kanunda belirtilen hususların gerçekleşmesi halinde katılan kişiye karşı ihale yapılması zorunludur¹⁶⁸. Mülkiyet ihale ile alıcıya geçer ve ihale bedelinin peşin olarak ödenmesi gerekmektedir. İhalenin feshini alacaklı, borçlu, tapu sicilindeki ilgililer ve pey sürmek suretiyle ihaleye iştirak eden kişiler icra mahkemesi kanalıyla şikayet yolunu kullanarak ihale tarihinden itibaren yedi gün içinde isteyebilirler¹⁶⁹.

Haczedilmiş bulunan taşınmazların cebri açık artırma usulü ile paraya çevrilmesi işlemine ilişkin en mühim aşamalardan biri de artırmanın ilanıdır. Artırmanın ilan

¹⁶⁵ Arslan, s. 39.

¹⁶⁶ Güncel Türkçe Sözlük, http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&arama=gts&guid=TDK, E.T. 05.03.2017, sa. 17:40.

¹⁶⁷ Tandoğan, s. 320-322.

¹⁶⁸ Sancar, s. 464.

¹⁶⁹ Tandoğan, s. 324-326; Sancar, s. 465.

edilmesindeki temel amaç, gerçekleştirilecek artırmadan geniş bir kitleyi haberdar etmek, yüksek bir katılım olmasını sağlamak ve nihayet malın mümkün olduğunca yüksek bir bedelle satılmasını sağlamaktır¹⁷⁰. İlanın içeriği de kanun tarafından açıkça düzenlenmiştir (m. 126; İİKY m. 46).

Taşınmazların satışında yalnızca alacaklı ve borçlunun değil, taşınmaz üzerinde aynı hakkı bulunan üçüncü kişilerin çıkarlarının da korunması gerekmektedir. Bunun yanı sıra artırmaya katılmak isteyen alıcıların, artırma ile ilgili bilgilere ulaşabilmeleri adına, artırma öncesinde paraya çevirme talebini alan icra müdürlüğünün geniş ve kapsamlı bir hazırlık sürecine girmesi gerekecektir¹⁷¹. Bu hazırlık işlemleri; açık artırmanın ilanı, artırma şartnamesinin düzenlenmesi, mükellefiyetler listesinin hazırlanması ve taşınmaz üzerinde mükellefiyetlerin bulunması durumunda taşınmazın yeniden kıymet takdirinin yapılması işlemleridir.

İcra müdürünün artırmanın ilanıyla güdülen amacı gerçekleştirecek en uygun vasıtanın kullanılması suretiyle ilanın yapılmasına karar vermesi gerekir¹⁷². Aksi takdirde, açık artırmanın hazırlık işlemlerindeki aksaklıklardan ötürü şikayet yolu ile icra mahkemesinden ihalenin feshi istenebilir (m. 134). İlanın ne şekilde yapılacağı hususunda icra müdürüne takdir hakkı tanınmıştır. Ancak uygulamada gazete ile ilan usulü oldukça yaygındır. İcra müdürünün takdir hakkını kullanırken ilgililerin menfaatlerini gözetmesi gerekmektedir (m. 114/2). İcra müdürü takdir hakkını, kanuni düzenlemenin aksine, ilanın yapılmaması yönünde kullanamaz.

2- Artırma İlanının Zamanı

Artırma, artırma tarihinden en az bir ay önce ilan olunmalıdır¹⁷³ (m. 126/2). Kanunda kullanılan “en az” ifadesiyle ilan süresinin bir aydan daha uzun bir süre önce yapılabileceği anlaşılmaktadır. İcra müdürü tarafından taşınmazın durumuna ve önemine göre bir aylık sürenin yetmeyeceği kanaatine varılırsa, artırma ilanının daha uzun bir süre önce yapılması da sağlanabilir¹⁷⁴. Taşınmaz üzerinde bulunan mükellefiyetlerin

¹⁷⁰ Belgesay, s. 311; Muşul, İcra, s. 789.

¹⁷¹ Arslan, s. 45; Belgesay, s. 311.

¹⁷² Örn; 12. HD. 8.2.2010, 09/20804-2409 (Muşul, İcra, s. 788).

¹⁷³ Örn; 12. HD. 25.4.2004, 6248/13112; (Oskay/ Koçak/ Deynekli/ Doğan, C.3, s. 3130).

¹⁷⁴ Olgaç/ Köymen, s. 943.

belirlenmesi ve bu hususta yapılabilecek şikayetlerin ivedilikle çözümlenmesi için ilanın mümkün olduğunca erken yapılması yararlı olacaktır¹⁷⁵.

Asgari bir aylık ilan süresi, muhtemel alıcıların artırmadan zamanında haberdar olmalarını sağlayarak taşınmazın gerçek değerini bulmasına yardım edecek bir unsur taşıdığı için kamu düzenine ilişkin bir hükümdür. Dolayısıyla bu husus, şikayet süresi geçmiş olsa dahi ihaleden sonra fesih sebebi olarak ileri sürülebilir ve icra mahkemesi tarafından da re'sen incelenerek ihalenin feshine karar verilir¹⁷⁶.

Ay olarak tayin edilmiş olan ilan zamanı, İİK m. 19/2 uyarınca ayın kaçınıcı günü işlemeye başlamış ise, biteceği ayın aynı gününde sona erer. Sonraki ayda böyle bir gün yoksa bir aylık süre o ayın son gününe göre hesaplanmalıdır. Bu sebeple, artırma en erken bir aylık sürenin bittiği günü takip eden (ertesi) gün yapılabilir¹⁷⁷; bir aylık sürenin bittiği günde yapılamaz.

Artırma ilanının ne şekilde yapılacağına dair karar ve artırma gününün tayini icra müdürüne tanınan takdir haklarından biridir¹⁷⁸. İcra müdürü tarafından gazete ile ilan yapılmasının yanı sıra belediyede, köyde ayrı ayrı ilanlar yapılması durumunda, bir aylık asgari ilan süresinin, ilan kararında belirtilen asıl ilanın yapıldığı tarihten itibaren; kararda asıl ilanın hangisi olduğu ifade edilmemişse, ilk ilan tarihinden itibaren başlaması gerekir¹⁷⁹.

Artırma ilanında yazılı metnin esasa doğrudan etkili olmayan maddi hatalar nedeniyle yenilenmesi gerektiğinde, artırma tarihi değiştirilmeksizin söz konusu hata ilanen düzeltilir. Ancak düzeltme ilanının tarihi ile artırma tarihi arasında yedi günden az zaman kalmışsa, daha evvel ilan edilen günden yedi iş günü sonrası için tespit edilecek günde artırmanın yapılacağı düzeltme ilanında belirtilir. Düzeltme ilanı ayrıca ilgililere tebliğe çıkarılmaz (m. 126/2). Örneğin ilanda sehven KDV'nin alıcı yerine alacaklıya ait olacağı belirtilmişse, söz konusu hata esasa ilişkin doğrudan bir etkiye sahip değildir ve

¹⁷⁵ Arslan, s. 46.

¹⁷⁶ Postacıoğlu, s. 480-481; Kuru, El Kitabı, s. 644; Arslan, s. 81; Uyar, İhale I, s. 289; Muşul, s. 808; Oskay/Koçak/ Deynekli/ Doğan, C.3, s. 3236; Örn; 12. HD. 22.9.2011, 1020/16481 (Karanfil, s. 101).

¹⁷⁷ Örn; "1. artırma gününün 19.4.2010 olduğu, satışa ilişkin gazete ilanının ise 20.3.2010 tarihinde yapıldığı anlaşılmıştır. Bu durumda ilan tarihi ile 1. artırma günü arasında yasanın aradığı bir aylık sürenin dolmadığı görülmektedir. Bu nedenle 19.4.2010 tarihinde yapılan birinci artırma usulsüzdür.", 12. HD. 22.9.2011, 1020/16481 (Kuru, El Kitabı, s. 644, dn. 11).

¹⁷⁸ Postacıoğlu, s. 481.

¹⁷⁹ Arslan, s. 82.

düzeltilme ilanı ile problem çözülebilir¹⁸⁰. Ancak artırma ilanında, örneğin haczedilen taşınmazın tahmin edilen kıymetinin yüzde onu nispetinde teminat gösterilmesi gerektiğine dair kanuna aykırı bir ifade kullanılması, ilanın esasını doğrudan etkileyecektir. Dolayısıyla bu denli bir hata neticesinde düzeltilme ilanı yoluna başvurulamayacak ve baştan bir artırma ilanının hazırlanması gerekecektir.

Haczedilmiş bulunan taşınmazın artırma ilanındaki esasa doğrudan etkisi olmayan maddi hataların düzeltilmesine ilişkin düzeltilme ilanın ilgililere tebliği gerekmemesine (m. 126/2) rağmen, icra müdürlüğünce tebliğe çıkarılıp usulsüz tebliğ edilmiş olması, ihalenin feshine yol açmaz¹⁸¹.

3- Artırma İlanının İçeriği

Cebri açık artırma ilanında bulunması gereken kayıtlar, İİK m. 126 ile İİK m. 50'de düzenlenmiştir. Buna göre ilanda; dosya numarası, birinci ve ikinci artırma ve ihalenin yapılacağı yer, gün ve saat ile her iki artırma için elektronik ortamda teklif vermenin başlayacağı gün, artırma şartnamesinin hangi tarihten itibaren herkes tarafından görülebileceği, satılacak şeyin cinsi, niteliği, önemli vasıfları¹⁸², tahmin edilen kıymeti, bulunduğu yer, artırmaya iştirak edeceklerin haczedilen malın tahmin edilen kıymetinin yüzde yirmisi nispetinde pey akçesi veya milli bir bankanın¹⁸³ teminat mektubunu tevdi etmeleri, kararlaştırılan zamanda artırma bedeli takdir edilen kıymetin yüzde ellisini bulmadığında, artırmanın en az yirmi gün sonrası aynı yer ve saatte taşınmazın en çok artırana ihale edileceği, ipotek sahibi alacaklılarla, diğer ilgililerin taşınmaz üzerindeki haklarını faiz ve giderlere ilişkin olan iddialarını, dayanağı belgeler ile on beş gün içinde icra dairesine bildirmeleri, aksi halde hakları tapu sicili ile sabit olmadıkça, satış bedelinin paylaşılmasından hariç kalacakları ihtar ile diğer bilgilerin nereden ve ne suretle öğrenilebileceği hususları yazılır.

¹⁸⁰ Aslan, s. 58.

¹⁸¹ Örn; 12. HD. 10.7.2012, 8763/24212 (Muşul, icra, s. 808-809, dn. 9; Kuru, El Kitabı, s. 644, dn. 11/a).

¹⁸² Örn; "Dava konusu taşınmazda sondaj kuyusu ile 187 adet çeşitli meyve ağacı bulunduğu, ancak bu niteliklerin gazete ilanına geçirilmediği, sadece tapu kaydına göre tarla olduğunun belirtilmesi ile yetinildiği anlaşılmaktadır. Taşınmazdaki kuyu ve ağaçların önemli vasıf olarak kabulü gerekir.", 12. HD. 20.6.1983, 3603/4939 (Kaçak, s. 347-348).

¹⁸³ Kanunda her ne kadar milli bir bankanın teminat mektubunun tevdi edilmesinden bahsedilse de, İİK m. 9 uyarınca Adalet Bakanlığı tarafından uygun görülecek bankaların teminat mektupları da kabul edilmektedir.

Haczedilmiş bulunan taşınmazın açık artırma ilanı, icra müdürü tarafından imzalanır ve mühürlenir¹⁸⁴. Bu ilan elektronik ortamda da yapılır, ancak elektronik ortamda yapılan ilanda imza ve mühür aranmaz (İİK m. 50). Basın İlan Kurumu Teşkiline Dair Kanun uyarınca kanun, tüzük ve yönetmeliklerce yayınlanması zorunlu olan ilanlar, resmi ilan hükmündedir ve buna dair ilanlar Basın İlan Kurumu tarafından yayınlanır (BİKTDK m. 29/a,son). Dolayısıyla İcra ve İflas Kanunu uyarınca yapılması zorunlu ilanlar, resmi ilan hükmünde olduğu için, söz konusu ilanların gazetede yayınlanması Basın İlan Kurumu vasıtasıyla gerçekleşir.

Taşınmazın açık artırma ilanında bulunması gereken hususlardan bazıları, pratikte gerçekleştirilen yanlış uygulamalar ile ihalenin feshiyle neticelenen sonuçlar ortaya çıkarmaktadır.

a) Artırmanın Yapılacağı Yer, Gün ve Saat

Artırma ilanında satışın yapılacağı yerin açık ve kesin bir şekilde belirtilmesi ve artırmanın ilanda belirtilen yerde yapılması gerekmektedir (m. 126/1). Tayin edilen artırma yerinin menfaatler dengesine uygun olmadığını düşünen ilgililer, icra mahkemesine müracaat ederek bu işlemin iptalini veya düzeltilmesini talep edebilirler¹⁸⁵. Artırma ilanında satışın yapılacağı yerin gösterilmemesine rağmen ihalenin gerçekleşmesi ile birlikte ise ilgililer süresiz şikayet yoluna başvurabilir ve ihalenin feshi istenebilir¹⁸⁶.

Uygulamada genellikle adliye binası, icra müdürlüğü veya duruşma salonu gibi yerler; büyük şehirlerde ise mezar salonları, artırmanın yapılacağı adres olarak gösterilmektedirler¹⁸⁷. Esasen artırmanın gerçekleştirileceği yerin, kolayca ulaşılabilir bir yer olması gerekir¹⁸⁸. Yargıtay bir kararında¹⁸⁹; artırma ilanında artırma yeri olarak yalnızca adalet sarayı yazmasının artırmaya olan katılımı azaltacak bir durum olarak görmüş ve ihalenin feshine karar vermiştir. Kanımızca açık artırmanın yapıldığı yerin

¹⁸⁴ Örn; “Şikayet konusu ihalede gayrimenkulün birinci artırma sonucunda alacaklıya alacağı mahsuben ihale olduğu, bu ihaleye ilişkin tutanakta icra müdürünün imza ve mührünün bulunmadığı anlaşılmaktadır. O halde, mahkemece bu husus re’sen dikkate alınarak şikayetin kabulü ile ihalenin feshine karar verilmesi gerekirken istemin reddi isabetsizdir.”, 12. HD. 22.9.2011, 1095/17148 (Karanfil, s. 111).

¹⁸⁵ Akyazan, s. 40.

¹⁸⁶ Örn; 12. HD. 28.6.2012, 7941/23024 (Muşul, İcra, s. 809, dn. 10; Kuru, El Kitabı, s. 644-645, dn. 11/b).

¹⁸⁷ Örn; “Yazı işleri müdürlüğü odasında yapılacağı belirlenen ihalenin feshi gerekmez.”, 12. HD. 21.6.2005, 10301/13431 (Özata/ Süphandağ, s. 74-75; Süphandağ, s. 402).

¹⁸⁸ Arslan, s. 82; Erturgut, s. 86; Kuntman, Osman: “Taşınmaz Mal Satışlarına Ait İlanlarda Satışın Adalet Sarayında Yapılmasının Yazılması Yeterli midir?”, İBD, 1970/6-7, s. 370.

¹⁸⁹ Bkz.; YiİD, 21.10.1968, 8756/9477 (Kuntman, s. 370-371).

artırmaya katılımı olumsuz yönde etkilememesi ve kötü niyetin bulunmaması, artırmayı gerçekleştirecek olan kişinin gerekli tedbirleri almak suretiyle artırmanın yapıldığı yerin değiştiğini, saatinde gelen tüm ilgililere duyurması ve artırma yerinin hayatın olağan akışı değerlendirilerek bulunabilir bir konumda olması durumlarında, ihalenin feshini gerektiren bir husus bulunmamaktadır. Dolayısıyla artırma yeri olarak adalet sarayının gösterilmesi, ihalenin feshini gerektirecek nitelikte sayılmamalıdır¹⁹⁰. Ancak artırmanın güvenli ve sağlıklı bir şekilde gerçekleşmesi için, tamamen artırmalara özgü mekanların inşa edilmesi gereklidir¹⁹¹.

Büyükşehirlerde artırma işlemlerinin yapıldığı mezar salonları inşa edilmiş ise de, bu salonlarda çoğu zaman, artırmaya katılımı doğrudan etkileyecek şekilde bir güvenlik zafiyeti bulunmaktadır. Zira bazı kimseler için taşınmazın cebri açık artırma usulü ile satın alınması, adeta kazanç kapısı haline gelerek kendi içinde ticari bir sektör oluşturmuştur. Uygulamada katılımcıların açık artırmalara karşı ilgisini düşüren en büyük problemlerden biri de güvenlik endişesidir. Artırmaların sağlıklı bir şekilde gerçekleşmesi için büyük, havadar ve icra müdürünün ortama hakimiyet sağlayabileceği mekanların inşası önemli olmakla birlikte, her şeyden önce bu mekanlarda gerekli güvenlik önlemlerinin de hat safhada alınması gerekmektedir.

Artırma ilanında birinci ve ikinci artırmanın yapılacağı gün, açık ve kesin bir şekilde belirtilmelidir (m. 126/1). Cebri açık artırma bir icra takip işlemidir¹⁹²; bu sebeple resmi tatil günlerinde satış yapılamazken (m. 51/1), idari tatil günlerinde artırmanın yapılmasında hukuken bir engel yoktur¹⁹³. İhalenin ilanda belirtilen günde yapılmaması halinde ihalenin feshi nedeni oluşacaktır¹⁹⁴. Satış gününün artırma ilanına hiç yazılmamış ya da yanlış yazılmış olması durumunda da ihalenin feshi söz konusu olur.

İİK m. 51/1’de, güneşin batmasından bir saat sonrası ile güneşin doğmasından bir saat öncesi gece vakti olarak nitelendirilir ve bu saatlerde de artırma ve ihale işlemi yapılamaz.

¹⁹⁰ Karşı görüş için bkz.: Dönmez, Taşınmaz, s. 82.

¹⁹¹ Kuntman, s. 372.

¹⁹² Kuru, El Kitabı, s. 645.

¹⁹³ Örn; 12. HD. 3.2.2003, 28715/1872 (Kuru, El Kitabı, s. 645, dn. 13); Yargıtay önceki kararlarında, artırmaya karşı ilgiyi azaltacağı için idari tatil gününün satış günü olarak belirlenemeyeceğini belirtmişse de, daha sonradan bu görüşünü değiştirmiştir (Örn; 12. HD. 25.1.2000, 1999/17294-797).

¹⁹⁴ Arslan, s. 50.

Artırma günü olarak ilanda sehven bir tatil gününün gösterilmiş ya da artırma gününde sokağa çıkma yasağı gibi objektif ve genel bir engelin oluşması durumunda veya artırma günü olarak tesis edilen tarihin sonradan resmi tatil olarak ilan edilmiş olması halinde, yeniden ilan yapılır ve ilanda artırmanın yeni tarihi belirlenir. Bu ilanın da artırmadan en az bir ay önce yapılması zaruridir. Belirlenen ikinci artırma günü tatil olursa veya o gün genel bir engel ortaya çıkarsa, bu durumda da yeniden birinci ve ikinci artırma günü belirleyip ilan etmek gerekir. Zira İcra ve İflas Kanunu, birinci ve ikinci artırmayı bir bütün olarak görmüş ve her ikisinin yer, gün ve saatinin aynı ilanda gösterilmesini zorunlu kılmıştır¹⁹⁵.

Artırma ilanında artırmanın yapılacağı saatin de açık ve kesin bir şekilde belirtilmesi gerekmektedir (m. 126/1). Artırma gününün belirtilmesine rağmen artırma saatinin belirtilmemiş olması¹⁹⁶, artırma saatinin ilan, şartname ve artırma ilanı suretlerinde farklı gösterilmiş olması gibi durumlar, ihalenin feshine yol açar¹⁹⁷.

Uygulamada karşılaşılan ve bir teamül haline gelmiş olan artırmanın başlangıç ve bitiş saatlerinin gösterilmesi hususu doktrinde farklı görüşleri ortaya çıkarmıştır. Bir görüşe göre¹⁹⁸, artırma ilanında artırmanın yalnızca başlama saatinin gösterilmesi yeterli olup, bitme saatinin gösterilmesine gerek yoktur. Diğer görüşe göre¹⁹⁹, uygulamada artırmanın belli bir süre devam edeceği düşünülerek başlangıç ve bitiş saatlerinin yazılması daha uygundur. Zira bu sayede artırmaya geç kalmış bir katılımcının, hangi saate kadar artırmaya katılabileceği bilinmiş olacaktır²⁰⁰. Kanımızca ikinci görüşe katılmak daha uygundur. Uygulamada artırma sürelerinin, genellikle on dakika olarak gösterildiği görülmektedir. Dolayısıyla ihaleye tek kişi katılmış olsa dahi söz konusu on dakikalık sürenin son ermesi beklenmelidir. Makul sayılabilecek bu süre, artırmaya geç kalmış bir katılımcının artırmaya katılımını sağlayabileceği gibi, artırmaya katılacak kimselerin pay akçelerini veya teminat mektuplarını hangi ana kadar icra müdürüne sunabileceklerini de belirlemiş olacaktır. Ayrıca bu denli kısa bir sürenin sona ermesinin beklenmesi, artırmayı

¹⁹⁵ Arslan, s. 84.

¹⁹⁶ Arslan, s. 86

¹⁹⁷ Örn; 12. HD. 4.3.1993, 1433/1911 (Uyar, ihale I, s. 387).

¹⁹⁸ Kuru, El Kitabı, s. 645; Erturgut, s. 88.

¹⁹⁹ Arslan, s. 85; Aslan, s. 61; Dönmez, Taşınmaz, s. 87.

²⁰⁰ Arslan'a göre; İİK m. 126/1'de belirtilen artırma saatinden kasıt, artırmanın başlama saati değil, devamı süresidir. Artırmanın yalnızca başlama saati bildirilirse, o anda diğer istekliler bulunmadığı takdirde, tek istekli adına hemen ihale yapılması sağlanabilir. Artırmaya katılmayı düşünenlere belli bir zaman tanımak gerekir (Arslan, s. 84-85).

gerçekleştiren icra müdürünü veya diğer katılımcıları rahatsız etmeyecek, fazla zaman kaybına yol açmayacaktır. Yargıtay’a göre²⁰¹ ise gerek artırma şartnamesinde gerekse ihale tutanağında başlama ve bitiş saatlerinin gösterilmemiş olması ihalenin feshine sebep olmaktadır.

Artırma ilanında belirtilen bitme saatinin gelmiş olmasına rağmen pey sürülmeye devam ediliyorsa, artırmanın pey sürülmesi bitinceye kadar devam etmesi gerekir. Saat doldu diye artırmaya son verilmesi ihalenin feshi sebebidir²⁰². Görüldüğü üzere artırmanın başlangıç ve bitiş saatinin belirtilmesi, artırmaya bazı sebeplerle zamanında yetişemeyen katılımcıların, bitiş saatine kadar katılabilmelerine olanak sağlayarak pey akçelerinin de hangi süreye dek sunulabileceğini açık bir şekilde göstereceği için önem arz etmektedir. Ne var ki, artırmanın bitiş saatinden önce sonlandırılmaması gerekmektedir. Zira artırmanın belirtilen bitiş saatinden önce sonlandırılması ihalenin feshi sebebidir²⁰³. Artırmanın belirtilen saatten geç başlaması da, talipleri azaltıcı nitelik taşıdığından ihalenin feshine yol açar²⁰⁴. İhale tutanağında artırmanın başlangıç veya bitiş saatlerinin yazılı olup olmadığı hususu mahkemece re’sen dikkate alınmaz²⁰⁵.

Artırma ilanında belirtilen bitiş saatinde pey sürme işlemi devam etmiyorsa icra müdürü tarafından ihale kararının verilmesi ve artırmanın sona erdirilmesi gerekir. İcra müdürü kendiliğinden artırmanın süresini uzatamaz. Aksi durum, ihalenin feshi sonucunu doğurur²⁰⁶. Artırma ilanında uygulamada yapılanın aksine bitiş süresinin gösterilmemesi durumunda artırmanın, mesai saati bitimine kadar sürdürülmesi gerekecektir²⁰⁷.

Artırma işleminin öğle tatilinde yapılması konusunda ise herhangi bir sınırlama yoktur. Bilakis, doktrin²⁰⁸ ve Yargıtay²⁰⁹ tarafından kabul edildiği üzere, artırmanın öğle

²⁰¹ Bkz.; 12. HD. 6.2.2012, 11/16207-2112, 12. HD. 8.3.2011, 10/22393-2770 (Karanfil, s. 287, 304).

²⁰² Kuru, El Kitabı, s. 645; Arslan, s. 114-115; Uyar, İhale I, s. 93; Erturgut, s. 87.

²⁰³ Örn; 12. HD. 6.3.2012, 20292/6407 (Kuru, El Kitabı, s. 645, dn. 15); aynı yönde bkz.; 12. HD. 8.10.1984, 7540/10039 (Kaçak, s. 292, 293).

²⁰⁴ Örn; 12. HD. 16.5.2000, 7962/837 (Ruhi, s. 141).

²⁰⁵ Örn; “Her ne kadar ihale tutanağında ihalenin başlama saatinin gösterilmesi gerekli ise de bu husus fesih nedeni olarak ileri sürülmemiş ve ihaleye yeterli katılım sağlanmıştır. İleri sürülmeyen bu fesih nedeninin mahkemece re’sen göz önüne alınıp ihalenin feshine karar verilmesi isabetsizdir.”, 12. HD. 1.4.2013, 5446/12246 (Karanfil, s. 232-233).

²⁰⁶ Uyar, İhale I, s. 338.

²⁰⁷ Berkin, s. 337; Kuru, El Kitabı, s. 645; Arslan, s. 85; Erturgut, s. 87.

²⁰⁸ Kuru, El Kitabı, s. 645, dn. 14; Arslan, s. 115; Uyar, İhale I, s. 91; Erturgut, s. 88; Oskay/ Koçak/ Deynekli/ Doğan, C. 3, s. 3238; Dönmez, Taşınmaz, s. 86-87, Aslan, s. 59.

²⁰⁹ Örn; 12. HD. 9.2.2004, 2003/24804-2164 (Uyar, Şerh, C. 6, s. 9605; Kaçak, s. 376; Ruhi, s. 138); HGK 4.11.1981, 12-201/714 (Dönmez, Taşınmaz, s. 86, dn. 310; Aslan, s. 59, dn. 226).

tatilinde yapılması, resmi ve özel sektörde çalışan kişilerin de katılım sağlaması gibi olumlu katkılar sağlayabilecektir. İİK m. 51 uyarınca icra takip işlemlerinin gece vakti ve tatil günlerinde yapılamayacağı belirtilmiştir. Dolayısıyla bir icra takip işlemi olan artırmaların öğle vaktinde yapılması anlamında yasal bir sakınca da bulunmamaktadır.

Artırma saati olarak İİK m. 51 hükmüne aykırılık teşkil etmeyecek şekilde resmi çalışma saatler dışındaki bir zaman aralığı da gösterilebilmelidir²¹⁰. Mühim olan artırma işleminin mümkün olan en çok katılımcıya ulaşabilmesidir. İcra müdürü tarafından malın niteliğine göre resmi çalışma saatleri dışında bir saatin artırma saati olarak gösterilmesinde (m. 51 hükmü dikkate alınarak) yasal bir sakınca bulunmamaktadır. Alacaklının alacağına bir an evvel kavuşmasını sağlamak amacıyla rekabet ortamını yaratmak ve malın değerinin altında satılmasına engel olmak adına, daha fazla katılımcıya ulaşılabilmesi kanaati var ise, resmi çalışma saatleri dışında artırma işleminin yapılması mümkündür.

b) Artırma Şartnamesinin Hangi Tarihten İtibaren Herkes Tarafından Görülebileceği

Artırma ilanında İİK m. 50/c uyarınca, şartnamenin hangi tarihten itibaren ilgililer tarafından görülebileceği yazılmalıdır. Bu tarih, artırma gününden geriye doğru en geç onuncu gün olmalıdır (m. 124/2).

Kanun, artırmaya katılmak isteyen ilgililere en az on gün süre ile şartnameyi inceleyebilmeleri fırsatı verilmesini gerekli gördüğünden, ilanda şartnamenin görülebileceği günün gösterilmemesi veya on günden daha kısa bir süre tanınması, ilanın kanuna aykırı olması sonucunu doğurur ve ihalenin feshi sebebi ortaya çıkar²¹¹.

c) Artırma Koşulları

İİK m. 126'ya göre artırma ilanında, artırmaya elektronik ortamda teklif verme yoluyla başlanacağı, katılımcılar tarafından taşınmazın tahmin edilen kıymetinin yüzde yirmisi nispetinde pey akçesi veya teminat mektubunun tevdi edilmesi, artırmaya iştirak edeceklerin haczedilen taşınmazın kararlaştırılan zamanda artırma bedeli takdir edilen kıymetin yüzde ellisini bulmadığında, artırmanın en az yirmi gün sonrası aynı yer ve saatte

²¹⁰ Arslan, s. 86.

²¹¹ Arslan, s. 86.

taşınmazın en çok artırana ihale edileceği hususlarının bulunması gerekir. Söz konusu bilgi ve uyarıları içermeyen ilana göre yapılacak artırmanın feshi söz konusu olabilir.

d) Taşınmaz Üzerindeki Hak Sahiplerine Çağrı

İİK m. 126 ve İİKY m. 50/f uyarınca artırma ilanına, ipotek sahibi alacaklılarla diğer ilgililerin taşınmaz üzerindeki haklarını, hususiyle faiz ve masrafa dair olan iddialarını kanıtlayıcı belgeleri ile on beş gün içinde icra dairesine bildirmeleri gerektiği yazılır.

Taşınmaz üzerinde hak iddia edenler söz konusu on beş günlük süre içerisinde, icra dairesine bildirimde bulunmadıkları takdirde, hakları tapu sicili ile sabit olmadıkça, ihale bedelinin paylaşımından hariç tutulurlar.

e) Paraya Çevrilecek Taşınmazı Tanıtan Bilgiler

Artırmaya konu olan taşınmazın cinsi, önemli özellikleri, mahalle ve sokağı, tapu kaydına ilişkin bilgileri, fiziki durumu, yüzölçümü, taşınmazın belli bir payı satılıyorsa, bunun oranı gibi bilgilerin doğru olarak ilanda yer alması gerekir. Söz konusu bilgilerin ilanda yer almaması fesih sebebidir.

4- Artırma İlanının Şekli

Artırma ilanın şekli ve ilanın gazete ile yapılıp yapılmayacağı, icra müdürlüğü tarafından ilgililerin menfaatlerine en uygun olan vasıta göz önünde bulundurularak belirlenir (m. 126/son, m. 114/2). İcra müdürünün bu konuda takdir hakkı mevcuttur. Takdir hakkı, taşınmazın paraya çevrilmesinde en yararlı sonucun elde edilmesi amacıyla uygun olarak kullanılmalıdır. Aksi halde ilanın düzeltilmesi veya bozulması için şikayet yoluna başvurulabilir²¹². Kanun koyucunun ilanın şekli ile ilgili taşınmazın özellikleri ve ilgililerin menfaatleri açısından icra müdürlüğüne takdir hakkı vermesindeki amaç, yurdun her köşesinde farklılık gösterebilen iklim, ekonomik şartlar ve adetler göz önünde bulundurularak, artırmayı bağlayıcı şartlarla sınırlamak istememesidir.

İİK m. 114/2 uyarınca artırma ilanın gazete yoluyla yapılıp yapılmayacağı hususu, her ne kadar menfaat dengesi göz önünde bulundurularak icra müdürlüğünün takdirine bırakılmış ise de, uygulamada taşınmaz artırma ilanlarının hemen hemen hepsinin

²¹² Arslan, s. 88.

gazete vasıtasıyla yapıldığı görülmektedir²¹³. Bazı durumlarda, haczedilmiş bulunan taşınmaz malın mahiyeti ve nitelikleri, artırma ilanının gazeteyle ve hatta bu gazetenin de yerel bir gazete yerine, yurt çapında dağıtımı yapılan ve tirajı elli binin üzerinde olan bir gazete vasıtasıyla yapılması zorunluluk arz edebilir. Yargıtay bazı kararlarında, her ne kadar kanun icra müdürlüğüne, ilanın gazete ile yapılıp yapılmayacağı konusunda takdir hakkı vermiş olsa da, bazı durumlarda gazete ile ilanın zorunlu olduğunu içtihat etmiştir²¹⁴.

Esasen kanun koyucu ilanın şekli konusunda icra müdürlüğüne takdir hakkı tanırken, beri yandan da tarafların menfaat dengesinin korunması zorunluluğundan bahsetmiştir. Dolayısıyla tarafların menfaati, ilanın yurt genelinde dağıtımı gerçekleştirilen ve tirajı elli binin üzerinde olan bir ulusal gazetede yapılmasını gerektiriyorsa, bu gereksinime uygun hareket edilmelidir. Aksi durum ihalenin feshi sebebidir²¹⁵. Böylece kanunda belirtilmemiş olsa da, Yargıtay içtihatları çerçevesinde, haczedilmiş bulunan taşınmazın değerinin yüksek olması neticesinde, artırma ilanının gazete vasıtasıyla yapılması gerektiğini söyleyebiliriz. Belirtmekte fayda olduğu üzere, taşınmaz değerinin “yüksek” olması, somut bir ifade bulmaya muhtaçtır²¹⁶. Zira Yargıtay bir kararında²¹⁷ haczedilen taşınmazın artırma ilanının değerinin çok yüksek olmadığı gerekçesiyle yerel bir gazetede yayımlanmasını uygun görmüşken, bir başka kararında²¹⁸ taşınmaz değerinin yüksek olması sebebiyle ilanın yurt genelinde dağıtımı yapılan ve tirajı elli binin üzerinde olan bir gazetede yapılması gerektiğini belirtmiştir. Ancak bu değer sınırının neye göre belirlendiği ve taşınmazın değerinin hangi meblağı geçtikten sonra yüksek olarak nitelendirildiği hususu bilinmemektedir. Burada hem bir kanun boşluğu hem de içtihat eksikliği söz konusudur.

²¹³ Gürdoğan, s. 107; Kuru, El Kitabı, s. 648; Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz, s. 317.

²¹⁴ Bkz.; 12. HD. 12.1.2010, 19110/168 (Karanfil, s. 276); aynı yönde bkz.; Aslan, s. 65, dn. 256.

²¹⁵ Örn; “Satışa konu taşınmazın fabrika niteliğinde bulunmasına karşın, satış kararı içeriğine aykırı olarak satış ilanının tirajı yüksek yurt çapında yayın yapan ilk sıralarda yer alan gazetelerden birinde yapılmayarak, yalnız İstanbul’da dağıtımı yapılan bir gazetede yapılmış olması, ihalenin feshi sebebidir.”, HGK 24.9.2008, 12/516-549 (Kuru, El Kitabı, s. 648, dn. 22).

²¹⁶ Aslan, 65.

²¹⁷ Bkz.; “Toplam 60.502.888.000 TL (şimdi: 60.502,88 TL) değerinde, arsa üzerinde ev ve eklentileri bulunan taşınmazın... satış ilanının mahalli gazetede yapılması yeterlidir” 12. HD. 21.2.2006, 26510/3161 (Kuru, El Kitabı, s. 648, dn. 21).

²¹⁸ Bkz.; “Muhammen bedeli 717.567 YTL olan... meskenin ilanının sadece yerel gazetede yapılmış olması, taşınmazın özellikleri nazara alındığında yerli değildir. Taşınmaz, her yöreden alıcısı çıkabilecek nitelikte otel, fabrika, iş hanı vs. gibi nitelikleri taşıyan yüksek değerli bir taşınmaz olup, satış ilanının Türkiye genelinde yayımlanan, satış talebi tarihinde tirajı elibinin üzerinde olan bir gazetede yapılması zorunludur” 12. HD, 2.4.2009, 26674/7096 (Ruhi, s. 205); 12. HD. 27.3.2012, 2012/7052-9826 (Karanfil, s. 68).

Uygulamada artırmanın sadece gazete ile ilan edilmesi yeterli görülmemekte, bazı durumlarda belediyede ilanına, belediye hoparlörü²¹⁹ ile duyurulmasına ve artırma ilanının mahkeme divanhanesine asılmasına da karar verilebilmektedir²²⁰. Ancak icra (mahkeme) divanhanelerinde yapılan ilanın pek faydası görülmemektedir ve fazla dikkat çekmeyen bu yazılara insanlar ilgi göstermemektedirler. Ayrıca İİK m. 114/3 uyarınca artırma ilanı elektronik ortamda da yapılmaktadır.

Kanımızca içinde bulunduğumuz teknoloji çağının gerekleri yerine getirilmeli ve <https://esatis.uyap.gov.tr> isimli icra mallarının elektronik ortamda satışının yapıldığı Adalet Bakanlığı'na bağlı resmi internet sitesine ve buradaki ilanların kalitesine daha fazla özen gösterilmelidir. Zira adı geçen internet sitesinde yapılan artırma ilanları özensiz, açıklamalar yetersiz ve artırmaya konu olan taşınmazın fotoğraflarının kalitesiz olduğu görülmektedir. Mühim olan artırmaya birçok insanın katılmasını sağlamak ve rekabet ortamının yaratılarak taşınmazın değerinin altında satılmasını önlemektir. Dolayısıyla günümüz teknoloji nimetlerinin kullanılması gerekmektedir. Adı geçen internet sitesine girildiğinde, cebri artırmaya konu olan malın fotoğraflarının olmadığı, olsa bile özensiz ve kalitesiz şekilde çekildiği gözlemlenmektedir. Elbette icra hukukuna hakim olan ilkeler çerçevesinde hareket edilmeli ve borçlunun mülkiyet hakkına hanel gelmemesi için de ne gerekiyorsa yapılmalıdır. Unutulmamalıdır ki günümüzde insanlar internet vasıtalarını, yazılı basın yayın organlarından daha fazla kullanmaktadırlar. Hacedilmiş bulunan taşınmazın değerine ve niteliğine göre gazete ilanının yapılması gerekli olabilir; ancak bunun yanı sıra elektronik ortamda teklif vermek için vatandaşların erişim sağladığı ve taşınmazın artırma ilanının da yapıldığı internet sitesinin daha özenli, açıklayıcı ve kolay anlaşılır bir şekilde hazırlanması, cebri artırmanın amacına ulaşması anlamında etkili olacaktır. Kaldı ki katılımcılar, gazete ilanı ile hacedilen malın kanunda belirtilen özelliklerine ve bilgilerine ulaşabilirken, internet sitesi vasıtasıyla malın fotoğraflarına da erişim sağlayabilmektedirler. Söz konusu teknolojik ortam, artırmaya katılmayı düşünen ilgililer nezdinde daha büyük bir talep uyandırma gücüne sahiptir. Bu konuda bize göre kurulması lazım gelen 'İcra Satış Müdürlükleri' tarafından da ayrıntılı ve özel çalışmalar yapılarak (örneğin, borçlunun temel haklarına hanel getirmemek suretiyle, yeterli sayıda,

²¹⁹ Örn; "İcra müdürlüğünce satış ilanının belediye hoparlöründen yayınlanmasına karar verdiği takdirde, bunun yerine getirilmemesi ihalenin feshine neden olur.", 12. HD. 16.3.2009, 08/25699-5456 (Özata/Süphandağ, s. 212-213; Süphandağ, s. 462).

²²⁰ Örn; 12. HD. 16.3.2009, 08/25699-5456 (Karanfil, s. 30).

net ve profesyonel fotoğraflar çekilerek, taşınmazın bulunduğu muhitten ve merkezi yerlere, ulaşım vasıtalarına olan yakınlığından bahsedilerek) daha büyük bir etki yaratılacağına ve artırmaya olan katılımın oldukça artacağına inanmaktayız.

Gazete ile ilanın her koşulda gerekli katılımı sağlayacak tek yol olduğu ve mutlak olarak her kitleye ulaşabilecek bir ilan usulü olduğu da düşünülmemelidir. Durumun niteliğine göre haczedilmiş bulunan mal taşınmaz olsa dahi, gazete ilanı yapılmaksızın belediye hoparlöründen yapılacak bir duyuru veya muhtarlık aracılığıyla gerçekleştirilecek bir ilan daha etkili olabilecektir²²¹. Zira gazete yolu ile yapılan ilan, özellikle parasal açıdan çok yüksek değerli olmayan taşınmazlar açısından masraflı bir ilan usulüdür. Bu durum icra müdürlüğü tarafından taşınmazın niteliğine ve menfaat dengesine göre değerlendirilmelidir. Artırmaya çıkarılacak taşınmaz bir köy sınırları içindeyse, köy halkının duymasını ve ihaleye katılımın sağlanması için gazete ilanının yanı sıra, artırma ilanının köy odasına ve köy halkının görebileceği başka yerlere de asılması gerekir²²². Ancak köy sınırları içinde bulunan her türlü taşınmaza ilişkin artırma ilanının (otel, fabrika vb. gibi) mutlak olarak köyde de ilan edilmesi zaruri değildir²²³.

