

T.C.
DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİMDALI
YÜKSEK LİSANS TEZİ

145438

**İCRA VE İFLAS HUKUKUNDA
TAŞINMAZ MALLARIN AÇIK ARTIRMA YOLU İLE
PARAYA ÇEVİRİLMESİ**

Elif Kismet ASLAN

Danışman
Doç. Dr. Muhammet ÖZEKES

145438

2004

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum **“İcra ve İflas Hukukunda Taşınmaz Malların Açık Artırma Yolu İle Paraya Çevrilmesi”** adlı çalışmanın, tarafımdan, bilimsel ahlak ve geleneklere aykırı düşecek bir yardıma başvurmaksızın yazıldığını ve yararlandığım eserlerin bibliyografyada gösterilenlerden oluştuğunu, bunlara atıf yapılarak yararlanılmış olduğunu belirtir ve bunu onurumla doğrularım.

7.7.2004

Elif Kısmet ASLAN



TUTANAK

Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü' nün 27/12/2024 tarih ve 13 sayılı toplantısında oluşturulan jüri, Lisansüstü Öğretim Yönetmeliği'nin 18 maddesine göre Özel Hukuk Anabilim Dalı Yüksek Lisans öğrencisi **Elif Kısmet ASLAN**' nın "**İcra ve İflas Hukukunda Taşınmaz Malların Açık Artırma Yolu İle Paraya Çevrilmesi**" konulu tezi/projesi incelenmiş ve aday 20/07/2024 tarihinde, saat 10. da jüri önünde tez savunmasına alınmıştır.

Adayın kişisel çalışmaya dayanan tezini/projesini savunmasından sonra 60 dakikalık süre içinde gerek tez konusu, gerekse tezin dayanağı olan anabilim dallarından jüri üyelerine sorulan sorulara verdiği cevaplar değerlendirilerek tezin/projenin **başarılı** olduğuna oy **birleşik** ile karar verildi.

BAŞKAN

Doç.Dr. D. Akalay
[Signature]

ÜYE

Doç.Dr. T. Korkmaz

[Signature]

Doç.Dr. M. Özeker
ÜYE

[Signature]

YÜKSEKÖĞRETİM KURULU DOKÜMANTASYON MERKEZİ
TEZ/PROJE VERİ FORMU

Tez/Proje No:

Konu Kodu:

Üniv. Kodu

- Not: Bu bölüm merkezimiz tarafından doldurulacaktır.

Tez/Proje Yazarının

Soyadı: ASLAN

Adı: Elif Kısmet

Tezin/Projenin Türkçe Adı: **İcra ve İflas Hukukunda Taşınmaz Malların Açık Artırma Yolu İle Paraya Çevrilmesi**

Tezin/Projenin Yabancı Dildeki Adı: **The Auction Procedure in Execution and Bankruptcy Law**

Tezin/Projenin Yapıldığı

Üniversitesi: **Dokuz Eylül**

Enstitü: **Sosyal Bilimler**

Yıl: **2004**

Diğer Kuruluşlar:

Tezin/Projenin Türü:

Yüksek Lisans:

☒

Dili: **Türkçe**

Doktora:

☐

Sayfa Sayısı: **227**

Tıpta Uzmanlık:

☐

Referans Sayısı:

Sanatta Yeterlilik:

☐

Tez/Proje Danışmanlarının

Ünvanı: **Doçent**

Adı: **Muhammet**

Soyadı: **Özekes**

Ünvanı:

Adı:

Soyadı

Türkçe Anahtar Kelimeler:

- 1- Taşınmaz
- 2- Paraya çevirme
- 3- Açık artırma
- 4- İhale
- 5- İcra ve iflas

İngilizce Anahtar Kelimeler:

- 1- Auction
- 2- Bid
- 3- Immovable
- 4- Execution
- 5- Bankruptcy

Tarih: **7.7.2004**

İmza:

Tezimin Erişim Sayfasında Yayınlanmasını İstiyorum

Evet

Hayır

☐☒

ÖZET

Taşınmazların paraya çevrilmesi için İcra ve İflas Kanunu kural olarak açık artırma usulünü kabul etmiş, istisnai olarak pazarlıkla satışa yer vermiştir.

Çalışma konumuz olan açık artırma ile satışta talebe gerek olmadan satışın yapılabileceği haller dışında satış talebini alan icra dairesi artırma için hazırlıklara girişecektir. Bu hazırlıkların kapsamında artırmanın ilanı, artırma şartnamesi ve onun cüzü olan mükellefiyetler listesinin hazırlanması ve taşınmazın kıymet takdiri yer almaktadır.

Birinci artırmada ihalenin yapılabilmesi için taşınmazın yüzde altmışı veya rüçhanlı alacaklar toplamından hangisi fazla ise ona eklenecek satış ve paylaşırma giderlerinin karşılanmış olması gerekir. Aksi takdirde ikinci artırmaya gidilir, bu artırmada taşınmazın yüzde kırkı veya rüçhanlı alacaklar toplamından hangisi fazla ise ona eklenecek satış ve paylaşırma giderlerinin karşılanmış olması şartıyla ihale yapılır. İkinci artırmada da aranan şartlar elde edilemezse satış talebi düşer.

Gereken şartlar sağlanır ve ihale yapılırsa taşınmazın mülkiyeti alıcıya geçer. İhale bedelinin ödenmiş ve ihalenin kesinleşmiş olması halinde taşınmazın alıcı adına tescili için tapu müdürlüğüne yazı yazılır ve taşınmaz alıcıya teslim edilir. Varsa taşınmazı işgal eden kişiler de tahliye edilir. Satış bedelinin süresi içerisinde ödenmemesi halinde ise ihale kaldırılır, alıcıdan önce en yüksek teklifte bulunmuş olan kişiye taşınmazı teklif ettiği bedelle almak isteyip istemediği sorulur, istememesi halinde tamamlayıcı artırmaya gidilir. Tamamlayıcı artırma yapılamazsa satış düşer.

ABSTRACT

As a principle, the Execution and Bankruptcy Code has laid down auction procedure and as an exception, sale by bargain.

In auction procedure the execution office which receives the sale demand starts the preparations. Within the scope of these preparations, the preparation of auction proclamation, the auction specifications and the duties list and the evaluation of the immovable property take part.

In the first bid, the auction is performed only if, when the 60% of the immovable or the total amount of the preferential claims (which one is more) plus the sale and the sharing out expenses thereto are covered. Otherwise, the second bid shall be started and in this bid, the auction is performed on condition that either the 40% of the immovable or the total amount of the preferential claims (which is more) plus the sale and sharing out expenses thereto are covered. If the required conditions are not met in the second bid either, the sale demand shall be invalid.

When the required conditions are met and the auction is performed, the ownership of the immovable property is transferred to the purchaser. In case the auction price is paid and the auction becomes final and conclusive, a letter is written to the Land Registry for the registration of the immovable in the name of the purchaser and the title of the immovable is delivered to the purchaser. The persons occupying the immovable, if any, shall be vacated. In case the sale price is not paid within the required time period, the auction is terminated.

İCRA VE İFLAS HUKUKUNDA TAŞINMAZ MALLARIN AÇIK ARTIRMA YOLU İLE PARAYA ÇEVİRİLMESİ

YEMİN METNİ.....	II
TUTANAK.....	III
Y.Ö.K. DÖKÜMANTASYON MERKEZİ TEZ VERİ FORMU.....	IV
ÖZET.....	V
ABSTRACT.....	VI
İÇİNDEKİLER.....	VII
KISALTMALAR.....	XII
GİRİŞ.....	XIV

BİRİNCİ BÖLÜM GENEL BİLGİLER

§ 1. KAVRAM.....	1
A) PARAYA ÇEVİRME KAVRAMI.....	1
B) TAŞINMAZ KAVRAMI.....	5
1-Arazi (MK m. 704/I).....	5
2-Tapu Kütüğünde Ayrı Sayfaya Kaydedilen Bağımsız ve Sürekli Haklar (MK m. 704/II).....	6
3-Kat Mülkiyeti Kütüğüne Kayıtlı Bağımsız Bölümler (MK m. 704/III, KMK m. 13/IV).....	7
4- Gemi Siciline Kayıtlı Gemiler (m. 23/son, m. 136).....	8
5-Madenler.....	8
6- Aile Yurtları İle İlgili Özel Durum.....	9

§ 2. TAŞINMAZLARIN PARAYA ÇEVİRİLMESİNİN	
BENZER KURUMLARLA KARŞILAŞTIRILMASI.....	11
A) TAŞINIRLAR VE TAŞINMAZLARIN PARAYA ÇEVİRİLMESİ	
ARASINDAKİ FARKLAR.....	11
B) TAŞINMAZ MALLARIN CEBRİ ARTIRMASI İLE İHTİYARİ	
ARTIRMASI ARASINDAKİ FARKLAR	13
§ 3. AÇIK ARTIRMA İLE SATIŞIN HUKUKİ NİTELİĞİ.....	17
§4. SATIŞI YAPMAKLA YETKİLİ VE GÖREVLİ ORGAN.....	21

İKİNCİ BÖLÜM
SATIŞ TALEBİ VE SATIŞ HAZIRLIKLARI

§ 5. SATIŞ TALEBİ.....	25
A) SATIŞ TALEBİNDE BULUNABİLECEK KİŞİLER.....	25
1- Genel Olarak.....	25
2- Hacze İştirak ve İlave Haciz Halinde.....	28
3- Geçici Haciz Halinde.....	30
4-İhtiyati Haciz Halinde.....	31
5- Birden Fazla Alacaklı Arasında Müteselsil Alacaklılık,	
Paylı Mülkiyet veya Elbirliği Mülkiyeti Halinde.....	32
6- İlamların İcrası Halinde.....	33
B) TALEBİN ŞEKLİ VE YAPILMASI.....	34
C) TALEBE GEREK OLMADAN SATIŞIN	
YAPILABİLECEĞİ HALLER.....	40

D) SATIŞ TALEBİNİN SÜRESİ VE SÜREYE UYMAMANIN SONUÇLARI	42
1-Süre.....	42
2-Sürenin İşlemeyeceği Haller.....	36
a) Üçüncü Kişinin Hacizli Mal Üzerinde İstihkak İddia Etmesi Halinde Durum.....	45
b) Geçici ve İhtiyati Haciz Halinde Durum.....	47
c) Borcun Taksitle Ödenmesine İlişkin Sözleşmelerin Devamı Süresinde Durum.....	47
d) Rehnin Paraya Çevrilmesi Yolu İle Takipteki Durumlar.....	49
e) İhalenin Kaldırılması Halindeki Durum.....	50
f) İhtiyati Tedbir Halindeki Durum	50
3-Süreye Uymamanın Sonuçları.....	52
E) SATIŞ TALEBİNİN GERİ ALINMASI ..	56
§ 6. ARTIRMANIN İLANI.....	61
A) GENEL OLARAK.....	61
B) İLANIN ZAMANI.....	62
C) İLANIN İÇERİĞİ	65
D) İLANIN ŞEKLİ.....	72
E) İLANIN AYRICA İLGİLİLERE TEBLİĞİ.....	74
§ 7. ARTIRMA ŞARTNAMESİ.....	79
A) ARTIRMA ŞARTNAMESİNİN HAZIRLANMASI.....	79
B) ARTIRMA ŞARTNAMESİNİN İÇERİĞİ.....	82
§ 8. MÜKELLEFİYETLER LİSTESİ.....	95
A) GENEL OLARAK.....	95
B) MÜKELLEFİYETLER LİSTESİNİN HAZIRLANMASI.....	97
C) MÜKELLEFİYETLER LİSTESİNE İTİRAZ.....	100
D) MÜKELLEFİYETLER LİSTESİNİN TAPU SİCİLİ KARŞISINDAKİ DURUMU.....	103

§ 9. KIYMET TAKDİRİ	108
A) KIYMET TAKDİRİNİN YAPILMASI.....	108
B) KIYMET TAKDİRİNE KARŞI ŞİKAYET.....	110
 § 10. SATIŞ SÜRESİ.....	 112

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

ARTIRMANIN YAPILMASI VE SONUÇLARI

§ 11. ARTIRMANIN YAPILMASI VE İHALE.....	114
A) ARTIRMANIN YAPILIŞI.....	114
B) ARTIRMAYA KATILABİLECEK KİŞİLER.....	119
C) BİRİNCİ ARTIRMA	126
1-Karşılama Prensibi.....	126
a) Taşınmaz İçin Takdir Edilen Kıymetin	
Yüzde Altmışının Bulunması.....	126
b) Rüçhanlı Alacakların Karşılanması.....	128
c) Satış ve Paylaştırma Giderlerinin Karşılanması.....	137
2- Karşılama Prensibinin Gerçekleşmesi.....	139
3- Karşılama Prensibinin Gerçekleşmemesi.....	140
D) İKİNCİ ARTIRMA	141
1-Karşılama Prensibi.....	143
2-Karşılama Prensibinin Gerçekleşmemesi:	144
 § 12. SATIŞ BEDELİNİN ÖDENMESİ VE SONUÇLARI.....	 145
A) ÖDEMENİN YAPILMASI.....	145
B) TAŞINMAZIN TESCİL VE TESLİMİ.....	152

1-Taşınmazın Tapu Siciline Tescili.....	152
2- Taşınmazın Teslimi.....	153
C) TAHLİYE.....	154
1-Genel Olarak.....	154
2-Tahliye Emrine Karşı Başvuru Yolları.....	162
a) Şikayet.....	162
b)Menfi Tespit Davası.....	166
§ 13. SATIŞ BEDELİNİN ÖDENMEMESİ VE SONUÇLARI.....	167
A) İHALE KARARINI KALDIRILMASI.....	167
1-Genel Olarak.....	167
2- İhale Bedeline Dahil Olan Diğer Masrafların Ödenmemesi Hali.....	177
B) İHALENİN KALDIRILMASI ÜZERİNE YAPILACAK	
İŞLEMLER	180
C) İHALENİN KALDIRILMASINA NEDEN OLAN	
ALICILARIN SORUMLULUĞU.....	190
1-Sorumluluğun Şartlar.....	190
2-Sorumlu Olan Kişiler.....	193
3-Tamamlayıcı Artırmadaki Alıcının da İhale Bedelini ödememesi.....	195
4- Tamamlayıcı Artırmanın Yapılamaması	
(İstekli Olmaması veya Kanunun Aradığı Şartların Karşılanamaması).196	
5-Sorumluluğun Miktarı.....	198
a)İhale Bedelleri Arasındaki Fark.....	198
b)Gecikme Faizi.....	199
c)Diğer Zararlar.....	201
6-Sorumlu Olunan Miktarın Tahsili.....	202
7-Sorumluluğun Türü.....	205
§ 14. İHALE ANINDA MÜLİYETİN ALICIYA GEÇMESİ.....	207
SONUÇ.....	214
BİBLİYOGRAFYA.....	221

KISALTMALAR

ABD.....	Ankara Barosu Dergisi
AD.....	Adalet Dergisi
aşa.....	Aşağıda
AvK.....	Avukatlık Kanunu
b.....	bent
B.....	Bası
BK.....	Borçlar Kanunu
Bkz.....	Bakınız
Bursa BD.....	Bursa Barosu Dergisi
C.....	Cilt
DEÜHFD.....	Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
dn.....	dipnot
HD.....	Hukuk Dairesi
HGK.....	Yargıtay Hukuk Genel Kurulu
HUMK.....	Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu
İBD.....	İstanbul Barosu Dergisi
İBK.....	İçtihadı Birleştirme Kararı
İHFM.....	İstanbul Hukuk Fakültesi Mecmuası
İİD.....	İcra ve İflas Dairesi
İKİD.....	İlmi ve Kazai İçtihatlar Dergisi
İzBD.....	İzmir Barosu Dergisi
K.....	Kanun
Karş.....	Karşılaştırınız
KMK.....	Kat Mülkiyeti Kanunu
m*	Madde

* Kanun ismi verilmeden, sadece madde numarası ile belirtilen maddeler İcra ve İflas Kanunu'na aittir.

MK.....Medeni Kanun
Niz..... İcra ve İflas Kanunu Nizamnamesi
örn.....Örneğin
RG.....Resmi Gazete
RKD.....Resmi Kararlar Dergisi
s.....Sayfa
S.....Sayı
TBBD.....Türkiye Barolar Birliği Dergisi
vd.....Ve Devamı
YASA.....Yasa Hukuk Dergisi
YD.....Yargıtay Dergisi
YKD.....Yargıtay Kararları Dergisi
Yön.....İcra ve İflas Kanunu Yönetmeliği
yuk.....Yukarıda

GİRİŞ

Borçların ifasında kural, borçlunun rızası ile zamanı geldiğinde borcunu ödemesidir. Fakat bazen çeşitli nedenlerle borç ifa edilmeyebilir. Bu durumda alacaklının haklarının korunması ve alacağına kavuşabilmesi için talebi halinde devlet yardımı, bir diğer ifade ile İcra ve İflas Hukuku devreye girer ve alacaklının alacağına kavuşmasına yardımcı olur. Bu bir para alacağı ise borçlunun mallarına el konulur ve sonrasında sıra cebri icra hukukunun belki de en önemli safhası olan el konulmuş bu malların paraya çevrilmesi aşamasına gelir.

İcra ve İflas Hukukunda para alacaklısının tatmini, cebri icra organlarının el koydukları borçluya ait malların satışı sonucu elde edilen para ile olacaktır; bunun dışında borçlunun mallarının alacaklıya devredilmesi şeklinde bir ödeme söz konusu olmayacaktır.

İcra ve İflas Kanunu paraya çevirme veya kanunda geçen diğer bir ifade ile ‘satış’ konusunu, taşınır ve taşınmaz mallar için iki ayrı ana başlık halinde düzenlemiştir.

Bu kapsamda hem taşınırın (m. 114-118) hem de taşınmaz malların (m. 123-133) paraya çevrilmesi için kural olarak açık artırma usulü kabul edilmiştir. Bunun yanında icra hukukunda sadece taşınırlara özgü olmak üzere pazarlık suretiyle satışa da yer verilmiştir (m. 119). İflas tasfiyesinde ise alacaklıların karar vermesi ve varsa mal üzerinde rehin sahibinin izniyle taşınırın ve taşınmazların pazarlık suretiyle paraya çevrilebilecekleri belirtilmiştir (m. 241). 4949 sayılı Kanun’la getirilen mal varlığının terki suretiyle konkordatoda da pazarlık veya açık artırma yöntemlerinden birinin seçilebilmesi imkanı yer almıştır (m. 309e/I).

Biz çalışma konumuz olan “İcra ve İflas Hukukunda Taşınmaz Malların Açık Artırma ile Paraya Çevrilmesi” başlığı altında ve icra hukuku temeli üzerinde açık artırma ile satış konusunu incelemeye çalışacağız.

Konuyla ilgili incelememizi yaparken iflas hukuku ve yeri geldikçe rehlin paraya çevrilmesi yolu ile takip ve cebri icra hukuku hükümlerine göre yapılacağı için (HUMK m. 571) ortaklığın giderilmesine ilişkin satışta yer alan farklılıkları, her konu başlığı altında ayrıca inceleyeceğiz. Bunu yaparken de mümkün olduğunca Yargıtay kararlarına değinmeye çalışarak, bu kararlar ışığında doktrinde ileri sürülmüş görüşlerden faydalanacağız.

Çalışmada genel bilgilerden sonra iki ana bölüm altında konular incelenecektir. Bunlar, satış için zorunlu olan satış hazırlıkları aşaması ile artırma ve sonuçlarının işlendiği son aşama olacaktır.

Genel bilgilerin verildiği ilk bölümde önce taşınmaz kavramını açıklamak, taşınırların paraya çevrilmesi ile taşınmazların paraya çevrilmesi arasındaki belli başlı farklara kısaca değinmek gerekecektir. Hatta bunun yanında cebri artırma ile ihtiyari artırma arasında kıyaslamalar yapmak daha sonra incelenecek konuların anlaşılır olmasına yardımcı olabilecektir.

Çalışmada konumuzla çok yakından ilgili olan ihalenin feshi konusu ise bağımsız bir başlık altında ele alınmayacaktır. Ancak başlı başına ayrı bir çalışma konusu oluşturan bu konuya yeri geldikçe çalışma konusuyla bağlantısı içerisinde değinilecektir. Özellikle ihalenin feshi sebebi oluşturacak durumlara dikkat çekilecektir.

BİRİNCİ BÖLÜM

GENEL BİLGİLER

§ 1. KAVRAM

A) PARAYA ÇEVİRME KAVRAMI

Paraya çevirme, “rehnin yahut haciz altında veya iflas masasında bulunan malların ve hakların o husustaki kanun hükümlerine göre pazarlık veya açık artırma ile satılıp para haline getirilmesidir”¹.

Görüldüğü gibi paraya çevirme veya diğer adıyla satış, açık artırma ve ihale kavramları birbirinden farklı anlamlara sahiptir. Paraya çevirme belli bir anı değil bir süreci anlatırken; açık artırma bu süreçte yer alan ve kural olarak başvurulmuş bir yöntemdir (m. 114, 123). Paraya çevirme işlemi açık artırma suretiyle olabileceği gibi, pazarlık suretiyle de olabilir (m. 119, 241, 309e). İhale ise kanunun aradığı şartlara uygun peyi süren alıcıya taşınmazın mülkiyetinin geçtiği ‘anı’ ifade eden bir kavramdır².

Cebri icra hukuku, diğer adıyla takip hukuku, borçların rızasıyla ifa edilmediği veya edilemediği hallerde alacaklıların başvurabilecekleri devlet yardımını ifade eder. Cebri icra organları –borç parayla ifade edilebiliyorsa- borçlunun mallarına el koyar, bu mallar satılır ve satış bedelinden alacaklının alacağı ödenir. Cebri icranın

¹ Türk Hukuk Lügatı, Ankara 1998, s. 277.

² Özekes, Muhammet: “İhale Bedelinin Ödenmemesi Sebebiyle Yapılan İkinci Artırma (Tamamlayıcı Artırma)”, DEÜHFD 2003, C. V, S. 1, s. 168-169.

temel ilkelerinden birisi, özellikle ilamsız icranın söz konusu olduğu hallerde³, bu yola başvuran alacaklının alacağını para olarak alması, yani borçlunun mallarının paraya çevrilmesi sonucu elde edilen bedel ile tatmin edilmesidir. Hacz edilmiş malların veya ekonomik değeri ifade eden hakların alacaklıya devredilmesi söz konusu olmayacaktır.

Paraya çevirme, icra organları tarafından, alacaklının alacağına kavuşması amacıyla borçluya karşı yapıldığı ve borçlunun hukuki durumunu etkilediği için, icra takip işlemi sayılır⁴.

Her ne kadar İcra ve İflas Kanunu'muzda "paraya çevirme" başlığı altında genelde "satış" ifadesi kullanılsa da (m. 106 vd. ve paraya çevirme başlığı dışında ayrıca m. 150 vd.; m. 241 vd.), burada kastedilen Borçlar Hukuku anlamında bir satış işlemi değil, haczedilmiş veya rehin konusu olmuş ya da iflas masasına kaydedilmiş malların cebri icra yoluyla paraya çevrilmesidir⁵. Ancak kanunda olduğu gibi doktrin ve içtihatlar da yerleşmiş bulunan kullanım "satış" terimidir⁶.

Borçlunun sadece alacaklının alacağına yetecek miktarda malının paraya çevrilmesi, bu meblağa ulaşıncaya paraya çevirme işleminin son bulması paraya çevirme konusu ile ilgili önemli ilkelerden birisidir (m.109). Paraya çevirme sonucu elde edilen miktarın yetersiz kalması halinde ise icra memuru tamamlama hacizleri yaparak, alacaklının satış istemine gerek olmaksızın bu malları da paraya çevirecektir (m. 139).

Kanunumuzda paraya çevirme taşınır ve taşınmaz mallar için ayrı iki ana başlık halinde düzenlenmiştir.

³ Örneğin ilamlı icra da cebri icra hukukunun dallarından birisidir; ancak ilamlı icrada her zaman için para alacağından söz edilemez. Kimi zaman para dışı alacaklar için de ilamlı icraya başvurulabilir; 24. madde vd. gibi.

⁴ Kuru, Baki: İcra ve İflas Hukuku, C. I, B. 3, İstanbul 1988, s. 137.

⁵ Bkz. aşı. § 3.

⁶ Arslan, Ramazan: İcra ve İflas Hukukunda İhale ve İhalenin Feshi, Ankara 1984, s. 33, dn. 1.

Hem taşınırlarda (m. 114-118) hem de taşınmazlarda (m. 123-133) kural olarak paraya çevirme işlemi açık artırma suretiyle yapılır. Bunun dışında taşınır kavramı içine dahil kabul edilen alacakların ve hakların paraya çevrilmesi tarzı hakkında kanunda ayrıca özel hükümler yer almıştır (m. 120-121).

Ancak kanunda belirtilen hallerde, taşınır mallara özgü olmak üzere istisnaen pazarlıkla satış⁷ da mümkündür. Bunun için 119. maddedeki şartlardan birisinin gerçekleşmiş olması gereklidir. Taşınmazların ise istisnaen de olsa pazarlıkla satışı mümkün değildir. Hatta tarafların anlaşmış olması halinde dahi farklı bir usul benimsenemez. Yalnız iflas yoluyla takipte (m. 241) ve 4949 sayılı Kanun ile İcra ve İflas Hukukumuza girmiş yeni bir kavram olan malvarlığının terki sureti ile konkordatoda (m. 309e) alacaklılar taşınmazların pazarlıkla satışına karar verebilirler (m. 241). İflas yoluyla takipte alacaklıların pazarlıkla satışa karar verebilmeleri için taşınmazın pazarlıkla satışının açık artırma ile satılmasına oranla daha fazla para getireceğine kanaat getirmeleri, somut bir pazarlıkla satış fiyatı belirlemeleri ve alacaklılardan birinin malı bu fiyatla almak istemiş olmaması gerekir⁸. Alacaklıların karar vermesi halinde bazı malların pazarlıkla bazılarının ise açık artırma ile satılabileceği dahi kabul edilmektedir⁹. Bu konuda alacaklıları sınırlayan tek nokta üzerinde rehin hakkı bulunan malın ancak rehin sahibi alacaklıların da izniyle pazarlıkla satılabileceğine ilişkin hükümdür (m. 241/II)¹⁰. Daha açık bir ifade ile bu durumda pazarlıkla satışa karar verilebilmesi için hem ikinci alacaklılar toplantısının

⁷ Pazarlıkla satış, pazarlıksız satışın kanun tarafından emredilmediği hallerde ve mallarda artırma veya eksiltme olmaksızın tarafların görüşerek olabildiğince uygun bir fiyat üzerinde anlaşmaları sonucu yapılan alışveriş işlemi olarak tanımlanmıştır (Türk Hukuk Lügatı, s. 278).

⁸ Pazarlıkla satışın uygulanabileceği haller hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Kuru, Baki: İcra ve İflas Hukuku, C. IV, B. 3, İstanbul 1997, s. 3296 vd.; Erturgut, Mine: İcra ve İflas Hukukunda Menkullerin Paraya Çevrilmesi, Ankara 2000, s. 177; Deliduman, Seyithan: İflas Tasfiyesinde Alacaklılar Toplanması, Ankara 2002, s. 107.

⁹ Üstündağ, Saim: İflas Hukuku, B. 5, İstanbul 1998, s. 146.

¹⁰ Satış bedelinin rehin alacaklısının alacağını tamamen karşılaması halinde rehin hakkı sahibinin onayı olmadan da pazarlıkla satış yapılabileceği belirtilmiştir (Kuru, IV, s. 3297; Arslan, s. 43, dn. 44).

hem de rehin hakkı sahibi alacaklının onayı gerekmektedir¹¹. Birden fazla rehin alacaklısı varsa hepsinin pazarlıkla satışa onay vermiş olması gerekir, aksi halde mal açık artırma ile satılacaktır; ancak pazarlıkla satışa razı olmayan ipotek alacaklısı, mal açık artırma ile satımda pazarlıkla satış için teklif edilmiş olan bedelden daha düşük bir bedelle satılırsa bu zarardan sorumlu tutulamayacaktır, çünkü kanun bu konuda kendisine serbest takdir hakkı tanımıştır (m. 241/2)¹². Bunun yanında iflasta da pazarlıkla satış istisna olduğu için ikinci alacaklılar toplantısının pazarlıkla satışa karar verebilmesi, o taşınmazın pazarlıkla satılmasının açık artırma ile satılmasına oranla iflas masasının yararına daha çok hizmet edeceğine kanaat getirmelerine bağlıdır¹³. Bunun için iflas idaresinin alacaklılara belli bir fiyat verip ‘en az bu fiyatla pazarlıkla satışa karar verilmesine’ şeklinde somut bir pazarlıkla satış teklifi yapması gerekir. Alacaklılar açık artırma suretiyle satımın daha kârlı olacağı inancında iseler iflas idaresinin bu teklifini reddederler.

Ortaklığın giderilmesi için yapılacak satışta Medeni Kanun’daki ifade nedeniyle sadece açık artırma yönteminin uygulanabileceği sonucuna ulaşılabilmektedir (MK m. 699/III, 703/II). Ayrıca Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu’nda ortaklığın giderilmesi konusunda İcra ve İflas Kanunu’na atıf yapılmış ve İcra ve İflas Kanunu’nda da taşınmaz mallar için –kural olarak- açık artırma mümkün olduğuna göre ortaklığın giderilmesi amacıyla yapılacak satışta da pazarlık yöntemi mümkün olmamalıdır¹⁴.

¹¹ Bu durumda satış bedelinin rehin alacaklısının alacağını karşılaması şartı (m. 129) aranmaz: “...İcra ve İflas Kanunu’nun 241. maddesine göre pazarlıkla yapılan satışlarda, aynı kanunun 129. maddesindeki şart aranmayacağına, ipotek sahibi alacaklıların muvafakatlarının alınmış olmasına, alacaklıların tespit ettiği satış şartlarına göre muvafakat olmadığı takdirde satış bedelinin ipotekle temin edilen alacakları karşılamasının öngörülmesine ...”¹². HD, 26.6.1986, 11395/7508 (Kuru, IV, s. 3296, dn. 8a).

¹² Kuru, IV, s. 3297.

¹³ Postacıoğlu, İlhan E.: İcra Hukuku Esasları, İstanbul 1982, s. 84; Pekcanitez, Hakan: İcra - İflas Hukukunda Şikayet, Ankara 1986, s. 49; Deliduman, s. 142 vd.

¹⁴ Gökçe, Ziya: Tüm Yönleriyle İzalei Şüyu Dava ve Takipleri, Ankara 2000, s. 528. Hatta Gökçe’ye göre taşınır mallar dahi ortaklığın giderilmesi için yapılacak satışta pazarlıkla satılamaz ve İcra ve İflas Kanunu’nun 119. madde hükmü uygulanamaz (Gökçe, s. 527-528).

B) TAŞINMAZ KAVRAMI

Taşınır (m. 114-118) ve taşınmazlar (m. 123-133) için farklı hükümler konulmuş olması nedeniyle bu ikili arasındaki ayrımın iyi çizilmesi, nelerin taşınmaz olarak ifade edilmesi gerektiğinin belirtilmesi yerinde olacaktır. Çalışma konumuza esas olan “taşınmaz” kavramı içerisinde şunları sayabiliriz:

1-Arazi (MK m. 704/I)

Medeni Kanun’da da belirtildiği üzere taşınmaz mülkiyetinin konusunu oluşturan unsurlardan birisi arazidir. Bu husus söz konusu Kanun’da açıkça ifade edilmiş (MK m. 704, 998) ve arazinin özel kanun hükümlerine tabi olunarak tapu siciline kaydedileceği belirtilmiştir (MK m. 998/II)¹⁵.

Yürürlükten kaldırılmış olmakla beraber Tapu Sicili Nizamnamesi’nin¹⁶ 8. maddesinde arazi şu şekilde tanımlanmıştı: “Arazi, hudutları tefrika kafi vasıtalar ile tahdit ve tayin edilmiş bilumum sathı zemindir”. Bu tanımdan yola çıkacak olursak arazinin en önemli özelliğinin sınırlanmışlık olduğu göze çarpar. Çünkü sonuçta bir toprak parçası olan arazinin belirli bir mal niteliğini elde edebilmesi ancak sınırlanması ile mümkündür ve bu sayede üzerinde hukuki hakimiyet için gerekli bağımsızlığı ve ferdiliği kazanır. Bu sınırlama kadastrası yapılmış yerlerde kadastrası planına dayanır ve sınırlandırılmış parça parsel adını alır. Henüz kadastrası yapılmamış yerlerde hakim kararı ile kütüğe geçirilecek taşınmazların fen

¹⁵ Bir sicil bölgesinde yer alan arazi, tamamının veya büyük kısmının bulunduğu mahalle veya köyün kütüğüne; birden fazla sicil bölgesinde kalıyorsa, ilgili olduğu her sicil bölgesi kütüğüne ayrı ayrı yazılacak ve kayıtlı olduğu diğer sicil bölgeleri de gösterilecektir. Bu taşınmaz malla ilgili her türlü talep büyük kısmının bulunduğu müdürlüğe yapılacaktır. Bu müdürlükçe yapılan işlemler ilgili müdürlüklere bildirilerek, tapu sicili üzerinde gerekli değişikliğin yapılması sağlanacaktır (Tapu Sicili Tüzüğü m. 8).

¹⁶ 8.10.1930 tarihli Bakanlar Kurulu Kararı, No: 10012.

memurlarına veya mühendislere yaptırılan haritaları sınırlarını gösterir. Bu da yoksa zabıt defterinde kayıtlı taşınmazların sınırları sicilde yazılı bilgilere göre belirlenir¹⁷.

Bir şeye malik olan kimse o şeyin bütünleyici parçalarına da malik olacağı için arsaya ait bütünleyici parça durumunda olan binalar, ağaçlar, toplanmamış ürünler de taşınmazlar hakkındaki hükümlere tabidir (MK m. 684, 685)¹⁸.

2-Tapu Kütüğünde Ayrı Sayfaya Kaydedilen Bağımsız ve Sürekli Haklar (MK m. 704/II)

Medeni Kanun birtakım ekonomik ve sosyal ihtiyaçları göz önünde bulundurmak suretiyle bazı hakların taşınmaz sayılmasına karar vermiştir. Fakat bu hakların niteliğinde herhangi bir değişiklik yapılmamış sadece taşınmazlar gibi işlem görmeleri sağlanmıştır¹⁹.

Burada taşınmaz sayılarak tapu kütüğünde kendilerine bağımsız sayfa açılan söz konusu haklar devir ve intikal kabiliyeti bulunan kişiye bağlı irtifak haklarıdır. Zira bu irtifak haklarının bağımsız olması gerekmektedir. İrtifak hakkının bağımsız olması ile kastedilen ne belirli bir taşınmaz ne de münhasıran belirli bir kişi lehine kurulmamış olmasıdır. Eşyaya bağlı irtifaklar (MK m. 779 vd.) belirli bir taşınmaza bağlandığı ve devir kabiliyeti bulunmayan kişiye bağlı irtifaklar –intifa hakkı (MK m. 794 vd.) ve oturma hakkı (MK m. 823 vd.) böyledir- münhasıran belirli bir kişi lehine kurulmuş olduğu için bağımsız olma niteliğine sahip değildirler. Bununla beraber yine kişiye bağlı irtifak hakları içerisinde yer alan üst hakkı (MK m. 826) ve kaynak hakkı (MK m. 837) kural olarak başkasına devredilebilir ve mirasçıya geçer (MK m. 826/II, 837/II). Ancak sözleşme ile bu hakların başkasına devredilemeyeceği

¹⁷ Oğuzman Kemal/Seliçi, Özer: Eşya Hukuku, B. 9, İstanbul 2002, s. 135.

¹⁸ Burada bütünleyici parça ile ifade edilmek istenen kanunda belirtildiği üzere yerel adetlere göre o şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılması mümkün olmayan parçalar (MK m. 684); dönemsel olarak elde edilen doğal veya hukuki ürünler ile bir şeyin özgülendiği amaca göre adetler gereği ondan elde edilmesi uygun görülen diğer verimlerdir (MK m. 685).

¹⁹ Oğuzman/Seliçi, s. 136.

kararlaştırılmışsa o zaman bu haklar da bağımsız olma niteliklerini kaybedeceklerdir. Medeni Kanun'un 838. maddesinde düzenlenmiş bulunan diğerk irtifak hakları ise kural olarak başkasına devredilemez ve miras yolu ile geçmez; ancak aksi sözleşme ile kabul edilebilir ve bu takdirde bu hak da bağımsız bir hak olarak kabul edilir²⁰.

Ancak irtifak hakkının bağımsız olması yeterli değildir. Kanun aynı zamanda süreklilik şartı da aramış (MK m. 704/II), hatta süreklilik ile kastedilen konuya açıklık getirmiştir. Medeni Kanun'un 998. maddesinin 2. fıkrasına göre söz konusu süreklilik şartının gerçekleşebilmesi için hakkın süresiz veya en az otuz yıl süre için kurulmuş olması gerekmektedir.

Tapu Sicili Tüzüğü'nün 11. maddesine göre bağımsız ve sürekli bir hakkın taşınmaz olarak tapu sicilinde bağımsız bir sayfaya kaydedilebilmesi için hak sahibinin yazılı talepte bulunması gerekli ve yeterlidir.

3-Kat Mülkiyeti Kütüğüne Kayıtlı Bağımsız Bölümler (MK m. 704/III, KMK m. 13/IV)

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 1. maddesine göre "tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde o gayrimenkulun maliki veya ortak malikleri tarafından bu kanun hükümlerine göre bağımsız mülkiyet hakları kurulabilir". Yine aynı kanun kat mülkiyetini bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet (KMK m. 2/a) ve arsa payı (KMK m. 2/d) ve ana taşınmazdaki ortak yerlerle (KMK m. 2/b) bağlantılı özel bir mülkiyet hakkı şeklinde ifade etmiştir (KMK m. 3/I).

Medeni Kanun'da kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümlerin de taşınmaz olarak nitelendirileceğı belirtilmiştir (MK m. 704/III). Ancak bu bölümlerin taşınmaz olarak kaydı özel kanun (634 sayılı KMK) hükümlerine göre yapılacaktır (MK m. 998/son).

²⁰ Oğuzman/Seliçi, s. 137.

Kat mülkiyeti kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen her bağımsız bölüm ayrı bir taşınmaz niteliği taşıyacaktır (KMK m. 13/IV).

4- Gemi siciline kayıtlı gemiler (m. 23/son, m. 136)

İcra ve İflas Kanunu uyarınca, sicile kayıtlı olmak şartıyla gemiler de taşınmaz sayılırlar (m. 23/son). Bu nedenle çalışmamızda gemiler söz konusu olduğunda “tapu sicili” olarak ifade edilen yerler “gemi sicili”, “irtifak hakkı” olarak ifade edilen yerler ise “sicile kayıtlı gemiler üzerinde intifa hakkı” olarak anlaşılmalıdır (m. 136).

Ancak inşa aşamasında bulunan gemiler gemi siciline kayıtlı olsalar da, henüz gemi olmadıkları için İcra ve İflas Kanunu açısından taşınmaz değil taşınır hükümlerine tâbi olacaklardır²¹.

5-Madenler

Öncelikle şunu belirtmek gerekir ki yürürlükten kaldırılan Medeni Kanun’un 632 ve 911. maddelerinde taşınmaz olarak belirtilen madenler, Maden Kanunu ile özel bir rejime tabi tutulduğu için, 4721 sayılı Medeni Kanun’da madenlere yer verilmemiştir. Ancak bu madenlerin taşınmaz olarak nitelendirilmesine engel değildir.

Maden Kanunu’nda maden haczinin (Maden K. m. 38, 40 ve 41) ve maden rehninin (Maden K. m. 39, 42, 43, 44) ne kapsamda ve ne şekilde yapılacağı ayrı olarak belirtilmiştir. Madenin işletilmesinde gerekli olan kuyular, ocaklar ve galeriler ile makineler, binalar, yer altında ve yer üstünde kullanılan her türlü nakil vasıtaları madenin çıkarılması, temizlenmesi, izabesi gibi cevherin kıymetlendirilmesine yarayan alet ve tesisler ve bir senelik işletme malzemesinin üzerine münferiden haciz veya ihtiyatî tedbir konulamayacaktır (3213 sayılı Maden K. m. 40/I). Fakat işletme hakkı ile bir bütün teşkil eden söz konusu Kanunun 40. maddesinin 1. fıkrasında

²¹ Uyar, Talih: İcra Hukukunda Rehnin Paraya Çevrilmesi, B. 2, Manisa 1992, s. 128.

yazılı tesis, vasıta, alet ve malzemenin tamamı veya çıkarılmış cevherlerle bu cevherlerin bakiyeleri ve cürufu üzerine üçüncü kişilerin rehin hakkı saklı kalmak üzere haciz ve ihtiyatî tedbir konulabilecek; bunun yanında maden ön işletme ve ruhsat sahibi maden üzerinde ipotek tesis edebilecektir (3213 sayılı K. m. 42). Burada da Medeni Kanun'un ipotège ilişkin hükümleri uygulama alanı bulacaktır (m. 45); ipotegin paraya çevrilmesi yine genel hükümler yolu ile olacaktır (3213 sayılı K. m. 43/I).

