



ANKARA
HACI BAYRAM VELİ ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

İCRA HUKUKUNDA ELEKTRONİK ORTAMDA AÇIK ARTIRMA YOLUYLA SATIŞ

Ecenur EREN

Tez Danışmanı
Dr. Öğretim Üyesi Zeynep BAHADIR

YÜKSEK LİSANS TEZİ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI
MEDENİ USUL VE İCRA İFLAS HUKUKU BİLİM DALI

HAZİRAN 2024



**İCRA HUKUKUNDA ELEKTRONİK ORTAMDA AÇIK ARTIRMA
YOLUYLA SATIŞ**

Ecenur EREN

YÜKSEK LİSANS TEZİ

ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI

MEDENİ USUL VE İCRA İFLAS HUKUKU BİLİM DALI

ANKARA HACI BAYRAM VELİ ÜNİVERSİTESİ

LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

HAZİRAN 2024

ETİK BEYAN

Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Tez Yazım Kurallarına uygun olarak hazırladığım bu tez çalışmada; tez içinde sunduğum verileri, bilgileri ve dokümanları akademik ve etik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi, tüm bilgi, belge, değerlendirme ve sonuçları bilimsel etik ve ahlak kurallarına uygun olarak sunduğumu, tez çalışmada yararlandığım eserlerin tümüne uygun atıfta bulunarak kaynak gösterdiğimi, kullanılan verilerde herhangi bir değişiklik yapmadığımı, bu tezde sunduğum çalışmanın özgün olduğunu bildirir, aksi bir durumda aleyhime doğabilecek tüm hak kayıplarını kabullendiğimi beyan ederim.

Ecenur EREN

11.06.2024

TEZ ONAY SAYFASI

Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Medeni Usul ve İcra İflas Hukuku Anabilim Dalı Tezli Yüksek Lisans Programı Ecenur Eren tarafından hazırlanan “İcra Hukukunda Elektronik Ortamda Açık Artırma Yoluyla Satış” başlıklı tez çalışması 11/06/2024 tarih ve 09.30 saatinde yapılan tez savunma sınavında aşağıdaki jüri tarafından OY BİRLİĞİ ile YÜKSEK LİSANS TEZİ olarak KABUL edilmiştir.

	Kabul	Ret
Başkan:		
Dr. Öğretim Üyesi Zeynep BAHADIR (Danışman)	☒	☐
Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi		

Üye:	☐	☐
Dr. Öğretim Üyesi Sümeyye Hilal ÜÇÜNCÜ	☒	☐
Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi		

Üye :	☐	☐
Dr. Öğretim Üyesi Nurullah BAL	☒	☐
Necmettin Erbakan Üniversitesi		

İcra Hukukunda Elektronik Ortamda Açık Artırma Yoluyla Satış

Yüksek Lisans Tezi

Ecenur EREN

ANKARA HACI BAYRAM VELİ ÜNİVERSİTESİ

LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

Haziran 2024

ÖZET

İcra hukukunda paraya çevirme ilkesi gereğince alacaklının tatmini, borçlunun hacizli mallarının paraya çevrilmesi ve alacağın bu paradan ödenmesi suretiyle sağlanmaktadır. 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununda çeşitli paraya çevirme yöntemleri düzenlenmiş olsa da temel paraya çevirme yöntemi elektronik ortamda açık artırma suretiyle satışır. 7343 sayılı Kanun değişiklikleri ile birlikte tamamen elektronik ortamda gerçekleşen açık artırma satış talebi, artırmaya hazırlık işlemleri ve artırmanın yapılması olmak üzere üç aşamada incelenir. İcra takibi süreçlerinin takibe ilişkin menfaatlerinin korunabilmesi etkin, amacına uygun ve hızlı bir satış gerçekleştirilmesiyle sağlanır. Özellikle yüksek enflasyon ortamında bu amacın yerine getirilmesi hem nispeten zor hem daha önemli hale gelmektedir. Takibi bir an önce sonuçlandırmak pahasına borçlunun haklarının ihlal edilmemesi gerekir. Bu sebeple açık artırma süreci boyunca her bir aşamanın sağlıklı olarak yürütülmesi ayrı ayrı önem arz etmektedir.

Bilim Kodu : 51101

Anahtar Kelimeler : Paraya çevirme, açık artırma, ihale, elektronik satış, elektronik satış portalı.

Sayfa Adedi : 205

Tez Danışmanı : Dr. Öğr. Üyesi Zeynep BAHADIR

Sales by Electronic Auction In Enforcement Law

M.Sc. Thesis

Ecenur EREN

ANKARA HACI BAYRAM VELİ UNIVERSITY

THE INSTITUTE OF GRADUATE STUDIES

June 2024

ABSTRACT

In enforcement law in accordance with the principle of conversion into money, the creditor's satisfaction is achieved by converting the debtor's seized goods into money and paying the receivable from this money. Although various methods of conversion into cash are regulated in the Enforcement and Bankruptcy Law No. 2004, the basic one is sale through electronic auction. The auction, which takes place entirely electronically after the amendments with Law No. 7343, is examined in three stages: sales request, preparation for the auction and execution of the auction. Protection of the interests of those involved in enforcement proceedings is ensured by an effective, expedient and rapid sale. Achieving this goal becomes both relatively difficult and even more important in a high inflation environment. The rights of the debtor ought not be violated just to finalize the proceeding. For this reason, it is important that each stage is carried out properly throughout the auction process.

Science Code : 51101

Key Words : Liquidation, auction, forced tender, electronic auction, electronic sale portal.

Page Number : 205

Supervisor : Asst. Prof. Zeynep BAHADIR

İÇİNDEKİLER

ÖZET.....	iv
ABSTRACT.....	v
İÇİNDEKİLER	vi
KISALTMALAR	xi
1. GİRİŞ	1
2. PARAYA ÇEVİRME HAKKINDA GENEL BİLGİLER VE SATIŞ TALEBİ .	5
2.1. İcra Hukukunda Paraya Çevirme	5
2.1.1. Genel Olarak	5
2.1.2. Kavram ve Terminoloji	7
2.2. İcra Hukukunda Paraya Çevirme Usûlleri	9
2.2.1. Elektronik Ortamda Açık Artırma Yoluyla Satış	9
2.2.2. Pazarlık Yoluyla Satış	14
2.2.3. Ödeme ve Tahsil Yerine Alacakların Devri	16
2.2.4. İntifa Hakkı ve Hisselerin Paraya Çevrilmesi	16
2.2.5. Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi	17
2.3. Açık Artırma Yoluyla Satışta Uygulanacak İlkeler ve Gözetilecek Haklar	20
2.3.1. Temel Hak ve İlkeler Kapsamında Değerlendirilmesi	20
2.3.2. Temel Yargılama İlkeleri ve İcra Hukukuna Özgü İlkeler Kapsamında Değerlendirilmesi	25
2.3.2.1. Genel olarak	25
2.3.2.2. Medeni yargılama hukuku ilkelerinin icra hukukundaki yansıması kapsamında değerlendirilmesi	26
2.3.2.3. İcra hukukunun kendine özgü ilkeleri kapsamında değerlendirilmesi	30
2.4. Elektronik Ortamda Açık Artırma Yoluyla Satışın Hukukî Niteliği	31
2.5. Elektronik Ortamda Açık Artırma Yoluyla Satışın Konusu	33
2.5.1. Genel Olarak	33
2.5.2. Taşınır Mallar	33
2.5.3. Taşınmaz Mallar	36
2.5.3.1. Türk Medeni Kanunu bakımından taşınmaz olarak kabul edilenler	36
2.5.3.2. Özel kanunlar bakımından taşınmaz olarak kabul edilenler	37
2.5.3.2.1. Gemi siciline kayıtlı gemiler	37

2.5.3.2.2.	Madenler	38
2.5.3.2.3.	Hava araçları	38
2.6.	Satış Talebi.....	39
2.6.1.	Talep Olmadan Satışın Yapılabileceği Haller.....	39
2.6.2.	Satış Talebinde Bulunabilecek Kişiler	41
2.6.2.1.	Alacaklı.....	41
2.6.2.2.	Borçlu.....	44
2.6.3.	Satış Talebinin Şekli	50
2.6.4.	Satış Talebinde Yetkili İcra Dairesi	54
2.6.5.	Satış Talebinde Bulunma Süresi	55
2.6.5.1.	Genel olarak.....	55
2.6.5.2.	Süreye etki eden durumlar	57
2.6.5.2.1.	Menfi tespit davası	57
2.6.5.2.2.	İstihkak davası.....	59
2.6.5.2.3.	Taksitle ödeme sözleşmesi.....	61
2.6.5.2.4.	Borçluya satış yetkisi verilmesi	63
2.6.5.2.5.	Satış talebinde bulunulması.....	64
2.6.5.2.6.	Adi konkordatoda geçici ve kesin mühlet.....	65
2.6.5.2.7.	Fevkalâde hallerde mühlet ve tatil	67
2.6.5.3.	Süresinde satış talebinde bulunulmaması ve sonuçları.....	67
2.6.6.	Satış Talebinin Sonuçları	69
2.6.7.	Satış Talebinin Geri Alınması.....	72
3.	ELEKTRONİK ORTAMDA AÇIK ARTIRMA SURETİYLE SATIŞA HAZIRLIK İŞLEMLERİ.....	77
3.1.	Artırma İlânı.....	77
3.1.1.	Genel Olarak	77
3.1.2.	İlânın Zamanı	78
3.1.3.	İlânın Şekli	79
3.1.3.1.	Elektronik satış portalı ve Basın İlan Kurumu Portalında ilân	79
3.1.3.2.	Gazete veya internet haber sitesinde ilân.....	80
3.1.3.3.	Özel ilânlar.....	84
3.1.4.	İlânın İçeriği.....	84

3.1.4.1.	Genel olarak.....	84
3.1.4.2.	Artırmanın yapılacağı gün ve saat aralığı.....	84
3.1.4.3.	Satış konusuna ilişkin hususlar.....	85
3.1.4.4.	Teminata ilişkin hususlar.....	86
3.1.4.5.	Diğer kayıtlar.....	88
3.1.4.6.	Taşınmaz satışında artırma ilânında ayrıca yer alacak diğer bilgiler.....	89
3.1.5.	İlânın İlgililere Tebliği.....	89
3.1.5.1.	Taşınırılar bakımından.....	89
3.1.5.2.	Taşınmazlar bakımından.....	91
3.1.5.2.1.	Genel olarak.....	91
3.1.5.2.2.	Borçluya tebliği.....	91
3.1.5.2.3.	Alacaklıya tebliği.....	94
3.1.5.2.4.	Tapu sicilindeki ilgililere tebliği.....	94
3.1.6.	Düzeltilme İlânı.....	98
3.2.	Artırma Şartnamesi.....	98
3.2.1.	Genel Olarak.....	98
3.2.2.	Taşınırılar Bakımından.....	99
3.2.3.	Taşınmazlar Bakımından.....	99
3.3.	Mükellefiyetler Listesi.....	103
3.3.1.	Taşınırılar Bakımından.....	103
3.3.2.	Taşınmazlar Bakımından.....	104
3.3.2.1.	Mükellefiyetler Listesinin Hazırlanması ve Tebliği.....	104
3.3.2.2.	Mükellefiyetler Listesine Karşı Konulması.....	106
3.3.2.3.	Hacizden Sonra Taşınmaz Üzerinde Kurulan Mükellefiyetlerin Etkisi.....	107
3.3.2.4.	Mükellefiyetler Listesinin Kesinleşmesi ve Sonuçları.....	108
3.4.	Kıymet Takdiri.....	110
3.4.1.	Genel Olarak.....	110
3.4.2.	Taşınırılar Bakımından.....	111
3.4.3.	Taşınmazlar Bakımından.....	115
3.4.3.1.	Genel olarak.....	115
3.4.3.2.	Kıymet takdirinin tebliği.....	118
3.4.3.3.	Kıymet takdirine karşı şikâyet.....	119

3.4.3.4.	Kıymet takdirinin kesinleşmesi ve sonuçları	122
3.4.4.	Konut Finansmanından Kaynaklanan Alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının Rehinle Temin Edilmiş Alacaklarının Takibinde Kıymet Takdiri	128
4.	ELEKTRONİK ORTAMDA AÇIK ARTIRMA SURETİYLE SATIŞIN YAPILMASI VE SONUÇLARI.....	131
4.1.	Elektronik Ortamda Açık Artırma Suretiyle Satışa İlişkin Hükümlerin Zaman Bakımından Uygulanması	131
4.2.	Elektronik Satış Portalı	133
4.2.1.	Genel Olarak	133
4.2.2.	Elektronik Satış Portalının İşleyişi ve Artırmanın Güvenliği	138
4.3.	Elektronik Ortamda Teklif Verme	142
4.3.1.	Genel Olarak	142
4.3.2.	Teklif Verebilecek Kişiler.....	142
4.3.3.	Teklif Verme Usûlü.....	145
4.3.4.	Teminat İşlemleri	147
4.4.	Karşılama Prensibi	149
4.5.	İhalenin Yapılması ve Artırma Sonuç Tutanağı	158
4.6.	İhale Bedelinin Ödenmesi ve Sonuçları.....	160
4.6.1.	İhale Bedelinin Ödenmesi	160
4.6.2.	Alacağın İhale Bedelinden Mahsup Edilmesi	163
4.6.3.	Mülkiyetin Alıcıya Geçmesi	166
4.6.4.	Malın Alıcıya Teslim ve Tescili.....	168
4.6.4.1.	Genel olarak.....	168
4.6.4.2.	Taşınmazda hak iddia eden kişilerin bulunması halinde teslim ve tahliye	171
4.7.	Satışın Gerçekleştirilemediği Haller ve Sonuçları	173
4.7.1.	İhalenin Yapılamadığı Haller	173
4.7.2.	İhale Bedelinin Ödenmemesi Sebebiyle İhalenin İptali.....	174
4.7.2.1.	7343 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikler öncesinde durum....	174
4.7.2.2.	7343 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikler sonrasında durum...	175
4.7.2.3.	İhale bedelini ödemeyen alıcının sorumluluğu.....	176
4.7.3.	İhalenin Yapılamadığı veya İptal Edildiği Hallerde Öngörülen Sonuçlar	178
4.7.3.1.	İkinci artırma.....	178
4.7.3.2.	İkinci artırmada satışın yapılamaması	179

4.7.4. İhalenin Feshi	184
5. SONUÇ.....	185
KAYNAKÇA.....	195
ÖZGEÇMİŞ	205



KISALTMALAR

Anayasa	: T.C. 1982 Anayasası
AvK.	: 1136 sayılı Avukatlık Kanunu
AYM	: Anayasa Mahkemesi
BAM	: Bölge Adliye Mahkemesi
bkz	: bakınız
c.	: cümle
dZPO	: Deutsche Zivilprozessordnung
E.	: Esas
E- Satış Portalı	: Elektronik Satış Portalı
Elektronik Satış Yönetmeliği	: İcra ve İflâs Kanunu Uyarınca Elektronik Ortamda Yapılacak Satışların Usulü Hakkında Yönetmelik
e.t.	: erişim tarihi
EO	: Exekutionsordnung
HD.	: Hukuk Dairesi
HGK.	: Hukuk Genel Kurulu
HMK	: 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu
İİK	: 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu
K.	: Karar
KDV	: Katma değer vergisi
m.	: madde
MERNİS	: Merkezi Nüfus İdaresi Sistemi
MERSİS	: Merkezi Sicil Kayıt Sistemi
MİHDER	: Medenî Usûl ve İcra-İflâs Hukuku Dergisi
No	: numara
SchKG	: Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs

T.	: Tarih
TBBD	: Türkiye Barolar Birliği Dergisi
TBK	: 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
TDK	: Türk Dil Kurumu
TİTRK	: 6750 sayılı Ticari İşlemlerde Taşınır Rehni Kanunu
TCK	: 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu
TMK	: 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
TTK	: 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
TSHK	: 2930 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
UYAP	: Ulusal Yargı Ağı Projesi
vd	: ve devamı
vs	vesaire
YİBK.	: Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı

1. GİRİŞ

İcra hukukunda kabul edilen paraya çevirme ilkesi gereğince, borçlunun haczedilen malları kanunda öngörülen usûllere göre paraya çevrilir ve alacaklının alacağı para ile ödenir. Borçlunun mallarının nasıl paraya çevrileceği üzerine farklı yöntemler öngörülmüş; öteden beri kabul gören ve en sık uygulanan temel yöntem açık artırma yoluyla satış olmuştur. Buna karşın, çeşitli sebeplerle açık artırma satışlarından istenen verim alınamamıştır. Değişen koşullara ayak uydurabilme ve cebrî icranın etkinliğini artırma amacı içerisinde açık artırma yöntemi zamanla değişikliklere uğramıştır. Günümüz bilişim teknolojilerinde meydana gelen gelişmelerin getirdiği birtakım avantajlardan da yararlanılmak suretiyle, yıllarca geleneksel yöntemlerle mezat salonlarında ileri sürülen teklifler ve tellalın en yüksek teklifi ileri sürene ihalenin yapıldığını bildirmesi ile yapılan açık artırma, önce 6352 sayılı Yargı Hizmetlerinin Etkinleştirilmesi Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması ve Basın Yayın Yoluyla İşlenen Suçlara İlişkin Dava ve Cezaların Ertelenmesi Hakkında Kanun ile 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nda yapılan değişikliklerle elektronik ortamda başlayan ve fiziki ortamda devam eden tekliflerle son bulan karma bir sisteme evrilmiştir. Nihayetinde, 30.11.2021 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7343 sayılı İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile yapılan değişikliklerle açık artırma tamamen elektronik ortamda yapılmaya başlanmıştır. Böylece geleneksel yöntemler geride bırakılmış, artırmanın hazırlık aşamalarından sonuna kadar tüm işlemler elektronik ortama taşınmıştır. Kanunda açık artırma yoluyla satışın düzenlendiği madde başlığı dahi değişmiş ve icra ve iflâs hukukunda “*elektronik ortamda açık artırma suretiyle satış*” isimli yeni bir paraya çevirme usûlü ortaya çıkmıştır. Bununla birlikte, 7343 sayılı Kanun değişikliği ile paraya çevirme aşamasına yönelik olarak yapılan değişiklikler, satışın elektronik ortamda yapılması ile sınırlı olmayıp konumuzla alakalı olarak, satış talebi ve sürecine ilişkin başka yenilikleri de içermektedir.

Elektronik ortamda açık artırma yoluyla satış, temel olarak üç aşamada gerçekleşmektedir. Bunlar satış talebi, artırmaya hazırlık işlemleri ve artırmanın yapılması şeklindedir. Her bir aşama, sağlıklı ve etkin bir satış yapılabilmesi için ayrı ayrı önem arz etmektedir. Bu kapsamda, çalışmanın ilk bölümünde paraya çevirme

ile ilgili genel bilgiler verilmiş ve kanunda düzenlenen diğer paraya çevirme yöntemlerine değinilmiştir. Özellikle açık artırma yoluyla satışta korunması gereken temel haklar ve ilkeler, kanunda korunan ve ihlal edilen yönleri ve örnekleriyle ele alınmıştır. Paraya çevirme aşamasının başlaması için icra dairesini harekete geçiren geçerli bir satış talebinin barındırması gereken şekil, süre ve esasa ilişkin unsurları incelenmiştir.

Hukuka uygun bir satış talebi üzerine icra dairesi, artırmaya hazırlık işlemlerine başlar. Artırmaya hazırlık işlemleri çalışmanın ikinci bölümünde artırma ilânı, artırma şartnamesi, mükellefiyetler listesi ve kıymet takdiri olmak üzere dört temel aşamada ayrıntılı olarak incelenmiştir. Artırmaya hazırlık işlemlerinin yapılmasında kanuna aykırılık durumları ve bunların hukukî sonuçları Yargıtay kararları ile örneklendirilerek ele alınmıştır.

Çalışmanın son bölümünde, elektronik ortamda teklif ileri sürme süreci ve bunun sonuçları üzerinde durulmuştur. Bu kapsamda, elektronik satış portalı sayfası ve arayüzüne ilişkin bilgiler verilmiş olup elektronik ortamda satışın uygulamada sağlayacağı avantaj ve dezavantajlar öğretilen ileri sürülen görüşlerle birlikte ele alınmıştır. Artırmanın sonunda satışın yapıldığı, yapılamadığı ve iptal edildiği haller ihale ve ihale alıcısı bakımından meydana gelen sonuçlarıyla birlikte değerlendirilmiştir. Başlı başına ayrı bir çalışma konusu oluşturacak ihalenin feshine ise ayrıca ve ayrıntılı olarak yer verilmemiş; fakat çalışma konularıyla alakalı ihalenin feshi sebeplerine yeri geldikçe değinilmiştir. Ayrıca çalışmada, uygulamada daha çok karşılaşılmaması ve paraya çevirmeye ilişkin esas hükümlerin düzenlendiği yer itibarıyla haciz yoluyla takipte açık artırma yoluyla satış ele alınmış ise de rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takipler, iflâs ve ortaklığın giderilmesi satışlarında da genel haciz yoluyla yapılan artırmalarla aynı veya farklı olan hükümlere değinilmiştir. Özellikle 7343 sayılı Kanun değişikliği sonrası çoğu aşamada yeknesak hale gelen taşınır ve taşınmaz satışlarına ilişkin hükümler ise çalışmada birlikte değerlendirilmiş olup farklılık içeren hususlar ilgili konu başlığı ve içeriklerinde ayrıca belirtilmiştir.

Çalışmada bu konunun seçilme sebebi, açık artırmaya ilişkin yeni düzenlemelerin getirilmiş olmasının yanı sıra, içerisinde bulunduğumuz yüksek enflasyon ortamı karşısında paraya çevirme sürecinin önem kazanmasıdır. Hızla

değişen piyasa değerleri karşısında borçlunun mallarının hızlı, masrafsız ve değerine olabildiğince yakın şekilde paraya çevrilmesi gerek alacaklı gerekse borçlunun icra takibine ilişkin menfaatleri bakımından daha kritik bir hale gelmiştir. Bunların yanında, icra daireleri ve mahkemelerindeki iş yükü, uygulamada rastlanan hatalar ve bizzat açık artırmanın kendisinden kaynaklanan sebeplerle uzayan artırma sürecinin sağlıklı bir şekilde sonuçlandırılması gerekmektedir. Çalışmada bu etkenler karşısında olması gereken bakımından neler yapılabileceği irdelenmiştir. Bu sorunlara karşı kanun koyucunun getirdiği elektronik satışa ilişkin düzenlemeler, satışı hızlandırması bakımından faydalı olmakla birlikte halen çok yeni olduğundan, özellikle artırmanın yapılması aşamasında ne gibi sorunlarla karşılaşılabilceğinin, bu sorunlar karşısında icra dairelerinin, mahkemelerin ve Yargıtay'ın tutumunun ne yönde olacağının tespiti güçtür. Çalışmada da elektronik satış yönteminin beraberinde getirebileceği olası sorunlar üzerinde durulmuş, bu sorunlara yönelik çözüm önerileri getirilmeye çalışılmıştır.



2. PARAYA ÇEVİRME HAKKINDA GENEL BİLGİLER VE SATIŞ TALEBİ

2.1. İcra Hukukunda Paraya Çevirme

2.1.1. Genel Olarak

Bireylerin yaşamlarını belirli koşullarda sürdürebilmek için birbirilerine gereksinim duydukları günümüz toplumlarında, bir arada yaşamının doğal sonucu olan sosyal temas, beraberinde alacak ve borç ilişkilerini meydana getirir. Borçlunun borcunu kendiliğinden ödemesi arzulanan olmakla birlikte, borcun ödenmemesi halinde son çare ilkesi gereğince devletin müdahalesi gerekir¹. Zira, modern hukuk toplumlarında kendiliğinden hak alma yasaktır². Bu kapsamda ortaya çıkan cebri icra hukuku, bir taraftan borcunu ödemeyen borçluyu devlet eliyle ifaya zorlayarak alacaklının tatminini sağlama, diğer yandan alacaklı karşısında zayıf konumda olan borçlunun kişilik ve malvarlığı haklarını gözetme gayesindedir³. Para alacaklısının alacağına en hızlı ve masrafsız yoldan kavuşmasının sağlanması ise borçlunun mallarının haczi suretiyle gerçekleştirilir. Borçlunun haczedilen malı para olabileceği gibi; taşınır, taşınmaz, intifa hakkı veya hisse gibi para dışında başka bir şey de olabilir. Şayet borçlunun haczedilen malı para ise paraya çevirme aşamasına gerek kalmaksızın doğrudan paraların paylaştırılması aşamasına geçilir⁴. Ancak, borçlunun haczedilen malı paradan başka bir şey ise alacaklının bunlara doğrudan el koyması mümkün değildir. Zira, alacaklının tatmini uğruna borçlunun malları üzerinde alacaklıya tasarruf hakkı tanımak yine dolaylı yoldan kendiliğinden hak almanın

¹ Üstündağ, S. (2004). *İcra Hukukunun Esasları*, 8.Bası, İstanbul, 2; Kuru, B. (2013). *İcra ve İflâs Hukuku El Kitabı*, Ankara, 47; Özmumcu, S. (2005). *Cebri İcra Hukukunda Pazarlık Suretiyle Satış*, İstanbul, 3; Umar, B. (1973). *İcra ve İflâs Hukukunun Tarihi Gelişmesi ve Genel Teorisi*, İzmir, 2.

² Kuru, *El Kitabı*, 48; Çiftçi, P. (2010). *İcra Hukukunda Menfaat Dengesi*, Ankara, 46; Pekcanitez, H., Atalay, O., Sungurtekin Özkan, M., Özkes, M. (2023). *İcra ve İflâs Hukuku Ders Kitabı*, 10.Bası, İstanbul, 1; Atalı, M., Ermenek, İ., Erdoğan, E. (2023). *İcra ve İflâs Hukuku*, 7.Bası, Ankara, 8; Arslan, R., Yılmaz, E., Taşpınar Ayvaz, S., Hanağası, E. (2023). *İcra ve İflâs Hukuku*, 9.Bası, Ankara, 41; Muşul, T. (2013). *İcra ve İflâs Hukuku*, Cilt 1, 6.Bası, Ankara, 9; Kuru, B. (1988). *İcra ve İflâs Hukuku*, Cilt 1, İstanbul, 26; Postacıoğlu, İ.E., Altay, S. (2010). *İcra Hukuku Esasları*, 5.Bası, İstanbul, 2; Karşı, A. (2022). *İcra ve İflâs Hukuku Esasları*, 4.Bası, İstanbul, 4; Aşık, İ., Oruç, Y., Tok, O., Saçar, Ö. F. (2023). *İcra ve İflâs Hukuku*, 2. Bası, Ankara, 35; Umar, Tarihi Gelişim, 2.

³ Özkes, M. (2009). *İcra Hukukunda Temel Haklar ve İlkeler*, Ankara, 36; Çiftçi, 42; Pekcanitez vd., 12; Muşul, 10.

⁴ Atalı vd., 281; Arslan vd., 383; Özmumcu, 11; Erturgut, M. (2000). *İcra ve İflâs Hukukunda Menkullerin Paraya Çevrilmesi*, Ankara, 17; Üstündağ, 238; Pekcanitez vd., 215; Görgün, L.Ş., Börü, L., Kodakoğlu, M. (2023). *İcra ve İflâs Hukuku*, 4.Bası, Ankara, 235; Muşul, T., Tezel Muşul, A. (2024). *İcra ve İflâs Hukuku El Kitabı*, Ankara, 914.

sakıncalarına ve toplumda kaos ortamının oluşmasına yol açabilir⁵. Bu sebeple modern icra hukuku sistemlerinde paraya çevirme yöntemi kabul edilmektedir. Buna göre, borçlunun haczedilen mallarının icra organları vasıtasıyla önce satışı gerçekleştirilir ve para alacaklısının alacağı satış sonunda elde edilen para ile ödenir⁶.

Satış, bir icra takip işlemidir⁷⁸. İcra takibinde paraya çevirme aşaması kural olarak haczolunan malın satışının talep edilmesi ile başlar; hacizli malın satışının gerçekleştirilmesi ile son bulur. İstisnai olarak icra dairesinin 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu (İİK) m. 113/2 kapsamında tarafların talebi olmaksızın resen satışa karar vermesi halinde ise paraya çevirme aşaması icra dairesinin vereceği satış kararı ile birlikte başlamaktadır.

Paraya çevirmeye ilişkin hükümler genel haciz yoluyla takiplerde İİK m. 106-137 arasında düzenlenmektedir. Rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takiplerde paraya çevirme usûlünün düzenlendiği İİK m. 150/g'de ise aynı Kanunun m. 112-137 arası hükümlerine atıf yapılmış olup ilgili hükümlerin bu takip yolunda kıyasen uygulanacağı öngörülmektedir. İflâs yoluyla takiplerde paraya çevirme İİK m. 241-246 arasında düzenlenmektedir. Keza bu maddelerde genel haciz yolunda paraya çevirmeye ilişkin hükümlere atıfta bulunulmuş olduğundan genel haciz yolunda paraya çevirmeye ilişkin hükümler, niteliğine uygun düştüğü ölçüde iflâs yoluyla takiplerde de uygulama alanı bulur. Ortaklığın giderilmesi satışlarında da taşınır ve taşınmaz malların satışı cebrî icra yoluyla paraya çevirmeye ilişkin hükümler uyarınca yerine getirilir (6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu (HMK) m. 322/2).

⁵ Özekes, *İlkeler*, 96; Çiftçi, 42; Kuru, *El Kitabı*, 48; Postacıoğlu, Altay, 2; Pekcanitez vd., 32.

⁶ Özekes, *İlkeler*, 96; Kuru, *El Kitabı*, 601; Arslan vd., 42; Pekcanitez vd., 32; Atalı vd., 281; Aslan, E.K. (2004). *İcra ve İflâs Hukukunda Taşınmaz Malların Açık Artırma Yolu ile Paraya Çevrilmesi*, İzmir, 3; Postacıoğlu, Altay, 527.

⁷ Özümucu, 10; Arslan, A.S. (2018). *İcra Takip İşlemleri*, Ankara, 84; Postacıoğlu, Altay, 527; Aslan, E.K., 4; Erturgut, 17; Kuru, *El Kitabı*, 148; Arslan vd., 133; Atalı vd., 18; Muşul, Tezel Muşul, 67; Aşık vd., 297; Umar, Tarihi Gelişim, 204.

⁸ Bir işlemin icra takip işlemi olabilmesi için, icra organı tarafından yapılma, borçluya karşı yapılma ve cebrî icranın ilerlemesini sağlama unsurlarını içermesi gerekmektedir. bkz: Boran Güneysu, N. (2012). "İcra Takip İşlemleri", *TBB*, (101), 31-60, 37 vd; Pekcanitez vd., 5.

2.1.2. Kavram ve Terminoloji

Satış ve paraya çevirme ile ihale ve artırma, birbiriyle yakından ilişkili fakat anlam ve kullanım bakımından birbirinden farklılık arz eden kavramlardır. İİK’da bu kavramların birbiri yerine ve farklı anlamlarda kullanıldığı olmuştur. Nitekim öğretide de Kanunda bir terminoloji sorunu yaşandığı ifade edilmektedir⁹. Bu sebeple öncelikle bu kavramları ve aralarındaki farkları açıklamakta fayda vardır.

İİK’da paraya çevirme başlığı altında; elektronik ortamda açık artırma suretiyle satış, borçluya satış yetkisi verilmesi, pazarlık suretiyle satış, ödeme yerine alacakların devri ve paraya çevirmenin diğer tarzı düzenlenmiştir. Buradan anlaşılmaktadır ki; paraya çevirme kavramı, satış kavramını da kapsamakla birlikte ödeme yerine alacakların devri ve paraya çevirmenin diğer tarzını da içeren geniş bir anlamda kullanılmıştır¹⁰. Paraya çevirme, haczedilen malın paraya dönüştürülmesini ifade eden bir süreçtir¹¹. Satış da hacizden sonra, ödeme ya da paraların paylaştırılmasından önce gerçekleşen ve belirli bir süreci anlatan paraya çevirme aşamasıdır¹². Çalışmamızda kanun maddeleriyle yeknesaklık sağlanması açısından paraya çevirme kavramı ile birlikte kısaca satış kavramına da yer verilmiştir. Bununla beraber, İİK’da düzenlenen satış kavramı borçlar hukuku anlamında bir satış olmayıp haczedilen malların icra hukukuna özgü olarak paraya çevrilmesi niteliğindedir¹³. Bu sebeple çalışmamızda kullanılan satış kavramı bu şekilde anlaşılmalıdır.

⁹ Namli, M. (2019). *İcra Hukukunda Taşınmaz Malların Haczi ve Paraya Çevrilmesi*, İstanbul, 315; Pekcanitez, H. (2022). “Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi (İİK md.111/a)”, *Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, (1), 819-849, 825; Pekcanitez vd., 224; Atalı vd., 300; Kazmaz Tepe, B. (2016). *İcra Hukukunda Elektronik Ortamda Teklif Verme*, Ankara, 25.

¹⁰ Görgün vd., 235.

¹¹ Namli, *Taşınmaz*, 314; Aslan, E.K., 3; Eroğlu, O. (2019). “İcra Müdürü Tarafından İhalenin Kaldırılmasına Karar Verilmesi ve İzlenecek Prosedür -İİK m.133-”, *Antalya Bilim Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 7 (14), 487-530, 490; Kazmaz Tepe, 22.

¹² Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 8-9; Özekes, M. (2003). “İhale Bedelinin Ödenmemesi Sebebiyle Yapılan Artırma (Tamamlayıcı Artırma)”. *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 5(1), 167-184, 168.

¹³ Aslan, E.K., 4; Arslan, R. (1984). *İcra ve İflâs Hukukunda İhale ve İhalenin Feshi*, Ankara, 33; Namli, *Taşınmaz*, 314; Arslan vd., 383; Sadioğlu, F.C. (2020). *Artırma Yoluyla Satış*, İstanbul, 163; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 9; Okur, M. (2023). “Elektronik Satış (İİK m. 111/b) ve Elektronik Satışta Artırmaya Hazırlık İşlemleri”, *Terazi Hukuk Dergisi*, 18 (199), 98-121, 101; Çavuş Eryendi, B. (2023). “İcra ve İflâs Hukukunda Elektronik Ortamda (Çevrimiçi) Satış Usûlü”, *Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 9 (2), 503-537, 507.

Artırma ve ihale kavramları birbirilerinden farklılık arz eden kavramlardır. Artırma, İİK’da “*elektronik ortamda açık artırma yoluyla satış*” adıyla düzenlenen paraya çevirme yöntemlerinden birisi olup icra hukukunda temel paraya çevirme yöntemi olarak kullanılır. İhale ise TDK’de, “*iş, mal ve benzerini birçok istekli arasından en uygun şartlarla kabul edene verme, eksiltme veya artırma*” olarak tanımlanmıştır¹⁴. İcra hukuku anlamında ise ihale, cebrî icra yoluyla açık artırma yöntemiyle satılan bir malın alıcıya mülkiyetinin geçmesi anını ifade eder¹⁵. Dolayısıyla artırma bir paraya çevirme yöntemi olarak bu tekliflerin ileri sürülmesi süreci iken, ihale en yüksek teklifi öne süren alıcıya malın satılması anlamına gelir¹⁶. İİK’da ihale ve artırma kavramlarının hatalı olarak birbirileri yerine kullanıldığı birçok maddede görülmektedir. 7343 sayılı Kanunla İİK’da yapılan değişikliklerle ilgili sorunlar bazı maddelerde giderilmiş¹⁷ ve “*birinci ve ikinci ihale*” yerine “*birinci ve ikinci artırma*”, “*ihaleye katılma*” yerine “*artırmaya katılma*” ifadeleri kullanılmıştır. Buna karşın, İİK m. 115 ilgili kanunla topyekûn değiştirildiği halde başlıkta “*ihalenin yapılması*”, madde metninde ise “*birinci ve ikinci ihale*” ifadeleri kullanılmaya devam edilmiştir. İlgili kanunun değişiklik yapmadığı diğer bazı maddelerde de eski hatalı ifadelerin varlığını koruduğu görülmektedir¹⁸. Ancak yukarıda ifade edildiği üzere, ihale, sadece malın en yüksek teklifi ileri süren alıcıya satışı anlamına gelmektedir¹⁹. Artırmada malın alıcısının çıkmaması ve dolayısıyla ihalenin gerçekleşmemesi de mümkündür (İİK m. 115/6). Böyle bir durumda esasen artırma yapılmış ancak mal ihale edilememiştir. Bu sebeple satışın gerçekleşmediği

¹⁴ Türk Dil Kurumu Sözlükleri: sozluk.gov.tr (e.t: 02.03.2023).

¹⁵ Özkes, Tamamlayıcı Artırma, 169; Aşık vd., 230; Erturgut, 33; Dönmez, *Paraya Çevirme*, 9; Eroğlu, 490.

¹⁶ Namli, *Taşınmaz*, 315; Aslan, E.K., 3; Duran, O. (2013). *İcra ve İflas Hukukunda Paraya Çevirme*, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Erciyes Üniversitesi, 5; Kazmaz Tepe, 25; Atalı vd., 300.

¹⁷ İlgili değişiklik öncesi 114/4, 115, 126, 129, 118/2, 133/2 ve 134/2. maddelerde kullanılan ifadeler bu şekildedir.

¹⁸ İİK m. 363’te yer alan “*ihaleye katılabilmek için teminat yatırılması*” kullanımı bu duruma örnek olarak gösterilebilir. 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu 2014’ten başlayarak son on yıl içerisinde dahi 15 kez değiştirilmiş ve torba kanunlarla birlikte öğretilde ifade edildiği üzere adeta yamalı bohçaya dönmüş bir kanun olarak, kanunda maddeler arası terim birliği sağlanamaması kaçınılmaz bir sonuçtur. Kanunun topyekûn değiştirilmesi aşamasında bu çelişkili kullanımların da son bulacağı beklenmektedir. bkz: Atalay, O. (2022). “İcra ve İflas Kanununda Yapılan Değişikliklerin Değerlendirilmesi” (<https://www.youtube.com/watch?v=hhyLiijpZE> e.t: 06.06.2023); Pekcanitez, İİK md.111/a, 820; Özkes, M. (2007). “İcra ve İflas Kanunlarında Yer Alan Kredi Kurumları ile İlgili İcra Hükümlerinin Eleştirilmesi”, *Banka Hukuku ve Yargıtay Kararları Sempozyumu 8 Haziran 2007*, Ankara, 97-122, 97.

¹⁹ Muşul, Tezel Muşul, 953.

artırma için ihale kavramının kullanılması uygun değildir²⁰. Ayrıca artırma sadece ihale ile sınırlı bir süreç de değildir. Artırmaya hazırlık işlemleri de bu sürecin kapsamında olduğundan artırmanın ihaleden daha geniş bir kavramı ifade ettiği söylenebilir. Dolayısıyla artırma ile ihale kavramları arasında belirgin farklılıklar mevcut olup kanundaki terminoloji sorununun giderilmesi gerekir.

2.2. İcra Hukukunda Paraya Çevirme Usûlleri

2.2.1. Elektronik Ortamda Açık Artırma Yoluyla Satış

Elektronik ortam, sayısallaştırılmış bilgi ve belgelerin üzerinde bulunduğu bilgisayar ve gezgin elektronik araçlar gibi bilgi ve iletişim teknolojisi ürünü olan her türlü ortamın genel adıdır²¹. Elektronik ortam denince akla ilk olarak internet ortamı gelse de elektronik ortam, internet ortamı ile sınırlı değildir²². Elektronik ortam, internet ortamı yanında diğer elektronik haberleşme kanallarını veya bilgisayar ya da telefonlarda depo edilen verileri de kapsar. Açık artırma yoluyla satış ise, satış konusu mal veya hakkın bu mal veya hakka en yüksek teklif verene icra organları aracılığıyla devredilmesi yöntemidir²³. Artırma yoluyla satışın gerçekleştirildiği Ulusal Yargı Ağı Bilişim Sistemi, esasen bir internet ortamı olmakla birlikte geniş anlamda bir elektronik ortamdır²⁴. Buradan hareketle elektronik ortamda açık artırma yoluyla satış, haczolunan mal veya hakkın, Ulusal Yargı Ağı Bilişim Sistemine entegre elektronik satış portalında kanunda öngörülen ve icra organları aracılığıyla belirlenen zaman ve şartlar altında, bu mal veya hakka en yüksek teklif verene yapılan satış olarak tanımlanabilir²⁵. Nitekim Elektronik Satış Yönetmeliği m. 3/1-c’de elektronik satışların “UYAP’a entegre Elektronik Satış Portalı üzerinden İcra ve

²⁰ Pekcanitez vd., 224.

²¹ Göksu, M. (2011). *Hukuk Yargılamasında Elektronik Delil*, Ankara, 9; Akkurt, S.S. (2011). “Elektronik Ortamda Hizmet Sunumu ve Buna İlişkin Sözleşmelerin Hukuki Özellikleri”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 60 (1), 19-46, 25; Oğuz, H. (2013). “Elektronik Ortamda Kişisel Verilerin Korunması, Bazı Ülke Uygulamaları ve Ülkemizdeki Durum”, *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi*, (3), 1-38, 3.

²² Oğuz, 3.

²³ Erturgut, 37; Arslan, R., 39, Sadioğlu, 13; Şengül, E. (2017). *Haczedilen Taşınmazların Paraya Çevrilmesi*, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Başkent Üniversitesi, 38.

²⁴ İlgili maddede “internet ortamında” ifadesinin kullanılmasının daha isabetli olacağı belirtilmektedir. bkz: Üçüncü, S. H. (2023). “Karşılaştırmalı Hukuk Çerçevesinde Hacizli Malın Elektronik Ortamda Paraya Çevrilmesine Bakış”, *Adalet Dergisi*, (71), 955-997, 959.

²⁵ Okur, Elektronik Satış, 101; Üçüncü, Elektronik Ortam, 961.

İflâs Kanunu hükümleri çerçevesinde açık artırma suretiyle yapılan satışları” ifade ettiği belirtilmektedir.

İcra hukukunda açık artırma suretiyle satışta elektronik ortamda teklif verme yöntemi ilk olarak 05.07.2012 tarihli 28344 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 6352 sayılı Kanun ile İcra ve İflas Kanunu’nda yapılan değişikliklerle birlikte uygulanmaya başlamıştır. Kanun gerekçesinde düzenlemenin açık artırmaya katılımı en üst düzeye çıkarmak ve malın gerçek değerinde satılmasını sağlamak amacıyla getirildiği belirtilmiştir²⁶. Bu dönemden sonra elektronik ortamda başlayan teklif verme süreci artırma salonlarında fiziki olarak verilen tekliflerle son bulmakta olup bir nevi karma bir sistem uygulanmaya başlanmıştır²⁷. 7343 sayılı Kanun ile İcra ve İflas Kanunu’nda yapılan değişiklikler sonrasında ise fiziki ortamda teklif verme imkânı tamamen ortadan kaldırılmıştır. Karma sistemin terk edilmesiyle birlikte artırma süreci tamamen elektronik ortama taşınmış olup artırmaya hazırlık işlemlerinin, teklif verme sürecinin ve satışın elektronik ortamda gerçekleştiği tekli sisteme geçilmiştir²⁸. 7343 sayılı Kanun ile İcra ve İflas Kanunu’nda yapılan değişikliklerden önce “*açık artırma yoluyla satış*” olarak anılan paraya çevirme yöntemi değişiklikle birlikte “*elektronik ortamda açık artırma suretiyle satış*” adıyla yer almıştır (İİK m. 111/b).

Elektronik ortamda satışın karşılaştırmalı hukukta da uygulanmakta olduğu görülmektedir. İİK’nın düzenlenmesinde esas alınan İsviçre İcra İflas Kanunu’nda (Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs (SchKG))²⁹ açık artırma suretiyle satışın usûlüne ilişkin bir kısıtlama olmadığı için İsviçre Hukukunda satışın elektronik ortamda yapılması mümkündür³⁰. Alman Medeni Usul Kanunu’nda da

²⁶ 6352 sayılı Yargı Hizmetlerinin Etkinleştirilmesi Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması ve Basın Yayın Yoluyla İşlenen Suçlara İlişkin Dava ve Cezaların Ertelenmesi Hakkında Kanun m. 14 gerekçesi, (tbmm. gov.tr., e.t: 05.12.2023).

²⁷ Arslan vd., 396; Okur, Elektronik Satış, 103; Kale, S. (2021). “İcra ve İflas Hukukunda Online Satış”, V. Elektronik Ortamda Açık Artırma Suretiyle Satış. (<https://blog.lexpera.com.tr/icra-ve-iflas-hukukunda-online-satis/>, e.t.: 15.06.2023); Uysal, M. (2022). “İcra İflâs Hukukunda Teknolojik Gelişmeler ve Özellikle Elektronik Satış”, *Uluslararası Akdeniz Hukuk Kongresi 2022 Tam Metin Kitabı*, Ankara, 1360; Aşık vd., 245.

²⁸ Elektronik satışa ilişkin hükümlerin zaman bakımından uygulanması için bkz: Bölüm 4.1.

²⁹ https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/11/529_488_529/de (e.t: 05.05.2024).

³⁰ Çelikoğlu, C.T. (2022). “7343 Sayılı Kanunla İİK’da Yapılan Paraya Çevirme ve İhalelerin Feshi’ne İlişkin Değişikliklerin Takdim ve İzahı” *Adalet Dergisi*, (68), 409-450, 424-425; Üçüncü, Elektronik Ortam, 969; Çavuş Eryendi, 514-515.

(Deutsche Zivilprozessordnung (dZPO))³¹ açık artırmanın elektronik veya fiziki ortamda yapılabilmesi bakımından icra organının takdir yetkisi bulunmaktadır (dZPO, § 814/2). Avusturya İcra Kanunu (Exekutionsordnung (EO))³² § 274a'ya göre açık artırma, fiziki ortamın yanında elektronik ortamda da gerçekleştirilebilmektedir. Bununla birlikte, anılan hukuk sistemlerinde bizim sistemimizden farklı olarak elektronik satışın bir zorunluluk olarak düzenlenmediğini söylemek gerekir³³. Nitekim öğretide, teklif verme sürecinin tamamen elektronik ortama taşınmasının herkesin internete ulaşamayabileceği sebebiyle fırsat eşitliği ve hak arama özgürlüğüne aykırı olduğu³⁴, bunun yerine icra memuruna gerekli gördüğü hallerde fiziki ortamda da satış yapabilme yetkisinin tanındığı alternatif bir sistemin daha isabetli olacağı belirtilmektedir³⁵.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK)'in 2023 verilerine göre evden internete erişim imkânı olan hanelerin oranı %95,5'tir³⁶. Teknoloji çağında yaşadığımız ve bu oranın sürekli artmakta olduğu göz önüne alındığında elektronik satış yönteminin internete erişim imkânı sebebiyle eleştirilmesinin günümüzde yeterli karşılığı bulmayacağı söylenebilir³⁷. Keza, e-ticaret günümüzde gittikçe daha cazip hale gelmekte ve alıcılar bakımından daha çok tercih edilmektedir³⁸. Elektronik ortamda satışın ihaleye katılım oranına sağlayacağı fayda ile zarar kıyaslandığında arada yadsınamayacak bir fark olduğu ortadadır. Zira artırmanın elektronik ortama taşınması ile mesai saatleri dışında da teklif verilebilmesi, mezat salonlarına ulaşım ve bekleme gibi külfetlerin ortadan kaldırılması, uygulamada sıkça karşılaşıldığı üzere mezat salonlarında diğer alıcılara mal hakkında birtakım yanlış söylemler, batıl inançlar veya tehditlerde bulunmak suretiyle ihaleye fesat karıştırılmasının önüne

³¹ https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_zpo/englisch_zpo.html#p2920 (e.t: 05.05.2024).

³² <https://www.jusline.at/gesetz/eo> (e.t: 05.05.2024).

³³ Ayrıntılı bilgi için bkz: Üçüncü, Elektronik Ortam, 968 vd.

³⁴ Namli, *Taşınmaz*, 477; Görgün vd., 236.

³⁵ Pekcanitez vd., 219; Çavuş Eryendi, 508; Namli, *Taşınmaz*, 477; Üçüncü, Elektronik Ortam, 966-967; Uysal, 1365. Ayrıca bkz: 7343 sayılı Kanun 13.madde Adalet komisyonu raporu: (tbmm. gov.tr., e.t: 17.01.2024).

³⁶ TÜİK 29.08.2023 tarihli 49407 sayılı bülten (data.tuik.gov.tr., e.t: 27.09.2023).

³⁷ Okur, Elektronik Satış, 107.

³⁸ Ticaret Bakanlığı Elektronik Ticaret Bilgi Sistemi (ETBİS) 2022 Yılı Verilerine göre, 2021 yılında e-ticaretin genel ticarete oranı %17,7 iken, bu oran 2022 yılında %5 artarak %18,6 olarak gerçekleşmiştir. (<https://www.eticaret.gov.tr/>, e.t: 29.04.2024).

geçilmesi mümkün hale gelmektedir³⁹. Satışın elektronik ortamda yapılması ile artırma işlemlerinin maliyeti azalmakla birlikte daha geniş bir kitleye ulaşım sağlanabilmektedir⁴⁰. Zira eski düzenlemeye göre her ne kadar elektronik ortamda teklif vermek mümkün ise de elektronik ortamda teklifte bulunanın bunu takip edebilmesi ancak artırmaya fiziken katılması ile mümkün olacağından ilgililer yine mezat salonlarına gitme külfetine katlanmak durumunda kalmaktalardı⁴¹. Ayrıca tekliflerin sadece elektronik ortamda ileri sürülmesi icra dairelerinin iş yükünün azalmasını ve ihale sürecinin kısılmasını da sağlar⁴². Dolayısıyla elektronik ortamın beraberinde getirmesi mümkün olan dezavantajlar kanımızca göz ardı edilebilir ve aşılabılır bir seviyededir. Örneğin, internete yeterli erişimin olmadığı kırsal bölgelerin adliye binalarında vatandaşlara internet ve bilgisayar imkânı sağlanabilir⁴³. Öğretide alternatif olarak ileri sürülen yöntem ise artırmalar arası yeknesaklığı kaldırıp, hangi artırmanın elektronik hangisinin fiziki ortamda yapılacağı şeklinde karışıklıklar yaratacaktır. Keza icra dairesine satışın fiziki ortamda yapılabilmesine ilişkin takdir yetkisi verilmesinin, bu yetkinin hatalı kullanımı ile birlikte ihalenin feshi şikâyetlerini artırması muhtemeldir. Bu sebeple ikili bir sistemden ziyade tek bir sistem seçilmesinin ve bunun elektronik ortamda satış olmasının ilgililerin menfaatlerine daha uygun olduğu kanaatindeyiz⁴⁴. Ayrıca Anayasa Mahkemesi, elektronik ortamda teklif verme usûlünün ihalenin aleniliğine zarar getirebileceğine ilişkin yapılan bir başvuruda, elektronik ortamda teklif vermenin hak arama özgürlüğüne aykırılık taşımayacağına, aksine bu usûlün rekabeti ve ihaleye katılımı artıracığına karar vermiştir⁴⁵. Nitekim öğretide haklı olarak,

³⁹ Atalay, İcra ve İflas; Okur, Elektronik Satış, 106; Görgün vd., 235; Çavuş Eryendi, 510; Kale, Online Satış, I. Genel Olarak; Kazmaz Tepe, 40-41; Üçüncü, Elektronik Ortam, 967.

⁴⁰ Karslı, 423; Sadioğlu, 307; Üçüncü, Elektronik Ortam, 966; Görgün vd., 235.

⁴¹ Duran, 106.

⁴² Çelikoğlu, 424.

⁴³ Okur, Elektronik Satış, 107; Üçüncü, Elektronik Ortam, 967.

⁴⁴ Yardım, sistemin uygun hükümler ve iyi bir uygulamayla faydalı olabileceğini, ancak yine de kesin bir ayrıma gidilmiş olmasının eleştiriye açık olduğunu belirtmektedir. Yardım, IV. Elektronik Ortamda Açık Artırmaya İlişkin Değişiklikler. Benzer yönde: Uysal, 1372.

⁴⁵ “Dava konusu kurallarla hacizli malların satışının sınırlı bir alıcı çevresinden kurtarılarak fiziki ortam yanında ilgili elektronik ortam kullanıcılarının katılımına açık hale getirilmesi sağlanmakta, böylece rekabetçi ve yaygın katılımcı bir ortamda malın gerçek değerinde satılmasına imkân tanınmasının amaçlandığı anlaşılmaktadır. Bu durum, hem alacaklının hem de borçlunun menfaatlerini koruyan ve icra takibinin amacına uygun şekilde sonuçlanmasına hizmet eden bir sisteme işlerlik kazandırılmaktadır.

izleyici kitlesini artırması sebebiyle elektronik ortamda satışın, aleniyet bakımından dezavantaj değil aksine bir avantaj olduğu belirtilmektedir⁴⁶.

İcra hukukunda hem taşınırılar hem taşınmazlar bakımından elektronik ortamda açık artırma yoluyla satış, temel paraya çevirme yöntemi olarak kabul edilmiştir. Taşınmazlar açısından bu kural mutlak olsa da taşınırılar İİK m. 119'da belirtilen istisnai hallerde pazarlık yoluyla paraya çevrilebilmektedir. İİK m. 88/a'ya göre muhafazasına gerek kalmayan sicile kayıtlı malların borçlu tarafından yedimlilik ücretini ödemek suretiyle teslim alınmaması halinde de icra dairesi tarafından elektronik ortamda açık artırma yoluyla satış hükümlerine göre malın satışı yapılır.

İflâsta artırma suretiyle satış şartlarının düzenlendiği İİK m. 244'te, İİK m. 111/b'ye atıf yapılmış olduğundan elektronik ortamda açık artırma yoluyla satışa ilişkin hükümler iflâs yoluyla takiplerde de uygulama alanı bulur⁴⁷. Rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takiplerde ise açık artırma yoluyla satışın m. 111/b kapsamında yapılıp yapılmayacağı açık değildir. Şöyle ki, İİK m. 150/g'de, taşınır ve taşınmaz rehni hakkında genel haciz yoluyla takiplerde paraya çevirme usûlüne ilişkin hükümlerden, rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takiplerde kıyas yoluyla uygulanacak olanların İİK m. 112-137 arasındaki hükümler olduğu düzenlenmiştir. Bu hükümler arasında elektronik ortamda açık artırma yoluyla satışın düzenlendiği İİK m. 111/b yer almamaktadır. Diğer yandan m. 111/b-1'de "*Haczolunan malın satışı, Ulusal Yargı Ağı Bilişim Sistemine entegre elektronik satış portalında açık artırma suretiyle yapılır*" şeklinde yer alan hüküm, rehinli malların bu madde kapsamı dışında olduğu

İhalenin sadece fiziki ortamdaki teklifler üzerinden değil, elektronik ortamdaki teklifler üzerinden de yapılabilecek olması, ihalenin icra dairesi görevlileri dışındaki ilgililerin giremeyeceği ve denetleyemeyeceği kapalı bir elektronik ortamda yapılması anlamına da gelmeyip, bu tüm ilgililerin rahatlıkla girebildiği ve yapılan işlemleri izleyebildiği, denetime açık bir ortam sağlamaktadır.

Dolayısıyla, dava konusu kurallarla getirilen elektronik ortamda satışa katılma imkânının, ihalenin aleniliği ve açıklığı ilkelerini zedeleyen bir yönü olmadığı gibi alacaklı ile borçlunun menfaatlerinin daha iyi korunmasını sağlayan bir mekanizmaya işlerlik kazandırdığı açıktır.

Ayrıca, elektronik ortamda satışa katılmanın ancak elektronik imza kullanılmak suretiyle mümkün olabilmesi ve günümüzde elektronik imzanın güvenli işlem yapma konusunda ulaştığı başarı dikkate alındığında bu yöntemle oluşturulan verilerin fiziki ortamdaki verilere nazaran daha güvensiz olduğu söylenemez." AYM, E. 2012/100, K. 2013/84, 04.07.2013; RG., T. 02.08.2013 S. 28726. (resmigazete.gov.tr., e.t: 21.04.2024).

⁴⁶ Üçüncü, Elektronik Ortam, 966.

⁴⁷ Okur, Elektronik Satış, 105.

izlenimi vermektedir⁴⁸. Burada kanun koyucunun rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takiplere ilişkin hükümlerde m. 111/b'ye atıf yapmamış olmasının bilinçli bir tercih olup olmadığı ortaya konulmalıdır. İflâs yoluyla takiplerde m. 111/b'ye atıf yapmayı ihmal etmeyen kanun koyucunun rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takiplerde bu atıf yapmamış olmasının başta bilinçli bir tercih olduğu düşünülse de, İİK geçici madde 18'de taşınır rehni veya ipoteğin paraya çevrilmesine ilişkin satışlar bakımından 7343 sayılı Kanunla değiştirilen hükümlerin uygulama alanı bulacağı düzenlenmiştir. Geçici madde ile hüküm belirlemek kanun tekniğine aykırı olmakla birlikte⁴⁹ kanımızca rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takiplerde de elektronik satışa ilişkin hükümlerin uygulanacağı kabul edilmelidir. Zira m. 150/g'de 111/b'ye atıf yapılmamış olsa dahi, atıf yapılan 112-137 arasında yer alan maddeler, elektronik ortamda açık artırma yoluyla satışa ilişkin diğer hükümleri ihdas etmekte olup, bir nevi m. 111/b'nin devamı niteliğindedir. Kaldı ki, açık artırma yoluyla satış artık tamamen elektronik ortamda gerçekleştirilmektedir. Bir diğer deyişle, Kanunda başka bir açık artırma yöntemi öngörülmediğinden rehinli malın satışı da bu usûle göre yapılmalıdır⁵⁰. Keza, ortaklığın giderilmesi satışları da diğer satışlar gibi elektronik ortamda yapılır⁵¹. Elektronik satışın hangi usûl ve esaslar ile gerçekleştirileceği İcra ve İflâs Kanunu Uyarınca Elektronik Ortamda Yapılacak Satışların Usûlü Hakkında Yönetmelik⁵² ile ayrıntılı olarak düzenleme altına alınmıştır.

2.2.2. Pazarlık Yoluyla Satış

İcra hukukunda taşınır ve taşınmaz mallar açısından açık artırma yoluyla satış temel paraya çevirme yöntemi olup pazarlık yoluyla satış ise yalnızca taşınır mallar

⁴⁸ 7343 sayılı Kanun m. 13 Adalet komisyonu raporu: <https://web2.e-baro.web.tr/uploads/38/02%20ERMEN%C4%B0/av.talih%20uyar.pdf>, s.22. (e.t: 17.01.2024).

⁴⁹ Yardım, M. E. (2021). İcra ve İflas Kanunu'nda Paraya Çevirme İşlemlerine Dair 7343 Sayılı Kanun ile Getirilen Değişiklikler ve Yenilikler: <https://law.khas.edu.tr/tr> (e.t: 14.07.2023); Pekcanitez, İİK md.111/a, 826; Bayram, E. (2008). “Kanun Sistematiğinde “Madde””, *Yasama Dergisi*, 3 (8), 102-123, 113; İba, Ş., Bakırcı, F. (2021). “Türk Hukukunda “Geçici Kanun” ve “Geçici Madde” Kavramları Üzerine”, *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi*, (17), 271-302, 291.

⁵⁰ Çavuş Eryendi, 510-516.

⁵¹ Oğur, M. (2023). “Elektronik Açık Artırma Suretiyle Satışta Artırma Aşaması”, *Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 18 (1), 47-112, 53.

⁵² RG., T. 08.03.2023, S. 31772. (resmigazete.gov.tr., e.t: 21.04.2024).

bakımından istisnai bir paraya çevirme yöntemi olarak belirlenmiştir⁵³. Taşınır malın pazarlık yoluyla satışının gerçekleştirilebileceği haller İİK m. 119'da sınırlı olarak sayılmıştır. İlgili maddeye göre, bütün ilgililer isterse, borsa veya piyasada kayıtlı bulunan kıymetli evrak veya diğer mallar için o günün piyasasındaki cari fiyat teklif edilirse, artırmada maden kıymetini bulmamış olan altın ve gümüş eşyaya bu kıymet verilirse, İİK m. 113/2'de gösterilen haller bulunursa (haczedilen malların kıymeti süratle düşmekte veya muhafazası masraflı ise) veya hacizli malın tahmin edilen değeri belirli bir miktarı geçmezse satış pazarlık yoluyla yapılabilir. Kanunun lafzına göre bu durumların varlığında dahi icra müdürü, satışı pazarlık yoluyla yapip yapmamada takdir yetkisine sahiptir⁵⁴.

İcra hukukunda taşınmaz satışları bakımından pazarlık yoluyla satış hükümlerinin uygulama alanı yoktur. İflâsta ise taşınır ve taşınmaz mallar alacaklılar karar verilerse pazarlık suretiyle satılabilir (İİK m. 241/1). Malvarlığı suretiyle konkordatoda da paraya çevirme pazarlık veya açık artırma suretiyle yapılabilmektedir (İİK m. 309/e).

Pazarlık yoluyla satışa dair hangi hükümlerin uygulanacağı İİK'da açık olarak düzenlenmediğinden açık artırma yoluyla satışa ilişkin düzenlemeler niteliğine uygun düştüğü ölçüde pazarlık yoluyla satışa da uygulanır⁵⁵. Kanunda açık artırmanın aksine, pazarlık yoluyla satışın nasıl yapılacağına ilişkin ayrıntılı hükümler bulunmaması pazarlık yoluyla satışta esnekliği sağlamakla birlikte, bazı hususlarda tereddüt uyandırmaktadır. Örneğin, Kanunda pazarlık yoluyla satışlarda karşılama prensibinin uygulanıp uygulanmayacağına ilişkin bir açıklık yoktur⁵⁶. Keza, pazarlık yoluyla satışın elektronik ortamda gerçekleşmesinin önünde yasal bir engel bulunmadığı gibi⁵⁷, Ulusal Yargı Ağı Projesi (UYAP) Elektronik Satış Portalı (E-Satış Portalı)'nda pazarlık usûlüne tabi satışların gerçekleştirildiği

⁵³ Öznumcu, 27; Pekcanitez vd., 229; Kuru, *El Kitabı*, 629; Atalı vd., 298; Arslan vd., 397; Postacioğlu, Altay, 558; Erturgut, 18; Akyazan, S. (1959). *Cebri İcrada İhale ve İhalenin Feshi*, İstanbul, 30; Dönmez, *Paraya Çevirme*, 10.

⁵⁴ Görgün vd., 252; Erturgut, 171; Meriç, N. (2022). *İcra Hukukunda Karşılama Prensibi (Türk-İsviçre Hukuku Kapsamında)*, İstanbul, 148.

⁵⁵ Öznumcu, 273; Görgün vd., 252; Erturgut, 181; Arslan, R., 67; Aşık vd., 258; Üçüncü, Elektronik Ortam, 963-964.

⁵⁶ Bu konuda bkz: Öznumcu, 418 vd.; Meriç, Karşılama Prensibi, 148 vd.

⁵⁷ Üçüncü, Elektronik Ortam, 961.

görülmektedir⁵⁸. Bunun gibi, Kanunda aksi bir zorunluluk öngörülmediğinden, pazarlık suretiyle satışın özel platformlar aracılığıyla yapılması da mümkün olmalıdır⁵⁹.

2.2.3. Ödeme ve Tahsil Yerine Alacakların Devri

Borçlunun üçüncü kişilerdeki alacaklarının paraya çevrilmesinde özel bir paraya çevirme yöntemi olarak; İİK'nın “*ödeme yerine alacakların devri*” başlıklı 120.maddesinin birinci fıkrasında alacakların ödeme yerine devri, ikinci fıkrasında ise alacağın tahsil için devri düzenlenmiştir⁶⁰.

Alacağın ödeme yerine devri hükümlerine göre; borçlunun borsada ve piyasada değeri olmayan alacakları, hacze iştirak eden bütün alacaklıların muvafakat etmesi halinde ödeme yerine geçmek üzere itibari değerleriyle kendilerine veya hesaplarına olarak içlerinden birisine devredilir. Bu halde alacaklılar, alacakları oranında borçlunun haklarına halef olurlar (İİK m. 120/1).

Alacağın tahsil yerine devri ise aynı suretle hacze iştirak edenlerin hepsinin veya içlerinden birinin borçlunun üçüncü bir şahıstaki alacağının tahsilini veya böyle bir şahsa karşı haiz olduğu dava hakkının kullanılmasını masrafı kendisine ait olmak ve fakat haklarına hanel gelmemek şartıyla üzerine alması yoluyla olur. Bu suretle elde edilecek para ilk önce üzerlerine alanların alacak ve masraflarının ödenmesine karşılık tutulur (İİK m. 120/2).

2.2.4. İntifa Hakkı ve Hisselerin Paraya Çevrilmesi

Elbirliğiyle mülkiyet hisselerinin nasıl paraya çevrileceği İİK m. 121'de hüküm altına alınmıştır. Buna göre, bir intifa hakkı veya taksim edilmemiş bir miras veya bir şirket yahut iştirak halinde tasarruf olunan bir mal hissesi gibi kanunun diğer maddelerinde gösterilmeyen malların satılması lazım gelirse, icra memuru satışın nasıl yapılacağını icra mahkemesinden sorar. İcra mahkemesi, ilgilileri davet edip dinledikten sonra açık artırma yaptırabileceği gibi satış için başka bir yol da

⁵⁸ UYAP E-Satış Portalı'nda pazarlık yoluyla yapılan satışlar, “pazarlık usulüne tabi satışlar” filtrelemesi ile görüntülenebilmektedir. bkz: <https://esatis.uyap.gov.tr/> (e.t: 21.04.2024).

⁵⁹ Üçüncü, Elektronik Ortam, 983.

⁶⁰ Bulut, U. (2013). *İcra Hukukunda Ödeme Yerine Alacakların Devri (İİK m. 120)*, Ankara, 23; Pekcanitez vd., 240; Atalı vd., 320-321; Görgün vd., 309; Arslan vd., 388-389; Özsumcu, 21 vd.; Kuru, *El Kitabı*, 623; Aşık vd., 283.

öngörebilir (İİK m. 121). Dolayısıyla icra mahkemesinin bu yönde karar vermesi halinde bu hak ve hisseler de açık artırma yoluyla paraya çevrilebilir⁶¹. Miras ortaklığının henüz sona ermediği durumlarda ise borçlunun miras payı tam olarak bilinmediğinden miras hissesinin açık artırmayla satılması; alıcı bulunması ve malın gerçek değerine yakın satılabilmesi bakımından güç olacağından, satışın açık artırma yoluyla yapılması tarafların menfaatine uygun olmaz⁶².

2.2.5. Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi

30.11.2021 Tarih ve 31675 sayılı Resmî Gazetede yayınlanan 7343 sayılı İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile İİK'ya borçluya satış yetkisi verilmesine imkân veren 111/a maddesi eklenmiş ve icra hukukumuzda yeni bir paraya çevirme usûlü ortaya çıkmıştır⁶³. Rızai satış⁶⁴ olarak da adlandırılan bu düzenleme borçlunun satış talep etme yetkisinin düzenlendiği İİK m. 106/1 ve m. 113/1'den ayrılmalıdır⁶⁵. Zira m. 106/1 ile m. 113/1, borçluya yalnızca satış talep etme yetkisi vermektedir. Talep kabul edildiği takdirde satış yine icra dairesi tarafından belirlenen paraya çevirme usûlüne göre gerçekleştirilir. İİK m. 111/a'da ise borçluya bu satışı bizzat yapabilme yetkisi tanıyan farklı bir paraya çevirme yöntemi düzenlenmiştir. Borçluya satış yetkisi

⁶¹ Pekcanitez vd., 241; Erturgut, 198; Arslan vd., 403. İntifa hakkının açık artırma yoluyla satışa konu olup olamayacağına ilişkin bkz: Bölüm 2.5.2.

⁶² Topuz, G. (2009). *Hisse Hacı ve Satışı*, Ankara, 143; Duran, 167; Kuru, *El Kitabı*, 638; Aşık vd., 287.

⁶³ Pekcanitez, İİK md.111/a, 823; Gündoğan, A. (2022). *Borçluya Rızai Satış Yetkisi Verilmesi ve İcra Hukukunda Elektronik Satış*, İstanbul, 11; Atalı vd., 290; Çelikoğlu, 412; Yazıcı, B. (2022). “İcra ve İflâs Kanunu m. 111/A Uyarınca Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi”, *Akdeniz Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 12 (2), 1119-1147, 1121; Okur, Elektronik Satış, 98-121, 100; Candemir, M. Ü. (2023). “Cebrî Artırma ve Borçluya Satış Yetkisi Verilmesinde Alacağa Mahsuben Satış”, *TBBĐ*, (169), 195-228, 196-197; Namlı, M. (2023). “Fransız Hukuku ile Karşılaştırmalı Olarak Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi (Rızaen Satış- İİK m. 111/A)”, *TBBĐ*, (168), 313-360, 324; Üçüncü, Elektronik Ortam, 956-957.

⁶⁴ İİK 111/a maddesinin başlığı “*borçluya satış yetkisi verilmesi*” iken, metinde “*rızai satış*” terimi kullanılmıştır. Bu terim öğretide, esasen ortada herhangi birinin rıza gösterdiği bir satış olmaması sebebiyle eleştirilmiştir. bkz: Pekcanitez, İİK md.111/a, 824; Pekcanitez vd., 230; Yazıcı, B., 1124; Namlı, Rızaen Satış, 320; Mazlum, İ. (2023). “İcra ve İflâs Kanunu’nun 111/a Maddesine Göre Mahcuzun Satılması Konusunda Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi”, *Yıldırım Beyazıt Hukuk Dergisi*, (2), 587-620, 592. Ayrıca Öztekin, bu satışın cebrî değil de rızai bir satış olduğunun kabul edilmesi halinde paydaşların yasal önalım hakkını kullanmasına imkân verebileceğini, cebrî satış olarak kabul edildiğinde ise yasal önalım hakkını kullanmaya yönelik kanuna karşı hile tehlikesinin oluşabileceğini belirtmiştir. bkz: Öztekin, S. (2022). *Cebrî Satışlarda Elektronik Ortamda Açık Artırma Suretiyle Satışa İlişkin Bazı Notlar*, İstanbul, 27. Çalışmamızda, kanunla terim birliği ve pratiklik sağlaması açısından “*rızai satış*” terimine de yer verilmiştir.

⁶⁵ Yazıcı, B., 1123; Atalı, vd., 290; Aslan, K., Satış Talebi, 818.

verilmesi halinde borçlu, m. 111/a kapsamında belirlenen kurallar çerçevesinde hacizli malın alıcısını kendi bulur ve satış bu kurallara göre gerçekleştirilir⁶⁶. Bununla birlikte İİK m. 111/a-4 gereğince rızai satışlara, niteliğine uygun düştüğü ölçüde bu Kanunun diğer hükümleri uygulanacağından, açık artırma yoluyla satışa ilişkin, malın ihale alıcısına teslimi veya sicile kayıtlı malın ihale alıcısı adına tescilinin, damga vergisi ve katma değer vergisinin yatırılmasından sonra gerçekleştirileceğine ilişkin İİK m. 114/8 hükmü ile taşınmazın alıcı namına tescil edilmesi için tapuya müzekkere yazılacağına ilişkin İİK m. 135/1 hükmü burada da uygulama alanı bulur⁶⁷. Açıkça bir ayırım yapılmamış olduğundan borçluya satış yetkisi hem taşınır hem taşınmaz mallar için verilebilir⁶⁸. Borçluya satış yetkisi verilmesi esasen mahcuzun hızlı, masrafsız ve gerçek değerine yakın bir bedelle satışının gerçekleştirilmesine olanak sağladığından hem alacaklının hem de borçlunun menfaatini korumaktadır⁶⁹. Buna karşın, bu yetkinin alacaklıya verilmeyip yalnızca borçluya verilmiş olması, üstelik alacaklının bu sürece hiçbir şekilde müdahale hakkının olmaması eşitlik ilkesi ile bağdaşmadığı gibi, alacaklıların zarara

⁶⁶ İİK m. 111/a şu şekildedir:

“Borçlu, kıymet takdirinin tebliğinden itibaren yedi gün içinde haczedilen malının rızaen satışı için kendisine yetki verilmesini talep edebilir. Kıymet takdiri yapılmadığı durumlarda borçlu da kıymet takdiri yapılmasını isteyebilir. İcra müdürü, kıymet takdirinin kesinleşmesinden sonra cebri satış işlemlerini durdurarak borçluya on beş günlük süre verir. Borçluya verilen sürenin başlangıcından üçüncü fıkra uyarınca verilen icra mahkemesinin kararına kadar geçen sürede alacaklı bakımından satış isteme süresi işlemez.

Rızai satışta bedel, malın muhammen kıymetinin yüzde doksanına karşılık gelen miktarı ile o malla güvence altına alınan ve satış isteyen alacaklıya rüçhanı olan alacakların toplamından hangisi fazla ise bu miktarı ve ayrıca bu miktara ilave olarak bu aşamaya kadar bu mahcuz için yapılan takip masrafları toplamından az olamaz.

Borçluyla anlaşılan alıcının belirlenen bedeli birinci fıkra uyarınca borçluya verilen on beş günlük süre içinde dosyaya ödemesi hâlinde icra müdürü, gerekli bilgi ve belgeleri temin ettikten sonra yukarıda belirtilen şartların bulunduğunu tespit ederse satışın onayı ile malın devir ve teslim işlemlerinin yapılmasına karar verilmesi için dosyayı derhâl icra mahkemesine gönderir. Mahkeme, en geç on gün içinde yapacağı inceleme sonucunda dosya üzerinden talebin kabulüne veya reddine kesin olarak karar verir. Kabul kararıyla malın mülkiyeti alıcıya geçer ve tüm hacizler kaldırılarak devir ve teslim işlemleri gerçekleştirilir. Ret kararı verilmesi hâlinde yatırdığı bedel alıcıya iade edilir.

Bu madde uyarınca yapılacak satışlar hakkında niteliğine uygun düştüğü ölçüde bu Kanunun diğer hükümleri uygulanır.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar, Adalet Bakanlığınca yürürlüğe konulan yönetmelikle belirlenir.”

⁶⁷ Pekcanitez, İİK md.111/a, 839, 841.

⁶⁸ Mazlum, 592; Pekcanitez vd., 231; Aşık vd., 260.

⁶⁹ Aşık vd., 241; Yazıcı, B., 1131; Pekcanitez vd., 231; Namlı, Rızaen Satış, 323; Pekcanitez, İİK md.111/a, 826.

uğramasına ve menfaatler dengesinin bozulmasına yol açabilir⁷⁰. Açık artırma yoluyla satışa alternatif olarak getirilen bu paraya çevirme usûlünün kolay, hızlı ve masrafsız olduğu göz önüne alındığında, doğru uygulama ve hükümler ile açık artırmadan daha fazla fayda sağlayabileceği ve hatta kayda değer oranda tercih edileceği söylenebilir.

Borçluya satış yetkisi verilmesinin rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takiplerde uygulanıp uygulanamayacağı öğretide tartışmalıdır. Bir görüşe göre İİK m. 150/g’de kıyas yolu ile uygulanacak maddelerde 111/a’ya atıf yapılmadığından rızai satış hükümlerinin rehinli malların satışında uygulanması mümkün değildir⁷¹. Bir diğer görüş ise m. 150/g’de m. 128/e atıf yapılmış olması sebebiyle rızai satış hükümlerinin rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takiplerde de uygulanabileceğini belirtmektedir⁷². Bir başka görüş ise rızai satışlar hakkında niteliğine uygun düştüğü ölçüde kanunun diğer hükümlerinin uygulanacağına ilişkin 111/a-4 maddesinden ve bu durumun amacına uygun düşeceğinden hareketle rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takiplerde de borçluya satış yetkisi verilmesi gerektiğini ileri sürmektedir⁷³. Bu görüşler değerlendirilecek olursa öncelikle m. 128/a’ya yapılan atıf borçluya satış yetkisi verilmesine değil kıymet takdirine ilişkindir⁷⁴. Diğer yandan İİK m. 111/a-4’te rızai satışlar hakkında niteliğine uygun düştüğü ölçüde kanunun diğer hükümlerinin uygulanacağından bahsedilmektedir. Rızai satış hükümlerinin kanunun diğer hükümlerine uygulanacağına ilişkin aksi bir düzenleme ise söz konusu değildir. Bu sebeple rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takiplerde borçluya satış yetkisinin verilmesi her ne kadar amaca uygun olsa da mevcut kanun hükümleri kapsamında bunun mümkün olmayacağı kanaatindeyiz⁷⁵. Nitekim öğretide de bunun kasıtlı bir

⁷⁰ Öztekin, 29; Kale, Online Satış, III. Mahcuzun Satılması Konusunda Borçluya Yetki Verilmesi; Yazıcı, B., 1144; Pekcanitez, İİK md.111/a, 844; Bolayır, N. (2023). “Fransız Hukuku’nda Vente Amiable (Dostane Satış) Kurumu”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 72 (1), 67-96, 85-86.

⁷¹ Pekcanitez vd., 233; Yazıcı, B., 1132; Gündoğan, 6; Namli, Rızaen Satış, 322; Uyar, T. (2022). “Kesinleşen Bir “İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yolu ile Takipte” Takip Borçlusu, İİK. m. 111/a Uyarınca, İcra Dairesinden ‘Kendisine Satış Yetkisi Verilmesi’ni Talep Edebilir mi?”, *İstanbul Barosu Dergisi*, 96 (2), 15-21, 33; Pekcanitez, İİK md.111/a, 826; Aşık vd., 241; Yargıtay 12.HD., E. 2022/12627, K. 2023/482, T. 25.01.2023 (karararama.yargitay.gov.tr, e.t: 07.07.2023).

⁷² Atalı vd., 291.

⁷³ Görgün vd., 248.

⁷⁴ Pekcanitez, İİK md.111/a, 826.

⁷⁵ Namli, Rızaen Satış, 321; Pekcanitez vd., 233.

susma hali değil, bir kanun boşluğu olduğu ileri sürülmüştür⁷⁶. İlgili sorunun İİK m. 150/g’de m. 111/a’ya da atıf yapılarak giderilmesi gerekmektedir⁷⁷.

İflâsta müflisin iflâs masasındaki mal varlığı üzerinde tasarruf yetkisi kısıtlanmış ve her türlü tasarrufu alacaklılara karşı hükümsüz olduğundan rızai satış hükümlerinin uygulanması mümkün değildir⁷⁸. Bunun yanında, İİK m. 111/a’da “*haczedilen malın*” ifadesi kullanılması ve iflâs yoluyla takiplerde İİK m. 111/a’ya atıf yapılmamış olması, rızai satış hükümlerinin iflâs yoluyla takiplerde uygulanmayacağını göstermektedir⁷⁹.

2.3. Açık Artırma Yoluyla Satışta Uygulanacak İlkeler ve Gözetilecek Haklar

2.3.1. Temel Hak ve İlkeler Kapsamında Değerlendirilmesi

Borçlunun kendi rızası ile borcunu ödememesi sebebiyle borçlu ve alacaklı arasında bozulan mali dengenin devlet organları eliyle tekrar sağlanması gerekmektedir. Nitekim icra hukukunun ortaya çıkmasının temel sebebi, alacaklının alacağına hızlı ve masrafsız yoldan ulaşmasının sağlanmasıdır⁸⁰. Bununla birlikte, icra hukukunun tek amacının bu husustan ibaret olduğu söylenemez. Zira sosyal bir hukuk devletinde bu amaç gerçekleştirilirken alacaklının yanında borçlunun ve hatta icra takibinden etkilenen üçüncü kişilerin de hak ve menfaatlerinin korunması gerekir⁸¹. İşte icra hukuku borçlu, alacaklı ve üçüncü kişi arasındaki çatışan menfaatlerin dengesinin tekrar oluşturulmasına hizmet etmelidir⁸². Bununla birlikte, icra hukuku özellikle mülkiyet hakkı, konut dokunulmazlığı, özel hayatın gizliliği ve kişilik hakkı gibi temel hak ve hürriyetlerin doğrudan etkilendiği ve çakıştığı alanlarda etki gösterir⁸³. Nitekim hukukumuzda bu temel hak ve hürriyetler, Anayasa ve tarafı olduğumuz uluslararası sözleşmelerle güvence altına alınmıştır. Bu sebeple

⁷⁶ Görgün vd., 248; Pekcanitez, İİK md.111/a, 826; Pekcanitez vd., 233.

⁷⁷ Pekcanitez, İİK md.111/a, 827; Pekcanitez vd., 233; Namlı, Rızaen Satış, 322.

⁷⁸ Namlı, Rızaen Satış, 322; Pekcanitez vd., 234; Yazıcı, B., 1132; Atalı vd., 291.

⁷⁹ Pekcanitez, İİK md.111/a, 828; Yazıcı, B., 1132.

⁸⁰ Üstündağ, 4; Namlı, *Taşınmaz*, 31-32; Çiftçi, 42.

⁸¹ Pekcanitez vd., 15; Meriç, *Karşılama Prensibi*, 11; Boran Güneysu, N. (2020). *İcra Hukukunda Taşınmazların Kıymet Takdiri*, Ankara, 48; Aşık vd., 230.

⁸² Özekes, *İlkeler*, 36; Postacioğlu, Altay, 2; Kuru, *El Kitabı*, 47; Namlı, *Taşınmaz*, 33, Belgesay, M. R. (1945). *İcra ve İflâs Hukuku*, İstanbul, 5. Çiftçi, 42; Muşul, *İcra ve İflâs*, 10; Pekcanitez vd., 12; Meriç, *Karşılama Prensibi*, 13.

⁸³ Özekes, *İlkeler*, 36; Pekcanitez vd.,14-15.

menfaatler dengesi korunurken bir icra takibi süreci boyunca takip süjelerinin anayasal hak ve hürriyetlerinin yine anayasal ilkeler gözetilerek korunması gerekir.

Alacaklı ve borçlunun menfaatleri icra takibinin çoğu aşamasında çatışma halinde iken bu çatışma halinin paraya çevirme aşamasında yerini bir nebze menfaat birliğine bıraktığı söylenebilir⁸⁴. Bu aşamada artık borçlunun da alacaklının da temelde arzusu malın olabildiğince yüksek bedelle ve hızlı satılması noktasında birleşmiştir⁸⁵. Zira, borçlu satış bedeli tutarında borcundan kurtulacak, alacaklı da bu oranda alacağına kavuşacaktır. Bununla birlikte, halen icra dosyasının iki ayrı tarafı olan bu süjelerin hak ve menfaatlerinin çatışması mümkündür ve ortaya çıkabilecek bu çatışmaların giderilmesi gerekmektedir. Keza özellikle paraya çevirme aşamasında üçüncü kişiler de icra takibinden etkilenmektedir. Paraya çevirme aşamasında bu dengeler korunurken eşitlik ilkesi, ölçülülük ilkesi, sosyal devlet ilkesi gibi temel ilkeler göz önünde bulundurulmalıdır.

İcra hukukunun doğrudan ilişki içerisinde olduğu mülkiyet hakkı, Anayasa m. 35 ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Ek 1 No’lu Protokol m. 1’de düzenleme ve güvence altına alınmıştır. İlgili maddelerde herkesin mülkiyet hakkına sahip olduğu ve bu hakkın ancak kamu yararı amacıyla ve kanunla sınırlanabileceğı düzenlenmiştir. İcra hukukunda borçlunun mallarının haczedilmesi ve paraya çevrilmesi ile alacaklı aleyhine bozulan dengenin tekrar tesis edilmesi ve alacaklının mülkiyet hakkının devlet eliyle korunması sağlanmaktadır⁸⁶. Borçlunun mülkiyet hakkına getirilen sınırlama ise borçluyu koruyacak bazı düzenlemelerin getirilmesini gerektirmektedir⁸⁷. Paraya çevirme aşamasında mülkiyet hakkı özellikle borçlunun hacizli mallarının gerçek değere olabildiğince yakın değerde satılmasında kendini gösterir⁸⁸. Borçlunun mallarının gerçek değerinin altında satılması, borçlunun mülkiyet hakkının ihlaline sebebiyet verir. Mallarının yüksek değerde satılması ile borçlu borcundan daha fazla kurtulur; hatta belki hacizli diğer mallarının satışını

⁸⁴ Çiftçi, 313; Meriç, *Karşılama Prensibi*, 18; Kazmaz Tepe, 42.

⁸⁵ Çiftçi, 313.

⁸⁶ Boran Güneysu, *Kıymet Takdiri*, 30; Namlı, *Taşınmaz*, 117; Boran Güneysu, N. (2016). “İcra Hukukunda Aşkın Haciz”, *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 20 (4), 25-60, 33.

⁸⁷ Namlı, *Taşınmaz*, 117; Boran Güneysu, *Kıymet Takdiri*, 30; Uçaryılmaz, T.Ş. (2014). “Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi ve Mülkiyet Hakkı: Thaleia Karydi Kararı Işığında Bir İnceleme”, *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 5(1), 389-412, 401.

⁸⁸ Namlı, *Taşınmaz*, 118; Özekes, *İlkeler*, 184.

engelleyebilir. Alacaklı da bu sayede alacağına daha fazla oranda kavuşur. Satışın açık artırma yolu ile yapılması, rekabet ortamının yaratılması ve hacizli mala en yüksek teklifi verecek olan alıcının bulunması bakımından faydalıdır. Bununla birlikte, günümüzde bu yöntem, artık yeterince amacı karşılamadığı yönünde eleştirilere maruz kalmakta ve öğretilerde alternatif satış yöntemlerinin düşünülmesi gerektiği belirtilmektedir⁸⁹. Açık artırma suretiyle satış mevcut düzenlemeler kapsamında halen temel paraya çevirme yöntemi olsa da satışın tamamen elektronik ortamda yapılması, klasik açık artırmaya göre ihaleye katılımı ve dolayısıyla rekabet ortamını artırmaktadır. Böylelikle, haczolunan malın gerçek değerine daha yakın değerde satılma fırsatı elde edilir; bu da borçlu ve alacaklının mülkiyet hakkının korunmasını sağlar⁹⁰. Hacizli malın gerçek değeri üzerinden satılması taşınmaz üzerinde sınırlı aynı hak sahibi olan üçüncü kişilerin de mülkiyet hakkını korumaktadır⁹¹.

Satış talebiyle birlikte tarifeye belirlenecek giderlerin ödenmemesi halinde satış talebinin yapılmamış sayılacağına ilişkin İİK m. 106/5, hacizli malın uzun süre muhafaza altında kalmasını önleyerek malın kıymetinin düşmesine ve yıpranmasına engel olması bakımından önemli bir düzenlemedir⁹². Bu sayede borçlunun mülkiyet hakkının zedelenmesi engellenmektedir. Öte yandan bu hüküm, zaten alacağını alamadığı için mağdur durumda olan alacaklıyı giderlerin tamamını peşin olarak yatırmak zorunda bırakarak menfaat dengesinin alacaklı aleyhine bozulmasına sebebiyet vermesi bakımından eleştirilmiştir⁹³.

Paraya çevirme aşamasında artırmaya katılacak üçüncü kişilerin mülkiyet hakkının korunması gerekmektedir. Örneğin haczedilmiş ancak muhafaza altına alınmamış malların satış talebi üzerine muhafaza altına alınarak ihale alıcısına teslim hazırlan hâle getirileceğine ilişkin düzenleme (İİK m. 88/2 c.3) ihaleye katılacak

⁸⁹ Namlı, *Taşınmaz*, 117; Boran Güneysu, *Kıymet Takdiri*, 32; Pekcanitez vd., 33.

⁹⁰ Uyar, T. (2022). “24.11.2021 Tarihli ve 7343 Sayılı “İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’un Getirdiği Yenilikler”. *İstanbul Barosu Dergisi*, 96 (1), 15-101, 18; Görgün vd., 235; Okur, *Elektronik Satış*, 101; Atalay, *İcra ve İflas*.

⁹¹ Boran Güneysu, *Kıymet Takdiri*, 31; Meriç, *Karşılama Prensibi*, 13.

⁹² Uyar, 7343 Sayılı Kanun, 17.

⁹³ Gündoğan, 34.

üçüncü kişilerin menfaatini korumak amacıyla getirilmiştir⁹⁴. Bu sayede teklif vereceği malı yalnızca elektronik ortamda görececek olan üçüncü kişinin mülkiyet hakkı henüz ihale başlamadan güvence altına alınmakta ve mahcuzun mülkiyetini kazanması anında herhangi bir hak kaybı yaşanmaması sağlanmaktadır⁹⁵.