İcra müdürü tarafından artırmanın gazete ile ilanına ve ilanının da yurt düzeyinde yayımlanan bir gazetede yapılmasına karar verilmesi halinde, bu gazetenin paraya çevirme talebi tarihinde tirajı elli binin üzerinde olan ve yurt düzeyinde dağıtımı yapılan gazetelerden biri olması gerekmektedir (m. 114/2). Kanunun belirttiği özelliklere sahip gazeteleri belirleme görevi ve kararın icrası, Basın İlan Kurumu tarafından gerçekleştirilir.

İcra müdürlüğü tarafından yapılması zaruri olan ilanlar dışında, taraflar şartnamenin tamamını, masrafı kendilerine ait olmak üzere, diledikleri vasıtalarla ilan edebilirler. Özel mahiyetteki bu ilan, resmi işlemi etkilemez (m. 114/3). Bu türde özel ilanın yapılma zamanının, içeriğinin ve şeklinin kanunun emrettiği niteliklere uymaması durumunda, bu neden veya nedenlerle ihalenin feshi istenememelidir²²⁴. Kanunun bu hükmü, özel surette

²²¹ Dönmez, Taşınmaz, s. 97.

²²² Berkin, s. 133; Örn; "...Köyde bulunan taşınmazlar için köyde, şehir merkezinde bulunan taşınmazlar için ise belediyede de ilan yapılması gerekir." HGK 3.7.2002, 12-544/573 (Kuru, El Kitabı, s. 649); aynı yönde bkz.; 12. HD. 4.3.2014, 3874/6125 (Ruhi, s. 204-205).

²²³ Örn; "...Somut olayda... fabrikanın 725.000.000.000 TL'ye satıldığı görülmektedir. Bu yer, Gaziantep Organize Sanayi Bölgesi'nde bulunan bir fabrikadır. Bu anlamda, taşınmazın satış ilanının köyde yapılması zorunlu bir koşul olarak kabul edilemez. Köy ilanı alıcısı köyden çıkabilecek tarla, bağ, bahçe ev benzeri gibi yerler için düşünülmelidir. Belediye ve gazete ilanları yukarıdaki amacı gerçekleştirmeye yeterlidir." 12. HD. 24.2.2005, 25989/3590 (Uyar, Şerh, C. 6, s. 9577-9578).

²²⁴ Arslan, s. 90.

yapılan ilanlarla gerçek durum arasında bir fark bulunması halinde, söz konusu fark yüzünden bir takım iptal sebeplerinin mahfuz tutulmasına engel olmak niyetindedir²²⁵.

5- Artırma İlanının Tebliğ Edileceği Kişiler

Artırma ilanının tebliği hususu oldukça önemli olup başlı başına bir ihalenin feshi sebebidir. İhalelerin %50'ye yakınının fesih nedeninin, artırma ilanı tebliği ile ilgili uyumsuzlıklardan kaynaklandığı ileri sürülmektedir.²²⁶ Dolayısıyla söz konusu veriden hareketle, taraf vekillerine ve icra personeline bu konuda önemli görevler düşmektedir. Artırma ilanının bir sureti alacaklıya, borçluya ve taşınmazın tapu siciline kayıtlı bulunan ilgililere tebliğ edilir (m. 127). Aksi durum söz konusu olduğunda ihalenin feshi talep edilebilir²²⁷. Tapuya aile konutu şerhi koyduran borçlunun eşine de artırma ilanının tebliğ edilmesi gerekir; aksi durum ihalenin feshi sonucunu doğurur²²⁸.

Artırma gün ve saatinin tebliğ edilme zorunluluğundan maksat, sadece ilgilileri artırma gün ve saatinden haberdar etmek olmayıp, aynı zamanda şartname ve artırma ilanı gibi artırmaya hazırlık niteliğindeki işlemlere ve artırmaya karşı bir şikayetleri varsa süresi içinde icra mahkemesine şikayet etmelerine fırsat vermektir²²⁹. Ayrıca artırmaya iştirak etmelerine ve artırma için katılımcı temin etmelerine imkan sağlayarak artırmanın yüksek bir bedelle gerçekleşmesini sağlamaktır²³⁰. Artırmanın ilgililere tebliğ edilip edilmediği hususu açılacak bir ihalenin feshi davasında mahkemece re'sen dikkate alınmaz²³¹.

Artırma ilanının artırma gününden ne kadar süre önce ilgililere tebliğ edilmesi gerektiği konusunda kanunda bir düzenleme mevcut değildir. Dolayısıyla tebligatın, ilan örneğinin tebliğinden beklenen amacın gerçekleşmesine uygun bir tarihte yapılması lazım gelir. İlanın, ilgililerin icra mahkemesine yedi günlük süre içerisinde (m. 16/1) şikayet etme haklarına hanel gelmeyecek bir tarihte tebliğ edilmesi gerekmektedir²³². Tebligatın satıştan önce ve fakat tebligattan beklenen amaca uygun olmayan bir tarihte yapılması

²²⁵ Postacioğlu, s. 484-485; Arslan, s. 141.

²²⁶ Karanfil, s. 31.

²²⁷ Üstündağ, s. 261; Postacioğlu, s. 482; Arslan, s. 95; Kuru, El Kitabı, s. 649; Uyar, İhale I, s. 235; Arslan, s. 70; Dönmez, Taşınmaz, s. 116;

²²⁸ Örn; 12. HD. 24.10.2013, 22646/33351 (Ruhi, s. 311-312).

²²⁹ Akyazan, s. 44.

²³⁰ Uyar, İhale I, s. 236.

²³¹ Örn; "Şikayetçi borçluya satış ilanının tebliğ edilmemesi ihalenin feshi sebebi olarak belirtilmiş ise de, bu usulsüzlük ilgilisi tarafından dava dilekçesinde ileri sürülmediğinden mahkemece re'sen nazara alınamaz." 12. HD. 29.9.2009, 8408/17394 (Kuru, El Kitabı, s. 649, dn. 26).

²³² Akyazan, s. 44; Arslan, s. 96; Kuru, El Kitabı, s. 652; Uyar, İhale I, s. 236.

(örneğin artırma gününde veya bir gün önce), bu tebligatın kanuna uygun bir tebligat olarak nitelendirilmemesi sonucunu doğurarak ihalenin feshine yol açabilir²³³. Ancak kendisine tebligat yapılması gereken kişiye tebligat yapılmamış veya usulsüz tebligat yapılmış olmasına rağmen, muhatap bu tebligat ve konusuyla ilgili haklarını kullanabilecek kadar bir süre önce bilgi sahibi olursa, tebligatın yapılamadığına veya usulsüz tebligata dayanarak ihalenin feshi istenemez²³⁴.

Haciz yolu ile takipte kendisine artırma ilanı tebliğ edilmesi gereken borçlu, takip borçlusudur²³⁵. İlanın borçluya tebliğ edilmemesi başlı başına ihalenin feshi sebebidir²³⁶. Takip borçlusunun birden fazla olması, yani takip arkadaşlığının bulunması halinde artırma ilanı, borçluların hepsine ayrı ayrı tebliğ edilmelidir²³⁷. Borçlunun icra takibi devam ederken ölmesi durumunda, takibe terekeye karşı kaldığı yerden devam edileceğinden, artırma ilanının borçlunun mirasçılara tebliğ edilmesi gerekmektedir²³⁸. İcra takibi kapsamında borçlu, bir vekil vasıtasıyla temsil edilmiş olsa dahi, ölümle birlikte vekalet akdi sona ereceğinden artırma ilanının mirasçılara tebliği zorunludur. Aynı şekilde borçlunun vesayet altına alınması halinde ise, vasiye tebligat yapılması gerekmektedir²³⁹.

Artırma ilanının tebliğ edilmesi gereken ilgililerin icra takibi kapsamında bir vekil vasıtasıyla temsil edilmiş olmaları halinde, söz konusu ilanın asile değil vekile tebliğ edilmesi gerekmektedir²⁴⁰. Vekil birden çok ise, bunlardan birine tebligat yapılması yeterlidir. Eğer tebligat birden fazla vekile yapılmış ise, bunlardan ilkinin yapılan tebliğ tarihi, asıl tebliğ tarihi sayılmaktadır (Teb. K. m. 11). Ancak vekili olmasına rağmen tebligat asile yapılmışsa, vekiline tebligat yapılması hususunu yasal süresi içinde icra mahkemesinde şikayet konusu yapmayan ilgili hakkında, yapılan tebligatın geçerli olduğunu kabul etmek gerekir. Bunun yanı sıra icra müdürlüğü, artırma ile daha yakından

²³³ Arslan, s. 96; Arslan, s. 70; Dönmez, Taşınmaz, s. 116.

²³⁴ Arslan, s. 95-96.

²³⁵ Arslan, s. 91.

²³⁶ Örn; 12. HD. 8.5.2014, 10405/13565 (Ruhi, s. 149-151); 12. HD. 1.3.2007, 902/3664, 12. HD. 5.5.1994, 5601/5894 (Özata/ Süphandağ, s. 6484-85; Süphandağ, s. 410); 12. HD. 24.2.2011, 2010/20009-1885 (Kuru, El Kitabı, s. 649, dn. 26); 12. HD. 3.3.2006, 907/4215 (Kaçak, s. 125); 12. HD. 24.2.1986, 7958/2055 (Dönmez, Taşınmaz, s. 110, dn. 382).

²³⁷ Kuru, El Kitabı, s. 650; Oskay/ Koçak/ Deynekli/ Doğan, C. 3, s. 3135; aynı yönde bkz.; "...Asıl borçluya satış ilanının tebliğ edilmesi müşterek borçlulara satış ilanının tebliği zorunluluğunu ortadan kaldırmaz..." 12. HD. 14.4.1992, 1991-10754/4818 (Uyar, ihale I, s. 476).

²³⁸ Örn; 12. HD. 27.12.1995, 18040/18598 (Ruhi, s. 139).

²³⁹ Arslan, s. 92; aynı yönde bkz.; 12. HD. 2.3.2010, 2525/4693 (Kuru, El Kitabı, s. 650).

²⁴⁰ Örn; "Satış ilanının vekil yerine asile tebliği usulsüz olup, bu husus başlı başına ihalenin feshi sebebidir.", 12. HD. 25.6.2013, 17331/23976 (Ruhi, s. 339); aynı yönde bkz.; 12. HD. 10.7.2012, 8760/24211 (Kuru, El Kitabı, s. 135, dn. 28); 12. HD. 10.2.2013, 1028/3566 (Karanfil, s. 64).

ilgilenebilmesi ve özellikle artırmayı ilgililere duyurup talebi artırabilmesi için, vekili olan ilgilinin kendisine de artırma ilanının tebliğ edilmesine karar verebilir. Bu halde vekili olmasına rağmen asile yapılan tebligat da usule uygun olur²⁴¹.

Aynı şekilde, artırma ilanı vekile değil de asile tebliğ edilmiş ve vekilin de bu durumdan haberdar olması durumunda veya artırmaya bizzat ilgilinin kendisinin katılmış olması, yani tebligattan beklenen harekette bulunması durumunda da, tebligatın usulsüz yapıldığı ileri sürülemez²⁴². İlgilinin vekili görevinden istifa etmiş ya da ilgili tarafından azledilmiş ise, bu durumun dosyaya bildirilmesi halinde artırma ilanının asile tebliğ edilmesi gerekir. Söz konusu durumun icra dosyasında bildirilmemesi halinde ise eski vekile yapılan artırma ilanının tebliği geçerli olur²⁴³.

Artırma ilanının tebligatı ilgilinin eski vekiline veya hiç vekili olmamış birine yapılmışsa, bu tebligat geçersiz olur. Ancak Teb. K. m. 32 uyarınca, tebliğ usulsüz yapılmış olsa dahi, ilgili muhatabın tebligattan haberdar olması halinde yapılan tebligat geçerli sayılır.

Bunun yanı sıra artırma ilanının, paraya çevirme talebinde bulunan alacaklı veya alacaklılar ile haczedilmiş bulunan taşınmazın tapu siciline kayıtlı bulunan ilgililere de tebliği gerekmektedir²⁴⁴. Örneğin ipotek alacaklılarına, ipotekli borç senedi ve irat senedi alacaklılarına, irtifak ve intifa hakkı sahiplerine, taşınmazın diğer hissedarlarına, kira sözleşmesi tapuya şerh verilmiş ise bu durumda kiracıya, gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi lehine şerh verilmiş olan kişilere, tapuya şerh edilmiş önalım, alım ve geri alım hakkı sahiplerine veya taşınmaz üzerine ihtiyati tedbir koyduran kişilere artırma ilanının tebliğ edilmesi gerekmektedir²⁴⁵. İlgililerin tapuda kayıtlı adresleri varsa artırma ilanının bu adreslere tebliğ edilmesi gerekir. Adreslerin tapuda kayıtlı olmaması halinde ise, varsa adres kayıt sistemindeki mernis adresleri, tebligat adresleri olarak kabul edilir. Bunların dışında ayrıca adres araştırması yapılmaz, gazete veya elektronik ortamda yapılan satış

²⁴¹ Örn; 12. HD. 4.6.2003, 12/385-399 (Kuru, El Kitabı, s. 652, dn. 40).

²⁴² Arslan, s. 92-93; Uyar, İhale I, s. 235; bkz.; Örn; "... Şikayetçi H'ye tebligat yapılmış ve artırmada bizzat pey sürmüş olduğuna göre, satış ilanının vekiline tebliğ edilmemiş olması, menfaatini ihlal ve neticeye tesir etmemiştir.", YHGK 6.5.1970, 1131/236 (Arslan, s. 93, dn. 70).

²⁴³ Kuru, El Kitabı, s. 651; Uyar, İhale I, s. 235; aynı yönde bkz.; 12. HD. 7.10.1982, 6423/6930 (Uyar, İhale I, s. 261).

²⁴⁴ Örn; 12. HD. 8.3.2011, 1840/2956 (Kuru, El Kitabı, s. 650 dn. 35).

²⁴⁵ Berkin, s. 134; Postacıoğlu, s. 482; Akyazan, s. 43; Arslan, s. 92; Kuru, El Kitabı, s. 650; Oskay/ Koçak/ Deynekli/ Doğan, C. 3, s. 3135; Olgaç/ Köymen, s. 951; aynı yönde bkz.; 12 HD. 19.1.2007, 22782/505 (Oskay/ Koçak/ Deynekli/ Doğan, C. 3, s. 3136); HGK 18.4.2001, 12/349-370 (Kuru, El Kitabı, s. 650, dn. 33).

ilanı tebligat yerine geçer (m. 127). Borçlunun haczedilmiş bulunan taşınmazını takip esnasında üçüncü bir kişiye satması durumunda, taşınmazın yeni sahibine de ilanın tebliği gerekir²⁴⁶.

Haczedilmiş taşınmazın tapu siciline kayıtlı bulunan ilgililere artırma ilanın tebliğ edilecek olmasındaki maksat, bu kişilerin taşınmaz üzerindeki haklarının doğrudan etkilenebileceğine dair ihtimalin varlığıdır. Dolayısıyla artırma ilanın tebliği ile birlikte söz konusu ilgililerin gerekli tedbirleri almaları ve haklarını korumaları sağlanabilecektir. İcra dairesi, tapu sicilinde kayıtlı bulunan bütün ilgililerin adreslerini tapu sicil müdürlüğünden sorar. Tapu sicil müdürlüğü ilgililerin adreslerini bildirirse, artırma ilanı bu adreslere tebliğ edilir. Tapu sicil müdürlüğünün bir ilgili için iki adet adres bildirmesi halinde, artırma ilanın her iki adrese de gönderilmesi gerekmektedir²⁴⁷.

İİK m. 127 uyarınca artırma ilanın ilgililere tebliğ edilme zorunluluğu, artırma ilanındaki esasa ilişkin olmayan maddi hataların düzeltilmesine ilişkin ilanı kapsamamaktadır (m. 126/2).

B. Artırma Şartnamesi

1- Genel Olarak

Artırma ilanı ile artırma şartnamesi arasında içerik açısından çok büyük farklılıklar olmamakla birlikte, artırma şartnamesi hukuki niteliği itibariyle oldukça önemli bir görev görmektedir ve artırma ilanına göre daha detaylı bilgiler içermektedir. Artırma ilanı ile artırma şartnamesi arasındaki en büyük farklardan birisi ise artırma şartnamesinin niteliğinden kaynaklanmaktadır²⁴⁸. Zira artırma şartnamesi alıcı için tapu sicili hükmündedir²⁴⁹.

Artırma şartlarının nasıl tespit edileceği ve içeriği İİK m. 124-125 ile İİK m. 49'da düzenlenmiştir. Artırma şartnamesi, icra müdürü tarafından hazırlanan, artırmaya çıkarılan taşınmazın fiziki ve hukuki durumu hakkında bilgi veren ve hangi şartların

²⁴⁶ Örn; 12. HD. 2.6.2008, 8679/11279 (Ruhi, s. 209).

²⁴⁷ Kuru, El Kitabı, s. 652.

²⁴⁸ Dönmez, Taşınmaz, s. 130.

²⁴⁹ Kuru, El Kitabı, s. 653; Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz, s. 318; Pekcanitez/ Atalay/ Sungurtekin Özkan/ Özkes, s. 260; Pekcanitez/ Atalay/ Özkes, s. 155; Arslan, s. 71; Dönmez, Taşınmaz, s. 131.

gerçekleşmesi durumunda taşınmazın ihale edileceğini gösteren bir belgedir²⁵⁰. Taşınmazı açık artırma yoluyla satın alan kişi, onu artırma şartnamesine göre iktisap eder. Dolayısıyla artırma şartnamesinde (ve onun bölümü olan mükellefiyetler listesinde) yazılı olmayan mükellefiyetler alıcıya geçmez²⁵¹.

Artırma şartnamesi, taşınmazı iktisap etmek isteyenlere hangi şartlarda iktisap edebileceklerine dair bilgi vermeyi amaçlar²⁵². Artırma şartnamesini düzenleyecek olan icra müdürünün, İİK m. 124-125 kapsamında oldukça titiz hareket etmesi, artırmaya çıkarılan taşınmazın her türlü alacaklarını, borçlarını derinlemesine tespit etmesi ve hatasız bir şartname düzenlemesi gerekmektedir. İyi bir artırma şartnamesinin düzenlenmesi, iyi bir ihalenin yapılmasını sağlar²⁵³. Artırma şartları, icra müdürlüğü tarafından belirlenir. İcra müdürlüğü bu işlemi gerçekleştirirken, taşınmazın bulunduğu yerin adetlerine göre artırma şartlarının en elverişli şekilde tespiti için çalışma yapar (m. 124/1). Örneğin artırmaya konu olan taşınmazın büyük bir apartman olması halinde, bu apartmanın tek parça halinde satılması hem artırmaya olan ilgiyi azaltacak hem de oldukça yüksek bir ihale bedeli söz konusu olacağı için satışı zorlaşacaktır. Bunun yerine yapılması gereken, daireler şeklinde satışı gerçekleştirmektir. Ancak artırmaya konu olan taşınmazın bir çiftlik arazisi olduğu düşünüldüğünde, tam tersine bu arazinin bir bütün olarak artırmaya katılması daha doğru olacaktır²⁵⁴.

Taşınmaz satışlarında alıcı, satıcı ile irtibata geçerek satın almayı düşündüğü taşınmazın fiziki ve hukuki durumunu yakından inceleme ve buna göre karar verme şansına sahipken, cebri icra yoluyla yapılan satışlarda söz konusu imkanlar bulunmamaktadır. Uygulamada cebri icra yolu ile yapılan artırmalardan önce alıcılar, taşınmazın fiziki durumunu yakından inceleyememekte, borçlunun ya da kiracılarının engellemeleriyle karşılaşabilmektedirler. Bununla birlikte alıcıların taşınmazın fiziki durumundan ziyade hukuki durum hakkında bilgi alma imkanları da kısıtlıdır. Öyle ki bir şahsın başkasına ait bir taşınmazın tapu kaydını inceleyebilmesi, TMK m. 1020 uyarınca

²⁵⁰ Akyazan, s. 33; Arslan, s. 98; Uyar, İhale I, s. 490.

²⁵¹ Kuru, El Kitabı, s. 653; Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz, s. 318; Arslan, s. 47; Pekcanitez/ Atalay/ Sungurtekin Özkan/ Özekes, s. 260; Pekcanitez/ Atalay/ Özekes, s. 155; Muşul, İcra, s. 814; Muşul, Esaslar, s. 422; Olgaç, Senai: "Gayrimenkullerin Cebri Satışlarında Artırma Şartnameleri ve Hukuki Özellikleri", AD 1964/5-6, s. 488.

²⁵² Üstündağ, s. 258.

²⁵³ Olgaç, s. 489.

²⁵⁴ Kuru, Baki: İcra ve İflas Hukuku, C. IV, İstanbul 1990, s. 3306.

ancak “ilgisini inanılır kılması” halinde mümkündür²⁵⁵. Dolayısıyla gerek fiziki durumun gerekse hukuki durumun alıcılar tarafından doğrudan öğrenilebilmesinin yolu, icra müdürlüğü tarafından düzenlenecek olan artırma şartnamesidir.

Kanuna uygun olarak hazırlanan artırma şartnamesi, artırmadan önce en az on gün süreyle icra müdürlüğünde herkesin görmesi için açık bulundurulur (m. 124/2). Emredici bir hüküm olan bu maddedeki süreye uyulması zorunludur. Şartnamenin daha önceden hazır edilip on günden fazla açık bulundurulmasında herhangi bir sakınca yoktur. Artırma şartlarında bir usulsüzlük yapılmış ise ilgililer icra mahkemesine yedi günlük süre içerisinde şikayet yoluna başvurabilirler. Artırma şartnamesi ile ilanın şekline dair şikayetler artırmadan önce gerçekleşirse, bu konuda karar verilinceye kadar icra müdürlüğü tarafından artırma gerçekleştirilmeyecektir²⁵⁶. Eğer ilgililer usulsüzlüğü öğrenmelerine rağmen yedi günlük süre içerisinde (m. 16) icra mahkemesine şikayet yoluna başvurmamışlarsa artırma gerçekleşir ve artırma sonrasında söz konusu usulsüzlüğe dayanarak ihalenin feshi talebinde bulunulamaz²⁵⁷. Şikayet hakkı bulunan ilgililerin, şartnameyi ilk yedi gün içinde incelemek gibi bir zorunlulukları bulunmamaktadır. Dolayısıyla icra mahkemesine usulsüz artırma şartnamesinin şikayet edilebilmesi için yedi günlük sürenin, ilgilinin şikayet konusu usulsüzlüğü öğrendiği tarihten itibaren başlaması gerekir. Şikayet konusu işlemin daha önce öğrenildiği sabit olmadığı sürece, yedi günlük sürenin son günü öğrenildiği kabul edilmelidir.²⁵⁸ Artırma şartnamesinde yer alan hususların pek çoğu artırma ilanında da yer aldığından, hem şartnamede hem de ilanda yer alan bir hususun şikayet konusu edilmesi halinde şikayet süresinin, ilanın tebliği tarihinden itibaren başlayacağını kabul etmek gerekecektir²⁵⁹. Artırma şartnamesi hakkında şikayet hakkına alacaklı, borçlu ve diğer ilgililer sahiptir.

Tapu senetleri farklı olan birbirinden bağımsız taşınmazların, ekonomik yönden bir zorunluluk bulunmadıkça artırma şartlarının ayrı olarak belirlenip, ayrı saatlerde artırmaya

²⁵⁵ Haznedar, İbrahim Murat: “Artırma Şartnamesi ve Mükellefiyet Listesi”, Legal Hukuk Dergisi, S. 42, İstanbul 2006, s. 43.

²⁵⁶ Üstündağ, s. 259.

²⁵⁷ Berkin, s. 327.

²⁵⁸ Postacıoğlu, s. 525; Arslan, s. 108-109; Dönmez, Taşınmaz, s. 132-133; Aslan, s. 72; karşı görüş: Üstündağ, s. 270.

²⁵⁹ Aslan, s. 73; Gökçe, Ziya: Tüm Yönleriyle İzalei Şüyu Dava ve Takipleri, Feryal Matbaası, Ankara 2000, s. 646.

çıkartılarak ihale olunması gerekir²⁶⁰. Aksi durum, ihalenin feshi sebebini oluşturur²⁶¹. Ancak birden çok taşınmaz ekonomik açıdan bir bütün teşkil ediyorsa ve hepsinin birlikte satılması ile daha iyi bir netice elde edilecekse, bu durumda tamamen artırmaya çıkartılarak tek bir şartname düzenlenebilmelidir²⁶². Artırma şartnamesinde, haczedilen taşınmazların birlik arz ettiğine dair açıklamanın yapılması gerekmektedir ve bu açıklamada artırmanın hangi sebeplerle birlikte yapıldığının da ifade edilmesi lazım gelir²⁶³.

2- Artırma Şartnamesinin İçeriği

Taşınmaz satışlarında tarafların tapu sicil müdürlüğü huzurunda serbest iradelerini açıklamaları ve düzenlenen resmi belgeyi imzalamaları ile birlikte alım satım işlemi gerçekleşirken, cebri icra yolu ile yapılan satışlarda alım satım işleminin gerçekleşebilmesi için yerine getirilmesi gereken birçok husus bulunmaktadır²⁶⁴. İşte bu kapsamda artırma şartnamesinde hangi hususların yer alacağı konusu, İİK m. 124-125 ve İİKY m. 49'da düzenlenmiştir.

Taşınmazın artırma şartnamesi ve tutanağına; dosya numarası, alacaklı ve borçlunun ad ve soyadları, artırmanın yapılacağı yer, gün, saat, şartnamenin açık bulundurulduğu ilk gün, birinci ve ikinci artırma gün ve saatleri ile her iki artırma için elektronik ortamda teklif vermenin başlayacağı ve sona ereceği gün, taşınmazın tapu kaydı ve niteliği, varsa, borçlunun taşınmazla temin edilmiş kişisel borçlarının da alıcıya intikal edeceği, tapu sicilindeki diğer bilgiler ve taşınmaz üzerindeki mükellefiyetler, takdir olunan kıymet, artırmaya katılacakların, taşınmazın takdir edilen kıymetinin yüzde yirmisi oranında pey akçesi veya banka teminat mektubunu tevdi etmeleri gereği, artırmaya çıkartılan taşınmazın üzerinde hakkı olan alacaklı veya ilgiliden pey akçesi veya teminat mektubu aranıp aranmayacağı, taşınmazın son imar durumu, hangi giderlerin alıcıya ait

²⁶⁰ Postacioğlu, s. 483; Olgaç/ Köymen, s. 952; Kuru, El Kitabı, s. 656; Arslan, s. 102; Uyar, İhale I, s. 499; Muşul, İcra, s. 814; Dönmez, Taşınmaz, s. 134; Aslan, s. 72; Pehlivanlı, Mehmet Gündüz: Açıklamalı İcra ve İflas Kanunu, Turhan Kitabevi, Ankara 1998, s. 935; aynı yönde bkz.; 12. HD. 19.4.2005, 6955/8384 (Uyar, Şerh, C. 6, s. 9540).

²⁶¹ Örn; 12. HD. 22.11.2011, 6836/23583 (Muşul, İcra, s. 814).

²⁶² Postacioğlu, s. 483; Arslan, s. 102; Uyar, İhale I, s. 281.

²⁶³ Örn; "...Mahcuz mallar birlik arz etmediği halde satışların birlikte yapılmasını gerektiren nedenler açıklanmadan birlikte satışı da isabetsizdir. Bu nedenlerle şikayetin kabulüyle ihalenin feshine karar vermek gerekirken reddi usul ve yasaya aykırıdır.", 12. HD. 12.2.1992, 91/7043-1286 (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/files/12hd-1992-7043.htm>, E.T. 20.5.2017, sa. 19:10).

²⁶⁴ Haznedar, Artırma Şartnamesi ve Mükellefiyet Listesi, s. 43.

olacağı ve diğer gerekli bilgiler yazılır. Yazılması gereken bazı bilgilerin ayrıntılı olarak incelenmesi gerekmektedir.

a) Artırmaya Katılmak İçin Yatırılması Gereken Teminat

Artırma şartnamesine, artırmaya katılacak olanların taşınmazın tahmin edilen kıymetinin yüzde yirmisi oranında pey akçesi veya teminat mektubunu tevdi etmeleri gerektiği yazılır²⁶⁵. Ayrıca elektronik ortamda artırmaya katılacakların da teminat gösterme zorunluluğu ve elektronik ortamda teklif vermeye ilişkin hususlar da belirtilir (İİK m. 124/3, İİKY m. 49).

Teminat gösterilmesinin bir zorunluluk olarak düzenlenmesinin amacı, ekonomik güce sahip olmayan kimselerin artırmaya katılmalarının önüne geçerek artırmanın uzamasının engellenmesi ve ihalenin kaldırılmasına yol açabilecek sebepler neticesinde doğabilecek sorumluluğun karşılanmasıdır²⁶⁶. Uygulamada artırma şartnamesinde yalnızca teminatın oranı belirtilmekle kalmaz, aynı zamanda bu orana göre hesaplanan teminatın miktarı da açıkça yazılmaktadır²⁶⁷. Kanunda sözü geçen pey akçesi, nakdi olarak ödenecek olan parayı ifade etmektedir²⁶⁸. Katılımcılar tarafından teminat nakdi olarak ödenebileceği gibi milli bir bankanın teminat mektubu da gösterilebilmektedir²⁶⁹. Devlet tahvilleri de teminat olarak gösterilebilir²⁷⁰.

Doktrinde teminat olarak gösterilecek paranın Türk parası veya resmi kuru belli olan yabancı para olabileceği yönünde görüşler²⁷¹ söz konusu iken, teminatın yalnızca Türk parası olarak gösterilmesi gerektiğini savunan görüşler²⁷² de mevcuttur. Konuyla alakalı bir başka görüş²⁷³ ise resmi kuru belli olan yabancı bir paranın teminat olarak gösterilebileceği ve fakat buna ilişkin olarak şartnamede bir kayıt bulunması gerektiği

²⁶⁵ Karş. İİK m. 9/1.

²⁶⁶ Gökçe, s. 567.

²⁶⁷ Haznedar, Artırma Şartnamesi ve Mükellefiyet Listesi, s. 44.

²⁶⁸ Örn; "...nakit para yerine teminat olarak çek verilmesi, ihalenin feshi sebebidir.", 12. HD. 5.10.2007, 14147/17896 (Kuru, El Kitabı, s. 654, dn. 44; Özata/ Süphandağ, s. 229; Süphandağ, s. 464).

²⁶⁹ Bkz.; dn. 183.

²⁷⁰ Arslan, s. 99, dn. 91; Uyar, İhale I, s. 495; Gökçe, s. 668; aynı yönde bkz.; 12. HD. 11.4.1994, 3442/4471 (Kaçak, s. 356).

²⁷¹ Uyar, İhale I, s. 277; Gökçe, s. 667; Arslan, s. 73.

²⁷² Arslan, s. 99, dn. 91.

²⁷³ Oskay/ Koçak/ Deynekli/ Doğan, C. 3, s. 3111; Haznedar, Artırma Şartnamesi ve Mükellefiyet Listesi, s. 45; Dönmez, Taşınmaz, s. 137.

yönündedir. Yargıtay da bu görüştedir²⁷⁴. Kanaatimizce de haczedilmiş bulunan taşınmazın yapılacağı açık artırmaya katılabilmek için tahmin edilen kıymetin yüzde yirmisi oranında gösterilmesi gereken teminatın resmi kuru belli olan yabancı bir para olarak da sunulabilmesi kabul edilmelidir. Kanunda söz konusu teminatın Türk parası olması gerektiğine dair bir ibare bulunmamaktadır. Dolayısıyla artırma şartnamesine de muhammen kıymetin yüzde yirmisi oranında teminatın yatırılması gerektiği hususu aynen yazılarak, yatırılan teminatın bu nispeti karşılayıp karşılamadığına bakılmalıdır. Öyle ki günümüz şartlarında, teminatın yabancı para olarak yatırılması halinde, bu paranın ne miktarda Türk parasına denk geldiğinin hesabı rahatlıkla yapılabilir. Artırmanın amacı, katılımı mümkün olduğu kadar çoğaltarak rekabet ortamının yaratılmasını sağlamaktır. Kaldı ki teminatın alınmasındaki amaçlardan biri de ihale bedelinin yatırılmaması halinde uğranılan zararın karşılanması olduğuna göre tedavül kabiliyetini haiz ve bankalardan kolaylıkla Türk Lirası'na çevrilebilecek olan yabancı paraların teminat olarak kabul edilmesinde bir sakınca yoktur. Artırmanın amacına uygun olduğu üzere resmi kuru belli olan yabancı para ile teminat gösterilmesi, ihalenin feshini doğuracak bir durum oluşturmamaktadır.

Teminat göstermeyen kişilerin ihaleye katılmaları mümkün olmadığından ileri sürdükleri peyler de geçerli olmaz²⁷⁵. Ancak doktrinde bazı yazarlara göre²⁷⁶, ihale alıcısının teminat göstermeden ihaleye iştirak etmesi durumunda, ihaleye katılımın fazla olması ve taşınmazın yüksek bedelle ihale edilmiş olması halinde ihalenin feshi istenemeyeceği ve böyle bir durumun ihaleye olan katılımı artırabileceği belirtilmiştir. Kanımızca bu görüşe katılmak mümkün değildir. Öyle ki, artırmaya katılmak için zorunlu unsurlardan biri olan teminat gösterme yükümlülüğünün yerine getirilmemesi ihalenin feshi sebebi olmalıdır. Aksi durum katılımcılar tarafından suiniyet unsuru olarak kullanılabilir. Sırf taşınmazın yüksek bedelle satılmasına zemin hazırlaması adına artırmaya teminatsız olarak iştirak edilmesine göz yumulması, kamusal işlem olan cebri

²⁷⁴ Bkz.; 12. HD. 16.10.2000, 14552/15154 (Kaçak, s. 91); 12. HD. 16.10.2000, 14552/15154 (Uyar, Şerh, C. 6, s. 9515-9517).

²⁷⁵ Örn; "... Teminat göstermeyen kişilerin ihaleye katılmaları mümkün olmadığından, bu kişilerin ileri sürdükleri pey geçersiz olacağı cihetle, icra müdürlüğünce taşınmazın İİK m. 133 gereğince yeniden ihaleye çıkarılması gerekirken, ikinci pey süren sıfatı ile bu kişilere ihale yapılması doğru değildir...", HGK 24.11.2004, 12637/612 (Muşul, İcra, s. 815, dn. 26; Özata/ Süphandağ, s. 58-59); aynı yönde bkz.; "...İhale alıcısının teminat alınmadan ihaleye kabul edilmesi doğru değildir.", 12. HD. 26.4.2002, 7751/8791 (Özata/ Süphandağ, s. 59-60; Süphandağ, s. 392).

²⁷⁶ Arslan, s. 117; Uyar, Şerh, C. 6, s. 9510; Uyar, İhale I, s. 495; Gökçe, s. 670; Aslan, s. 74; Dönmez, Taşınmaz, s. 138-139.

artırma usulüne aykırılık teşkil edecektir. Ayrıca artırma esnasında yalnızca alacaklı ve borçlunun haklarını gözetmek yerine, artırmanın tamamının sağlıklı bir şekilde yürütmesi bakımından tüm katılımcıların da haklarının korunması gerekmektedir. Zira Yargıtay bir kararında²⁷⁷, eksik teminat yatırarak ihaleye katılım sağlanmış olmasını dahi ihalenin feshi sebebi saymıştır.

Satılığa çıkarılan taşınmaz üzerinde hakkı olan alacaklının alacağı, haczedilmiş bulunan taşınmazın tahmini değerinin en az %20'si oranında ise, artırmaya katılması halinde ayrıca pey akçesi ve teminat aranmaz (m. 124/4). Artırmaya katılmak isteyen dosya alacaklısının alacak miktarı, taşınmazın muhammen kıymetinin %20'si oranından az ise, bu durumda teminatın eksik kalan kısmını tamamlayarak artırmaya katılması mümkündür²⁷⁸. Burada kanun hükmünü, ihale bedelinden kendisine muhammen kıymetin %20'si kadar pey düşecek olan alacaklı olarak anlamak ve yorumlamak gerekmektedir²⁷⁹.

Bunun gibi, artırmaya çıkarılan taşınmazda hissesi bulunan kişinin hissesi taşınmazın tahmini değerinin %20'sini karşılıyorsa, bu hissedarın artırmaya katılabilmesi için de ayrıca teminat aranmaz. Ancak hissedar, satışı geciktirmek amacıyla kötü niyetle artırmaya katılıyorsa veya kendisine iki defa ihale yapıldığı halde ihale bedelinin ödememek suretiyle ihalenin kaldırılmasına (m. 133) sebep olmuşsa, bu hissedardan da %20 teminat istenmelidir²⁸⁰.

Paraya çevirmeyi talep eden haciz alacaklısının alacağına rüçhanı olan ipotek alacakları karşılanmadan satış yapılamayacağından (m. 129), alacağı muhammen bedelin %20'si veya daha fazla olan ipotek alacaklıları, teminat göstermeden ihaleye katılabilirler. Taşınmaz üzerinde intifa hakkı bulunan kişilerin artırmaya katılmak istemeleri durumunda ise teminat yatırma yükümlülükleri bulunmaktadır. Teminat göstermekten muafiyeti düzenleyen İİK m. 124/4 hükmü, intifa hakkı sahiplerini kapsamaz²⁸¹.

²⁷⁷ Bkz.; "...İİK m. 124/3 uyarınca, hissedarlar dışında ihaleye katılan ihale alıcısının taşınmazın muhammen bedelinin %20'si nispetinde teminat yatırması gerekirken, teminatı eksik yatırmak suretiyle ihaleye iştirak ettirildiği görülmüştür. Yukarıda açıklanan yasaya aykırı bu işlemlerden dolayı ihalenin feshine karar vermek gerekirken...", 12. HD. 2.5.2002, 8238/9284 (Uyar, Şerh, C. 6, s. 9514).

²⁷⁸ Örn; "Dosya alacaklısının alacak miktarı teminatı karşılamaya yeterse ayrıca teminat istenmez. Eğer alacak miktarı, teminatı karşılamaya yetmezse, bu durumda eksik kısım tamamlattırılarak ihaleye kabul edilir.", 12. HD. 7.7.2011, 33354/15606 (Kuru, El Kitabı, s. 654, dn. 46; Muşul, İcra, s. 815, dn. 27).

²⁷⁹ Postacıoğlu, s. 485; Arslan, s. 116; Uyar, İhale I, s. 278.

²⁸⁰ Kuru, El Kitabı, s. 654; Pehlivanlı, s. 935.

²⁸¹ Kuru, El Kitabı, s. 655; Uyar, İhale I, s. 278-279; Olgaç/ Köymen, s. 933; Aslan, s. 77.

Teminatın ne zamana kadar yatırılması gerektiği konusunda kanunda bir hüküm bulunmamaktadır. Uygulamada katılımcılar genellikle, artırma başlamadan önce nakit teminatlarını icra müdürüne elden vermektedirler. Hatta artırma başladıktan sonra dahi ihaleye katılmak isteyen katılımcıların teminatlarını vererek katılım sağladıkları görülmektedir. Bu durumun önünde yasal bir engel bulunmamaktadır. Elektronik ortamda teklif vererek ihaleye iştirak etmek isteyen katılımcıların ise teminatlarını yatırmadan teklif verebilmeleri mümkün değildir. Zira elektronik ortamda teminat yatırılmadan teklif verme sayfası açılmamaktadır²⁸².

Kanunda açıkça gösterilen haller dışında (örneğin İİK m. 36) Devlet, teminat göstermek mecburiyetinden muaf tutulmamıştır²⁸³. Zira İİK m. 124/3 uyarınca muafiyete ilişkin bir düzenleme yoktur. O halde cebri açık artırmalara katılırken Devlet de taşınmazın %20'si oranında teminatı yatırmalıdır. Aksi halde açık artırmaya katılım sağlanamaz.

Artırmaya iştirak eden ve fakat kendilerine ihale yapılmayan katılımcıların yatırdıkları teminat veya tevdi edilen teminat mektubu iade edilir. Aksi durumda ilgililer icra müdürlüğüne başvurabilirler ve icra müdürlüğünün kararına karşı icra mahkemesinde şikayet yoluna gidebilirler. Yoksa doğrudan yatırılan teminatın iadesi için mahkemede dava açılmaz²⁸⁴.

b) Taşınmaz ile İlgili Bilgiler ve Taşınmaz Üzerindeki Mükellefiyetler

Artırmaya konu hacizli taşınmazın tapu kaydının açık ve hatasız olarak yazılması gerekmektedir. Malın önemli niteliğinde²⁸⁵ hataya düşülmüş ise ihalenin feshine karar

²⁸²Bkz.; <https://esatis.uyap.gov.tr>.

²⁸³ Gökçe, s. 672; Aslan, s. 77; aynı yönde bkz.; "...Devletin teminat göstermek mecburiyetinde olmadığı haller, yasa maddelerinde açıkça yazılmıştır (Örneğin İİK m. 36). 124. maddede böyle bir muafiyet öngörülmemiştir. Ortaklığın giderilmesi kararında dayanan oranlama raporuna göre Hazine'nin payı, tahmini kıymetin %20'sini karşılamadığından, ihaleye iştirak ettirilmemesinde bir usulsüzlük bulunmamaktadır...", 12. HD. 16.12.1994, 15867/16235 (Dönmez, Taşınmaz, s. 141, dn. 503; Ruhi, s. 120).