Çıkarılmış maden cevherinin satışı tamamen taşınırın satışının tâbi olduğu hükümlere göre yapılacaktır (m. 112-119)²². Madenin tamamının paraya çevrilmesi ile ilgili olarak ise İcra ve İflas Kanunu 123. madde vd. hükümleri uygulanmalıdır²³. Ancak burada artırma yine açık olmakla birlikte herkesin katılabileceği genel bir artırma değildir, çünkü bu artırmaya sadece maden işletme hakkına sahip olmak için gerekli koşullara durumları uyan istekliler katılabilecektir (Maden K. m. 40/III, 43/II).

6- Aile Yurtları İle İlgili Özel Durum

Taşınmaz kavramının içeriğinden bahsederken, aile yurtlarıyla ilgili özel duruma da değinecek olursak: İcra ve İflas Kanunu'nun 137. maddesi ile aile yurtlarına ilişkin Medeni Kanun'da yer alan hükümlerin (MK m. 386-395) saklı tutulduğu belirtilmiştir. Kastedilen bu hükümler söz konusu kanunun 391. maddesinin 2. fıkrası ve 393. maddesidir. Medeni Kanun'a göre aile yurtları ve eklentileri hakkında cebri icra yoluna başvurulamaz (MK m. 391/II); ancak aile yurdu sahibi borç ödemekten aciz haline düştüğü takdirde aile yurdunu yönetmek üzere mahkemece bir yönetici atanacaktır (MK m. 393/I). Bu yönetici yurdu amacına ve alacaklıların çıkarlarına uygun olarak yönetecektir (MK m. 393/II) ve bunun sonucunda elde edilen para, aciz belgelerinin tarih sırasına ve İcra ve İflas

²² Kuru, Baki: İcra ve İflas Hukuku, C. II, B. 3, İstanbul 1990, s. 1516-1517; Uyar, Talih: İcra Hukukunda İhale ve İhalenin Bozulması, C. I, B. 3, Ankara 2002, s. 253.

²³ Kuru, II, s. 1515.

Kanunu'nun 206. maddesindeki sıraya göre alacaklılara alacaklarının karşılığı olarak ödenecektir (MK m. 393/III).



§ 2. TAŞINMAZLARIN PARAYA ÇEVİRİLMESİNİN BENZER KURUMLARLA KARŞILAŞTIRILMASI

A)TAŞINIRLAR VE TAŞINMAZLARIN PARAYA ÇEVİRİLMESİ ARASINDAKİ FARKLAR

Taşınır (m. 112-122) ve taşınmazlar (m. 123-137), icra ve iflas hukukunda paraya çevrilme açısından farklı hükümlere tâbi tutulmuştur. Bu farklılıkların temelinde haklı ekonomik ve sosyal nedenler yatmaktadır; taşınmazların parasal değerinin genellikle taşınırlardan oldukça fazla olması, bu nedenle kaybının sahibinin ekonomik yaşantısını sarsacak nitelikte bulunması ve sonrasında sosyal problemlerin baş gösterebilmesi gibi.

Çalışmamızın bu kısmında taşınırların paraya çevrilmesi ile taşınmazların paraya çevrilmesinde uygulanacak prosedürle ilgili en dikkat çeken farkları özetlemeye çalışacağız:

1-Taşınır mallar paraya çevrilirken hem açık artırma yöntemi hem de 119. maddedeki durumlardan biri söz konusuysa pazarlık yöntemi uygulanabilir. Ancak iflas yoluyla tasfiyede ikinci alacaklılar toplantısının karar vermiş olması (m. 241) ve malvarlığının terki suretiyle konkordatodaki özel durum (m. 309e) dışında, taşınmazların paraya çevrilmesi sadece açık artırma suretiyle olur; ilgililerin bu konuda anlaşmaya varmış olmaları bile bu neticeyi değiştiremez.

2-Taşınır mallara ilişkin satış talebi hacizden itibaren bir sene içerisinde, taşınmaz mallara ilişkin satış talebi ise yine haciz tarihinden itibaren ve fakat en geç iki yıl içerisinde yapılmalıdır (m.106).

3- Taşınırların artırma ilanının zamanıyla ilgili olarak taşınmazlarda olduğu gibi bir süre sınırlaması yoktur, kanun sadece “daha önceden ilan edilir” ifadesini

kullanmıştır (m. 114/I). Taşınmazlara ilişkin artırmanın ise satıştan en az bir ay önce ilan edilmesi gerekir (m. 126).

4-Taşınırlara ilişkin satışlarda satış ilanının ilgililere tebliği zorunlu değildir. Taşınmaz mallara ilişkin satışlarda ise satış ilanı ilgililere tebliğ edilir (m. 127).

5-Taşınmaz malların açık artırma ile satışında mükellefiyetler listesi düzenleme zorunluluğu yoktur²⁴. Taşınmaz mallarda ise icra müdürü satışa başlamadan önce taşınmaz üzerinde yer alan, tapu sicilinden anlaşılan veya resmi bir senede bağlanmış olan mükellefiyetlerin bir listesini düzenler (m. 128).

6-Taşınır mallara ilişkin artırmada artırma şartnamesinin satıştan on gün önce icra dairesinde açık bulundurulması gerekmez. Ancak taşınmaz mallar için bu bir zorunluluktur (m. 124/II).

7- Taşınır malların satış talebinden itibaren bir ay içinde satılması gerekirken (m. 112), taşınmaz mallarda bu süre iki aydır (m. 123).

8-Taşınmaz bir malın ihalesine katılmak isteyen bir alıcının teminat gösterme zorunluluğu bulunduğu halde (m. 124/III); taşınır bir malın ihalesinde aynı zorunluluk yoktur.

9- Taşınır mallarda ilk artırmada kanunun aradığı şartları taşıyan bir pey elde edilmezse icra memuru satışı geri bırakır ve artıranlar taahhütlerinde kurtulur (m. 115). İkinci artırma ilk artırmayı takip eden beş gün içerisinde yapılır (m. 116/I). Taşınmaz mallarda ise ilk artırmada aranan şartlar bulunamazsa artırma on gün daha uzatılmış sayılır ve ilk artırmada en çok artıran taahhüdü ile bağlı kalır (m. 126). Bu taahhüt ile bağlı kalma durumu ikinci artırmada kanunun aradığı şartları (m. 129/II) taşıyan daha iyi bir teklifin sunulmasına kadar devam eder.

²⁴ Bkz. aşağıda § 8, A.

10- Taşınır mallarda alıcıya ihale bedelini ödemesi için yedi güne kadar süre verilebilir (m. 118/I). Taşınmaz mallarda alıcının ihale bedelini ödemek için en fazla on günlük süre verilmesi mümkündür (m. 130).

11-Taşınırlarda ihalenin kaldırılması üzerine yapılan tamamlayıcı artırmada, ister birinci artırmanın yerine isterse ikinci artırmanın yerine yapılıyor olsun, ihalenin yapılabilmesi için teklif edilen bedelin malın tahmin edilen değerinin yüzde kırkı veya satış isteyen alacaklının alacağına rüçhanı olan alacaklar toplamından hangisi fazla ise onu karşılaması gerekir (m. 118/I, c. 4). Taşınmazlarda ihalenin kaldırılması üzerine yapılan tamamlayıcı artırmada ise tamamlayıcı artırma hangi artırmanın yerine yapılıyorsa onun oranında (yani birinci artırmanın yerine yapılıyorsa asgari yüzde altmış, ikinci artırmanın yerine yapılıyorsa asgari yüzde kırk oranında) bir teklif gereklidir.

B) TAŞINMAZ MALLARIN CEBRİ ARTIRMASI İLE İHTİYARİ ARTIRMASI ARASINDAKİ FARKLAR

Hukukumuzda artırma, ihtiyari (isteye bağlı) ve cebri (zorla) artırma olmak üzere iki şekilde düzenlenmiştir²⁵. Bir de ihtiyari artırmanın ancak belirli kimselerin katılabilecekleri ihtiyari özel artırma (örn: pahalı bir koleksiyonun meraklısı olan birkaç koleksiyoncu arasında artırmasının yapılması veya Medeni Kanun'un 651 ve 699. maddeleri uyarınca yapılacak satışlarda olabileceği gibi) şekli bulunmaktadır²⁶.

İcra ve İflas Hukuku'nda artırma ile satım şu şekilde tanımlanmıştır: Önceden tespit edilen yer ve zamanda, hazır bulunan kişiler arasında, önceden belirlenen koşullara göre, malın, fiyat birbirini takip eden tekliflerden oluşacak şekilde mala en

²⁵ Tandoğan, Haluk: Borçlar Hukuku- Özel Borç İlişkileri, C. I/1, B. 6, Ankara 1990, s. 320 vd.; Zevkliler, Aydın: Borçlar Hukuku- Özel Borç İlişkileri, B. 7, Ankara 2002, s. 103 vd.

²⁶ Bkz. Tandoğan, s. 322; Yavuz, Cevdet: Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, B. 6, İstanbul 2002, s. 212; Zevkliler, s. 104.

yüksek teklifte bulunana, mal sahibinin rızası aranmaksızın ve bir başkası (alacaklı) yararına olarak icra organlarınca ihale edilmesidir²⁷.

İcra ve İflas Kanunu hükümlerine göre yapılan artırmalar (taşınırlar için m. 114 vd.; taşınmazlar için m. 123 vd.) cebri artırma bölümüne dahildir. Bunun dışında 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun'un taşınırlar için 84 vd. ile taşınmazlar için 90 vd. hükümleri uyarınca yapılan artırmalar da cebri artırma olarak nitelendirilebilir. Ancak bu konu inceleme alanımız dışında kalmaktadır.

Taşınmazların cebri artırması bir çok yönden ihtiyari artırmasıyla farklılıklar göstermektedir. Bu farkları şu şekilde özetleyebiliriz:

1-İki artırma çeşidi arasında belki de en fazla dikkat çeken fark artırma konusu malın malikinin rızasının varlığı ile ilgilidir. İhtiyari artırmalar tamamen malikin isteğine tabi iken, cebri artırmalarda malikin rızası aranmaz. İcra memurluğunca el konulan mallar zorla artırmaya tabi tutulurlar. Bu nedenle cebri artırmalarda gerçek anlamda bir satış sözleşmesinden söz edilemez²⁸. Zira aşağıda belirteceğimiz üzere²⁹ burada kamusal bir işlem söz konusudur.

2-İhtiyari *özel* artırmalarda artırma için ilan yapılmazken³⁰ cebri artırmalarda bu bir zorunluluktur (m. 114, 126).

3-Borçlar Kanunu'nun 228. maddesine göre taşınmaz malların artırımında pey süren kimsenin artırmadan sonra da teklifi ile bağlı kalacağını belirten şartnameye konmuş hükümler geçersiz olacaktır. Cebri artırmalarda ise birinci artırma için

²⁷ Akyazan, Sabih: Cebri İcra İhale ve İhalenin Feshi, İstanbul 1959, s. 75; Arslan, s. 39; Olgaç, Senai: "Gayrimenkullerin Cebri Satışlarında Artırma Şartnameleri ve Hukuki Özellikleri", AD 1964/5-6, s. 488-489; Üstündağ, Saim: İcra Hukukunun Esasları, B. 7, İstanbul 2000, s. 303; Sancar, Mithat: "Cebri Artırma Yoluyla Satımlarda Önalım Hakkına İlişkin Bir Yargıtay Kararı-I", YD 1986/4, s. 463; Erturgut, s. 38.

²⁸ Bkz. aşı. dn. 41 civarı.

²⁹ Bkz. aşı. dn. 52-53 civarı.

³⁰ Tandoğan, s. 322; Zevkliler, s. 104; Yavuz, s. 212; Sancar, I, s. 464.

gereken şartları karşılamamakla birlikte daha sonraki artırmada aranan şartları karşılama ihtimali olan en yüksek peyin sahibi teklifi ile bağlı kalacaktır (m. 129).

4-İhtiyari artırma malikin iradesine uygun olarak veya en azından malik lehine yapılır. Kanun veya hakim emri sonucu yapılması bile ihtiyari olma özelliğini ortadan kaldırmaz³¹. Cebri artırma ise öncelikle alacaklılar lehine olarak yapılmaktadır.

5-İhtiyari artırmada artırmayı yöneten kimse malı en yüksek fiyatı verene ihale eder, ancak isminden de anlaşıldığı gibi bu ihtiyari bir artırma olduğu için satış mecburi değildir³². Yalnız böyle bir düşüncesi olan malik artırmayı yöneten kimseyi durumdan haberdar etmezse bu kişi malı en yüksek fiyat verene ihale edebilecektir (BK m. 225/II). Cebri artırmada ise kanunun aradığı şartlar (m. 129) gerçekleşmişse ihale yapılması zorunludur.

6-İhtiyari artırmalarda ihalenin yapılması ile sözleşme kurulmuş olur ancak mülkiyetin geçişi için tapuya tescil şarttır. Satış memurunun satıma ilişkin tutanağını göndererek satımı tapu memurluğuna bildirmesi veya ihtiyari özel artırmalarda resmi senede dayanılarak tescil talep etmesi gerekir (BK m. 231/I)³³. Cebri ihalede ise mülkiyet ihale anında alıcıya geçer, resmi bir senede ihtiyaç yoktur; tutanak sadece ispat belgesidir. Tescilin fonksiyonu bildirici niteliktedir³⁴.

7-Cebri artırmalarda artırma şartnamesinde açıkça taahhüt edilmedikçe veya artırmaya fesat karıştırılmış olmadıkça ayıba karşı tekeffül hükümleri uygulanmaz (BK m. 230/I)³⁵. Ancak ihaleye karşı yedi gün içerisinde icra mahkemesine

³¹ Tandoğan, s. 322-323; Yavuz, s. 211; Sancar, I, s. 464, 465.

³² Zevkliler, s. 105; Kuru Baki/Aslan, Ramazan/Yılmaz, Ejder: İcra ve İflas Hukuku, B. 16, Ankara 2003, s. 343, dn. 2.

³³ Tandoğan, s. 328; Zevkliler, 105; Yavuz, s. 213-214.; Sancar, I, s. 465.

³⁴ Bkz. aşı. dn. 772 civarı.

³⁵ Artırmaya katılımı ya da artırmaya katılanların gerçek isteklerine uygun, özgür iradelerini açıklamalarını veya artırma sonunda elde edilmesi amaçlanan en elverişli bedelin ortaya çıkmasını hukuka ve ahlaka aykırı olarak önlemek veya malın gerçek değerinden yüksek bir bedelle satılması

başvurularak ihalenin feshi talep edilebilir (m. 134)³⁶. İhtiyari artırmada ise ayıba ve zapta karşı tekeffül adi satım hükümlerine tabidir (BK m. 230/III).

8-İhtiyari artırmalarda şartnamede aksine bir kayıt yoksa ihale bedeli peşinen ödenecek aksi halde satıcı ihaleyi derhal feshedebilecektir (BK m. 299). Ancak derhal fesih hakkından feragat edilerek alıcıya ödeme için mehil verilmesi mümkündür³⁷. Cebri artırmalarda da icra memuru alıcıya süre verebilecek ancak bu mehil taşınırlarda yedi (m. 118/I) taşınmazlarda on günü (m. 130) geçemeyecek ve icra müdürü gerekirse teminat isteyebilecektir (m. 131).

9-Cebri artırmada artırma şartnamesinin tapu siciline üstünlüğü vardır³⁸. Artırma şartnamesinde yer almayan ve fakat tapu sicilinde yer alan bir sınırlama iyi niyetli alıcıya karşı ileri sürülemezken ihtiyari artırmalarda bu sınırlamalar alıcıya karşı dermeyeran olunabilecektir. Zira ihtiyari artırma ile mal alan kimsenin o mala tapu siciline ve artırma şartlarına ve kanuna tâbi hali ve hakları ve mükellefiyetleri ile malik olacağı belirtilmiştir (BK m. 230/II).

10-Kanuna ve ahlaka aykırı olarak ihaleye fesat karıştırılmış olması halinde cebri artırmalarda fesadın öğrenilmesinden itibaren yedi gün içerisinde şikayette bulunulacaktır (m. 134/VI). İhtiyari artırmalarda ise ihalenin öğrenilmesi tarihinden itibaren on gün içerisinde mahkemede dava açılması gerekmektedir (BK m. 226).

için dürüstlük kurallarına aykırı olarak herhangi bir işlemde bulunmak, İcra ve İflas Hukuku anlamında ihaleye fesat karıştırma olarak tanımlanmıştır (Arslan, s. 139). Bu ihalenin feshi nedeni yalnızca artırma ve ihale ile ilgili olan kanuna ve ahlaka aykırı davranışlardan ortaya çıkar, cebri icra takibi sırasında yapılan her kanuna ve ahlaka aykırılık bu kapsama girmez. Artırmaya fesat karıştırma olarak nitelendirilebilecek davranışları artırmayı yöneten memur, borçlu veya malı satılan üçüncü kişi, alacaklı, artırmaya katılanlar veya bu kişiler adına hareket edenler yapabilir (Arslan, s. 139 vd.; örneğin: 12. HD, 7.2.1995, 1572/1664-İKİD 1998, s. 13299).

³⁶ Yavuz, s. 214.

³⁷ Tandoğan, s. 329; Yavuz, s. 214.

³⁸ Bkz. aşağıda dn. 384 civarı.

§ 3. AÇIK ARTIRMA İLE SATIŞIN HUKUKİ NİTELİĞİ

Artırma ile satım, önceden tespit edilmiş olan yer ve zamanda, yine önceden belirlenmiş olan şartlara göre, bir araya gelmiş hazırlar arasında, fiyatın birbirini izleyen tekliflerle oluştuğu ve en yüksek teklifte bulunan kimseye malın satıldığı bir süreçtir³⁹.

İcra ve İflas Kanunu'muzda taşınmaz malların satışının -iki istisna dışında (m. 241 ve m. 309e)- mutlaka açık artırma suretiyle yapılacağı belirtilmiştir (m. 123). Bu nedenle açık artırmanın hukuki niteliğinin belirlenmesi çalışmanın daha iyi anlaşılabilmesi açısından yararlı olacaktır.

Gerek az önce artırmanın tanımını yaparken kullandığımız 'satış' ibaresi, gerekse İcra ve İflas Kanunu'nda geçen ve Borçlar Hukuku'ndakine benzer şekilde kullanılan satışa ilişkin ibarelere⁴⁰ rağmen, icra ve iflas hukukundaki cebri artırma ve ihale, satım sözleşmesi niteliğinde değildir⁴¹.

Satış sözleşmesi satıcı ile alıcı arasında yapılan bir sözleşmedir. Cebri artırmada ise icra memuru ile alıcılar bulunmaktadır. Ancak kanunun kendisine vermiş olduğu yetkiye dayanarak kamu gücünü kullanan icra memurunun (iflas yolu ile takipte iflas idare memuru) satıcı olarak nitelendirilmesi mümkün değildir. İcra

³⁹ Yavuz, s. 210; Zevkliler, s. 103; Tandoğan, s. 320.

⁴⁰ Örn: "satış talebi" (m. 123), "satılığa çıkarılan gayrimenkul" (m. 124), "satış tarihi" (m. 126), "alıcı" m. (133, m. 134) vb.

⁴¹ Arslan, s. 57; Kuru/Arslan/Yılmaz, s. 374; Uyar, Talih: İcra Hukukunda İhale ve İhalenin Bozulması, C. II, B. 3, Ankara 2002, s. 1483; Özkes, Muhammet: "Karar İncelemesi, Üzerinde İhtiyati Tedbir Bulunan Bir Gayrimenkulün Cebri İcra Yoluyla Satışı Sorunu", Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Prof. Dr. Kemal Oğuzman'a Armağan, İstanbul 2002, s. 534; Sancar, Mithat: "Cebri Artırma Yoluyla Satımlarda Önalım Hakkına İlişkin Bir Yargıtay Kararı-II", YD 1987/1-2, s. 76; Uyar, Talih: "İhale ve İhalenin Bozulmasının Sonuçları", Prof. Dr. Turgut Kalpsüz'e Armağan, Ankara 2003, s. 958; Tandoğan, s. 321; Zevkliler, s. 103.

memuru malın sahibi olmadığı gibi borçlunun temsilcisi de değildir⁴²; icra takibini devlet adına yürüten cebri icra gücüne sahip bir devlet görevlisidir⁴³. İcra memurunun tüm ilgililerin çıkarlarını koruması ve bunları bağdaştırmaya çalışması gerekmektedir; ancak bunun nedeni kamusal bir görev ifa etmesidir. Yoksa aynı anda tüm ilgililerin temsilcisi olması değildir⁴⁴. Aynı şekilde borçlu da cebri artırmada satıcı olarak kabul edilemez. Zira malın satışı ile ilgili olarak borçlunun rızası aranmamaktadır. Oysa genel anlamda satış sözleşmesi satıcının malı teslim ve mülkiyeti geçirme; alıcının ise kararlaştırılan semeni ödemek konusunda karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanlarında bulunmaları sonucunda meydana gelir (BK m. 1). Alıcının özgür iradesi bulunmasına rağmen, cebri artırmada aynı şey borçlu için söylenemez. Alacaklı da -malın satışını talep etmiş olsa bile- mala malik değildir ve söz konusu işlemde satıcı sıfatı ile yer alamaz⁴⁵.

Bunun yanında, bilindiği gibi taraflar kanundaki sınırlamalara uymak kaydıyla sözleşmelerin içeriğini belirlemekte serbesttirler (BK m.19/II). Bu serbesti doğal olarak satış sözleşmesi için de geçerlidir. Ancak aynı şeyi cebri artırma için söylemek mümkün değildir. İcra ve İflas Kanunu'nda cebri satışa ilişkin düzenlemeler emredici niteliktedir ve tarafların iradesine bağlı olarak değiştirilemezler. Cebri artırmanın önceden yapılacak hazırlık işlemlerine – ki bu hazırlık işlemleri bir satım sözleşmesinin öngörüşmeleri değil, icra takip işlemleridir⁴⁶- uygun olarak yapılması gerekmektedir.

Satım sözleşmesinde malın mülkiyetinin alıcıya geçebilmesi için taşınırlarda teslim (MK m. 763/I), taşınmazlarda ise tapu siciline tescil (MK m. 705/I) gerekmektedir. Taşınmaz mal cebri artırmada kendisine ihale edilen alıcı ise ihale anında taşınmazın mülkiyetini iktisap eder (m. 134/I, BK m. 231, MK m. 705/II). Dolayısıyla tescil burada sadece bildirici niteliktedir.

⁴² Arslan, s. 55; Erturgut, s. 34; Pekcanıtez, Şikayet, s. 16; Sancar, II, s. 75.

⁴³ Pekcanıtez, Şikayet, s. 16.

⁴⁴ Arslan icra memurunun artırma ve ihaledeki durumunu “ilgililer üstü” olarak ifade etmektedir (Arslan, s. 55).

⁴⁵ Arslan, s. 54; Erturgut, s. 34; Sancar, II, s. 75.

⁴⁶ Arslan, s. 55; Sancar, II, s. 75.

Alıcının malın esaslı niteliklerinde hataya düşmüş olması halinde ihale ile ortaya çıkan hukuki sonuçları değiştirebilmek için ihalenin feshi istemi ile icra mahkemesine başvurması gerekecektir; halbuki bir sözleşmede irade bozukluğu söz konusu olduğunda karşı tarafın o sözleşme ile bağlı olunmadığına ilişkin irade beyanını iletmesi yeterlidir, bu durumda sözleşme geçersiz kalır (BK m. 31). Cebri artırma ve ihale ile ortaya çıkan hukuki durum ise askıda değildir, icra mahkemesi ihalenin feshine karar verene kadar geçerlidir⁴⁷.

İcra ve İflas Kanunu'nun 134. maddesi ve Borçlar Kanunu'nun 23-24 ve 226. maddelerinde belirtilmiş olan sebeplerin gerçekleşmiş olması halinde satış isteyen alacaklı, borçlu, tapu sicilindeki ilgililer⁴⁸ ve pey sürmek suretiyle ihaleye iştirak edenler (m. 134/II) *hukuki yarar*⁴⁹ mevcutsa (m. 134/VII) icra mahkemesinden şikayet yolu ile ihalenin feshini isteyebileceklerdir⁵⁰. Satış sözleşmesinde ise taraflar sözleşme serbestisi içinde daha rahat hareket edebilecek, şartları bulunmak kaydı ile sözleşmeden dönebilecek (örn: BK m. 106, 202, 211); sözleşme yapmaktan cayabileceklerdir (BK m. 156). Bu imkan taraflara bizzat kanun tarafından verilmiştir. İhalenin feshine ilişkin sebeplerin mevcudiyeti halinde ise icra mahkemesinden ihalenin feshi talebinde bulunulması (m. 134/II) veya ihale bedelinin ödenmemesi halinde icra memurunun, tamamen bir cebri icra işlemi olarak, ihaleyi kaldırması gerekecektir (m. 133). Kendine özgü hükümleri bulunduğu için cebri artırmada genel hükümler uygulanamayacaktır. Bunun gibi ihalenin feshini talep etme süresi ihale tarihinden (m. 134/II) ve 134. maddenin 6. fıkrasında belirtilen durumlarda öğrenme tarihinden itibaren –bu son halde en çok bir yıllık süre ile sınırlı olmak kaydıyla (m. 134/VI, c. 2)- 7 gündür. Ancak genel hükümlere tabi bir

⁴⁷ Arslan, s. 149.

⁴⁸ Taşınmazın hissedarları, ipotek alacaklıları, irtifak hakkı sahipleri, tapuya şerh verilmiş önalım, geri alım, alım, kira hakkı sahipleri gibi.

⁴⁹ Geniş bilgi için bkz. Pekcanıtez, Şikayet, s. 97 vd.

⁵⁰ İflas yolu ile takipte masanın yasal temsilcisi olan iflas idaresi masa yararına tüm tedbirleri almak zorunda olduğu için (m. 226/I) iflas idaresi de şikayet yoluna başvurabilir (Pekcanıtez, Şikayet, s. 103).

sözleşmenin feshi için tanınmış olan süreler bir (örn: BK m. 207), beş (örn: BK m. 215) ve on seneliktir (örn: BK m. 125).

Satış sözleşmesinde satıcının ayıba ve zapta karşı tekeffül yükümlülüğü vardır (BK m. 189, 194). Cebri artırmada ise buna ilişkin hükümler uygulanmayacak, ihalenin feshi prosedürü işleyecektir⁵¹.

İncelemeye çalıştığımız üzere cebri açık artırma ile satım, genel hükümlere tabi satış sözleşmesinden başka bir düzenlemedir. Artırma konusu malı devletin görevlendirmiş olduğu icra memurlarının mal sahibinin rızasını aramaksızın ihale etmesi özel hukuka ilişkin sözleşmelerden farklı bir durumun olduğuna işaret etmektedir. Yargıtay⁵² ve doktrinde⁵³ de kabul edildiği üzere cebri artırma ile satım bir takip hukuku, bir kamu tasarrufudur. Bunun yanında kanunda bu konunun özel olarak düzenlenmiş olması da cebri artırmanın alelade bir satım değil kendine özgü, kamusal nitelikleri ağır basan ve bu nedenle devletin cebri icra gücünün kullanıldığı bir tasarruf olduğu sonucuna varmamızı sağlar.

⁵¹ Arslan, s. 56; Köymen Haydar/Olgaç, Senai: Kazai ve İlmi içtihatlar ile Türk İcra ve İflas Kanunu, İstanbul 1960, s. 986. Her ne kadar Borçlar Kanunu'nun 230. maddesinde artırma şartnamesinde açıkça taahhüt edilmiş olması veya artırmaya katılanlara karşı hile yapılmış olması halinde tekeffülün söz konusu olacağı belirtilmiş olsa da İcra ve İflas Kanunu'nun 134. maddesi karşısında bu hükmün uygulanma olanağı kalmamıştır denilebilir (Arslan, s. 56, dn. 12).

⁵² "...Nazariyatta hakim olan telakkiye göre; cebri ihale, Borçlar Kanunu'nun 229. maddesindeki tavsife rağmen, bey (satış) akdi, hatta hususi hukukun bir hukuki muamelesi olmayıp bilakis bir amme tasarrufudur.." İBK 24.6.1953, 1952-14/1953-6 (RG 24.8.1953, S. 8489).

⁵³ Akyazan, s. 74; Arslan, s. 57; Ansay, Sabri Ş.: Hukuk İcra ve İflas Usulleri, Ankara 1960, s. 160; Üstündağ, İcra, s. 293; Özdil, Sezai: "Taşınmaz Mal Edinmede İyiniyet Kurallarıyla İlgili Yeni Bir Uygulama", YD 1980, s. 490; Erturgut, s. 36; Olgaç, s. 489; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması-II, s. 1483; Uyar, Talih: "İcra Hukukunda İhalenin Neticesi ve Feshi (m. 134)", ABD 1975/6, s. 798; Uyar, 134/135-Makale, s. 958; Sancar, II, s. 75, 76; Gökçe, s. 571; Tandoğan, s. 321; Zevkliler, s. 103.

§ 4. SATIŞI YAPMAKLA YETKİLİ VE GÖREVLİ ORGAN

Satış talebi icra takibini yürüten, bir başka ifade ile haczi koyduran icra dairesine yapılacaktır. Hacedilmiş bulunan mallar takibin yapıldığı yer dışında farklı bir yer icra dairesinin yetki çevresi içinde olsa dahi satış talebinin yapılacağı yer, icra takibinin yürütüldüğü yer icra dairesi olacaktır⁵⁴. Bu nedenle her ne kadar 79. maddenin 2. fıkrasına göre malların başka bir icra dairesinin yetki çevresi içinde bulunması halinde haciz istinabe suretiyle yapılacaksa da - hatta 4949 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik sonrasında resmi sicile kayıtlı malların haczi, takibin yapıldığı icra dairesince kaydına işlenmek suretiyle doğrudan da yapılabilecektir (m. 79/II, c. 3)- satış talebinin yapılacağı yer yine asıl takibin yapıldığı icra dairesi olacaktır. Malların icra dairesinin yetki çevresi dışında bulunması halinde, satış talebinde bulunulan icra dairesi malların bulunduğu yer icra dairesinden satışın yapılmasını isteyecektir (m. 360, c. 1). Bu artırma ve ihaleye ilişkin uyumsuzluklar istinabe olunan icra dairesinin tabi olduğu icra mahkemesi tarafından çözümlenecektir (m. 360, c. 2).

Haciz yoluyla takipte icra memuru, icra memuru yardımcısı veya bunların olmaması halinde icra mahkemesince görevlendirilen bir katip satışı yapacaktır (Niz. m. 4)⁵⁵. Ancak satışın, icra memurunun görevlendireceği katip tarafından yapıp yapılamayacağı doktrinde tartışma konusudur. Bir görüşe göre⁵⁶ satışı *icra müdürünün* görevlendirdiği katiplerinden birisi de yapabilmelidir. Hacizde olduğu gibi (m. 80/I) bu görevlendirmeyi icra müdürü yapabilmeli, katibin icra mahkemesi tarafından görevlendirilmiş olması şartı aranmamalıdır. Bir diğer görüş⁵⁷ yasada bu konuda açık bir hüküm olmaması gerekçesi ile satışın katiplere yaptırılmasına karşı

⁵⁴ Muşul, Timuçin: İcra ve İflas Hukuku I, İstanbul 2001, s. 702; Uyar, Talih: "Hacedilen Malların Paraya Çevrilmesini İsteme Hakkı", YASA 1988/1, s. 16; Ansay, s. 129; Arslan, s. 35; Kuru, II, s. 1174; Belgesay, Mustafa Reşit: İcra ve İflas Kanunu Şerhi, C .I, B. 4, İstanbul 1955, s. 260.

⁵⁵ Kuru, II, s. 1304; Arslan, s. 40; Köymen/Olgaç, s. 899.

⁵⁶ Kuru, II, s. 1304.

⁵⁷ Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 189.

çıkılmaktadır. Başka bir görüşe göre⁵⁸ ise satışın katip tarafından yapılmasında hiçbir bir sakınca yoktur. Ancak önemli olan konu bu katibin 'icra mahkemesi' tarafından görevlendirilmiş olmasıdır. Biz de son görüşe katılmaktayız. Zira Nizamname'nin 4. maddesi oldukça açıktır ve herhangi bir ayırım yapmaksızın icra mahkemesinin katiplerden birini icra memurunun veya yardımcılarının işlerini görmek üzere görevlendirebileceğini belirtmektedir. Yargıtay da son görüş doğrultusunda karar vermiştir⁵⁹.

Bu açıklananlar rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takipte de geçerlidir. Ancak yukarıdakinden farklı olarak –kanunda bu konu ile ilgili bir açıklık olmamakla birlikte⁶⁰- doktrinde ipotekli taşınmazın satış yetkisinin ipotek sahibi alacaklıya verilmesinin mümkün olması gerektiği belirtilmektedir⁶¹. Bu sayede cebri satışların uzun ve formaliteli işlemlerinden kurtulunacağına işaret edilmiş⁶²; fakat bunun için rehinli mal üzerinde kesin veya ihtiyati haciz bulunmaması ve ayrıca rehin malikinin iflas etmemiş olması (bkz. m. 185) gereğinden de ayrıca bahsedilmiştir⁶³.

Satışla ilgili olarak iflas yoluyla takipte, iflas idaresi icra dairesine ait görevleri yerine getirecektir (m. 241, 243, 244). İflas idaresi satışı (ihaleyi) tüm

⁵⁸ Arslan, s. 113; Erturgut, s. 95.

⁵⁹ "...İİK'nun uygulamasına ilişkin Nizamname'nin 4. maddesi gereğince ihaleleri yapan tetkik merciinden (icra mahkemesinden) yetki verilmemiş olmasına göre yetkili olmayan memur tarafından yapılan ihalenin feshine karar verilmesinde yasaya aykırı bir cihet bulunmamasına..." 12. HD, 28.9.1978, 7480/7476 (Arslan, s. 113, dn. 5).

⁶⁰ Bu konuyla ilgili olarak tek belirtilen (MK m. 873, 949) borcun ödenmemesi halinde malın üzerinde rehin bulunan alacaklıya ait olacağının kararlaştırılamayacağıdır.

⁶¹ Bu konuda ayrıntılı bir kanun tasarısı denemesi için bkz. Postacıoğlu, İlhan E.: "İpotek Alacaklısına İpotekli Gayrimenkulü Kendi Eliyle Rızai Olarak Paraya Çevrilmesi Yetkisinin Verilmesi Problemi", Prof. Dr. Haluk Tandoğan'ın Hatırasına Armağan, Ankara 1990, s. 538 vd. Ayrıca bkz. Gürdoğan, Burhan: Türk-İsviçre İcra ve İflas Hukukunda Rehnin Paraya Çevrilmesi, Ankara 1967, s. 19 vd.; Kuru, Baki: İcra ve İflas Hukuku, C. III, B. 3, Ankara 1993, s. 2479.

⁶² Gürdoğan, Rehin, s. 19; Postacıoğlu, Paraya Çevirme Yetkisi, s. 537.

⁶³ Kuru, III, s. 2479; Gürdoğan, Rehin, s. 20. Ancak Gürdoğan 185. maddenin 2. fıkrasındaki masadan çıkarma hakkı bulunan hallerde hakkın devam edeceğini belirtmiştir (Gürdoğan, Rehin, s. 20).

iyeleri ile yapmak zorundadır⁶⁴. Basit tasfiye yapılan durumlarda ise görevli organ iflas dairesi olacaktır ve satışı iflas memuru yapacaktır (m. 218/III).

Görevliden başka bir kişinin ihaleyi yapmış olması ihalenin feshi sebebidir⁶⁵. Ayrıca satışı yapan kişi bu saydığımız kişilerden başka biri olmamalıdır⁶⁶.

Ortaklığın giderilmesi amacıyla yapılacak satışı ise ortaklığın giderilmesine karar veren sulh hukuk mahkemesi tarafından görevlendirilmiş memur (yazı işleri müdürü, zabıt katibi, veya o yer icra memuru olabilir) yapacaktır (HUMK m. 570). Kanımızca mahkeme satış memurunu tayin ederken İcra ve İflas Kanunu'nun 1. maddesindeki sıraya uygun olarak bir belirleme yapmalıdır. Sadece sulh hukuk mahkemesi bulunan yerlerde mahkemenin icra yetkisine de sahip olacağını belirten söz konusu maddeye göre bu durumda icra müdürüne ait görevleri sırasıyla yazı işleri müdürü veya mahkeme katiplerinden birisi yapacaktır (m. 1/IV)⁶⁷. Ancak kanunun ifadesinden anladığımıza göre (HUMK m. 570) hakimın satışla görevlendireceği kişiyi ismen belirlemesi gerekir ve belirlenen kişi bu görevi bir

⁶⁴ "...satışı gerçekleştiren iflas idaresinin teşekkülüne ilişkin fesih nedeni, kamu düzeni ile ilgili olduğundan (şikayet) süreye bağlı değildir. İflas idaresi üç kişiden oluşmuştur. İhaleyi yapanlar ise Avukat Necla ve Avukat Hüseyin'dir. İflas idaresi memurları ihaleyi birlikte yapmak zorundadırlar. Bir kişinin (üyenin) katılmamasıyla heyet (iflas idaresi) teşekkül etmediğinden ve bu suretle yapılan satışın yasaya uygun olmadığı gözetilmeden davanın (ihalenin feshi talebinin) reddine karar verilmesi isabetsizdir..." 12. HD, 19.10.1995, 15224/14007 (Kuru, IV, s. 3292); aynı şekilde: 12. HD, 16.12.1976, 11387/12869 (Kuru, IV, s. 3291); 12. HD, 26.12.1994, 6104/16731 (Kuru, IV, s. 3292); aynı görüşte: Kuru, IV, s. 3291, 3297.

⁶⁵ Arslan, s. 113; Erturgut, s. 95. Ayrıca bkz. yuk. dn. 59'da yer alan Yargıtay kararı.

⁶⁶ Erturgut, s. 95.

⁶⁷ Gökçe, s. 520. Bir görüşe göre (Gökçe, s. 520 vd.; Erdoğan, Celal: Ortaklığın Giderilmesi, İzale-i Şüyu ve Şufa Davaları, B. 2, Ankara 1991, s. 567) zorunluluk halinde adliye görevli olmayan birisi de satış memuru olarak tayin edilebilmelidir ve İcra ve İflas Kanunu'nun 1. maddesindeki sıraya uymadan hakim satış memurunu serbestçe belirleyebilecektir. Biz bu görüşe katılmamaktayız. Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun 570. maddesinde ortaklığın giderilmesi için satışı yapmak üzere hakimın bir memur tayin edeceği belirtilmiştir. Sonrasında gelen 571. maddede ise taşınır ve taşınmaz malların açık artırmasının İcra ve İflas Kanunu hükümlerine göre yapılacağı belirtilmiştir. Bu durumda satış memurunun tayininde de İcra ve İflas Kanunu hükümleri dikkate alınmalı, daha önce yaptığımız açıklamalar burada da geçerli olmalıdır (bkz. yuk. dn. 65 civarı).

başka kişiye bırakamaz⁶⁸. Örneğin satışla görevlendirilen icra müdürü veya yazı işleri müdürü bu görevi katiplere devredememelidir. Ancak zorunluluk halinde satışla görevli kimse değiştirilebilecektir. Bunun için hakimın kararı gerekli ve yeterlidir⁶⁹. Yetki konusunda ise herhangi bir yerdeki satış memurluğu da yetkilidir. Zira 34. madde hükmünde bu durum açıkça belirtilmiştir. Bu nedenle birden fazla ortağın farklı yerlerde dosya açtırması ve satış talep etmesi halinde bunların en ileri aşamada olan takip dosyası üzerinde birleştirilmeleri ve o dosya üzerinden satışın yapılması gerekir. Eğer taşınmaz, satış talebi yapılan icra dairesinin yetki çevresinde bulunmuyorsa burada da satış istinabe suretiyle yapılacaktır. Artırmaya hazırlık ve ihale ile ilgili uyuşmazlıklar istinabe olunan yerdeki sulh hukuk mahkemesi tarafından çözümlenecektir (m. 360)⁷⁰.