İcra hukukunda gözetilmesi gereken ilkelerin başında gelen ölçülülük ilkesi, Anayasa'nın 13.maddesinde düzenlenmiştir. Ölçülülük ilkesi, temel hak ve hürriyetlerin sınırlandırılmasında güdülen amaç ile kullanılan araç arasında bir denge oluşturulmasını ifade eder⁹⁶. Bir temel hak ve özgürlüğün devlet eliyle sınırlandırıldığı her durumda ölçülük ilkesinin gözetilmesi gerekir. Amaca ulaşmada temel yöntemin borçlunun malvarlığı haklarına yönelik sınırlamalar yapılması olduğu göz önüne alınırsa icra hukukunun, temel hak ve hürriyetlere en çok müdahale edilen hukuk dallarından biri olduğu söylenebilir⁹⁷. Ölçülülük ilkesi icra hukukunda temel olarak haciz aşamasında borçlunun malvarlığının sınırsız bir şekilde haczedilememesi kuralı ile ortaya çıksa da⁹⁸, bu ilkenin paraya çevirme aşamasında da dikkate alınması gerekmektedir. Borçlunun mallarının paraya çevrilmesi kanunda öngörülen koşul ve kurallar doğrultusunda gerçekleştirildiği için borçlunun mülkiyet hakkı Anayasa'nın 13. maddesine uygun olarak sınırlandırılmaktadır⁹⁹. Buna karşın, borçlunun haczedilen malının gerçek değerinin çok altında satılması ölçülük ilkesine aykırılık teşkil eder¹⁰⁰. Zira, alacaklıyı tatmin etmek uğruna borçlunun mallarının yok pahasına satılması amaç ile araç arasındaki dengeyi bozar¹⁰¹. Bu sebeple İİK m. 115/1 c.3'te artırmanın, malın muhammen kıymetinin en

⁹⁴ Kale, Online Satış, IV. Elektronik Ortamda Açık Artırma Suretiyle Satışa Hazırlık; Görgün vd., 255.

⁹⁵ Atalay, İcra ve İflas.

⁹⁶ Özekes, *İlkeler*, 205; Pekcanitez vd., 18; Namli, *Taşınmaz*, 111; Yüzer, D. (2014). "Kamu İcra Hukukunda Ölçülülük İlkesi", *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 16 (Prof. Dr. Hakan Pekcanitez'e Armağan Özel Sayısı), 4843-4898, 4844- 4845.

⁹⁷ Meriç, *Karşılama Prensibi*, 11; Pekcanitez vd., 14; Boran Güneysu, *Kıymet Takdiri*, 28-29; Boran Güneysu, Aşkın Haciz, 33.

⁹⁸ Özekes, *İlkeler*, 211; Namli, *Taşınmaz*, 112; Boran Güneysu, Aşkın Haciz, 34; Yüzer, 4877; Pekcanitez vd., 19.

⁹⁹ Okur, *Elektronik Satış*, 100; Meriç, *Karşılama Prensibi*, 11.

¹⁰⁰ Meriç, *Karşılama Prensibi*, 13; Namli, *Taşınmaz*, 113; Yıldırım, M.K. (1989). "İcra Hukukunun Anayasa ile İlişkisi ve Ölçülülük İlkesi", *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 1-3, 98-115, 113.

¹⁰¹ Borçlunun borcunu ödemeyerek böyle bir sonuçla karşılaşacağını bilmesi gerektiği, bu sebeple mallarının değerinin çok altında bir bedel karşılığı satılmış olmasının başlı başına mülkiyet hakkının ihlali olarak görülemeyeceğine ilişkin bir yaklaşım için bkz: Uçarılmaz, 404.

az %50'si üzerinden başlatılacağı hüküm altına alınmıştır. Öğretide bu oranın, malın değerinin henüz ihalenin başında değersizleştirilmesi bakımından ölçülük ilkesine aykırı olduğu ve mülkiyet hakkını zedelediği belirtilmektedir¹⁰².

İcra hukukunda dikkate alınması gereken bir diğer ilke olan eşitlik ilkesi, Anayasa'nın 10. maddesinde düzenlenmektedir. Eşitlik ilkesi uyarınca ayırım gözetmeksizin kanun önünde herkes eşittir. Devlet organları ile idare makamları bütün işlemlerinde kanun önünde eşitlik ilkesine uygun olarak hareket etmek zorundadır. Nispi eşitlik anlayışı; aynı, benzer ya da eşit olanlara aynı; farklı olanlara farklı şekilde davranılması şeklinde kendini gösterir¹⁰³. Bu kapsamda icra takibinin bazı kısımlarında borçlu ve alacaklı farklı konumlarda olduğundan bunlara farklı davranılması gerektiği söylenebilirse de takibin bazı aşamalarında taraflar eşit konuma gelebilirler. Örneğin, icra takibinin başında alacaklı aleyhine olan dengeler paraya çevirme aşamasında borçlu aleyhine olarak da bozulmuştur. Borçlunun malları haczedilmiş ve bunlar üzerindeki tasarruf yetkisi kısıtlanmıştır. Artık iki taraf da borçlunun hacizli malının usûlüne uygun olarak satılması ve borcun kapanması konusunda ortak bir iradeye sahiptir¹⁰⁴. Bu kapsamda alacaklı ve borçlunun eşit koşullarda satış talep etme yetkisine sahip olması (m. 106/1) kanun koyucunun eşitlik ilkesinin sağlanması ve borçlunun da bu konudaki menfaatini koruma çabasından ileri gelmektedir¹⁰⁵. Bununla birlikte, kanun koyucunun konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde bu alacaklılara çeşitli avantajlar sağlayarak alacaklılar arasında eşitliği bozacak şekilde hükümler tesis ettiği görülmektedir. Örneğin, İİK m. 128/4 ve m. 128/a-3 gereğince diğer alacaklılardan farklı olarak, haczedilen taşınmazın kıymet takdiri ve kıymet takdirine karşı şikâyet durumunda yeniden yapılacak olan kıymet takdiri, kanunda belirtilen kurum ve kuruluşlar aracılığıyla yaptırılır. Alacaklılar arasında böyle bir ayırım yapılması eşitlik ilkesine açıkça aykırılık teşkil etmektedir¹⁰⁶. Nitekim, değerlendirme kuruluşlarınca yapılan

¹⁰² Özkes, *İlkeler*, 184; Namlı, *Taşınmaz*, 113; Yazıcı, B., 1125; Meriç, *Karşılama Prensibi*, 17.

¹⁰³ Gözler, K. (2023). *Türk Anayasa Hukuku Dersleri*, 27. Bası, Bursa, 99.

¹⁰⁴ Çiftçi, 313.

¹⁰⁵ Aslan, K. (2023). "7343 Sayılı Kanunla Yapılan Değişikliklerle Birlikte Hacizli Malların Satış Talebi ve Satış Giderleri" *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 31(2), 787-857, 792.

¹⁰⁶ Boran Güneysu, *Kıymet Takdiri*, 32-126; Pekcanitez vd., 17.

kıymet takdiri maliyetli olduğundan bu durum ayrıca borçlu bakımından ilave mali külfetler de doğurmaktadır¹⁰⁷.

Borçlu ve alacaklı dışında paraya çevirme aşamasında icra takibine dahil olan üçüncü kişiler arasında eşitliğin sağlanması önem arz etmektedir. Bu kapsamda üçüncü kişilerin artırmaya eşit koşullarda katılımının sağlanması gerekmektedir. Örneğin, satışın elektronik ortamda gerçekleştirilmesi, mesafe, zaman ve yol masrafı gibi dezavantajları ortadan kaldırarak herkesin aynı koşullarda ihaleye katılmasını sağlamaktadır¹⁰⁸.

2.3.2. Temel Yargılama İlkeleri ve İcra Hukukuna Özgü İlkeler Kapsamında Değerlendirilmesi

2.3.2.1. Genel olarak

İcra hukuku, bağımsız bir hukuk dalı olmakla birlikte bir bakımdan medenî yargılama hukukunun uzantısı ve tamamlayıcısı niteliğinde olup bu iki hukuk dalı arasında oldukça sıkı bir ilişki bulunmaktadır¹⁰⁹. Bu kapsamda medenî yargılama hukukunun temel ilkeleri, niteliğine uygun düştüğü ölçüde icra hukukunda da uygulama alanı bulmaktadır. Medenî yargılama hukukunun ilkeleri HMK 24 ila 33. maddeleri arasında sayılmıştır. İİK’da ise HMK’den farklı olarak uygulanacak ilkelere sayma yoluyla yer verilmemiştir. Bununla birlikte öğretide, medenî yargılama hukuku ilkelerinin yanı sıra icra hukukunun kendine özgü ilkelerinin olduğu ve icra takibinde bu ilkelerin de gözetilmesi gerektiği kabul edilmektedir¹¹⁰. Dolayısıyla, icra hukukunun temel ilkeleri “*yargılama hukukuna ilişkin temel ilkelerin icra hukukundaki yansıması kapsamındaki ilkeler*” ve “*icra hukukuna özgü ilkeler*” olmak üzere iki kategoride incelenebilirse de, iki ayrı kategorideki bu hak ve ilkeler icra takibinde iç içe geçmiş olup biri diğerinden bağımsız düşünülemez. Bu kapsamda, konumuzla bağlantılı olarak özellikle paraya çevirme aşamasında göz önünde bulundurulması gereken hak ve ilkelere yer verilmesi gerekir.

¹⁰⁷ Karakaş, C.F. (2019). *İcra ve İflas Hukukunda Banka Alacaklarının Korunması*, Ankara, 95.

¹⁰⁸ Aksi yönde bkz: Namlı, *Taşınmaz*, 477; Pekcanitez, vd, 219.

¹⁰⁹ Özekes, *İlkeler*, 70; Boran Güneysu, *Kıymet Takdiri*, 35; Akgün, Ş. (2020). *İcra Hukuku ve İdare Hukuku Açısından Bir İnceleme-Haczin Hukuki Niteliği*, İstanbul, 29; Postacıoğlu, Altay, 19; Gözler, K. (2023). *Hukuka Giriş*, 20. Baskı, Bursa, 115; Umar, *Tarihi Gelişim*, 32. İcra hukukunun medenî yargılamanın devamı olmadığı yönünde bkz: Üstündağ, 3; Karşı, 11.

¹¹⁰ Konuyla ilgili ayrıntılı olarak bkz: Özekes, *İlkeler*, 89 vd.

2.3.2.2. Medenî yargılama hukuku ilkelerinin icra hukukundaki yansıması kapsamında değerlendirilmesi

Medenî yargılama hukukunda tasarruf ilkesi HMK m. 24'te kimsenin kendi lehine olan davayı açmaya zorlanamayacağı ve taraflardan birinin talebi olmaksızın hâkimin kendiliğinden bir davayı inceleyemeyeceği şeklinde düzenlenmiştir. İcra hukukunda da uygulama alanı bulan tasarruf ilkesi icra takibinin açılması ile başlayıp icra takibi süresince uygulanmaya devam eder¹¹¹. Tasarruf ilkesinin uygulanması paraya çevirme aşamasında satış talebi ile birlikte başlar. Kural olarak satış, alacaklı veya borçlunun tasarrufundadır. İstisnai durumlar haricinde (İİK m. 113/2) taraflardan biri talep etmedikçe hacizli mal satılamaz. Nitekim satış talebinin geri alınabilmesi de tasarruf ilkesinin bir sonucudur¹¹². Satış talebinin yalnızca bir defa geri alınabileceğine ilişkin İİK m. 110/1 maddesi ise hakkın kötüye kullanılmasını engellemek amacıyla tasarruf ilkesine getirilen bir sınırlama örneğidir¹¹³. Bunun gibi, paraya çevirme aşamasının ilerleyen safhalarında da tasarruf ilkesine bazı istisnalar getirilmiştir. Örneğin haciz aşamasında icra memuru haczettiği malların kıymet takdirini resen yapar veya kıymet takdirinin yapılması için bilirkişi görevlendirir (İİK m. 87/1). Bu durumda tarafların talebi aranmaksızın kıymet takdiri yapılacağından tasarruf ilkesi uygulanmaz¹¹⁴. Bununla birlikte, kıymet takdirinde her halükarda tasarruf ilkesinin göz ardı edileceği söylenemez. Zira kıymet takdiri haciz aşamasında icra dairesince resen yapılmamış olabilir. Nitekim kanunda satış talebiyle birlikte kıymet takdiri ve satış giderlerinin tamamının peşin olarak yatırılması gerektiği düzenlenmektedir (İİK m. 106/3). Sicile kayıtlı motorlu kara araçlarının

¹¹¹ Özkes, *İlkeler*, 72; Akyol Aslan, L. (2018) “Satış Talebinin Kanuna Aykırı Olarak Reddedilmesinin Konulmuş Olan Hacze Etkisi, Yargıtay’ın 16.2.2018 Tarihli İBK Dolayısıyla”, *MİHDER*, 14 (40), 363-428, 365; Işık, M. (2020). “İcra Hukukunda Derece Namına Satış Talep Etme”, *TBBĐ*, 33 (152), 145-185, 147.

¹¹² Aşık, İ. (2022). “Satış Talebinin Geri Alınması”, *Prof. Dr. Selçuk Öztekin’e Armağan Cilt 1*, İstanbul, 349-370, 365; Arslanpınar Tat, T. (2020). “İcra Dairesi Tarafından Vaktinden Evvel Satış”, *TBBĐ* (151), 199-234, 203.

¹¹³ “Esas itibarıyla kuralla bir taraftan satış talebinin geri alınması hakkı tanınarak anlaşma ve benzeri sebeplerle alacaklıya hacizli malların satışını önleme yetkisi verilirken, diğer taraftan bu yetkinin kullanılması bir defa ile sınırlandırılarak bu hakkın kötüye kullanılmasının ve icra dairelerinin gereksiz yere işlerinin artırılmasının önlenmeye çalışıldığı anlaşılmaktadır. Açıklanan nedenlerle, dava konusu kural, Anayasa’nın 36. maddesine aykırı değildir.” AYM. E. 2012/100 K. 2013/84 T. 04.07.2013 (RG., T. 02.08.2013 S. 28726 (<https://www.resmigazete.gov.tr/>, e.t: 06.02.2024).

¹¹⁴ Boran Güneysu, *Kıymet Takdiri*, 37.

kıymet takdirinin yapılması için ayrıca kıymet takdiri talebi de aranmaktadır (İİK m. 106/4). Diğer mallar bakımından kıymet takdiri talebi açıkça aranmamış ise de giderlerin yatırılması satış talep edenin tasarrufunda olduğundan kıymet takdirinde tasarruf ilkesinin bu mallar bakımından da uygulama alanı bulacağı söylenebilir.

Yargılamaya hâkim bir diğer ilke olan doğrudanlık ilkesi uyarınca yargılama, araya başka bir makam veya merci girmeksizin davaya bakan hâkim tarafından yapılır¹¹⁵. Bu ilke icra hukukunda da geçerli olup icra dairesi kural olarak takibi bizzat yürütür¹¹⁶. Bununla birlikte doğrudanlık ilkesi mutlak olarak uygulanmamaktadır. Yargılama hukukunda olduğu gibi icra hukukunda da doğrudanlık ilkesinin istisnalarına rastlamak mümkündür. Paraya çevirme aşamasında doğrudanlık ilkesi gereğince kural, paraya çevirmenin takibi yürüten icra dairesince yapılmasıdır. Ancak, hacizli malın yetki çevresi dışarısında bulunması halinde paraya çevirme istinabe olunan icra dairesi aracılığıyla yapılır (İİK m. 79/2). Bunun gibi kıymet takdirinin bilirkişiler (İİK m. 87/2, 128/2, 128/a) veya yetki verilmiş kurum veya kuruluşlar aracılığıyla (İİK m. 128/3, 128/a-3) yapılması da doğrudanlık ilkesine istisna teşkil eder¹¹⁷. Zira her ne kadar asıl kararı verecek olan icra müdürü veya icra mahkemesi olsa da esasen icra organının kıymet takdirinde yalnızca bilirkişinin seçimi, raporun usûlüne uygun düzenlenip düzenlenmediği gibi konular bakımından sınırlı bir etkisi vardır¹¹⁸. Bunun gibi, paraya çevirmenin diğer tarzı olarak düzenlenen İİK m. 121 gereğince icra dairesinin malların satışının nasıl yapılacağını icra mahkemesine sorması da doğrudanlık ilkesine getirilmiş bir istisnadır¹¹⁹. Zira bu durumda satış kararı takibi yürüten icra dairesince değil icra mahkemesince verilmektedir.

Medenî yargılama hukukunda, hâkimin yargılamayı makul sürede düzenli bir biçimde yürütmekle ve gereksiz gider yapılmamasını sağlamakla yükümlü olması olarak açıklanan usûl ekonomisi ilkesi (HMK m. 30), icra hukukuna takip ekonomisi

¹¹⁵ Arslan, A.S. (2012). *Medeni Usul Hukukunda Delillerin Toplanması ve Doğrudanlık İlkesi*, Ankara, 6-7; Erdönmez, G. (2017). *Pekcanitez Usûl Medenî Usûl Hukuku*, 15. Bası, İstanbul, 836.

¹¹⁶ Pekcanitez vd., 28.

¹¹⁷ Arslan, A.S., 295; Pekcanitez vd., 28; Özekes, *İlkeler*, 81; Boran Güneysu, *Kıymet Takdiri*, 38.

¹¹⁸ Özekes, *İlkeler*, 81; Arslan, A.S., 296.

¹¹⁹ Pekcanitez vd., 29; Özekes, *İlkeler*, 81.

ilkesi olarak yansımıştır¹²⁰. Buna göre icra takibi mümkün olduğunca kısa sürede, basit ve ucuz şekilde sonuçlandırılmalıdır¹²¹. Takip ekonomisi ilkesi esasen diğer temel hak ve ilkelerle de sıkı sıkıya ilişkilidir. Bu ilkenin gözetilmesi menfaatler dengesinin ve tarafların mülkiyet, adil yargılanma, hukukî dinlenilme hakkı ile hak arama özgürlüklerinin korunmasını sağlar¹²². Özellikle paraya çevirme aşamasında, takip ekonomisi ilkesinin gerçekleştirilmesi amacıyla getirilen birçok düzenlemeye rastlamak mümkündür. Zira bu aşamada hem alacaklı hem borçlunun menfaatinin korunması için haczedilen malın süratle ve masrafsız bir şekilde paraya çevrilmesi gerekmektedir. Örneğin açık artırma suretiyle satışın elektronik ortamda gerçekleştirilmesi hem artırmaya ilişkin masrafları azaltacağından hem malın satışını hızlandıracığından takip ekonomisi ilkesinin yerine getirilmesini amaçlar¹²³. Sicile kayıtlı motorlu kara araçları bakımından satış talebi ile birlikte muhafaza ve kıymet takdiri talebinin de yapılması ve buna ilişkin giderin yatırılması gerektiğine ilişkin düzenleme de (İİK m. 106/5) takip ekonomisi ilkesinin gerçekleştirilmesini sağlar. Zira böylece kısa sürede satılan araçların yedieminlerde kalma süresinin ve yediemin masraflarının artması engellenmiş olur¹²⁴. Keza, açık artırmaya alternatif bir yöntem olarak düzenlenen rızai satış da malın satılmasını hızlandırıp masrafları azaltarak takip ekonomisi ilkesinin yerine getirilmesine hizmet eder¹²⁵.

Medenî yargılama hukukunda geçerli olan bir diğer ilke aleniyet ilkesidir. Bu ilke gereğince duruşma ve kararların bildirilmesi kural olarak herkese açıktır (HMK m. 28/1). İcra takibi ise kural olarak aleni değildir¹²⁶. Zira icra hukukunda borçlunun özel alanına doğrudan müdahale edilmektedir. Bu kapsamda, borçlunun özel hayatının gizliliği ile kişilik haklarının korunmasının gerekliliği, aleniyet ilkesi ile amaçlanan kamu yararından üstün gelmektedir. Dolayısıyla icra hukukunda aleniyet

¹²⁰ Yılmaz, E. (2008). “Usûl Ekonomisi”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 57 (1), 243-274, 245.

¹²¹ Pekcanitez vd., 28; Köksoy, M. (2016). “Hukuki Güvenlik İlkesi Açısından Takip Ekonomisi”, *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 20 (3), 53-85, 55.

¹²² Çiftçi, 122; Pekcanitez vd., 28.

¹²³ Okur, Artırma Aşaması, 105; Çavuş Eryendi, 510.

¹²⁴ 7343 sayılı Kanun 02/11/2021 tarih 167 sayılı Genel Gerekeşi: (tbmm.gov.tr., e.t: 06.02.2024).

¹²⁵ Yazıcı, B., 1126.

¹²⁶ Kurt Konca, N. (2009). *Medeni Usûl Hukukunda Aleniyet İlkesi*, Ankara, 229; Pekcanitez vd., 29; Peksöz, V. (2016). “İcra Tutanaklarının İİK m. 8 Çerçevesinde Aleniyeti ve İspat Kuvveti”, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 22 (3), 2377-2406, 2385; Üçüncü, S. H. (2019). *Medenî Yargılama Hukukunda Kişisel Verilerin ve Sırların Korunması*, İstanbul, 362.

ilkesinin taraflar bakımından geçerli olduğu kabul edilebilirse de bu ilke üçüncü kişiler bakımından sınırlı bir şekilde uygulanır¹²⁷. Bu kurala getirilen en önemli istisna paraya çevirme aşamasında yer almaktadır. Paraya çevirmede alenilik esastır¹²⁸. Zira artırmada aleniyet ilkesinin yerine getirilmesi ile artırmanın şeffaflığı ve icra dairesinin işlemine güven duyulması sağlanmış olur. Paraya çevirme aşamasında borçlunun malları zaten haczedilmiştir ve artık bu malların bir an önce yüksek değerde satılmasında esasen borçlunun da menfaati bulunmaktadır. Bu şartlarda artırmaya daha çok kişi katılacağından oluşacak rekabet ortamı, malın daha yüksek değerde ihale edilebilmesine olanak tanır¹²⁹. Bu sebeple, takibin tarafları ile üçüncü kişilerin menfaatlerinin ve hatta takibin amacına ulaşmasıyla sağlanacak kamu yararının borçlunun kişilik haklarından üstün tutulması gerekmektedir¹³⁰. Paraya çevirmede aleniyet, hem artırmanın herkese açık olarak gerçekleştirilmesi hem artırmanın ilân edilmesi ile sağlanır. Nitekim hukukumuzda açık artırma elektronik ortamda herkesin erişebileceği bir şekilde yapılmaktadır. Artırma herkesin erişebileceği şekilde ilân edilir ve ilân ilgililerine tebliğ edilir. Bu kapsamda kanun koyucu mahcuzun değerine göre ilânın şeklini dahi belirlemiş (İİK m. 114/3); bu sayede değerli malların daha çok kişi tarafından görülerek daha yüksek bedelle satılabilmesi amaçlanmıştır. Açık artırma yoluyla satışta aleniliğin sağlanmaması, örneğin ilânın hiç yapılamaması veya usûlüne uygun yapılmaması ihalenin feshine sebebiyet verir¹³¹.

¹²⁷ Özekes, *İlkeler*, 85; Boran Güneysu, *Kıymet Takdiri*, 40; Namlı, *Taşınmaz*, 105; Üçüncü, *Kişisel Veriler*, 363.

¹²⁸ Namlı, *Taşınmaz*, 106; Üçüncü, *Kişisel Veriler*, 365; Özekes, *İlkeler*, 86.

¹²⁹ Erturgut, 82; Özmumcu, 80; Namlı, *Taşınmaz*, 106; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 112.

¹³⁰ Pekcanitez vd., 29.

¹³¹ Okur, M. (2023). "7418 Sayılı Kanun ile Yapılan Değişiklikler Çerçevesinde Artırma İlânı", *Adalet Dergisi*, (70), 145-183, 153; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 114; Pekcanitez vd., 107, 114; Çon, Ö. (2021). *İhalenin Feshi (İcra ve İflâs Kanunu Madde 134)*, Ankara, 51; Özekes, *İlkeler*, 86; Akyazan, 13. Yargıtay, malın muhammen bedelinden yüksek değerle satıldığı durumlarda aleniyetin sağlanmamış olmasını bir ihalenin feshi sebebi olarak değerlendirmemektedir. bkz: "*Borçlu vekili icra mahkemesine başvurusunda, ihalelere katılımın engellendiğini, ilanlarda aleniyet ilkesine riayet edilmediğini belirterek üç adet araç ihalesinin feshine karar verilmesini talep etmiştir. İİK'nun 134/8. maddesinde; "İhalenin feshini şikayet yolu ile talep eden ilgili, vaki yolsuzluk neticesinde kendi menfaatlerinin muhtel olduğunu ispata mecburdur" düzenlemesi yer almaktadır. Somut olayda, 70.000 TL muhammen bedelli aracın 84.350 TL'ye satıldığı ve dolayısıyla satış bedelinin taşınırın muhammen bedelinin üzerinde olduğu anlaşılmaktadır. Dolayısıyla zarar unsuru gerçekleşmemiş olup, borçlunun ihalenin feshini istemekte hukuki yararı yoktur. Mahkemece istemin bu araç yönünden zarar unsuru olmadığından reddi gerekirken işin esasının incelenerek sonuca gidilmesi*

2.3.2.3. İcra hukukunun kendine özgü ilkeleri kapsamında değerlendirilmesi

İcra hukukunun kendine özgü ilkeleri kanunilik, para alacakları ile diğer hak ve alacakların ayrılması, paraya çevirme, cebri icra yolları ile tedbirlerinin sınırlı ve belirli olması, alacak ve alacaklılar arasında derecelendirme ve şekle sıkı bağlılık olarak kabul edilmektedir¹³². Burada açık artırma yoluyla paraya çevirmede özellikle önem arz eden ilkelere değinmek gerekir. Konumuzun esasını teşkil eden paraya çevirme ilkesi, kural olarak yalnızca para alacaklarında söz konusu olmaktadır. Zira para alacakları ile diğer hak ve alacakların ayrılması ilkesinin bir sonucu olarak para dışındaki hak ve alacaklar borçludan alınarak doğrudan alacaklıya verilir¹³³. Para alacaklısının ise, paraya çevirme ilkesi gereğince doğrudan borçlunun malvarlığından değil, malvarlığının haczedilip paraya çevrilmesi yoluyla tatmin edilmesi esastır¹³⁴. Paraya çevirme ilkesi, borçlunun belirli usûller çerçevesinde haczedilen malvarlığının yine kanunda öngörülen belirli usûller ile paraya çevrilmesini gerektirir. Borçlunun hacizli mallarının paraya çevrilmesi keyfî ve öngörülemez davranışlar ile değil, önceden kanun koyucu tarafından belirlenmiş usûl, şekil ve kurallar altında yapılmalıdır¹³⁵. Burada icra hukukunun kendine özgü ilkelerinden olan kanunilik ve onun doğal bir uzantısı olan şekle sıkı sıkıya bağlılık ilkesi ön plana çıkar¹³⁶. Kanunilik ilkesi kapsamında, haczedilmiş mallar yalnızca kanunda öngörülen yöntemlerle paraya çevrilebilmektedir¹³⁷. Örneğin, taşınmaz malların yalnızca açık artırma yolu ile paraya çevrilebileceği, bu paraya çevirme işleminin usûlü, süresi ve şartları kanunda önceden belirlenmiştir. Satış bu kuralların dışına çıkılarak gerçekleştirilemez. Buna paralel olarak şekle sıkı sıkıya bağlılık ilkesi

yerinde değil ise de sonuçta istem reddedildiğinden mahkeme kararı sonuç itibarıyla doğrudur.” Yargıtay 12. HD., E. 2014/30484 K. 2014/29839 T. 09.12.2014 (lexpera.com. tr., e.t: 03.12.2023).

¹³² Özekes, *İlkeler*, 89 vd.; Pekcanitez vd., 30 vd.

¹³³ Pekcanitez vd., 32. Taşınır teslimlerinde taşınırın borçlu yedinde bulunamaması halinde borçludan malın değerinin alınmasına ilişkin İİK m. 24 ve bir işin yapılmasına dair ilamlı takiplerde ilamın gereği yerine getirilmediği takdirde işin üçüncü kişiye yaptırılarak borçludan parasının tahsil edilmesine ilişkin İİK m. 30 bu ilkenin istisnasını teşkil etmektedir. bkz: Özekes, *İlkeler*, 95.

¹³⁴ Pekcanitez vd., 32; Atalı vd., 281; Kuru, *El Kitabı*, 48; Arslan, R., 33; Aslan, E.K, 3; Dönmez, *Paraya Çevirme*, 7.

¹³⁵ Özekes, *İlkeler*, 97; Pekcanitez vd., 32; Meriç, N. (2015). "İcra ve İflas Kanunu'nda Düzenlenen Süreler ve İrade Özerkliği İlkesi Kapsamında İcra İflas Kanunu Madde 20", *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 16 (Prof. Dr. Hakan Pekcanitez'e Armağan Özel Sayısı), 2699-2733, 2703.

¹³⁶ Boran Güneysu, *Kıymet Takdiri*, 47; Özekes, *İlkeler*, 97.

¹³⁷ Namı, *Taşınmaz*, 110; Boran Güneysu, *Kıymet Takdiri*, 46.

kapsamında satılacak mahcuz malların satışına ilişkin işlemler, İcra ve İflas Kanunu Uyarınca Elektronik Ortamda Yapılacak Satışların Usûlü Hakkında Yönetmelik'te belirlenen formlar çerçevesinde gerçekleştirilir¹³⁸. Tüm satışların bu formlar ile yapılması bir yandan her hacizli mal için ayrı bir artırma ilânı veya şartnamesi düzenlenmesine gerek bırakmayacağından icra dairelerine yol göstererek iş yükünün azaltılmasını, işlemlere açıklık ve güven duyulmasını sağlar¹³⁹. Paraya çevirme ilkesi amacına uygun paraya çevirmeyi de gerektirir¹⁴⁰. Ölçülük ilkesi de dikkate alınarak alacaklının az miktarda bir alacağı için borçlunun değeri yüksek bir malı paraya çevrilmemelidir¹⁴¹.

2.4. Elektronik Ortamda Açık Artırma Yoluyla Satışın Hukukî Niteliği

Artırmaya uygulanacak hükümlerin ve ihalenin sonuçlarının tespiti için açık artırma yoluyla satışın hukukî niteliğinin belirlenmesi gerekir. İcra hukukunda açık artırma yoluyla satış, borçlar hukuku anlamında satış sözleşmesinden ayırt edilmelidir. Satış sözleşmesi 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu (TBK) m. 1 gereğince tarafların karşılıklı ve birbirine uygun irade açıklamalarıyla kurulur ve TBK m. 26 gereğince sözleşme özgürlüğü esasıyla gerçekleştirilir. İİK'da düzenlenen elektronik ortamda açık artırma yoluyla satışta ise satış sözleşmesinin tarafı olan satıcı bulunmadığı gibi borçlunun rıza gösterdiği bir satış da söz konusu değildir¹⁴². Satışı borçlunun talep etmesi dahi bu hususu değiştirmez. Zira satış borçlu tarafından talep edilse de artırma, icra dairesi tarafından icra dairesince belirlenen değer üzerinden başlatılır ve yine cebrî icra organları aracılığıyla kamu gücü kullanılarak satılır. Alıcı ve borçlu arasında sözleşmenin kurulması için esas unsur olan karşılıklı ve birbirine uygun irade açıklamaları söz konusu olmadığından esasen bu işlemin bir sözleşme

¹³⁸ İcra ve İflâs Kanunu Uyarınca Elektronik Ortamda Yapılacak Satışların Usûlü Hakkında Yönetmelik'in eklerinde açık artırma yoluyla satışta kullanılacak formlar yer almaktadır: Taşınırın açık artırma şartnamesi (Örnek No:50) Taşınırların elektronik satış ortamında açık artırma ilanı (Örnek No:51), Taşınmazın açık artırma şartnamesi (Örnek No:52), Taşınmazın elektronik satış ortamında açık artırma ilanı (Örnek No:53), taşınırın gazete ilanı (Örnek No:54), taşınmazın gazete ilanı (Örnek No:55), artırma sonuç tutanağı (Örnek No:56).

¹³⁹ Ermenek, İ. (2000). "Medeni Usul Hukukunda Şekilcilik" *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 4 (2), II. Basılı Formlar; Köksoy, Takip Ekonomisi, 72.

¹⁴⁰ Özekes, *İlkeler*, 96-97; Pekcanitez vd., 32.

¹⁴¹ Özekes, *İlkeler*, 97.

¹⁴² Akyazan, 73; Arslan, R., 54; Duran, 18; Özmumcu, 32; Tandoğan, H. (2008). *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Cilt 1, İstanbul, 321.

dahi olduğu söylenemez¹⁴³. İki kurum arasında mülkiyetin geçme anı, artırmanın fesih usûlü, zapttan ve ayıptan sorumluluk hükümleri açısından da belirgin farklılıklar bulunmaktadır¹⁴⁴. Nitekim, öğretide cebri icra hukukunda açık artırma yoluyla satışın, özel hukuka ilişkin sonuçlar doğuran bir kamu hukuku tasarrufu olduğu görüşü benimsenmiştir¹⁴⁵. Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kurulu da 1953 tarihli bir içtihadı birleştirme kararında bu husustan şu şekilde bahsetmektedir: “*Nazariyatta hakim olan telakkiye göre, cebri ihale, Borçlar Kanununun 229 uncu maddesindeki tavsife rağmen, bey’ akti, hatta hususi hukukun bir hukuki muamelesi olmayıp bilakis bir amme tasarrufudur..*”¹⁴⁶. Satışın elektronik ortamda gerçekleşmesi hukukî nitelik bakımından fizikî ortamda gerçekleşen açık artırmadan bir farklılık göstermediğinden elektronik satışlar da hukukî niteliği itibarıyla bir kamu hukuku tasarrufudur¹⁴⁷.

Hukukumuzda açık artırma yoluyla satış, İİK m. 111/b vd. ve TBK m. 274 vd. maddelerinde düzenlenmiştir. TBK’da yer alan artırma yoluyla satış borçlar hukukuna özgü bir satış sözleşmesi niteliğinde olup “*isteğe bağlı artırma*” olarak adlandırılmaktadır (TBK m. 275/1). Cebri artırma ise icra ve iflâs hukukuna özgü bir kurumdur. TBK’nın açık artırma ile satışa ilişkin hükümlerinde cebri artırma ile ilgili bazı hükümlere de yer verilmiştir (TBK m. 275/2, m. 277/2, m. 279/3, m. 280/1, m. 281/2). TBK’da yer alan açık artırmaya ilişkin hükümler, İİK’da düzenlenen açık artırmaya ilişkin hükümleri tamamlayıcı özellikte olup niteliğine uygun düştüğü ölçüde cebri icra yoluyla yapılan açık artırma suretiyle satışlara da uygulanır¹⁴⁸.

¹⁴³ Arslan, R., 54; Akyazan, 74. *Sadioğlu*, cebri artırma yoluyla satış sonucunda bir “kamu hukuku sözleşmesi” kurulduğunu ifade etmektedir. bkz: Sadioğlu, 162.

¹⁴⁴ Tandoğan, 321; Kazmaz Tepe, 24; Arslan, R., 55-56; Duran, 18 vd; Namlı, *Taşınmaz*, 327.

¹⁴⁵ Erturgut, 36; Akyazan, 74; Arslan, E.K., 20; Sadioğlu, 163; Tandoğan, 321; Arslan, R., 57; Üstündağ, 243; Namlı, *Taşınmaz*, 326; Arslan, A.S., *İcra Takip*, 84; Kazmaz Tepe, 24.

¹⁴⁶ Yargıtay İBK., E., 1952/4, K., 1953/6, T. 24.06.1953 (RG, 21.08.1953, S. 8489).

¹⁴⁷ Üçüncü, *Elektronik Ortam*, 962.

¹⁴⁸ Çavuş Eryendi, 507; Sadioğlu, 164; Erturgut, 35; Namlı, *Taşınmaz*, 325; Tandoğan, 321.

2.5. Elektronik Ortamda Açık Artırma Yoluyla Satışın Konusu

2.5.1. Genel Olarak

Borçlunun alacaklının alacağına yeter şekilde haczedilmiş, iflâs masasına girmiş, konkordato masasını oluşturan veya rehin altında olan¹⁴⁹ taşınır ve taşınmaz malları açık artırma yoluyla satışın konusunu teşkil eder¹⁵⁰. Taşınır mallar, İİK m. 119’da belirtilen istisnai haller haricinde kural olarak açık artırma yoluyla satılır. Taşınmazlar ise iflâs (İİK m. 241/1) veya malvarlığının terki suretiyle konkordato haricinde (İİK m. 309/e) yalnızca açık artırma yoluyla paraya çevrilebilir. Bu kapsamda öncelikle taşınır ve taşınmaz maldan ne anlaşılması gerektiği üzerinde durulmalıdır.

2.5.2. Taşınır Mallar

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu (TMK) m. 762’ye göre, nitelikleri itibarıyla taşınabilen maddi şeyler ile edinmeye elverişli olan ve taşınmaz mülkiyetinin kapsamına girmeyen doğal güçler, taşınır mülkiyetinin konusunu oluşturur. Bunların yanında, TMK m. 686/2’ye göre eklenti, “*asıl şey malikinın anlaşılabilen arzusuna veya yerel âdetlere 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 mal*” dır. TMK m. 686/1 gereğince bir şeye ilişkin tasarruflar, kural olarak onun eklentisini de kapsamaktadır. Buna karşın, asıl şeyden ayrı haczedilmişse eklentinin İİK m. 128/5’e aykırı olmamak kaydıyla asıl şeyden bağımsız olarak satılması mümkündür¹⁵¹. Bu durumda taşınır niteliğindeki eklenti, açık artırma suretiyle satışın konusunu oluşturur. Bu kuralın bir istisnası ise İİK m. 83/c-1’de yer almakta olup buna göre ipotek akit tablosunda yer alan eklentiler taşınmazdan ayrı olarak haczedilip satılamaz.

İİK’da taşınırların tanımı açıkça yapılmamıştır. Bununla birlikte, bazı maddelerde hangi malların taşınır olduğuna dair dolaylı hükümler yer almaktadır. Örneğin, “Taşınırlar hakkında” başlıklı 88.maddede, “*Haczolunan paraları,*

¹⁴⁹ Taşınır rehlinin paraya çevrilmesinde elektronik ortamda açık artırma suretiyle satışa ilişkin hükümlerin uygulanabilirliği için bkz: Bölüm 2.2.1.

¹⁵⁰ Duran, 22.

¹⁵¹ Erturgut, 25.

banknotları, hamiline ait senetleri, poliçeler ve sair cirosu kabil senetler ile altın, gümüş ve diğer kıymetli şeyleri icra dairesi muhafaza eder” düzenlemesi yer almaktadır. Dolayısıyla ilgili maddede sayılanlar İİK bakımından taşınır mal kavramı içerisinde değerlendirilmektedir. Buna karşın, para haczedildiğinde paraya çevirme aşamasına gerek kalmadan paraların paylaşılmasına geçileceğinden, her ne kadar taşınır niteliğinde olsa da açık artırma yoluyla satışın konusunu oluşturmamaktadır. Nitekim altın ve gümüş eşyaların taşınır hükümleri uyarınca açık artırma ile satılması esas olsa da artırmada maden kıymetinin bulamayan altın ve gümüş eşyaya kıymeti verilirse bu eşyaların pazarlık yoluyla satılması da mümkündür (İİK m.119/3).

İntifa hakkı veya elbirliği mülkiyetindeki hisselerin paraya çevrilmesine ilişkin olarak İİK m. 121’de özel düzenlemeler yer almaktadır. Bu hak ve hisselerin satışlarının nasıl yapılacağı icra mahkemesine sorulmaktadır. İlgili madde gereğince icra mahkemesi bunların açık artırma yoluyla paraya çevrilmesine karar verebilmektedir. İcra mahkemesinin bu yönde bir karar vermesi halinde, öğretide bu hak ve hisselerin taşınır hükümleri uyarınca satılacağı, dolayısıyla açık artırma yoluyla satışın konusunu oluşturacağı kabul edilmektedir¹⁵². İİK m. 121’in taşınırların satışı başlığı altında yer alması ve TBK m. 209’da taşınır satışının, TMK uyarınca taşınmaz sayılanlar dışında kalan ve diğer kanunlarda taşınır olarak belirtilen şeylerin satışı olduğunun belirtilmesi de bu görüşü destekler niteliktedir¹⁵³. İİK bakımından intifa hakkının açık artırma yoluyla satışın konusunu oluşturması mümkün görünse de öğretideki bir görüşe göre intifa hakkının cebri icra yoluyla satışının yapılması mümkün değildir. Buna göre, intifa hakkı devredilemeyen haklardan olduğundan icra mahkemesi intifa hakkının açık artırma yoluyla satılmasına karar veremez¹⁵⁴. Gerçekten, intifa hakkının açık artırma yoluyla satılabileceğinin kabulü, hakkın özüne aykırılık oluşturur. Zira intifa hakkı, devredilemez ve mirasçılara geçemez nitelikte bir sınırlı aynî haktır. Dolayısıyla bu hakkın cebri icra yoluyla bir başkasına devri mümkün olmamalıdır. Aksi durum,

¹⁵² Atalı vd., 323; Erturgut, 29, 195; Pekcanitez vd., 241.

¹⁵³ Erturgut, 29.

¹⁵⁴ Ertaş, Ş., Uyar, T. (2021). “İntifa Hakkının Haczi ve Paraya Çevrilmesinin (İİK 121) Uygulamada Yarattığı Sorunlar” *Terazi Hukuk Dergisi*, 16 (182), 2026-2033, 2029; Özmen, E.S, Yıldırım, S. (2017). “İcra İşlemlerine Konu Olarak İntifa Hakkının Paraya Çevrilmesi Uygulamaları ve Cebren Devri Yanılgısı Üzerine Düşünceler” *İstanbul Barosu Dergisi*, 91 (1), 152-167, 157 vd.

intifa hakkının devredilemezliğine karşı bu hakkın muvazaalı olarak cebri icra yoluyla devredilmesinin önünü açabilir. İİK m. 121’de hâkime intifa hakkının satış yöntemine ilişkin takdir yetkisi verilmiş ise de bu takdir yetkisinin kısıtlı olarak kullanılması, şekli hukuk kurallarının maddi hukuk kurallarını değiştiremeyeceği göz önüne alındığında daha yerinde bir yaklaşım olur¹⁵⁵. Nitekim hâkim, takdir yetkisini kullanırken tamamen serbest olmayıp TMK m. 4 gereğince hukuka ve hakkaniyete göre karar vermelidir. Bu sebeple bizzat intifa hakkının açık artırma yoluyla satışın konusunu oluşturamayacağını kabul etmek gerekir. İİK m. 121’de kastedilenin ise intifa hakkının bizzat kendisinin değil semerelerinin olduğu, intifa hakkının temel ilkeleri ile bağdaşır bir yorum olur¹⁵⁶. Taksim edilmemiş bir miras payının veya pay senedine bağlanmamış bir şirket hissesinin ise İİK m. 121 uyarınca icra mahkemesince açık artırma yoluyla satışına karar verilmesi mümkündür.

7343 sayılı Kanunla İİK m. 106’da yapılan değişiklikler öncesinde, maddenin ikinci fıkrasında borçlunun üçüncü şahıslardaki alacağının taşınır hükmünde olduğu düzenlenmiştir. Değişiklikten sonra 106. maddede köklü değişiklikler yapılmış; bu alacakların taşınır hükmünde olduğu fıkra da ilgili maddeden çıkarılmıştır. Bunun yerine İİK m. 106/1’de alacaklı veya borçlunun hacizden itibaren bir yıl içinde haczolunan malın satışını isteyebileceği ve borçlunun üçüncü şahıslardaki alacağının da bu hükme tabi olduğu belirtilmiştir. Kanun koyucunun değişiklik ile güttüğü amacın, alacakların taşınır hükmünde olmaktan çıkarılması olmadığı kanaatindeyiz. Zira kanun değişiklikleri ile birlikte satış talebine ilişkin hükümlerde taşınır ve taşınmaz ayrımı kaldırılmıştır. Kanun koyucunun, üçüncü şahıslardaki alacakların taşınır hükmünde olduğunu düzenlemek yerine bu alacakların m. 106/1’e tabi olacağını hüküm altına almayı yeterli görmüş olması muhtemeldir. Bu kapsamda borçlunun üçüncü kişilerdeki alacaklarının halen taşınır hükmünde olduğu söylenebilir¹⁵⁷. Bununla birlikte bu alacakların haciz ve paraya çevirmelerine ilişkin kanunda özel düzenlemeler öngörülmektedir. İİK m. 89’a göre haczedilen mal para dışında bir taşınır ise bu mal icra dairesine teslim edildiğinde satışı açık artırma suretiyle gerçekleştirilir. Alacaklı, m. 89 hükümlerinin uygulanmasını talep etmeden

¹⁵⁵ Özmen, Yıldırım, 160.

¹⁵⁶ Ertaş, Uyar, 2031; Özmen, Yıldırım, 161; Aşık vd., 287.

¹⁵⁷ Aşık vd., 231, 282; Arslan vd., 398; Muşul, Tezel Muşul, 917.

alacakların İİK m. 120 hükümleri uyarınca paraya çevrilmesini de talep edebilir¹⁵⁸. Bununla birlikte, taşınır niteliğinde olan bu mallar m. 120/1 veya m. 120/2 uyarınca paraya çevrildiği takdirde açık artırma yoluyla satışın konusunu oluşturmaz. Zira burada farklı bir paraya çevrime usûlü öngörülmüş olup alacaklının tatmini ödeme veya tahsil yoluyla sağlanmaktadır.

2.5.3. Taşınmaz Mallar

2.5.3.1. Türk Medeni Kanunu bakımından taşınmaz olarak kabul edilenler

Arazi, TMK m. 704/1’de taşınmaz olarak belirtilmiştir. Tapu Sicil Tüzüğü m. 9’da arazi, “sınırları hukuki ve geometrik yöntemlerle belirlenmiş yeryüzü parçası” olarak tanımlanmıştır. İlgili hükümler ve doğası gereği taşınmaz olarak nitelendirilen araziler taşınmazların paraya çevrilmesi hükümlerine göre paraya çevrilmektedir.

Tapu kütüğüne ayrı kaydedilen bağımsız ve sürekli hakların taşınmaz mülkiyetinin konusu oluşturduğu TMK m. 704/2’de belirtilmektedir. Taşınmaz gibi işlem görerek kütükte kendilerine bağımsız sayfa açılan bu haklar, irtifak haklarıdır (TST m. 10/1). Eşyaya veya kişiye bağlı irtifaklar bağımsız olarak değerlendirilemeyecekleri ve devredilemeyeceklerinden bu kapsamda sayılamaz¹⁵⁹. Diğer irtifak haklarının ise başkasına devredilebileceği ve mirasçılara geçebileceği kararlaştırılmışsa bu haklar bağımsız hak olarak sayılabilir¹⁶⁰. Bu kapsamda devri mümkün olan irtifak haklarının satışı taşınmaz hükümlerine göre yapılır¹⁶¹.

Taşınmaz mülkiyetinin bir diğer konusunu, TMK m. 704/3’e göre kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler oluşturmaktadır. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu m. 13/2’ye göre ana taşınmazın tapu kütüğü sayfasına “*Bu taşınmazın mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir*” ibaresi düşülerek ana taşınmaza ilişkin sayfa kapatılır ve böylece ayrı sayfaya kaydedilen her bağımsız bölüm ayrı bir taşınmaz niteliğini kazanmış olur. Bu şekilde kat mülkiyeti kütüğüne kaydolunan

¹⁵⁸ İyilikli, A.C. (2012). *Haciz İhbarnameleri (İİK m. 89)*, Ankara, 306; Arslan vd., 398.

¹⁵⁹ Namli, *Taşınmaz*, 22.

¹⁶⁰ Namli, *Taşınmaz*, 23.

¹⁶¹ Boran Güneysu, *Kıymet Takdiri*, 89; Namli, *Taşınmaz*, 24.

bağımsız bölümler taşınmaz konusunu oluşturur ve taşınmaz hükümlerine göre paraya çevrilir.

TMK m. 684/2'ye göre bütünleyici parça, yerel âdetlere göre asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parçadır. Bir diğer deyişle, bir taşınmazın bütünleyici parçası, ondan bağımsız hacedilip paraya çevrilemez¹⁶². Dolayısıyla bir taşınmazın bütünleyici parçası durumunda olan mallar niteliği ne olursa olsun taşınmaz ile birlikte taşınmaz hükümlerine göre paraya çevrilir¹⁶³. Nitekim taşınmazın eklentisi de TMK m. 686/1'e göre kural olarak taşınmazla birlikte satılır. Burada bütünleyici parçadan farklı olarak eklenti, taşınır niteliğini korumakta, ancak taşınır satışının konusunu oluşturmamaktadır.

2.5.3.2. Özel kanunlar bakımından taşınmaz olarak kabul edilenler

2.5.3.2.1. Gemi siciline kayıtlı gemiler

2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu m. 23/2'de, açıkça öngörülen istisnalar dışında bayrağına ve bir sicile kayıtlı olup olmadığına bakılmaksızın bütün gemiler hakkında bu Kanun'un taşınırlara ilişkin hükümlerinin uygulanacağı belirtilmiştir. İlgili hükümle paralel olarak 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu (TTK) m. 936'da da sicile kayıtlı olup olmadığına bakılmaksızın kanun uygulanmasında bütün gemilerin niteliğinin taşınır niteliğinde olduğu düzenlenmiştir. İlgili hükümlerden görüleceği üzere kural olarak gemiler taşınır hükümlerine tabidir. Buna karşılık, İİK m. 136'da bayrağı dikkate alınmaksızın gemi siciline kayıtlı bütün gemiler hakkında taşınmaz malların satışına ilişkin hükümlerin uygulanacağı belirtilmiştir. Benzer düzenleme TTK m. 1383/1'de yer almakta olup ilgili maddede sicile kayıtlı olan gemilerin İİK'nın taşınmaz satışına ilişkin hükümlerine göre, sicile kayıtlı olmayan gemilerin ise taşınır hükümlerine göre paraya çevrileceği düzenlenmiştir. Tüm bu düzenlemeleri konumuzu ilgilendiren kısım açısından ele aldığımızda söylemek gerekir ki; kanun koyucu, gemilerin cebrî icra hukukuna göre satışında geminin sicile

¹⁶² "...Türk Medeni Kanunu'nun 684. maddesi uyarınca bütünleyici parça (mütemmim cüz), yerel âdetlere göre asıl şeyin (taşınmazın) temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmadığı için taşınmazdan ayrı (bağımsız olarak) hacedilemez." Yargıtay 12. HD., E. 2023/3342 K. 2024/698 T. 23.1.2024. (lexpera.com.tr., e.t: 22.05.2024).

¹⁶³ Boran Güneysu, *Kıymet Takdiri*, 85; Aslan, E.K., 7; Erturgut, 24.

kayıtlı olup olmamasına ve icra takibinin aşamasına göre ikili bir ayrım benimsemiştir. Buna göre, gemi siciline kayıtlı gemiler taşınmazların; sicile kayıtlı olmayan gemiler ise taşınırın satışına ilişkin hükümler uyarınca paraya çevrilir¹⁶⁴. Dolayısıyla sicile kayıtlı olmayan gemiler, pazarlık suretiyle satış gibi istisnai haller haricinde kural olarak açık artırma yoluyla satılır. Sicile kayıtlı gemiler ise mutlak olarak açık artırma suretiyle satışın konusunu oluşturur.

2.5.3.2.2. Madenler

Taşınmaz mülkiyetinin konusunu düzenleyen TMK m. 704'te madenlere yer verilmemiş ise de İİK bakımından madenlerin niteliğinin ayrıca değerlendirilmesi gerekir. Maden Kanunu'nda madenlerin paraya çevrilmesine ilişkin özel bir düzenleme bulunmamakla birlikte m. 45'te TMK'nın ipoteğe ait hükümlerinin madenlere de uygulanacağı düzenlenmektedir. Bunun yanında madenlerin ekonomik değerleri de dikkate alınarak öğretide, İİK bakımından madenlerin taşınmaz hükmünde olması gerektiği kabul edilmektedir¹⁶⁵. Bu sebeple madenler, taşınmazların açık artırma yoluyla satışı hükümlerine göre satılır¹⁶⁶. Çıkarılmış maden cevheri satışı ise taşınır hükümlerine göre yapılır¹⁶⁷.

2.5.3.2.3. Hava araçları

2920 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu (TSHK) m. 65'te hava araçlarının aksine bir hüküm bulunmadıkça taşınır hükmünde olduğu düzenlenmiştir. Ancak bu, hava araçlarının İİK bakımından da taşınır hükmünde olduğu anlamına gelmemektedir. Nitekim, TSHK m. 146'da sivil hava araçlarının cebri icra yönünden İİK hükümlerine tabi olduğu ve İİK'nın 26. maddesinin sivil hava araçlarını da kapsayacağı düzenlenmiştir. Öğretide, sicile kayıtlı olmaları ve ekonomik değerleri dikkate alındığında, hava araçlarının satışının taşınmaz hükümleri uyarınca yapılması

¹⁶⁴ Boran Güneysu, *Kıymet Takdiri*, 106; Duran, 23; Tuna, B. E. (2009). *Menkul Rehninin Paraya Çevrilmesi*, İzmir, 4; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 6.

¹⁶⁵ Aslan, E.K., 9; Boran Güneysu, *Kıymet Takdiri*, 99; Uyar, T. (1988). *İcra Hukukunda İhale ve İhalenin Bozulması*, 2.Bası, Manisa, 166.

¹⁶⁶ Artırmaya katılabilecek kişiler bakımından madenlerin klasik açık artırmadan farkı için bkz: Bölüm 4.3.2.

¹⁶⁷ Uyar, *İhale*, 166; Aslan, E.K., 9; Boran Güneysu, *Kıymet Takdiri*, 99.

gerektiği belirtilmiştir¹⁶⁸. Bu kapsamda, sivil hava araçları İİK bakımından taşınmaz mülkiyetinin konusunu oluşturur ve açık artırma hükümleri gereğince paraya çevrilir.

2.6. Satış Talebi

2.6.1. Talep Olmadan Satışın Yapılabileceği Haller

Satış talebi, icra takip işlemlerinin yapılmasına yönelik ve takibin ilerlemesini sağlayan bir taraf takip işlemidir¹⁶⁹. Tasarruf ilkesi gereğince hacizli malların satılabilmesi için kural olarak alacaklı veya borçlunun satış talebinde bulunması gerekir¹⁷⁰. Rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takiplerde ve ortaklığın giderilmesi suretiyle satışlarda da talep olmaksızın satış yapılamaz¹⁷¹. Bu kuralın istisnası İİK’da üç maddede düzenlenmiştir. Bunlardan birincisi m. 113/2’de düzenlenen “*vaktinden evvel satış*” başlığı altındadır. İlgili maddeye göre icra memuru, kıymeti hızla düşen veya muhafazası masraflı olan malların satışını kendiliğinden yapabilir. Bu istisna “*taşınırların satışı*” başlığı altında düzenlendiğinden yalnızca taşınırlar için geçerli olup icra müdürünün talep olmaksızın İİK m. 113/2 uyarınca taşınmazları satabilmesi mümkün değildir¹⁷². Ayrıca, İİK m. 108/2’nin yollaması ile geçici ve ihtiyaten haczedilen malların da İİK m. 113/2 gereğince kıymeti süratle düşüyor veya muhafazası masraflı ise talep olmaksızın icra dairesince resen satılması mümkündür. Bunun gibi, muhafazası gerek olmayan malların açık artırma yoluyla satışında da icra dairesi, İİK m. 88/a şartları yerine geldiğini tespit ettiği takdirde malın resen satışına karar vereceğinden ayrıca talebe gerek yoktur¹⁷³.

Satışın ancak taleple yapılabileceği kuralının bir diğer istisnası, satış tutarının bütün alacakları ödemeye yetmemesi halinde icra memurunun kendiliğinden yeni hacizler yapmasına ve bu hacizli malları satmasına imkân veren İİK m. 139’da yer almaktadır. TTK’da ise gemilerin vaktinden önce satılmasına olanak veren m. 1386/2

¹⁶⁸ Boran Güneysu, *Kıymet Takdiri*, 103; Namli, 28. Aksi yönde bkz: Erturgut, 27-28.

¹⁶⁹ Boran Güneysu, *İcra Takip İşlemleri*, 35; Görgün vd., 237; Namli, *Taşınmaz*, 332; Pekcanitez vd., 5; Aslan, K., *Satış Talebi*, 786; Arslan, A.S., *İcra Takip*, 81; Umar, *Tarihi Gelişim*, 172.

¹⁷⁰ Aşık vd., 231; Kuru, *El Kitabı*, 602; Pekcanitez vd., 215; Arslan, A.S., *İcra Takip*, 81; Namli, *Taşınmaz*, 332; Aslan, E.K., 24; Erturgut, 39; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 12; Muşul, Tezel Muşul, 914.

¹⁷¹ Aslan, E.K., 24.

¹⁷² Namli, *Taşınmaz*, 332; Aslan, E.K., 24; Muşul, 757; Arslanpınar Tat, 209.

¹⁷³ Varol Karaosmanoğlu, G., Akkaya, T. (2024). “İcra Hukukunda Muhafazasına Gerek Kalmayan Malların Tasfiyesi (İİK m. 88/A)”, *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 28 (1), 3-39, 21.

satış talebinde tasarruf ilkesine istisna olarak düzenlenmiş olup ilgili maddede icra memuruna hızla değeri düşen geminin satılması için icra mahkemesine başvurma yetkisi verilmiştir. Bununla birlikte ilgili hükümde icra memuruna yalnızca mahkemeye başvurma yetkisi verilmiş olup memurun satışa kendiliğinden karar vermesi mümkün değildir¹⁷⁴. Sayılan istisnalar dışında alacaklı veya borçlunun talebi olmadan icra dairesinin kendiliğinden satış yapmasına olanak yoktur.

Kanunda açıklık bulunmamakla birlikte öğretide çoğunluk görüşü, icra dairesinin resen satış yapacağı hallerde masrafların alacaklıdan alınması gerektiği yönündedir¹⁷⁵. Kanımızca isabetli olan bir diğer görüşe göre ise bu durumda masrafların Hazine tarafından karşılanması daha uygundur¹⁷⁶. Zira alacaklı haciz talep etmiş olsa dahi satışa ilişkin bir irade göstermiş değildir¹⁷⁷. Ayrıca ivedilik arz eden bu durumda masrafların ödenmesi için taraflara süre verilmesi vakit kaybına yol açabilir¹⁷⁸. Satış, tarafların satışa karar verilmesini talep etmesi sonrasında yapılıyor olsa dahi, taraflar esasen satış talebinde bulunmamakta, yalnızca icra dairesinden resen gerçekleştirmesi gereken satışa karar verilmesini talep etmektedir¹⁷⁹. Dolayısıyla satış talebinden farklı olarak, icra dairesini zaten yapmakla yükümlü olduğu işlem için bir nevi harekete geçirmeye ilişkin talep, ilgili tarafa İİK m. 106/3'te düzenlenen satış giderlerini yatırma yükümlülüğü yüklememelidir. Bu sebeple, tarafların talebi olsa da olmasa da icra dairesinin resen gerçekleştireceği satışlarda giderlerin Hazine tarafından karşılanması ve satış sonucunda haksız çıkan tarafa yükletilmesi taraf menfaatleri açısından yerinde olur¹⁸⁰.

Satış talebinin aksine icra müdürü, resen satışa karar verilmesine ilişkin taleple bağlı olmayıp bu konuda takdir yetkisine sahiptir¹⁸¹. Dikkat etmek gerekir ki, icra müdürünün buradaki takdir yetkisi malın satılmasının taraf menfaatlerine uygun olup olmadığına ilişkindir. Örneğin, çabuk bozulabilecek gıda ürünlerinin bir an önce

¹⁷⁴ Namlı, *Taşınmaz*, 333- 334.

¹⁷⁵ Atalı vd., 289; Aslan, K., *Satış Talebi*, 835.

¹⁷⁶ Arslanpınar Tat, 219.

¹⁷⁷ Arslanpınar Tat, 219.

¹⁷⁸ Arslanpınar Tat, 219.

¹⁷⁹ Erturgut, 44.

¹⁸⁰ Arslanpınar Tat, 219-220.

¹⁸¹ Erturgut, 44; Özçelik, V. (2014). *İcra Müdürünün Takdir Yetkisi*, Ankara, 323; Arslanpınar Tat, 211.

satılması hem alacaklı hem borçlu yararına olduğundan icra müdürü, talep olsa da olmasa da satışa karar vermelidir¹⁸². İcra müdürü, İİK m. 113/2 uyarınca malların satışına karar vermesi gerektiği halde, bir diğer deyişle malın muhafazası masraflı olduğu veya değeri sürekli düştüğü halde satışı kendiliğinden gerçekleştirmiyorsa veya talebi reddediyorsa taraflar icra müdürünün işlemini şikâyet edebilir¹⁸³. İcra müdürü satışı, tarafların talebi olmadığı gerekçesiyle gerçekleştirmezse ilgililer bir hakkın yerine getirilmemesi nedeniyle¹⁸⁴ süresiz olarak şikâyet yoluna başvurabilir¹⁸⁵. Koşullar sağlanmadığı halde, örneğin değeri azalmamasına veya muhafazası masraflı olmamasına rağmen malın resen satışına karar verilmesi halinde ise icra müdürü, takdir yetkisini hatalı kullanarak bir satış kararı verdiğinden, taraflar işlemin hadiseye uygun olmaması sebebiyle yedi gün içerisinde şikâyet yoluna başvurabilir¹⁸⁶.

2.6.2. Satış Talebinde Bulunabilecek Kişiler

2.6.2.1. Alacaklı

Alacaklının borçlunun haczolunan mallarının satışını talep etme yetkisine sahip olduğu İİK'nın 106.maddesinin 1.fikrasında doğrudan, 107. maddesinde ise dolaylı olarak hüküm altına alınmıştır. Alacaklının satış talep edebilmesi için borçlunun malları üzerindeki hacizlerinin kesinleşmiş olması gerekmektedir¹⁸⁷. Geçici veya ihtiyati haciz sahibi alacaklı ise kural olarak satış isteyemez (İİK m. 108/1). Dolayısıyla bu alacaklıların hacizleri kesin hacze dönüşmedikçe satış isteme süreleri de başlamaz¹⁸⁸. Ancak İİK m. 113/2'de belirtilen hallerde, bir diğer deyişle malın kıymeti süratle düşüyor veya muhafazası masraflı ise, geçici olarak veya

¹⁸² Arslanpınar Tat, 217.

¹⁸³ Aslan, K., Satış Talebi, 794-795; Arslanpınar Tat, 221.

¹⁸⁴ Bir hakkın yerine getirilmemesi sebebiyle şikâyet yoluna, tarafların talebine rağmen icra dairesinin harekete geçmemesi halinde başvurulabileceği gibi icra dairesinin kendiliğinden yapması gereken bir işlemi yapmaması durumunda da başvurulabilir. bkz: Pekcanitez, H., Simil, C. (2017). *İcra-İflâs Hukukunda Şikâyet*, İstanbul, 101.

¹⁸⁵ Erturgut, 44; Arslanpınar Tat, 222.

¹⁸⁶ Erturgut, 43; Arslanpınar Tat, 221-222.

¹⁸⁷ Pekcanitez vd., 215; Görgün vd., 238; Arslan vd., 386; Atalı vd., 283; Muşul, 758; Aşık vd., 233-234; Muşul, Tezel Muşul, 915.

¹⁸⁸ Muşul, 758. Kanunda haczin kesin hacze dönüşmedikçe satış sürelerinin işlemeye başlamayacağı yalnızca geçici haciz açısından düzenlenmiş ise de ihtiyati haciz sahibi alacaklıların da bu aşamada henüz satış talebinde bulunmaya yetkisi olmadığı için bu alacaklılar hakkında aynı sonuca ulaşmak mümkündür. bkz: Erturgut, 47.

ihtiyaten haczedilen mallar da satılabilir (İİK m. 108/2). Böyle bir durumda geçici veya ihtiyati haciz sahibi alacaklının icra dairesinden satışa karar verilmesini talep etmesi mümkündür¹⁸⁹.

Satış talep etme hakkı ferdi bir hak olduğundan her kesin haciz sahibi alacaklı, malın ayrı veya müşterek olarak haczedildiğine bakılmaksızın birbirinden bağımsız olarak satış talep etme hakkına sahiptir¹⁹⁰. Bununla birlikte, her alacaklı mensup olduğu derece namına satış talep edebilir (İİK m. 107). Bir diğer deyişle, bir mal üzerinde kesin haczi bulunan birden fazla alacaklı aynı derecede hacze iştirak etme şartlarını yerine getirmişse hacze iştirak eden alacaklılardan her birisi aynı veya diğer derecelerdeki alacaklılardan bağımsız olarak kendi dereceleri namına satış talep edebilir ve bu talep, satış talep eden alacaklı ile aynı derecedeki diğer alacaklılara da etki eder¹⁹¹. Bu sayede satış talep etme süresi geçmiş olsa dahi aynı derecedeki alacaklıların hacizleri korunmuş olur. Hacze iştirak eden alacaklının satış talebinin aynı derecedeki diğer alacaklılara da etki etmesi için iştirakin kesinleşmiş olması gerekmektedir¹⁹². Aynı derecede hacze iştirak hakkına sahip olmayan alacaklılar ise önceki dereceden artacak bedeller için hacze iştirak edebileceğinden bunlar da mensup olduğu derece namına satış talep edebilir (İİK m. 107 c.2). Mala ilk haciz koyduran alacaklının satış talebi, hacze iştirak şartlarını sağlamadığı için bakiye alacağa haciz koyduran alacaklıya etki etmeyeceği gibi, bakiyeye haciz koydurmuş olan alacaklının satış talebi de ilk haczi koyduran alacaklı hakkında sonuç doğurmaz¹⁹³.

Kesin haciz sahibi alacaklı, alacağını mal haczedildikten sonra üçüncü kişiye devretmişse devralan da satış talep etme yetkisine sahip olur¹⁹⁴. Öğretide çoğunluktaki görüş, bu durumda borçlunun alacağın devri işleminin geçersizliğini

¹⁸⁹ Erturgut, 44.

¹⁹⁰ Üstündağ, 238; Erturgut, 40; Aslan, E.K., 28; Işık, 172.

¹⁹¹ Aşık vd., 232; Üstündağ, 238; Işık, 162; Namlı, *Taşınmaz*, 335.

¹⁹² Işık, 162. İİK m. 101/2'ye göre icra dairesi imtiyazlı iştirak taleplerini borçlu ve alacaklılara bildirerek itiraz etmeleri için yedi günlük bir süre verir. İtiraz halinde iştirak talebinde bulunan kimsenin hacze iştiraki geçici olarak kabul edilir. Bu durumda hacze iştirak etmek isteyen alacaklının yedi gün içinde dava açması gerekmektedir. Bu süre içerisinde hacze geçici olarak iştirak edeceğinden alacaklının satış talep etmesi de mümkün olmayacaktır. bkz: Aslan, E.K., 28.

¹⁹³ Muşul, 774-775; Muşul, Tezer Muşul, 934.

¹⁹⁴ Postacıoğlu, Altay, 528; Arslan vd., 150; Kuru, *El Kitabı*, 169; Namlı, *Taşınmaz*, 335; Erturgut, 40; Aslan, E.K., 26.

gecikmiş itiraz yoluyla ileri sürebileceğini kabul etmektedir¹⁹⁵. Bir farklı görüş ise borçlunun gecikmiş itiraz sebepleri ve süresi ile sınırlı olmadan alacağın devri işleminin geçersizliğini icra dairesinde ileri sürebilmesi gerektiğini belirtmektedir. Buna gerekçe olarak da borçlunun itiraz edeceği alacağın devri işleminin ödeme emrine itiraz süresinde değil hacizden sonra meydana gelmiş olması gösterilmektedir¹⁹⁶. Gerçekten de gecikmiş itiraz, borçlunun kusuru olmaksızın ödeme emrine itiraz süresi içerisinde itiraz edemediği durumlarda bu itirazı sonradan yapabilmesine imkân tanıyan bir kurumdur¹⁹⁷. Alacağın devri ise ödeme emrine itiraz süresinden çok sonra gerçekleştiği için borçlunun bu işlemin geçersizliğini gecikmiş itiraz yoluyla ileri sürülebileceğinin kabulü esasen gecikmiş itiraz kurumunun niteliğine aykırılık taşır. Bununla birlikte mevcut düzenlemeler kapsamında borçlunun başvurabileceği başka bir hukukî çare yoktur. Zira icra dairesinin alacağın devri işleminin geçersizliği gibi bir hususta karar verememesi gerekir¹⁹⁸. Bu sebeple kanaatimizce borçlunun bu itirazını ancak icra mahkemesinde gecikmiş itiraz yoluyla ileri sürebilmesi gerekir.

Alacaklıların ihtiyari takip arkadaşı olması halinde alacaklılardan her biri tek başına diğerlerinden bağımsız olarak satış talep etme yetkisine sahiptir¹⁹⁹. Takip devam ederken alacaklının ölmesi durumunda satış talebinde bulunmaya yetkili kişinin tespiti için ise mirasın paylaşıldığı ve paylaşılmadığı duruma göre ayırım yapmak gerekir. Mirasın henüz paylaşılmadığı durumlarda tereke temsilcisi atanmış

¹⁹⁵ Uyar, T. (1990). “Genel Haciz Yolu ile İlamsız Takiplerde İtiraz Süresi” *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, (2), 229-238, 238; Postacıoğlu, Altay, 528; Namlı, *Taşınmaz*, 335; Aslan, E.K., 25. *Kuru* ise, bu hususun gecikmiş itiraz ile ileri sürülebileceği yönündeki görüşünü, icra müdürünün alacağın temlik işleminin geçerliliğini resen incelemesi gerektiği, bu sebeple geçersizliğin ancak şikâyet yoluyla ileri sürülebileceği yönünde değiştirmiştir: Kuru, B. (1977). “İcra Takibi Konusu Alacağın Temlik”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi 50.Yıl Armağanı, Cilt 1*, Ankara, s.219. Önceki görüşü için bkz: Kuru, B. (1961). “Ödeme Emrine İtiraz”, *Adalet Dergisi*, (3-4), 268-294, 291-292.

¹⁹⁶ Muşul, 770; Muşul, Tezer Muşul, 930. *Muşul* ayrıca, alacağın devrine ilişkin itirazın icra dairesince reddedilmesi halinde borçlunun bu karara karşı yedi gün içerisinde şikâyet yoluna başvurabileceğini belirtmiştir.

¹⁹⁷ Pekcanitez vd., 111; Uyumaz, A. (2010). “İcra ve İflas Hukukunda Gecikmiş İtiraz”, *Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, (24), 372-387, 373; Atalı vd., 140-141; Arslan vd., 206.

¹⁹⁸ Aslan, E.K., 25.

¹⁹⁹ Görgün vd., 237; Boran Güneysu, İcra Takip İşlemleri, 47; Köroğlu, A. (2020). *Medenî Usul Hukuku Bakımından Ortaklığın Giderilmesi Davası (Çift Taraflı Dava Teorisi Işığında Bir İnceleme)*, İstanbul, 265.

ise satış talebi tereke temsilcisi tarafından yapılır²⁰⁰. Şayet tereke temsilcisi atanmamış ise mecburi takip arkadaşı olan mirasçılar satış talebini birlikte ileri sürmelidir²⁰¹. Miras paylaşılmış ise her alacaklı kendi payına düşen hacizli mal için satış talebinde bulunmaya yetkilidir²⁰².

Rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takiplerde kanunda kimin satış talebinde bulunabileceğine ilişkin açık bir düzenleme yer almasa da İİK m. 150/e maddesinde alacaklının taşınır rehinlerinin satışını altı ay, taşınmaz rehinlerinin satışını ise bir yıl içerisinde talep edebileceği düzenlenmiştir. Bu düzenlemeden alacaklının rehinli malın satış talep etmeye yetkili olduğu anlaşılmaktadır²⁰³. Ortaklığın giderilmesi suretiyle satışlarda ise her pay sahibi davacı veya davalı olduğuna bakılmaksızın satış talep etme yetkisine sahiptir²⁰⁴. Pay sahipleri ortaklığın satış suretiyle giderilmesi kararının kesinleşmesi üzerine²⁰⁵ satış talep edebilir. Pay sahipleri ayrı ayrı satış talep edebileceği gibi, birlikte de satış talep edebilirler²⁰⁶.

Satış talebi iradi veya yasal temsilciyle yapılabilir. Bununla birlikte, satış talebi bir icra takip işlemi olduğu için iradi temsilcinin avukat olması gerekmektedir (AvK. m. 35). Avukatın satış talebinde bulunabilmesi için ise vekaletnamede özel yetki bulunmasına gerek yoktur (HMK m. 74).

2.6.2.2. Borçlu

Borçlu, üzerinde kesinleşmiş haciz bulunan mallarının satışını talep edebilir. Borçluya tanınan bu yetki İİK m. 106/1. ve m. 113/1’de olmak üzere iki ayrı maddede düzenlenmektedir. Borçluya satış talebi yetkisi veren kronolojik olarak ilk düzenleme m. 113/1’dir. İlgili maddeye göre alacaklı talep etmeden borçlunun talebiyle de satış yapılabilir. Bununla birlikte ilgili madde “taşınırların satışı” başlığı altında düzenlendiğinden borçlunun bu madde uyarınca taşınmazların satışını talep

²⁰⁰ Namlı, *Taşınmaz*, 335; Kuru, *El Kitabı*, 159; Erturgut, 53; Aslan, K., *Satış Talebi*, 788.

²⁰¹ Kuru, *El Kitabı*, 158; Erturgut, 53; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 20; Namlı, *Taşınmaz*, 335; Aslan, K., *Satış Talebi*, 788.

²⁰² Postacıoğlu, Altay, 143-144; Kuru, *El Kitabı*, 159.

²⁰³ Namlı, *Taşınmaz*, 343.

²⁰⁴ Aslan, E.K., 26; Uyar, *İhale*, 7; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 21; Köroğlu, 265.

²⁰⁵ HMK 367/2 gereğince taşınmaz ve taşınmazın aynına ilişkin hükümlerin icra edilebilmesi için kararın kesinleşmesi gerekmektedir.

²⁰⁶ Aslan, E.K., 27; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 21.

edip edemeyeceği öğretide tartışmaya yol açmıştır²⁰⁷. Borçluya İİK m. 113/1 ile tanınan satış talebi yetkisinin sadece taşınırlara özgü olduğu yönündeki görüşe karşı²⁰⁸, bu yetkinin hacizli taşınmazları da kapsamı gerektiği yönünde görüşler de mevcuttur²⁰⁹. Yargıtay ise bu düzenlemenin taşınmaz satışları için kıyasen uygulanabileceğini kabul etmiştir²¹⁰. Borçlunun taşınmaz malın da satışını talep edebilmesi menfaatler dengesine uygun olsa da taşınmazların satışı başlığı altında borçlunun satış yetkisine ilişkin bir ifade yer almadığından ilgili hükmün taşınmazlar açısından uygulanacağını söylemek güçtür. Yine, İİK’da taşınır satışına ilişkin bazı hükümlerin taşınmazlar açısından da uygulanacağını belirten maddeler olduğu halde, m. 113/1’e herhangi bir atıf yapılmadığından kanun koyucunun borçluya bu yetkiyi, yalnızca taşınır malların satışına özgü olarak tanıdığı söylenebilir²¹¹. Hükmün taşınmazlara uygulanabilirliğinde tereddüt yaşanmasının yanı sıra öğretide icra müdürünün borçlunun satış talebi ile bağlı olmadığı görüşü benimsenmiştir²¹². Hükme göre icra müdürü, satış için gerekli masraflar borçlu tarafından yatırıldığı ve hacizli malın üzerinde istihkak iddiası bulunmadığı halde dahi malın alacaklının talebinden önce satılmasında bir fayda görmüyorsa borçlunun talebini reddedebilmektedir²¹³. İİK m. 113/1’in ihtiyaçları karşılamaması ve borçluya tam bir satış talebi yetkisi vermemesi sebebiyle 7343 sayılı Kanun ile İİK m. 106’da bazı değişiklikler yapılmış ve 1.fıkarda borçluya alacaklıyla eşit koşullarda satış talep etme hakkı verilmiştir²¹⁴. İlgili maddeye göre alacaklı veya borçlu, hacizden itibaren bir yıl içinde haczolunan malın satışını isteyebilmektedir. Böylece öğretideki tartışmalar son bulmuş ve borçlunun hem taşınır hem taşınmaz malları hakkında satış

²⁰⁷ Üstündağ, 238; Uyar, *İhale*, 6. Yazarlar yalnızca, bu hususun tartışmalı ve belirsiz olduğunu belirtmekle yetinmişlerdir.

²⁰⁸ Aslan, E.K., 24; Namlı, *Taşınmaz*, 342; Üstündağ, 238; Yazıcı, B., 1122.

²⁰⁹ Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 13; Duran, 29.

²¹⁰ “İİK’nın menkullerle ilgili 113/1. maddesinde alacaklı talep etmeden borçlunun talebiyle de satış yapılabileceği düzenlenmesi, taşınmaz satışlarında da kıyasen uygulanmalıdır. Borçlunun borcunu ödeyerek ya da satış talep edip, satışı sağlayarak, alacaklının haciz ve satış baskısından kurtulması mümkündür.” Yargıtay 23.HD. E. 2014/1819, K. 2014/6058, T. 30.09.2014 (<https://karararama.yargitay.gov.tr/>, e.t: 04.06.2023).

²¹¹ Namlı, *Taşınmaz*, 342.

²¹² Postacıoğlu, Altay, 527; Erturgut, 58; Üstündağ, 238; Özçelik, 323; Uyar, *İhale*, 5; Muşul, 757, Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 15; Muşul, Tezel Muşul, 914.

²¹³ Pekcanitez, H., Meriç N. (2020). “Borçlunun Talebiyle Satış”, *TBB*, (151), 235-258, 235.

²¹⁴ Olması gereken bakımından borçlunun satış talebinin İsviçre Hukuku’nda olduğu gibi alacaklının onayına tabi tutulması gerektiğine ilişkin görüşler için bkz: Aslan, K., Satış Talebi, 794; Namlı, *Taşınmaz*, 342.

talep edebileceği kanun hükmüyle düzenleme altına alınmıştır. Hatta İİK m. 106/1’de borçluya satış talep etme yetkisi tereddüte yer bırakmayacak şekilde verilmiş olduğundan artık İİK m. 113/1’e gerek kalmadığı söylenebilir²¹⁵.

Borçlunun satış talep etme hakkına sahip olduğunu açıkça düzenleyen İİK m. 106/1 son derece isabetlidir. Zira borçlunun da haczedilmiş mallarının satılmasında en az alacaklı kadar menfaati vardır²¹⁶. Şöyle ki, borçlu, sürekli olarak alacaklının icra tehdidi altında kalmak istemeyebilir. Ayrıca, alacaklının satış talep etmediği süre zarfında faiz işlemeye devam edeceğinden hacizli malın bir an önce satılması borçlunun lehinedir²¹⁷. Diğer yandan, borçlunun borcundan daha fazla değerdeki malının haczedilmiş olması, bir diğer deyişle, aşkın haciz yapılmış olması mümkündür. Dolayısıyla borçlunun borcundan fazla değer ve sayıdaki malı üzerinde tasarruf yetkisi kısıtlanmış olabilir. Böyle bir durumda borçlu mallarını bir an önce paraya çevirerek borcun ödenmesini ve böylece diğer malları üzerinde mevcut olan hacizlerin kaldırılmasını sağlayabilir²¹⁸. Ayrıca, özellikle taşınırlarda sadece bir defa kıymet takdiri yapıldığı için²¹⁹ alacaklının satış talep etmediği süre zarfında borçlunun malının gerçek değeri enflasyon ile birlikte piyasada arttığı halde satış icra dairesince yapılan kıymet takdiri değerinde yapılacak, mal değerinden az bir şekilde satılacak ve böylece borçlu zarara uğrayacaktır²²⁰. Bu gibi durumlar göz önüne alındığında mahcuzların satılmasını tamamen alacaklının keyfiyetine bırakmak yerine borçlunun talebiyle de satışın gerçekleştirilmesine olanak verilmesi menfaatler

²¹⁵ Aslan, K., Satış Talebi, 792. Çelikoğlu ise, borçluya 111/a kapsamında satış yetkisinin verilmesinin borçluya satış talep etme yetkisi verilmesini anlamsız kıldığını belirtmiştir. bkz: Çelikoğlu, 417. Bu görüşe katılmak güçtür. Zira yukarıda ayrıntılı açıklandığı üzere iki kurum birbirinden tamamen farklı olup farklı amaçlara hizmet etmektedir. Borçlu icra dairesinden kendisine satış yetkisi verilmesini istediğinde alıcıyı bulmakla ve satışı kanunda belirlenen usûl doğrultusunda gerçekleştirmekle yükümlüdür. Borçlu satış talep ettiği takdirde ise yalnızca alacaklıyla eşit koşullarda icra dairesince paraya çevirme kurallarınca gerçekleştirilecek satış sürecinin başlamasını sağlar. Kanaatimizce borçluya alacaklıdan farklı olarak satış talep etme hakkı tanımadan yalnızca satış yetkisi vermek ve bu kapsamda borçluyu on beş gün içerisinde alıcısını bulmak gibi yükümlülüklerle tabi tutmak eşitlik ilkesine aykırı olur. Keza, borçluya satış yetkisi verilip alacaklıya bu yetkinin tanınmamış olması da yukarıda eleştirilmiştir: bkz: Bölüm 2.2.5.

²¹⁶ Pekcanitez vd., 215; Atalı vd., 282.

²¹⁷ Erturgut, 56; Pekcanitez, Meriç, 239; Kale, Online Satış; Atalı vd., 282; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 14.

²¹⁸ Aslan, K., Satış Talebi, 794; Pekcanitez, Meriç, 244; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 14; Erturgut, 55.

²¹⁹ bkz: Bölüm 3.4.2.

²²⁰ Erturgut, 55.

dengeşinin korunmasını ve karşılıklılık ilkesinin yerine getirilmesini sağlar²²¹. Bununla birlikte, borçlu ve alacaklının satış talebinin tamamen aynı sonuçları doğuracağını söylemek yanlış olur. Zira, alacaklının mensup olduğu derece namına satış talep edebileceğı İİK m. 107/1’de açıkça düzenlenmiştir. Bir diğer deyişle alacaklının satış talebi yalnızca kendisi ile aynı derecede olan diğer alacaklılar için sonuç doğurur. İİK m. 107 hükmünde açıkça alacaklının satış talep etme hali düzenlenmiş olup, borçlunun satış talebinde bulunması haline ilişkin bir düzenleme yer almamaktadır. Bu sebeple borçlunun satış talebinin yalnızca ilk dereceden hacze iştirak edenler için değil sonraki dereceden hacze iştirak edenler için de sonuç doğuracağını söylemek mümkündür²²².

Borçlunun satış talebi alacaklının veya icra dairesinin onayına bağılı değildir²²³. Ancak alacaklı satış talep etmişse artık hukukî yararı kalmadığından borçlu satış talep edemez²²⁴. Haciz alacaklıdan kaynaklanan herhangi bir sebeple kalkmışsa, örneğın alacaklı süresi içerisinde satış talebinde bulunmamışsa, borçlu malın satışını talep edemez²²⁵. Alacaklının satış talebini geri alması halinde ise haciz geçerliliğini koruyorsa borçlunun satış talep etmesinde kanuni bir engel yoktur.

İcra dosyasında birden fazla borçlu var ise borçlular arasındaki ilişkiye bakılmalıdır. Eğer borçlular arasında ihtiyari takip arkadaşlığı söz konusu ise her bir borçlu birbirinden bağımsız satış talep edebilir²²⁶. Borçlular arasında mecburi takip arkadaşlığı olduğu durumlarda ise tüm borçluların birlikte satış talebinde bulunması gerekir²²⁷. Takip devam ederken borçlunun ölmesi halinde tereke temsilcisi; tereke

²²¹ Pekcanitez, Meriç, 239; Aslan, K., Satış Talebi, 794.

²²² Pekcanitez, Meriç, 239; Işık, 160.

²²³ Aslan, K., 796; Pekcanitez, Meriç, 248.

²²⁴ Okur, Artırma Aşaması, 58; Pekcanitez, Meriç, 247; Pekcanitez vd., 215.

²²⁵ Pekcanitez, Meriç, 248.

²²⁶ Erturgut, 57; Pekcanitez, Meriç, 249.

²²⁷ Borçlular arasında mecburi takip arkadaşlığı esasen ancak konusu paradan başka alacaklar için söz konusu olur. Zira konusu paraya ilişkin alacaklarda borçlular zaten müteselsil sorumluluk kapsamında ihtiyari takip arkadaşı konumundadırlar. Konusu paradan başka bir şey olan alacaklar için, örneğın bir taşınmazın tahliyesinde, taşınmazı elde bulundurmıyan borçlular artık taşınmazın değerini borçlanmış sayılırlar. Bu durumda bu borcun ödenmesi için ayrıca icra emrine gerek kalmaksızın borçluların malları haczedileceğinden (İİK m. 24/4) hacizli malların satılması için satış talebi gerekir. Mecburi takip arkadaşı konumundaki borçlular bu halde ancak birlikte satış talebinde bulunabilirler: Erturgut, 57; Pekcanitez, Meriç, 249.

temsilcisi henüz atanmamış ise mecburi takip arkadaşı durumunda olan tüm mirasçılar birlikte satış talebinde bulunmalıdır²²⁸.

Alacaklıya henüz satış talep etme yetkisinin gelmediği bir aşamada borçlunun satış talep edip edemeyeceğini değerlendirmek gerekir. Bu durum geçici veya ihtiyati haciz halinde ortaya çıkabilir. Malları kesin olarak haczedilmiş borçlu veya kesin haciz sahibi alacaklının birbirinden bağımsız olarak satış talep edebileceği konusunda bir tereddüt yoktur. Geçici veya ihtiyati haciz sahibi alacaklı ise henüz hacizleri kesinleşmediği için kural olarak satış talep edemez. Öğretide bir görüşe göre, bu aşamada alacaklı henüz iradesini net olarak ortaya koymadığından borçluya satış talep etme imkânı tanınmaması gerekir²²⁹. Bir diğer görüşe göre ise, borçlunun hacizli malların erken satılmasında menfaatinin olabileceği ve İİK m. 20 uyarınca bir sürenin geçmesine ilişkin hakkından vazgeçebileceği göz önüne alındığında, alacaklıdan bağımsız olarak satış talep edebilmesi gerekir²³⁰. Kanımızca eşitlik ilkesi gereğince alacaklı gibi borçlunun da ihtiyati veya geçici olarak haczedilen malların satışını talep etmesi mümkün olmamalıdır. Nitekim kanunda geçici ve ihtiyaten haczedilen mallara ilişkin satış talep etme yetkisi alacaklıya verilmediği gibi, borçluya da verilmemiştir. İİK m. 106/1’de ancak malları kesin olarak haczedilen borçlunun satış talep edebileceği düzenlenmiş, bunun istisnası bir duruma da yer verilmemiştir. Bununla birlikte icra müdürünün bu malların satışını İİK m. 113/2 uyarınca resen gerçekleştirmesi mümkün olduğu için borçlu da alacaklı gibi satış kararı vermesi için icra müdüründen talepte bulunabilir. Ancak bu, borçlunun ihtiyati veya geçici olarak haczedilen malların satışını talep etmeye yetkili olduğu anlamına gelmez. Zira kesin olarak haczedilen bir mala ilişkin satış talebinin aksine icra müdürü bu talebi kabul edip etmemekte takdir yetkisine sahiptir.

Alacaklının henüz satış talep etme yetkisine sahip olmadığı bir diğer durum rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takiplerde kendini gösterir. Şöyle ki, rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takiplerde taşınırlarda itiraz süresi yedi gün iken ödeme süresi on beş gündür (İİK m. 146-1,2) . Borçlu ödeme emrine itiraz etmemiş ise alacaklı satış talep edebilmek için ödeme süresinin geçmesini bekleyecektir. Burada akla

²²⁸ Erturgut, 57.

²²⁹ Pekcanitez, Meriç, 244.

²³⁰ Erturgut, 57; Aslan K., Satış Talebi, 794-795.

borçlunun itiraz süresinden sonra ve fakat ödeme süresi henüz dolmadan satış talep etmesinin mümkün olup olmadığı sorusu gelmektedir. Öğretide borçlunun bu aşamada satış talep edebileceği belirtilmektedir²³¹.

Rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takiplerde borçlunun satış talep etme yetkisine sahip olup olmadığı taşınır ve taşınmazlar bakımından ayrı ayrı değerlendirilmelidir. Şöyle ki, İİK m. 150/g’de haciz yoluyla takibe ilişkin İİK m. 112-137 hükümlerinin rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takiplerde de uygulanacağı belirtilmektedir. İlgili hükümler içerisinde borçluya satış talep etme yetkisi veren İİK m. 113/1 yer almaktadır. Bu sebeple borçlunun taşınır rehninin satışını talep edebileceği söylenebilir²³². Ancak, yukarıda ayrıntılı olarak açıklandığı üzere ilgili madde taşınırın satış başlığı altında düzenlendiğinden, bu hükmün taşınmazlar açısından uygulanabilirliğinden bahsetmek güçtür. Atıf yapılan maddelerde borçluya hem taşınır hem taşınmazlar bakımından açık bir şekilde satış talep etme yetkisi veren İİK m. 106/1 yer almamaktadır. Bu sebeple mevcut düzenlemeler karşısında ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takiplerde borçlunun satış talep etme yetkisine sahip olduğu söylenemez²³³. Olması gereken bakımından ise atıf yapılan maddelere 106.madde de eklenerek borçluya satış talep edebilme yetkisi açıkça verilmelidir. Zira genel haciz yoluyla takipler ile rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takiplerde borçlunun satış talep etmede var olan menfaati özdeştir. Keza rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takiplere özgü hükümlerin 7343 sayılı Kanun değişikliği ile değiştirilen İİK m. 106’ya atıf yapmamış olmasının ihmalden kaynaklı olması mümkündür²³⁴. Nitekim İİK geçici madde 18/2-3’te “*Uygulamaya geçilen il ve ilçelerde, taşınır rehninin veya ipoteğin paraya çevrilmesi, iflas tasfiyesi ve ortaklığın giderilmesine ilişkin satışlar bakımından, geçiş tarihinden sonra ilanı yapılacak açık artırmalar hakkında bu maddeyi ihdas eden Kanunla değiştirilen ve ihdas edilen hükümler uygulanır*” hükmüne yer verilerek bu eksiklik giderilmeye çalışılmıştır. Öğretide ise geçici madde ile kanun maddesine atıf yapmanın kanun

²³¹ Erturgut, 57; Pekcanitez, Meriç, 253.