²⁸⁴ Kuru, El Kitabı, s. 654.

²⁸⁵ "Örneğin satın alınan dairenin yağmurda su alması, her tarafından rüzgar alması, taşınmazın imar durumunun yanlış gösterilmiş olması, taşınmazın şartnamede gösterilenden daha düşük metrekareye sahip olduğunun farkına varılması, satılan taşınmazın kamulaştırıldığıının sonradan farkına varılması.", Karanfil, s. 57.

verilir²⁸⁶. Ayrıca taşınmazın niteliğinin, yüz ölçümünün, adres bilgilerinin ve hisse durumunun da şüpheyne mahal vermeyecek derecede belirtilmesi zorunludur²⁸⁷.

Artırma şartnamesinde, taşınmazın üzerindeki irtifak hakları (TMK m. 779-838), taşınmaz mükellefiyetleri (TMK m. 839-849), ipotekler (TMK m. 881-897), ipotekli borç senetleri (TMK m. 898-902), irat senetleri (TMK m. 903-929) ile birlikte satıldığı ve borçlunun bu taşınmaz ile temin edilmiş şahsi borçlarının da alıcıya geçeceği belirtilir (m. 125/1). Maddede geçen irtifak hakkı teriminden eşyaya bağılı irtifaklar, intifa hakkı, üst hakkı, kaynak hakkı, şahsi irtifak hakları ve kamuya ait irtifak hakları anlaşılmalıdır²⁸⁸. Taşınmaza rehinle temin edilmiş muaccel borçlar, alıcıya devredilmeyip satış bedelinden tercihen ödenir (m. 125/3).

Artırma şartnamesinde belirtilmiş olmak kaydıyla artırma ile alıcıya devredileceğı kabul edilen yükler, taşınmaz üzerindeki sınırlı ayni haklar ve taşınmaz ile temin edilmiş şahsi borçlar olmak üzere iki çeşittir. Taşınmaz üzerindeki sınırlı ayni haklar İİK m. 125/1’de sayılmıştır. Borçlunun artırmaya çıkarılan hacizli taşınmaz ile temin edilmiş şahsi borçlarının ihale ile birlikte alıcıya geçmesi için, artırma tarihinde borcun müaccel olması ve taşınmaz ile birlikte bu borcun da alıcıya devir olunacağına şartnamede açıkça belirtilmiş olması gerekmektedir.

Taşınmaz üzerindeki söz konusu mükellefiyetler, aşağıda ayrıntılı olarak inceleneceğı üzere artırma şartnamesinin bir cüz’ü olan mükellefiyetler listesinde yer alır. Bu yüklerin ayrıca artırma şartnamesinde de teker teker sayılmasına gerek yoktur. Taşınmaz mülkiyetinin, mükellefiyetler listesinde belirtilen yüklerle birlikte alıcıya geçeceğine işaret edilmesi yeterlidir²⁸⁹.

c) Hangi Giderlerin Alıcıya Ait Olacağı

Artırma şartnamesinde hangi giderlerin alıcıya ait olacağı açıkça belirtilmelidir (m. 125/4). Şartnamede gösterilmeyen bir giderden alıcı sorumlu tutulamaz²⁹⁰. Bununla birlikte şartnamede alıcıya ait olacağı belirtilen giderlerin alıcı tarafından ödenmemesi durumu

²⁸⁶ Örn; 12. HD. 28.1.2008, 07/23404-1304 (Özata/ Süphandağ, s. 238; Süphandağ, s. 466).

²⁸⁷ Örn; “... Taşınmazın yüz ölçümü esaslı unsurlardandır ve bu unsurun satış ilanında doğru olarak gösterilmesi zorunludur.”, 12. HD. 1.3.1995, 2792/2774 (Uyar, Şerh, C. 6, s. 9612).

²⁸⁸ Uyar, İhale I, s. 491; Olgaç/ Köymen, s. 936.

²⁸⁹ Muşul, İcra, s. 815; Muşul, Esaslar, s. 423.

²⁹⁰ Berkin, s. 325; Uyar, İhale I, s. 277; Olgaç, s. 310; Muşul, İcra, s. 816; Muşul, Esaslar, s. 423; Oskay/ Koçak/ Deyneki/ Doğan, C. 3, s. 3116; Pehlivanlı, s. 938.

ihalenin feshine yol açar²⁹¹. Zira bu masraflar da ihale bedeline dahildir ve söz konusu masrafların ödenmemesi, ihale bedelinin ödenmemesine ilişkin sonuçları doğurur.

İcra müdürlüğü tarafından yapılan artırma kapsamında ortaya çıkan giderler; taşınmazın aynında doğan vergi borçları, tapu alım ve satım harcı, tellallık harcı, damga vergisi²⁹² ve katma değer vergisidir²⁹³. Bu giderlerden bir kısmının yasal sorumlusu borçlu iken, bir kısmının sorumlusu ise ihale alıcısıdır. İhale alıcısının ihale bedeline ek olarak ödemesi gereken ve bu sebeple de İİK m. 125/4 uyarınca şartnamede yazılması zorunlu olan giderler, katma değer vergisi, damga vergisi ve tapu alım harcıdır. Buna karşılık tapu satım harcı, tellallık harcı ve birikmiş emlak vergi borçlarının sorumlusu ise borçludur. Bu nedenle bu harçların satış bedelinden tahsil edilmesi gerekmektedir²⁹⁴.

Uygulamada, özellikle taşınmazın tabi olduğu KDV oranıyla ilgili sorunlar yaşandığı gözlemlenmektedir. 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu m. 1/3-d ile m. 23/d uyarınca müzayede mahallerinde ve gümrük depolarında yapılan satışların katma değer vergisine tabi olacağı hükme bağlanmıştır. Ayrıca 21.7.1985 tarihli Resmi Gazete’de yayınlanan 15 seri no.lu Katma Değer Vergisi Genel Tebliği’nde de, cebri icra, izale-i şuyu, ipoteğin paraya çevrilmesi, tasfiye gibi nedenlerle müzayede mahallerinde yapılacak olan satışların katma değer vergisine tabi olacağı açıkça belirtilmiştir²⁹⁵. Katma Değer Vergisi Kanunu m. 28 uyarınca verilen yetkiye istinaden Bakanlar Kurulu kararının²⁹⁶ 11. maddesi uyarınca, net alanı 150 metrekareye kadar olan konutların tesliminde uygulanacak olan KDV oranı ihale bedeli üzerinden %1, net alanı 150 metrekarenin üstünde bulunan konutların tesliminde uygulanacak olan KDV oranı ihale bedeli üzerinden %18 ve büyüklüğü ne miktarda olursa olsun konut vasfı taşımayan tüm taşınmazların (iş yeri, arsa,

²⁹¹ Postacıoğlu, s. 487.

²⁹² Örn; “İcra müdürlüğünce damga vergisi bedelinin ihalenin kesinleşmesinden önce yatırılmasına ilişkin kararın doğru olmadığı....”, 12. HD. 30.4.2001, 5996/7357 (Özata/ Süphandağ, s. 164; Süphandağ, s. 438).

²⁹³ Örn; “KDV’nin alıcıdan alınacağı yasa hükmü gereğidir. Şartnamede bu hususa yer verilmemiş olması ihalenin feshini gerektirmez.”, 12. HD. 23.6.2003, 12054/14940 (Özata/ Süphandağ, s. 63; Süphandağ, s. 394).

²⁹⁴ Haznedar, Artırma Şartnamesi ve Mükellefiyet Listesi, s. 46.

²⁹⁵ Haznedar, İbrahim Murat: “Cebri İcra Yoluyla Taşınmaz Satışlarında KDV”, İBD, 2009-2, s. 793.

²⁹⁶ 30.12.2007 tarihli Resmi Gazete’de yayınlanan 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı.

fabrika, vs.) tesliminde uygulanacak olan KDV oranı ise ihale bedeli üzerinden %18 olarak belirlenmiştir²⁹⁷.

Cebri açık artırmalarda ihale edilen taşınmazların ihale bedeli üzerinden KDV oranları bellidir. Burada önemli olan hadise fiili durum değil, taşınmazın tapuda ne şekilde kayıtlı olduğu hususudur²⁹⁸. Uygulamada, tapuda mesken olarak kayıtlı olmasına (ve metrekare hesabına göre %1 KDV oranı gösterilmesi gerekmesine) rağmen iş yeri olarak faaliyet gösteren taşınmazlara, ihale bedeli üzerinden %18 KDV meblağı alınması gerektiği şeklinde hazırlanan artırma şartnamelerine rastlanmaktadır. KDV oranı tespitinde taşınmazın fiiliyatta ne şekilde kullanıldığı değil, tapuda ne olarak kayıtlı olduğu hususu önem arz etmektedir. Taşınmazın KDV oranının belirlenmesinde, tapu kaydına rağmen, kıymet takdiri esnasında yahut icra müdürü tarafından şartnamenin hazırlanması esnasında hataya düşülmesi halinde, taşınmazın ihale edildiği alıcı tarafından icra mahkemesine²⁹⁹ açılacak dava ile fazladan ödenen KDV meblağının iade edilmesi sağlanabilir³⁰⁰. Mahkemece taşınmazın satışında uygulanacak KDV oranının tespiti, vergi uzmanı bir bilirkişi marifetiyle taşınmaz üzerinde inceleme yapılarak hangi oranda KDV alınacağını da tespit ettirilmesi gerekir³⁰¹. Aynı şekilde, bu durumu sonradan fark eden ve fakat kendisine ihale yapılmayan (ihalenin feshini isteyebilecek) ilgili de, yalnızca bu durumu

²⁹⁷ Süphandağ, s. 389; Haznedar, KDV, s. 794; karşı görüş: Satışı yapılan taşınmazın kullanım alanı 150 metrekareyi geçiyorsa %18, 150 metrekareden az ise %1 KDV tahakkuk ettirilir. Taşınmazın konut, dükkan, tarla olması neticeyi değiştirmez (Karanfil, s. 34).

²⁹⁸ Örn; 12. HD. 9.6.2008, 9566/11937 (Özata/ Süphandağ, s. 242-243; Süphandağ, s. 467).

²⁹⁹ Örn; “Alacaklı, icra mahkemesine başvurusunda; satışı yapılan taşınmazın ihale bedeli üzerinden %1 oranında KDV alınması gerektiği halde %18 oranında KDV alınmasına karar verildiğini ileri sürmüş, mahkemece KDV’ye ilişkin şikayet ve itirazlara yönelik davalara bakma görev ve yetkisinin vergi mahkemesine ait olduğu gerekçesi ile davanın reddine karar verilmiştir. Dairemizin değişen içtihadına göre KDV’ye ilişkin şikayetin icra mahkemelerinde incelenmesi gerektiğinden...”, 12. HD. 9.5.2014, 10946/13764, 12. HD. 12.12.2013, 31278/39816 (Ruhi, s. 148-149, 284-285).

³⁰⁰ Örn; “...Olayda; davacının söz konusu taşınmazı Ankara 16. İcra Müdürlüğüne yapılan açık artırmadan 171.000,00 TL bedelle satın aldığı, anılan taşınmazın tapu kaydında niteliğinin mesken olarak kayıtlı olduğu, ancak anılan icra müdürlüğüne taşınmaz değerinin tespiti için yaptırılan 24.2.2012 günlü bilirkişi incelemesinde; söz konusu taşınmazın “işyeri olarak kullanılan mesken” olduğunun tespit edildiği ve bu haliyle taşınmazın konut değil işyeri olduğu ve işyerleri için ise yukarıda anılan hükümler uyarınca %18 oranında tahakkuk işlemi tesis edilmiş ise de; uyuşmazlığa konu teşkil eden taşınmazın sahip olduğu özellikler dolayısıyla işyeri olarak da kullanılabilecek nitelikte olması nedeniyle söz konusu taşınmazın salt işyeri olarak nitelendirilmesine olanak bulunmamaktadır. Kaldı ki, söz konusu bilirkişi raporunda taşınmazın işyeri olduğu belirtilmemiş, konutun “işyeri” olarak kullanıldığı belirtilmiştir. Bu durumda; ihale suretiyle satışı yapılan taşınmazın konut olduğu ve %1 oranında katma değer vergisine tabi olacağından aksi görüşten hareketle yapılan cezalı tarhiyatta hukuka uyarlılık görülmemiştir. Açıklanan nedenlerle; davanın kabulüne, dava konusu tahakkukun iptaline, fazladan ödenen katma değer vergisinin iadesine...” (Ankara Bölge İdare Mahkemesi 2. Vergi Dava Dairesi, 28.12.2016, 2016/636).

³⁰¹ Örn; 12. HD. 6.3.2014, 2848/6526 (Ruhi, s. 199).

öne sürerek ihalenin feshini talep edebilir ve feshe dair karar verilir³⁰². Söz konusu durumun artırmaya katılımı doğrudan etkileyeceği açıktır.

C. Mükellefiyetler Listesi

1- Genel Olarak

İcra müdürü haczedilmiş bulunan taşınmazın artırmasına başlamadan önce, taşınmaz üzerindeki tapu siciline kaydedilmiş olan mükellefiyetlerin hepsinin bir listesini yapar ve bu listeyi haczedenenlerle borçluya tebliğ ederek itirazlarını bildirmeleri için üç gün mühlet verir (m. 128/1). Mükellefiyetler listesi, taşınmazın sorumlu olduğu aynı hakların ve kuvvetlendirilmiş şahsi hakların açıklanmasına hizmet eder³⁰³. Bu yükler özellikle, ipotek hakkı (ipotekli borç senedi, irad senetleri), taşınmaz mükellefiyeti veya tapu siciline şerh verilmiş şahsi hakları (satış vaadi sözleşmeleri, iştirak, vefa, şufa hakları, kira sözleşmeleri) kapsar³⁰⁴.

Şahsi bir hakkın alıcıya intikali için tapuda bu hakkın şerh edilmiş olması gerekir. Taşınmaz üzerindeki muaccel borçlar ise, alıcıya intikal etmeyip, bunlar ihale bedelinden öncelikle ödenir (m. 125/3). Alıcı yalnızca mükellefiyetler listesinde yazılı mükellefiyetlerle taşınmazı iktisap etmiş sayılır; tapu siciline kayıtlı olup listede gösterilmeyen mükellefiyetler alıcıya karşı ileri sürülemez³⁰⁵.

Alıcıya intikal edecek olan mükellefiyetler hacizden önce doğmuş olan mükellefiyetlerdir. Hacizden sonra doğmuş olan mükellefiyetler haciz alacaklısının hakkına hâlel getirmez³⁰⁶. Bu halde alacaklı, taşınmazın söz konusu yüklerden arınmış olarak veya bu yüklerle birlikte paraya çevrilmesini isteyebilir³⁰⁷. Taşınmaz, hacizden sonra doğmuş olan yükten arınmış olarak paraya çevrilip de bedeli alacaklının alacağından

³⁰² Örn; “İhale konusu malın KDV oranının satış ilanında olması gerekenden fazla gösterilmesi ihaleye katılımı olumsuz yönde etkileyeceğinden bu durum başlı başına ihalenin feshi nedenidir.”, 12. HD. 10.2.2014, 805/3078, 12. HD. 19.2.2013, 12/30000-5025 (Ruhi, s. 235, 372-373).

³⁰³ Arslan, s. 47; Yıldırım/ Deren-Yıldırım, s. 236; Muşul, İcra, s. 818; Muşul, Esaslar, s. 425; Altay, Sümer: “Doğru İşlemeyen Bir Kurum: Mükellefiyetler Listesi ve İşlevi”, İBD, C. 68, S. 10-11-12, 1994, s. 389.

³⁰⁴ Postacıoğlu, s. 489; Üstündağ, s. 323; Uyar, İhale I, s. 538; Gürdoğan, s. 109-110; Kuru, El Kitabı, s. 657; Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz, s. 319; Yıldırım/ Deren-Yıldırım, s. 236; Altay, s. 389; Pehlivanlı, s. 960.

³⁰⁵ Kuru, El Kitabı, s. 658-659; Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz, s. 322.

³⁰⁶ Üstündağ, s. 264.

³⁰⁷ Pekcanitez/ Atalay/ Sungurtekin Özkan/ Özekes, s. 260; Gökçe, s. 659; Dönmez, Taşınmaz, 172; Aslan, s. 87-88; Dönmez, Murat: “Mükellefiyetler Listesi”, TBB, S. 64, 2006, s. 370; karşı görüş için bkz.; Postacıoğlu, s. 501.

fazla çıkarsa, o yükün takdir edilecek kıymeti ödenmek üzere bedelin fazlası hak sahibine tahsis edilir (m. 132).

Taşınmaz üzerindeki hacizler aynı hak niteliğinde olmadığından, mükellefiyet kapsamında değerlendirilemezler³⁰⁸. Yargıtay içtihatları da hacizlerin aynı yük olmaması sebebiyle mükellefiyet kapsamına girmediği yönündedir³⁰⁹. İpotek konusunda ise Yargıtay'ın birbirinden farklı kararları bulunmaktadır. Öyle ki, Yargıtay bazı içtihatlarında³¹⁰, ipoteğin bir mükellefiyet olduğunu ifade ederken, bazı kararlarında³¹¹, ipoteğin de hacizde olduğu gibi bir adi alacak olarak değerlendirilmesi gerektiğini ve bu nedenle bir mükellefiyet olmadığını, artırmaya çıkarılan taşınmaz üzerinde ipotek bulunması halinde sırf bundan dolayı mükellefiyetler listesi düzenlenmesine gerek olmadığını kabul etmektedir. Doktrinde³¹² ise ipoteğin bir mükellefiyet olduğu ve İİK m. 125 hükmü uyarınca mükellefiyetler listesinde yer alması gerektiği kabul edilmektedir.

Mükellefiyetler listesi, artırma şartnamesinin bölümüdür ve tapu sicili hükmündedir; ayrıca satış bedelinin paylaşırma şeklini gösteren bir sıra cetveli niteliğindedir³¹³. Mükellefiyetler listesinin düzenlenmesi, yalnızca taşınmaz malların paraya çevrilmesi kısmında yer almaktadır (m. 128).

Taşınmaz üzerindeki bulunan yüklerin açıklanması şu üç husus açısından önemli ve gereklidir; ilk olarak, ihale alıcısı taşınmazı mükellefiyetler listesinde gösterilen yüklerle iktisap edecektir. Dolayısıyla malın üzerindeki yükleri öğrenmesi en doğal hakkıdır. İkincisi, karşılama ilkesinin uygulanabilmesi, mükellefiyetler listesinin açıkça bilinmesine bağlıdır. Üçüncüsü ise somut yüklerin, taşınmaz malın satış değerini etkileyeceği

³⁰⁸ Altay, s. 389; Kuru, El Kitabı, s. 657.

³⁰⁹ Bkz.; "...Merciice kararda açıklanan mükellefiyetler listesinin tümüyle hacizlere ilişkin olup, mükellefiyet niteliğinde olmadığından bu yöne dayanılarak fesih kararı verilemez.", 12. HD. 14.9.1993, 9287/13227 (Uyar, Şerh, C.6, s. 9723).

³¹⁰ Bkz.; 12. HD. 17.11.1994, 13732/14377; 12 HD. 22.6.1978, 5779/5857 (Uyar, Şerh, C. 6, s. 9719-9720).

³¹¹ Bkz.; 12. HD. 23.6.1999, 6859/8612; 12 HD. 27.6.1994, 8139/8601 (Uyar, Şerh, C. 6, s. 9719).

³¹² Üstündağ, s. 316; Arslan, s. 47; Kuru, El Kitabı, s. 657, dn. 58; Yıldırım/ Deren-Yıldırım, s. 237, dn. 13; karşı görüş için bkz.: Oskay/ Koçak/ Deynekli/ Doğan, C. 3, s. 3143.

³¹³ Postacıoğlu, s. 489; Üstündağ, s. 323; Gürdoğan, s. 109-110; Arslan, s. 104, dn. 111; Kuru, El Kitabı, s. 656; Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz, s. 319; Uyar, Şerh, C. 6, s. 9705; Uyar, İhale I, s. 315; Muşul, İcra, s. 824; Muşul, Esaslar, s. 427; Gökçe, s. 647; Altay, s. 390; Pekcanitez/ Atalay/ Sungurtekin Özkan/ Özekes, s. 260; Pehlivanlı, s. 960; Yıldırım/ Deren-Yıldırım, s. 237; Ruhi, s. 17; Aslan, s. 85; Dönmez, Taşınmaz, s. 162; Dönmez, Mükellefiyetler, s. 369; Ulukapı, Ömer: İcra ve İflas Hukuku, Mimoza Yayınları, B. 6, Konya 2014, s. 101; karşı görüş: Mükellefiyetler listesinin fonksiyonu, ihale alıcısını uyarmaktan ibarettir; fakat bu uyarma, alıcının iyi niyet iddia edebilmesi için tapu sicilini incelemeye mecbur olmadığı anlamına gelmez (Berkin, s. 334).

hususudur³¹⁴. Taşınmaz üzerinde herhangi bir mükellefiyet bulunmuyor ise, mükellefiyetler listesinin düzenlemesine de gerek yoktur.

2- Mükellefiyetler Listesinin Hazırlanması ve İlgililere Tebliği

İcra dairesi bir yandan artırmayı ilan ederken, diğer yandan da artırmaya çıkarılan taşınmaz üzerindeki mükellefiyetlerin neler olduğunu tapu sicil müdürlüğünden (re'sen) sorar. İcra dairesinin, tapu müdürlüğünün bildirmiş olduğu mükellefiyetleri inceleme ve tahkikat yetkisi bulunmamaktadır; bunları listeye aynen dahil etmekle yükümlüdür³¹⁵. İcra müdürü, tapu sicil müdürlüğünün cevap yazısında varlığı belirtilen mükellefiyetlere ek olarak, artırmanın ilanı üzerine sınırlı aynı hak veya lehlerine tapu siciline şerh verilmiş nispi hak sahibi oldukları iddiasıyla başvuranların, varlığını belgelendirdikleri yükleri dikkate alarak mükellefiyetler listesini hazırlar³¹⁶. Hazırlanan mükellefiyetler listesi, haciz koydurmuş alacaklılara ve borçluya tebliğ edilir³¹⁷. Yargıtay'a göre³¹⁸ mükellefiyetler listesinin borçluya tebliğ edilmemesi, ihalenin feshini gerektirecek bir eksiklik değildir.

İİK m. 128'de mükellefiyetler listesinin artırmaya başlanmadan evvel hazırlanacağı ifade edilmekte ise de bu hükmü, İİK m. 124/2 uyarınca düzenlenen ve artırma şartnamesinin artırmadan evvel en az on gün müddetle ilgililerin görebilmesi için açık bulundurulması gerektiğine dair düzenlemeyle birlikte yorumlamak gerekmektedir. Zira mükellefiyetler listesi artırma şartnamesinin bir parçasıdır. Mükellefiyetler listesinin şartnameyle birlikte hazırlanması ve artırma gününden önce, en az on gün süreyle icra dairesinde herkesin görmesi için açık bulundurulması gerekir³¹⁹. Buna uyulmayarak, mükellefiyetler listesinin artırmadan çok kısa bir süre önce yapılmış olması halinde ilgililer bunu on gün süre ile icra dairesinde görüp, taşınmazın üzerindeki yükler hakkında yeterli bilgi sahibi olamayacaklarından, yapılan ihalenin bu nedenle feshi istenebilir³²⁰. Bunun yanı sıra mükellefiyetler listesinin hazırlanması ve kesinleşmesi sonucunda mala yeniden

³¹⁴ Yıldırım/ Deren-Yıldırım, s. 236-237.

³¹⁵ Arslan, s. 101; Olgaç/ Köymen, s. 955; Altay, s. 391.

³¹⁶ Muşul, İcra, s. 818; Muşul, Esaslar, s. 426.

³¹⁷ "Mükellefiyetler listesinin, o taşınmaz ile temin edilen rehinli alacaklılara ve TMK m. 1009'a göre hakları tapuya şerh verilmiş kişisel hak sahiplerine de tebliğ edilmesi uygun olur.", (Arslan, s. 120, dn. 120; Kuru, El Kitabı, s. 658, dn. 60; Arslan, s. 89).

³¹⁸ Bkz.; "...Mükellefiyetler listesinin düzenlenmemesi borçlu lehine bir durum oluşturacağı şüphesiz olup, düzenlenen mükellefiyetler listesinin borçluya tebliğ olunmaması da ihalenin feshini gerektirecek bir eksiklik değildir." 12. HD. 9.6.2003, 10756/13489 (Dönmez, Taşınmaz, s. 158, dn. 594).

³¹⁹ Kuru, El Kitabı, s. 657; Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz, s. 320; Altay, s. 391; Arslan, s. 89; Dönmez, Taşınmaz, s. 162; Dönmez, Mükellefiyetler, s. 377.

³²⁰ Kuru, El Kitabı, s. 657.

değer biçilmesine ilişkin kanun hükümlerine aykırı davranılmışsa veya bu konudaki sürelere uyulmamışsa yahut gerekli tebliğler yapılmadan liste kesinleşmiş sayılmışsa, ilgililer bu yolsuzlukların düzeltilmesini şikayet yoluyla sağlayabilirler. Ancak ilgililer bu yolsuz işlemlerden ihale tarihinden sonra bilgi sahibi olurlarsa, ihalenin feshini talep edebilirler³²¹.

3- Mükellefiyetler Listesine İtiraz

İcra müdürü, mükellefiyetler listesini haciz alacaklıları ile borçluya tebliğ eder ve itirazlarını bildirmeleri için üç gün süre verir (m. 128/1). Borçlu veya haciz alacaklılarının mükellefiyetler listesine karşı yapacakları itirazlardan maksat, mükellefiyetler listesine geçirilmiş olan bir hakkın kendisine (özüne) ilişkin itirazlardır³²².

Belirtilen bu üç gün içinde yazılı veya sözlü olarak icra dairesine başvurularak itiraz edilmesi durumunda, uyuşmazlığın İİK m. 96-97 hükümleri göz önüne alınarak çözülmesi gerekir. Alacaklı veya borçlunun itirazı halinde, icra dairesi dosyayı hemen icra mahkemesine gönderir³²³. İcra mahkemesi, öncelikle takibin devamına veya ertelenmesine karar verir (m. 97/1). İcra mahkemesi, tapu kaydına dayanmadan artırmayı geciktirmek amacıyla ve kötü niyetle itiraz edildiğine dair ciddi emareler görürse veya itiraz konusu hakkın hacizden yahut ipotekten sonra tesis edildiğine kanaat getirirse, takibin devamına karar verir. Söz konusu itirazın tapu kaydına dayanması halinde icra mahkemesi tarafından takibin ve artırmanın ertelenmesine dair karar verilir. Zira tapu kaydı, itiraz konusu hakkın kesin delilidir (TMK m. 7).

İcra mahkemesinin takibin devamına karar vermesi halinde, taşınmazın itiraz konusu haktan arınmış olarak satılması istenebilir³²⁴. Takibin ertelenmesine dair karar verilmesi halinde ise istihkak davası sonuçlanıncaya kadar artırma yapılamayacaktır. Taşınmaz üzerinde iddia ettiği hak itiraza uğrayan üçüncü kişi, icra takibinin ertelenmesi veya devamı hakkındaki icra mahkemesi kararının kendisine tefhim veya tebliğ edildiği

³²¹ Arslan, s. 106-107.

³²² Kuru, El Kitabı, s. 658, dn. 61; Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz, s. 320, dn. 13.

³²³ Postacıoğlu, s. 490.

³²⁴ Berkin, s. 331; Postacıoğlu, s. 492; Kuru, El Kitabı, s. 658; Uyar, İhale I, s. 312; Oskay/ Koçak/ Deyneki/ Doğan, C. 3, s. 3144.

tarihten itibaren yedi gün içinde icra mahkemesinde istihkak davası açmak zorundadır; aksi halde alacaklıya karşı iddia ettiği haktan vazgeçmiş sayılır (m. 97/6)³²⁵.

Mükellefiyetler listesine karşı muhalefet esasa ilişkin olmayıp da usule ilişkin ise³²⁶ ve icra müdürü mükellefiyetler listesini düzenlerken kanun hükümlerine aykırı hareket etmişse, kanuna aykırılık iddiasıyla tebellüğden itibaren yedi gün içinde şikayet yolu ile icra mahkemesine başvurulabilir (m. 16)³²⁷. Mükellefiyetler listesinin hazırlanmasına dair icra müdürlüğünce yapılan kanuna aykırı işlemin şikayeti üzerine icra mahkemesi tarafından verilen karar kesin olup, kanun yolu kapalıdır. Şikayet üzerine icra mahkemesi, mükellefiyetler listesinin tamamlanmasına veya düzeltilmesine dair bir hüküm kurarsa, karar uyarınca tamamlanan veya düzeltilen mükellefiyetler listesi de İİK m. 128/1 uyarınca ilgililere tebliğ edilir.

Borçlu ve/veya haciz alacaklısı, mükellefiyetler listesinin kendilerine tebliğinden itibaren üç gün içinde İİK m. 128/1 uyarınca itiraz etmezler veya yapılan itiraz üzerine yedi gün içinde istihkak davası açılmaz ya da açılan istihkak davasını sona erdiren hüküm kesinleşirse, mükellefiyetler listesi de kesinleşmiş olur. Kesinleşen mükellefiyetler listesi artırma şartnamesine geçirilir ve şartname İİK m. 124/2 uyarınca herkesin görmesi için icra dairesinde açık bulundurulur. Düzeltilmiş ve kesinleştirilmiş bir mükellefiyetler listesi, derdest takipte paraya çevirme için temel teşkil eder. İcra takibi düşerse, liste de etkisiz hale gelir; maddi anlamda genel bir kesin hüküm etkisi yoktur³²⁸.

4- Mükellefiyetler Listesinin Tapu Sicili Karşısındaki Durumu

Mükellefiyetler listesinin tapu sicili karşısındaki durumu hakkında öğretide iki farklı görüş bulunmaktadır.

³²⁵ Kuru, El Kitabı, s. 658; Berkin, Necmettin: "Tapuda Kayıtlı Olduğu Halde Mükellefiyetler Listesine Geçirilmeyen Haklardan Alıcının Mesuliyeti", İÜHFM, C. XXXIV, S. 1-4, s. 286.

³²⁶ Örneğin; ne tapuda kayıtlı, ne talep edilmiş ne de kanunen nazara alınması gereken bir hakkın listeye geçirilmiş olması; tapudan açıkça anlaşılan veya süresinde bildirilmiş hakkın kaydedilmemiş olması; mükellefiyetler listesini bildirmekten veya itiraz için süre vermekten imtina edilmiş olması (Yıldırım/ Deren Yıldırım, s. 240); borçlunun mükellefiyetler listesine alınan bir ipoteğin son bulduğuna ilişkin itirazı (Kuru, El Kitabı, s. 658, dn. 61).

³²⁷ Kuru, El Kitabı, s. 658, dn. 61; Muşul, İcra, s. 819; Muşul, Esaslar, s. 426; Yıldırım/ Deren Yıldırım, s. 240.

³²⁸ Yıldırım/ Deren Yıldırım, s. 241.

Birinci görüşe göre³²⁹, tapuda kayıtlı olmasına rağmen mükellefiyetler listesine geçirilmeyen bir aynı hak, ihale alıcısına intikal edecektir. Taşınmazı artırma yoluyla satın almak isteyen bir kişinin, kendisinden beklenen özeni göstererek tapu sicilini de kontrol etmesi gerekmektedir. Öyle ki, tapuda kayıtlı haklar herkese karşı ileri sürülebilir ve tapu sicil kayıtları, ilgisini inanılır kılan herkes tarafından öğrenilebilir. Bu durumun aksine bir yorumda bulunmak tapuda kayıtlı haklara karşı güveni sarsar ve kimsenin tapu sicilinde kayıtlı olan hakları bilmediğini iddia edemeyeceği prensibine ters düşer (TMK m. 1020). Bu sebeple alıcı, taşınmazın mülkiyetini, mükellefiyetler listesinde yer almasa bile tapuda kayıtlı olan yüklerle birlikte kazanır. Mükellefiyetler listesi cebri icranın bir prensibi değil, sadece yerine getirilmesi gereken önemli bir formalitesidir. Zira İİK m. 128 uyarınca mükellefiyetler listesine dayanan ihale alıcısının tapu sicilinde kayıtlı bulunan aynı ve haklardan sorumlu olmadığına dair bir hüküm bulunmamaktadır. Bu görüş uyarınca, mükellefiyetler listesinin tek vasfı ihale alıcısını önceden uyarmaktır. Mükellefiyetler listesinin varlığı, ihale alıcısının tapu sicilini inceleme mecburiyetine engel olmaz. Aksi durum iyi niyet iddiasını ortadan kaldırır. Taşınmazı artırma usulüyle satın almak isteyen kişiye tapu sicilini inceleme görevinin verilmemesi, gelecekte bir takım ihtilaflara ve devletin sorumluluğu noktasında suiistimallere yol açabilir.

Doktrinde baskın olan ikinci görüşe göre³³⁰ ise, alıcı yalnızca mükellefiyetler listesinde yazılı olan yüklerden sorumlu olmaktadır. Zira artırma şartnamesinin bir bölümünü oluşturan mükellefiyetler listesi, tapu sicili hükmündedir. Listede yazılı olmayan mükellefiyetler, alıcı bunları bilmedikçe, tapu sicilinde yazılı olup da yanlışlıkla mükellefiyetler listesine geçirilmemişlerse, iyi niyetli alıcıya karşı ileri sürülemezler. Burada TMK m. 1020 hükmü uygulanmayacaktır. Buna bağlı olarak tapu sicili ile mükellefiyetler listesi arasında tutarsızlık bulunması halinde, mükellefiyetler listesine üstünlük tanımak gerekmektedir. İhale alıcısının artırma şartnamesini ve onun bir bölümü olan mükellefiyetler listesini incelemiş olması yeterli olup, ayrıca tapu sicilini de inceleme yükümlülüğü bulunmamaktadır. Mükellefiyetler listesine geçirilmeyen ve fakat tapu

³²⁹ Berkin, s. 334-335; Berkin, Alıcının Mesuliyeti, s. 288-289; Sungurbey, İsmet: Kişisel Hakların Tapu Kütüğüne Şerhi, İstanbul Üniversitesi Yayınları, İstanbul 1963, s. 127-129.

³³⁰ Postacıoğlu, s. 494 vd.; Gürdoğan, s. 109-110; Belgesay, s. 284; Ansay, s. 121; Arslan, s. 49-50; Kuru, El Kitabı, s. 659; Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz, s. 322; Muşul, İcra, s. 824-825; Muşul, Esaslar, s. 428; Gökçe, s. 642; Pekcanitez/ Atalay/ Sungurtekin Özkan/ Özekes, s. 260; Pehlivanlı, s. 961; Yıldırım/ Deren-Yıldırım, s. 241; Aslan, s. 94; Dönmez, Taşınmaz, s. 177; Dönmez, Mükellefiyetler, s. 379-380.

sicilinde bulunan ayni veya şahsi haklardan sorumluluğu doğuran hal ise, ihale alıcısının bu yüklerden haberdar olması durumudur.

Kanaatimizce, mükellefiyetler listesini tapu siciline karşı üstün tutan ikinci görüşe katılmak daha uygundur. Cebri artırımlarda taşınmaz malın değerinde satılmasını ve bu bağlamda katılımı artırarak rekabet ortamının oluşmasını sağlamak amacıyla, katılımcılara bir takım kolaylıklar getirilmelidir. Dolayısıyla taşınmazı artırma yoluyla satın almak isteyen bir kimsenin, icra müdürlüğü tarafından hazırlanacak olan artırma şartnamesine ve onun bir bölümü olan mükellefiyetler listesine itibar etmesi, taşınmazı yalnızca burada yazılı yüklerle birlikte iktisap etmesi gerekmektedir. Aksi durum, alıcıya fazladan külfet doğuracağı için cebri artırımlara olan ilgiyi de azaltacaktır. Alıcı, mükellefiyetler listesine geçmemiş olan bir ayni veya şahsi hakkın varlığından haberdar olmuş ise, mükellefiyetler listesinin tapu siciline karşı üstün olduğu gerekçesiyle lehte bir kazanım sağlayamamalıdır. Doktrinde baskın olan bu görüşte de belirtildiği üzere, önemli olan husus alıcının iyi niyetli olmasıdır (TMK m. 3). Yargıtay da katılmakta olduğumuz ikinci görüş doğrultusunda kararlar vermiştir³³¹.

Mükellefiyetler listesine geçmemesine rağmen tapu sicilinde yazılı olan mükellefiyeti bilmeyen iyi niyetli ihale alıcısı, taşınmazı yalnızca listedeki yüklerle birlikte iktisap eder. Tapu sicilinde yazılı olup da mükellefiyetler listesine geçmemiş olan mükellefiyetler son bulur. Bu mükellefiyetlerin, alıcının talebiyle tapu sicilinden silinmesi (terkini) gerekir³³². Buna karşılık, ihale edilen taşınmazdaki tapu sicil kayıtlarında yer almakla beraber, alıcı, herhangi bir sebepten ötürü mükellefiyetler listesine geçirilmemiş bir yükün varlığından haberdar ise, bu halde taşınmaz o hak ile yüklü olarak alıcıya geçer. Bu durum tapu sicil kayıtlarının mükellefiyetler listesine tercih edildiğini göstermez. Zira burada mükellefiyetlerin alıcıya karşı ileri sürülebilmesinin nedeni, alıcının kötü niyetli olmasıdır³³³.

Mükellefiyetler listesine tapu kütüğü karşısında tanınan üstünlük kamu hukukundan doğan ayni haklar için geçerli değildir³³⁴. Kamu hukukundan (örneğin Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Çevre Kanunu, İmar Kanunu, Kamulaştırma Kanunu, Orman

³³¹ Bkz.; "...alıcının satış ilanı ile yetinip ayrıca tapu sicilinde gerekli inceleme yapma zorunluluğunda bulunmadığı nazara alınarak ...", 12. HD. 8.5.1986, 1985/11415-5749 (Uyar, Şerh, C. 6, s. 9728).

³³² Kuru, El Kitabı, s. 659.

³³³ Muşul, İcra, s. 825; Muşul, Esaslar, s. 428.

³³⁴ Postacioğlu, s. 498; Üstündağ, s. 262, dn. 845.

Kanunu) doğan mükellefiyetler, listede yer almasa dahi alıcıya intikal edecektir. Kamu hukukundan doğan taşınmaz mükellefiyetleri tapu siciline tescil edilmeksizin etkili olurlar. Bu kısıtlamalar malike kanunen yükletilmiş olan ve devlete veya diğer bir kamu hukuk tüzel kişisine karşı bir edimi yerine getirme yükümlülüğü doğurur. Kural olarak, tapu siciline tescile gerek kalmadan doğar ve etkili olurlar (TMK m. 731)³³⁵. Tapu siciline kaydı gerekli olmayan komşuluk hakkından doğan mükellefiyetler için de aynı durum geçerlidir³³⁶.

Görüldüğü üzere mükellefiyetler listesinde yer almayan bir şerhin, tapu kaydında yer alsa dahi alıcıya intikal etmeyeceğinin istisnalarını, kamu hukukundan doğan mükellefiyetler ve ihale alıcısı tarafından mükellefiyetler listesinde yer almıyor olsa dahi söz konusu mükellefiyetin tapu şerhine kayıtlı olduğunun biliniyor olması durumları oluşturmaktadır. Mükellefiyetler listesine tapu sicili karşısında üstünlük tanınması sonucunda, tapu sicilinde yazılı olan hakkını iyi niyetli ihale alıcısına karşı kaybeden kişi, şartnamenin hazırlanması ile ilgili bir yolsuzluğun söz konusu olması sebebiyle ihalenin feshini talep edebilir³³⁷.

Tapu sicilindeki kayıtların mükellefiyetler listesine geçmemesi icra müdürünün kusurundan kaynaklanıyorsa (tapudaki kayıtlar doğru bir şekilde gelmesine rağmen mükellefiyetler listesine eksik olarak geçirildiyse) İİK m. 5 ve İİK m. 7 hükümlerine göre, tapu müdürlüğünün kusuruna dayanıyorsa (tapu sicilindeki kayıtlar eksik şekilde çıkarılarak icra müdürlüğüne gönderildiyse) TMK m. 1007 hükmüne göre devlete karşı tazminat davası açılabilir³³⁸. Mükellefiyetler listesi doğru olmayan bir şekilde hazırlanmışsa ihalenin feshi istenebilir³³⁹. Devlet, zararın doğmasında kusuru bulunan görevlilere rücu eder (TMK m. 1007/2).

Mükellefiyetler listesinin ne denli büyük bir öneme sahip olduğu ve artırmalara katılımı doğrudan etkiler nitelik taşıdığı ortadadır. Ancak uygulamada (taşınmaz üzerinde mükellefiyetler olsa dahi) mükellefiyetler listesi hazırlanmamakta ve artırma

³³⁵ Dönmez, Taşınmaz, s. 179.

³³⁶ Postacioğlu, s. 498; Üstündağ, s. 262, dn. 845; Arslan, s. 49; Aslan, s. 95; Dönmez, Taşınmaz, s. 179; Dönmez, Mükellefiyetler, s. 381.