⁶⁸ Gökçe, s. 663

⁶⁹ Gökçe, s. 663.

⁷⁰ Gökçe, s. 611.

İKİNCİ BÖLÜM

SATIŞ TALEBİ VE SATIŞ HAZIRLIKLARI

§ 5. SATIŞ TALEBİ

A) SATIŞ TALEBİNDE BULUNABİLECEK KİŞİLER

1- Genel Olarak

İcra hukukunda -kural olarak- bir sonraki aşamaya geçilmesi re'sen olmayıp, bunun için talebe ihtiyaç vardır. Aynı şey ortaklığın giderilmesi amacıyla yapılacak satışta da geçerlidir⁷¹. Bu aşamalardan biri olan mahcuz malların paraya çevrilmesi aşamasında da talep gereklidir. Talebi yapacak olan kişi taşınırın paraya çevrilmesinde borçlu (m. 113/I) veya alacaklıdır. Hatta kıymeti süratle düşen veya muhafazası masraflı mallarda icra müdürü dahi satışa her zaman karar verebilmektedir (m. 113/II). Ancak söz konusu 113. madde “taşınırın satışı” başlığı altında yer aldığı için bu hükmün taşınmazlarda da uygulanıp uygulanamayacağı düşünülebilir. Bir görüşe göre taşınmazların satışı mutlak olarak alacaklının talebi ile mümkündür (m. 106/I, 123)⁷². Kanaatimizce de konu taşınırlara ilişkin bölümde düzenlenmiş olduğu ve her iki satış türü için de ortak düzenleme niteliğindeki “satış talebi” başlığı altında yer almadığı için maddenin yalnız taşınırlara uygulanması; satış talep etme yetkisinin sadece alacaklıda olması daha yerinde olacaktır.

Paraya çevirme aşamasına geçilebilmesi için alacaklının satış talebinde bulunması gereği aslında bir bakıma alacaklıya satış zamanını tespit edebilmesi için

⁷¹ Özgür, Yılmaz: (İzale-i Şüyu) Müşterek Mülkiyetin Sona Ermesi, İstanbul 1995, s. 108.

⁷² Muşul, I, s. 698.

–taşınır mallarda bir, taşınmaz mallarda iki senelik süre ile bağlı olmakla birlikte- bir imkan tanımaktadır⁷³. Bu süre ile sınırlı da olsa alacaklı taşınmazın satışı için en uygun zamanı seçebilecektir. Örneğin piyasanın çok durgun olduğu birkaç aylık dönemde satış istemeyebilecektir.

İcra takibi devam ederken takip konusu alacağın üçüncü bir kişiye devredilmiş olması mümkündür. Zira icra takibi konusu yapılmış, yani çekişmeli olan alacaklar da devredilebilecektir⁷⁴. Paraya çevirmeyi isteme hakkı, alacaklılık hakkıyla bağlantılı olduğu için, alacağı temellük ederek bu hakkı kazanan kimse de satış isteyebilir⁷⁵; ancak ödeme emrinin tebliği ile başlayan yedi günlük itiraz süresi geçmiş olduğu için borçlu alacaklılık sıfatını kazandıran temlikin butlanını gecikmiş itiraz yolu ile ileri sürebilmelidir⁷⁶.

⁷³ Belgesay, s. 259.

⁷⁴ Kuru, Baki: “İcra Takibi Konusu Alacağın Temliki”, Ankara Hukuk Fakültesi Ellinci Yıl Armağanı, C. I, Ankara 1977, s. 213-214; Eren, Fikret: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, B. 8, İstanbul 2003, s. 1186; Oğuzman, Kemal/Öz, Turgut: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, B. 3, İstanbul 2000, s. 905. Alacağın bu şekilde temliki yine Borçlar Kanunu’nun 163. maddesindeki gibi yazılı olmalıdır. Temlik icra dairesinde icra tutanağına yazılmak ve altı temlik eden alacaklı ve icra memuru tarafından imzalanmak suretiyle (m. 8/1) gerçekleştirilebileceği gibi önceden hazırlanan temliknamenin icra dairesine verilmesi şeklinde de gerçekleştirilebilir. İcra dairesinde temliğin yapılması veya temliknamenin icra dairesine verilmesi anından itibaren eski alacaklı artık icra takibi ile ilgili bir işlemden bulunamaz (Kuru, Alacağın Temliki, s. 214-215).

⁷⁵ Kuru, Alacağın Temliki, s. 217; Berkin, Necmeddin M.: İcra Hukuku Dersleri, B. 2, İstanbul 1969, s. 124; Köymen/Olgaç, s. 883, dn. 3; Postacıoğlu, İcra, s. 444; Pehlivanlı, M. Gündüz: Açıklamalı İcra ve İflas Kanunu, C. I, Ankara 1998, s. 873; Kuru, I, s. 167; Gürdoğan, Burhan: İcra Hukuku Dersleri, Ankara 1970, s. 167; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 3; Erturgut, s. 40; Belgesay, s. 261.

⁷⁶ Berkin, s. 124; Postacıoğlu, İcra, s. 444. Kuru da daha önceleri aynı görüşte olduğunu beyan etmişti (Kuru, Baki: Ödeme Emrine İtiraz, AD 1961/3-4, s. 291-292). Ancak daha sonra görüşünü değiştirmiş ve alacağın temlikinin geçersiz olduğunun şikayet yolu ile ileri sürülmesi gerektiğini, çünkü bunun icra memuru tarafından re’sen kontrol edilmesi gerektiğini belirtmiştir (Kuru, Alacağın Temliki, s. 219 ve dn. 23). Ancak biz bu görüşe katılmamaktayız. Kanımızca temlikin butlanı için başvurulabilecek yol gecikmiş itiraz olmalıdır. Temlikin butlanı çoğunlukla ayrıntılı inceleme gerektirebilir, bu ayrıntılı incelemeyi icra memurunun yapması düşünülemez.

Takip devam ederken fiil ehliyetine sahip olmakla birlikte, satış safhasına gelindiğinde takip yapan alacaklının kısmen veya tamamen fiil ehliyetini kaybetmesi halinde satış talebini yasal temsilcisi yapabilecektir⁷⁷.

Ortaklığın satış yoluyla giderilmesine karar verilen durumlarda, -taşınmaz ve taşınmaza ilişkin aynı haklarla ilgili hükümler kesinleşmedikçe icra edilemeyecekleri için (HUMK m. 443/IV)- buna ilişkin kararın kesinleşmesi üzerine, paydaşlardan her biri satış isteyebilecektir⁷⁸. Satış isteyebilmek için davacı olmak gerekmez. Davalı da satış isteme yetkisine sahiptir. Hatta yapmış olduğu icra takibi sonucunda alacaklı sıfatıyla ortaklığın giderilmesi hakkını kazanmış olan kişi de satış isteyebilecektir.

Ortaklar satışı tek başına talep edebilecekleri gibi beraber de isteyebilirler⁷⁹. Ancak ortaklardan birisi müşterek taşınmaz üzerindeki payını üçüncü bir kişiye devretmişse artık satış isteyemeyecektir. Tapuda gerçekleşecek bu devir sonrasında ortaklığın satış suretiyle giderilmesine ilişkin ilamda adı geçmese bile, bu hak payın yeni malikine ait olacaktır⁸⁰. Benzer şekilde ortaklardan birinin ortaklığın giderilmesine ilişkin kararın kesinleşmesinden sonra ölümü halinde de yine karar ölen kişinin mirasçıları ve kalan ortaklar arasında icra edilecektir⁸¹.

Paylı mülkiyet konusu bir malın payının, ortaklarından birinin borcu sebebiyle haczedilmesi olanaklıdır (MK m. 688/III). Böylece hacizli payı sattırabilecek olan alacaklının ortaklığın giderilmesine ihtiyacı yoktur. Ancak borçlunun elbirliği halinde maliklerden biri olduğu bir mal söz konusu ise bu malın ortaklığının giderilmesi gerekecektir. Çünkü elbirliği halinde mülkiyette ortakların belirlenmiş

⁷⁷ Akyazan, s. 7.

⁷⁸ Akyazan, s. 6,7; Uyar, Haczedilen Malların Paraya Çevrilmesini İsteme Hakkı, s. 16; Arslan, s. 34; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 7; Erdoğan, s. 569. Kararın kesinleşmeden uygulamaya konmuş olması kamu düzeni ve emredici yasa hükmüne aykırı olduğu için, süresiz şikayet sebebidir (m. 16/II). Satış memurunun bunu re'sen nazara alması gerekir (Gökçe, s. 493).

⁷⁹ Uyar, Haczedilen Malların Paraya Çevrilmesini İsteme Hakkı, s. 16; Akyazan, s. 6; Arslan, s. 34; Gökçe, s. 503.

⁸⁰ Gökçe, s. 503.

⁸¹ Gökçe, s. 504.

payları yoktur, her bir hak malın tamamı üzerine yayılmıştır (MK m. 701/II). Hakkını elde edebilmesi için icra mahkemesi alacaklıya ortaklığın giderilmesi davası açma yetkisi verebilir (m. 121). Bu durumda ortaklığın giderilmesi davası açmış olan alacaklı satış talep etmeye de yetkili olacaktır⁸².

Rehinli taşınır veya taşınmaz mallar, mahcuz taşınır veya taşınmazların tabi olduğu hükümlerin (m. 112-137) kıyasen uygulanması suretiyle paraya çevrileceği için (m. 150g) ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takipte de ödeme veya icra emrinden sonra satış isteme hakkı yine alacaklıda olacaktır. Derece farkı gözetilmeksizin her alacaklı rehnin paraya çevrilmesini talep edebilecek ancak satışın yapılabilmesi için derece itibarıyla öncelikli olan alacaklıların karşılanması gerekecektir (bkz. m. 129/II, 152/I). *Uyar* borçlunun da ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takipte satış isteyebileceğini belirtmiştir⁸³. Ancak kanımızca ipoteğin paraya çevrilmesi usulüyle ilgili olarak haciz yoluyla takipte yer alan hükümlere atıf yapıldığı (m. 150g) ve yukarıda⁸⁴ borçlunun satış talebinde bulunamaması gereğinden bahsettiğimiz için, burada da borçlunun satış talep etme yetkisi olmamalıdır. Ayrıca 150e maddesinde *alacaklının* satış isteyebileceği süre belirtilmiş, maddede *borçlu* ifadesine yer verilmemiştir (m. 1580e/I).

Satış talep etmeye hakkı olan kişinin iradi veya yasal temsilcisi de satış talep edebilecektir. Ancak satış talep edecek olan iradi temsilcinin avukat olması zorunluluğu vardır. Çünkü avukat olmayan kimseler takip hukuku işlemlerini icraya koyamazlar (AvK m. 35/I).

2- Hacze İştirak ve İlave Haciz Halinde

Taşınmaz mallarda alacaklının satış talebinde bulunabileceğini belirttik. Ancak özellik arz eden hacze iştirak halindeki durumu ayrıca incelemek gerekecektir. İcra ve İflas Kanunu'nun 100. maddesindeki hallerin gerçekleşmesi şartıyla; alacaklı ile

⁸² Gökçe, s. 58 vd., 503.

⁸³ Uyar, Rehnin Paraya Çevrilmesi, s. 350.

⁸⁴ Bkz. yuk. dn. 72 civarı.

aynı anda, yine aynı borçludan alacaklı olan kişiler, borçluya karşı takip yaparak haciz isteme yetkisini elde etmiş ve borçlunun aynı mallarına haciz koydurmuş, başka bir deyişle hacze iştirak etmiş olabilirler. Bundan başka borçludan alacaklı olan ve fakat bazı engeller nedeni ile borçluya karşı takip yapamayan bazı kişiler⁸⁵, - kanun tarafından korunmaları gerektiğine inanılarak verilmiş olan- daha önce konulmuş olan hacze iştirak etme imkanını kullanmış olabilirler (m. 101). Bu durumda birinci halde hacze adi iştiraktan, ikinci halde ise hacze imtiyazlı iştiraktan söz edilir. Bunun yanında rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takipte, takip devam ederken, rehinli mala ilişkin satış talebinden sonra takdir edilen ve kesinleşen kıymete göre malın satılması sonucunda elde edilecek paranın alacaklının alacağını karşılamayacağı anlaşılırsa, alacaklının talebi üzerine kendisine geçici rehin açığı belgesi verilecektir (m. 150f/I). Alacaklı bu geçici rehin açığı belgesine dayanarak alacağın rehinle karşılanamayan kısmı için borçlunun mallarının haczini isteyebilir veya 100. maddedeki şartlar dahilinde başka bir alacaklının haczine iştirak edebilir (m. 150f/II).

Paraya çevirmeyi isteme hakkı bireysel bir hak⁸⁶ olduğu için, mahcuz malın münhasıran o alacaklı adına veya hacze iştirak halinde müşterek olarak haczedilmiş olmasının önemi olmaksızın, her haciz alacaklısının tek başına paraya çevirmeyi isteme hakkı vardır. Hacze iştirakin söz konusu olduğu hallerde, aynı derecede iştirak eden alacaklılardan her biri, mensup olduğu derece adına satış talep edebilir (m. 107). Hatta hacze iştirak hakkı için gerekli şartları olmadığı için önceki dereceden artacak bedelden tatmin edilecek alacaklılar (m. 100/son) da dahil oldukları derece adına satış talep edebileceklerdir (m. 107, c. 2). Bu talep diğer alacaklılar hakkında da sonuç doğuracak; bir başka ifade ile icra memuru sadece satış isteyen değil aynı derecede hacze iştirak etmiş bulunan tüm alacaklılara yetecek kadar malı satacak,

⁸⁵ Hacze imtiyazlı iştirak hakkı bulunan kişiler 101. maddede belirtilmiştir. Bunlar; borçlunun eşi, çocukları, veli, vasi veya kayyımı olduğu kişiler, Medeni Kanunun 370. maddesinden doğan alacakları bulunan borçlunun ergin altsoyları (m. 101/I) ve nafaka verilmesine ilişkin ilam sahibi nafaka alacaklısıdır (m. 101/III). İlk üç durumda alacağın evlilik, velayet veya vesayet ilişkisinden doğmuş olması ve alacaklıların imtiyazlı iştirak haklarını bu ilişkilerin devamı sırasından veya sona ermesinden itibaren en geç bir yıl içerisinde kullanmaları gerekmektedir.

⁸⁶ Üstündağ, İcra, s. 287; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 2.

ancak bu kişilere satış bedelinden ödemede bulunulabilmesi için önceki sıradaki alacaklıların alacaklarını tam olarak almış olmaları gerekecektir⁸⁷.

Yalnız hacze imtiyazlı olarak iştirak etmek isteyen kişinin talebine borçlu veya alacaklı yedi gün içerisinde itiraz ederse bu kişinin hacze iştiraki geçici olarak kabul olunur ve yedi gün içerisinde dava açması gerekir (m. 101/II, c. 2). Aksi halde iştirak hakkı düşecektir (m. 101/II, c. 3). Bu geçici iştirak döneminde alacaklının derecesi adına satış talep etme hakkı olmayacaktır.

Hacze başka alacaklıların iştirak etmeleri nedeni ile daha önce bir alacaklının haczettirmiş olduğu malların bütün alacaklılara yetmeyeceğinin anlaşılması üzerine alacaklıların talebi üzerine icra müdürünün yeniden mal haczetmesi durumunda ilave haciz söz konusu olmaktadır. İlave haciz de bir icrai yani kesin haciz olduğu için alacaklısına satış isteme hakkı verir⁸⁸.

Sonuçta bir alacaklının paraya çevirmeyi talep etmiş olması, hacze iştirak etmiş veya önceki dereceden artan bedele haciz koydurmuş sayılan diğer alacaklıları da etkileyecektir⁸⁹.

3- Geçici Haciz Halinde

Borçlunun, ilamsız icra takibinde alacaklının takibini dayandırdığı adi senet üzerindeki imzanın kendisine ait olmadığı konusunda ayrıca ve açıkça yapacağı itiraz imzaya itirazdır ve takibi durdurur (m. 66/I). Alacaklı takibe devam etmek istiyorsa icra mahkemesine başvurarak itirazın geçici kaldırılmasını (m. 68a) talep etmeli veya genel mahkemelerde itirazın iptali davası açmalıdır (m. 67). İcra mahkemesi yaptığı inceleme sonunda alacaklının haklı olduğu kanaatine varır ve itirazın geçici kaldırılmasına karar verirse (m. 68a/III ve V) ve ödeme emrindeki süre de geçmişse

⁸⁷ Köymen/Olgaç, s. 882, dn. 2, 883, dn. 1-2; Uyar, Haczedilen Malların Paraya Çevrilmesini İsteme Hakkı, s. 14; Belgesay, s. 261; Pehlivanlı, s. 878.

⁸⁸ Muşul, I, s. 699.

⁸⁹ Akyazan, s. 3; Muşul, I, s. 699.

alacaklı için geçici haciz isteme hakkı doğar (m. 69/I). Geçici haciz de kesin haciz hakkındaki hükümlere göre yapılmakta ancak alacaklının paraya çevirmeyi talep edebilmesi için kesin haciz sahibi olması gerekmektedir. Geçici haciz⁹⁰ sahibinin paraya çevirme talebinde bulunma hakkı yoktur (m. 108/I). Ancak geçici haciz, borçlunun, imzaya itirazın geçici olarak kaldırılması kararının tefhim ve tebliğinden itibaren 7 gün içerisinde, alacaklının ikametgahı veya takibin yapıldığı yer mahkemesine başvurarak, alacaklıya karşı borçtan kurtulma davası açmaması veya açmış olduğu borçtan kurtulma davasının reddedilmiş olması nedeniyle kesin hacze dönüşürse (m. 69/III) bu durumda alacaklı satış talep hakkına kavuşur. Satış isteme süreleri de geçici haczin kesin hacze dönüştüğü tarihten itibaren işlemeye başlar⁹¹. Geçici olarak haczedilmiş olan mallar her nasılsa paraya çevrilmişse, örneğin geçici haciz başka bir alacaklının haczettirdiği mala uygulanmış olup da bu alacaklının istemi üzerine (veya taşınırlarda icra müdürü tarafından kendiliğinden-m. 108/II, 113/II) mal satılmışsa, satıştan elde edilen veya artan para geçici haciz sahibi alacaklılara avans olarak dahi ödenmez⁹². Bu alacaklıların payları ayrılır ve durumları kesinleşinceye kadar bir bankaya ve banka bulunmayan yerlerde mahkeme veya icra sandıklarına yatırılır (m. 138/IV).

4-İhtiyati Haciz Halinde

İcra ve İflas Kanunu'nda rehinle temin edilmemiş para alacaklarına ilişkin olarak ve kanunun aradığı şartların bulunması halinde (m. 257) mevcut veya müstakbel takibin güvence altına alınması, bir başka ifade ile takip yapmadan önce veya takip sırasında alacaklının haklarına zarar verici hareketlerde bulunmasını önleyici bir tedbir olarak, borçlunun mallarına geçici olarak önceden el konulması düzenlenmiştir (m. 257)⁹³. Bu imkan ihtiyati haciz olarak isimlendirilir ve kanunun aradığı şartlar (m. 257/II) bulunmak kaydıyla borcun vadesi henüz gelmemiş olsa

⁹⁰ Geçici haczin söz konusu olduğu haller: İtirazın geçici kaldırılması (m. 69/1), takipsiz hacze katılma (m. 101/II), ihtiyati haciz (m. 268/1).

⁹¹ Kuru, II, s. 1178; Belgesay, s. 261. Bkz. aşı. § 5, D, 2.

⁹² Uyar, Haczedilen Malların Paraya Çevrilmesini İsteme Hakkı, s. 15, Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 5.

⁹³ Kuru, III, s. 2359.

bile talep edilebilir. Ancak ihtiyati haciz sahibi alacaklı satış talebinde bulunamayacaktır. İhtiyati haciz sahibi alacaklının paraya çevirmeyi talep edebilmesi için haczinin kesin hacze dönüşmesi gerekir⁹⁴.

İhtiyati haciz kararının verildiği tarihten itibaren on gün içerisinde alacaklının ihtiyati hacze karar veren mahkemenin yargı çevresinde bulunan icra dairesinden ihtiyati haciz kararının icrasını istemesi gerekecektir; aksi halde ihtiyati haciz kalkacak ve daha sonra tekrar uygulanamayacaktır (m. 261/I). Eğer alacaklı borçluya karşı takip yapmadan veya dava açmadan önce ihtiyati haciz kararı almış ve bu karara göre borçlunun mallarına haciz koydurmuşsa, yedi gün içerisinde borçluya karşı takip yapmalı veya dava açmalıdır (m. 264/I). İhtiyati haczin devamı için 264. maddedeki diğer işlemlerin de süresi ve usulüne göre yapılması gerekir (m. 264/II,III). Alacaklı süresinde yukarıda belirttiğimiz yollara başvurur ve gerekenleri yaparsa ihtiyati haczi dava veya takip sonuna kadar devam edecektir. Borçlunun ödeme emrine itiraz etmemesi veya dava veya takipler sonunda alacaklının haklı çıkması üzerine ihtiyati haciz kesinleşecek (m. 264/son) ve ancak o zaman alacaklı satış isteyebilecektir.

5- Birden Fazla Alacaklı Arasında Müteselsil Alacaklılık, Paylı Mülkiyet veya Elbirliği Mülkiyeti Halinde

Birden fazla alacaklı bulunan ve tarafların iradesi ile veya kanun tarafından, borcun tamamının tediyesini isteme hakkı alacaklılardan her birinde mevcut olan ve borçlunun da alacaklılardan birine borcu ödemekle borçtan kurtulduğu hallerde müteselsil alacaktan söz edilir⁹⁵. Aralarında bu şekilde kanundan veya sözleşmeden doğan bir teselsül ilişkisi bulunan alacaklılardan her biri borçludan borcun tamamını isteme yetkisine sahip oldukları için tek başına takip yapabilirler ve satışı tek başına

⁹⁴ Kuru , II, s. 1173; Belgesay , s. 261.

⁹⁵ Eren, s. 1169 vd.; Oğuzman/Öz, s. 838; Uygur, Turgut: Borçlar Kanunu - Sorumluluk ve Tazminat Hukuku, C. IV, Ankara 2003, s. 4239.

talep edebilirler. Müteselsil alacaklılar arasında ihtiyari takip arkadaşlığı vardır⁹⁶. Bunun gibi takip konusu alacağın bir kısmının üçüncü bir kişiye temlik edilmesi halinde temlik eden alacaklı ile temlik alan alacaklı arasında ihtiyari takip arkadaşlığı doğduğu için her biri satış talep edebilecektir⁹⁷.

Birden fazla kişinin aynı alacak hakkı üzerinde paylı mülkiyet veya elbirliği mülkiyeti hakkına sahip olduğu durumlarda ise bu alacaklıların birlikte takip talebinde bulunmaları gerekir; çünkü paylı mülkiyet ve elbirliği mülkiyetinde, mülkiyet konusu şey üzerinde hak sahipleri hep birlikte tasarrufta bulunabilirler (bkz. MK m. 692/I ve 702/II). Bu kişiler aynı zamanda mecburi takip arkadaşı oldukları için takibi ve satış talebini birlikte yapmaları gerekir⁹⁸; ancak aralarından birine bu konuda temsil yetkisinin verilmiş olması halinde, bu alacaklı kendi adına asaleten ve diğerleri adına vekaleten satış talebinde bulunabilecektir. Takip sırasında takip yapan alacaklının satış talebinde bulunmadan önce ölmesi halinde, mirasçıları takibe kaldığı yerden mecburi takip arkadaşı olarak devam edecekler ve satışı hep birlikte isteyebileceklerdir; miras şirketine bir temsilci atanması halinde ise satışı bu kişi talep edebilecektir⁹⁹.

6- İlamların İcrası Halinde

Alacaklı ilamsız icra yoluna başvurmak yerine, para ve teminat alacaklarını elde etmek için mahkemede dava açarak bu dava neticesinde elde edeceği ilamı da kullanabilir. Borçlunun bu ilamı yerine getirmemesi halinde alacaklının ilamların icrası yoluna başvurması gerekecektir (m. 32 vd.). İcra ve İflas Kanunu ilamlı icraya ilişkin özel bir hüküm bulunmayan hallerde ilamsız icraya ilişkin hükümlere atıf yaptığı (m. 41) ve ilamlı icrada satışa ilişkin özel bir hüküm olmadığı için burada

⁹⁶ Erturgut, s. 53. Bu kişiler, hepsinin hukuki yararını ihlal eden işlemler karşısında ihtiyari şikayet arkadaşı kabul edilirler (Pekcanitez, Şikayet, s. 112)

⁹⁷ Kuru'ya göre burada 107. maddenin ilk fıkrası kıyasen uygulanmalıdır (Kuru, Alacağın Temliki, s. 220).

⁹⁸ Kuru, I, s. 152, 165; Erturgut, s. 53. Bu kişiler aynı zamanda 'zorunlu şikayet arkadaşı'dırlar (Pekcanitez, Şikayet, s. 113).

⁹⁹ Akyazan, s. 7; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 3; Erturgut, s. 53.

ilamsız icraya ilişkin hükümler uygulanacak, ilamı elinde bulunduran kişi yani alacaklının, satış talebinde bulunması gerekecektir. İlamlı icra yalnızca para ve teminat alacakları için söz konusu olmaz. Para ve teminat alacakları dışında yerine getirilmeyi bekleyen ilamlar da vardır (m. 24 vd). Ancak bunlar satış talebi gerektirmezler, çünkü bunlarda paraya çevirme değil ilamın yerine getirilmesi söz konusudur; satış talebinin gerekmesi için para veya teminat alacağı söz konusu olmalıdır¹⁰⁰.

B)TALEBİN ŞEKLİ VE YAPILMASI

Satış talebinin hangi şekilde yapılacağına dair İcra ve İflas Kanunu'nda herhangi bir hüküm yer almamaktadır. Bu nedenle yazılı yapılabilmesi imkanı dışında sözlü yapılabilmesi imkanı da vardır¹⁰¹. Satış talebinin sözlü yapılması halinde bunun icra tutanağına geçirilmesi gerekecektir (m. 8/1). Alacaklı veya vekili tarafından imzalanmamış bir satış talebi geçerli olmayacaktır¹⁰².

¹⁰⁰ Ancak taşınır teslimine ilişkin bir ilamın icrası sırasında, taşınır mal borçlunun elinde bulunmazsa, taşınırın ilamda yazılı olan değeri, ilamda değeri yazılı değilse tarafların üzerinde anlaşacakları değer, taraflar anlaşamazsa icra memurunca haczin yapıldığı tarihteki rayice göre takdir edeceği değer borçludan alınacaktır. Bu durumda borç para borcuna dönüşmektedir. Borçlunun bu meblağı rızası ile ödememesi halinde icra emri tebliğine gerek olmaksızın borçlunun malları haczedilecek ve sonrasında satış aşaması gelecektir.

¹⁰¹ Muşul, I, s. 702 ; Üstündağ, s. 288; Kuru, II, s. 1174; Kuru/Ejder/Yılmaz, s. 334; Köymen/Olgaç, s. 879; Postacıoğlu, İcra, s. 444; Ansay, s. 128; Arslan, s. 34; Uyar, Haczedilen Malların Paraya Çevrilmesini İsteme Hakkı, s. 16; Erman, Eyüp S.: "Müddetinde Satış İstememenin Sonuçları", AD 1976, C. LXVII, S. 3-4, s. 218-219; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 7; Erturgut, s. 64. Gökçe ortaklığın giderilmesi için satış talebinin yazılı olması gerektiğini belirtmiştir (Gökçe, s. 513). Ancak bizce burada da sözlü satış talebi mümkün olmalıdır. Zira bu talep de tutanağı yazılıp resmileştirilecektir.

¹⁰² 12. HD, 17.10.1983, 5666/7551 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 30).

Satış talebi için bir şekil şartı öngörülmemiş olmakla birlikte, talebin açık ve -icra müdürü şartı incelemeye yetkili olmadığı için- herhangi bir şarta bağlı olmaksızın yapılmış olması gereklidir¹⁰³.

Satış talebinde bulunan alacaklı satış giderlerini peşin olarak ödemelidir (m. 59/I). Masraflar, icra dairesince tahakkuk ettirilerek alacaklıya tefhim ve tebliğ edildikten sonra süresinde – bu süre satış isteme süresidir¹⁰⁴ - ödenmemiş ise, satış talebi yapılmamış sayılır, haciz kalkar (m. 110)¹⁰⁵. Zira masraf gerektiren bir talepte masraflar yatırılmadıkça talep yapılmış sayılmaz (m. 59/I). Rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takip¹⁰⁶ ve ortaklığın giderilmesi amacıyla yapılan satış talebi de hükümsüz kalır. Ancak alacaklı satış masraflarının miktarını bilemeyeceği için bu konuda hesaplama yapılarak kendisine bildirilmesi gerekecektir¹⁰⁷. Sonuç olarak geçerli bir satış istemi için satış giderlerinin peşin olarak satış isteme süresi içerisinde icra dairesine yatırılması gerekmektedir; ancak satış istemini alan icra memurunun satış giderlerini hesaplayıp, bu meblağın alacaklı tarafından yatırılması ile satış işlemine geçileceğini icra tutanağına yazması gerekir. Bu yapılmadığı takdirde alacaklı satış

¹⁰³ Postacıoğlu, İcra, s. 444; Kuru, II, s. 1174; Arslan, s. 34; Pehlivanlı, s. 878; Uyar, Haczedilen Malların Paraya Çevrilmesini İsteme Hakkı, s. 16; Berkin, s. 124; Erman, s. 219; Kuru/Arslan/Yılmaz, s. 334; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 7; Erturgut, s. 64. Yargıtay satışa esas olmak üzere taşınmazın çap ve imar durumunun celbi ve kıymet takdiri yaptırılmasının satış talebi niteliğinde olmadığına karar vermiştir (19. HD, 1.10.1998, 5258/5681-İBD 1999, C. LXXIII, S. 1-2-3, s. 247); aynı görüşte: Akyazan, s. 7. Aynı şekilde kıymet takdirine ait avansın yatırılmış olması da tek başına satış talebi yerine geçmez (HGK, 14.5.1989, 12-226/368 - Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 83-84).

¹⁰⁴ Arslan, s. 36; Kuru, II, s. 1175; Köymen/Olgaç, s. 879.

¹⁰⁵ 12. HD, 7.11.1991, 11645/11567; 12. HD, 16.9.1986, 8753/9058 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 112, 113); 12. HD, 16.1.1989, 129/246 (Kuru, II, s. 1176); aynı şekilde: Kuru, II, s. 1175; Akyazan, s. 8; Arslan, s. 36; Uyar, Haczedilen Malların Paraya Çevrilmesini İsteme Hakkı, s. 16; Pehlivanlı, s. 873; Köymen/Olgaç, s. 879.

¹⁰⁶ 12. HD, 25.9.1989, 1725/10677 (Uyar, Rehnin Paraya Çevrilmesi, s. 369).

¹⁰⁷ "...Alacaklının satış masrafı miktarını bilebilmesi mümkün değildir. Bu itibarla satış masraflarının hesaplanarak alacaklıya bildirilmesi zaruridir. Alacaklı tarafından, kendiliğinden depo edilen paranın satış masrafını karşılayamaması halinde ek olarak istenen satış ücreti, iki yıllık süre geçtikten sonra depo edilse dahi, satış talebini ve haczi muteber kabul etmek gerekir..." İİD, 6.4.1976, 1223/4213 (Kuru, II, s. 1175).

giderini yatırmadığı için süresinde satış istememiş sayılamamalıdır¹⁰⁸. Takip sona erince alacaklının yapmış olduğu bu tarz masraflar satış sonunda elde edilen tutardan öncelikle alınıp alacaklıya ödenecektir (m. 138/II).

Haciz yoluyla takiplerde satış talep etme yetkisi haczin kesinleşmesinden sonra yani haciz safhasından sonra gelir. Ortaklığın giderilmesine yönelik satışlarda haciz safhası yoktur. Satış suretiyle ortaklığın giderilmesine dair olan *kesinleşmiş* ilam satış memuruna verilerek satışın yapılması istenecektir¹⁰⁹.

İcra ve İflas Kanunu'ndaki ifade karşısında alacaklı haczin yapıldığı gün dahi satış isteminde bulunabileceğinden, kanunda yer almamakla birlikte satış talebinin en kısa zamanda borçluya bildirilmesi uygun olacaktır. Çünkü bu sayede borçlu satış işlemleri başlamadan önce borcunu ödeyerek malını hacizden ve satıştan kurtarmak isteyebilir. Bu konuda borçluya bir fırsat tanınması uygun olacaktır. Böylece alacaklı ve borçlu yararına icra takibinin kısa yoldan sonuçlanma ihtimali doğacaktır¹¹⁰.

Haczedilmiş taşınmazın satılabilmesi için alacaklının talebi yeterli olup borçlunun rızasının varlığı aranmaz¹¹¹.

Geçerli yapılmış bir satış istemi icra dairesini satış için harekete geçme yükümlülüğü altına sokar. Alacaklı satış işlemlerini ancak istemi geri alarak durdurabilir¹¹².

Alacaklının hacizli malların bir kısmının satışını istemesi mümkün değildir, satış talebi hacizli malların tamamı için yapılabilir¹¹³. Hacizli malların tamamı

¹⁰⁸ Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 31.

¹⁰⁹ Akyazan, s. 6.

¹¹⁰ Kuru, II, s. 1176; Arslan, s. 35; Belgesay, s. 261; Erturgut, s. 65.

¹¹¹ Muşul, I, s. 698; Postacıoğlu, İcra, s. 443.

¹¹² Erman, s. 220; Arslan, s. 36.

¹¹³ Arslan, s. 34-35; Kuru, II, s. 1176 ve 1183, dn. 50. Zira İcra müdürü haciz sırasında borçlunun borcuna yetecek miktarda malını haczetmiştir (m. 85/I) ve zaten satış bedeli kesin haciz sahibi alacaklıların alacaklarını karşıladığı takdirde satış tatil edecektir (m. 109). Alacaklının amacı da

hakkında satış istendikten sonra satış talebinin geri alınabilmesi de ancak malların tümü için söz konusu olur¹¹⁴.

Aynı alacak için birden fazla taşınmazın ipotek edilmiş olması mümkündür¹¹⁵. Bu durumda Medeni Kanun'un 855 ve 873. maddelerine dikkat edilmelidir. Konuyla ilgili açıklama yaparken ikili bir ayırım yapmak gerekecektir. Eğer söz konusu taşınmazlar aynı malike aitseler alacaklının bunların tamamı hakkında paraya çevrime isteminde bulunması gerekir (MK m. 873/III, c. 1)¹¹⁶. Aksi halde şikayet yolu ile takibin bildirilmemiş olan taşınmazlara da teşmili sağlanabilecektir¹¹⁷. Böylece rehinli alacaklı ile bazı taşınmaz maliklerinin diğerlerini zarara sokmak amacıyla yapabilecekleri anlaşmaları önüne geçilmek istenmiştir¹¹⁸. Alacaklı bu taşınmazlar için takip talebi ve satış istemini aynı anda yapacağı için icra memuru da bu taşınmazların satışını aynı günde yapacaktır. Ancak icra dairesi bunlardan sadece gereken kadarını¹¹⁹ paraya çevirecek; bir kısım taşınmaz satıldıktan sonra alacak karşılanmış olursa icra memuru satışı tatil edecektir (m. 109; MK m. 873/III, c. 2)¹²⁰.

borçlunun mallarının satılması sonucunda elde edilecek para ile tatmin olmak olduğuna göre alacaklının satış talebini haczedilmiş malların bir kısmı için yapması satışı doğuran gerekçeler ile örtüşmemektedir. *Belgesay* ise alacaklının haczedilmiş malların bir kısmı için de satış talebinde bulunabileceğini kabul etmektedir (*Belgesay*, s. 260).

¹¹⁴ Kuru, II, s. 1176 ve 1183, dn. 50.

¹¹⁵ Medeni Kanun'un 855. maddesinde yer alan bu tür rehin ancak aynı malike ait taşınmazlar üzerinde veya malikler farklı ve fakat temin edilen borç bu malikler arasında müteselsil ise kurulabilir (MK m. 855/I).

¹¹⁶ Oğuzman/Seliçi, s. 668.

¹¹⁷ Üstündağ, İcra, s. 391. Farklı bir görüş (Postacıoğlu, İcra, s. 582; Uyar, Rehnin Paraya Çevrilmesi, s. 352) ise bu durumda takibin iptal edilmesi gerektiğini belirtmektedir, ancak kanımızca bu ağır bir yaptırımdır sadece takibin uzamasına yol açar.

¹¹⁸ Oğuzman/Seliçi, s. 701.

¹¹⁹ "Gereken kadarı"ndan maksat kıymet takdirine nazaran alacağı karşılayan miktardır (Gürdoğan, Rehin, s. 72).

¹²⁰ 12. HD, 2.4.1996, 3425/4504; HGK, 2.5.1997, 12-113/379 (İKİD 1998, s. 13496, 13497); aynı şekilde: Postacıoğlu, İcra, s. 582; Gürdoğan, İcra, s. 182; Muşul, I, s. 869; Uyar, Rehnin Paraya Çevrilmesi, s. 352; Kuru, III, s. 2479; Üstündağ, İcra, s. 391, dn. 80b.

Rehnedilmiş taşınmazların farklı kişilere ait olması halinde ise (MK m. 855) bütün taşınmazların satılması gerekir. Bu taşınmazlardan bir kısmı borçluya aitse önce onlar satılır; fakat alacak karşılanamazsa üçüncü kişilere ait, kalan taşınmazların tümü birden satılır. Her taşınmazın borcu ödenmesine ne oranda katılacağı satış bedellerine göre belirlenir¹²¹. Bu sayede söz konusu taşınmazlarda ikinci veya sonraki derecelerde ipotekler varsa bunların da alacaklarını daha yüksek bir oranda almaları sağlanmış olur; alacaklı sadece bu taşınmazdan tatmin edilecek olursa sonraki dereceler daha az miktarlara sahip olacaklardır¹²².

Yukarıda belirttiğimiz toplu rehin (MK m. 855/I) istisnai bir durumdur. Her bir taşınmaz üzerinde aşırı bir yük oluşmaması amacıyla kural olarak rehin birden çok taşınmaz arasında paylaştırılır (MK m. 855/II). Ancak bu halde alacak değil alacak için oluşturulan teminat bölünmüştür ve her taşınmazın ne kadarlık bir bölümü temin ettiği rehin kurulurken belirtilecektir (MK m. 855/II).

Alacak bir taşınmaz ile taşınmazın haczi veya rehni suretiyle temin edildikten sonra, borçlu o taşınmaz üzerinde alacaklının rızası olmaksızın bir irtifak hakkı veya bir taşınmaz yükümlülüğü (m. 132/I) veya tapuya şerh verilmiş bir kira sözleşmesi (m. 132/III) tesis ederse, bu durum alacaklının hakkına etki etmez ve alacaklı taşınmazın o hakla birlikte veya o haktan ari olarak satışını isteyebilir (m. 132/I)¹²³. Yalnız alacaklının taşınmazın bu hak veya yükümlülüklerle beraber mi yoksa bunlardan ari olarak mı satılmasını istediğini açıklaması gerekecektir. Kanunda bu şekilde belirtilen madde doktrinde farklı yorumlara neden olmuştur: Bir görüşe göre¹²⁴, her ne kadar madde lafzından alacaklının taşınmazın iki türlü satışından birini seçme gibi bir hakkı varmış gibi görünse de buradaki asıl amaç artırmanın

¹²¹ Postacıoğlu, İcra, s. 582; Uyar, Rehlin Paraya Çevrilmesi, s. 352; Üstündağ, İcra, s. 391, dn. 80b.

¹²² Uyar, Rehlin Paraya Çevrilmesi, s. 353.

¹²³ Belirttiğimiz 132. maddenin 3. fıkrasında yer alan “ipotek yapılmış olan gayrimenkulü borçlu alacaklının rızası olmaksızın başkasına kiraya verir ve keyfiyeti tapu siciline tescil ettirirse bu tescil ipotekli alacaklının hakkına tesir etmez” ifadesine aynı maddenin ilk fıkrasının uygulanmadan her halde bu kiradan ari bir satış yapılacağı anlaşılmamalıdır. İlk fıkra hükmü burada da caridir. (Postacıoğlu, İcra, s. 501).