²³² Namlı, *Taşınmaz*, 349.

²³³ Namlı, *Taşınmaz*, 351. Aksi yönde: Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 13.

²³⁴ Öğretide, bu ihmalin elektronik satışa ilişkin hükümlerde de (İİK m. 111/b) yapıldığı tahmin edilmekte ve bunun daha sonra geçici maddeler ile giderilmeye çalışıldığı belirtilmektedir. bkz: Pekcanitez, İİK md.111/a, 826; Yazıcı, B., 1131.

teknikğine aykırı olduğu, bu sebeple ilgili hükmün bir geçerliliğinin olmadığı belirtilmiştir²³⁵. Bu sebeple mevcut düzenlemeler karşısında borçlunun rehinli taşınmazın satışını talep edemeyeceği söylenebilir²³⁶. Borçlunun ödeme emrine itiraz süresinden sonra ve fakat ödeme süresi henüz dolmadan satış talep edebileceğinin kabulü halinde de kanımızca bu yetki yalnızca taşınır rehininin satış bakımından kullanılabilir.

2.6.3. Satış Talebinin Şekli

Satış talebinin şekli hususunda İİK’da özel bir düzenleme yer almamaktadır. Bu sebeple satış talebi, İİK m. 8/1 ve m. 8/a’da yer alan genel kural gereğince yazılı veya sözlü olarak yapılabileceği gibi elektronik ortamda UYAP üzerinden de yapılabilir.

Geçerli bir satış talebinden söz edilebilmesi için satış talebiyle birlikte kıymet takdiri ve satış giderlerinin tamamının peşin olarak yatırılması zorunludur (İİK m. 106/3). Sicile kayıtlı motorlu kara araçları bakımından satış talebinin yanında kıymet takdiri ve muhafaza da talep edilmeli ve bu taleplere ilişkin giderlerin tamamı peşin olarak yatırılmalıdır (İİK m. 106/4). Kıymet takdiri ve satış giderleri, sicile kayıtlı motorlu kara araçları bakımından ilaveten muhafaza giderinin tamamı satış talebiyle birlikte peşin olarak yatırılmazsa satış talebi yapılmamış sayılır (İİK m. 106/5). Bu düzenlemeler 7343 sayılı Kanun değişiklikleri ile getirilmiştir. Değişiklik öncesinde satış talebi ile birlikte yatırılacak masraflar tam olarak belirli değildi. Bu da uygulamada cüzi bir masraf yatırılarak haczin ayakta tutulmasına sebep olmakta, hacizli malın satış süresini uzatmaktaydı²³⁷. Nitekim kanun gerekçesinde değişikliğin hacizli malların hızlı bir şekilde satılması amacıyla getirildiği belirtilmiştir²³⁸. Bu kapsamda Adalet Bakanlığınca her yıl yürürlüğe konulan tarifiede belirlenen giderlerin satış talebi ile birlikte peşinen yatırılması zorunluluğunun getirilmesine ilişkin değişikliğin hem kötü niyetli alacaklıların önüne geçilmesi hem de malların

²³⁵ Pekcanitez, İİK md.111/a, 826.

²³⁶ Aslan, K., Satış Talebi, 793.

²³⁷ Kale, Online Satış, II. Satış Talebi; Görgün vd., 241; Kodakoğlu, M. (2022). “İcra ve İflas Kanunu’nda 7343 Sayılı Kanun ile Yapılan Değişikliklerin Değerlendirilmesi”, (<https://www.youtube.com/watch?v=sDXnGgcB1to&t=1942s>, e.t: 20.09.2023.)

²³⁸ 7343 sayılı İcra ve İflâs Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun 9. madde gerekçesi. (tbmm. gov.tr., e.t: 20.09.2023).

hızlı bir şekilde satılabilmesi bakımından isabetli olduğu söylenebilir²³⁹. Buna karşın bu düzenleme, giderleri peşin yatıracak ekonomik anlamda güçlü alacaklılara avantaj sağlaması; giderleri karşılayamayacak olan alacaklının ise alacağına kavuşmasını güçleştirmesi bakımından eleştirilmiştir²⁴⁰.

Satış talebi için gerekli masrafları satış talep eden taraf yatırmalıdır²⁴¹. Dolayısıyla satışı borçlunun talep etmesi halinde masraflar da borçlu tarafından yatırılır²⁴². Ancak satış giderlerini satış talep etmeyen tarafın ödemesinin önünde bir engel yoktur²⁴³. Satış işlemleri sırasında yatırılan masrafların eksik kaldığı anlaşılırsa icra müdürü tarafından satış isteyene on beş gün süre verilir. Bu süre içinde eksik tutar yatırılmazsa satış talebi yapılmamış sayılır (İİK m. 106/6). On beş günlük süre icra müdürünün bu konuda vereceği kararın satış talep edene tebliğ edilmesiyle başlar²⁴⁴. Öğretide satış talebi sırasında cüzi bir masraf yatırılması halinde satış talebinin yine geçerli olacağı ve icra müdürünün eksik kalan kısım için ek süre vermesi gerektiği kabul edilmektedir²⁴⁵. Ancak kanımızca burada şunu ayırt etmek gerekir: Satış talep edenin satış giderlerini Adalet Bakanlığınca yürürlüğe konulacak tarifede²⁴⁶ belirlenen tutarlara göre tam olarak yatırması gerekmekte olduğu hususunda bir tereddüt olmamalıdır; giderler bu tarifede belirlenen tutardan az yatırılmışsa satış talebinde bulunmamış sayılmalıdır. İcra müdürünün vereceği ek süre yalnızca tam olarak yatırılan bu tutarın satış esnasında yetersiz kaldığının anlaşılması haline özgüdür. Örneğin, satış işlemleri sırasında Tarife’de belirlenen muhafaza giderinin o satış için yeterli gelmeyeceği anlaşılırsa icra müdürü eksik kalan tutarın yatırılması için satış talep edene süre verebilir. Satış talep eden, Tarife’de belirlenen tutardan daha az bir miktar yatırarak satış talebinde bulunursa icra müdürünün eksik kısım için süre vermesi söz konusu olamaz. Bir diğer deyişle, satış masraflarının hiç yatırılmamış olması veya Tarife’de belirtilen tutardan az

²³⁹ Karşlı, 417; Aslan, K., Satış Talebi, 836; Kale, Online Satış, II. Satış Talebi.

²⁴⁰ Gündoğan, 34.

²⁴¹ Satışın icra dairesince resen gerçekleştirildiği hallerde satış giderlerine ilişkin açıklamalar için bkz: Bölüm 2.6.1.

²⁴² Pekcanitez, Meriç, 251.

²⁴³ Atalı vd., 288; Görgün vd., 243.

²⁴⁴ Aşık, 357; Aşık vd., 239.

²⁴⁵ Yardım, 7343 Sayılı Kanun, II. Satış Talebine İlişkin Değişiklikler; Aşık vd., 235; Muşul, Tezer Muşul, 929.

²⁴⁶ En son yayımlanan Satış Giderleri Tarifesi için bkz. RG, T. 21.12.2023, S. 32406. (resmigazete.gov.tr., e.t: 18.04.2024).

yatırılması aynı sonucu doğuracak olup, böyle bir durumda geçerli bir satış talebinden söz edilemez²⁴⁷. Nitekim, Satış Giderleri Tarifesi m. 3'e göre "*Satış işlemleri sırasında bu Tarifede belirtilen ve peşin olarak yatırılan miktarın yetersiz kaldığı anlaşılırsa icra müdürü tarafından miktarın tamamlanması için satış isteyene on beş günlük süre verilir*". Kanun'dan farklı olarak Tarife'de özellikle "*bu Tarifede belirtilen*" ifadesine yer verilmesi görüşümüzü destekler niteliktedir. Bu durumda satış talebi yapılmamış kabul edileceğinden satış talebine ilişkin süre işlemeye devam eder ve bir yıllık sürenin dolması halinde haciz düşer²⁴⁸. Bu sebeple satış talep edenin taleple birlikte giderleri Tarife'de belirlenen tutarlara göre tam olarak yatırması oldukça önem arz eder.

Satış talebi herhangi bir şarta bağlı olmadan kesin olarak yapılmalıdır²⁴⁹. İcra müdürü, satış talebinin bağlandığı şartı incelemeye yetkili olmadığından şarta bağlı yapılan satış talebi geçersizdir²⁵⁰. Bunun yanında öğretide²⁵¹ ve Yargıtay kararlarında²⁵² satış talebinin açık olması gerektiği, yalnızca kıymet takdiri yapılması talebinin satış talebinde bulunmanın sonuçlarını doğurmayacağı belirtilmektedir. Yargıtay'ın bu yöndeki kararları öğretide bazı yazarlar tarafından eleştirilmiştir²⁵³. Yazarlar, satışa hazırlık niteliğinde bir işlem olduğundan bahisle kıymet takdiri talebinin satış talebini de içerdiğini, alacaklının kıymet takdiri talebini sırf satış talebini içermemesi nedeniyle reddetmenin ve talebin yapılmamış sayılmasının hakkaniyete aykırı bir hal oluşturacağını ileri sürmüşlerdir²⁵⁴. Bununla birlikte

²⁴⁷ Kale, Online Satış, II. Satış Talebi.

²⁴⁸ Yardım, 7343 Sayılı Kanun, II. Satış Talebine İlişkin Değişiklikler.

²⁴⁹ Namalı, *Taşınmaz*, 353; Kuru, *El Kitabı*, 603; Görgün, vd., 237; Arslan vd., 386; Aslan, E.K., 32; Pekcanitez vd., 216; Erturgut, 64; Akyazan, 8; Muşul, Tezer Muşul, 920.

²⁵⁰ Aslan, K., Satış Talebi, 797.

²⁵¹ Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 30; Boran Güneysu, *Kıymet Takdiri*, 145; Uyar, *İhale*, 48; Duran, 33; Arslan, A.S., İcra Takip, 81; Akyazan, 7-8; Çon, 39; Muşul, Tezer Muşul, 920.

²⁵² "...her ne kadar şikayetçi tarafça 22.09.2020 tarihli talep dilekçesiyle satış talep edildiği iddia edilmiş ise de, söz konusu talep dilekçesi incelendiğinde, kıymet taktiri ve satış avansının belirlenerek, belirlenecek avansın depo edilmesi halinde kıymet taktirinin yapılmasının talep edildiği, satış talebinin bulunmadığı anlaşılmakla, şikayetçi alacaklı tarafın iddiası yerinde görülmemekle..." Yargıtay 12. HD., E. 2022/9059 K. 2023/3370 T. 15.5.2023; "*Taşınmaza kıymet takdirine dair istem ve muameleler satışa hazırlık niteliğinde olup, açıkça satış istemi ve bu istemin ifası için gerekli gider avansı ödenmedikçe İİK'nın 106. maddesindeki süre kesilmez. "Satışa esas olmak üzere" ibaresiyle başlayan kıymet takdiri talebi ve bu kıymet takdiri için masraf yatırılması satış talebi ve bunun için yatırılmış bir avans olarak kabul edilemez.*" Yargıtay 23. HD., E. 2013/5469 K. 2013/7172 T. 18.11.2013 (lexpera.com. tr.e.t:13.07.2023).

²⁵³ Namalı, *Taşınmaz*, 353; Kuru, *El Kitabı*, 603.

²⁵⁴ Namalı, *Taşınmaz*, 353; Kuru, *El Kitabı*, 603.

öğretideki bu görüşler 7343 sayılı Kanun ile İİK m. 106'da yapılan değişiklikler öncesinde ileri sürülmüştür. İlgili maddenin yeni halinin 5.fıkrasında açıkça, kıymet takdiri giderlerinin “*satış talebiyle birlikte*” peşin olarak yatırılmaması halinde satış talebinin yapılmamış sayılacağı düzenlenmiştir. Dolayısıyla alacaklının satış talebinde bulunmadan yalnızca kıymet takdiri talebinde bulunması durumunda geçerli bir satış talebinin yapıldığından söz etmek mümkün görünmemektedir²⁵⁵. Bir diğer deyişle, yalnızca kıymet takdiri talebi, satış talebinde bulunmuş olmanın sonuçlarını doğurmaz. Dolayısıyla, alacaklı veya borçlunun geçerli bir satış talebinde bulunabilmesi için hem kıymet takdiri ve satış giderlerini, motorlu kara araçları bakımından ise ek olarak muhafaza giderlerini yatırmış olması, hem de açık ve kesin bir satış talebinde bulunması gerekir²⁵⁶. Bunun yanında, muhafaza ve kıymet takdirine ilişkin giderler satış talebiyle birlikte icra dairesine yatırılmış fakat bunlara ilişkin açık bir talepte bulunulmamış ise satış talebinin geçerli sayılıp sayılmayacağı hususu üzerinde de durmak gerekir. İİK m. 106/4'te motorlu kara araçları bakımından satış talebinin yanında muhafaza ve kıymet takdirinin de talep edilmesi gerektiği; İİK m. 106/5'te ise kıymet takdiri, satış ve muhafaza giderleri yatırılmadığı takdirde satış talebinin yapılmamış sayılacağı düzenlenmiştir. İlgili maddede taleplerin yapılmamış olmasına değil, giderlerin yatırılmamış olmasına bir yaptırım bağlanmıştır. Bu sebeple muhafaza veya kıymet takdiri talebinde bulunulmamış olsa dahi buna ilişkin giderler yatırılmışsa satış talebinin geçerli olduğu kabul edilmelidir. Nitekim Satış Giderleri Tarifesinde “*Satış talep edilmesi halinde ücret tablosunda yer alan satışı istenen mahcuz mala ait satış giderlerinin peşin olarak yatırılması zorunludur*” düzenlemesi yer almaktadır. Burada da satış talep edilmesi yeterli görülmüş, bunun yanında muhafaza veya kıymet takdiri talebi zorunluluğuna ilişkin bir ifadeye yer verilmemiştir.

Satış talebinin şekline ilişkin olarak değinilmesi gereken bir diğer husus her satış talebiyle birlikte kıymet takdiri giderlerinin tekrar yatırılmasına gerek olup olmadığına ilişkindir. İİK m. 106/3'te satış talebiyle birlikte kıymet takdiri ve satış giderlerinin yatırılması gerektiği düzenlenmiş ise de öğretilerde bu hükümden her satış talebiyle birlikte yeniden kıymet takdiri yapılacağı ve buna ilişkin masrafların

²⁵⁵ Muşul, Tezer Muşul, 928.

²⁵⁶ Aslan K., Satış Talebi, 796-797.

yatırılacağı sonucunun çıkarılmaması gerektiği belirtilmiştir²⁵⁷. Kural olarak kıymet takdiri, taşınır satışında haciz aşamasında bir defa; taşınmaz satışlarında ise haciz ve satış aşamasında olmak üzere iki defa yapılmaktadır²⁵⁸. Bu durumlar haricinde her satış talebi ile birlikte tekrardan kıymet takdiri yapılmasına ve buna bağlı olarak kıymet takdiri giderlerinin yatırılmasına gerek olmamalıdır.

Son olarak, öğretide alacaklının borçlunun birden fazla malı üzerinde kesinleşmiş haczi bulunuyorsa hacizli malların yalnızca bir kısmının satışının istenemeyeceği, satış talebinin tüm mallara özgülenmiş olması gerektiği görüşü hâkimdir²⁵⁹. Buna göre, hangi malların satılacağına karar verme yetkisi icra müdürüne aittir²⁶⁰. Kanaatimizce isabetli olan bir diğer görüşe göre ise alacaklının satış talebini belirli mallara özgülemesini yasaklayan bir düzenleme olmadığına göre yalnızca belirli bir veya birkaç mal hakkında satış talep edilmesi halinde de satış talebinin geçerli olduğu kabul edilmelidir²⁶¹. İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takiplerde ise TMK m.873/3 gereğince taşınmazın paraya çevrilmesi talebi ancak taşınmazların tamamı hakkında yapılabilmektedir.

2.6.4. Satış Talebinde Yetkili İcra Dairesi

Satış talebinin nereye yöneltileceği İİK’da açıkça düzenlenmemiştir. Bununla birlikte, satış talebi icra takibi sürecinde yapılan bir taraf takip işlemi olup icra takibinin yürütüldüğü icra dairesine yapılmalıdır²⁶². Hacz edilen malın icra takibinin yetki çevresinin dışında olduğu hallerde satış istinabe suretiyle gerçekleştirilir (İİK m. 360). Bu durumda dahi satış istinabe olunan icra dairesinden değil, takibin yapıldığı icra dairesinden istenmelidir²⁶³.

²⁵⁷ Kale, Online Satış, II. Satış Talebi.

²⁵⁸ Boran Güneysu, *Kıymet Takdiri*, 61.

²⁵⁹ Aşık vd., 234; Kuru, *El Kitabı*, 604; Erturgut, 64; Arslan, R., 34-35; Aslan, E.K., 34; Işık, 152; Üstündağ, 239. Aslan, alacaklının satış talebini yalnızca belirli mallara özgülemesi halinde satış talebinin geçersiz olduğunun değil, tüm mallara yönelik olarak yapıldığının kabul edilmesi gerektiğini belirtmektedir. Aslan, K., Satış Talebi, 798.

²⁶⁰ Arslan, R., 34-35; Erturgut, 64.

²⁶¹ Namı, *Taşınmaz*, 354; Belgesay, 260; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 31.

²⁶² Pekcanitez vd., 215, Muşul, Tezer Muşul, 919; Namı, *Taşınmaz*, 352; Kuru, *El Kitabı*, 2013, 603; Görgün vd., 237; Aşık vd., 234.

²⁶³ Çavuş Eryendi, 517; Pekcanitez vd., 215; Erturgut, 66; Aslan, K., Satış Talebi, 796; Namı, *Taşınmaz*, 352.

2.6.5. Satış Talebinde Bulunma Süresi

2.6.5.1. Genel olarak

Alacaklı veya borçlu, hacizden itibaren bir yıl içerisinde haczolunan malın satışını isteyebilir (İİK m. 106/1)²⁶⁴. Alacaklıya satış talebinde bulunması için bu şekilde azami süre tanınmasının temel sebebi borçlu yararının gözetilmesidir²⁶⁵. Bu sayede hacizle birlikte borçlunun malları üzerinde oluşan tasarruf yetkisi kısıtlamasının belirsiz bir süreliğine alacaklının inisiyatifine bırakılmasının sakıncaları engellenmektedir²⁶⁶. Esasen kanun koyucu bu amaç kapsamında başka tedbirler de öngörmüştür. Alacaklının satış talep etmemesi halinde borçlunun da satış talep edebilecek olması ve hatta alacaklının dahi sahip olmadığı rızai satış düzenlemesi (İİK m. 111/a) bu tedbirlere örnektir. Ancak yine de borçlunun kendi mallarının satışını istemesi sık rastlanan bir durum değildir. Borçlunun satış talebinde bulunmaması, rızai satış yetkisi talep etmemesi ya da rızai satışın gerçekleşmemesi hallerinde dahi ortaya çıkan belirsizlik halini tamamen alacaklının inisiyatifine bırakmak doğru değildir. Uzun yıllar boyunca satış talep etmeyen alacaklının, örneğin hacizden yirmi yıl sonra borçlunun iş yerinin satışını istemesi halinde bu talebin kabul edilmesi kamu düzeni bakımından da sakıncalar doğurabilir. Ayrıca azami bir süre öngörülmesi icra takibinin daha hızlı çözüme ulaşmasına olanak sağladığından takip ekonomisi ilkesine uygundur. Öğretide, azami sürenin yanında borçluya bir düşünme süresi tanınması veya taksitle ödeme imkânından yararlanabilmesi açısından asgari bir süre de öngörülmesi gerektiği belirtilmiştir²⁶⁷. Esasen borçluya bu düşünme süresi haciz esnasında veya hacizde hazır bulunmaması

²⁶⁴ 7343 sayılı Kanun ile İcra ve İflâs Kanununda yapılan değişiklikler öncesinde taşınır mallar için 6 aylık, taşınmaz mallar için ise 1 yıllık bir satış isteme süresi öngörülmüştü. Değişiklikle süreler yeknesak hale getirilmiştir. Öğretide, süreler yeknesak hale getirilirken taşınmazlar için öngörülen bir yıllık sürenin altı aya indirilmesi yerine taşınır bakımdan altı aylık sürenin bir yıla çıkarılmasının isabetli olmadığı belirtilmiştir. Zira ilgili süreler daha önce de 6352 sayılı Kanun ile İcra ve İflâs Kanununda yapılan değişiklikler ile birlikte taşınır için bir yıldan altı aya, taşınmazlar için iki yıldan bir yıla indirilmişti. Satış isteme sürelerinin kısa tutulmasında asıl amaç takibin daha hızlı bir şekilde sonuca ulaşmasını sağlamaktır. Olması gereken bakımından hem taşınır hem taşınmazlar açısından satış isteme sürelerinin altı ay olarak öngörülmesinin daha yerinde olacağı belirtilmektedir. bkz: Aslan, K., Satış Talebi, 801.

²⁶⁵ Aslan, E.K., 39; Arslan, R., 35; Erturgut, 67; Aşık vd., 236; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 38-39.

²⁶⁶ Namlı, *Taşınmaz*, 356; Uyar, *İhale*, 25; Meriç, *Süreler*, 2705; Erman, E.S (1976). “Müddetinde Satış İstememenin Hukuki Sonuçları” *Adalet Dergisi*, (3-4), 214-220, 214. (jurix.com. tr., e.t: 25.09.2023); Aşık, 352; Aslan, K., Satış Talebi, 801-802.

²⁶⁷ Namlı, *Taşınmaz*, 358; Muşul, 765; Muşul, Tezer Muşul, 924.

halinde 103 davetiyesi gibi kurumlarla zaten tanınmış durumdadır²⁶⁸. Kanımızca ayrıca asgari bir süre tanınması, ülkemizdeki borçlu sayısı ve tutumu göz önüne alındığında takibin ve alacaklının alacağını almasının daha da uzamasına; kötü niyetli borçluların mahcuzları bu süreçte kaçırmamasına sebebiyet verebilir.

Satış talep etme süreleri hak düşürücü nitelikte olup icra müdürünün bu süreyi resen dikkate alması gerekmektedir²⁶⁹. Nitekim Yargıtay, satış talep etme süresi geçtiği halde satış yapılmasının kamu düzenine aykırılık hali teşkil ettiğini ve bu aykırılığın süresiz şikâyeteye tabi olduğunu kabul etmektedir²⁷⁰.

Satış talebinde bulunma süresi haciz kararının verildiği değil, haczin fiilen icra edildiği tarihten itibaren başlar²⁷¹. Kayden haczedilen mallarda ise süre haciz kararından itibaren başlamaktadır²⁷². Zira haczin sicile işlenmesi kurucu değil, açıklayıcı niteliktedir; haciz işlemi icra müdürünün verdiği haciz kararı ile yapılmış sayılır²⁷³. Geçici veya ihtiyati olarak haczedilen mallarda satış isteme süreleri işlemeyeceğinden bir yıllık satış isteme süresi geçici veya ihtiyati haczin kesin hacze dönüştüğü tarihten itibaren başlar²⁷⁴.

Hacze iştirak halinde satış talep etme süresinin hangi haciz tarihinden başlayacağına ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır. Öğretide aksi görüşler bulunmakla birlikte²⁷⁵ genel kabul satış talep etme süresinin ilk haciz tarihinden

²⁶⁸ Uyar, *İhale*, 27.

²⁶⁹ Karşlı, 419; Namılı, *Taşınmaz*, 358; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 40; Uyar, *İhale*, 47-48; Erturgut, 74; Aslan, K., *Satış Talebi*, 803-804; Çon, 41; Aşık vd., 238, 240; Muşul, Tezel Muşul, 933.

²⁷⁰ “Satış talebinin, yukarıdaki maddede öngörülen süreler içinde olup olmadığını icra müdürü re’sen gözetmeli, bu sürelerden sonra ise, satış talebini reddetmelidir. Satış isteme sürelerinin geçmesine rağmen, icra müdürünün satış talebini kabul etmesi, bu hususun kamu düzeninden oluşu nedeniyle süresiz şikâyeteye tâbidir” Yargıtay 12. HD., 2017/254 E., 2017/1761K., 13.02.2017 T. (lexpera.com. tr, e.t: 13.07.2023).

²⁷¹ Aslan, E.K, 39; Namılı, *Taşınmaz*, 356; Kuru, B. (1990). *İcra ve İflas Hukuku, Cilt 2*, Ankara, 1177; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 39; Erturgut, 67; Uyar, *İhale*, 25; Aslan, K., *Satış Talebi*, 804.

²⁷² Aslan, K., *Satış Talebi*, 804.

²⁷³ Namılı, *Taşınmaz*, 356; Aslan, K., *Satış Talebi*, 804; Uyar, T. (2017). “Haczin Geçerliliği ve Tamamlanmış Sayılması”, *Bursa Barosu Dergisi*, (99), 65-68; Sadioğlu, 164; Yüksel Orhun, M. (2016). “Haczin Tasarruf Yetkisine Etkisi” *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi* 22 (3), 2089 – 2014, 2087-2088; “...taşınmazın usûlüne uygun olarak haczedildiğinin kabulü için icra müdürlüğüne haciz kararı verilmesi yeterli olup, haczin geçerliliği ve tamamlanmış sayılması için ayrıca tapu siciline şerh verilmesi zorunlu değilse de, 3. kişilere karşı ileri sürülebilmesi için haczin tapu siciline işlenmesi gerekmektedir.” Yargıtay 12.HD. 2019/10277 E., 2020/4670 K., 15.06.2020 T. (lexpera.com. tr. e.t: 22.09.2023). Haczin, sicile şerh verilmesi ile birlikte yapıldığının kabul edilmesinin daha faydalı olacağı yönünde bir görüş için: bkz: Akgün, 309.

²⁷⁴ Aslan, K., *Satış Talebi*, 807; Namılı, *Taşınmaz*, 336-337; Erturgut, 67; Muşul, Tezer Muşul, 931.

²⁷⁵ Üstündağ, 357.

itibaren başlaması gerektiği yönündedir²⁷⁶. Zira aksinin kabulü, satış isteme süresinin kanuna aykırı olarak değiştirilmesine sebebiyet verir²⁷⁷.

Genel haciz yoluyla takiplerde taşınırлар bakımından satış talep etme süresi yukarıda izah edildiği üzere 7343 sayılı Kanun ile bir yıla çıkarıldığı halde rehlin paraya çevrilmesi yoluyla takiplerde bu değişikliğe yer verilmemiştir. İİK geçici madde 18/2-3'te 7343 sayılı Kanun'la yapılan değişikliklerin taşınır rehni ve ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takiplerde yapılacak açık artırmalar hakkında da uygulanacağı belirtilmiş ise de öğretide, satış talebinin süresine ilişkin değişikliklerin geçici maddede belirtilen anlamda açık artırma hükmü olmadığı belirtilmektedir²⁷⁸. Nitekim satış talep etme süresinin taşınır rehinlerinde ödeme veya icra emrinin tebliğinden itibaren 6 ay, taşınmazlarda ise 1 yıl olduğuna dair İİK m. 150/e düzenlemesi varlığını korumaktadır. Şayet rehinli mal üçüncü kişiye ait ise sürenin başlangıcı açısından ödeme emrinin üçüncü kişi ve borçluya tebliğ edilme tarihlerine bakılmalıdır. Ödeme emri hangisine daha geç tebliğ edildiyse satış talebinde bulunma süresi bu tarihten itibaren başlar²⁷⁹.

Ortaklığın giderilmesi suretiyle satışlarda ilama bağlı takiplere ilişkin genel hüküm gereğince paydaşlar kararın kesinleşmesinden itibaren on yıllık genel zamanaşımı süresi içerisinde satış talep edebilir (İİK m. 39/1).

2.6.5.2. Süreye etki eden durumlar

2.6.5.2.1. Menfi tespit davası

Borçlu icra takibinden önce veya sonra maddi hukuk bakımından borçlu olmadığının tespiti için menfi tespit davası açabilir (İİK m. 72/1). Dava icra takibinden önce açılırsa İİK m. 72/2 gereğince borçlu, alacağın yüzde on beşinden

²⁷⁶ Belgesay, 260; Erturgut, 67; Namlı, *Taşınmaz*, 357; Aslan, E.K., 40. Yargıtay da aynı görüştedir: “...İcra ve İflas Kanunu'nun 100. maddesine göre ilk haciz ilama dayalı bir takip üzerine konulmuş ise bu ilamın alındığı davanın açıldığı tarihten daha önce açılmış bir dava üzerine alınan ilama sahip alacaklı, satılan malın bedeli vezneye girinceye kadar aynı derecede hacze iştirak edebilir. Somut olayda ilk olarak ilk haczin belirlenmesi gerekir. Şikayetçinin 22.10.2002 tarihli haczi, yasal süresi içinde satış talep edilmediğinden düşmekle, ilk haciz olma vasfını yitirmiştir. Şu halde ilk haciz şikayet olunanın 13.10.2010 tarihli haczidir; şikayetçinin haczi 09.12.2010 tarihli olup şikayet olunanın haczinden sonra fakat satış bedelinin vezneye girişi tarihinden öncedir.” Yargıtay 23. HD., E. 2014/330 , K. 2014/4184 T, 30.5.2014 (lexpera.com. tr, e.t: 13.07.2023).

²⁷⁷ Erturgut, 67; Namlı, *Taşınmaz*, 357; Aslan, E.K., 40.

²⁷⁸ Erişir, E. (2022). “7343 Sayılı Kanunla Yeniden Düzenlenen Cebrî İcrada Satış İsteme Süresi ve Satış Gerçekleştirilemediğinde İzlenecek Prosedür”, *MİHDER*, 18 (52), 405-456, 449.

²⁷⁹ Namlı, *Taşınmaz*, 259.

aşağı olmamak üzere teminat gösterdiğinde mahkeme takibin durdurulması hakkında ihtiyati tedbir kararı verebilmektedir. İşte tedbir kararıyla icra takibinin durduğu bu aşamada satış isteme süreleri de işlemez²⁸⁰. İhtiyati tedbir kararının aksi belirtilmediği takdirde karar kesinleşene kadar devam edeceğine ilişkin HMK m. 397/2, takip hukuku bakımından uygulama alanı bulmaz²⁸¹. Menfi tespit davasının alacaklı lehine sonuçlanması halinde ihtiyati tedbir kararı kendiliğinden kalkar²⁸². Kararla birlikte satış talep edilebileceğinden, satış talep etme süresi de kararın kesinleşmesi beklenmeden ihtiyati tedbir kararının kalkması ile kendiliğinden işlemeye başlar.

İcra takibi sonrasında açılan menfi tespit davasında ise ihtiyati tedbir yoluyla takibin durdurulmasına karar verilemez. Borçlu, ancak gecikmeden doğan zararları karşılamak ve alacağın yüzde on beşinden aşağı olmamak üzere teminat göstermek kaydıyla paranın alacaklıya ödenmesini engelleyebilmektedir (İİK m. 72/3). İcra takibinden sonra açılan menfi tespit davasında oluşan bu ağır sonucu bertaraf etmek için uygulama ve öğretide borçlunun ihtiyati tedbir teminatı ile birlikte borcun ve eklentilerinin tamamının icra dairesine ödemesi halinde haciz ve satışı durdurabileceği kabul edilmektedir²⁸³. Hacizlerin kaldırılması halinde²⁸⁴ satış talep etmek mümkün olmayacağından satış isteme sürelerinin durmasına ilişkin bir durum da söz konusu olmaz²⁸⁵.

Borçlunun üçüncü kişilerdeki kıymetli evraka bağlı olmayan mal ve alacaklarının İİK m. 89'a göre haczinde birinci ve ikinci haciz ihbarnamelerine itiraz

²⁸⁰ Kuru, *El Kitabı*, 605; Namlı, *Taşınmaz*, 360; Aslan, K., Satış Talebi, 823.

²⁸¹ Konuralp, C.S. (2013). *İcra ve İflas Hukukunda İhtiyati Tedbirler*, İstanbul, 145-146; İyilikli, A.C., Alaçam, E., Daldal, A. (2020). "Takip Hukukunda İcranın Geçici Durdurulması", *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi*, (16), 203-257, 248.

²⁸² Pekcanitez vd., 146; Arslan vd., 280, Atalı vd., 364; Türk, A. (2006). *Maddi Hukuk ve İcra- İflâs Hukuku Yönleriyle Menfi Tespit Davası*, Ankara, 309.

²⁸³ Kuru, *El Kitabı*, 362; Atalı vd., 361; Arslan vd., 279; Pekcanitez vd., 143; Çiçekli, A.F. (2021). "Kambyo Senetlerine Özgü Haciz Yoluyla Takipte Menfi Tespit Davasının Nitelikleri" *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 6 (2), 839-901, 853-854; *Borçlunun, mahkemece tayin edilen teminattan ayrı olarak icra müdürlüğüne talep anına kadar fer'ileri ile birlikte hesaplanan dosya borcunun tamamını karşılayan ve her an paraya çevrilebilir muteber kesin banka teminat mektubunu vermesi halinde ise alacaklı tarafından takibe devam edilemez.* Yargıtay 12. HD., E. 2016/31340 K. 2018/4251, T. 04.05.2018 (lexpera.com. tr, e.t: 22.09.2023).

²⁸⁴ Öğretide, borçlunun zaten alacağı karşılayacak tutarda parayı icra dairesine ödediği için hacizlerin devamı için menfaat bulunmadığı ve kaldırılması gerektiği belirtilmektedir. bkz: Postacıoğlu, Altay, 339; Kuru, *El Kitabı*, 362-363; Namlı, *Taşınmaz*, 366; Konuralp, 72-73.

²⁸⁵ Aslan, K., Satış Talebi, 823-824.

etmeyen ve zimmetinde sayılan borcu icra dairesine ödemeyen üçüncü kişinin, üçüncü haciz ihbarnamesinin kendisine tebliği ile birlikte parayı on beş gün içinde icra dairesine ödemesi veya zimmetinde sayılan malı teslim etmesi ya da bu süre içinde menfi tespit davası açması gerekmektedir. Bu şekilde açılan menfi tespit davası esnası boyunca cibrî icra işlemlerinin duracağı ve satış isteme sürelerinin işlemeyeceği özel olarak düzenleme altına alınmıştır (İİK m. 89/3). Öğretide davanın açıldığı tarihten kararın kesinleşmesine kadar olan süreçte satış isteme sürelerinin işlemeyeceği belirtilmektedir²⁸⁶. Kanımızca kanunda üçüncü şahsın menfi tespit davası açtığına dair belgeyi, bildirim yapıldığı tarihten itibaren yirmi gün içinde ilgili icra dairesine teslim etmesi ile cibrî icra işlemlerinin duracağı düzenlendiğinden satış isteme süresi de menfi tespit davasının açılması ile değil, davanın açıldığı icra dairesine bildirilmesi ile durmalıdır²⁸⁷.

2.6.5.2.2. İstihkak davası

Üçüncü şahsın hacizli mal üzerinde istihkak iddia etmesi üzerine açılan istihkak davası esnasında satış isteme süreleri işlemez (İİK m. 97/8). Bu kapsamda öncelikle istihkak davası sürecini incelemekte fayda vardır.

Borçlunun veya borçluyla birlikte üçüncü kişinin elindeyken haczedilen mal hakkında üçüncü kişi tarafından istihkak iddiası ileri sürüldüğünde, icra dairesi alacaklı ve borçluya istihkak iddiasına karşı itirazları olup olmadığının bildirilmesi için üç günlük süre verir (İİK m. 96/2). İtiraz edilirse icra müdürü dosyayı hemen icra mahkemesine gönderir. İcra mahkemesi takibin devamına veya ertelenmesine karar verir. Üçüncü kişi, takibin ertelenmesi veya takibin devamı kararı kendisine tebliğ olduktan sonra yedi gün içerisinde istihkak davası açmalıdır (İİK m. 96/3). İşte bu dava esnasında İİK m. 97/8 uyarınca satış isteme süreleri işlemez. Dikkat edilecek olursa satış isteme süresi davanın açılması ile birlikte duracak olup yalnızca istihkak iddiasında bulunulması veya dosyanın icra müdürü tarafından icra mahkemesine gönderilmesi satış isteme sürelerini etkilemez²⁸⁸. Burada durum, istihkak davasından

²⁸⁶ Kuru, *El Kitabı*, 477; Aslan, K., Satış Talebi, 824.

²⁸⁷ Şeker, H.H. (2014). “İcra ve İflâs Kanunu’nun 89. Maddesi Üzerine Düşünceler”, *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 16 (Prof. Dr. Hakan Pekcanitez’e Armağan Özel Sayısı), 2971-3004, 2986.

²⁸⁸ Erturgut, 68; Namli, *Taşınmaz*, 363; Aslan, K., Satış Talebi, 815; Aslan, K. (2005). *Hacizde İstihkak Davası*, Ankara, 471-472; Kul Alkan, S.B. (2022). *Haczedilen Malın Üçüncü Kişinin Elinde*

önce icra mahkemesinin vermiş olduğu takibin ertelenmesi veya devamı kararına göre ayrı ayrı incelenmelidir. İcra mahkemesi takibin ertelenmesine karar vermişse dava sonuçlanıncaya kadar satış talep edilemeyeceği için satış isteme süreleri de işlemez²⁸⁹. Bu halde satış isteme süreleri esasen istihkak davasının açıldığı tarihten de önce, icra mahkemesinin takibin ertelenmesi kararı vermesi ile birlikte durur²⁹⁰. İcra mahkemesinin takibin ertelenmesine ilişkin olarak verdiği karar yalnızca istihkak iddia edilen mala ilişkin olup diğer hacizli malların satışına, dolayısıyla satış isteme sürelerine etki etmez²⁹¹. İcra mahkemesinin takibin devamına karar vermesi halinde ise dava açılınca kadar satış sürelerinin durması gibi bir durum söz konusu olmayacağından satış talebinde bulunulması mümkündür²⁹². Bu durumda satış isteme süreleri ancak takibin devamı kararından sonra istihkak davasının açılması ile birlikte durur. Dolayısıyla şu sonuca ulaşılabilir: Şayet takibin devamına karar verilmişse alacaklı veya borçlu istihkak davasının sonucunu bekleyebileceği gibi dava esnasında da satış talep etme konusunda serbestiye sahiptir ve satış isteme süreleri ancak istihkak davasının açılması ile durur²⁹³. Takibin ertelenmesine karar verilmişse satış talep etme süresi takibin ertelenmesi kararı verildiği tarihten istihkak davasının sonuçlandığı tarihe kadar durur ve bu süre içerisinde satış talep edilemez²⁹⁴.

Kanunda satış isteme sürelerinin “*dava esnasında*” duracağı düzenlenmiş olup buradan anlaşılması gerekenin davanın sonuçlanması mı yoksa kesinleşmesi mi olduğu belirsizdir. İcra hukukunda istinaf yoluna başvuru satıştan başka icra işlemlerini durdurmaz (İİK m. 363/1 c. 4). Kanun yoluna başvuru satışı durdursa da takibin ertelenmesine karar verilmediği müddetçe, bu süreçte satış talep edilmesinde bir engel yoktur. Bununla birlikte satış yapılamayacağı halde satış talep etme sürelerinin işlemesi hakkaniyete aykırı bir durum doğurur²⁹⁵. Zira alacaklı, belki de hiç yapılmayacak bir satış için satış talebinde bulunmaya ve buna ilişkin masrafları

Bulunması Halinde Açılan İstihkak Davası, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Selçuk Üniversitesi, 100-101.

²⁸⁹ Üstündağ, 215-216; Aslan, K., İstihkak, 472; Kuru, *El Kitabı*, 550; Erturgut, 68; Aslan, E.K., 42; Namı, *Taşınmaz*, 363; Aşık vd., 237; Kul Alkan, 101.

²⁹⁰ Namı, *Taşınmaz*, 363; Muşul, 778; Aslan, K., İstihkak, 472.

²⁹¹ Kuru, *El Kitabı*, 550; Konuralp, 93; Muşul, 706; Uyar, *İhale*, 29.

²⁹² Uyar, T. (1994). “İstihkak Davasının Sonuçları”, *TBB Dergisi*, (3), 346-374, 349; Duran, 42; Aslan, K., İstihkak, 473; Karşı, 376; Muşul, Tezer Muşul, 938.

²⁹³ Aslan, E.K., 43; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 57; Uyar, İstihkak, 350; Aslan, K., İstihkak, 473-474.

²⁹⁴ Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 56; Uyar, *İhale*, 28.

²⁹⁵ Uyar, İstihkak, 350.

yatırmaya zorlanmamalıdır. Dolayısıyla satış talep etme süresi istihkak davası kesinleşene kadar işlemez²⁹⁶.

Hacizli mal üçüncü kişinin elinde haczedilmişse istihkak prosedürü farklı işler. Bu durumda icra müdürü, istihkak davası açması için alacaklıya yedi gün süre verir. Alacaklı tarafından süresinde açılan dava sonuçlanıncaya kadar, haczedilen malın satışı yapılamaz (İİK m. 99). Öğretide, bu ihtimalde de satış talep edilemeyeceğinden satış isteme sürelerinin duracağı kabul edilmektedir²⁹⁷. İstanbul Anadolu 17. İcra Hukuk Mahkemesi'nin 19.04.2021 tarihli ve 2021/ 88 Esas, 2021/267 Karar sayılı,

“...İİK madde 99; "Alacaklı tarafından süresinde açılan dava sonuçlanıncaya kadar, haczedilen malın satışı yapılamaz." hükmü düzenlenmiş ise de İİK madde 106 ve 110 hükümlerinde istihkak davası açılmasının satış isteme süresini durdurmayaacağı, İİK madde 99 uyarınca istihkak davası açılması ile yalnızca satışın yapılamayacağı, ancak satış isteme süresince satış talep edilmesinin gerektiği...”

şeklindeki kararı, kesinleştikten sonra temyize götürüldüğü için Yargıtay, haczin kalktığı ve istihkak davasının konusuz kaldığı yönünde bir karar vermiştir²⁹⁸. Yargıtay'ın ilgili kararında satış talep etme süresine yönelik bir hususa değinilmemiş ise de burada İstanbul Anadolu 17. İcra Hukuk Mahkemesi'nin kararı değerlendirilmelidir. Zira gerçekten Kanun'un lafzından sadece haczedilen malların satışının yapılamayacağı anlaşılmaktadır. İİK m. 97'de yer alan düzenlemelerin aksine İİK m. 99'da takibin ertelenmesi veya satış isteme sürelerinin durması gibi sonuçlara yer verilmemiş; sadece dava sonuçlanıncaya kadar satışın yapılamayacağı düzenlenmiştir. Bu sebeple kanunun lafzına bakıldığında satış talep etme sürelerinin işlemeye devam edeceği anlaşılmaktadır. Bununla birlikte satış gerçekleştirilemeyeceği halde sürelerin işlemesinin devam etmesi hakkaniyete aykırı bir durum oluşturacağından tereddüte yer vermemek açısından İİK m. 99'da da satış talep etme sürelerinin duracağına ilişkin bir ifadeye yer verilmesi uygun olur.

2.6.5.2.3. Taksitle ödeme sözleşmesi

Satış talebinden önce İİK m. 111'de belirlenen kurallar çerçevesinde borçlu ile alacaklının taksitle ödeme sözleşmesi yapılması mümkündür. Borçlu ile alacaklının taksitle ödeme sözleşmesi boyunca icra takibi durur. Borçlu ve alacaklı

²⁹⁶ Erturgut, 67; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 56.

²⁹⁷ Namli, *Taşınmaz*, 364; Muşul, Tezer Muşul, 939.

²⁹⁸ Yargıtay 8. HD., 2020/3322 E. 2021/5545 K., 28.6.2021 T. (lexpera.com. tr., e.t: 17.10.2023).

arasında İİK m. 111'e göre yapılan taksitle ödeme sözleşmesinin devamı süresince satış isteme süreleri işlemez. Ancak alacaklı ve borçlu arasındaki sözleşme veya sözleşmelerin toplam süresinin on yılı aşması hâlinde aştığı tarihten itibaren süreler kaldığı yerden işlemeye devam eder (İİK m. 111/3). Dolayısıyla satış isteme sürelerinin duracağı an sözleşmenin kurulduğu ve borçlunun birinci taksiti ödediği andır. Bununla birlikte satış süreleri yalnızca taksitle ödeme sözleşmesinin tarafı olan alacaklı bakımından duracağından hacze iştirak etmiş diğer alacaklılar bakımından süreler işlemeye devam eder²⁹⁹. Bunun gibi, satış süreleri yalnızca taksitle ödeme yapan borçlu açısından duracak olup taksitle ödeme sözleşmesi yapılmayan diğer borçlular hakkında işlemeye devam eder³⁰⁰.

Kanun'da sözleşmenin alacaklının satış talep etmesinden önce yapılabileceği düzenlendiğinden (İİK m. 111/1), borçlunun satış talep etmiş olması halinde taksitle ödeme sözleşmesinin yapılmasının önünde bir engel olmadığı ve sözleşmenin satış isteme sürelerini durduracağı söylenebilir. İcra memuru tarafından resen satış kararı verildiği durumlarda ise (İİK m. 113/2) resen satışın amacı da göz önüne alındığında borçlunun taksitle ödeme taahhüdünün satışı durdurulmaması gerekir³⁰¹.

Satış isteme sürelerinin ve icra takibinin durması için borçlunun vereceği taahhütlerin ve alacaklı ile aralarında yapılan sözleşmenin İİK m. 111'e göre geçerli olması gerekmektedir³⁰². Öğretide, İİK m. 111'de öngörülen şartları haiz olmasa dahi alacaklının borçlunun ödeme taahhüdünü kabul etmesi ve borçlunun sözleşmeye uyması halinde satış yapılamayacağı ve dolayısıyla satış isteme sürelerinin işlemeyeceği kabul edilmektedir³⁰³. Bununla birlikte bu sözleşmenin icra dairesinde yapılması gerekmekte olup icra dairesi dışında alacaklı ve borçlunun şifahen yapmış

²⁹⁹ Yazıcı, Ç. (2021). "Hacizden Sonra Borcun Taksitle Ödenmesi Taahhüdü (İİK m. 111)", *TBBD*, (152), 109-144, 136.

³⁰⁰ "şikâyet olunan Halk Bankası borçlulardan A.. ve V.. K.. ile taksitlendirme anlaşması yapmış olup, borçlu Niyazi Kenar ile bir anlaşma yapmadığından, bu borçluya ait taşınmazın satışının istenmesi için sürenin işlemeye devam edeceği, bedeli paylaşma konu olan borçlu N.. K.. ait taşınmaz üzerindeki Halk Bankası haczinin, süresinde satış talebinde bulunulmaması nedeniyle kalktığı..." Yargıtay 23. HD., 2014/1578 E. 2014/5485 K. 10.9.2014 T. (lexpera.com. tr, e.t: 17.10.2023).

³⁰¹ Yazıcı, Ç., 121.

³⁰² "borçlu tarafından farklı zamanlarda verilen ödeme taahhütleri bulunmasına rağmen mahkemeye bu taahhütlerin İİK'nun 111. maddesi kapsamında geçerli olup olmadığı ve aynı Kanun'un 150/e maddesi gereğince satış isteme süresini durdurup durdurmayacağı hususunda bir inceleme yapılmaması da yerinde görülmemiştir" Yargıtay 12. HD., 2016/11670 E., 2016/14459 K., 23.5.2016 T. (lexpera.com. tr, e.t:18.07.2023).

³⁰³ Arslan vd., 382; Kuru, *El Kitabı*, 616.

olduğu protokol satış isteme sürelerine etki etmez³⁰⁴. Aksinin kabulü kanunla belirlenen sürelerin değiştirilmesine sebebiyet verir; ki bu durum İİK m. 20'ye aykırıdır. Taksitle ödeme sözleşmesi ihlal edildiği anda süreler kaldığı yerden işlemeye devam eder (İİK m. 111/4). Satış isteme süreleri borçlunun taksiti ödemediğini alacaklının öğrendiği an ile değil, taksitin vadesinde ödenmeme anı ile başlayacağından alacaklının bu süreler dikkat etmesi gerekmektedir³⁰⁵. Taksitin, süresi geçtikten sonra ödenmesi satışı durdurmayaacağı gibi satış isteme sürelerine de etki etmez³⁰⁶.

Rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takiplerde de taksitle ödeme sözleşmesinin süresi boyunca İİK m. 150/e'de düzenlenen satış isteme süreleri işlemez (İİK m. 111/3). Dolayısıyla yukarıda genel haciz yolu ile takip için yapılan açıklamalar rehinli mallar bakımından da aynen geçerlidir.

2.6.5.2.4. Borçluya satış yetkisi verilmesi

İcra müdürü tarafından cebrî satış işlemlerinin durdurularak borçluya rızai satışa ilişkin süre verilmesinin başlangıcından icra mahkemesinin rızai satış talebinin kabul veya reddi kararına kadar geçen sürede alacaklı bakımından satış isteme süresi işlemez (İİK m. 111/a-1,3). Kanunda satış talep etme süresinin yalnızca alacaklı bakımından işlemeyeceği belirtilmiş olduğundan borçlu bakımından satış isteme süresi işlemeye devam eder³⁰⁷.

Satış isteme süresi, icra mahkemesinin talebin kabulü veya reddine ilişkin kararıyla birlikte kaldığı yerden işlemeye devam eder ve alacaklı kalan süre içerisinde satış talebinde bulunabilir³⁰⁸. Öğretide, satış yetkisi verilmesi talebinden sonra borçlunun bu talepten, alıcı bulamaması veya alıcının bu bedeli ödemeyeceğinin anlaşılması gibi bir sebeple vazgeçmesi ve bunu icra dairesine

³⁰⁴ “O halde mahkemece, İİK'nun 153/a-3-1. bendi gereğince alacaklı tarafından 3 aylık yasal süre içerisinde satış talebinde bulunulmadığı ve icra dairesinde yapılmayan protokolün satış isteme süresini kesmeyeceği dikkate alınarak, şikayetin kabulü ile takibin düştüğüne karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsizdir.” Yargıtay 12. HD., E. 2015/20387 K. 2015/24236 T. 13.10.2015 (lexpera.com. tr, e.t: 23.09.2023).

³⁰⁵ Yazıcı, Ç.,136.

³⁰⁶ Yazıcı, Ç.,137.

³⁰⁷ Aslan, K., Satış Talebi, 819.

³⁰⁸ Aslan, K., Satış Talebi, 819.

bildirilmesi üzerine satış isteme süresinin bildirim tarihinden itibaren işlemeye devam edeceği belirtilmektedir³⁰⁹.

2.6.5.2.5. Satış talebinde bulunulması

Alacaklı veya borçlunun satış talebinde bulunması ile birlikte, haciz ile başlayan bir yıllık satış isteme süresi durur ve duran bu süre, ihalenin yapılamadığına veya iptal edildiğine ilişkin tutanak tarihinden itibaren kaldığı yerden işlemeye devam eder (İİK m. 115/7 c. 2). İhalenin feshi halinde ise süre, fesih kararının kesinleştiği tarihten itibaren işlemeye devam eder³¹⁰.

Kanun koyucu İİK m. 106/2’de, artırma yapılmasına rağmen satışın gerçekleşmemiş olması haline satış süresi bakımından bir sonuç daha bağlamıştır. Buna göre süresinde satış talep edilmiş olmasına rağmen artırma sonucu satış gerçekleşmediğinde satış isteme süresi, satış isteyen alacaklı bakımından bir yıllık esas sürenin tamamlanmasından sonra bir yıl daha uzamaktadır (İİK m. 106/2). Bu durumda normal şartlarda bir yıl olarak belirlenen satış talep etme süresi, kanunun açık hükmü gereğince icra dairesinin kararına gerek olmaksızın kendiliğinden uzamaktadır. Uzama süresinin başlangıç tarihi hacizli malın satılamama tarihi değil, bir yıllık satış talep etme süresinin dolduğu günü takip eden gündür³¹¹. Örneğin, alacaklı hacizden sonra altıncı ayda satış talep etmiş ve fakat satış yapılamamışsa satış talep etme süresinin uzamasıyla mal üzerindeki haciz toplamda bir yıl altı ay daha geçerli kalmaya devam eder³¹². İİK m. 106/2’de açıkça “satış isteyen alacaklı

³⁰⁹ Pekcanitez, İİK md.111/a, 832.

³¹⁰ Muşul, 766; Namlı, *Taşınmaz*, 368; Aslan, K., *Satış Talebi*, 819-820; Aşık vd., 238.

³¹¹ Atalı vd., 287; Pekcanitez vd., 217; Yardım, II. *Satış Talebine İlişkin Değişiklikler*; Çelikoğlu, 418; Kale, *Online Satış*, II. *Satış Talebi*.

³¹² “İİK’nın 106’ncı maddesine yönelik değerlendirmede; satış talep edilmesi halinde satış isteme süresinin duracağı, satış işlemlerini müteakip artırmada alıcı çıkmaması veya şartların yerine gelmemesi halinde ihalenin yapılamadığına veya iptal edildiğine ilişkin tutanak tarihinden itibaren öncelikle kalan sürenin tüketilmesi gerektiğinin nazara alınması, bu sürenin tüketilmesi sonrasında aynı haciz (tarih ve yevmiyesi açısından) açısından bir defaya mahsus satış isteme süresinin bir yıl daha uzayacağına hesaplamada değerlendirilmesi gerektiği düşünülmektedir.

Bu itibarla; haczedilen taşınmaz veya elektronik satış uygulamasına geçilen tarih sonrasında haczedilen taşınır yönünden satış talebi üzerine bir yıllık sürenin satış talep tarihi itibari ile duracağı, sürenin işlemeye başlaması üzerine öncelikle bakiye kalan sürenin tüketilmesi gerektiği, bu sürenin bitimi üzerine de şartların oluşması kaydı ile bir yıl daha eklenmesi gerektiği düşünülmekte olup, konunun yargıya intikal etmesi halinde yargı mercilerinin verilecek karara göre işlem yapılması gerektiği değerlendirilmektedir”

bakımından” ibaresine yer verildiği için bu hüküm borçlular veya satış talep etmeyen alacaklılar hakkında geçerli değildir³¹³. Alacaklı bakımından uzayan bir yıllık süreçte borçlu satış talep edemeyeceği gibi, borçlunun talebiyle yapılan satışlarda da satış isteme sürelerinin uzaması söz konusu olmaz³¹⁴. Keza icra dairesinin resen satışa karar verdiği hallerde de durum aynı şekildedir³¹⁵.

Alacaklının önceki satış talebinden kalan satış isteme süresi içinde satış günü verilmesini isteyebileceğine ilişkin İİK m. 115/7 ise İİK m. 106/2’den ayrılmalıdır. Şöyle ki, alacaklının İİK m. 115/7 kapsamında satış günü verilmesini talep etmesi, satış isteme sürelerine etki etmez³¹⁶. Satış günü verilmesi ve bunun sonucunda yeniden yapılacak olan artırma sürecinde satış talep etme süreleri işlemeye devam eder³¹⁷. Alacaklının İİK m. 106/2 kapsamında yapacağı ikinci satış talebi ise, satış günü verilmesi talebinden farklı olarak satış talep etme sürelerini durdurur³¹⁸. Bu iki hüküm satışın gerçekleştirilemediği aşamada ayrıca ayrıntılı olarak incelendiğinden burada satış talep etme süreleri bakımından farklarına değinmekle yetinilmiştir³¹⁹.

2.6.5.2.6. Adi konkordatoda geçici ve kesin mühlet

Adi konkordatoda borçluya kesin mühlet verilmesi halinde mühlet içerisinde borçlu aleyhine hiçbir takip yapılamaz ve başlamış olan takipler durur (İİK m. 294/1). Geçici mühletin kesin mühletin sonuçlarını doğuracağını düzenleyen İİK m. 288/1 dikkate alındığında bu hüküm geçici mühlet halinde de uygulanmaktadır. Kanunda yalnızca takiplerin duracağı düzenlenmiş olup satış talep etme sürelerinin işleyip işlemeyeceğine ilişkin herhangi bir açıklık getirilmemiştir. Nitekim öğretide, konkordato mühletlerinde satış talebi sürelerine ilişkin farklı görüşler ileri sürülmüştür. Bir görüşe göre, bu süre içerisinde alacaklıların satış talep etmesinin

Adalet Bakanlığı İcra İşleri Dairesi Başkanlığı 18.01.2023 tarihli 86420598-32/611 Sayılı yazısı. (<https://idb.adalet.gov.tr/Resimler/SayfaDokuman/15022023124721Sat%C4%B1%C5%9F%20%C4%B0steme%20S%C3%BCresi.pdf>, e.t: 25.04.2024).

³¹³ Çavuş Eryendi, 531; Görgün vd., 240; Kale, Online Satış, II. Satış Talebi; Atalı vd., 287.

³¹⁴ Kale, Online Satış, II. Satış Talebi; Aslan, K., Satış Talebi, 822.

³¹⁵ Aslan, K., Satış Talebi, 822; Atalı vd., 287.

³¹⁶ Aslan, K., Satış Talebi, 821.

³¹⁷ Erişir, 431.

³¹⁸ Erişir, 432; Aşık vd., 279.

³¹⁹ bkz: Bölüm 4.7.4.2.

önünde bir engel olmadığından satış isteme süreleri durmaz³²⁰. Borçluya mühlet verilmesi halinde duracak olanın yalnızca icra takip işlemleri olduğu³²¹, bir taraf takip işlemi olan satış talebine ilişkin sürelerin ise işlemeye devam edeceği kabul edilmektedir³²². Kanımızca isabetli olan diğer görüşe göre ise alacaklı satış talep etse dahi icra dairesi satışı gerçekleştiremeyeceğinden, satış isteme sürelerinin mühlet boyunca işlemeye devam ettiğini kabul etmek mümkün değildir³²³. Satış yapılamayacağı halde satış isteme sürelerinin işlemeye devam edeceğinin kabulü alacaklının menfaatine aykırılık taşır³²⁴. Ayrıca mühlet verilmesiyle takibin duracağı açıkça düzenlenmiş olduğundan, buradan yalnızca icra takip işlemlerinin duracağı sonucu çıkarılmamalıdır. Konkordato kurumunun amacı da düşünüldüğünde borçluya mühlet verilmesi ile hem taraf takip işlemlerinin hem icra takip işlemlerinin duracağı kabul edilmelidir³²⁵. Borçluya konkordato mühleti verilse dahi İİK m. 206'da birinci sırada yer alan imtiyazlı alacaklılar bakımından haciz yoluyla takip mümkündür (İİK m. 294/2). Bu sebeple konkordato sürecinde imtiyazlı alacaklılar için satış talep etme süreleri işlemeye devam eder³²⁶.

İİK m. 295/1 gereğince rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takiplerde malın satışı gerçekleştirilemeyeceğinden satış isteme süreleri işlemez³²⁷. Bu kurala İİK m. 295/2'de bir istisna getirilmiş olup buna göre rehinli malın konkordato projesine göre işletme tarafından kullanılması öngörülüyor veya kıymeti düşecek ya da muhafazası masraflı olacak ise İİK m. 297/2'de öngörülen usûle göre satışa izin verilebilmektedir. Bu durumda mühletle duran satış isteme süreleri, mahkemenin satışa izin kararı vermesi ile birlikte işlemeye devam eder³²⁸.

³²⁰ Kuru, *El Kitabı*, 1463; Akil, C. (2019). “Konkordato Mühletinin Alacaklılar Bakımından Sonuçları (28.02.2018 Tarih ve 7101 Sayılı Kanunla Yapılan Değişikliklere Göre)”, *TBB*, (141), 244.

³²¹ Kuru, B. (1997). *İcra ve İflâs Hukuku Cilt 4*, İstanbul, 3636; Arslan, A.S. (2019). “Konkordato Mühletinin İşçi Alacaklarına Etkisi”, *TBB*, (142), 249-272, 254.

³²² Akil, Konkordato, 244.

³²³ Namli, *Taşınmaz*, 366; Aslan, K., Satış Talebi, 825.

³²⁴ Aslan, K., Satış Talebi, 825; Uyar, İstihkak, 350.

³²⁵ Köksoy, M. (2022). *Adi Konkordatoda Geçici Mühlet Kararının Etkileri*, Ankara, 166; Tunç Yücel, M. (2020). *Konkordato Mühletinin Alacaklılar Bakımından Sonuçları*, İstanbul, 132 vd; Ermenek, İ. (2010). *İflâsın Ertelenmesi*, 2. Bası, Ankara, 351.

³²⁶ Muşul, Tezer Muşul, 940; Namli, *Taşınmaz*, 366.

³²⁷ Namli, *Taşınmaz*, 366.

³²⁸ Kurt Konca, N., Selçuk, S. (2021). “Adi Konkordatoda Rehinli Malın Satış Yasağı ve İstisnaları”, *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi*, 9 (18), 145-189, 180.

2.6.5.2.7. Fevkalâde hallerde mühlet ve tatil

Cumhurbaşkanı, olağanüstü hallerde kusursuz olarak borçlarını ifa edemeyen borçlulara İİK m. 317 uyarınca fevkalade mühlet verebilmektedir. Bu kapsamda satış talep etme süresi mühlet boyunca uzatılır (İİK m. 323/2). Fevkalade mühletin kalkması ile birlikte satış isteme süreleri kaldığı yerden işlemeye devam eder³²⁹.

Fevkalâde hallerde tatil hallerinin düzenlendiği İİK m. 330'a göre Cumhurbaşkanı fevkalâde hallerde belirsiz bir süreliğine icra takiplerini durdurabilmektedir. Fevkalade hallerde icra takibi, fevkalade mühletten farklı olarak yalnızca takibin durdurulmasını talep eden borçlu bakımından değil, ülkenin belirli bir bölgesinde veya bazı iktisadi zümreler açısından durdurulmaktadır. Fevkalade tatil, ülkemizde ilk defa 2279 İcra ve İflas Takiplerinin Durdurulması Hakkında Karar ile uygulanmış olup ilgili kararın 1.maddesinde taraf ve icra takip işlemlerinin yapılamayacağı belirtilmiştir. Dolayısıyla tatil halinde satış talep etme sürelerinin de işlemeyeceği kabul edilmelidir³³⁰.

2.6.5.3. Süresinde satış talebinde bulunulmaması ve sonuçları

Bir malın satılması kanuni süresi içinde istenmezse o mal üzerindeki haciz kalkar (İİK m. 110/1). Hacizler düşse dahi icra takibi düşmeyip derdest kalmaya devam edeceğinden hacizden önce yapılan işlemlerin tekrarlanmasına gerek yoktur³³¹. Haczin bu şekilde kalkmasına sebebiyet veren alacaklı ise o mala yönelik olarak haczin konulması ve muhafazası gibi tüm giderlerden sorumlu olur (İİK m. 110/3). Bu yönleriyle satış talep etmenin, bir hak olmasının yanı sıra alacaklı bakımından bir külfet olduğu da söylenebilir³³².

Süresinde satış talep edilmemesi sonucunda borçlunun malları üzerindeki hacizleri düşen alacaklı, aynı icra takibi üzerinden tekrardan haciz talebinde bulunarak satış talep edebilir. Yeniden haciz talep edildiğinde İİK m. 78/5'e göre alacaklının yenileme harcı yatırarak yenileme talebinde bulunması ve talebin

³²⁹ Namli, *Taşınmaz*, 367; Aslan, K., *Satış Talebi*, 826.

³³⁰ Pekcanitez, H. (2020). “2279 sayılı Cumhurbaşkanlığı (Fevkalâde Mühlet) Kararının Değerlendirilmesi”, (<https://blog.lexpera.com.tr/2279-sayili-cumhurbaskani-kararinin-degerlendirilmesi/>, e.t: 09.05.2024).

³³¹ Pekcanitez vd., 217; Görgün vd., 240; Namli, *Taşınmaz*, 369; Kuru, *El Kitabı*; 607; Atalı vd., 285; Arslan vd., 385.

³³² Akgün, 269.

borçluya tebliğ edilmesi gerekmektedir. Nitekim öğretide de ağırlıklı olarak kabul edilen görüş bu yöndedir³³³. Buna karşın Yargıtay³³⁴ ve öğretideki bir başka görüş³³⁵ ise süresinde satış talep edilmemesi halinde haciz hakkının değil haciz kararının düştüğünü, bu kapsamda alacaklının harç ödemesine ve yenileme talebinin borçluya tebliğine gerek olmadan haciz ve satış talebinde bulunabileceğini kabul etmektedir. Bu nedenle uygulamada, esasen İİK m. 78/5'e aykırı olarak, süresinde satış talep etmeyen alacaklının harç ödemediği haciz ve satış talebinde bulunabildiği görülmektedir.

Süresinde satış talep edilmemesiyle birlikte haciz düştükten sonra yeniden haciz ve satış talebinde bulunulduğunda bu işlem yeni bir muameledir³³⁶. Bunun doğal bir sonucu olarak icra dosyasında hacizden sonra gerçekleştirilen işlemlerin tekrarlanması ve icra dairesinin bunu resen dikkate alması gerekir³³⁷. Bu kapsamda ilk hacizde süresi içerisinde ileri sürülmeleyen şikâyetlerin ikinci hacizde ileri sürülmesi mümkün hale gelir³³⁸.

Satış talep etme süresi kamu düzenine ilişkin olduğundan süresiz şikâyete tabidir ve icra müdürünün bunu resen göz önüne alması gerekir³³⁹. Nitekim Yargıtay'ın da içtihatları bu yöndedir³⁴⁰. Bu sebeple satış talebinde bulunma süresi geçtikten sonra

³³³ Kuru, *El Kitabı*, 607; Aslan, E.K., 49; Erturgut, 75; Namli, *Taşınmaz*, 371; Pekcanitez vd., 217; Arslan vd., 295; Atalı vd., 285; Muşul, 391; Işık, 149; Şengül, 33.

³³⁴ “bir kısım borçlu mallarına konulan hacizler ise süresinde satış istenmediğinden dolayı İİK'nun 106 ve 110.maddeleri gereğince düşmüştür. Bu duruma göre haciz isteme hakkı değil, haciz kararı düşmüş olacağından borçlu mallarına yeniden haciz konulabilmesi için yenileme talebinin borçluya tebliğine gerek yoktur.” Yargıtay 12. HD., E. 2008/8134 K. 2008/10835 T. 28.5.2008 (lexpera.com.tr., e.t: 17.10.2023).

³³⁵ Üstündağ, 241; Uyar, *İhale*, 35; Muşul, Tezer Muşul, 936.

³³⁶ Namli, *Taşınmaz*, 371; Kuru, *El Kitabı*, 608; Işık, 149.

³³⁷ “Satış yeni konulan hacze dayanılarak yapıldığından, bu hacze göre yeniden kıymet takdiri yapılması ve satışın da bu yeni kıymet takdiri üzerinden gerçekleştirilmesi gerekirken, düşen hacze dayalı olarak belirlenen kıymet takdiri herhangi bir hüküm ve sonuç doğurmayacağı cihetle satışa esas alınması mümkün olmayıp bu hususun mahkemece re'sen gözetilmesi gerekir” Yargıtay 12. HD., E. 2015/31305 K. 2016/1247 T. 19.1.2016 (lexpera.com.tr., e.t:24.09.2023).

³³⁸ Namli, *Taşınmaz*, 371; Kuru, *El Kitabı*, 608; “Bir önceki hacizlerde meskeniyet şikâyeti süresinin kaçırılması veya yapılmaması yenilenen sonraki hacizlerde bu hakkın ileri sürülmesine engel oluşturmaz.” Yargıtay 12. HD., E. 2011/22767 K. 2012/7207 T. 12.3.2012 (lexpera.com.tr., e.t:24.09.2023).

³³⁹ Uyar, *İhale*, 47-48; Muşul, 772; Erturgut, 76; Aslan, 50; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 57; Namli, *Taşınmaz*, 369; Aslan, K., Satış Talebi, 803-804; Eroğlu, 498.

³⁴⁰ “...Satış isteme sürelerinin geçmesine rağmen, icra müdürünün satış talebini kabul etmesi, bu hususun kamu düzeninden oluşu nedeniyle süresiz şikâyete tâbidir. Satış isteme süresinin geçmesi nedeniyle haczin kalkmış olmasına rağmen yapılan ihalenin feshi gerekir.” Yargıtay HGK., E.

borçlu rıza gösterse dahi satış yapılmamalıdır³⁴¹. Satış isteme süresi geçmesine rağmen icra dairesinin hacizleri kaldırmaması durumunda borçlu bir hakkın yerine getirilmemesi sebebiyle süresiz olarak şikâyet yoluna başvurulabilir³⁴². Süre geçmesine rağmen satışın gerçekleştirilmesi ise ihalenin feshi sebebidir³⁴³.

Borçlunun hacizli malı bir başkasına devretmesi halinde alacaklı süresi içerisinde satış talep etmemişse haciz kalkmış olacağından artık aynı taşınmaz için tekrardan haciz talep edilemez³⁴⁴.

Rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takipte ise genel haciz yolu ile takipten farklı olarak süresinde satış talebinde bulunulmaması halinde icra takibi düşer (İİK m. 150/e-2). Bu durumda alacaklı aynı rehin hakkına dayanarak yeni bir rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takip başlatabilir³⁴⁵.

2.6.6. Satış Talebinin Sonuçları

Alacaklı veya borçlu tarafından satış talebinde bulunulduğunda icra dairesi öncelikle talebin hukuka uygunluğunu inceler³⁴⁶. Bu kapsamda talebin şekli, süresi, taleple birlikte masrafın yatırılıp yatırılmadığı, alacaklının kesin haciz sahibi olup olmadığı gibi hususlar icra dairesince resen incelenir³⁴⁷. İnceleme sonucunda satış talebinin kanunda öngörülen koşullara uygun olduğunun tespit edilmesi halinde icra müdürünün talebi kabul etmekte takdir yetkisi bulunmamaktadır³⁴⁸. Satış talebi şartları taşıdığı takdirde icra dairesi satışa hazırlık işlemlerine başlamıyorsa alacaklı veya borçlu, bir hakkın yerine getirilmemesi sebebiyle şikâyet yoluna başvurulabilir³⁴⁹. Şikâyet yoluna başvurulmamış ve bu süre içerisinde satış talep etme süresi dolmuş

2018/1063 K. 2022/241 T. 3.3.2022; Yargıtay 12. HD., E. 2017/2250 K. 2018/1541 T. 19.2.2018. (lexpera.com. tr., e.t: 24.09.2023).

³⁴¹ Aslan, E.K., 48; Erturgut, 76; Namlı, *Taşınmaz*, 370; Uyar, *İhale*, 48. Aksi yönde bkz: Postacıoğlu, Altay, 444.

³⁴² Kuru, *El Kitabı*, 608; Muşul, 772.

³⁴³ Arslan, R., 77; Görgün vd., 240; Kuru, *El Kitabı*, 608; Muşul, 772; Eroğlu, 498.

³⁴⁴ Namlı, *Taşınmaz*, 371; Kuru, *El Kitabı*, 608; Muşul, 783. “Somut olayda, 3. kişinin taşınmazı satın almasından sonra, taşınmazın maliki borçlu olmayıp 3. kişi olduğundan ve haczin yenilenmesi diye bir müessese bulunmadığından 3. kişinin malik olmasından sonra konulan hacizlerin kaldırılmasına karar verilmesi gerekmektedir” Yargıtay 12. HD., 2018/2724 E. 2018/5920 K. 6.6.2018 T. (lexpera.com. tr., e.t:24.09.2023).

³⁴⁵ Namlı, *Taşınmaz*, 372.

³⁴⁶ Aslan, K., Satış Talebi, 831.

³⁴⁷ Namlı, *Taşınmaz*, 372; Aslan, K., Satış Talebi, 831.

³⁴⁸ Aşık, 354; Pekcanıtez, Meriç, 253; Aslan, K., Satış Talebi, 831.

³⁴⁹ Atalı vd., 57; Oğur, Artırma Aşaması, 61.

ise haczin düşüp düşmeyeceği ve özellikle sıra cetveline esas alınıp alınmayacağı hususu öğretide tartışmalara ve Yargıtay içtihatları arasında farklılıklara yol açmış; bunun üzerine Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu, daireler arası içtihadı birleştirme kararı vermiştir. Kararda, böyle bir durumda satış talebinin geçerliliğini koruyacağı belirtilmektedir³⁵⁰. Buna göre, icra müdürünün kanuna aykırı şekilde verdiği satış talebinin reddi kararı, alacaklının usûlüne uygun satış talebinin geçerliliğini ortadan kaldırmamaktadır. Bununla birlikte ilgili karar öğretide eleştirilmiştir. Eleştiri sebeplerinden birisi şudur: Her ne kadar kanuna aykırı olsa da icra müdürünün hukuken mevcut bir kararı vardır ve bu karar ancak şikâyet yoluyla ortadan kaldırılabilir³⁵¹. Eleştirilen bir diğer husus ise ilgili kararda icra müdürünün hukuka uygun satış talebini reddetmesi halinde alacaklının bir hakkın yerine getirilmemesi veya sürüncemede bırakılması sebebi ile süresiz olarak şikâyet yoluna başvurabileceğinin belirtilmiş olmasıdır. Buna göre, satış hareketsiz kalarak değil, kanuna aykırı bir karar verilerek gerçekleştirilmediği için bir hakkın maddi olarak yerine getirilmesi engellenmiş olup bu kapsamda icra memuru kararına karşı ancak yedi günlük süre içerisinde kanuna aykırılık sebebiyle şikâyet yoluna başvurulabilir³⁵². Ancak hakkın yerine getirilmesinin bu şekilde engellendiği durumlarda şikâyet hakkını belirli bir süre ile sınırlandırmak, ilgilinin menfaatine aykırılık taşıyacağından Yargıtay kararına ilişkin bu eleştiriye katılmamaktayız³⁵³.

³⁵⁰ “Alacaklı, kanuni süreler içerisinde hacizli malın satışını talep etmiş ve gerekli giderleri peşin olarak ödemişse, icra müdürünün bu talebi kabul etme yükümlülüğü vardır. Şu hâlde alacaklının satış talebini reddeden icra müdürü, aslında bir hakkı yerine getirmemekte veya gereksiz yere sürüncemede bırakmaktadır. Bu durumda, icra müdürünün bu işleme karşı süresiz şikâyet yolunun açık olduğu kabul edilmelidir. Buna göre de, icra müdürlüğünce verilen satış talebinin reddi kararının, takip hukuku bakımından kesinleştiğinden ve satış talebinin ona sağladığı hukuki sonuçları ortadan kaldırdığından söz edilemez. İcra müdürü, kıymet takdirinin yapılmadığı gerekçesiyle veya diğer sebeplerle satış talebini reddedemez. Zira kıymet takdiri, satış talebinden sonra gerçekleştirilen, satışa hazırlık işlemlerinden biridir. Kıymet takdirinin yapılmaması, yalnızca satışa engel bir hâl oluşturur. İcra müdürü tarafından verilen ret kararı, taşınır veya taşınmazın satışına o an için engel bir hâlin bulunduğu tespitine ilişkin bir karardır. Bu nedenle icra müdürü, satış talebini reddetmiş olsa dahi, ret kararının yasal bir dayanağının bulunmaması nedeniyle geçerli bir satış talebinin varlığını koruduğunun kabul edilmesi gereklidir. Geçerli bir satış talebinin bulunmasıyla haczin kalkmayacağı da ortadadır.” YİBBGK., E. 2016/4 K. 2018/1 T. 16.02.2018 (lexpera.com. tr., e.t:24.09.2023)

³⁵¹ Namı, *Taşınmaz*, 375; Akyol Aslan, 374 vd.; Karakaş, C.F. (2014) “Çelişen Yargıtay Uygulaması Bağlamında Satış Talebinin Reddi ve Sıra Cetveline Yansıyan Sonuçları”, *Prof. Dr. Ejder YILMAZ’a Armağan*, Cilt 2, 1145-1185, 1151.

³⁵² Namı, *Taşınmaz*, 374-375; Akyol Aslan, 403; Karakaş, Satış Talebi, 1152.

³⁵³ İcra dairesinin gerek hareketsiz kalarak gerekse de talebi reddederek işlemi yapmaması halinin, hakkın yerine getirilmemesi sebebi teşkil edeceği yönünde: Pekcanitez, Simil, 107.

İcra dairesinin talebe ilişkin bir karar vermeksizin satışı yapmaması halinde bir hakkın yerine getirilmemesi veya sürüncemede bırakılması sebebiyle süresiz olarak şikâyet yoluna başvurulabileceği hususunda ise şüphe yoktur³⁵⁴.

Borçlunun hacizli malını birden fazla alacaklı haczettirmiş ve bu hacizler kesinleşmiş olabilir. İİK m. 107/1 uyarınca her alacaklı mensup olduğu derece namına satış talebinde bulunabileceğinden, borçlunun malları hakkında bir alacaklı tarafından satış talep edilmişse bu alacaklıyla aynı derecede yer alan alacaklıların talebi olmasa da talep onlar için de sonuç doğurur³⁵⁵. Bununla birlikte, bir alacaklı tarafından satış talep edildikten sonra borçlu bu alacaklıya borcunu ödemiş olabilir. Borçlunun borcunu ödemesi durumunda icra takibi düşen alacaklının satış talebi de düşeceği için bu satış talebi artık diğer alacaklılar bakımından sonuç doğurmaz³⁵⁶. Alacaklının süresi içerisinde satış talebini geri alması durumunda da aynı sonuç ortaya çıkar. Ancak satış talebinin süresinden sonra geri alınması geçerli olmayacağından satış talebi, diğer alacaklılar bakımından etkilerini göstermeye devam eder³⁵⁷.

Satış talebinin kanunda öngörülen koşulları karşıladığı anlaşılırsa icra dairesi paraya çevirme usûlünü belirler ve artırmaya hazırlık işlemlerine başlar. Hacz edilmiş ancak muhafaza altına alınmamış taşınır mallar var ise icra dairesi ayrıca muhafaza talebine gerek kalmaksızın satış talebi üzerine malları muhafaza altına almakla veya ihale alıcısına teslim hazırlık hâle getirmekle yükümlüdür (İİK m. 88/2 c.3). Sicile kayıtlı motorlu kara araçları ise bu durumdan ayrık olup satış talebi ile birlikte muhafaza talep edilmesi ve giderlerinin yatırılması gerekir. Aksi halde icra dairesi bu malları kendiliğinden muhafaza altına alamaz. Hatta satış talebi dahi yapılmamış sayılır (İİK m. 88/2 c.4, m. 106/5). İcra dairesi taşınır malların satışını satış talebinden itibaren iki ay (İİK m. 112/1), taşınmaz malların satışını ise satış talebinden itibaren üç ay içerisinde (İİK m. 123/1) yapmalıdır. Bununla birlikte bu süreler hak düşürücü nitelikte olmadığından icra dairesinin bu süreler geçtikten sonra

³⁵⁴ Atalı vd., 57. İcra dairesinin ret kararı vermeksizin talebi yerine getirmediği hallerde, kastının o işlemi yapmamak mı yoksa geciktirmek mi olduğu her zaman tespit edilemeyeceğinden uygulamada şikâyet yolunda iki sebebe birden dayanıldığı görülmektedir bkz: Pekcanitez vd., 66.

³⁵⁵ Postacioğlu, Altay, 529; Muşul, 774; Işık, 148; Namlı, *Taşınmaz*, 335; Kuru, *El Kitabı*, 602; Erturgut, 41; Muşul, Tezer Muşul, 934.

³⁵⁶ Işık, 182; Namlı, *Taşınmaz*, 372; Aslan, K., Satış Talebi, 788.

³⁵⁷ Aslan, K., Satış Talebi, 788; Namlı, *Taşınmaz*, 372.

yaptığı işlemler de geçerlidir³⁵⁸. Satış işlemlerine bu süreler içerisinde başlanılmamışsa ilgililer, bir hakkın yerine getirilmemesi sebebiyle süresiz olarak şikâyet yoluna başvurabilir³⁵⁹. Satışın süresi içerisinde yapılmamasından zarar gören ilgililer ayrıca İİK m. 5 uyarınca devlete tazminat davası açabilir³⁶⁰.

2.6.7. Satış Talebinin Geri Alınması

Satış talebinde bulunulduktan sonra bu talebin geri alınması mümkündür. Ancak İİK m. 115/5'te bu işlemin ancak belirli bir zaman dilimi içerisinde yapılabilmesi öngörülmektedir. Buna göre satış talebi teklif verme başladıktan sonra geri alınamaz. Bu düzenleme 7343 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikler sonrasında getirilmiş olup, bu değişiklikten önce satış talebinin “*ihale anına kadar*” geri alınabileceği düzenlenmiştir. Bu dönemde talebin tam olarak ne zamana kadar geri alınabileceği ile ilgili öğretide farklı görüşler ileri sürülmüş, Yargıtay'ın da farklı yönde kararlar verdiği görülmüştür³⁶¹. Bir görüş mal ihale edilene kadar artırma anında dahi talebin geri alınabileceğini³⁶², bir diğer görüş ise artırmanın başlamasından sonra satış talebinin geri alınamayacağını belirtmiştir³⁶³. İkinci görüşü savunan kimi yazarlar görüşe gerekçe olarak artırmanın alelade bir icra takip işleminden ziyade kamusal bir işlem olmasını³⁶⁴, kimi yazarlar artırmaya olan ilginin azalmasının engellenmesi ve artırmaya katılan üçüncü kişilerin haklarının korunması

³⁵⁸ Uyar, T. (2004). “İcra Hukukunda Süreler”, *TBB*, (55), 239-260, 257; Görgün vd., 243; Atalı vd., 297; Namlı, *Taşınmaz*, 381; Pekcanitez vd., 81; Muşul, Tezer Muşul, 928.

³⁵⁹ Görgün vd., 243; Aslan, E.K., 113; Namlı, *Taşınmaz*, 381; Eroğlu, 499.

³⁶⁰ Uyar, *Süreler*, 257; Muşul, Tezer Muşul, 928, 948; Namlı, *Taşınmaz*, 381; Aslan, E.K., 113.

³⁶¹ “*İhale tamamlanmadan önce satıştan vazgeçildiğine göre memurlukça alacaklının talebi doğrultusunda satışın düşürülmesi gerekirken ihalenin sürdürülüp sonuçlandırılması yasaya uygun değildir.*” Yargıtay 12. HD. 2000/15861 E., 2000/17342 K., 14.11.2000 T. (legalbank.com. tr., e.t: 25.09.2023). Yeni tarihli kararlarında ise Yargıtay satış talebinin ancak artırma başlayana kadar yapılabilmesini belirtmiştir. “*..açık artırma, kamusal bir işlemdir ve artırmanın görevli memur tarafından başlatılmasının ardından alacaklı tarafından durdurulabilmesi, kamusal işlemin niteliğine uygun düşmemektedir.. Bu nedenle, alacaklının satış talebini geri almasının artırma başlayana dek mümkün olduğunun, artırma başladıktan sonra paraya çevirme talebini geri almasının ise, kamusal işlemin güvenilirliğinin azalmasına neden olacağının kabulü gerekir. İhalenin devamı sırasında alacaklı yanca yapılacak satışın düşürülmesi talebinin, muhtemel katılımcılarda ihalenin bir anda sona erdirilmesi endişesi oluşturacağı ve katılımı düşüreceği de tabidir...*” Yargıtay 12. HD., E. 2021/1122 K. 2021/3013 T. 17.3.2021 (lexpera.com. tr., e.t: 25.09.2023).

³⁶² Üstündağ, 239; Erturgut, 79; Aslan, E.K., 53; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 66.

³⁶³ Uyar, T. (1988). “Haczedilen Malların Paraya Çevrilmesini İsteme Hakkı”, *Yasa Hukuk, Mevzuat ve İctihat Dergisi*, 11 (1), 13-22, 17; Arslan, R., 124.

³⁶⁴ Arslan, R., 124; Kale, Online Satış, V. Elektronik Ortamda Açık Artırma Suretiyle Satış.

gerektiğini göstermiştir³⁶⁵. Kanun koyucunun değişiklik ile birlikte ikinci görüşe daha yakın bir tutumda olduğu söylenebilir. Nitekim değişikliğe ilişkin Adalet Komisyonu Raporunda ihaleye güveni ve artırmaya katılımı sağlayacak olması bakımından düzenlemenin yerinde olduğu belirtilmiştir³⁶⁶. Bununla birlikte bu değişiklik, takibin tarafları olan alacaklı ve borçludan ziyade üçüncü kişilerin menfaatinin ön planda tutulmasına sebebiyet verdiği için öğretide eleştirilmiştir³⁶⁷. Kanun koyucunun benimsediği görüş ve takındığı tutum itibarıyla henüz ihaleye teklif verilmemiş olsa dahi artırma portalda teklife açıldığı andan itibaren satış talebinin geri alınmasının mümkün olmadığı söylenebilir³⁶⁸.

Satış talebinin geri alınmasına ilişkin süre kısıtlamasının ikinci artırma bakımından uygulanıp uygulanmayacağı hususu üzerinde durulmalıdır. Örneğin, ilk artırmada alıcı çıkmaması sebebiyle ikinci artırma yapıldığında (İİK m. 115/6) bu artırmada da teklif verilene kadar satış talebini geri almak mümkün müdür? Öğretide katıldığımız görüşe göre “*teklif verme başlayıncaya kadar*” ifadesinden birinci artırmadaki teklif vermenin anlaşılması gerektiği, bu aşamadan sonra, örneğin ikinci artırmada, artık satış talebinin geri alınamayacağı belirtilmektedir³⁶⁹. Birinci artırmada asgari ihale bedeli teklif edilmediğinde ikinci artırmaya kadar olan süreçte alacaklı ile borçlu borcun ödenmesi konusunda anlaşmış olabilir. Nitekim alıcı bulunamadığına göre malın piyasasının o dönemde düşmüş olması mümkündür. Bu durumda malın satılması hem tarafların menfaatine hem takip ekonomisi ilkesine aykırılık taşır. Bu sebeple olması gereken bakımından satış talebi bu aşamada da geri alınabilmelidir. Öte yandan borçlu, teklif verme süresinin bitiminden önce borcunu icra dairesine ödeyerek artırmanın durdurulmasını da sağlayabilir (İİK m. 115/5 c. 2). Kanun koyucunun eski düzenlemede “*ihale anına kadar*” olan satış talebinin geri alınabilmesi anını, teklif vermenin başlaması anına çekmesi, üçüncü kişilerin menfaatinin ön planda tutulduğunu ve ikinci artırmada satış talebinin geri alınamayacağını göstermektedir.

³⁶⁵ Kale, Online Satış, V. Elektronik Ortamda Açık Artırma Suretiyle Satış; Uyar, *İhale*, 8.

³⁶⁶ 7343 sayılı Kanun Adalet Komisyonu Raporu (tbmm.gov.tr., e.t: 23.01.2024).

³⁶⁷ Aslan, K., Satış Talebi, 843.

³⁶⁸ Aşık, 360; Okur, Artırma Aşamaları, 80; Aslan, K., Satış Talebi, 842-843.

³⁶⁹ Aslan, K., Satış Talebi, 843.

Satış talebinin geri alınabilmesine yönelik olarak getirilen bir diğer sınırlama, talebin sayısına ilişkindir. Satış talebini geri alan alacaklı tekrardan satış talebinde bulunabilir. Hacizli malın satılması yönündeki talep yalnızca bir defa geri alınabilir (İİK m. 110/1 c.2). Dolayısıyla satış talebini geri aldıktan sonra tekrar satış talep eden alacaklı ikinci satış talebini geri alsa dahi bu talep bir sonuç doğurmaz ve icra dairesi satış işlemlerine devam eder³⁷⁰. Satış talebinin geri alınabilmesi için talebin geçerli olarak yapılmış olması gerekmektedir³⁷¹. Örneğin süresinde yapılmamış bir satış talebinden vazgeçilmesi satış talebinin geri alınmasının sonuçlarını doğurmaz. Böyle bir durumda tekrardan geçerli bir satış talebinde bulunulduğunda önceki vazgeçme geri alma sayılmayacağından alacaklı satış talebini bir kere daha geri alabilir³⁷².

Satış talebinin geri alınmasına ilişkin iradenin açık ve kesin olması gerekmektedir³⁷³. Bununla birlikte satış talebinden sonra borçluya süre verilmesinin de satış talebinin geri alınması niteliğinde olduğu kabul edilmektedir³⁷⁴. Öğretide satış talebi gibi, satış talebinin geri alınmasının da mahcuzların bir kısmına değil, hepsine yönelik olarak yapılabileceği kabul edilmektedir³⁷⁵. Kanımızca isabetli olan bir başka görüş uyarınca satış talebinin belirli mallara özgülenemeyeceğine dair bir hüküm bulunmadığına göre³⁷⁶, satış talebinin belirli mallar hakkında geri alınabilmesi de gerekir³⁷⁷. Bununla birlikte bu durum taşınmazlar bakımından genel haciz yoluyla takibe ilişkin olup TMK m.873/3 gereğince ipoteğin paraya çevrilmesi talebi ancak taşınmazların tamamı hakkında yapılabildiğinden, satış talebi ancak taşınmazın tamamı hakkında geri alınabilir³⁷⁸.