³³⁷ Arslan, s. 98.

³³⁸ Postacioğlu, s. 497-498; Ansay, s. 128; Kuru, El Kitabı, s. 659.

³³⁹ Arslan, s. 49; aynı yönde bkz.; "...Taşınmazın son imar durumu ile ilgili olarak belediyeden gelen yazı cevaplarının çelişkili olması halinde bu çelişki giderilmeden satışın yapılmaması gerektiği..." 12. HD. 5.5.1994, 5601/5894 (Özata/ Süphandağ, s. 64; Süphandağ, s. 394).

şartnamesinde yer almamaktadır. Taşınmazın kıymet takdir raporunda mükellefiyetlere ilişkin hususlar yer aldığından ayrıca bir mükellefiyetler listesi düzenlenerek tebliğ edilmemektedir³⁴⁰. Öyle ki, çalışmamız çerçevesinde uygulamada karşılaşılan artırma şartnamelerinin hemen hiç birinde mükellefiyetler listesine rastlanılmadığı gibi, icra memurlarının da mükellefiyetler listesi hazırlamaktan imtina ettikleri ve gerekçe olarak da iş yoğunluğunu ve bilirkişi tarafından hazırlanan kıymet takdiri raporunun yeterli olduğunu öne sürdükleri görülmektedir. Söz konusu listenin yalnızca kanuni bir düzenleme olduğu ve pratikte kullanılmadığı anlaşılmaktadır. Son yıllarda mükellefiyetler listesinden kaynaklı ihalenin feshi kararlarına da rastlanmadığı ifade edilmektedir³⁴¹ ve kanun kapsamında yapılmış olan bu düzenleme adeta yok sayılmaktadır. Kanun maddelerinin uygulanmadığı bir teamülün ortaya çıkması, esasında artırma işlemlerinin daha profesyonel şekilde yapılması gereksinimini de ortaya koymaktadır.

D. Yeniden Kıymet Takdiri

1- Genel Olarak

İİK m. 87 uyarınca haczi yapan icra müdürü, haczettığı malın kıymetini takdir eder. Gerekirse bu hususta bilirkişiye de başvurabilir. Uygulamada icra müdürlerinin kıymet takdiri için genellikle bilirkişilere başvurdukları gözlemlenmektedir. Mükellefiyetler listesinin düzenlenmesinden sonra yapılacak olan kıymet takdiri (m. 128/2) ise haciz esnasında yapılan kıymet takdirinden (m. 87) tamamen farklıdır. Bu aşamada takdir edilen kıymet, haciz sırasında takdir edilen kıymetten az veya çok olabilir³⁴². Burada incelenecek olan konu, mükellefiyetler listesinin kesinleşmesi üzerine yeniden yapılması lazım gelen (ancak uygulamada sıklıkla yapılmayan) kıymet takdiridir³⁴³.

Taşınmaz kıymetinin yeniden takdirinde, taşınmaz üzerindeki mükellefiyetlerin kıymete olan etkisi nazara alınır. Taşınmazın önceden takdir edilen kıymetini etkileyen mükellefiyetlerin ortaya çıkması halinde, icra dairesi artırmaya esas olmak üzere

³⁴⁰ Karanfil, s. 31.

³⁴¹ Karanfil, s. 31.

³⁴² Üstündağ, s. 266; Kuru, El Kitabı, s. 659, dn. 63; Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz, s. 321; Aslan, s. 97; Dönmez, Taşınmaz, s. 186.

³⁴³ "İcra müdürü, mükellefiyetler listesinin kesinleşmesi ile yeniden kıymet takdiri yaptırmalıdır. Ancak uygulamada bu yapılmamaktadır. Genellikle haciz sırasında yapılan kıymet takdiri, satışta da esas alınmaktadır. Halbuki hacizden sonra özellikle, satış ilanı üzerine bildirilen mükellefiyetler haciz tarihinde tespit edilen kıymeti etkileyebilir.", Pekcanitez/ Atalay/ Sungurtekin Özkan/ Özkes, s. 261.

taşınmazın kıymetini yeniden takdir ettirir (m. 128/2). Kanun maddesinin karşıt anlamından da anlaşıldığı üzere, şayet taşınmaz haczindeki kıymet takdirinden sonra yeni mükellefiyetler ortaya çıkmazsa, bu durumun taşınmazın değerine etkisi olmayacağından, kıymet takdiri yapılmasına lüzum yoktur³⁴⁴.

İcra müdürlüğü, İİK m. 128/2 uyarınca taşınmazın kıymetini bilirkişiye³⁴⁵ takdir ettirmelidir³⁴⁶. İİK m. 87’de taşınmazın kıymet takdirinin yapılması noktasında bilirkişiye başvurulması için icra müdürüne takdir hakkı verilmişken, İİK m. 128/2’de icra müdürüne böyle bir takdir hakkı tanınmamıştır ve söz konusu kıymet takdirinin bilirkişiye yaptırılması gerektiği belirtilmiştir. Kanun lafzı bu şekildedir ve taşınmazın, mükellefiyetler listesinde çıkan mükellefiyetler neticesinde değişen kıymetinin tespiti için bilirkişi tarafından rapor düzenlenmesi öngörülmüştür. Kıymet takdirine ilişkin bilirkişi tarafından hazırlanan rapor borçluya, haciz koydurmuş alacaklılara ve diğer ipotekli alacaklılara tebligatın yapıldığı icra dosyasındaki, ayrıca bildirilmiş bulunması hali dışında tapudaki mevcut adresleri esas alınmak sureti ile tebliğ edilir (m. 128/2 son); tebliğ edilmemiş olması ihalenin feshi sebebidir³⁴⁷.

Artırmaya çıkarılan taşınmazda eklenti niteliğinde olan teşvikli mal varsa, icra müdürlüğü bu malların kıymetini ayrıca takdir ettirir. Artırmadan önce ilgili kurumlardan bu mallar üzerindeki vergi, resim, harç gibi yükümlülükler sorulur. Paraya çevirmeyi isteyen alacaklının talebi üzerine bu mallar artırma dışında tutulabileceği gibi, vergi, resim, harç gibi malın aynından kaynaklanan kamu alacakları dikkate alınarak 129. madde hükümlerine göre taşınmazla birlikte ihale de edilebilir (m. 128/4).

Taşınmaza bağlı mükellefiyetlerin ortaya çıkması ve mükellefiyetler listesinin kesinleşmesinin ardından yeniden kıymet takdiri yapılması gerektiğine dair yasa

³⁴⁴ Postacioğlu, s. 493.

³⁴⁵ Arslan, s. 104; Kuru, El Kitabı, s. 660; Muşul, İcra, s. 820; aynı yönde bkz.; “... İİK 128/2. maddesine göre; taşınmaz kıymetinin bilirkişi aracılığıyla ve icra dairesince belirlenmesi, satış sırasında da daha önce belirlenen ve kesinleşen bu kıymetin esas alınması gerekir. Zira bu kıymet takdiri, İİK’nun 129. maddesinde öngörülen ve satışın en az hangi bedelle yapılacağını saptayan önemli bir işlemdir. İcra dairesi tarafından İİK’nun 128/2.maddesine göre yapılan ve kesinleşen kıymet takdiri yerine, icra mahkemesince meskeniyet şikayeti ile ilgili yasal koşulların araştırılmasına ait keşif sırasında saptanan değer üzerinden taşınmazın satışa çıkarılması yasaya aykırıdır.”, 12. HD. 26.10.2010, 11857/24660 (Muşul, İcra, s. 820, dn. 34).

³⁴⁶ İcra dairesi, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’nun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, satışı istenen taşınmaz için kıymet takdirini, aynı kanunun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca yetki verilmiş kişi veya kurumlara yaptırır (İİK m. 128/3).

³⁴⁷ Kuru, El Kitabı, s. 660, dn. 66; Üstündağ, s. 266.

hükümünün, pratikte çok da fazla kullanıldığını söylemek mümkün değildir. Aynı şekilde taşınmazların haczi amacıyla, taşınmazın bulunduğu yere gidilerek kıymet takdiri yapıldığına da sıklıkla rastlanmamaktadır. Günümüzde söz konusu kanun hükümleri, özellikle yoğun iş yükü içinde bulunan büyükşehirlerdeki icra müdürlükleri tarafından uygulanmamaktadır. İcra dairesi tarafından taşınmazın haczine dair karar verilmesi ile haciz tamamlanmış olmaktadır³⁴⁸. İcra dairesi tarafından verilen haciz kararının ardından ilgili tapu müdürlüğüne haciz yazısı³⁴⁹ gönderilir ve tapu müdürlüğünce tapu siciline haciz şerhi işlenir³⁵⁰. Taşınmazın haczedilmesinin akabinde ise alacaklı tarafından icra müdürlüğü kanalıyla kıymet takdiri yaptırılması talep edilmektedir. Haczedilmiş bulunan taşınmaza bir bilirkişi vasıtasıyla kıymet takdiri yaptırılmaktadır ve icra müdürlüğü tarafından söz konusu kıymet takdiri ile belirlenen meblağ üzerinden, taşınmaz cebri açık artırmaya çıkarılmaktadır. Kanımızca uygulamadaki durum ile kanuni hal arasında bu denli büyük farklılıkların olması, mükellefiyetler listesinin hazırlanmaması, yeniden kıymet takdiri yaptırılmaması gibi aykırılıklar, icra hukukunun uygulamadaki işleyişi açısından iyileştirilmeyi bekleyen sorunlardır.

2- Yeniden Yapılan Kıymet Takdirine İlişkin Şikayet

Kıymet takdirinin tebliğ edildiği ilgililer (alacaklı ve borçlu), raporun tebliğinden itibaren yedi gün içinde raporu düzenleyen icra dairesinin bulunduğu yerdeki³⁵¹ icra mahkemesine şikayette bulunabilirler. Şikayet yazılı veya sözlü olarak yapılabilir (m. 18/2). Bu düzenleme, cebri artırma ile malvarlığının heba edilmesi tehlikesini de bir ölçüde önleyecektir³⁵². Şikayet tarihinden itibaren yedi gün içinde gerekli masraf ve ücretin mahkeme vizesine yatırılması halinde yeniden bilirkişi incelemesi yaptırılabilir; aksi halde başka bir işleme gerek olmaksızın şikayet kesin olarak reddedilir (m. 128/a-1). Bu düzenlemenin amacı, kıymet takdirine karşı yapılan şikayetlerin, bir an önce giderlerinin

³⁴⁸ Bkz.; dn. 102.

³⁴⁹ “İcra dairesi, UYAP üzerinden borçlunun taşınmazlarını tespit ederek, tapu sicil müdürlüğüne (UYAP üzerinden) haciz bildirisi gönderemez.”, Kuru, El Kitabı, s. 437, dn. 112.

³⁵⁰ Alacaklının, borçluya İİK m. 103 uyarınca davetiye göndermesi için, ilgili tapu müdürlüğü tarafından düzenlenecek ve taşınmazın haczedildiğine dair belgenin, icra dosyasına girmesi gerekmektedir.

³⁵¹ “Haciz ve kıymet takdiri taşınmazın bulunduğu icra dairesi tarafından (istinabe yolu ile) yapılmış ise, bu kıymet takdirine şikayet için yetkili icra mahkemesi, istinabe olunan icra dairesinin bulunduğu yerdeki icra mahkemesidir.”, Kuru, El Kitabı, s. 660, dn. 67.

³⁵² Yıldırım/ Deren-Yıldırım, s. 241.

yatırılarak gereksiz zaman kaybını önlemektir³⁵³. Kıymet takdirine ilişkin şikayet sonuçlanmadan ihalenin yapılması başlı başına ihalenin feshi nedenidir³⁵⁴.

Örneğin haczedilmiş bulunan taşınmazın kıymetinin düşük takdir edilmesi halinde borçlu, yüksek takdir edilmesi halinde de alacaklı şikayet yoluna gidebilir. Haczedilen taşınmazın kıymetinin olduğundan az veya fazla takdir edilmesi halinde şikayet sebebi, (sürelî şikayet sebeplerinden biri olan) kıymet takdirinin somut olayın hususi mahiyetine uygun olmamasıdır. Aynı şekilde ilgililer, icra dairesinin kıymet takdiri işlemine karşı raporun gerçeği yansıtmadığını ileri sürebilirler³⁵⁵.

Kıymet takdirine ilişkin şikayet yetkisiz icra mahkemesine yapılırsa, icra mahkemesi evrak üzerinde inceleme yaparak başvuru tarihinden itibaren en geç on gün içinde yetkisizlik kararı verir (m. 128/a-4). İcra mahkemesinin kıymet takdirine ilişkin olarak verdiği kararlara karşı istinaf yoluna başvurulamaz³⁵⁶. Ancak kıymet takdirine dair kararların kesin nitelikte olmasına (m. 128/a-5) rağmen ihalenin feshi nedeni olarak ileri sürülmesi halinde, bu karar fesih davasında incelenir ve ihalenin feshi sonucunu doğurabilir³⁵⁷. Burada bir çelişkidenden bahsetmek mümkündür. Zira açılacak olan ihalenin feshi davasında kıymet takdirinin usule aykırı olarak yaptırıldığı veya hatalı şekilde hesaplandığına dair yapılan itirazın incelenmesi ve bu konuda bilirkişi incelemesi yaptırılması, kıymet takdirine karşı şikayete ilişkin verilen kararın kesin olması niteliğine ters düşmektedir. Kanımızca, bir yandan kıymet takdirine ilişkin kararlara karşı istinaf yolu kapatılarak artırma süresinin gereksiz uzaması engellenmeye çalışılmakta; diğer yandan kıymet takdiri ile ilgili şikayetin ihalenin feshine konu oluşturması halinde incelenebileceği savunularak, hukuki bir çelişki meydana getirilmektedir. Şikayette bulunan kişinin kıymet takdirine karşı icra mahkemesince verilen kararı istinaf edememesi, bununla birlikte söz

³⁵³ Pekcanitez/ Atalay/ Sungurtekin Özkan/ Özekes, s. 261-262.

³⁵⁴ Örn; 12. HD. 21.1.2008, 07/23322-1471 (Özata/ Süphandağ, s. 145; Süphandağ, s. 432).

³⁵⁵ Muşul, İcra, s. 822.

³⁵⁶ Güngör, Devrim/ Albayrak, Adem: İstinaf, Ankara Barosu Yayınları, Ankara 2016, s. 52.

³⁵⁷ Örn; "...kıymet takdirine borçlu Uğur'un itiraz ettiği görülmektedir. İtiraz üzerine başka bir inceleme yapılmaksızın itirazın reddedildiği tespit edilmiştir. Bu kararın kesin nitelikte olması, ihalenin feshi aşamasında incelenmesini engellemez. Mercice itiraz nedenleri yeniden oluşturulacak bilirkişi kurulu ile mahallinde yapılacak keşif ile değerlendirilmeden sonuca ulaşılması doğru görülmemiştir.", HGK, 17.3.1999, 12-161/148 (Oskay/ Koçak/ Deynekli/ Doğan, C. 3, s. 3153); aynı yönde bkz.; "...Kıymet takdirine itiraz hususu ihalenin feshi aşamasında Yargıtay'ca değerlendirilebileceğinden kıymet takdiri raporu kesinleşmeden, satışın gerçekleştirilmesi usulsüz olduğu cihetle merciin bu sebebe dayalı ihalenin feshi istemini reddetmesi doğru değildir.", HGK, 3.7.2002, 12/544-573, (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/files/hgk-2002-12-544.htm>, E.T. 13.4.2017, sa. 20:00); ayrıca bkz.; 12. HD 21.3.2005, 2084/5890 (Özata/ Süphandağ, s. 129-130; Süphandağ, s. 428).

konusu şikayetini ihalenin feshi davasına konu edebilmesi hukuk mantığına aykırıdır. İcra mahkemesinin kıymet takdirine şikayete karşı verdiği kararlar için istinaf yoluna başvurulabilmesi gerekmektedir.

Kıymet takdiri işlemine karşı süresinde (yedi gün içinde) şikayette bulunulmamış ise artık ileride açılacak bir ihalenin feshi davasında bu sebebe dayalı olarak ihalenin feshi talebinde bulunulamaz³⁵⁸.

Kesinleşen kıymet takdirinin yapıldığı tarihten itibaren, iki yıl geçmedikçe kural olarak yeniden kıymet takdiri istenemez. Ancak doğal afetler ve imar durumundaki çok önemli değişiklikler meydana getiren benzer hallerde yeniden kıymet takdiri istenebilir³⁵⁹ (m. 128/a-2). Dolayısıyla kıymet takdiri iki yıl süre ile geçerlidir. Kesinleşen kıymet takdirinin yapıldığı tarihten itibaren iki yıl geçtikten sonra yapılan ihalenin feshi gerekir³⁶⁰. Kıymet takdirinin kesinleşmesinden itibaren iki yıl geçtikten sonra taşınmazın paraya çevrilmesi istenirse, yeniden kıymet takdiri yapılmalıdır³⁶¹.

³⁵⁸ Örn; "...İlgililer, icra dairesinin kıymet takdiri işlemine karşı şikayet yolu ile icra mahkemesine başvurarak düzenlenen raporun gerçeği yansıtmadığını ileri sürebilirler. Yasanın öngördüğü bu olanağı kullanmayanlar, kıymet takdirinin usulsüzlüğünden bahisle ihalenin feshini talep edemezler...", 12. HD. 21.7.2010, 6870/19818 (Muşul, İcra, s. 822, dn. 36; Süphandağ, s. 418); aynı yönde bkz.; "Kıymet takdirine itiraz etmeyen borçlunun daha sonra kıymet takdirine itiraz niteliğindeki iddialarla ihalenin feshini istemesi mümkün değildir." 12. HD. 4.7.2012, 9666/23455 (Kuru, El Kitabı, s. 661, dn. 73).

³⁵⁹ "Bu 2 yıllık sürenin başlangıcı, kıymet takdirinin yapıldığı tarihtir; kıymet takdirinin (şikayet süresinin geçmesi veya kıymet takdirine şikayetin reddedilmesi nedeniyle) kesinleştiği tarih değildir.", Kuru, El Kitabı, s. 661, dn. 76.

³⁶⁰ "Bu husus kamu düzenine ilişkin olup, mahkemece re'sen nazara alınmalıdır.", Yıldırım/ Deren-Yıldırım, s. 242; aynı yönde bkz.; 12. HD. 25.3.2008, 3359/5849 (Karanfil, s. 275).

³⁶¹ Örn; 12. HD. 1.6.2004, 10185/13964 (Kuru, El Kitabı, s. 662, dn. 78).

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

ARTIRMANIN YAPILMASI VE SONUÇLARI

§ 5. ARTIRMANIN YAPILMASI

A. Genel Olarak

Taşınmazın paraya çevrilmesi işlemi, icra müdürlüğü tarafından daha önce artırma şartnamesi ve artırma ilanında belirtilen yer, gün ve saatte gerçekleştirilir. Artırmanın belirlenen günde yapılmaması ihalenin feshine sebep teşkil eder³⁶². Taşınmazlar bakımından artırmanın nasıl yapılacağı, İİK m. 126/4 ile İİK m. 129 ve İİKY m. 50/A'da düzenlenmiştir.

Artırmayı yöneten icra müdürü veya müdür yardımcısı yahut yetkili katibinin artırmanın başında, artırmanın nasıl yürüyeceği ve özellikle şartname hakkında ana hatları ile ilgili bilgi vermesi yararlı olur. Görevli memurun, artırmayı başlatmadan önce artırmanın sağlıklı bir şekilde sonuçlanması ve katılımcıların bir dış etki altında kalmadan pey sürebilmeleri için gerekli önlemleri alması gerekir³⁶³. İcra müdürü, ihale salonundaki ortamın elverişli olması ve ilan edilen artırma saatinin gelmesi durumunda ihale sürecini başlatır.

Esasen açık artırmaya elektronik ortamda teklif verme yoluyla başlanır. Elektronik ortamda teklif verme, birinci artırma tarihinden yirmi gün önce başlar, artırmanın yapılacağı günden önceki gün sonunda sona erer; ikinci artırmada ise elektronik ortamda teklif verme birinci artırmadan sonraki beşinci gün başlar, en az yirmi gün sonrası için belirlenecek ikinci artırmanın yapılacağı günden önceki gün sonunda sona erer. Elektronik ortamda verilecek teklifler haczedilen malın tahmin edilen kıymetinin yüzde ellisinden az olamaz; teklif vermeden önce, haczedilen malın tahmin edilen kıymetinin yüzde yirmisi nispetinde teminat gösterilmesi zorunludur (m. 126/4). Birinci ve ikinci artırma icra müdürü tarafından, ilanda belirlenen yer, gün ve saatte, elektronik ortamda verilen en

³⁶² Arslan, s. 50.

³⁶³ Arslan, s. 123.

yüksek teklif üzerinden başlatılır. Taşınmaz üç defa bağırıldıktan sonra, elektronik ortamda verilen en yüksek teklif de değerlendirilerek, en çok artırana ihale edilir. Şu kadar ki, artırma bedelinin malın tahmin edilen bedelinin yüzde ellisini bulması ve satış isteyen alacağına rüçhanı olan diğer alacaklar o malla temin edilmişse bu suretle rüçhanı olan alacakların toplamından fazla olması ve bundan başka paraya çevirme ve paraların paylaşılması masraflarını aşması gerekir. Birinci artırmada, alıcı çıkmazsa veya bu maddede yazılı miktara ulaşılmazsa artırma icra müdürü tarafından geri bırakılır. İkinci artırmada, alıcı çıkmazsa veya bu maddede yazılı şartlar gerçekleşmezse paraya çevirme talebi düşer (m. 129)³⁶⁴.

B. Artırmaya Katılabilecek Kişiler

Cebri açık artırmaya fiil ehliyetine sahip olan ve taşınmazın değerinin %20'si oranında teminat yatıran (İİK m. 124/4 haricinde) herkes (gerçek ve tüzel kişi) katılabilir³⁶⁵. Kanuni temsilcisi aracılığıyla da artırmaya katılım sağlanabilir³⁶⁶. Bir başkası

³⁶⁴ İİK m. 50/A: Açık artırmaya elektronik ortamda teklif verme yoluyla birinci artırma tarihinden yirmi gün önce başlanır. Elektronik ortamda teklif verme, artırmanın tamamlanacağı günden önceki gün sonunda sona erer. İkinci artırmada ise elektronik ortamda teklif verme işlemi birinci artırmadan sonraki beşinci gün başlar. Beşinci günü takiben en az yirmi gün sonrası için belirlenecek ikinci artırmanın tamamlanacağı günden önceki gün sonunda sona erer.

Elektronik ortamda verilecek teklifler, haczedilen malın tahmin edilen kıymetinin yüzde ellisinden az olamaz, teklif vermeden önce, haczedilen malın tahmin edilen kıymetinin yüzde yirmisi nispetinde teminat gösterilmesi zorunludur. Elektronik ortamda teklif verebilmek için teminatın elektronik ortamda yatırılma işlemi, bu konuda UYAP ile entegrasyonu tamamlanan bankalar üzerinden yapılır.

Elektronik ortamda teklif verebilmek için Adalet Bakanlığınca hazırlanan sözleşmenin katılımcılar tarafından kabul edilmesi gerekir.

Elektronik ortamda teklif verme süresi sonuna kadar en yüksek teklifi veren haricindeki katılımcılar elektronik ortamda yatırdıkları teminatlarını aynı usulle iade alabilirler. Ayrıca bu teminatlar artırma tamamlandıktan sonra icra ve iflâs dairesince de UYAP üzerinden iade edilebilir. En yüksek teklif veren katılımcı, artırma sonuna kadar daha yüksek teklif verilmediği takdirde, teklifi ile bağlıdır.

Elektronik ortamda teklif verme işlemi; en yüksek teklif miktarı belirlenmek suretiyle, bu miktara ulaşıncaya kadar başka bir teklif verildiği takdirde, kendi teklifinin belirtilen miktar kadar otomatik olarak artırılması talimatı verilmesi suretiyle de yapılabilir. Bu talimatın süresi, talimatı veren katılımcının belirlediği üst sınıra ulaşmasa dahi, elektronik ortamda teklif verme süresinin sonunda biter.

Birinci ve ikinci artırma icra memuru tarafından, ilanda belirlenen yer, gün ve saatte, elektronik ortamda verilen en yüksek teklif üzerinden başlatılır. Taşınmaz üç defa bağırıldıktan sonra, elektronik ortamda verilen en yüksek teklif de değerlendirilerek, en çok artırana ihale edilir. Şu kadar ki, artırma bedelinin malın tahmin edilen bedelinin yüzde ellisini bulması ve satış isteyen alacağına rüçhanı olan diğer alacaklar o malla temin edilmişse, bu suretle rüçhanı olan alacakların mecmuundan fazla olması ve bundan başka paraya çevirme ve paraların paylaşılması masraflarını aşması gerekir.

Birinci artırmada, alıcı çıkmazsa veya bu maddede yazılı miktara ulaşılmazsa satış icra memuru tarafından geri bırakılır.

İkinci artırmada, alıcı çıkmazsa veya bu maddede yazılı şartlar gerçekleşmezse satış talebi düşer.

³⁶⁵Üstündağ, s. 252; Arslan, s. 115; Kuru, El Kitabı, s. 665; Uyar, İhale I, s. 348; Erturgut, s. 90; Oskay/ Koçak/ Deynekli/ Doğan, C. 3, s. 3089; Aslan, s. 106; Dönmez, Taşınmaz, s. 209.

³⁶⁶ Arslan, s. 118.

adına vekaleten ihaleye katılım mümkündür³⁶⁷. Yabancı uyruklu kişiler 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesindeki şartlara uymak kaydıyla artırmaya katılabilirler³⁶⁸. Yabancı sermayeli şirketlerin de artırmalara katılımını engelleyen yasal bir düzenleme bulunmamaktadır³⁶⁹. Artırmanın aleni olması ilkesi karşısında ilan yapılmaksızın veya artırmaya katılım sağlayacak kişilerin kanun dışı yollarla artırmaya katılmamalarının sağlanması ile artırmanın gizli olarak veya belirli kişiler arasında yapılması, ihalenin feshi (m. 134) sebebi teşkil eder³⁷⁰.

1- Teminat Gösteren Herkese Artırmanın Açık Olması

Cebri açık artırma alenidir. Aleniyet özelliğinden ötürü açık artırma denmektedir³⁷¹. Artırmaya iştirak edecek kişilerin, taşınmazın tahmin edilen kıymetinin %20'si oranında pey akçesi veya teminat mektubu sunmaları gerekir (m. 123/3). Elektronik ortamdan artırmaya katılmak isteyen kişilerin de teklif verebilmek için teminatlarını, bu hususta UYAP ile entegrasyonu tamamlanan bankalar üzerinden yatırmaları gerekmektedir. Artırma, haczedilmiş bulunan taşınmazın tahmini değerinin %20'si oranında teminat gösteren herkese³⁷² açıktır.

Artırmaların aleni olduğuna ve teminat gösteren herkesi artırmaya katılabileceğine dair kuralın bazı istisnaları bulunmaktadır. Örneğin organize sanayi bölgeleri içinde bulunan taşınmazların açık artırmalarına, ancak bölgenin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip olan kişiler katılabilmektedirler³⁷³. Yine madenlerin artırmaya çıkarılması durumunda da, madenin işletme ruhsatını kazanmak isteyen katılımcının, kanunun aradığı şartlara sahip olması gerekmektedir. Bu şartlar Bakanlıktan alınacak belge ile ispatlanamadığı takdirde, artırmaya katılım sağlanamaz. Dolayısıyla madenlerin açık artırmasında da teminat gösteren herkesin artırmaya katılımı mümkün değildir.

Taşınmaz üzerinde ileride ortaya çıkacak bir hak ileri sürülerek, artırmaya teminat göstermeksizin katılım sağlanması talep edilemez. İcra müdürü İİK m. 124/3 hükmü

³⁶⁷ Üstündağ, s. 271, dn. 877.

³⁶⁸ Örn; 12. HD. 12.2.2009, 2008/21111-2562 (Özata/ Süphandağ, s. 139; Süphandağ, s. 432; Dönmez, Taşınmaz, s. 221, dn. 788).

³⁶⁹ Örn; 12. HD. 18.6.2012, 6262/20966 (Karanfil, s. 214-215).

³⁷⁰ Kuru, El Kitabı, s. 666.

³⁷¹ Kuru, El Kitabı, s. 665.

³⁷² Karş: İİK m. 11.

³⁷³ Örn; 12. HD. 22.9.2008, 13191/15971 (Karanfil, s. 55); aynı yönde bkz.; 12. HD. 20.12.2004, 22168/26343 (Özata/ Süphandağ, s. 159; Süphandağ, s. 436); 12. HD. 7.3.2002, 3334/4651 (Kaçak, s. 364).

uyarınca şartnameye konulmuş olan teminat gösterme gereğini yerine getirmeyen bir kimsenin artırmada pey sürmesine izin verirse, memurun bu nedenle disiplin sorumluluğu doğar. Ayrıca taşınmaz, kendisinden teminat alınmayan kişiye ihale edilirse ve akabinde anılan kişi ihale bedelini ödemezse, bu durumda İİK m. 133/2 uyarınca ihale bedelini ödemeyen alıcıya ait olması gereken miktarlardan icra müdürünün sorumlu tutulması gerekir³⁷⁴.

Alacaklının açık artırmaya katılarak taşınmazı satın alabilmesi mümkündür. Zira bu konuda kanunda açık bir hüküm bulunmasa da İİK m. 126/5 uyarınca, artırmaya çıkarılan taşınmaz üzerinde hakkı olan alacaklının alacağının %20 oranında olması halinde pey akçesi veya teminat aranmayacağına dair düzenleme, alıcının açık artırmaya iştirak edebileceğini göstermektedir.

Borçlunun açık artırmaya katılıp katılamayacağı konusu ise doktrinde tartışmalıdır. Bir görüşe göre³⁷⁵; borçlu, artırmaya iştirak edemez ve kendisine ihale yapılamaz. Zira borçlu, ancak artırmadan önce borcunu ödeyip haczi kaldırmak suretiyle satışı önleyebilir³⁷⁶. Bunu gerçekleştirmemiş olan borçlunun artırmaya katılmasına izin verilmesi halinde borçlunun ihale bedelini yatırmaması suretiyle artırmanın uzaması ve hatta sonuçlanmaması gibi durumlar ortaya çıkabilecektir. Ayrıca hiç kimsenin artırmaya konu taşınmazını kendi adına ihale ettirmesi neticesinde kendisi ile hukuki ilişkiye giremeyeceği ifade edilmektedir³⁷⁷. Yargıtay da aynı görüştedir³⁷⁸. Bizim de katıldığımız diğer görüşe göre³⁷⁹ ise, borçlu açık artırmaya iştirak edebilir. Cebri açık artırmalar (istisnalar dışında) herkese açıktır ve İcra ve İflas Kanunu'nda borçlunun artırmaya katılmasını yasaklayan bir hüküm bulunmamaktadır. İcra müdürünün bu hususta bir sınırlama getirmesi mümkün değildir. Ayrıca iyi niyetli borçlunun artırmaya katılmasına izin vermek, gerek artırmanın aleni olması, gerekse borçluya malının mülkiyetini kaybetmemesi için son bir şans tanınması açısından yararlıdır.

³⁷⁴ Arslan, s. 117.

³⁷⁵ Berkin, s. 338; Üstündağ, 271; Kuru, El Kitabı, s. 666; Uyar, Şerh, C. 6, s. 9375; Uyar, İhale I, s. 96; Olgaç/Köymen, s. 901.

³⁷⁶ Kuru, El Kitabı, s. 666.

³⁷⁷ Üstündağ, s. 271.

³⁷⁸ Bkz.; "...Takip borçlusunun ihaleye giremeyeceği, müşterek ve müteselsil borçlu olan ve borcu ödeyecek olan ve hakkında takip yapılan M.'nin borcu ödemeyip diğer borçlunun taşınmazını ihaleden satın almaya matuf hareketinin iyi niyet kurallarıyla bağdaşmayacağı...", 12. HD. 20.5.1986, 10751/6044 (Uyar, İhale I, s. 381).

³⁷⁹ Arslan, s. 121-123; Erturgut, s. 93-94; Aslan, s. 109; Dönmez, Taşınmaz, s. 219-220.

Artırmaya katılabilmesi için borçludan teminat sunması veya şahsi teminat göstermesi istenebilir. Bu sayede borçlunun sırf satışı geciktirmek için artırmaya katılmasının da önünde geçilmiş olur³⁸⁰. Daha önce de belirttiğimiz üzere alacaklının haczedilen malların tamamının paraya çevrilmesini istemesi gerekmektedir. Dolayısıyla sırf bu durum dahi düşünüldüğünde artırmaya konu olan malların bedeli, borcundan çok fazla olan ve elinde bulunan para ile alacaklıya borcunun tamamını ödeyemediği için mallarının satışını engelleyemeyen borçluya, elinde olan parası kadarıyla bazı mallarının satışını engelleme fırsatı verilmelidir³⁸¹. Ayrıca borçlunun artırmaya katılması ve malın ona ihale edilmesi halinde, borçlunun kendi malını kendisinin satın alması durumunun ortaya çıkacağı, bunun mümkün olmadığı görüşüne de katılmak mümkün değildir. Öyle ki, ihale sonucunda alıcı ile artırmaya konu malın sahibi arasında herhangi bir satış sözleşmesi bulunmamaktadır. Dolayısıyla satış sözleşmesinin bulunmadığı bir ortamda ihale alıcısı olan borçlunun kendisiyle sözleşme yapması gibi bir sonuç da ortaya çıkmamaktadır³⁸².

2- Kanuni Temsilci Aracılığıyla Artırmaya Katılım

Açık artırmaya katılmak isteyen kişinin fiil ehliyetine sahip olması gerekmektedir. Ayırt etme gücü bulunmayanlar, küçükler ve kısıtlılar (tam ehliyetsizler) fiil ehliyetine sahip olmadıklarından artırmaya katılamazlar. Tam ehliyetsizin katıldığı ihale, hukuken geçersizdir ve hiçbir sonuç doğurmaz (TMK m. 14-15). Bu kişilerin yaptıkları hukuki işlemler hükümsüz olduğundan, ihale kararı verilmiş ise, her zaman tespit edici nitelikte ihalenin feshi kararı alınabilir³⁸³. Fiil ehliyeti olmayan kişiyi temsilen açık artırmada mutlaka kanuni temsilcisi yer almalıdır.

Ayırt etme gücüne sahip küçükler ve kısıtlılar (sınırlı ehliyetsizler) kural olarak tek başına artırmaya katılamazlar. Sınırlı ehliyetsizin kendi başına katıldığı ihalede hak sahibi olabilmesi ve borç altına girebilmesi yasal temsilcisinin rızasına bağlıdır (TMK m. 16).

³⁸⁰ Arslan, s. 121-123.

³⁸¹ Erturgut, s. 93-94.

³⁸² Arslan, s. 122.

³⁸³ Arslan, s. 118; Uyar, Şerh, C. 6, s. 9356; Uyar, İhale I, s. 93; Erturgut, s. 91.

3- İradî Temsilci Aracılığıyla Artırmaya Katılım

Artırmaya bir başkası adına vekaleten iştirak edilmesi mümkündür. Söz konusu vekalet ilişkisinde iradî temsilcinin avukat olma zorunluluğu bulunmamaktadır³⁸⁴. Zira Yargıtay’a göre³⁸⁵, icra dairelerince yapılan artırmalar adli işlemler ise de, artırmalarda pey sürülmesi adli bir işlem değildir. Dolayısıyla ihaleye vekaletname ile bir başkası adına katılabilmek mümkündür ve vekilin avukat olma zorunluluğu yoktur.

Vekilin artırmaya katılabilmesi ve müvekkili adına pey sürebilmesi için vekaletnamesinde özel yetkiye ihtiyacı olup olmadığı hususu doktrinde tartışmalıdır. *Kuru* ve *Arslan*’a göre³⁸⁶, özellikle İİK m. 133/2 uyarınca doğabilecek sorumluluk nedeniyle, vekilin, temsil ettiği kişi adına artırmaya katılabilmesi ve pey sürebilmesi için, vekaletnamesinde bu konuda özel bir yetkisinin bulunması gerekmektedir. Yargıtay’ın benimsediği³⁸⁷ ve bizim de iştirak ettiğimiz diğer görüşe göre³⁸⁸ ise, TBK m. 504/3 uyarınca vekaletnamenin kapsamı açıklanmış ve özel yetki gerektiren haller sayılmıştır. Söz konusu özel yetki gerektiren haller arasında, icra ve iflas daireleri tarafından yapılacak her türlü taşınır ve taşınmaz satışı için ihaleye girmek, pey sürmek, satışa iştirak etmek, satın almak, teminat yatırmak, teminatları geri çekmek, ihale bedelini yatırmak, ihalenin feshi davası açmak gibi durumlardan bahsedilmemiştir. Dolayısıyla TBK kapsamında vekaletnamede özel yetki gerektiren hallerin içinde vekilin, müvekkili adına artırmaya katılmasından bahsedilmediği için, vekaletnamede özel yetkinin bulunmasına gerek yoktur. Genel vekaletname ile artırmalara katılım sağlanabilir.

C. Artırmayı Yapmakla Görevli Kişiler

Açık artırmalar, icra müdürü, icra müdür yardımcısı veya bunların olmaması halinde icra mahkemesince görevlendirilecek katiplerden biri tarafından yönetilir (Niz. m.

³⁸⁴ Uyar, İhale I, s. 380; Oskay/ Koçak/ Deynekli/ Doğan, C. 3, s. 3089; Erturgut, s. 91; Aynı yönde bkz.; 12. HD. 9.3.2006, 1841/4760 (Özata/ Süphandağ, s. 215; Süphandağ, s. 462).

³⁸⁵ Bkz.; 12. HD. 9.3.2006, 1841/4760; 12. HD. 9.4.1979, 2732/3146 (Uyar, Şerh, C. 6, s. 9789-9790); *Kuru*’ya göre Yargıtay kararında ihale, adli bir işlem olarak tanımlanmıştır ve iradî temsil ilişkisindeki vekilin mutlaka avukat olması gerekmektedir (Kuru, El Kitabı, s. 666).

³⁸⁶ Arslan, s. 118; Kuru, El Kitabı, s. 666.

³⁸⁷ Bkz.; 12. HD. 14.02.1994, 9441/16336 (Özata/ Süphandağ, s. 55; Süphandağ, s. 385); 12. HD. 28.12.1984, 10580/13750 (Uyar, Şerh, C. 6, s. 9791).

³⁸⁸ Uyar, Şerh, s. C. 6, s. 9555; Uyar, İhale I, s. 93; Oskay/ Koçak/ Deynekli/ Doğan, C. 3, s. 3089; Erturgut, s. 91; Arslan, s. 107; Dönmez, Taşınmaz, s. 214.

4)³⁸⁹. Artırma işlemi, bu işle görevli olan kimseler yerine, başka bir kimse tarafından yapılırsa, bu nedene dayanılarak ihalenin feshi istenebilir. Neticede artırma işlemini yapan görevli memur kamu gücünü kullanmaktadır ve yetkili olmayan bir kimsenin artırma işlemlerini yönetmesi, kamu düzenine aykırı olur³⁹⁰.

Cebri açık artırmanın, icra müdürünün görevlendireceği bir katip tarafından yapılıp yapılamayacağı doktrinde tartışma konusudur. Bir görüşe göre³⁹¹, artırma, kural olarak icra müdürü tarafından yapılsa da, hacizde olduğu gibi (m. 80), icra müdürü, artırmayı yardımcısına veya katiplerinden birine de yaptırabilir. Yargıtay da bu görüştedir³⁹². Bir başka görüş³⁹³ uyarınca, pratik gereksinimler ve işlerin yoğunluğu ne kadar gerektirirse gerektirsin, kanunda bu konuda açık bir hüküm olmaması nedeniyle artırmanın katiplere yaptırılması doğru değildir. Doktrinde bizim de katıldığımız diğer bir görüşe göre³⁹⁴ ise, artırmanın icra mahkemesi tarafından görevlendirilen bir katip tarafından yapılmasında herhangi bir sakınca yoktur. Buradaki önemli nokta, katibin icra mahkemesi tarafından görevlendirilmiş olmasıdır. Zira İcra ve İflas Kanunun Tatbikatına Dair Nizamname'nin 4. maddesi yoruma mahal vermeyecek şekilde gayet açıktır ve artırmanın, tetkik merci tarafından görevlendirilen memur tarafından da yapılabileceğini ifade etmektedir. Nizamname kapsamında sayılan görevliler dışında bir kişinin ihaleyi yapmış olması ihalenin feshi sebebidir³⁹⁵.

Artırma yapılırken, belediye tarafından görevlendirilmiş bir tellalın hazır bulunması zorunludur³⁹⁶. Belediye tarafından görevlendirilmiş tellalın bulundurulmaması veya mazereti nedeniyle artırma gün ve saatinde bulundurulmaması halinde, bu durum artırma tutanağına yazılır ve icra müdürü, icra dairesi (adliye) görevlilerinden birini o artırma için tellal tayin edebilir³⁹⁷. Belediye tellalının bulunmaması veya mazereti nedeniyle

³⁸⁹ Karşı görüş: "Artırma, icra müdürünün görevlendireceği katiplerden birisi tarafından da gerçekleştirilebilmelidir.", (Kuru, El Kitabı, s. 664; Pekcanitez/ Atalay/ Sungurtekin Özkan/ Özekes, s. 252; Pekcanitez/ Atalay/ Özekes, s. 152).