¹²⁴ Postacıoğlu, İcra, s. 501; Belgesay, s. 296-297; Gürdoğan, Rehlin, s. 72 vd; Arslan, s. 135.

kademeli yapılmasıdır. Seçim hakkı kademeli yapılmasını isteyebilme şeklinde anlaşılmalıdır. Eğer taşınmaz sonradan kurulan haklarla birlikte satışa sunulur ve teklif edilen bedel rehinli alacaklının alacağını karşılarsa, taşınmaz o hak veya haklarla birlikte satılır; aksi halde taşınmaz sonradan kurulan haktan ari olarak satılacaktır. Teklif olunan bedel rehinle temin edilmiş alacak miktarında olursa, hakkın kurulması rehinli alacaklıya zarar vermemiş demektir, bu halde sonradan kurulmuş hak terkin edilmez. Eğer daha fazla bir bedel teklif edilirse bu durumda hak silinir, taşınmaz satılır, rehinli alacaklının alacağı ve satış bedelinden artan miktardan hakkın takdir edilen kıymeti ödenir. Yine bir şey artarsa bu miktar da haktan sonra kurulmuş olan diğer alacaklılara ödenir; bunlar da yoksa borçluya ödenir. Rehlinli alacaklı, taşınmazın hakla birlikte ve haktan ari olarak iki kere satışa çıkarılacağı artırma şahadetnamesinde yer alacağı için, 132. maddedeki yetkisini, artırma şartnamesine itiraz süresi içinde kullanmalıdır; artırma şartnamesi ve mükellefiyetler listesi kesinleştikten sonra bu hakkını kullanamaz¹²⁵. Diğer bir görüş¹²⁶ ise, maddedeki hakkı taşınmazın sonradan kurulan haklarla birlikte “veya” bu haklardan ari olarak satışa çıkarılabileceği şeklinde yorumlamaktadır. Taşınmazın o haktan ari olarak satılması halinde eğer satış bedeli alacaklının alacağından fazla olursa o hakkın takdir edilecek kıymeti ödenmek üzere bedelin fazlası hak sahibine tesis edilir (m. 132/II). Adalet Bakanlığı Hukuk İşleri Genel Müdürlüğü’nün icra dairelerine gönderdiği mütalaada¹²⁷ da kanundaki ifade taşınmazın sonradan kurulan haklarla veya bu haklardan ari olarak satışa çıkarılabileceği şeklinde anlaşılmaktadır. Ancak söz konusu mütalaada taşınmazı üzerinde ipotek kurduktan sonra, borçlunun daha sonra başka alacaklılar yararına ikinci, üçüncü vb. derecede ipotek kurarken birinci derecede ipotekli alacaklının onayının alınıp alınmadığının araştırılmasını istemiş; birinci derecedeki ipotek alacaklısının onayının alınmış olması halinde satışın ikinci ve üçüncü derecedeki ipotek hakları ile birlikte yapılması gerektiği, aksi takdirde artırmanın birinci

¹²⁵ Postacıoğlu, İcra, s. 501; Arslan, s. 135, dn. 80; Gürdoğan, Rehin, s. 73; Köymen/Olgaç, s. 965.

¹²⁶ Kuru, II, s. 1300; Uyar, Rehnin Paraya Çevrilmesi, s. 365; Uyar, Haczedilen Malların Paraya Çevrilmesini İsteme Hakkı, s. 17. Yargıtay’ın da bu görüş doğrultusunda kararları mevcuttur: 14. HD, 19.11.1984, 5873/7029; 14. HD, 26.6.1980, 3313/3569 (Kuru, II, s. 1302 vd.).

¹²⁷ 1964 tarih ve 7 sayılı mütalaa (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 33 vd.).

derecede ipotek alacaklısının iradesi doğrultusunda diğer ipotek haklarından ari olarak veya bu haklarla birlikte yapılacağı belirtilmiştir. Oysa ki *Uyar'ın*¹²⁸ da haklı olarak belirttiği gibi burada birinci derecede ipotekli alacaklının onayı ipotekten veya hacizden sonra irtifak hakkı, taşınmaz yükümlülüğü veya tapuya şerh verilmiş bir kira hakkı¹²⁹ kurulması halinde önem taşır. Onun dışında taşınmaz malikinin taşınmaz üzerinde ikinci, üçüncü vb. derecede ipotek kurarken birinci derecedeki ipotek alacaklısının onayını alması gerekmez.

İcra ve İflas Kanunu'nun 132. maddesindeki yetkinin kullanılması için takip yapan rehin alacaklı olmak gerekmez. Takip yapan alacaklı birinci derecede yer alsa ve ikinci derecede yer alan ipotek alacaklısının rızası olmadan taşınmaz üzerinde örneğin bir irtifak hakkı tesis edilirse ikinci derecede yer alan ipotek alacaklı da 132. madde gereğince satışın bu haktan ari olarak yapılmasını isteyebilir¹³⁰.

C)TALEBE GEREK OLMADAN SATIŞIN YAPILABİLECEĞİ HALLER

Kural olarak taşınmaz malların satışı alacaklının (m. 106-107) –veya ortaklığın giderilmesi satışlarında paydaşların- talebi üzerine icra memuru –satış memuru- tarafından yapılır. Ancak tamamlama haczinin söz konusu olduğu hallerde ve iflas yoluyla takipte bu durumun istisnaları yer almaktadır.

İcra müdürünün, satış bedelinin bütün alacakları ödemeye yetmediğini tespit etmesi üzerine, kendiliğinden borçlunun başka mallarını haczetmesine tamamlama haczi denilmektedir (m. 139). Tamamlama haczine duyulan ihtiyaç icra müdürünün daha önce haczetmiş olduğu malların kıymetinde yanılması veya tahmin edilenden daha düşük bedelle satış yapılması nedeniyle bütün alacaklıların tatmin edilememesinden doğmaktadır. İcra müdürü tamamlama haczi sonucunda

¹²⁸ Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 12-13; Uyar, Rehnin Paraya Çevrilmesi, s. 360, dn. 48; 364 vd.

¹²⁹ 12. HD, 25.4.1994, 5023/5254 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 23).

¹³⁰ Gürdoğan, Rehin, s. 73.

haczedilmiş bulunan malları, talebe gerek olmaksızın kendiliğinden paraya çevirecektir. Tamamlama haczinde haciz re'sen yapıldığından malların paraya çevrilmesi için satış talebine gerek yoktur.

Taşınmazlar için bir diğer talebe gerek olmadan paraya çevirme hali de iflas yoluyla takiptedir. Bilindiği gibi iflas yoluyla takip külli bir icra yoludur; borçlunun bütün alacaklılarının borçlunun bütün mal varlığı ile tatmin edilmeye çalışılmasıdır. Alacaklılardan biri tarafından ticaret mahkemesinden borçlunun iflasına dair karar alınmış olması bütün diğer alacaklıları da etkileyecektir. Bu nedenle iflas yolu ile takipte borçlunun malvarlığı bir masa teşkil eder (m. 184/I). Takip yapmayan alacaklılar da borçlunun iflası ile alacaklarını –bu arada iflasın açılması ile birlikte taşınmaz rehiniyle (ipotek) temin edilmiş olanlar dışındaki müflisin bütün müeccel borçları muaccel hale geldiği için bu alacaklarını (m. 195)- iflas masasına yazdırabilirler.

Bütün alacaklılar için sonuç doğuran iflasta; alacaklıların talebine gerek olmaksızın basit tasfiyede iflas dairesi (m. 218) veya adi tasfiyede iflas idaresi (m. 241) borçlunun bütün mallarını paraya çevirir¹³¹.

Masa mallarının paraya çevrilme biçimine –kural olarak ikinci- alacaklılar toplantısında karar verilecektir (m. 241/I). İkinci alacaklılar toplantısı veya bu

¹³¹ Gürdoğan, Burhan: İflas Hukuku Dersleri, Ankara 1966, s. 143; Postacıoğlu, İlhan E.: İflas Hukuku İlkeleri, İstanbul 1978, s. 170; Kuru, IV, s. 3293. Ticaret mahkemesi iflasa karar verdikten sonra bunu derhal gerekli yerlere ve yargı çevresi içindeki iflas idaresine bildirecektir (m. 166). İflas idaresi de bu kararın kendisine tebliğinden itibaren en geç üç ay içerisinde tasfiyenin adi veya basit şekilde yapılacağına karar verecektir (m. 208/III). Basit tasfiye usulünün uygulanması halinde iflas idaresi oluşmayacak tasfiye işlemleri ile iflas dairesi ilgilenecektir (m. 208). Adi tasfiyede masaya ait malların paraya çevrilmesi ile görevli organ olan iflas idaresi birinci alacaklılar toplantısında oluşturulacaktır (m. 223). Kıymeti düşecek veya muhafazası pahalı mallar dışında paraya çevrime kural olarak ikinci alacaklılar toplantısından sonra yapılacak (m. 229/II); borsa veya piyasada fiyatı bulunan kıymetli evrak ve eşya da derhal paraya çevrilebilecektir (m. 229/II). Üzerinde rehin bulunan mallar en kısa ve uygun zamanda paraya çevrilecek (m. 229/III, 185); fabrika, imalathane ve benzeri üretime yönelik yerler ise üzerinde rehin bulunmasa bile derhal satılacaktır (m. 185/IV).

amaçla yapılacak sonraki alacaklılar toplantılarında¹³² taşınmaz malların dahi pazarlıkla satışına karar verilebilecektir. Ancak üzerinde rehin hakkı bulunan bir malın paraya çevrilebilmesi için alacaklılar toplantısının kararı yeterli olmayıp aynı zamanda rehin hakkı sahibinin de izni gereklidir (m. 241/II).

D) SATIŞ TALEBİNİN SÜRESİ VE SÜREYE UYMAMANIN SONUÇLARI

1-Süre

Satış talebinin yapılabilmesi için geçerli olan süre taşınırlarda malın haczinden itibaren bir yıl iken, taşınmazlarda yine malın haczinden itibaren ama iki yıldır (m. 106/I). Burada haciz tabiri ile kastedilen haciz kararının verildiği tarih değil haczin fiilen uygulandığı tarihtir¹³³.

¹³² Postacioğlu, İflas, s. 172; Muşul, Timuçin: İcra ve İflas Hukuku II, İstanbul 2002, s. 171.

¹³³ Akyazan, s. 8; Kuru, II, s. 1177; Köymen/Olgaç, s. 879; Kuru/Arslan/Yılmaz, s. 335, dn. 6; Erturgut, s. 67; Uyar, Talih: "Hacizli Malların Paraya Çevrilmesini İsteme Süresi", Bursa BD 1988/2, S. 32, s. 13; Pehlivanlı, s. 873; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 37. Haczi uygulayacak olan kişi icra müdürü veya icra müdürünün yardımcılardan ya da katiplerinden biridir (m. 80/I). Haciz talebinin alınmasından itibaren üç gün içinde haczin yapılması gerekir (m. 79/I). Borçlu haciz sırasında malların bulunduğu yerde ise haciz borçlunun huzurunda yapılır; bulunmuyorsa ve hemen bulunması mümkün değilse borçlunun yokluğunda yapılır (m. 80/II). İcra memuru malın haczedilip haczedilemeyeceğine karar verir (bkz. m. 82); haczedilebilir olanların kıymetini takdir eder ve gerekirse bu konuda bilirkişiye başvurur (m. 87). Haczi yapan icra memuru taşınmazın mahallinde düzenleyeceği haciz tutanağına taşınmazın çeşidi, mahiyeti, sınırları ve gerekli özelliklerini yazar (m. 102/II, ayrıca bkz. Yön. m. 38). Sonrasında taşınmazın haczedildiğini ve haczin ne kadarlık bir alacak için konulduğunu, bunun yanında alacaklının isim ve adresini tapu sicil memurluğuna, mal gemi ise gemi siciline bildir (m. 91, 102/II). 4949 sayılı Kanun'un 79. maddeye getirdiği yenilik sayesinde - sicile kayıtlı malların haczinin istinabe yoluyla yapılmasından kaynaklanan zaman kaybını önlemek için (Pekcanıtez, Hakan: "4949 sayılı Kanun'la, İcra Hukukunda Yapılan Değişikliklerin Değerlendirilmesi", TBBD 2003, s. 147)- takibin yapıldığı icra dairesi malların kayıtlı olduğu resmi sicile durumu bildirerek ve bu yönde kaydı işleterek doğrudan haciz de yapabilir (m. 79/II, c. 3).

Satış süresi borçlu yararı düşünülerek sınırlandırılmıştır. Çünkü haczedilen taşınmaz üzerinde borçlu rahatça tasarruf edemeyecektir (m. 91; MK m. 1010). Herhangi bir sınırlama söz konusu olmasa idi bu durumda borçlu aleyhine ekonomik sakıncalar doğacaktı¹³⁴; bu nedenle satış talep etme süresini sınırlandıran hüküm getirilmiştir. Ancak bu koruyucu hüküm yanında borçluya haciz tarihinden itibaren ödeme olanaklarını arama fırsatı tanınmayarak, alacaklıya hacizden itibaren hemen satış isteyebilme hakkı verilmiştir¹³⁵.

Hacze farklı kişilerin iştirak etmiş olması halinde (m. 100-101) satış talep etme süresinin başlangıcını tespit etmek gereklidir. Bu konuda ileri sürülmüş olan bir görüşe göre hacze farklı kişilerin iştirak etmiş olması halinde en son haciz talebinden itibaren satış talebi süresi işlemeye başlayacaktır¹³⁶. Farklı bir görüşe göre ise bu halde dahi satış talebi süresi ilk haciz tarihinden itibaren başlayacaktır¹³⁷. Kanımızca bu durumda satış isteme süresi ilk haciz tarihinden başlamalıdır. Zira hacze iştirak halinde aynı derecede iştirak etmiş alacaklılardan her biri dahil olduğu derece adına satış talebinde bulunabilecektir (m. 107). Hal böyle iken satış isteme süresinin son haciz tarihinde başlayacağını söylemek bu kanunda belirtilen sürelerin değiştirilemeyeceğini öngören 20. madde hükmüne aykırı olacaktır. Örneğin ilk hacizle son haciz arasında beş aylık bir süre varsa, bu durumda ilk haciz sahibinin satış isteme süresinin iki yıl beş aya çıkarılması gibi bir sonuç doğacak, kanunun tayin ettiği süre bir şekilde artırılmış olacağı için 20. maddeye aykırı olacaktır.

¹³⁴ Belgesay, s. 260; Erman, s. 214; Berkin, s. 125, dn. 43.

¹³⁵ Arslan, s. 35; Uyar, Hacizli Malların Paraya Çevrilmesini İsteme Süresi, s. 15; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 40. Ancak belirtmek gerekir ki borçlu haciz sırasında hazır değilse, hacizden sonra malın haczi ile ilgili iddialarda bulunabileceğinden, kendisine 103. madde uyarınca icra dosyasını incelemesi için gönderilecek davetiyenin tebliğ parçası icra dosyasına döndükten sonra alacaklı satış isteyebilmektedir (Uyar, Hacizli Malların Paraya Çevrilmesini İsteme Süresi, s. 15; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 40). Köymen/Olgaç ise 103 davetiyesinin tebliğinden itibaren itiraz için verilmiş olan üç gün geçtikten sonra satış istenebilir kanaatindedir (Köymen/Olgaç, s. 879). Aynı şekilde Yargıtay'a göre kıymet takdirine itiraz halinde kıymet takdiri kesinleşmeden satış yapılamayacaktır (12. HD, 25.5.1995, 6337/7538 - Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 102).

¹³⁶ Üstündağ, İcra, s. 289.

¹³⁷ Belgesay, s. 260; Erturgut, s. 66.

Bilindiği gibi rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takiplerde alacak veya rehin hakkının bir ilama veya ilam niteliğinde bir belgeye (m. 38) dayanıp dayanmaması (m. 150h) veya ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takibe özel durumların bulunup bulunmamasına (m. 149, 150ı) göre ilamlı veya ilamsız takip prosedürü uygulanacaktır. İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamsız icrada takip talebini alan icra müdürü borçluya ve varsa ipotekli taşınmaz sahibi üçüncü kişiye bir ödeme emri gönderecek (m. 149b), yedi gün içerisinde itiraz edilmez ve otuz gün içerisinde borç ödenmezse veya itiraz edilir ve fakat itiraz iptal edilir veya kaldırılırsa alacaklıya ipotekli taşınmazın satışını talep yetkisi gelecektir (m. 150, 150a). Alacak veya ipotek hakkının yada her ikisinin ilam veya ilam niteliğinde bir belge ile tespit edilmiş olması (m. 150h), ipotek akit tablosunun kayıtsız şartsız bir para borcu ikrarını içermesi (149, 149a) halinde veya borçlu cari hesap veya kısa, orta, uzun vadeli kredi şeklinde işleyen nakdi kredileri ve gayri nakdi kredileri teminat olarak alınan ipotekler -madde 150ı'daki diğer şartların oluşması kaydıyla- hakkında ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamlı icraya başvurulabilecektir. Alacak veya ipotek hakkının yada her ikisinin ilam veya ilam niteliğinde bir belge ile tespit edilmiş olması (m. 150h) halinde Türkiye sınırları içerisinde herhangi bir icra dairesine (m. 34) alacaklının takip talebinde bulunması durumunda borçluya icra emri gönderilecek, borçlu yedi gün içerisinde borcu ödemez veya icranın geri bırakılmasına dair bir karar getirmezse, alacaklının ipoteğin paraya çevrilmesi yani satışını talep etme yetkisi gelecektir. İpotek akit tablosunun kayıtsız şartsız bir para borcu ikrarını içermesi veya borçlu cari hesap veya kısa, orta, uzun vadeli kredi şeklinde işleyen nakdi kredileri ve gayri nakdi kredileri teminat olarak alınan ipotek bulunması halinde ise otuz gün içerisinde borç ödenmez ve icra mahkemesinden icranın geri bırakılmasına dair bir karar getirilmezse alacaklıya satış isteme yetkisi gelecektir (m. 149, 150ı). Alacaklı ödeme veya icra emrinin tebliğinden itibaren 2 yıl içerisinde satış isteyebilecektir (m. 150e/I). Dikkat edilecek olursa haciz yoluyla takipten farklı olarak satış talep etme süresi haciz safhası olmadığı için hacizden itibaren değil ödeme veya icra emrinin tebliğinden itibaren başlayacaktır. İpotekli taşınmaz üçüncü bir kişiye de ait olabilir. Bu durumda ödeme emrinin bu kişiye de

tebliği gerekecektir (m. 149b/I). Eğer bu iki ödeme emri farklı tarihlerde tebliğ edilmişse, satış isteme daha geç yapılan tebliğ tarihinden itibaren hesaplanacaktır¹³⁸.

İflas yoluyla takipte satış isteme süresi yoktur. Basit tasfiyede iflas dairesi adi tasfiyede iflas idaresi alacaklının talebine gerek olmaksızın müflisin mallarını satacaktır. Basit tasfiyede alacaklılar toplantısı olmadığı ve amaç en az masrafla tasfiyeyi bitirmek olduğu için masa malları iflas dairesince hemen paraya çevrilecektir. Adi tasfiyede de iflas idaresi değeri düşecek veya korunması masraflı malları gecikmeksizin satacak (m. 229/II, c. 3) ve üzerinde rehin hakkı bulunan malları en yakın zamanda paraya çevirecektir (m.229/III,185/I); ikinci alacaklılar toplantısından sonra ise masa mallarının paraya çevrilmesinde 241. madde dikkate alınacaktır.

Ortaklığın giderilmesi amacıyla yapılan satışta, bu konudaki kararın kesinleşmesinden itibaren on yıl içinde paydaşlar satış isteyebileceklerdir (m. 39/I). Karardan itibaren on sene geçmiş olması halinde ilam zamanaşımına uğrayacaktır ve artık bu ilama dayanarak satış yapılamayacak, tekrar ortaklığın giderilmesi davası açılarak satış kararı alınması gerekecektir¹³⁹. Ancak bunun için ortaklardan biri zamanaşımı itirazında bulunmalıdır; satış memuru durumu re'sen dikkate alamaz.

2-Sürenin İşlemeyeceği Haller

İcra ve İflas Kanunu hangi durumlarda satış talep etme süresinin işlemeyeceğini de düzenlemiştir. Bu haller şunlardır:

a) Üçüncü Kişinin Hacizli Mal Üzerinde İstihkak İddia Etmesi Halinde Durum

Üçüncü bir kişi tarafından hacizli mal için istihkak iddiası ile açılan istihkak davası süresince 106. maddedeki süreler işlemeyecektir (m. 97/VIII) . Ancak karar

¹³⁸ Uyar, Rehnin Paraya Çevrilmesi, s. 349; Gürdoğan, Rehin, s. 82.

¹³⁹ 6. HD, 8.1.1979, 1978-7716/21 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 719-720). Bkz. Ertaş, Şeref: Eşya Hukuku, B. 4, Ankara 2002, s. 240 vd.

kesinleşene kadar işlemeyen süre kararın kesinleşmesi ile tekrar kaldığı yerden işlemeye devam edecektir¹⁴⁰.

Konuya daha yakından bakacak olursak, haczedilmiş bir mal üzerinde istihkak iddia edilebilir (m. 96, 97). Bu istihkak iddiası üzerine alacaklı veya borçlu üç gün içerisinde itiraz ederse (m. 96/II) icra müdürü dosyayı icra mahkemesine gönderecek ve icra mahkemesi takibin¹⁴¹ devamına veya ertelenmesine karar verecektir (m. 97/I). İcra mahkemesi takibin devamına karar vermişse satışın istenmesinde ve yapılmasında bir engel yoktur, satış talebi süreleri işleyecektir¹⁴². Ancak takibin ertelenmesine karar verilmişse (m. 97/I, III) ve iddia edilen hak mülkiyete ilişkin ise satış istenemeyecek ve bu nedenle satış isteme süreleri de işlemeyecektir¹⁴³. Mülkiyet dışında diğer aynı hak iddialarında ise haczedilen malın bu haklarla beraber satılması uygun olacaktır. İddianın rehin hakkı olması halinde haczedilen malın değeri ile istihkak iddia eden alacaklının alacağı karşılaştırılacak, haczedilen malın değeri daha fazla ise takibin ertelenmesine rağmen satış yapılabilecek ve elde edilen bedelden rehin hakkı sahibinin payı ayrılacaktır. Haczedilen malın değeri istihkak iddia edenin alacağından az ise satış yapılamayacaktır¹⁴⁴. Yani söyleyebiliriz ki icra takibinin ertelenmesine dair bir karar verilmedikçe istihkak iddiası tek başına sürenin işlemesini engellemeyecektir.

İstihkak davası ile ilgili olarak ise 97. maddenin 8. fıkrasında dava sırasında 106. maddedeki satış isteme sürelerinin işlemeyeceği belirtilmiştir. Ancak burada özellik arz eden bir nokta bulunmaktadır. İcra mahkemesince takibin ertelenmesine

¹⁴⁰ Akyazan, s. 9.

¹⁴¹ Burada devamına veya ertelenmesine karar verilen takip asıl icra takibi değil haczedilen mala ilişkin takip işlemleridir (Uyar, Hacizli Malların Paraya Çevrilmesini İsteme Süresi, s. 16).

¹⁴² Kuru, II, s. 1066; Uyar, Hacizli Malların Paraya Çevrilmesini İsteme Süresi, s. 16; Erturgut, s. 68.

¹⁴³ Kuru, II, s. 1173; Uyar, Hacizli Malların Paraya Çevrilmesini İsteme Süresi, s. 16; Erturgut, s. 68.

¹⁴⁴ Uyar, Hacizli Malların Paraya Çevrilmesini İsteme Süresi, s. 16.

karar verilmemiş olan hallerde alacaklı hacizli malın satışını isteyebilecektir¹⁴⁵. Belirttiğimiz fıkra uyarınca da (m. 97/VIII) dava süresince –takibin devamına veya ertelenmesine karar verilmiş olmasının bir önemi olmaksızın- satış isteme sürelerinin işlemeyeceği belirtilmiştir. Buradan şu sonuca varmak hatalı olmasa gerekir: Davadan önce veya dava sırasında takibin ertelenmesine karar verilmişse satış isteme süreleri işlemeyecektir (m. 97/VIII). Takibin ertelenmesine ilişkin böyle bir karar yoksa istihkak davası süresince yine satış isteme süreleri işlemeyecek (m. 97/VIII) fakat alacaklının satış isteyip istememe konusunda tercih hakkı olacaktır¹⁴⁶.

b) Geçici ve İhtiyati Haciz Halinde Durum

İcra ve İflas Kanunu'nun 108. maddesinin 1. fıkrasına göre geçici haciz sahibi alacaklı ve ihtiyati haciz sahibi alacaklı, geçici veya ihtiyati haciz kesin hacze dönüşmedikçe (m. 69/III, 264/son) satış isteyemeyecektir. Satış istenemeyeceği için satış isteme süresi de işlemeyecektir.

c) Borcun Taksitle Ödenmesine İlişkin Sözleşmelerin Devamı Süresinde Durum

Borçlunun tek taraflı beyanı (m. 111/I, II) veya borçlu ile alacaklının icra dairesinde borcun taksitle ödenmesine ilişkin olarak yaptıkları sözleşme veya sözleşmelerin (m. 111/III) devamı süresince 106. ve 150e maddelerindeki süreler işlemeyecektir¹⁴⁷. İcra dairesinde borcun taksitle ödenmesine ilişkin olarak yapılaca-

¹⁴⁵ Aksi halde 97. maddenin 10. fıkrasında yer alan “istihkak davası neticelenmeden mahcuz mal paraya çevrilmiş bulunursa” şeklindeki hükmün ve istihkak iddiası üzerine icra mahkemesinin vereceği takibe devam veya takibin ertelenmesi kararlarının bir anlamı kalmayacaktır (Uyar, Hacizli Malların Paraya Çevrilmesini İsteme Süresi, s. 16-17).

¹⁴⁶ Uyar, Hacizli Malların Paraya Çevrilmesini İsteme Süresi, s. 19.

¹⁴⁷ İcra ve İflas Kanunu'nun 111. maddesinin 3. fıkrasında yer alan hüküm 3494 sayılı Kanun (RG. 25.11.1988, S. 2000) ile yapılan değişik sonucunda getirilmiştir (Yalnız bu değişiklikte sadece 106. maddeden bahsedilmiştir. Maddenin şu anki halinde yer alan 150e maddesi ise 4949 sayılı Kanun'la yapılan değişiklik sonrasında getirilmiştir). Kanuna ilişkin gerekçedeki ifade şu şekildedir: “Bazı takiplerde alacaklı ile borçlu icra dairesinde taksit sözleşmesi yapmakta ve bu suretle borcun daha rahat bir şekilde ödenmesi sağlanmaktadır. Taksitle yapılan ödemelerin devamı sırasında çoğu kez kanunun satış talebi için aradığı süre dolmaktadır. Taksit ödemelerinin borçlu tarafından ihlali halinde

bu sözleşme veya sözleşmelerin toplam süresinin on yılı aşması halinde, aştığı tarihten itibaren (m. 111/III); taksit ödemelerinin borçlu tarafından ihlali halinde ise ihlal anından itibaren süre kaldığı yerden tekrar işlemeye devam edecektir (m. 111/IV). İcra ve İflas Kanunu'nun 150g maddesi, 111. maddeye atıf yapmamıştır ancak bu kural rehnin paraya çevrilmesi yoluyla satışta da geçerlidir (m. 150e/III-m. 78/II)¹⁴⁸. Zira 4949 sayılı Kanunla yapılan değişiklik ile de icra dairesinde yapılacak taksit sözleşmesinde satış talebi süresinin işlemeyeceğine dair hükmün 150e maddesinde de uygulanacağı belirtilmiştir (m. 111/III).

4949 sayılı Kanun ile yapılan söz konusu değişiklikle “borçlu ile alacaklının borcun taksitlendirilmesi için icra dairesinde yapacakları sözleşme veya sözleşmelerin devamı süresince 106 ve 150/e maddelerindeki süreler işlemez. Ancak bu sözleşme veya sözleşmelerin toplam süresinin on yılı aşması halinde, aştığı tarihten itibaren süreler kaldığı yerden işlemeye başlar” ifadesi kullanılmıştır (m. 111/III). Bu değişikliğin amacı alacaklı ve borçlunun uzlaşarak borcun taksitlendirilmesi ve bu suretle borçlunun işletmesinin devamının sağlanabilmesi ve borçlunun ekonomik sürece kazandırılmasıdır¹⁴⁹.

Değişikliğe ilişkin hükümet gerekçesinde durum şu şekilde ifade edilmektedir: “Böylelikle borçlu ile alacaklının akdettiği taksitle ödeme sözleşmesi, ister 111.

süre geçtiği için alacaklı satış isteminde bulunamamakta ve bakiye alacağını tahsilde zorluklar ile karşılaşılacağından, bu mahzuru bertaraf için 111. maddede yapılan değişiklik ile, taksit sözleşmesinin ihlaline kadar geçen sürenin, satış isteme süresinin hesabında nazara alınmayacağı ilkesi getirilmektedir” (Üstündağ, İcra, s. 290). Üstündağ'a göre bu düzenleme ile taraflara, taksit sözleşmesi yapmak suretiyle, konulmuş haczin devamlılığını uzunca bir süre sağlama imkanı verilmiştir. Bunun sonucunda ise diğer alacaklıların aynı mala fiili öncelik kendilerinde olacak şekilde haciz koyabilmeleri engellenmiştir. (Üstündağ, İcra, s. 290) . Kuru ise 111. maddenin 3. fıkrası ile getirilen düzenlemeyi “İcra ve İflas Kanunu'nun tayin ettiği süreleri değiştiren bütün sözleşmeler geçersizdir” (m. 20) hükmüne aykırı bulmaktadır (Kuru, II, s. 1178, dn. 28).

¹⁴⁸ İİD 16.9.1957, 4845/5068 (Uyar, Rehnin Paraya Çevrilmesi, s. 392); aynı görüşte: Kuru, III, s. 2474; Üstündağ, İcra, s. 390; Ansay, s. 182; Uyar, Rehnin Paraya Çevrilmesi, s. 349.

¹⁴⁹ Pekcanitez, s. 150. Şartların değişmesi gibi sebeplerle alacaklı ile borçlu birden fazla taksit sözleşmesi yapabilmektedir. Bu nedenle maddedeki ‘sözleşmenin’ kelimesi ‘sözleşme veya sözleşmelerin’ şeklinde değiştirilmiştir (Pekcanitez, s. 150).

maddeye göre yapılmış olsun, ister alacaklının muvafakati ile akdedilmiş bulunsun, sözleşme süresince 106 ve 150/e maddelerindeki süreler işlemeyecektir. Ayrıca, kötü niyetli kişilerin ispatı güç muvazaalı hacizler veya icra takipleri çerçevesinde bu tür taksitle ödeme sözleşmeleri yaparak avantaj sağlamalarının önüne geçilmesi amacıyla anılan sözleşme veya sözleşmelerin toplam süresinin on yılı aşması hâlinde, aştığı tarihten itibaren sürelerin kaldığı yerden işlemeye başlaması öngörülmüştür¹⁵⁰.

Sonuçta borcun taksitlendirilmesi ister şartların oluşması halinde 111. maddeye göre yapılsın ister de alacaklının rızası ile icra dairesinde borçluyla yapacakları sözleşme sonrasında gerçekleşsin, 106 ve 150e maddelerdeki satış isteme sürelerinin işlemesi –azami on yıl süre ile- duracaktır .

Ancak unutulmamalıdır ki birden fazla alacak için haciz konmuş olması halinde bunlardan yalnız bazıları taksitle bağlanmış ise diğerleri için satış talep edilebilecek ve satış isteme süreleri de işleyecektir¹⁵¹.

d) Rehnin Paraya Çevrilmesi Yolu İle Takipteki Durumlar

Rehnin paraya çevrilmesi yolu ile ilamsız takipte ödeme emrine itiraz edilmişse, bu itirazın kaldırılması için icra mahkemesine veya iptali için mahkemeye başvurulması halinde bu başvuru tarihinden icra mahkemesi veya mahkemenin vereceği kararın kesinleşmesine veya alacaklı ve borçlunun icra dairesinde taksit sözleşmesi yapmaları halinde taksit sözleşmesinin ihlaline kadar geçen süre içerisinde satış talep etme süresi işlemeyecektir (m. 150e/III). 150e maddesinde haciz talep etme süresi ile ilgili olan 78. maddeye atıf yapılmıştır; oysaki rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takipte haciz safhası yoktur. Bu nedenle haciz talep etme süresi satış talep etme süresi olarak anlaşılmalıdır¹⁵².

¹⁵⁰ <http://www.tbb.org.tr/turkce/kanunlar/4949/hukümet%20Gerekçesi.doc>

¹⁵¹ Köymen/Olgaç, s. 887.

¹⁵² Kuru, III, s. 2474; Erturgut, s. 73; aynı yönde bkz. Gural, Muzaffer: “Rehnin Paraya Çevrilmesi Yolu İle Satış”, İBD 1963/1-4, s. 30.

e) İhalenin Kaldırılması Halindeki Durum

İhale kendisine yapılan alacaklı süresinde ihale bedelini ödemezse icra memuru ihaleyi kaldırarak, kendisinden önce en yüksek teklifte bulunan kişinin adresinin bilinmemesi, şartları taşımaması veya şartları taşıyorsa ihalenin kendisine yapılması teklifini kabul etmemesi halinde tamamlayıcı artırma yapılacak (m. 133/I); tamamlayıcı artırmada istekli olmaz veya rüçhanlı alacaklar karşılanmadığı için ihale yapılamazsa satış düşecektir¹⁵³. Bu esnada satış isteme süresinin başlangıcından¹⁵⁴ itibaren iki yıllık satış talep etme süresi geçmiş olabilir. *Güral*'a göre¹⁵⁵ bu durum alacaklının elinde olmayan nedenlerle ve isteği dışında olduğu için satış isteme süresi geçmemelidir. Nasıl ki itiraz halinde itirazın sonucu kesinleşene kadar satış talebi süresi işlemeyecektir (m. 150e/III, 78/II), burada da yeni satış talebine kadar süre işlememeli ve bu yeniden satış isteme süresi halin icabına göre takdir edilecek şartların uygun olduğu zaman ile sınırlandırılmalı, bu süre zarfında satış talep etme süresi geçmiş olsa bile takip düşmeyerek satış yerine getirilmelidir. İleri sürülen bu görüş satış isteme süresi elinde olmadan geçen alacaklıyı koruma amacına yönelmiştir. Bu yönden savunulabilecektir. Ancak yeni satış isteme süresinin sınırlandırılması hususu sorun yaratacak niteliktedir. Bu konuda objektif ölçütler mevcut değildir. 'Şartların uygun olduğu zaman' ifadesi tamamen tartışmaya açık bir konudur. Bu nedenle her ne kadar alacaklının korunması gereğini yerinde bulsak da bu çözüm tarzı daha fazla sorunlara yol açabileceği için bu halde de satışın düştüğünü kabul etmek gerekmektedir.

f) İhtiyati Tedbir Halindeki Durum

Taşınmaz üzerinde ihtiyati tedbir kararı bulunmuş olması taşınmazın üçüncü kişilere devrini engelleyen bir durumdur¹⁵⁶. Ancak bunun için ihtiyati tedbirin devir

¹⁵³ Bkz. aşağıda § 13, C, 4.

¹⁵⁴ Bkz. yukarıda § 5, D, 1.

¹⁵⁵ *Güral*, s. 29-30.

¹⁵⁶ Burada izah etmeye çalıştığımız durum önceden üzerinde ihtiyati tedbir bulunan bir taşınmazın daha sonra haciz konusu yapıp devredilmeye çalışılmasıdır. Taşınmaz üzerindeki takip kesinleşir

asagı (ferağdan men) şeklinde konmuş olması gerekir¹⁵⁷. Geçici tescil şerhi (MK m. 1011) şeklinde konmuş bir ihtiyati tedbir taşınmazın devrini engellemeyecektir, çünkü bu hak yeni malike karşı da ileri sürülebilecektir (MK m.1009/II)¹⁵⁸. Dolayısıyla taşınmaz cebri icra yoluyla da devredebilecek ve bu nedenle satış isteme sürelerinin işleminde bir sakınca olmayacaktır. Fakat taşınmaz üzerinde devir yasağı içeren bir ihtiyati tedbir bulunursa taşınmazın üçüncü kişilere rızai olarak devredilemeyeceği açıktır. Aynı şey cebri satışlarda da geçerlidir¹⁵⁹. Şöyle ki, ihtiyati tedbir davacının davayı kazanması halinde dava konusu malı elde edebilmesini dava sırasında ve hatta davadan önce güvence altına almaya yarayan tedbirlerdir (HUMK m. 101). İhtiyati tedbir karşısında hacze üstünlük tanımının haklı bir dayanağı bulunmasa gerekir. Tam bir ispat olmasa da hakkın varlığının yaklaşık ispatla ispatlanmış¹⁶⁰ ihtiyati tedbir sahibi karşısında, -genellikle uygulanan ilamsız icrada herhangi bir yargılama yapılmadan da takibin kesinleşebildiği düşünülürse- hacze üstünlük tanımak yanlış olacaktır¹⁶¹. Kaldı ki aynı bir etkisi bulunmayan haciz¹⁶² ihtiyati tedbiri yok saymanın gerekçesi olamamalıdır. Bu yönde bir düşünce üzerinde ihtiyati tedbir bulunan bir taşınmazı olan kötü niyetli malikin sırf tedbiri etkisiz kılmak için sözde borç ilişkileri sonucu taşınmazın satılmasını sağlamasına yarayabilir¹⁶³. Bu şekilde ihtiyati tedbir kararının etkisini cebri satışlarda da sürdürdüğünü kabul ettikten sonra şunu söyleyebiliriz: Üzerinde devir yasağı için ihtiyati tedbir bulunan taşınmaz haczedilirse ihtiyati tedbir kararı taşınmazın cebri icra yoluyla da satışına engel olacağı için satış isteme süreleri de işlememelidir. Ancak durum üzerinde ihtiyati haciz bulunan taşınmazın sonradan kesin hacizle

taşınmaz haczedildikten sonra üçüncü kişi taşınmaz üzerine ihtiyati tedbir koydurursa bu sorun istihkak davası (m. 96) sınırlarında çözülmelidir (Özekes, Karar İncelemesi, s. 529-530, 539).

¹⁵⁷ Bkz. Kuru, Baki: Hukuk Muhakemeleri Usulü, C. IV, B. 6, İstanbul 2001, s. 4298 vd.

¹⁵⁸ Bkz. Oğuzman/Seliçi, s. 178 vd.

¹⁵⁹ Uyar, Hacizli Malların Paraya Çevrilmesini İsteme Süresi, s. 14-15; Özekes, Karar İncelemesi, s. 534 vd.

¹⁶⁰ Bkz. Kuru, Usul, s. 4326 vd.; Pekcanıtez, Hakan/Atalay, Oğuz/Özekes, Muhammet: Medeni Usul Hukuku, B. 2, Ankara 2001, s. 561.

¹⁶¹ Özekes, Karar İncelemesi, s. 536.

¹⁶² Kuru, I, s. 683-684; Özekes, Karar İncelemesi, s. 535.

¹⁶³ Özekes, Karar İncelemesi, s. 537.

haczedilmesi ve satışının istenmesi hali ile karıştırılmamalıdır. Çünkü bu halde ihtiyati haciz sahibi alacaklı sonradan konan kesin hacze geçici iştirak edeceği için (m. 268/I) bu konuda bir sıkıntı doğmayacaktır.

Yargıtay önceleri vermiş olduğu kararlarında¹⁶⁴ ihtiyati tedbirin cebri satış durduracağını belirtmekteydi. Ancak daha yeni sayılabilecek içtihatları ile ihtiyati tedbir kararının taşınmazın rızaen üçüncü kişilere devrinin önlenmesini amaçlayan bir karar olduğu ve cebri icra yoluyla devir işlemlerini engellemeyeceğine karar vermiştir¹⁶⁵.

3-Süreye Uymamanın Sonuçları

Hacizle birlikte, haczedilen malların korunması, idare ve işletilmesi, tabii ve medeni semerelerinin toplanması, gerekli tedbirlerin alınması haczi koyan icra dairesinin görevi haline geldiği (m. 91-93) ve borçlu haczedilen maldan dilediği gibi yararlanma ve kullanma hakkından yoksun kaldığı için, belli bir süre içinde satış istenmemesi halinde haczin kalkması kuralı kabul edilmiş, bundan sonra yapılacak bir satış talebinin sonuç doğurmayacağı belirtilmiştir¹⁶⁶.