Satış talebini geri alan alacaklı, tekrardan satış talebinde bulunmak isterse bunu kanuni süresi içerisinde yapmalıdır. Satış talebi geri alınıp da kanuni müddet içinde yenilenmezse, o mal üzerindeki haciz kalkar (İİK m. 110/1). Bu durumda yeni

³⁷⁰ Aslan, K., Satış Talebi, 843. Satış talebinin ikinci defa geri alınmasının o mal üzerindeki haczin kalkması sonucunu doğuracağına ilişkin bir görüş için bkz: Aşık, 361 vd.

³⁷¹ Aslan, K., Satış Talebi, 843.

³⁷² Aslan, K., Satış Talebi, 843.

³⁷³ Muşul, 775; Aslan, E.K., 54; Erturgut, 78; Namlı, *Taşınmaz*, 377; Aslan, K., Satış Talebi, 839.

³⁷⁴ Erturgut, 78; Üstündağ, 239; Aşık, 358; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 65; Duran, 49.

³⁷⁵ Kuru, *Cilt 2*, 1183; Üstündağ, 239; Erturgut, 78; Aslan, K., Satış Talebi, 840.

³⁷⁶ Namlı, *Taşınmaz*, 354; Belgesay, 260.

³⁷⁷ Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 66.

³⁷⁸ Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 66.

bir süre başlamaz. Alacaklı ancak ilk satış talebinden kalan süre içerisinde yeniden satış talep edebilir³⁷⁹. Aksinin kabulü alacaklıya satış talep etme süresini istediği kadar uzatma imkânı verir ve bu durum İİK m. 20'deki kanundaki sürelerin değiştirilemeyeceği hükmüne aykırılık teşkil eder³⁸⁰.

Rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takiplerde İİK m. 150/e-2'de, genel haciz yoluyla takiplerden farklı olarak, satış talebinin geri alınıp süresi içinde yenilenmemesi halinde icra takibinin düşeceği düzenlenmiştir. Ortaklığın giderilmesi suretiyle satışlarda ise satış talebinin geri alınabilmesi için tüm paydaşların birlikte talepte bulunması gereklidir³⁸¹.

³⁷⁹ Kuru, *El Kitabı*, 608; Pekcanıtez vd., 217; Aslan, E.K., 54; Namlı, *Taşınmaz*; Aşık, 359; Muşul, 775; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 68; Erturgut, 77; Aşık vd., 240.

³⁸⁰ Aslan, E.K., 54; Muşul, 775; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 68; Erturgut, 77.

³⁸¹ Aslan, E.K., 52; Uyar, *İhale*, 8; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 65.



3. ELEKTRONİK ORTAMDA AÇIK ARTIRMA SURETİYLE SATIŞA HAZIRLIK İŞLEMLERİ

3.1. Artırma İlânı

3.1.1. Genel Olarak

Artırmadan üçüncü kişilerin haberdar olabilmesi için bunun öncelikle ilân edilmesi gerekir. Uygulamada satış ilânı olarak da anılan artırma ilânı, satılacak olan mala ve artırmaya ilişkin temel bilgilerin duyurulmasını sağlayan bir artırmaya hazırlık işlemidir³⁸². Artırma ilânı, artırmanın gerek hazırlık aşamasının gerekse ilerleyen aşamalarının temelini oluşturmakta olup, bu açıdan belki de en önemli açık artırmaya hazırlık işlemidir. İlânın asıl amacı, satışın olabildiğince çok kişiye duyurulması ile rekabet ortamı oluşturularak malın gerçek değerine olabildiğince yakın değerde satılmasıdır³⁸³. Böylece hem alacaklının hem borçlunun takibe ilişkin menfaatleri korunmuş olur. Bu kapsamda artırma ilânının açık, aleni ve satılacak malın niteliklerini net olarak gösterecek şekilde yapılması oldukça önem arz eder. İlân ne kadar açıklayıcı olursa artırmaya da o kadar çok kişi katılır. Böylece teklif verecekleri mala ilişkin yeterli bilgiye sahip olmaları sağlanarak üçüncü kişilerin de menfaati korunmuş olur³⁸⁴. Artırmanın gerçekleşmesi için ilânın yapılması zorunlu olup, icra müdürünün ilânın yapılıp yapılmaması konusunda bir takdir yetkisi yoktur³⁸⁵.

Artırma ilânı, “*taşınırların satışı*” başlığı altında İİK m. 114’te düzenlenmekle birlikte, İİK m. 126/1’de, ilgili maddenin taşınmazların açık artırmaya hazırlık tedbirleri bakımından da uygulanacağı hüküm altına alınmaktadır. Bunun dışında, rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takiplerde paraya çevirme usûlünü düzenleyen İİK m. 150/g’de İİK m. 114’e; iflâsta artırmayı düzenleyen İİK m. 242’de ise İİK m. 126’ya atıf yapılmaktadır. Dolayısıyla artırma ilânına ilişkin hükümler niteliğine uygun düştüğü ölçüde rehnin paraya çevrilmesi yoluyla

³⁸² Okur, Artırma İlânı, 151; Namlı, *Taşınmaz*, 382

³⁸³ Erturgut, 82; Namlı, *Taşınmaz*, 382; Muşul, 806; Şengül, 39; Okur, Artırma İlânı, 152; Özeken, Tamamlayıcı Artırma, 179; Kazmaz Tepe, 48; Yeşiltepe, A. Ö. (2019). *İcra ve İflas Hukukunda İhalenin Feshi Sebepleri*, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul Medipol Üniversitesi, 39.

³⁸⁴ Arslan, R., 45; Şengül, 39.

³⁸⁵ Erturgut, 82; Aslan, E.K., 55; Okur, Artırma İlânı, 151; Namlı, *Taşınmaz*, 382; Atalı vd., 301; Yeşiltepe, 38.

takiplerde ve iflâsta da uygulanır. HMK m. 322/2'ye göre ortaklığın giderilmesi satışları İİK hükümlerine göre yapılacağından artırma ilânına ilişkin hükümler, ortaklığın giderilmesi satışlarında da uygulama alanı bulur.

3.1.2. İlânın Zamanı

Artırmanın, artırmadan belirli bir süre önce ilân edilmesi gerekmektedir. Bu süre alıcıların artırmadan haberdar olmalarını ve artırmaya hazırlanabilmelerini sağlayacak düzeyde olmalıdır³⁸⁶. Ayrıca taşınmaz üzerindeki mükellefiyetlerin ve buna ilişkin şikâyetlerin artırmadan önce sonuçlandırılması bakımından da ilânın erken yapılması önemlidir³⁸⁷. Bu kapsamda kanun koyucu birinci ve ikinci artırmanın yapılacağı gün ve saat aralığının artırmaya başlangıç tarihinden en az on beş gün önce ilân edileceğini düzenlemiştir (İİK m. 114/2). Dolayısıyla artırmanın ilânına ilişkin on beş günlük asgari bir süre belirlenmiş olup daha öncesinden ilân edilmesi icra müdürünün takdirine bırakılmıştır. Belirlenen asgari süre, emredici nitelikte bir süre olup kamu düzenine ilişkindir³⁸⁸. Süreye uyulmadan artırmanın yapılması ihalenin feshi sebebidir³⁸⁹. İlâna ilişkin on beş günlük süre hem elektronik satış portalında hem Basın İlan Kurumu Portalında yapılacak ilânlarda dikkate alınmalıdır³⁹⁰.

Elektronik satış portalı ve Basın İlan Kurumu İlan Portalında yapılacak ilân, artırmanın bitimine kadar erişime açık tutulur (İİK m. 114/2 c.2). Artırmanın bitimi ifadesinden anlaşılması gerekene ilişkin olarak ise Elektronik Satış Yönetmeliği m. 15/4'te *“Birinci artırma sonucunda ihale bedelinin ödendiği tarih itibarıyla açık artırma ilanı Elektronik Satış Portalından ve Basın İlan Kurumu İlan Portalından kaldırılır. Birinci artırma sonucunda ihale bedelinin ödenmemesi durumunda ise*

³⁸⁶ Namılı, *Taşınmaz*, 382-383; Aslan, E.K., 56; Erturgut, 83; Postacıoğlu, Altay, 568; Kazmaz Tepe, 115; Yeşiltepe, 39-40.

³⁸⁷ Arslan, R., 46; Üstündağ, 259.

³⁸⁸ Namılı, *Taşınmaz*, 383; Aslan, E.K., 57; Arslan, R., 81; Kuru, *Cilt 2*, 1249; Eroğlu, 500; Kuru, *El Kitabı*, 644; Kazmaz Tepe, 115; Yeşiltepe, 40; Aşık vd., 246, 261.

³⁸⁹ Karşlı, 614; Namılı, *Taşınmaz*, 391; Eroğlu, 500; Kazmaz Tepe, 115-116. *“Taşınmaz ihalelerinde İİK'nun 126/2. maddesi yollamasıyla aynı yasanın 114/2 maddesine göre ilanın birinci ihale tarihinden en az bir ay önce yapılması gereklidir. Asgari bir aylık ilan süresi kamu düzeni ile ilgili olup, ihalenin feshi talebini inceleyen icra mahkemesince re'sen dikkate alınır”*. Yargıtay 12. HD., E. 2020/6269, K. 2020/8892 , T. 20.10.2020 (lexpera.com. tr, e.t: 25.10.2023).

³⁹⁰ Okur, *Artırma İlânı*, 175.

ikinci artırma sonucuna kadar açık artırma ilanı erişime açık tutulur” hükmü düzenleme altına alınmıştır.

3.1.3. İlânın Şekli

3.1.3.1. Elektronik satış portalı ve Basın İlan Kurumu Portalında ilân

Artırma ilanı, elektronik satış portalı ve Basın İlan Kurumu İlan Portalında yapılır (İİK m. 114/2 c. 2). Kanunda malın niteliği veya değerine bakılmaksızın ilânın bu iki portalda yapılması ilânın şekil şartı olarak düzenlenmiştir. Kanımızca, ilânın bu portallarda yapılmaması halinde ilgililer, kamu düzenine aykırılık sebebiyle süresiz olarak şikâyet yoluna başvurabilmelidir. Bu portallardan en az birinde yapılmamış olan ilân ile yapılan ihalenin feshi gerekir³⁹¹.

Günümüzde internet üzerinden yapılan satışların bir hayli yaygınlaşmış olduğu göz önüne alındığında, artırma ilânının elektronik ortamlarda yapılması, hem ilânın olabildiğince çok kişiye ulaşabilmesi hem satış masraflarının azaltılması açısından yerinde bir düzenlemedir³⁹². Bu sayede ülkenin dört bir yanından hatta yurt dışından dahi ilgililer artırmadan haberdar olup teklif verebilir. Elektronik satış portalına “esatis.uyap.gov.tr”, Basın İlan Kurumu Portalına ise “ilan.gov.tr” adresi üzerinden ücretsiz olarak ulaşmak mümkündür. Basın İlan Kurumu Portalı, artırma ilânları dışında Resmî Gazete’de yayınlanması zorunlu ilânların da yer aldığı, devletin elektronik resmi ilân sayfasıdır³⁹³. Bu kapsamda birçok vatandaşın incelediği ve takip ettiği bir sayfa olduğu düşünüldüğünde artırma ilânının bu portalda yayınlanması, artırmadan olabildiğince çok kişinin haberdar olması bakımından oldukça önemlidir. Basın İlan Kurumu İlan Portalında yayınlanacak artırma ilânlarından ücret alınmaz (İİK m. 114/4-4).

³⁹¹ İlânın şekline ilişkin icra müdürüne verilen geniş takdir yetkisi 7418 sayılı Kanun değişikliği ile birlikte oldukça kısıtlanmıştır. *Namlı*, ilgili kanun değişikliğinden önce, İsviçre Hukukunda da ilânın şekli konusunda icra müdürüne oldukça kısıtlı bir takdir yetkisi tanındığını, bu sebeple şekle aykırılığın ihalenin feshine neden olabileceğini ifade etmiştir. bkz: *Namlı, Taşınmaz*, 386.

³⁹² Okur, *Artırma İlânı*, 166; *Namlı, Taşınmaz*, 391; Çavuş Eryendi, 509; Kazmaz Tepe, 40.

³⁹³ Basın İlan Kurumu İlan Portalı Yönetmeliği m. 5’e göre; “*Kanun, Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi, yönetmelikler ve diğer mevzuat hükümleri uyarınca Kurum aracılığıyla 195 sayılı Kanun ile 5/10/2016 tarihli ve 29848 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Resmî İlan ve Reklâmlar ile Bunları Yayınlayacak Süreli Yayınlar Yönetmeliğine göre gazetelerde yayımlatılan resmî ilanlar, ilan portalında da yayınlanır.*”

Elektronik Satış Portalında yer alacak ilânlarda Elektronik Satış Yönetmeliği ekinde yer alan, taşınırılar için Örnek No.51 ve taşınmazlar için Örnek No.53 basılı kağıtlarının kullanılması zorunludur (Elektronik Satış Yönetmeliği m. 4/1). İcra dairesi, esaslar bozulmamak şartıyla bu örneklerle gerekli ilaveler yapabilir (Elektronik Satış Yönetmeliği m. 4/2).

3.1.3.2. Gazete veya internet haber sitesinde ilân

Kanun koyucu artırma ilânının elektronik satış portalı ve Basın İlan Portalına ek olarak bir gazete veya internet haber sitesinde de ilân edilmesine ilişkin ayrıntılı hükümler düzenlemiştir. Bu ilânlar satış yapılacak malın değerine göre ayrı hükümlere tabi tutulmuştur. Parasal limitler bir önceki yılın aralık ayındaki yıllık Üretici Fiyat Endeksi esas alınarak Adalet Bakanlığı tarafından güncellenir ve her yıl 1 Şubat gününden itibaren geçerli olmak üzere aynı güne kadar Resmî Gazete’de ilân edilir. Parasal limitler olağanüstü hâllerde Adalet Bakanlığının teklifi üzerine Cumhurbaşkanı kararı ile güncellenebilir (İİK m. 114/4-5).

“Toplam muhammen bedeli 500.000 TL’ye kadar olan satışlar için gazete veya internet haber sitesi ile ilan yapıp yapılmayacağına icra dairesince alakadarların menfaatleri dikkate alınarak karar verilir” (İİK m. 114/4 c .1). Dolayısıyla icra müdürünün elektronik satış portalı ve Basın İlan Portalı dışında gazete veya internet haber sitesinde de ilân yapıp yapılmayacağına ilişkin takdir yetkisi vardır³⁹⁴. Bu satışlar için gazete veya internet haber sitelerinde ilân yapılması zorunlu değilse de hacizli malın niteliği gereği buralarda ilân yapılması halinde daha yüksek değere alıcı bulması mümkün hale gelecekse icra müdürü gazetede veya internet haber sitesinde de ilân yapmalıdır³⁹⁵. Aksi takdirde icra müdürü takdir yetkisini hatalı kullanmış olacağından işlemin hadiseye uygun olmaması sebebiyle şikâyet yoluna başvurulabilir³⁹⁶. Satışın gazete veya haber sitelerinde ilân edilmesi halinde daha yüksek fiyata alıcı bulacağı aşikâr ise ilânın buralarda yapılmamış olması ihalenin feshine de sebebiyet verebilir. Tam tersi durum için de aynı şey söylenebilir. Örneğin, küçük bir yerde değeri çok düşük bir malın satılması halinde icra müdürünün gazete veya internet sitesinde ilân yapılmasına karar vermesi takdir

³⁹⁴ Okur, Artırma İlânı, 169.

³⁹⁵ Namı, *Taşınmaz*, 388.

³⁹⁶ Arslan, R., 88; Atalı vd., 56; Okur, Artırma İlânı, 160-161; Aşık, 62.

yetkisinin hatalı kullanımını teşkil eder ve yine şikâyet yoluna başvurulabilir³⁹⁷. Ancak bu halde takdir yetkisinin hatalı kullanımı yalnızca takip masraflarının artmasına sebebiyet vereceğinden, sırf bu sebepten ihalenin feshine karar verilmemesi gerekir.

Toplam muhammen bedeli 500.000 TL'nin üzerinde olan satışların internet haber sitesi veya gazetede yapılması zorunludur. Bu satışlar için kanun koyucu satışın değeri ile orantılı olarak gazetenin niteliği bakımından ayrıma gitmiştir. İİK m. 114/4-1'e göre, *“500.000 TL'nin üzerinde fakat 2.000.000 TL'nin altında olan artırmaların ilanı satışın yapılacağı yerde yayınlanan resmî ilan yayınlama hakkına sahip bir yerel gazete veya bir internet haber sitesinde ilan edilir. Böyle bir yerel gazete veya internet haber sitesi yönetimi bulunmaması hâlinde ilan, icra dairesinin belirleyeceği aynı il mülki sınırları içerisinde bulunan başka bir yayın yerinde resmî ilan yayınlama hakkına sahip bir yerel gazete veya bir internet haber sitesi aracılığıyla duyurulur”*. İcra müdürünün ilânı gazete veya internet haber sitesinde yapıp yapmama konusunda bir takdir yetkisi yoktur³⁹⁸. Takdir yetkisi yalnızca ilânın gazetede veya internet haber sitesinde yapılacağına karar vermeye ve kanunda belirtilen niteliklere uygun bir gazete veya internet haber sitesi seçmeye ilişkindir. Kanun maddesinde *“veya”* ibaresi kullanıldığı için bu satışlarda, internet ve gazete ilânının birlikte yapılamayacağı söylenebilir. İcra müdürü ilgililerin menfaati ve satışın somut özelliklerine göre bunlardan birini seçmelidir. Hem gazetede hem internet haber sitesine ilân yapılması halinde ilgililer kanuna aykırılık sebebiyle yedi gün içerisinde şikâyet yoluna başvurabilir³⁹⁹.

Toplam muhammen bedeli 2.000.000 TL üzerinde olan satışlarda da ilânın bir internet haber sitesi veya gazete ile yapılmasını zorunlu olmakla birlikte burada gazetenin niteliklerine dair farklı düzenlemeler yer almaktadır. Buna göre 2.000.000 TL üzerindeki satışların ilân edileceği gazete *“yurt genelinde dağıtılıp satışa sunulan, resmi ilan yayınlama hakkına sahip ve ilan talebi tarihinde gazetenin günlük fiilî satışı elli bin adedin üzerinde”* bir gazete olmalıdır (İİK m. 114/4-2). Bu koşulları sağlayan herhangi bir gazete veya internet haber sitesinde ilân yapılabilir.

³⁹⁷ Atalı vd., 56.

³⁹⁸ Okur, Artırma İlânı, 169.

³⁹⁹ Okur, Artırma İlânı, 169.

Gazete veya internet haber sitesinde yayınlanacak ilânlar eş zamanlı olarak Basın İlan Kurumu İlan Portalında da duyurulur (İİK m. 114/4-3).

Yukarıda ayrıntılı açıklandığı üzere kanun koyucu artırma ilânının şekline ilişkin olarak satışı yapılacak malın niteliği, yeri veya yerin ekonomik şartları gibi kriterlerden ziyade yalnızca malın muhammen bedeline göre genel ve keskin bir düzenleme yapmıştır. Bu düzenlemeler 7418 sayılı Kanun m. 25 ile İİK’da yapılan değişiklikler kapsamında getirilmiş olup icra müdürünün ilânın şekline ilişkin takdir yetkisi oldukça kısıtlanmıştır. İİK m. 114’ün değişiklikten önceki halinde ise icra müdürü ilânın şekline ilgililerin menfaatlerini dikkate alarak karar verebilmekteydi. İcra müdürüne bu konuda geniş takdir yetkisi tanınması, icra müdürünün her satışın özelliğine göre farklı şekillerde ilân yapılabilmesine imkân vereceğinden ülkemiz koşullarında satışın yüksek bedelle gerçekleştirilebilmesi bakımından yerinde bir düzenlemedir⁴⁰⁰. Zira, bir artırmaya ne kadar çok katılım olacağı satılacak mala göre farklılık gösterebilir. Katılım oranı satılacak malın değerine bağlı olduğu kadar malın niteliği ve alıcı kitlesi gibi özelliklere de bağlıdır⁴⁰¹. Bu sebeple ilân şeklinin yalnızca malın değerine göre kategorize edilmesi her zaman taraf menfaatlerine uygun sonuçlar doğurmayabilir⁴⁰². Ayrıca kanunda ilân şekli, gazete ve internet haber siteleri ile sınırlandırılmıştır. Kanun değişikliğinden önce kanunda ismen açıkça yer almasa da yerleşik Yargıtay içtihatlarında ilânın köy muhtarlığında dahi yapılabilmesine imkân tanınmış; hatta kimi satışlar bakımından bu şekilde yapılmayan ilânın ihalenin feshine sebebiyet vereceği belirtilmişti⁴⁰³. İİK m. 114’ün

⁴⁰⁰ Namlı, *Taşınmaz*, 385; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 98.

⁴⁰¹ “Anılan madde uyarınca ilanın şekli, artırmanın tarzı, yeri, günü ve gazete ile yapılıp yapılamayacağı icra müdürlüğünce ilgililerin menfaatine en uygun olacak şekilde tayin ve takdir olunmalıdır.

İcra müdürü bu takdir hakkını kullanırken malın tahmini değerini, niteliğini ve Türkiye genelinde alıcı çıkacak özellikte olup olmadığını gözetmek zorundadır.” Yargıtay HGK., E. 2013/1369 K. 2015/817 T. 18.2.2015 (lexpera.com.tr., e.t: 20.01.2024).

⁴⁰² Namlı, *Taşınmaz*, 385; Okur, *Artırma İlânı*, 170.

⁴⁰³ “...köyde bulunan taşınmazların o köyde alıcısının çıkma ihtimali bulunduğundan, artırmanın köyde ilan edilmesi ihaleye katılım açısından tarafların menfaatinedir. Köyde ilan yapılmaması ihaleye katılımı etkileyecektir. Bu nedenle icra müdürlüğünce taşınmazın köyde bulunması halinde satışın köy muhtarlığında da ilanına karar verilmesi yerleşmiş bir uygulamadır” Yargıtay 12. HD., E. 2014/3874 K. 2014/6125 T. 4.3.2014; “Somut olayda İcra Müdürlüğü’nün 03/06/2021 tarihli satış kararında, açık artırma ilânının mahalli düzeyde yayın yapan gazetede ilan edilmesine karar verilmiş olup bu doğrultuda ... ili ... İlçesi ... Köyü ... Mevkiinde bulunan 21.500,00 m2 yüz ölçümlü tarla nitelikli taşınmazın ilanı yerel gazetede yapılmıştır. Taşınmaz 4.646.669,65 TL değerinde olup, mahalli gazetede ilanın yapılması talep ve talibi azaltıcı niteliktedir... yapılmış olan ilanların gerekli

mevcut haline bakıldığında ise gazete veya internet haber sitesi dışında ilân yapılabilmesi mümkün görünmemektedir. Yine de, gerekli gördüğü takdirde icra müdürünün ayrıca bu şekilde de artırmayı ilân edebilmesi mümkün olmalıdır. Zira kanun koyucunun amacı, icra müdürünün ilgililerin menfaatleri doğrultusunda çeşitli şekillerde ilân yapabilmesinin kısıtlanması değil, aksine hangi mallarda ne şekilde ilân yapılacağına ilişkin asgari bir düzenleme yapmaktır. Diğer yandan artırma ilânının şekline ilişkin kararın icra müdürünün takdir yetkisinden çıkarılmasının ve bu hususta genel bir çerçeve çizilmesinin bu konudaki ihalenin feshi kararlarını ve icra dairelerinin iş yükünü azaltacağı söylenebilir⁴⁰⁴. Nitekim Kanun değişikliği öncesinde gazetenin niteliğine ilişkin belirlemenin tamamen icra müdürünün takdir yetkisine bırakılması çoğu zaman icra müdürünün bu takdir yetkisini hatalı kullanımına ve dolayısıyla ihalenin feshine sebebiyet vermekteydi⁴⁰⁵. Bu açıdan satılacak malın değeri de önemli bir kıstas olduğundan en azından bu doğrultuda net bir şekilde düzenleme yapılmasının yerinde olduğu söylenebilir⁴⁰⁶.

İlân edilen metinler arasında farklılık bulunması hâlinde elektronik satış portalında ilân edilen metin esas alınır. Gazetede, internet haber sitesinde, elektronik satış portalında veya Basın İlan Kurumu İlan Portalında ilânı yapılan metindeki hatalar, ihale tarihi değiştirilmeksizin sadece elektronik satış portalında ilânen düzeltilir. Bu düzeltme ilânı ilgililere ayrıca tebliğ edilmez (İİK m. 114/6).

talep ve talibi artırmadığı dolayısıyla ihaleye yeterli katılımın sağlanamadığı görülmekle, taşınmaz satış ilanının yurt genelinde yayın yapan ve tirajı 50.000'in üzerinde bir gazeteyle yapılmasının alakadarların menfaatine uygun olacağı anlaşılmıştır.

O halde, Mahkemece, yukarıda açıklanan nedenlerle 103 parsel yönünden şikayetin kabulü ile ihalenin feshine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsizdir". Yargıtay 12. HD., E. 2022/9804 K. 2022/12266 T. 24.11.2022 (lexpera.com. tr., e.t: 20.01.2024).

⁴⁰⁴ Okur, Artırma İlânı, 170.

⁴⁰⁵ "Taşınmaz 4.646.669,65 TL değerinde olup, mahalli gazetede ilan yapılması talep ve talibi azaltıcı niteliktedir. Zira; 18/08/2021 tarihli 1. artırmada taşınmaza alıcı ve istekli çıkmadığından satışın 2. açık artırma gününe ertelendiği 13/09/2021 tarihli 2. artırma gününde ise alacaklıdan başka katılanın olmadığı ve taşınmazın muhammen bedelinin çok altında satıldığı (2.500.000,00TL) dikkate alındığında, yapılmış olan ilanların gerekli talep ve talibi artırmadığı dolayısıyla ihaleye yeterli katılımın sağlanamadığı görülmekle, taşınmaz satış ilanının yurt genelinde yayın yapan ve tirajı 50.000'in üzerinde bir gazeteyle yapılmasının alakadarların menfaatine uygun olacağı anlaşılmıştır." Yargıtay 12. HD., E. 2022/9804 K. 2022/12266 T. 24.11.2022 (lexpera.com. tr., e.t: 25.01.2024).

⁴⁰⁶ Erturgut, 84; Okur, Artırma İlânı, 170.

3.1.3.3. Özel ilânlar

İcra dairesince yapılması zaruri ilânlar dışında, taraflar da artırmayı masrafi kendilerine ait olmak üzere diledikleri şekilde ilân edebilirler. Tarafların yaptığı bu ilân özel nitelikte olup resmî işlemlere etki etmez (İİK m. 114/5 c.2-3). Öğretide, icra müdürünün takdir yetkisi ilânın şeklinin belirlenmesi bakımından oldukça kısıtlandığı için özel ilânların daha önemli hale geldiği belirtilmiştir⁴⁰⁷. Bu kapsamda ilgililerin malın daha yüksek bedelle satılacağını düşündüğü şekillerde özel ilân yapmasında fayda vardır.

3.1.4. İlânın İçeriği

3.1.4.1. Genel olarak

Elektronik satış portalında yapılacak ilânda yer alacak hususlar İİK m. 114/5'te Elektronik Satış Yönetmeliği m. 6 ve m. 8'de ayrıntılı olarak düzenlenmiştir. Elektronik satış portalında mahcuzun satış sayfasında ilâna ait genel açıklamalar yer almakta, “İhale Evrak Listesi” sekmesinin altında ise artırma ilânı görüntülenebilmektedir. Gazete veya internet haber sitesi ile yapılacak ilânlarda ise artırma masraflarının arttırılmaması için şartname eklentisiyle birlikte geçirilmez⁴⁰⁸. Bu sebeple bu ilânlarda yalnızca satılacak şeyin cinsi, mahiyeti, önemli vasıfları, muhammen kıymeti ve bulunduğu yer, birinci ve ikinci artırmanın yapılacağı gün ve saat aralığı ile artırmaya ilişkin bilgilerin yer aldığı elektronik satış portalı adresi yazılmakla yetinilir (İİK m. 114/5; Elektronik Satış Yönetmeliği m. 9 ve m. 10).

3.1.4.2. Artırmanın yapılacağı gün ve saat aralığı

Gazete veya internet haber sitesi ile yapılacak ilânlarda birinci ve ikinci artırmanın yapılacağı gün ve saat aralığı gösterilir (İİK m. 114/5). Elektronik Satış Yönetmeliği ekinde gösterilen taşınır ve taşınmaz ilânına ilişkin Örnek No:51 ve Örnek No:53'te artırma ilânının başlangıç ve bitiş tarihi ile saatine ilişkin tablo yer almaktadır. Artırma ilânları icra dairesince bu formlara göre doldurulup elektronik satış portalında yayınlanır. Portalda ihale bitimine kalan süre ayrıca geri sayım olarak da gösterilmektedir.

⁴⁰⁷ Okur, Artırma İlânı, 174.

⁴⁰⁸ Erturgut, 86; Postacıoğlu, Altay, 574; Okur, Artırma İlânı, 171.

3.1.4.3. Satış konusuna ilişkin hususlar

Artırma ilânında öncelikli olarak satılacak şeyin cinsi, mahiyeti, önemli vasıfları, muhammen kıymeti, bulunduğu yer ve görselleri ile artırma şartnamesinde yer alan diğer bilgileri yer alır (İİK m. 114/7-1). Artırmanın tamamen elektronik ortamda gerçekleşeceği göz önüne alındığında, ilânda satılacak malın detaylı bilgilerine yer verilmesi, artırmaya katılacak üçüncü kişiler bakımından oldukça önem arz eder. Bu kapsamda artırma ilânında muhakkak, satılacak malın ayrıntılı görsellerinin yer alması gerekmektedir. Zira artırma konusu mala uzaktan teklif verecek ve malı görme imkânı olmayan kişiler ancak böylece mal hakkında detaylı bilgiye sahip olur⁴⁰⁹. Elektronik Satış Yönetmeliği hükümlerinde (m. 6/1-a, m. 8/1-a) ilânda satılacak şeyin ayrıntılı görsellerinin bulunması gerektiği düzenlenmiş olduğu halde, Kanunda satılacak şeyin “*varsa görselleri*”nin yer alacağı düzenlenmiştir. Kanunda düzenlenmemiş bir zaruretin yönetmelik ile öngörülmesi normlar hiyerarşisine aykırılık taşımakla birlikte, icra dairesinin bu konuda Elektronik Satış Yönetmeliği hükümlerini esas alması, taraf menfaatleri ve elektronik satışın amacına ulaşması bakımından önemli olduğundan ilâna malın görsellerini ayrıntılı bir şekilde eklenmesi yerinde olur⁴¹⁰. Nitekim, icra dairesince mala ilişkin yanlış ya da yanıltıcı bilgilerin girilmesi halinde tarafların şikâyet yoluna başvurmaları mümkündür. Hatanın, malı olduğundan daha yüksek bedelde satılabilmesine neden olduğu hallerde ise tarafların hukukî yararından bahsedilemeyecekse de üçüncü kişilerin ihalenin feshine başvurmaları mümkün olmalıdır⁴¹¹.

Kanundaki hükümlerin gerek içerik gerekse sıralama yönünden yanlış düzenlenmesi uygulamada birçok hataya sebebiyet vermektedir. Örneğin, İİK m. 114/7-1 gereğince artırma ilânına taşınmazın muhammen kıymetinin yazılmasına ilişkin düzenleme, taşınmazın kıymet takdirinin yeniden yapılmayacağı ve taşınmazın muhammen kıymetinin artırma ilânındaki kıymet olduğu izlenimi vermektedir⁴¹². Nitekim bu uygulamaya da yansımıştır; icra dairesi haciz aşamasında

⁴⁰⁹ Kale, IV. Elektronik Ortamda Açık Artırma Suretiyle Satışa Hazırlık.

⁴¹⁰ Okur, Artırma İlânı, 159.

⁴¹¹ Kazmaz Tepe, 118.

⁴¹² Boran Güneysu, *Kıymet Takdiri*, 65; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 187; Aslan, E.K., 64; Kuru, *Cilt 2*, 1260; Akil, C. (2015). “İcra Hukukunda Mükellefiyetler Listesi”, *Prof. Dr. Ramazan Arslan’a Armağan Cilt 1*, 123-174, 144-146.

veya satış talebi üzerine yalnızca bir kere kıymet takdiri yaptırmaktadır. Halbuki artırma ilânının bir amacı da taşınmaz malın satılacağını taşınmaz üzerinde hak sahibi olabilecek üçüncü kişilere duyurulması ve bunların haklarını icra dairesine bildirmesinin sağlanmasıdır⁴¹³. Taşınmazın esas değeri bu mükellefiyetlerin bildirilmesi ve kesinleşmesi üzerine icra dairesinin yapacağı ikinci kıymet takdirinde belli olur. Öğretide de artırma ilânına taşınmaz malın muhammen kıymetinin yazılmasının gereksiz, yanıltıcı ve hatta olanaksız olduğu; mükellefiyetlerin kesinleşmesinden sonra yapılacak kıymet takdirinin muhammen bedel olarak esas alınması ve bunun artırma ilânına değil artırma şartnamesine yazılması gerektiği belirtilmektedir⁴¹⁴.

3.1.4.4. Teminata ilişkin hususlar

Artırmaya katılacak ilgililerin teminat yatırması kural olarak zorunludur. Teminat aranmasının asıl amacı artırmaya gerçekten istekli kişilerin katılmasını sağlamaktır⁴¹⁵. Bu sayede ciddi olmayan alıcıların lüzumsuz yere teklif vermesi engellenmektedir. Bu kapsamda İİK m. 114/7-2'ye göre artırma ilânında, “*artırmaya katılabilmek için mahcuzun kıymetinin yüzde onunu karşılayacak tutardaki teminatın satışı yapan icra dairesinin banka hesabına yatırılmasının zorunlu olduğu, teminatın nakit olması durumunda en geç artırma süresinin bitiminden önceki gün saat 23:30’a kadar yatırılması gerektiği*” yer alır. İİK m. 114/7-3’e göre, “*Gösterilecek teminatın teminat mektubu olması hâlinde, artırmaya katılacakların, en geç artırma süresinin bitiminden önceki iş günü mesai bitimine kadar satışa konu mahcuzun kıymetinin yüzde onunu karşılayacak tutarda kesin ve süresiz banka teminat mektubunu, satışı yapan icra dairesine tevdi etmeleri zorunludur*”.

Artırmaya katılacak herkesin teminat göstermesi zorunlu olmakla birlikte bu kurala satış talep eden alacaklı ve ortaklığın giderilmesi satışlarında pay sahibi bakımından istisna getirilmiştir. Bu kişiler, en geç artırma süresinin bitiminden önceki iş günü mesai bitimine kadar satışı yapan icra dairesine müracaat ettiği

⁴¹³ Namlı, *Taşınmaz*, 408 .

⁴¹⁴ Kuru, *El Kitabı*, 647; Boran Güneysu, *Kıymet Takdiri*, 65; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 187; Akil, *Mükellefiyetler*, 146; Türkmen, M. E.B. (2022). *Kıymet Takdiri*, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Kırıkkale Üniversitesi İstanbul Medipol Üniversitesi, 100; Arslan, R., 88.

⁴¹⁵ Erturgut, 89; Okur, M. (2011). *Adli Teminat*, Ankara, 287-288.

takdirde bunlardan alacağın veya ortaklık payının teminatı karşıladığı miktar kadar teminat alınmaz. İİK m. 114/7-6 gereğince bu husus artırma ilânında belirtilir. Bu düzenleme, 7343 sayılı Kanun değişikliği ile birlikte yürürlüğe girmiş olup, değişiklik öncesinde alacaklının teminattan muaf olabilmesi için alacağının, en az mahcuzun takdir edilen kıymetinin yüzde yirmisi olarak belirlenen teminat tutarı değerinde olması gerekmektedir. Değişiklik ile birlikte hem teminat tutarı %20'den %10'a indirilmiş hem de alacaklının teminattan muaf olabilmesi için alacağın belli bir değerde olması koşulu yerine, alacaklının alacağı ne kadarsa teminattan o kadar muaf olacağı düzenlenmiştir. Bu sayede alacaklının alacağı mahcuzun kıymetinin %10'unu karşılamasa da, örneğin %5'i kadar olsa dahi, alacaklı %5 oranında teminattan muaf olur. Bir diğer deyişle teminat muafiyeti, alacak veya ortaklık payının teminatı karşıladığı kadardır. Örneğin ihale bedeli 100.000 TL olan bir satışta, satış talep eden alacaklının alacağının 5.000 TL olması halinde, satış talep eden alacaklı 10.000 TL olan teminat tutarının yalnızca 5.000 TL'sini göstermekle yükümlüdür. Burada akla birden fazla pay sahibinin artırmaya birlikte katılması halinde teminattan muafiyetin nasıl değerlendirilmesi gerektiği sorusu gelmektedir. Yargıtay'ın, teminat tutarının her bir hissedara ilişkin olarak ayrı ayrı değerlendirilmesi gerektiğine ilişkin kararı olduğu gibi⁴¹⁶, alacaklıların alacaklarının toplamının esas alınması gerektiğine ilişkin kararı da mevcuttur⁴¹⁷. Bununla birlikte, şayet hissedarların sırf teminattan muaf olmak için artırmaya birlikte katıldıklarının tespit edilmesi ve ihalenin tek bir hissedara yapılmış olması halinde ise ilgililer ihalenin feshini talep edebilir⁴¹⁸. Ayrıca öğretide haklı olarak, daha önce taşınmaz

⁴¹⁶ İİK'nun 124/4. maddesinde düzenlenen teminat muafiyetinden yararlanabilmek için her bir hissedarın hissesinin, taşınmazın tahmin edilen kıymetinin yüzde yirmisi nispetinde olması gerekir. Yargıtay 12. HD., E. 2016/18074 K. 2016/25477 T. 15.12.2016 (lexpera.com. tr., e.t: 06.02.2024).

⁴¹⁷ "Artırmaya iştirak edeceklerin taşınmazın muhammen kıymetini H. Durmaz'ı vekil tayin etmişlerdir. Av. F.G.'nin her üç hissedarı temsilen ihaleye iştirak etmesi durumunda, satış memurluğunca, her üç hissedarın tek bir katılımcı olarak değerlendirilip kendilerinden bir teminat bedeli alınması gerekirken üç ayrı katılımcı gibi değerlendirilerek ayrı ayrı teminat alınması usul ve yasaya aykırıdır." Yargıtay 12. HD., E. 2012/15635 K. 2012/30712 T. 30.10.2012 (legalbank.net; e.t: 15.11.2023).

⁴¹⁸ İİK'nun 124/4. maddesinde düzenlenen teminat muafiyetinden yararlanabilmek için her bir hissedarın hissesinin, taşınmazın tahmin edilen kıymetinin yüzde yirmisi nispetinde olması gerekir. Oysaki ihale öncesi, hissedarlar A.. E., S.. E.. ve F.. C..'in payları birlikte hesaplanarak teminat muafiyeti sağlanmış, bu şekilde ihaleye üç hissedar katılmış, ancak ihaleyi üç hissedarın birlikte alması gerekirken hissedarlardan A.. E.. almış olup, bu şekilde İİK'nun 124/4. maddesindeki teminat muafiyeti hükmüne aykırı davranılmıştır. O halde ihaleye katılan hissedarların teminat muafiyetinden yararlanmak üzere birlikte hareket edip, daha sonra da ihaleyi tek hissedarın alması usulsüz olduğu

kendisine ihale edildiği halde ihale bedelini ödememek suretiyle ihalenin iptaline sebebiyet veren hissedara sonraki artırmada teminat muafiyeti sağlanmaması gerektiği belirtilmiştir⁴¹⁹.

Artırma ilânında ayrıca ihale alıcısının en yüksek teklifi verip de süresi içinde ihale bedelini yatırmaması hâlinde, alınan teminatın iade edilmeyip öncelikle satış masraflarından düşülmek üzere alacaklarına mahsuben hak sahiplerine ödeneceği belirtilir (İİK m. 114/7-9)⁴²⁰.

3.1.4.5. Diğer kayıtlar

Artırma ilânında tekliflerin haczedilen malın muhammen kıymetinin yüzde ellisi ile o malla güvence altına alınan ve satış isteyen alacağına rüçhanı olan alacakların toplamından hangisi fazla ise bu miktarı ve ayrıca bu miktara ilave olarak paraya çevirme ve paylaşırma masraflarını geçmesi gerektiği yer alır (İİK m. 114/7-8). Kanunda ismen açıkça anılmasa da bu gereklilik öğretide “*karşılama prensibi*” olarak anılan hususu ifade eder⁴²¹. Bunun dışında artırma ilânında, temsilci vasıtasıyla artırmaya katılacakların veya hisseli satışın mümkün olduğu hallerde açık artırma konusu malı belirli paylarla satın almak isteyen müşterek alıcıların önceki iş günü mesai bitimine kadar satışı yapan icra dairesine müracaat etmelerinin zorunlu olduğu (İİK m. 114/7-4,5), şartlar yerine gelmişse malın en yüksek teklif verene ihale edileceği (İİK m. 114/7-7), ihalenin yapılamadığı veya iptal edildiği hallerde ikinci artırmanın yapılacağı (İİK m. 114/7-10), ihale alıcısının satış bedelini artırma tutanağının ilânından itibaren en geç yedi gün içinde icra dairesi hesabına ödemesi gerektiği (İİK m. 114/7-11), satışa katılanların bütün ekleriyle birlikte şartnameyi görmüş ve içeriğini kabul etmiş sayılacakları (İİK m. 114/7-12) ve ihalenin kesinleşmesi üzerine malın tescil ve teslim işlemlerinin yapılacağı (İİK m. 114/7-13) yer alır. Bu hususlar satışın yapılması aşamasında ayrıca incelendiğinden burada üzerinde durulmamıştır.

gibi, aynı zamanda ihaleye fesat karıştırıldığını da gösterdiğinden mahkemece belirtilen nedenlerle ihalenin feshine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçeyle istemin reddi yönünde hüküm tesisi isabetsizdir. Yargıtay 12. HD., E. 2014/15809 K. 2014/18619 T. 25.6.2014. Ayrıca bkz: Namlı, *Taşınmaz*, 428-429.

⁴¹⁹ Kuru, *El Kitabı*, 654.

⁴²⁰ Ayrıca bkz: Bölüm 4.7.2.3.

⁴²¹ Görgün vd., 261; Aslan, E.K., 127; Erturgut, 100; Namlı, *Taşınmaz*, 498; Meriç, *Karşılama Prensibi*, 17; Aşık vd., 250; Üstündağ, 252.

3.1.4.6. Taşınmaz satışında artırma ilânında ayrıca yer alacak diğer bilgiler

Yukarıda taşınırılar bakımından açık artırma ilânının içeriğine ilişkin verilen açıklamalar taşınmazlar bakımından da geçerlidir. Zira İİK m. 126/1’de, m. 114’e atıf yapılmak suretiyle ilgili hükmün taşınmazın açık artırma hazırlık tedbirleri hakkında da uygulanacağı düzenlenmiştir. Taşınmazlar bakımından bunlara ek olarak varsa ipotek sahibi alacaklılar ile diğer ilgililerin taşınmaz üzerindeki haklarını, faiz ve masrafa dair olan iddialarını ispata yarar belgeleriyle birlikte on beş gün içinde icra dairesine bildirmeleri gerektiği, aksi halde hakları tapu siciliyle sabit olmadıkça, satış bedelinin paylaşmasından hariç kalacakları ve bu hususların irtifak hakkı sahipleri için de geçerli olacağı belirtilir (İİK m. 126/2). İlgililere bu şekilde ihtar yapılarak mükellefiyetler listesinin doğru hazırlanması ve ipotekli alacaklıların alacaklarına eksiksiz kavuşması amaçlanmaktadır⁴²². Özellikle üst sınır ipoteğiyle teminat altına alınmış alacaklarda alacağın tam olarak ne kadar olduğu bilinemeyeceği gibi, tapu sicilinde görünmeyen çekişmeli hakların bulunması da mümkündür⁴²³. Bu süre içinde bildirimde bulunulmayan ve tapu sicilinden de anlaşılmayan haklar satış bedelinin paylaşılmasında göz önüne alınmaz. Kanunda, bu hususun elektronik satış portalında yapılacak ilânda belirtilmesi yeterli sayılmıştır.

3.1.5. İlânın İlgililere Tebliği

3.1.5.1. Taşınırılar bakımından

Taşınmazlar bakımından artırma ilânının ilgililerine tebliği İİK m. 127’de düzenlenmiş olsa da taşınırılarının satışında ilânın tebliğine ilişkin bir hüküm yer almamaktadır. Bununla birlikte taşınır satışlarında da artırma ilânının ilgililere tebliğ edilmesi mümkündür⁴²⁴. Hatta ilânın ilgili kişilere bildirilmesi, bu kişilerin menfaatlerinin korunmasının sağlanması bakımından oldukça önemlidir⁴²⁵. Öğretide, icra müdürünün ilânın şekli konusundaki takdir yetkisi kısıtlamasının tarafların

⁴²² Aşık vd., 262; Namlı, *Taşınmaz*, 400.

⁴²³ Aşık vd., 262-263; Meriç, N., İyilikli, A.C. (2018). “Taşınmaz Teminatının Üçüncü Kişi Alacaklının Alacağını Perdeleyip Takibi Semeresiz Bırakması Üzerine Bir İnceleme”, *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, (33), 39-94, 61.

⁴²⁴ Erturgut, 85; Arslan, R., 96.

⁴²⁵ Kuru, *El Kitabı*, 619; Okur, *Elektronik Satış*, 18; Arslan, R., 96.

menfaatlerini ihlal etmesinin önüne geçmek için, İİK m. 127'nin kıyasen uygulanması suretiyle sicile kayıtlı taşınır satışlarında da ilânın tebliğ edilmesi gerektiği belirtilmektedir⁴²⁶. Mevcut düzenlemeler kapsamında bu konuda yasal bir zorunluluk bulunmamakla birlikte⁴²⁷, öğretide satış ilânının tebliği kararına rağmen tebligat yapılmamış olması, tek başına ihalenin feshi sebebi olarak nitelendirilmektedir⁴²⁸. Yargıtay'ın da bu yönde karar verdiği görülmektedir⁴²⁹. Hatta Yargıtay bu durumda icra dairesinin ilâna ilişkin kararını “tebligat yapılamasa dahi satış işlemlerinin devam edeceği” şeklinde vermiş olmasının da bir etkisi olmadığını kabul etmektedir⁴³⁰. Daha güncel tarihli bir kararında Yargıtay, tebligat yapılamaması halinde de satış işlemlerine devam edileceğinin⁴³¹, bir başka kararında

⁴²⁶ Okur, Artırma İlânı, 177-178.

⁴²⁷ “...menkul satışlarında satış ilânının tebliğinin, aksine bir karar yoksa, zorunlu olmadığı, dosyada ihalenin feshini gerektirir bir hal mevcut olmadığı, menkul satışlarında satış ilânının dosya taraflarına tebliğinin zorunlu olması gibi bir husus mevcut olmayıp yasada da böyle bir şart aranmadığı, icra müdürlüğü satış kararında da açıkça belirtildiği üzere satış ilânının tebliğ edilip edilmemesinin işlemlerin devamına engel teşkil etmeyeceği..” Yargıtay 12. HD., E. 2023/23 K. 2023/954 T. 20.2.2023 (lexpera.com. tr., e.t: 07.11.2023).

⁴²⁸ Pekcanitez vd., 223; Uyar, *İhale*, 71; Erturgut, 85; Kuru, *El Kitabı*, 619; Muşul, 790; Okur, Artırma İlânı, 177; Muşul, Tezer Muşul, 951.

⁴²⁹ “...İİK'nun 114/2. maddesi gereğince, menkul malların ihalesine ilişkin satış ilânının taraflara tebliği zorunlu değildir. Ancak; satış kararında ilânın ilgililere tebliği yönünde karar verilmişse, bu durumda satış ilânının tebliğ edilmemesi ihalenin feshini gerektirir” Yargıtay 12. HD., E. 2017/1938 K. 2017/12092 T. 9.10.2017 (lexpera.com. tr., e.t: 07.11.2023).

⁴³⁰ “...icra dairesi 31.05.2013 tarihli satış kararında; yeteri kadar satış ilânının hazırlanarak ilgililere tebliğine, taşınır satış ilânının ilgililere tebliğ edilememesi durumunda yayınlanacak gazete satış ilânının tebliği yerine sayılarak satış işlemlerine devamına karar vermiştir. Menkul satış ilânı bu kararlara rağmen, ihale tarihinden önce, satışı yapılan menkul hakkında, kendi dosyasından satış isteminde bulunana haciz alacaklısına hiç tebliğe çıkarılmadığından mahkemece ihalenin feshi yerine yazılı gerekçe ile reddi isabetsizdir.” Yargıtay 12. HD., E. 2014/8022 K. 2014/12082 T. 24.4.2014 (lexpera.com. tr., e.t: 06.02.2024).

⁴³¹ “...Somut olayda; satışı yapan talimat icra dairesi 20.08.2015 tarihli satış kararında; yeteri kadar satış ilânının hazırlanarak ilgililere tebliğine karar vermiş olup tebligat yapılamaması halinde satışın yapılmasına şeklinde bir hüküm de bulunmadığından, İİK'nun 134/2. maddesi uyarınca ihalenin feshini isteyen borçlu tüzel kişi'ne satış ilânının usûlüne uygun olarak tebliği zorunlu olacaktır.” Yargıtay 12. HD., E. 2016/3837 K. 2016/10592 T. 11.4.2016; “...satış kararında; “Taşınır satışının bilgi amaçlı borçlutebliğine, menkullerde taraflara tebliğ şartı olmadığından tebligatların bila dönmesi durumunda da satış işlemlerine devam edilmesine” karar verildiği, daha sonra borçluya 7201 sayılı TK'nun 12. ve 13. maddelerine aykırı olarak satış ilânının tebliğ edildiği anlaşılmıştır. Taşınır ihalesinde, satış ilânı tebligatı zorunlu olmayıp, 26.12.2013 tarihli satış kararında bu hususa değinilerek, sadece bilgi amaçlı tebligat yapılacağı belirtilmiştir. Dolayısıyla borçlu, bu durumda, satış ilânının usûlsüz olduğu iddiasıyla ihalenin feshi isteminde bulunamaz.” Yargıtay 12. HD., E. 2017/1938 K. 2017/12092 T. 9.10.2017. benzer yönde: Yargıtay 12. HD., E. 2018/9884 K. 2019/630 T. 21.1.2019; Yargıtay 12. HD., E. 2023/23 K. 2023/954 T. 20.2.2023 (lexpera.com. tr., e.t: 07.11.2023).

ise tebligatın bilgi mahiyetinde olduğunun belirtilmiş olması halinde⁴³² tebligat yapılmamasının ihalenin feshine sebebiyet vermeyeceğini belirtmektedir⁴³³.

3.1.5.2. Taşınmazlar bakımından

3.1.5.2.1. Genel olarak

İİK m.127'ye göre “*Taşınmaz satışlarında ilanın birer sureti borçluya, alacaklıya ve taşınmazın tapu siciline kayıtlı bulunan ilgililerinin tapuda kayıtlı adresleri varsa bu adreslerine tebliğ olunur.*” Taşınır satışlarından farklı olarak taşınmaz satışlarında ilânın sayılan kişilere tebliği zorunlu olup icra dairesinin tebliğ konusunda bir takdir yetkisi bulunmamaktadır⁴³⁴.

3.1.5.2.2. Borçluya tebliği

Artırma ilânının borçluya tebliğ edilmesindeki amaç, borçlunun gerekli hazırlıkları yapabilmesi ve alıcı bulabilmesinin sağlanmasıdır⁴³⁵. Borçluya satış ilânının tebliğ edilmemesi tek başına ihalenin feshi nedenidir⁴³⁶. Bununla birlikte borçluya ilân yapılmaması ihalenin feshinde resen göz önüne alınacak bir husus olmayıp, ancak kendisine ilân tebliğ edilmeyen borçlunun şikâyeti halinde ihalenin feshine konu olabilir⁴³⁷.

⁴³² Yargıtay 12. HD., E. 2015/21400 K. 2015/20586 T. 10.9.2015 sayılı kararında “...Somut olayda satış kararında “yeteri kadar satış ilanının hazırlanarak ilgililere bilgi mahiyetinde tebliğine” karar verildiğinden satış ilanının borçluya usûlsüz tebliğ edilmiş olması ihalenin geçerliliğine etki etmez” şeklinde karar vermiştir. İlgili kararın karşı oy yazısında ise “icra müdürünün menkul ihalelerinde zorunlu olmamasına rağmen satış ilanının tebliğine karar vermesi halinde artık şikâyetçi borçluya satış ilanının tebliğ edilmesi ihalenin geçerlilik şartıdır. Tebligatın bir amacı da bilgilendirmedir, bu nedenle karardaki “bilgi mahiyetinde” ifadesi tebligatın yapıp yapılmamasının ihaleye etkisi bulunmadığı şeklinde yorumlanamaz. Kararda “tebligat yapılamaması halinde bu kararın sonuç doğurmamasına” veya “elektronik ilanın yeterli sayılmasına” gibi bir karar da verilmediğine göre borçluya satış ilanının usûlüne uygun olarak tebliğ edilmemesi İİK'nun 127.maddesi gereğince ihalenin feshi nedenidir.” görüşü yer almaktadır. (lexpera.com. tr., e.t: 06.02.2024).

⁴³³ Aynı yönde: Muşul, Tezer Muşul, 951.

⁴³⁴ Arslan, R., 91; Okur, Artırma İlânı, 476-477; Çon, 52.

⁴³⁵ Kuru, *El Kitabı*, 649; Namlı, *Taşınmaz*, 403.

⁴³⁶ Okur, Artırma İlânı, 476-477; Aslan, E.K., 70; “İİK'nun 127. maddesi gereğince taşınmaz satışlarında, satış ilanının bir örneği borçluya tebliğ edilmelidir. Borçluya satış ilanının tebliğ edilmemiş olması veya usûlsüz tebliğ edilmesi Dairemizin süreklilik arzeden içtihatlarına göre başlı başına ihalenin feshi sebebidir.” Yargıtay 12. HD., E. 2015/8686 K. 2015/10934 T. 22.4.2015 (lexpera.com. tr, e.t: 08.11.2023).

⁴³⁷ “Şikâyetçi borçlu tarafından şikâyet dilekçesinde açıkça ileri sürülmesi halinde satış ilanının borçluya tebliğ edilmemiş olması veya usûlsüz tebliğ edilmesi hali başlı başına ihalenin feshi nedeni olarak kabul edilmektedir” Ankara BAM, 19. HD., E. 2017/2204 K. 2017/1530 T. 6.12.2017 (lexpera.com. tr., e.t: 08.11.2023).

7201 sayılı Tebligat Kanunu m. 11 gereğince vekil ile takip edilen işlerde tebligatın vekile yapılması zorunlu olduğundan borçlu, icra dosyasında vekil ile temsil ediliyorsa satış ilânının asile değil vekile tebliğ edilmesi gerekir⁴³⁸. Tebligatın vekile yapılması için dosyada vekaletname bulunmasına gerek yoktur⁴³⁹. Vekil takip dosyasına vekaletname sunmadığı halde önceki işlemlerde borçlunun vekili sıfatıyla hareket etmişse ilânın yine asil yerine vekile tebliğ edilmesi zorunludur⁴⁴⁰.

İcra dosyasında birden fazla borçlu olması durumunda satış ilânı borçluların hepsine tebliğ edilmelidir⁴⁴¹. Taşınmazın satılması ile tüm borçlular satış değeri kadar borçlarından kurtulacakları için satışa çıkarılan taşınmazın maliki olmasa dahi diğer borçlulara da ilânın tebliğ edilmesi gerekmektedir⁴⁴². Bu borçluların her biri icra dosyasında ayrı ayrı vekillerle temsil edilmişse artırma ilânı her vekile ayrı ayrı tebliğ edilmeli; aynı vekille temsil edilmişse de bu vekile her borçlu için ayrı ayrı tebligat yapılmış olması gerekir⁴⁴³.

Borçlu, icra takibi sırasında ölürse satış ilânının borçlunun mirasçılarına tebliğ edilmesi gerekir⁴⁴⁴. Bununla birlikte bu zorunluluk, ancak mirasın mirasçılar tarafından kabul edilmiş veya TMK’da belirlenen mirası ret süresinin geçmiş olması halinde doğar⁴⁴⁵. Borçlunun iflâsı halinde ise artırma ilânı iflâs idaresine tebliğ edilir⁴⁴⁶.

⁴³⁸ Kuru, *El Kitabı*, 650; Namli, *Taşınmaz*, 406; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 118; Aslan, E.K., 69.

⁴³⁹ Namli, *Taşınmaz*, 406.

⁴⁴⁰ “Bu hâliyle icra takibi bir kül olduğundan kıymet takdirine ilişkin şikâyeti yapan borçlu vekiline satış ilânı tebliği zorunludur. Kıymet takdirine itiraz hakkındaki kararın dosyaya ibraz edilmiş olması suretiyle borçlunun vekili sıfatı ile icra takibine katıldığı kabul edilmesi gerekir. Bu durumda borçlu vekili tarafından icra takip dosyasına vekaletname ibraz edilmesi zorunlu değildir.” Yargıtay HGK., E. 2017/348 K. 2019/946 T. 24.9.2019 (lexpera.com. tr., e.t: 08.11.2023).

⁴⁴¹ Kuru, *El Kitabı*, 649; Uyar, *İhale*, 233; Aslan, E.K., 68; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 114.

⁴⁴² Namli, *Taşınmaz*, 404; Muşul, 812.

⁴⁴³ Uyar, T. (2023). *İcra ve İflâs Hukukuna İlişkin (Uygulamaya Yönelik) “Makale ve İnceleme Yazıları” ile “Hukuki Mütalâalar” ve Yüksek Mahkemenin Önemli İçtihatları*, Ankara, 2779.

⁴⁴⁴ Aslan, E.K., 68.

⁴⁴⁵ Uyar, *İhale*, 233; “Somut olayda, borçlu taşınmaz maliki ...'in, kendisine satış ilânının 11.11.2014 tarihinde tebliğinden sonra 16.11.2014 tarihinde öldüğü, bu kez satış ilânının mirasçılarına tebliği ile taşınmazın 02.02.2015 tarihinde ihalesinin yapıldığı anlaşılmıştır. Anılan yasa maddesi uyarınca; borçlunun ölüm tarihinden itibaren mirası ret süresi içerisinde herhangi bir icra takibi yapılamaz. Dolayısıyla bu süre içerisinde ihale yapılması usûlsüzdür.” Yargıtay 12. HD., E. 2015/31949 K. 2016/228 T. 11.1.2016 (lexpera.com. tr., e.t: 08.11.2023).

⁴⁴⁶ Namli, *Taşınmaz*, 406; “..mahcuzun iflas masasına dahil olan mallardan olması nedeni ile satış ilânının, iflas idaresi yanında, ayrıca müflise de tebliği zorunlu değildir... satış ilânının müflis şirket iflas idaresine tebliğ edilmemiş olması başlı başına ihalenin feshi sebebi olup, mahkeme kararının belirtilen bu nedenle bozulması gerekirken Dairemizce onandığı anlaşılmakla karar düzeltme

Artırma ilânı borçluya artırmadan makul bir süre önce tebliğ edilmelidir⁴⁴⁷. Makul süreye uyulmaması, örneğin borçlunun artırma günü ilândan haberdar edilmesi, kanun koyucunun amacına aykırılık teşkil eder. Zira borçlunun, satışa hazırlanabilmesi veya alıcı bulabilmesine yetecek kadar süre önceden artırmadan haberdar olması gerekmektedir ki tebliğin amacı sağlanabilsin⁴⁴⁸. Yargıtay bir kararında, ilânın borçlu vekiline üç gün önceden tebliğ edilmesinin makul olmadığını⁴⁴⁹, bir kararında ise on dokuz günlük sürenin yeterli olduğunu belirtmiştir⁴⁵⁰. Bununla birlikte satış ilânı usûlsüz tebliğ edilmiş olsa dahi borçlu, ilândan makul bir süre önce başka bir şekilde haberdar olmuşsa artık iyi niyet kurallarına aykırı olarak ihalenin feshini talep edememelidir⁴⁵¹. Zira Tebligat Kanunu m. 32 gereğince tebliğ usûlüne aykırı yapılmış olsa bile, muhatap ilândan haberdar olmuş ise tebliğ geçerli sayılır. Nitekim Yargıtay, tebligat usûlsüz olsa da şikâyetçi satışın durdurulmasını istemişse en geç bu anda ihaleden haberdar olunduğunun kabulü gerektiğine ve tebliğ tarihinin bu tarih sayılmasına karar vermiştir⁴⁵². Ancak, bunun için usûlsüz de olsa bir tebligat yapılmış olmalıdır. İlânın hiç tebliğ edilmemiş olması halinde ise bu şekilde yapılan ihalenin feshine karar verilmelidir⁴⁵³.

isteminin kabulü gerekmiştir.” Yargıtay 12. HD., E. 2015/24117 K. 2015/28248 T. 16.11.2015 (lexpera.com. tr., e.t: 08.11.2023).

⁴⁴⁷ Kuru, *El Kitabı*, 650; Aslan, E.K., 70; Muşul, 811; Namlı, *Taşınmaz*, 404.

⁴⁴⁸ “Mahkemece, borçlunun 05.11.2013 tarihinde satışın durdurulması konusunda başvuru yaptığı, bu koşullarda satış işleminden haberdar olduğu kabul edilmişse de; İİK.nun 127. maddesi gereğince taşınmaz satışlarında, satış ilanının bir örneğinin borçluya tebliği zorunludur. Çünkü borçlunun satışa hazırlanabilmesi, kendince gerekli duyuruları yapabilmesi ve daha fazla müşteri bulabilmesi için satış ilanı satıştan makul bir süre önce borçluya tebliğ edilmelidir.” Yargıtay 12. HD., E. 2014/4075 K. 2014/6166 T. 5.3.2014

⁴⁴⁹ “...alacaklı vekilinin talebi üzerine satış ilanı tebligatı borçlu vekili olan Av. ...’a 07.3.2020 tarihinde elektronik yolla tebliğ edilmiş ise de, ihalenin 10.3.2020’de yapıldığı nazara alındığında; Dairemiz yerleşik uygulamasına göre tebliğ tarihi ile ihale tarihi arasında makul sürenin bulunmadığı aşikardır.” Yargıtay 12. HD., E. 2021/8247 K. 2021/10050 T. 11.11.2021 (lexpera.com. tr., e.t: 14.11.2023).

⁴⁵⁰ “...ihale tarihinin 28.08.2014 olup, borçlu şirket yetkilisine satış ilanının 09.08.2014 tarihinde tebliğ edildiği, tebliğ tarihi (09.08.2014) ile ihale tarihi arasındaki sürenin satışa hazırlanmak için makul bir süre olduğu ve ihalenin de usûle uygun olarak yapıldığı anlaşılmaktadır” Yargıtay 12. HD., E. 2015/9500 K. 2015/11526 T. 28.4.2015 (lexpera.com. tr., e.t: 14.11.2023).

⁴⁵¹ Namlı, *Taşınmaz*, 405; Kuru, *El Kitabı*, 650; Arslan, R., 95; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 118; Çon, 53-54.

⁴⁵² “...adı geçene yapılan satış ilanı tebliğ işlemi usûlsüz olsa bile, en geç satışın durdurulmasını istediği 26.06.2012 tarihinde ihaleden haberdar olduğunun kabulü gerekeceğinden, 7201 sayılı Tebligat Kanunu’nun 32. maddesi uyarınca bu tarih tebliğ tarihi sayılacaktır.” Yargıtay 12. HD. E. 27188, K. 31050 T. 09.12.2015 (Uyar, *Mütalaâlar*, 4474-4475).

⁴⁵³ Muşul, 811; “...Satış ilanı borçlu vekiline tebliğe çıkarılmadığından ve usûlsüz de olsa her hangi bir tebliğ işlemi bulunmadığından 7201 Sayılı Tebligat Kanunu’nun 32. maddesinin uygulanma

3.1.5.2.3. Alacaklıya tebliği

İcra takibini alacaklının kendisi yürütüyor olsa da artırma ilânı bir icra takip işlemidir ve alacaklının her işleminden haberdar olması beklenemez. Keza açık artırma borçlunun satış talebi ile de yapılıyor olabilir. Bu sebeple özellikle varsa şikâyetini ileri sürebilmesi için ilânın bir örneği alacaklıya da tebliğ olunur⁴⁵⁴. Alacaklı icra dosyasında vekil ile temsil ediliyorsa yukarıda bahsedilen genel kural gereğince (Tebliğat Kanunu m. 11) ilânın vekile tebliğ edilmesi gerekmekte olup alacaklıya yapılan tebliğat usûlsüzdür⁴⁵⁵.

Kanunda satış ilânının yalnızca alacaklıya tebliğ edileceği düzenlenmekte; hangi alacaklılara tebliğ edileceğine dair bir ayrıntıya yer verilmemektedir. Öğretide, ilânın satış talebinde bulunan ve satış talebinde bulunmasa da taşınmaza haciz koydurmuş olan alacaklılara tebliğ edilmesi gerektiği belirtilmektedir⁴⁵⁶.

Alacağın devredilmiş olması halinde artırma ilânı devralan kişiye de tebliğ edilmelidir⁴⁵⁷. Alacaklının ölmesi halinde ise artırma ilânının tüm mirasçılara ayrı ayrı tebliğ edilmesi gerekir.

3.1.5.2.4. Tapu sicilindeki ilgililere tebliği

Artırma ilânının bir örneği tapu sicilindeki ilgililere tebliğ olunur. İlgililerin artırmadan haberdar edilmesi ile hem artırmaya katılımı arttırmaları hem varsa şikâyetlerini bildirmeleri sağlanır⁴⁵⁸. “*Tapu sicilindeki ilgililer*” ifadesine kimlerin dahil olduğunun tespiti önem arz etmektedir⁴⁵⁹. Zira ilgililerden birisine dahi ilânın

imkanı bulunmamaktadır. Dolayısıyla şikâyetçi borçlunun ihale tarihinden önce satışı öğrenmiş olması, İİK.nun 127.maddesinde öngörülen satış ilanı tebliği koşulunun gerçekleştiği sonucunu doğurmaz.” Yargıtay 12. HD., E. 2013/14918 K. 2013/22210 T. 13.6.2013 (lexpera.com. tr., e.t: 08.11.2023).

⁴⁵⁴ Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 11; Namlı, *Taşınmaz*, 408.

⁴⁵⁵ “...haciz alacaklısı kendisini vekille temsil ettirmekle satış ilanının alacaklı vekiline tebliği gerekirken asile tebliğ edilmesi usûlsüzdür.” Yargıtay 12. HD., E. 2011/25909 K. 2012/9446 T. 26.3.2012 (lexpera.com. tr., e.t: 08.11.2023).

⁴⁵⁶ Arslan, R., 91; Namlı, *Taşınmaz*, 407; Kuru, *El Kitabı*, 650.

⁴⁵⁷ Namlı, *Taşınmaz*, 407-408; Kuru, *El Kitabı*, 650.

⁴⁵⁸ Sadioğlu, 167; Arslan, R., 45; Namlı, *Taşınmaz*, 408; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 110.

⁴⁵⁹ Yargıtay ihalenin feshini isteyebilecek kişilerin düzenlendiği 134.maddede yer alan “tapu sicilindeki ilgililer” kavramını şu şekilde açıklamıştır: “...*Tapu sicilindeki ilgililere örnek olarak ipotek alacaklıları, irtifak hakkı sahipleri, haciz alacaklıları, paylı mülkiyet satışında taşınmazın diğer paydaşları, tapu siciline şerh verilmiş ön alım, alım ve geri alım hakkı sahipleri ile tapu siciline şerh verilmiş olan taşınmaz satış vaadi alacaklısı cebri satış da önleyecek şekilde lehine ihtiyati tedbir kararı almış olan kişiler verilebilir. "Tapu sicilindeki ilgililer" kapsamına tapu sicilinde tescil*

tebliğ edilmemiş olması ihalenin feshine sebebiyet verir⁴⁶⁰. Bu kapsamda taşınmaz üzerinde aynı hakka sahip olanlar tapu sicilindeki ilgililer kapsamındadır⁴⁶¹. Birlikte mülkiyet halinde taşınmazın tüm maliklerine ilânın tebliğ edilmesi gerekir⁴⁶². Taşınmaz üzerinde sınırlı aynı hak sahibi olan; ipotek⁴⁶³, ipotekli borç senedi, irat senedi alacaklıları ile irtifak ve intifa hakkı sahiplerine de ilânın tebliğ edilmesi zorunlu olup, ilânın bunlara tebliğ edilmemiş olması ihalenin feshi sebebidir⁴⁶⁴.

İlgililerin tapu sicilindeki kayıtları, sicile şerh verilmiş kişisel bir haktan da kaynaklanabilir. Örneğin tapu siciline şerh verilmiş alım, önalım, geri alım hakkı sahibi veya taşınmaz satış vaadi alıcısına ilânın tebliğ edilmesi gerekmektedir⁴⁶⁵. Aynı şekilde kira sözleşmesi tapu siciline şerh verilmişse satış ilânı kiracıya tebliğ edilmelidir⁴⁶⁶. Artırma ilânı, satış talebinde bulunmamış olsa dahi taşınmaz üzerinde kesin veya ihtiyati haciz bulunan alacaklılara da tebliğ olunur⁴⁶⁷.

Tapu sicilindeki ilgililer tespit edilirken satış kararının verildiği an esas alınır⁴⁶⁸. Bir diğer deyişle, satış kararının verildiği tarihte tapu sicilinde görünen tüm ilgililere ilânın tebliği gerekmeyle birlikte bu tarihten sonra konulan şerhler ilânın tebliğinde dikkate alınmaz. Örneğin, satış kararı tarihinden sonra lehine ipotek kurulan veya ipoteği temlik alan üçüncü kişiye tebligat yapılmaması ihalenin feshine sebebiyet vermez⁴⁶⁹. Bununla birlikte Yargıtay bir kararında, satış kararı tarihinden

edilmemiş mülkiyet veya sınırlı aynı hak sahipleri girmez ve yorum yolu ile de tapu sicilindeki ilgililer kavramı genişletilemez...” Yargıtay 12. HD., E. 2022/13134 K. 2023/679 T. 7.2.2023 (lexpera.com.tr., e.t: 14.11.2023).

⁴⁶⁰ “İİK’nun 134/2.maddesi gereğince tapu sicilindeki ilgililerde ihalenin feshi davası açabilir. Satış ilânının ilgililere tebliğ edilmemesi o ilgililer yönünden başlı başına ihalenin feshi nedenidir.” Yargıtay 12. HD., E. 2010/8150 K. 2010/20563 T. 21.9.2010 (lexpera.com.tr., e.t: 14.11.2023).

⁴⁶¹ Namli, *Taşınmaz*, 409; Kuru, *El Kitabı*, 650.

⁴⁶² Arslan, R., 90-91; Namli, *Taşınmaz*, 409.

⁴⁶³ “...Satış ilânının, ipotek alacaklısına usûlsüz tebliğ edilmesi ise İİK’nun 127. maddesi uyarınca başlı başına ihalenin feshi sebebidir” Yargıtay 12. HD., E. 2014/11687 K. 2014/13280 T. 6.5.2014 (lexpera.com.tr., e.t: 14.11.2023).

⁴⁶⁴ Uyar, A. (2011). “Kendisine “Satış İlanı” Tebliğ Edilmemiş Olan “İlgili”nin, Bu Nedenle “İhalenin Feshi”ni İsteyebilmesinin “Dürüstlük Kuralı” (MK. 2) ile Bağdaşmadığı Bir Durum” *İstanbul Barosu Dergisi*, 85 (3), 75-85, 76; Namli, *Taşınmaz*, 409; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 112; Aslan, E.K., 68; Akyazan, 43.

⁴⁶⁵ Namli, *Taşınmaz*, 410; Aslan E.K., 69; Uyar, A., 75.

⁴⁶⁶ Postacıoğlu, Altay, 570; Namli, *Taşınmaz*, 410; Aslan, E.K., 69; Uyar, A., 75; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 113.

⁴⁶⁷ Namli, *Taşınmaz*, 411; Arslan, R., 91; Kuru, *El Kitabı*, 651; Çon, 52.

⁴⁶⁸ Namli, *Taşınmaz*, 408.

⁴⁶⁹ “...Öte yandan satış ilânı tebliğ edilecek ilgililer ise satış kararının verildiği tarih itibarıyla belirleneceğinden, bu tarihten sonra tapuya haciz koyduran haciz alacaklısına satış ilânının tebliğ

bağımsız olarak, icra müdürünce temlik işlemi bilindiği halde ipoteği temlik alan alacaklıya ilânın tebliğ edilmemesini ihalenin feshi sebebi olarak kabul etmiştir⁴⁷⁰. Aynı şekilde aile konutu şerhi konulan taşınmazın satışında eş de İİK m. 127 anlamında ilgili sayıldığı hâlde⁴⁷¹, şerh satış kararından sonra konulmuş ise eşe ilânın tebliğ edilmemesi ihalenin feshi sebebi teşkil etmez⁴⁷².

Ortaklığın giderilmesi satışlarında ilânın bütün paydaşlara tebliğ edilmesi gerekmektedir⁴⁷³. İflâs yoluyla takiplerde ise artırma ilanının bir örneğinin yalnızca ipotek alacaklısına verileceği düzenlenmiştir (İİK m. 242/2)⁴⁷⁴.

İlgililere yapılacak tebligatta esas alınacak adres tapu kaydındaki adres olup, ilgililerin adresinin tapuda kayıtlı olmaması hâlinde varsa adres kayıt sistemindeki adresleri tebligat adresleri olarak kabul edilir. Bunların dışında ayrıca adres araştırması yapılmaz, gazetede veya elektronik satış portalında yapılan artırma ilânı tebligat yerine geçer (İİK m. 127). Bu kapsamda ilgilinin adresi öncelikle tapu müdürlüğünden sorulur; tapu müdürlüğünce adresin mevcut olmadığına bildirilmesi

edilmemiş olması ihalenin feshini gerektirmez.” Yargıtay 12. HD., E. 2016/669 K. 2016/2977 T. 8.2.2016. (lexpera.com. tr., e.t: 25.01.2024).

⁴⁷⁰ “...taşınmazın ilk ihale gününün 19.09.2011 günü olduğu, satışın gerçekleştiği ikinci artırmanın 29.09.2011 gününde yapıldığı, ancak bu tarihlerden evvel, 06.09.2011 tarihinde icra müdürlüğünce şikâyetçi ...San. ve Tic. Ltd. Şti'ne, taşınmaz hissedarlarından Mücahit V. K.ın hissesi üzerine konulan ipotekle ilgili temliğin devam edip etmediği, ediyor ise satışa muvafakatlerinin olup olmadığının sorulduğu, şikâyetçi tarafından da 19.09.2011 tarihinde yazıya cevap verildiği görülmektedir. Buna göre şikâyetçinin takip dosyasında ipotek alacaklısı olduğunun icra müdürlüğünce bilindiği açıktır. Bu nedenle adı geçene satış ilanı tebliğ edilmesi gerekir. Satış ilanının, temlik alan ipotek alacaklısı şikâyetçiye tebliğ edilmeden satışın gerçekleştirilmesi ise başlı başına ihalenin feshi sebebidir.” Yargıtay 12. HD., E. 2012/14042 K. 2012/27457 T. 24.9.2012. (lexpera.com. tr., e.t: 25.01.2024).

⁴⁷¹ “...Somut olayda; lehine tapuya şerh edilmiş aile konutu şerhi bulunması nedeniyle şikâyetçi tapu sicilindeki ilgililerden ve dolayısıyla ihalenin feshini isteyebilecek kişilerden olduğu halde, icra dosyasından kendisi adına gönderilmiş bir satış ilanı tebligatının bulunmadığı görülmektedir... Bu durumda anılan madde uyarınca, tapu sicilinde veya adres kayıt sisteminde adresi bulunan ilgiliye satış ilanının tebliğ edilmemesi ya da usûlsüz tebliği başlı başına ihalenin feshi nedenidir.” Yargıtay 12. HD., E. 2016/13469 K. 2016/16410 T. 9.6.2016 (lexpera.com.tr., e.t: 25.01.2024).

⁴⁷² “...aile konutu şerhinin satış kararından sonra konulduğu, satış ilanı tebliğ edilecek ilgililer satış kararının verildiği tarih itibarıyla belirlendiği için bu tarihten sonra tapuya şerh koyduran davacı üçüncü kişiye satış ilanının tebliğinin gerekmediği” İstanbul BAM, 21. HD., E. 2018/2732 K. 2019/401 T. 6.3.2019 (lexpera.com.tr., e.t: 25.01.2024).

⁴⁷³ Arslan, R., 91; Aslan, E.K., 69; Dönmez, Paraya Çevrilme, 115; Uyar, A., 76.

⁴⁷⁴ “...İİK.nun 244. maddesinde, satış ilanı tebliğiyle ilgili İİK.nun 127. maddesine atıf yapılmamış ise de, İİK.nun 242/2. maddesinde; “ipotek alacaklısına ilandan bir nüsha verilir ve kendisine tahmin edilen bedel bildirilir” hükmü karşısında ipotek alacaklısına satış ilanı tebliğinin zorunlu olduğunun kabulü gerekir.” Yargıtay 12. HD., E. 2014/12449 K. 2014/15823 T. 2.6.2014 (lexpera.com. tr., e.t:09.11.2023).

veya bildirilen adresin tebligata elverişli olmaması⁴⁷⁵ halinde adres kayıt sisteminden ilgilinin adresi araştırılır. İcra dairesinin bunun dışında adres araştırması yapma yükümlülüğü yoktur. Tapu sicil müdürlüğünce bildirilen adresten önce ilgilinin Merkezi Nüfus İdaresi Sistemi (MERNİS) adresine yapılan tebligatın ise usûlsüz olduğu kabul edilmektedir⁴⁷⁶.

Artırma ilânı, ilgililere artırmadan makul bir süre önce tebliğ edilmelidir. Bu süre, ilgililerin satışı alıcı olarak ihaleye katılmayı düşünenlere duyurabilmelerine ya da kendilerinin artırmaya katılmaya hazırlanabilmelerine, ilânın içeriğine veya şekline karşı şikâyet yoluna başvurup satışı durdurabilmelerine yetecek kadar olmalıdır⁴⁷⁷.

Tapu sicilindeki ilgililere ilânın tebliğ edilmemiş olması veya usûlsüz tebliğ edilmiş olması her ne kadar ihalenin feshi sebebi teşkil etse de ihalenin feshini yalnızca kendisine ilân tebliğ edilmeyen ilgili isteyebilir⁴⁷⁸. Ayrıca, ilânın tebliğine ilişkin usûlsüzlüklerin ihalenin feshine sebebiyet vermesi için o ilgilinin ihaleye katılıp teklif verebilecek veya ihaleye talebi artıracak çalışmalarda bulunabilecek olması gerekir⁴⁷⁹.

⁴⁷⁵ Somut olayda şikâyetçinin tapuda kayıtlı adresine satış ilanı tebliğ edilmiş ise de tapu adresinin tebliğe elverişli olmadığı görülmektedir. Bu durumda yukarıda yazılı maddeye göre adres kayıt sistemindeki adresi tebligat adresi olarak kabul edileceğinden tebliğ tarihinde şikâyetçinin adrese dayalı kayıt sistemine kayıtlı mernis adresinin olup olmadığı araştırılarak oluşacak sonuca göre karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ile yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsizdir. Yargıtay 12. HD., E. 2014/21884 K. 2014/23324 T. 02.10.2014 (lexpera.com.tr., e.t: 09.11.2023).

⁴⁷⁶ “Buna göre, şikâyetçinin, tapu sicil müdürlüğünden gelen ve aynı zamanda tasarrufun iptali ilamında yazılı olan adresine tebligat çıkartılmadan, mernis adresine tebligat çıkartılması T.K’nun 10. maddesine aykırı olmakla usulsüzdür. İİK’nun 127. maddesi gereğince taşınmaz satışlarında, satış ilanının usulsüz tebliğ edilmesi başlı başına ihalenin feshi sebebidir.” Yargıtay 12. HD., E. 2015/16720 K. 2015/22143 T. 28.9.2015 (lexpera.com.tr., e.t: 09.11.2023).

⁴⁷⁷ Arslan, R., 96; Kuru, *El Kitabı*, 652; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 116; Okur, *Artırma Aşaması*, 476.

⁴⁷⁸ Namlı, *Taşınmaz*, 415; Kuru, *El Kitabı*, 653. “Bu kurallar ışığında, ihalenin feshini isteyen borçlunun, tapu kaydında belirtilen haciz dosyalarındaki haciz alacaklılarına satış ilanı tebliğ edilmediğinden bahisle ihalenin feshini isteme hakkının bulunmadığının kabulü gerektiği sonucu ortaya çıkmaktadır. Bir başka anlatımla, haciz alacaklısına satış ilanının tebliğ edilmemiş olması, kendisine usulüne uygun tebligat yapılan borçluya değil, tebligat yapılmayan ilgisine şikâyet hakkı verir” Yargıtay 12. HD., E. 2014/2186 K. 2014/4055 T. 17.2.2014. (lexpera.com.tr., e.t:09.11.2023).

⁴⁷⁹ Kuru, *El Kitabı*, 653. “Fakat, satış ilanının bir ilgiliye tebliğ edilmemiş olmasının yalnız başına ihalenin feshi sebebi teşkil etmesinin nedeni, satış ilanının bir ilgiliye tebliğ edilmemesinin o ilgilinin “ihaleye katılıp pey sürme olanağını ve ihaleye talebi ve talibi arttırıcı yönde çalışmasını engelleyici bir durum” olmasıdır. Eğer kendisine satış ilanı tebliğ edilmemiş olan ilgili ihaleye katılıp pey sürecek ve ihaleye talibi ve talebi arttırıcı yönde çalışacak durumda değilse veya bu çalışması ile sonucu değiştiremeyecek idi ise, o zaman, satış ilanının tebliğ edilmemiş olması yalnız başına ihalenin feshi

3.1.6. Düzeltme İlânı

Gazetede, internet haber sitesinde, elektronik satış portalında veya Basın İlan Kurumu İlan Portalında yapılan artırma ilânında yapılan hatalar, ihale tarihi değiştirilmeksizin sadece elektronik satış portalında düzeltilir. Bu düzeltme ilânı ilgililere ayrıca tebliğ edilmez (İİK m. 114/6). Bu sayede takip ekonomisi ilkesi kapsamında, ilânının ilgililere tebliğ sürecinin icra takibini uzatması engellenmektedir⁴⁸⁰.

Düzeltilme ilânının tebliği gerekmemesine rağmen icra dairesince ilân ilgiliye tebliğ edilmişse, bu tebligat usûlsüz dahi olsa bu sebepten ihale feshedilemez⁴⁸¹. İlânda yapılan hatanın artırmanın esasını teşkil eden ve düzeltilmesi mümkün olmayan bir hata olması halinde ilân tarihi ile artırma tarihi arasında on beş günlük süre bulunacak şekilde yeniden ilân yapılmalıdır⁴⁸².

3.2. Artırma Şartnamesi

3.2.1. Genel Olarak

Artırma şartnamesi, satış konusu taşınır veya taşınmaz malın durumu hakkında bilgi veren ve artırmanın hangi şartlara göre yapılacağını gösteren, icra dairesince düzenlenen bir belgedir⁴⁸³. Artırma ilânı ile benzerlik göstermekle birlikte artırmanın şartlarını ve artırma ilânında yer almayan diğer bütün hususları kapsamı bakımından nitelik ve nicelik itibarıyla artırma ilanından farklılık göstermektedir⁴⁸⁴. Artırma şartnamesinin artırmadan en az on gün önce icra müdürlüğünde herkesin görebileceği şekilde açık bulundurulması gerektiğine ilişkin hüküm (değişiklik öncesi İİK m. 114/2), 7343 sayılı Kanun ile birlikte yürürlükten kaldırılmış olsa da maddenin yeni halinde artırma ilânının artırmadan en az on beş gün önce yapılacağı düzenlenmiştir. Dolayısıyla artırma şartnamesinin de bu hükme tabi olması gerektiği

sebebi teşkil etmemelidir” Yargıtay HGK., E. 2023/253 K. 2023/748 T. 12.7.2023 (lexpera.com. tr., e.t:09.11.2023).

⁴⁸⁰ Çavuş Eryendi, 520.

⁴⁸¹ Muşul, 808.

⁴⁸² Namli, *Taşınmaz*, 417; Okur, *Elektronik Satış*, 115.

⁴⁸³ Aslan, E.K., 71; Namli, *Taşınmaz*, 418; Okur, *Elektronik Satış*, 18; Duran, 67; Yeşiltepe, 60.

⁴⁸⁴ Okur, *Elektronik Satış*, 19; Polat, H.F. (2020). *İcra Hukukunda Taşınmazların Açık Artırma Yolu ile Satışında İhaleye Hazırlık İşlemleri*, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Kırıkkale Üniversitesi, 63; Aslan, E.K., 73; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 130.

söylenebilir⁴⁸⁵. Bu sebeple artırma şartnamesi, artırmadan en az on beş gün önce elektronik satış portalında erişime açılmalıdır. Artırma şartnamesi elektronik satış portalında ilâna ilişkin sayfada “İhale evrak listesi” sekmesinde yer alır ve artırmanın bitimine kadar erişime açık tutulur (Elektronik Satış Yönetmeliği m. 12/2).

3.2.2. Taşınırlar Bakımından

Taşınmazların artırma şartnamesi İİK’da açıkça düzenlenmiş olmasına karşın (İİK m. 124, m. 125), taşınırların açık artırma şartnamesine ilişkin bir düzenleme mevcut değildir. Bununla birlikte, taşınırlar için de artırma şartnamesi düzenlenmekte olup buna ilişkin düzenlemelere Elektronik Satış Yönetmeliği m. 5’te yer verilmiştir. Buna göre, şartnameye “*dosya numarası, alacaklı ve borçlunun adı ve soyadı, birinci ve ikinci artırmanın yapılacağı gün ve saat aralığı, taşınırın cinsi, muhammen kıymeti, artırmaya katılacakların taşınırın muhammen kıymetinin yüzde onu oranında nakit teminat veya banka teminat mektubunu tevdi etmeleri gerektiği, artırmaya çıkarılan taşınır üzerinde hakkı olan alacaklı veya ilgiliden teminat aranıp aranmayacağı, hangi giderlerin alıcıya ait olacağı ve diğer gerekli bilgiler*” yazılır. Taşınırların açık artırma şartnamesi Elektronik Satış Yönetmeliği’nin ekinde yer alan Örnek No:50’ye göre düzenlenir. Artırma şartnamesinde alıcıya ait olduğu bildirilmeyen bir masraftan dolayı alıcı sorumlu tutulamaz⁴⁸⁶. Bu kapsamda artırma şartnamesine KDV, damga vergisi, teslim masrafları ve varsa araç muayene ücretinin alıcıya ait olması gerektiği yazılmalıdır⁴⁸⁷. Bunun yanında, alıcıların görüp inceleyebilmesi için mahcuzun bulunduğu yerin adresinin de artırma şartnamesine yazılması gerekir.

3.2.3. Taşınmazlar Bakımından

Artırma şartnamesi artırmanın temelini teşkil etmekte olup özellikle taşınmazlar bakımından oldukça önemlidir. Zira artırma şartnamesi ilânda dahi yer almayan bilgileri ve artırma şartnamesinin bir cüzü olan mükellefiyetler listesini de içerdiğinden, alıcıların taşınmaza ilişkin bilgileri ve artırmanın şartlarını

⁴⁸⁵ Okur, Elektronik Satış, 19.

⁴⁸⁶ Aslan, E.K., 82; Duran, 70; Erturgut, 90.

⁴⁸⁷ Erturgut, 89-90; Akyazan, 24; Kuru, *El Kitabı*, 656

öğrenebilecekleri bir belgedir⁴⁸⁸. Bu sebeple doğru ve eksiksiz bir şekilde hazırlanması gerekmektedir.

Taşınmazların artırma şartnamesinde hangi hususların yer alması gerektiği İİK m. 125 ile Elektronik Satış Yönetmeliği m. 7’de belirtilmiştir. Yönetmeliğe göre taşınmazın açık artırma şartnamesine; “*dosya numarası, alacaklı ve borçlunun adı ve soyadı, birinci ve ikinci artırmanın yapılacağı gün ve saat aralığı, taşınmazın tapu kaydı ve niteliği, varsa taşınmazın üzerindeki irtifak hakları, ipotekler, ipotekli borç senetleri, irat senetleriyle birlikte satıldığı ve borçlunun bu taşınmaz ile temin edilmiş şahsi borçlarının da alıcıya intikal edeceği, tapu sicilineki diğer bilgiler ve taşınmaz üzerindeki mükellefiyetler, muhammen kıymeti, artırmaya katılacakların taşınmazın muhammen kıymetinin yüzde onu oranında nakit teminat veya banka teminat mektubunu tevdi etmeleri gerektiği, artırmaya çıkarılan taşınmazın üzerinde hakkı olan alacaklı veya ilgiliden teminat aranıp aranmayacağı, taşınmazın son imar durumu, hangi giderlerin alıcıya ait olacağı ve diğer gerekli bilgiler*” yazılır. Elektronik Satış Yönetmeliği ve İİK’da artırma şartnamesinde yer alması gereken asgari bilgiler düzenlenmiş olup icra dairesi bunlara ek olarak satışın ilgililerin menfaatlerine en uygun şekilde gerçekleştirilebilmesi için gerekli gördüğü başka bilgilere de yer verebilir⁴⁸⁹. Kanun ve Yönetmelik’te düzenlenen bilgilerin şartnamede yer almaması, eksik veya yanlış yer alması ihalenin feshine sebebiyet verir⁴⁹⁰.