³⁹⁰ Arslan, s. 113-114.

³⁹¹ Kuru, El Kitabı, s. 620; Oskay/ Koçak/ Deynekli/ Doğan, C. 3, s. 3089.

³⁹² Bkz.; 12. HD. 6.5.2004, 7084/11469 (Özata/ Süphandağ, s. 42; Süphandağ, s. 380).

³⁹³ Uyar, Talih: "Taşınmaz Mallara İlişkin İhalenin Yapılması", ABD, 1988/3, s. 340.

³⁹⁴ Arslan, s. 113; Erturgut, s. 95; Dönmez, Taşınmaz, s. 69.

³⁹⁵ Arslan, s. 113.

³⁹⁶ Örn; "İhale yapılmasında tellalın bulundurulması şekil koşullarından olup, buna uyulmaması geçersizlik sonucunu doğurur.", HGK 17.12.2003, 12/790-769 (Kuru, El Kitabı, s. 666, dn. 90; Özata/ Süphandağ, s. 42-43; Süphandağ, s. 380).

³⁹⁷ Karanfil, s. 32; aynı yönde bkz.; 12. HD. 29.12.2004, 22406/27316 (Özata/ Süphandağ, s. 43-44; Süphandağ, s. 380).

bulundurulmaması halinde icra müdürü, ancak icra dairesi (adliye) görevlilerinden birini tellal olarak görevlendirebilir; icra dairesi görevlisi olmayan başka bir kişiyi tellal olarak görevlendiremez³⁹⁸. Bir tellalın aynı anda iki ayrı ihalede görev yapması ihalenin feshi sebebini oluşturur³⁹⁹.

Artırma işlemini yapacak olan icra müdürü, İİK m. 10 uyarınca yakını sayılanlarla ilgili olan işleri göremeyeceğinden, o kişilerle ilgili artırma işlemlerini de yapamaz. Aksi halde yapılan artırma işlemi geçersiz olur⁴⁰⁰.

D. Karşılama İlkesi ve Artırmanın Yapılması

1- Karşılama İlkesi

İhale bedelinin malın tahmin edilen bedelinin yüzde ellisini bulması ve satış isteyen alacağına rüçhanı olan diğer alacaklar o malla temin edilmişse, bu suretle rüçhanı olan alacakların toplamından fazla olması, bundan başka paraya çevirme ve paraların paylaştırılması masraflarını aşması gerekir (m. 129/1). Yani ihalenin yapılabilmesi için bu üç koşulun bir arada bulunması ve teklif edilmesi gereken en düşük bedelin belirlenmesi gerekir. İşte bu ilkeye “karşılama ilkesi” adı verilmektedir⁴⁰¹.

İhalenin yapılabilmesi için, teklif edilen en yüksek peyin, satışı isteyen haciz alacaklısının alacağını karşılaması şart değildir. Ancak birinci artırma sonunda haczedilmiş bulunan taşınmazın ihalesinin yapılabilmesi için, teklif edilen en yüksek peyin asgari ihale bedelini karşılaması gerekir⁴⁰².

Karşılama ilkesi ile belirlenecek olan meblağ, her artırma ve taşınmaz için değişiklik gösterebilir. Karşılama ilkesinin düzenlendiği İİK m. 129 hükmü, kamu düzeni ile ilgilidir ve yapılacak şikayetler süreye tabi değildir⁴⁰³. Şikayet üzerine icra mahkemesi

³⁹⁸ Örn; “...satışı yapan icra müdürünün (veya memurunun) aynı zamanda tellallık görevini üstlenerek ihaleyi gerçekleştirmesi kanuna aykırıdır.”, HGK 17.12.2003, 12/790-769 (Kuru, El Kitabı, s. 666-667, dn. 92).

³⁹⁹ Örn; 12. HD. 17.2.2011, 10/20636-924 (Karanfil, s. 53).

⁴⁰⁰ Arslan, s. 113.

⁴⁰¹ Gürdoğan “karşılama ilkesi” yerine “örtme prensibi” ifadesini, Gürdoğan, s. 105, Muşul ise “asgari ihale bedeli” ifadesini kullanmaktadır, Muşul, İcra, s. 834, 836; Muşul, Esaslar, s. 430. UYAP sisteminde ise “ihale başlangıç bedeli” ifadesi kullanılmaktadır, <https://esatis.uyap.gov.tr/esatis>.

⁴⁰² Muşul, İcra, s. 833-834; Muşul, Esaslar, s. 429-430.

⁴⁰³ Kuru, El Kitabı, s. 668, dn. 100; Uyar, İhale I, s. 329; Uyar, İhalenin Yapılması, s. 341; Kaçak, s. 154; aynı yönde bkz.; 12. HD. 10.4.2003, 4522/7829 (Kuru, El Kitabı, s. 668, dn. 100); 12. HD. 5.4.2001, 5067/5841, 12. HD. 8.10.1996, 10616/11890 (Uyar, Şerh, C. 7, s. 10535-10536).

tarafından incelenecek olan ihalenin feshi davasında bu husus, taraflarca ileri sürülmemiş olsa bile re'sen nazara alınmak durumundadır⁴⁰⁴. Karşılama ilkesi gerçekleşmediği halde icra müdürünün artırmayı ertelemeyerek ihale kararı vermiş olması halinde, bu durum ihalenin feshi nedenini doğurur⁴⁰⁵. Zira belirlenen asgari ihale bedeline uyulmaksızın taşınmazın açık artırmaya çıkarılması, kanuna aykırılık teşkil ettiği gibi alacaklının alacağına gereğince ulaşamamasına da neden olur.

a) Yüzde Elli Şartı

İİK m. 129 uyarınca asgari ihale bedeli için kanun, taşınmaza biçilen değerin yüzde ellisinin bulunmasını öngörmüştür. Daha önce de belirttiğimiz üzere haczedilen taşınmazın açık artırma yoluyla satılmasından önce taşınmazın kıymet takdiri yapılmaktadır. Ancak söz konusu taşınmazın haciz esnasında icra müdürü veya icra müdürünün talimatıyla bir bilirkişi vasıtasıyla yapılan kıymet takdirinin yanı sıra, taşınmaz üzerinde mükellefiyetlerin ortaya çıkması ve mükellefiyetler listesinin kesinleşmesi durumunda bir kez daha kıymet takdiri (m. 128/2) yaptırılması gerekmektedir. Bu durumda yüzde ellinin hesaplanacağı muhammen bedelin hangi aşamada belirlenen değer olacağı hususuna değinmekte fayda vardır. Zira mükellefiyetler listesinin kesinleşmesi üzerine taşınmaz üzerindeki mükellefiyetlerin taşınmazın değerine olan etkisi dikkate alınmalıdır.

Artırmaya konu olan hacizli taşınmazlarda, haciz esnasında takdir edilen değeri etkileyecek bir mükellefiyet söz konusu olmamış ise haciz anındaki kıymet takdiri esas alınır. Ancak bu değeri etkileyecek mükellefiyetlerin söz konusu olması halinde, kesinleşen mükellefiyetler listesinin ardından yaptırılacak olan kıymet takdiri ile belirlenen bedel (m. 128/2), asgari ihale bedeli açısından yüzde ellinin hesaplanmasında dikkate alınır⁴⁰⁶.

Haczedilmiş bulunan taşınmazın ihale edilebilmesi için belli asgari bir bedel teklifinin öngörülmüş olması tüm ilgililerin yararına olacaktır. Borçlu açısından bu sayede taşınmazın değerinin altında satılmasının önüne geçilebilecektir. Alacaklı ise, özellikle rüçhanlı veya hacze iştirak etmiş başka alacaklıların olmadığı hallerde, masraflar çıkarıldıktan sonra kalacak ihale bedeli kendisine verileceği ve alacağın tahsil şansı

⁴⁰⁴ Kuru, El Kitabı, s. 668; Uyar, Şerh, C. 6, s. 9753; Uyar, İhale I, s. 329; Uyar, İhalenin Yapılması, s. 341; Oskay/ Koçak/ Deynekli/ Doğan, C. 3, s. 3162.

⁴⁰⁵ Arslan, s. 131; Uyar, Şerh, C. 6, s. 9753.

⁴⁰⁶ Erturgut, s. 103; Aslan, s. 113.

artacağı için kendisini güvende hissedecektir. Artırmaya iştirak edecek kişiler de taşınmazın takdir edilen kıymetinin %50'si oranında bir teklifte bulunmak zorunda oldukları için hazırlıklı geleceklerdir⁴⁰⁷.

b) Rüçhanlı Alacakların Karşılanması Şartı

Artırma bedelinin taşınmazın tahmin edilen bedelinin %50'sini bulması gerektiğinin yanı sıra, ihalenin yapılabilmesi için yerine getirilmesi gereken şartlardan birisi de rüçhanlı alacakların karşılanması şartıdır. İİK m. 129 uyarınca haczedilmiş bulunan taşınmazın paraya çevrilmesini isteyen alacaklının alacağına rüçhanlı olan diğer alacakların söz konusu taşınmaz ile temin edilmesi halinde, asgari ihale bedelinin rüçhanlı olan alacakların toplamından fazla olması gerekmektedir. Burada bahsedilen rüçhanlı alacak ile ifade edilmek istenen, haciz tarihine bakılmaksızın kanun gereğince öncelikli olan alacaklar değil, satışı isteyen alacaklının alacağına göre önceliği bulunan alacaklardır⁴⁰⁸.

Madde kapsamında öngörülen rüçhanlı alacaklar için hacizden önce tesis edilmiş olan ipotek (m. 23/1) alacakları kastedilmektedir⁴⁰⁹. İpotek ile temin edilmiş olan bir taşınmazın haczi, bu hak saklı kalmak kaydıyla yapılır. İpotek hakkının kanundan veya bir sözleşmeden doğmuş olması değişiklik yaratmaz. Ancak ipotek alacağının rüçhanlı sayılabilmesi için vadesinin gelmiş (muaccel) olması gerekmektedir⁴¹⁰. İpotek hakkı sahibi alacaklı, bu alacağı ödenmediği takdirde, ihale bedelinden öncelikli olarak alacağına kavuşur. Ancak uygulamada vadesi gelmiş yahut gelmemiş olsun tüm ipotekli alacaklar, karşılama ilkesi dahilinde satış isteyen alacağına rüçhanlı olarak kabul edilmekte ve ihale parasından öncelikle ödenmektedir. Halbuki ihale bedeline hangi yüklerin dahil olacağı, artırma şartnamesinde belirlenmektedir. İİK m. 125 uyarınca alıcı, henüz vadesi gelmemiş bir ipotek (rehin) alacağını peşinen ödemek zorunda değildir⁴¹¹.

Taşınmazların vadesi gelmemiş (müccel) ipotek yükü ile satışı, artırmalara olan katılımı azaltabilecek bir durumdur. Örneğin, artırmaya konu olan hacizli taşınmaz

⁴⁰⁷ Erturgut, s. 101.

⁴⁰⁸ Uyar, Talih: İcra Hukukunda Rehnin Paraya Çevrilmesi, Feryal Matbaacılık, B. 2, Manisa 1992, s. 359.

⁴⁰⁹ Örn; 12. HD. 15.1.2013, 28089/428 (Kuru, El Kitabı, s. 669, dn. 108).

⁴¹⁰ Postacioğlu, s. 473; Berkin, s. 337; Üstündağ, s. 272; Arslan, s. 129, dn. 62; Kuru, El Kitabı, s. 669; Uyar, Şerh, C. 6, s. 9753-9754; Uyar, Rehnin Paraya Çevrilmesi, s. 357; Uyar, İhalenin Yapılması, s. 340-341; Muşul, İcra, s. 834; Muşul, Esaslar, s. 430; Yıldırım/ Deren-Yıldırım, s. 245; Dönmez, Taşınmaz, s. 224; Aslan, s. 114.

⁴¹¹ Yıldırım/ Deren-Yıldırım, s. 245.

üzerinde muaccel 50.000 TL miktarlı ipotek ile vadesi bir yıl sonra gelecek olan müaccel 100.000 TL miktarlı iki adet ipotek tesis edildiği düşünüldüğünde, taşınmazı satın alacak olan alacaklı, kanunen bir yıl sonra 100.000 TL'yi ipotek alacaklısına ödemekle mükelleftir. Zira müaccel ipotek alacağı rüçhanlı alacak olmadığı için, ihale ile birlikte alıcıya geçmektedir. İşte uygulamada, söz konusu 100.000 TL miktarlı müaccel ipotek meblağı, asgari ihale bedeline eklenmektedir. Dolayısıyla ihale alıcısı, bir sene sonra ödemesi gereken ipotek meblağını, taşınmazı satın aldığı esnada ödemek zorunda bırakılmaktadır. Uygulamada yaşanan bu durum artırmalara katılımı olumsuz anlamda etkilemektedir.

Yargıtay'a göre⁴¹², satış isteyen haciz alacaklısının alacağına rüçhanlı olan ipotek alacaklıları, ihale bedelinin bu ipotekli alacaklarını karşılaması şartından vazgeçebilirler. Yargıtay'ın bu görüşüne katılmamaktayız. Zira artırmada önerilen en yüksek bedel, rüçhanlı alacakları karşılamadığı zaman, bu alacakların alacaklıları ihalenin yapılmasına razı olsalar dahi ihale kararı verilmemelidir. Kanun İİK m. 129/1 hükmünü koyarken borçlunun da menfaatlerini düşünmektedir⁴¹³. Borçlunun hakları korunmadan yalnızca alacaklı menfaatine bir ihale yapılması doğru değildir.

Haczedilmiş bulunan taşınmaz üzerinde rüçhanlı alacak bulunmaması halinde asgari ihale bedelinin, muhammen bedelin %50'si ve paraya çevirme ile paraların paylaştırılması masraflarını aşması yeterlidir⁴¹⁴. Taşınmaz üzerinde rüçhanlı alacakların bulunması durumunda ise asgari ihale bedelinin hesabında muhammen kıymetin %50'si ve rüçhanlı alacakların toplam miktarına bakılmalıdır. Buna göre icra müdürü tarafından taşınmazın tahmin ve takdir edilen kıymetinin %50'si ile alacağı, satışı isteyen alacaklının alacağına nazaran rüçhanlı olan alacaklıların, taşınmaz ile temin edilmiş muaccel alacakları toplamı karşılaştırılır. Bu iki kalemden hangisi daha fazla ise ona, taşınmazın paraya çevirme ve paylaştırma masrafları eklenir⁴¹⁵. Örneğin 200.000 TL muhammen kıymet biçilmiş olan hacizli taşınmaz ile üçüncü kişi alacaklı tarafından temin edilmiş 110.000 TL değerinde bir rehin hakkı olduğunu düşündüğümüzde, 5.000 TL miktarlı satış ve paylaştırma masraflarının da olacağı hesap edildiğinde artırmanın muhammen bedelin %50'si

⁴¹² Bkz.; 12. HD. 7.4.2003, 4008/430 (Kuru, El Kitabı, s. 670, dn. 110); aynı yönde bkz.; 12. HD. 16.1.2007, 22593/209 (Oskay/ Koçak/ Deynekli/ Doğan, C. 3, s. 3263); 12. HD. 21.1.2014, 13-35386/1286 (www.hukukmedeniyeti.org/karar/7820, E.T. 13.5.2017, sa. 20:40).

⁴¹³ Arslan, s. 130, dn. 63; Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz, s. 323, dn. 18.

⁴¹⁴ Üstündağ, s. 253.

⁴¹⁵ Muşul, İcra, s. 833-834; Muşul, Esaslar, s. 429-430.

olan 100.000 TL üzerinden değil; 115.000 TL asgari ihale bedeli üzerinden başlaması gerekecektir.

Rüçhanlı alacaklar yalnızca taşınmazla temin edilen ipotekli alacakları değil, taşınmazın aynından doğan kamu alacaklarını, yani vergileri de kapsar. Hatta taşınmazın aynından doğan söz konusu kamu alacakları, 6183 sayılı Amme Alacakları Tahsili Usulü Hakkındaki Kanun'un 21. maddesi ve İİK m. 206/1 uyarınca ipotek alacaklarından da önce ödenir⁴¹⁶. Zira taşınmaz ihalesinin yapılabilmesi için rüçhanlı alacakların karşılanması, rüçhanlı alacakların karşılanması için de vergi borçlarının ödenmesi gerekmektedir. Dolayısıyla taşınmazın aynından doğan kamu alacakları da rüçhanlı alacaklar gibi işlem görmektedirler⁴¹⁷.

c) Paraya Çevirme ve Paylaştırma Masraflarının Karşılanması Şartı

Asgari ihale bedelinin, muhammen bedelin yüzde ellisini bulmasının yanı sıra o malla temin edilen rüçhanlı alacakların toplamından ve paraya çevirme ile paylaştırma masraflarının da üstünde olması gerekmektedir.

Paraya çevirme ve paylaştırma masraflarından, gazete ilan bedeli⁴¹⁸, kıymet takdiri⁴¹⁹, keşif ve bilirkişi gideri⁴²⁰ ile tebligat giderleri⁴²¹ anlaşılmalıdır⁴²². Belirlenecek olan asgari ihale bedeline bu masrafların da eklenmesi gerekmektedir. Aynı icra takip dosyasında birden fazla taşınmazın satışa çıkarılması durumunda, paraya çevirme masrafları taşınmazlar arasında eşit olarak paylaştırılır ve her bir taşınmaza düşen paraya çevirme masrafı bu şekilde tespit edilir⁴²³.

⁴¹⁶ Oskay/ Koçak/ Deynekli/ Doğan, C. 3, s. 3163; Uyar, İhalenin Yapılması, s. 340-341; Aslan, s. 116; Dönmez, Taşınmaz, s. 222-223.

⁴¹⁷ Örn; 12. HD. 7.11.2000, 16054/16715 (Özata/ Süphandağ, s. 157; Süphandağ, s. 435).

⁴¹⁸ Örn; 12. HD. 28.6.2005, 10538/13977 (<https://www.corpus.com.tr>, E.T. 26.6.2017, sa. 18:30).

⁴¹⁹ Örn; 12. HD. 4.5.1998, 3681/4925 (Uyar, İhale I, s. 676).

⁴²⁰ Örn; 12. HD. 17.3.2009, 08/25309-5568 (Özata/ Süphandağ, s. 145; Süphandağ, s. 433); Aynı yönde bkz.; 12. HD. 9.6.2006, 9118/12432 (Kaçak, s. 203).

⁴²¹ Örn; 12. HD. 29.4.2005, 5703/9310 (<https://www.corpus.com.tr>, E.T. 26.6.2017, sa. 18:35).

⁴²² Örn; "Paraya çevirme giderlerine tebligat ve kıymet takdiri yolluk giderinin de ilave edilmesi gerekir.", 12. HD. 5.5.2014, 10636/13138 (Ruhi, s. 152-153, 810); "Tellaliye resmi, damga vergisi ve stopaj, satış giderleri kapsamına girmez." 12. HD. 16.2.2007, 24671/2506 (Oskay/ Koçak/ Deynekli/ Doğan, C. 3, s. 3167); "Yediemin ücreti ve diğer satış giderlerinin de hesaplama dahil edilmesi gerekir." 12. HD. 6.12.2005, 20259/24131 (Özata/ Süphandağ, s. 141-143; Süphandağ, s. 432); 12. HD. 22.1.2014, 35497/1425 (Ruhi, s. 258); 12. HD. 2.11.2010, 12707/25542 (Karanfil, s. 282).

⁴²³ Örn; 12. HD. 5.4.2004, 2877/8205 (<https://www.corpus.com.tr>, E.T. 27.6.2017, sa. 22:33).

Artırmaya konu taşınmaz üzerinde rüçhanlı alacakların olmaması durumunda belirlenecek asgari ihale bedeli doktrinde tartışmalıdır. Bir görüşe göre⁴²⁴, artırmaya konu taşınmaza bağlı rüçhanlı alacaklıların olmaması halinde ihale bedelinin, taşınmazın muhammen bedelinin yüzde ellisini bulmuş olması gerekli ve yeterlidir. Doktrinde baskın olan diğer görüşe göre⁴²⁵ ise, artırmaya konu taşınmaz üzerinde rüçhanlı alacaklılar bulunmasa dahi asgari ihale bedelinin, muhammen bedelinin yüzde ellisi ile paraya çevirme ve paylaştırma masraflarını geçmesi gerekmektedir.

Yargıtay konu ile ilgili verdiği bir kararda⁴²⁶, rüçhanlı alacak bulunmaması halinde satış ve paylaştırma giderlerinin karşılanması şartı aranmaksızın asgari yüzde altmışlık oranın (6352 sayılı değişiklik ile yüzde elli) ihalenin yapılması için yeterli olacağına işaret etmiştir. Ancak daha sonra verdiği kararlarda⁴²⁷, artırmaya konu taşınmaz üzerinde rüçhanlı alacaklı olup olmamasına bakılmaksızın paraya çevirme ve paylaştırma giderlerinin de karşılanması gerektiğine hükmetmiştir. Alacaklı artırma giderlerinden feragat etmişse, ayrıca ihale bedelinin artırma giderlerini karşılaması gerekmez⁴²⁸.

Kanımızca paraya çevirme ve paylaştırma giderlerinin karşılanması için taşınmaza bağlı rüçhanlı alacakların bulunup bulunmaması arasında bir bağlantı kurulmamalı ve her halükarda söz konusu masrafların karşılanması şartı aranmalıdır. Zira İİK m. 129/1 uyarınca paraya çevirme ve paylaştırma masraflarının karşılanması bağlamında herhangi bir ayrıma gidilmeyerek, asgari ihale bedelinin bu masrafların üstünde olması gerektiği açıkça belirtilmiştir. Uygulamada da asgari ihale bedelinin belirlenmesinde, taşınmaza bağlı rüçhanlı alacak olmasına bakılmaksızın, taşınmazın muhammen bedelinin yüzde ellisine ek olarak paraya çevirme ve paraların paylaştırılması masrafları hesaba katılmaktadır.

⁴²⁴ Kuru, El Kitabı, s. 668; Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz, s. 323.

⁴²⁵ Postacioğlu, s. 499; Berkin, s. 337; Gürdoğan, s. 105; Belgesay, s. 292; Üstündağ, s. 271; Arslan, s. 130; Uyar, Şerh, C. 6, s. 9752; Uyar, İhale I, s. 348-349; Uyar, İhalenin Yapılması, s. 341; Muşul, İcra, s. 834; Muşul, Esaslar, s. 430; Erturgut, s. 116; Dönmez, Taşınmaz, s. 225; Aslan, s. 124.

⁴²⁶ Arslan, s. 130; aynı yönde bkz.; 12. HD. 2.12.1980, 7348/8645 (Arslan, s. 130, dn. 65).

⁴²⁷ Bkz.; 12. HD. 20.11.2012, 17029/33870, 12. HD. 22.6.2010, 4227/16228 (Karanfil, s. 32); 12. HD. 16.10.2000, 14591/15135, 12. HD. 19.6.2000, 9791/10144 (Uyar, İhale I, s. 644-645); 12. HD. 23.4.1981, 2136/4080 (Arslan, s. 130, dn. 66); 12. HD. 24.8.1987, 12326/8677, 12. HD. 30.3.1987, 2304/4250, 12. HD. 27.4.1987, 4901/5767 (Uyar, İhalenin Yapılması, s. 341, dn. 11).

⁴²⁸ Örn; "Satış talebinde bulunan ve satış masraflarının tamamı kendisi tarafından yapılan alacaklının yaptığı satış masraflarından vazgeçmesi halinde ihalede satış masraflarını geçme şartı aranmaz.", HGK 24.3.2004, 12-107/155 (Özata/ Süphandağ, s. 141-143; Süphandağ, s. 432); aynı yönde bkz.; 12. HD. 22.6.2010, 4227/16228; 12. HD. 20.11.2012, 17029/33870 (Karanfil, s.32, 216).

2- Elektronik Ortamda Teklif Verme Aşaması

Globalleşen dünya ve hayatın her alanına giren teknoloji ile birlikte cebri artırımların daha şeffaf bir ortamda yapılabilmesi amacıyla icra ve iflas hukukuna, 6352 sayılı Kanun değişikliği çerçevesinde giren çok önemli bir yenilik bulunmaktadır. Buna göre artırımlara ilk önce elektronik ortamda teklif vermeyle başlanır (m. 114/4, 126/4).

Elektronik ortamda teklif verme aşaması, birinci ihale tarihinden yirmi gün önce başlar, ihalenin tamamlanacağı günden önceki gün sonunda sona erer; ikinci ihalede ise elektronik ortamda teklif verme birinci ihaleden sonraki beşinci gün başlar, en az yirmi gün sonrası için belirlenecek ikinci ihalenin tamamlanacağı günden önceki gün sonunda sona erer (m. 126/4).

Ulusal Yargı Ağı Bilişim Sistemi (UYAP) kapsamında e-satış portalı kanalıyla zamandan ve mekandan bağımsız olarak kişilerin yurtiçinden yahut yurtdışından icra ve iflas dairelerinde satışı yapılacak olan mallara elektronik ortamda teklif vermesi, bu sayede ihaleye katılan kişi sayısının artması ile malın gerçek değerine yakın ihale edilebilmesi, alacaklı ve borçlunun haklarının korunması amaçlanmıştır⁴²⁹. Artırmaya elektronik ortamda teklif vermek suretiyle katılmak isteyen kişilerin, Adalet Bakanlığı'nın "icra malları e-satış portalı" olarak belirlenen internet sitesine erişim sağlamaları gerekmektedir⁴³⁰. E-satış portalı, icra ve iflas dairelerince İcra ve İflas Kanunu hükümleri uyarınca satışa çıkartılan mallara ilişkin ihalelerin elektronik ortamda yayınlandığı ve bu ihalelere elektronik ortamda teminat yatırmak suretiyle teklif verildiği sistemdir⁴³¹.

Artırma ilanları satış gününe kadar elektronik ortamda görülebilecek olup, bu sayede açık artırımlara daha fazla katılımcının iştirak etmesi ile artırmaya konu malların gerçek değerini bulması sağlanmış olacaktır. Böylece borçlunun daha fazla borcunun mahsup edilmesi, alacaklının da bu oranda alacağına kavuşması ile tarafların menfaatine işlem yapılmış olacaktır. Katılımcılar icra ve iflas dairelerinde yapılan tüm artırımlara, e-portal kanalıyla artırma tarihinden önceki gün sonu saat 23:59'a kadar teklif verebilmektedirler.

⁴²⁹ <https://esatis.uyap.gov.tr/esatis/faydalari.html>.

⁴³⁰ <https://esatis.uyap.gov.tr/esatis/index.html>.

⁴³¹ <https://esatis.uyap.gov.tr/esatis/nedir.html>.

Artırmaya katılmak isteyenlerin teklif sunmadan önce, haczedilmiş bulunan taşınmazın tahmin edilen kıymetinin %20'si oranında teminat göstermeleri zorunludur. Ancak artırmaya konu taşınmazın üzerinde hakkı olan alacaklının alacağı %20 oranında ise artırmaya katılım halinde ayrıca pey akçesi ve teminat aranmaz (m. 126/4,5). Elektronik ortamda söz konusu teminatın gösterilmemesi durumunda teklif yapılabilmesi imkansızdır. Zira teminat yatırılmadığı takdirde internet sitesinin teklif verme sunucusu açılmamaktadır. Elektronik ortamda teklif sunarak artırmaya katılmış olan bir kişinin, artırmaya fiziki olarak da katılması ve teklif vermesi mümkündür, Elektronik ortamda teklif verme ile açık artırmaya fiili katılım sağlayarak teklif verme arasında teklifin niteliği ve geçerliliği açısından hiçbir fark yoktur.

Artırmaya konu olan taşınmazın resimleri internet sitesinden görülebilmektedir. Ancak bu resimler çoğu zaman taşınmaz hakkında sadece genel bir izlenim bırakacak nitelikte olup, artırmaya katılım sağlayacak kişileri tatmin edici sayıda ve kalitede değildir⁴³². Burada elbette hacizli taşınmazın sahibi olan borçlunun haklarına⁴³³ hanel gelmeyecek şekilde bir yol izlenmesi gerekmekte ise de, artırmaya katılacak kişiler açısından internet sitesine koyulan fotoğrafların yetersiz olduğu açıktır. Taşınmazı gösteren özensiz fotoğrafların ve taşınmaz hakkındaki eksik bilgilerin, artırmaya olan katılımı yükseltecek nitelikte olmadığı rahatlıkla söylenebilir. Dolayısıyla elektronik ortamda teklif verme usulü ile amaçlanan ilkelere aykırılık içeren bu durumun düzeltilmesi ve daha profesyonel şekilde yürütülmesi gerekmektedir.

Elektronik ortamda teklif verebilmek için elektronik teklif sayfasına e-imzalı, mobil imzalı veya imzasız giriş yapmak gerekmektedir. Taşınmaza elektronik ortamda yapılan tüm teklifler, e-satış sayfasından takip edilebilmektedir. Ayrıca elektronik ortamda verilen teklifin daha üstünde bir teklif sunulması halinde isteğe bağlı olarak UYAP kısa mesaj (sms) sistemi ile bilgi mesajı gönderilmektedir. Elektronik ortamda en yüksek teklifi veren katılımcı, artırma sonunda daha yüksek bir teklif verilmediği takdirde teklifi ile bağlıdır (İİKY m. 50/A-4)⁴³⁴. Artırmanın tamamlanması ile birlikte en yüksek teklifi veren haricindeki katılımcılar, elektronik ortamda yatırdıkları teminatlarını aynı usulle iade

⁴³² Aynı görüşte bkz. Karanfil, s. 32.

⁴³³ Bkz. § 1, C.

⁴³⁴ İhalenin elektronik ortamda verilen en yüksek teklifte kalması durumunda tutanakta alıcının imzası aranmaz (İİKY m. 47/2, 49/2).

alabilirler⁴³⁵. Elektronik ortamda teklif verme işlemi; en yüksek teklif miktarı belirlenmek suretiyle, bu miktara ulaşıncaya kadar başka bir teklif verildiği takdirde, kendi teklifinin belirtilen miktar kadar otomatik olarak artırılması talimatı verilmesi suretiyle de yapılabilir. Bu talimatın süresi, talimatı veren katılımcının belirlediği üst sınıra ulaşmasa dahi elektronik ortamda teklif verme süresinin sonunda biter (İİK m. 50/A-5).

Elektronik ortamda artırmaya katılmak isteyen kişinin onayı ile Adalet Bakanlığı ve katılımcı arasında sözleşme kurulmaktadır. Elektronik ortamdan teklif sunulabilmesi için bir üyelik oluşturulması ve Adalet Bakanlığı'nca hazırlanan sözleşmenin katılımcılar tarafından kabul edilmesi gerekmektedir⁴³⁶. Söz konusu sözleşmenin elektronik teklif sitesine üye olan kişi tarafından kabul edilmemesi durumunda, üyelik işleminin tamamlanması ve elektronik ortamda teklif verme yolunun kullanılabilmesi mümkün değildir. Sözleşmenin konusu, elektronik teklif sisteminde icra daireleri tarafından satışa çıkarılan malların üye tarafından teklif verilmesine ilişkin şartlar ve koşulların belirlenmesi ve bu doğrultuda tarafların hak ve yükümlülüklerinin tespit edilmesidir⁴³⁷.

Artırma ilanında ve artırma şartnamesinde elektronik ortamda teklif vermeye ilişkin hususlar mutlaka gösterilmelidir. Bunun yanı sıra ihale tutanağında da elektronik ortamda verilmiş bir teklif bulunup bulunmadığı belirtilmelidir. Fiili artırmaya başlarken elektronik ortamda verilmiş bir teklif olup olmadığının ihale tutanağının başında yazılmamış olması ve ayrıca artırma ilanının elektronik ortamda yapılmaması yasaya aykırıdır ve ihalenin feshine yol açar⁴³⁸. Ancak Yargıtay vermiş olduğu bir kararda⁴³⁹, elektronik ortamda teklif

⁴³⁵ <https://esatis.uyap.gov.tr/esatis/sss.html>.

⁴³⁶ <https://esatis.uyap.gov.tr/esatis/sozlesme.html>.

⁴³⁷ <https://esatis.uyap.gov.tr/esatis/sozlesme.html>.

⁴³⁸ Örn; "...Somut olayda, 20.09.2013 tarihli satış ilanı ile aynı tarihli şartnamede elektronik ortamda teklif vermeye ilişkin hususlar gösterilmediği gibi ihale tutanağında da elektronik ortamda verilmiş bir teklif bulunup bulunmadığı belirtilmemiştir. Öte yandan, tüm dosya içeriği ile satış ilanının elektronik ortamda yapılmadığı sabittir. Hal böyle olunca, mahkemece, yukarıda açıklanan nedenlerle ihalenin feshine karar verilmesi gerekirken, değinilen yasal düzenlemeler göz ardı edilerek yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsizdir.", 12. HD. 9.6.2014, 15153/16676 (<https://kararara.com/forum/viewtopic.php?f=47&t=26898>, E.T. 13.5.2017, sa. 22:20); aynı yönde bkz; 12. HD. 21.4.2014, 9520/11615 (<http://www.taa.gov.tr/indir/ihalenin-feshi-ayhan-tuncal-yargitay-uyesi-c2F5ZmF8NTI2YmQtYTM5YjctMDFhYzMtZTI1MzYucGRmfDM3/,E.T.13.5.2017>, sa. 23:15).

⁴³⁹ Bkz.; "...İcra dosyasından da ihalenin elektronik ortamda ilan edildiği ancak teklif verilmediği anlaşılmakla; mahkemece, ihalenin elektronik ortamda verilen en yüksek teklif üzerinden başlatılması gerekirken elektronik ortamda verilmiş teklif olup olmadığının ihale tutanağına yazılmadığı gerekçesiyle ihalenin feshine karar verilmesi isabetsizdir.", 12. HD. 16.11.2015, 26981/28186 (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/files/12hd-2015-26981.htm>, E.T. 13.5.2017, sa. 23:15).

verilmemiş bir artırmada, ihale tutanağına elektronik ortamda teklif olup olmadığının yazılmaması hususunun tek başına ihalenin feshine yol açmayacağını belirtmiştir.

Elektronik ortamda verilecek teklifler malın muhammen bedelinin yüzde ellisinden aşağı olamaz (İİK m. 126/4, İİKY m 48/A, 50/A). Madde lafzına göre elektronik ortamda verilecek tekliflerin rüçhanlı alacakları geçmesi ve paraya çevirme ile paylaşırma giderlerini karşılaması şartı aranmamaktadır. Bu düzenleme, artırma bedelinin malın muhammen bedelinin yüzde ellisini bulmasından başka satış isteyen alacağına rüçhanlı olan alacakların toplamından fazla olması ve paraya çevirme ile paraların paylaşırılması masraflarını aşması gerektiğine dair İİK m. 129 hükmü ile uyumlu değildir. Elektronik ortamda verilecek olan teklifin de yüzde elli koşulu ile birlikte satış isteyen alacağına rüçhanlı olan alacakların toplamından fazla olması ve paraya çevirme ile paraların paylaşırılması masraflarını aşması gerekmektedir. Dolayısıyla İİK m. 126/4 hükmünün bu uyumsuzluğu giderici şekilde düzenlenmesi yerinde olacaktır. Öyle ki, elektronik ortamda taşınmazın muhammen bedelinin yüzde ellisini aşan, ancak satış isteyen alacağına rüçhanlı olan alacakların toplamını ve paraya çevirme ile paraların paylaşırılması masraflarını aşmayan bir teklif yapıldığında, fiziki artırma aşamasında herhangi bir teklif sunulmaz ise, ikinci artırma aşamasına geçilecektir. Halbuki, İİK m. 126/4 kapsamında elektronik ortamda sunulması gereken teklifin İİK m. 129 düzenlemesi ile aynı şekilde olması durumunda, artırmanın amacına ulaşması daha da kolay bir hal alacaktır. Bu bağlamda ihalenin feshine yol açan hususların da önüne geçilebilecektir⁴⁴⁰.

Uygulamada internet üzerinde yapılan artırma ilanında bir “ihale başlangıç bedeli” belirlenmektedir. Bu bedelin içinde (taşınmaza bağlı rüçhanlı alacakların bulunmaması durumunda) malın muhammen bedelinin yüzde ellisi ile paraya çevirme ve paylaşırma

⁴⁴⁰ Ör; “...Alacaklının icra mahkemesine yaptığı başvurusunda taşınmazın muhammen bedelinin 18.000,00 TL olmasına rağmen, UYAP ortamında yapılan satış ilanında ihale başlangıç bedelinin 10.500,00 TL olarak yazıldığını ileri sürerek ihalenin feshini istediğı, mahkemece, şikayetin reddine karar verildiğı anlaşılmıştır. Taşınmaz satışına ilişkin ilanın nasıl yapılması gerektiğı, İİK’nun 126. maddesinde düzenlenmiş olup, bu maddenin 4. fıkrasına göre ilanda, elektronik ortamda verilecek teklifler haczedilen malın tahmin edilen kıymetinin yüzde ellisinden az olamayacağını yazılması gerekir. İİK’nun 129. maddesi uyarınca ise birinci ve ikinci ihale icra memuru tarafından, elektronik ortamda verilen en yüksek teklif üzerinden başlatılır ve taşınmaz elektronik ortamda verilen en yüksek teklif de değerlendirilerek, artırma bedelinin malın tahmin edilen bedelinin yüzde ellisini bulması ve satış isteyen alacağına rüçhanlı olan alacakların toplamından fazla olması ve bundan başka paraya çevirme ve paraların paylaşırılması masraflarını aşması koşuluyla en çok artırana ihale edilir. Buna göre elektronik ortamda verilecek tekliflerin muhammen bedelinin %50’si olan 9.000,00 TL üzerinden başlatılması gerekip, bu miktarın üzerinde başlangıç rakamı belirlenmesi ve ilana yazılması, İİK’nun 126/4. maddesi hükmüne aykırılık teşkil edeceği gibi, ihaleye talebi ve talibi azaltacağından, ihalenin feshini gerektirir.”, 12. HD. 14.1.2014, 13/34297-448 (Ruhi, s. 270-271).

giderleri toplamı bulunmaktadır. Örneğin e-satış portalında 150.000,00 TL kıymet biçilen bir taşınmaza gösterilmesi gereken teminat miktarı 30.000,00 TL; ihale başlangıç bedeli ise 80.000,00 TL olarak yazılmaktadır. Hacizli taşınmaza bağlı rüçhanlı alacakların bulunmaması durumunda e-satış portalında gösterilen ihale başlangıç bedeline genellikle (taşınmazın konumuna, değerine ve özelliklerine göre değişkenlik göstermekle birlikte) 5.000,00 TL civarında bir artırma ve paraların paylaşılması giderleri eklenmektedir. Ancak yukarıda değindiğimiz Yargıtay kararı⁴⁴¹ ile uygulamadaki durum birbirine zıt durumdadır.

Elektronik ortamda teklif veren ihale katılımcısı, artırma ilanı ve şartnamesindeki hususları kabul etmiş sayılır. Artırmaya elektronik ortamdan katılarak en yüksek teklifi veren kişi, teklifi ile sorumlu olacağından, elektronik ortamda teklif verme sürecinin akabinde yapılacak fiziki artırmanın sonuna kadar yatırmış olduğu teminatın iadesini talep edemez. Fiziki artırmada, elektronik ortamda verilen teklif de değerlendirilerek ihalenin bir başkasına yapılması durumunda sistem üzerinden yatırılan teminat, artırmanın sonunda ihaleyi yapan birimce UYAP bilişim sistemi kullanılmak suretiyle iade edilir. İhalenin elektronik ortamda teklif verene kalması halinde ihale alıcısı, bedeli artırmanın tamamlandığı gün veya icra dairesinin vereceği süre içerisinde yatırması gerektiğini kabul eder. İhale sonucu kendisine ayrıca bildirilmez⁴⁴².

İİK m. 124/3 uyarınca cebri açık artırmaların daha çok kişiye duyurulması, taşınmazın değerinde satılması, katılımcıların artırma mahalline gelmeksizin elektronik ortamda teklif verebilmeleri ve takibin kısa sürede sonuçlandırılması amaçlanmaktadır⁴⁴³. Cebri açık artırmalara elektronik ortamda teklif verme ile başlanması bu yolda ilk adım olarak nitelendirilmelidir. Kanımızca ikinci adım olarak, katılımcıların artırma devam ederken dahi, artırmaya e-satış portalı üzerinden canlı bir şekilde katılım sağlayabilmelerinin önü açılmalı ve bu yönde bir kanuni düzenleme yapılmalıdır. Yani İİK m. 126/4 uyarınca elektronik ortamda teklif verme işlemi, artırmanın başlayacağı günden önceki gün sonunda sona ermemeli, artırma gün ve saatinde, artırma devam ederken ve ihale yapılınca kadar sürmelidir. Artırma devam ettiği sürece yapılan fiziki teklifler, artırmayı yöneten icra müdürünün katibi (veya bir başka icra memuru) vasıtasıyla e-satış

⁴⁴¹ Bkz. dn. 440.