¹⁶⁴ "...kat irtifaklı 4-5 ve 7 no'lu bağımsız bölümlerin tapudaki hisselerinin devrinin önlenmesi bakımından ihtiyati tedbir konulmuştur. Tedbir kararı satışın yapılmasına engeldir. İcra müdürlüğünce satışın durdurulması gerekirken..." 12. HD, 19.4.1995, 5849/5949 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 51); aynı şekilde: 12. HD, 26.1.1989, 5411/939; 12. HD, 2.11.1984, 10442/11158 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 51-52).

¹⁶⁵ "...tedbir kararlarında takip alacaklıları taraf olmadıkları gibi tedbir kararı içeriklerinden, cebri icra yolu ile satışın önleneneğine ilişkin bir ibare de bulunmamaktadır. Bu durum karşısında, sözü edilen tedbir kararı ihalenin feshine konu satışı engelleyici nitelikte değildir...taşınmazın cebri icra yolu ile satışını engelleyici mahiyette olmayan tedbir kararının ihalenin feshi olarak kabul edilmesi isabetsizdir." 12 HD, 14.12.2000, 19024/119931 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 49-50); aynı doğrultuda: 12. HD, 25.3.1999, 2899/3977; 12. HD, 29.6.1998, 7402/7875 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 49 vd.); 12. HD, 11.05.1998, 4949/5291 (İzBD 1999, s. 118).

¹⁶⁶ Uyar, Hacizli Malların Paraya Çevrilmesini İsteme Süresi, s. 13; Erman, s. 214; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 47, 66; Erturgut, s. 76.

Haczedilen malların satışı yukarıda söz ettiğimiz süreler¹⁶⁷ dahilinde istenmezse veya satış talebi geri alınıp da bu süreler içinde yenilenmezse, o mal üzerindeki haciz kalkacak (m. 110)¹⁶⁸; ancak icra takibi düşmeyecektir¹⁶⁹. Ödeme emri de daha önce kesinleşmiş olduğundan alacaklının talebi üzerine borçlunun mallarının yeniden haczedilebilmesi için, hacizden önceki icra takip işlemlerinin yeniden yapılması da gerekmeyecektir¹⁷⁰.

Belirttiğimiz gibi satış talebinin süresinde yapılmaması mal üzerindeki haczin düşmesi sonucunu doğuracaktır. Ancak malların tekrar haczedilmesi halinde yenileme talebinin borçluya tebliği konusunda doktrinde görüş ayrılığı belirmektedir. Bir görüşe göre¹⁷¹, mallar üzerine yeniden haciz konabilmesi için alacaklının yenileme talebinde bulunması ve yapacağı bu yenileme talebinin borçluya tebliği gerekecektir (m. 78/V). Bir diğer görüş¹⁷² ise borçlunun mallarına yeniden haciz koyabilmek için alacaklının talebinin yeterli olduğunu, yenileme talebinin borçluya tebliğinin gerekmediğini belirtmiştir. Yargıtay da haczin düşmüş olduğu bu halde alacaklının yenileme talebinin borçluya tebliğine gerek olmaksızın doğrudan haciz istenebileceği kanaatindedir¹⁷³. Yargıtay'a göre 78. maddenin 5. fıkrası uyarınca:

¹⁶⁷ Bkz. yuk. § 5, D, 1.

¹⁶⁸ HGK, 14.5.1989, 12-226/368 (İBD 1999/1-2-3, s. 186); 12. HD, 22.11.1993, 14233/18223; 19. HD, 29.5.1993, 3690/4671; 12. HD, 21.12.1992, 8865/16657; 12. HD, 25.5.1992, 118/7210; 12. HD, 27.7.1990, 10192/9205 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 106 vd.).

¹⁶⁹ Üstündağ, İcra, s. 289, Muşul, I, s. 701.

¹⁷⁰ Bu aynı mal üzerine konacak haciz yeni bir haciz olduğu için önceki hacze karşı haczedilemezlik şikayet süresini kaçırmış olan borçlu bu hacze karşı yedi gün içinde haczedilemezlik şikayetinde bulunabilir (Kuru, II, s. 1181; Köymen/Olgaç, s. 887).

¹⁷¹ Arslan, s. 35, dn. 13; Kuru, II, s. 1181; Kuru/Arslan/Yılmaz, s. 336; Belgesay, s. 262; Erturgut, s. 75; Postacioğlu, İcra, s. 445; Postacioğlu'na göre haczin düşmüş olduğunun kabulü ile birlikte talebin de düştüğünün kabulü gerekir; aksi takdirde kalkan haczi alacaklı hiçbir süreyle sınırlandırılmaksızın, yeni talebiyle tekrar ileri sürme yetkisine sahip olacaktır. Burada borçlu hiç olmazsa yenileme talebi üzerine borcun zamanaşımına uğradığını ileri sürebilmelidir.

¹⁷² Üstündağ, İcra, s. 290; Erman, s. 217; Uyar, Hacizli Malların Paraya Çevrilmesini İsteme Süresi, s. 20; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 47-48; Köymen/Olgaç, s. 886.

¹⁷³ “..ödeme emrinin tebliğinden itibaren bir yıl içinde haciz talebinde bulunulmaması halinde haciz isteme hakkı düşer. Yeniden haciz istemek alacaklı tarafından vuku bulacak yenileme talebinin borçluya tebliğine bağlıdır (m. 78). Haciz yapıldıktan sonra dosyanın takipsiz bırakılması halinde ise

borçluya gönderilecek olan yenileme talebi süresi içerisinde haciz istenmemesi veya haciz talebi geri alınıp da bu süre içerisinde yenilenmemesi halinde söz konusu olacaktır. Ancak süresinde haciz istenmiş, bunun üzerine malların haczine karar verilmiş ve fakat süresinde satış istenmemiş ise haciz isteme hakkı değil haciz kararı düşmüş olacağı için yenileme isteğinin borçluya tebliğine gerek yoktur.

Bize göre birinci görüşün de kabul etmiş olduğu gibi süresinde satış talep edilmediği için haczin düştüğü hallerde borçlunun mallarına yeniden haciz konulabilmesi için alacaklının yenileme talebinde bulunması ve bu talebin borçluya tebliği gereklidir. Çünkü iki yıllık satış isteme süresi satış istenmeden geçirilip de taşınmaz üzerindeki haczin düşmüş olduğunun kabul edildiği durumda ödeme emrinin tebliğinden itibaren bir yıl olan süresi geçtiği için, haciz isteme hakkı da zaten düşmüş olacaktır. Ancak süresinde haciz talep edilmediği veya haciz talebi geri alınıp da aynı süre içerisinde yenilenmediği için dosyanın işleminden kaldırılması durumunda (m. 78/IV) da, süresinde satış istenmediği için haczin düştüğü durumda da takip derdest kalmaya devam etmektedir. Her iki halde de sonuçta amaç borçlunun mallarına haciz koymak olduğu için alacaklının yeniden haciz isteyebilmesi için yenileme talebinde bulunması ve bunun borçluya tebliği gereklidir. Ayrıca haklı olarak belirtildiği gibi¹⁷⁴, yenileme talebinin borçluya tebliği alacaklı için sakıncalı bir durum da oluşturmamaktadır. Zira böyle bir kaygısı olan alacaklının daha önce haczedilmiş olan mallar hakkında üzerine düşeni süresi içinde yapması gerekirdi.

Yalnız şunu belirtelim ki, hacizli bir taşınmaz hacizle yükümlü olarak bir üçüncü kişiye satılır ve iki yıl içinde satışı istenmezse yine haciz kalkacaktır (m.

haczin düşmesi söz konusu olup bu durumda 106. ve 110. madde hükümleri uygulanır. Ve yeni haciz istemi üzerine borçluya yenileme tebliği gerekmez...” 12. HD. 2.7.1980, 3647/5789 (YKD 1981/3, s. 326-327); benzer şekilde: 12. HD, 4.10.1994, 11270/11675; 12. HD, 28.11.1978, 8929/9658; 12. HD, 12.12.1977, 10430/10462 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 55-56).

¹⁷⁴ Erturgut, s. 76. Erturgut’a göre yenileme talebinin kendisine tebliği sayesinde borçlu belki de uzun süre önce takipsiz bırakılan borcunu, mallarının haczedilmesini engelleyerek ödeyebilecektir (Erturgut, s. 76).

110); ancak burada alacaklı daha sonra aynı taşınmazın haczini isteyemeyecektir, çünkü bu yeni haciz talebi anında taşınmaz artık başka bir kişinin mülkiyetindedir¹⁷⁵.

Süresi geçtikten sonra yapılan satış talebini icra müdürünün reddetmesi gerekir. Çünkü süresinde satış istenmediği için haciz kalkmıştır (m. 110) ve 106. maddede yer alan satışa ilişkin süreler kamu düzenine ilişkindir¹⁷⁶. *Postacıoğlu*'na göre¹⁷⁷ borçlu muvafakat etmişse alacaklının satış talebi işleme konulmalıdır. Çünkü 20. maddeye göre herhangi bir sürenin geçmesinde yararı olan borçlu bu hakkından vazgeçebilir (m. 20/c. 2); ancak bu vazgeçme üçüncü kişileri etkilemediği için mal üzerine yeni bir haciz konmamış olmalıdır.

Süresi içerisinde satış talep edilmediği takdirde haczin kalkacağına ilişkin hüküm kamu düzenini ilgilendirdiği için borçlu talep etmese dahi icra memuru haczi re'sen kaldırmalıdır. İcra müdürü satış talep süresi geçmiş olmasına rağmen talebi kabul edip satış hazırlıklarına başlarsa, icra müdürünün bu işlemine karşı süresiz şikayet yoluna başvurulabilir¹⁷⁸; ayrıca bu halde ihale yapılmışsa artırmaya hazırlık döneminde yapılan işlemlerle ilgili bir ihalenin feshi (m. 134) nedeni söz konusu demektir¹⁷⁹.

Süresinde satış istenilmediği için icra mahkemesi tarafından haczin kaldırılmasına dair verilen kararın temyizi mümkün olmamalıdır¹⁸⁰. Yargıtay'ın yeni

¹⁷⁵ 12. HD, 25.2.2000, 2107/3090; 12. HD, 1.2.1993, 1992/11675/630 (*Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması*, s. 73); 12. HD, 22.5.1986, 12424/6179; 12. HD, 12.5.1983, 2400/3850 (*Kuru, II*, s. 1182); aynı şekilde: *Kuru, II*, s. 1181; *Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması*, s. 70 .

¹⁷⁶ 12. HD, 21.9.1987, 8650/9098 (*Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması*, s. 59); aynı şekilde: *Kuru, II*, s. 1181; *Erman*, s. 215; *Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması*, s. 39; *Erturgut*, s. 74, 76; *Arslan*, s. 36, 77 ve s. 77, dn. 5.

¹⁷⁷ *Postacıoğlu, İcra*, s. 444.

¹⁷⁸ *Belgesay*, s. 262.

¹⁷⁹ *Kuru, II*, s. 1183; *Erman*, s. 218-219; *Arslan*, s. 77; *Köymen/Olgaç*, s. 886. Unutulmamalıdır şikayet hakkında kusur araştırılmaz, icra memuru kusursuz olsa dahi şikayetin gereği yapılacaktır (*Pekcanitez, Şikayet*, s. 6-7).

¹⁸⁰ *Kuru, II*, s. 1179; *Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması*, s. 70. Aksi kanaatte: *Postacıoğlu, İcra*, s. 445.

tarifli bir kararında¹⁸¹ da belirttiği gibi icra mahkemesinin hangi kararlarının temyiz edilebileceği kanunda, özellikle 363. maddede belirtilmiştir. Bunlar dışında kalan icra mahkemesi kararlarının kesin olduğunu kabul etmek gerekmektedir.

Rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takiplerde de; ipoteğin paraya çevrilmesi kanunda belirtilen süreler (m. 150e/I) içinde istenmez veya talep geri alınır da yine bu süreler içerisinde yenilenmezse takip düşecektir (m. 150e/II)¹⁸². Yukarıda belirttiğimiz haciz yoluyla takipten farklı olarak süresinde satışı talep etmeme veya talebi geri alıp da yenilememe, yani kanunda belirtilen süreye uymama sonucunda, burada haciz değil “takip” düşmektedir. Zira ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takipte haciz aşaması bulunmamaktadır. Bu durumda alacağını elde etmek isteyen alacaklının yeni baştan takibe başlaması gerekecektir¹⁸³. Daha önce itirazda bulunmayan borçlu yeni baştan yapılan takip esnasında itirazlarını belirtebilir¹⁸⁴.

E) SATIş TALEBİNİN GERİ ALINMASI

Satış talebini alan icra dairesi, alacaklı talebini geri almadığı sürece satış hazırlıklarına başlamak ve satışı yapmakla yükümlüdür. Bununla birlikte alacaklının satış talebini geri almasına rağmen satışın yapılması ihalenin feshi (m. 134) sebebidir¹⁸⁵.

¹⁸¹ 12. HD, 11.7.1995, 10720/10478 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 101).

¹⁸² Berkin bu madde hükmünü hatalı bulmakta, 78. madde ile farklı bir düzenleme yapılmasının bir sebebi olmadığı ve 152. maddenin 3. fıkrasının da görüşünü desteklediği gerekçesi ile hükmü eleştirmektedir (Berkin, s. 154).

¹⁸³ Kuru, III, s. 2475; Postacıoğlu, İcra, s. 565; Gral, s. 28.

¹⁸⁴ Gral, s. 28.

¹⁸⁵ “...Alacaklı icra müdürlüğüne satış saatinden önce 4.8.1999 günü saat 9. 00’da vermiş olduğu dilekçede, satışın durdurulmasını talep etmiştir...satışın yapıldığı, yapılan satışın iptal edildiği anlaşılmaktadır. Satışı isteyen alacaklı satış talebinden vazgeebileceğinden...ihalenin yapılması yerinde değildir. İcra müdürü satışı kendiliğinden iptal edemez ise de alacaklının hatalı memur işlemine dayalı ihalenin feshi olarak yaptığı bu başvurunun mercice değerlendirilmesi icap eder...” 12. HD, 13.12.1999, 15556/16362 (Erturgut, s. 78, dn. 150).

Satış talebi, bu talebi yapmış olan kişi - ki söz konusu kişi taşınmazların satışının re'sen yapıldığı haller dışında alacaklıdır- tarafından geri alınabilir¹⁸⁶. Alacaklının "satışın durdurulmasına" ilişkin irade beyanı, satış talebinin geri alınması anlamında kabul edilmektedir¹⁸⁷. Satış talebinden sonra borçluya süre verilmiş olması da aynı şekilde satış talebinin geri alınması olarak kabul edilmelidir¹⁸⁸.

Ortaklığın giderilmesi satışlarında bir ortağın satış talebi talep etmesi mümkünse de özünde çok taraflı ve çok sıfatlı bir takip işlemi olduğundan satışın durdurulabilmesi için sadece satış isteminde bulunmuş olan paydaşın tek başına iradesi yetmez; tüm paydaşlar birlikte satışın yapılmasını durdurabilirler¹⁸⁹. Bunun için bütün paydaşlar eksiksiz olarak satış memuruna satış durdurmak istediklerini belirtmelidirler.

Satış talebini geri almaya ilişkin iradenin açık olması gerekir¹⁹⁰. Haciz ve satıştan kesin feragati kastetmeyecek şartlar altında geri alınan satış talebi yasal süresi¹⁹¹ içinde yenilenebilir ve yenilenmesi halinde de ilk satış talebi gibi hukuki sonuçlar doğurur¹⁹². Geri almaya ilişkin beyan tutanağa yazılmalı ve resmileştirilmelidir.

¹⁸⁶ Kuru, II, s. 1183.

¹⁸⁷ Kuru, II, s. 1184; Erman, s. 220; Kuru/Arslan/Yılmaz, s. 336; Uyar, Haczedilen Malların Paraya Çevrilmesini İsteme Hakkı, s. 17; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 69; Erturgut, s. 78; Gökçe, s. 512.

¹⁸⁸ Üstündağ, s. 288; Erturgut, s. 79.

¹⁸⁹ 12. HD, 12.5.1986, 11481/5521; 12. HD, 11.11.1985, 3345/9291; 12. HD, 13.10.1983, 5774/7487; 12. HD, 27.12.1982, 9629/9936 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 27-28); Kuru, II, s. 1183, dn. 49; Uyar, Haczedilen Malların Paraya Çevrilmesini İsteme Hakkı, s. 17; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 9; Gökçe, s. 504, 679; Akyazan, s. 7.

¹⁹⁰ İİD, 21.05.1970, 4567/5365 (Kuru, II, s. 1183); Kuru, II, s. 1183; Erturgut, s. 78; Gökçe, s. 512.

¹⁹¹ Bkz. aşı. dn. 201 civarı.

¹⁹² Erman, s. 219.

Satış talebi satış konusu malın bir kısmı hakkında değil ancak tamamı hakkında geri alınabilir¹⁹³. Zira satış talebi de ancak haczedilmiş bulunan bütün mallar için söz konusu olmaktadır¹⁹⁴.

Satışın ne zamana kadar geri alınabileceği konusu doktrinde farklı görüşlere yol açmıştır. Bir görüşe göre¹⁹⁵, ihaleden sonra alacaklı satış talebinden vazgeçemeyecektir, ancak ihale anına kadar talebin geri alınması mümkün olacaktır. Bu suretle artırma esnasında bile satış talebinin geri alınması imkanı vardır. Diğer bir görüşe¹⁹⁶ göre ise artırma saatine kadar alacaklıya satıştan vazgeçme hakkı tanınmalı ancak artırma başladıktan sonra alacaklı artık satışı durduramamalıdır. Böylece hem artırmaya olan ilgi artırılmalı hem de üçüncü kişilerin hakları korunmuş olmalıdır. *Arslan*¹⁹⁷ ve *Tandoğan*¹⁹⁸ da aynı görüşte olmakla birlikte gerekçede farklılaşmaktadırlar. Buna göre, artırma başladıktan sonra satış talebinden vazgeçilememesinin nedeni cebri artırmanın alelade bir satış değil kamusal bir işlem olmasıdır. Yargıtay ise ihale yapılınca kadar satıştan vazgeçilebileceğini, ihale tamamlanmadan önce satıştan vazgeçilmesi halinde icra memurunun alacaklının talebi doğrultusunda satışı düşüreceğini belirtmektedir¹⁹⁹. Kanımızca da ihale anına kadar satış talebinin geri alınması mümkün olmalıdır. Sonuçta söz konusu satış prosedürü öncelikle alacaklının isteği ve tatmini amacına yöneliktir. Alacaklı bu talepten vazgeçtikten sonra artık satışın yapılamaması gerekir. Kaldı ki satışın yapılmaması borçlunun da menfaatinedir. Bu durumda artırmaya katılmış olan üçüncü kişilerin (alıcıların) çıkarları daha tali niteliktedir. Ayrıca o ana kadar

¹⁹³ Üstündağ, İcra, s. 288; Kuru, II, s. 1183, dn. 50.

¹⁹⁴ Bkz. yuk. dn. 113 civarı.

¹⁹⁵ Üstündağ, İcra, s. 288; Erturgut, s. 79.

¹⁹⁶ Uyar, Haczedilen Malların Paraya Çevrilmesini İsteme Hakkı, s. 17; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 9.

¹⁹⁷ Arslan, s. 124.

¹⁹⁸ Tandoğan, s. 325.

¹⁹⁹ "...alacaklı ihale tamamlanmadan memurlukça taşınmazın alıcıya ihale edilmesine karar verilmeden, ihale bütün şekil ve şartları ile tamamlanmadan önce 'ihaleden vazgeçtiğini' beyan etmiştir. İhale tamamlanmadan önce satıştan vazgeçildiğine göre, memurlukça alacaklının talebi doğrultusunda satışın düşürülmesi gerekirken ihalenin sürdürülüp sonuçlandırılması yasaya uygun değildir..."12. HD, 14.11.2000, 15861/17342 (YKD 2001/ 6, s. 862).

yapılmış olan artırma masraflarına da satış talebini geri alan alacaklı katlanacak ve daha sonra satış yapılması haline bu masrafları talep edemeyecektir. Ancak ihale yapılmışsa ihale anında mülkiyet alıcıya geçeceği için (m. 134/I, BK m. 231, MK m. 705/II), ihale sonrasında talebin geri alınması hiçbir hukuki sonuç doğurmayacaktır.

Satış talebinin geri alınmasına ilişkin icra mahkemesi ve ortaklığın giderilmesi satışlarında sulh hukuk mahkemesi kararı kesindir, temyiz edilemez; zira bu kararlar 363. maddede belirtilen kararlardan değildir²⁰⁰.

Bu konuyla ilgili bir noktaya daha değinmekte fayda vardır. Satış talebini geri alan alacaklı ancak haciz tarihinden -ortaklığın giderilmesine yönelik satışlarda buna ilişkin kararın kesinleşmesinden- itibaren geri kalan satış isteme süresi içinde yeniden satış isteyebilir. Talebin geri alınması ile yeni bir satış isteme süresinin başlayacağını kabul etmek alacaklıya satış isteme süresini dilediği gibi uzatma hakkı vermek anlamına gelir, aynı zamanda İcra ve İflas Kanunu'nun tayin ettiği sürelerin kesin olduğu ve sözleşmeyle değiştirilemeyeceği ilkesine (m. 20) de ters düşer²⁰¹. Kaldı ki aksi bir tutum satış talebinin belli bir süre ile sınırlandırılmasındaki amaca da ulaşmamızı engelleyecektir. Yargıtay da önceki içtihatlarında²⁰² haciz tarihinden itibaren başlamış olan satış isteme süresi (taşınmazlarda iki yıl- m. 106) dolmadan alacaklının satış istemesi ve sonra da bu talebini geri alması durumunda, her geri alma tarihinden itibaren yeni bir iki yıllık sürenin işlemeye başlayacağını kabul ederken; daha yeni tarihli bir kararda²⁰³ satış talebini geri almış olan alacaklının ancak haciz tarihinden itibaren işlemeye başlamış olan iki yıllık süre içerisinde

²⁰⁰ 12. HD, 19.2.1997, 1131/1502; 12. HD, 10.7.1996, 9247/9710 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 21-22); Uyar, Haczedilen Malların Paraya Çevrilmesini İsteme Hakkı, s. 17; Gökçe, s. 679.

²⁰¹ Erman, s. 220; Kuru, II, s. 1184; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 69; Erturgut, s. 77; Kuru/Arslan/Yılmaz, s. 336-337. Bu nedenle 110. maddedeki ifadenin "bir malın satılması kanuni müddet içinde istenmez veya talep geri alınıp da kalan müddet içinde yenilenmezse o mal üzerindeki haciz kalkar" şeklinde değiştirilmesi uygulamadaki tereddütlerin giderilmesi için de yararlı olacaktır (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 20).

²⁰² 12. HD, 10.4.1986, 9897/4192; 12. HD, 22.10.1977, 7972/8787 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 100-101).

²⁰³ 12. HD, 10.4.1996, 4713/4953 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 99-100).

yeniden satış talebinde bulunabileceğini belirtmiştir. Rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takipte de satış talebi geri alındıktan sonra takibin düşmemesi için kalan satış isteme süresi içinde talebin yenilenmesi gerekir²⁰⁴.

²⁰⁴ Erturgut, s. 78.

§ 6. ARTIRMANIN İLANI

A) GENEL OLARAK

Taşınmazların satımında sadece borçlu ve alacaklı değil, taşınmaz üzerinde aynı hakkı bulunan üçüncü kişilerin çıkarlarının da korunması gerektiği ve aynı zamanda artırmaya katılmak isteyenlerin konuyla ilgili gerekli bilgilere ulaşılabilmesi için, artırma öncesinde satış istemini alan icra dairesinin geniş ve ayrıntılı bir hazırlık işlemleri sürecine girmesi gerekecektir²⁰⁵.

Açık artırmaya hazırlık işlemlerinden kastedilen; artırmaya katılan kişi sayısının çoğaltılması ve satış konusu malın olabildiğince yüksek bir bedelle satılabilmesi amacıyla açık artırmanın '*ilanı*', artırmanın yapılacağı şartları içeren '*artırma şartnamesi*'nin düzenlenmesi ve taşınmaz üzerindeki mükellefiyetlerin neler olduğunu gösteren '*mükellefiyetler listesi*'nin hazırlanmasıdır.

Başarılı ve taraf menfaatlerine uygun bir açık artırmanın yapılabilmesi için satış hazırlıkları aşamasında en önemli bölümlerden biri ve belki de en önemlisi artırmanın ilanıdır. İlan sayesinde taşınmazı alma konusunda istekli olan üçüncü kişiler artırmadan haberdar olabilecekler ve bu sayede artırmaya katılarak pey sürme suretiyle rekabet ortamı oluşmasını ve taşınmazın yüksek bir bedelle satılmasını sağlamış olacaklardır. Yine öneminden dolayı ilanın içeriği de kanun tarafından ayrıca ve açıkça düzenlenmiştir (m. 126; Yön. m. 46).

Kanunda açık artırmanın ilanının zorunlu olduğu belirtilmiştir (m. 126). Ancak ilanın ne şekilde yapılacağı konusunda icra memuruna takdir hakkı tanınmıştır. İcra memuru bu takdir hakkını kullanırken ilgililerin menfaatlerini gözetmek durumundadır (m. 126/son; m. 114/II). Takdir hakkının keyfi kullanılması, ilgililerin menfaatlerinin dikkate alınmaması durumunda, takdir hakkı yanlış kullanıldı

²⁰⁵ Arslan, s. 45.

gerekçesi ile icra memuruna karşı icra mahkemesinde şikayet yoluna başvurulabilir (m. 16).

İflas yoluyla takipte uygulanacak olan İcra ve İflas Kanunu'nun 243 ve 244. maddeleri, atıf yaptıkları maddeler arasında 126. maddeyi göstermemişlerdir, zira 242. maddede 'ilan' konusu ayrıca düzenlenmiştir. Ancak 242. maddenin ayrıntılı bir düzenleme olmadığı düşünülürse, gereken yerlerde 126. madde hükümleri niteliğine uygun düştüğü ölçüde uygulanabilmelidir²⁰⁶.

B) İLANIN ZAMANI

Satış istemini alan icra dairesi, artırmanın açık ve genel olabilmesini sağlamak ve artırma şartnamesinin hazırlanmasında gerekli bilgileri elde edebilmek için satıştan en az bir ay²⁰⁷ önce artırmayı ilan eder (m. 126/I)²⁰⁸. Ancak duruma göre bir

²⁰⁶ Kuru, IV, s. 3306.

²⁰⁷ "...İcra ve İflas Kanunu'nun 126. maddesine göre artırma satıştan en az bir ay önce ilan olunur. Buradaki bir aylık süre otuz gün şeklinde yorumlanamaz. İcra ve İflas Kanunu'nun 19. maddesi müddetlerle ilgili düzenlemeyi getirmiştir...olayda bu süre yasaya uygun olarak tayin edilmediği halde ilana geçerlik tanımak suretiyle ret kararı (ihalenin feshi talebinin reddine karar) verilmesi isabetsizdir..." (12. HD, 18.6.1987, 10370/7679 - Kuru, II, s. 1247, dn. 15); benzer olarak bkz. 12. HD, 13.9.1994, 9624/10367 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 373-374). Bir aylık süreyle ilgili hüküm kamu düzenine ilişkindir ve mahkemece re'sen nazara alınmalıdır (12. HD, 26.9.2000, 14773/13681; 12. HD, 26.3.2000, 9314/10531; 12. HD, 9.12.1999, 15441/15973; 12. HD, 18.5.1999, 6188/6523- Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 363 vd.; 13. HD, 18.06.1990, 4116/4337- YKD 1991/2, s. 232). Aynı şeyler iflas yoluyla takip sonucu yapılacak açık artırma için de geçerlidir (m. 242/I).

²⁰⁸ Uyar uygulamada icra dairelerinin iş çokluğu nedeniyle 127. madde gereğince satış ilanının ilgililere tebliğ edilmiş olup olmadığının çok zaman satış günü araştırıldığını ve ilgililerden birine tebligat yapılmamış olması halinde satışın durdurulduğunu; bu sonuçtan hem alacaklı -zaman kaybı ve peşin olarak yatırmış olduğu satış giderleri yönünden- hem borçlu -yeniden yapılacak satış işlemleri nedeniyle asıl borca eklenecek giderler yüzünden- ve hem de icra dairesi -tekrar harcayacağı zaman ve emek yüzünden- zarar gördüğü için artırma ilanının ilgililere tebligat yapıldıktan yapılmasının ve hatta bunun yasalaşmasının uygun olacağı görüşündedir (Uyar, Talih: "İcra ve İflas Yasası Değişikliği

aylık sürenin yetmeyeceği hallerde ilanın açık artırma gününden bir aydan daha uzun bir süre önce yapılması da gerekebilir; nitekim kanundaki ifadede ‘en az’ denilmiş herhangi bir sınırlama yapılmamıştır²⁰⁹. Bu halde artırma en erken bir aylık sürenin bittiği günün ertesi günü yapılabilecektir. Bir aylık sürenin bittiği günde yapılamayacaktır²¹⁰.

Ay olarak tayin edilecek olan bu süre, ayın kaçınıcı günü işlemeye başlamışsa takip eden ayın aynı gününde sona erer. Sonraki ayda böyle bir gün yoksa bir aylık süre o ayın son gününe göre hesaplanmalıdır (m. 19/II). Taşınmaz üzerinde bulunan mükellefiyetlerin saptanması ve bu konuda yapılacak şikayetlerin biran önce çözümlenmesi için ilanın olabildiğince erken yapılması gerekir²¹¹.

Birden fazla ilan yapılmışsa; örneğin gazete ile yapılan ilan yanında belediyede, köyde, divanhanede ayrı ayrı ilanlar yapılmışsa, bir aylık asgari ilan süresinin, ilan kararında belirtilen asıl ilanın yapıldığı tarihten itibaren, kararda asıl ilanın hangisi olduğu belirtilmemişse ilk ilan tarihinden itibaren başlaması gerekir²¹². Yargıtay da daha önceden bu şekilde karar vermişken²¹³, yeni tarihli kararlarında²¹⁴ söz konusu sürenin son ilan tarihinden itibaren başlayacağını, her ilanda bir aylık süreye uyulması gerektiğini belirtmiştir.

Hakkındaki Düşünceler”, YASA 1979/7, s. 990; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 299-300 ve s. 300, dn. 76).

²⁰⁹ Ögütçü, A. Tahir: İcra ve İflas Kanunu’ndaki Yenilikler, Kayseri 1965, s. 106; Köymen/Olgaç, s. 943; Gökçe, s. 621. Ancak ilan ile satış arasında bırakılacak süre taşınmazın ekonomik değerinde fark yaratacak ölçüde uzun da olmamalıdır (Gökçe, s. 621).

²¹⁰ Kuru, II, s. 1248; Gökçe, s. 622.

²¹¹ Arslan, s. 46; Üstündağ, İcra, s. 313.

²¹² Kuru, II, s. 1248; Arslan, s. 82.

²¹³ İİD, 23.2.1971, 1977/1976 (ABD 1971/6, s. 1008).

²¹⁴ 12. HD, 31.10.2000, 15555/16267; 12. HD, 16.10.2000, 14315/15176; 12. HD, 26.9.2000, 123290/13678; 12. HD, 22.9.2000, 11928/13316; 12. HD, 20.3.2000, 3690/4250 ve daha fazla karar için bkz. Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 351 vd. Yargıtay’la aynı görüşte: Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 289; Gökçe, s. 622.

Artırma ilanın en az bir ay önce yapılmasına ilişkin kural muhtemel alıcıların zamanında haberdar olmalarını sağlayarak taşınmazın gerçek değerini bulmasına yardım ettiği için kamu düzenine ilişkin bir hükümdür ve bu hükme aykırılık, ilandan itibaren şikayet süresi geçirilmiş olsa bile, satıştan sonra ihalenin feshi sebebi olarak ileri sürülebilir²¹⁵.

Satış ilanı metninin esasa etkili olmayan maddi hatalar nedeniyle tekrarlanması gerektiği takdirde satış tarihi değiştirilmeksizin bu hatalar ilanen düzeltilir (m. 126/I, c. 2). Esasa etkili olmayan maddi hatalar denilince akla, ilanın yapılış amacına göre olası alıcıların yanılgılarına neden olmayacak ve ihaleye katılmalarını engellemeyecek hatalar gelmelidir²¹⁶. Örneğin ilanda yanlışlıkla verginin müşteriye ait olacağı belirtilmesi durumunda olduğu gibi. Ancak eğer maddi hata esasa etkili ise bu takdirde düzeltme ilanı yapılamaz. Yeni baştan bir ay öncesinden ilan yapıp birinci ve ikinci artırma günlerinin tekrar belirlenmesi gerekir.

Düzeltilme ilanı da tıpkı düzeltilen ilan kadar ayrıntılı olmalı, sadece düzeltme konusu belirtilmemelidir²¹⁷. Örneğin daha önce belli tarih ve gazetede yapılan ilanda verginin alıcıya ait olduğunun belirtildiği, fakat taşınmazın vergi alıcıya ait olmadan ihale edileceği şeklinde bir ilan yeterli değildir. İlan en az düzeltilen ilan kadar içerikli olmalıdır.

Bu düzeltme ilanı ilgililere ayrıca tebliğ edilmez. Ancak satış tarihi ile ilan tarihi arasında yedi günden daha az bir zaman kalan hallerde, düzeltme ilanında satışın daha önce ilan edilen günden en az yedi gün sonrası için tespit edilen günlerde yapılacağı belirtilir (m. 126/I, c. 2-4)²¹⁸.

²¹⁵ Postacıoğlu, İcra, s. 481; Arslan, s. 81; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 289. İlan süresi hakkında bu kadar sınırlama olmasına rağmen, asgari süreye uymak şartıyla satış gününü takdir etme hakkı icra memuruna tanınmıştır.

²¹⁶ Gökçe, s. 624.

²¹⁷ Gökçe, s. 625.

²¹⁸ Üstündağ'a göre bu hüküm ile bir yandan hataları düzeltme olanağı yaratılırken bir yandan da ilana güven fikri derin yaralar almaktadır. Esasa etkili olan ve esasa etkili olmayan hata ayrımının yapılması da yeni uyumsuzluklara kaynak oluşturacak niteliktedir (Üstündağ, İcra, s. 312).

C)İLANIN İÇERİĞİ

Cebri açık artırma ilanında yer alması gereken kayıtlar İcra ve İflas Kanunu'nun 126. maddesi ile İcra ve İflas Kanunu Yönetmeliği'nin 46. maddesinde düzenlenmiştir. Bu kayıtlar şöyledir:

1- *Dosya numarası* (Yön. m. 46/I, b. 1).

2- *Satışın yapılacağı yer, gün ve saat* (m. 126/II, b. 1; m. 242/I; Yön. m. 46/I, b. 2).

Satışın yapılacağı yer açıkça ve ilgililer tarafından kolaylıkla bilinebilecek veya bulunabilecek şekilde gösterilmelidir. Bu yerin amaca uygun, örneğin yeterli büyüklükte, açık veya kapalı bir yer olması gerekir²¹⁹. Uygulamada genellikle 'adliye binası' veya 'icra dairesi' ya da 'duruşma salonu' gibi yerler, artırmanın yapılacağı adres olarak gösterilmektedir²²⁰. Ancak bu da yeterli olmamalı, alıcıların artırma yerini daha rahat bulabilmeleri için bu binaların da noktasal olarak belirtilmesi gerekmektedir²²¹. Artırmanın ilanda belirtilenden farklı bir yerde yapılmış olması, artırmanın yapılması sırasındaki kanuna aykırılıklar nedeni ile ihalenin feshi sebebidir. Ancak artırmanın farklı bir yerde yapılmış olması artırmayı ve sonucunu olumsuz yönde etkilememişse, örneğin artırma ilanda belirtilen salon yerine başka bir solanda yapılmış, ancak görevli bir memur vazgeçilen salonda bekleyerek

²¹⁹ Arslan, s. 50, dn. 74, s. 114.

²²⁰ Kuntman, Osman: "Taşınmaz Mal Satışlarına Ait İlanlarda Satışın Adalet Sarayında Yapılmasının Yazılması Yeterli midir?", İBD 1970/6-7, s. 370; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 290; Arslan, s. 83, dn. 31.

²²¹ Aynı yönde bkz. Kuntman, s. 372; Gökçe, s. 664. Yargıtay bir kararında artırma ilanında artırma yeri olarak sadece adalet sarayı denilmiş olmasını artırmaya katılımı azaltan bir sebep olarak görmeyerek bu sebeple şikayette bulunan kişinin şikayetini reddederken (İİD, 4.4.1968, 3526/3414 - Kuntman, s. 371); aynı yıl içerisinde vermiş olduğu bir başka kararında bu durumu artırmaya katılımı azaltacak bir hal olarak kabul etmiş ve bu nedenle ihalenin feshine karar vermiştir (İİD, 21.10.1968, 8756/9477 -Kuntman, s. 370-371).

isteklilere yeni yeri göstermişse, bu durum artırmayı etkilememiş demektir. Sırf bu nedenle ihalenin feshi gerekmemelidir²²².

Artırmanın zamanı da yıl, ay, gün ve saat olarak ilanda belirtilmiş olmalıdır. Satış gününün tatil olmayan bir iş günü olarak belirlenmesi gerekir. Zira satış bir icra takip işlemidir²²³ ve tatil günlerinde icra takip işlemi yapılamaz (m. 51/I). Bunun dışında güneşin batmasından bir saat sonrası ile güneşin doğmasından bir saat öncesi gece vakti olarak nitelendirilir ve bu süreçte de icra takip işlemi yapılamaz (m. 51/I). Ancak icra takip işlemlerinin gece vakti ve tatil günlerinde yapılamayacağı belirtildiği ve öğle tatili bu kapsamda değerlendirilemeyeceği için öğle tatili vaktinde artırma yapılabilirdir²²⁴. Hatta sabahleyin mesai başlamadan önce veya akşam mesai bitiminden sonra da satış işlemi gerçekleştirilebilirdir²²⁵. Yargıtay satışa olan rağbeti azaltacağı için idari tatil gününün de satış günü olarak belirlenemeyeceğini belirtmiştir²²⁶.

Artırma günü olarak ilanda yanlışlıkla bir tatil gününün gösterilmiş veya artırma gününde sokağa çıkma yasağı gibi objektif ve genel bir engelin ortaya çıkmış olması halinde yeni bir ilan yapılır ve bu ilanda artırmanın yeni tarihi belirtilir²²⁷. Bu ilanın da artırmadan en az bir ay önce yapılması gereklidir²²⁸.

İlanda artırmanın yapılacağı saatin de açıkça yer alması gereklidir. Artırma gününün belirtilmesi ve fakat saatin belirtilmemiş olması ihalenin feshi sebebidir²²⁹.

²²² Arslan, s. 114.

²²³ Kuru, II, s. 1251; Kuru, I, s. 137; Gökçe, s. 664.

²²⁴ HGK, 4.11.1981, 12-201/714 (YKD, 1982/5, s. 623-626). Aynı görüşte : Arslan, s. 86, 115; Kuru, II, s. 1252; Erturgut, s. 88; Gökçe, s. 630, 664.

²²⁵ Gökçe, s. 664.

²²⁶ 12. HD, 25.1.2000, 1999-17294/797 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 368).

²²⁷ Arslan, s. 84.

²²⁸ Arslan, s. 84.

²²⁹ Arslan, s. 86; Gökçe, s. 631

Birden fazla taşınmazın satışının aynı satış ilanı ile bildirildiği hallerde, bu ilanda her taşınmazın satış saatinin ayrı ayrı belirtilmesi gerekir²³⁰.

Satış saatlerinin ilan, şartname ve satışların suretlerinde birbiri ile çelişir şekilde gösterilmesi yapılan ihalenin feshini gerektirir²³¹.

Uygulamada genelde artırmanın başlangıç ve bitiş saatleri ilanda belirtilmektedir²³². Bu sayede taşınmazın, o anda başka bir alıcı bulunmadığı durumlarda, tek bir istekli adına hemen ihale edilmesi önlenilecek; artırmanın başlangıcına yetişemeyen istekli de ne zamana kadar artırmaya katılabileceğini anlayabilecektir²³³. Ancak bu zaman aralığını belirlerken oldukça dikkat etmek gereklidir. Çünkü artırmanın devam edeceği sürenin uzun belirlenmesi zaman kaybına yol açabileceği gibi artırmaya fesat karıştırılması ihtimalini de artıracaktır. Kısa tutulması halinde ise artırmaya katılım azalabilecektir²³⁴.