Muaccel borçlar İİK m. 125/3 gereğince satış bedelinden alacaklılara ödenecek olup yalnızca müccel borçlar alıcıya intikâl eder. Dolayısıyla artırma şartnamesinde yer alan, taşınmaz üzerindeki sınırlı ayni haklar ve borçlunun bu

⁴⁸⁸ Namılı, *Taşınmaz*, 418; Aslan, E.K., 71; Polat, 63-64; Arslan, R., 46; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 130-131.

⁴⁸⁹ Aşık vd., 246; Namılı, *Taşınmaz*, 420.

⁴⁹⁰ Çon, 43; “İhaleye konu taşınmazın ilan edilen net alanı ile mevcut net alanı arasında müşteriye yanıltıcı nitelikte ve önemli ölçüde fark bulunması halinde bu hususun talep ve talibi etkileyeceği kuşkusuzdur. Zira, daha fazla alıcı çıkmasına ve taşınmazın daha yüksek bedelle satılmasına engel olabilecek bu farklılığın varlığı durumunda artırmaya hazırlık aşamasında ve satılan malın esaslı niteliklerindeki hata söz konusu olacağından ihalenin feshi sonucu doğabilecektir” Yargıtay 12. HD., E. 2021/3234 K. 2021/4943 T. 18.05.2021 (lexpera.com. tr., e.t: 16.11.2023).

taşınmaz ile temin edilmiş şahsi borçlarının alıcıya geçeceğine ilişkin husustan anlaşılması gereken, artırma tarihinde henüz vadesi gelmemiş olan borçlardır⁴⁹¹.

Taşınmazın ihale edilmesi ile birlikte taşınmaz, üzerindeki yüklerle birlikte alıcıya devredileceğinden ipotekli alacaklı alacağını rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takip başlatarak yeni malikten alabileceği gibi genel haciz yoluyla takip başlatmak veya eda davası açmak suretiyle eski malik olan borçludan da talep edebilir⁴⁹². Taşınmazı ihale yoluyla devralan alıcı, İİK m. 125/1 kapsamında taşınmaz ile temin edilmiş olan şahsi borçlardan da sorumlu olacağından ipotek bedelinden yalnızca taşınmaz değeri ile değil, bütün şahsi malvarlığı ile sorumludur⁴⁹³. İpotek alacaklısının eski borçluya başvurabilmesi için ise alacaklı, yeni malike başvurma hakkını saklı tuttuğunu artırma tarihinden itibaren bir yıl içinde yazılı olarak borçluya bildirmiş olmalıdır (İİK m. 125/2, TMK m. 888/2). Esasen TMK m. 888/2’de ipotek alacaklısının eski borçluya başvurabilmesi için bu bildirimin yanında yeni malikin borcu yüklenmemiş olması şartı da aranmaktadır. Satış sözleşmesinin aksine, cebri icrada açık artırma suretiyle satış yoluyla taşınmazı devralan kişiye taşınmazın yüklerle ve şahsi borçlarla devrolunacağı artırma şartnamesi ile zaten bildirilmiştir. Alıcı da ihaleye bu şartlar doğrultusunda katılarak borcu kabul etmiş sayılmaktadır. Dolayısıyla ipotek alacaklısının eski borçluya başvurabilmesi için borcun ayrıca kabul edilmesine gerek yoktur⁴⁹⁴. Bununla birlikte açıklanan tüm bu hususlar artırma şartnamesinin İİK m. 125/1’e uygun olarak düzenlenmiş olması halinde geçerli olup artırma şartnamesi ile birlikte alıcıya, taşınmazın yükleri ve borçlunun taşınmaz ile temin edilmiş şahsi borçları ile intikal edeceği hususu bildirilmemiş ise şahsi borçlar alıcıya intikal etmez⁴⁹⁵. Dolayısıyla alıcı yalnızca taşınmaz bedeliyle sorumlu olur. Ancak, üçüncü kişi borç için kendi taşınmazını ipotek etmişse rehin hakkı ile şahsi borcun birbirinden ayrıldığı kabul edilir⁴⁹⁶. Bu durumda üçüncü kişi şahsi malvarlığı ile sorumlu tutulamaz.

⁴⁹¹ Muşul, 816; Çon, 42; Aşık vd., 265; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 155; Postacıoğlu, Altay, 578; Üstündağ, 263; Aslan, E.K., 77; Namlı, *Taşınmaz*, 424; Kuru, *El Kitabı*, 655; Duran, 72.

⁴⁹² Muşul, 817; Aslan, E.K., 81; Üstündağ, 263; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 153; Namlı, *Taşınmaz*, 424.

⁴⁹³ Aslan, E.K., 80; Postacıoğlu, Altay, 578; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 152.

⁴⁹⁴ Üstündağ, 263; Aslan, E.K., 80; Postacıoğlu, Altay, 578; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 152.

⁴⁹⁵ Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 153; Postacıoğlu, Altay, 579; Aslan, E.K., 81.

⁴⁹⁶ Üstündağ, 263; Aslan, E.K., 81; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 153.

Taşınmazın artırma şartnamesinde düzenlenen bir diğer husus da alıcının sorumlu olacağı giderlere ilişkindir. Bu giderler KDV, damga vergisi ile tapu harç ve teslim masraflarını kapsamaktadır⁴⁹⁷. İİK m. 114/8 kapsamında artırma şartnamesinde belirtilen damga vergisi veya KDV yatırılmadan malın alıcıya teslim veya tescili gerçekleştirilmez. Söz konusu harç ve vergilerin şartnamede belirtilmemiş veya hatalı belirtilmiş olması ihalenin feshi sebebidir⁴⁹⁸. Bu kapsamda şartnamede belirtilen vergilere ilişkin yapılan şikâyetler de icra mahkemesince çözümlenir⁴⁹⁹. Bununla birlikte, bu sebeple ihalenin feshi talep edilebilmesi için bu hususun şikâyet yolu ile ileri sürülmüş olması gerekir. Bir diğer deyişle, ilân veya artırmadaki vergi oranlarına karşı süresi içerisinde şikâyetle bulunulmazsa bu oranlar herkes için kesinleşmiş olduğundan daha sonrasında bu sebepten ihalenin feshine başvurulamaz⁵⁰⁰.

İİK m. 128/5'e göre *"ticari ve ekonomik bütünlük arz eden ya da bir bütün hâlinde satıldığı takdirde daha yüksek gelir elde edileceği anlaşılan mal ve haklar bir bütün olarak paraya çevrilir."* Aynı düzenleme iflâs yoluyla takiplerde paraya çevirme usûlünü düzenleyen İİK m. 241/3'te de yer almaktadır. Ayrıca İİK m. 124/1'de icra dairesinin artırma şartlarını, taşınmazların bulunduğu yerin adetlerine göre en elverişli şekilde tespit edeceği düzenlenmektedir. Bu kapsamda taşınmazlar arasında birlikte satılmalarını gerektirecek bir ekonomik bütünlük yoksa veya birlikte satılmaları halinde daha yüksek gelir getirmeyecekse icra müdürünce taşınmazların

⁴⁹⁷ Cebri icra yoluyla satışların KDV'ye tabi tutulmaması gerektiğine ilişkin bir görüş hakkında bkz: Namli, *Taşınmaz*, 435; Şişman, G., Ekecik, Ş. (2010). "Cebri Satışlarda Katma Değer Vergisi", *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi*, 26 (3), 69-86.

⁴⁹⁸ Aşık vd., 266; *"Alacaklının icra mahkemesine başvurusu ihale konusu araç yönünden KDV oranının % 1 iken satış ilanında % 18 olarak yazıldığı nedeniyle ihalenin feshi talebine ilişkindir. İhale konusu malın KDV oranının satış ilanında olması gerekenden fazla gösterilmesi ihaleye katılımı olumsuz yönde etkileyeceğinden bu durum başlı başına ihalenin feshi nedenidir."* Yargıtay HGK., E. 2013/2211 K. 2015/1300 T. 29.4.2015 (lexpera.com. tr., e.t: 16.11.2023).

⁴⁹⁹ *"İcra Müdürlüğü tarafından yürütülen takibe ilişkin olarak yapılan ihale sonucunda alınan araca ilişkin, icra müdürlüğünce verilen % 18 oranında KDV ödenmesine dair kararın, kanuna aykırılığı iddiasının şikâyet yolu ile İcra Mahkemesinde çözümleneceği, ... Adli yargılamanın bir parçasını oluşturan bu uyuşmazlığın, İcra Müdürlüğünün tesis ettiği bir işlemde kaynaklandığı gözetildiğinde..., davanın görüm ve çözümünde adli yargı yeri görevli olduğundan, Milas İcra Hukuk Mahkemesince verilen görevsizlik kararının kaldırılması gerekmiştir."* Uyuşmazlık Mahkemesi HB., E. 2013/1536 K. 2013/1793 T. 30.12.2013 (lexpera.com. tr., e.t: 16.11.2023).

⁵⁰⁰ Namli, *Taşınmaz*, 438; Yargıtay 12. HD., E. 2022/12860 K. 2023/254 T. 17.1.2023: *"KDV oranı ile satış ilanına dair iddiaların satışa hazırlık aşamasına ilişkin olup ihale öncesi Sulh Hukuk Mahkemesinde satışa hazırlık işlemlerine ilişkin olarak şikâyet konusu edilmediği müddetçe ihalenin feshi davasında öne sürülmesi halinde ihalenin feshine karar verilmesi mümkün olmadığı..."* (lexpera.com. tr., e.t: 16.11.2023).

ayrı ayrı satılmasına karar verilir ve ayrı ayrı satış şartnameleri düzenlenir⁵⁰¹. Öğretide, ilgili maddenin taşınmazların satışı altında düzenlenmesinin sistematik bir hatadan kaynaklandığı, taşınırılar bakımından da uygulanmasının yerinde olacağı belirtilmektedir⁵⁰². Taşınmazların birlikte satılmasına karar verildiği durumlarda ise mallar tek bir tapu kaydında yer alıyorsa bir şartname düzenlenir; fakat şartnamede her parçanın özelliklerinin ayrı ayrı gösterilmesi gerekir⁵⁰³.

Artırma şartlarının İİK m. 124'e göre taşınmazların bulunduğu yerin adetlerine göre en elverişli tarzda tespit edilmemesi, şartnamenin herkesin incelemesine açık tutulmaması, şartnamede kanun gereğince bulunması gereken hususların yer almaması gibi durumlarda ilgililer şikâyet yoluna başvurabilirler⁵⁰⁴. İlgililerden kasıt borçlu, alacaklı ve taşınmaz üzerinde tapu sicilinde kayıtlı ayni veya kişisel hak sahibi olan kişiler olup, yalnızca artırmaya katılmak isteyen üçüncü kişilerin şikâyet hakkı bulunmamaktadır⁵⁰⁵. Süresi içerisinde şikâyet yoluna başvurulmaması veya şikâyetin reddedilmesi ile kesinleşen şartname herkes bakımından bağlayıcı olur⁵⁰⁶. Şikâyeti reddedilen ilgili daha sonrasında ihalenin feshi yoluna başvurabilir⁵⁰⁷.

3.3. Mükellefiyetler Listesi

3.3.1. Taşınırılar Bakımından

Mükellefiyetler listesinin düzenlendiği İİK m.128 “*taşınmazların satışı*” başlığının altında yer almakta olduğundan mükellefiyetler listesi yalnızca taşınmazlar için düzenlenmektedir. Taşınırılar bakımından mükellefiyetler listesinin düzenlenmesi zorunlu değildir. Bununla birlikte taşınır üzerinde rehin hakkı gibi bir mükellefiyet

⁵⁰¹ Aşık vd., 264; Aslan, E.K., 71; Olgaç, S. (1964). “Gayrimenkullerin Cebri Satışlarında Artırma Şartnameleri ve Hukuki Özellikleri” *Adalet Dergisi*, (5-6), 488-502, 499; Postacioğlu, Altay, 572; Namli, *Taşınmaz*, 419, Yeşiltepe, 50.

⁵⁰² Atalı vd., 297. Ayrıca, bu yönde bir gerekçe belirtilmemekle birlikte, bilgisayar ekranının kasadan ayrı satılamayacağına ilişkin örnek verilmektedir. bkz: Pekcanitez vd., 227.

⁵⁰³ Namli, *Taşınmaz*, 420; Arslan, R., 102; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 134.

⁵⁰⁴ Aslan, E.K., 72; Arslan, R., 97; Namli, *Taşınmaz*, 448; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 133.

⁵⁰⁵ Namli, *Taşınmaz*, 448; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 133; Üstündağ, 269.

⁵⁰⁶ Arslan, R., 107.

⁵⁰⁷ Namli, *Taşınmaz*, 448.; Arslan, R., 109.

bildirilmesi halinde icra dairesince bu bildirim dikkate alınmalı ve İİK m. 85 gereğince haciz tutanağına geçirilmelidir⁵⁰⁸.

3.3.2. Taşınmazlar Bakımından

3.3.2.1. Mükellefiyetler Listesinin Hazırlanması ve Tebliği

İcra dairesi bir yandan artırmayı ilân ederken diğer yandan tapu müdürlüğünden taşınmaz üzerindeki yükleri sorar⁵⁰⁹. Tapu müdürlüğünce belirtilen yükler ve artırmanın ilânı ile ilgililerin İİK m. 126/2 kapsamında 15 gün içerisinde varlığını ispata yarar belgeler ve icra dairesine bildirdikleri haklar, mükellefiyetler listesine geçirilir⁵¹⁰. İcra dairesinin tapu müdürlüğünden veya ilgililerden aldığı bilgileri inceleme yetkisi olmayıp bunların listeye olduğu gibi geçirilmesi gerekmektedir⁵¹¹. Alıcı, ihale edilen malı mükellefiyetler listesinde belirtilen yüklerle iktisap edeceğinden mükellefiyetler listesinin doğru ve eksiksiz bir şekilde düzenlenmesi önemlidir⁵¹². Diğer yandan karşılama prensibinin uygulanabilmesi için mükellefiyetlerin tam olarak bilinmesi gerekir⁵¹³.

İİK m. 128/1’de taşınmaz üzerindeki tapu siciline kayıtlı veya resmi senede dayanan yükler mükellefiyet olarak değerlendirilmiştir. İpotekler, ipotekli borç senetleri, irat senetleri, irtifak ve intifa hakları ile taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri, önalım, geri alım, alım hakları ve kira sözleşmeleri gibi tapu kütüğüne şerh edilen kişisel haklar mükellefiyet kapsamına girmektedir⁵¹⁴. Taşınmaz üstünde yer alan hacizler ise aynı hak niteliğinde olmadığından mükellefiyet kapsamında değerlendirilmemektedir⁵¹⁵. Bunun yanında, her ne kadar İİK m. 128/1’de tapu siciline veya resmi senede dayanan mükellefiyetlerin listeye geçirileceği düzenlenmiş ise de bu madde İİK m. 126/2 ile birlikte değerlendirilmeli; tapu siciline

⁵⁰⁸ Aslan, E.K., 86; Duran, 76-77; Görgün vd., 279.

⁵⁰⁹ Boran Güneysu, Kıymet Takdiri, 159; Dönmez, Mükellefiyetler, 370; Duran, 71.

⁵¹⁰ Aslan, E.K., 87; Namli, *Taşınmaz*, 449; Kuru, *El Kitabı*, 657; Aşık vd., 262; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 164; Dönmez, Mükellefiyetler, 370; Arslan, R., 101-102.

⁵¹¹ Aslan, E.K., 87; Namli, *Taşınmaz*, 449; Üstündağ, 264; Kuru, *El Kitabı*, 657; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 164; Dönmez, Mükellefiyetler, 370; Akil, Mükellefiyetler, 126; Duran, 71-72; Arslan, R., 101.

⁵¹² Kuru, *El Kitabı*, 659; Namli, *Taşınmaz*, 418-419; Dönmez, Mükellefiyetler, 369; Arslan, R., 47.

⁵¹³ Dönmez, Mükellefiyetler, 369.

⁵¹⁴ Arslan, R., 101; Namli, *Taşınmaz*, 453; Dönmez, Mükellefiyetler, 368; Kuru, *El Kitabı*, 656-657; Aslan, E.K., 85; Muşul, 818; Akil, Mükellefiyetler, 129.

⁵¹⁵ Aşık vd., 268; Kuru, *El Kitabı*, 657; Aslan, E.K., 86; Muşul, 818; Akil, Mükellefiyetler, 129.

veya resmi senede dayanmasa dahi ispata yarar belgelerle birlikte ileri sürülen haklar da mükellefiyetler listesine geçirilmelidir⁵¹⁶.

Taşınmaz üstünde bir mükellefiyet söz konusu değilse mükellefiyetler listesinin düzenlenmesine gerek yoktur⁵¹⁷. Aynı şekilde rehlin paraya çevrilmesi yoluyla takiplerde taşınmaz üzerindeki tek yük, takibe konu ipotek ise mükellefiyetler listesi düzenleme zorunluluğu bulunmamaktadır⁵¹⁸. İflâs yoluyla takiplerde de mükellefiyetler sıra cetvelinde yer alacağından ayrı bir mükellefiyetler listesi düzenlemeye gerek yoktur⁵¹⁹.

Mükellefiyetler listesinin satış gününden ne kadar süre önce düzenlendiği önem arz etmektedir. Bu sürenin çok az olması halinde ihaleye katılmak isteyen kişiler listeyi göremeyebilir; sürenin çok uzun olması halinde ise liste, taşınmaz üzerinde sonradan oluşabilecek mükellefiyetleri içermeyebilir ve dolayısıyla gerçek durumu yansıtmayabilir⁵²⁰. İİK m. 114/2'ye göre artırma ilânı, artırmadan en az on beş gün önce ilân edilmektedir. Artırma şartnamesinin de artırma ilânı gibi artırmadan en az on beş gün önce düzenlenip erişime açılacağı kabul edilmektedir⁵²¹. Uygulamada taşınmazın artırma ilânı ile artırma şartnamesi, dolayısıyla mükellefiyetler listesi, elektronik satış portalında aynı anda erişime açılmaktadır. Kanımızca olması gereken, artırmanın ilân edilmesinden sonra ve ilgililere İİK m. 126/2 kapsamında verilen on beş günlük sürenin bir bildirim olmadan geçmesinden veya bildirilen mükellefiyetlerin kesinleşmesinden sonra şartnamenin hazırlanması ve erişime açık bulundurulmasıdır. Zira ilgililer, artırmanın ilân edilmesi ile artırmadan haberdar olarak taşınmaz üzerindeki haklarını icra dairesine bildireceklerdir ve mükellefiyetler listesi de buna göre oluşturulacaktır⁵²². Dolayısıyla artırma şartnamesinin eki olan mükellefiyetler listesi artırmadan en az on

⁵¹⁶ Akil, Mükellefiyetler, 126; Namlı, *Taşınmaz*, 452-453; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 164; Arslan, R., 102; Postacıoğlu, Altay, 583. Aksi yönde bkz: Boran Güneysu, *Kıymet Takdiri*, 160; Meriç, *Karşılama Prensibi*, 51.

⁵¹⁷ Aslan, E.K., 87; Meriç, *Karşılama Prensibi*, 51; Namlı, *Taşınmaz*, 449-450; Dönmez, Mükellefiyetler, 368.

⁵¹⁸ Dönmez, Mükellefiyetler, 369; Aslan, E.K., 86.

⁵¹⁹ Aslan, 86; Kuru, *El Kitabı*, 1354; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 158; Duran, 77.

⁵²⁰ Arslan, R., 106; Kuru, *El Kitabı*, 657; Akil, Mükellefiyetler, 127; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 162-163; Duran, 74.

⁵²¹ Okur, Elektronik Satış, 118.

⁵²² Arslan, R., 46; Namlı, *Taşınmaz*, 450; Boran Güneysu, *Kıymet Takdiri*, 159-160; Aşık vd., 269; Üstündağ, 260; Dönmez, Mükellefiyetler, 378.

beş gün önce portalda erişime açılacak olsa da bunun artırma ilânı ile aynı anda yapılması amaca aykırı olup mükellefiyetler listesinin, artırma ilân edildikten ve ilgililere tebliğ edildikten sonra düzenlenerek erişime açılması gerekmektedir.

Uygulamada Elektronik Satış Portalı'nda yer alan ilânda artırma şartnamesinin ekinde mükellefiyetler listesinin yer almadığı, şartnamede mükellefiyetlere ilişkin açıklamaya “*tapu sicilinde belirtildiği gibi*” yazılıp tapu siciline de ilânda yer verilmediği görülmektedir. Bu usûl kanuna tamamen aykırıdır. Zira aşağıda ayrıntılı açıklandığı üzere⁵²³ ilgililerin taşınmaz üzerindeki yükleri öğrenmesi tapu sicilinden dahi üstün tutulan mükellefiyetler listesi ile mümkün olup, bunun yanında alıcılara ayrıca tapu sicilini inceleme külfeti yüklenmemelidir.

İcra dairesince hazırlanan mükellefiyetler listesi İİK m. 128/1 gereğince taşınmaz üzerinde haciz sahibi olan alacaklılar ile borçluya tebliğ edilir. Öğretide ise mükellefiyetler listesinin bunların yanında taşınmazla temin edilmiş rehinli alacaklılar ile tapuya şerh edilmiş şahsi hak sahiplerine de tebliğ edilmesi gerektiği belirtilmektedir⁵²⁴.

3.3.2.2. Mükellefiyetler Listesine Karşı Konulması

Mükellefiyetler listesi ilgililere tebliğ edildikten sonra ilgililer varsa itirazlarını tebliğ tarihinden itibaren üç gün içerisinde icra dairesine bildirmelidir (İİK m. 128/1). Burada itiraz konusu mükellefiyetler listesinde bildirilen hakkın özüne ilişkindir⁵²⁵. Örneğin ipoteğin süresi dolmuş olmasına rağmen mükellefiyetler listesine geçirilmiş olması hakkın özüne ilişkindir ve itiraz yoluyla ileri sürülebilir⁵²⁶. İlgililerin usûle ilişkin şikâyetlerinin olması halinde ise bunun şikâyetle ilişkin genel hükümler uyarınca ileri sürülmesi gerekir⁵²⁷. Mükellefiyetler listesinin kanuna uygun düzenlenmemesi, örneğin icra dairesine bildirilmesine rağmen mükellefiyetin listeye

⁵²³ bkz: Bölüm 3.3.2.4.

⁵²⁴ Aslan, E.K., 89; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 165; Dönmez, *Mükellefiyetler*, 371; Arslan, R., 102; Kuru, *El Kitabı*, 658.

⁵²⁵ Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 167; Görgün vd., 278; Kuru, *El Kitabı*, 658; Aslan, E.K., 89; Muşul, 819; Namlı, 454-455; Akil, *Mükellefiyetler*, 133.

⁵²⁶ Zora, F. (2022). "İpotek Süresi ve Bu Sürenin Geçmesinin İcra Hukukuna Etkileri". *Ankara Barosu Dergisi* (80), 329-394, 370; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 168; Görgün vd., 278; Aslan, E.K., 90; Kuru, *El Kitabı*, 658.

⁵²⁷ Muşul, 819; Dönmez, *Mükellefiyetler*, 373; Duran, 75-76; Aslan, E.K., 92.

eklenmemiş olması veya yanlış eklenmiş olması gibi sebeplerden kaynaklanan şikâyetler kanuna aykırılık sebebiyle yedi gün içerisinde ileri sürülebilir (İİK m. 16).

Mükellefiyetler listesine yapılan itirazlar İİK m. 96 ve m. 97 kapsamında istihkak prosedürüne göre çözümlenir (İİK m. 128/1 c.2). İtirazı alan icra dairesi, dosyayı derhal icra mahkemesine gönderir. İcra mahkemesince takibin ertelenmesi veya devamına ilişkin bir karar verilir. İtirazın satışı geciktirmek amacıyla yapıldığının veya itiraz konusu hakkın haciz tarihinden sonra kurulduğunun anlaşılması halinde takibin devamına karar verilmelidir⁵²⁸. Ancak, itiraz tapu kaydına dayanıyorsa takibin ertelenmesine karar verilmelidir⁵²⁹. Devamına karar verilen takipte taşınmaz itiraz konusu haktan bağımsız olarak satılırken; ertelenmesine karar verilmiş olan takipte istihkak davası sonuçlanıncaya kadar satış yapılamaz⁵³⁰. İtiraz eden kişi takibin ertelenmesi veya devamına ilişkin karara karşı kararın kendisine tebliğinden itibaren yedi gün içerisinde icra mahkemesinde istihkak davası açmak zorunda olup, dava açmadığı takdirde itirazından vazgeçmiş sayılır (İİK m. 97/6).

3.3.2.3. Hacizden Sonra Taşınmaz Üzerinde Kurulan Mükellefiyetlerin Etkisi

Üzerinde mükellefiyet kurulmuş bir taşınmaz haczedilebilir. Bunun tam tersi de mümkün olup hacizli bir taşınmaz üzerinde de mükellefiyet kurulabilir. Zira haciz ile borçlunun tasarruf yetkisi tamamen ortadan kalkmamakta; yalnızca alacaklı lehine kısıtlanmakta olup bu durum borçlunun taşınmaz üzerinde yeni mükellefiyetler tesis etmesini engellemez⁵³¹. Alacaklının rızası olmaksızın kurulan mükellefiyetler ise alacaklının hakkını etkilemez (TMK m. 1010/2). Öğretide, hacizden sonra borçlunun yaptığı tasarruf işlemlerinin, “*şerh alacaklısının hakkıyla çatıştığı takdirde ve oranda ve de sadece şerhle korunan alacaklılara karşı nispî hükümsüz*” olduğu ifade edilmektedir⁵³². Bu durumda alacaklıya İİK m. 132/1-4 gereğince taşınmazın o hak ile birlikte veya o haktan ari olarak artırmaya çıkarılmasını isteme yetkisi tanınmıştır.

⁵²⁸ Namli, *Taşınmaz*, 455.

⁵²⁹ Postacıoğlu, Altay, 58; Duran, 75; Namli, *Taşınmaz*, 455.

⁵³⁰ Namli, *Taşınmaz*, 455; Aslan, E.K., 91; Postacıoğlu, Altay, 585; Kuru, *El Kitabı*, 658; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 166; Arslan, R., 103; Duran, 75; Aşık vd., 270.

⁵³¹ Arslan vd., 304-305; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 172; Yüksel Orhun, 2093; Aslan, E.K., 87; Kuru, *Cilt 1*, 658; Namli, *Taşınmaz*, 461; Çon, 42.

⁵³² Yüksel Orhun, 2093; Aşık vd., 166-167.

Öğretide alacaklının bu konuda bir seçim hakkı olup olmadığı bakımından farklı görüşler ileri sürülmüştür. Bir görüşe göre alacaklının taşınmazın doğrudan haktan ari olarak satışa çıkarılmasını talep etme yetkisi olmayıp, satış terditli olarak yapılmalıdır. Buna göre, satış önce mükellefiyet ile birlikte artırmaya çıkarılmalı, eğer satış bedeli rehinli alacağı karşılamazsa bu sefer haktan ari olarak ikinci bir satış yapılmalıdır⁵³³. Bir diğer görüş ise bu konuda alacaklının seçim hakkı olduğunu; bu kapsamda alacaklının taşınmazın mükellefiyetlerle birlikte satılmasını talep edebileceği gibi yüklerden ari olarak satılmasını da talep edebileceğini kabul etmektedir⁵³⁴. Buna göre alacaklının, taşınmazın haktan ari olarak mı yoksa mükellefiyetlerle birlikte mi satılmasını istediğini mükellefiyetler listesinin hazırlanması aşamasında icra dairesine bildirmesi ve icra dairesinin bunu artırma şartnamesine yazması gerekmektedir⁵³⁵. Kanaatimizce de kanunun lafzından ikinci görüşe uygun bir yorum çıkmaktadır. Bununla birlikte her halükarda taşınmaz yüklerden ari olarak satıldığı halde ihale bedeli alacaklının alacağından fazla çıkmışsa fazla çıkan bedel hak sahibine ödenir (İİK m. 132/2).

3.3.2.4. Mükellefiyetler Listesinin Kesinleşmesi ve Sonuçları

Mükellefiyetler listesine itiraz için verilen üç günlük sürenin itiraz olmaksızın geçmesi, itiraz edilmiş ise icra mahkemesinin kararından sonra yedi gün içinde istihkak davası açılmaması veya açılan istihkak davasının sonuçlanması ile birlikte mükellefiyetler listesi kesinleşmiş olur⁵³⁶. Kesinleşen mükellefiyetler artırma şartnamesine eklenir. Mükellefiyetler kesinleşmeden artırmanın yapılması mümkün değildir⁵³⁷.

Mükellefiyetler listesinin öğretilde kabul edilen iki işlevi vardır: Mükellefiyetler listesi artırma şartnamesinin bir eki olarak tapu sicili hükmündedir ve aynı zamanda satış bedelinin paylaştırılmasını gösteren bir sıra cetveli

⁵³³ Arslan, R., 135; Postacıoğlu, Altay, 586; Namli, *Taşınmaz*, 465; Karabacak Furuncı, S. (2016). “Sınırlı Ayni Haklar Arasında Sıra İlişkisi”, *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*, 74 (2), 773-805, 803.

⁵³⁴ Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 173; Kuru, *El Kitabı*, 663; Aslan, E.K., 88.

⁵³⁵ Aslan, E.K., 88; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 173; Kuru, *El Kitabı*, 663.

⁵³⁶ Arslan, R., 104; Atalı vd., 312; Kuru, *El Kitabı*, 658; Namli, *Taşınmaz*, 457; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 169; Akil, *Mükellefiyetler*, 134; Görgün vd., 278; Aşık vd., 270.

⁵³⁷ Namli, *Taşınmaz*, 457; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 166; Akil, *Mükellefiyetler*, 134.

niteliğindedir⁵³⁸. İhale alıcısı taşınmaz malı kesinleşen mükellefiyetler listesi ile birlikte iktisap eder⁵³⁹. Öğretide hâkim görüşe göre mükellefiyetler listesinde yer almayan yükler tapu sicilinde kayıtlı olsa dahi iyi niyetli alıcıya karşı ileri sürülemez⁵⁴⁰. Taşınmaz üzerindeki yüklerin alıcıya intikal edebilmesi için bu hususun şartnamede belirtilmiş olması gerekir⁵⁴¹. Bu kapsamda mükellefiyetler listesi esasen tapu sicilinden dahi üstün tutulmuştur. Böylece icra dairesinin veya mükellefiyeti süresinde ileri sürmeyen üçüncü kişilerin ihmali, artırmaya güven duyarak katılan üçüncü kişilerin menfaatini ihlal etmemiş olur. Bu durumda alıcı tapu sicilinden ilgili mükellefiyetin terkinini talep edebilir⁵⁴². Mükellefiyetler listesinde düzenlenmediği için alacağını alıcıya karşı ileri süremeyen hak sahibi ise devlete karşı tazminat davası açabilir⁵⁴³. Öğretide azınlıkta kalan görüş, ihaleye katılacak üçüncü kişilerin tapu sicilini incelemekle yükümlü olduğunu, aksinin kabulünün tapu siciline güven ilkesini zedeleyeceğini savunmaktadır⁵⁴⁴. Ancak, mükellefiyetler listesinde yer almamasına rağmen alıcıyı bu yüklerle sorumlu tutmak, üçüncü kişiler bakımından teknik ve karmaşık bir yapıda olan cebri artırmanın cazibesini azaltabilir⁵⁴⁵. Keza, artırmaya katılacak olan kişi taşınmazın tapu sicilini inceleyebilmek için TMK. m. 1020/2 gereğince tapu memuruna ilgisini inanılır kılmak zorunda kalacağından burada birtakım sıkıntılar da yaşayabilir⁵⁴⁶. Nitekim

⁵³⁸ Postacıoğlu, Altay, 581; Görgün vd., 278; Aşık vd., 267; Arslan, R., 47; Aslan, E.K., 85; Namlı, *Taşınmaz*, 449; Kuru, *El Kitabı*, 656; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 162; Dönmez, R. M. (2010). “Mükellefiyetler Listesi”, *TBBD*, (64), 368-382, 369; Üstündağ, 268; Akil, *Mükellefiyetler*, 125; Pekcanitez vd., 236; Arslan vd., 410; Atalı vd., 313.

⁵³⁹ “*Artırma şartnamesinde (ve onun bir bölümü olan mükellefiyetler listesinde) yazılı olmayan mükellefiyetler alıcıya geçmez. Yani artırma şartnamesi alıcı için tapu sicili hükmündedir. Burada TMK’nın 1020. maddesinin son fıkrasında yazılı “kimse tapu sicilinde bir kaydı bilmediğini ileri süremez” hükmü uygulanmaz*” Yargıtay HGK., E. 2019/175 K. 2022/873 T. 8.6.2022 (lexpera.com. tr, e.t: 24.11.2023).

⁵⁴⁰ Muşul, 824; Üstündağ, 268; Görgün vd., 279; Aslan, E.K., 94; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 177; Kuru, *El Kitabı*, 658; Arslan, R., 49; Namlı, *Taşınmaz*, 457; Postacıoğlu, Altay, 587; Arslan vd., 413; Aşık vd., 270.

⁵⁴¹ Muşul, 817; Arslan, R., 49; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 131; Aslan, E.K., 71; Duran, 67; Atalı vd., 313; Pekcanitez vd., 236; Çon, 43.

⁵⁴² Kuru, *El Kitabı*, 659.

⁵⁴³ Bu durum icra müdürünün kusurundan kaynaklanıyor ise İİK m. 7, tapu müdürlüğünün kusurundan kaynaklanıyor ise TMK m. 1007 hükümlerine göre dava açılır. Namlı, *Taşınmaz*, 458; Zora, 369; Postacıoğlu, Altay, 591; Kuru, *El Kitabı*, 659; Aslan, E.K., 94; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 181; Dönmez, *Mükellefiyetler*, 381.

⁵⁴⁴ Berkin, N. (1968). “Tapuda Kayıtlı Olduğu Halde Mükellefiyet Listesine Geçirilmeyen Haklardan Alıcının Mesuliyeti”, *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*, 34 (1-4) , 285-293, 287-288.

⁵⁴⁵ Muşul, 825.

⁵⁴⁶ Kazmaz Tepe, 44.

kanun koyucunun da bu gibi sebeplerle mükellefiyetler listesini icra dairesince gerçekleştirilen bir prosedür olmaktan çıkarıp listeyi ve sonuçlarını özel olarak düzenleme ihtiyacı hissettiği söylenebilir⁵⁴⁷. Bununla birlikte bu durum kamu hukukundan kaynaklı alacaklar bakımından geçerli olmayıp bu alacaklar mükellefiyetler listesinde yer almasa dahi alıcıya karşı ileri sürülebilmektedir⁵⁴⁸.

Kesinleşen mükellefiyetler, satışın yapıldığı dosyaya kabul edilmiş olduğundan bu liste aynı zamanda satış bedelinin nasıl paylaştırılacağını gösteren bir sıra cetveli hükmündedir⁵⁴⁹. Bununla birlikte bu listede hacizler yer almayacağından⁵⁵⁰, eğer ihale bedeli haciz alacaklılarının da alacağını karşılayabilecek ise yalnızca haciz alacaklıları için ayrı bir sıra cetveli düzenlenir. Mükellefiyetler listesindeki alacaklılara ödeme yapılması için haciz alacaklıları bakımından yapılan sıra cetvelinin kesinleşmesinin beklenmesine gerek yoktur⁵⁵¹.

3.4. Kıymet Takdiri

3.4.1. Genel Olarak

Cebrî icrada borçlunun borca yetecek kadar malının haczedilmesi kuralının bir sonucu olarak (İİK m. 85/1) haczedilen malların değerlerinin belirlenmesi gerekmektedir. Kıymet takdirinin haciz aşamasındaki işlevi hem yeteri kadar malın haczedilip haczedilmediğini tespit etmek hem aşkın haciz yapılmasını önlemektir⁵⁵². Kıymet takdirinin satış aşamasında kendini gösteren bir diğer işlevi ise karşılama prensibi gereğince malın en az hangi bedelle satılabileceğini belirlemektir⁵⁵³.

⁵⁴⁷ Namalı, *Taşınmaz*, 459.

⁵⁴⁸ Aslan, E.K., 95; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 179; Arslan, R., 49.

⁵⁴⁹ Muşul, 824; Boran Güneysu, *Kıymet Takdiri*, 158; Postacıoğlu, Altay, 581; Akil, Mükellefiyetler, 135; Dönmez, Mükellefiyetler, 369.

⁵⁵⁰ Namalı, *Taşınmaz*, 453; Dönmez, Mükellefiyetler, 368; Kuru, *El Kitabı*, 657; Aslan, E.K., 86; Muşul, 818; Akil, Mükellefiyetler, 129.

⁵⁵¹ Akil, Mükellefiyetler, 135.

⁵⁵² Arslan vd., 288-289; Kuru, *Cilt 1*, 630; Atalı, M. (2022). “Taşınmazların Paraya Çevrilmesinde Kıymet Takdiri ile İhale Kararı Arasındaki Süre ve Bunun İhale Kararına Etkisi”, *Prof. Dr. Selçuk Öztekin’e Armağan Cilt 1*, İstanbul, 371-389, 373; Türkmen, 6; Kodakoğlu, M. (2023). “Kıymet Takdirinin Yapılmasına İlişkin Bazı Meseleler ve Enflasyonun Kıymet Takdirine Etkisi”, *Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 9 (2), 351-383, 352; Ekecik, Ş. (2012). “Yargıtay Kararlarında Kıymet Takdirine Şikâyetin İcra Mahkemesinde Reddinin İhalenin Feshi Davasında Fesih Sebebi Olarak Görülmesi”, *MİHER*, 8 (21), 27-42, 30; Boran Güneysu, *Kıymet Takdiri*, 63; Namalı, *Taşınmaz*, 467; Özekes, *İlkeler*, 97; Pekcanitez, İİK md.111/a, 829.

⁵⁵³ Aslan, E.K., 97; Boran Güneysu, *Kıymet Takdiri*, 69; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 186, Atalı, 373; Kuru, *El Kitabı*, 659; Muşul, 820; Meriç, *Karşılama Prensibi*, 52; Atalı, 373.

Bunların yanında, borçluya satış yetkisi verilmesi halinde de asgari satış bedeli icra dairesince yapılan kıymet takdirine göre belirlenir (İİK m. 111/a-2). Borçlunun mallarının değerinden daha düşük bir meblağa satılması, icra dosyasının her iki tarafının aleyhine bir durum doğuracağından haczedilen malın kıymetinin gerçek değerine olabildiğince yakın belirlenmesi, cebrî icranın amacına ulaşılabilmesi açısından oldukça önem arz etmektedir⁵⁵⁴.

Kıymet takdiri bir icra takip işlemidir⁵⁵⁵. Kıymet takdirini yapanın haciz memuru veya bilirkişi olması, icra takip işleminin bir unsuru olan “*icra organları tarafından*” yapılan işlemler olma niteliğini değiştirmez⁵⁵⁶. Nitekim bu kişiler en nihayetinde icra dairesi tarafından görevlendirilmektedir.

3.4.2. Taşınır Bakımından

Taşınırın kıymet takdiri kural olarak haciz aşamasında yapılmaktadır⁵⁵⁷. İİK m. 87/1’e göre haczi yapan icra memuru, eğer taşınır sicile kayıtlı değilse haciz mahallinde düzenlediği haciz tutanağına haczedtiği malların kıymetini yazar veya kıymetini takdir etmek üzere bilirkişi görevlendirir. Taşınırın açık artırmasında muhammen bedel olarak esas alınacak değer, haciz aşamasında yapılan bu kıymet takdiri ile belirlenir⁵⁵⁸. Bununla birlikte, İİK m. 79/2’ye göre resmî sicile kayıtlı malların haczi, kaydına işletilmek suretiyle doğrudan yapılabilir. Uygulamada da sicile kayıtlı taşınırın genelde icra memurunca haciz mahallinde değil kayden haczedildiği bilinmektedir. Taşınır sicile kayıtlı bir mal ise (örneğin motorlu kara aracı, marka, gemi vs.) sicile kayıtlı malın kıymet takdiri, bilirkişilik bölge kurulu listesinde kayıtlı ve bu konuda Adalet Bakanlığınca izin verilen bilirkişiler, bunların bulunmaması hâlinde listede kayıtlı diğer bilirkişiler tarafından yapılır (İİK m. 87/2). Bir diğer deyişle, sicile kayıtlı taşınırın kıymet takdirinin bilirkişiler tarafından

⁵⁵⁴ Kodakoğlu, Kıymet Takdiri, 352; Boran Güneysu, *Kıymet Takdiri*, 30-31; Türkmen, 6.

⁵⁵⁵ Boran Güneysu, *Kıymet Takdiri*, 12; Atalı, 374; Kodakoğlu, *Kıymet Takdiri*, 362; Muşul, 822; Mazlum, 606. İcra işlemi ile icra takip işlemleri arasında bir ayrım yapılması gerektiği, bu kapsamda kıymet takdiri gibi artırmaya hazırlık tedbirlerinin, takibin aşamasını doğrudan ilerletici nitelikte olmadıklarından, icra takip işlemi değil icra işlemi olarak nitelendirilmesi gerektiği yönünde bir görüş için bkz: Tok, O. (2021). “İcra İşleminin Yapısı ve Hukuki Rejimi”, *Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 9 (1), 57-85, 61. Benzer yönde: A.S., İcra Takip, 78-79; Aşık vd., 297.

⁵⁵⁶ Akil, Mükellefiyetler, 149; Namlı, *Taşınmaz*, 184.

⁵⁵⁷ Atalı vd., 306; Erturgut, 103; Boran Güneysu, *Kıymet Takdiri*, 61; Türkmen, 9; Meriç, *Karşılaşma Prensibi*, 47.

⁵⁵⁸ Boran Güneysu, *Kıymet Takdiri*, 61; Pekcanıtez, İİK md.111/a, 829; Aşık vd., 247.

yapılması zorunlu iken, sicile kayıtlı olmayan mallar bakımından bu husus icra müdürünün takdirine bırakılmıştır. Keza, İİK m. 106/3-4 gereğince kıymet takdiri ancak satış talebiyle birlikte yapılmaktadır. Bu durumda icra dairesi, mahallinde bizzat kendisinin yaptığı kıymet takdiri haricinde satış talebinden önce malın kıymet takdirini yaptırmamaktadır. Kıymet takdiri ancak satış talebi ile birlikte yapıldığından sicile kayıtlı taşınır malların kıymet takdirinin ancak satış aşamasında yapılacağı söylenebilir⁵⁵⁹.

Haczedilen taşınırın kıymet takdirinin yapılabilmesi için talepte bulunmaya gerek olup olmadığı hususu üzerinde durulmalıdır. Bu soruya satış talebinin düzenlendiği İİK m. 106 incelenerek cevap verilebilir. Buna göre, “*Satış talebiyle birlikte kıymet takdiri ve satış giderlerinin tamamının peşin olarak yatırılması zorunludur*”. (İİK m. 106/3). “*Sicile kayıtlı motorlu kara araçları bakımından muhafaza, kıymet takdiri ve satış talebinin birlikte yapılması ve bunlara ilişkin giderlerin tamamının birlikte ve peşin olarak yatırılması gerekir*”. (İİK m. 106/4). “*Kıymet takdiri ve satış giderlerinin, sicile kayıtlı motorlu kara araçları bakımından ilaveten muhafaza giderlerinin tamamı satış talebi ile birlikte yatırılmazsa satış talebi yapılmamış sayılır*” (İİK m. 106/5). 7343 sayılı Kanun değişiklikleri ile İİK m. 106’ya getirilen bu hükümlerde kıymet takdiri ve satış talebinin geçerliliğine⁵⁶⁰ ilişkin karmaşık ve bilinçli olup olmadığını bilmediğimiz bir farklılık görülmektedir. Kanun değişikliğinden önce öğretide, kıymet takdirinin yapılmasının kural olarak talebe bağlı olmadığı, icra dairesinin haciz veya satış talebi üzerine bu işlemi resen yapması gerektiği belirtilmiştir⁵⁶¹. Mevcut düzenlemeler kapsamında ise kıymet takdirinin talebe bağlılığı yönünden şu ayrıma gidilebilir: Kıymet takdirinin bilrkişiye başvurulmaksızın icra müdürünce resen yapılması durumunda kıymet takdiri talebe bağlı değildir. Sicile kayıtlı motorlu kara araçları bakımından kıymet takdiri ise talebe bağlıdır⁵⁶². Zira Kanun’un lafzına bakıldığında bu mallar bakımından kıymet takdirinin talep edilmesi gerekmekte olup yalnızca kıymet takdiri

⁵⁵⁹ Ekecik, 31; Pekcanıtez, İİK md.111/a, 829. *Çelikoğlu*, satış aşamasının ancak satış kararı ile başlayacağını, bu sebeple kayden haczedilen malların kıymet takdirinin haciz aşamasından sonra fakat satış aşamasından önce yapıldığını ifade etmektedir bkz: *Çelikoğlu*, 413.

⁵⁶⁰ Ayrıca bkz: Bölüm 2.6.3.

⁵⁶¹ Boran Güneysu, *Kıymet Takdiri*, 139.

⁵⁶² Olması gereken bakımından sicile kayıtlı motorlu kara araçlarının kıymet takdirinin haciz talebiyle birlikte talep aranmaksızın resen yapılması gerektiğine ilişkin bir görüş hakkında bkz: *Türkmen*, 47.

giderlerinin yatırılmış olması talep yerine geçmemektedir. Motorlu kara araçları dışındaki sicile kayıtlı malların veya sicile kayıtlı olmamakla birlikte icra dairesinin kıymet takdirini bilirkişiye yaptıracığı malların kıymet takdirinin yapılması için kıymet takdiri bakımından talebe gerek yoktur; buna ilişkin giderlerin yatırılması yeterlidir⁵⁶³. Bu nedenle özellikle motorlu kara araçları bakımından satış talep eden alacaklının satış talebi ile birlikte kıymet takdiri de talep etmesi ve kıymet takdiri ile kanunda belirtilen diğer giderleri yatırması oldukça önem arz eder.

Haciz aşamasında yapılan kıymet takdiri bağımsız bir rapor niteliğinde olmayıp icra dairesince tanzim edilen haciz tutanağının parçası niteliğindedir⁵⁶⁴. Kanunda taşınmazların aksine, açık artırma yoluyla satışta taşınırın kıymet takdirinin tebliğine ilişkin ayrıntılı bir düzenleme yer almamaktadır. 7343 sayılı Kanun değişiklikleri ile birlikte getirilen borçluya satış yetkisi verilmesinin düzenlendiği İİK m. 111/a'da ise kıymet takdirinin tebliğine ilişkin dolaylı bir düzenleme bulunmaktadır. İlgili maddede, borçlunun kıymet takdirinin tebliği tarihinden itibaren yedi günlük süre içerisinde satış yetkisi verilmesini talep edebileceği düzenlenmiş olduğundan, kıymet takdirinin borçluya tebliğ edileceği sonucuna ulaşılmaktadır. Nitekim, İcra ve İflâs Kanunu Uyarınca Borçluya Satış Yetkisi Verilmesine Dair Yönetmelik'in 6.maddesinde,“ (1) *Hacz edilen malın kıymetinin takdirine ilişkin bilirkişi tarafından tanzim edilen rapor icra dairesince borçluya tebliğ edilir. (2) Borçlunun veya borçlu namına 11/2/1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre tebellüğe yetkili kimse huzurunda yapılan hacizlerde, kıymet takdirini içeren haciz tutanağının borçluya ayrıca tebliğ edilmesi gerekmez. Borçlunun veya borçlu namına Tebligat Kanunu hükümlerine göre tebellüğe yetkili kimsenin yokluğunda yapılan hacizlerde ise kıymet takdirini içeren haciz tutanağı borçluya tebliğ edilir*” düzenlemesi yer almaktadır. Maddeye göre, borçlunun veya borçlu namına Tebligat Kanunu hükümlerine göre tebellüğe yetkili kimsenin yokluğunda yapılan hacizlerde kıymet takdirini içeren haciz tutanağı; bilirkişi aracılığıyla yapılan kıymet takdirinde ise kıymet takdiri raporu borçluya tebliğ edilmektedir. Borçluya satış yetkisi hem taşınır hem taşınmazlar

⁵⁶³ Çelikoğlu, 419.

⁵⁶⁴ Boran Güneysu, *Kıymet Takdiri*, 166; Pekcanitez, İİK md.111/a, 829.

bakımından verilebilmektedir⁵⁶⁵. Bu kapsamda ilgili düzenlemeler gereğince taşınırın kıymet takdirinin de borçluya tebliği gerekmektedir⁵⁶⁶. Nitekim uygulamada isabetli olarak, açık artırma yoluyla satışta da kıymet takdiri raporunun hem alacaklıya hem borçluya tebliğ edildiği görülmektedir.

Taşınırın kıymet takdirine karşı şikâyet yoluna başvurulabilir. Kıymet takdirine şikâyetin düzenlendiği İİK m. 128/a, taşınmazların satışı başlığı altında düzenlenmiş olup satış aşamasında taşınmazlar bakımından yapılan kıymet takdirine ilişkindir. Dolayısıyla haciz aşamasında taşınırın bakımından bu hükmün uygulama alanı bulamayacağını söylemek gerekir⁵⁶⁷. Bu sebeple taşınırın kıymet takdirine karşı şikâyet, genel hükümler (İİK m. 16 vd.) uyarınca yapılmaktadır⁵⁶⁸. Öğretide bir görüşe göre, kıymet takdirine ilişkin şikâyetin düzenlendiği İİK m. 128/a'nın taşınırın bakımından da uygulanması gerekmektedir⁵⁶⁹. Kanımızca, İİK m. 128/a'nın, özellikle önemine ve değerine binaen, kanun koyucunun da yer yer özel düzenlemelere yer verdiği (İİK m. 87/1, İİK m. 106/4 vb.) sicile kayıtlı taşınırın bakımından uygulanması yerinde olur. Nitekim Yargıtay'ın, İİK m. 128/a hükmünün tamamının olmasa da iki yıl geçmedikçe yeniden kıymet takdiri yapılamayacağına ilişkin 2.fıkrasının taşınırın bakımından da uygulanacağına dair yerleşik içtihatları mevcuttur⁵⁷⁰. Kıymet takdirine ilişkin şikâyet sonuçlandırılmadıkça kıymet takdiri kesinleşmeyeceğinden malın satışı yapılamaz⁵⁷¹. İİK m. 363/1 gereğince kıymet takdirine karşı yapılan şikâyet hakkında verilen kararlar kesin olup bu kararlara karşı kanun yoluna başvurulamaz.

⁵⁶⁵ Yazıcı, B., 1131; Mazlum, 592-593; Namli, Rızaen Satış, 323; Pekcanitez, İİK md.111/a, 826.

⁵⁶⁶ Aşık vd., 242.

⁵⁶⁷ Türkmen, 30.

⁵⁶⁸ Meriç, *Karşılama Prensibi*, 52; Boran Güneysu, *Kıymet Takdiri*, 219; Kodakoğlu, *Kıymet Takdiri*, 358.

⁵⁶⁹ Kodakoğlu, *Kıymet Takdiri*, 359.

⁵⁷⁰ "İİK'nın anılan hükmünde güdülen amacın kesinleşen kıymet takdirinden sonra 2 yılın geçmesi halinde yeniden kıymet takdiri yapılması zorunluluğuna ilişkin olduğu, kaldı ki; anılan maddenin Yargıtay içtihatları ile taşınır satışlarında da uygulandığı düşünüldüğünde...". Yargıtay 12. HD., E. 2022/12944 K. 2023/742 T. 9.2.2023; Yargıtay 12. HD., E. 2022/2203 K. 2022/4074 T. 29.3.2022; Yargıtay 12. HD., E. 2017/356 K. 2017/3144 T. 2.3.2017 (lexpera.com. tr., e.t: 26.11.2023).

⁵⁷¹ Duran, 44.

3.4.3. Taşınmazlar Bakımından

3.4.3.1. Genel olarak

Taşınmazlar bakımından kıymet takdirine ilişkin düzenlemeler İİK m. 87 ve m. 128’de yer almaktadır. İİK m. 87’de düzenlenen kıymet takdiri ile İİK m. 128’de düzenlenen kıymet takdiri birbirinden tamamen farklıdır. Şöyle ki, İİK m. 87’deki düzenleme taşınır ve taşınmazlar bakımından ortak olup genel olarak haciz aşamasında yapılan kıymet takdirini düzenlemektedir⁵⁷². Bu aşamada yapılan kıymet takdiri ile alacağı yetecek değer malın haczedilip haczedilmediği tespit edilmiş olur⁵⁷³. İİK m. 128’de ise satış aşamasında gerçekleşen kıymet takdiri hüküm altına alınmıştır. Bu aşamada mükellefiyetler listesi kesinleştikten sonra yapılan kıymet takdiri satışa esas alınacak değeri belirler ve tekliflerin karşılama prensibine uygun olarak ileri sürülüp sürülmediğinin tespitine yarar⁵⁷⁴. Dolayısıyla, İİK m. 128’de düzenlenen kıymet takdiri, İİK m. 87’den farklı olup yalnızca taşınmazlara özgüdür ve mutlak olarak paraya çevirme aşamasında gerçekleştirilir. Bununla birlikte 7343 sayılı Kanun ile İİK m. 106 ve İİK m. 87’de yapılan değişiklikler sonrasında taşınmazların kıymet takdiri bilirkişi aracılığıyla ve ancak satış talebi ile birlikte yapılacağından, artık taşınmazların kıymet takdirinin tamamen satış aşamasında gerçekleştiği söylenebilir. Dolayısıyla esasen taşınmazların kıymet takdirine ilişkin haciz aşaması ve satış aşaması olmak üzere yapılan ayırım ortadan kalkmış olup iki kıymet takdirinin, satış talebi ile birlikte yapılan ve mükellefiyetler listesinin kesinleşmesinden sonra yapılan kıymet takdiri olarak ifade edilmesi daha uygun olur. Taşınmazlar kayden haczedildiği için uygulamada haciz aşamasında kıymet takdiri zaten yapılmamakla birlikte mevcut düzenlemeler kapsamında tamamen imkânsız hale gelmiştir. Bu da kıymet takdirinin yeteri kadar mal haczedilip haczedilmediğinin tespiti ve aşkın haczi önleme işlevini ortadan kaldırmıştır. Öğretide bu sorunun, kıymet takdiri giderlerinin yatırılmasının haciz talebinin yapıldığı ana çekilmesi ve İİK m. 102’nin işletilmesi suretiyle icra müdürünce taşınmazın mahalline gidilerek

⁵⁷² Kodakoğlu, Kıymet Takdiri, 355; Türkmen, 25; Boran Güneysu, Kıymet Takdiri, 52.

⁵⁷³ Boran Güneysu, *Kıymet Takdiri*, 61; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 186; Boran Güneysu, *Aşkın Haciz*, 27; Namlı, *Taşınmaz*, 466.

⁵⁷⁴ Aslan, E.K., 97; Boran Güneysu, *Kıymet Takdiri*, 69; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 186; Namlı, *Taşınmaz*, 466; Duran, 81.

özelliklerinin haciz tutanağına geçirilmesi ile aşılabileceği belirtilmektedir⁵⁷⁵. Nitekim, rehlin paraya çevrilmesi yoluyla takiplerde de icra müdürü, tapudan kayıt örneklerini ve belediyeden imar durumunu getirterek takibin kesinleşmesini beklemeden kıymet takdirini yaptırmaktadır (İİK m. 150/d). Bu çözüm takip sürecinin hızlı ilerlemesi bakımından da faydalıdır. Öte yandan, henüz satış iradesi taşımayan alacaklıyı haciz talebi anında kıymet takdiri giderleriyle sorumlu tutmaya sebep olabilir. Esasen bu durum, kanun koyucunun hukuk ve ekonomi politikasına göre şekil alabilecek bir husustur.

Taşınmazların kıymet takdiri İİK m. 87 kapsamında bilirkişilik bölge kurulu listesinde kayıtlı ve bu konuda Adalet Bakanlığınca izin verilen, bunların bulunmaması hâlinde listede kayıtlı diğer bilirkişiler tarafından yapılır. İİK m. 128’de ise kıymet takdirini kimin yapacağına ilişkin açık bir hüküm yer almamakla birlikte 2.fıkra “*İcra dairesi taşınmazın kıymetini takdir ettirir*” cümlesi yer almaktadır. Bu nedenle, mükellefiyetler listesinin kesinleşmesinden sonra yeniden yapılacak olan kıymet takdirinin de icra dairesince değil bilirkişiler tarafından yapılacağı söylenebilir⁵⁷⁶. Bu kıymet takdirini yapacak olan bilirkişilerin m. 87’de belirtilen niteliklere sahip olup olmayacağına ilişkin bir soru akla gelebilir. 7343 sayılı Kanun değişikliği ile birlikte İİK m. 87’ye eklenen düzenleme, kanun koyucunun kıymet takdirinin gerçeğe yakın olarak yapılmasına önem atfetmesinden kaynaklı olduğundan⁵⁷⁷, kanımızca yeniden yapılacak olan kıymet takdirinde evleviyetle uygulanmalıdır. İcra dairesi, taşınmazların kıymet takdirini yapacak olan bilirkişileri bu maddede belirtilen niteliklere sahip olan kişilerden seçmelidir.

İİK m. 128/2’nin 1.cümlesinde “*İcra dairesi taşınmazın kıymetini takdir ettirir, taşınmazın kıymetinin takdirinde, taşınmaz üzerindeki mükellefiyetlerin kıymete olan etkisi de nazara alınır*” denildikten sonra “*Taşınmazın önceden takdir edilen kıymetini etkileyen mükellefiyetlerin ortaya çıkması hâlinde, icra dairesi satışa esas olmak üzere taşınmazın kıymetini yeniden takdir ettirir*” cümlesine yer verilmiştir. İkinci cümle, 4949 sayılı İcra ve İflâs Kanununda Değişiklik Yapılmasına

⁵⁷⁵ Akgün, 307 vd.

⁵⁷⁶ Boran Güneysu, *Kıymet Takdiri*, 125; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 185.

⁵⁷⁷ “*Cebrî icranın özellikleri dikkate alındığında bu kabiliyet ve yeterlilikte bilirkişilere kıymet takdirinin yaptırılması, alacaklı ve borçlu menfaatinin korunması için gerekli görülmektedir.*” 7343 sayılı Kanun m. 6 Hükümet Gerekçesi (tbmm.gov.tr., e.t: 03.02.2024).

Dair Kanun ile birlikte maddeye eklenmiş olup öğretide eklenme amacı ve düzenlemenin kapsamı bakımından görüş farklılıklarına yol açmıştır. Bir görüşe göre bu cümle eklenmeden önce satış aşamasında her halükârda yeniden kıymet takdiri yapılabileceği anlamı çıktığı için borçlular yeniden kıymet takdiri yapılmasını talep ederek takibin uzamasına sebep olmaktaydı. Bu sebeple ikinci cümlenin eklenmesiyle birlikte artık kıymet takdiri her halükârda değil, ancak taşınmaz üzerinde yeni mükellefiyetlerin çıkması halinde yapılabilmektedir⁵⁷⁸. Bir görüş ise ikinci cümle eklenmeden önce ilk cümlenin uygulamada haciz aşamasında yapılan kıymet takdirini ifade eder gibi yorumlandığını, ikinci cümlenin eklenmesiyle birlikte yeni mükellefiyetler tespit edildiği takdirde yeniden kıymet takdiri yapılabilmesine ve malın gerçek değerinde satılabilmesine imkân tanındığını belirtmektedir⁵⁷⁹. Bir başka görüşe göre ise, bu iki cümlede de aslında taşınmazın üzerinde mükellefiyetler çıkması halinde yeniden yapılacak olan kıymet takdirinden bahsedilmekte olduğundan, ikinci cümlenin eklenmesi bir bakımdan anlamsız olmuştur⁵⁸⁰. Kanunun açık hükmü doğrultusunda yeniden yapılacak olan kıymet takdirinin ancak yeni mükellefiyetlerin ortaya çıkması halinde yapılabileceği söylenebilir. Öğretide de yeni mükellefiyet ortaya çıkmadığı sürece tekrar kıymet takdiri yapılmasına gerek olmadığı belirtilmektedir⁵⁸¹. Bununla birlikte günümüz ekonomik koşulları, enflasyon oranları ve taşınmazların değerinde meydana gelen ani değişimler göz önüne alındığında olması gereken bakımından taşınmazın üzerinde yeni bir mükellefiyet tespit edilmemiş olsa dahi talep halinde icra dairesi satış aşamasında yeniden kıymet takdiri yaptırabilmelidir⁵⁸². Zira, satış talebiyle birlikte yapılan kıymet takdirinden satışa kadar geçen zaman içerisinde taşınmazın değerinde değişiklikler meydana gelmiş olması olasıdır. Taşınmazın gerçek değerinden daha düşük bedelle satılması ise takibin her iki tarafının da menfaatine aykırılık taşır. Dolayısıyla ilgili hükmün, taşınmazların kıymet takdirinin yeniden

⁵⁷⁸ Uyar, T. (2003). “4949 Sayılı ve 17.07.2003 Tarihli “İcra ve İflas Kanunu’nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun”un Getirdiği Yenilikler”, *TBBD* (49), 159-221, 179.

⁵⁷⁹ Pekcanitez, H. (2003). “4949 Sayılı Kanun’la, İcra Hukukunda Yapılan Değişikliklerin Değerlendirilmesi”, *TBBD*, (49), 137-158, 152.

⁵⁸⁰ Umar, B. (2004). “Son (4949 Sayılı Yasa ile Getirilen) İİK Değişikliklerinin Sınıfsal İdeoloji Yönünden Eleştirisi”, *TBBD*, (50), 85-96, 87; Akil, Mükellefiyetler, 138.

⁵⁸¹ Namlı, *Taşınmaz*, 467; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 188; Üstündağ, 266; Aslan, E.K., 97; Uyar, 4949 Sayılı Yenilikler, 179; Meriç, *Karşılaşma Prensibi*, 50; Akil, Mükellefiyetler, 147.

⁵⁸² Türkmen, 94-95.

yapılabileceği, yeni mükellefiyetler ortaya çıkması halinde ise her halükârda yeniden kıymet takdirı yapılacağı şeklinde yorumlanması taraf menfaatlerine daha uygun olur.

Satışa çıkarılan taşınmazda eklenti niteliğinde teşvikli mal varsa İİK m. 128/4 uyarınca icra müdürlüğü bu malların kıymetini ayrıca takdir ettirir. Satıştan önce ilgili kurumlardan bu mallar üzerindeki vergi, resim, harç gibi yükümlülükler sorulur. Satış isteyen alacaklının talebi üzerine bu mallar satış dışında tutulabileceği gibi, üzerlerindeki vergi, resim, harç gibi malın aynından kaynaklanan kamu alacakları dikkate alınarak taşınmazla birlikte taşınmaz satışı hükümleri uyarınca satılabilir. Kanunda açıkça “*takdir ettirir*” ifadesi kullanıldığı için eklenti niteliğinde teşvikli malların kıymet takdirinin bilirkişiye yaptırılmasının zorunlu olduğu kabul edilmelidir⁵⁸³. Öğretide bir görüşe göre, kanunda teşvikli malların satış dışında tutulup tutulmayacağına ilişkin alacaklıya bir seçim hakkı tanınmıştır⁵⁸⁴. Kanımızca isabetli olan bir başka görüşe göre ise teşvikli malın taşınmazdan ayrılması, taşınmazın kıymetinde azalma meydana getiriyorsa icra müdürü taleple bağlı olmaksızın birlikte satılmalarına karar verebilmelidir⁵⁸⁵.

3.4.3.2. Kıymet takdirinin tebliği

Kıymet takdirine ilişkin rapor borçluya, haciz koydurmuş alacaklılara ve diğer ipotekli alacaklılara tebliğ edilir (İİK m. 128/2 c.3). İlgili maddeye göre tebliğ adresi alacaklı ve borçlunun kıymet takdirinin yapıldığı icra dosyasındaki adresi; diğer ilgililerin ise ayrıca adres bildirilmemişse tapudaki mevcut adresleridir. Kanunun açık hükmü gereğince kıymet takdirı raporunun tüm hissedarlara tebliğ edilmesi zorunlu olmayıp yalnızca hisse üzerinde haczi bulunan alacaklılara tebliğ edilmesi yeterlidir⁵⁸⁶. Kanunda sayılan kişilere kıymet takdirı raporunun tebliğ edilmemiş olması veya usûlsüz tebliğ edilmiş olması ihalenin feshine sebebiyet verir⁵⁸⁷. Bu durumda ihalenin feshini ancak kıymet takdirı raporu kendisine tebliğ edilmesi gerektiği halde tebliğ edilmeyen veya usûlsüz tebliğ edilen kişi

⁵⁸³ Türkmen, 119; Boran Güneysu, *Kıymet Takdiri*, 125.

⁵⁸⁴ Boran Güneysu, *Kıymet Takdiri*, 86; Akil, Mükellefiyetler, 148-149.

⁵⁸⁵ Türkmen, 120.

⁵⁸⁶ Namlı, *Taşınmaz*, 469; Boran Güneysu, *Kıymet Takdiri*, 198.

⁵⁸⁷ Boran Güneysu, *Kıymet Takdiri*, 200.

isteyebilir⁵⁸⁸. Bununla birlikte Yargıtay, kıymet takdiri raporu tebliğ edilmemiş olsa dahi satış ilânının tebliği ile birlikte ilgilinin kıymet takdiri raporundan haberdar olmuş sayılacağına; tebliğ hususunun icra mahkemesince resen dikkate alınmayacağına karar vermiştir⁵⁸⁹.

3.4.3.3. Kıymet takdirine karşı şikâyet

Satış aşamasında yapılan kıymet takdirine karşı şikâyet yolu İİK m. 128/a'da özel olarak düzenlenmektedir. Buna göre kıymet takdirinin tebliğ edildiği ilgililer, raporun tebliğinden itibaren yedi gün içinde raporu düzenleyen icra dairesinin bulunduğu yerdeki icra mahkemesinde⁵⁹⁰ şikâyetle bulunabilirler. Ortaklığın giderilmesi satışlarında ise şikâyet sulh hukuk mahkemesine yapılır⁵⁹¹. Şikâyet yoluna başvurma hakkı olanlar, İİK m. 128/2 gereğince kıymet takdiri raporu kendine tebliğ edilen alacaklı, borçlu, haciz koydurmuş alacaklılar ve diğer ipotekli alacaklılardır. Kanunda belirtilen yedi günlük süre ise kanuna aykırılık veya işlemin somut olaya uygun olmaması halinde geçerlidir. Taşınmazın kıymetinin olduğundan az takdir edildiğini iddia eden borçlu, raporun kendisine tebliğ tarihinden itibaren yedi gün içerisinde işlemin somut olaya uygun olmaması sebebiyle şikâyet yoluna başvurabilir⁵⁹². Kıymet takdiri ile oluşan hukuka aykırılık, hakkın yerine

⁵⁸⁸ “haciz alacaklısına kıymet takdir raporunun veya satış ilânının tebliğ edilmemiş olması, kendisine usûlüne uygun tebligat yapılan borçluya değil, tebligat yapılmayan ilgisine şikâyet hakkı verir. Bu nedenle mahkemeye ilgililere kıymet takdir raporu tebliğ edilmediğinden bahisle ihalenin feshine karar verilmesi isabetsizdir.” Yargıtay 12. HD., E. 2014/21158 K. 2014/25749 T. 3.11.2014 (lexpera.com. tr., e.t: 25.11.2023).

⁵⁸⁹ “kıymet takdir raporu hiç tebliğ edilmemiş olsa bile, borçlu şirketler en geç anılan rapora satış ilanı tebliği ile muttali olacağından raporun hiç tebliğ edilmemiş olmasının sonuca etkisi bulunmamaktadır.... satış ilanı ve kıymet taktir raporunun borçluya tebliğ edilmemesi başlı başına ihalenin feshi nedeni olsa da, bu husus İcra Mahkemesince re’sen nazara alınamaz.” Yargıtay 12. HD., E. 2013/11770 K. 2013/17567 T. 7.5.2013 (lexpera.com. tr., e.t: 25.11.2023).

⁵⁹⁰ Kıymet takdiri istinabe suretiyle yaptırılmışsa şikâyet, istinabe olunan icra dairesinin bulunduğu yerdeki icra mahkemesine yapılmalıdır. “şayet haczolunacak mallar başka yerde ise talimatla malların bulunduğu yer icra müdürlüğünce yapılan hacizle ilgili şikâyetlerde haczi yapan icra dairesinin bağlı bulunduğu icra mahkemesince incelenir. Somut olayda, kıymet takdiri talimat yoluyla, ... İcra Müdürlüğünce yapıldığından kıymet takdirine ilişkin itirazları inceleme yetkisi ... 11. İcra Mahkemesine aittir.” Yargıtay 20. HD., E. 2017/9857 K. 2017/9650 T. 20.11.2017 (lexpera.com. tr., e.t: 27.11.2023).

⁵⁹¹ Aslan, E.K., 98; “...ihale konusu taşınmazın kıymet takdiri satış memurluğunca yaptırıldığına göre; kıymet takdiri raporuna yönelik şikâyet yönünden ortaklığın giderilmesine karar vermiş olan 1. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin görevli olduğu kuşkusuz olup; icra mahkemesine yapılan başvuru sonucu tespit edilen değer, satış memurluğunca gerçekleştirilen ihalede esas alınamayacağı açıktır.” Yargıtay 12 HD., E. 2015/17992 K. 2015/23903 T. 12.10.2015. (kararama.yargitay.gov.tr., e.t: 20.01.2024).

⁵⁹² Akil, Mükellefiyetler, 149; Muşul, 822.

getirilmemesi, sebepsiz yere sürüncemede bırakılması veya kamu düzenine aykırılık şeklinde de ortaya çıkabilir. Örneğin, icra dairesi kıymet takdiri yapması gerektiği halde yapmıyorsa hakkın yerine getirilmemesi veya sebepsiz yere sürüncemede bırakılması; kıymet takdiri kanunda belirtilen bilirkişilere yaptırılmamış ise kanuna aykırılık hali oluşmuştur⁵⁹³. Bu hallerde şikâyetin süreye tabi olmaması gerekir⁵⁹⁴.

Şikâyetin yetkisiz icra mahkemesine yapılması halinde İİK m. 128/a-4 gereğince icra mahkemesi evrak üzerinde inceleme yaparak başvuru tarihinden itibaren en geç on gün içinde yetkisizlik kararı verir ve masrafını gider avansından karşılamak suretiyle dosyayı resen yetkili icra mahkemesine gönderir⁵⁹⁵. İcra mahkemesi şikâyetle ilişkin usûlî şartlar bulunmasına rağmen şikâyet sebebine yönelik şartların bulunmadığını tespit ederse şikâyetin esastan reddine karar verir⁵⁹⁶. Yargıtay, kıymet takdirine ilişkin şikâyetin, icra mahkemesince mahallinde inceleme yapılmadan esastan reddedilemeyeceğini belirtmektedir⁵⁹⁷. Öğretide de icra mahkemesinin keşif yaparak ve yeniden bilirkişi raporu aldirarak şikâyet hakkında karar vermesi gerektiği kabul edilmektedir⁵⁹⁸. Kanımızca, kıymet takdirinin bilirkişi incelemesi ile yapılacağının zorunlu tutulduğu sicile kayıtlı malların kıymet takdirine ilişkin şikâyet incelemesi yine bilirkişiler tarafından yapılmalıdır. Kıymeti icra memuru tarafından takdir edilmiş malların şikâyet incelemesinde ise icra mahkemesinin bilirkişi incelemesi yaptırması zorunlu olmamalıdır. Zira icra memurunun kanunun verdiği yetkiyle (İİK m. 87) bizzat yaptığı kıymet takdirinin şikâyeti halinde, icra mahkemesi de bilirkişi incelemesi olmadan karar verebilmelidir. Bununla birlikte icra müdürü, sırf kanunun yetki tanınması sebebiyle

⁵⁹³ Boran Güneysu, *Kıymet Takdiri*, 236-237.

⁵⁹⁴ Boran Güneysu, *Kıymet Takdiri*, 228.

⁵⁹⁵ Bu düzenleme 4949 sayılı Kanun değişiklikleri ile birlikte getirilmiş olup yetkisiz icra mahkemesine başvurarak kıymet takdirinin geciktirilmesine sebep olan kötü niyetli borçlulara karşı getirilmiş isabetli bir önlem olarak değerlendirilmiştir. bkz: Pekcanıtez, 4949 Sayılı Kanun, 152; Yılmaz, E. (2003). “Dünden Bugüne İcra ve İflâs Kanunumuz”, *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 11 (3-4), 9-45, 23.

⁵⁹⁶ Boran Güneysu, *Kıymet Takdiri*, 240.

⁵⁹⁷ “...şikâyetle konu 1 ve 16 parsel numaralı taşınmazlar üzerinde keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmak suretiyle kıymet takdirine itiraz değerlendirilip, yerinde görülmesi halinde ihalenin feshine, aksi halde istemin reddine karar verilmesi gerekirken, eksik inceleme ve yazılı gerekçe ile bu yöndeki şikâyetin reddi isabetsizdir” Yargıtay 12. HD., E. 2015/11253 K. 2015/14099 T. 25.05.2015 (lexpera.com. tr., e.t: 27.11.2023).

⁵⁹⁸ Aşık vd., 275; Boran Güneysu, *Kıymet Takdiri*, 245; Akil, 151-152; Kuru, *El Kitabı*, 661; Meriç, *Karşılaşma Prensibi*, 52.

sicile kayıtlı olmayan her malın kıymetini bizzat belirlememeli, değerin tespiti özel uzmanlık ve bilgi gerektiriyorsa bilirkişiye başvurmalıdır⁵⁹⁹. Bu durumda kıymet takdirinin şikâyet incelemesi de icra mahkemesince bilirkişiye yaptırılmalıdır.

Şikâyet tarihinden itibaren yedi gün içinde gerekli masraf ve ücretin mahkeme veznesine yatırılması hâlinde yeniden bilirkişi incelemesi yaptırılabilir; aksi hâlde başka bir işleme gerek olmaksızın şikâyet kesin olarak reddedilir (İİK m. 128/a-1)⁶⁰⁰. Bunun için yeniden yapılacak kıymet takdirine ilişkin masrafın ne kadar olacağının mahkemece belirlenmesi ve şikâyet edene bildirilmesi gerekir⁶⁰¹. Şikâyet talebinin kabulü ile icra mahkemesince taşınmazın kıymeti bilirkişi aracılığıyla yeniden takdir edilir⁶⁰². Yeniden yapılan incelemede taşınmazın değerinin daha düşük çıkması halinde, şikâyet başvurusunun reddedilmesi ve satışın ilk belirlenen yüksek değerli kıymet takdiri üzerinden yapılması gerektiği kabul edilmektedir⁶⁰³. Ancak şikâyet başvurusu, zaten taşınmazın takdir edilen değerden daha düşük değerde olduğu iddiasıyla, örneğin alacaklı tarafından yapılmış ise, şikâyet başvurusu kabul edilmeli ve artırma yeniden takdir edilen değer üzerinden yapılmalıdır⁶⁰⁴.

İcra mahkemesinin kıymet takdirine şikâyet hakkında verdiği kararlar kesindir (İİK m. 128/a-5, İİK m. 363/1). Satışın bir an önce gerçekleştirilmesi

⁵⁹⁹ Kodakoğlu, Kıymet Takdiri, 355.

⁶⁰⁰ Bu düzenleme 4949 sayılı Kanun değişiklikleri ile birlikte getirilmiş olup öğretilde, kıymet takdirine karşı şikâyetin nereye yapılacağı ve şikâyetin nasıl inceleneceği konusunda hak zaman kaybının önlenmesi bakımından isabetli bir düzenleme olarak kabul görmüştür. bkz: İcra ve İflâs Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Tasarısı ve Adalet Komisyonu Raporu (1/550) (<https://www5.tbmm.gov.tr/tutanaklar>, e.t: 28.11.2023); Uyar, 4949 Sayılı Yenilikler, 179; Kodakoğlu, Kıymet Takdiri, 360; Yılmaz, Dünden Bugüne, 23; Aslan, E.K., 98.

⁶⁰¹ Uyar, 4949 Sayılı Yenilikler, 179-180; Namli, *Taşınmaz*, 471; Akil, *Mükellefiyetler*, 150; Muşul, 822. “İİK.nun 128/a-1. maddesi son cümlesinde; “Şikâyet tarihinden itibaren yedi gün içinde gerekli masraf ve ücretin mahkeme veznesine yatırılması halinde yeniden bilirkişi incelemesi yaptırılabilir; aksi halde başka bir işleme gerek olmaksızın şikâyet kesin olarak reddedilir...” hükmüne yer verilmiştir. Bu hükmün uygulanabilmesi için borçlunun yatırması gereken miktarın mahkemece belirlenmiş olması gereklidir. Şikâyetçi yasada yazılı olan ve gerekli masraf olarak ifade edilen miktar saptanmadan bu masrafı kendiliğinden belirleyip yatıramaz. Zira, hakimin emri olmadan vezneye paranın yatırılması mümkün değildir.” Yargıtay 12. HD., E. 2013/6214 K. 2013/13196 T. 8.4.2013 (lexpera.com. tr., e.t: 25.11.2023).

⁶⁰² Öğretilde, kanun hükmündeki “yeniden bilirkişi incelemesi yaptırılır” ifadesinin yeniden yapılacak olan kıymet takdiri icra mahkemesince yaptırılacakmış gibi bir izlenim yarattığı; fakat aslında bu hüküm ile kıymet takdirinin icra mahkemesince yapılacağı değil bilirkişiye yaptırılacağına vurgulandığı, dolayısıyla yeniden yapılacak kıymet takdirinin icra dairesince yaptırılmasının daha uygun olduğu belirtilmiştir. Bkz: Boran Güneysu, *Kıymet Takdiri*, 247.

⁶⁰³ Akil, *Mükellefiyetler*, 152; Boran Güneysu, *Kıymet Takdiri*, 248, Namli, *Taşınmaz*, 471; Aşık vd., 275.

⁶⁰⁴ Boran Güneysu, *Kıymet Takdiri*, 248.

maksadıyla kıymet takdirine şikâyetle ilişkin kararlara karşı kanun yoluna kapanmış olmakla birlikte, şikâyetin kabulü halinde karar veren mahkemenin kararı tekrar inceleyebilmesi bir çelişki barındırmaktadır. Aynı şekilde, icra mahkemesince reddolunan şikâyetin, daha sonra ihalenin feshinde de ileri sürülmesi mümkündür. Öğretide, bu durumun hukukun genel ilkelerine ve düzenlemenin asıl getirilme amacı olan takip ekonomisine aykırılık taşıdığı belirtilmektedir⁶⁰⁵. Bu çelişkinin, kıymet takdirine şikâyetle karşı kanun yolunun açık tutulması⁶⁰⁶ ve kıymet takdirine ilişkin şikâyetin ihalenin feshi sebebi sayılmaması⁶⁰⁷ ile giderilmesi gerekmektedir. Bununla birlikte, İİK m. 134/2 gereğince ihalenin feshi süresi yedi gün olup ilgililerin ihale yapıldığı ana kadar gerçekleşen işlemlerdeki yolsuzlukları en geç ihale günü öğrendiği kabul edilmektedir. Kıymet takdirine ilişkin şikâyeti reddolunan ilgilinin usulsüzlüğe ihale gününden çok daha önce bildiği düşünüldüğünden ihalenin feshine başvurması fiilen mümkün değildir⁶⁰⁸.

Kıymet takdirine karşı şikâyet yoluna başvurmayan ilgili daha sonra ihalenin feshi talebinde bulunamaz⁶⁰⁹. Bu kapsamda kanuni süresinden sonra veya masrafları yatırmaması sebebiyle şikâyeti reddolunan ilgilinin de ihalenin feshi yoluna başvuramaması gerekir. Kıymet takdiri kesinleşmedikçe artırma gerçekleştirilemez, aksi halde ihalenin feshi istenebilir⁶¹⁰. Dolayısıyla kıymet takdirine karşı şikâyet yoluna başvurulmuş olması halinde bu konuda bir karar verilinceye kadar malın satışı yapılamaz⁶¹¹.

3.4.3.4. Kıymet takdirinin kesinleşmesi ve sonuçları

Kıymet takdiri, süresi içerisinde şikâyet yoluna başvurulmamışsa yedi günlük şikâyet süresinin bitiminde; şikâyet yoluna başvurulup da icra mahkemesince şikâyet reddolunmuşsa bu kararın verildiği tarihte kesinleşir⁶¹². Eğer icra mahkemesi şikâyet

⁶⁰⁵ Ekecik, 33; Boran Güneysu, *Kıymet Takdiri*, 244; Kodakoğlu, *Kıymet Takdiri*, 361.

⁶⁰⁶ Ekecik, 33; Boran Güneysu, *Kıymet Takdiri*, 244.

⁶⁰⁷ Kodakoğlu, *Kıymet Takdiri*, 361. Bu durumun şikâyetin esastan reddedildiği hallerde geçerli olması gerektiğine ilişkin: Aşık vd., 276.

⁶⁰⁸ Ekecik, 38.

⁶⁰⁹ Dönmez, Paraya Çevrilme, 196. “*Kıymet takdirine itiraz etmeyen borçlunun daha sonra kıymet takdirine itiraz niteliğindeki iddialarla ihalenin feshini istemesi mümkün değildir*” Yargıtay 12. HD., E. 2013/20945 K. 2013/28655 T. 17.9.2013 (lexpera.com. tr., e.t: 25.11.2023).

⁶¹⁰ Aşık vd., 274; Namli, *Taşınmaz*, 472; Boran Güneysu, *Kıymet Takdiri*, 203.

⁶¹¹ Akil, *Mükellefiyetler*, 140.

⁶¹² Kodakoğlu, *Kıymet Takdiri*, 363; Namli, *Taşınmaz*, 472; Kuru, *El Kitabı*, 660.

üzerine yeniden kıymet takdiri yapılmasına karar vermiş ise de bu karara karşı itiraz veya kanun yolu imkânı bulunmadığından yeniden yapılan kıymet takdiri kesin nitelik taşır⁶¹³. Kesinleşen kıymet takdiri artırma şartnamesine yazılır ve artırma bu değer üzerinden gerçekleştirilir.

Kesinleşen kıymet takdirinin yapıldığı tarihten itibaren iki yıl geçmedikçe yeniden kıymet takdiri istenemez (İİK m. 128/a-2). Bu düzenleme kötü niyetli borçluların takibi uzatmasının önüne geçmek ve satış işlemlerini hızlandırmak amacıyla getirilmiştir⁶¹⁴. Bununla birlikte öğretide, kötü niyetli borçlulara engel olmak adına iyi niyetli borçluların haklarının ihlal edilmesi ve taşınmaz üzerinde ortaya çıkabilecek değişikliklerin dikkate alınmayacak olması bakımından eleştirilmiştir⁶¹⁵. İki yıl olarak belirlenen bu süre ülkemizde değişken piyasa ve yüksek enflasyon oranları dikkate alındığında, özellikle günümüzde bir hayli uzundur⁶¹⁶. Nitekim öğretide de bu sürenin bir yıla düşürülmesi gerektiği belirtilmektedir⁶¹⁷. İki yıllık süre, kesinleşmiş olmak kaydıyla kıymet takdirinin yapıldığı tarihten itibaren başlar. Bu sürenin kıymet takdirinin kesinleştiği tarihten değil, yapıldığı tarihten itibaren başlayacağına dikkat etmek gerekir. Öğretide kıymet takdirinin yapıldığı tarihin esas alınmasının taraf menfaatlerine ve hükmün amacına aykırı olduğu belirtilmektedir⁶¹⁸. Zira iki yıllık süre kıymet takdirinin kesinleşmesine kadar geçen süreyi de kapsamaktadır. Şikâyet hakkında karar verilinceye kadar bu süre oldukça azalmış hatta dolmuş dahi olabilir. Bu gibi durumlarda çok kısa süre içinde yeniden kıymet takdiri yapılması istenebilecek; bu da borçluların kötü niyetli kıymet takdiri şikâyetleriyle kısa sürede yeniden kıymet takdiri talep edebilmelerinin ve takibin sonuçlandırılmasını uzatmalarının önünü açabilecektir.

İki yıllık sürenin başlangıç tarihi olarak kıymet takdirinin yapıldığı tarih belirlenmişse de kıymet takdirinin ne zaman yapılmış sayılacağı, kıymet takdirine

⁶¹³ Boran Güneysu, *Kıymet Takdiri*, 202.

⁶¹⁴ Pekcanitez, 4949 Sayılı Kanun, 152; Kodakoğlu, *Kıymet Takdiri*, 363-364; Boran Güneysu, *Kıymet Takdiri*, 206; Aşık vd., 273.

⁶¹⁵ Yılmaz, E. (1989). "İcra ve İflâs Kanunumuz Yine Değişti", *Ankara Barosu Dergisi*, (1), 105-135, 122; Akil, *Mükellefiyetler*, 139.

⁶¹⁶ Pekcanitez, İİK md.111/a, 833.

⁶¹⁷ Umar, 4949 Sayılı Yasa, 88; Boran Güneysu, *Kıymet Takdiri*, 207; Kodakoğlu, *Kıymet Takdiri*, 365; Türkmen, 148. Aksi yönde bkz: Uyar, 4949 Sayılı Yenilikler, 180.

⁶¹⁸ Pekcanitez, 4949 Sayılı Kanun, 153; Kodakoğlu, *Kıymet Takdiri*, 366.

karşı şikâyet yoluna başvurulup başvurulmamasına göre farklılık gösterir. Kıymet takdirinin şikâyet yoluna başvurulmadan kesinleştiği hallerde iki yıllık süre kıymet takdiri haciz esnasında icra memurunca yapılmış ise haciz tarihinden, bilirkişi tarafından yapılmış ise bilirkişinin taşınmazın bulunduğu yere fiilen gittiği tarihten itibaren başlar⁶¹⁹. Kıymet takdirine karşı şikâyet yoluna başvurulmuş ve şikâyet talebi reddedilmiş veya icra dairesince tekrar yaptırılan kıymet takdiri ilk kıymet takdiri ile aynı çıkmış ise iki yıllık sürenin yine kıymet takdirinin icra memurunca yapıldığı haciz tarihinden veya bilirkişi tarafından yapılan keşif tarihinden; şikâyetin kabul edildiği ve yeniden kıymet takdiri yapıldığı hallerde ise icra mahkemesince yapılan keşfin yapıldığı tarihten itibaren başlayacağı öğretide ağırlıklı olarak kabul görmektedir⁶²⁰. Yargıtay'ın da bu yönde kararlar verdiği görülmektedir⁶²¹. Bir başka görüşe göre ise icra mahkemesince yeniden kıymet takdiri yapıldığında icra mahkemesi aslında icra dairesinin yerine geçerek, bilirkişi aracılığıyla icra dairesinin yaptırdığı kıymet takdiri işlemini denetlemektedir. Burada taşınmazın kıymeti, kıymet takdirinin şikâyet üzerine yeniden yapıldığı o tarihe göre belirlenmez. İcra mahkemesince yapılması gereken, icra dairesince ilk yapılan kıymet takdirinin o tarih itibarıyla doğru tespit edilip edilmediğinin ortaya konulmasıdır⁶²². Bu sebeple bu görüşe göre iki yıllık süre yine icra dairesince taşınmazın kıymetinin takdir edildiği tarihten itibaren başlamalıdır⁶²³. Nitekim Yargıtay'ın isabetli olarak bu yönde de kararlar verdiği görülmektedir⁶²⁴. Bununla birlikte bilirkişi, raporu hangi

⁶¹⁹ Kodakoğlu, Kıymet Takdiri, 367; Namli, *Taşınmaz*, 474; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 194; Boran Güneysu, *Kıymet Takdiri*, 210; Atalı, 377-378; Aşık vd., 274.

⁶²⁰ Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 194; Arslandoğan, B. “İcra ve İflâs Hukukunda Covid-19 Sebebiyle Sürelerin Durmasına İlişkin Düzenlemelerin Kıymet Takdiri Süresine Etkisi” *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 27 (2), 1447-1461, 1454; Aşık vd., 274; Boran Güneysu, *Kıymet Takdiri*, 210; Namli, *Taşınmaz*, 474.

⁶²¹ “Dairemizin yerleşik içtihatları gereğince; kıymet takdiri tarihi icra müdürlüğünün yaptırdığı kıymet takdirine itiraz olunmamış ise icra dairesince fiilen yapılan keşif tarihine, icra müdürlüğüne sunulan rapora karşı şikâyet yoluna gidilmiş ise icra mahkemesinde yapılan keşif tarihine göre belirlenir.” Yargıtay 12. HD., E. 2021/9816 K. 2021/9901 T. 9.11.2021. (lexpera.com. tr., e.t: 23.11.2023).