⁴⁴² <https://esatis.uyap.gov.tr/esatis/sozlesme.html>.

⁴⁴³ İİK m. 124/3 gerekçesi.

portalına aktararak (yahut günümüzde çocuk mahkemeleri ve ceza mahkemelerinde kullanılan SEGBİS sistemi gibi bir canlı yayın mekanizması kurularak) sistem üzerinden artırmaya katılım sağlayanların da tekliflerden haberdar olmaları sağlanabilir. Artırmaya elektronik ortamdan katılarak teklif süren katılımcının teklifi de artırmayı yöneten memur veya yardımcısı tarafından fiziki katılımcılara aktarılabilir. Yaşamakta olduğumuz bilim ve teknoloji çağı içerisinde önerimizi hayata geçirecek teknolojik sistem mevcuttur ve kurulumu oldukça basittir. Böylece katılımcılar diledikleri yerden artırmaya iştirak edebileceklerdir. Bu sistemin uygulanmaya başlaması ile cebri açık artırmalara olan katılım gözle görünür derecede artarak rekabet ortamı oluşacak ve malın gerçek değerinde ihale edilmesi olasılığı da yükselecektir.

Sistem kapsamında üçüncü adım olarak ise önerimiz, toplumun bu sisteme alışması ile birlikte cebri açık artırmaların yalnızca e-satış portalı üzerinden (elektronik ortamda) yapılmasıdır. Esasen cebri açık artırmaların sadece elektronik ortam üzerinden yapılması en doğru yoldur. Kanımızca artırmaya konu taşınmaz ile ilgili paraya çevirme hazırlıkları kanuna uygun şekilde yerine getirildiği takdirde, artırma aşamasında katılımcıların pey sürmek amacıyla fiziki olarak bulunmalarına lüzum yoktur. Zira elektronik ortamda artırmaya katılacak olan her katılımcının, taşınmazın muhammen bedelinin yüzde yirmisi nispetinde teminat gösterme zorunluluğu bulunmaktadır. Ayrıca asgari ihale bedelinin de muhammen bedelin yüzde ellisi ile satış isteyen alacağına rüçhanı olan alacakların toplamından fazla olması ve paraya çevirme ile paraların paylaşılması masraflarını aşması gerekmektedir. Hal böyleyken artırmaların sadece elektronik ortam üzerinden yapılmasında hiçbir engel bulunmamaktadır. Öyle ki önerimizi destekleyecek yerli bilişim sistemimiz de mevcuttur⁴⁴⁴. Esasında elektronik ortamda teklif verme düzenlemesinin gerekçesi, cebri açık artırmaların daha çok kişiye duyurulması ve katılımcıların fiziki artırmaya katılmaksızın elektronik ortamda teklif verebilmelerinin önünün açılmasıdır. İşte buradan yola çıkarak, katılımcıların fiziki artırmanın kaldırılması suretiyle artırmalara tamamen elektronik ortam üzerinden katılım sağlamaları, artırmalara olan ilgiyi gözle görünür şekilde artıracaktır. Sistemde ortaya çıkabilecek arızalar ve toplumun sisteme alışma sürecinde artırmalara yeterli katılımın sağlanamaması, bu önerilerin hayata geçmesindeki bir takım engeller olarak görülebilir ise de, artırmalara olan katılımın zamanla artacağı gerçeği karşısında bu riskler alınabilmelidir.

⁴⁴⁴ <http://www.havelsan.com.tr/TR/mobile/icerik/2282/yargi-sistemleri>.

Cebri açık artırmalara olan katılımın artması, rekabet ortamının yaratılması, artırmaya konu malın değerinde satılarak alacaklının maddi anlamda tatmin olması, borçlunun ise malının değerinden düşük satılmasının önlenmesi ile manevi olarak tatmin olması, ancak bu sistemle mümkün görünmektedir. Hayatımızın bir organı haline gelen teknoloji ile tüm il ve ilçelerde yapılacak olan cebri artırmalara karşı ulusal ve uluslararası anlamda yoğun bir iştirak sağlanabilecektir.

3- Birinci Artırma

Birinci artırma icra müdürü tarafından, ilanda belirlenen yer, gün ve saatte, elektronik ortamda verilen en yüksek teklif üzerinden başlatılır (m. 129/1). Artırmanın elektronik ortamda verilen teklif üzerinden başlatılabilmesi için, bu teklifin karşılama ilkesine uygun olması gerekmektedir (m. 126/4). Artırma, icra müdürü, yardımcısı veya katibi tarafından yönetilir. Katılımcıların artırma esnasında sundukları teklifler, tellal tarafından tekrar edilerek herkesin duyması sağlanır. Bir önceki tekliften daha yüksek bir teklifin sunulması halinde, daha az teklif sunmuş olan katılımcı, teklifinden kurtulmuş olur⁴⁴⁵. Ancak en yüksek teklif veren katılımcı, artırma sonuna kadar daha yüksek teklif verilmediği takdirde, teklifi ile bağlıdır (İİKY m. 50/A).

İcra ve İflas Kanunu'na göre yapılan artırmalarda, kendisine veya başkasına vaat olunan veya sağlanan yarar karşılığında artırmadan çekilen veya artırmaya katılmayan kimseye bir yıla kadar hapis veya bin güne kadar adli para cezası verilir. Aracılara da aynı ceza uygulanır (m. 345/b).

İhalenin yapılabilmesi için, yukarıda⁴⁴⁶ ayrıntılı şekilde açıklandığı üzere, karşılama ilkesi meblağına ulaşılması gerekir. Dolayısıyla artırmanın kanuna uygun şekilde gerçekleşmesi amacıyla artırma bedelinin, taşınmazın muhammen bedelinin yüzde ellisini bulması ve paraya çevirme isteyen alacağın rüçhanı olan diğer alacaklar o taşınmazla temin edilmişse bu suretle rüçhanı olan alacakların toplamından fazla olması ve bundan başka paraya çevirme ile paraların paylaşılması masraflarını aşması gerekmektedir. Hacz edilmiş bulunan taşınmazın ihalesinin yapılabilmesi için zorunlu unsur, teklif edilen en yüksek peyin asgari ihale bedelini karşılamasıdır.

⁴⁴⁵ Kuru, El Kitabı, s. 667.

⁴⁴⁶ Bkz. § 5, D/1.

Elektronik ortamda sunulan teklifin de değerdendirilmesi ile birlikte birinci artırmada sunulan peyin karşılama ilkesine uygun olması durumunda artırmaya konu taşınmaz, tellalın üç defa bağırmasının akabinde memur tarafından en yüksek peyi ileri sürmüş olan kişiye ihale edilir (İİK m. 129/1, İİKY m. 50/A). Bundan sonra İİK m. 130 vd. hükümleri uygulanır.

İcra müdürü karşılama ilkesine uygun olarak yapılan en yüksek peyi süren katılımcıya taşınmazı ihale etmek zorundadır. Aksi durumda İİK m. 16/2 uyarınca bir hakkın yerine getirilmemesinden veya sebepsiz sürüncemede bırakılmasından dolayı süresiz şikayet yoluna başvurulabilir. Bu durumda ise icra mahkemesi, İİK m. 17/2 uyarınca memurun sebepsiz yapmadığı veya geciktirdiği taşınmaz ihalesinin yeniden yapılmasına dair hüküm tesis eder⁴⁴⁷. Örneğin icra müdürünün İİK m. 129 kapsamında belirtilen tüm koşulların sağlanmasına rağmen, ileri sürülen peyin azlığından bahisle ihale kararı vermemesi gibi bir yetkisi bulunmamaktadır. İcra mahkemesinin de böyle bir durumda en yüksek pey süren kişiye taşınmazın ihale edilmesi ya da icra müdürüne bu yönde karar vermesi ile ilgili olarak hüküm tesis etmesi söz konusu olamaz⁴⁴⁸.

Elektronik ortamda yapılan teklifler dahil olmak üzere birinci artırmada sürülen peylerin karşılama ilkesine uygun olmaması veya alıcı çıkmaması durumunda icra müdürü, artırmayı geri bırakır (m. 129/2).

6352 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikten önce, birinci artırmada taşınmazın muhammen bedelinin %60'ının bulunması, aksi durumda yapılacak ikinci artırmada ise taşınmazın muhammen bedelinin %40'ının bulunması (ayrıca paraya çevirme isteyen alacağına rüçhanı olan diğer alacaklar o taşınmazla temin edilmişse bu suretle rüçhanı olan alacakların toplamından fazla olması ve bundan başka paraya çevirme ile paraların paylaşılması masraflarını aşması) gerekmekte idi. Bu durum ise birinci artırmada sunulan peyin %60'ı bulmaması ve fakat %40'ı bulması durumunda, ikinci artırmada da geçerliliğini korumasına yol açmaktaydı. Yani birinci ihalede, ikinci ihale açısından karşılama ilkesine uygun bir teklif yapıldığı takdirde teklifi yapan katılımcı, taahhüdü ile

⁴⁴⁷ Örn; "...Memurun velevki yasaya aykırı dahi olsa ihaleyi yapmamak suretiyle yarattığı fiili durum karşısında taşınmazın yeniden ihaleye çıkartılması zorunludur. Merci, memurlukça yapılmamış ihalenin yapılmış sayılmasına memur yerine geçerek karar veremez.", 12. HD. 14.5.1985, 1984-14025/4610 (Uyar, İhale I, s. 382).

⁴⁴⁸ Dönmez, Taşınmaz, s. 238-239.

bağlı kalmakta idi⁴⁴⁹. Ancak 6352 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik neticesinde taşınmazın muhammen bedeline göre sunulması lazım gelen %50'lik oranlar, her iki artırma açısından da eşitlendiği için birinci artırmada karşılama prensibine uymayan bir teklifin (taahhüdün) ikinci artırmaya esas alınması imkanı kalmamıştır. Dolayısıyla birinci artırmanın geri bırakılması ile birlikte ilk artırmada en yüksek peyi ileri süren kişinin, ikinci artırmada bu peyi ile bağlı olması söz konusu değildir⁴⁵⁰.

Birinci artırmada karşılama ilkesine uygun teklifin yapılmaması durumunda ikinci artırma aşamasına geçilmesi gerekir. Karşılama ilkesinin gerçekleşmemesine rağmen artırmanın geri bırakılmaması ve ihalenin yapılmış olması durumunda, ihalenin feshi sebebi doğmuş olacaktır⁴⁵¹.

4- İkinci Artırma

Elektronik ortamda teklif verme aşamasında ve yapılan fiziki artırmada alıcı çıkmaması veya karşılama ilkesine uygun teklif verilmemesi durumunda ikinci artırma aşamasına geçilir. İkinci artırma, artırma ilanında gösterilen yer, gün ve saatte yapılır. İkinci artırmanın yapılacağı yerin de artırma ilanında açıkça gösterilmesi gerekir. Bu yer, genellikle birinci artırmanın yapıldığı yerdir⁴⁵².

İkinci artırmaya da elektronik ortamda teklif verme safhası ile başlanır. Elektronik ortamda teklif verme, birinci artırmadan sonraki beşinci gün başlar, en az yirmi gün sonrası için belirlenecek ikinci artırmanın tamamlanacağı günden önceki gün sonunda sona erer (m. 126/4). 6352 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikten önce, ikinci artırmanın tatil gününe denk gelmesi halinde, tatilin bitimini izleyen ilk iş günü ikinci artırmanın yapılabilmesi mümkündü. Ancak 6352 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik sonrasında İİK m. 126 kapsamında bu yönde bir düzenlemeye gidilmemiştir. Dolayısıyla ikinci artırmanın tatil gününe rastlaması halinde artırma yapılamayacaktır. Bu durum uygulamada tereddütlere yol açabilecektir. Bu sebeple önceki düzenlemenin muhafaza edilmesi isabetli olurdu⁴⁵³.

⁴⁴⁹ Aslan, s. 125.

⁴⁵⁰ Pekcanitez/ Atalay/ Sungurtekin Özkan/ Özekes, s. 263.

⁴⁵¹ Postacioğlu, s. 521; Arslan, s. 131.

⁴⁵² "Fakat, mesela icra dairesinin başka yere taşınması gibi gerekli olan hallerde, ikinci artırmanın yapılacağı yer birinciden farklı olarak da belirlenebilir.", Kuru, El Kitabı, s. 671.

⁴⁵³ Pekcanitez/ Atalay/ Sungurtekin Özkan/ Özekes, s. 263.

Yukarıda birinci artırma için yapılan açıklamalar, kanunda farklı bir usulün belirtilmemesinden ötürü ikinci artırma için de geçerli olacaktır. Buna göre ikinci artırma icra müdürü tarafından, ilanda belirlenen yer, gün ve saatte ve ikinci artırma için elektronik ortamda verilen en yüksek teklif üzerinden başlatılır (m. 129/1). Artırma, icra müdürü, yardımcısı veya katibi tarafından yönetilir. Katılımcıların artırma esnasında sundukları teklifler, tellal tarafından tekrar edilerek herkesin duyması sağlanır.

İkinci artırmada ihalenin yapılabilmesi için, yukarıda⁴⁵⁴ ayrıntılı şekilde açıklanmış olan karşılama ilkesine uygun bedele ulaşılması gerekir. Dolayısıyla artırmanın kanuna uygun şekilde gerçekleşmesi için, artırma bedelinin taşınmazın muhammen bedelinin yüzde ellisini bulması, paraya çevirme isteyen alacağına rüçhanı olan diğer alacaklar o taşınmazla temin edilmişse bu suretle rüçhanı olan alacakların toplamından fazla olması ve bundan başka paraya çevirme ile paraların paylaşılması masraflarını aşarak asgari ihale bedeline ulaşması gerekmektedir. Hacz edilmiş bulunan taşınmazın ikinci artırma kapsamında ihalesinin yapılabilmesi için zorunlu unsur, yine, teklif edilen en yüksek peyin asgari ihale bedelini karşılamasıdır.

Elektronik ortamda sunulan teklifin de değerlendirilmesi ile birlikte ikinci artırmada sunulan peyin karşılama prensibine uygun olması durumunda artırmaya konu taşınmaz, tellalın üç defa bağırmasının akabinde, memur tarafından en yüksek peyi ileri sürmüş olan kişiye ihale edilir (İİK m. 129/1, İİKY m. 50/A).

İcra müdürü ikinci artırma sonunda karşılama ilkesine uygun olarak yapılan en yüksek peyi süren katılımcıya taşınmazı ihale etmek zorundadır. Aksi durumda icra müdürünün sorumluluğu ve icra mahkemesinin vereceği karar noktasında İİK m. 16/2 ve 17/2 uyarınca yukarıda birinci artırma için yapılan açıklamalar, ikinci artırma aşaması için de geçerlidir.

İkinci artırma esnasında alıcı çıkmaz veya teklif edilen en yüksek pey karşılama ilkesine göre belirlenecek bedele ulaşamaz ise, kanun uyarınca bir üçüncü artırma öngörülmediğinden, yapılmış olan paraya çevirme talebi düşer (m. 129/3). Ancak bu durumda artırmaya konu taşınmazın haczi düşmeyecektir. Paraya çevirmeyi talep etme süresi olan bir yılın (m. 106) dolmamış olması halinde, hacz edilmiş bulunan taşınmazın

⁴⁵⁴ Bkz. § 5, D/1.

tekrar paraya çevrilmesi istenebilir⁴⁵⁵. Burada önemli olan, paraya çevirme talebinin düştüğü tarihin kesin hacizden itibaren bir yıllık paraya çevirme talebinde bulunma süresi içinde olup olmadığı hususudur. Paraya çevirme talebinde bulunma süresi olan bir yılın dolmuş olması üzerine, taşınmaz üzerindeki haciz de düşer⁴⁵⁶. Bundan sonra taşınmaz üzerine yeniden haciz koyulması için talepte bulunulmalıdır.

İkinci artırmada da ihale yapılamadığı için paraya çevirme talebinin düşmesi üzerine; daha sonraki bir tarihte, söz konusu haczedilmiş bulunan taşınmazın tekrar artırmaya çıkarılabilmesi için yeni bir paraya çevirme talebine ihtiyaç olduğu gibi, birinci artırmadan önceki hazırlık işlemlerinin de (artırmanın ilanı, artırma şartnamesi ve mükellefiyetler listesi) icra müdürü tarafından en baştan yapılması gerekmektedir. Bu yeni artırma birinci artırma olup, ihale yapılamadığı takdirde, ikinci artırmaya geçilir⁴⁵⁷.

5- İhale Tutanağının Tanzimi

Artırma sonuçlandıktan sonra, artırmanın cereyanı ve ihalenin yapılıp yapılmadığı hakkında bir tutanak tanzim edilir (İİK m. 49/1). Zira İİK m. 8 uyarınca, icra ve iflas daireleri yaptıkları muameleler hakkında bir tutanak düzenlemekle mükelleftirler. Cebri açık artırmaların sonucunda düzenlenen ve ihale tutanağı adını alan bu tutanağa, elektronik ortamda verilen teklif tutarı, artırmanın yapıldığı yer, gün, başlama ve bitiş saati, artırmaya katılanların ad ve soyadları ile pey miktarları, en yüksek teklifin tellal tarafından üç kez bağırılmış olduğu, artırma saatinin dolması ile en yüksek pey sahibi adına ihale kararı verildiği, ihalenin kime yapıldığı, birinci artırmada ihale yapılamamış ise artırmanın en az yirmi gün daha uzatılmış olduğu, ikinci artırmada ihalenin yapılamamış olması durumunda satış talebinin düştüğü gibi hususlar yazılır.

Tutanak, artırmayı yapan memur, tellal ve ihale alıcısı tarafından imzalanarak artırmayı yapan icra müdürlüğünün mührü basılır. İmzaların bulunmaması tutanağı

⁴⁵⁵ Üstündağ, s. 272; Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz, s. 323, dn. 31; Muşul, İcra, s. 839; Muşul, Esaslar, s. 432; Yıldırım/ Deren-Yıldırım, s. 247.

⁴⁵⁶ Örn; "...Satış talebinin düşmesinden itibaren haciz tarihinden satış isteme tarihine kadar geçen süreye ilaveten iki yılın (6352 sayılı kanun ile yapılan değişiklikten sonra 1 yılın) dolması için gerekli süre tamamlanıncaya kadar satış talep edilirse haciz geçerliliğini korur. Satışa kadar geçen sürede haczin ne şekilde ayakta kaldığının denetime elverişli biçimde tespiti gerekir.", 19. HD. 9.3.2011, 941/3033 (Muşul, İcra, s. 840, dn. 60).

⁴⁵⁷ Muşul, İcra, s. 840; Muşul, Esaslar, s. 432.

geçersiz hale getireceğinden bu durum ihalenin feshine neden olur⁴⁵⁸. Ancak ihalenin elektronik ortamda teklif veren kişiye yapılması durumunda, söz konusu ihale alıcısının imzası aranmayacaktır (İİKY m. 49/2).

⁴⁵⁸ Örn; 12. HD. 12.4.2005, 4460/7858 (Uyar, Şerh, C. 6, s. 9781; Özata/ Süphandağ, s. 150; Süphandağ, s. 433).

§ 6. İHALE KARARI VE SONUÇLARI

A. Taşınmazın Mülkiyetinin Kazanılması

Cebri açık artırmada karşılama ilkesine uygun en yüksek teklifi veren katılımcıya icra müdürü tarafından taşınmazın ihale edilmesi ile birlikte alıcı, taşınmazın mülkiyetini iktisap etmiş olur (İİK m. 134). TMK m. 705’de belirtildiği üzere, hukukumuzda taşınmaz mülkiyetinin kazanılması kural olarak tapu siciline tescil ile mümkün olmaktadır. Ancak bu kuralın istisnası olarak tescilden önce iktisap halleri de düzenlenmiştir. Bu hallerde tescil, kurucu olmaktan ziyade açıklayıcı mahiyette olup, tescil edilmeme sadece devir ve temlik tasarruflara engeldir⁴⁵⁹. Cebri açık artırmalara iştirak neticesinde ortaya çıkan ihale kararı ve ihalenin kesinleşmesi ile birlikte taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, tescilden önce olur⁴⁶⁰. Bu hallerde malikin tasarruf işlemleri yapabilmesi, mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlıdır (TMK m. 705/2). Özel bir durum teşkil eden artırmalarda, ihale kararı ile mülkiyetin alıcıya geçmesine dair özel hükümler saklıdır (TBK m. 279/3). İhale ile mülkiyet alıcıya geçse de (İİK m. 134), ihale kesinleşmeden alıcıya teslim ve tescil yapılamaz.

Cebri açık artırmalar, normal satışlara göre istisnai bir özellik taşımaktadır. İhale alıcısı, taşınmaz tapu sicilinde adına tescil edilmeden, malik sıfatıyla temlik tasarruf niteliğinde olmayan işlemleri yapabilir⁴⁶¹. Örneğin taşınmazın bütün semerelerinden istifade edebilir, taşınmazın işlerini yürütebilir, satış vaadinde bulunabilir⁴⁶², taşınmazı işgal eden üçüncü kişiden ecrimisil isteyebilir, taşınmaz üzerindeki ürünü toplayabilir, kira sözleşmesi yapabilir, mevcut kira sözleşmesini feshedebilir⁴⁶³. Mülkiyet ihale anında alıcıya geçtiği için ihale yapılmasının ardından alıcının ölmesi halinde taşınmaz, ölen alıcının terekesine dahil olur. Taşınmazın tescili ise mirasçılar adına yapılır⁴⁶⁴.

⁴⁵⁹ İyilikli, Ahmet Cahit: “Taşınmazın Mülkiyetinin Tescilden Önce İktisap Hallerinden Mahkeme Hükmüne Göre İktisap Eden Kişinin İhalenin Feshi Davası Açmaya Yetkisi Bulunup Bulunmadığı Üzerine Düşünce ve Tahliller”, TAAD, Temmuz 2016/7, S. 27, s. 524.

⁴⁶⁰ Örn; 12. HD. 25.3.2003, 19477/20303 (Kaçak, s. 246).

⁴⁶¹ Suntekin, Fatih: “Cebri İcra Yolu İle Gayrimenkul İktisap Eden Alıcının İhale Kesinleşinceye Kadar Gayrimenkulle İlgili Masraflar ve Alacaklar Karşısında Durumu”, ABD, 1980/6, s. 704.

⁴⁶² “Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin noterler tarafından düzenleme şeklinde yapılması gerekli olup bu husus geçerlilik şartıdır.” (İyilikli, s. 519).

⁴⁶³ Berkin, s. 144; Kuru, El Kitabı, s. 698; Suntekin, s. 704.

⁴⁶⁴ Uyar, Talih: “İhale ve İhalenin Bozulmasının Sonuçları (İİK m. 134,135)”, Pof. Dr. Turgut Kalpsüz’e Armağan, Ankara 2003, s. 956.

TBK m. 208/1 uyarınca taşınmazın yarar ve hasarı; taşınmaz satışlarında tescil anına kadar satıcıya aittir. Ancak cebri artırmalarda istisnai olarak tescilden önce iktisap hali söz konusu olmaktadır ve ihale alıcısı mülkiyeti ihale anında kazanmaktadır. Dolayısıyla ihale ile mülkiyetin alıcıya intikal etmesinin sonucu olarak, taşınmazın yarar ve zararı da alıcıya geçmektedir⁴⁶⁵. Örneğin artırmaya konu taşınmazda kiracı oturmakta ise kira bedelleri, ihale tarihinden itibaren alıcıya ait olur. Taşınmazın kıymetinin artmasından ve malın semerelerinden alıcı yararlanır; taşınmazın veya semerelerin telef olması gibi zararlı sonuçlara da yine alıcı katlanır. İhale bedelinin ödenmesi için süre verildiği takdirde, söz konusu bedel icra dairesinin hesabına ödeninceye kadar (hasar ve masrafı alıcıya ait olmak üzere) taşınmaz, icra dairesi tarafından idare olunur (m. 131). Dolayısıyla taşınmaza veya semerelere bir zarar gelmesi durumunda, malın korunmasında kusuru bulunan icra dairesi görevlileri hakkında mülkiyet sahibi alıcı tarafından idare aleyhine tazminat davası açılabilir⁴⁶⁶.

Bazı durumlarda taşınmazın ihale kesinleşmeden de alıcısına teslim edilmesi gerekebilir⁴⁶⁷. Örneğin taşınmazın devamlı işletilmesi ve idare edilmesi gereken bir fabrika olması, sürekli ekime ve bakıma muhtaç bir tarla olması vb. durumlarda taşınmazın alıcıya teslimi, uzun vadede risk ve problem yaratabilecektir. Muhtemel sakıncaları önlemek açısından ihale kararı kesinleşinceye kadar, ihale bedelini ödemiş olan alıcıya, taşınmazı işletmesi ve idare etmesi için teslim edilmesi uygun olur⁴⁶⁸. Özellikle ihalenin feshi davası açılması durumunda ihale alıcısının mağduriyetinin çok daha fazla olacağı açıktır. Zira ihalenin feshi davasının açılması, icra mahkemesi tarafından incelenerek karar verilmesi ve akabinde kanun yollarından geçerek kararın kesinleşmesi, hak kayıplarına yol açacak derecede uzun süreler almaktadır. İhalenin feshi talebinde bulunulması halinde icra müdürü, şikayetin kesin olarak sonuçlanmasını beklemek zorundadır. Örneğin artırmaya katılarak yüksek bir ihale bedeli ile fabrika binası satın alan alıcının, ihalenin feshi davasının kesinleşmiş red kararına kadar taşınmazı kullanamaması hakkaniyete aykırıdır. Tam da bu noktada, ihalenin feshi kararı çıkması durumunda fesih kararına kadar olan dönem içerisinde istifade edilen semerelerin (vermiş olduğumuz örnekte olduğu gibi,

⁴⁶⁵ Akyazan, s. 28; Postacıoğlu, s. 476; Gürdoğan, s. 106; Üstündağ, s. 255; Arslan, s. 57; Kuru, El Kitabı, s. 699; Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz, s. 327; Uyar, İhalenin Neticesi ve Feshi, s. 797; Yıldırım/ Deren-Yıldırım, s. 247; Aslan, s. 184; Dönmez, Taşınmaz, s. 271.

⁴⁶⁶ Kuru, El Kitabı, s. 699.

⁴⁶⁷ Kuru, Baki: İcra ve İflas Hukuku, C. I, Evrim Dağıtım, İstanbul 1990, s. 1343; Dönmez, Taşınmaz, s. 274.

⁴⁶⁸ Uyar, 134/135-Makale, s. 960-961.

fabrikada üretilen malların) satışından elde edilen gelirin akıbetinin ne olacağı sorusu akla gelebilir. Semere alınan bir yerde, ihale bedelini ödemesi için kendisine verilen süre içerisinde ekim yapan bir kimse, sonradan parayı zamanında ödeyemediği için taşınmazın tekrar artırmaya çıkarılarak başkasına ihale edilmesi durumunda, bu ürünlerin kendisine ait olması gerektiğini ileri süremez⁴⁶⁹. Yargıtay da bir kararında⁴⁷⁰ bu hususa temas ederek, yeniden artırmaya çıkan taşınmazı satın alan (ikinci) alıcının, kötü niyetli birinci alıcıdan mal parası ve tazminat isteyebileceğini içtihat etmiştir.

İhale bedelinin derhal veya İİK m. 130 uyarınca on günü geçmemek üzere verilecek süre içerisinde alıcı tarafından ödenmemesi durumunda icra müdürü ihale kararını kaldırır (m. 133). Bu durumda taşınmazın mülkiyeti geçmişe etkili olarak tekrar borçluya geçer. Ayrıca icra mahkemesinin ihale feshine dair vermiş olduğu karar kanun yollarından geçerek kesinleşirse; bu süre zarfında ihale alıcısına geçmiş olan taşınmaz mülkiyeti tekrar borçluya dönecektir⁴⁷¹. İhale kararının kesinleşmesi halinde ise taşınmaz, ihale alıcısına mütemmim cüzü ve teferruatı ile birlikte teslim edilir. Birden fazla kişinin artırmaya birlikte iştirak etmesi ve ihalenin de bu kişilere yapılması durumunda taşınmazı satın alan katılımcılar, aralarında aksini kararlaştırmamışlar ise taşınmaz üzerinde paylı mülkiyete (TMK m. 688) göre bir kazanım sağlarlar⁴⁷².

Borçlunun açtığı menfi tespit davasını kazanmış olması, kesinleşen ihaleye etki etmez. Dolayısıyla borçlunun, borçlu olmadığına tespiti, ihalenin feshi sebebi teşkil etmez ve ihale alıcısına geçen mülkiyete herhangi bir etkisi olmaz⁴⁷³. Geçersiz bir borç ilişkisine dayanan takibin kesinleşmesi ve bu takip neticesinde haczedilmiş bulunan bir taşınmazın paraya çevrilerek üçüncü bir kişiye ihale edilmesi durumunda, maddi hukuk açısından malın mülkiyeti ihale alıcısına geçer. Diğer bir deyişle, takibe konu borç ilişkisindeki hiç bir geçersizlik durumu ihale alıcısına etki etmez⁴⁷⁴.

⁴⁶⁹ Suntekin, s. 706.

⁴⁷⁰ Bkz.; "...İİK'nun 134. maddesi hükmüne ihale ile malın mülkiyeti ikinci alıcıya geçmiştir. İkinci alıcı, alım satımın özel bir türü olan bu cebri ihale ile malın üzerindeki muhtesat ve teferruatı ile maliki durumundadır. O halde birinci alıcının ürünü biçip götürmesi, İİK 134. maddesine aykırı olmakla kötü niyetli birinci alıcıdan mal parası ve tazminat istenebilir.", 4. HD. 3.10.1975, 5777/10485 (Suntekin, s. 706).

⁴⁷¹ Arslan, s. 202-203.

⁴⁷² Akyazan, s. 64; Ansay, s. 157-158; Uyar, ihalenin Neticesi ve Feshi, s. 797-798.

⁴⁷³ Uyar, 134/135-Makale, s. 956.

⁴⁷⁴ Arslan, s. 58.

B. İhale Bedelinin Ödenmesi ve Sonuçları

1- İhale Bedelinin Ödenmesi

a) İhale Bedelinin Peşin ve Nakden Ödenmesi

İhale bedeli peşin ödenir (m. 130). İhale bedeli yerine geçmek üzere çek, poliçe, bono, banka teminat mektubu gibi araçlarla ödeme yapılamaz⁴⁷⁵; ödemenin para ile yapılması gerekmektedir⁴⁷⁶.

Artırma şartnamesinde alıcıya ait olacağı gösterilmiş olan tellaliye ücreti⁴⁷⁷, katma değer vergisi⁴⁷⁸, ihale damga pulu bedeli ve tapu alım harcının da⁴⁷⁹ ödenmesi gerekmektedir. İhalenin feshi talep edilmiş olsa dahi alıcı, ihale bedelini derhal ödemek zorundadır⁴⁸⁰. İhale bedelinin icra dairesi hesabına ödenmesi gerekmektedir. İcra müdürü, ödenen ihale bedeli ile ilgili olarak, ihalenin feshine dair şikayet sonucunda verilecek kararın kesinleşmesine kadar geçen süre içerisinde alıcı tarafından ödenen ihale bedelini bankalarda nemalandırır. İhalenin feshine dair şikayetin kabulü yahut reddine dair kararın kesinleşmesi üzerine, ihale bedeli nemalarıyla birlikte hak sahiplerine ödenir (m. 134/7). İhale kesinleşmedikçe ihale bedeli alacaklılara ödenmez (m. 134/8). Eğer ihale haciz alacaklısına yapılmış ve ihale bedelinden, ondan önce tatmin edilmesi gereken başka bir alacaklı yoksa, alıcı-alacaklı, alacağını ödemekle yükümlü olduğu ihale bedelinden mahsup edebilir⁴⁸¹.

Artırmaya konu taşınmazın birden çok kişiye birlikte ihale edilmiş olması durumunda bu kişiler, ihale bedelinden açıkça her birinin ihale bedelinin tamamından sorumlu olduklarına dair bir kayıt yer almıyorsa müştereken sorumludurlar⁴⁸². Müştereken sorumluluk çerçevesinde her bir alıcının ihale bedeli için eşit miktarda ödeme yapması gerekmektedir. Fakat böyle bir ihalede icra müdürünün artırma tutanağına, taşınmazın

⁴⁷⁵ Ör; 2. HD. 28.4.2006, 6116/9391 (Karanfil, s. 111).

⁴⁷⁶ Akyazan, s. 204-205; Arslan, s. 219; Kuru, El Kitabı, s. 676; Uyar, Şerh, C. 6, s. 9705; Olgaç/ Köymen, s. 962; Oskay/ Koçak/ Deynekli/ Doğan, C. 3, s. 3184; Erturgut, s. 122.

⁴⁷⁷ Ör; 12. HD. 14.1.1993, 92-11052/465 (Dönmez, Taşınmaz, s. 130, dn. 531).

⁴⁷⁸ Ör; 12. HD. 2.5.2003, 7117/9947 (<https://www.corpus.com.tr>, E.T. 30.5.2017, sa. 19:37).

⁴⁷⁹ Ör; 12. HD. 28.4.1997, 4484/4784; 12. HD. 14.1.1993, 92-11052/465 (Kuru, El Kitabı, s. 676, dn. 135).

⁴⁸⁰ Kuru, El Kitabı, s. 676.

⁴⁸¹ Arslan, s. 224; Kuru, El Kitabı, s. 676.

⁴⁸² Arslan, s. 221; Arslan, s. 132-133.

hangi oranda kime ihale edildiğini belirtmesinde fayda vardır⁴⁸³. Kendi payına düşen miktarı ödemeyen alıcı olması ve fakat diğer alıcıların bu bedeli ödemesi halinde ihale feshedilmez⁴⁸⁴. Eğer bu alıcılardan her biri ihale bedelinin tamamından sorumlu olacağına dair beyan ve taahhütte bulunmuşsa, ihale bedelinin tamamından her biri ayrı ayrı sorumlu tutulacaklardır. Böyle bir durumda müşterek alıcılardan birinin kendi payına düşen ihale bedelini ödememesi durumunda ise ihalenin feshi sebebi ortaya çıkar⁴⁸⁵.

b) İhale Alıcısına Ödeme İçin Süre Verilmesi

İcra müdürü alıcıya on günü geçmemek üzere bir süre verebilir (m. 130)⁴⁸⁶. Madde lafzından da anlaşıldığı üzere, icra müdürünün alıcıya ihale bedelini ödemesi için bir süre verme zorunluluğu yoktur. Alıcıya süre verip vermeme hususu icra müdürünün takdirine bırakılmıştır. İcra müdürü, ihale bedelinin ödenmesi için on günlük süre verirken alıcıdan teminat da isteyebilir (m. 131). Uygulamada ise alıcıya söz konusu on günlük süre daima verilmektedir. Zira ihalenin yapılacağı meblağ önceden belli değildir. Alıcının bu parayı fazlası ile yanında taşıması düşünülemez⁴⁸⁷.

İcra müdürünün alıcıya süre vermemiş olması halinde ihale bedelinin derhal ödenmesi gerekir; aksi halde İİK m. 133 uyarınca ihalenin feshi şartı oluşmuş olur⁴⁸⁸. Ancak artırma şartnamesinde alıcıya ödeme konusunda süre tanınacağı belirtilmişse, bu durumda icra müdürünün takdir yetkisi ortadan kalkar; alıcıya on günü geçmemek üzere ödeme süresi verilmesi zorunluluk kazanır. Ödeme süresi tanınacağı belirtilmesine rağmen bir süre verilmezse, ihale alıcısı şikayet yoluna başvurarak ödeme süresi sağlayabilir. Buna karşılık, artırma şartnamesinde ihale bedelinin peşin ödeneceği yazılmasına rağmen alıcıya süre tanınırsa, ihalenin feshi sebebi ortaya çıkar⁴⁸⁹. Zira burada artırma şartnamesine aykırılık söz konusudur. Şartname kapsamında ihale bedelinin süre verilmeksizin peşin olarak ödeneceğini bilerek ve buna göre hazırlıklı olarak artırmaya katılan diğer

⁴⁸³ Aslan, s. 133.

⁴⁸⁴ Arslan, s. 221.

⁴⁸⁵ Aslan, s. 133.

⁴⁸⁶ Örn; “İhale bedelinin ödenmesi için verilen on günlük süre ihale tarihinden itibaren başlar.”, 12. HD. 29.1.2004, 03/23702-1669 (Özata/ Süphandağ, s. 167; Süphandağ, s. 439).

⁴⁸⁷ Korkusuz, Refik: İcra Hukuku ve Uygulaması, B. 1, Ankara 2004, s. 261.

⁴⁸⁸ Örn; “İcra müdürlüğünce ihale alıcısına ihale bedelini yatırması için herhangi bir süre verilmemiş ise, ihale alıcısı tarafından ihale bedelinin hemen yatırılması gerekir.”, 12. HD. 7.11.2005, 21409/21372 (Özata/ Süphandağ, s. 166).

⁴⁸⁹ Arslan, s. 101, dn. 96.

katılımcılar açısından bu durum şikayete konu olabilir. Şikayet sonucu ihalenin feshine karar verilmelidir.

İhale bedelinin ödenmesi için alıcıya verilen müddet gün olarak tayin edildiğinden, söz konusu on günlük sürenin başlangıcında ilk gün hesaba katılmaz (m. 19/1); süre takip eden günden itibaren onuncu gün tatil saatinde sona erer (m. 19/4). Son günün resmi tatil gününe rastlaması halinde müddet, tatili takip eden günde biter (m. 19/3). Madde kapsamında öngörülen on günlük süre kesin nitelikte olup, alacaklının talebiyle yahut icra müdürünün inisiyatifiyle uzatılamaz; aksi durum ihalenin feshi sonucunu doğurur⁴⁹⁰. On günlük süre azami süredir. İcra müdürünün İİK m. 130 hükmüne uymaksızın on günden fazla süre vermiş olması halinde alıcı, on gün içinde ihale bedelini öderse ihale feshedilemez. Zira alıcı, yasal süre içerisinde ihale bedelini ödemiştir⁴⁹¹.

İhale bedelinin ödenmesi için alıcıya bir süre verilmiş ise bu süre zarfında hasar ve masrafı alıcıya ait olmak üzere taşınmaz, icra müdürlüğü tarafından idare olunur⁴⁹². Verilen süre içerisinde icra müdürlüğünün izni olmaksızın tapu sicil müdürlüğünce tescil işlemi yapılamaz (m. 131). Bu hükmün konuluş amacı, ihale bedeli ödenmese dahi mülkiyet alıcıya geçeceği için, taşınmazda meydana gelebilecek hasarın alıcıya ait olduğunu belirtmektir⁴⁹³.

İhale bedeli peşin olarak ihale anında veya icra müdürü tarafından verilen süre içinde ödendiğinde, ihale kesinleşmedikçe bu bedel alacaklılara ödenmez (m. 134/6)⁴⁹⁴. Borçlu ihaleden sonra ve fakat ihale alıcısına verilen on günlük ödeme süresi içinde iflas etse dahi, alıcı kendisine verilen azami on günlük müddet içerisinde ihale bedelini öderse, taşınmaz iflas masasına dahil olmaz. Çünkü taşınmaz borçlunun iflasından önce paraya çevrilmiş durumdadır ve alıcı ihale anında taşınmazın mülkiyetini kazanmış bulunmaktadır⁴⁹⁵.

⁴⁹⁰ Uyar, İhale I, s. 450; aynı yönde bkz.; 12. HD. 5.4.2004, 2869/8198 (Kaçak, s. 165-166).

⁴⁹¹ Örn; 12. HD. 28.3.2005, 3642/6450 (Kuru, El Kitabı, s. 677, dn. 144).

⁴⁹² Örn; "Satışı yapılan fabrikanın, takibin ve ihalenin feshi davasının tarafı olmayan ehil kişi veya kişilerce, işletmenin niteliği ve özelliği de göz önünde tutularak verimli şekilde çalıştırılmasının sağlanması esastır.", 12. HD. 20.4.1994, 15341/15993 (Özata/ Süphandağ, s. 175; Süphandağ, s. 441).

⁴⁹³ Postacioğlu, s. 502.

⁴⁹⁴ Örn; 12. HD. 8.10.2013, 23003/31700 (Ruhi, s. 324).

⁴⁹⁵ Kuru, El Kitabı, s. 677-678.

2- Taşınmazın Tescil ve Teslimi

a) Taşınmazın Tescili

İhale bedelinin ödenmesi ve ihalenin kesinleşmesi üzerine icra müdürlüğü, taşınmazın alıcı adına tescili için ilgili tapu sicil müdürlüğüne yazı gönderir ve tapu memuru tarafından alıcı adına tescil yapılır (m. 135/1). İhale kesinleşmeden icra müdürlüğü tarafından tapuya tescil işlemi yazılamaz⁴⁹⁶. Genel mahkeme tarafından, ihale alıcısı adına tescil edilen tapunun iptaline karar verilmiş olması, ihale bedelinin dosyaya iadesi sonucunu doğurmaz⁴⁹⁷ ve ihalenin feshini gerektirmez⁴⁹⁸. Dolayısıyla tescil müzekkeresinin yazılmasından önce ihalenin kesinleşip kesinleşmediğine dair ayrıntılı inceleme yapılması gerekmektedir. Öyle ki, ihalenin feshi talebinde bulunulması halinde icra müdürü, söz konusu şikayet sonucunu beklemekle mükelleftir; ihalenin feshine dair sebepleri inceleme ve karar verme yetkisi yoktur.