Artırma ilanda belirtilen saatte başlatılmalıdır, aksi halde yine ihaleye katılım azalabileceği için ihalenin feshi istenebilecektir²³⁵.

²³⁰ 12. HD, 21.6.1999, 7975/8368 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 382); 12. HD, 2.3.1998, 1701/2400 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 383); 12. HD, 9.11.1990, 5738/11308 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 384); 12. HD, 26.11.1987, 28/12207 (ABD 1988/2, s. 289); aynı görüşte: Arslan, s. 90; Kuru, II, s. 1253; Uyar, m. 134, s. 799. Satış ilanında her bir taşınmazın artırmasının başlama saati ayrı ayrı gösterilmiş olmasına rağmen, satış tutanaklarında bu konuya uyulmamış olması ihalenin feshi sebebidir (12. HD, 15.2.1996, 1029/2283- İKİD 1999, s. 14391). Ekonomik bütünlük arz eden taşınmazların ise tek ihalede ve aynı saatte satılmaları zorunludur (12. HD, 2.3.2000, 3096/3708; 12. HD, 13.12.1994, 15947/16050 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 381-382).

²³¹ 12. HD, 4.3.1993, 1433/1911; 12. HD, 21.1.1987, 224/406 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 387-388).

²³² Kuru, II, s. 1252; Arslan, s. 85.

²³³ Arslan, s. 85.

²³⁴ Arslan, s. 85.

²³⁵ "...ihalenin şartname hilafına on beş dakika sonra yapıldığı satış tutanağı ile bellidir. İhale saatinden sonra yapılan bu ihalenin şartnameye uygun yapıldığı kabul edilemez..." 12. HD, 8.2.1978, 624/1022; "...zabıt mümzisi şahitler ihalenin geç başladığı üzerinde beyanda bulunmuşlardır. Beyanlardaki saat dakikasında ihtilaf olması bu olayı etkilemez. İhalenin feshine karar verilmesi gerekirken..." 12. HD, 19.1.1978, 41/134 (Arslan, s. 115, dn. 11).

İlanda belirtilen artırmanın bitme saatinin gelmesine rağmen, hala pey sürme devam ediyorsa, saat doldu diye artırmaya son verilemeyecek, pey sürme sona erene kadar artırmaya devam edilecektir²³⁶. Bunun yanında pey sürme işlemi sona erse ve başkaca bir pey sürülme dahi artırma süresi sona ermeden önce ihale yapılamaz; aksi halde ihalenin feshine karar verilebilecektir²³⁷. *Kuru*²³⁸ ve *Erturgut*'a²³⁹ göre satış ilanında sadece artırmanın başlangıç saatinin gösterilmesi yeterlidir. İcra memurunun ve artırmaya örneğin bir kişi katılmışsa bu kişinin artırma sonuna kadar bekletilmemesi gerekir. Artırmanın başka pey süren kalmayana kadar devam ettirilmesi ve bundan sonra en yüksek bedeli teklif edene ihale edilmesi gerekmektedir. Fakat kanımızca uygulamada da yapıldığı gibi artırmanın başlangıç saatinin yanında bitiş saatinin de belirtilmesi daha uygun olacaktır. Genelde bu süre aralığının on-onbeş dakika gibi kısa olduğu düşünülecek olursa icra memuru ve diğer taliplilerin rahatsız edecek derecede bekletildiği söylenemez. Kaldı ki böylece artırmaya beş on dakika geç kalmış bir isteklinin de pey sürmesine imkan tanınmış olacaktır. Bu sayede elde edilebilecek kazanımların daha fazla olduğu ortadadır.

- 3- *Artırma şartnamesinin hangi tarihten itibaren icra dairesinde herkes tarafından görülebileceği* (m. 126/II, b. 2; m. 242/I, c. 3; Yön. m. 46/I, b. 3).

Artırma şartnamesi, ilana oranla taşınmaz ve artırma hakkında daha ayrıntılı bilgiler içermektedir. Bu nedenle taşınmazla ilgili aklında soru işaretleri olan alıcılar artırma şartnamesini incelemek isteyebilirler. Bu konudaki istekleri karşılayabilecek durumda olan şartname artırmadan önce, en az on gün süre ile icra dairesinde herkesin görmesi için açık bulundurulacak; taşınmaza talip olacak alıcılar belirtilen tarihten itibaren şartnameyi inceleyip kanaat sahibi olabilecektir. Şartnamenin

²³⁶ *Kuru*, II, s. 1252; *Arslan*, s. 114-115; *Erturgut*, s. 87; *Gökçe*, s. 665.

²³⁷ "...pey sürmeler devam ettiği takdirde, bitiş saati gelse dahi artırmaya devam edilmesi veya pey sürmeler dursa bile satışın bitim saati olarak gösterilen saatten önce ihale yapılmaması gerekir..." 12. HD, 12.3.1980, 991/2249 (*Arslan*, s. 115, dn. 10); aynı şekilde: *Arslan*, s. 115, *Erturgut*, s. 87.

²³⁸ *Kuru*, II, s. 1198, dn. 5; s. 1252.

²³⁹ *Erturgut*, s. 88.

artırmadan önce en az on gün süreyle incelemeye açık bulundurulmaması kanun hükmüne aykırı olacak ve ihalenin feshini gerektirebilecektir.

- 4- *Belirtilen yer ve zamanda yapılacak artırma sonucunda teklif edilen en yüksek bedelin taşınmazın tahmin edilen değerinin yüzde altmışını bulmadığı takdirde en çok artıran taahhüdü ile bağlı kalmak üzere artırmanın on gün daha uzatılmış olacağı ve onuncu gün aynı yerde²⁴⁰, aynı saatte²⁴¹ yapılacak ikinci artırma²⁴² ile taşınmazın en çok artırana ihale edileceği* (m. 126/II, b. 3; Yön. m. 46/I, b. 4).

Birinci artırmada gereken koşullar (m. 129/I) sağlanamaz ise ikinci artırmaya gidilecek, bu süre zarfında en çok artıran teklifi ile bağlı kalacaktır. İkinci artırma günü gelince taahhüdü ile bağlı kalan alıcının taahhüdünden vazgeçtiğini belirten tek taraflı açıklaması yeterli olmayacaktır²⁴³.

Gün olarak tayin edilen sürelerde ilk gün hesaba katılmayacağı için ikinci artırmanın yapılacağı tarih, birinci artırma gününün ertesi gününden itibaren on gün olarak hesaplanır (m. 19/1).

İki ihale arasındaki bu on günlük süre kesin niteliktedir; artırılması veya azaltılması mümkün değildir²⁴⁴. Ancak icra dairesinin tespit ettiği birinci artırma

²⁴⁰ Her ne kadar kanunda ikinci artırmanın aynı yerde yapılacağı ifade edilmişse de, açıkça belirtilmiş olmak kaydıyla, birinciden farklı bir yer gösterilebileceği hakkında bkz. Kuru, II, s. 1258; Arslan, s. 83; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 290.

²⁴¹ Artırma saatinin de -açıkça gösterilmek şartıyla- birinci artırmadan farklı olarak belirtilmesi mümkün olmalıdır (Kuru/Arslan/Yılmaz, s. 360, dn. 4).

²⁴² Kanunda ifade bulan 'birinci artırma' ve 'ikinci artırma' deyimleri sadece bir sıralamayı göstermekle kalmayıp aynı zamanda teknik birer anlam içerirler (Özekes, Tamamlayıcı Artırma, s. 170).

²⁴³ Gökçe, s. 677.

²⁴⁴ 12. HD, 2.4.1987, 8659/4645; 12. HD, 4.12.1986, 2693/13540 (Kuru, II, s. 1255); Kuru, II, s. 1255; Üstündağ, İcra, 314; Kuru/Arslan/Yılmaz, s. 360, dn. 3; Uyar, m. 134, s. 799; Gökçe, s. 630, 634. İki ihale arasındaki sürenin on günden az yada çok olarak belirlenmiş olması taşınmazın ikinci artırmada satılmış olması hali için bir ihalenin feshi nedenidir. Taşınmaz birinci artırmada satılmış ise

gününe göre hesaplanan onuncu gün bir resmi tatil gününe rastlarsa icra müdürü ikinci artırma gününü bu resmi tatilin bitimini izleyen ilk işgünü olarak belirleyecektir (m. 126/II, b. 3).

Yine ikinci artırmanın yapılacağı yer, gün ve saatin de ilanda açıkça gösterilmesi gerekir (m. 126/II, b. 3; Yön. m. 46/I, b. 5) .

5- *İpotek sahibi alacaklılarla diğer ilgililerin taşınmaz üzerindeki haklarını, özellikle faiz ve masrafa ilişkin iddialarını, dayanağı olan belgelerle birlikte on beş gün²⁴⁵ içerisinde icra dairesine bildirmeleri; aksi halde hakları tapu siciliyle sabit olmadıkça satış bedelinin paylaşılmasından hariç kalacakları* (m. 126/II, b. 4; Yön. m. 46/I, b. 6) *ihbarı.*

Hakları tapu sicilinden anlaşılabilen ilgililer, bu haklarını icra dairesine bildirmemiş olsalar dahi, tapu kaydı ile birlikte Tapu Müdürlüğü bu haklara ilişkin bilgileri de icra dairesine yollayacağı için satış bedelinden paylarına düşen miktarı alabileceklerdir. Ancak alıcının tapuya kayıtlı olduğu halde mükellefiyetler listesine geçirilmemiş olan haklardan sorumluluğu konusu doktrinde tartışmalı olduğu için²⁴⁶, hakkı tapuya kayıtlı ilgililerin de bu haklarını, ilana uyararak icra dairesine bildirmelerinde yarar vardır.

Hakkın tapu siciline dayanmadığı ve bu nedenle on beş gün içerisinde icra dairesine bildirilmediği takdirde satış bedelinin paylaşılmasından yararlanılamayacak olan durumlara örnek olarak; zanaatkarların ve yüklenicilerin henüz tapuya tescil edilmemiş yasal ipotek hakları (MK m. 893/I-3, 895, 896, 897), kendi malzemesiyle ve iyi niyetle taşınmaz üzerinde inşaat yapmış olanların bundan dolayı alacakları, başka bir tapu kaydına dayanmayan yada borçluya ait tapu kaydının muvazaalı olduğunu ileri sürerek mülkiyet iddiasında bulunanların hakları

bu yanlışlık ihaleyi etkilememiş demektir (12. HD, 26.10.1981, 7664/7874; 12. HD, 5.12.1985, 4904/10508 - **Kuru**, II, s. 1257; aynı kanaatte: **Kuru**, II, s. 1257; **Gökçe**, s. 631).

²⁴⁵ Bu süre hak düşürücüdür (**Kuru**, II, s. 1291, dn. 183).

²⁴⁶ Bkz. yuk. § 8, D.

gösterilebilir²⁴⁷. Bunun dışında alacaklının rehlin korunması için yapmış olduğu zorunlu masraflar ve özellikle malikin borçlu olduğu sigorta primlerini ödemesi halinde bunlardan doğan alacakları aynı rehin hakkı gibi güvencede olacaktır (MK m. 876). Bunların dikkate alınması için de bildirilmeleri gerekmektedir²⁴⁸.

Bu ihtar (m. 126/II, b. 4) aynı zamanda irtifak hakkı sahiplerine de yapılır (m. 126/III, Yön. m. 46/II).

6- *Satılacak taşınmazın cinsi, mahiyeti, bulunduğu yer (mahallesi, sokağı, tapudaki kayıt tarih ve numarası, pafta, ada ve parsel numarası) ve yüzölçümü gibi önemli nitelikleri; satış şartnamesi ile ilgili vesaire bilginin nereden ve ne suretle öğrenilebileceği ile belirtilecek masraf verilmek şartıyla şartnamenin bir örneğinin isteyene gönderilebileceği* (Yön. m. 46/son, 44).

Artırma şartnamesine yazılması gereken taşınmaz mükellefiyetlerinin ve taşınmaz için takdir olunan kıymetin artırma ilanına yazılması gereksiz ve aynı zamanda olanaksızdır. Çünkü artırma şartnamesinin hazırlanması için gerekli olan bilgiler ilan ile toplanacak; bu sayede mükellefiyetler tam olarak belirlenebilecek ve taşınmazın değeri takdir edilebilecektir²⁴⁹.

Yargıtay alacak miktarının satış ilanında gösterilmesi gerekmediğini belirtmiştir²⁵⁰.

²⁴⁷ Postacıoğlu, İcra, s. 489; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 295; Köymen/Olgaç, s. 946.

²⁴⁸ Köymen/Olgaç, s. 947.

²⁴⁹ Kuru, II, s. 1260; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 296 .

²⁵⁰ 12. HD, 11.12.2000, 19219/19612 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 301).

7- Gazete ile yapılacak ilanlarda talep halinde ve ilanda gösterilen masrafı vermek şartıyla artırma şartnamesinin bir örneğinin gönderilebileceği hususları yazılır (m. 126/son, 114/son).

D)İLANIN ŞEKLİ

Artırma ilanının şekli, artırmanın tarzı, yeri ve günü, gazete ile yapıp yapılmayacağı icra müdürlüğünce ilgililerin menfaatlerine, taşınmazın özelliklerine en uygun olan şekilde belirlenir (m. 126/son, m. 114/II). Kanun koyucunun bu madde hükmünü koymaktaki amacı yurdun her köşesinde farklılık gösterebilen iklim, ekonomik şartlar ve adetler karşısında artırmayı bağlayıcı şartlarla sınırlamak istememesidir²⁵¹. İlgililerin menfaati, artırmaya katılımın artırılmasının sağlanmasını gerektirir. Katılım ne kadar fazla olursa alıcılar arasındaki rekabet o derece artar ve sonuçta mal için iyi bir fiyatın çıkması sağlanabilir.

İcra memurunun kanun hükümlerine uymak şartıyla ilanın şeklini belirlemede serbestisi vardır. Ancak belirli bir ilan şekline uyduktan sonra o ilan da yapılacak herhangi bir değişiklikte de aynı ilan şekline uymak zorunludur²⁵².

Taşınmazların istisnasız tamamının satış ilanının gazete ile yapıldığını söylemek pek yanlış olmayacaktır²⁵³. Hatta taşınmazın değerinin yüksek olduğu hallerde bu bir zorunluluk olarak da görülmektedir²⁵⁴. Yargıtay bir kararında²⁵⁵ ortaklığın giderilmesine ilişkin satışta satış isteyen paydaşın gazete ile ilan istememiş olması halinde dahi diğer paydaşların yararına olacağı ve icra müdürünün ilanın şekli

²⁵¹ Karaca, Ali: "İcra Satışlarında İlan", AD 1946/10, C. XXXVII, s. 1092.

²⁵² Postacioğlu, İcra, s. 481; Köymen/Olgaç, s. 943, dn. 1.

²⁵³ Gürdoğan, İcra, s. 107.

²⁵⁴ 12. HD, 6.4.1999, 3575/4175 (YKD 1999/6, s. 803); 12. HD, 9.11.1999, 13444/13822 (YASA 2000, S. 220/3, s. 426-427); 12. HD, 8.6.1999, 7299/7765 (YASA 2000, S. 221/04, s. 609-610). Yargıtay gazete ile yapılacak ilanlarda, şartnamenin ilana ayrıntılı olarak geçirilmesi gerekmediğini belirtmiştir (12. HD, 24.9.1990, 9152/8963 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 409); bu görüşle aynı doğrultuda olarak bkz. Karaca, s. 1094.

²⁵⁵ 12. HD, 10.11.1977, 8991/9302 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 349).

ile ilgili takdir yetkisini ilgililerin menfaatine en uygun şekilde kullanması gerekeceği için satış ilanının gazete ile yapılması gerektiğini belirtmiştir. Buna göre icra dairesinin takdir yetkisinin, taşınmazların açık artırma ilanlarının şeklini belirleme konusunda, taşınmazların satış ilanının şeklini belirlemeye oranla, içtihatlarla daha fazla sınırlandırılmış olduğunu görmekteyiz. Bu nedenle kanunda açıkça belirtilmiş olmamakla birlikte, özellikle taşınmazın değerinin yüksek olduğu hallerde -icra müdürü ilanının şeklini ilgililerin menfaatlerine en uygun şekilde tespit edeceği için- taşınmaz mala ilişkin artırmanın gazete ile ilanı nerede ise bir zorunluluğa dönüşmektedir. Ancak kanımızca taşınmazın değerinin “yüksek” olması göreceli bir kavramdır, açıklanmaya ve somut ifade bulmaya muhtaçtır. Bu nedenle değeri yüksek olan taşınmazın artırma ilanının gazete ile yapılmasının zorunlu olması gerektiğine ilişkin görüşe²⁵⁶ katılmakta ve fakat sözü geçen yüksek ifadesinin açıklanması ve kanunda somut bir ifade bulması gerektiğini düşünmekteyiz. Belli meblağın üzerindeki taşınmaz mallara ilişkin ilanın gazete ile yapılması zorunludur şeklinde bir ifade tereddütleri kaldırmaya yeterli olacaktır.

Bu ilanın yapılacağı gazete bölgesel olabileceği gibi yurt düzeyinde yayın yapan bir gazete de olabilir. Ancak yine taşınmazın değerinin yüksek olduğu hallerde ilanın yurt çapında bir gazetede yer alması gerekecektir²⁵⁷. Eğer ilanın yurt çapında dağıtımı yapılan gazetelerden biri ile yapılmasına karar verilirse, ilanın verileceği bu gazetenin satış talebi tarihinde ellibinin üzerinde tirajı olması gerekmektedir (m. 114/II)²⁵⁸. Bu gazeteleri belirlemekle görevli organ Basın-İlan Kurumudur (Basın İlan Kurumu Teşkiline Dair K. m. 29 vd.).

²⁵⁶ Karaca, s. 1094.

²⁵⁷ “...İcra ve İflas Kanunu’nun 114. maddesine göre satış ilanının şekli artırmanın tarzı yer ve günü gazete ile yapılıp yapılmayacağı icra müdürlüğünce ilgililerin menfaatlerine en uygun olacak şekilde tayin olunur. Satış tarihinde taşınmazın değeri ve o tarihteki satın alma gücü nazara alındığında bu taşınmazların satış ilanının Türkiye genelinde yayınlanan tirajı yüksek bir gazetede ilan edilmesi tarafların menfaatleri gereğidir. Mahalli gazete ile yapılan ilan bu amaca uygun değildir...”12. HD, 6.4.1999, 3575/4175 (YKD 1999/ 6, s. 803).

²⁵⁸ 4949 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik sonrasında, ilanın yurt düzeyinde yayımlanan bir gazetede yapılmasına karar verilmesi halinde bu ilanın satış talebi tarihinde yurt düzeyinde tirajı en yüksek beş gazeteden biri ile yapılması esası getirilmiştir. Böylece beş büyük gazetenin tespiti ile bu tespitte esas

Artırmanın yalnız gazete ile ilan edilmesi yeterli görülmemekte, icra divanhanesine asılmasına veya belediye hoparlörü ile duyurulmasına da karar verilebilmektedir²⁵⁹. İlanı yaparken icra memuru ilgililerin menfaatlerini gözeteceğinden, örneğin köylüye ait bir taşınmazın müşterisi büyük bir ihtimalle yine köyden birisi olacağı için satış ilanının köylülerin toplu halde bulundukları ortak kullanıma tahsis edilmiş yerlerde yapılmasında fayda olacaktır²⁶⁰. Bunun yanında radyo ve televizyon gibi araçlarla ilan yapılması da pekala mümkündür. Ancak alışılmamış ve oldukça pahalı olan bu yöntemin tercih edilmesi pek mümkün görünmemektedir.

İcra dairesince yapılması zorunlu olan ilanlar dışında taraflar şartnamenin tamamını masrafları kendilerine ait olmak üzere istedikleri vasıtalarla ayrıca ilan edebilirler; ancak bu özel ilanlar resmi işlemlere etki etmez (m. 126/son, m. 114/son). Kanun koyucu bu sayede özel olarak yapılan ilanla gerçek durum arasında bir fark yaratılarak bir takım iptal sebeplerinin saklı tutulmasına engel olmak istemiştir²⁶¹.

E) İLANIN AYRICA İLGİLİLERE TEBLİĞİ

Artırma ilanının birer örneği borçluya, alacaklıya ve tapu sicilinde bulunan ilgililerin tapuda kayıtlı adresleri varsa bu adreslerine tebliğ olunur. Aksi halde sırf

alınacak tarih saptanarak, uygulamada ihalenin feshine yol açan tartışmalar önlenmeye çalışılmıştır (Pekcanitez, s. 151). 5092 sayılı Kanunla yapılan değişiklik ile sözü geçen ‘ilanın satış talebi tarihinde yurt düzeyinde tirajı en yüksek beş gazeteden biri’ ile yapılacağı şeklindeki ifade ‘satış talebi tarihinde tirajı elli binin üzerinde olan ve yurt düzeyinde dağıtımı yapılan gazetelerde biri’ olarak değiştirilmiştir.

²⁵⁹ Kuru, II, s. 1263; Ansay, s. 149, dn. 198b. Ancak mahkeme divanhanelerinde yapılan ilanın faydası pek görülememektedir. Fazla dikkat çekmeyen bu yazılara insanlar ilgi göstermemektedir (Karaca, s. 1092-1093; Gökçe, s. 626).

²⁶⁰ Berkin, s. 133; Kuru, II, s. 1264.

²⁶¹ Postacıoğlu, İcra, s. 484-485; Arslan, s. 141.

bu nedenle ihalenin feshi talep edilebilecektir²⁶². Ancak bu tebligat zorunluluğu normal satış ilanı içindir. Satış ilanında esasa etkisi olmayan hataların düzeltilmesine ilişkin ilan (m. 126/I) ile satış bedelinin ödenmemesi nedeniyle ihalenin kaldırılması üzerine yapılacak yeni artırma ilanı (m. 133/I) ilgililere tebliğ edilmez.

Adresin tapuda kayıtlı olmaması halinde ayrıca adres tahkikatı yapılmaz, gazetede ki satış ilanı tebligat yerine geçer (m. 127). Tapu müdürlüğünün aynı ilgili için iki adres göstermesi halinde ise satış ilanının her iki adrese de gönderilmesi gerekir²⁶³.

Artırma ilanının tebliğ edileceği borçlu haciz yoluyla takipte takip borçlusu, rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takipte ipotek borçlusudur. İflas yoluyla takipte iflas idaresi iflas masasının yasal temsilcisi olduğu için, tebligat müflise değil, iflas idaresine yapılacaktır²⁶⁴. Ayrıca iflas yoluyla takibe ilişkin 244. madde, 127. maddeye atıf yapmamıştır, onun yerine 242. maddenin 2. fıkrasını düzenlemiştir. Bu durumda artırma ilanının iflas yoluyla tasfiyede sadece ipotek alacaklılarına tebliğ edileceği, müflise tebliğ edilmeyeceği sonucuna ulaşılabilir²⁶⁵. Ortaklığın giderilmesi satışlarında ise ilamda adı yazılı olsun olmasın taşınmazda mülkiyet payı olan tüm ortaklara, varsa ölen ortağın mirasçılara tebligat yapılacaktır²⁶⁶.

Takip borçlusunun birden fazla olduğu hallerde, yani takip arkadaşlığı olan hallerde ilanın borçluların hepsine ayrı ayrı tebliği gerekir²⁶⁷. Aynı şekilde takip

²⁶² HGK, 7.10.1998, 12-676/664 (İKİD 2001, s. 310); 12. HD, 3.7.1995, 9503/9976; 12. HD, 4.12.1992, 8593/15552 (Pehlivanlı, s. 956-957). Rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takiple ilgili olarak borçlunun yeni adresini daha önce tebligatları yapan icra dairesine bildirmemiş olması ve bu nedenle icra dairesinin ipotek akit tablosunda gösterilen adrese tebligat yapmış olması usulsüz değildir (HGK, 2.2.2000, 12-44/37- İKİD 2001, s. 242-243).

²⁶³ Kuru, II, s. 1273

²⁶⁴ Arslan, s. 91.

²⁶⁵ Kuru, IV, s. 3306; benzer olarak bkz. Belgesay, s. 287.

²⁶⁶ Bkz. aşı. dn. 273.

²⁶⁷ "...Asıl borçluya satış ilanının tebliğ edilmesi müşterek borçlulara satış ilanının tebliği zorunluluğunu ortadan kaldırmaz..." 12. HD, 14.4.1992, 1991-10754/4818 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 476).

sırasında ölen borçlunun mirasçılarına da, takibe terekeye karşı devam edileceğinden (m. 53/II) tebligat yapılmalıdır²⁶⁸.

Bunun yanında satış ilanı satış talebinde bulunan alacaklı veya alacaklılara da tebliğ edilecektir. Bu nedenle icra dairesinin taşınmazın haczedildiğini tapu sicil müdürlüğüne bildirirken, alacaklının adı, soyadı ve tebliğe yarar adresini de bildirmesi gereklidir (m. 91/I). Yargıtay satış ilanının tebliğe çıkarıldığı ipotek alacaklısının ölmüş olduğu anlaşılmışsa bu durumda bu kişinin mirasçılarının adreslerinin icra müdürlüğünce araştırılması gibi bir zorunluluk olmadığı belirtmiştir²⁶⁹. İflas yoluyla yapılan takiplerde ise az önce de belirttiğimiz gibi sadece ipotek alacaklısına tebligat yapılacaktır (m. 242/II). Takip konusu alacağın üçüncü bir kişiye temlik edilmiş olması halinde ise satış ilanının yeni alacaklıya yapılması gerekecektir²⁷⁰.

Tapu sicilinde kayıtlı olan bütün ilgililerden kastedilen ise; her dereceden ipotek alacaklıları, ipotekli borç senedi ve irat senedi alacaklıları, irtifak hakkı ve intifa hakkı sahipleri ile takip yapan alacaklı dışında satışa konu taşınmaz üzerinde haczi bulunan alacaklılar ve hissedarlardır. İlanın tebliği gereken ilgililer tapuda aynı bir hak nedeniyle bulunabilecekleri gibi tapu siciline şerh verilmesi gereken bir hak nedeniyle de bulunabilecekleri için satış ilanının önalım, alım ve geri alım hakkı sahiplerine ve sözleşmesi tapuya şerh verilmiş kiracıya; bunun yanında lehine ihtiyati

²⁶⁸ "...İcra takibi sırasında borçlu ölürse, tereke taksim edilmediği veya resmi tasfiyeye tabi tutulmadığı yahut mirasçılar arasında aile şirketi kurulmadığı sürece, borçlunun hayatta olduğu zamanki kural uygulanacağından (m. 53/II), borçlu duruma gelmiş olan mirasçılarına tebligat yapılması gerekir. Takipten sonra ölen borçlunun mirasçılarına satış ilanının tebliğ edilmesi için, üç aylık miras red süresinin geçmesi gerekir..." 12. HD, 22.1.1981, 9979/322 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 487 ve ayrıca bkz. s. 422, İçtihat No: 71).

²⁶⁹ 12. HD, 11.10.1984, 7899/10299 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 480-481); aynı görüşte: Gökçe, s. 637.

²⁷⁰ Kuru, Alacağın Temliki, s. 216-217; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 414.

tedbir şerhi bulunan kişiye de tebliğ edilmesi gerekir²⁷¹. Bu tebliğ zorunluluğu, cebri icra satışlarında önalım hakkı kullanılamayacağından, taşınmazın belli bir hissesinin satışına ilişkin artırma ilanının taşınmazın diğer hissedarlarına tebliği için de geçerlidir²⁷². Ortaklığın giderilmesi satışlarında satış ilanının bütün hissedarlara ayrı ayrı tebliğ edilecektir²⁷³.

Taşınmazla ilgisi bulunan kişilere satış ilanının tebliğ edilecek olması bu kişilerin taşınmazı satın alma potansiyellerinin fazla olmasından kaynaklanmış olabilir. Bundan önemlisi taşınmazın satışı bu kişilerin haklarını doğrudan etkileyebilecektir. Bu doğrultuda gerekli tedbirleri almaları, aksayan hallerde karşı koymaları, satıştan haberdar olmalarına bağlıdır²⁷⁴.

Satış ilanının tebliğinden sonra lehine ipotek kurulan alacaklıya ayrıca satış ilanının tebliği gerekmez²⁷⁵. Gökçe de aynı kanaatte bulunmakla birlikte mükellefiyetler listesi hazırlanırken tapudan bilgi isteneceği ve bu sırada bu hak sahipleri de bildirileceği ve şartname hazırlığı da bitirilmediği için bu kişilere de ilan örneğinin gönderilmesinde fayda olduğunu belirtmiştir²⁷⁶.

Satış ilanının kendilerine tebliği gereken ilgililer eğer o takipte vekille temsil edilmişlerse, satış ilanının asile değil vekile tebliğ edilmesi gerekir²⁷⁷ (Tebliğat K. m. 11). İlgilinin vekili istifa etmişse veya azledilmişse satış ilanını asile tebliği gerekir;

²⁷¹ Akyazan, s. 43; Kuru, II, s. 1267-1268-1269; Kuru/Arslan/Yılmaz, s. 361, dn. 10; Arslan, s. 46, dn. 61 ve s. 92; Berkin, s. 134; Postacıoğlu, İcra, s. 482 ve dn. 45; Gökçe, s. 638 vd.

²⁷² Bkz. aşı. dn. 417 civarı.

²⁷³ Arslan, s. 91; Kuru, II, s. 1270; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 414.

²⁷⁴ Bkz. Arslan, s. 96, dn. 81.

²⁷⁵ 12. HD, 5.2.1987, 7164/1303 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 478).

²⁷⁶ Gökçe, s. 637.

²⁷⁷ Bu durumda ayrıca asile de tebliğ yapılması gerekmez (12. HD, 22.11.1976, 9299/1172- Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 489). Ancak icra memurluğu satış ilanının asile de tebliğine karar vermişse asile tebligat yapılmamış olması ihalenin feshi nedenidir (HGK, 11.5.1983, 1981-12-465/506 – Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 482 vd.; aynı şekilde : Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 414).

müvekkilin ölümü halinde de vekalet ilişkisi sona ereceği için satış ilanının vekile değil asilin mirasçılara tebliği gerekecektir²⁷⁸.

Bilindiği gibi artırmanın satıştan en bir ay önce ilan edilmesi zorunludur (m. 126). Ancak satış ilanının ne zaman tebliğ edileceğine ilişkin herhangi bir hüküm yoktur. Bu durumda satışın ilgililerin yararının zedelenmeyeceği ve ilana karşı şikayet yoluna başvurulabilecekleri; borçlunun satış durdurmak için girişimde bulunabileceği ve ayrıca satışın muhtemel alıcılara özel ilanla duyurulabileceği uygun bir sürede tebliğ edilmesi gerekmektedir²⁷⁹. Tebligatın satıştan çok kısa bir zaman önce, satış günü veya satıştan sonra yapılmış olması ihalenin feshi sebebidir²⁸⁰.

İlgililer satış günü satış yerinde hazır bulunsalar dahi satış ilanının tebliğ edilmemiş olması başlı başına bir ihalenin feshi sebebi kabul edilmiştir²⁸¹. Gerektiği halde kendilerine tebligat yapılmamış olan ilgililer ihalenin feshini şikayet yolu ile isteyebilirler. Bu halde şikayet süresi ihale tarihinden itibaren değil ihalenin öğrenildiği tarihten itibaren başlar; fakat şikayet hakkının kullanılması ihale tarihinden itibaren bir seneyi geçemez (m. 134/VI).

²⁷⁸ Kuru, II, s. 1270; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 415 .

²⁷⁹ Kuru, II, s. 1274; Arslan, s. 96; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 416-417 .

²⁸⁰ 12. HD, 21.3.1994, 2963/3545 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 474); 12. HD, 16.4.1981, 2057/3811; 12. HD, 24.2.1986, 7964/2056 (Kuru, II, s. 1274-1275); 12. HD, 3.3.1999, 1953/2477 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 461); aynı şekilde: Kuru, II, s. 1274; Arslan, s. 96.

²⁸¹ 12. HD, 24.2.2000, 5809/6526; 12. HD, 10.5.1999, 5646/6003; 12. HD, 25.3.1999, 3906/4025; 12. HD, 27.10.1998, 10890/11618 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 443 vd.).

§ 7. ARTIRMA ŞARTNAMESİ

A) ARTIRMA ŞARTNAMESİNİN HAZIRLANMASI

Artırma şartnamesi, icra –satış– memuru tarafından hazırlanan, satışa çıkarılan taşınmazın fiziki ve hukuki durumu hakkında bilgi veren, hangi şartların gerçekleşmesi halinde malın ihale edileceğini gösteren bir belgedir²⁸².

Artırmanın ilanı üzerine icra memuru, ipotek sahibi alacaklılarla diğer ilgililerin on beş gün içerisinde bildirdikleri haklar (m. 126/II, b. 4) ile tapu kütüğünden o taşınmazla ilgili sağladığı bilgileri değerlendirip artırma şartnamesi ve onun bir parçası olan mükellefiyetler listesini düzenler. Taşınmazı açık artırma suretiyle alan kişi onu artırma şartnamesine göre iktisap edeceği ve şartname ile onun bir cüzü olan mükellefiyetler listesinde olmayan mükellefiyetler alıcıya geçmeyeceği için artırma şartlarının tam olarak tespit edilmesi ve ilgililerin bu şartları öğrenmesinde büyük yarar vardır²⁸³. Artırma şartnamesi alıcı için tapu sicili hükmündedir²⁸⁴. Bu sayede hem taşınmazı almak isteyenler, bunu hangi koşullarla yapabileceklerini öğrenmiş olurlar, hem de varsa satış koşulları ile ilgili şikayetleri için icra mahkemesine başvurabilirler²⁸⁵.

Artırma şartnamesini hazırlayacak olan icra memuru şartları belirlerken taşınmazın bulunduğu yere en uygun koşulları göz önünde bulunduracaktır (m.124/I). Amaç, olabilecek en yüksek fiyatla taşınmazı ihale etmek olacağından, şartlar bu doğrultuda belirlenecektir. Örneğin satış konusu yapılmış büyük bir apartmanın tek parça olarak satılması hem istekli sayısını azaltır hem de oldukça yüksek bir meblağ tutacağı için satım zorlaşır. Bu durumda doğru olan daireler şeklinde satış yapılmasıdır. Ancak bir çiftlik arazisi düşünüldüğünde tam tersine

²⁸² Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 490; Gökçe, s. 642

²⁸³ Akyazan, s. 33; Kuru, II, s. 1275-1276; Olgaç, s. 502.

²⁸⁴ Bkz. aşa. § 8, D.

²⁸⁵ Üstündağ, İcra, s. 321; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 536.

ının parçalara ayrılarak satılması alıcının gereken verimi elde edememesi anlamına gelebilecek, satış istenen düzeyde gerçekleşmeyecektir²⁸⁶.

İnceleyeceğimiz hususlara uygun olarak hazırlanan artırma şartnamesi, artırmadan önce 'en az' on gün süre ile icra dairesinde herkesin görmesi için açık bulundurulur (m. 124/II). Birden fazla taşınmaz satılacağı hallerde ekonomik bir zorunluluk olmadıkça bunlar ayrı ayrı satılacağı için her taşınmaz için ayrı artırma şartnamesi düzenlenecektir²⁸⁷. Ancak birden çok taşınmaz ekonomik açıdan bir bütün teşkil ediyorsa birlikte artırmaya çıkarılıp bir şartname düzenlenebilmelidir²⁸⁸.

Şartnamenin daha önceden hazır edilip on günden fazla da açık bulundurulmasında hiçbir sakınca yoktur. Ancak on günden az bir süre ile açık bulundurulması ihalenin feshi sebebidir²⁸⁹. Şartnamenin satıştan on gün önce hazırlanmamış olması veya iptal edilen şartname yerine hazırlanan yeni şartnamenin ilanı ile satış tarihi arasında on günden az süre olması halinde ilanda bildirilen günde satış yapılamaz. Bu durumda yeniden ilan yapılmalı ve ilan ile yeni artırma süresi arasında bir ay süre olmasına dikkat edilmelidir²⁹⁰.

Artırma şartnamesine şikayette bulunmak isteyen olursa bu şikayetini yine yedi gün içerisinde yapabilecektir (m. 16). Ancak şikayet hakkı olan kimsenin şartnameyi ilk yedi gün içinde inceleme gibi bir zorunluluğu olmadığı için şikayet konusu işlemi öğrenme tarihinden itibaren bu yedi gün başlamalı; şikayet konusu işlemi daha önce

²⁸⁶ Olgaç, s. 199.

²⁸⁷ Akyazan, s. 34, Arslan, s. 102; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 499; Pehlivanlı, s. 935; Köymen/Olgaç, s. 932; Üstündağ, İcra, s. 311; Kuru, II, s. 1305-1306; karş. Postacıoğlu, İcra, s. 483. Ekonomik zorunluluğa, yüksek meblağlar harcanmadan ayrılamayacak kadar birleştirilmiş taşınmazlar, birden fazla arsa üzerine oturtulmuş binalar gibi örnekler verilebilir (Gökçe, s. 679)

²⁸⁸ Postacıoğlu, İcra, s. 483; Arslan, s. 102.

²⁸⁹ Ögütçü, s. 104.

²⁹⁰ Postacıoğlu, İcra, s. 481; Köymen/Olgaç, s. 932, dn. 2; Gökçe, s. 645.

öğrendiği sabit olmadığı sürece son gün öğrendiği kabul edilmelidir²⁹¹. Şikayet yoluna başvurulmasına rağmen icra mahkemesi satışın ertelenmesine karar vermediği için taşınmazın ihale edilmesi halinde şikayet yoluna başvuran kişi şikayetinin konusunu oluşturan usulsüzlüğü ihalenin feshi nedeni olarak ileri sürebilir²⁹².

Şartname de yer alan hususların pek çoğu artırma ilanında da yer almaktadır. Bu nedenle hem şartnamede hem de ilanda yer alan bir hususun şikayet konusu olması halinde şikayet süresinin başlangıcı ne olacaktır? Kanımızca da haklı olarak belirtildiği üzere²⁹³, burada ilanın tebliğinden itibaren yedi günün geçmiş olması sebebiyle şikayet hakkını kaybetmiş olan ilgiliye artırma şartnamesinde de aynı şikayet konusu yer aldığı için yeni bir şikayet hakkı tanımak doğru olmayacaktır. Zira artırma şartnamesine karşı şikayet süresi şikayet konusunun öğrenilmesinden itibaren yedi gündür ve daha önce öğrendiği sabit olmadıkça son gün öğrendiği kabul olunacaktır. Bu demektir ki önemli olan ilgilinin şikayet konusu işlemi öğrenmesidir. Artırmanın ilanı kendisine tebliğ edilen ilgili bu suretle işlemi öğrenmiş olacaktır ve bu durum belgelenmiş durumdadır. Şu halde şikayet süresi artırma ilanının tebliği ile başlamalıdır.

²⁹¹ Arslan, s. 108-109; Postacioğlu, İcra, s. 525; Gökçe, s. 645. Aksi görüş için: Üstündağ, İcra, s. 350 ve 325. Özellikle masrafını ödeyerek şartnamenin kendisine tebliğini sağlayan kişiye karşı bu durumu ispat etmek oldukça kolaydır.

²⁹² Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 500.

²⁹³ Gökçe, s. 646.

B)ARTIRMA ŞARTNAMESİNİN İÇERİĞİ

Artırma ilanına göre daha ayrıntılı bilgi içeren şartname şu hususları içermelidir:

1-Artırmaya katılacak olanların taşınmazın tahmin edilen değerinin yüzde yirmisi oranında pey akçesi veya milli bir bankanın teminat mektubunu vermeleri gerektiği (m. 124/III)

Ekonomik güce sahip olmayan kimselerin artırmaya katılarak artırmanın uzaması, hatta bazen sonuçsuz kalması veya kaldırılmasına sebep olmamasını sağlamak, ihalenin kaldırılması nedeni ile doğabilecek sorumluluğun karşılanmasını temin etmek gibi amaçlarla teminat gösterilmesi bir zorunluluk olarak kabul edilmiştir²⁹⁴.

Bu teminat Türk parası veya resmi kuru belli yabancı para olabilir²⁹⁵; devlet tahvili²⁹⁶ de teminat olarak gösterilebilir.