⁶²² Kodakoğlu, Kıymet Takdiri, 368.

⁶²³ Kodakoğlu, Kıymet Takdiri, 368.

⁶²⁴ Yargıtay HGK., E. 2017/2258 K. 2021/94 T. 16.2.2021 kararı: “Bu bağlamda kıymet takdirine itirazda, icra dairesi tarafından belirlenen değer malın gerçek değerini yansıtmadığı, dolayısıyla memur işleminin doğru olup olmadığı denetlendiğinden icra mahkemesince yapılan keşif tarihinin veya icra mahkemesinin karar tarihinin İİK'nın 128/a-2 maddesinde düzenlenen 2 yıllık sürenin başlangıç tarihi olarak kabulü mümkün değildir. Anılan maddede belirtilen “Kesinleşen kıymet takdirinin yapıldığı” ifadesi, kıymet takdirine itiraz üzerine icra mahkemesince yapılan keşif tarihi veya keşif sonrası verilen bilirkişi raporu tarihi olarak yorumlanamaz. 21. İcra dairesinin

tarih itibarıyla düzenlediğini, bir diğer deyişle taşınmazın kıymet takdirine esas alınan tarihi raporda belirtmiş olabilir. Yargıtay, iki yıllık süre hesaplanırken değerlendirme tarihi belirtilmişse bu tarihin esas alınması gerektiğini⁶²⁵, eğer raporda bir tarih belirtilmemişse icra dairesince yapılan kıymet takdiri tarihinin esas alınacağını belirtmektedir⁶²⁶.

Şikâyet üzerine icra mahkemesince bilirkişi marifetiyle kıymet takdiri yaptırılmış, sonrasında ek rapor alınmasına karar verilmiş ve bu doğrultuda bilirkişi taşınmazın bulunduğu yere tekrar giderek ek rapor düzenlemiş ise iki yıllık sürenin başlangıcı bu tarihe göre mi, yoksa kök raporu düzenlemek için taşınmaza keşif yapılan tarihe göre mi belirlenecektir? Yargıtay'ın sürenin başlangıcının ek rapor için yapılan keşif tarihine göre belirlenmesi gerektiğine yönelik bir kararında, kök raporu düzenlemek için taşınmazı fiilen görmeye gittiğinde bilirkişinin taşınmazın kendisini değil emsalini gördüğü ve buna göre kıymet takdiri yapıldığı belirtilmiştir⁶²⁷. İlgili

mahcuz taşınmazın bilirkişi marifetiyle takdir ettirdiği değer, kıymet takdirine itiraz üzerine icra mahkemesince yaptırılacak keşif ve sonrasında alınan bilirkişi raporuna göre düşük olduğu tespit edilir ise mahkemece kıymet takdirine itiraz kabul edilerek taşınmazın değeri hükme esas alınan bilirkişi raporuna göre tespit edilir. Yukarıda açıklandığı üzere icra mahkemesince icra müdürünün kıymet takdiri yaptırdığı tarih itibarıyla taşınmazın değeri belirlenerek memur işlemi denetlendiğinden, taşınmazın değeri hükme esas alınan kıymet takdir raporu tarihine göre değil, icra dairesince yaptırılan kıymet takdir tarihine göre belirlenmiş olur. Bu nedenle İİK'nun 128/a-2 maddesinde öngörülen 2 yıllık süre de icra dairesince yaptırılan kıymet takdir tarihinden itibaren başlar. Aksinin kabulü, mahcuz taşınmazın değeri zaman içinde değişebileceğinden icra dairesince takdir edilen değer, takdir edildiği tarih itibarıyla gerçeğe uygun olup olmadığının denetlenmesini imkânsız kılar.” (lexpera.com. tr., e.t: 23.11.2023).

⁶²⁵ “...iki yıllık süre, satışa esas alınan muhammen bedellerin kıymet takdirine itiraz davasında görevlendirilen bilirkişi tarafından düzenlenen raporda, değerlemenin yapıldığı tarih açıkça belirtildiğinden, icra müdürlüğü değerlendirme tarihi olan 25.07.2012 tarihinden başlamayıp, bilirkişi raporunda belirtilen 25.10.2013 tarihinden başlayacağından, satış tarihi olan 15.10.2015 günü itibarıyla İİK'nun 128/a maddesinde öngörülen iki yıllık süre geçmemiştir.” Yargıtay 12. HD., E. 2020/6924 K. 2020/8959 T. 21.10.2020 (lexpera.com. tr., e.t: 30.11.2023).

⁶²⁶ “Mahkemece hükme esas alınan 28.07.2017 tarihli raporda bilirkişiler tarafından hangi tarih itibari ile değerlendirme yapılmış olduğu açıkça belirtilmemiş olup, borçlular tarafından icra müdürlüğüne alınan 11.05.2016 tarihli rapora itiraz edildiğinden iki yıllık süre, icra müdürlüğüne aldırılan rapordaki değerlendirme tarihi olan 11.05.2016 tarihinden başlayacağından...” Yargıtay 12. HD., E. 2020/4697 K. 2020/8331 T. 8.10.2020 (lexpera.com. tr., e.t: 30.11.2023); Atalı, 381.

⁶²⁷ “Somut olayda taşınmaz başında 14.07.2008 tarihli fiili haciz ve kıymet taktiri tutanağı tutulduğu, ancak borçlunun Almanya'da olması sebebiyle emsal başka bir daire gezilerek 15.07.2008 tarihli bilirkişi raporunun hazırlandığı, alacaklının taşınmazın kendisinin gezilerek rapor hazırlanması gerektiğinden bahisle yapmış olduğu 11.06.2009 tarihli itiraz üzerine 26.06.2009 tarihinde taşınmazın tekrar bilirkişi tarafından görüldüğü ve bilirkişinin 29.06.2009 tarihli ek raporunu hazırlayarak taşınmazın değerini 200.000,00 TL olarak tespit ettiği ihalenin 04.11.2011 tarihinde yapıldığı, son kıymet taktirinin fiilen yapıldığı 26.06.2009 tarihinden ihale tarihi olan 04.11.2011 kadar iki yıllık sürenin geçtiği anlaşılmıştır.”; Yargıtay 12. HD., E. 2012/26186 K. 2012/36221 T. 4.12.2012 (lexpera.com. tr., e.t: 30.11.2023).

kararda belki bu sebeple ek rapor tarihi esas alınmış olabilir. Bize göre isabetli olan bazı kararlara göre ise bu durumda kök rapor tarihi esas alınmalıdır⁶²⁸. Zira aynı şikâyet üzerine icra mahkemesince yeniden yapılan kıymet takdirinde olduğu gibi; aslında bahsedilen ek rapor düzenlenmek için tekrar taşınmazın bulunduğu yere gidildiğinde esasen bu tarih için yeni bir kıymet takdiri yapılmamakta, yalnızca kök rapor tarihinde belirlenen kıymetin doğru hesaplanıp hesaplanmadığı yönünde bir inceleme yapılmaktadır. Bu sebeple iki yıllık sürenin başlangıcı olarak kök rapor tarihinin esas alınması daha yerindedir. Fakat kök raporda yapılan kıymet takdirinin satışa konu taşınmaz üzerinde yapılmamış olması, örneğin sehven o sokaktaki başka bir taşınmazın kıymet takdirinin yapılmış olması veya yukarıda bahsedilen karardaki somut olay gibi, başka emsal bir taşınmazın kıymetinin takdir edilmiş olması halinde, esas kıymet takdiri ek rapor ile yapılmış olacağından iki yıllık süre ek rapor tarihinden itibaren başlamalıdır.

Öğretide⁶²⁹ ve Yargıtay kararlarında⁶³⁰ kıymet takdirinin yapılmasından sonra iki yıldan fazla süre geçmiş ise her halükarda yeniden kıymet takdiri yapılması gerektiği; aksi durumun ihalenin feshine sebebiyet vereceği belirtilmektedir. Ayrıca bu sürenin kamu düzenine ilişkin olduğu ve icra mahkemesince resen göz önünde bulundurulması gerektiği kabul edilmektedir⁶³¹. Esasen İİK m. 128/a-2'nin mefhumu muhalifinden bu sonuç değil, kıymet takdirinin ancak iki yıl geçtikten sonra yeniden yapılabileceği sonucu çıkmaktadır. Dolayısıyla kanunun lafzına bakıldığında iki yıllık süre geçtikten sonra yeniden kıymet takdiri yapılması bir zorunluluk teşkil

⁶²⁸ "...ek raporda değerlendirmenin, ilk tespit tarihi olan 19/04/2007 tarihine göre yapıldığı, ayrıca bina ve arsa yönünden bir değerlendirmeye gidilmediği görülmektedir. Bu durumda, kıymet takdirinin 19/04/2007 tarihinde yapıldığının kabulü ile 24/07/2009 olan satış tarihi itibarıyla iki yıllık süre geçtiğinden ihalenin feshine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsizdir." Yargıtay 12. HD., E. 2010/10882 K. 2010/23989 T. 19.10.2010 (lexpera.com. tr., e.t: 30.11.2023).

⁶²⁹ Muşul, 823; Akil, Mükellefiyetler, 140; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 192; Aslan, E.K., 99; Namlı, *Taşınmaz*, 475; Kuru, *El Kitabı*, 662; Aşık vd., 273-274.

⁶³⁰ "Kıymet takdiri yapılması üzerinden iki yıl geçtikten sonra satışın bu kıymet esas alınarak yapılması usûlsüz olup ihalenin feshi nedenidir." Yargıtay HGK., E. 1992/4-70, K. 1992/130 T. 26.02.1992 (legalbank.com. tr., e.t: 29.11.2023); Yargıtay 12. HD., E. 2015/15632 K. 2015/18987 T. 2.7.2015; Yargıtay 12. HD., E. 2016/31683 K. 2016/25925 T. 22.12.2016 (lexpera.com. tr., e.t: 29.11.2023).

⁶³¹ Akil, Mükellefiyetler, 144; Aşık vd., 274; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 192; Boran Güneysu, *Kıymet Takdiri*, 206. "satışın kıymet takdirinin esas alındığı tarihten itibaren 2 yıl sonra yapılması başlı başına ihalenin feshi sebebi olup bu hususun, 2 yıl içinde taşınmazın değerinde oluşacak muhtemel değişiklikler nedeniyle hem borçlu hem de alacaklı tarafın menfaatlerini korumaya yönelik bir düzenleme olması nedeniyle, kamu düzenine ilişkin olduğundan re'sen gözetilmesi gerekir" Yargıtay 12. HD., E. 2022/284 K. 2022/1793 T. 15.2.2022 (lexpera.com. tr., e.t: 29.11.2023).

etmemektedir⁶³². Aksinin kabulü alacaklıya bir anlamda külfet de yüklemektedir⁶³³. Zira kıymet takdirinin yapıldığı tarihten itibaren iki yıl geçmiş ise alacaklı ihalenin feshedilmemesi için tekrardan kıymet takdirinde bulunmak ve buna ilişkin giderleri yatırmak zorunda kalacaktır. Nitekim bu durum kötü niyetli borçluların da kıymet takdiri üzerinden iki yıl geçmesi sebebiyle ihalenin feshi yoluna başvurarak satışı engellemelerinin önünü açmaktadır⁶³⁴. Diğer yandan, öğreti ve Yargıtay kararlarınca geliştirilmiş bu uygulama piyasada değerlerinin kısa süreler içerisinde değişkenlik gösterdiği ekonomik kriz zamanlarında malın gerçek değerinde satılabilmesi bakımından faydalı olmaktadır.

İki yıl geçmeden de kıymet takdirinin yapılabileceği istisnai bir durum Kanun'da düzenlenmiş olup buna göre doğal afetler ve imar durumundaki çok önemli değişiklikler meydana getiren benzer hallerde yeniden kıymet takdiri istenebilir (İİK m. 128/a-2 c. 2). Bu kapsamda doğal afetler⁶³⁵ ve imar durumunda meydana gelen çok önemli değişikliklerin hükmün kapsamına girdiği açıktır. Geçtiğimiz yıl gerçekleşen 06.02.2023 tarihli Kahramanmaraş depremleri, kıymet takdirinin iki yıllık süre geçmeden yeniden yapılacağına ilişkin istisnai hale örnek verilebilir⁶³⁶. Bununla birlikte “benzer hallerde” ifadesinden ne anlaşılabileceği kanunun yorumlanma türüne göre değişmektedir. Lafzi yorum yapıldığında benzer hallerin, imar durumunda meydana gelen çok önemli değişikliklere özgü olduğu sonucu ortaya çıkmaktadır⁶³⁷. Ancak burada amaçsal yorum yapılarak benzer hallerin, doğal afet ve imar durumu kapsamının ötesine taşınması gerekir⁶³⁸. Zira taşınmazın değerinde ani değişiklikler meydana getirebilecek haller bunlarla sınırlı değildir. Örneğin, yüksek enflasyon ortamı veya taşınmazın bulunduğu yere alışveriş merkezi ya da metro hattı yapılması gibi değişiklikler taşınmazın değerini arttırabilir. Manzarası olan bir taşınmazın manzarasının başka bir yapıyla kapatılması halinde ise

⁶³² Atalı, 383; Kodakoğlu, Kıymet Takdiri, 364.

⁶³³ Türkmen, 145.

⁶³⁴ Atalı, 384.

⁶³⁵ Doğal afetler kavramının afetler olarak değiştirilmesinin; iklimik afetler, sosyal afetler gibi diğer afetleri de kapsayıcı olması bakımından daha uygun olacağı yönünde bir görüş için bkz: Kodakoğlu, Kıymet Takdiri, 369.

⁶³⁶ Kodakoğlu, Kıymet Takdiri, 369.

⁶³⁷ Kodakoğlu, Kıymet Takdiri, 372.

⁶³⁸ Boran Güneysu, *Kıymet Takdiri*, 213; Görgün vd., 282; Kodakoğlu, Kıymet Takdiri, 372; Aşık vd., 272; Türkmen, 149.

taşınmazın değerinde azalma meydana gelebilir. Bu sebeple taşınmaz veya taşınırın değerinde meydana gelebilecek önemli değişikliklerin kanunda sayılan hallerle sınırlı olmadığı kabul edilmeli, bu konuda icra müdürüne takdir yetkisi tanınmalıdır⁶³⁹. Böylece kanunda belirtilen iki yıllık sürenin bir azami süre gibi algılanmasına, dolayısıyla her durumda iki yıl geçtikten sonra kıymet takdiri yapılması zorunluymuş gibi bir anlam çıkarılmasına da gerek kalmaz. Enflasyon gibi malın değerinde çok önemli değişiklikler meydana getirecek haller meydana gelmiş ise iki yıl geçmeden dahi kıymet takdiri yapılabilecek; fakat malın değeri değişmemiş ise üç yıl geçse dahi ilk yapılan kıymet takdiriyle yetinilebilecek olması hem taraf menfaatlerine hem takip ekonomisi ilkesine uygun olur.

3.4.4. Konut Finansmanından Kaynaklanan Alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının Rehinle Temin Edilmiş Alacaklarının Takibinde Kıymet Takdiri

2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nda, konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile toplu konut idaresi başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde birtakım özel düzenlemeler yapılarak bu takibin alacaklılarına ayrıcalık tanındığı görülmektedir⁶⁴⁰. Bu ayrıcalıklardan bir tanesi de kıymet takdirinin düzenlendiği İİK m. 128/3 ile 128/a-3 maddesinde yer almaktadır. İİK m. 128/3'e göre, “İcra dairesi, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 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 ® bendi uyarınca yetki verilmiş kişi veya kurumlara yaptırır”. Kıymet takdirine şikâyet halinde de icra mahkemesince yeniden yaptırılacak olan kıymet takdirinin bu kişi ve kurumlarca yaptırılacağı düzenlenmiştir (İİK m. 128/a-3). İlgili maddelerde anılan Sermaye Piyasası Kanunu, 30.07.1998 tarihli Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu olup ilgili fıkra, Sermaye Piyasası Kurulunun görevlerinden “Gayrimenkullerin değerlemesini yapabilecek değerlendirme kurumlarından sermaye piyasasında

⁶³⁹ Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 191.

⁶⁴⁰ Bu ayrıcalıkların eşitlik ilkesine aykırı olduğu yukarıda ayrıca ifade edilmektedir. bkz: Bölüm 2.3.1.

değerleme faaliyetinde bulunacaklara ilişkin şartları belirlemek ve bu şartlara uyan değerleme kurumlarını listeler halinde ilan etmek; bu Kanunun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacakların takibinde ve 38/A maddesinin dördüncü fıkrası çerçevesinde yapılacak değerlemelerde, ilgili taşınmaz için değerleme yapacak kişi ve kurumlara ilişkin şartları belirlemek ve bu şartlara uyan kişi ve kurumları listeler halinde ilan etmek” düzenlenmiştir. Kanun, 30/12/2012 tarihli Resmî Gazete’de 6362 sayılı Kanunun yayınlanması ile mülga hale gelmiş olup ilgili madde, yeni kanunun 128. maddesinin c bendinde yerini almıştır. “*Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesi*” ise 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 57. maddesi olarak anlaşılmalıdır. Bu kapsamda değerlendirme konusunda yetki verilen kişi ve kuruluşlar gayrimenkul değerlendirme uzmanları, konut değerlendirme uzmanları ve gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarıdır.



4. ELEKTRONİK ORTAMDA AÇIK ARTIRMA SURETİYLE SATIŞIN YAPILMASI VE SONUÇLARI

4.1. Elektronik Ortamda Açık Artırma Suretiyle Satışa İlişkin Hükümlerin Zaman Bakımından Uygulanması

Elektronik ortamda açık artırma suretiyle satışın düzenlendiği m. 111/b ve buna ilişkin diğer hükümler, 30.11.2021 tarihli Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 7343 sayılı kanun değişikliğiyle getirilmiştir. Ancak Kanun’la getirilen bu değişiklikler yürürlüğe girmesi bakımından farklı esaslara tabi tutulmuştur. Bu kapsamda, İcra ve İflas Kanunu’na geçici madde 18 eklenmiştir⁶⁴¹.

⁶⁴¹ “111/b maddesinin uygulanmasına ilişkin yönetmelik ile 106 ncı madde uyarınca çıkarılması gereken tarife, bu maddeyi ihdas eden Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren altı ay içinde çıkarılır.

1. 87, 88, 106, 110, 111/b, 114, 115, 118, 124, 126, 127, 129, 130, 133, 242 ve 244 üncü maddeler ile 134 üncü maddenin dokuz ve onuncu fıkralarında bu maddeyi ihdas eden Kanunla yapılan değişikliklerin uygulanmasına Adalet Bakanlığınca belirlenen il veya ilçelerde, 111/b maddesinin uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren başlanır ve bu değişiklikler en geç bir yılın sonunda ülke genelinde uygulanır. Değişikliklerin hangi il veya ilçede ne zaman uygulanacağı Adalet Bakanlığının resmi internet sitesinde duyurulur. Bu değişikliklerin uygulanmasında aşağıdaki esaslar dikkate alınır:

1. Uygulamaya geçilen il ve ilçelerde, geçiş tarihinden sonra haczedilen mallar hakkında, bu maddeyi ihdas eden Kanunla değiştirilen 87, 106 ve 110 uncu madde hükümleri uygulanır. Geçiş tarihinden önce haczedilen mallar hakkında ise değişikliklerden önceki hükümler ile ilga edilen hükümlerin uygulanmasına devam olunur.

2. Uygulamaya geçilen il ve ilçelerde, geçiş tarihinden sonra ilanı yapılacak açık artırmalar hakkında, bu maddeyi ihdas eden Kanunla değiştirilen 88, 114, 115, 118, 124, 126, 127, 129 ve 130 uncu maddeler, 134 üncü maddenin dokuz ve onuncu fıkraları ile ihdas edilen 111/b maddesi uygulanır. Geçiş tarihinden önce ilanı yapılmış açık artırmalar hakkında ise değişikliklerden önceki hükümler ile ilga edilen hükümlerin uygulanmasına devam olunur.

3. Uygulamaya geçilen il ve ilçelerde, taşınır rehninin veya ipotegin paraya çevrilmesi, iflas tasfiyesi ve ortaklığın giderilmesine ilişkin satışlar bakımından, geçiş tarihinden sonra ilanı yapılacak açık artırmalar hakkında bu maddeyi ihdas eden Kanunla değiştirilen ve ihdas edilen hükümler uygulanır. Geçiş tarihinden önce ilanı yapılmış açık artırmalar hakkında ise değişikliklerden önceki hükümler ile ilga edilen hükümlerin uygulanmasına devam olunur.

4. Geçiş tarihinden önce yapılan ilan üzerine ihalesi gerçekleştirilemeyen ve yeniden satışı talep edilen açık artırmalar hakkında da bu maddeyi ihdas eden Kanunla değiştirilen ve ihdas edilen hükümler uygulanır.

106 ncı madde uyarınca çıkarılacak tarifenin yürürlüğe girdiği tarihten önce satış talep edilmiş olmasına rağmen kıymet takdiri ile muhafaza ve satış giderlerinin tamamının yatırılmadığı hâllerde bu tarifenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde tarifede belirlenen giderlerin yatırılması zorunludur. Bu süre içinde giderler peşin olarak yatırılmazsa satış talebi vaki olmamış sayılır.

134 üncü maddede bu maddeyi ihdas eden Kanunla yapılan değişiklikler, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihte ilk derece mahkemeleri ve bölge adliye mahkemeleri ile Yargıtayda görülmekte olan ihalenin feshi talepleri hakkında uygulanmaz. Ancak, ihale bedelinin yüzde onuna kadar para cezasına mahkûmiyete ilişkin hüküm görülmekte olan ihalenin feshi talepleri hakkında da uygulanır. Temyiz kanun yolu incelemesi aşamasında bulunan dosyalar bakımından para cezasının oranına ilişkin olarak yapılan değişiklik tek başına bozma nedeni yapılamaz. Yargıtay değişikliği uygulamak suretiyle hükmü düzeltebilir.”

İlgili madde incelendiğinde 7343 sayılı Kanunun zaman bakımından uygulanmasında karmaşık ve aşamalı bir yöntemin tercih edildiği, her hüküm için farklı yürürlüğe girme zamanlarının belirlendiği görülmektedir. Elektronik satışın düzenlendiği İİK m. 111/b'nin uygulanmasında birden fazla şart aranmıştır. Öncelikle İİK m. 111/b'nin uygulanmasına ilişkin yönetmelik ile İİK m. 106 uyarınca çıkarılması gereken tarifenin 7343 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren altı ay içinde çıkarılması gerekmektedir. Bu kapsamda İcra ve İflâs Kanunu Uyarınca Elektronik Ortamda Yapılacak Satışların Usûlü Hakkında Yönetmelik ile Satış Giderleri Tarifesi, 08.03.2022 tarihinde 31772 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmıştır. Daha sonrasında Adalet Bakanlığınca yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren elektronik satışın uygulanacağı il ve ilçelerin belirlenmesi gerekmektedir. Adalet Bakanlığı, elektronik satışın 15.03.2022 tarihinden itibaren Ankara Batı İcra Dairesinde; 01.06.2022 tarihi itibarıyla ilânı yapılacak artırımlar hakkında Ankara, Kayseri ve Bursa İlleri ile bu illerin ilçelerinde, 01.09.2022 tarihinden itibaren Antalya, Aydın, Gaziantep, Kocaeli, Konya, Mersin, Samsun ve Van illeri ile bu illere bağlı olan ilçelerde, 01.11.2022 tarihinden itibaren ise İstanbul ili ve ilçelerinde başlanacağını duyurmuştur⁶⁴². Bu duyuruda belirtilen geçiş tarihlerine de ayrı bir önem atfedilmiştir. Zira, bu il ve ilçelerde hacze ilişkin yeni hükümlerin geçiş tarihinden sonra haczedilen mallar hakkında, artırmaya ilişkin hükümlerin ise geçiş tarihinden sonra ilânı yapılacak açık artırımlar hakkında uygulanacağı belirtilmektedir. Nihayetinde bu değişikliklerin Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren en geç bir yılın sonunda ülke genelinde uygulanacağı belirtilmiş; Adalet Bakanlığı İcra Dairesi Başkanlığı tarafından yayımlanan duyuruda 02.01.2023 tarihi itibarıyla Yönetmelik ve Tarifenin ülke genelinde ilânı yapılacak artırımlar hakkında başlanacağı belirtilmiştir.

Elektronik satış yönteminin sağlıklı bir şekilde uygulanabilmesi için, belirli mevzuat ve altyapı düzenlemelerinin yapılması gerektiği konusunda şüphe yoktur⁶⁴³. Ancak, kanun değişikliklerinin, bu düzenlemeler sağlandıktan sonra tüm ülke

⁶⁴²<https://iidb.adalet.gov.tr/Home/SayfaDetay/e-satis-yonetmeligi-ve-tarifenin-uygulanmasina-dair-duyuru23052022043721>; <https://iidb.adalet.gov.tr/Home/SayfaDetay/elektronik-satis-uygulamasina-gecilen-mahaller> (e.t: 20.01.2024)

⁶⁴³ Köse, Y. (2023). “7343 Sayılı Kanun ile İhalenin Feshi Şikâyetinde (İİK m. 134) Yapılan Değişikliklerin Değerlendirilmesi”, *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, 14 (53), 313-340, 336.

genelinde aynı anda yürürlüğe girmesi pekala mümkündür. Kanun koyucunun ise bu şekilde aşamalı ve bölgesel düzenlemeler yapması, elektronik satışa ilişkin hükümlerin bir an önce uygulanabileceği yerlerde uygulanabildiği kadar yürürlüğe girmesini tercih ettiğini göstermektedir. 7343 sayılı Kanun değişiklikleri 30.11.2021 tarihinde yürürlüğe girmesine rağmen ilk defa 15.03.2022 tarihinde yalnızca Ankara Batı Adliyesinde uygulanmaya başlanmıştır. Özellikle bu tarihten, değişikliklerin tüm ülke genelinde uygulanmaya başlandığı 02.01.2023 tarihine kadar yürürlükteki hükümlerin değil mülga hükümlerin uygulanmaya devam edilmesi hem ülke genelinde farklı hükümlerin uygulanması hem de uygulamada belirsizliklere yol açması bakımından eleştiriye açıktır⁶⁴⁴. Ayrıca bu durum eşitlik ilkesine de aykırıdır. Geçiş düzenlemeleri bu denli karmaşık iken, ihaleye katılmak isteyen kişilerin hangi ihalenin hangi icra dairelerinde elektronik ortamda, hangilerinin fiziki ortamda yapılacağına ilişkin bilgilerinin olmaması ve uygulamada çeşitli sorunlar ortaya çıkması kaçınılmazdır. Bunun yanında, yürürlükte görünse de kanun hükümlerinin uygulanmasına ilişkin yetkinin Adalet Bakanlığının duyurusuna bırakılması, öğretide yasama ve yürütme yetkisinin aşılması bakımından eleştirilmektedir⁶⁴⁵.

4.2. Elektronik Satış Portalı

4.2.1. Genel Olarak

Elektronik ortamda açık artırma suretiyle satışlar, kanunun açık hükmü gereğince (İİK m. 111/b-1), UYAP E-Satış Portalından yapılmaktadır. Elektronik satış portalına “esatis.uyap.gov.tr” üzerinden erişim sağlanmaktadır. E-Satış Portalına girilebilmesi ve teklif verilebilmesi için E-Satış Kullanım Sözleşmesi ile İcra ve İflâs Kanunu Uyarınca Elektronik Ortamda Yapılacak Satışlara İlişkin Kullanım Şartları ve Aydınlatma Metninin⁶⁴⁶ onaylanması gerekmektedir (Elektronik Satış

⁶⁴⁴ Pekcanitez, H., Akkan, M. (2022). “7343 Sayılı Kanunla İcra ve İflâs Kanunu’nda Yapılan Değişikliklerin Zaman Bakımından Uygulanması”, *TBBT*, (160), 259-297, 262; Pekcanitez, İİK md.111/a, 821.

⁶⁴⁵ Pekcanitez, Akkan, 262.

⁶⁴⁶ Portalda hem fiziki ortamda hem elektronik ortamda sonuçlanacak satışlar için ayrı ayrı sözleşmeye yer verilmiş olup, elektronik ortamda sonuçlanacak satışlara ilişkin metin şu şekildedir:

İCRA VE İFLÂS KANUNU UYARINCA ELEKTRONİK ORTAMDA YAPILACAK SATIŞLARA İLİŞKİN KULLANIM ŞARTLARI VE AYDINLATMA METNİ

(Elektronik Ortamda Sonuçlanacak İhaleler İçin)

1. TANIMLAR

1.1- Elektronik Satış: UYAP'a entegre Elektronik Satış Portalı üzerinden İcra ve İflâs Kanunu hükümleri çerçevesinde açık artırma suretiyle yapılan satışları,

1.2- Elektronik Satış Portalı: İcra ve İflâs Kanunu hükümleri çerçevesinde açık artırma sureti ile satışların yapıldığı UYAP'a entegre elektronik ortamı, ifade eder.

2. E-SATIŞ PORTALI KULLANICILARININ HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

2.1- Elektronik Satış Portalı üzerinden yayınlanan ihaleler elektronik sistem üzerinden açılır. Elektronik ortamda verilecek teklifler arasındaki fark, satışa çıkarılan malın muhammen kıymetinin binde birinden ve herhâlde yüz Türk lirasından az olamaz. Birinci ve ikinci artırma, icra müdürü tarafından, ilanda belirlenen gün ve saatte, haczedilen malın muhammen kıymetinin yüzde ellisi üzerinden başlatılır. Şartların yerine gelmesi hâlinde mal, en yüksek teklif verene ihale edilir. Şu kadar ki, artırma bedelinin haczedilen malın muhammen kıymetinin yüzde ellisi ile o malla güvence altına alınan ve satış isteyen alıcısına rüçhanı olan alacakların toplamından hangisi fazla ise bu miktarı ve ayrıca bu miktara ilave olarak paraya çevirme ve paylaşırma masraflarını da geçmesi şarttır.

2.2- Elektronik ortamda teminat yatırma ve teklif verme işlemleri ile artırmaya katılabilmek için, mahcuzun muhammen kıymetinin yüzde onunu karşılayacak tutardaki nakit teminatın en geç artırma süresinin bitiminden önceki gün saat 23.30'a kadar satışı yapan icra dairesinin banka hesabına Elektronik Satış Portalı üzerinden yatırılması zorunludur.

2.3- Elektronik ortamda teklif verebilmek için, teklif vermek isteyen katılımcının, Adalet Bakanlığı ile anlaşması bulunan bankalarda hesabı olması gerekir. Elektronik ortamda teklif verebilmek için teminatın elektronik satış portalı üzerinden UYAP ile entegrasyonu tamamlanan bankalar kullanılarak yapılır.

2.4- Elektronik Ortamda Elektronik Satış Portalında yer alan satışlara ilişkin bilgi girişleri UYAP Bilişim Sistemi ekranları üzerinden satışı yapacak birim tarafından yapılır.

2.5- İhaleye teklif verilebilmesi için 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun 111/b maddesi ile belirlenmiş. Elektronik Satış Portalı sayfasında gösterilen yasal teminatın ihale katılımcısı tarafından, Elektronik ortamda teminat yatırma ve teklif verme işlemleri ile artırmaya katılabilmek için, mahcuzun muhammen kıymetinin yüzde onunu karşılayacak tutardaki nakit teminatın, en geç artırma süresinin bitiminden önceki gün saat 23.30'a kadar satışı yapan icra dairesinin banka hesabına TL cinsinden Elektronik Satış Portalı üzerinden yatırılması zorunludur.

2.6- Açık artırma devam ederken kendisinden daha yüksek teklif verilen ihale katılımcısının artırma sonuçlanmadan nakit teminatını geri almak istemesi hâlinde sistem üzerinden teminat miktarı ihale katılımcısına iade edilir. Açık artırma sonuçlandıktan sonra en yüksek teklif veren haricindeki katılımcılara yatırdıkları nakit teminat, artırma sonuç tutanağının Elektronik Satış Portalında ilan edilmesini müteakip iade edilir. Teminat mektubunun açık artırma devam ederken veya açık artırmanın sonuçlanması üzerine geri alınabilmesi için icra dairesine müracaat edilmesi gerekir.

2.7- İhale alıcısı, ihalenin feshi talep edilmiş olsa dahi artırma sonuç tutanağının ilanından itibaren yedi gün içinde satış bedelini satışı yapan icra dairesi hesabına ödemek zorundadır. Satılan mal, ihale kesinleşmeden teslim olunmaz ve resmî sicilde alıcı adına tescil edilmez. İhalenin kesinleşmesi üzerine taşınırın ihale alıcısına teslimi veya sicile kayıtlı malın ihale alıcısı adına tescili, damga vergisi ve katma değer vergisinin yatırılmasından sonra gerçekleştirilir.

2.8- Elektronik ortamda teklif veren ihale katılımcısı, ihale ilanı ve ihale şartnamesindeki hususları kabul etmiş sayılır.

2.9- Elektronik ortamda teklif veren ihale katılımcısı, satışa konu malı ya da hakkı şartname ve ilanda yazılı şekilde görmüş ve kabul etmiş sayılır.

2.10- İhalenin, elektronik ortamda teklif verene kalması durumunda artırma sonuç tutanağının ilanından itibaren yedi gün içinde satış bedelini satışı yapan icra dairesi hesabına ödemek zorundadır. İhale sonucu kendisine ayrıca bildirilmez.

2.11- Cebri icra satışında, ihale bedelinin yanı sıra satıştan kaynaklanan KDV, damga vergisi, satışı yapılan malın tescil, teslim vs tüm masrafların, elektronik ortamda teklif veren ve ihale kendisinde kalan ihale katılımcısı tarafından ödenmesi gerektiğinin bilindiği kabul edilir. Bu giderler ihale katılımcısı tarafından ödenmedikçe mal teslim edilmez ve ilgili mevzuata göre gereğine tevessül edilir.

2.12- İhale kesinleşmeden mal veya hak teslim veya tescil edilmez. Cebri icra satışları yargı denetimine tabi işlemlerden olup, ihalenin feshi davası açılmışsa; dava kesinleşinceye kadar haczedilen mal ihale alıcısına teslim edilmez ve ihale alıcısının yatırmış olduğu ihale bedeli, iade

edilmez. İhalenin feshi davası açılmış olsa dahi ihale alıcısı ihale bedelinin tamamını yatırmak zorundadır. Bu hususların ihale katılımcısı tarafından bilindiği kabul edilir.

2.13- Elektronik ortamda teklif veren katılımcı, ihalenin tamamlanmasından önce, vazgeçme, mahkeme kararı, borcun ödenmesi gibi herhangi bir nedenden dolayı satışın durdurulması veya düşürülmesi hâlinde, teklif edilen peyin hükümsüz kalacağını ve yatırdığı teminatı geri alabileceğini, başkaca bir hak iddiasında bulunmayacağını kabul eder.

2.14- Satış talebi teklif verme başladıktan sonra geri alınamaz. Teklif verme süresinin bitimine kadar borcun tamamen ödenmesi hâlinde satış durdurulur.

2.15- Satışa konu mal ve haklara ilişkin ihaleyi yapan birim veya mahkemelerce satışın iptali, satışın düşürülmesi, satışın durdurulmasına yönelik kararlar verilebileceğinin ihaleye pey sürenler tarafından bilindiği kabul edilir.

2.16- Elektronik Satış Portalına kayıt olabilmek için yurtiçi veya yurtdışı MERNİS adresinin bulunması, ihale katılımcısı olabilmek ve elektronik ortamda diğer işlemleri yapabilmek için ise yurtiçi MERNİS adresine sahip olunması zorunludur.

2.17- İhalenin kesinleşmesi üzerine taşınırın ihale alıcısına teslimi veya sicile kayıtlı malın ihale alıcısı adına tescili, damga vergisi ve katma değer vergisi ve tüm yasal yükümlülüklerin yerine getirilmesinden sonra gerçekleştirilir.

2.18- Gösterilecek teminatın, teminat mektubu olması hâlinde, artırmaya katılacaklar veya ilgili banka tarafından, en geç artırma süresinin bitiminden önceki iş günü mesai bitimine kadar satışa konu mahcuzun muhammen kıymetinin yüzde onunu karşılayacak tutarda kesin ve süresiz banka teminat mektubunun, satışı yapan icra dairesine elden veya sistem altyapısı oluşturulduğu takdirde elektronik olarak tevdi edilmesi zorunludur.

2.19- Temsilci vasıtasıyla artırmaya katılacak kişilerin, temsilcileriyle birlikte en geç artırma süresinin bitiminden önceki iş günü mesai saati bitimine kadar satışı yapan icra dairesine müracaat etmeleri gerekir. Ancak noterlerin, resmî dairelerin veya yetkili makamların yetkileri dâhilinde ve usulüne göre verdikleri vekâletnameyi veya belgeyi bulunduran temsilcinin icra dairesine müracaatı yeterlidir. Bu şekilde ihaleye katılacakların teminat miktarını başvuru anında icra dairesi hesabına yatırmaları veya teminat mektubunu icra dairesine tevdi etmeleri zorunludur.

2.20- Satışa konu malın hisseli satışının mümkün olduğu hâllerde açık artırma konusu malı belirli paylarla satın almak isteyen müşterek alıcıların, en geç artırma süresinin sona ermesinden önceki mesai bitimine kadar satışı yapan icra dairesine müracaat ederek hisse oranlarını ve artırmada adlarına pey sürecek hissedarı veya temsilciyi bildirmeleri gerekir. Ancak noterlerin, resmî dairelerin veya yetkili makamların yetkileri dâhilinde ve usulüne göre verdikleri vekâletnameyi veya belgeyi bulunduran hissedarın veya temsilcinin icra dairesine müracaatı yeterlidir. Bu şekilde ihaleye katılacakların teminat miktarını başvuru anında icra dairesi hesabına yatırmaları veya teminat mektubunu icra dairesine tevdi etmeleri zorunludur.

2.21- Satış talep ederek artırmaya katılmak isteyen alacaklının ve ortaklığın satış suretiyle giderilmesinde artırmaya katılmak isteyen pay sahibinin, en geç artırma süresinin sona ermesinden önceki iş günü mesai bitimine kadar satışı yapan icra dairesine müracaat etmeleri hâlinde alacağın veya ortaklık payının teminatı karşıladığı miktar kadar kendilerinden teminat alınmaz. Alacağın veya ortaklık payının teminata yeterli gelmemesi hâlinde eksik kısmın başvuru anında icra dairesi hesabına yatırmaları veya teminat mektubunun icra dairesine tevdi etmeleri zorunludur.

3. FİKRİ MÜLKİYET HAKLARI

3.1- Elektronik Satış Portalının tüm kullanım hakları Adalet Bakanlığına aittir.

3.2- 5846 sayılı Kanunun 71. maddesi ve TCK'nın 244. maddesi hükmü uyarınca, bu sitenin adını kullanan, içeriğindeki verileri izinsiz olarak yayınlayan, nakleden, değiştiren, menfaat sağlayan kişi, kurumlar ve internet siteleri hakkında hukuki ve cezai takibat yapılacaktır.

3.3- Elektronik Satış Portalında satış işlemlerinin güvenli bir şekilde gerçekleştirilmesini engelleyen veya elektronik satış sistemi ile ihale alıcılarının hak ve menfaatlerine zarar veren internet siteleri hakkında, 4/5/2007 tarihli ve 5651 sayılı İnternet Ortamında Yapılan Yayınların Düzenlenmesi ve Bu Yayınlar Yoluyla İşlenen Suçlarla Mücadele Edilmesi Hakkında Kanunun 8/A maddesi hükümleri uygulanır.

3.4- Elektronik Satış Portalının işleyişini ya da güvenliğini tehlikeye sokan veya Elektronik Satış Portalına erişimi engelleyen ya da zorlaştıran nitelikte eylemlerde bulunan gerçek ve tüzel kişilerin, Elektronik Satış Portalına girişi Bakanlıkça üç ay süreyle engellenir. Engelleme işlemi, derhâl uygulanmaya başlanır ve Elektronik Satış Portalının ilgili kişilerin görebileceği bir bölümünde

Yönetmeliği m. 14/2)⁶⁴⁷. Kullanım sözleşmesi ve aydınlatma metninin E-Satış Portalına ilk girişte onaylanması yeterli olup bundan sonraki girişlerde tekrar onay aranmamaktadır. Kullanım sözleşmesi, elektronik ortamda internet araçları kullanılarak yapılan bir sözleşme olduğundan⁶⁴⁸ her şeyden önce bir elektronik sözleşmedir⁶⁴⁹. Sözleşmenin tarafları Adalet Bakanlığı ile elektronik teklif sitesine üye olacak kişidir. Sözleşmenin bir tarafının devlet tüzel kişiliği olması, hizmetin kamu yararı amacıyla verilmesi ve Adalet Bakanlığının özel hukuk sözleşmelerini aşan bir yetki olarak tek taraflı değişiklik yapma hakkına sahip olması nedeniyle sözleşme idarî bir sözleşme olarak kabul edilmektedir⁶⁵⁰.

Elektronik satış portalında, “Kelime ile Arama”, “Ana Sayfa”, “İhaleler”, “Ödeme İşlemleri”, “İletişim Bilgileri”, “İBAN Bilgileri”, “İhalelerim”, “Duyurular”, “Anasayfa İlanları” alanları bulunmaktadır. Ana sayfada teklif verme süresinin

duyurulur. Bu işleme karşı, duyuru tarihinden itibaren on beş gün içinde 30/3/2005 tarihli ve 5326 sayılı Kabahatler Kanunu hükümleri uyarınca sulh ceza hâkimliğine başvurulabilir. Hâkim, başvuruyu ivedi olarak karara bağlar. Başvurunun yapılmış olması ihalenin tamamlanmasını engellemez.

4. KULLANIM ŞARTLARI DEĞİŞİKLİKLERİ

Adalet Bakanlığı, mevzuat hükümleri ve teknik ihtiyaçlar doğrultusunda e-Satış Portalı kullanım koşullarında tek taraflı değişiklik yapabilir ve bu hususu uygun göreceği şekilde elektronik ortamda ilan eder.

5. MÜCBİR SEBEPLER

5.1- Hukuken mücbir sebep sayılan tüm durumlarda Adalet Bakanlığı işbu kullanım şartları ile belirlenen edimlerden herhangi birini geç veya eksik ifa etme veya ifa etmeme nedeniyle sorumlu değildir. Bu ve bunun gibi durumlar nedeniyle Adalet Bakanlığından tazminat talep edilemez.

5.2- Mücbir sebep terimi; doğal afet, yangın, patlamalar, isyan, seferberlik ilanı, savaş, grev, lokavt ve salgın hastalıklar, iletişim sorunları, altyapı ve internet arızaları, sisteme ilişkin iyileştirme çalışmaları ve bu sebeple meydana gelebilecek arızalar ve bunlarla sınırlı olmamak kaydıyla tarafların makul kontrolü dışındaki ve Adalet Bakanlığının gerekli itinaı göstermesine rağmen önleyemediği olaylar olarak yorumlanacaktır.

6. UYGULANACAK HUKUK VE YETKİLİ MAHKEME

6.1- İşbu kullanım şartlarının uygulanması ve yorumlanmasından doğabilecek tüm hukuki ihtilaflara Türk Hukuku uygulanacaktır.

6.2- İşbu kullanım şartlarının uygulanması ve yorumlanmasından doğabilecek tüm hukuki ihtilaflarda Ankara mahkemeleri ve icra daireleri yetkilidir.

7. ADALET BAKANLIĞI KAYITLARININ GEÇERLİLİĞİ

Elektronik Satış Portalı kullanıcısı, işbu kullanım şartlarından doğabilecek ihtilaflarda Adalet Bakanlığı veri tabanında ve sunucularında tutulan elektronik kayıtların muteber olacağını kabul eder.

8. YÜRÜRLÜK

İşbu kullanım şartları, Elektronik Satış Portalı kullanıcısının elektronik ortamda onay vermesi ile yürürlüğe girer.

⁶⁴⁷ https://esatis.uyap.gov.tr/main/jsp/common_modules/portal_sozlesme_onay.jsp?v=3735, (e.t: 22.04.2024)

⁶⁴⁸ Turan, G. (2008). “Elektronik Sözleşmeler ve Elektronik Sözleşmelere Uygulanacak Hukukun Tespiti”, *TBB*, (77), 87-119, 92; Sözer, B (2002). *Elektronik Sözleşmeler*, İstanbul, 89.

⁶⁴⁹ Kazmaz Tepe, 70.

⁶⁵⁰ Kazmaz Tepe, 70.

bitimine üç gün kalmış, en çok teklif verilen ve fotoğrafı bulunan ihaleler teklif sayısına göre yüksekten düşüğe göre sıralanarak gösterilmektedir. Ana sayfa alanında bulunan “*Kategoriye Göre Arama*” alanının seçimi ile taşınır, taşınmaz ve taşıt kategorileri ya da favori aramaların seçimleri ile ihaleler sorgulanabilmektedir. Kategori seçiminden sonra seçilen özelliklere ve malın cinsinin belirtildiği alt kategorilere göre yapılan sorgulama sonrası artırma süresinin bitimine otuz gün kalmış ihaleler gösterilmektedir. Bunun yanında “*Fiziki Ortamda Sonuçlanacak İhaleler*” butonu ile sadece bu ihalelerin filtrelemesi yapılabilmektedir. İlan sayfasında yer alan “*Favorilere Ekle*” seçimine tıklanarak favori arama kaydının oluşturulması mümkündür. “*Geçmiş İlanlar*” sekmesinde artırma süresi geçmiş olan ilânlar sorgulanabilmektedir. Ayrıca ana sayfa alanında bulunan “*Harita*” alanının seçimi ile Türkiye Siyasi Haritası üzerinden istenilen il seçilerek o ilde bulunan bütün ilânlar sorgulanabilmektedir.

İhaleler alanında bulunan “*En Çok Teklif Verilenler*” alanının seçimi ile ihale bitiş tarihine 10 gün kalan, kullanıcılar tarafından en çok sayıda teklif verilmiş bulunan ihaleler teklif sayısına ve büyükten küçüğe göre görüntülenebilmektedir. İhaleler alanında bulunan “*İhalesi Bitecekler*” alanında ise artırma bitiş tarihine beş gün ve daha az kalan satışlar yer almaktadır. Pazarlık usûlüyle gerçekleştirilecek satışlar da “*İhaleler*” alanında bulunan “*Pazarlık Usûlü İhaleler*” alanının seçimi ile sıralanmaktadır. “*İhaleler*” alanında bulunan “*Uzatılan İhaleler*” alanının seçimi ile herhangi bir teknik sebeple son on dakikası içinde teklif verilemediği tespit edilerek ihale süresinin uzatılmasına karar verilmiş bulunan satışlar görüntülenmektedir. İhalelerim alanında bulunan “*Teklif Verdiklerim*” ve “*Teminatını Yatırdıklarım*” alanının seçimi ile teklif veren teklif verdiği, teminatını yatırdığı ve artırma bitiş tarihi üzerinden yüz seksen gün geçmemiş olan ilânları görebilmektedir. “*Kazandığım İhaleler*” alanının seçimi ile teklif verenin ihale alıcısı kaydı yapmış olduğu, ihale bitiş tarihi üzerinden yüz seksen gün geçmemiş ihaleleri gösterilmektedir. Portalda herhangi bir hata ile karşılaşılması halinde “*İşlem Kaydını*

Başlat” seçeneği ile, ilgili hatanın yazılımcılar tarafından incelenebilmesi için yapılacak olan işlerin başlatılması ve bitirilmesi sağlanmaktadır⁶⁵¹.

4.2.2. Elektronik Satış Portalının İşleyişi ve Artırmanın Güvenliği

Elektronik satış, yararlarıyla birlikte birtakım sakıncaları da beraberinde getirmektedir. Bu sakıncalar, portalın işleyişinden sorumlu olan Adalet Bakanlığının ihmal ve kusurundan meydana gelebileceği gibi tarafların veya üçüncü kişilerin portala müdahilinden de meydana gelebilir. Nitekim günümüzde teknolojiye yaşanan gelişmelere bağlı olarak bilişim suçlarında artış yaşandığı gözlemlenmektedir⁶⁵². Bu kapsamda elektronik satış portalı sisteminin işleyişinin engellenmesi, izinsiz girişler yapılması, sistemin taklit edilmesi gibi güvenlik sorunları yaşanması oldukça muhtemeldir⁶⁵³. Kanun koyucu, bu gibi ihtimalleri göz önünde bulundurarak teklif verilmesini veya ihalenin güvenliğini tehlikeye düşüren kişiler ve internet siteleri hakkında birtakım yaptırımlar öngörmüştür. Buna göre, *“Elektronik satış portalında satış işlemlerinin güvenli bir şekilde gerçekleştirilmesini engelleyen veya elektronik satış sistemi ile ihale alıcılarının hak ve menfaatlerine zarar veren internet siteleri hakkında, 4/5/2007 tarihli ve 5651 sayılı İnternet Ortamında Yapılan Yayınların Düzenlenmesi ve Bu Yayınlar Yoluyla İşlenen Suçlarla Mücadele Edilmesi Hakkında Kanunun 8/A maddesi hükümleri uygulanır (İİK m. 111/b-7). 5651 sayılı Kanunun m. 8/A uyarınca internet ortamında yer alan yayın hakkında içeriğin çıkarılması ve/veya erişimin engellenmesi, ihlalin önlenemediği durumlarda ise internet sitesinin tümüne yönelik olarak erişimin engellenmesi kararı verilebilmekte; internet içeriklerini oluşturan ve yayanlar hakkında suç duyurusunda bulunulmakta, kararının gereğini yerine getirmeyen veya suçların faillerine ulaşmak için gerekli olan bilgileri vermeyen içerik, yer ve erişim sağlayıcıların sorumlularına ise idari para cezası uygulanmaktadır. Suç duyurusunda bulunulduğu takdirde bu kişilere 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu (TCK) m. 243 vd. kapsamında düzenlenen bilişim suçlarına ilişkin hükümlerin uygulanması gerekmektedir⁶⁵⁴. Hatta, bir kamu hizmeti olarak*

⁶⁵¹ https://esatis.uyap.gov.tr/main/destek/esatis_hakkinda.pdf (e.t:21.04.2024).

⁶⁵² Bilişim suçlarında açılan dosyaların yıllara göre dağılımı 2018’de %7,2, 2019’da %23,4, 2020’de %19,7 iken 2021’de %26,6 şeklindedir. bkz: Adalet Bakanlığı Adli Sicil ve İstatistikler Genel Müdürlüğü Adli İstatistikler Kitabı, 49.

⁶⁵³ Çavuş Eryendi, 508; Kale, Online Satış, V. Elektronik Ortamda Açık Artırma Suretiyle Satış.

⁶⁵⁴ Uysal, 1369.

cebrî artırmaların yürütülmesi işlevi gören elektronik satış portalına zarar verenler hakkında, bilişim suçuna ilişkin nitelikli hal olan TCK m. 244/3 “*Bu fiillerin bir banka veya kredi kurumuna ya da bir kamu kurum veya kuruluşuna ait bilişim sistemi üzerinde işlenmesi halinde, verilecek ceza yarı oranında artırılır*” hükmünün uygulanması gerekir. Bunun yanında, İİK m. 111/b-8 gereğince “*Elektronik satış portalının işleyişini ya da güvenliğini tehlikeye sokan veya satış portalına erişimi engelleyen ya da zorlaştıran nitelikte eylemlerde bulunan gerçek ve tüzel kişilerin, satış portalına girişi Adalet Bakanlığınca üç ay süreyle engellenir. Engelleme işlemi, derhâl uygulanmaya başlanır ve satış portalının ilgili kişilerin görebileceği bir bölümünde duyurulur. Bu işleme karşı, duyuru tarihinden itibaren on beş gün içinde 30/3/2005 tarihli ve 5326 sayılı Kabahatler Kanunu hükümleri uyarınca sulh ceza hâkimliğine başvurulabilir. Hâkim, başvuruyu ivedi olarak karara bağlar. Başvurunun yapılmış olması ihalenin tamamlanmasını engellemez*”.

5651 sayılı Kanun m. 8/A’ya atıf yapılmak suretiyle öngörülen yaptırımların ayrıca ve ayrıntılı olarak İİK’da düzenlenmesi daha uygun olabilir. Yeni ve tereddüt yaratabilecek nitelikte olan elektronik satış yöntemine ilişkin hükümlerin başka bir kanunda “*gecikmesinde sakınca bulunan hâllerde içeriğin çıkarılması ve/veya erişimin engellenmesi*” başlığıyla yer alması dahi ilk bakışta birtakım soru işareti oluşturmaya elverişlidir. Nitekim 5651 sayılı Kanun’a göre içeriğin çıkarılması veya erişimin engellenmesi kararının hangi hallerde hangi merci tarafından verileceği ve bunun istisnai halleri, artırma işlemlerinin dışında olacak şekilde geniş bir kapsamda düzenlenmiştir. Bunun yerine elektronik satış portalı sayfasına zarar verme, portalı taklit etme, teklif verilmesini engelleme, art arda teklif vermek suretiyle ihaleye fesat karıştırma veya bunun gibi ihaleye zarar verebilecek özel durumların tespit edilmesi ve bunlara ilişkin yaptırımların ayrı ayrı düzenlenmesi daha sağlıklı olacaktır.

Elektronik satış portalına ve ihalenin güvenliğine zarar veren üçüncü kişiler ve internet sitelerine yönelik düzenlenen yaptırımların yanında devlet tarafından önleyici idari tedbirlerin alınması, ciddi bir bilişim güvenliği alt yapı ve denetim sisteminin kurulması, buna ilişkin nitelikli personel alınması ve eğitilmesi gerekmektedir⁶⁵⁵. Elektronik satışa olan kamu güveninin sağlanması ve alacaklı ve

⁶⁵⁵ Yardım, 7343 Sayılı Kanun, IV. Elektronik Ortamda Açık Arttırmaya İlişkin Değişiklikler.

borçlunun artırmaya ilişkin yararının korunması için ihale güvenliğinin sağlanması oldukça önem arz eder. Devlet bu güvenliğı sağlamak ve gerekli özeni göstermekle yükümlüdür. Dolayısıyla artırma işlemlerinin tehlikeye sokulmasında yaptırımın sadece bu kişilere mi uygulanacağı sorusu, üzerinde durulması gereken başka bir husustur. Bir diğer deyişle, burada bu kişilerin yanında idarenin sorumluluğı meydana gelecek midir? İdarenin sorumluluğı, idarenin işlem ve eylemleri ile kişilere verdiği zararın idarece tazmin edilmesini gerektirir. Söz konusu tazminat sorumluluğı, kusurlu veya kusursuz sorumluluk şeklinde ortaya çıkabilir. Cebrî artırımlar, özel hukuk kişileri arasında özel hukuk açısından sonuç doğursa da niteliğı itibarıyla bir kamu hukuku tasarrufudur⁶⁵⁶. Artırmanın ancak devlet organları ile yapılabilmesine ilişkin zorunluluk, devletin artırmaya ilişkin güvenlik tedbirleri alması yükümlülüğünü beraberinde getirir. Bu kapsamda bu yükümlülüğü yerine getirmeyen idarenin sorumluluğı gündeme gelir⁶⁵⁷. Örneğın Adalet Bakanlığı, portalda teklif verilmesini engelleyen virüslere veya internet sitelerine karşı önlem almakla yükümlüdür. Bunun gibi, internette elektronik satış portalı izlenimi veren sitelerin var olup olmadığının devamlı takip edilmesi ve varsa derhal erişimin engellenmesi gerekmektedir. Aksi takdirde bundan zarar gören kişilerin, idarenin hizmet kusuru nedeniyle sorumluluğı kapsamında İİK m. 5 gereğince devlet aleyhine dava açması mümkün olmalıdır⁶⁵⁸. Bununla birlikte E-Satış Kullanım Sözleşmesi'nin “Mücbir Sebepler” başlıklı 6. maddesi şu şekildedir:

“6.1- Hukuken mücbir sebep sayılan tüm durumlarda Adalet Bakanlığı işbu sözleşme ile belirlenen edimlerden herhangi birini geç veya eksik ifa etme veya ifa etmeme nedeniyle sorumlu değildir. Bu ve bunun gibi durumlar nedeniyle Adalet Bakanlığından tazminat talep edilemez.

6.2- Mücbir sebep terimi; doğal afet, yangın, patlamalar, isyan, seferberlik ilanı, savaş, grev, lokavt ve salgın hastalıklar, iletişim sorunları, altyapı ve internet arızaları, sisteme ilişkin iyileştirme çalışmaları ve bu sebeple meydana gelebilecek arızalar ve bunlarla sınırlı olmamak kaydıyla tarafların makul kontrolü dışındaki ve Adalet Bakanlığının gerekli itinaı göstermesine rağmen önleyemediğı olaylar olarak yorumlanacaktır”.

⁶⁵⁶ bkz: Bölüm 2.4.

⁶⁵⁷ Kazmaz Tepe, 125; Çavuş Eryendi, 532.

⁶⁵⁸ Kazmaz Tepe, 125; Çavuş Eryendi, 532.

İlgili hükümlerin genel işlem şartı olduğu düşünüldüğünde⁶⁵⁹, TBK m. 21 kapsamında yazılmamış sayılma yaptırımına tabi tutulup tutulamayacağı tartışmaya açıktır. Portaldan kaynaklanan sebeplerle ortaya çıkabilecek zararlara tarafların ve ilgililerin katlanması hakkaniyete aykırı bir durum oluşturacağından bu zararlardan Adalet Bakanlığının sorumlu olduğu kabul edilmelidir⁶⁶⁰. Öte yandan, sitenin bakımının yaptırılmaması veya güvenlik önlemlerinin alınmaması gibi durumlarda Adalet Bakanlığının kusuru söz konusu olacağından ilgililer idare aleyhine dava açabilir. Kanımızca teknik arızanın teklif vermesini engellediği kişilerin, uğradıkları zararlar bakımından Adalet Bakanlığının sorumluluğuna gitmelerinin önünde bir engel yoktur. Bunun için ilgilinin hata esnasında “İşlem Kaydını Başlat” seçeneği ile olayı kayıt altına alması durumun ispatı açısından önem arz etmektedir. Nitekim bu durumun, artırmanın yapılması aşamasında meydana gelen usûlsüzlüklerden kaynaklanan bir ihalenin feshi sebebi oluşturacağı da söylenebilir⁶⁶¹. Ancak bu kişiler İİK m. 134/2 kapsamında ihalenin feshini isteyebilecek kişilerden olmadıkça ihalenin feshini talep edemezler. Alacaklı, borçlu veya İİK m. 134/2 kapsamında ihalenin feshini talep edebilecek diğer kişiler ise teklif verilemediğini ileri sürerek ihalenin feshini talep edebilir.

Teklif verme süresi içinde bilişim sisteminin bakımı veya iyileştirilmesi için gerekli işlemler yapılabilir. Bu işlemler, ihalenin geçerliliğini etkilemez (İİK m. 111/b-9). Bu çalışmaların ilgililerin teklif vermesini engellemeyecek saatlerde ve makul süre ile yapılması gerekmektedir⁶⁶². Aksi bir durumda, teknik çalışmalardan kaynaklanan sebeplerle teklif veremediğini ileri süren ilgilinin şikâyetini UYAP Çağrı Merkezi’ne ve satışı yapan icra dairesine bildirmesinde fayda vardır. Nitekim İİK m. 115/8’ göre, “İcra müdürü, artırma bittikten sonraki ilk iş gününde elektronik satış portalından kaynaklanan teknik sebeplerle, artırmanın son on dakikası içinde teklif verilemediğini satış portalı kayıtlarından tespit ederse artırma süresinin bir gün uzatılmasına karar verir; kararda artırmanın başlayacağı ve biteceği tarih ve saatleri gösterir ve tüm bu hususları satış portalında derhâl duyurur. Bu durumda artırmanın başlangıç tarihi, artırma süresinin uzatılmasına karar verildiği tarihten

⁶⁵⁹ Üçüncü, Elektronik Ortam, 958 vd.; Kazmaz Tepe, 72.

⁶⁶⁰ Kazmaz Tepe, 80.

⁶⁶¹ Kazmaz Tepe, 118.

⁶⁶² Çavuş Eryendi, 524.

itibaren üç gününü geçemez. Bu süre içinde, daha önce en yüksek teklif veren teklifiyle bağlı olacağı gibi yeni istekliler de teminatı yatırmak suretiyle artırmaya katılabilir.”

Teknik aksaklıkların aşılabilmesi için belirlenen bir günlük süre her zaman yeterli olmayabileceğinden öğretide, artırmanın fizikî ortamda yapılması için istisnâî hâllerde icra dairesine takdir yetkisi tanınmasının yerinde olacağı belirtilmektedir⁶⁶³. İcra müdürünün elektronik satış portalında artırmayı hiç teklife açmaması halinde ise alacaklı veya borçlu bir hakkın yerine getirilmemesi sebebiyle süresiz olarak şikâyet yoluna başvurulabilir⁶⁶⁴.

4.3. Elektronik Ortamda Teklif Verme

4.3.1. Genel Olarak

Tekliflerin elektronik ortamda başlayarak fiziki ortamda verilmesiyle son bulan 7343 sayılı Kanun değişikliği öncesi dönemde elektronik ortamda verilen teklifin bir “ön pey sürme aşaması” olarak nitelendirilmesi mümkündür⁶⁶⁵. Mevcut düzenlemeler kapsamında ise ihale yalnızca elektronik ortamda verilen teklifler üzerinden yapılabilmekte olup esasen teklif ve artırmanın yapılması aşaması iç içe geçmiş durumdadır. Zira teklif verme süresinin bitmesiyle malın en yüksek teklifi verene ihale edilmesi aynı anda gerçekleşmektedir. Dolayısıyla elektronik ortamda teklif verme, pey sürme aşamasının bizzat kendisi haline gelmiştir. Öğretide, elektronik ortamda teklif vermenin, hukukî niteliği itibarıyla yalnızca özel hukuk anlamında bir irade beyanı olmayıp aynı zamanda bir usûl işlemi olduğu belirtilmektedir⁶⁶⁶.

4.3.2. Teklif Verebilecek Kişiler

Açık artırmada teklif verecek kişinin kural olarak fiil ehliyetine sahip olması gerekir⁶⁶⁷. Fiil ehliyeti olmayıp ayırt etme gücüne sahip küçük veya kısıtlılar yasal temsilcisinin izni ile artırmaya katılabilir (TMK m. 16). Ayırt etme gücü olmayan bir kişinin ise artırmaya teklif vermesi mümkün olmayıp (TMK m. 15) şayet bu kişi

⁶⁶³ Üçüncü, Elektronik Ortam, 967.

⁶⁶⁴ Kazmaz Tepe, 114.

⁶⁶⁵ Duran, 106.

⁶⁶⁶ Çavuş Eryendi, 524.

⁶⁶⁷ Arslan, R., 98; Erturgut, 89; Aşık vd., 249.

artırmada teklif vermiş ve mal bu kişiye ihale edilmiş ise ihalenin feshi gerekir⁶⁶⁸. Öğretide, teklif verecek kişinin artırmaya temsilcisi vasıtasıyla katılabileceği, teklif verme adli bir işlem olmadığından temsilcinin avukat olmasına veya HMK m. 74 ve TBK m. 504/3 gereğince özel yetkiye sahip olmasına gerek olmadığı belirtilmiştir⁶⁶⁹. Tekliflerin yalnızca elektronik ortamda verilebildiği mevcut düzenlemeler kapsamında ise gerçek kişiler bakımından temsilci aracılığıyla teklif verme imkânı bulunmamaktadır. Zira portalda teminat yalnızca teklif verecek olan kişi veya kurum adına yatırılabilir⁶⁷⁰. Teklifler e-devlet aracılığıyla yapıldığından ve ayrıca İİK m.111/b-3 gereğince teklif verenlerin kişisel bilgileri gizli tutulduğundan esasen buna gerek de kalmamıştır.

Elektronik satış portalına e-devlet aracılığıyla giriş yapıldığından teklif verebilmek için kişinin öncelikle Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olması ve e-devlet şifresi almış olması gerekir⁶⁷¹. Bu kişilerin aynı zamanda Türkiye Cumhuriyeti içerisinde MERNİS adresine de sahip olması gerekir⁶⁷². Yabancıların veya Türk vatandaşı olup da yurtdışında ikamet edenlerin artırmaya elektronik ortamda teklif verebilmesi mümkün değildir. Nitekim, İcra ve İflâs Kanunu Uyarınca Elektronik Ortamda Yapılacak Satışlara İlişkin Kullanım Şartları ve Aydınlatma Metni⁶⁷³ m. 2/16 gereğince Elektronik Satış Portalına kaydolabilmek için yurtiçi veya yurtdışı MERNİS adresine sahip olunması yeterli görülmekte, teklif verebilmek için ise teklif verenin yurtiçi MERNİS adresine sahip olması aranmaktadır. Olması gereken bakımından ise Türkiye’de mal edinme iznine sahip olan yabancıların cebri artırmalardan mal edinmesinin önünde bir engel olmadığından bunlar da portala giriş yaparak teklif verebilmelidir⁶⁷⁴. Bunun yanında tüzel kişilerin de Merkezi Sicil Kayıt Sistemi (MERSİS) numarası ile portala giriş yaparak elektronik ortamda teklif vermeleri mümkündür.

⁶⁶⁸ Arslan, R., 118.

⁶⁶⁹ Namlı, *Taşınmaz*, 481; Erturgut, 91; Uyar, *İhale*, 94; Çavuş Eryendi, 522; Görgün vd., 260; Çavuş Eryendi, 521. Teklif vermenin adli bir işlem olduğu, bu sebeple iradi temsilcinin avukat olması gerektiği yönünde ise bkz: Kuru, *El Kitabı*, 666; Aşık vd., 249.

⁶⁷⁰ https://esatis.uyap.gov.tr/main/destek/esatis_hakkinda.pdf, s.16. (e.t: 29.01.2024)

⁶⁷¹ Çavuş Eryendi, 523.

⁶⁷² https://esatis.uyap.gov.tr/main/destek/esatis_hakkinda.pdf, s.1. e.t: 22.01.2024.

⁶⁷³ bkz: Bölüm 4.2.1.

⁶⁷⁴ Arslan, R., 119; Kazmaz Tepe, 52.

Artırmaya katılacak kişi; alacaklı, hissedar, rehin sahibi, haciz ya da rehin alacaklısı veya bunların vekilleri ise bu kişiler artırma süresi bitiminden önceki iş günü mesai bitimine kadar satışı gerçekleştiren birime başvurmalı ve icra dairesince bu kişilere ihaleye giriş izni tanımlaması verilmelidir⁶⁷⁵.

İİK m. 114/7-6'da satış talep eden ve artırmaya katılmak isteyen alacaklı ile ortaklığın satış suretiyle giderilmesinde artırmaya katılmak isteyen pay sahibinin, en geç artırma süresinin bitiminden önceki iş günü mesai bitimine kadar satışı yapan icra dairesine müracaat etmeleri hâlinde alacağın veya ortaklık payının teminatı karşıladığı miktar kadar kendilerinden teminat alınmayacağı düzenlenmiştir. Buradan takip alacaklısının da pey ileri sürmek suretiyle artırmaya katılabileceği sonucu çıkmaktadır. Borçlunun ise zaten malın bedelini ödemek suretiyle satışı önleyebileceği, bu sebeple artırmaya katılmasının mümkün olmadığı kabul edilmektedir⁶⁷⁶.

Cebrî artırmalarda önalım hakkı kullanılamaz (TMK m. 733/1). Bununla birlikte, önalım hakkı sahibinin artırmaya katılması mümkün olup diğer alıcılar gibi artırmaya katılıp teklif ileri sürmesi gerekir⁶⁷⁷.

İcra mahkemesi hâkimleri ve icra memurları İİK m. 11 gereğince dairelerince satılmakta olan bir malın artırmasına katılamazlar. Bununla birlikte, elektronik satış portalında henüz bunu önleyecek bir sistem mevcut olmadığından uygulamada birtakım sıkıntılar yaşanması mümkündür. İcra müdürünce böyle bir hususun tespit edilmiş olması halinde bunun artırma sonuç tutanağında bildirilmesi gerekir. İcra memurlarının sözleşme yapma yasağına aykırılık halinde işlem, şikâyet yoluna başvurulmaksızın kendiliğinden geçersizdir⁶⁷⁸.

Artırmada teklif verebilecek kişiler bakımından özel kanunlar ile sınırlama getirilmiş olması mümkündür. Bir malın satışının ancak belirli kişilere yapılabileceğinin düzenlendiği özel kanunlarda yer alan bu kurallar cebrî icra yoluyla satışlarda da uygulanır (Örneğin 3213 sayılı Maden Kanunu m. 43/2; 4562 sayılı

⁶⁷⁵ https://esatis.uyap.gov.tr/main/destek/esatis_hakkinda.pdf, s.16. (e.t: 29.01.2024)

⁶⁷⁶ Kuru, *El Kitabı*, 666. Aksi yönde bkz: Erturgut, 93; Arslan, R., 121.

⁶⁷⁷ Aslan, E.K., 104.

⁶⁷⁸ Atalı vd., 39; Pekcanıtez vd., 50; Arslan vd., 71; Görgün vd., 15; Karlı, 79.

Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu m. 15/3). Bu nedenle bu malların açık artırma yoluyla satışında sadece kanunun yetkili kıldığı kişiler teklif verebilmektedir.

4.3.3. Teklif Verme Usûlü

Artırmaya verilecek teklifler İİK m. 111/b-1 gereğince Ulusal Yargı Ağı Bilişim Sistemine entegre elektronik satış portalında (esatis.uyap.gov.tr üzerinden) yapılır. Sisteme e-devlet şifresi, mobil imza veya elektronik imza ile giriş yapmak mümkündür. Artırmaya temsilci vasıtasıyla katılınacak ise bu kişilerin en geç artırma süresinin sona ermesinden önceki iş günü mesai bitimine kadar temsilcileriyle birlikte satışı yapan icra dairesine müracaat etmeleri gerekmektedir (İİK m. 114/7-4). Ancak noterlerin, resmî dairelerin veya yetkili makamların yetkileri dâhilinde ve usûlüne göre verdikleri vekâletnameyi veya belgeyi bulunduran temsilci yalnız olarak da icra dairesine müracaat edebilir (Elektronik Satış Yönetmeliği m. 13/4).

Niteliği itibarıyla, fiziki ortamın aksine elektronik ortamda teklif verme süresinin bir günden daha uzun tutulması mümkündür⁶⁷⁹. Hatta teklif verme sürecinin olabildiğince uzun belirlenmesi daha çok katılım sağlanabilmesi bakımından ihalenin amacına uygundur. Alıcıların nakit teminatı artırma süresinin bitiminden önceki gün saat 23:30'a kadar yatırması mümkün olduğundan teklif verme süresinin uzun tutulması alıcılar bakımından da bir zarar oluşturmaz⁶⁸⁰. Ancak sürenin çok uzun olması, aynı zamanda alacaklının alacağına kavuşmasını geciktireceğinden bu sürenin sınırlandırılması gerekmektedir⁶⁸¹. Bu kapsamda kanun koyucu elektronik ortamda teklif verme süresini yedi gün olarak düzenlemiştir (İİK m. 111/b-2).

İİK m. 111/b-3 gereğince, “*Teklif verenlerin kişisel bilgileri, artırma süresi içinde bilişim sistemini işleten kamu görevlileri hariç hiç kimse tarafından görülemez ve bilişim sisteminde gösterilemez*”. Bu hüküm fiziki ortamda sonlanan artırmalarda sıklıkla karşılaşılan bir durum olan, artırmaya katılacak kişilere baskı veya tehdit uygulamak suretiyle ihalenin fesada uğramasının önüne geçilmesi bakımından

⁶⁷⁹ Sadioğlu, 394.

⁶⁸⁰ Kazmaz Tepe, 91.

⁶⁸¹ Çavuş Eryendi, 526; Yeşiltepe, 46.

isabetlidir⁶⁸². Keza bu sayede artırmaya katılanların özel hayatın gizliliği ve kişisel verilerinin güvenliği korunmuş olmaktadır⁶⁸³.

İİK m. 111/b-4 gereğince, “*Teklifler arasındaki fark, satışa çıkarılan malın muhammen kıymetinin binde birinden ve her hâlde yüz Türk lirasından az olamaz*”. Açık artırmada en yüksek teklifi veren kişi, artırma süresi içinde kendisinden yüksek bir teklif verilmedikçe teklifini çekemez ve teminatını alamaz (İİK m. 111/b-5). Şayet daha yüksek bir teklif verilmişse teminat, teklif verme süresi bitimine kadar teminatların ödeme işlemleri sayfasından geri alınabilmekte olup; teklif verme süresi bitimi sonrasında ise en az bir gün sonra icra dairesi tarafından kişiye iade edilmektedir⁶⁸⁴.

Alicılar teklif verdikten sonra daha yüksek bir teklifin verilmesi halinde bu teklifin üzerine yeniden teklif verilmesi mümkündür. Bu imkânın daha iyi sağlanması için İİK m. 111/b-6’da açık artırma süresinin son on dakikası içinde yeni bir teklifin verilmesi hâlinde açık artırmanın bir defaya mahsus olmak üzere on dakika uzatılacağı düzenlenmiştir. Böylece yeniden teklif ileri sürebilmesi için üçüncü kişilere zaman tanınmaktadır. Nitekim 7343 sayılı Kanun Adalet Komisyonu Raporu’nda, ilgili düzenlemenin hem artırmaya katılanların haklarını koruması hem de ihale bedelini artırma ihtimalinin olması bakımından yerinde bir düzenleme olduğu belirtilmiştir⁶⁸⁵. İlgililerin yeni tekliften haberdar olup teklifi artırmaları, malın daha yüksek bedelle satılabilmesi bakımından icra takibinin taraflarının da lehine bir durum olduğundan⁶⁸⁶, kanımızca bu imkânın daha geniş tutulması gerekmektedir. Bu sebeple, on dakikanın bunun için yeterli bir süre olup olmadığı tartışmaya açıktır. Artırmanın on dakika uzaması ile birlikte teklif verenler teklifleri ile bağlı olmaya devam ederler. Bir diğer husus ise, kanunda uzatmanın yalnızca bir defaya mahsus olarak yapılabileceği düzenlenmesidir. Bu düzenleme ile takibin son

⁶⁸² Atalı vd., 296; Okur, Artırma Aşaması, 77; Çavuş Eryendi, 527; Kale, Online Satış, V. Elektronik Ortamda Açık Artırma Suretiyle Satış; 7343 sayılı Kanun Adalet Komisyonu Raporu. (tbmm.gov.tr., e.t: 23.01.2024).

⁶⁸³ Çelikoğlu, 422; Görgün vd., 283.

⁶⁸⁴ https://esatis.uyap.gov.tr/main/destek/esatis_hakkinda.pdf, 16.

⁶⁸⁵ 7343 sayılı Kanun Adalet Komisyonu Raporu (tbmm. gov.tr., e.t: 23.01.2024). Raporda aynı zamanda bu düzenlemenin kötü niyetli uygulamalara da açık olduğu belirtilmektedir.

⁶⁸⁶ Kale, Online Satış, V. Elektronik Ortamda Açık Artırma Suretiyle Satış; Okur, Artırma Aşaması, 79.

dakika tekliflerle uzatılması engellenmeye çalışılmışsa da ilgili hükmün ikinci artırma bakımından uygulanıp uygulanmayacağına ilişkin bir açıklık yoktur. Kanımızca bu hüküm her artırma için ayrı ayrı değerlendirilmelidir. Bir diğer deyişle, birinci artırmanın son on dakika içerisinde verilen tekliften dolayı bir defa uzatıldığını ve artırmanın tamamlandığını varsayalım. En yüksek teklifi ileri süren kişinin ihale bedelini yatırmaması halinde yapılacak olan ikinci artırmada son on dakika içinde teklif verilirse, artırmanın yine on dakika kadar uzatılması gerekir. Bu kapsamda hem hükmün amacı hem ikinci artırmanın birinci artırmada belirlenen şartlar çerçevesinde yapılacağı değerlendirilerek “*bir defaya mahsus*” ifadesinin her artırma bakımından ayrı ayrı ele alınması gerekir.

7343 sayılı Kanun ile yapılan değişikliklerden önce elektronik ortamda başlayıp fiziki ortamda son bulan tekliflerin esas olduğu açık artırma sisteminde otomatik teklif tanımlama sistemi aktifleştirilmiştir. Bu sayede teklif veren kendisinden daha yüksek bir teklif verildiğinde azami bir tutar belirleyerek bu tutara kadar otomatik olarak teklif verme imkânı elde etmiştir. İhale bitiminden önceki gün gece yarısına kadar elektronik ortamda teklif verilmesi halinde çalışan bu sistem elektronik ortamda sonuçlanacak olan güncel ihalelerde aktif değildir⁶⁸⁷.

4.3.4. Teminat İşlemleri

Ciddi olmayan tekliflerin ileri sürülmesinin engellenmesi ve alıcının satış bedelini ödememek suretiyle satışın iptaline neden olması halinde zararın karşılanması amacıyla açık artırmada teklif sürerken teminat gösterme zorunluluğu aranmaktadır⁶⁸⁸. Artırma bitiş tarih ve saatine kadar artırmaya teklif vermek mümkün olmakla birlikte bunun için teminatın yatırılmış olması gerekmektedir. Teminatın nakit olarak yatırılacak olması halinde teminatlı giriş tanımlama işlemleri ihale bitiş tarihinden önceki gün gece yarısı 23.30’da sonlandırılacak olduğundan, teminatı yatırmayan kişilerin artırma bitiş saatine değil bu saate dikkat etmeleri gerekmektedir. Gösterilecek teminatın teminat mektubu olması hâlinde ise artırmaya katılacakların, en geç artırma süresinin bitiminden önceki iş günü mesai bitimine

⁶⁸⁷ https://esatis.uyap.gov.tr/main/destek/esatis_hakkinda.pdf s.16.

⁶⁸⁸ Kazmaz Tepe, 84; Okur, *Teminat*, 287-288. Teminatın, ihale bedelini ödemeyen alıcının sorumluluğuna ilişkin bir diğer fonksiyonu için bkz: Bölüm 4.7.2.3.

kadar kesin ve süresiz teminat mektubunu, satışı yapan icra dairesine tevdi etmeleri gerekir (İİK m. 114/7-3).

Öğretide, teminatın gösterilmemiş veya eksik gösterilmiş olması ve ihalenin bu kişiye yapılması halinde sırf bu sebepten dolayı ihalenin feshine karar verilmemesi gerektiği belirtilmektedir⁶⁸⁹. Mevcut uygulamada ise teklifler tamamen elektronik ortamda verildiğinden elektronik satış portalında nakit teminat yatırılmadan teklif vermek sistemsel olarak mümkün değildir. Teminatın teminat mektubu olarak gösterilmesi halinde ise, süresiz ve kesin teminat mektubu icra dairesine teslim edildiği takdirde, icra dairesinin vereceği yetkiyle sistemde teklif vermek mümkün hale gelmektedir. Sistem altyapısı oluşturulduğu takdirde teminat mektubunun elektronik olarak tevdi edilmesi de mümkündür (Elektronik Satış Yönetmeliği m. 13/2). Dolayısıyla teminat yatırılmadan veya teminat mektubu ile yetki alınmadan artırmaya katılmak kural olarak mümkün olmamaktadır. Ancak, icra dairesince yapılan bir hata sonucunda, örneğin süreli bir teminat mektubunun kabul edilmiş olması ve ihalenin bu alıcıya yapılmış olması halinde, bu durumdan zarar gören ilgililer ihalenin feshini talep edebilmelidir. Hatta bu durumda icra memurunun tazminat ve disiplin sorumluluğu gündeme gelebilir⁶⁹⁰.

Teminat yatırmak isteyen kişi, tüzel kişilik adına mı kendi adına mı işlem yapacağını seçerek online olarak ödeme yapabilir. Kurum adına teminat yatırılacak ise ilgili alana kurumun MERSİS numarası girilir. Teklif verecek kişinin girilen MERSİS numaralı kurumun kayıtlarında, yetkili, temsilci veya ortak sıfatlarından birini haiz olması gerekmektedir. Temsilci vasıtasıyla artırmaya katılmak isteyenler, MERSİS numarasının olmadığı veya hata ile karşılaşılan durumlarda ihale bitiminden önceki gün mesai bitimine kadar satışı gerçekleştiren birime başvurularak ihaleye giriş izni tanımlaması yaptırılmalıdır⁶⁹¹. Teminat yatırabilmek için Türkiye Vakıflar Bankası'nda internet bankacılığı işlemlerine açık bir hesap bulunması gerekmektedir⁶⁹².

⁶⁸⁹ Uyar, *İhale*, 278; Namlı, *Taşınmaz*, 429; Kuru, *El Kitabı*, 654. Arslan, teminatı yatırmayan veya eksik yatan alıcının ve borçlunun ihalenin feshinde yararı olmadığından bu kişilerin ihalenin feshini talep edemeyeceğini belirtmektedir. bkz: Arslan, R., 117.

⁶⁹⁰ Arslan, R., 117.

⁶⁹¹ https://esatis.uyap.gov.tr/main/destek/esatis_hakkinda.pdf, s.15. (e.t: 29.01.2024).

⁶⁹² https://esatis.uyap.gov.tr/main/destek/esatis_hakkinda.pdf, s.1. (e.t: 29.01.2024).

Artırmaya katılmak için teminat yatırmasına gerek olmayan kişilerin (İİK m. 114/7-6) veya bunların vekillerinin teminatsız olarak artırmaya katılabilmeleri için satışı gerçekleştiren icra dairesine başvurmaları ve icra dairesince bu kişilere teminatsız giriş izni verilmesi gerekir⁶⁹³. İhaleye giriş izni tanımlamaları icra dairesince satışı gerçekleştiren birim tarafından yapılır. Teklif verecek kişinin teminatı teminat mektubu olarak göstermesi veya ortak hissedarlar ya da başkası adına katılım halinde de aynı şekilde ihaleye giriş izni tanımlaması alınması gerekir.

“Açık artırma devam ederken kendisinden daha yüksek teklif verilen ihale katılımcısının artırma sonuçlanmadan nakit teminatını geri almak istemesi hâlinde sistem üzerinden teminat miktarı ihale katılımcısına iade edilir” (Elektronik Satış Yönetmeliği m. 19/1). Görüleceği üzere alıcının artırma devam ederken teminatı geri alabilmesi, en yüksek teklifi olmaması koşuluna bağlanmaktadır. *“Açık artırma sonuçlandıktan sonra en yüksek teklif veren haricindeki katılımcılara yatırdıkları nakit teminat, artırma sonuç tutanağının Elektronik Satış Portalında ilan edilmesini müteakip UYAP üzerinden iade edilir”* (Elektronik Satış Yönetmeliği m. 19/2). İcra dairesinin teminatı iade etmemesi halinde süresiz olarak şikâyet yoluna başvurulabilir⁶⁹⁴.

4.4. Karşılama Prensibi

Haczedilen malın değerinden çok aşağı bir bedelde satılması, borçlunun, alacaklının ve hatta mal üzerinde hak iddia eden üçüncü kişilerin menfaatini olumsuz etkileyeceğinden açık artırmada verilecek teklifin ve dolayısıyla ihale bedelinin belirli bir bedel üstünde olması gerekmektedir⁶⁹⁵. Öğretide karşılama prensibi olarak ifade edilen bu husus⁶⁹⁶, kendisini iki aşamada gösterir: Birincisi karşılama prensibi gereğince ilgililerin belirli bir bedelin altında teklif verebilmeleri mümkün değildir, bu durum asgari teklif bedeli⁶⁹⁷ olarak nitelendirilebilir. Bir diğeri ve ilk aşamanın doğal bir sonucu olarak mal belirli bir bedel altında ihale edilememektedir. Bu da

⁶⁹³ https://esatis.uyap.gov.tr/main/destek/esatis_hakkinda.pdf, s.16. (e.t: 29.01.2024).

⁶⁹⁴ Namı, *Taşınmaz*, 432; Kuru, *El Kitabı*, 654; Aslan, E.K., 77.

⁶⁹⁵ Erturgut, 101; Meriç, *Karşılama Prensibi*, 13, 25-26.

⁶⁹⁶ Postacioğlu, Altay, 562; Meriç, *Karşılama Prensibi*, 17; Üstündağ, 252; Özsumcu, 305; Aslan, E.K., 112; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 186; Erturgut, 100.

⁶⁹⁷ Çavuş Eryendi, 524.

asgari ihale bedelidir⁶⁹⁸. Karşılama prensibini esas alan İİK m. 115/1 c.3'e göre verilecek tekliflerin haczedilen malın muhammen kıymetinin yüzde ellisi ile o malla güvence altına alınan ve satış isteyen alacağına rüçhanı olan alacakların toplamından hangisi fazla ise bu miktarı ve ayrıca bu miktara ilave olarak paraya çevirme ve paylaştırma masraflarını geçmesi gerekmekte olup, ihale bu bedel altında yapılamaz. Karşılama prensibi, İİK m. 129/1'de İİK m. 115'e yapılan atıf gereğince hem taşınır hem taşınmaz satışlarında; ayrıca İİK m. 115/6 gereğince hem birinci hem ikinci artırmada göz önünde bulundurulur⁶⁹⁹. Bu husus şu örnekle açıklanabilir: Muhammen kıymeti 100.000 TL olarak belirlenen hacizli malın satışında satış isteyen alacaklının alacağına rüçhanı olan alacaklıların alacağının 30.000 TL, paraya çevirme ve paylaştırma masraflarının da 2.000 TL olduğunu varsayalım. Bu durumda rüçhanlı alacakların tutarı malın muhammen kıymetinin yarısı olan 50.000 TL'nin altında olduğu için asgari teklif miktarı, malın muhammen kıymeti ve paraya çevirme ve paylaştırma masraflarının toplamı olarak 52.000 TL'dir. Aynı örnekte rüçhanlı alacaklıların toplamının 30.000 TL değil 80.000 TL olması halinde rüçhanlı alacakların değeri, malın muhammen kıymetinin yüzde ellisi teklif miktarı olan 50.000 TL'den fazla olduğundan ve asgari teklif miktarının bu miktarı ve ayrıca masrafları da karşılaması gerekeceğinden artırmada verilecek en düşük teklif 82.000 TL olarak belirlenir ve artırma bu bedel üzerinden başlatılır.

Karşılama prensibinin yukarıda açıklandığı üzere üç temel şartı olduğu söylenebilir. Birincisi verilecek teklif ve ihale bedelinin malın muhammen kıymetinin yüzde ellisini bulması gerektiğidir. Bu oran 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun yürürlüğe girdiği tarihten bu yana birçok kez değiştirilmiş⁷⁰⁰ ve öğretide malın değersizleştirilmesine sebep olduğu için düşük belirlenmesi bakımından eleştiri konusu olmuştur⁷⁰¹. Muhammen kıymetin belirlenmesinde kesinleşen kıymet

⁶⁹⁸ Üstündağ, 271; Meriç, *Karşılama Prensibi*, 17; Özmumcu, 306; Mazlum, 611; Aşık vd., 277.

⁶⁹⁹ Meriç, *Karşılama Prensibi*, 106; Namlı, *Taşınmaz*, 496; Yeşiltepe, 53.

⁷⁰⁰ Maddenin ilk artırma bakımından %75 oranının arandığı, ikinci artırma bakımından ise bir oran aranmadığı ilk halinden sonra bu oran, ikinci artırma bakımından önce %50 (3222 sayılı Kanun değişikliği), sonra %40 olarak belirlenmiştir (3493 sayılı Kanun değişikliği). Daha sonra ilk artırmadaki oran %60'a düşürülmüş (4949 sayılı Kanun değişikliği); 6352 sayılı Kanun değişikliği ile birlikte her iki artırma bakımından da %50 olarak kabul edilmiş ve 7343 sayılı Kanun değişiklikleri sonrasında bu oran korunmuştur.

⁷⁰¹ Özkes, *İlkeler*, 185; Meriç, *Karşılama Prensibi*, 46.

takdiri esas alınır⁷⁰². Bu kıymet takdiri taşınırklar bakımından haciz aşamasında, taşınmazlar bakımından ise mükellefiyetler listesi kesinleştikten sonra yeniden yapılan kıymet takdiridir⁷⁰³. Şikâyet üzerine icra mahkemesince yeniden kıymet takdiri yapılmış ve kesinleşmişse asgari teklif veya ihale bedeli bu değer üzerinden belirlenir⁷⁰⁴.