Cebri açık artırmalarda mülkiyet ihale anında alıcıya geçtiği için (İİK m. 134, TBK m. 279/3), ihale alıcısı adına yapılacak olan tescil, kurucu değil, açıklayıcı niteliktedir⁴⁹⁹. Tescil işlemi, alıcının temlik tasarruf işlemleri yapabilmesine olanak sağlar (TMK m. 705/2). İhale alıcısı namına tescil yapılınca dek, taşınmazın üçüncü bir kişiye devri ve rehni gibi tasarruflarda bulunulamaz⁵⁰⁰.

b) Taşınmazın Teslimi

İhalenin kesinleşmesi üzerine icra müdürlüğü tarafından ilgili tapu sicil müdürlüğüne yazı yazılarak alıcı adına tescil sağlanır ve taşınmaz alıcıya teslim edilir⁵⁰¹. Bu noktada taşınmazı işgal eden borçlunun veya üçüncü kişinin tahliye edilmesi işlemlerine değinmek gerekmektedir.

⁴⁹⁶ Örn; "...ihale kesinleşmeden icra müdürlüğü tarafından tapuya tescil işlemi yazılamaz. Buna rağmen yazıldı ve tapuya tescil işlemi yapıldı ise ihale alıcısına karşı genel mahkemelerde tapu iptal ve tescil davası açılarak tescil işleminin iptali sağlanır.", 12. HD. 25.4.2013, 7984/15697 (http://app.e-uyar.com/karar/index/e7386f84-040d-4cda-a3f2-ed0a7b384dc0#_top, E.T. 25.5.2017, sa. 00.05).

⁴⁹⁷ Örn; 12. HD. 28.3.2013, 2236/11791 (Süphandağ, s. 457).

⁴⁹⁸ Örn; 12. HD. 19.12.2011, 11646/29341 (Karanfil, s. 181-182).

⁴⁹⁹ Muşul, İcra, s. 843; Muşul, Esaslar, s. 434; Uyar, 134/135-Makale, s. 955.

⁵⁰⁰ Berkin, s. 144; Akyazan, s. 55.

⁵⁰¹ Postacıoğlu, s. 517; Arslan, s. 203; Kuru, El Kitabı, s. 678; Muşul, İcra, s. 844; Muşul, Esaslar, s. 434.

aa) Borçlunun Taşınmazdan Tahliyesi

İhalenin kesinleşmesiyle birlikte alıcıya teslim edilmesi gereken taşınmaz borçlu tarafından işgal edilmekte ise, icra müdürlüğü kendiliğinden⁵⁰² veya alıcının talebi üzerine, borçlunun taşınmazı on beş gün içinde tahliye etmesi için bir tahliye emri gönderir (m. 135/2).

Tahliye emrinin çıkarılması için taşınmazın alıcı adına tapuya tescil edilmesi şart değildir⁵⁰³. İhalenin kesinleşmesi ve ihale alıcısı adına tescil işlemlerine başlanması tahliye emrinin tebliği için yeterlidir⁵⁰⁴. Tahliye emrini tebellüğ eden borçlu, on beş gün içinde taşınmazı tahliye etmezse, icra memuru, borçluyu taşınmazdan zorla çıkararak taşınmazı alıcıya teslim eder. Taşınmazın alıcıya boş olarak teslimi, icra memurunun görevidir. İcra memuru bu iş için kolluk kuvvetlerinden faydalanabilir⁵⁰⁵. İcra müdürlüğü vasıtasıyla alıcıya teslim edilen taşınmaza haklı bir sebep olmaksızın tekrar giren borçlu, 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu’nun 290. maddesi gereğince (üç aydan bir yıla kadar hapis cezası ile) cezalandırılır (m. 342).

bb) Üçüncü Kişinin Taşınmazdan Tahliyesi

Alıcıya ihale edilen taşınmaz, ihalenin kesinleşmesine rağmen üçüncü kişi tarafından işgal edilmekte ise, icra müdürlüğü tarafından bir tahliye emri gönderilir. Tahliye emrinde, taşınmazı işgal eden üçüncü kişiye, “taşınmazı on beş gün içinde tahliye etmesi (boşaltması), eğer taşınmazı hacizden evvelki bir tarihte yapıldığı resmi belge ile belgelenmiş bir akde dayanarak işgal etmekte ise yedi gün içerisinde icra mahkemesine şikayette bulunması⁵⁰⁶, yedi gün içinde şikayette bulunmaz (veya şikayette bulunup da İİK m. 22 uyarınca tahliyenin durdurulması için icra mahkemesinden bir karar getirmez) ve on beş gün içinde taşınmazı tahliye etmez (boşaltmaz) ise, zorla çıkarılıp, taşınmazın alıcıya

⁵⁰² Postacıoğlu, s. 519; Kuru, El Kitabı, s. 679, dn. 154.

⁵⁰³ Örn; 12. HD. 5.10.1992, 3981/11217 (Kaçak, s. 408; Dönmez, Murat: “İcra ve İflas Kanununa Göre İhalesi Yapılan Taşınmazların Tahliyesi”, TBBD, 2007/71, s. 358).

⁵⁰⁴ Dönmez, Tahliye, s. 358.

⁵⁰⁵ Üstündağ, s. 255; Erturgut, s. 128.

⁵⁰⁶ “İİK m. 135/2 hükmü ilk olarak icra dairesine hitap ettiğinden ve kendisine tahliye emri gönderilen üçüncü kişinin tahliye emrine karşı iddiası, icra dairesinin m. 135/2 hükmünü yanlış uyguladığı nedenine dayandığından, üçüncü kişinin tahliye emrine karşı başvuracağı yol (itiraz değil) şikayet yoludur ve bu şikayet (icra dairesine değil) icra mahkemesine yapılır.”, Kuru, El Kitabı, s. 340, dn. 161.

teslim olunacağı” ihtar edilmelidir⁵⁰⁷. Tahliye emrini tebellüğ eden üçüncü kişi, hacizden önceki bir tarihte yapıldığı resmi belge ile belgelenmiş bir sözleşmeye dayanmaksızın taşınmazı işgal ediyorsa, icra memuru tarafından zorla çıkartılır. Taşınmazın alıcıya boş olarak teslim edilmesi gerekmektedir. Zira ihale olunan taşınmazın boş olarak alıcıya teslimi görevi, cebri artırmalara katılımı artırıcı bir etkidir⁵⁰⁸. Buna karşılık resmi şekilde yapılmış bir kira sözleşmesi bulunuyorsa ve bu hacizden önce yapılmışsa, üçüncü kişinin taşınmazdan tahliyesi söz konusu olamaz. Bu kişiler hakkında genel hükümlere göre tahliye talebinde bulunulabilir⁵⁰⁹.

cc) Üçüncü Kişinin Tahliye Emrine Karşı Başvuru Yolları

aaa) Şikayet

Tahliye emrini tebellüğ eden üçüncü kişi, yedi gün içinde icra mahkemesinde şikayet yoluna başvurabilir⁵¹⁰. Şikayet yoluna başvurulması, tahliyeyi durdurmaz (m. 22). Ancak icra mahkemesi şikayet sonuçlanıncaya kadar tahliyenin geri bırakılmasına karar verebilir. Mutlaka duruşmalı olarak incelenmesi gereken şikayet başvurusu kapsamında üçüncü kişi, taşınmazı hacizden önceki bir tarihte yapıldığı resmi nitelikte belge ile belgelenmiş bir sözleşmeye dayanarak işgal etmekte olduğunu ispatla mükelleftir⁵¹¹. Tapuya işlenmiş (TBK m. 312) veya noterlikçe onaylanmış (Not. K. m. 90-92) bir kira sözleşmesi bulunması ya da üçüncü kişinin kiracılık durumunun bir mahkeme ilamı ile (HMK m. 204) tespit edilmiş olması halinde resmi belge şartı gerçekleşmiş olacaktır⁵¹². Artırma şartnamesi ve artırma ilanında üçüncü şahsın kiracı olarak oturduğu belirtilmişse, bu durumda da ihale alıcısı tahliye talebinde bulunamaz⁵¹³. Yargıtay’a göre⁵¹⁴, resmi

⁵⁰⁷ Kuru, El Kitabı, s. 680.

⁵⁰⁸ Dönmez, Tahliye, s. 359.

⁵⁰⁹ Pekcanitez/ Atalay/ Sungurtekin Özkan/ Özekes, s. 264.

⁵¹⁰ Örn; 12. HD. 12.3.2013, 33641/8868 (Karanfil, s. 254).

⁵¹¹ Örn; HGK 23.5.2007, 12/297-287 (<https://www.corpus.com.tr>, E.T. 14.06.2017, sa. 14:35); 12. HD. 20.3.2012, 24522/8831 (Kuru, El Kitabı, s. 681, dn. 165).

⁵¹² Örn; 12. HD. 4.11.2010, 12651/26020 (Süphandağ, s. 472); Muşul, İcra, s. 846; Muşul, Esaslar, s. 435; Oskay/ Koçak/ Deynekli/ Doğan, C. 3, s. 3404; Pehlivanlı, s. 1028.

⁵¹³ Uyar, Şerh, C. 7, s. 10818.

⁵¹⁴ Bkz.; “...Kira sözleşmesi bir resmi işleme esas kılınmış ise belgelenmiş sayılır. Bu duruma göre, müşterinin tarafından ibraz edilen Emniyet Amirliği, Vergi Dairesi, Zeytinburnu Kaymakamlığı yazısı gibi belgeler incelenerek şikayetin kabulüne karar verilmek gerekirken...” 12. HD. 12.11.1981, 7124/8308; aynı yönde bkz.; “...Yeni malik Hasan vekili müşteriyeye çektiği ihtarnamede müşterinin kiracılık sıfatını kabul etmiş; ihtiyaç sebebi ile tahliyesini istemiştir. Bu durumda 135. maddeye göre tahliye istenemeyeceği düşünülmeyen şikayetin red olması isabetsizdir.”, 12. HD. 17.9.1979, 6547/6880 (Uyar, Talih: İcra Hukukunda Tahliye, B. 2, Manisa 1987, s. 739-741).

kurumlar tarafından üçüncü kişinin o adreste oturduğuna ilişkin yazılan yazılar ya da tutanaklar ile kiracılık sıfatının kabulüne ilişkin beyanlar da kiracılık sıfatını ispata elverişli belge ve kayıtlar olarak nitelendirilmektedir. Buna karşın Yargıtay, üçüncü kişinin kiracılık sıfatını ispatlamaya dair sunduğu adi yazılı kira sözleşmesi, kira ödeme makbuzları, tahliye taahhütnamesi, vergi kaydı, sigorta belgesi, elektrik faturası, su faturası, telefon tesis belgesi, sanayi sicil belgesi, marka tescil belgesi, açılma ruhsatı, ticari defter kayıtları gibi belgeleri İİK m. 135 kapsamında aradığı resmi nitelikteki belgeler olarak kabul etmemektedir⁵¹⁵.

Tahliye emrine karşı üçüncü kişinin şikayet sebepleri yalnızca şahsi hak iddialarına dayalı olarak yapılarak geçerli olabilir. Üçüncü kişinin o taşınmaz üzerindeki aynı hak iddialarına dayalı olarak tahliye emrine karşı şikayet hakkı söz konusu olamaz. Zira üçüncü kişinin aynı hak iddiasını on beş günlük süre içinde mükellefiyetler listesine yazdırması gerekmektedir. Mükellefiyetler listesine kaydettirilmemiş olan aynı hak iddiaları, ihale alıcısına karşı ileri sürülemez⁵¹⁶. Mükellefiyetler listesinde yazılı olmayan bir aynı hakka bağlı olarak, haczedilmiş bulunan taşınmazın tahliyesini isteyen, icra müdürlüğüne itiraz ve beyanda bulunarak tahliye işleminin durdurulmasını talep eden ve taşınmazı işgal eden durumunda bulunan üçüncü şahsın bu itiraz ve beyanlarının icra müdürlüğü tarafından dikkate alınmaması gerekir⁵¹⁷.

Üçüncü kişinin tahliye işlemini yerine getirecek olan icra müdürlüğü, asıl icra takibinin yapıldığı icra müdürlüğüdür. Artırma istinabe yolu ile yapılmış olsa bile, asıl icra takibinin yapıldığı icra müdürlüğü tahliye için yetkili merci olacaktır⁵¹⁸. Üçüncü kişi, hacizden önceki bir tarihte yapıldığı resmi belge ile sabit olan akde veya Yargıtay tarafından kabul edilen ispat vasıtalarına dayanmak suretiyle taşınmazı işgal ettiğini ispat ederse, icra dairesi alacaklı tarafından verilen üçüncü kişinin taşınmazdan tahliyesine ilişkin talebi reddetmelidir. Alıcı, söz konusu red kararına karşı yedi gün içinde icra mahkemesinde şikayet yoluna başvurabilir (m. 16). Kanun bu düzenlemeyle taşınmazı

⁵¹⁵ Bkz.; 12. HD. 16.4.2013, 5856/14476, 12. HD. 4.5.2010, 09/29574-11126 (Özata/ Süphandağ, s. 261; Süphandağ, s. 471); 12. HD. 27.4.2009, 1670/9054, 12. HD. 3.7.2008, 11133/14205, HGK 16.3.2012, 12/46-171 (Kuru, El Kitabı, s. 683); 12. HD. 27.4.2009, 1670/9054 (Karanfil, s. 167-168); 12. HD. 7.3.2000, 3039/3881 (Uyar, Şerh, C. 7, s. 10837); 12. HD. 15.9.1983, 6987/6504, 12. HD. 14.1.1985, 84/10729-43 (Dönmez, Taşınmaz, s. 318).

⁵¹⁶ Postacıoğlu, s. 518; Berkin, s. 341; Kuru, El Kitabı, s. 685; Muşul, İcra, s. 847; Muşul, Esaslar, s. 435; Gökçe, s. 782; Aslan, s. 142; Dönmez, Taşınmaz, s. 320; ayrıca bkz.; § 4, C/1.

⁵¹⁷ Dönmez, Taşınmaz, s. 320.

⁵¹⁸ Kuru, El Kitabı, s. 679; Oskay/ Koçak/ Deynekli/ Doğan, C. 3, s. 3403.

işgal eden üçüncü kişilerin haklarını korurken, taşınmaz sahibinin alıcıya karşı iyi niyetli olmayan bazı girişimlerini de önlemeye çalışmaktadır⁵¹⁹.

bbb) Menfi Tespit Davası

Üçüncü kişi, taşınmazı hacizden önceki bir tarihte yapıldığı resmi nitelikte belge ile belgelenmiş bir sözleşmeye dayanarak kiracı sıfatıyla işgal etmekte olduğunu veya ihaleden sonra alıcı tarafından kiracılık sıfatının tanındığını ve bu sebeple de taşınmazı tahliye borcunun bulunmadığını ileri sürerek genel mahkemelerde İİK m. 72 kapsamında menfi tespit davası açabilir⁵²⁰.

Üçüncü kişinin tahliye tehdidi altında bulunması sebebiyle menfi tespit davası açmasında hukuki yararı bulunmaktadır. Üçüncü kişi, söz konusu menfi tespit davasını alıcının tahliye talebinde bulunmasından önce açarsa, menfi tespit davasına bakan mahkeme, icra müdürlüğünün İİK m. 135/2'ye göre yapacağı tahliye işleminin durdurulması için ihtiyati tedbir kararı verebilir (m. 72/2). Buna karşılık menfi tespit davası alıcının tahliye talebinde bulunmasından sonra açılmış ise, menfi tespit davasına bakan mahkeme, ihtiyati tedbir yolu ile tahliye işleminin durdurulmasına karar veremez (m. 72/3); ancak tahliye işleminin son safhası olan “taşınmazın alıcıya teslim edilmesinin” durdurulması için ihtiyati tedbir kararı verilebilir (m. 72/3, kıyasen)⁵²¹.

Davacı üçüncü kişi, taşınmazın hacizden önceki bir tarihten beri kiracısı olduğunu iddia etmekte ise, bu iddiasını yalnızca “hacizden önceki bir tarihte yapıldığı resmi belge ile belgelenmiş kira sözleşmesi” ile ispat edebilir⁵²². Davacı üçüncü kişi, ihale alıcısının kiracılık sıfatını bildiğini ve kabul etmiş olduğunu iddia etmekte ise, bu iddiasını HMK uyarınca caiz olan her türlü delille ispat edebilir. Bu deliller ise senet, ikrar ve yemindir⁵²³. Buna göre davacı üçüncü kişi, taşınmazda kiracı olup olmadığı hakkında davalı ihale alıcısına yemin teklif edebilir (HMK m. 225 vd) veya söz konusu iddia tanık ile de ispat olunabilir (HMK m. 200/2, 202, 203).

⁵¹⁹ Gökçe, s. 767.

⁵²⁰ Uyar, Şerh, C. 7, s. 10815; Oskay/ Koçak/ Deynekli/ Doğan, C. 3, s. 3404; Gökçe, s. 784; Kuru, Baki: İcra ve İflas Hukukunda Menfi Tespit Davası ve İstirdat Davası, B.1, Ankara 2003, s. 214.

⁵²¹ Kuru, Menfi Tespit, s. 214.

⁵²² Örn; 12. HD. 3.7.2006, 11745/14441 (Özata/ Süphandağ, s. 260; Süphandağ, s. 474).

⁵²³ Kuru, Menfi Tespit, s. 216; Uyar, Şerh, C. 7, s. 10816; Aslan, s. 149; Dönmez, Taşınmaz, s. 342.

dd) Ecrimisil Davası

İhale alıcısı, malik sıfatı ile taşınmazın tahliyesini İİK m. 135/2 uyarınca isteyebileceği gibi, taşınmazın mülkiyetini kazanıp hasar ve yararın kendisine ait olduğu ihale tarihinden anahtar teslimine kadar olan zaman dilimi için haksız yere işgal eden üçüncü kişi aleyhine ecrimisil davası açabilir⁵²⁴.

Açılacak olan ecrimisil davası ile taşınmazı işgal eden borçlu⁵²⁵ veya üçüncü kişiye gönderilen tahliye emrinin tebliğinden on beş gün sonrasında başlamak üzere talepte bulunulabilir⁵²⁶. Taşınmazın icra müdürlüğü tarafından muhafaza ve idare edildiği durumlar dahi ihale alıcısının ecrimisil hakkının doğmasına engel olmaz⁵²⁷. Yargıtay'ın da bu yönde kararları mevcuttur⁵²⁸. Aksi takdirde icra müdürlüğünün ihmal ya da kusuru sonucu ihtar tebliğ edilmeyen hallerde kötü niyetli işgalcinin haksız zenginleşmesine yol açılmış olur.

C. İhale Bedelinin Ödenmemesi ve Sonuçları

1- İhale Bedelinin Ödenmemesi

İhale alıcısının hemen veya verilen on günlük süre içerisinde ihale bedelini tamamen ödememesi halinde, icra müdürü, re'sen ihale kararını kaldırır (m. 133).

Artırma şartnamesinde alıcıya ait olacağı belirtilen ihale damga pulu bedeli, tapu alım harcı, katma değer vergisi ve tellaliye resmi ihale bedeline dahil ise de, bunlar (hemen değil) ihale kesinleştikten sonra ödenir. Bu sebeple (ihale kesinleşmeden) icra müdürü, bunların peşin ödenmesini alıcıdan isteyemez veya alıcıya ödeme için azami on günlük süre (m. 130) veremez ve ihale bedelinin peşin veya on gün içinde ödenmediği gerekçesiyle, m. 133'e göre ihaleyi kaldıramaz⁵²⁹. İhale kesinleşince icra müdürü, alıcıdan damga pulu bedelini, tapu alım harcını, katma değer vergisini ve tellaliye resmini

⁵²⁴ Muşul, İcra, s. 845.

⁵²⁵ Örn; "İhalesi yapılan taşınmazda borçlu oturuyorsa kira geliri için ihale alıcısının ihale kesinleştikten sonra ecrimisil davası açması gerekir.", 12. HD. 12.9.2007, 13260/15862 (Özata/ Süphandağ, s. 233-234; Süphandağ, s. 465).

⁵²⁶ Örn; HGK 29.3.2006, 3/76-109 (Kuru, El Kitabı, s. 680, dn. 160).

⁵²⁷ Muşul, İcra, s. 845.

⁵²⁸ Bkz.; 3. HD. 27.9.2005, 7582/9111, 3. HD. 28.9.1999, 9762/9915 (Muşul, İcra, s. 845, dn. 70).

⁵²⁹ Kuru, El Kitabı, s. 686-687.

ödemesini ister ve bunun için alıcıya azami on günlük bir süre verir. Alıcı bu süre içinde istenen miktarı ödemezse icra müdürü, m. 133'e göre ihale kararını kaldırır⁵³⁰.

İhale bedelinin mutlaka icra müdürlüğünün banka hesabına ödenmesi gerekir. İhale bedelinin icra müdürlüğü banka hesabı yerine haricen alacaklıya ödenmesi, alacaklının alacağına haciz ya da tedbir koydurmak isteyen üçüncü şahısların bu haklarını ihlal eder niteliktedir⁵³¹. Dolayısıyla ihale bedelinin icra müdürlüğü hesabı yerine tamamen veya kısmen, alacaklıya harici şekilde ödenmesi halinde İİK m. 133 kapsamında ihalenin feshi sebebi ortaya çıkar. Zira bu durumda ihale bedeli süresinde icra müdürlüğüne yatırılmamış olur⁵³². İhale bedelinin icra müdürü tarafından verilen azami on günlük süre geçtikten sonra ödenmesi durumunda ihalenin geri alınması konusu, ihalede yararı olan tüm ilgililerin onay vermesine bağlıdır. Verilen süre geçtikten sonra yapılan ödemeye karşı ihalede yararı olan bütün ilgililerin muvafakat etmesi neticesinde icra müdürü tarafından ihale kararı geri alınamaz⁵³³. Bu istisnanın haricindeki hiçbir mazeret ihale bedelinin geç ödenmiş olduğu gerçeğinin karşısında ihalenin kaldırılmasına engel olmamalıdır⁵³⁴. İcra müdürünün ödeme süresi geçtikten sonra yapılan ödemeyi kabul etmesi durumunda, ilgililer ödemenin kabul edilmemesi ve ihalenin kaldırılması gerektiğini öne sürerek süresiz şikayet yoluna gidebilirler⁵³⁵.

Alıcı, icra müdürü tarafından kendisinden istenen ihale bedelini fazla bulsa bile bunu (örneğin, icra memurunun yanlış hesaplama yapması sebebiyle), şikayet hakkı saklı kalmak üzere verilen süre içinde icra müdürlüğüne ödemelidir; ödemeyerek şikayet yoluna başvurur ve bu arada ödeme süresini geçirirse, icra müdürü ihale kararını kaldırır⁵³⁶. İhale bedelinin cezaevinde bulunma veya hastalık (bu hastalık alıcının evinden çıkmasına engel olacak derecede ağır olsa ve buna dair rapor sunulsa bile) nedeniyle süresinde ödenmemesi

⁵³⁰ Kuru, El Kitabı, s. 687.

⁵³¹ Akyazan, s. 52.

⁵³² Akyazan, s. 52; Arslan, s. 216, dn. 23; Aslan, s. 154; karşı görüş: İhale bedelinin kısmen alacaklıya haricen ödenmesi ve bakiyesinin icra veznesine yatırılması ihalenin feshini mucip değildir (Postacıoğlu, s. 503).

⁵³³ Postacıoğlu, s. 504-505; Berkin, s. 342-343; Arslan, s. 219; Olgaç/ Köymen, s. 966; Erturgut, s. 124; Gökçe, s. 736; Aslan, s. 152; karşı görüş: İhale alıcısına hiçbir şekilde tüm ilgililer muvafakat verseler dahi on günü geçecek şekilde bir ödeme süresi verilemez. Zira İcra ve İflas Kanunu'ndaki süreler kesin olup ilgililer bu süreleri sözleşme ya da muvafakat verme suretiyle değiştiremezler. Müddetleri değiştiren bütün mukaveleler hükümsüzdür (Dönmez, Taşınmaz, s. 361).

⁵³⁴ Gökçe, s. 738.

⁵³⁵ Arslan, s. 218.

⁵³⁶ Kuru, El Kitabı, s. 687; Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz, s. 325.

de ihalenin kaldırılmasına sebep olur⁵³⁷. Taşınmazın ayıplı çıktığından bahisle şikayette bulunulmuş olması hali de ihale alıcısına süresi içinde ihale bedelini ödememe hakkı vermez; böyle bir durumda ihale bedeli yatırılmazsa, ihale müdürünün ihale kararını kaldırması gerekir⁵³⁸. Ancak alıcının ihale bedelini süresinde yatıramaması hali, kişiye bağlı bir mazerete bağlı olarak değil de, örneğin doğal afet, sokağa çıkma yasağı gibi mücbir sebepler ve beklenilmeyen hallerin ortaya çıkması sebebiyle meydana gelirse ve söz konusu engel de sürenin son gününe rastlamış ise bu durumda, sürenin engelin kalkmasını izleyen günün çalışma saati sonuna kadar uzamış sayılacağını (m. 19/3 kıyasen) kabul etmek gerekir⁵³⁹.

2- İhalenin İcra Müdürü Tarafından Re'sen Geri Alınması (Kaldırılması)

Alıcının ihale bedelini kendisine verilen azami on günlük süre bitmesine rağmen (kişisel anlamda her ne şartta olursa olsun) ödememesi ile birlikte, ilgililerin talebine gerek olmadan⁵⁴⁰, icra müdürü verdiği ihale kararını İİK m. 133 uyarınca kendiliğinden geri alır (kaldırır)⁵⁴¹.

İhale bedelinin ödenmesi konusunda icra müdürünün alıcıya yeniden süre vermek gibi bir yetkisi yoktur⁵⁴². Şartlar oluştuğu takdirde icra müdürünün ihaleyi gecikmeden geri alması gerekmektedir⁵⁴³. Aksi takdirde bir hakkın yerine getirilmemesi nedeniyle ilgililerce süresiz şikayet yoluna gidilebilirler (m. 16/2). İcra mahkemesi şikayeti yerinde görürse bu durumda ihalenin kaldırılmasına karar veremez. Zira bu konuda karar verme yetkisi icra müdürlüğüne aittir. İcra mahkemesi şikayeti inceleyerek ihalenin kaldırılmasını emreder ve

⁵³⁷ Kuru, El Kitabı, s. 687; Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz, s. 326; Uyar, İhale I, s. 800.

⁵³⁸ Dönmez, Taşınmaz, s. 355.

⁵³⁹ Arslan, s. 220-221.

⁵⁴⁰ Örn; 12. HD. 27.12.1973, 12432/11840 (Dönmez, Taşınmaz, s. 346).

⁵⁴¹ İİK m. 133'ün başlığı "İhalenin feshi ve farkının tahsili" şeklindedir. Ancak burada ifade edilen ihalenin feshi ile İİK m. 134 uyarınca düzenlenen ihalenin feshi kavramları birbirinden farklıdır. Söz konusu farklılığa rağmen kanun koyucu tarafından aynı ifadelere yer verilmesi, doktrinde eleştirilere sebebiyet vermiştir. Doktrinde bu konuda genel olarak "İhale Kararının Geri Alınması" ve "İhale Kararının Kaldırılması" şeklindeki başlıklar altında inceleme yapılmıştır. Ayrıca madde başlığında ihalenin feshi kavramı kullanılmakta ve fakat madde içeriğinde ihalenin kaldırılması ve ihalenin feshi kavramları birlikte geçmektedir. Kanun koyucunun daha anlaşılır ve kelime birliği sağlayıcı bir üslup kullanması ve söz konusu karışıklığı giderici şekilde bir düzenleme yapması gerekmektedir.

⁵⁴² Örn; YİİD 21.10.1966, 10297/10201 (Dönmez, Taşınmaz, s. 348).

⁵⁴³ Dönmez, Murat: "Taşınmaz Satışlarında İhale Kararının Kaldırılması ve Tamamlayıcı Artırma", TBB, 2007/73, s. 324; aynı yönde bkz.; "...bu fesih kararının ne kadar süre içerisinde alınması gerektiği hakkında anılan maddede açık bir hüküm sevk edilmemiştir. Bu boşluğun yasanın lafzına, ruh ve amacına göre doldurulması lazımdır.", 12. HD. 31.3.1997, 1451/3961 (Uyar, İhale I, s. 829).

ihalenin icra müdürlüğünce kaldırılması kararıyla dosyayı icra müdürlüğüne geri gönderir. İcra mahkemesi, icra müdürlüğünün yerine geçerek ihalenin kaldırılmasına karar veremez⁵⁴⁴. İİK m. 134 uyarınca icra mahkemesine ihalenin feshi davası açılmış olsa bile, icra müdürü ihale bedelinin ödenmemesi sebebiyle ihale kararını geri alması gerekmektedir. İcra müdürü, icra mahkemesinde açılmış olan ihalenin feshi davasını bekletici sorun yapamaz⁵⁴⁵.

Yukarıda açıklandığı üzere artırmaya konu taşınmaz, birden çok kişiye ihale edilebilir ve bu kişiler ihale bedelinden müştereken sorumludurlar. Dolayısıyla her bir alıcının ihale bedeli için eşit miktarda ödeme yapması gerekir. İhalenin birden çok kişiye yapılması halinde, alıcılardan birinin kendi payına düşen ihale bedelini yatırmasına rağmen diğer alıcı veya alıcıların ihale bedelini ödememesi durumunda icra müdürü (ihalenin bölünemezliği ilkesi gereği) ihale kararını hepsi hakkında geçerli olmak üzere kaldırır⁵⁴⁶. Ancak diğer alıcı veya alıcılar ödenmeyen payı süresi içinde ödeyerek ihale bedelinin tamamını karşılamak suretiyle ihalenin kaldırılmasına engel olabilirler. Bu durumda bu kişi ya da kişilerin yerine ödemede bulunan alıcının söz konusu paya düşen miktarın mülkiyetini kazanacağı sonucu çıkmamaktadır; taşınmazın mülkiyeti birlikte adlarına ihale edilenler tarafından iktisap edilir⁵⁴⁷.

İhale kararının kaldırılmasından sonra icra müdürü, alıcıdan önce en yüksek pey sürmüş olan kimseye taşınmazı bu bedelle alması için teklifte bulunur. Ancak bunun için bu kişinin adresinin bilinmesi ve sürdüğü peyin o artırmada ihale için gerekli olan miktarlarını da karşılaması gerekir. Bu kişi, üç gün içinde taşınmazı satın almaya razı olmaz veya cevap vermezse ya da şartları oluşmadığından kendisine teklif yapılamamışsa, icra müdürü taşınmazı bir an evvel yeniden artırmaya çıkarır (m. 133/1)⁵⁴⁸. Ancak söz konusu kişi üç gün icra müdürlüğüne başvurarak taşınmazı satın almaya razı olduğunu bildirirse ve teklif ettiği ihale bedelini (aynı üç gün içinde) öderse icra müdürü, taşınmazı

⁵⁴⁴ Arslan, s. 217; Kuru, El Kitabı, s. 689; Uyar, Şerh, C. 6, s. 10013-10014; Oskay/ Koçak/ Deynekli/ Doğan, C. 3, s. 3194; Gökçe, s. 743; Dönmez, Tamamlayıcı Artırma, s. 327.

⁵⁴⁵ Örn; 12. HD. 8.11.2012, 15851/32231 (Kuru, El Kitabı, s. 690).

⁵⁴⁶ Berkin, s. 344; Arslan, s. 221.

⁵⁴⁷ Arslan, s. 221.

⁵⁴⁸ "Teklif yapılacak iştirakçi, müşterek olarak ihaleye giren birden fazla kişiden oluşuyor ise bu durumda muhtıranın her birine ayrı ayrı tebliği gerekecektir.", Dönmez, Tamamlayıcı Artırma, s. 341.

teklif etmiş olduğu bedel ile o kişiye ihale eder⁵⁴⁹. İhale alıcısından sonra en fazla pey süren katılımcıya yapılacak tebligatın da usulüne uygun olması gerekmektedir. Tebligatın usulsüz olması halinde, en fazla ikinci peyi süren kişi, İİK m. 133/1 uyarınca tamamlayıcı artırma ile taşınmaz satışının gerçekleştirilmesi durumunda usulsüz tebligatı öğrendiği tarihten itibaren yedi gün içerisinde başkasına yapılmış olan bu ihalenin feshini isteyebilir⁵⁵⁰.

İhalenin kaldırılması ile birlikte, ihale ile gerçekleşmiş olan mülkiyet kazanımı geriye etkili (makabline şamil) olarak ortadan kalkar ve taşınmazın mülkiyeti tekrar borçluya geçer⁵⁵¹.

3- Tamamlayıcı Artırma

İhale bedelinin ödenmemesi sebebiyle icra müdürü tarafından re'sen ihale kararının kaldırılması üzerine, taşınmaz (alıcıdan önce en yüksek pey sürmüştü olan iştirakçiye ihale edilemezse) hemen artırmaya çıkarılır (m. 133). Alıcının ihale bedelini ödememe durumu, birinci artırmada ortaya çıkarsa, birinci artırmadan sonra; ikinci artırmada ortaya çıkarsa ikinci artırmadan sonra, bu artırmaların (ve ihalelerin) yerine geçecek şekilde yeniden bir artırma yapılır. Bu, ne birinci artırmadır ne de ikinci artırmadır⁵⁵². Doktrinde bu artırmaya, ilk olarak *Arslan* tarafından ifade edildiği ve kabul gördüğü üzere “tamamlayıcı artırma” denilmektedir⁵⁵³.

İcra müdürlüğü, daha önce ödenmiş olan satış avansı bu artırmanın da giderlerini karşılayacak miktarda ise onunla, yeterli değilse satış isteyen alacaklıdan bu giderleri almak suretiyle tamamlayıcı artırmayı re'sen yapmalıdır. Alacaklı bu giderleri ödemezse satışın düşmesine karar verilmelidir⁵⁵⁴. İİK m. 133/1 uyarınca tamamlayıcı artırma konusunda kesin bir süre belirlenmemiş; yalnızca “hemen artırmaya çıkarılır” ifadesine yer verilmiştir. İcra müdürlüğü, en kısa süre içinde taşınmazı artırmaya çıkarmazsa satış düşer

⁵⁴⁹ Kuru, El Kitabı, s. 693; karşı görüş: İkinci en yüksek pey süren kişiye de müracaat tarihinden itibaren on günlük ödeme süresi tanınmalıdır (Dönmez, Tamamlayıcı Artırma, s. 343; Arslan, s. 163).

⁵⁵⁰ “Alıcıdan önce en yüksek peyi sürmüştü olan kişi usulüne uygun tebliğ edilen muhtıraya rağmen üç günü geçtikten sonra icra müdürlüğüne taşınmazı satın almaya razı olduğunu bildirirse bile, taşınmaz kendisine ihale edilemez.”, Kuru, El Kitabı, s. 693, dn. 211.

⁵⁵¹ Postacıoğlu, s. 506; Olgaç/ Köymen, s. 968.

⁵⁵² Özkes, Tamamlayıcı Artırma, s. 169

⁵⁵³ Arslan, s. 225.

⁵⁵⁴ Arslan, s. 237.

ve taşınmazın İİK m. 123 vd. maddelerine göre yeniden artırmaya çıkarılması gerekir. Kanundaki “hemen” ifadesi sebebiyle, icra dairesi işin niteliğine aykırı şekilde uzunca bir süre bekleyemez⁵⁵⁵. Çünkü burada artırmaya hazırlık işlemleri daha önce yapıldığından yeni ve ayrıntılı bir hazırlık yapılması da gerekli değildir. Ayrıca uzun bir süre beklenirse, satılacak mal bakımından özellikle ekonomik koşulların da değişebileceği dikkate alındığında, artık önceki artırmanın yerine geçen bir artırma söz konusu olmayıp yeni bir artırmadan söz etmek gerekir⁵⁵⁶. Taşınmazın hemen artırmaya çıkarılması için alacaklının yeni bir satış talebinde bulunmasına gerek yoktur⁵⁵⁷.

Tamamlayıcı artırmanın artırma gününden en az yedi gün önce ilan edilmesi gerekmektedir. Söz konusu ilan, ilgililerin her birine tebliğe çıkarılmaz. Tamamlayıcı artırma ilanı ile ihale günü arasında yedi günden az bir süre bulunması halinde ihale, şikayet üzerine feshedilir⁵⁵⁸. Tamamlayıcı artırma ilanı İİK m. 126 uyarınca öngörülen hususların tamamını içermek zorunda olmasa da, artırmanın yapılacağı yer, gün ve saat ile taşınmazın özellikleri gibi asgari unsurları ve tamamlayıcı artırmanın özelliklerine ilişkin hususları içermelidir⁵⁵⁹. İlanın şekli konusunda ise kaldırılan ihalenin ilan şekline uyulması doğru olacaktır⁵⁶⁰. Tamamlayıcı artırma da açık ve geneldir; yani, fiil ehliyeti olan (ihale bedelini ödemeyen alıcı ve alıcıdan önce en yüksek pey sürmüş olan katılımcı da dahil olmak üzere) herkes tamamlayıcı artırmaya katılabilir. Ancak icra müdürü, süresinde ihale bedelini ödemediği için ihalenin kaldırılmasına sebebiyet vermiş olan alıcının tamamlayıcı

⁵⁵⁵ Akyazan, s. 59; Berkin, s. 347; Postacioğlu, s. 510; Arslan, s. 231-233; Kuru, El Kitabı, s. 694; aynı yönde bkz.; “...İİK’nun 133. maddesinde bir süre öngörülmemiş ise de, taşınmazın icra müdürlüğünce hemen satışa çıkarılacağı belirtildiğinden, bu sürenin makul bir süre olması gerekir. İcra müdürlüğü, bu maddeye göre satışın yapılması istemini reddetmekle, fiili bir durum yaratmış, aradan da 10 aya yakın bir süre geçmiştir. Bu maddeye göre satış yapılması olanaksızdır. Normal prosedür işletilerek satışa karar vermek gerekir...”, 12. HD. 11.3.1996, 3017/3201 (Uyar, İhale I, s. 827-828).

⁵⁵⁶ Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz, s. 327; Özekes, Tamamlayıcı Artırma, s.174; Aslan, s. 165.

⁵⁵⁷ Arslan, s. 233; Kuru, El Kitabı, s. 694; Dönmez, Taşınmaz, s. 344.

⁵⁵⁸ Arslan, s. 231; Kuru, El Kitabı, s. 694; aynı yönde bkz.; “...İİK’nın 133/1. maddesinde belirtildiği gibi satış günü ilgililere tebliğ edilmeyip satıştan en az yedi gün önce yapılacak ilanla yetinileceği açıklandığına göre, 03.06.2004 tarihinde yapılan ilana göre satışın 11.06.2004 tarihinde yapılması gerekirken 7. gün 10.06.2004 tarihinde ihalenin gerçekleştirilmesi yasanın amir hükmüne aykırıdır.”, 12. HD. 6.12.2004, 19533/25191 (Uyar, Şerh, C. 6, s. 10034–10035).

⁵⁵⁹ Akyazan, s. 60; Arslan, s. 231; Kuru, El Kitabı, s. 694.

⁵⁶⁰ Özekes, Tamamlayıcı Artırma, s.174; Gökçe, s. 755; aynı yönde bkz.; “...İİK’nın 133. maddesine göre ikinci ihalenin ilgililere ayrıca tebliğinde yasal mecburiyet bulunmamasına rağmen merciin aksi görüşünde isabet yok ise de icra müdürlüğünce feshedilen ilk açık artırmanın gazete ile ilanının kararlaştırılmış bulunmasına, İİK’nun 133. maddesine göre, ikinci defa artırmaya çıkarılma halinin aynı şekilde ilanı gerekmesine...”, 12. HD. 16.1.1989, 88-4342-211 (Dönmez, Tamamlayıcı Artırma, s. 346, dn. 107).

artırmaya katılmamasına veya peşin para ile katılabileceğine dair karar verebilir⁵⁶¹. Bununla birlikte tamamlayıcı artırmada taşınmaz, ihale bedelini ödemeyerek ihalenin kaldırılmasına sebep olan birinci alıcıya ve bu alıcıdan önce en yüksek pey sürmüştü (ve bu pey ile taşınmazı satın almaya razı olmamış) olan kişiye, birinci artırmada teklif etmiş oldukları bedelden çok düşük bir bedelle ihale edilemez⁵⁶².