Sözü geçen 'pey akçesi'nden kasıt nakit ödenecek olan paradır. Ancak kişi isterse teminatı nakden vereceği yerde milli bir bankanın teminat mektubunu da teminat yerine geçmek üzere gösterebilecektir (m. 124/III). Fakat banka teminat mektubunun kabul edilebilmesi için milli bir banka tarafından verilmiş olması gereklidir. Milli banka Türk kanunlarına göre kurulmuş, sermayesi Türk parası

²⁹⁴ Gökçe, s. 567.

²⁹⁵ Kuru, II, s. 1277; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 495, 603; Gökçe, s. 667. Aksi kanaatte: Arslan, s. 99, dn. 91. Yargıtay önceleri resmi kuru belli olan yabancı paranın teminat olarak gösterilebileceğini savunurken (12. HD, 16.9.1994, 9618/10559-Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 631; 12. HD, 13.12.1993, 14188/19370- Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması s. 632; 12. HD, 18.6.1993, 7335/11094 - Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması s. 632) daha sonraki kararlarında şartnamede açıkça yabancı paranın teminat olarak gösterilebileceğinin öngörülmüş olması şartını aramaya başlamıştır (12. HD, 18.5.2000, 5722/7541 -Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 631).

²⁹⁶ 12. HD, 11.4.1994, 3442/4471 (Uyar, İhale ve İnin Bozulması, s. 637); aynı kanaatte: Kuru, II, s. 1277; Arslan, s. 99, dn. 91; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 495; Gökçe, s. 668 .

olarak konmuş ve sermayesinin çoğunluğu ile yönetim ve denetimi Türklere ait olan bankadır (3182 sayılı Bankalar K. m. 3/I-3). Açık madde hükmü karşısında yabancı bankaların, özel şahıs veya bankerlerin teminatları bu amaçla kabul edilemez.

Teminat olarak yatırılması gereken para veya banka teminat mektubunun değeri taşınmazın takdir edilen kıymetinin yüzde yirmisini karşılamalıdır. Yüzde yirmiden daha fazla bir oran belirtilmesi ve istenmesi artırmaya katılımı azaltabilecektir²⁹⁷. Kaldı ki, kanunda da icra müdürü tarafından daha yüksek bir oran belirlenebileceğini işaret edecek şekilde ‘...en az yüzde yirmisi oranında ...’ şeklinde bir ifade de kullanılmamıştır. Teminat olarak taşınmazın takdir edilen bedelinin yüzde yirmisinden daha düşük bir oran yatırılması da kabul edilemez. Çünkü bu durum hem açık madde hükmüne aykırı olur hem de teminat ile sağlanmak istenen güvencenin sağlanamaması sonucunu doğurur. Ancak yapılmış bir ihale sırf teminat gösterilmediği veya yüzde yirmiden daha düşük bir oranda gösterildiği için feshedilmemelidir. İhalenin feshini isteyen kişi teminatın düşük gösterilmesi veya hiç gösterilmemesinin ihaleyi olumsuz etkilediğini ispatlamalıdır. Çünkü teminatın hiç ya da gereken kadar alınmamış olması artırmaya katılımı azaltmaz, bilakis çoğaltır²⁹⁸.

Teminatın en geç ne zamana kadar yatırılması gerektiğine dair İcra ve İflas Kanunu’nda bir hüküm yer almamaktadır. Kanımızca kanunun amacı ve ifadesi dikkate alındığı zaman artırmaya başlanılmadan önce teminatın yatırılmış olması gerektiği sonucuna ulaşmak gerekir. Aksi halde teminattan elde edilmek istenilen amaca ulaşılamayacaktır. Hatta artırma başladıktan sonra ve fakat sona ermeden önce artırma yerine gelerek pey sürmek isteyenler olursa, geldikleri sırada da teminatı yatırabilmelidirler. Bunun yanında ilanda belirtilmiş olsa bile teminatın artırmadan

²⁹⁷ Gökçe, s. 669.

²⁹⁸ “...İpotek alacaklısı ...Bank’ın ve Osman’ın teminat göstermeden artırmaya iştirakleri borçlunun aleyhine değil bilakis lehine bir durum yaratmış, bu suretle pey sürenler fazlaştığı için rekabet doğmuş ve gayrimenkul en çok pey süren Ahmet’e ihale olunmuştur. Şikayet konusu muamelenin satışa aleyhte etkisi bulunmadığı göz önünde tutulmaksızın, sırf bu sebeple ihalenin feshedilmesi isabetli değildir...” İİD, 14.11.1967, 9176/10088 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 530); aynı şekilde: Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 495; Gökçe, s. 670; Kuru, II, s. 1278.

çok önce yatırılmasının talep edilememesi gerekir. Çünkü bu nedenle ihaleye katılım azalabilecek, muhtemel alıcılar daha önceden para bağlamak istemedikleri için artırmaya katılmaktan bile vazgeçebileceklerdir²⁹⁹. İhaleye katılımı azaltacağı için bu durumu aynı zamanda ihalenin feshi sebebi olarak da kabul edilebiliriz.

Kanun artırmaya katılacak kişilerin teminat göstermesi gereğinden bahsetmiş fakat hemen arkasından bir istisna da getirmiştir. Buna göre açık artırmaya çıkarılan taşınmaz üzerinde hakkı olan alacaklının alacağı yüzde yirmi şartını karşılıyorsa, bu alacaklının artırmaya katılması halinde ayrıca pey akçesi ve teminat göstermesi şartı aranmaz (m. 124/IV)³⁰⁰. Bunun gibi söz konusu alacaklının alacağı yüzde yirmilik bir oranda değilse, alacaklının alacağı ile taşınmazın yüzde yirmisi kadar olan meblağ arasındaki farkı tamamlaması yeterli olmalıdır³⁰¹. Burada dikkat edilmesi gereken nokta şudur: Her ne kadar kanunun lafzı farklı noktalara götürse de fıkra da önemli olan taşınmaz üzerinde yüzde yirmi oranında bir alacağın bulunması değil, taşınmazın satış tutarından bu alacaklının hissesine düşmesi tahmin olunan miktarın belirtilen yüzde yirmiyi karşılamasıdır³⁰². Ancak bu alacaklıya rüçhanlı alacaklı varsa o alacaklının alacağı oranında pey akçesi vermesi gerekecektir³⁰³. Ayrıca taşınmaz üzerindeki bu hakkın artırma başlamadan önce mevcut olan bir hak olması gerekir. İleride oluşacak bir hak için bu muafiyet söz konusu olmamalıdır³⁰⁴. Artırma

²⁹⁹ Gökçe, s. 669.

³⁰⁰ 12. HD, 14.9.1995, 9298/13235 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 635). Bu hüküm intifa hakkı sahiplerini kapsamaz. Taşınmaz üzerinde intifa hakkı olanlar satış bedelinden elde edecekleri miktarın çıplak mülkiyeti üzerinde tasarruf edemeyecekleri için artırmaya katılmaları durumunda kanundaki (m. 124/III) teminatı yatırmaları gerekecektir (Ansay, s. 151, dn. 198d; Kuru, II, s. 1281; Olgaç, s. 500; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 496; Ögütçü, s. 104; Köymen/Olgaç, s. 933).

³⁰¹ Gökçe, s. 672.

³⁰² Kuru, II, s. 1278; Üstündağ, İcra, s. 316; Postacıoğlu, İcra, s. 485; Belgesay, s. 281; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 496. Ancak alacağı yüzde yirmi şartını karşılasa bile alacaklının kötü niyetli olduğunun anlaşılması halinde yine de kendisinden pey akçesi istenebilmesi gerektiği belirtilmiştir (Akyazan, s. 49; Olgaç, s. 500; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 496).

³⁰³ Köymen/Olgaç, s. 933.

³⁰⁴ Arslan, s. 116. Yargıtay'ın aksi görüşte kararı bulunmaktadır: "...hakkında veraset ilamının iptaline karar verilirse, hüsünün paylaşımında hissesinin artması mümkün olduğundan Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu m. 571 yolu ile uygulanması gerekli olan İcra ve İflas Kanunu'nun 124.

öncesinde icra memurunun teminat gösterilmesi konusunu değerlendirmesi ve teminat ile gözetilen menfaatlerin korunması bu sonucu zorunlu kılmaktadır. Ancak ihale kendisine yapılan alıcı veya borçlu bu nedenle ihalenin feshini isteyememelidir; çünkü ihalenin teminat gösterilmeden yapılmış olması bu kişilerin menfaatini zedelememiştir³⁰⁵.

Satılığa çıkarılan taşınmaz üzerindeki hissesi taşınmazın tahmin edilen değerinin yüzde yirmisini karşılayan hissedardan da artırmaya katılabilmesi için teminat aranmaz³⁰⁶. Ancak hissedar satışı geciktirmek için kötü niyetle artırmaya katılıyorsa kendisinden teminat istenebilmelidir³⁰⁷. Bunun yanında eğer ortaklığın giderilmesi için yapılan satış ortaklardan birinin borcunu da kapsamaktaysa bu durumda dikkat etmek gerekmektedir. Bu paydaşın taşınmaz üzerindeki payı yüzde yirmi şartını karşılasa bile teminattan muafiyet için borcu çıkarıldıktan sonra varsa geriye kalan miktara bakılmalıdır³⁰⁸.

maddesinin son fıkrası gereğince bunun hissesi muhammen bedelin yüzde onuna tekabül ettiği takdirde teminat göstermeden ihaleye iştirak etmesi mümkün olduğundan ...veraset ilamının iptaline dair davan sonucu beklenerek ...iptal edilip kesinleşmesi halinde hüsni'nün muhammen bedel üzerinden hissesine düşecek miktar yüzde ona (şimdi yüzde yirmi) tekabül ettiği takdirde, kendisinin ihaleye sokulmaması sebebi ile menfaati muhtemel olacağı cihetle ihalenin feshine karar vermek gerekirken..." 12. HD, 14.2.1980, 10256/1273 (Arslan, s. 116, dn. 15).

³⁰⁵ Arslan, s. 117. Yargıtay da benzer şekilde karar vermiştir: "...ipotek alacaklısının ve Osman'ın teminat göstermeden artırmaya iştirakleri borçlunun aleyhine değil bilakis lehine bir durum yaratmış bu suretle pey sürenler fazlaştığı için rekabet doğmuş ve gayrimenkul en çok pey süren A'ya ihale olunmuştur. Şikayet konusu muamelenin satışa aleyhte etkisi bulunmadığı göz önünde tutulmaksızın sırf bu sebeple ihalenin feshi isabetsiz..." İİD, 14.11.1967, 9176/10088 (Arslan, s. 117, dn. 17); 12. HD, 12.11.1973, 10354/9817 (Arslan, s. 117, dn. 16); aynı görüşte: Arslan, s. 117. Ancak teminat gösterilmeden ihaleye kabul etmesi nedeniyle icra memurunun disiplin sorumluluğu doğacaktır. Ayrıca teminat göstermeden artırmaya kabul edilen kişi artırma bedelini ödemezse, 133. maddeye göre sorumlu olduğu miktar icra memurundan istenebilmelidir (Arslan, s. 117-118). Kanımızca burada 5. madde hükmü uygulanmalıdır.

³⁰⁶ 12. HD, 14.11.1996, 13483/14374 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 634-635); aynı şekilde: Kuru, II, s. 1278; Kuru/Arslan/Yılmaz, s. 362.

³⁰⁷ Kuru, II, s. 1278; Pehlivanlı, s. 935; Olgaç, s. 500.

³⁰⁸ Gökçe, s. 672. Aksi takdirde aynı miktar hem alacaklısı hem de borçlusu için teminata karşılık olarak gösterilmiş olacaktır (Gökçe, s. 672).

Bunun yanında haciz yoluyla takipte alacağı taşınmazın tahmin edilen değerinin yüzde yirmisi veya daha fazla olan ipotek alacaklıları da – 129. madde uyarınca satış isteyen alacaklının alacağına rüçhanı olan ipotek alacakları karşılanmadan satış yapılamayacağından- teminat göstermeden ihaleye katılabilirler (m. 124/IV). Ancak ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip üzerine yapılan satışta, satış isteyen ipotek alacaklısından sonraki derecedeki ipotek alacaklılarının artırmaya katılabilmeleri için kendilerinden önceki derecelerdeki ipotek alacaklılarının alacakları tutarının yüzde yirmisi oranında teminat yatırmaları gerekir³⁰⁹.

Devletin teminat gösterme mecburiyetinde olduğu haller kanunda açıkça gösterildiği - örn: m. 36 - ve 124. maddede muafiyete ilişkin herhangi bir ibare olmadığı için artırmaya katılmak istiyorsa devletin de teminat göstermesi gerekmektedir³¹⁰.

İhale sonucunda ihale kendilerine yapılmayanlar yatırılan bu teminatı geri almak için icra dairesine başvuracaklardır. İcra dairesinin bu başvuru sonucu verdiği karara karşı doğrudan mahkemede dava açılmaz, şikayet yoluna başvurulması gerekir³¹¹.

³⁰⁹ "...İcra ve İflas Kanununun 124/3. maddesi uyarınca, artırmaya katılmak isteyen 2. derecede ipotek alacaklısının, kendisinden öncelikli hak sahibi olan 1. derecedeki ipotek alacaklısının haklarını korumak bakımından 1. derecede ipotek miktarı üzerinden %10 (şimdi %20) nispetinde teminat yatırması gerekir. İcra müdürlüğünce sözü edilen teminat koşulu yerine getirilmeden satışın gerçekleştirilmesi doğru değildir..." 12. HD, 17.2.1997, 967/1326 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 508-509); 12. HD, 22.4.1976, 2195/2282; 12. HD, 7.5.1985, 14176/4346 (Kuru, II, s. 1280); aynı şekilde: Kuru, II, s. 1280; Kuru, III, s. 2476; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 496 .
³¹⁰ 12. HD, 16.12.1994, 15867/16235 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 635-636); aynı görüşte: Gökçe, s. 672-673.

³¹¹ Kuru, II, s. 1277-1278.

2-Taşınmazın, üzerindeki irtifak hakları, taşınmaz mükellefiyetleri, ipotekler, ipotekli borç senetleri ve irat senetleri ile satıldığı ve borçlunun bu taşınmaz ile temin edilmiş şahsi borçlarının da alıcıya intikal edeceği (m. 125/I)

Bu durum borçlunun müeccel borçları içindir. Çünkü muaccel borçlar satış bedelinden tercihen ödenir (m. 125/III).

Maddede geçen *irtifak hakları* teriminden eşyaya bağlı irtifaklar, intifa hakkı, üst hakkı, kaynak hakkı, şahsi irtifak hakları ve kamuya ait irtifak hakları anlaşılmalıdır³¹². Kanuni irtifak haklarından doğumu için tescili gerekli olmayanlar aksi şartnamede belirtilmemişse hak sahibi hakkını bildirmemiş olsa bile kural olarak alıcıya geçer³¹³.

Taşınmaz mükellefiyetleri Medeni Kanun'un 840. maddesi uyarınca tapu siciline tescil ile kurulur; kamu hukukuna ilişkin taşınmaz mükellefiyetleri için ise kural olarak tescil gerekmez (MK m. 841). Adı geçen 125. madde taşınmaz mükellefiyetleri dediği için; şartnameye geçirilmesi gerekenler sadece özel hukuku ilgilendiren mükellefiyetler olmayıp aynı zamanda belediye imar birimlerine sorulabilecek olan kamu hukukunu ilgilendiren mükellefiyetleri de kapsar³¹⁴.

Taşınmaz üzerinde yer alan kuvvetlendirilmiş kişisel haklar –önlüm, geri alım, alım ve kira hakları gibi- da artırma şartnamesinde belirtilmelidir³¹⁵.

Alım (işтира) hakkı hak sahibi tarafından tek taraflı olarak kullanılmakla bir taşınmazın alıcısı olabilme yetkisi veren yenilik doğurucu bir haktır³¹⁶. Geri alım

³¹² Olgaç, s. 493; Üstündağ, İcra, s. 316-317; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 491; Köymen/Olgaç, s. 936. Taşınmaz üzerinde bulunan irtifak haklarının artırma şartnamesinde gösterilmesi gereği ile ilgili olarak bkz. 12. HD, 23.10.1979, 7388/8155 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 527).

³¹³ Arslan, s. 49, s. 87, dn. 44.

³¹⁴ Akyazan, s. 36; Olgaç, s. 498; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 491; Köymen/Olgaç, s. 937.

³¹⁵ Arslan, s. 100; Üstündağ, İcra, s. 316; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 491.

³¹⁶ Yavuz, s. 189 vd.; Ertaş, s. 353.

(geri alım) hakkı ise taşınmazını başkasına temlik etmiş olan kişiye tek taraflı beyan sonucu o taşınmazı tekrar alabilme imkanı tanıyan yine yenilik doğurucu bir haktır³¹⁷. Resmi şekilde yapılması gereken (BK m. 213) sözleşmeler sonucunda doğan bu haklar tapu siciline işlenmek kaydıyla şerhte belirtilen süre ve her halükarda on yıl süre ile herkese karşı ileri sürülebilir hale gelmektedirler (MK m. 736).

Önalım (Şûfa) hakkı taşınmaz malikinin taşınmazı üçüncü bir kişiye satması halinde hak sahibine tek taraflı bir beyan ile taşınmazı satın alabilmesi imkanını tanıyan tek taraflı yenilik doğuran bir haktır³¹⁸. Tapu siciline şerh verilmiş önalım hakkı da şerhte belirtilen süre ve şartlarla her malike karşı kullanılabilir (MK m. 735/I).

Doğmuş veya doğması muhtemel bir alacağın güvence altına alınması için kurulan borçlunun kişisel sorumluluğunu da içeren, fakat borçlu ile taşınmaz malikinin aynı kişi olmasını gerektirmeyen bir güvence olan *ipotek*³¹⁹; hem kişisel sorumluluğun sürdüğü, hem de taşınmaz değerinin tedavülünün mümkün olduğu bir taşınmaz rehni çeşidi olan ve senetteki borç dolayısıyla borçluluk teminatı teşkil eden, taşınmazın mülkiyetine bağlanmamış olan *ipotekli borç senedi* (MK m. 898 vd.)³²⁰ ile taşınmaz değerini bağımsızlaştırarak, bu değer tedavül etmesi amacına yönelik olarak düzenlenmiş, kişisel sorumluluk doğurmeyen kıymetli evrak niteliğine sahip eşyaya bağlı bir borç olan *irat senetlerine* (MK m. 908 vd.)³²¹ ilişkin bilgiler de artırma şartnamesinde yer alır.

³¹⁷ Yavuz, s. 191 vd.; Ertaş, s. 353.

³¹⁸ Yavuz, s. 193 vd.; Ertaş, s. 354.

³¹⁹ Oğuzman/Seliçi, s. 705-706 vd.; Ertaş, 526 vd. Hatırlatmak isteriz ki İcra ve İflas Kanunu anlamında ipotek kavramı ile anlaşılması gereken ipoteklerin yanı sıra, ipotekli borç senetleri, irat senetleri, gemi ipotekleri, eski hukuk hükümlerine göre tesis edilmiş taşınmaz rehinleri, taşınmaz mükellefiyetleri, bazı taşınmazlar üzerindeki özel imtiyazlar ve taşınmaz eklentileri üzerine rehin işlemleridir (m. 23/I).

³²⁰ Oğuzman/Seliçi, s. 662.

³²¹ Oğuzman/Seliçi, s. 661 vd. .

Taşınmazın varsa başkalarına ait *intifa hakka* ile yükümlü olarak satılacağı da ayrıca belirtilmelidir³²².

Belirttiğimiz üzere taşınmaz, üzerindeki irtifak hakları, taşınmaz mükellefiyetleri, ipotekler, ipotekli borç senetleri ve irat senetleri ile satılacak ve borçlunun bu taşınmaz ile temin edilmiş şahsi borçlarının müeccel olanları da alıcıya intikal edecektir. Peki acaba bu hüküm, zanaatkar ve yüklenicilerin ipotekle güvence altına alınmış (MK m. 893, 895 vd.) fakat henüz vadesi gelmemiş ve ‘inşaat alacakları’ olarak adlandırabileceğimiz alacakları için nasıl bir uygulama alanı bulacaktır? Satış bedelinin bütün inşaat alacaklarını karşılaması halinde cevap oldukça açıktır: Vadesi gelmiş olanlar ödenecek vadesi henüz gelmemiş olanlar ise alıcıya geçecektir (m. 125/I). Ancak satış bedelinin bütün alacakları karşılamaması halinde durum biraz karışır. Şöyle ki; Medeni Kanun’un 896. maddesine göre “hakları değişik tarihlerde tescil edilmiş olsa bile zanaatkar ve yükleniciler, kanuni ipotekten yararlanma bakımından kendi aralarında aynı sırada sayılırlar”. Ancak bütün inşaat alacaklarının tamamen karşılanamadığı farz edilirse bu alacaklılar arasında eşitliğin sağlanması güçleşecektir. Bu nedenle satış bedelinin ipotekle temin edilmiş bütün inşaat alacaklarını karşılamaması halinde vadelerinin gelmiş olup olmamasına bakılmaksızın bu alacakların tümünün satış bedelinden tasfiyesine gidilmesi doğru olacaktır³²³.

Alacaklı ihaleden itibaren bir sene içerisinde müracaat hakkının saklı bulunduğunu asıl borçluya bildirmezse, asıl borçlu ipotek ve ipotekli borç senediyle temin edilmiş olup da 125. maddenin 1. fıkrası gereğince alıcıya devir olunan borçtan kurtulacaktır (m. 125/II, MK m. 888).

İpotek aynı bir yükümlülük olmasına rağmen sadece taşınmaz ile sorumluluğu değil taşınmaz sahibinin şahsi sorumluluğunu da gerektirir, yani borç için borçlunun diğer mallarına da başvurulabilecektir³²⁴. Ancak borç için üçüncü bir kişi kendi

³²² 8. HD, 6.6.1980, 1862/5910 (YKD 1981/10, s. 1277).

³²³ Gürdoğan, Rehin, s. 75.

³²⁴ Oğuzman/Seliçi, s. 723.

taşınmazını ipotek etmişse bu halde rehin hakkı ile şahsi borç birbirinden ayrılmış demektir (MK m. 881/II). Üzerinde ipotek hakkı bulunan bir taşınmazın cebri icra yoluyla satılması halinde de böyle bir durum söz konusu olacaktır. Aynı konu hem Medeni Kanun'da hem de İcra ve İflas Kanunu'nda benzer şekilde düzenlenmiştir. Ancak Medeni Kanun'un 888. maddesi ile İcra ve İflas Kanunu'nun 125. maddesinin 2. fıkrası arasında ince bir fark mevcuttur. Medeni Kanun'daki ifadeye göre yeni malikin borcu kabul etmesi halinde, alacaklı önceki borçluya, kendisine başvurma hakkını saklı tuttuğunu bir yıl içerisinde yazılı olarak bildirmezse borçlu borcundan kurtulacaktır (MK m. 888). İcra ve İflas Kanunu'nun 125. maddesinin 2. fıkrasında ise ihale ile birlikte borcun da herhangi bir anlaşmaya gerek olmaksızın alıcı tarafından devralınacağı şeklinde bir ifade çıkmaktadır. Bu durum 125. maddenin 1. fıkrasında, alıcının sadece aynı yükümlülükleri değil, aynı yükümlülüklerin dayanağını teşkil eden şahsi borçları da üzerine alacağı hakkında hüküm konmasının emredilmesinden kaynaklanmaktadır³²⁵. Bir başka ifade ile Medeni Kanun'da belirtilen anlaşma burada halihazırda yapılmış durumdadır. İhaleden itibaren bir yıl süre ile asıl borçlunun alıcı ile birlikte sorumluluğu devam eder. Bu süre içerisinde eğer alacaklı, asıl borçluya, kendisine olan müracaat hakkını saklı tuttuğunu bildirirse, asıl borçlunun sorumluluğu devam eder ve bu andan itibaren alıcının şahsi borç mükellefiyeti sona erer; alıcının sorumluluğu taşınmazını üçüncü kişiye ipotek eden kimse gibi yalnız iktisap ettiği taşınmazın değeriyle sınırlı olur. Fakat asıl borçluya söz konusu bildirim yapılmazsa, asıl borçlunun birlikte sorumlu olması hali sona erer ve alıcı borçtan yalnız başına şahsen de sorumlu olur³²⁶.

Ancak ipotek konusu taşınmaz asıl borçlu değil de üçüncü bir kişiye aitse, kanımızca da haklı olarak belirtildiği üzere borçtan şahsen sorumlu olmayan üçüncü kişiye ait taşınmaz satılınca alıcının 125. madde uyarınca şahsi sorumluluğu doğamaz. Zira taşınmazın sahibinin de borçtan şahsi sorumluluğu yoktur, şahsi sorumlu olan borçludur. İpotek borçluya ait taşınmaz üzerinde olsaydı, taşınmazı

³²⁵ Postacıoğlu, İcra, s. 486-487; Üstündağ, İcra, s. 317; benzer şekilde: Akyazan, s. 38.

³²⁶ Ansay, s. 150-151. Bu hükmün şartnamede yer almaması durumunda alıcı yalnız iktisap ettiği taşınmazın değeriyle sorumlu kalacaktır; örnek için bkz. Postacıoğlu, İcra, s. 487.

ihalede iktisap eden alıcı borçlunun şahsi borcunu da iktisap etmiş olacaktır (m. 125/I). Fakat taşınmaz üçüncü kişiye ait olunca aynı şey söylenemeyecektir³²⁷.

Birden çok taşınmazın, aynı malike veya borçtan müteselsilen sorumlu olan kişilere ait olması halinde, aynı borç için rehnedilmesi mümkündür (MK m. 855/I). Artırmaya çıkarılacak taşınmaz, üzerinde toplu rehin tesis edilmiş taşınmazlardan birisi ise Medeni Kanun'un 889. maddesi uyarınca rehin taşınmazlara değerleri oranında dağıtılacağı için (MK m. 889/I) ipotek konusu taşınmazların değerleri tek tek belirlenmeli ve artırma ilanında bu hususa dikkat edilmelidir³²⁸.

İcra ve İflas Kanunu'nun 125. maddesinin 2. fıkrası sayesinde ipotek alacaklısı alacağını tahsil için seçim hakkına sahip olacaktır: İsterse ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla yeni maliki takip edecek, isterse eski malik olan asıl borçluya adi haciz yoluyla takip yapacak veya yine asıl borçluya mahkemede eda davası açacaktır³²⁹.

Taşınmaz rehni ile temin edilmiş ve vadesi henüz gelmemiş alacaklar iflasa rağmen muaccel hale gelmezler (m. 195/I). Bu nedenle paraya çevirme sırasında vadesi gelmemiş olan ve borçlunun taşınmazı üzerinde yer alan alacaklar alıcıya geçecektir. Ancak hemen belirtelim ki, iflas yoluyla takipte müflisin yükümlülüklerinin kesin olarak tasfiyesi gerektiği için, müflisin ve iflas masasının 125. maddeye göre olan asıl borçtan sorumluluğu devam etmez; yani söz konusu hüküm (m. 125/II), iflas yoluyla tasfiyede uygulanmaz³³⁰.

3-Hangi masrafların alıcıya ait olacağı (m. 125/IV)

Bunlar genelde tellaliye resmi, ihale damga pulu bedeli, tapu alım harcı, katma değer vergisi (KDVK m. 1/III) ve tahliye giderlerdir.

³²⁷ Gökçe, s. 689.

³²⁸ Gökçe, s. 690.

³²⁹ Muşul, I, s. 731.

³³⁰ Kuru, III, s. 2924, dn. 4; Üstündağ, İflas, s. 147.

Artırma şartnamesinde gösterilmeyen bir masraftan alıcı sorumlu tutulamaz³³¹. Buna karşın şartnamede müşteriye ait olacağı belirtilmiş bir masrafın ödenmemesi dahi ihale bedelinin ödenmemesi sebebiyle ihalenin kaldırılmasını gerektirir³³². Bu nedenle artırma şartnamesinde hangi giderlerin alıcıya ait olacağının gösterilmesi, ihale bedelinin ödenmesi sırasında önemini gösterir. Çünkü şartnamede alıcıya ait olacağı belirtilmiş olan masraflar da ihale bedeline dahildir ve bu giderler ödenmedikçe ihale bedelinin ödenmemesine ilişkin sonuçlar doğacak, ihale kaldırılacaktır³³³.

4-Artırma konusu taşınmaz belediye sınırları içerisinde ise imar dairelerinden veya belediyelerden sorularak alınacak son imar durumu (Yön. m. 45)³³⁴

İmar durumu bir taşınmazın imarı ve inşası sebebiyle üzerinde bulunan ve İmar Kanunu'na, Nizamnamesi'ne ve Yönetmeliği'ne uygun olarak konulmuş irtifakların belediye imar müdürlüğü ve olmayan yerlerde belediye encümeni tarafından yazılı olarak ve çapta gösterilmiş halidir³³⁵.

Satılacak taşınmazın değeri imar durumu ile yakından ilgilidir. Özellikle arsalara yapım izni, inşaat oranı ve kat sayısına göre değer biçilecektir. Uyar'a

³³¹“...artırma şartnamesinde tellaliye resminin müşteriye ait olacağına dair kayıt bulunmazsa bu resimle borçlu ilzam olunur...” İİD, 29.11.1957, 6719/6993 (Köymen/Olgaç, s. 941); aynı şekilde: Pehlivanlı, s. 938; Akyazan, s. 38; Berkin, s. 131; Kuru, II, s. 1283; Olgaç, s. 498; Köymen/Olgaç, s. 938; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 494; Uyar, Talih: “Katma Değer Vergisi ile İhale Damga Pullarının Ne Zaman Yatırılması Gerekir? Bunların Ödenmemesi İhalenin Feshini Gerektirir mi?”, İBD 1998/1, s. 84; Ögütçü, s. 109. Belgesay ise artırma şartnamesinde hangi masrafların alıcıya ait olacağının belirtilmemiş olması halinde alıcının yalnızca taşınmazın devri için ödenmesi gereken harç ve giderlerden sorumlu olacağını belirtmiştir (Belgesay, s. 284).

³³²İİD 24.3.1955, 1250/1721 (Köymen/Olgaç, s. 941); aynı şekilde: Postacioğlu, İcra, s. 487; Karayazgan Güngör/Varol, Behlül: Tatbiki İcra ve İflas Hukuku ve En Son İçtihatlar, İstanbul 1971, s. 24.

³³³ Bkz. aşa. § 13, A, 2.

³³⁴ Bkz. 18.6.1958 gün ve 11/13 sayılı İBK (RG, 26.9.1958, S. 10017).

³³⁵ Olgaç, s. 494.

göre³³⁶ artırma şartnamesinde son imar durumunun belirtilmesi konusunda zorunluluk doğması için satışa çıkarılan taşınmazın bina veya arsa olması gerekmektedir. Söz konusu taşınmazın kat irtifakı veya kat mülkiyetine konu bir apartman dairesi yada bağ, bahçe olması halinde bu zorunluluk aranmayacaktır. Ancak kanımızca bu durumda da imar durumunun sorulmasında yarar vardır. Yargıtay da imar durumunun tespiti için satış konusu malın mutlaka arsa olması gerekmediğini belirtmiştir³³⁷.

İmar durumunun şartnamede gösterilmiş olması alıcıları korur niteliktedir. Önceleri³³⁸ bu şekilde bir düzenleme olmadığı için artırma şartnamesinde imar durumuna ilişkin bir bilgi yer almıyordu. Belli bir amaç için taşınmazı satın almak isteyen alıcı taşınmaza buna göre değer biçiyor ve peyi de bu değere göre sunuyor, fakat imar durumuyla ilgili sınırlamalar alıcının amacına ters düştüğü takdirde, bunlardan haberdar olmadığı için daha sonra zarar görebiliyordu³³⁹. Ancak yönetmelikte de belirtildiği gibi imar durumunun sorulması bir mecburiyet olarak benimsenmiştir (Yön. m. 45).

İmar durumun sorulmamış olması nedeniyle ihalenin feshedilebilmesi için, sorulmayan imar durumunun ihalenin feshini isteyen şikayetçi aleyhine sonuç doğurmuş olması gerekir³⁴⁰.

Rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takipte icra dairesi takip talebini alınca, takibin kesinleşmesini bile beklemeden satışa hazırlık olması için tapudan kayıt örneğini ve belediyeden imar durumunu halihazırda getirtmiş olacaktır (m. 150d). Getirilen bu imar durumu şartnameye eklenir.

³³⁶ Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 497, 523.

³³⁷ 12. HD, 22.3.1983, 730/2160- Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 522-523).

³³⁸ Dn. 334' teki İçtihadı Birleştirme Kararı kabul edilinceye kadar.

³³⁹ Olgaç, s. 495.

³⁴⁰ 12. HD. 6.3.1981, 9628/2231 (Kuru, II, s. 1285); aynı şekilde: Üstündağ, İcra, s. 324; Kuru, II, s. 1284-1285; Gökçe, s. 644; Kuru/Arslan/Yılmaz, s. 363, dn. 12.

5-Taşınmaz için takdir olunan kıymet (Yön. m. 45)³⁴¹

6-Dosya numarası, alacaklı ve borçlunun ad ve soyadları, birinci ve ikinci artırmanın yapılacağı yer, gün ve saat, tapu kaydı ve evsafı (Yön. m.45)

Ortaklığın giderilmesi amacıyla yapılacak satışlarda paydaşların isimleri de artırma şartnamesinde yer almalıdır³⁴².

Satış ilanında belirtilen artırma zamanı ve yeri ile artırma şartnamesinde belirtilen artırma zamanı ve yeri arasında çelişki bulunmamalıdır. Aksi halde ihalenin feshi istenebilecektir³⁴³.

7-İcra müdürü veya yardımcısının –satış memurunun- tarihle birlikte imza ve mührü (Yön. m.45)

³⁴¹ Bkz. aşı. § 9.

³⁴² Gökçe, s. 643.

³⁴³ 12. HD, 4.3.1993, 1433/1911; 12. HD, 21.1.1987, 224/406 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 387-388).

§ 8. MÜKELLEFİYETLER LİSTESİ

A) GENEL OLARAK

Mükellefiyetler listesi taşınmazların cebri icra yoluyla satışında icra dairesi tarafından düzenlenmesi gereken (m. 128/I) ve satış konusu taşınmaza ilişkin aynı yükümlülüklerin sıra ve derecelerine göre yer aldığı bir belgedir³⁴⁴. Mükellefiyetler listesinin iki işlevi vardır: 'Artırma şartnamesinin bir bölümü' olması ve satış bedelinin paylaşılması şeklini gösterir bir 'sıra cetveli' olması³⁴⁵.

Mükellefiyetler listesi kavramı taşınmaz üzerindeki aynı nitelikteki yükümlülükleri içerir. Bunların kapsamına ipotekler³⁴⁶, ipotekli borç senetleri, irad senetleri, her türlü irtifak ve intifa hakları³⁴⁷ ve tapu kütüğüne şerh edilen kişisel

³⁴⁴ Altay, Sümer: "Doğru İşlemeyen Bir Kurum: Mükellefiyetler Listesi ve İşlevi", İBD 1994/10-11-12, C. LXVIII, s. 389.

³⁴⁵ Kuru, II, s. 1276, 1286; Kuru/Arslan/Yılmaz, s. 363; Postacıoğlu, İcra, s. 489; Üstündağ, İcra, s. 323; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 541; Gürdoğan, İcra, s. 109-110; Gökçe, s. 647; Pehlivanlı, s. 960; Altay, s. 390.

³⁴⁶ Yargıtay bazı kararlarında (örn: 12. HD, 17.11.1994, 13732/1437; 12. HD, 4.12.1976, 8157/9237- Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 567) ipoteğin bir yükümlülük olduğunu kabul ederken; bazı kararlarında (örn: 12. HD, 23.6.1999, 6859/8612; 12. HD, 27.6.1994, 8139/8601; 12. HD, 30.3.1961, 2423/3119- Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 565-566) haciz gibi ipoteğin de adi bir alacak olduğunu, bir yükümlülük olmadığını ve satışa çıkarılan taşınmazın üzerinde ipotek bulunması halinde sırf bu nedenle ayrıca mükellefiyetler listesi düzenlenmesi gerekmediğine karar vermiştir. Oysa ipoteğin taşınmaza ait bir yükümlülük olduğu doktrinde tartışmasız kabul edilen bilimsel bir gerçektir (Bkz. aşa. dn. 348).

³⁴⁷ 14.3.1960 gün ve 1/3 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı'na göre intifa hakkı sahibi taşınmazın intifa hakkı ile yükümlü olmadan satılmasına izin verirse taşınmaz intifa hakkı ile yükümlü olmadan satılır ve intifa hakkı bedele dönüşür; bir başka ifade ile intifa hakkı satış bedelinden, intifa hakkı ile yükümlü hisseye isabet eden para üzerine geçer (RG 26.05.1960, S. 10514). Ayrıca 4721 sayılı Medeni Kanun'un yeni getirmiş olduğu 700. madde hükmüne göre bir ortağın kendi payı üzerinde intifa hakkı kurması halinde, diğer ortaklardan birisi bu hakkın kurulduğunun tebliğinden itibaren üç ay içerisinde paylaşma teklifinde bulunursa satış yolu ile ortaklığın giderilmesinde pay üzerinde intifa

haklar (MK m. 1009); örneğin satış vaadi sözleşmeleri, önalım, geri alım, alım hakları, kira sözleşmeleri girmektedir³⁴⁸. Yani taşınmaz üzerindeki aynı haklar ile tapuya şerh edilerek kuvvetlendirilen kişisel hakları içine almaktadır; haciz ise bu anlamda aynı yük olmadığı için mükellefiyet kapsamına girmeyecektir³⁴⁹. Hacizler satıştan sonra düzenlenecek sıra cetvelinde (m. 140) dikkate alınacaktır³⁵⁰.

Taşınır mallar için mükellefiyetler listesi düzenleme zorunluluğu yoktur. Taşınırlarda bu gibi hakların resmi kayıtlara geçmesi istisnai bir durumdur. Örneğin ticari işletme rehni gibi. İcra memurunun bunları ilgili yerlerden sorup belirlemesi gerekecektir³⁵¹.

Bunun dışında iflas yoluyla takipte ayrı bir mükellefiyetler listesi düzenlenmez, müflisin haklarını sınırlandıran aynı mükellefiyetler sıra cetvelinde yer alır, iflastaki sıra cetveli hacizdeki mükellefiyetler listesinin işlevini görür³⁵². Ayrıca iflas yoluyla takipte 128. maddenin 1. fıkrasındaki prosedür yürümez; çünkü burada sıra cetveline itiraz prosedürü uygulanır, sıra cetveli kesinleşince onun bir cüzü olan mükellefiyetler listesi de kesinleşmiş olur³⁵³.

Kanımızca da haklı olarak belirtildiği üzere rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takipte taşınmaz üzerinde sadece takip alacaklısının rehin hakkının bulunması

hakkı olmaksızın satış yapılacak ve intifa hakkı paya düşen bedel üzerinde devam edecektir (MK m. 700).

³⁴⁸ Kuru, II, s. 1289-1290; Kuru/Arslan/Yılmaz, s. 363; Üstündağ, İcra, s. 318-319; Arslan, s. 47; Olgaç, s. 493 vd.; Altay, s. 389-391; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 538.

³⁴⁹ Altay, s. 389; Kuru, II, s. 1290; Gökçe, s. 648; Postacıoğlu'nun da belirttiği gibi 128. madde incelendiği zaman sanki sadece tapudaki aynı hakların mükellefiyetler listesine geçirileceği gibi bir sonuca varılmamalıdır; aksi halde 126. maddenin 2. fıkrasının 4. bendinin bir anlamı kalmayacaktır (Postacıoğlu, İcra, s. 490).

³⁵⁰ 12. HD, 22.6.1978, 579/5857 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 576-577).

³⁵¹ Gökçe, s. 647.

³⁵² Kuru, IV, s. 3305, dn. 48; Üstündağ, İflas, s. 146; Gürdoğan, İflas, s. 143-144.

³⁵³ Üstündağ, İflas, s. 146.

halinde mükellefiyetler listesi hazırlanmasına ve tebliğine gerek yoktur³⁵⁴. Takip yapan ipotek alacaklısı rüçhanlı alacaklı sayılmaz ve bu ipotek alıcıya geçmeyecektir³⁵⁵. Dolayısıyla mükellefiyet olmayan bir durumda mükellefiyetler listesi düzenlenmesine gerek de yoktur.