Karşılama prensibinin bir diğer şartı satış isteyen alacaklının alacağına rüçhanlı olan alacaklar var ise asgari teklif veya ihale bedelinin bunları da karşılaması gerektiğidir. Bu kapsamda rüçhanlı alacak ifadesinden anlaşılması gerekenin ne olduğu ortaya konulmalıdır. Bunlardan ilki şüphesiz ki rehin hakkıdır⁷⁰⁵. Müeccel alacaklar ihale ile birlikte alıcıya geçeceğinden karşılama prensibinde dikkate alınacak rehin hakları hacizden önce kurulmuş ve artırma tarihinde muaccel olanlardır⁷⁰⁶. Bu kapsamda taşınır rehni ve ipotekler karşılama prensibinde dikkate alınmaktadır. Taşınır rehni kanunda öngörülen haller haricinde teslim şartıyla kurulur (TMK m. 939/1). Bir diğer deyişle, taşınırlarda rehin hakkı kural olarak ancak zilyetliğin rehin alana devri ile kurulabilir⁷⁰⁷. Taşınır mal borçlunun elinde ise rehin zaten kurulmamıştır; rehin sahibi rehni ileri sürse bile icra müdürünün bunu dikkate alması mümkün değildir⁷⁰⁸. Taşınır mal, rehin alanın zilyetliğinde ise üçüncü kişinin yedinde kabul edilerek haczedilir. Bu durumda alacaklının İİK m. 99 vd. uyarınca istihkak iddiasında bulunması gerekir. Aksi takdirde icra müdürünün bu rehinleri karşılama prensibi bakımından dikkate alması mümkün değildir⁷⁰⁹. Dolayısıyla teslim şartlı rehinlerde karşılama prensibi bakımından dikkate alınacak alacaklı, ancak bu iddiasını istihkak prosedürü ile ileri süren alacaklıdır⁷¹⁰. Bununla birlikte, TMK m. 940/2’de kanun gereğince bir sicile tescili zorunlu olan taşınır mallar üzerinde zilyetlik devredilmeden de taşınırın kayıtlı

⁷⁰² Aslan, E.K., 97; Boran Güneysu, *Kıymet Takdiri*, 69; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 186, Atalı, 373; Kuru, *El Kitabı*, 659; Muşul, 820; Meriç, *Karşılama Prensibi*, 52; Atalı, 373.

⁷⁰³ Aslan, E.K., 113; Meriç, *Karşılama Prensibi*, 47 vd; Boran Güneysu, *Kıymet Takdiri*, 70; Erturgut, 103.

⁷⁰⁴ Meriç, *Karşılama Prensibi*, 55.

⁷⁰⁵ Namlı, *Taşınmaz*, 502; Meriç, *Karşılama Prensibi*, 58; Görgün vd., 262, 284.

⁷⁰⁶ Üstündağ, 272; Görgün vd., 285; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 224; Namlı, *Taşınmaz*, 502; Meriç, *Karşılama Prensibi*, 79; Kuru, *El Kitabı*, 669; Aslan, E.K., 115.

⁷⁰⁷ Tuna, 34.

⁷⁰⁸ Erturgut, 110.

⁷⁰⁹ Meriç, *Karşılama Prensibi*, 58-59.

⁷¹⁰ Erturgut, 109; Meriç, *Karşılama Prensibi*, 58.

bulunduğu sicile yazılmak suretiyle rehin kurulabileceği düzenlenmiştir. Aynı şekilde, 6750 sayılı Ticari İşlemlerde Taşınır Rehni Kanunu kapsamında da teslimsiz taşınır rehni kurulabilmektedir. Örneğin, motorlu kara araçları bakımından rehin, ilgili sicile işletilmek kaydıyla kurulur. 6750 sayılı Ticari İşlemlerde Taşınır Rehni Kanununa göre de rehin hakkı, rehin sözleşmesinin Sicile tescil edilmesiyle kurulur (TİTRK m. 4/1). İcra müdürünün İİK m. 85/2 kapsamında borçlu veya üçüncü şahısların beyanları ile veya taşınırın sicilini incelemek suretiyle rehni tespit etmesi mümkündür. İcra müdürü rehin alacaklısına rehnin devam edip etmediğini sormalı ve karşılama prensibinde rehni buna göre dikkate almalıdır⁷¹¹. Alacağın rüçhanlı sayılması için hacizden önceki bir tarihte rehnedilmiş olması yeterli olup bu alacaklının ayrıca takip yapmasına gerek yoktur⁷¹².

Karşılama prensibi bakımından dikkate alınacak bir diğer rüçhanlı alacak 6183 sayılı Kanun m. 21/2 gereğince malın aynından doğan kamu alacaklarıdır⁷¹³. Örneğin, motorlu taşıtlar vergisi, emlak vergisi gibi alacaklar karşılama prensibinde rüçhanlı alacak olarak dikkate alınmalıdır. Yargıtay'ın ise bu konuda çelişkili kararlar verdiği görülmektedir. Motorlu taşıtlar vergisinin rüçhanlı alacak olduğuna ilişkin kararları olduğu gibi⁷¹⁴, rüçhanlı alacakların sadece ipotekli alacakları kapsadığına, motorlu taşıtlar vergisinin⁷¹⁵ veya belediye emlak vergisi alacağının⁷¹⁶

⁷¹¹ Meriç, *Karşılama Prensibi*, 63. Adalet Bakanlığı Yediemin Ücretinin Tahsili Konulu Genel Yazısında yediemin ücreti alacağına yönelik yapılan icra takibi kapsamında haczedilen araçlar üzerinde rehin bulunması halinde rehin alacaklısının muvafakatinin sorulması, muvafakat edilmediği hallerde ihale bedelinin belirlenmesinde İcra ve İflâs Kanunu'nun 115. maddesinin dikkate alınması gerektiği düzenlenmiştir. bkz: Adalet Bakanlığı Yediemin Ücretinin Tahsili Konulu 82084579/2535/15441 sayılı Genel Yazısı: <https://iidb.adalet.gov.tr/>, (e.t: 13.12.2023).

⁷¹² Meriç, *Karşılama Prensibi*, 58.

⁷¹³ Namlı, *Taşınmaz*, 502-503; Erturgut, 107; Görgün vd., 284; Aşık vd., 251. Meriç, malın aynından doğan kamu alacağının karşılama prensibinde dikkate alınmasının yasal dayanağının İİK m. 206/1 olduğunu belirtmektedir: Meriç, *Karşılama Prensibi*, 74.

⁷¹⁴ "...ihale konusu aracın muhammen bedeli 40.000 TL olup, 17.000,00 TL olan satış bedelinin 2.artırma için ön görülen muhammen bedelin %40'ı olan 16.000,00 TL yi ve rüçhanlı alacak olan Motorlu Taşıtlar Vergisi miktarı olan 2.117,49 TL yi karşıladığı görülmektedir." Yargıtay 12. HD., E. 2012/7704 K. 2012/21195 T. 19.6.2012 (lexpera.com. tr., e.t: 13.12.2023).

⁷¹⁵ "...yasa maddesinde yer alan "rüçhanlı alacak" terimi, taşınmazla temin edilen ipotekli alacakları ifade eder. Belediyenin emlak vergisi alacağı, rüçhanlı alacak olmadığından ihalenin fesih sebebi yapılamaz." Yargıtay 12. HD., E. 2012/1487 K. 2012/15032 T. 3.5.2012(lexpera.com. tr., e.t: 13.12.2023).

⁷¹⁶ "...Ancak İİK'nun 115. maddesinde yer alan rüçhanlı alacak o malla temin edilen ipotekli alacakları ifade etmektedir. Rüçhanlı alacak takip yapan alacaklı dışındaki diğer kişilerin rüçhanlı alacaklarıdır. Motorlu taşıtlar vergisi alacağı, rüçhanlı alacak olmayıp derece kararının düzenlenmesinde dikkate alınacak bir husustur. Dolayısıyla ihale bedeline MTV alacağının ilave edilmemesi gerekirken motorlu taşıtlar vergisi alacağının da ilave edilerek ihaleye çıkarılması doğru

rüçhanlı alacak olmadığına yönelik kararları da mevcuttur. Haciz alacakları ise rüçhanlı alacak değildir⁷¹⁷. Satış isteyen daha önce haciz koydurmuş olsa da bu suretle hacze iştirak eden haciz alacaklılarının alacakları yalnızca parayı paylaşırma aşamasında dikkate alınacak olup İİK m. 129 anlamında rüçhanlı olarak değerlendirilemez⁷¹⁸. Alacaklının ipotek alacaklısı olması satış bedelinin bu alacağı geçmesini gerektirmez⁷¹⁹.

Öğretide bir görüş, ortaklığın giderilmesi satışlarında satış isteyen alacaklı bulunmadığından, satış bedelinin rüçhanlı alacakları da karşılaması şartının aranmayacağını belirtmektedir⁷²⁰. Bir diğer görüşe göre ise, rüçhanlı alacağın dikkate alınmaması hem rüçhanlı alacaklının hem diğer ortakların normalde alacakları tutardan daha az alması sonucunu ortaya çıkarabileceğinden bu satışlarda da rüçhanlı alacakların dikkate alınması gerekmektedir⁷²¹. Nitekim Yargıtay'ın, ortaklığın giderilmesi satışına ilişkin bir kararında karşılama prensibi kurallarının emredici hükümde olduğu, bir kararında satış bedelinin rüçhanlı alacakları da kapsamı gerektiği belirtilmektedir⁷²². İflâs yoluyla takiplerde ise satış isteyen alacaklı bulunmadığından ve iflâsın genel yapısı buna aykırı olduğundan rüçhanlı alacakların karşılanması şartının aranmayacağı görüşü hâkimdir⁷²³. Bununla birlikte, İİK m.

değildir.” Yargıtay 12. HD., E. 2014/27775 K. 2015/3245 T. 19.02.2015. (lexpera.com. tr., e.t: 13.12.2023).

⁷¹⁷ Meriç, *Karşılama Prensibi*, 76; Namlı, *Taşınmaz*, 502; Görgün vd., 285; Erturgut, 106; Aslan, E.K., 119.

⁷¹⁸ Namlı, *Taşınmaz*, 501; Meriç, *Karşılama Prensibi*, 57; Erturgut, 106.

⁷¹⁹ “İİK’nun 129. maddesindeki rüçhanlı alacak ile kast edilen satış yapılan dosya alacağına rüçhanlı alacaklar olduğuna ve takip yapan ipotek alacaklısının alacağına rüçhanlı alacak bulunmadığına göre; olayda, rüçhanlı alacağı karşılama ilkesinin tartışılmasına gerek bulunmamaktadır. Öte yandan, ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla icra takibini yapan ve satış isteyen ipotek alacaklısı bankanın, alacağının altında satış yapılması mümkün olup; ipotek bedelinin altında satılmasına muvafakatinin aranmasına da gerek yoktur.” Yargıtay 12. HD., E. 2020/5924 K. 2020/8330 T. 8.10.2020 (lexpera.com. tr., e.t: 20.01.2024).

⁷²⁰ Uyar, *İhale*, 331; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 230-232; Üstündağ, 272; Aslan, E.K., 121.

⁷²¹ Meriç, *Karşılama Prensibi*, 194; Akyazan, 83.

⁷²² “...İİK’nun 129/1. maddesine göre; “...artırma bedelinin malın tahmin edilen bedelinin yüzde ellisini bulması ve satış isteyen alacağına rüçhanlı olan diğer alacaklar o malla temin edilmişse bu suretle rüçhanlı olan alacakların mecmuundan fazla olması... gerekir.” Somut olayda, 15.02.2013 tarihli ihale şartnamesinin C bendinde öngörülen; “...en yüksek bedel 28.500 TL’yi geçmek şartıyla en çok artırana ihale...” edileceğine ilişkin şart, sözü edilen emredici yasa hükmüne aykırıdır.” Yargıtay 12. HD., E. 2014/19621 K. 2014/23935 T. 16.10.2014. Benzer yönde: “...Ortaklığın satış suretiyle giderilmesi nedeniyle Serik 1. satış memurluğunca yapılan ihalede... ihale bedelinin, muhammen bedelin %60’ı veya %40’ı ile paraya çevirme ve paylaşırma masraflarını karşılaması, bunun yanında rüçhanlı alacakları da aşması zorunludur.” Yargıtay 12. HD., E. 2012/24411 K. 2013/490 T. 15.1.2013 (lexpera.com. tr., e.t: 30.01.2024).

⁷²³ Kuru, *El Kitabı*, 1355; Arslan, R., 134, Aslan, E.K., 119; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 232.

243'te İİK m. 185'e muhalif olmamak kaydıyla, karşılama prensibi kurallarının yer aldığı İİK m. 115'e atıf yapılmaktadır. İİK m. 185/2'de ise rehinli malın değerinin, rehinle temin edilen alacağı karşılamayacağını anlaşılmaması ve rehinli alacaklının satılmasını istememesi üzerine rehnin masadan geçici olarak çıkarılabileceği düzenlenmektedir. Rehin sahibi alacaklıyı korumak suretiyle rehnin satılmasını engelleyen bu düzenlemeden rüçhanlı alacaklara ilişkin kuralın iflâs yoluyla takiplerde de uygulanacağı sonucu çıkarılmaktadır⁷²⁴.

İİK m. 115/1 c. 3 gereğince asgari teklif veya ihale bedelinin yukarıda sayılan şartlara ek olarak paraya çevirme ve paylaşırma masraflarını da karşılaması gerekir. Bu kapsamda ihale bedelinin tüm icra takibi masraflarını değil paraya çevirme ve paylaşırma aşamasında yapılan masrafları karşılaması yeterlidir⁷²⁵. Satış talebinden ihale tarihine kadar yapılan tüm masraflar bu kapsamda olup kıymet takdiri, artırma ilânı ve tebligat giderleri bu masraflardandır⁷²⁶. Muhafaza masraflarının ise muhafazanın satış talebinden önce yapılıp yapılmadığına göre ayrı ayrı değerlendirilmesi gerekmektedir. Bir diğer deyişle, satış talebinden önce gerçekleşen muhafaza masrafları değil, satış talebiyle birlikte veya sonrasında ortaya çıkan masraflar karşılama prensibinde dikkate alınacaktır⁷²⁷. Taşınırklar bakımından kıymet takdiri haciz aşamasında yapılmış olsa dahi bunların kıymet takdirine ilişkin giderler de bu kapsamda sayılmalıdır⁷²⁸. Öğretide, kıymet takdirine karşı şikâyet yoluna başvurulmuş ve şikâyet sonucu yeniden belirlenen değerde bir değişiklik olmamış ise borçlunun bu giderlere katlanmasının hakkaniyete uygun olmadığı, dolayısıyla bu giderlerin karşılama prensibinde dikkate alınmaması gerektiği belirtilmektedir⁷²⁹.

Satış talep eden alacaklının alacağına rüçhanlı bir alacak olmadığı durumda paraya çevirme masraflarının asgari teklif veya ihale bedeline dahil edilip

⁷²⁴ Meriç, *Karşılama Prensibi*, 165 vd.

⁷²⁵ "...satış bedelinin, tüm icra masraflarını değil, paraya çevirme ve paylaşırma giderlerini geçmesi gerektiğinin hüküm altına alındığı görülmekte, satış talebinden ihale tarihine kadarki paraya çevirme ve paylaşırma giderlerinin hesaplamada dikkate alınması gerekmektedir. Satışı istenen taşınmazın kıymetinin takdiri hakkındaki İİK'nun 128. maddesi paraya çevirme başlığını taşıyan III. bölümde bulunmaktadır. Bu nedenle taşınmazın kıymetinin belirlenmesi için yapılan keşif ve bilirkişi masraflarının da, tıpkı ilan giderleri gibi paraya çevirme masrafı olarak kabulü gerekir." Yargıtay 12. HD., E. 2016/4621 K. 2016/10911 T. 13.4.2016 (lexpera.com.tr., e.t: 30.01.2024).

⁷²⁶ Namı, *Taşınmaz*, 504-505; Görgün vd., 262; Aşık vd., 252; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 224.

⁷²⁷ Aşık vd., 252.

⁷²⁸ Meriç, *Karşılama Prensibi*, 35.

⁷²⁹ Boran Güneysu, *Kıymet Takdiri*, 193; Meriç, *Karşılama Prensibi*, 38.

edilmeyeceği tartışmalıdır. Öğretide bu durumda ihale bedelinin ayrıca paraya çevirme ve paylaşırma masraflarını karşılamasına gerek olmadığı, zira bu durumda paraya çevirme ve paylaşırma giderlerinin ihale bedelinden zaten öncelikle alınacağı belirtilmiştir⁷³⁰. Aksi yönde ve çoğunluktaki görüşe göre ise rüçhanlı alacak bulunmasa dahi asgari teklif veya ihale tutarının paraya çevirme ve paylaşırma masraflarını da karşılaması gerekmektedir⁷³¹. 7343 sayılı Kanun değişikliklerinden önce yanlış anlaşılmalara sebebiyet verecek bu hüküm, maddede yapılan değişiklik ile öğretideki çoğunluk görüşün ifade ettiği şekilde yeniden düzenlenmiştir⁷³².

Karşılama prensibine ilişkin kuralların kamu düzenine ilişkin olduğu ve bu hususun icra müdürünce resen dikkate alınması gerektiği belirtilmektedir⁷³³. Bununla birlikte, karşılama prensibi kurallarının kamu düzenine ilişkin olup olmadığının belirlenmesi için her şart amacı bakımından ayrı ayrı incelenmelidir. Örneğin, ihale bedelinin rüçhanlı alacakları karşılaması gerektiğine ilişkin şart borçluyu ve rüçhanlı alacaklıyı korumaktadır⁷³⁴. Bu sebeple bu şartın yerine getirilmesinde kamunun değil borçlu ve rüçhanlı alacağın yararı olduğu kabul edilmelidir. Dolayısıyla bu şarttan vazgeçilebilmesi borçlu ve rüçhanlı alacaklıların birlikte muvafakati halinde geçerli olmalıdır⁷³⁵. Yargıtay ise, yalnızca ipotek alacaklısının muvafakat etmesi halinde satış bedelinin rüçhanlı alacakları da karşılaması gerektiğine ilişkin şarttan vazgeçilebileceğini belirtmektedir⁷³⁶. İhale bedelinin paraya çevirme ve paylaşırma masraflarını geçmesi gerektiğine ilişkin şart, rüçhanlı alacak olmadığı takdirde yalnızca alacaklıyı koruyan bir hüküm olacağından bu şarttan alacaklının muvafakatiyle vazgeçilmesi mümkün olabilir⁷³⁷. Bunun yanında masraflar rüçhanlı alacaklının alacağını karşılamıyorsa ayrıca rüçhanlı alacaklının da rızası aranmalıdır. İhale bedelinin malın muhammen kıymetinin yüzde ellisini bulması gerektiğine

⁷³⁰ Kuru, *El Kitabı*, 621.

⁷³¹ Arslan, R., 130; Aslan, E.K., 124; Erturgut, 117-118; Uyar, *İhale*, 328; Görgün vd., 262; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 225.

⁷³² Karşlı, 433.

⁷³³ Arslan, R., 131; Aslan, E.K., 113; Yeşiltepe, 48, Aşık vd., 252; Namlı, *Taşınmaz*, 503; Uyar, *İhale*, 329; Kuru, *El Kitabı*, 668. Aksi yönde bkz: Meriç, *Karşılama Prensibi*, 29.

⁷³⁴ Meriç, *Karşılama Prensibi*, 144.

⁷³⁵ Meriç, *Karşılama Prensibi*, 144.

⁷³⁶ “...İpotek alacaklısının, satışın, ipotek bedelinden daha aşağıya yapılmasına muvafakat etmesi halinde ihalenin, rüçhanlı alacak olan ipotek alacağının altında bir bedelle yapılması mümkündür.” Yargıtay 12. HD., E. 2016/23012 K. 2017/721 T. 23.1.2017 (lexpera.com.tr., e.t: 30.01.2024).

⁷³⁷ Meriç, *Karşılama Prensibi*, 144; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 229.

ilişkin şart ise alacaklı ve borçlu menfaatlerinin yanında icra takibinde göz önünde bulundurulması gereken temel ilkeleri de korumaktadır⁷³⁸. Özel hukuk sözleşmeleri ile bir malın emsal bedelinden daha düşük fiyata satılabilmesi mümkün ise de cebrî artırma ile satışta bir kamu hukuku tasarrufu söz konusudur. Dolayısıyla bazı kurallar sadece alacaklı, borçlu veya takipten etkilenecek olan üçüncü kişiler için değil; cebrî artırmanın kamuda yarattığı izlenim ve güven duygusu için de getirilmektedir. Bir malın açık artırımla muhammen bedelinin yüzde ellisinin altına, neredeyse yok pahasına satılması, kabul etse dahi borçlunun insan onuruna ilişkin kişilik haklarını zedeleyebilir. Temel insan haklarından vazgeçilmesine ise Anayasa ve tarafı olduğumuz uluslararası sözleşmeler müsaade etmemektedir. Bu sebeple kanımızca bu şarttan vazgeçilmesi borçlunun da alacaklının da inisiyatifine bırakılmamalı; malın muhammen kıymetinin yüzde ellisinin altında satışı yapılamamalıdır. Her iki tarafın da menfaatine olduğundan alacaklı ve borçlunun anlaşarak bu oranı yüzde ellinin üzerine çıkarmaları ise mümkün olmalıdır⁷³⁹.

Elektronik satış portalında sistemsel olarak icra dairesince belirlenen asgari bedelden daha düşük teklif vermek esasen mümkün olmamaktadır. Ancak, asgari bedelin icra dairesince yanlış belirlenmiş olması veya sistemde oluşan bir hata sonucunda asgari teklif bedelinden daha düşük teklif verilebilmiş olması mümkün olup⁷⁴⁰ bunun sonucunda ihalenin asgari bedel altında yapılması ihalenin feshine sebebiyet verir⁷⁴¹. Bununla birlikte, asgari teklif bedelinin altında teklif verilmiş olmasına rağmen artırma sonucunda mal asgari miktardan daha yüksek bedelle ihale edilmişse ihalenin feshine karar verilmemesi gerekir. Bir diğer deyişle, asgari teklif bedeline ilişkin kural, asgari ihale bedelinin sağlanması halinde göz ardı edilebilir niteliktedir.

⁷³⁸ Özkes, *İlkeler*, 185.

⁷³⁹ Meriç, *Karşılama Prensipleri*, 146.

⁷⁴⁰ Elektronik satış portalında oluşabilecek bu gibi aksaklıklar nedeniyle idarenin sorumluluğuna ilişkin açıklamalar için bkz: Bölüm 4.2.2.

⁷⁴¹ "...O halde mahkemece, İİK'nun 129. maddesine göre satış masraflarının, Yargıtay denetimine imkan verecek şekilde tespit edilmesi ile ihale bedelinin, muhammen bedelin %50'sine satış masraflarının ilave edilmesi ile oluşan miktarı karşılayıp karşılamadığı belirlendikten sonra, karşılamıyor ise bu nedenle ihalenin feshine, karşıladığının anlaşılması halinde ise, borçlunun sair şikayetlerinin incelenmesi ile oluşacak sonuca göre karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile ihalenin feshi yönünde hüküm tesisi isabetsizdir." Yargıtay 12. HD., E. 2015/14483 K. 2015/18813 T. 2.7.2015 (lexpera.com.tr., e.t: 22.04.2024).

Karşılama prensibinin bir diğer kuralı gereğince altın ve gümüş eşya, maden kıymetinin altında satılamaz (İİK m. 117). Altın ve gümüş eşyalarda asgari ihale bedeli belirlenirken diğer taşınır ve taşınmaz mallardan ayrı olarak malın muhammen bedelinin yüzde ellisi yerine maden kıymetleri esas alınmıştır. Altın ve gümüşün piyasada sürekli işlem ve rağbet gören bir ödeme aracı olarak kullanılması, bunlardan yapılan mallara ilişkin farklı hükümler getirilmesini gerektirmiştir⁷⁴². Ancak açık artırmada alıcı, ihale bedeli ile birlikte çeşitli harç ve vergi ödemek zorunda kalmaktadır. Piyasada zaten belirli ve sabit değerlerden satılan altın ve gümüş eşyanın bu sebeple açık artırmada rağbet görmemesi olağandır⁷⁴³. Nitekim İİK m. 119’da hem birinci hem ikinci artırmada maden kıymetini bulamayan altın ve gümüş eşyanın pazarlık yoluyla da satılabileceği düzenlenmiştir. Öğretide haklı olarak altın ve gümüş eşyaların doğrudan pazarlık usûlüyle satılmasının ilgililerin menfaatlerine daha uygun olacağı belirtilmektedir⁷⁴⁴. Bunun yanında altın veya gümüş eşyanın değerinin maden kıymetinden daha fazla olabileceği hususu göz önünde bulundurularak icra dairesince bu malların kıymet takdirinin bilirkişiye yaptırılması uygun olur⁷⁴⁵. Eşyaların takdir edilen kıymetlerinin maden değerlerinden daha yüksek çıkması halinde, bu bedelin yüzde ellisi maden değerinden fazla olmak şartıyla ihale, muhammen bedelin yüzde ellisi üzerinden başlatılabilir⁷⁴⁶.

⁷⁴² Meriç, *Karşılama Prensibi*, 89; Erturgut, 99.

⁷⁴³ Erturgut, 99.

⁷⁴⁴ Erturgut, 100.

⁷⁴⁵ “Mevzuat hükümlerinin incelenmesi ve değerlendirilmesinde; haczedilen altın eşyanın kıymet takdirinin ehil bilirkişi tarafından yapılmasının ve bu kapsamda menkul malın değerinin yanında ayrıca ayrıntılı özelliklerine yer veren, ihaleye katılım sırasında tereddüt oluşturmayacak, katılımı artıracak mahiyette (kaç gram olduğu, işçilik bedelinin ayrı, saf değerinin ayrı hesaplandığı, mahiyeti vb.) bilirkişi raporu alınmasının gerektiği düşünülmektedir. Alınan bu bilirkişi raporunun satış ilanına eklenmesi, ilanda haczedilen eşyanın maden halindeki kıymetinden daha aşağıya satılamayacağını belirtmesi de katılımcıların elektronik ortamda teklif vermeleri sırasında oluşacak tereddütlerin giderilmesini veya ihtilafların oluşmasını engelleyecektir. Elektronik ortamdateklif verme süresi sona erdikten sonra da verilen tekliflerin maden değerini ve diğer şartları karşılayıp karşılamadığı değerlendirilerek düzenlenecek artırma sonuç tutanağı ile karar altına alınması gerektiği düşünülmektedir. Bu itibarla; altın satışlarının elektronik ortamda yukarıda izah edilen hususlara riayet edilerek yapılması gerektiği, elektronik ortamda alıcı çıkmaması veya maden değerini bulmaması nedeni ile ihalenin yapılamadığı durumlarda pazarlık suretiyle satış usullerinin benimsenebileceği düşünülmekle birlikte konunun yargıya intikal etmesi halinde yargı mercilerince verilecek karara göre işlem yapılması gerektiği değerlendirilmiştir”. Adalet Bakanlığı İcra İşleri Dairesi Başkanlığı 27.02.2023 tarihli 86420598-85/1824 Sayılı yazısı. <https://iidb.adalet.gov.tr/Resimler/SayfaDokuman/3082023105921Alt%C4%B1n%20Sat%C4%B1%C5%9F%C4%B1%20Hakk%C4%B1nda.pdf> (e.t: 27.04.2024).

⁷⁴⁶ Benzer yönde bkz: Meriç, *Karşılama Prensibi*, 92-93.

4.5. İhalenin Yapılması ve Artırma Sonuç Tutanağı

İlanda İİK m. 114/2 kapsamında önceden belirtilen gün ve saatte verilen tekliflerle başlayan artırma yine önceden belirtilen sürenin sonunda, yani artırmanın başladığı günden yedi gün sonra (İİK m.111/b-2) aynı saatte son bulur ve teklif verme sistemi kapanır. Karşılama prensibine uygun olarak teklif verilmişse sistem en yüksek bedeli teklif eden kişiyi otomatik olarak tespit eder ve İİK m. 115/2 gereğince mal bu kişiye ihale edilmiş olur. İİK m. 115/4'e göre, “İcra müdürü, elektronik satış portalında artırma bittikten sonraki ilk iş gününde artırmanın sonucuyla ilgili bir artırma sonuç tutanağı düzenler ve bu tutanaktaki bilgileri aynı gün satış portalında ilan eder. Tutanakta; ihalenin hangi gün ve saatte tamamlandığı, şartlar yerine gelmişse en yüksek teklifi verene malın ihale edildiği, tutanağın ilanından itibaren yedi gün içinde ihale bedelinin icra dairesi hesabına yatırılması gerektiği ve şartlar yerine gelmediği takdirde ihalenin hangi gerekçeyle yapılamadığı belirtilir”. 7343 sayılı Kanun ile yapılan değişikliklerden önce malın fiziki ortamda en yüksek teklifi veren kişiye ihale edilmesi halinde artırma sonuç tutanağının bu kişi tarafından imzalanacağı düzenlenmiş ise de (İcra ve İflâs Kanunu Yönetmeliği mülga m. 47/3 ve m. 49/3) elektronik ortamda yapılan satışta, alıcının artırma sonuç tutanağını imzalamasına gerek yoktur⁷⁴⁷.

Asgari ihale bedelinin teklif edilmemiş olması veya borcun teklif verme süresinden önce ödenmesi gibi sebeplerle ihale yapılamamış olabilir. Bu durumlarda tutanakta ihalenin hangi gerekçeyle yapılamadığı belirtilir (İİK m. 115/6). Artırma sonuç tutanağının niteliğinin tespiti, ihalenin sonuçları bakımından önem taşımaktadır. Öğretide ihalenin, artırma sonuç tutanağı ile birlikte yapılmış sayılacağı belirtilmektedir⁷⁴⁸. Bu kabulün haklı gerekçeleri vardır. Bu gerekçelerden biri, icra müdürünün artırma sonuç tutanağını düzenlemeyi ihmal ettiği durumlarda şikâyet hakkının fiilen kullanılamayacak olması; bir diğeri ise artırma sonuç tutanağının ihalenin yapıldığı günden sonraki iş gününde düzenlenecek olmasından kaynaklı olarak şikâyet süresinin kısıtlanma ihtimalidir⁷⁴⁹. Esasen bu sorun, bir icra takip işlemi olan ihalenin tatil günü yapılmasına olanak verilmesinden

⁷⁴⁷ Okur, Artırma Aşaması, 91.

⁷⁴⁸ Okur, Artırma Aşaması, 90-91; Köse, 320-321.

⁷⁴⁹ Okur, Artırma Aşaması, 90-91; Köse, 320-321.

kaynaklanmaktadır⁷⁵⁰. Bununla birlikte, ihalenin artırmanın sonlandığı gün en yüksek teklif verene yapılmış olduğu İİK m. 115/2'de açıkça düzenleme altına alınmaktadır. Kanunun açık hükmü karşısında artırma sonuç tutanağında belirtilecek olan bu hususların tespit niteliğinde olduğu kabul edilmelidir⁷⁵¹. İhalenin en yüksek teklifi ileri süren kişiye yapıldığına ilişkin tutanak, icra dairesinin kurucu nitelikte bir işlemi değildir. Dolayısıyla artırma sonuç tutanağının düzenlenmemiş olması, alıcının malın mülkiyetini kazanmasına engel olmaz. Zira ihalenin otomatik olarak en yüksek teklif verene yapıldığı anda mülkiyet ihale alıcısına geçer⁷⁵². Aynı şekilde, ihale bedelinin ödenmemesi halinde icra dairesi bu durumu tutanakla tespit altına almamış olsa dahi, süresinden sonra yapılan ödeme geçerli kabul edilemez⁷⁵³. Bu kapsamda, kanımızca artırma sonuç tutanağı, artırma aşamasının sonucunda durumun tespiti ve ilânı için icra dairesince yapılan açıklayıcı bir belge niteliğindedir. Artırma sonuç tutanağının en önemli sonucu ise ihale alıcısının, ihalenin feshi talep edilmiş olsa dahi tutanağın ilânından itibaren yedi gün içinde satış bedelini nakden ödemek zorunda olmasıdır (İİK m. 118/1, m. 130). Bir diğer deyişle, ihale bedelinin ödenmesine ilişkin süre, tutanağın ilânından itibaren başlar. Artırma sonuç tutanağı yalnızca elektronik satış portalında ilân edilmekte olup tutanağın ayrıca alıcıya tebliğ edilmesi gibi bir durum söz konusu değildir⁷⁵⁴. Tutanağın alıcıya tebliğ edilmesi olası hak kayıplarının önüne geçeceğinden tutanağın ihale alıcısına tebliğ edilmesinin ve sürenin tebliğden itibaren başlamasının daha uygun olacağı kanaatindeyiz. Artırma sonuç tutanağının bir diğer etkisi ise satış talep etme sürelerine ilişkin olup İİK m. 115/7 gereğince satış talebiyle birlikte duran satış talep etme süreleri, ihalenin yapılamadığına veya iptal edildiğine ilişkin artırma sonuç tutanağının düzenlendiği tarihinden itibaren kaldığı yerden işlemeye başlar⁷⁵⁵.

⁷⁵⁰ Çavuş Eryendi, 528.

⁷⁵¹ Çelikoğlu, 433.

⁷⁵² Uysal, 1366.

⁷⁵³ Erturgut, 123; Arslan, R., 222; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 346; Namlı, *Taşınmaz*, 543.

⁷⁵⁴ Okur, *Artırma Aşaması*, 91.

⁷⁵⁵ Aşık vd., 238.

4.6. İhale Bedelinin Ödenmesi ve Sonuçları

4.6.1. İhale Bedelinin Ödenmesi

Alıcı, ihalenin feshi talep edilmiş olsa dahi artırma sonuç tutanağının ilânından itibaren yedi gün içinde satış bedelini nakden ödemek zorundadır. Bu husus, gerek taşınır satışı başlığı altında yer alan İİK m. 118’de, gerekse taşınmazların satışı başlığı altında yer alan İİK m. 130’da düzenlenmiştir. Alıcı bu süre içerisinde ihale bedelini icra dairesine yatırmakla yükümlü olup, icra dairesinin alıcıya ayrıca bir hatırlatma yapması veya süre vermesi söz konusu değildir⁷⁵⁶. Öğretide, kanunda öngörülen bu yedi günlük sürenin hak düşürücü nitelikte bir süre olduğu kabul edilmektedir⁷⁵⁷.

İhale bedeli, malın ihale edildiği bedel ile birlikte artırma şartnamesinde alıcıya ait olacağı belirtilen KDV, damga vergisi ve tapu harçlarını da kapsar⁷⁵⁸. Bununla birlikte, satış konusu malın bedelinin ihaleden itibaren yedi gün içerisinde ödenmesi gerekirken, vergi ve harçlar ihalenin kesinleşmesi ile birlikte ödenebilir. Zira, İİK m. 114/8’de yer alan “*İhalenin kesinleşmesi üzerine taşınırın ihale alıcısına teslimi veya sicile kayıtlı malın ihale alıcısı adına tescili, damga vergisi ve katma değer vergisinin yatırılmasından sonra gerçekleştirilir*” hükmünden vergi ve harçların ihale kesinleşmeden yatırılmasına gerek olmadığı anlamı çıkmaktadır⁷⁵⁹. Takip masrafları, tahsil ve cezaevleri harçları ise ihale bedeli kapsamında değerlendirilmez⁷⁶⁰. Öğretide 7343 sayılı Kanun değişikliği ile ihale bedelinin ödenme süresine ilişkin yapılan değişikliklerden önce vergi ve harçların ödenmesine ilişkin icra dairesince alıcıya verilecek olan sürenin “makul bir süre” olması veya “ihale bedelinin ödenmesi için verilmiş süre” kadar olması gerektiği belirtilmiştir⁷⁶¹. Bu görüşlerden hareketle mevcut hükümler kapsamında, ihale bedelinin ödenmesi için artırma sonuç tutanağının ilânından itibaren alıcıya tanınan yedi günlük sürenin

⁷⁵⁶ Okur, Artırma Aşaması, 93; Aşık vd., 253.

⁷⁵⁷ Pekcanitez vd., 228; Okur, Artırma Aşaması, 93.

⁷⁵⁸ Erturgut, 129; Kuru, *El Kitabı*, 676; Namlı, *Taşınmaz*, 509; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 253; Eroğlu, 512.

⁷⁵⁹ Kale, Online Satış, VI. İhale Bedelinin Ödenmesi ve Satılan Mahcuz Malın Teslimi.

⁷⁶⁰ Aslan, E.K., 161; Namlı, *Taşınmaz*, 509; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 254; Çon, 44.

⁷⁶¹ Kuru, *El Kitabı*, 676; Namlı, *Taşınmaz*, 510; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 265; Eroğlu, 513.

ihalenin kesinleşmesinden sonra harçların ödenmesi bakımından da uygulanması gerektiği kanaatindeyiz⁷⁶².

Ödeme süresi içerisinde taşınmazın idaresini düzenleyen İİK m. 131 şu şekildedir: “*Satış bedelinin ödenmesi için mühlet verilmiş ise para verilinceye kadar hasar ve masrafı müşteriye ait olmak üzere taşınmaz, icra dairesi tarafından idare olunur. Bu müddet içinde icra dairesinin müsaadesi olmaksızın tapuca hiç bir tescil yapılamaz. İcra dairesi satış bedelini temin için ayrıca teminat gösterilmesini isteyebilir.*” İlgili maddenin her bir cümlesinin mevcut düzenlemeler kapsamında uygulama alanı olup olmadığı yoruma açıktır. Zira, 7343 sayılı Kanun ile İİK’da yapılan değişiklikler öncesinde m. 130’da icra dairesinin ihale bedelini ödemesi için alıcıya on günü geçmemek üzere süre verebileceği belirtilmişti. Değişiklikten sonra ilgili maddede alıcıya ihale bedelini ödemesi için açıkça yedi günlük bir süre verilmiş ve icra müdürünün takdir yetkisi tamamen ortadan kaldırılmıştır. Buna karşın, adeta mülga m. 130’un devamı niteliğinde olan İİK m.131’de herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Nitekim İİK m. 131’in ilk cümlesinden de anlaşılağı üzere bu maddede “*satış bedelinin ödenmesi için alıcıya süre verilmiş olması hali*” düzenlenmiştir. Mevcut kanun hükümleri uyarınca ise satış bedeli için alıcıya süre verilmesi söz konusu olmayacağından bu maddede belirtilen hükümlerin uygulanabilirliğini ayrı ayrı ele almak gerekir.

İİK m. 131’in ilk cümlesinde yer alan, alıcıya satış bedelinin ödenmesi için süre verilmesi halinde taşınmazın icra dairesince idare edileceğini düzenleyen hükmün benzer bir şekline İİK m. 134/1 c.2’de yer verilmiş olup ilgili hüküm şu şekildedir: “*İhale kesinleşinceye kadar taşınmazın ne şekilde muhafaza ve idare edileceğı icra dairesi tarafından kararlaştırılır.*” Dolayısıyla malın muhafaza ve idare yükümlülüğünün, satış bedeli ödenme süresinden daha da sonra olan ihale kesinleşme tarihine kadar icra dairesinde olduğı konusunda bir şüphe yoktur. İİK m. 131 c. 2’de düzenlenen ödeme süresi içerisinde tapuya tescil işlemlerinin yapılamayacağı hususu ise İİK m. 114/8 ile m. 118/2’nin tekrarı niteliğindedir. Nihayet İİK m. 131’in son cümlesinde icra dairesinin satış bedelini temin için ayrıca teminat gösterilmesini isteyebileceğı düzenlenmiştir. Öğretide, bu hükmün alıcıya

⁷⁶² Namlı, *Taşınmaz*, 510; Okur, *Artırma Aşaması*, 94.

ihale bedelini ödemesi için süre verilmiş olma haline özel olarak düzenlenmiş olduğu, mevcut kanun hükümleri kapsamında uygulama alanı kalmadığı ve icra müdürünün ihale bedelini ödeme süresi içerisinde alıcıdan teminat isteyemeyeceği belirtilmektedir⁷⁶³. Nitekim söz konusu Kanun değişikliklerinden önce ihale bedelinin ödenmemesi halinde öngörülen sonuç da mevcut kanun hükümlerinden tamamen farklıdır⁷⁶⁴. Kanun koyucunun bilinçli bir tercihle mi yoksa ihmali olarak mı İİK m. 131 hükümlerini korumaya devam ettiği de belirsizdir. Diğer yandan, İİK m. 131'in amacının sadece malın idaresi ile teslim ve tescile ilişkin hükümlerin tekrarlanması değil, aynı zamanda malın bedeli ödenmemiş olsa dahi yarar ve hasarının alıcıya geçeceğini vurgulamak olduğu belirtilmektedir⁷⁶⁵. Ayrıca üçüncü cümle bağımsız okunacak olursa “*satış bedelinin ödenmesi için mühlet verilmiş ise*” ifadesi bu cümlede yer almamakta, yalnızca ödeme süresi içerisinde alıcıdan teminat istenebileceği belirtilmektedir. Dolayısıyla kanunun lafzına bakıldığında yedi günlük ödeme süresi içerisinde alıcıdan teminat istenmesi halen mümkün görünmektedir⁷⁶⁶. İlgili madde kapsamında alıcıdan teminat istenebilmesi için bu hususun artırma şartnamesinde belirtilmesi yerinde olur⁷⁶⁷. Bununla birlikte, bu açıklamalar taşınmaz ihaleleri bakımından geçerli olup taşınırılar bakımından ihale bedelinin ödeme süresi içerisinde alıcıdan teminat istenebileceğine ilişkin bir hüküm söz konusu değildir.

İhale bedeli kanunda açıkça belirtildiği üzere nakden ödenmek zorunda olup bedelin teminat mektubu veya kambiyo senedi gibi başka bir ödeme aracıyla ödenmesi mümkün değildir⁷⁶⁸. Öğretide olması gereken bakımından bu konuda ihale alıcısına esneklik sağlanmasının ve derhal paraya çevrilebilecek ödeme araçlarının da kabul edilmesinin uygun olacağı belirtilmektedir⁷⁶⁹.

İcra dairesinde depo edilen ihale bedeli, ihale kesinleşmedikçe ve ihale konusu mal alıcıya teslim edilmedikçe veya teslim hazır hâle getirilmedikçe alacaklıya ödenmez (İİK m. 134/9 c. 1). Bu hüküm ihale alıcılarını ve artırmanın güvenliğini korumaktadır. Zira aksi halde, ihalenin feshedilmesi durumunda alıcı

⁷⁶³ Okur, Artırma Aşaması, 96.

⁷⁶⁴ Bu konuya ilişkin olarak bkz: Bölüm 4.7.2.

⁷⁶⁵ Postacıoğlu, Altay, 596.

⁷⁶⁶ Kale, Online Satış, VI. İhale Bedelinin Ödenmesi ve Satılan Mahcuz Malın Teslimi.

⁷⁶⁷ Kale, Online Satış, VI. İhale Bedelinin Ödenmesi ve Satılan Mahcuz Malın Teslimi.

⁷⁶⁸ Kuru, *El Kitabı*, 676.

⁷⁶⁹ Arslan, R., 219; Namlı, *Taşınmaz*, 517.

ihale bedelini alacaklıdan geri almakla uğraşacak, bu da artırmanın üçüncü kişiler bakımından cazibesini azaltabilecektir⁷⁷⁰.

İİK m. 134/8 gereğince, ihalenin feshi talep edilmiş ise buna ilişkin verilecek olan karar kesinleşinceye kadar para bankalarda nemalandırılır⁷⁷¹. İcra dairesinin nemalandırmayı yapmaması halinde bir hakkın yerine getirilmemesi; geciktirmesi halinde ise hakkın sürüncemede bırakılması sebebiyle şikâyet yoluna başvurulabilir⁷⁷². İhalenin feshine ilişkin şikâyetin kabulüne veya reddine ilişkin kararın kesinleşmesi üzerine, ihale bedeli nemaları ile birlikte hak sahiplerine ödenir.

4.6.2. Alacağın İhale Bedelinden Mahsup Edilmesi

İİK m. 134/8 c. 1'e göre taşınmazı satın alanlar, ihaleye alacağına mahsuben iştirak etmemiş olmak kaydıyla ihalenin feshi talep edilmiş olsa bile ihale bedelini derhal veya İİK m. 130'a göre verilen süre içinde nakden ödemek zorundadır. İlgili hükümdeki süre, 7343 sayılı Kanun değişikliği ile İİK m. 118 ve İİK m. 130'da yapılan değişiklikler kapsamında "*artırma sonuç tutanağının ilânından itibaren yedi gün içerisinde*" olarak anlaşılmalıdır. Buradan alacaklının artırmaya katılabileceği ve alacağını ihale bedelinden mahsup edebileceği sonucu çıkarılmaktadır⁷⁷³. Bir diğer deyişle, alacağına mahsuben artırmaya katılan alacaklı, malın kendisine ihale edilmesi halinde borçludaki alacağını ihale bedelinden mahsup edebilmektedir. Ortaklığın giderilmesi suretiyle yapılan satışlarda da malın ihalesi kendine yapılan hissedar, ihale bedelinden kendisine düşecek olan kısmı ihale bedelinden mahsup edebilir⁷⁷⁴. Bu kapsamda alacağını ihale bedelinden mahsup etmek isteyen alacaklılar veya ortaklığın giderilmesi satışlarında pay sahipleri için, artırma süresinin

⁷⁷⁰ Okur, Artırma Aşaması, 104; Kale, Online Satış, IV. Elektronik Ortamda Açık Artırma Suretiyle Satışa Hazırlık; Atalay, İcra ve İflas.

⁷⁷¹ Nemalandırmanın kapsamının, AYM kararlarında yeterli görülen paranın vadeli mevduat faizinde değerlendirilmesinden daha geniş tutulması ve bu konuda mevzuat çalışmaları yapılması gerektiğine ilişkin bir çalışma için bkz: Özekes, M. (2023). "İcra Takiplerinde Nemalandırma ve Mülkiyet Hakkı İhlali Sorunu" *İzmir Barosu Dergisi*, 88(2) 193-234. benzer yönde: Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 249.

⁷⁷² Kodakoğlu, M. (2021). "İcra ve İflas Hukukunda İhale Bedelinin Nemalandırılması", *MIHDER*, 17 (49), 527-570, 555.

⁷⁷³ Namı, *Taşınmaz*, 517; Görgün vd., 261; Kuru, *El Kitabı*, 676; Arslan, R. 213; Aslan, E.K., 131; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 250; Budak, A.C. (2015) "Cebri Açık Artırmalarda Alacağa Mahsuben Satış Yapılması" *Prof. Dr. Ramazan Arslan'a Armağan Cilt 1*, Ankara, 489-498. (Mahsuben Satış), 489; Üstündağ, 276; Candemir, 197.

⁷⁷⁴ Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 253; Kale, Online Satış, IV. Elektronik Ortamda Açık Artırma Suretiyle Satışa Hazırlık; Okur, Artırma Aşaması, 69-70; Aslan, E.K., 134; Arslan, R., 222; Erturgut, 125.

bitiminden önceki iş günü mesai bitimine kadar satışı yapan icra dairesine müracaat etmeleri hâlinde alacağın veya ortaklık payının teminatı karşıladığı miktar kadar kendilerinden teminat alınmayacağı düzenlenmiştir (İİK m. 114/7-6)⁷⁷⁵. Satış talep etmeyen alacaklıların da alacağına mahsuben artırmaya katılabileceğine; ancak teminat muafiyetinin yalnızca satış talep eden alacaklıya tanındığına dikkat edilmelidir⁷⁷⁶.

Malı alacağa mahsuben satın almak isteyen alıcının, tek alacaklı veya satış bedeli üzerinde öncelikli alacaklı olması halinde mahsuben satışın usûlüne dair bir tereddüt yoktur. Alıcının tek alacaklı olduğu hallerde sıra cetveline gerek kalmaksızın alıcı ihale bedelini alacağından mahsup eder, varsa bakiye kısmını icra dairesine öder⁷⁷⁷. Başka alacaklılar da bulunduğu halde ihale bedeli dosyadaki tüm alacaklıların alacaklarını karşılıyorsa alıcı, mahsup işleminden sonra bakiye tutarı öder, ödeyeceği bu tutar da diğer alacaklılara paylaştırılır (İİK m. 138/1). Satış bedelinin bütün alacaklıların alacağını tamamen ödemeye yetmediği hallerde ise İİK m. 140/1 gereğince sıra cetveli yapılır ve ancak sıra cetveli kesinleştikten sonra alacağa mahsuben satışın tamamlanması mümkün olur⁷⁷⁸.

Alıcının tek alacaklı olmadığı ve satış bedeli üzerinde öncelik hakkının olmadığı durumlarda mahsuben satın almanın uygulama alanına ilişkin öğretide iki farklı görüş vardır. Bir görüşe göre alacaklı, ancak ihale bedelinden öncelikle tatmin edilmesi gereken veya kendisiyle aynı derecede hacze iştirak etmiş bir alacaklı yoksa alacağını ihale bedelinden mahsup edebilecek olup, aksi durumda ihale bedelini süresi içerisinde peşin olarak ödemek durumundadır⁷⁷⁹. Yargıtay'ın da bu yönde kararlar verdiği görülmektedir⁷⁸⁰. Kanımızca isabetli olan bir diğer görüşe göre ise dosyada böyle bir alacaklı olsa da alıcı kendisine düşecek olan payı, ödemekle

⁷⁷⁵ Teminattan muafiyetin sağlanma usûlü için bkz: Bölüm 3.1.4.4.

⁷⁷⁶ Candemir, 204; Okur, Artırma Aşaması, 69; Kale, Online Satış, IV. Elektronik Ortamda Açık Artırma Suretiyle Satışa Hazırlık.

⁷⁷⁷ Candemir, 207; Akyazan, 54.

⁷⁷⁸ Candemir, 208.

⁷⁷⁹ Üstündağ, 276; Uyar, *İhale*, 449; Budak, Mahsuben Satış, 497; Akyazan, 54.

⁷⁸⁰ "...Dosyadaki tapu kayıt örneğine göre alıcının yaptığı takip nedeniyle konulan hacizden önce pay üzerinde konulmuş hacizler mevcuttur. Bu durumda, alıcının alacağına mahsuben payı satın alması olanaksızdır. İcra müdürlüğüne ihale bedelinin tamamının verilen sürede, ödenmesi gerekir." Yargıtay 12. HD., E. 1994/5942 K. 1994/6108 T. 06.05.1994 (lexpera.com. tr., e.t: 01.02.2024).

yükümlü olduğu ihale bedelinden mahsup edebilmelidir⁷⁸¹. Nitekim Yargıtay'ın güncel kararları da bu yöndedir. Yargıtay bu kararlarında, alacaklının alacağının ihale bedelini karşılayıp karşılamadığının ancak sıra cetvelinin kesinleşmesi ile belli olacağını, bu sebeple sıra cetveli düzenlenmeden alıcıdan tüm ihale bedelinin yatırılmasının beklenmesinin hukuka aykırı olacağını belirtmektedir⁷⁸². Esasen, ihale bedelinin ödenmesi için sıra cetvelinin kesinleşmesi beklendiğinde, diğer alacaklıların İİK m. 142/a-1 uyarınca teminat mektubu karşılığında ihale bedelinden payına düşen bedeli tahsil edebilme imkânı ortadan kalkacaktır⁷⁸³. Bununla birlikte, alacağının mahsup edebilecek olan alıcıdan satış bedelinin peşin olarak ödenmesinin beklenmesi, alacağa mahsuben satışın amaç ve faydalarını tamamen ortadan kaldırmaktadır. Öğretide, kesinleşmesi beklenmeksizin sıra cetveline göre alacağın karşılamadığı bedelin, sıra cetvelinin düzenlenmesinden itibaren yedi gün içerisinde ödenmesinin bu soruna çözüm olabileceği belirtilmektedir⁷⁸⁴. Nitekim sıra cetvelinin kesinleşmesi beklenmeden satış bedellerinin ödenebildiği bir hal, Fonun alacaklı olduğu icra dosyaları bakımından 5411 sayılı Bankacılık Kanunu m. 138/6'da düzenlenmektedir⁷⁸⁵. Bununla birlikte bu çözüm, sıra cetveline yapılan itirazlar

⁷⁸¹ Kuru, *El Kitabı*, 676; Arslan, R., 214-215; Aslan, E.K., 134; Uyar, (2020). “İcra Dairesinde Satılan Taşınmazların/Taşınırların, “Alacağa Mahsuben” Satın Alınmasının Uygulamada Yarattığı Sorunlar”, *Legal Hukuk Dergisi*, 18 (209), 2177-2189, 2182; Namli, *Taşınmaz*, 518-519; Muşul, 744; Erturgut, 125; Candemir, 212; Görgün vd., 261.

⁷⁸² “...Haciz koyduran alacaklının taşınmazları ihale ile satın alması ve kendisinden önce gelen başka alacaklı bulunmaması halinde, alacağı oranında satış bedelini ödemekten kaçınabileceği, “satış bedelini, alacağına mahsup edebileceği” satışa çıkarılan taşınmazların alacaklı tarafından alacağına mahsuben alınmak istemesi ve taşınmazlar üzerinde alıcının yaptığı takip nedeniyle koydurduğu hacizden önce konulmuş, başka haciz bulunması halinde ileride sıra cetveli yapılması gerekeceğinden ve henüz sıra cetveli yapılmamış olduğundan, alacaklının alacağının ihale bedellerini karşılayıp karşılamadığı saptanıp ve dolayısıyla alacaklı aleyhine fark doğduğu tespit edilmeden alıcı alacaklıya ihale bedellerini yatırmayı için süre verilmesi yönündeki İcra Müdürlüğü kararı doğru değildir”. Yargıtay 12. HD., E. 2014/21611 K. 2014/24847 T. 23.10.2014; “...alıcının yaptığı takip nedeniyle koydurduğu hacizden başka haciz bulunması nedeniyle İİK'nın 140. maddesi gereğince sıra cetveli yapılması gerekeceği, alacaklıların ne miktar hak sahibi olacakları yapılacak sıra cetvelinin kesinleşmesi ile belirleneceği, sıra cetveli yapıp, ihale alıcısı (haciz alacaklısı) aleyhine fark doğduğunun tespit edilmesi, diğer bir ifade ile alacaklının ihale bedelini yatırmasının gerekip gerekmediğinin belirlenmesi gerekeceği, buradan hareketle davalı ...'un ihaleye alacağın mahsuben katılmasında yasal bir engel bulunmayıp, alacağına mahsuben katıldığı ihalede aleyhine fark doğduğunun tespit edilmesi halinde ihale bedelini yatırmayı gerekeceği, yine bu husus İcra Müdürlüğüne yapılacak olan sıra cetveli ile belirleneceği...” Yargıtay 12. HD., E. 2022/12901 K. 2023/1313 T. 2.3.2023; Yargıtay 12. HD., E. 2018/15476 K. 2018/14307 T. 26.12.2018 (lexpera.com.tr., e.t: 01.02.2024)

⁷⁸³ Budak, Mahsuben Satış, 498; Candemir, 211.

⁷⁸⁴ Candemir, 212.

⁷⁸⁵ “Somut olayda araçların, alacaklı TMSF' ye alacağına mahsuben ihale olunduğu ve ihalelerin kesinleştiği anlaşılmaktadır. Yukarıda belirtilen yasal düzenleme ışığında, fonun alacaklı olması

doğrultusunda alıcıya düşen payın azalması ve fakat alıcının bedeli ödememesi halinde İİK m. 115/4 gereğince ihalenin iptaline yol açması bakımından sakıncalıdır. Bu sebeple sıra cetvelinin kesinleşmesi beklenmeden alacağını mahsup edecek olan alıcıdan ihale bedelinin ödenmesinin beklenemeyeceği kanaatindeyiz.

Alacağa mahsuben satış ile ilgili bir diğer husus ise İİK m. 134/8’de yalnızca taşınmazlardan bahsedilerek taşınırlara ilişkin bir düzenlemeye yer verilmemiş olmasıdır. Taşınırlar bakımından alacaklının artırmaya teminat muafiyeti ile katılmasının mümkün olduğu İİK m. 114/7-6 uyarınca açık ise de alacağını ihale bedelinden mahsup edebileceğine dair bir düzenleme söz konusu değildir. Kanun koyucunun İİK m. 134/8’de özellikle taşınmazı satın alan alıcıyı olarak vurgulamış olmasından, taşınırı satın alan alıcının alacağını ihale bedelinden mahsup edemeyeceği, bu alıcıların diğer alıcılar gibi ihale bedelinin tamamının nakden icra dairesine yatırması gerekmekte olduğu sonucu çıkmaktadır. Bununla birlikte öğretide taşınırlar bakımından da alıcının alacağına mahsuben ödeme yapabileceği kabul edilmektedir⁷⁸⁶.

4.6.3. Mülkiyetin Alıcıya Geçmesi

Hukukumuzda taşınmaz mülkiyeti kural olarak tescil ile, taşınır mülkiyeti ise zilyetliğin devri ile kazanılır (TMK m. 705/1, m. 763/1). Malın yarar ve hasarının da durumun gereğinden veya sözleşmede öngörülen özel koşullardan doğan ayrık hâller dışında, taşınır satışlarında zilyetliğin devri, taşınmaz satışlarında ise tescil anına kadar satıcıya ait olacağı TBK m. 208/1’de düzenlenmektedir. İcra hukukunda açık artırma yoluyla satışta ise teslim veya tescile gerek kalmadan mülkiyet, malın ihale edilmesiyle birlikte ihale alıcısına geçer (İİK m. 115/2, İİK m. 129, TMK m. 705/2). Malın mülkiyeti ihale ile birlikte alıcıya geçeceğinden malın yarar ve hasarı da ihale anında, bir diğer deyişle teslim ve tescilden önce alıcıya geçer⁷⁸⁷. Bu süreçte mala

halinde satış bedelinin sıra cetvelinin kesinleşmesi beklenmeksizin teminatsız olarak ödeneceği kabul edildiğine göre, alacağa mahsuben fona yapılan ihalede de ihale konusu aracın, sıra cetveli kesinleşmeden alacaklı fon adına trafik tescilinin yapılması için teminat istenemeyeceğinin kabulü gerekir.” Yargıtay 12. HD., E. 2006/19660 K. 2006/22977 T. 5.12.2006 (lexpera.com.tr., e.t: 23.04.2024).

⁷⁸⁶ Erturgut, 125; Arslan, R., 214-215; Uyar, Alacağa Mahsuben Satın Alma, 2177.

⁷⁸⁷ Aslan, E.K., 184; Özbek, M. “(2008). İcra ve İflâs Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Taslağıyla Getirilmek İstenen Değişikliklerin Değerlendirilmesi” *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 57 (3), 463- 524, 494; Kuru, *El Kitabı*, 628; Aşık vd., 254; Dönmez, *Paraya*

gelen hasara üçüncü kişiler veya icra dairesi sebep olmuşsa alıcı genel mahkemelerde bu kişiler veya İİK m. 5 gereğince devlet aleyhine tazminat davası açabilir⁷⁸⁸. Artırma şartnamesinde açıkça belirtilmiş veya artırmaya katılanlara karşı bir hile yapılmış olmadıkça borçlunun ayıp veya zapttan sorumluluğu yoktur⁷⁸⁹.

Alıcı malın mülkiyetini tescilden önce kazanmış olmasına rağmen mal kendisine tescil olunmadıkça tasarruf işlemi gerçekleştiremez (TMK m. 705/2 c.2). Bununla beraber alıcının, kira sözleşmesi veya taşınmaz satış vaadi sözleşmesi gibi tasarruf işlemi niteliğinde olmayan işlemler yapması mümkündür⁷⁹⁰. Ayrıca mülkiyet alıcıya ihale anında geçeceğinden alıcı ihaleden sonra ölürse taşınmaz alıcının terekesine dahil olacağından ihalenin kesinleşmesi ile mal mirasçılar adına tescil olunur⁷⁹¹. Alıcının ihale ile kazandığı mülkiyet ancak ihalenin feshi kararı ile kaldırılabilir⁷⁹². Borçlunun alacaklıya karşı açmış olduğu menfî tespit davasını kazanmış olması alıcının mülkiyetine hilel getirmeyeceği gibi ihalenin feshi sebebi olarak da nitelendirilemez⁷⁹³.

Malın yararının ihale ile alıcıya geçmesinin bir sonucu olarak kira bedelleri de ihale tarihinden itibaren alıcıya geçer⁷⁹⁴. İİK m. 134/1 gereğince ihale alıcısının talebi üzerine icra dairesi, satışı yapılan taşınmazda kira sözleşmesine bağlı olarak oturan kişiye kira bedelini, diğer hâllerde ise taşınmazı kullanan kişiye bilirkşi

Çevrilme, 271; Erturgut, 127; Okur, Artırma Aşaması, 101; Görgün vd., 270, 293; Namlı, Taşınmaz, 507; Muşul, 843; Üstündağ, 275; Arslan vd., 416.

⁷⁸⁸ Postacıoğlu, Altay, 566; Üçüncü, Elektronik Ortam, 968. “Artırma ile yapılan satışlarda, mülkiyet ihale ile alıcıya geçtiğinden, bu andan itibaren mal fiilen teslim edilmemiş olsa dahi, malın nefî ve hasar da alıcıya ait olacağından, mal teslim edilmeye kadar malın kıymetinin çoğalmasından, malın semerelerinden alıcı yararlanır; ya da telef olmasına, zararlı sonuçlarına katlanır. Artırma şartnamesinde açık bir taahhüdün bulunması veya artırmaya katılanlara karşı hile yapılmış olması halleri müstesna (ayrık) olmak üzere, satıcının zapta karşı teminat (BK 214-218. maddeleri) ve satılanın ayıplı olmasından dolayı bir tekeffül borcu (BK 219-231. maddeleri) yoktur. Bu gibi durumlarda, alıcının; malın yok olmasına ya da zarar görmesine neden olmuş kişiler hakkında genel mahkemelerde tazminat davası açma hakkı bulunduğu gibi, malın korunmasında, kusuru bulunan icra dairesi görevlileri hakkında da idare aleyhine tazminat davası açma hakkı vardır (İİK 5. mad.). Bu itibarla koruma görevinde olanların yasalarla düzenlenmiş hukuki ve cezai sorumlulukları bulunmaktadır”. Yargıtay 12. HD., E. 2013/29078 K. 2013/35008 T. 7.11.2013. (lexpera.com. tr., e.t: 30.01.2024).

⁷⁸⁹ Kuru, El Kitabı, 629; Erturgut, 127; Namlı, Taşınmaz, 508; Duran, 68; Çon, 42.

⁷⁹⁰ Namlı, Taşınmaz, 507; Aslan, E.K., 185.

⁷⁹¹ Dönmez, Paraya Çevrilme, 270; Namlı, Taşınmaz, 507.

⁷⁹² Sirmen, L., Taşpınar Ayvaz, S. (2018). “Yargıtay Kararlarına Göre İhale Feshedilmeksizin Sicilin Düzeltilmesi Davası Açılması”, Yargıtay Kararları Işığında Güncel Medeni Hukuk Problemleri Sempozyumu Bildirileri, 505-527, 505 vd.

⁷⁹³ Dönmez, Paraya Çevrilme, 280.

⁷⁹⁴ Namlı, Taşınmaz, 507; Şengül, 104.

marifetiyle tespit edilen aylık kullanım bedelini icra dairesine yatırmamasını emreder. Kiracı ihtara rağmen kirayı veya belirlenen bedeli icra dairesine yatırmazsa hakkında m. 356 hükmü kıyasen uygulanır. İcra dairesince depo edilen bedel, ihalenin sonucuna göre hak sahibine ödenir. Kira bedellerinin bu şekilde depo edilmesi, icra dairesinin İİK m. 131 kapsamında malı muhafaza ve idare yükümlülüğüne ilişkin olup bu bedelden tahsil ve cezaevleri harçları kesilmesi mümkün değildir⁷⁹⁵. Kiracının ihtardan sonra eski malik olan borçluya yaptığı ödemeler alıcıyı bağlamaz. Kiracı bu şekilde borçluya ödemiş olduğu kira bedellerini ancak sebepsiz zenginleşme hükümleri uyarınca ihale tarihinden itibaren bir yıl içerisinde borçludan talep edebilir⁷⁹⁶. Kira, eski malik olan borçluya peşin olarak ödenmiş ise borçlu, ihale tarihinden itibaren işleyecek olan kira bedelleri bakımından alıcıya karşı sorumludur⁷⁹⁷. Alıcı, taşınmazı işgal eden üçüncü kişiden ihale tarihinden itibaren ecrimisil talep edebilir⁷⁹⁸. Bununla birlikte şayet taşınmaz kendisine ihale olunan alıcı aynı zamanda taşınmazın kiracısı ise bu durumda ihale tarihinden itibaren kira bedeli ödemeyecektir. İhalenin feshi halinde iyi niyetli alıcıdan bu süreç için ecrimisil talep edilemez⁷⁹⁹.

4.6.4. Malın Alıcıya Teslim ve Tescili

4.6.4.1. Genel olarak

Mülkiyet ihale anında geçse de taşınır mallar İİK m. 118/2 gereğince ihale kesinleşmeden teslim olunmayıp resmî sicilde de alıcı adına tescil edilmez. Taşınmazlar bakımından ise İİK m. 134/1 c. 2’de ihale kesinleşene kadar taşınmazın ne şekilde muhafaza ve idare edileceğinin icra dairesi tarafından kararlaştırılacağı düzenlenmiştir. Ayrıca artırma ilânına yazılacak hususların düzenlendiği İİK m. 114/7-13’te ihalenin kesinleşmesi üzerine malın tescil ve teslim işlemlerinin

⁷⁹⁵ “Somut olayda, ihale kesinleşene kadar, ihale konusu taşınmazların kira bedellerinin kiracılar tarafından icra dosyasına yatırılmasının istenmesi ve bu bedellerin icra dosyasına yatırılması, yukarıda yazılı İİK 131 ve 134. maddeleri uyarınca icra müdürünün muhafaza ve idare mükellefiyetinin bir gereği olup; takibe konu alacağın tahsiline ilişkin bir işlem olmadığından, bu paradan tahsil ve cezaevi harçları kesilemez. Ancak Harçlar Kanunu 1sayılı tarifesinin, İcra iflas harçları ile ilgili “B” bölümünün idare harçları ile ilgili 1-4 fıkrasına göre, maktu harç alınması gerekir.” Yargıtay 12. HD., E. 2012/28961 K. 2012/35493 T. 29.11.2012 (lexpera.com. tr., e.t: 30.01.2024).

⁷⁹⁶ Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 272.

⁷⁹⁷ Namli, *Taşınmaz*, 508.

⁷⁹⁸ Muşul, 845.

⁷⁹⁹ Arslan, R., 205; Namli, *Taşınmaz*, 507.

yapılacağı belirtilmiş olup bu hüküm İİK m. 126/1 gereğince taşınmazlar bakımından uygulanır. Dolayısıyla taşınmazlar da ihalenin kesinleşmesi ile birlikte alıcıya teslim ve tescil olunur⁸⁰⁰. İhale kesinleşinceye kadar taşınmazın ne şekilde muhafaza ve idare edileceği icra dairesi tarafından kararlaştırılır (İİK m. 134/1 c.2). Bu düzenlemeler, ihalenin feshedilmesi halinde alıcının malı elinden çıkarması ve üçüncü kişilerin iyi niyetli hak iktisaplarının önüne geçmesi bakımından faydalı olsa da⁸⁰¹, bu süreçte ihale bedelini ödemiş olan alıcının malı teslim alamaması birtakım hak kayıplarına yol açmakta; hatta bu durum sebebiyle üçüncü kişiler bakımından cebri artırımlarının cazibesi azalmaktadır⁸⁰². İhale kesinleşene kadar malın kıymetinde azalmalar yaşanabileceği gibi, bu süreçte malın teslim edilmemesinden kaynaklı zararlar da doğabilir. Özellikle işletilmemesi halinde hem menfi hem müspet zararlar doğurabilecek fabrika ve tarla gibi malların bu süreçte ihale alıcısına teslim edilmemesi, ihalenin feshine ilişkin tüm yükün alıcıya yüklenmesi sonucunu doğurur⁸⁰³. Bu kapsamda, malın alıcıya teslim edilmesinde ihalenin feshini talep edenin yaşayacağı hak kayıpları ile ihale alıcısının uğrayacağı zararlar arasında bir tercih yapılması gerekliliği doğmaktadır. Kanun koyucunun bu tercihi ihale alıcısından yana yapmadığı ortadadır. Buna karşın, 2021 yılı Adalet Bakanlığı verilerine göre 8695 adet ihalenin feshi dosyasından yalnızca 1581 tanesi tam kabulle sonuçlanmış olup, 5311 şikâyet sübut bulunamadığından reddedilmiştir⁸⁰⁴. İlgili veriden haksız olarak talep edilen ihalenin feshi şikâyetlerine uygulamada çok sık rastlandığı sonucu çıkarılabilir. İhalenin feshinin kabulüne ilişkin kararların reddine ilişkin kararlara oranla nispeten çok daha az olması, ihale kesinleşmeden malın alıcıya teslim ve tescil edilmesinin beraberinde getireceği dezavantajlı durumlarla daha az karşılaşıldığını ortaya koymaktadır. Öğretide de ihale alıcısının mağduriyetinin giderilmesi bakımından İİK m. 134/1 c. 2 kapsamında icra dairesince malın alıcıya teslim edilmesine karar verilmesinin mümkün olması gerektiği

⁸⁰⁰ Tandoğan, mülkiyetin ancak tapu siciline tescil ile alıcıya geçeceği görüşündedir. bkz: Tandoğan, 322.

⁸⁰¹ Erturgut, 128.

⁸⁰² Namli, *Taşınmaz*, 526.

⁸⁰³ Kale, Online Satış, VI. İhale Bedelinin Ödenmesi ve Satılan Mahcuz Malın Teslimi.

⁸⁰⁴ Adalet Bakanlığı Adli Sicil ve İstatistikler Genel Müdürlüğü Adli İstatistikler Kitabı, 194.

(<https://adlisicil.adalet.gov.tr/Resimler/SayfaDokuman/310520221416422021H%C4%B0ZMETE%C3%96ZELK%C4%B0TAP.pdf> , e.t: 08.02.2024)

belirtilmektedir⁸⁰⁵. Bunun yanında belirli bir miktar teminat karşılığında malın alıcıya teslim ve tesciline karar verilmesine ilişkin açık bir düzenleme getirilmesi de yerinde olacaktır. Böylece ihalenin feshedilmesi halinde zararlar bu teminattan karşılanabilir. Ayrıca ihalenin feshini talep eden ilgilinin haklılığını yaklaşık olarak ispat etmesi halinde mal üzerinde ihtiyati tedbir kararı verilerek olası hak kayıplarının önüne geçilebilir⁸⁰⁶.

Satış talebi üzerine icra dairesi tarafından muhafaza altına alınan veya teslimi hazır hale getirilen mallar (İİK m. 88/2 c.4) ihalenin kesinleşmesi ile birlikte alıcıya teslim olunmaktadır. İcra müdürü taşınmazın alıcı adına tescil edilmesi için İİK m. 134'teki sürele dikkat ederek tapuya müzekkere yazar (İİK m. 135/1). İlgili madde her ne kadar taşınmazlar bakımından düzenlenmiş olsa da sicile kayıtlı taşınırılar bakımından da geçerli olması gerekir. Bunun yanında İİK m. 135'in İİK m. 134'e gönderme yaptığı süreden anlaşılması gereken, ilgili maddenin ikinci fıkrasında belirtilen yedi günlük ihalenin feshini talep etme süresidir⁸⁰⁷. Bir diğer deyişle, yedi gün içerisinde ihalenin feshi talep edilmemiş veya edilmiş ve ret kararı kesinleşmişse icra dairesinin tescil için tapuya yazı yazması gerekmektedir⁸⁰⁸.

Mülkiyet ihale anında alıcıya geçtiğinden malın tescili kurucu değil açıklayıcı nitelik taşır⁸⁰⁹. İcra dairesi yazacağı müzekkere ile o taşınmaz üzerindeki irtifak haklarına, taşınmaz mükellefiyetlerine ve taşınmaz rehin haklarına dair kayıtların tapu sicilinden terkin ve nakillerini de yaptırır (İİK m. 144/4). Tescil yazısı satışın yapıldığı icra takibini yürüten icra dairesince yazılacak olup, malın satışı istinabe suretiyle yapılmış olsa dahi yazı istinabe eden icra dairesince yazılır⁸¹⁰.

⁸⁰⁵ Okur, Artırma Aşaması, 101-102; Kale, Online Satış, VI. İhale Bedelinin Ödenmesi ve Satılan Mahcuz Malın Teslimi; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 274.

⁸⁰⁶ Postacioğlu, Altay, ihalenin feshi kesinleştikten sonra şikâyet yoluyla ihalenin feshini talep etmenin mümkün olduğu hallerde, örneğin borçluya ilân tebliğ olunmadığı için ihaleden geç haberdar olması halinde, icra mahkemesinin taşınmazın tapuda devrini önleyebilecek şekilde ihtiyati tedbir kararı verebileceğini ifade etmektedir. bkz: Postacioğlu, Altay, 608-609.

⁸⁰⁷ Namli, *Taşınmaz*, 520; Muşul, 844; Budak, A.C. (2009). "Cebri Satışlarda Taşınmazın Alıcı Üzerine Tescili İçin Tapu Dairesine Yazılacak Müzekkerenin Ne Zaman Gönderileceği", Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 11(Özel Sayı), 913-920, 919.

⁸⁰⁸ Pekcanitez vd., 239; Akyazan, 24.

⁸⁰⁹ Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 276; Okur, Artırma Aşaması, 103; Namli, *Taşınmaz*, 519; Atalı vd., 317; Şengül, 109; Muşul, 843.

⁸¹⁰ Namli, *Taşınmaz*, 521; Kuru, El Kitabı, 679; Şengül, 112.

4.6.4.2. Taşınmazda hak iddia eden kişilerin bulunması halinde teslim ve tahliye

Alıcıya ihale edilen taşınmazda ayni veya şahsi hak iddia eden kişilerin bulunması mümkündür. Bu kişi, icra takibi dışında bir üçüncü kişi olabileceği gibi borçlu da olabilir. Üçüncü kişinin ayni hak iddiaları artırma ilânının tebliğinden itibaren on beş gün içerisinde bildirilmesi üzerine mükellefiyetler listesine geçirilmiş olabilir. Mükellefiyetler listesine geçirilmemiş bir ayni hakkı ileri süren kişilerin iddiaları dikkate alınmayacağından, alıcının üçüncü kişiyi taşınmazdan çıkarması mümkün değildir⁸¹¹. Bu durumda icra dairesi İİK m. 135/2 gereğince taşınmazı işgal edene tahliye emri gönderir. İlgili hüküm, iflâsta ve ortaklığın giderilmesi suretiyle yapılan satışlarda da uygulanır⁸¹². Maddeye göre taşınmaz borçlu tarafından veya hacizden önceki bir tarihte yapıldığı resmi bir belge ile belgelenmiş bir sözleşmeye dayanmayarak başkaları tarafından işgal edilmekte ise on beş gün içinde tahliyesi için borçluya veya işgal eden üçüncü kişiye bir tahliye emri tebliğ edilir. Tahliye emri, alıcının veya taşınmazın tescilinden sonra icra dairesince resen gönderilmelidir⁸¹³. Tahliye emri, kiralanın taşınmazların ilamsız tahliyesine ilişkin hükümlere göre düzenlenen Örnek No:14 değil, icra dairesinin İİK m. 135/2 kapsamındaki hususlar uyarınca düzenleyeceği bir emir olmalıdır⁸¹⁴. On beş gün içerisinde taşınmazı tahliye etmeyen borçlu veya üçüncü kişi taşınmazdan zorla çıkarılır ve taşınmaz alıcıya teslim olunur.

Kanunda açıkça düzenlendiği üzere borçludan farklı olarak üçüncü kişiye işgalin haklı olduğunu haciz tarihinden önce düzenlenmiş resmi bir belge ile ispat etme imkânı tanınmıştır. Örneğin üçüncü kişi haciz tarihinden önce düzenleme veya onaylama şeklinde düzenlenen noter senedine ya da tapuya şerh verilmiş bir kira sözleşmesine dayanmakta ise bu kişinin taşınmazdan çıkarılması mümkün değildir⁸¹⁵. Bunun gibi, kira ilişkisi bir mahkeme kararı ile tespit edilmiş ise kiracının

⁸¹¹ Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 320; Kuru, *El Kitabı*, 685; Postacıoğlu, Altay, 607-608; Arslan vd., 416.

⁸¹² Muşul, 845; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 299; Aslan, E.K., 138; Kuru, *El Kitabı*, 686; Dönmez, M. (2007). “İcra ve İflas Kanunu’na Göre İhalesi Yapılan Taşınmazların Tahliyesi”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, (71), 355-396, 358; Arslan vd., 415.

⁸¹³ Postacıoğlu, Altay, 607-608.

⁸¹⁴ Namlı, *Taşınmaz*, 534; Dönmez, *Tahliye*, 367.

⁸¹⁵ Muşul, 846; Şengül, 111; Aslan, E.K., 140.

haksız işgalde bulunmadığı kabul edilir⁸¹⁶. Adi bir kira sözleşmesi ise İİK m. 135/2 kapsamında bir belge sayılamayacağından tahliye engeli olamaz⁸¹⁷. Fatura, vergi kaydı, kira ödeme makbuzları, kiracının taşınmazda faaliyette bulunduğu ilişkin ticaret sicil kayıtları da adi belge kapsamındadır⁸¹⁸. Bununla birlikte, sözleşme alıcı tarafından kabul edilmiş ise artık üçüncü kişinin tahliye edilemeyeceği kabul edilmektedir⁸¹⁹. Bu kabul edilme doğrudan olabileceği gibi, uzun yıllar boyunca tahliye talebinde bulunulmaması veya kiraların ödenmesine ilişkin ihtarname gönderilmesi gibi zımni şekilde de olabilir⁸²⁰.

⁸¹⁶ “...davalı Mehmet İhsan Yalçın 12.1.2010 tarihinde Şişli 4. İcra Müdürlüğü tarafından İİK'nun 135/2. maddesi gereğince gönderilen ihtarnamenin iptali istemi ile Şişli 2. İcra Hukuk Mahkemesinde 2010/117 Esasında şikayet yoluna başvurmuş, mahkemece bu davalının hacizden önce bu taşınmazda kiracı olduğu, haksız işgalci olmadığı gerekçesiyle tahliye ihtarnamesinin iptaline karar verilmiştir. Davalı Mehmet İhsan'ın taşınmazda kiracı olduğu sözü edilen mahkeme kararı ile sabittir. Bu durumda bu davalı bakımından ecrimisil isteği ile açılan davanın dinlenebilmesine olanak bulunmamaktadır. Davacı ancak, genel hükümler uyarınca kira alacağı talep etmelidir. Bu nedenle davalı Mehmet İhsan bakımından davanın reddine karar verilmesi yerine kabulüne karar verilmesi isabetsizdir. Yargıtay 1. HD., E. 2014/8815 K. 2015/9668 T. 2.7.2015 (lexpera.com. tr., e.t: 01.02.2024).

⁸¹⁷ “Somut olayda şikayetçinin İİK'nun 135/2. maddesi uyarınca, resmi nitelikte bir sözleşme ile ihale konusu taşınmazı işgal etmekte haklı olduğunu ispatlayamadığı, hükme esas alınan belgenin resmi nitelikte bir sözleşme olmayıp adi yazılı kira sözleşmesi olduğu anlaşılmaktadır. O halde mahkemece şikayetin reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı gerekçe ile istemin kabulü yönünde hüküm tesisi isabetsizdir.” Yargıtay 12. HD., E. 2014/24433 K. 2014/31456 T. 24.12.2014. (lexpera.com. tr., e.t: 01.02.2024).

⁸¹⁸ Namli, *Taşınmaz*, 533; Muşul, 846; “Somut olayda taşınmazın tapu kaydı üzerine 27.11.2006 tarih ve 17718 yevmiye numarası ile ipotek konulmuş olup, şikayetçi 3.kişi, 01.08.2008 tarihli adi kira sözleşmesi ile 04.05.2007 tarihinden itibaren faaliyette bulunduğu ilişkin ticaret sicil memurluğundan alınan yazıya dayanmıştır. Gerek adi kira sözleşmesi, gerek şirketin faaliyete geçtiği tarihi gösteren ticaret sicil yazısı, İİK'nun 135/2.maddesi anlamında şikayetçi 3.kişinin kiracılık sıfatını tevsik eden resmi belge niteliği taşımamaktadır.” Yargıtay 12. HD., E. 2010/12651 K. 2010/26020 T. 4.11.2010 (lexpera.com. tr., e.t: 01.02.2024).

⁸¹⁹ Kuru, *El Kitabı*, 683; Namli, *Taşınmaz*, 533; Arslan vd., 415.

⁸²⁰ Namli, *Taşınmaz*, 533-534; *Taraflar arasındaki sözleşme resmi nitelikte değil ise de, davalının şikayetçi aleyhinde Ankara 6. İcra Müdürlüğü'nün 2006/8631 ve 2006/2648 E. Sayılı dosyalarından sözü edilen 15.06.2000 tarihli kira sözleşmesine dayanılarak kira alacaklarının tahsili için örnek 13 no'lu tahliye ihtarlı ödeme emri gönderip tahliye takibi başlattığı, ayrıca Ankara 5. Noterliği'nin 03.04.2006 tarih ve 12690 yevmiye numaralı ihtari ile kira akdinin 15.06.2006 tarihinde sona erdiğini kira akdini yenilemeyeceklerini ve ihtiyaçları bulunduğunu beyan ederek tahliyeyi talep ettikleri ve sonrasında da Ankara 8. Sulh Hukuk Mahkemesi'nde 2006/1278 E. dosya ile şikayetçi aleyhinde ihtiyaç sebebi ile tahliye davası açıldığı böylece, mahkeme önünde şikayetçinin tahliyesi istenen taşınmazda kiracı olduğunun kabul edildiği görülmektedir. Dairemizin yerleşik içtihatlarına göre, ortaklığın giderilmesi ilamına dayanılarak alıcısı üzerine ihalesi yapılan taşınmazın hissederlarından bir veya birkaçının doğruladığı kira sözleşmesine dayanılarak işgal edildiği anlaşıldığı taktirde ibraz edilen belgenin tarihine bakılmaksızın İİK'nun 135. maddesinde bahsedilen 3. kişiler hakkındaki hükmün uygulanması gerekir. Kiracıdan ayrıca İİK 135. madde de sayılan belgelerle kiracılığını ispatlaması istenemez”. Yargıtay 12. HD., E. 2007/10832 K. 2007/13180 T. 26.6.2007 (lexpera.com.tr., e.t: 20.01.2024).*

Üçüncü kişi tahliye emrine karşı tebliğden itibaren yedi gün içerisinde kanuna aykırılık sebebiyle takibin yürütüldüğü icra mahkemesinde şikâyet yoluna başvurabilir⁸²¹. Ortaklığın giderilmesi satışlarında ise şikâyet sulh hukuk mahkemesine yapılır⁸²². Üçüncü kişinin şikâyeti haklı bulunursa üçüncü kişiyi taşınmazdan tahliye edilmez ve alıcı sözleşme hükümleriyle bağlı olur. Şikâyeti reddedilen üçüncü kişi taşınmazdan çıkarılır. Bu halde alıcının, üçüncü kişiye tahliye için verilen on beş günlük sürenin sonundan sonraki dönemler için ecrimisil talebinde bulunması mümkündür⁸²³.

Üçüncü kişinin taşınmazdaki işgalinin haklı olduğunu genel mahkemelerde menfi tespit davası açarak ileri sürmesi mümkündür⁸²⁴. Menfi tespit davasında davacı, taşınmazda hacizden önceki tarihten beri kiracı olduğu iddiasını İİK m. 135/2 anlamında resmi belgeler ile; alıcının hacizden önceki tarihte kiracı olduğunu bildiğini veya kabul ettiğini ise her türlü belge ile ispat edebilir⁸²⁵.

4.7. Satışın Gerçekleştirilemediği Haller ve Sonuçları

4.7.1. İhalenin Yapılamadığı Haller

İİK m. 115/6 c.1’de yer alan “İcra müdürü, asgari ihale bedelinin teklif edilmediği, en yüksek teklif verenin ihale bedelini yatırmadığı veya teklif verme süresinin bitiminden önce borcun ödendiği hâllerde, ihalenin yapılamadığını veya iptal edildiğini tutanakla tespit eder” şeklindeki hükme göre ihalenin yapılamaması ve iptal edilmesi gibi iki ayrı sonuç öngörülmektedir. İhalenin, asgari ihale bedelinin teklif edilmemesi sebebiyle yapılamamış olması mümkündür. Bunun gibi, borçlu teklif verme süresinin bitimine kadar borcun tamamını öderse satış durdurulur ve ihale yapılmaz (Elektronik Satış Yönetmeliği m. 15/6). Kanunda öngörülen bu hallerde icra müdürü, ihalenin yapılamadığını tutanakla tespit eder. Dikkat edilecek olursa asgari ihale bedelinin teklif edilmemesi veya teklif vermeden önce borcun ödenmesi hallerinde ihalenin iptal edilmesi söz konusu değildir. Zira bu hallerde ihale zaten yapılamadığından aslında ortada iptal edilecek bir ihale yoktur.

⁸²¹ Namli, *Taşınmaz*, 536-537; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 355.

⁸²² Kuru, *El Kitabı*, 681.

⁸²³ Muşul, 845; Dönmez, *Tahliye*, 381; Namli, *Taşınmaz*, 539.

⁸²⁴ Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 340; Şengül, 113; Namli, *Taşınmaz*, 540.

⁸²⁵ ; Kuru, *El Kitabı*, 684; Namli, *Taşınmaz*, 540; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 342; Dönmez, *Tahliye*, 394.

4.7.2. İhale Bedelinin Ödenmemesi Sebebiyle İhalenin İptali

4.7.2.1. 7343 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikler öncesinde durum

7343 sayılı Kanun ile İcra ve İflas Kanunu'nda yapılan önemli değişikliklerden birisi ihale bedelinin ödenmemesi halinde ortaya çıkan sonuçlara ilişkindir. Kanun değişikliği öncesinde taşınır ve taşınmazlar bakımından ayrı hükümler düzenlenmiştir. Taşınırlar bakımından ihale bedelinin ödenmemesi halinde taşınır malın yeniden artırmaya çıkarılacağına ilişkin bir düzenleme yer almamaktadır (Kanun değişikliği öncesi İİK m. 118/2). Taşınmazlar bakımından ise ihale bedelinin ödenmemesi halinde ihale kararı kaldırılarak alıcıdan sonra ikinci en yüksek teklifi ileri süren kişiye taşınmaz teklif olunmaktadır. Bu kişinin teklifi kabul etmemesi veya cevap vermemesi halinde icra dairesince mal “hemen” artırmaya çıkarılmaktadır. 7343 sayılı Kanun ile mülga olan İİK m. 133'te “ihale kararının kaldırılması” ifadesi kullanılmakla birlikte madde başlığında “ihalenin feshi” ifadesine yer verilmiştir. Öğretide ise ihale kararının kaldırılması⁸²⁶, ihalenin feshi⁸²⁷ ve ihale kararının geri alınması⁸²⁸ gibi ifadeler kullanılmıştır. Bu şekilde yapılan artırma kanunda “yeniden artırma” veya “hemen artırma”, öğretide ise “tamamlayıcı artırma”⁸²⁹ ve “ikame artırma”⁸³⁰ gibi ifadelerle anılmıştır. Ayrıca ihale bedelini ödemeyen alıcının teklif ettiği bedel ile son ihale bedeli arasındaki farktan, ortaya çıkan zarardan ve temerrüt faizinden sorumluluğu ise taşınırlar ve taşınmazlar bakımından ortak olarak düzenlenmiş olup, bu zararların öncelikle alıcıdan alınan teminattan karşılanacağı belirlenmiştir (Kanun değişikliği öncesi İİK m. 118/2; İİK mülga m. 133/3).

⁸²⁶ Aslan, E.K., 150; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 345; Özkes, *Tamamlayıcı Artırma*, 173; Eroğlu, 492 vd.

⁸²⁷ Üstündağ, 279 vd.; Kuru, *El Kitabı*, 691; Muşul, 850.

⁸²⁸ Erturgut, 128; Arslan, R., 213; Kazmaz Tepe, 108.

⁸²⁹ Arslan, R., 225; Erturgut, 137; Aslan, E.K., 174; Özkes, *Tamamlayıcı Artırma*, 172; Dönmez, M. (2007). “Taşınmaz Satışlarında İhale Kararının Kaldırılması ve Tamamlayıcı Artırma”, *TBB*, (73), 309-371, 311.

⁸³⁰ Özkes, *Tamamlayıcı Artırma*, 172; Namlı, *Taşınmaz*, 554.

4.7.2.2. 7343 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikler sonrasında durum

7343 sayılı Kanun değişikliklerinden sonra hem taşınır lar hem taşınmazlar bakımından en yüksek teklif verenin ihale bedelini yatırmaması halinde ihalenin icra dairesince doğrudan iptal edileceği düzenlenmiştir (İİK m. 114/7-10, İİK m. 115/6). Malın önce ikinci en yüksek teklifi veren alıcıya teklif edilmesi usûlü ise tamamen ortadan kaldırılmıştır. Gerek bu durumda gerekse ihalenin feshinde (İİK m. 134) ihalenin sonuçları ileriye değil geçmişe yönelik olarak ortadan kalktığı için fesih kavramının kullanılması yerinde deęildir⁸³¹. Bir kamu hukuku tasarrufu olan ihalenin icra mahkemesince İİK m. 134 kapsamında hükümsüz kılındığı durumda TBK m. 281/1'e paralel olarak iptal kavramının kullanılması isabetli olacak ise de⁸³², İİK m. 115/6'de ihale, yine kararı veren icra dairesince geçersiz sayılacağından esasen burada geri alma söz konusudur⁸³³.