Tamamlayıcı artırmada taşınmaz, en yüksek pey verene ihale olunur. Bu artırmada da teklifin İİK m. 129 hükümlerine uyması şarttır (m. 133/1). Şayet tamamlayıcı artırmada bu şartları teklif eden bir alıcı çıkmazsa veya kanuna uygun yapılan teklife rağmen verilen on günlük süre içerisinde ihale bedeli ödenmezse, artık yeni bir artırma yapılmaz ve satış düşer⁵⁶³. Tamamlayıcı artırma ile kendisine ihale yapılan kişi icra müdürü tarafından verilen on günlük süre içerisinde ihale bedelini yatırmazsa taşınmaz, alıcıdan önce en yüksek peyi sürmüştü olan kişiye teklif edilmez ve hemen yeniden artırmaya çıkarılmaz. Zira bu artırma silsilesini sonsuza kadar götürmek mümkün değildir. Birinci ya da ikinci artırmada ihale bedeli ödenmediğinde her halde tamamlayıcı artırma yapılırken; tamamlayıcı artırmada, ister kanundaki şartları teklif eden bir alıcı çıkmasın ister böyle bir alıcı çıkmakla birlikte bedeli ödemesin satış düşer⁵⁶⁴. Satışın düşmesi ile birlikte taşınmazın tekrar satılabilmesi için, yeni bir paraya çevirme talebinin üzerine tüm artırma hazırlıklarının tekrarı gerekir⁵⁶⁵.

⁵⁶¹ Kuru, El Kitabı, s. 695; Uyar, Şerh, C. 6, s. 10034–10035; Örn; “...İcra dairesince bu kişilerin artırmaya kabul olunmaması dahi mümkün olup...”, 12 HD. 28.2.1985, 11232/1853 (Uyar, İhale I, s. 880); karşı görüş: Kanaatimizce bu alıcıların da artırmaya katılması mümkündür. Öncelikle kanunda bunu engelleyen bir hüküm olmadığından sınırlayıcı bir düşüncenin doğru olmadığını düşünüyoruz. Ayrıca, şayet bir zarar söz konusu olursa, bu zararlardan da yine aynı alıcı sorumlu olacaktır (Özekes, Tamamlayıcı Artırma, s.177); aynı yönde bkz.; Arslan, s. 223; Gökçe, s. 756.

⁵⁶² Örn; “...Birinci ihalede satın aldığı taşınmazın ihale bedelini yatırmayan kişinin, aynı taşınmazı, yeniden ihaleye çıkarılma sonucunda ikinci artırmada daha düşük bedelle satın alması halinde, bu davranışı dürüstlük kurallarına (MK. 2) aykırı olduğundan, ihalenin feshine karar verilmesi gerekir.”, HGK 6.11.1996, 12-580/738 (Uyar, İhale I, s. 840-841); aynı yönde bkz.; 12. HD. 24.11.2006, 18777/22151 (Süphandağ, s. 468).

⁵⁶³ Arslan, s. 234; Kuru, El Kitabı, s. 695; Uyar, İhale I, s. 807.

⁵⁶⁴ Özekes, Tamamlayıcı Artırma, s.176-177; Uyar, Şerh, C. 6, s. 10028–10029; Örn; “...Verilen süre içerisinde ihale bedelinin yatırılmaması halinde, aynı ihalede ikinci kez İİK’nın 133. maddesine göre işlem yapılamaz.”, 12. HD. 13.3.2006, 2521/5089 (Dönmez, Tamamlayıcı Artırma, s. 348, dn. 113).

⁵⁶⁵ Kuru, El Kitabı, s. 697.

4- İhalenin Re'sen Geri Alınmasına (Kaldırılmasına) Neden Olan Alıcının Sorumluluğu

İhaleye katılıp da daha sonra ihale bedelini yatırmamak suretiyle ihale kararının kaldırılmasına sebep olan tüm alıcılar ve kefilleri teklif ettikleri bedel ile son ihale bedeli arasındaki farktan, diğer zararlardan ve temerrüt faizinden müteselsilen sorumlu olurlar (m. 133/2). Tamamlayıcı artırma neticesinde ödenen ihale bedeli, ihale bedelinin ödenmemesi nedeniyle kaldırılan ihalede ödeneceği taahhüt olunan bedelden ve bu bedelin temerrüt faizinden daha yüksekse, ortada çözümlenmesi gerekecek herhangi bir sorun olmayacaktır. Ancak yeni ihale bedeli, ödenmemiş olan birinci ihale bedeli ve temerrüt faizi toplamından daha düşük ise birinci alıcı ve kefilleri⁵⁶⁶, iki ihale bedeli arasındaki farkı ve diğer zararlar ile temerrüt faizini ödemek zorundadırlar. İki ihale bedeli arasındaki farkın ve temerrüt faizinin tahsili için alacaklının, ihale alıcısına karşı icra takibi başlatmasına veya dava açmasına gerek yoktur⁵⁶⁷. Sorumlu olunan bu miktar, ayrıca hükme gerek kalmaksızın icra müdürlüğünce tahsil olunur. Öncelikle bu miktar ihaleye katılan ve fakat ihale bedelini ödemeyen alıcının yatırdığı yüzde yirmilik teminattan karşılanır⁵⁶⁸.

İhalenin kaldırılmasına neden olan alıcının sorumluluğunun ortaya çıkabilmesi için ön koşul olarak, ihalenin geri alınması nedeniyle bir zararın ortaya çıkmış ve akabinde İİK m. 133 uyarınca tüm işlemlerin eksiksiz uygulanmış olması gerekmektedir⁵⁶⁹. Örneğin icra müdürünün ihalenin kaldırılmasına karar vererek gerekli işlemleri yapmasının akabinde taşınmazı hemen yeniden (ihale gününden en az yedi gün önce ilan edilmek koşulu ile) artırmaya çıkarması gerekmektedir. Şayet taşınmaz İİK m. 133 uyarınca yazılı olan usule uyulmaksızın bir an evvel artırmaya çıkarılmazsa, ihalenin kaldırılmasına neden olan alıcı, iki ihale bedeli arasındaki farktan sorumlu tutulamaz⁵⁷⁰. Yani taşınmaz hemen artırmaya çıkarılmazsa, artık İİK m. 133 uygulanmaz; artırma İİK m. 123 uyarınca yapılır ve bu halde yeniden yapılan ihale sonucunda ilk alıcı İİK m. 133/2 sorumluluğundan kurtulur⁵⁷¹. Aynı şekilde tamamlayıcı artırmanın İİK m. 133 hükümlerine göre uygun olarak

⁵⁶⁶ "Uygulamada genelde ihaleye katılanlardan ayrıca bir kefil isteminde bulunulmamaktadır.", Uyar, İhale I, s. 812.

⁵⁶⁷ Kuru, El Kitabı, s. 696; Uyar, İhale I, s. 811; Erturgut, s. 140.

⁵⁶⁸ Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz, s. 327; Pekcanitez/ Atalay/ Sungurtekin Özkan/ Özekes, s. 265; Pekcanitez/ Atalay/ Özekes, s. 159; Uyar, Talih: "Takip Hukukunda İhale Bedelini Ödememek Suretiyle İhalenin Feshine Sebep Olan Alacaklıların Sorumluluğu", ABD, 1979/4, s. 16 vd.

⁵⁶⁹ Akyazan, s. 62; Postacıoğlu, s. 510; Arslan, s. 235; Uyar, İhale I, s. 810.

⁵⁷⁰ Örn; 12. HD. 15.1.2013, 24411/490 (Kuru, El Kitabı, s. 694, dn. 213).

⁵⁷¹ Yıldırım/ Deren-Yıldırım, s. 249.

yapılmaması veya bu artırmada istekli çıkmaması yahut teklif edilen bedelin İİK m. 129 şartlarını karşılamaması nedeniyle tamamlayıcı artırmanın yapılamaması halinde de teminat akçesi sahibine iade edilir⁵⁷². Bunun yanı sıra yapılmış olan ihalenin İİK m. 134 uyarınca icra mahkemesi tarafından feshedilmemiş olması gerekmektedir. Zira ihalenin feshi halinde ihalenin kaldırılmasına ilişkin sonuçlar doğmayacağı gibi alıcının sorumluluğuna da gidilemeyecektir⁵⁷³.

İhalenin kaldırılmasına sebep olan alıcının sorumlulukları, iki ihale bedeli arasındaki fark ile temerrüt faizi ve diğer zararlar şeklinde düzenlenmiştir. Temerrüt faizinin hangi tarih ve bedel üzerinden işleyeceği konusunda kanunda herhangi bir düzenlemeye gidilmemiştir. Doktrindeki bir görüşe göre⁵⁷⁴, temerrüt faizinin ilk ihale bedeli üzerinden işlemesi gerekmektedir. Bizim de katıldığımız diğer görüşe göre⁵⁷⁵ ise, temerrüt faizinin iki ihale bedeli arasındaki fark tutarı üzerinden işlemesi gerekmektedir. Temerrüt faizinin işlemeye başlayacağı tarih, ihale bedelinin ödenmesi gereken (ihalenin yapılması ile derhal veya icra müdürlüğü tarafından alıcıya verilen on günlük) sürenin sonudur⁵⁷⁶. Sorumluluk kapsamında diğer zararlar ile ifade edilmek istenen ise, taşınmazın yeniden ihalesi için yapılan ilan ve tebligat giderleri ile ihalenin kaldırılması nedeniyle ortaya çıkabilecek diğer zararlardır⁵⁷⁷. Bunlara ek olarak tamamlayıcı artırmaya kadar geçecek süre içerisinde taşınmazın yanması, yıkılması veya malın iflas masasına girmesi gibi nedenlerle doğan zararlar; yüksek enflasyon nedeniyle alacaklı ya da borçlunun kanuni faizle karşılanamamış munzam zararları ile iki ihale bedeli arasında fark olmasa bile, enflasyon nedeniyle uğranılan zararlar dahil bulunmaktadır⁵⁷⁸. Ancak yeni artırma için yapılan giderler dışındaki “diğer zararlar” için bir mahkeme hükmüne, yani alacaklının veya borçlunun (veya hissedarların), önceki alıcıya karşı dava açması lazım gelir⁵⁷⁹. Zira mahkemenin söz konusu diğer zararlar nedeniyle sorumluluğa hükmedebilmesi için

⁵⁷² Arslan, s. 240.

⁵⁷³ Postacioğlu, s. 514-515; Arslan, s. 223; Uyar, Şerh, C. 6, s. 10028; Uyar, İhale I, s. 802; Gökçe, s. 574.

⁵⁷⁴ Oskay/ Koçak/ Deyneki/ Doğan, C. 3, s. 3198; Dönmez, Taşınmaz, s. 394; aynı yönde bkz.; 12. HD. 27.9.2005, 14524/18206 (Uyar, Şerh, C. 6, s. 10032).

⁵⁷⁵ Erturgut, s. 153; Arslan, s. 178; aynı yönde bkz.; 12. HD. 10.12.1999, 14800/16141 (Uyar, Şerh, C. 6, s. 10032-10033).

⁵⁷⁶ Arslan, s. 235, dn. 46; Erturgut, s. 154; Gökçe, s. 595; Dönmez, Taşınmaz, s. 395; Arslan, s. 179.

⁵⁷⁷ Arslan, s. 235, dn. 47; Kuru, El Kitabı, s. 697.

⁵⁷⁸ Arslan, s. 235, dn. 47; Gökçe, s. 589; Arslan, s. 180.

⁵⁷⁹ Akyazan, s. 61; Berkin, s. 347; Kuru, El Kitabı, s. 697; Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz, s. 327; Oskay/ Koçak/ Deyneki/ Doğan, C. 3, s. 3198.

ihalenin kaldırılması ile ortaya çıkan zarar arasındaki illiyet bağının mevcudiyetini tespit etmesi gerekmektedir⁵⁸⁰.

İhalenin kaldırılmasına neden olan alıcının icra müdürlüğü tarafından alıkoyulan yüzde yirmilik teminat akçesinin, iki ihale arasındaki farkı ve temerrüt faizini karşılamaya yetmemesi durumunda, icra müdürlüğünce ihalenin kaldırılmasına neden olan alıcının malları haczedilir, satılır ve elde edilen paradan geri kalan kısım tahsil edilir⁵⁸¹. Teminat akçesi yeter miktarda olup geriye de belli bir meblağ artarsa, artanı sahibine (teminatı göstermiş olan kişiye) iade edilir⁵⁸².

⁵⁸⁰ Arslan, s. 239.

⁵⁸¹ Kuru, El Kitabı, s. 697.

⁵⁸² Arslan, s. 238; Kuru, El Kitabı, s. 697, dn. 224.

SONUÇ

Borçların, borçlu tarafından zamanında ifa edilmediği hallerde, alacaklının alacağına kavuşabilmesi için talep üzerine devletin cebri organlarından yardım istenebilmektedir. Cebri icra hukukuyla yürütülen bu süreçte, icra takibinin kanuna uygun şekilde başlatılmış ve kesinleşmiş olması gerekir.

Bu çalışmamızda, haczedilen taşınmazların paraya çevrilmesi incelenmiştir. Alacaklı, borçlunun sahip olduğu taşınmaza haciz koyulmasını ve bu taşınmazın paraya çevrilmesini talep edebilir. Taşınmaz mallar, yerinde sabit olan, özüne zarar vermeksizin bir yerden başka bir yere taşınması mümkün olmayan maddi varlıklardır. TMK m. 704 ve TMK m. 998 ile Tapu Sicil Tüzüğü m. 8 uyarınca taşınmaz kapsamına arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler girmektedir. Ayrıca sicile kayıtlı gemiler ve madenler de taşınmaz olarak nitelendirilirler. Haczedilmiş bulunan taşınmazların paraya çevrilmesi kural olarak sadece cebri açık artırma usulü ile mümkündür.

Cebri açık artırma ve ihale, borçlu ve malı satın alan kişi arasında özel hukuka ait bir hukuki işlem değildir; icra organının resmi işlemi olan kamu hukukuna dahil bir tasarruftur ve genel hükümlere tabi satış sözleşmesinden farklı bir düzenlemedir.

İcra ve İflas Kanunu'nda 6352 sayılı Kanunla bazı yenilikler getirilmiştir. Buna göre haczedilmiş bulunan taşınmazın paraya çevrilmesi talebi, taşınmazın haczinden itibaren bir yıllık süre içinde hem alacaklı hem de borçlu tarafından yapılabilir. Yalnızca kesin haciz durumunda yapılabilecek paraya çevirme talebi, yazılı veya sözlü olabilir. Geçerli bir paraya çevirme talebinden bahsedilebilmesi için, talepte bulunan kişi tarafından, paraya çevirme talebi süresi içerisinde, satış giderlerinin peşin olarak icra dairesi hesabına yatırılması gerekmektedir. Kanuna ve usule uygun bir paraya çevirme talebi, icra müdürlüğünü harekete geçirme yükümlülüğü altına sokar. Akabinde icra müdürlüğü tarafından artırma hazırlıklarına başlanır ve taşınmaz yine 6352 sayılı Kanunla getirilen yenilikler kapsamında üç ay içinde paraya çevrilir.

Süresinde paraya çevirme talebinde bulunulmaması neticesinde taşınmaz üzerindeki haciz kalkar. Ancak bu durum, icra takibinin düşmesi sonucunu doğurmaz; icra takibi derdest kalmaya devam eder. Paraya çevirme talebi, herhangi bir gerekçe gösterilmeksizin bir defaya mahsus olmak üzere geri alınabilir.

Kanımızca, paraya çevirme talebinde bulunulması ve icra müdürü tarafından cebri açık artırma yapılmasına dair karar verilmesi ile birlikte bundan sonraki iş ve işlemler, kurulması lazım gelen “İcra Satış Müdürlükleri” tarafından gerçekleştirilmelidir. Uygulamada, özellikle büyükşehirlerdeki icra müdürlüklerinin ağır iş yükü altında kaldıkları, artırımları ve artırmaya hazırlık işlemlerini gereği gibi ve takip ekonomisine uygun şekilde gerçekleştiremedikleri, internet üzerinden yapılan artırma ilanlarının oldukça yetersiz ve özensiz olduğu gözlemlenmektedir. Hem icra dairelerinin iş yükünü azaltmak hem de uygulamada karşılaşılan ve ihalenin feshine yol açan işlemlerin önüne geçebilmek adına, özellikle büyükşehirlerde (örneğin her on icra müdürlüğüne bir satış müdürlüğü düşecek şekilde) yalnızca ihale işlemlerini yürütecek olan “İcra Satış Müdürlüklerinin” kurulması ve geliştirilmesi gerekmektedir.

Usule uygun olarak yapılan paraya çevirme talebinin akabinde, icra müdürlüğü tarafından artırmanın hazırlık işlemlerine başlanarak, en az bir ay önce ilan olunmak üzere, taşınmazın artırma ilanı hazırlanır. Artırma ilanında bulunması gereken kayıtlar, İİK m. 126 ile İİKY m. 50’de ayrıntılı olarak düzenlenmiştir. Artırma ilanın şekli ve ilanın gazete ile yapılıp yapılmayacağı hususu, icra müdürlüğü tarafından ilgililerin menfaatlerine en uygun olanı göz önünde bulundurularak belirlenir (m. 126/son, m. 114/2). Uygulamada, taşınmaz artırma ilanlarının hemen hepsinin gazete vasıtasıyla yapıldığı gözlemlenmektedir.

İhalelerin %50’ye yakınının feshi, artırma ilanının tebliğiyle ilgili uyuşmazlıklardan kaynaklanmaktadır⁵⁸³. Dolayısıyla bu konuya icra memurlarının daha fazla özen göstermesi gerekmektedir. İİK m. 127 uyarınca artırma ilanının bir sureti alacaklıya, borçluya ve taşınmazın tapu siciline kayıtlı bulunan ilgililere tebliğ edilir.

İcra müdürlüğü tarafından artırmaya hazırlık işlemleri çerçevesinde düzenlenmesi gereken artırma şartnamesinin ise artırma ilanı ile arasında içerik açısından çok büyük bir farklılık yoktur. Artırma şartnamesi, hukuki niteliği itibarıyla oldukça önemli bir göreve

⁵⁸³ Bkz. § 4, A/5.

sahip olmakta ve artırma ilanına göre daha detaylı bilgiler içermektedir. Zira artırma şartnamesi ve onun bir bölümü olan mükellefiyetler listesi, alıcı için tapu sicili hükmündedir. Artırma şartnamesi icra müdürü tarafından hazırlanan, artırmaya çıkarılan taşınmazın fiziki ve hukuki durumu hakkında bilgi veren ve hangi şartların gerçekleşmesi durumunda taşınmazın ihale edileceğini gösteren bir belgedir. Mükellefiyetler listesi ise taşınmazın sorumlu olduğu ayni hakların ve kuvvetlendirilmiş şahsi hakların açıklanmasına hizmet eder. Taşınmazın önceden takdir edilen kıymetini etkileyen mükellefiyetlerin ortaya çıkması halinde icra dairesi, artırmaya esas olmak üzere taşınmazın kıymetini bir bilirkişi vasıtasıyla İİK m. 128/2 uyarınca yeniden takdir ettirir. İyi bir artırma şartnamesinin düzenlenmesi, iyi bir ihalenin yapılmasını sağlar. İİK m. 124/2 kapsamında kanuna uygun olarak hazırlanan artırma şartnamesi, artırmadan önce en az on gün süreyle icra müdürlüğünde herkesin görmesi için açık bulundurulur.

Cebri açık artırmalara taşınmazın tahmin edilen bedelinin %20'si oranında teminat yatıran herkes katılabilir. Ancak madenlerin ve organize sanayi bölgelerindeki taşınmazların paraya çevrilmesi ile İİK m. 11 kapsamında belirtilen kişiler gibi özel durumlar söz konusu ise yeterli teminatı gösterenlere açık olan cebri açık artırmalara herkes katılamaz.

Kanaatimizce 6352 sayılı Kanunla getirilen en önemli yeniliklerden biri, açık artırmaya elektronik ortamda teklif verme yoluyla başlanmasıdır. UYAP kapsamında e-satış portalı kanalıyla zamandan ve mekandan bağımsız olarak kişilerin yurtiçinden yahut yurtdışından icra ve iflas dairelerinde satışı yapılacak olan mallara elektronik ortamda teklif verilmesi, bu sayede ihaleye katılan kişi sayısının artması ile malın gerçek değerine yakın ihale edilmesi, alacaklı ve borçlunun haklarının korunması amaçlanmaktadır.

Cebri açık artırmalara elektronik ortamda teklif verme ile başlanması bu yolda atılan ilk ve en önemli adım olarak nitelendirilebilir. Kanımızca ikinci adım olarak, katılımcıların artırma devam ederken dahi, artırmaya e-satış portalı üzerinden canlı bir şekilde (SEGBİS sistemine benzer bir sistemin kurulması ile) iştirak edebilmelerinin önü açılmalı ve bu yönde bir kanuni düzenleme yapılmalıdır. Üçüncü adım olarak ise, toplumun bu sisteme alışması ile birlikte, cebri açık artırmaların yalnızca e-satış portalı üzerinden yapılması gerekmektedir. Esasen cebri açık artırmaların sadece elektronik ortam üzerinden yürütülmesi en sağlıklı yoldur. Önerimizi destekleyecek yerli bilişim sistemimiz de mevcuttur. Kanun kapsamında kurulması lazım gelen icra satış müdürlükleri vasıtasıyla

yürütülecek bu işlemlerle, artırmalara olan katılım artarak, rekabet ortamı yaratılacak ve borçluya ait malın, değerinin çok altında satılmasının önüne geçilebilecektir. Önerimizin sakıncaları, toplumun bu sisteme alışma süreci ve sistem arızalarının yaratacağı problemler olarak gösterilebilir. Zira her geçen gün değişen ve gelişen teknolojiye ayak uydurmak kolay değildir. Ancak unutulmamalıdır ki, teknolojik açıdan bundan birkaç yıl öncesine kadar imkansız olarak nitelendirilen birçok yenilik, toplumun kullanımı ve alışması ile adeta hayatın bir parçası haline gelmiştir. Dolayısıyla bu sisteme alışmak da belli bir zaman alabilecek ve bu süreçte de artırmalara olan katılımda düşüş yaşanabilecektir. Ancak toplumun sisteme alışması ile birlikte artırmalara olan katılım gözle görünür şekilde artacaktır.

Elektronik ortamda teklif verme aşamasının tamamlanmasının ardından fiziki ortamda birinci ve ikinci artırma icra müdürü tarafından, ilanda belirlenen yer, gün ve saatte, elektronik ortamda verilen en yüksek teklif üzerinden başlatılır. Doktrinde karşılama ilkesi olarak adlandırılan asgari ihale bedelinin, malın tahmin edilen bedelinin (6352 sayılı Kanunla getirilen yenilikle) yüzde ellisini bulması ve satış isteyen alıcının alacağına rüçhanı olan diğer alacaklar o malla temin edilmişse bu suretle rüçhanı olan alacakların toplamından fazla olması, bundan başka paraya çevirme ve paraların paylaşılması masraflarını aşması gerekir. İcra müdürü karşılama ilkesine uygun olarak yapılan en yüksek peyi süren katılımcıya taşınmazı ihale etmek zorundadır. Elektronik ortamda yapılan teklifler dahil olmak üzere birinci artırmada sürülen peylerin karşılama ilkesine uygun olmaması veya alıcı çıkmaması durumunda icra müdürü, İİK m. 129/2 uyarınca artırmayı geri bırakır ve ikinci artırma safhasına geçilir. İkinci artırma esnasında da alıcı çıkmaz veya teklif edilen en yüksek pey karşılama ilkesine göre belirlenecek bedele ulaşamaz ise, kanun uyarınca bir üçüncü artırma öngörülmediğinden, yapılmış olan paraya çevirme talebi düşer. Ancak İcra müdürü ikinci artırma sonunda varsa karşılama prensibine uygun olarak yapılan en yüksek peyi süren katılımcıya taşınmazı ihale etmek zorundadır. 6352 sayılı Kanunla getirilen yenilikle her iki artırmada da taşınmazın tahmin edilen bedelinin %50'si ve diğer şartların teklif edilmesi gerekmektedir. Cebri açık artırmaya iştirak ederek, karşılama ilkesi doğrultusunda en yüksek teklifi veren katılımcı, icra müdürü tarafından taşınmazın ihale edilmesiyle taşınmazın mülkiyetini iktisap etmiş olur.

İhale alıcısı tarafından ihale bedelinin ödenmesi ve ihalenin kesinleşmesi üzerine icra müdürlüğü, taşınmazın alıcı adına tescili için ilgili tapu sicil müdürlüğüne yazı

gönderir. Tapu sicil memuru tarafından alıcı adına tescilin yapılmasının akabinde taşınmaz, alıcıya teslim edilir. İhalenin kesinleşmesiyle birlikte alıcıya teslim edilmesi gereken taşınmaz borçlu tarafından işgal edilmekte ise, icra müdürlüğü tarafından İİK m. 135/2 uyarınca borçlunun veya üçüncü kişinin taşınmazı on beş gün içinde tahliye etmesi için bir tahliye emri gönderilir. Üçüncü kişinin tahliye emrine karşı şikayet ve menfi tespit davası açma hakkı saklıdır. Söz konusu başvurular kapsamında üçüncü kişi, taşınmazı hacizden önceki bir tarihte yapıldığı resmi nitelikte belge ile belgelenmiş bir sözleşmeye dayanarak işgal etmekte olduğunu ispatla mükelleftir.

İhale alıcısının hemen veya verilen on günlük süre içerisinde ihale bedelini tamamen ödememesi halinde, icra müdürü, re'sen ihale kararını kaldırır ve alıcıdan önce en yüksek pey sürmüş olan kimseye taşınmazı bu bedelle alması için teklifte bulunur. Bu kişi üç gün içinde taşınmazı satın almaya razı olmaz veya cevap vermezse ya da şartları oluşmadığından kendisine teklif yapılamamışsa, icra müdürü İİK m. 133/1 uyarınca taşınmazı hemen yeniden artırmaya çıkarır. Doktrinde ve bazı Yargıtay kararlarında tamamlayıcı artırma olarak adlandırılan bu artırmada kanuni şartları teklif eden bir alıcı çıkmazsa veya kanuna uygun yapılan teklife rağmen verilen on günlük süre içerisinde ihale bedeli ödenmezse, artık yeni bir artırma yapılmaz ve satış düşer.

İhaleye katılıp da daha sonra ihale bedelini yatırmamak suretiyle ihalenin feshine sebep olan tüm alıcılar ve kefilleri teklif ettikleri bedel ile son ihale bedeli arasındaki farktan, diğer zararlardan ve temerrüt faizinden müteselsilen sorumlu olurlar.

KAYNAKÇA

- Akyazan, Sıtkı : Cebri İcrada İhale ve İhalenin Feshi, Kutulmuş Matbaası, İstanbul 1959.
- Altay, Sümer : “Doğru İşlemeyen Bir Kurum: Mükellefiyetler Listesi ve İşlevi”, İBD, C. 68, S. 10-11-12, 1994.
- Ansay, Sabri Şakir : Hukuk İcra ve İflas Usulleri, Ankara 1960.
- Arslan, Ramazan : İcra-İflas Hukukunda İhale ve İhalenin Feshi, Ankara Üniversitesi Basımevi, Ankara 1984.
- Arslan, Ramazan/
Yılmaz, Ejder/
Taşpınar Ayvaz, Sema: İcra ve İflas Hukuku, B. 1, Ankara 2016.
- Aslan, Elif Kısmet : İcra ve İflas Hukukunda Taşınmaz Malların Açık Artırma Yolu ile Paraya Çevrilmesi, Günçel Yayınevi, Kasım 2004.
- Aslan, Kudret : “Hacizde Sıra (Tertip)”, AÜHFD 2005, C. 54, S. 2, s. 269-318.
- Belgesay, Mustafa
Reşit : İcra ve İflas Kanunu Şerhi, C. I, B. 4, İstanbul 1955.
- Berkin, Necmettin : Tatbikatçılara İcra Hukuku Rehberi, İstanbul 1980.
- Berkin, Necmettin : “Tapuda Kayıtlı Olduğu Halde Mükellefiyetler Listesine Geçirilmeyen Haklardan Alıcının Mesuliyeti”, İÜHFM, C. XXXIV, S. 1-4 (Berkin, Alıcının Mesuliyeti).

- Bulut, Nihat : “Eski Yunan’dan Aydınlanma Çağı’na İnsan Onuru Kavramının Gelişimine Bir Bakış”, EÜHFD, C. XII 2008, S. 3-4, s. 1-12.
- Dönmez, Murat : İcra ve İflas Hukukunda Taşınmaz Malların Paraya Çevrilmesi, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2010 (Dönmez, Taşınmaz).
- Dönmez, Murat : “İcra ve İflas Kanununa Göre İhale Yapılan Taşınmazların Tahliyesi”, TBBD, 2007/71, s. 355-396 (Dönmez, Tahliye).
- Dönmez, Murat : “Mükellefiyetler Listesi”, TBBD, S. 64, 2006, s. 368-382 (Dönmez, Mükellefiyetler).
- Dönmez, Murat : “Taşınmaz Satışlarında İhale Kararının Kaldırılması ve Tamamlayıcı Artırma”, TBBD, 2007/73, s. 309-371 (Dönmez, Tamamlayıcı Artırma).
- Ercan, İbrahim : İcra ve İflas Hukukunda Malvarlığının Terki Suretiyle Konkordato, Mimoza Yayınları, Konya 2008.
- Erturgut, Mine : İcra ve İflas Hukukunda Menkullerin Paraya Çevrilmesi, Yetkin Yayınları, Ankara 2000.
- Gökçe, Ziya : Tüm Yönleriyle İzalei Şüyu Dava ve Takipleri, Feryal Matbaası, Ankara 2000.
- Güngör, Devrim/
- Albayrak, Adem : İstinaf, Ankara Barosu Yayınları, Ankara 2016.
- Gürdoğan, Burhan : İcra Hukuku Dersleri, Ajans-Türk Matbaası, Ankara 1970.

Haznedar, İbrahim

Murat : “Artırma Şartnamesi ve Mükellefiyet Listesi”, Legal Hukuk Dergisi, S. 42, İstanbul 2006 (Haznedar, Artırma Şartnamesi ve Mükellefiyet Listesi).

Haznedar, İbrahim

Murat : “Cebri İcra Yoluyla Taşınmaz Satışlarında KDV”, İBD, 2009-2, s. 793 (Haznedar, KDV).

İyilikli, Ahmet

Cahit : “Taşınmazın Mülkiyetinin Tescilden Önce İktisap Hallerinden Mahkeme Hükmüne Göre İktisap Eden Kişinin İhalenin Feshi Davası Açmaya Yetkisi Bulunup Bulunmadığı Üzerine Düşünce ve Tahliller”, TAAD, Temmuz 2016/7, S. 27.

Kaçak, Nazif : İcra ve İflas Hukukunda İhale İşlemleri ve İhalenin Feshi Davaları, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2006.

Karanfil, Kemal : İhalenin Feshi, İpoteğin Paraya Çevrilmesi ile İlgili Pratik El Kitabı, B. 1, Ankara 2013.

Kiraz, Taylan Özgür : İcra Mahkemesinde İtirazın Kaldırılması, Adalet Yayınevi, B. 4, Şubat 2013.

Konuralp, Haluk : “Adil Yargılanma Hakkı Açısından Hukuk Usulünde Çözüm Arayışları”, Hukuk Felsefesi ve Sosyolojisi Arşivi, 2005/14,s.65-79.

Kuntman, Osman : “Taşınmaz Mal Satışlarına Ait İlanlarda Satışın Adalet Sarayında Yapılacağı Yazılması Yeterli midir?”, İBD, 1970/6-7, s. 370-372.

- Kuru, Baki : İcra ve İflas Hukuku El Kitabı, Adalet Yayınevi, Ankara 2013
(Kuru, El Kitabı).
- Kuru, Baki : İcra ve İflas Hukuku, C. I, Evrim Dağıtım, İstanbul 1990
(Kuru, C. I).
- Kuru, Baki : İcra ve İflas Hukuku, C. IV, Evrim Dağıtım, İstanbul 1990
(Kuru, C. IV).
- Kuru, Baki : İcra ve İflas Hukukunda Menfi Tespit Davası ve İstirdat Davası,
B.1, Ankara 2003 (Kuru, Menfi Tespit).
- Kuru, Baki : “İcra Takibi Konusu Alacağın Temlik”, Ankara Üniversitesi
Hukuk Fakültesi Ellinci Yıl Armağanı, C. I, Ankara 1977,
s. 213-221 (Kuru, Temlik).
- Muşul, Timuçin : İcra ve İflas Hukuku, C. I, B. 6, Adalet Yayınevi, Ankara 2013
(Muşul, İcra).
- Muşul, Timuçin : İcra ve İflas Hukuku Esasları, B. 5, Adalet Yayınevi, Ankara 2015
(Muşul, Esaslar).
- Olgaç, Senai : “Gayrimenkullerin Cebri Satışlarında Artırma Şartnameleri ve
Hukuki Özellikleri”, AD 1964/5-6, s. 488-502.
- Olgaç, Senai/
- Köymen, Haydar : Kazai ve İlmi İçtihatlarla Türk İcra ve İflas Kanunu, B. 2,
İstanbul 1965.

Oskay, Mustafa/

Koçak, Coşkun/

Deynekli, Adnan/

Doğan, Ayhan : İcra ve İflâs Kanunu Şerhi, Turhan Kitabevi, C. 3, Ankara 2007.

Özbek, Mustafa : “İcra ve İflas Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Taslağıyla Getirilmek İstenen Değişikliklerin Değerlendirilmesi”, AÜHFD, 2008, s. 463-524.

Özekes, Muhammet : İcra Hukukunda Temel Hak ve İlkeler, Adalet Yayınevi, Ankara 2009 (Özekes, Hak ve İlkeler).

Özekes, Muhammet : İcra İflas Hukukunda İhtiyati Haciz, Seçkin Yayınları, Ocak 1999.

Özekes, Muhammet : “İhale Bedelinin Ödenmemesi Sebebiyle Yapılan Artırma (Tamamlayıcı Artırma)”, DEÜHFD 2003/1, C. V, S. 1, s. 167-184 (Özekes, Tamamlayıcı Artırma).

Özekes, Muhammet : “Karar İncelemesi, Üzerinde İhtiyati Tedbir Bulunan Bir Gayrimenkulün Cebri İcra Yoluyla Satışı Sorunu”, Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Prof. Dr. Kemal Oğuzman’a Armağan, İstanbul 2002, s. 527-540.

Özekes, Muhammet : “Yeni Bir İcra Önerisi”, DEÜHFD, C. 11, Özel Sayı, 2009, s. 921-940.

Korkusuz, Refik : İcra Hukuku ve Uygulaması, B. 1, Ankara 2004.

Pehlivanlı, Mehmet

Gündüz : Açıklamalı İcra ve İflas Kanunu, Turhan Kitabevi, Ankara 1998.

Pekcanıtez, Hakan/

Atalay, Oğuz/

Sungurtekin Özkan, Meral/

Özekes, Muhammet : İcra ve İflas Hukuku, Yetkin Yayınları, Ankara 2014.

Pekcanıtez, Hakan/

Atalay, Oğuz/

Özekes, Muhammet : İcra ve İflas Hukuku Temel Bilgiler, Yetkin Yayınları,
Ankara 2014.

Postacıoğlu, İlhan : İcra Hukuku Esasları, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1982.

Ruhi, Ahmet Cemal : İhalenin Feshi, İpoteğin Paraya Çevrilmesi ile İlgili Pratik
El Kitabı, B. 1, Ankara 2013.

Saldırım, Mustafa : “İhtiyati Tedbir ve İhtiyati Haciz Üzerine Karşılaştırmalı Bir
İnceleme”, TBBD, 1997/2, s. 203-222.

Sancar, Mithat : “Cebri Artırma Yoluyla Satımlarda Önalım Hakkına İlişkin Bir
Yargıtay Kararı-II”, YD 1987/1-2, s. 72-87.

Serozan, Rona : Eşya Hukuku I, B. 3, İstanbul 2014.

Sungurbey, İsmet : Kişisel Hakların Tapu Kütüğüne Şerhi, İstanbul Üniversitesi
Yayınları, İstanbul 1963.

Sungurtekin Özkan,

Meral : “İcra Hukukunda Oranlılık İlkesi”, Prof. Dr. Turhan Tufan Yüce’ye
Armağan, İzmir 2001, s. 177-203.

Suntekin, Fatih : “Cebri İcra Yolu İle Gayrimenkul İktisap Eden Alıcının İhale
Kesinleşinceye Kadar Gayrimenkulle İlgili Masraflar ve Alacaklar
Karşısında Durumu”, ABD, 1980/6, s. 704-706.

Süphandağ, Yavuz : İcra El Kitabı, B. 5, Ankara 2014.

Tandoğan, Haluk : Borçlar Hukuku – Özel Borç İlişkileri, C. I/1, B. 6, Ankara 1990.

Türüner, Ekrem : “Takip Konusu Alacağın Temliki”, ABD, 1993/4, s. 605-608.

Ulukapı, Ömer : İcra ve İflas Hukuku, Mimoza Yayınları, B. 6, Konya 2014.

Uyar, Talih/

Uyar, Alper/

Uyar, Cüneyt : “6352 sayılı, 2.7.2012 tarihli Kanun ve 6103 sayılı, 14.1.2011
tarihli Kanun ile İcra İflas Kanunu’nda Yapılan Değişiklikler ve
Getirilen Yenilikler”, İzmir Barosu Yayınları, İzmir 2015.

Uyar, Talih : “Haczedilen Malların Paraya Çevrilmesini İsteme Hakkı”, Yasa
Hukuk, Mevzuat ve İçtihat Dergisi, C. XI, S. 1, Ocak 1988
(Uyar, Paraya Çevrilmesini İsteme Hakkı).

Uyar, Talih : İcra Hukukunda Rehnin Paraya Çevrilmesi, Feryal Matbaacılık,
B. 2, Manisa 1992. (Uyar, Rehnin Paraya Çevrilmesi).

Uyar, Talih : İcra ve İflas Kanunu Şerhi, C. 6, Ankara 2006 (Uyar, Şerh, C. 6).

Uyar, Talih : İcra ve İflas Kanunu Şerhi, C. 7, Ankara 2006 (Uyar, Şerh, C. 7).

- Uyar, Talih : İcra Hukukunda İhale ve İhalenin Bozulması, C.I, B. 3,
Ankara 2002 (Uyar, İhale I).
- Uyar, Talih : İcra Hukukunda İhale ve İhalenin Bozulması, C.2, B. 3,
Ankara 2002 (Uyar, İhale II).
- Uyar, Talih : “İcra Hukukunda İhalenin Neticesi ve Feshi”, ABD, 1975/6, s. 797-
807 (Uyar, İhalenin Neticesi ve Feshi).
- Uyar, Talih : İcra Hukukunda Tahliye, B. 2, Manisa 1987.
- Uyar, Talih : “İhale ve İhalenin Bozulmasının Sonuçları (İİK m. 134,135)”, Prof.
Dr. Turgut Kalpsüz’e Armağan, Ankara 2003, s. 955-966 (Uyar,
134/135-Makale).
- Uyar Talih : “Hacze Adi (Takipli) Katılma”, TBBD, S. 66, 2006.
- Uyar, Talih : “Haczedilen Malların Paraya Çevrilmesini İsteme Süresi”, BBD
1988/2, S. 32 (Uyar, Paraya Çevrilmesini İsteme Süresi).
- Uyar, Talih : “Takip Hukukunda İhale Bedelini Ödememek Suretiyle İhalenin
Feshine Sebep Olan Alacaklıların Sorumluluğu”, ABD, 1979/4.
- Uyar, Talih : “Taşınmaz Mallara İlişkin İhalenin Yapılması”, ABD, 1988/3,
s. 340-357 (Uyar, İhalenin Yapılması).
- Üstündağ, Saim : İcra Hukukunun Esasları, B. 8, İstanbul 2004.
- Oğuzman, Kemal/
Seliçi, Özer/
Oktay Özdemir, Saibe : Eşya Hukuku, B. 19, İstanbul 2016.

Özata, Ahmet/

Süphandağ, Yavuz : İpoteğin Paraya Çevrilmesi ve Taşınmaz Satışında Uygulamalar,
B. 2, Ankara 2011.

Yıldırım, Mehmet Kamil/

Deren-Yıldırım,

Nevhis : İcra ve İflas Hukuku, B. 6, İstanbul 2015.

Yılmaz Ejder : “Hacze Takipli Katılma (Hacze Adi İştirak)”, AÜHFD, c. 30,
S. 1-4, 1973, s. 271-316 (Yılmaz, Adi İştirak).

Yılmaz Ejder : “Hacze Takipsiz Katılma (Hacze İmtiyazlı İştirak)”, AÜHFD,
c. 30, S. 1-4, 1974, s. 361-394 (Yılmaz, İmtiyazlı İştirak).

Yılmaz, Ejder : ”Olağanüstü Durumlarda Borçlulara Süre Verilmesi ve İcra
Takiplerinin Durdurulması”, BATİDER, 1977/IX/I, s. 153-191.

Yüksel, Metin : Ölçülülük İlkesi Karşılaştırmalı Bir Anayasa Hukuku İncelemesi,
Seçkin Yayıncılık, Ankara 2002.

<http://app.e-uyar.com>

<https://www.corpus.com.tr>

<https://esatis.uyap.gov.tr>

<http://www.havelsan.com.tr>

<http://www.hukukmedeniyeti.org>

<https://kararara.com>

<http://www.tdk.gov.tr>

<http://www.kazanci.com>

<http://www.taa.gov.tr>