İhalenin iptali ile hem taşınır hem taşınmaz satışlarında ihale bütün sonuçları ile birlikte ortadan kalkar ve malın mülkiyeti borçluya geri döner⁸³⁴. Burada İİK m. 134 anlamında ihalenin feshinden farklı olarak ihale, usûlsüz olması sebebiyle değil ihale bedelinin ödenmemesi sebebiyle ve icra dairesince iptal edilmektedir⁸³⁵. İhalenin iptali, ihalenin feshi yargılaması yapılmasına engel olmaz⁸³⁶.

İhale bedelinin süresinde ödenmemesi ile birlikte icra müdürünün ihaleyi kendiliğinden iptal etmesi gerekmektedir⁸³⁷. Buna rağmen icra müdürü ihaleyi iptal etmemiş ve alıcı bu süre zarfında ihale bedelini ödemiş olsa dahi icra dairesince bu ödeme artık dikkate alınmaz⁸³⁸. Öğretide, ihale bedeli ödenmemesine rağmen icra müdürünün ihaleyi iptal etmemesi halinde ilgililerin önce icra dairesine talepte bulunmaları gerektiği; ancak icra dairesinin bu talebi reddetmesi halinde şikâyet

⁸³¹ Özekes, *Tamamlayıcı Artırma*, 173; Çon, 7; Üstündağ, 284.

⁸³² Sadioğlu, 268; Çon, 6-7; Çelikoğlu, 433.

⁸³³ Arslan, R., 213; Kazmaz Tepe, 120.

⁸³⁴ Atalı vd., 318; Çelikoğlu, 433.

⁸³⁵ Çon, 7,8; Eroğlu, 492; Özekes, *Tamamlayıcı Artırma*, 173.

⁸³⁶ Kuru, *El Kitabı*, 690; Eroğlu, 515.

⁸³⁷ Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 344; Atalı vd., 318; Arslan, E.K., 150; Okur, *Artırma Aşaması*, 99.

⁸³⁸ Erturgut, 123; Arslan, R., 222; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 346.

yoluna başvurabilecekleri kabul edilmektedir⁸³⁹. Buna göre ilgililer, icra dairesinin talebi reddetmesi halinde hakkın yerine getirilmemesi, uygun sürede cevap vermemesi halinde hakkın sebepsiz yere sürüncemede bırakılması sebebiyle süresiz olarak şikâyet yoluna başvurulabilir⁸⁴⁰. Şikâyeti alan icra mahkemesi ise icra dairesinin yerine geçerek doğrudan ihale kararının kaldırılmasına karar veremez⁸⁴¹. İcra mahkemesinin ihalenin iptaline karar vermesi için dosyayı icra dairesine göndermesi gerekir. Bunun yanında öğretide, ilgililerin tamamının muvafakati varsa ihale bedeli süresinden sonra ödense de artık icra müdürünün ihaleyi iptal edemeyeceği (kaldıramayacağı) ifade edilmektedir⁸⁴². Yedi günlük sürenin hak düşürücü süre olduğu göz önüne alındığında kanunun emredici hükmü karşısında bu görüşe katılmak mümkün görünmemektedir⁸⁴³.

Kanunda ihalenin iptal edilmesi sonucunu doğuran bir durum daha öngörülmektedir. Buna göre malın teslim edilemeyeceği veya teslim hazır hale getirilemeyeceği durumlarda da ihale icra müdürü tarafından iptal olunur (İİK m. 134/9 c.2). Burada yukarıda bahsedilen durumdan farklı olarak ihale bedeli alıcı tarafından ödenmiştir. Ancak, mal teslim edilemeyeceği için ihale iptal edilmektedir. Bir diğer farklılık ise aşağıda ayrıntılı bahsedildiği üzere⁸⁴⁴, ihale bedelinin ödenmemesi üzerine ihalenin iptalinden sonra ikinci artırma yapılacaktır. Ancak malın teslim edilememesi sebebiyle iptal edilen ihalelerde ikinci artırma yapılmasına ilişkin bir düzenleme yer almamaktadır. Kanımızca alıcının, icra dairesinin kusurundan kaynaklanan sebeplerle malın teslim edilememesi ve ihalenin iptal edilmesinden kaynaklanan zararlarına ilişkin olarak İİK m. 5 uyarınca idare aleyhine tazminat davası açması mümkündür.

4.7.2.3. İhale bedelini ödemeyen alıcının sorumluluğu

İhale alıcısının en yüksek teklifi verip de süresi içinde ihale bedelini yatırmaması hâlinde alınan teminat kendisine iade edilmeyip, öncelikle satış

⁸³⁹ Kuru, *El Kitabı*, 689; Eroğlu, 510-511; Okur, Artırma Aşaması, 99; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 349; Erturgut, 131-132.

⁸⁴⁰ Erturgut, 132; Arslan, R., 218; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 351-352.

⁸⁴¹ Kuru, *El Kitabı*, 689; Aslan, E.K., 154; Erturgut, 133; Özümücü, 215.

⁸⁴² Namlı, *Taşınmaz*, 543; Kuru, *El Kitabı*, 687.

⁸⁴³ Eroğlu, 514.

⁸⁴⁴ bkz Bölüm 4.7.3.1.

masraflarından düşölmek üzere hak sahiplerine alacaklarına mahsuben ödenir (İİK m. 115/3). Mevcut düzenlemeler kapsamında ihale bedelini ödemeyen alıcıya uygulanan tek yaptırım teminat bedeline ilişkindir. Yukarıda açıklandığı üzere, alıcıdan önceki en yüksek teklifi ileri süren kişiye teklif yapılmayacağı için bu bedel ile ihale bedeli arasındaki farkın tahsiline ilişkin sorumluluk ortadan kalkmış olup teminatın, ihale bedelinin ödenmemesi halinde iade edilmemesi dışında bir fonksiyonu kalmamıştır⁸⁴⁵. Bunun gibi, mevcut düzenlemede ortaya çıkan diğer zararlar ve temerrüt faizine ilişkin sorumluluk hükümlerine de yer verilmemiştir. Bu durum, avantajlı olması sebebiyle, kötü niyetli borçluların kendi bulduğu bir üçüncü kişi vasıtasıyla yüksek teklifler ileri sürerek artırmaya katılmasına ve ihale bedelini ödememek suretiyle mahcuzun satılmasını engellemesine yol açabilir⁸⁴⁶. Zira, teminat zaten satış giderleri ve alacaklıların alacağına mahsup edileceği için borçlu hem bir miktar borcundan kurtulmakta hem de taşınmazının satılmasını önlemiş olmaktadır. Dolayısıyla borçlu, ihale bedelinin %10'unu karşılayan cüzi miktarda teminat ödemek karşılığında satışın yapılmasına ve alacaklıların alacaklarına kavuşmasının engellenmesine sebep olabilir. İhalenin güvenilirliğini ve cazibesini azaltacak bu durum karşısında ihale bedelini ödemeyen alıcılar bakımından ciddi yaptırımlar getirilmesi gerekmektedir⁸⁴⁷. Öğretide, masraflar düşöldükten sonra teminatın bakiye kısmının alacaklılara ödenmesi yerine Hazineye irat kaydedilmesinin daha yerinde olacağı belirtilmiştir⁸⁴⁸. Gerçekten bu düzenlemede esas sorun teşkil eden husus, borçlunun teminattan fayda sağlamasına ilişkindir. Bununla birlikte bu çözümün kabulü, kendisine bakiye teminattan ödeme yapılmasını isteyen alacaklıların da haklarını etkileyecektir. Bu gibi sonuçları ortadan kaldırmak için birinci artırmada ihale bedelini ödemeyen alıcının ikinci artırmaya katılmasının engellenmesi veya ikinci artırmada kendisinden daha yüksek miktarda teminat alınmasına ilişkin bir düzenleme yapılması düşünülebilir. Bunun yanında, ihale bedelini ödemeyen alıcıya idari para cezası verilmesi veya Elektronik Satış Portalına tamamen erişiminin engellenmesine ilişkin bir düzenleme de caydırıcı olması

⁸⁴⁵ Okur, Artırma Aşaması, 100.

⁸⁴⁶ Akil, C. (2023). “7343 Sayılı Kanunla İİK’da Yapılan Değişiklikler Çerçevesinde Açık Artırmada Teminat” (<https://www.hukukihaber.net/7343-sayili-kanunla-iikde-yapilan-degisiklikler-cercevesinde-acik-artirmada-teminat-cenk-akil>, e.t: 22.05.2024), V. Teminatın Alıkonulması; Candemir, 205.

⁸⁴⁷ Akil, Teminat, Sonuç.

⁸⁴⁸ Akil, Teminat, Sonuç.

bakımından kötü niyetli borçlu ve alıcıların bu tutumdan vazgeçmesini engelleyebilir.

Öğretide 7343 sayılı Kanun ile teminata ilişkin yapılan değişikliklerden sonra teminatın hukukî niteliğinin TBK m. 178 anlamında bir tür cayma parası olduğu belirtilmektedir⁸⁴⁹. Ancak kanımızca isabetli olan bir başka görüşe göre her ne kadar iki kurum birbirine benzese de, icra dairesi ile alıcı arasında kurulan kamusal ilişkiyi özel hukuk anlamında bir sözleşme olarak değerlendirmek mümkün olmayacağından teminatın tamamen cayma parası olarak nitelendirilmesi mümkün değildir⁸⁵⁰.

4.7.3. İhalenin Yapılamadığı veya İptal Edildiği Hallerde Öngörülen Sonuçlar

4.7.3.1. İkinci artırma

İİK m. 115/6 c. 2 gereğince “*Asgari ihale bedelinin teklif edilmediği veya en yüksek teklif verenin ihale bedelini yatırmadığı hâllerde ikinci artırma, birinci artırmadaki şartlar çerçevesinde daha önce ilan edilen tarihte başlar*”. Nitekim elektronik satış portalında yapılacak ilânda yer alacak olan hususların düzenlendiği İİK m. 114/7’nin 10. alt bendinde “*Asgari ihale bedelinin teklif edilmemesi nedeniyle ihalenin yapılamadığı veya en yüksek teklif verenin ihale bedelini yatırmaması sebebiyle ihalenin iptal edildiği hâllerde ikinci artırmanın ilk açık artırmadaki şartlar çerçevesinde tekrar yapılacağı*” hükmüne yer verilmiştir. Bu kapsamda ikinci artırmanın yalnızca asgari ihale bedelinin teklif edilmediği ya da teklif edilmiş olsa dahi ihale bedelinin ödenmediği hallerde gerçekleşeceği söylenebilir⁸⁵¹. İhale bedeli, ihale edilen malın bedeli ile birlikte artırma şartnamesinde alıcıya ait olacağı belirtilen KDV, damga vergisi ve tapu harcını da kapsadığından⁸⁵², yalnızca malın bedelinin değil vergi ve harçların ödenmemesi de ihale bedelinin ödenmemesi anlamına gelmektedir⁸⁵³. Aradaki fark ise, ihale bedelinin aksine vergi ve harçların

⁸⁴⁹ Baş Süz el, E. (2023). “Borçlar Hukuku Açısından İcra ve İflâs Kanunu’nun Satış Yetkisi Verilmesine ve Elektronik Satışa İlişkin Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, *Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 22 (1), 613-628, 624.

⁸⁵⁰ Aşık vd., 281.

⁸⁵¹ Görgün vd., 292.

⁸⁵² Erturgut, 129; Kuru, *El Kitabı*, 676; Nam lı, *Taşınmaz*, 509; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 253; Eroğlu, 512; Ç on, 44.

⁸⁵³ Uyar, *İhale*, 472- 473.

ihale kesinleşmeden ödenmesine gerek yoktur⁸⁵⁴. Alıcının malın bedelini süresi içerisinde ödemesi, ancak ihalenin kesinleşmesi üzerine vergi ve harçları ödememesi mümkündür. Ancak bu durumda ikinci artırmanın yapılması fiilen mümkün olmayabilir. Zira alıcının ihalenin feshinin reddine ilişkin kararı kesinleştikten sonra vergileri ödememesi halinde icra dairesince artırmanın başında belirlenen ikinci artırma günü çoktan geçmiş olacaktır. Kanunda ise ikinci artırma tarihinin yeniden belirlenebileceğine ilişkin bir imkân mevcut değildir. Yeniden satış talebinde bulunulması ise tüm işlemlerin tekrarı anlamına geleceğinden masraflı ve uzun bir çözümdür. Bu kapsamda İİK m. 115/7 hükmünün, alıcının vergileri ödememesi sebebiyle ihalenin iptaline sebep olduğu durumlarda kıyasen birinci artırma bakımından da uygulanması ve alacaklının satış talebinden kalan süre içerisinde satış günü verilmesini talep etmesinin mümkün olması gerektiği kanaatindeyiz.

İkinci artırma yapılması için alacaklı, borçlu veya ilgililerin talebine ihtiyaç yoktur. İcra dairesi kendiliğinden ikinci artırmayı başlatmakla yükümlü olup daha önce belirlenen tarih ve saatte elektronik satış portalında ihale teklife açılır. İkinci artırmanın yapılması için artırma hazırlık işlemlerinin tekrarlanmasına gerek yoktur. Bununla birlikte ikinci artırma birinci artırmada belirlenen şartlar çerçevesinde yapılacağından bu artırmada da tekliflerin karşılama prensibine uygun olarak ileri sürülmesi gerekir. İkinci artırmaya kalan satış ilânları elektronik satış portalında filtrelenerek ayrıca görüntülenebilmektedir.

4.7.3.2. İkinci artırmada satışın yapılamaması

İkinci artırmada da asgari teklif bedelinin ileri sürülmemesi veya alıcının ihale bedelini ödememesi halinde Kanun'da üçüncü bir artırma düzenlenmemiş olduğundan icra dairesinin kendiliğinden yeniden artırma yapması mümkün değildir⁸⁵⁵. Aynı mal için yeniden artırma yapılması ancak talebe bağlıdır⁸⁵⁶. İkinci artırmada satışın yapılamadığı durumların alacaklı bakımından sonuçlarına ilişkin olarak ise Kanun'da iki ayrı hüküm mevcuttur. Bunlardan birisi İİK m. 106/2'de yer almakta olup ilgili hüküm şu şekildedir: *“Bir yıllık süre içinde satışı istenip de artırma sonucu satışı gerçekleştirilemeyen mahcuz hakkındaki satış isteme süresi,*

⁸⁵⁴ Kuru, *El Kitabı*, 686; Eroğlu, 513.

⁸⁵⁵ Atalı vd., 318-319; Aslan, K., Satış Talebi, 821.

⁸⁵⁶ Aslan, K., Satış Talebi, 821.

satış isteyen alacaklı bakımından birinci fıkrada belirtilen sürenin sona ermesinden itibaren bir yıl daha uzar". İİK m. 115/7'ye göre ise, "Artırmada, alıcı çıkmazsa veya bu maddede yazılı şartlar gerçekleşmezse alacaklı, önceki satış talebinden kalan satış isteme süresi içinde satış günü verilmesini talep edebilir. Satış isteme süresi satış talebiyle birlikte durur ve duran bu süre, ihalenin yapılamadığına veya iptal edildiğine ilişkin tutanak tarihinden itibaren kaldığı yerden işlemeye başlar." İİK m. 106/2 paraya çevirmenin genel başlığı altında olduğundan; İİK m. 115/7 ise İİK m. 129 gereğince taşınmazlar bakımından da uygulanacağından iki hüküm hem taşınır hem taşınmaz satışları bakımından geçerlidir.

Görüleceği üzere iki hüküm, birbiriyle ilintili olmakla birlikte ayrı maddelerde ve oldukça karmaşık düzenlenmiştir. İİK m. 115/7'de alacaklının önceki satış talebinden kalan satış isteme süresi içinde satış günü verilmesini talep edebileceği düzenlenmiş olup bunun İİK m. 106/2'de düzenlenen satış talebi ile aynı olup olmadığı öğretide tartışmalıdır. Bir görüşe göre, ikinci artırma sonucu satışın gerçekleşmediği hallerde satış talebi düşmekte ve alacaklı bakımından uzayan süreçte alacaklıya yeni bir satış talebi yetkisi verilmektedir⁸⁵⁷. İİK m. 115/7'nin düzenlenme şekli ilk bakışta bu yönde bir intiba uyandırmaktadır. Ancak kanımızca isabetli olan bir diğer görüşe göre ise, satış günü verilmesi talebi ile satış talebi birbirinden farklı kavramlar olup farklı sonuçlar doğurur⁸⁵⁸. Öğretide belirtildiği üzere, ikinci artırmada ihale bedelinin ödenmemesi veya asgari ihale teklifinin ileri sürülmemesi sebebiyle satışın yapılamadığı hallerde bundan sonraki süreç bakımından İİK m. 106/2 ve İİK m. 115/7 hükümleri birlikte okunmalıdır⁸⁵⁹. Bu kapsamda icra müdürü öncelikle ikinci artırmada satışın yapılamadığını tutanakla tespit eder. Bunun üzerine alacaklı İİK m. 115/7 uyarınca kalan satış talep etme süresi içerisinde satış günü verilmesini talep edebileceği gibi bir yıllık satış talep etme süresinin dolmasını bekleyip İİK m. 106/2 gereğince uzayan süre içerisinde doğrudan satış talebinde de bulunabilir⁸⁶⁰. Esasen bu iki hükümde satışın

⁸⁵⁷ Yardım, II. Satış Talebine İlişkin Değişiklikler; Muşul, Tezer Muşul, 922; Çelikoğlu, 434; Atalı vd., 287.

⁸⁵⁸ Erişir, 426; Aslan, K., Satış Talebi, 820; Okur, Artırma Aşaması, 87; Aşık vd., 255, 279.

⁸⁵⁹ Erişir, 424; Aşık vd., 255.

⁸⁶⁰ Aslan, K., Satış Talebi, 821; Erişir, 426.

gerçekleştirilememesi halinde alacaklıya bir nevi seçimlik hak tanınmıştır⁸⁶¹. Belirtilmelidir ki, ikinci artırmada satışın gerçekleşmemesi halinde alacaklının satış talebi hemen düşmez ve bir yıllık satış talep etme süresi dolana kadar canlı kalır⁸⁶². Satış günü verilmesi talebi, geçerliliğini sürdüren bu satış talebine dayanmaktadır; yeniden satış talebi ise satış talep etme süresinin İİK m. 106/2 kapsamında uzadığı bir yıllık süreçte yapılacak olan bağımsız bir taleptir. Dolayısıyla satış günü verilmesi üzerine artırma, satış talebi üzerine yapılan artırmadan farklı olarak gerçekleştirilemeyen artırmanın devamı niteliğinde olup satış günü verilmesi ile artırma hazırlık işlemlerinin tekrarlanmasına gerek kalmaksızın icra dairesi yeniden artırmaya çıkar⁸⁶³. Bu durumda icra dairesinin birinci artırma ve ikinci artırma için değil, tek bir artırma için satış günü vermesi gerekir⁸⁶⁴.

Satış günü verilmesi talebinin satış talebi anlamına gelmeyeceği kabulünün sonucu olarak, satış günü verilmesini talep eden alacaklının İİK m. 106'da belirtilen giderleri yatırmasına gerek bulunmamaktadır. Bu durumda giderlerin yatırılmaması halinde satış talebinin yapılmamış sayılacağına ilişkin İİK m. 106/5 hükmü de uygulama alanı bulmaz; keza ortada zaten geçersiz sayılabilecek bir satış talebi de yoktur. Satış talebiyle birlikte yatırılan masraflardan kalmış ise bu masraflar artırma ilânın tebliği ve yapılaksa kıymet takdiri giderleri için kullanılabilir. Bu kapsamda alacaklı Tarife'de belirtilen tüm giderleri değil satış talebinden kalan masraflar eksik ise bu masrafları İİK m. 106/6 hükmünün kıyasen uygulanması ile icra müdürü tarafından verilecek on beş günlük süre içerisinde yatırmalıdır. Nitekim bu husus alacaklının ikinci bir satış talebinde bulunması halinde de geçerli olmalıdır. Bir diğer deyişle, ilk satış talebinde yatırılan masraflardan kalan kısım ikinci satış talebinde kullanılabilir; talepten sonra masrafın eksik olduğunun anlaşılması halinde icra müdürü alacaklıya on beş günlük süre tanımalıdır⁸⁶⁵. Nitekim Satış Giderleri Tarifesi, Adalet Bakanlığı'nca her yıl güncelleneceğinden alacaklının ilk satış talep ettiği tarihte yürürlükte bulunan tarife, sonraki satış talebinde, yani ilk satış talebinden en az bir yıl sonra yürürlükte olan tarife ile aynı olmayacaktır. Bu

⁸⁶¹ Erişir, 426; Aslan, K., Satış Talebi, 821.

⁸⁶² Aşık vd., 279; Erişir, 426.

⁸⁶³ Okur, Artırma Aşaması, 86; Öztekin, 59; Erişir, 427-428.

⁸⁶⁴ Erişir, 427. Aksi yönde: Muşul, Tezer Muşul, 922.

⁸⁶⁵ Erişir, 429; Aslan, K., Satış Talebi, 821.

durumda alacaklının eksik kalan kısmı icra dairesince verilecek olan on beş günlük süre içerisinde tamamlaması gerekir. Aksi halde satış talebi yapılmamış sayılır.

Öğretide, satış günü verilmesi talebi üzerine yapılacak satışın bir nevi 7343 sayılı Kanun değişiklikleri sonrasında kaldırılan tamamlayıcı artırma (İİK mülga m. 133) olduğu belirtilmektedir⁸⁶⁶. Hatta tamamlayıcı artırma yalnızca ihale bedelinin ödenmemesi halinde yapılmakta olup İİK m. 115/7 uyarınca yeniden yapılacak artırma hem ihale bedelinin ödenmediği hem de asgari ihale bedelinin teklif edilmediği hallede yapılacağından⁸⁶⁷, yeni düzenlemeler tamamlayıcı artırmanın kapsamını da genişleten niteliktedir. Aynı tamamlayıcı artırmada olduğu gibi artırmaya hazırlık işlemlerinden yalnızca artırma ilânının yapılacağı⁸⁶⁸, fakat tamamlayıcı artırmadan farklı olarak ilgililerin yeni artırmadan haberdar olamayabileceği göz önüne alınarak, bu artırma ilânının ilgililere tebliğ edilmesi gerektiği ifade edilmektedir⁸⁶⁹. Kanımızca geçen süreçte malın değerinde değişiklikler meydana gelmiş olması muhtemel olduğu için icra dairesi talep üzerine tekrardan kıymet takdiri de yaptırabilmelidir.

Öğretide bir görüşe göre, kaç defa satış günü verilebileceğine ilişkin bir sınırlama bulunmadığından alacaklı, kalan satış isteme süresi içerisinde olmak kaydıyla birden fazla kez icra dairesinden satış günü verilmesini talep edebilmelidir⁸⁷⁰. Yukarıdaki açıklamalarımız dahilinde isabetli olan bir diğer görüşe göre ise alacaklı, yalnızca bir defa satış günü verilmesini talep edebilir. Zira, satış günü verildikten sonra yapılan artırmada satışın gerçekleşmemesi halinde satış talebinin düştüğü kabul edilmektedir⁸⁷¹. Satış günü verilmesi için ise buna dayanak olarak geçerliliğini koruyan bir satış talebinin varlığı gerekir. Diğer yandan, İİK m. 115/7 c. 2 gereğince satış talep etme süresi, ikinci artırmanın gerçekleşmemesi üzerine durumun tutanak ile tespiti tarihinden itibaren tekrardan işlemeye başlayacak olsa da, bu noktada satış günü verilmesini isteyen alacaklı bakımından süreye bağlı bir hak kaybı oluşmayacağını söylemek gerekir. Zira satış talep etme süresi her ne

⁸⁶⁶ Erişir, 427.

⁸⁶⁷ Okur, Artırma Aşaması, 86-87.

⁸⁶⁸ Eroğlu, 521; Aşık vd., 254.

⁸⁶⁹ Erişir, 427-428.

⁸⁷⁰ Aslan, K., Satış Talebi, 821.

⁸⁷¹ Erişir, 430.

kadar işlemeye devam edecek olsa da bu süre İİK m. 106/2 kapsamında alacaklı bakımından bir yıl uzamaktadır. Alacaklı uzayan bu süreçte tekrardan satış talep edebilir.

Satış günü verilmesini isteme yetkisi sadece alacaklıya verilmiş olup borçlunun satış günü verilmesini talep etmesi mümkün değildir⁸⁷². Eşitlik ilkesinin sağlanması bakımından borçluya da bu yetkinin verilmesine ilişkin bir düzenleme yapılması yerinde olur⁸⁷³. İİK m. 106/2 gereğince satış talep etme süresi yalnızca alacaklı bakımından uzayacağından öğretide borçlunun ancak ilk satış talebinden süre kalmış ise satış talep edebileceği belirtilmektedir⁸⁷⁴. Esasen, ikinci artırmada satışın gerçekleşmemesi halinde alacaklının satış talebi bir yıllık süre dolana kadar canlı kalacağından mevcut bir satış talebi varken borçlunun satış talep etmesi anlamına gelecektir. Ancak bu durumda borçluya satış günü verilmesine ilişkin bir yetki de verilmemiş olduğu göz önünde bulundurularak borçlunun satış talep etmede hukukî yararı olduğu ve kalan süre içerisinde satış talep edebileceği kabul edilmelidir. Öte yandan, teklif verme süresinin bitimine kadar borcun tamamen ödenmesi hâlinde satışın durdurulacağına ilişkin İİK m. 115/5 hükmünün, satış günü verilmesiyle veya yeniden satış talebiyle yapılan artırmada da uygulama alanı bulması gerekir.

Satış günü verilmesi üzerine yapılan üçüncü artırmada da asgari ihale bedeli teklif edilmez veya teklif edilse dahi ihale bedeli ödenmez ise artık satış talebinin düştüğü kabul edilmelidir⁸⁷⁵. Bundan sonra artırma, yalnızca borçlu veya alacaklının yeniden satış talep etmesi ile gerçekleştirilebilir. Gerek satış günü verilmesinden sonra satışın yapılamaması ile tekrardan satış talebinde bulunulması gerekse doğrudan ikinci bir satış talebinde bulunulması halinde yeniden yapılacak olan artırma o zamana kadar yapılan artırmalardan bağımsızdır. Dolayısıyla ilk satış talebinden sonra yapılan tüm işlemler tekrarlanır⁸⁷⁶.

⁸⁷² Aslan, K., Satış Talebi, 821.

⁸⁷³ Okur, Artırma Aşaması, 87.

⁸⁷⁴ Aslan, K., Satış Talebi, 822; Görgün vd., 240.

⁸⁷⁵ Erişir, 429.

⁸⁷⁶ Okur, Artırma Aşaması, 87; Aşık vd., 256; Erişir, 430.

4.7.4. İhalenin Feshi

İhale, karşılama prensibine uygun olarak ileri sürülen tekliflerle yapılmış ve alıcı bedeli ödemiş olsa dahi ihaleye fesat karıştırılması, artırmaya hazırlık aşamasındaki usûlsüz işlemler veya alıcının taşınmazın önemli nitelikleri hakkında hataya düşürülmesi gibi bir nedenle feshedilebilir⁸⁷⁷. Kesinleşen ihalenin feshi kararı, satışın yapılamamış olmasının bir diğer halini oluşturmaktadır⁸⁷⁸. Ancak Kanun'da ihalenin yapılamadığı veya iptal edildiği hallere karşı öngörülen sonuçlar ile ihalenin feshine karşı öngörülen sonuçlar birbirinden farklıdır. Zira İİK m. 115/7'de öngörülen bu sonuçlar, *“asgari ihale bedelinin teklif edilmediği veya en yüksek teklif verenin ihale bedelini yatırmadığı hâllerde”* ifadesi kullanılarak sayma yoluyla belirtilmektedir. Kanun'un lafzına bakıldığında ihalenin feshi bunların kapsamı dışında tutulmaktadır. İİK m. 106/2'de bu durumun aksine süresi içerisinde satış istenip de *“artırma sonucu satış gerçekleştirilemeyen”* mahcuz hakkındaki satış isteme süresinin, satış isteyen alacaklı bakımından sürenin sona ermesinden itibaren bir yıl daha uzayacağına ilişkin düzenleme ise ihalenin feshini de kapsayacak şekilde geniş anlamda düzenlenmiştir⁸⁷⁹. Görüleceği üzere İİK m. 106/2'de öngörülen *“artırma sonucu satışın gerçekleştirilememesi”* durumu, İİK m. 115/7'de düzenlenen *“ihalenin yapılamaması veya iptal edilmesi”* ile satışın gerçekleşmediği bir diğer hal olan ihalenin feshini de kapsar niteliktedir. Dolayısıyla Kanunun lafzına bakıldığında ihalenin feshi halinde satış isteyen alacaklı bakımından satış talep etme süresi bir yıl uzayacak olsa da alacaklının satış günü verilmesini talep etmesi mümkün görünmemektedir. Öğretide ise, lafzi yorum yerine kıyasen yorum yapılabileceği ve İİK m. 115/7'de öngörülen sonuçların ihalenin feshi halinde de uygulanmasının daha uygun olacağı belirtilmektedir⁸⁸⁰.

⁸⁷⁷ Kuru, *El Kitabı*, 701 vd.; Üstündağ, 342 vd.; Arslan, R., 76 vd.; Çon, 30 vd.; Dönmez, *Paraya Çevrilme*, 403 vd.; Pekcanitez vd., 244; Atalı vd., 325 vd.; Arslan vd., 418; Karşı, 613.

⁸⁷⁸ Erişir, 433.

⁸⁷⁹ Erişir, 433.

⁸⁸⁰ Erişir, 434.

5. SONUÇ

İcra hukukunda kendiliğinden hak almanın yasak olması sebebiyle alacaklının tatmininin, borçlunun mallarının alacaklıya aynen verilmesi suretiyle sağlanması kabul görmemektedir. Bunun yerine, borçlunun malları önce icra organları aracılığıyla haczedilir. Haczedilen mal paradan başka bir şey ise bu mallar yine icra organlarınca paraya çevrilir ve para alacaklısının tatmini bu para ile sağlanır. Paraya çevirme ilkesi olarak anılan bu husus, etkin, usûlüne ve amacına uygun bir paraya çevirmeyi gerektirir. Zira sırf alacaklının tatmini uğruna borçlunun malları üzerindeki tasarruf yetkisinin keyfi bir şekilde kısıtlanması Anayasa, tarafı olduğumuz uluslararası sözleşmeler ve diğer kanunlarca korunma altına alınan hak ve ilkelerin ihlali anlamına gelir. Bu kapsamda icra organları bir yandan alacaklıyı alacağına kavuşturmakla, diğer yandan bu süreçte borçlunun haklarını korumakla yükümlüdür. Esasen takibin ilk safhalarında çatışma halinde olan alacaklı ve borçlu menfaatleri, paraya çevirme aşamasında malın olabildiğince çabuk ve yüksek bedelde satılması noktasında birleşmiştir. Bununla birlikte olası bir menfaat çatışması halinde bu dengenin sağlanması ve aynı zamanda takibe bu aşamada dahil olan üçüncü kişilerin de menfaatlerinin gözetilmesi gerekir. Takibin bir an önce ve olabildiğince az masrafla sonuca ulaşması hem alacaklı hem borçlu hem de kamu yararı için oldukça önem arz etmektedir. 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nda yapılan değişikliklerin çoğu da takip ekonomisi ilkesinin yerine getirilmesi amacıyla getirilmiştir. Son olarak 7343 sayılı Kanun ile yapılan değişikliklerin de bu amaç kapsamında yapıldığı söylenebilir.

İcra ve İflas Kanunu'nda çeşitli paraya çevirme yöntemleri düzenlenmiş olup bunlardan konumuzu ilgilendiren elektronik ortamda açık artırma yoluyla satış, hem taşınır hem taşınmazlar bakımından temel paraya çevirme yöntemidir. İcra hukukunda açık artırma yoluyla satış hukukî niteliği itibarıyla TBK'da düzenlenen açık artırma yoluyla satıştan farklı olup, özel hukuk bakımından sonuçlar doğuran bir kamu hukuku tasarrufudur. Açık artırma yoluyla satış, tasarruf ilkesi gereğince, kural olarak alacaklı veya borçlunun talebi ile birlikte başlar. Yine tasarruf ilkesi gereğince satış talebinde bulunulduktan sonra bu talebin geri alınması da mümkündür. Ancak bu talep yalnızca bir defa ve *“teklif verme başlayıncaya kadar”* geri alınabilmektedir. Henüz hiç teklif verilmemiş olsa dahi, kanunda yer alan *“teklif verme başlayıncaya*

kadar” ifadesi teklif vermenin mümkün hale gelmesi olarak anlaşılmalı ve artırma teklife açıldığı andan itibaren satış talebi geri alınamamalıdır.

Borçlunun da alacaklı gibi hacizli mallarının satışını isteme yetkisine sahip olduğu, İİK m. 113/1 ve 7343 sayılı Kanun’la değiştirilen m. 106/1 olmak üzere iki ayrı hüküm ile düzenleme altına alınmıştır. İlgili hükümlerden İİK m. 106/1 daha kapsamlı ve geniş olduğu için İİK m. 113/1’i muhafaza etmeye gerek kalmamıştır. Rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takiplere ilişkin hükümlerde taşınırın satış başlığı altında düzenlenen İİK m. 113’e atıf yapıldığı halde satış talebi başlığı altında düzenlenen m. 106’ya atıf yapılmaması, bizi borçlunun taşınır rehinlerinde satış talep edebileceği ancak taşınmaz rehinlerinde satış talep edemeyeceği sonucuna ulaştırmaktadır. Her ne kadar İİK geçici madde 18’de 7343 sayılı Kanunla değiştirilen hükümlerin rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takiplerde uygulanacağı belirtilmiş olsa da geçici maddeler ile böyle bir hüküm konulması mümkün olmadığından, mevcut düzenlemeler karşısında, olması gerekenin aksine borçlu, rehinli taşınmazın satışını talep edemez. Bununla birlikte, bu maddelerde düzenlenen borçlunun satış talep etme yetkisinin borçluya satış yetkisi verilmesinden tamamen farklı olduğunu söylemek gerekir. Borçlunun satış talebi, borçlunun alacaklı ile eşit koşullarda açık artırma sürecinin başlamasını sağlayan bir işlem iken, borçluya satış yetkisi verilmesi İİK m.111/a’da belirtilen usûle tabi ayrı bir paraya çevirme yöntemidir.

Diğer taraf takip işlemlerinde olduğu gibi satış talebinde bulunulurken de uyulması gereken belirli şekil ve süre kuralları vardır. Örneğin, satış talebinin hacizden itibaren bir yıl içerisinde yapılması gerekliliğine ilişkin kısıtlama borçlunun malları üzerinde belirsiz bir süreliğine tasarruf yetkisinin kısıtlanmasının alacaklının inisiyatifine bırakılmasını engeller. Kıymet takdiri ve satış giderlerinin, sicile kayıtlı motorlu kara araçları bakımından ise ayrıca muhafaza giderlerinin yatırılmış olmasının satış talebinin bir diğer geçerlilik şartı olarak sayılması ile malın satılması konusunda ciddi olan alıcıların tespiti ve satışın bir an önce gerçekleşmesi sağlanmaktadır. Takip ekonomisi ilkesi gereğince ilgili düzenlemenin yerinde olduğu değerlendirilmektedir. Bu noktada satış talebinin yanında yalnızca kıymet takdiri talep etmenin, satış talebinde bulunmuş olmanın sonuçlarını doğurmayacağını söylemek gerekir. Bununla birlikte, muhafaza ve kıymet takdirine ilişkin giderler

satış talebiyle birlikte icra dairesine yatırılmış ancak bunlara ilişkin açık bir talepte bulunulmamış olsa dahi satış talebinin geçerli olduğu kabul edilmelidir. Tarifede belirtilen bu masrafların tamamı peşin olarak yatırılmamışsa icra müdürünün satış talep edene ayrıca süre vermesi söz konusu olmamalıdır. İcra müdürünün İİK m. 106/6 kapsamında satış isteyene vereceği ek süre, satış talebiyle birlikte eksiksiz yatırılan bu tutarın satış esnasında yetersiz kaldığının anlaşılması haline özgüdür. İlgili maddenin lafzından çıkardığımız bir diğer sonuç ise kıymet takdirinin talebe bağlılığına ilişkindir. Kıymet takdirinin icra müdürünce haciz esnasında resen yapıldığı hallerde talebe gerek yoktur. Kıymet takdirinin bilirkişi aracılığıyla yapılması halinde ise açıkça talep olmasa da buna ilişkin giderlerin yatırılması gerekmektedir. Sicile kayıtlı motorlu kara araçları ise bu durumdan ayırık tutulmakta olup bu malların kıymet takdirinin yapılabilmesi için giderlerin yatırılmasının yanında kıymet takdiri talebinin de yapılması gerekmektedir. Özetle söylenebilir ki, kıymet takdiri yapılması, satış talebinin yapılmış sayılmasından ayrı hükümlere tabi tutulmuştur.

Kanunun aradığı şekil şartlarına uygun bir satış talebini alan icra dairesi paraya çevirme işlemlerine başlamakla yükümlüdür. Öncelikle artırma, malı satın almak isteyen veya mal üzerinde varsa hak iddia edecek olan üçüncü kişilere duyurulmalıdır. Artırmanın olabildiğince çok kişiye duyurulması satışın amacının sağlanması bakımından oldukça önemlidir. Bu kapsamda icra dairesinin artırmayı ilân etmesi gerekir. Satışın tamamen elektronik ortama taşınması ile birlikte artırma ilânı da elektronik ortama taşınmış olup ilânın elektronik satış portalı ve Basın İlan Kurumu portalında yapılması esastır. Bunların yanında, 7418 sayılı Kanun ile yapılan değişikliklerle artırmanın değerine göre ilânın gazete veya haber sitesinde de yapılmasına yönelik düzenlemeler getirilmiştir. Malın muhammen bedelinin belirli bir değer altında olması halinde icra dairesine bu hususta takdir yetkisi tanınmış; bu değer sonrasında ise icra dairesinden takdir yetkisi alınarak, artan oranlarla ilânın hangi gazete veya internet haber sitelerinde yapılacağına ilişkin katı düzenlemeler getirilmiştir. Salt malın değerine göre bir belirleme yapılması her zaman amaca uygun olmayabilir. Bununla birlikte, bu düzenlemelerden önce artırma ilânının şekline ilişkin takdir yetkisinin hatalı kullanımından dolayı ihalelerin sıkça feshedildiği görülmektedir. Muhammen bedele göre belirli bir çerçeve çizilmiş olması bu sebepten verilecek ihalenin feshi kararlarını azaltabilecek olması

bakımından önemlidir. Bununla birlikte, icra müdürünün gerekli gördüğü takdirde ilânı, malın daha yüksek bedelle satılacağını düşündüğü şekillerde de yapabilmesi gerekir. Artırmaya bizzat katılmak, artırmayı duyurmak veya varsa şikâyetlerini bildirmek için gerekli hazırlıkları yapabilmeleri bakımından artırma ilânının alacaklı, borçlu ve tapu sicilindeki ilgililere ayrıca tebliğ edilmesi önem arz eder. Taşınır satışlarında tebliğ ilişkin bir zorunluluk söz konusu değilse de üçüncü kişilerin menfaatlerinin korunması bakımından taşınır satışlarında da ilânın ilgililere tebliğ edilmesi uygun olur.

İcra dairesi artırma ilânının yanında artırmanın şartlarını ve mala ilişkin bilgileri içeren bir artırma şartnamesi düzenler. Artırma şartnamesi, tapu sicili hükmünde kabul edilen mükellefiyetler listesini de içerdüğinden artırmanın temelini teşkil eder. Mükellefiyetler listesi, satılacak mal üzerindeki aynı hakları ve kuvvetlendirilmiş şahsi hakları gösteren bir belge olup taşınırlar açısından düzenlenmesi zorunlu değildir. Ancak, özellikle sicile kayıtlı taşınır mallar üzerinde rehin hakkı gibi bir hak iddia edilmişse bunlar bakımından da mükellefiyetler listesinin düzenlenmesi önem arz eder. Tapu siciline veya resmi senede dayanan ve hatta bunlara dayanmasa dahi ispata yarar belgelerle birlikte icra dairesine bildirilen haklar mükellefiyetler listesine geçirilmelidir. Taşınmazın, üzerindeki yükler ve borçlunun bu taşınmaz ile temin edilmiş şahsi borçları ile birlikte satılacağı da artırma şartnamesinde belirtilir. Alıcı, henüz muaccel olmayan bu hak ve borçlardan yalnızca taşınmaz değeri ile değil bütün şahsi malvarlığı ile sorumludur. Muaccel borçlar ise satış bedelinden alacaklılara ödenir. Kesinleşmiş mükellefiyetler listesinde belirtilmeyen bir hak veya borç tapu sicilinde yer alsa dahi alıcıya tesir etmez. Mükellefiyetler listesinin bu şekilde tapu sicilinden üstün tutulması, cebrî icranın etkinliğini ve alıcıların güvenini sağlamak açısından gereklidir. Hiçbir alıcıya tapu sicilini inceleme külfeti yüklenmemelidir.

Haczedilen malların kıymeti, yeteri kadar malın haczedilip haczedilmediğini tespit etmek ve aşkın haciz yapılmasını önlemek amacıyla haciz aşamasında takdir edilir. Ancak icra dairesinin takdir yetkisi kapsamında veya İİK m. 87 gereğince zorunluluk arz etmesi halinde kıymet takdirinin bilirkişi aracılığıyla yapılması, giderlerin satış talebiyle birlikte yatırılacağı da göz önüne alındığında, kıymet takdirinin satış aşamasında yapılması anlamına gelir. Bu da kıymet takdirinin haciz

aşamasındaki işlevini ortadan kaldırmaktadır. Kıymet takdirine ilişkin giderlerin haciz talebiyle birlikte yatırılması gerektiğine ilişkin bir düzenleme getirilmesi, henüz satış iradesi taşımayan alacaklıyı haciz esnasında kıymet takdiri giderleriyle sorumlu tutmaya sebep olması bakımından sakıncalı olmakla birlikte, hem bu işlevi yeniden canlandıracak olması hem takibi hızlandırması bakımından değerlendirilmelidir.

Kıymet takdirinin satış aşamasında kendisini gösteren diğer bir işlevi karşılama prensibi gereğince malın en az hangi bedelle satılabileceğini belirlemektir. Taşınırın kıymet takdiri bir defa yapılırsa da taşınmazlarda mükellefiyetler listesinin kesinleşmesinden sonra değerinde değişiklikler meydana gelmekte ise kıymet takdiri yeniden yapılmalıdır. Buna karşın, uygulamada satış talebinden sonra yapılan kıymet takdiri artırma ilânına muhammen bedel olarak yazıldığından, tekrardan kıymet takdiri yapılmamakta ve satışta bu değer esas alınmaktadır. Muhammen bedelin artırma ilânına yazılması alıcılara ortalama bir fikir vermesi açısından önemli olsa da satışa esas alınması gereken bedel, mükellefiyetler listesi kesinleştikten sonra yeniden yapılan kıymet takdirince belirlenmelidir. Bu sebeple muhammen bedelin sadece artırma şartnamesine yazılması karışıklığın giderilmesi bakımından yerinde olur. Ancak, yine uygulamada artırma ilânı ve artırma şartnamesi birlikte düzenlenmekte ve portalda aynı anda erişime açılmaktadır. Halbuki olması gereken, ilânlar yapıldıktan, ilgililerine tebliğ edildikten ve varsa ilgililerce taşınmaz üzerindeki haklar bildirildikten sonra bu bilgilere göre yeniden kıymet takdiri yapılması ve bunun artırma şartnamesine yazılmasıdır. Uygulamadaki bu yanlışlığın düzeltilmesi, portalda önce artırma ilanının, daha sonra satışa esas alınacak değeri içeren şartnamenin ve mükellefiyetler listesinin yayımlanması gerekmektedir.

Günümüzde yüksek enflasyona ve malın değerinde meydana gelen ani değişimlere bağlı olarak özellikle motorlu kara araçları ile taşınmazların kıymetleri sürekli artmaktadır. Bu sebeple, artırmaya hazırlık aşamasında yapılan kıymet takdirinden sonra geçen süreçte mal sürekli değerlenmekte; fakat artırma başta belirlenen düşük değer üzerinden başlatılmaktadır. Kanunda ise iki yıl geçmeden taşınmazların kıymet takdirinin tekrardan yapılamayacağı düzenlenmiş olup, bu hükmün taşınırın bakımından da kıyasen uygulanacağı kabul edilmektedir. Malın değerinden daha aza satılması alacaklı ve borçlunun mülkiyet hakkını

zedelemektedir. Bu hükmün, özellikle ekonomik kriz zamanlarında, icra takibi süjelerinin haklarını ihlal edeceği ortadadır. Kanımızca bu kurala istisna niteliğinde getirilmiş olan “*çok önemli değişiklikler meydana getiren benzer hallerde*” ifadesi kapsamına yüksek enflasyon ortamı veya malın değerinde değişiklikler meydana getirecek başka durumlar da alınmalı ve bu durumların varlığı halinde malın kıymet takdiri iki yıl geçmese dahi tekrardan yaptırılabilmelidir. Bu kabul, esasen kanunun lafzına aykırı olarak, iki yıllık süre geçmesi halinde her halükarda yeniden kıymet takdiri yaptırılacağına ilişkin görüşlerin altında yatan alacaklı ve borçlu menfaatinin korunması ihtiyacını da ortadan kaldırır. Bu kapsamda kanunda öngörülen iki yıllık sürenin başlangıç anı da önem kazanmaktadır. Kıymet takdiri, şikâyet yoluna başvurulmadan veya şikâyet başvurusu reddedilerek kesinleşmişse iki yıllık süre, icra memurunca yapılmış ise haciz tarihinden, bilirkişi tarafından yapılmış ise bilirkişinin keşif tarihinden itibaren başlar. Kıymet takdirine şikâyetle bulunulması halinde ise icra mahkemesince görevlendirilen bilirkişi, esasen malın kıymetinin o tarihe göre doğru yapılıp yapılmadığını tespit etmekle yükümlü olduğundan kıymet takdirinin yapıldığı tarih yine ilk keşif tarihi olmalı ve iki yıllık süre bu tarihten itibaren başlamalıdır.

Artırma hazırlık işlemlerinin tamamlanması ile birlikte artırma ilânında daha önceden belirlenen gün ve saatte elektronik satış portalında teklif verme süreci başlar. İhale bedelinin İİK m. 115/1 kapsamında karşılama prensibi kurallarını karşılması gerekmektedir. Karşılama prensibi kurallarının kamu düzenine ilişkin olup olmadığının, dolayısıyla bu kuraldan vazgeçilebilmesinin mümkün olup olmadığının belirlenmesi için her şart, amacı bakımından ayrı ayrı incelenmelidir. Asgari ihale bedelinin rüçhanlı alacakları karşılması gerektiğine ilişkin şart borçluyu ve rüçhanlı alacaklının kendisini korumakta olduğundan borçlu ve rüçhanlı alacaklıların birlikte muvafakati halinde bu şarttan vazgeçilebilmesi gerekir. Asgari ihale bedelinin paraya çevirme ve paylaşırma masraflarını geçmesi gerektiğine ilişkin şarttan ise rüçhanlı alacak olmadığı takdirde alacaklının; masraflar rüçhanlı alacaklının alacağını karşılamıyorsa ayrıca rüçhanlı alacaklının muvafakatiyle vazgeçilebilmelidir. İhale bedelinin malın muhammen kıymetinin yüzde ellisini bulması gerektiğine ilişkin şarttan ise, gerek toplumda cibrî artırmalarda malların yok pahasına satıldığı yönünde bir izlenim oluşturacak olması, gerekse devlet eliyle korunması gereken, borçlunun kendisinin dahi vazgeçemeyeceğı temel haklarının

ihlaline sebebiyet verecek olması bakımından vazgeçilememesi gerektiği kanaatindeyiz. Bu nedenle borçlu muvafakat etse dahi malın muhammen kıymetinin yüzde ellisinin altında satışı yapılamamalıdır.

Açık artırmada teklifler yalnızca elektronik satış portalından verilebilmekte olup portala girilebilmesi için E-Satış Kullanım sözleşmesinin onaylanması gerekmektedir. Sözleşmenin bir tarafının devlet tüzel kişiliği olması, hizmetin kamu yararı amacıyla verilmesi ve Adalet Bakanlığının özel hukuk sözleşmelerini aşan bir yetki olarak tek taraflı değişiklik yapma hakkına sahip olması, bu sözleşmenin elektronik idari bir sözleşme olduğunun kabulünü gerektirir. Hem birinci hem ikinci artırmanın son on dakikası içinde yeni bir teklifin verilmesi hâlinde teklif verme süresi on dakika uzar. Malın daha yüksek bedelle satılabilmesi bakımından getirilen bu imkân için on dakikadan uzun bir süre öngörülmesinin daha faydalı olacağı kanaatindeyiz.

Artırma, karşılama prensibine uygun şekilde ileri sürülen tekliflerden en yüksek teklifi ileri sürene sistem üzerinden malın otomatik olarak ihale edilmesiyle tamamlanır. İcra dairesi, ihalenin yapılıp yapılamadığına ilişkin artırma sonuç tutanağını düzenler. Kanımızca artırma sonuç tutanağının düzenlenmemiş olması, alıcının malın mülkiyetini kazanmasına engel olmayacağı gibi, süresinden sonra yapılan ödemeyi geçerli hale getirmez. Bu nedenle artırma sonuç tutanağının açıklayıcı bir belge niteliğinde olduğu kabul edilmelidir. Tutanağın en önemli sonucu, ihale alıcısının, ihalenin feshi talep edilmiş olsa dahi tutanağın ilanından itibaren yedi gün içinde satış bedelini ödemesi gerekliliğine ilişkindir. Bununla birlikte tutanağın ihale alıcısına tebliğ edilmesi ve sürenin tebliğ ile başlaması, olası hak kayıplarının önüne geçilmesi bakımından daha uygundur.

7343 sayılı Kanun değişikliklerinden önce, ihale bedelinin ödenmesi için alıcıya süre tanıma konusunda icra müdürüne takdir yetkisi verilmiştir. Eğer süre verilmiş ise icra müdürü, İİK m. 131 kapsamında alıcıdan teminat isteyebilmektedir. Mevcut hükümlere göre ise, yedi günlük hak düşürücü süre içerisinde ihale bedelinin ödenmesi gerekmekte olup alıcıya süre verilebileceğine ilişkin hüküm kaldırılmıştır. Süre verilmesi halinde alıcıdan teminat istenebileceğine ilişkin İİK m. 131 ise korunmaya devam etmektedir. Bu korumanın bilinçli olup olmadığı belirsiz olsa da kanunun lafzına bakıldığında yedi günlük ödeme süresi içerisinde alıcıdan teminat

istenmesi halen mümkün görünmektedir. Yedi günlük sürenin sonunda ihale bedeli ödemeyen alıcıdan alınan teminat kendisine iade edilmeyip öncelikle satış masraflarından düşülmek üzere alacaklarına mahsuben hak sahiplerine ödenir. Bu durum kötü niyetli alıcı ve borçluların cüzi miktarda teminat ödeyerek malın satılmasını geciktirmesine yol açması bakımından sakıncalıdır. Borçlunun bu şekilde teminattan fayda sağlayamaması için kanuni bir önlem alınması gerekmektedir. Birinci artırmada ihale bedelini ödemeyen alıcının ikinci artırmaya katılmasının engellenmesi veya ikinci artırmada kendisinden daha yüksek miktarda teminat alınmasının yanında bu alıcıya idari para cezası yaptırımını uygulanmasına ilişkin bir düzenleme yapılmasının kötü niyetli borçlu ve alıcıların bu tutumdan vazgeçmesini engelleyebileceği kanaatindeyiz. Öğretide çözüm önerisi olarak getirilen, masraflar düşüldükten sonra teminatın bakiye kısmının Hazineye irat kaydedilmesine ilişkin bir düzenleme getirilmesi, alacaklıların menfaatlerini olumsuz olarak etkileyecek olmakla birlikte, kötü niyetli borçluların önüne geçmesi bakımından muhakkak değerlendirilmelidir.

İhale bedelinin süresinde ödenmediği hallerde ihalenin iptal edildiği; asgari teklif bedelinin ileri sürülmediği veya borcun ödendiği hallerde ise ihalenin yapılamadığı icra dairesince tutanakla tespit altına alınır. İhale bedelinin ödenmemesi veya asgari ihale teklifinin ileri sürülmemesi halinde, artırma ilanında öngörülen zaman ve şartlar çerçevesinde ikinci artırma yapılır. İkinci artırmada da asgari teklif bedelinin ileri sürülmemesi veya sürülse dahi alıcının ihale bedelini ödememesi halinde bir yıllık satış talep etme süresi içerisinde olmak kaydıyla alıcıya satış günü verilmesini talep etme hakkı tanınarak dolaylı yoldan üçüncü bir artırma uygulaması oluşturulmuştur. Bu ihtimalde alıcı satış talebinde bulunmamakta, yalnızca icra dairesinden satış günü verilmesini talep etmektedir. Bu talepten sonra artırma prosedürü en baştan işletilmemeli; yalnızca bir satış yapılmalıdır. Bunun yanında, üçüncü satış için de artırma ilanının yapılması, ilgililere tebliğ edilmesi, hatta malın değerinde değişiklikler meydana gelmiş ise yeniden kıymet takdiri yapılması uygun olur. Yapılan bu üçüncü artırmada da ihale yapılamaz ise satış talebi düşer. Bununla birlikte, alacaklı ikinci artırmanın gerçekleşmemesi üzerine satış günü verilmesi yerine esas sürenin dolmasını bekleyip doğrudan satış talebinde de bulunabilir. Nitekim bu halde satış talep etme süresi, alacaklı bakımından esas satış talep etme süresinin bitiminden itibaren bir yıl daha uzamaktadır. Sadece ihale bedelinin

ödenmediği veya asgari ihale bedelinin teklif edilmediği hallerde değil, ihalenin feshi halinde de ihalenin feshine sebebiyet vermeyen alacaklı bakımından satış talep etme süresinin uzaması gerekir. Yeniden satış talebinde bulunulduğunda hacizden önceki işlemler tekrarlanmayacak, fakat hacizden sonraki tüm artırmaya hazırlık işlemleri en baştan yapılacaktır. İkinci veya üçüncü artırmadan sonraki süreçte borçlunun borcunu ödemesi halinde ise satışın durdurulması gerekir. Alıcının damga vergisi ve katma değer vergisini ihalenin feshinin reddine ilişkin karar kesinleştikten sonra kendisine verilen süre içerisinde ödememesi halinde ise, satış günü verilmesine ilişkin hükümlerin birinci artırma bakımından da uygulanması ve alacaklının satış talebinden kalan süre içerisinde satış günü verilmesini talep etmesinin mümkün olması gerektiği kanaatindeyiz.

Son olarak, artırmanın tamamen elektronik ortamda yapılması internete erişim bakımından fırsat eşitsizliği doğurabileceği sebebiyle öğretilde eleştiri konusu olmuşsa da, günümüzde internete erişim oranının oldukça yüksek olması ve özellikle pandemi sürecinden sonra internet satışların bir hayli önem kazanması göz önüne alındığında kanaatimizce bu yöntem artırmaya katılımı olumlu yönde etkileyecektir. Bununla birlikte, günümüzde bilişim alanında yaşanan gelişmeler, internet ve bilişim dolandırıcılığı sorunlarını da beraberinde getirmektedir. Artırma güvenliğinin sağlanması oldukça önem arz etmekte olup artırmanın güvenliğini tehlikeye düşürecek hareketlerde bulunanlar hakkında bilişim suçuna ilişkin nitelikli hal olan TCK m. 244/3 hükümlerinin uygulanması gerekir. Artırmaya zarar verebilecek özel durumların İİK’da tespit edilmesi, bu kişiler ile internet siteleri hakkında 5651 sayılı Kanunun 8/A maddesine atıf yapılmak suretiyle öngörülen yaptırımların ayrıca ve ayrıntılı olarak yine İİK’da düzenlenmesi daha uygun olur. Bunların yanında, bilişim önlemlerinin alınması için nitelikli personeller alınması ve Hazine tarafından önemli bir bütçe ayrılması gerekmektedir. Bu önlemlerin alınmaması halinde idarenin hizmet sorumluluğu gündeme gelebilir. E-Satış Kullanım Sözleşmesinde, iletişim sorunları, altyapı ve internet arızaları, sisteme ilişkin iyileştirme çalışmaları ve bu sebeple meydana gelebilecek arızalar gibi Adalet Bakanlığının gerekli özeni göstermesine rağmen önleyemediği olaylar için Adalet Bakanlığının sorumlu olmayacağı düzenlenmişse de ortaya çıkabilecek zararlara tarafların ve ilgililerin katlanması hakkaniyete aykırı bir durum oluşturmaktadır. Bu kapsamda ilgili maddenin yazılmamış sayılma yaptırımına tabi tutulup tutulamayacağı tartışmaya

açıktır. Elektronik satış portalından kaynaklanan sebeplerle teklif vermede meydana gelecek engel veya usûlsüzlüklerin ihalenin feshine sebebiyet vermesi de mümkündür. Elektronik ortamda satışa ilişkin hükümler halen çok yeni olduğundan uygulamada oluşacak benzeri sorun ve belirsizliklerin öğreti ve Yargıtay kararları ile şekilleneceği beklenmektedir.



KAYNAKÇA

- Akgün, Ş. (2020). *İcra Hukuku ve İdare Hukuku Açısından Bir İnceleme-Haczin Hukuki Niteliği*, İstanbul.
- Akil, C. (2015). “İcra Hukukunda Mükellefiyetler Listesi”, *Prof. Dr. Ramazan Arslan’a Armağan Cilt 1*, 123-174. (Mükellefiyetler).
- Akil, C. (2019). “Konkordato Mühletinin Alacaklılar Bakımından Sonuçları (28.02.2018 Tarih ve 7101 Sayılı Kanunla Yapılan Değişikliklere Göre)”, *TBBD*, (141), 227-252. (Konkordato).
- Akil, C. (2023). 7343 Sayılı Kanunla İİK’da Yapılan Değişiklikler Çerçevesinde Açık Artırmada Teminat: (<https://www.hukukihaber.net/7343-sayili-kanunla-iikde-yapilan-degisiklikler-ercevesinde-acik-artirmada-teminat-cenk-akil>) e.t: 21.04.2024). (Teminat).
- Akkurt, S.S. (2011). “Elektronik Ortamda Hizmet Sunumu ve Buna İlişkin Sözleşmelerin Hukuki Özellikleri”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 60 (1), 19-46.
- Akyazan, S. (1959). *Cebrî İcrada İhale ve İhalenin Feshi*, İstanbul.
- Akyol Aslan, L. (2018). “Satış Talebinin Kanuna Aykırı Olarak Reddedilmesinin Konulmuş Olan Hacze Etkisi, Yargıtay’ın 16.2.2018 Tarihli İBK Dolayısıyla”, *MİHDER*, 14 (40), 363-428.
- Arslan, A.S. (2012). *Medeni Usul Hukukunda Delillerin Toplanması ve Doğrudanlık İlkesi*, Ankara. (Doğrudanlık).
- Arslan, A.S. (2018). *İcra Takip İşlemleri*, Ankara. (İcra Takip).
- Arslan, A.S. (2019). “Konkordato Mühletinin İşçi Alacaklarına Etkisi”, *TBBD*, (142), 249-272, 254.
- Arslan, R. (1984). *İcra- İflâs Hukukunda İhale ve İhalenin Feshi*, Ankara.
- Arslan, R., Yılmaz, E., Taşpınar Ayvaz, S., Hanağası, E. (2023). *İcra ve İflâs Hukuku*, 9.Bası, Ankara.
- Arslandoğan, B. “İcra ve İflâs Hukukunda Covid-19 Sebebiyle Sürelerin Durmasına İlişkin Düzenlemelerin Kıymet Takdiri Süresine Etkisi” *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 27 (2), 1447-1461.
- Arslanpınar Tat, T. (2020). “İcra Dairesi Tarafından Vaktinden Evvel Satış”, *TBBD* (151), 199-234.
- Aslan, E.K. (2004). *İcra ve İflâs Hukukunda Taşınmaz Malların Açık Artırma Yolu ile Paraya Çevrilmesi*, İzmir.
- Aslan, K. (2005). *Hacizde İstihkak Davası*, Ankara. (İstihkak).
- Aslan, K. (2023). “7343 Sayılı Kanunla Yapılan Değişikliklerle Birlikte Hacizli Malların Satış Talebi ve Satış Giderleri”, *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 31 (2), 787-857. (Satış Talebi).
- Aşık, İ. (2022). “Satış Talebinin Geri Alınması”, *Prof. Dr. Selçuk Öztekin’e Armağan, Cilt 1*, İstanbul, 349-370.

- Aşık, İ., Oruç, Y., Tok, O., Saçar, Ö.F. (2023). *İcra ve İflâs Hukuku*, 2. Bası, Ankara.
- Atalay, O. (2022). “İcra ve İflas Kanununda Yapılan Değişikliklerin Değerlendirilmesi” (<https://www.youtube.com/watch?v=hhyLIijpZE> e.t: 21.04.2024). (İcra ve İflas).
- Atalı, M. (2022). “Taşınmazların Paraya Çevrilmesinde Kıymet Takdiri ile İhale Kararı Arasındaki Süre ve Bunun İhale Kararına Etkisi”, *Prof. Dr. Selçuk Öztekin’e Armağan Cilt 1*, İstanbul, 371-389.
- Atalı, M., Ermenek, İ., Erdoğan, E. (2023). *İcra ve İflâs Hukuku*, 7.Bası, Ankara.
- Baş Süzel, E. (2023). “Borçlar Hukuku Açısından İcra ve İflâs Kanunu’nun Satış Yetkisi Verilmesine ve Elektronik Satışa İlişkin Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, *Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 22 (1), 613-628.
- Bayram, E. (2008). “Kanun Sistematiğinde “Madde””, *Yasama Dergisi*, 3 (8), 102-123.
- Belgesay, M. R. (1945). *İcra ve İflâs Hukuku*, İstanbul.
- Berkin, N. (1968). “Tapuda Kayıtlı Olduğu Halde Mükellefiyet Listesine Geçirilmeyen Haklardan Alıcının Mesuliyeti”, *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*, 34 (1-4) , 285-293.
- Bolayır, N. (2023). “Fransız Hukuku’nda Vente Amiable (Dostane Satış) Kurumu”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 72 (1), 67-96.
- Boran Güneysu, N. (2012) “İcra Takip İşlemleri”, *TBB*, (101), 31-60. (İcra Takip İşlemleri).
- Boran Güneysu, N. (2016) “İcra Hukukunda Aşkın Haciz”, *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 20 (4), 25-60. (Aşkın Haciz).
- Boran Güneysu, N. (2020). *İcra Hukukunda Taşınmazların Kıymet Takdiri*, Ankara. (Kıymet Takdiri).
- Budak, A.C. (2015). “Cebrî Açık Artırmalarda Alacağa Mahsuben Satış Yapılması”, *Prof. Dr. Ramazan Arslan’a Armağan Cilt 1*, Ankara, 489-498. (Mahsuben Satış).
- Bulut, U. (2013). *İcra Hukukunda Ödeme Yerine Alacakların Devri (İİK m. 120)*, Ankara.
- Candemir, M.Ü. (2023). “Cebrî Artırma ve Borçluya Satış Yetkisi Verilmesinde Alacağa Mahsuben Satış”, *TBB*, (169), 195-228.
- Çavuş Eryendi, B. (2023). “İcra ve İflâs Hukukunda Elektronik Ortamda (Çevrimiçi) Satış Usûlü”, *Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 9 (2), 503-537.
- Çelikoğlu, C.T. (2022). “7343 Sayılı Kanunla İİK’da Yapılan Paraya Çevirme ve İhâlenin Feshi’ne İlişkin Değişikliklerin Takdim ve İzahı”, *Adalet Dergisi*, (68), 409-450.
- Çiçekli, A.F. (2021). “Kambiyo Senetlerine Özgü Haciz Yoluyla Takipte Menfi Tespit Davasının Nitelikleri”, *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 6 (2), 839-901.

- Çiftçi, P. (2010). *İcra Hukukunda Menfaat Dengesi*, Ankara.
- Çon, Ö. (2021). *İhâlenin Feshi (İcra ve İflâs Kanunu Madde 134)*, Ankara.
- Dönmez, M. (2007). “İcra ve İflas Kanunu’na Göre İhalesi Yapılan Taşınmazların Tahliyesi”, *TBBD*, (71), 355-396.
- Dönmez, M. (2007). “Taşınmaz Satışlarında İhale Kararının Kaldırılması ve Tamamlayıcı Artırma”, *TBBD*, (73), 309-371.
- Dönmez, R.M. (2010). *İcra ve İflas Hukukunda Taşınmaz Malların Paraya Çevrilmesi*, İstanbul. (*Paraya Çevrilme*).
- Dönmez, R.M. (2010). “Mükellefiyetler Listesi”, *TBBD*, (64), 368-382. (Mükellefiyetler).
- Duran, O. (2013). *İcra ve İflas Hukukunda Paraya Çevirme*, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Erciyes Üniversitesi.
- Ekecik, Ş. (2012). “Yargıtay Kararlarında Kıymet Takdirine Şikâyetin İcra Mahkemesinde Reddinin İhalenin Feshi Davasında Fesih Sebebi Olarak Görülmesi”, *MİHDER*, 8 (21), 27-42.
- Erişir, E. (2022). “7343 Sayılı Kanunla Yeniden Düzenlenen Cebrî İcrada Satış İsteme Süresi ve Satış Gerçekleştirilemediğinde İzlenecek Prosedür”, *MİHDER*, 18 (52), 405-456.
- Erman, E.S. (1976). “Müddetinde Satış İstememenin Hukuki Sonuçları”, *Adalet Dergisi*, (3-4), 214-220. (jurix.com. tr. e.t: 25.09.2023).
- Ermenek, İ. (2000). “Madeni Usûl Hukukunda Şekilcilik”, *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 4 (2). (dergipark.com.tr., e.t: 05.03.2024).
- Ermenek, İ. (2010). *İflâsın Ertelenmesi*, 2. Bası, Ankara.
- Ertaş, Ş., Uyar, T. (2021). “İntifa Hakkının Haczi ve Paraya Çevrilmesinin (İİK 121) Uygulamada Yarattığı Sorunlar”, *Terazi Hukuk Dergisi*, 16 (182), 2026-2033.
- Erturgut, M. (2000). *İcra ve İflâs Hukukunda Menkullerin Paraya Çevrilmesi*, Ankara.
- Eroğlu, O. (2019). “İcra Müdürü Tarafından İhalenin Kaldırılmasına Karar Verilmesi ve İzlenecek Prosedür -İİK m.133-”, *Antalya Bilim Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 7 (14), 487-530.
- Göksu, M. (2011). *Hukuk Yargılamasında Elektronik Delil*, Ankara.
- Görgün, Ş.L., Börü, L., Kodakoğlu, M. (2023). *İcra ve İflâs Hukuku*, 4.Bası, Ankara.
- Gözler, K. (2023). *Hukuka Giriş*, 20. Bası, Bursa.
- Gözler, K. (2023). *Türk Anayasa Hukuku Dersleri*, 27.Bası, Bursa.
- Gündoğan, A. (2022). *Borçluya Rızai Satış Yetkisi Verilmesi ve İcra Hukukunda Elektronik Satış*, İstanbul.
- Işık, M. (2020). “İcra Hukukunda Derece Namına Satış Talep Etme”, *TBBD*, 33 (152), 145-185.

- İba, Ş., Bakırcı, F. (2021). “Türk Hukukunda “Geçici Kanun” ve “Geçici Madde” Kavramları Üzerine”, *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi*, (17), 271-302.
- İyilikli, A.C. (2012). *Haciz İhbarnameleri (İİK m. 89)*, Ankara.
- İyilikli, A.C., Alaçam, E., Daldal, A. (2020). “Takip Hukukunda İcranın Geçici Durdurulması”, *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi*, (16), 203-257.
- Kale, S. (2021). “İcra ve İflas Hukukunda Online Satış” *Lexpera Blog*, (<https://blog.lexpera.com.tr/icra-ve-iflas-hukukunda-online-satis/> e.t.:15.06.2023). (Online Satış).
- Karabacak Furuncı, S. (2016). “Sınırlı Ayni Haklar Arasında Sıra İlişkisi”, *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*, 74 (2), 773-805.
- Karakaş, C.F. (2014). “Çelişen Yargıtay Uygulaması Bağlamında Satış Talebinin Reddi ve Sıra Cetveline Yansıyan Sonuçları”, *Prof. Dr. Ejder YILMAZ’a Armağan Cilt 2*, 1145-1185. (Satış Talebi).
- Karakaş, C.F. (2019). *İcra ve İflas Hukukunda Banka Alacaklarının Korunması*, Ankara.
- Karslı, A. (2022). *İcra ve İflas Hukuku Esasları*, 4.Bası, İstanbul.
- Kazmaz Tepe, B. (2016). *İcra Hukukunda Elektronik Ortamda Teklif Verme*, Ankara.
- Kodakoğlu, M. (2021). “İcra ve İflâs Hukukunda İhale Bedelinin Nemalandırılması”, *MİHDER*, 17 (49), 527-570.
- Kodakoğlu, M. (2022). “İcra ve İflas Kanunu'nda 7343 Sayılı Kanun ile Yapılan Değişikliklerin Değerlendirilmesi” (<https://www.youtube.com/watch?v=sDXnGgcB1to> e.t.: 15.06.2023).
- Kodakoğlu, M. (2023). “Kıymet Takdirinin Yapılmasına İlişkin Bazı Meseleler ve Enflasyonun Kıymet Takdirine Etkisi”, *Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 9 (2), 351-383. (Kıymet Takdiri).
- Konuralp, C.S. (2013). *İcra ve İflas Hukukunda İhtiyati Tedbirler*, İstanbul.
- Köksoy, M. (2016). “Hukuki Güvenlik İlkesi Açısından Takip Ekonomisi”, *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 20 (3), 53-85. (Takip Ekonomisi).
- Köksoy, M. (2022). *Adi Konkordatoda Geçici Mühlet Kararının Etkileri*, Ankara.
- Köroğlu, A. (2020). *Medenî Usûl Hukuku Bakımından Ortaklığın Giderilmesi Davası (Çift Taraflı Dava Teorisi Işığında Bir İnceleme)*, İstanbul.
- Köse, Y. (2023). “7343 Sayılı Kanun ile İhalenin Feshi Şikâyetinde (İİK M. 134) Yapılan Değişikliklerin Değerlendirilmesi”, *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, 14 (53), 313-340.
- Kurt Konca, N. (2009). *Medeni Usûl Hukukunda Alenîyet İlkesi*, Ankara.
- Kurt Konca, N., Selçuk, S. (2021). “Adi Konkordatoda Rehinli Malın Satış Yasağı ve İstisnaları”, *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi*, 9 (18), 145-189.
- Kuru, B. (1961). “Ödeme Emrine İtiraz”, *Adalet Dergisi*, (3-4), 268-294.
- Kuru, B. (1977). “İcra Takibi Konusu Alacağın Temliki”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi 50.Yıl Armağanı Cilt 1*, Ankara.

- Kuru, B. (1988). *İcra ve İflâs Hukuku Cilt 1*, 3.Bası, İstanbul.
- Kuru, B. (1990). *İcra ve İflâs Hukuku Cilt 2*, 3. Bası, İstanbul. (Cilt 2).
- Kuru, B. (1997). *İcra ve İflâs Hukuku Cilt 4*, İstanbul.
- Kuru, B. (2013). *İcra ve İflâs Hukuku El Kitabı*, 2.Baskı, Ankara. (El Kitabı).
- Mazlum, İ. (2023). “İcra ve İflâs Kanunu’nun 111/a Maddesine Göre Mahcuzun Satılması Konusunda Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi”, *Yıldırım Beyazıt Hukuk Dergisi*, (2), 587-620.
- Meriç, N. (2015). "İcra ve İflas Kanunu’nda Düzenlenen Süreler ve İrade Özerkliği İlkesi Kapsamında İcra İflas Kanunu Madde 20", *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 16 (Prof. Dr. Hakan Pekcanitez’e Armağan Özel Sayısı), 2699-2733. (Süreler).
- Meriç, N. (2022). *İcra Hukukunda Karşılama Prensibi (Türk- İsviçre Hukuku Kapsamında)*, İstanbul. (Karşılama Prensibi).
- Meriç, N., İyilikli, A.C. (2018). “Taşınmaz Teminatının Üçüncü Kişi Alacaklının Alacağını Perdeleyip Takibi Semeresiz Bırakması Üzerine Bir İnceleme”, *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, (33), 39-94.
- Muşul, T. (2013). *İcra ve İflâs Hukuku Cilt 1*, 6.Bası, Ankara.
- Muşul, T., Tezel Muşul, A. (2024). *İcra ve İflas Hukuku El Kitabı*, Ankara.
- Namlı, M. (2019). *İcra Hukukunda Taşınmaz Malların Haczi ve Paraya Çevrilmesi*, İstanbul. (Taşınmaz).
- Namlı, M. (2023). “Fransız Hukuku ile Karşılaştırmalı Olarak Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi (Rızaen Satış- İİK m. 111/A)”, *TBBT*, (168), 313-360. (Rızaen Satış).
- Oğuz, H. (2013). “Elektronik Ortamda Kişisel Verilerin Korunması, Bazı Ülke Uygulamaları ve Ülkemizdeki Durum”, *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi*, (3), 1-38.
- Oğuzman, M.K., Seliçi, Ö., Oktay Özdemir, S. (2023). *Eşya Hukuku*, 25.Baskı, İstanbul.
- Okur, M. (2011). *Adli Teminat*, Ankara. (Teminat).
- Okur, M. (2023). “7418 Sayılı Kanun ile Yapılan Değişiklikler Çerçevesinde Artırma İlânı”, *Adalet Dergisi*, (70), 145-183. (Artırma İlânı).
- Okur, M. (2023). “Elektronik Satış (İİK m. 111/b) ve Elektronik Satışta Artırmaya Hazırlık İşlemleri”, *Terazi Hukuk Dergisi*, 18 (199), 98-121. (Elektronik Satış)
- Okur, M. (2023). “Elektronik Açık Artırma Suretiyle Satışta Artırma Aşaması”, *Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 18 (1), 47-112. (Artırma Aşaması).
- Olgaç, S. (1964). “Gayrimenkullerin Cebri Satışlarında Artırma Şartnameleri ve Hukuki Özellikleri”, *Adalet Dergisi*, (5-6), 488-502.
- Özbek, M. “(2008). İcra ve İflâs Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Taslağıyla Getirilmek İstenen Değişikliklerin Değerlendirilmesi”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 57 (3), 463- 524.

- Özçelik, V. (2014). *İcra Müdürünün Takdir Yetkisi*, Ankara.
- Özekes, M. (2003). "İhale Bedelinin Ödenmemesi Sebebiyle Yapılan Artırma (Tamamlayıcı Artırma)". *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 5 (1), 167-184. (Tamamlayıcı Artırma).
- Özekes, M. (2007). "İcra ve İflâs Kanunlarında Yer Alan Kredi Kurumları ile İlgili İcra Hükümlerinin Eleştirilmesi", *Banka Hukuku ve Yargıtay Kararları Sempozyumu 8 Haziran 2007*, Ankara, 97-122.
- Özekes, M. (2009). *İcra Hukukunda Temel Haklar ve İlkeler*, Ankara.
- Özekes, M. (2023). "İcra Takiplerinde Nemalandırma ve Mülkiyet Hakkı İhlali Sorunu", *İzmir Barosu Dergisi*, 88 (2) 193-234.
- Özmen, E.S, Yıldırım, S. (2017). "İcra İşlemlerine Konu Olarak İntifa Hakkının Paraya Çevrilmesi Uygulamaları ve Cebren Devri Yanılgısı Üzerine Düşünceler" *İstanbul Barosu Dergisi*, 91 (1), 152-167.
- Özmumcu, S. (2005). *Cebrî İcra Hukukunda Pazarlık Suretiyle Satış*, İstanbul.
- Öztekin, S. (2022). *Cebrî Satışlarda Elektronik Ortamda Açık Artırma Suretiyle Satışa İlişkin Bazı Notlar*, İstanbul.
- Pekcanitez, H. (2003). "4949 Sayılı Kanun'la İcra Hukukunda Yapılan Değişikliklerin Değerlendirilmesi", *TBB*, (49), 137-158. (4949 Sayılı Kanun).
- Pekcanitez, H. (2020). "2279 sayılı Cumhurbaşkanı (Fevkalâde Mühlet) Kararının Değerlendirilmesi" *Lexpera Blog*, (<https://blog.lexpera.com.tr/2279-sayili-cumhurbaskani-kararinin-degerlendirilmesi/>), e.t: 09.05.2024).
- Pekcanitez, H., Atalay, O., Özekes, M., Atalı, M., Erdönmez G., Akkan, M., Yeşilirmak, A., Taş Korkmaz, H. (2017). *Pekcanitez Usûl Medenî Usûl Hukuku Cilt 1*, 15.Bası, İstanbul.
- Pekcanitez, H. (2022). "Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi (İİK md.111/a)". *Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, (1), 819-849. (İİK md.111/a).
- Pekcanitez, H., Akkan, M. (2022). "7343 Sayılı Kanunla İcra ve İflas Kanunu'nda Yapılan Değişikliklerin Zaman Bakımından Uygulanması", *TBB*, (160), 259-297.
- Pekcanitez, H., Atalay, O., Sungurtekin Özkan, M., Özekes, M. (2023). *İcra ve İflâs Hukuku Ders Kitabı*, 10.Bası, İstanbul.
- Pekcanitez, H., Meriç N. (2020). "Borçlunun Talebiyle Satış", *TBB*, (151), 235-258.
- Pekcanitez, H., Simil, C. (2017). *İcra-İflâs Hukukunda Şikâyet*, 2.Bası, İstanbul.
- Peksöz, V. (2016). "İcra Tutanaklarının İİK m. 8 Çerçevesinde Aleniyeti ve İspat Kuvveti", *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 22 (3), 2377-2406.
- Polat, H.F. (2020). *İcra Hukukunda Taşınmazların Açık Artırma Yolu ile Satışında İhaleye Hazırlık İşlemleri* (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Kırıkkale Üniversitesi.

- Postacıoğlu İ.E., Altay, S. (2010). *İcra Hukuku Esasları*, 5.Bası, İstanbul.
- Sadioğlu, F.C. (2020). *Artırma Yoluyla Satış*, İstanbul.
- Sirmen, L., Taşpınar Ayvaz, S. (2018). “Yargıtay Kararlarına Göre İhale Feshedilmeksizin Sicilin Düzeltilmesi Davası Açılması”, *Yargıtay Kararları Işığında Güncel Medeni Hukuk Problemleri Sempozyumu Bildirileri*, 505-527.
- Sözer, B. (2002). *Elektronik Sözleşmeler*, İstanbul.
- Şeker, H.H. (2014). “İcra ve İflâs Kanunu’nun 89. Maddesi Üzerine Düşünceler”, *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 16 (Prof. Dr. Hakan Pekcanitez’e Armağan Özel Sayısı), 2971-3004.
- Şengül, E. (2017). *Haczedilen Taşınmazların Paraya Çevrilmesi*, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Başkent Üniversitesi.
- Şişman, G., Ekecik, Ş. (2010). “Cebrî Satışlarda Katma Değer Vergisi”, *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi*, 26 (3), 69-86.
- Tandoğan, H. (2008). *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Cilt 1*, İstanbul.
- Tok, O. (2021). “İcra İşleminin Yapısı ve Hukuki Rejimi”, *Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 9 (1), 57-85.
- Topuz, G. (2009). *Hisse Hacı ve Satışı*, Ankara.
- Tunç Yücel, M. (2020). *Konkordato Mühletinin Alacaklılar Bakımından Sonuçları*, İstanbul.
- Turan, G. (2008). “Elektronik Sözleşmeler ve Elektronik Sözleşmelere Uygulanacak Hukukun Tespiti”, *TBBĐ*, (77), 87-119.
- Türkmen, M.E.B. (2022). *Kıymet Takdiri*, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul Medipol Üniversitesi.
- Uçaryılmaz, T.Ş. (2014). “Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi ve Mülkiyet Hakkı: Thaleia Karydi Kararı Işığında Bir İnceleme”, *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 5(1), 389-412.
- Umar, B. (1973). *İcra ve İflâs Hukukunun Tarihî Gelişmesi ve Genel Teorisi*, İzmir. (Tarihi Gelişim).
- Umar, B. (2004). “Son (4949 Sayılı Yasa ile Getirilen) İİK Değişikliklerinin Sınıfsal İdeoloji Yönünden Eleştirisi”, *TBBĐ*, (50), 85-96. (4949 Sayılı Yasa).
- Uyar, A. (2011). “Kendisine “Satış İlanı” Tebliğ Edilmemiş Olan “İlgili”nin, Bu Nedenle “İhalenin Feshi”ni İsteyebilmesinin “Dürüstlük Kuralı” (MK. 2) ile Bağdaşmadığı Bir Durum”, *İstanbul Barosu Dergisi*, 85 (3), 75-85.
- Uyar, T. (1988). *İcra Hukukunda İhale ve İhalenin Bozulması*, 2.Bası, Manisa.
- Uyar, T. (1988). “Haczedilen Malların Paraya Çevrilmesini İsteme Hakkı”, *Yasa Hukuk, Mevzuat ve İçtihat Dergisi*, 11 (1), 13-22.
- Uyar, T. (1990). “Genel Haciz Yolu ile İlamsız Takiplerde İtiraz Süresi” *TBBĐ*, (2), 229-238.
- Uyar, T. (1990). “Taşınmaz Malların Hacı” *TBBĐ*, (3), 361-370.
- Uyar, T. (1994). “İstihkak Davasının Sonuçları”, *TBBĐ*, (3), 346-374. (İstihkak).

- Uyar, T. (2003). “4949 Sayılı ve 17.07.2003 Tarihli “İcra ve İflas Kanunu’nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun”un Getirdiği Yenilikler”, *TBBĐ*, (49), 159-221, 179. (4949 Sayılı Yenilikler).
- Uyar, T. (2004). “İcra Hukukunda Süreler”, *TBBĐ*, (55), 239-260. (Süreler).
- Uyar, T. (2017). “Haczin Geçerliliği ve Tamamlanmış Sayılması”, *Bursa Barosu Dergisi*, (99), 65-68.
- Uyar, (2020). “İcra Dairesinde Satılan Taşınmazların/Taşınırların, “Alacağa Mahsuben” Satın Alınmasının Uygulamada Yarattığı Sorunlar”, *Legal Hukuk Dergisi*, 18 (209), 2177-2189. (Alacağa Mahsuben Satış).
- Uyar, T. (2022). “Kesinleşen Bir “İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yolu ile Takipte” Takip Borçlusu, İİK. m. 111/a Uyarınca, İcra Dairesinden ‘Kendisine Satış Yetkisi Verilmesi’ni Talep Edebilir mi?”, *İstanbul Barosu Dergisi*, 96 (2), 15-21.
- Uyar, T. (2022). “24.11.2021 Tarihli ve 7343 Sayılı “İcra ve İflâs Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”un Getirdiği Yenilikler”, *İstanbul Barosu Dergisi*, 96 (1), 15-101. (7343 Sayılı Kanun).
- Uyar, T. (2023). *İcra ve İflâs Hukukuna İlişkin (Uygulamaya Yönelik) “Makale ve İnceleme Yazıları” ile “Hukuki Mütalâalar” ve Yüksek Mahkemenin Önemli İçtihatları*, Ankara.
- Uysal, M. (2022). “İcra İflâs Hukukunda Teknolojik Gelişmeler ve Özellikle Elektronik Satış”, *Uluslararası Akdeniz Hukuk Kongresi 2022 Tam Metin Kitabı*, Ankara.
- Uyumaz, A. (2010). “İcra ve İflas Hukukunda Gecikmiş İtiraz”, *Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, (24), 371- 387.
- Üçüncü, S. H. (2019). *Medenî Yargılama Hukukunda Kişisel Verilerin ve Sırların Korunması*, İstanbul. (Kişisel Veriler).
- Üçüncü, S. H. (2023). “Karşılaştırmalı Hukuk Çerçevesinde Hacizli Malın Elektronik Ortamda Paraya Çevrilmesine Bakış”, *Adalet Dergisi*, (71), 955-997. (Elektronik Ortam).
- Üstündağ, S. (2004). *İcra Hukukunun Esasları*, 8.Bası, İstanbul.
- Varol Karaosmanoğlu, G., Akkaya, T. (2024). “İcra Hukukunda Muhafazasına Gerek Kalmayan Malların Tasfiyesi (İİK m. 88/A)”, *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 28 (1), 3-39.
- Yardım, M. E. (2021). “İcra ve İflas Kanunu'nda Paraya Çevirme İşlemlerine Dair 7343 Sayılı Kanun ile Getirilen Değişiklikler ve Yenilikler” (<https://law.khas.edu.tr/tr> e.t: 14.07.2023). (7343 Sayılı Kanun).
- Yazıcı, B. (2022). “İcra ve İflâs Kanunu m. 111/A Uyarınca Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi”, *Akdeniz Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 12 (2), 1119-1147.
- Yazıcı, Ç. (2021). “Hacizden Sonra Borcun Taksitle Ödenmesi Taahhüdü (İİK m. 111)”. *TBBĐ*, (152), 109-144.
- Yeşiltepe, A.Ö. (2019). *İcra ve İflas Hukukunda İhalenin Feshi Sebepleri*, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul Medipol Üniversitesi.

- Yıldırım, M.K. (1989). “İcra Hukukunun Anayasa ile İlişkisi ve Ölçülülük İlkesi”, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 1-3, 98-115.
- Yılmaz, E. (1989). "İcra ve İflâs Kanunumuz Yine Değişti", *Ankara Barosu Dergisi* (1), 105-135.
- Yılmaz, E. (2003). “Dünden Bugüne İcra ve İflâs Kanunumuz” *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 11 (3-4), 9-45. (Dünden Bugüne).
- Yılmaz, E. (2008). “Usûl Ekonomisi”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 57 (1), 243-274.
- Yüksel Orhun, M. (2016). “Haczin Tasarruf Yetkisine Etkisi”, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 22 (3), 2089 – 2014.
- Yüzer, D. (2014). “Kamu İcra Hukukunda Ölçülülük İlkesi”, *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 16 (Prof. Dr. Hakan Pekcanitez’e Armağan Özel Sayısı), 4843-4898.
- Zora, F. (2022). "İpotek Süresi ve Bu Sürenin Geçmesinin İcra Hukukuna Etkileri", *Ankara Barosu Dergisi*, (80), 329-394.

İnternet Kaynakları:

- Adli Sicil ve İstatistik Genel Müdürlüğü: adlisicil.adalet.gov.tr
- Adalet Bakanlığı E- Satış Portalı: esatis.uyap.gov.tr (e.t.: 23.05.2024).
- Elektronik Ticaret Bilgi Platformu: <https://www.eticaret.gov.tr> (e.t.: 23.05.2024).
- Yargıtay Karar Arama Motoru: karararama.yargitay.gov.tr (e.t.: 23.05.2024).
- Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi: lexpera.com.tr (e.t.: 23.05.2024).
- Legalbank Elektronik Hukuk Bankası: legalbank.com.tr (e.t.: 23.05.2024).
- Türk Dil Kurumu Sözlükleri: sozluk.gov.tr (e.t.: 23.05.2024).
- Türkiye Büyük Millet Meclisi: tbmm.gov.tr (e.t.: 23.05.2024).
- T.C. Resmî Gazete: resmigazete.gov.tr (e.t.: 23.05.2024).
- TÜİK Veri Portalı: data.tuik.gov.tr (e.t.: 23.05.2024).
- <https://web2.e-baro.web.tr/uploads/38/02%20ERMEN%C4%B0/av.talih%20uyar.pdf> (e.t.: 23.05.2024).
- <https://iidb.adalet.gov.tr/Resimler/SayfaDokuman/15022023124721Sat%C4%B1%C5%9F%20%C4%B0steme%20S%C3%BCresi.pdf> (e.t.: 23.05.2024).
- <https://iidb.adalet.gov.tr/Home/SayfaDetay/e-satis-yonetmeligi-ve-tarifenin-uygulanmasina-dair-duyuru23052022043721> (e.t.: 23.05.2024).
- <https://iidb.adalet.gov.tr/Home/SayfaDetay/elektronik-satis-uygulamasina-gecilen-mahaller> (e.t.: 23.05.2024).
- https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/11/529_488_529/de (e.t: 05.05.2024).
- https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_zpo/englisch_zpo.html#p2920 (e.t: 05.05.2024).
- <https://www.jusline.at/gesetz/eo> (e.t: 05.05.2024).



ÖZGEÇMİŞ

Kişisel Bilgiler

Soyadı, adı : Eren, Ecenur

Eğitim

Derece	Eğitim Birimi	Mezuniyet Tarihi
Yüksek Lisans	Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi	2024
Lisans	Ankara Üniversitesi	2019
Lise	Adana Anadolu Lisesi	2014

İş Deneyimi

Yıl	Yer	Görev
2023- Devam ediyor	Nuh Naci Yazgan Üniversitesi	Araştırma Görevlisi
2020-2023	Ankara Barosu	Avukat
2019-2020	Ankara Barosu	Stajyer Avukat

Yabancı Dil

İngilizce



le.ahbv.edu.tr