B) MÜKELLEFİYETLER LİSTESİNİN HAZIRLANMASI

İcra dairesi bir yandan artırmayı ilan ederken diğer yandan da taşınmaz üzerindeki mükellefiyetleri tapu müdürlüğünden re'sen sorar. Tapu müdürlüğünün vereceği cevaptaki bilgiler ile artırmanın ilanı üzerine on beş gün içerisinde taşınmaz üzerinde hak sahibi olduklarını bildiren kişilerin varlığını belgelendirdikleri mükellefiyetleri (m. 126/II, b. 4) listeye dahil eder³⁵⁶. İcra dairesinin, tapu müdürlüğü ve hak sahiplerinin bildirmiş olduğu mükellefiyetleri inceleme yetkisi yoktur, bunları listeye aynen dahil edecektir³⁵⁷.

Alacak bir taşınmaz ile temin edildikten sonra borçlu, o taşınmaz üzerinde alacaklının rızası olmaksızın bir irtifak hakkı veya taşınmaz mükellefiyeti kurarsa bu durum alacaklının hakkına tesir etmez; alacaklı taşınmazın o hakla birlikte veya ondan ari olarak satılmasını isteyebilir (m. 132). Taşınmaz üzerine haciz konması ile borçlunun o taşınmaz üzerindeki tasarruf yetkisi sınırlandırılmış olur, ancak bu da borçlunun haczedilen taşınmaz üzerinde yeni mükellefiyetler tesis etmesine engel değildir. Yalnız bu yeni mükellefiyetler söz konusu alacaklıların hakkından sonra

³⁵⁴ “...taşınmaz üzerinde rehin hakkı bulunan alacaklı kişiden başkası mevcut değilse, mükellefiyetler listesinin tanzim ve tebliği gerekmez. Olayımızda taşınmaz üzerinde sadece alacaklı alıcının ipoteği mevcut olup, bu halde mükellefiyetler listesinin tanzim ve tebliğine gerek yoktur...” 12. HD, 30.10.1987, 1986-15135/10915 (Uyar, Rehnin Paraya Çevrilmesi, s. 378); Yargıtay ile aynı görüşte: Kuru, III, s. 2476.

³⁵⁵ Bkz. aşa. § 11, C, 1, b.

³⁵⁶ İcra memuru üçüncü kişilerin beyanı ve tapu sicilinden anlaşılabildiği ölçüde, aynı hakların sırasını da tescil tarihlerini dikkate alarak geçirmek zorundadır (Üstündağ, İcra, s. 318).

³⁵⁷ Kuru, II, s. 1291; Altay, s. 391; Üstündağ, İcra, s. 319, dn. 850; Arslan, s. 101; Belgesay, s. 289; Köymen/Olgaç, s. 955.

gelecektir (MK m. 1010/son; MK m. 1020/son). Bu sonradan tesis edilmiş mükellefiyetlere karşı ipotek veya haciz (m. 132/son) alacaklısını korumak için, mükellefiyet tesis edilirken alacaklının rızasının alınmadığı hallerde uygulanmak üzere, 132. madde hükmü konmuştur³⁵⁸. Mükellefiyetler listesine hacizden önce veya hacizden sonra tesis edilen yükümlülükler geçirilmelidir; ancak satış bedelinin hesaplanmasında hacizden sonra tesis edilen aynı yükümlülükler göz önünde tutulmayacaktır; çünkü bunlar 91. madde uyarınca haciz sahibi alacaklıya karşı ileri sürülemezler (m. 132)³⁵⁹.

Taşınmaz bir alacaklıya ipotek edilmiş ise borçlunun o taşınmaz üzerinde ipotek alacaklısının rızası olmaksızın bir mükellefiyet tesis etmiş olması ipotek hakkına etki etmez (m. 132/1; MK m. 869); bu durumda ipotek alacaklısı da taşınmazın o mükellefiyet ile birlikte veya ondan ari olarak satılmasını isteyebilecektir (m. 132/I).

İcra dairesi hacizden (*ipotekten*) sonra tesis edilmiş olan yeni mükellefiyeti de mükellefiyetler listesine geçirerek listeyi alacaklıya tebliğ edip itirazını bildirmesi için üç günlük süre verirken (m. 128/I) alacaklıya taşınmazın mükellefiyetten ari mi yoksa mükellefiyetle birlikte mi satılmasını istediğini de sorar. Alacaklı taşınmazın sonradan tesis edilmiş mükellefiyet ile satılmasını isterse taşınmaz bu şekilde satışa sunulur. Aksi halde icra memuru o taşınmazı söz konusu mükellefiyetten ari olarak satışa sunacaktır (m. 132)³⁶⁰. Ancak alacaklının bu yetkisini mükellefiyetler listesinin hazırlanması aşamasında kullanması ve taşınmazın bu mükellefiyet ile birlikte mi yoksa ondan ari olarak mı satılacağını mükellefiyetler listesine ve artırma şartnamesine yazılması uygun olur³⁶¹.

³⁵⁸ Kuru, II, s. 1299.

³⁵⁹ Eğer bir hakkın hacizden önce mi yoksa sonra mı tesis edildiğine dair bir ihtilaf varsa bu ihtilaf mükellefiyetler listesine itiraz prosedürü içinde çözümlenecektir (Üstündağ, İcra, s. 318; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 540).

³⁶⁰ Bkz. yuk. § 5, B.

³⁶¹ Kuru, II, s. 1300.

Taşınmaz bu şekilde, hacizden (*ipotekten*) sonra tesis edilmiş mükellefiyetten ayrı olarak satılıp da bedeli alacaklının alacağından fazla çıkarsa bu fazla bedel, hacizden (*ipotekten*) sonra tesis edilen yeni hakkın takdir edilecek kıymeti ödenmek üzere, yeni hak sahibine tesis edilir (m. 132/II).

İlanda belirtilen uyarıya rağmen taşınmaz üzerindeki haklarını on beş gün içerisinde bildirmeyenler, tapu sicilinden hakları sabit olmadıkça satış bedelinin paylaştırılmasından hariç bırakılacaklardır (m. 126/II, b. 4).

Kanun mükellefiyetler listesinin satıştan önce hazırlanacağını ifade etmiştir (m. 128/I). Mükellefiyetler listesinin, parçası olduğu artırma şartnamesi ile birlikte artırma gününden önce on gün süreyle gösterilmesi gerekmektedir (m. 124/II). Bu nedenle 128. maddenin 1. fıkrası satıştan on gün önce mükellefiyetler listesinin hazırlanması gerektiği şeklinde anlaşılmalıdır³⁶². Mükellefiyetler listesinin hazırlanması gereken tarihle ilgili belirgin bir açıklama olmaması karşısında farklı yaklaşımlarda bulunulmuştur. *Arslan*'a göre mükellefiyetler listesi ne çok erken hazırlanıp listeye tapu sicili arasında fark olmasına ve tayin edilen değerin değişmesine neden olunmalı, ne de çok geç hazırlanıp ilgililerin listeye ve tahmini değere karşı itiraz haklarını ileri sürememeleri gibi bir durum yaratılmalıdır³⁶³. *Kuru* ise bu konuda daha kesin ifadeler kullanmış artırma şartnamesinin bir cüzü olduğu için mükellefiyetler listesinin de artırma gününden en az on gün önce yapılmış, kesinleşmiş ve şartnameye bağlanmış olması ve aynı zamanda şartname ile birlikte icra dairesinde herkesin görebilmesi için açık bulundurulması gerektiğini belirtmiştir³⁶⁴. *Akyazan* ise mükellefiyetler listesinin mümkün olduğunca geç ve satışa yakın bir zamanda hazırlanması gerektiğini, bu suretle hakları tapuda kayıtlı olmayan alacaklıların belgeleriyle satış memuruna başvurabileceklerini ve satış tarihine kadar tapuya kaydolacak yeni mükellefiyetlerin de listeye girebileceğini belirtmiştir³⁶⁵. Kanımızca da eğer mükellefiyetler listesini artırma şartnamesinin bir

³⁶² *Kuru*, II, s. 1291; *Arslan*, s. 106.

³⁶³ *Arslan*, s. 106 ve dn. 122; aynı görüşte: *Altay*, s. 391.

³⁶⁴ *Kuru*, II, s. 1291; *Kuru/Arslan/Yılmaz*, s. 364.

³⁶⁵ *Akyazan*, s. 45.

cüzü olarak kabul ediyorsak, mükellefiyetler listesinin artırmadan en az on gün önce hazır bulunması gereğini de kabul etmemiz gerekecektir. Hem bu sayede alıcılar taşınmaz hakkında artırmadan yeterli bir zaman önce gerekli bilgilere sahip olabileceklerdir.

Hazırlanan mükellefiyetler listesi haciz koydurmuş alacaklılarla³⁶⁶ borçluya tebliğ edilir (m. 128/I). Doktrinde haklı olarak mükellefiyetler listesinin o taşınmaz ile temin edilen rehinli alacaklılara ve tapuya şerh verilmiş şahsi hak sahiplerine de tebliğ edilmesinin uygun olacağını belirtmiştir³⁶⁷. Zira taşınmaz üzerinde ne kadar az mükellefiyet olursa bu kişilerin o kadar lehine olacaktır.

C)MÜKELLEFİYETLER LİSTESİNE İTİRAZ

Mükellefiyetler listesi tebliğ edilen kişilere herhangi bir itirazları varsa bildirmeleri için üç günlük süre verilir (m. 128/I), bu süre içerisinde mükellefiyetler listesine karşı itiraz yoluna başvurulabilir. İcra ve İflas Kanunu'nun 128. maddesinde yer alan itirazdan maksat mükellefiyetler listesine geçirilmiş bir hakkın özüne ilişkin itirazlardır³⁶⁸. Örneğin borçlunun mükellefiyetler listesine dahil edilen bir ipoteğin sona erdiğine ilişkin itirazında, listeye alınmış olan hakkın özüne itiraz vardır³⁶⁹.

Borçlu veya alacaklı, üçüncü kişinin iddia etmiş olduğu aynı hakka itiraz etmezlerse, halen derdest olan paraya çevirme işleminde söz konusu aynı hakkın kabulü sonucu doğacaktır³⁷⁰.

³⁶⁶ Haciz koydurmuş alacaklılara tebliğ şartını getiren hükmün amacı haciz sahibi alacaklıların 96. ve 97. madde uyarınca mükellefiyetler listesine itiraz etme haklarının olmasıdır (m. 128/I). Yoksa bu durum haczin mükellefiyet olduğu anlamına gelmez (Altay, s. 391).

³⁶⁷ Kuru, II, s. 1292, dn. 187; Arslan, s. 102, dn. 102.

³⁶⁸ Kuru, II, s. 1292, dn. 188; Kuru/Arslan/Yılmaz, s. 364, dn. 16; Altay, s. 391-392; Uyar, İhale ve İhalelinin Bozulması, s. 539.

³⁶⁹ Kuru, II, s. 1292, dn. 188.

³⁷⁰ Üstündağ, İcra, s. 320.

Mükellefiyetler listesine süresi içinde itiraz edilmiş olması halinde uyuşmazlığın 96. ve 97. madde uyarınca istihkak prosedürü içinde çözümlenmesi gerekecektir (m. 128/I). Taşınmazın borçlu elinde haczedildiği varsayıldığı için 99. maddeye göre dava açılmayacak 97. madde dikkate alınacaktır. Kanun koyucu burada daima taşınmaz üzerinde hak iddia eden kişinin davacı olmasını istemiş, hatta bu hakkın tapu siciline dayanması halinde dahi bir ayırım yapmamıştır³⁷¹.

Mükellefiyetler listesine itiraz edilmesi üzerine, icra dairesi dosyayı derhal icra mahkemesine gönderecektir. İddia edilen aynı hakların varlığına veya yokluğuna veya hangi oranda mevcut olduğuna karar verecek olan makam icra mahkemesidir³⁷². Ancak doktrinde icra mahkemesinin bu durumda takibin devamına karar verip veremeyeceği konusu tartışmalıdır. *Üstündağ*'a göre³⁷³ itiraz durumunda artırma ihtilafın kesin olarak çözümleneceği zamana kadar ertelenecektir. Yazara göre burada takibin devamına veya ertelenmesine karar verme yetkisinin sadece icra mahkemesine bırakılması işin mahiyetine ve takibin ulaştığı aşamaya uygun düşmez; çünkü takibin devamına karar verdiği hallerde 97. maddenin 10. fıkrası uyarınca sonradan bu kararın sonuçları hakkında yeniden karar vermek durumunda kalacaktır ve böyle önemli bir konuda karar verme yetkisi icra mahkemesine bırakılmamalıdır. Bizim de katıldığımız diğer bir görüşe göre ise dosyayı alan icra mahkemesi iddianın kuvvet derecesine göre öncelikle takibin devamına veya ertelenmesine karar verecektir (m. 97/I)³⁷⁴. İcra mahkemesinin takibin devamına karar vermesi halinde

³⁷¹ *Üstündağ*, İcra, s. 319, dn. 852; *Üstündağ*'a göre hakkı tapuya tescil edilmiş olsa bile davacı aynı hak iddiasında bulunan kişi olacak ve davayı kaybetmesi halinde aynı hak sona erecektir. Bu durum maddi hukuktan bağımsız olarak takip hukukunun aynı hakkı sona erdirmesidir (*Üstündağ*, İcra., s. 319, dn. 852). *Altay*'a göre 99. maddenin de atıf yapılan maddeler arasında yer alması gerekirdi. Ancak bu yapılmadığı için doğabilecek sakıncanın giderilebilmesi amacıyla istihkak davalarının maktu harca tabi tutulması gerekir (*Altay*, s. 394).

³⁷² *Akyazan*, s. 46-47; *Berkin*, s. 135; *Postacıoğlu*, İcra, s. 490. Yargıtay daha önceki bir kararında icra mahkemesinin konuyu incelemeye yetkisi olmadığına karar verirken (İİD 2.3.1951, 1030/1224-AD 1953, s. 233) daha sonra ki bir kararında bu konuda yetkili olduğuna karar vermiştir (İİD 7.1.1958, 62/71- *Postacıoğlu*, İcra, s. 491).

³⁷³ *Üstündağ*, İcra, s. 319 ve dn. 853; benzer görüş için bkz. *Belgesay*, s. 288-289-290.

³⁷⁴ *Akyazan*, s. 47; *Postacıoğlu*, İcra, s. 492; *Kuru*, II, s. 1292; *Altay*, s. 392; *Berkin*, s. 135; *Berkin*, Necmeddin M.: "Tapuda Kayıtlı Olduğu Halde Mükellefiyet Listesine Geçirilmeyen Haklardan

taşınmazın itiraz konusu olan haktan bağımsız olarak satılması gerekecektir; takibin ertelenmesine karar vermesi halinde ise istihkak davası sonuçlanana kadar satış yapılamayacaktır³⁷⁵.

Taşınmaz üzerinde iddia etmiş olduğu hak itiraza uğrayan üçüncü kişi icra takibinin ertelenmesi veya devamına ilişkin merci kararının kendisine tefhim veya tebliğ edildiği tarihten itibaren yedi gün içerisinde icra mahkemesinde istihkak davası açmak zorundadır; yoksa taşınmaz satışı itiraz konusu aynı yükümlülük yokmuş gibi yapılır ve ileri sürdüğü hak itiraza uğrayan kişi bu takip bakımından alacaklıya karşı iddia etmiş olduğu haktan vazgeçmiş sayılır (m. 97/VI). Süresi içinde istihkak davasını açması halinde ise bu dava sonucunda aynı yükün satışta dikkate alınıp alınmayacağına karar verilir.

Açılan istihkak davası sonucunda elde edilecek hüküm aynı yükün dayanağı olan maddi hak veya tesisinin geçerliliği hakkında kesin hüküm oluşturur. Zira icra mahkemesinin takip hukukuna ilişkin uyuşmazlıkların aksine burada geniş bir inceleme yetkisi vardır³⁷⁶.

Kanunda belirtilen üç günlük süre içerisinde, itiraz hakkı olanların itiraz etmemesi (m. 128/I) veya itiraz edip de yedi gün içinde istihkak davası açmamaları veya itiraz üzerine açılan istihkak davasının sonuçlanması üzerine mükellefiyetler

Alıcının Mesuliyeti", İHFM 1969/1-4, C. XXXIV, s. 286; Arslan, s. 103; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 539-540.

³⁷⁵ Kuru, II, s. 1292 ve dn. 1901; Postacıoğlu, İcra, s. 492. Eğer aynı yükümlülüğün hacizden sonra doğduğu sabitse ve haciz sahibi alacaklı bu yükümlülüğün bağımsız olarak satışın icrasını talep ederse icra mahkemesi satışın ertelenmesine karar veremeyecektir (Postacıoğlu, İcra, s. 493). Altay'a göre ise takibin ertelenmesine karar verilmemişse ihtiyati tedbir kararı verilmedikçe davanın açılması satışa engel olmayacak, satışın aynı yük varmış gibi yapılması gerekecektir. İcra mahkemesi aynı yükün mükellefiyetler listesinden terkinine karar verirse satış belinin dağıtılmasında terkinine karar verilen aynı yük dikkate alınmayacaktır (Altay, s. 393).

³⁷⁶ Altay, s. 393.

listesi kesinleşir³⁷⁷; kesinleşen bu mükellefiyetler listesi artırma şartnamesine geçirilir (m. 124/II).

Son olarak belirtelim ki mükellefiyetler listesine karşı şikayet ile mükellefiyetler listesine itiraz birbirinden farklı kavramlardır. İcra dairesi mükellefiyetler listesini hazırlarken, bununla ilgili kanunda yer alan hükümleri ihlal etmişse, örneğin tapu memurunca bildirilen bir mükellefiyeti gereği gibi mükellefiyetler listesine geçirmemişse, mükellefiyet lehine olan kişi icra mahkemesine 7 gün içinde şikayette bulunabilir. Burada mükellefiyetler listesine geçirilmiş bir hakka itiraz değil icra dairesinin kanuna aykırı bir işlem yaptığına dair bir iddia söz konusudur (m. 16). İcra mahkemesi şikayet üzerine mükellefiyetler listesinin tamamlanmasına veya düzeltilmesine karar verirse yenilenen mükellefiyetler listesi de ilgililere tebliğ edilir ve itirazlarını bildirmeleri için kendilerine üç günlük süre verilir (m. 128/I). Mükellefiyetler listesine itirazda ise mükellefiyetler listesine geçirilmiş bir hakkın özüne ilişkin bir itiraz vardır³⁷⁸.

D)MÜKELLEFİYETLER LİSTESİNİN TAPU SİCİLİ KARŞISINDAKİ DURUMU

Mükellefiyetler listesinin hükmüyle ilgili olarak, alıcının tapuda kayıtlı olduğu halde mükellefiyetler listesine geçirilmemiş bir haktan dolayı sorumlu olup olmayacağı konusu ayrı bir önem taşımaktadır. Doktrinde bu yönde iki farklı görüş ileri sürülmüştür:

Birinci görüşe göre³⁷⁹ tapuda kayıtlı ve fakat mükellefiyetler listesine geçirilmemiş bir hak buna rağmen taşınmaza ait bir mükellefiyet olarak alıcıya intikal edecektir. Taşınmazı artırma yolu ile satın almak isteyen alıcının tapu sicilini de gözden geçirmesi gerekir. Bir kimsenin tapu kayıtlarını bilmediğine ilişkin itirazı

³⁷⁷ Kuru, II, s. 1293; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 544.

³⁷⁸ Bkz. yuk. dn. 368.

³⁷⁹ Berkin, s. 136 vd; Berkin, Makale, s. 288. vd.

dinlenemez; kişi artık iyi niyet iddiasında bulunamaz ve tapu siciline işlenmiş olan hakkın kendisine karşı ileri sürölmesine engel olamaz. Aksi bir tutum tapu kayıtlarına güveni sarsacağı gibi kamu menfaati için kabul edilmiş olan tapu sicillerinin aleniyeti ve kişinin tapuya kayıtlı bir keyfiyeti bilmediğini iddia edemeyeceğı ilkesine (MK m. 1020) ters düşer. Bu görüşün taraftarlarına göre İcra ve İflas Kanunu'nun 128. maddesinde mükellefiyetler listesine dayanan alıcının tapu sicilinde kayıtlı haklardan sorumsuzluğuna dair bir hüküm de yoktur. Mükellefiyetler listesinin fonksiyonu alıcıyı uyarmaktan ibarettir, alıcı bu listeye göre artırmaya girip girmeyeceğıne karar verir, ancak bu alıcının tapu sicilini incelemeye mecbur olmadığı anlamına gelmez, aksi halde iyi niyet iddiasında bulunamaz. Alıcının bu gibi hak ve mükellefiyetlerle sorumlu tutulması bunların varlığını bilmesi şartına bağlandığı takdirde hak sahibine kötü niyetin varlığını ispat gibi çok ağır bir yük düşmektedir. Ayrıca kanunda farklı bir düşünce olsa idi 125. maddenin 1. fıkrasında yer alan taşınmazın üzerindeki hak ve yükümlölüklerle birlikte intikal edeceği hükmü yerine, mükellefiyetler listesinde gösterilen haklarla intikal edeceği ifadesi kullanılırdı. Hatta Borçlar Kanunu'nun 230. maddesinin 2. fıkrası alıcıya intikal edecek haklar bakımından açıkça tapu sicilini öne almaktadır. Bunun yanında eğer mükellefiyetler listesine geçirilmemiş bir haktan alıcı sorumlu tutulmasaydı bu durumun aksini de kabul etmek gerekeceğı, tapu sicilinde kayıtlı olmayan bir hakkın sanki varmış gibi icra memurunca kayda geçirilmesi halinde alıcının o hakkı da iktisap edeceği ve bu durumun suiistimallere yol açacağı belirtilmiştir. Mükellefiyetler listesini tapuya üstün tutmayan yazarlara göre bu liste cebri icranın bir prensibi değil sadece bir formalitesidir. Alıcıya tapu sicilini inceleme görevinin verilmemesi ilerde ihtilaflara ve devletin sorumluluğı konusunda suiistimallere yol açabilir ve hakları tapuda kayıtlı olanlar için mağduriyete varan bir emniyetsizlik söz konusu olur ki hiçbir alıcı sırf tapu sicilini incelememek için artırmaya katılmaktan vazgeçmez.

Doktrinde bu konuda ileri sürölmiş ve baskın olan ikinci görüşe³⁸⁰ göre ise mükellefiyetler listesinde yer almayan aynı yükümlölükler alıcı tarafından biliniyor

³⁸⁰ Kuru, II, s. 1293; Ansay, s. 153; Kuru/Arslan/Yılmaz, s. 362, 366; Arslan, s. 48 vd.; Postacıoğlu, İcra, s. 493 vd.; Belgesay, s. 284; Olgaç, s. 500-501; Pekcanitez, Hakan/Atalay,

olmadıkça alıcıyı bağlamazlar; mükellefiyetler listesi o alıcı bakımından “tapu sicili” hükmündedir; burada Medeni Kanun’un 1020. maddesinin son fıkrası uygulanmayacaktır. Bir başka ifade ile tapu sicili ile mükellefiyetler listesi arasında uyumsuzluk bulunması halinde mükellefiyetler listesine üstünlük tanınacak ve bu sebeptendir ki alıcının artırma şartnamesi ve mükellefiyetler listesini incelemiş olması yeterli sayılacaktır³⁸¹. Ayrıca görüşün savunucuları cebri artırma yolu ile satış kamu tasarrufu niteliğinde olduğu için tapu kütüğünde olduğu gibi icra memurunun hazırladığı artırma şartnamesi ve mükellefiyetler listesine geçirilmemiş mükellefiyetlerin ihale ile son bulması gerektiğini; aksi halde alıcının ihalenin feshi davası açabileceğini belirtmişlerdir³⁸².

Yargıtay içtihatlarında ikinci görüş doğrultusunda kararlar vermiştir³⁸³.

Kanımızca da mükellefiyetler listesi tapu siciline üstün tutulmalıdır. Bu durum cebri artırmanın hukuki niteliğinin gereğidir. Ancak doktrinde de belirtildiği gibi önemli olan husus her şeyden önce alıcının iyi niyetli olmasıdır. Alıcı iyi niyetli değilse yani mükellefiyetler listesine geçmemiş olan bir hakkın tapu sicilindeki varlığından haberdar ise mükellefiyetler listesinin tapu siciline üstün olduğu gerekçesi ile kendi lehine kazanım sağlayamamalıdır³⁸⁴.

Oğuz/Özekes Muhammet: İcra ve İflas Hukuku Temel Bilgiler, B. 2, Ankara 2003, s. 83; Muşul, I, s. 736; Gürdoğan, İcra, s. 109-110; Gökçe, s. 642, 780; Pehlivanlı, s. 961; Tandoğan, s. 332; Zevkliler, s. 104; Yavuz, s. 214.

³⁸¹ Ayrıca mükellefiyetler listesinin tapu siciline üstün tutulmasının özel hükmün genel hükme üstünlüğü prensibinin de bir gereği olduğuna işaret edilmiştir (Postacıoğlu, İcra, s. 495).

³⁸² Arslan, s. 49. Tam tersi durumda ise (örneğin sona ermiş bir irtifak hakkının yanlışlıkla artırma şartnamesine geçirilmesi halinde) alıcı buna dayanarak komşusunun taşınmazı üzerinde bir irtifak hakkı iddia edemez (Ansay, s. 153).

³⁸³ “...alıcının satış ilanı ile yetinip ayrıca tapu sicilinde gerekli inceleme yapma zorunluluğunda bulunmadığı nazara alınarak ihalenin feshine karar vermek gerekirken...” 12. HD, 8.5.1986, 1985-11415/5479 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 585-586); 12. HD, 29.6.1976, 5894/8067 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 586-587).

³⁸⁴ Kuru, II, s. 1293, dn. 193; Kuru/Arslan/Yılmaz, s. 366, dn. 18; Tandoğan, s. 332; Zevkliler, s. 104.

Mükellefiyetler listesine tapu sicili karşısında üstünlük tanınması sonucunda tapu sicilinde yazılı olan hakkını alıcıya karşı kaybeden kişi ihalenin feshini talep edebilecektir³⁸⁵. Çünkü şartnamenin hazırlanması ile ilgili bir yolsuzluk söz konusudur. Bu durumda büyük bir olasılıkla satış ilanı hak sahibine tebliğ edilmemiş olacağı için ihaleyi öğrenmeden itibaren yedi gün ve en geç ihaleden itibaren başlayacak bir yıllık süre içinde ihalenin feshi talep edilmelidir (m. 134/VI).

Bu durum icra müdürünün kusurundan kaynaklanıyorsa İcra ve İflas Kanunu'nun 5. ve 7. madde hükümlerine göre, tapu müdürlüğünün kusuruna dayanıyorsa Medeni Kanun'un 1007. madde hükmüne göre devlete karşı tazminat davası açabilecektir³⁸⁶.

Eğer üçüncü kişi istihkak iddiasını takip içerisinde ileri sürmemişse bu iddiasını artık alacaklıya karşı değil sadece borçluya karşı haksız kazanç davası içinde ileri sürebilecektir³⁸⁷.

Yine doktrinde haczedilen bir taşınmaz hakkında ikinci bir tapu kaydı olması halinde, artırma ilanı üzerine, ikinci tapu sahibinin, iddiasını taşınmazı sınırlayan bir hak iddiası şeklinde icra memuruna ileri sürmesi; bunu yapmadığı takdirde iyi niyetli alıcıya karşı hakkını dermeyeran edemeyeceği belirtilmiştir³⁸⁸.

³⁸⁵ Kuru, II, s. 1296; Arslan, s. 98 vd.; Gökçe, s. 782.

³⁸⁶ Kuru, II, s. 1294; Postacıoğlu, İcra, s. 497-498; Gökçe, s. 783. Yargıtay vermiş olduğu bir kararda tapuya şerh verilmiş satış vaadi sözleşmesini tapu memurunun icra memurluğuna bildirmemesi ve taşınmazın iyi niyetli üçüncü bir kişiye satılmış olması halinde şerhin sahibinin, alıcı aleyhine tescil davası veya ihalenin feshi davası açmadığı için Medeni Kanun'un 1007. madde hükmüne göre hazine aleyhine tazminat davası da açamayacağını zira ağır kusurlu davranmış sayılacağını ve bu ağır kusurun devletin sorumluluğu için gereken uygun illiyet bağıni keseceğini belirtmiştir (4. HD, 26.1.1987, 7807/482-Kuru, II, s. 1294-1296). Kuru da aynı düşüncededir (Kuru, II, s. 1296).

³⁸⁷ Postacıoğlu, İcra, s. 496.

³⁸⁸ Postacıoğlu, İcra, s. 498. Yargıtay ise sorunu ilk tapu sahibinin lehine çözmektedir. Bu konuda bkz. 1. HD, 10.10.1950, 584/3706 (AD 1951, s. 205).

Bundan başka, mükellefiyetler listesine tapu kütüğü karşısında tanınan üstünlük kamu hukukundan doğan ayni haklar için geçerli değildir; aksi bir durum bu hakların niteliği ile bağdaşmaz. Bununla beraber kamu hukukundan doğan mükellefiyetlerin bile ancak tapuya tescil ile ileri sürülebileceği istisnai hallerde, bu mükellefiyetler de listeye geçmedikçe alıcıyı bağlamamalıdır. Ancak; eğer mükellefiyetler listesi kamu hukukuna ilişkin mükellefiyetler hakkında yanlış bir kanı uyandıracak şekilde düzenlenmişse bu durumda ihalenin feshi istenebilecektir³⁸⁹; tapu siciline kaydı gerekli olmayan komşuluk hakkından doğan mükellefiyetler için de durum aynıdır³⁹⁰.

³⁸⁹ Postacıoğlu, İcra, s. 498; Arslan, s. 49; Üstündağ, İcra, s. 317, dn. 845; Tandoğan, s. 332; Zevkililer, s. 104.

³⁹⁰ Postacıoğlu, İcra, s. 498; Arslan, s. 49; Üstündağ, İcra, s. 317, dn. 845.

§ 9. KIYMET TAKDİRİ

A) KIYMET TAKDİRİNİN YAPILMASI

Mükellefiyetler listesinin kesinleşmesi üzerine taşınmaz üzerindeki mükellefiyetlerin taşınmazın değerine olan etkisi dikkate alınır (m. 128/II, c. I)³⁹¹. Taşınmazın önceden takdir edilen kıymetini etkileyen mükellefiyetlerin ortaya çıkması halinde, icra dairesi satışa esas almak üzere taşınmazın kıymetini yeniden takdir ettirir (m. 128/II, c. 2).

Kıymet takdiri yapılırken taşınmazın katma değer vergisini belirlemeye yetecek unsurlara da değinilmeli, çapı, üzerinde bina olup olmadığı, bina varsa faydalı alanın kaç metre kare olduğu, eklentilerin durumu, meskenin kullanıma elverişliliği, arsa durumunda ise arsaya kaç katlı bina yapılabileceği, arsanın altı ve üstündeki eklenti ve bütünleyici parçalar bahçe ise verimliliği ve taşınmazın çevresinin ticari özellikleri ve üzerinde yer alan mükellefiyetler gibi durumlar belirlenmeli; bunlara göre bir değer söylenmelidir³⁹².

Satışa çıkarılan taşınmazda eklenti niteliğinde teşvikli mal olması halinde icra müdürlüğü bu malların kıymetini ayrıca takdir ettirecek, ilgili kurumlardan bu mallar üzerinde vergi, resim, harç gibi yükümlülükler olup olmadığını soracaktır. Satış isteyen alacaklının talebi üzerine bu mallar satış dışında tutulabileceği gibi; üzerlerinde yer alan ve malın aynından kaynaklanan vergi, resim, harç gibi kamu alacakları dikkate alınarak 129. madde uyarınca taşınmazla birlikte de ihale edilebilecektir (m. 128/III).

³⁹¹ Bu takdir bilirkişiye yaptırılır (Arslan, s. 104). Ayrı tapu senedi olan taşınmazlar için ekonomik zorunluluk olmadıkça ayrı ayrı kıymet takdiri yapılır (Kuru, II, s. 1299).

³⁹² Gökçe, s. 619.

Artırmada birden fazla taşınmaz satılacaksa, ayrı tapu senetlerine bağlı olan taşınmazlar ekonomik bir zorunluluk olmadıkça ayrı ayrı satılacakları için her taşınmaz için kıymet takdiri de ayrı ayrı yapılacaktır³⁹³.

İcra ve İflas Kanunu'nun 128. maddesi uyarınca yapılan kıymet takdiri haciz sırasında yapılan kıymet takdirinden (m. 87 ve iflas yoluyla takipte m. 214) farklıdır; haciz sırasında yapılan kıymet takdiri taşınmazın brüt³⁹⁴ değerini gösterdiği halde 128. madde uyarınca yapılacak kıymet takdirinde aynı yükümlülüklerin taşınmazın değerinde meydana getirdiği azalma da dikkate alınacaktır. Ancak taşınmazın değerinde azalmaya yol açacak aynı yükümlülükler ortaya çıkmamışsa taşınmazın haczi sırasında takdir edilen değer burada da esas alınacaktır.

Aynı şekilde söz konusu kıymet takdiri (m. 128) ortaklığın giderilmesi davası sırasında sulh mahkemesince yapılan bilirkişi incelemesinde yapılan takdirden de farklıdır. O incelemede aynen taksim ihtimalide düşünülerek harç yönünden yapılmış bir takdir söz konusudur. İki bilirkişi incelemesinin amaçları farklıdır³⁹⁵.

Bu yeni kıymet takdiri alıcının teklif etmesi gereken 129. maddedeki asgari yüzde altmış ve yüzde kırkın hesabına da esas teşkil edecektir. Bunun yanında takip konusu alacağa sırada sonra gelen rehinli alacaklılar artırma bedelini öğrenmiş olmakla birinci veya ikinci artırmada satış bedelinden kendilerine bir pay düşüp düşmeyeceğini belirleyebilecekler ve bu sayede gerekli bazı tedbirleri (örn: artırmaya katılmak veya alıcı bulmak gibi) alma imkanına kavuşacaklardır³⁹⁶. Kıymet takdirine ilişkin raporun ipotekli alacaklılara da tebliğini öngören hükmün (m. 128/II, c. 3) asıl amacı da zaten buna dayanmaktadır.

³⁹³ Kuru, II, s. 1299, 1306.

³⁹⁴ "Brüt değer"den kastımız aynı yükümlülüklerin taşınmazın değerine olan etkisi dikkate alınmadan, yalnızca taşınmaz göz önünde bulundurularak yapılan değerlendirme sonucunda belirlenen kıymettir.

³⁹⁵ Gökçe, s. 617.

³⁹⁶ Arslan, s. 105; Üstündağ, İcra, s. 321; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 544.

B) KIYMET TAKDİRİNE KARŞI ŞİKAYET

Kıymet takdirine ilişkin rapor borçluya, haciz koydurmuş alacaklılara ve diğer ipotekli alacaklılara – ortaklığın giderilmesine yönelik satışlarda ortaklara- tebligatın yapıldığı icra dosyasındaki, ayrıca bildirilmiş olması hali haricinde, tapudaki adresleri esas alınarak tebliğ edilir (m. 128/II, c. 3). Taşınmaz üzerinde her hangi bir mükellefiyet bulunmaması halinde daha önce 87. maddeye (veya m. 214) göre belirlenmiş olan değerde değişiklik olup olmadığı kontrol edilir; değişiklik yoksa tekrar kıymet takdiri gerekmeyeceği için bu şekilde tebligat yapılması da gerekmez³⁹⁷.

Kıymet takdiri kendisine tebliğ edilen ilgililer, raporun tebliğinden itibaren yedi gün içerisinde raporu düzenleyen icra dairesinin bulunduğu yer icra mahkemesine şikayette bulunabilirler (m. 128a/I, c. 1). Ortaklığın giderilmesi amacıyla yapılan satışlarda yedi gün içerisinde başvurulacak merci doğal olarak sulh hukuk mahkemesi olarak anlaşılmalıdır. Zira bu satışlarda şikayetler icra mahkemesi sıfatıyla görev yapan sulh hukuk mahkemelerine yapılır³⁹⁸.

Böyle bir şikayette bulunulmuş olması halinde şikayet sonuçlanmadan satış yapılamaz³⁹⁹. Bu şikayetin yetkisiz icra mahkemesine yapılmış olması halinde icra mahkemesi evrak üzerinde inceleme yaparak en geç on gün içerisinde yetkisizlik kararı verecektir (m. 128a/III)⁴⁰⁰.

³⁹⁷ Arslan, s. 105, dn. 117.

³⁹⁸ Özgür, s. 108. Sulh hukuk mahkemesi şikayeti icra mahkemesi gibi ve İcra İflas Hukuku kurallarına göre çözümleyecektir (Arslan, s. 158).

³⁹⁹ "...kıymet takdiri kesinleşmemiş bulunduğu halde ihale yapılması yasa ve uygulamaya aykırıdır..."12. HD, 28.9.1998, 11053/9761; 12. HD, 10.2.1998, 1997-14959/1172; 12. HD, 19.11.1997, 12413/12919 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 568-569); 12. HD, 22.01.1997, 1996-16237/1997-1307 (YASA 1999, S. 206/1, s. 112).

⁴⁰⁰ Uygulama önceleri özellikle borçluların takibi uzatmak amacıyla görevsiz/yetkisiz icra mahkemesine başvurdıkları gözlemlenmekte idi. 4949 sayılı Kanun'la yapılan bu değişiklik ile kıymet takdirine yapılacak şikayetin incelenmesi aşamasında bu tarz kötü niyetli başvuruların önüne

Şikayetin yapıldığı tarihten itibaren yedi gün içerisinde gerekli masraf ve ücretin icra veznesine yatırılarak yeniden bilirkişi incelemesi yapılması gerekecektir; aksi halde kıymet takdirine ilişkin şikayet kesin olarak reddedilecektir (m. 128a/I, c. 2). Bu sayede kıymet takdirine yapılan şikayetin en kısa zamanda sonuçlanması ve gereksiz zaman kaybının önlenmesi amaçlanmıştır⁴⁰¹.

İcra mahkemesinin kıymet takdirine şikayet hakkında vermiş olduğu kararlar kesindir, temyiz edilemez (m.128a/son). Fakat ihalenin feshi aşamasında kıymet takdirine şikayetin reddinin doğru olup olmadığının incelenebileceği Yargıtay'ın yerleşik içtihatları arasındadır⁴⁰². Kıymet takdir işlemine karşı süresinde şikayet yoluna başvurmayan ilgili takdirin usulsüz olduğu gerekçesiyle ve sırf bu nedenle ihalenin feshini isteyemez⁴⁰³.

Şikayet olunmaması veya yapılan şikayetin reddi nedeniyle kesinleşen kıymet takdir işleminde belirtilen miktar artırma şartnamesine geçirilir. Kesinleşen kıymet takdiri üzerinden iki yıl geçmedikçe yeni bir kıymet takdiri talep edilemez (m. 128a/II). Ancak doğal afetler ve imar durumundaki çok önemli değişiklikler olması gibi hallerde yeniden kıymet takdiri istenebilecektir (m. 128a/II, c. 2). Bunun yanında kıymet takdiri üzerinden iki yıl geçmiş olması halinde yeniden kıymet takdiri yapılmadan satışa devam edilemez⁴⁰⁴.

geçilmesi, hak ve zaman kaybının önlenmesi ve farklı uygulamaların ortadan kaldırılması amaçlanmıştır (Pekcanitez, s. 152; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 545, dn. 37).

⁴⁰¹ Pekcanitez, s. 153.

⁴⁰² "...taşınmazlar hakkında 10.4.1997 tarihinde icra müdürlüğünce kıymet takdiri yapılmıştır. Borçlu ve alacaklı taraf bu kıymet takdirine karşı şikayette bulunmuşlardır. Merci mahallinde bir inceleme yapmaksızın 'memurlukça saptanan değer in yerinde olduğu' gerekçesiyle bu istemi reddetmiştir....Kesin nitelikte olan bu kararın (şikayetin reddi kararı), ihalenin feshi isteminde incelenmesi dairesinin yerleşik içtihatları arasındadır..." 12. HD, 10.6.1998, 6625/7089; 12. HD, 13.12.1993, 14188/19370 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 570-571).

⁴⁰³ Kuru, II, s. 1298.

⁴⁰⁴ "...yeniden kıymet takdirinden satış tarihine kadar iki yılı aşkın süre geçmiş olmakla dairesimiz yerleşik içtihatlarında benimsendiği gibi, kıymet takdiri tarihinden iki yıl geçtiğinden bahisle taşınmazların kıymetlerinde meydana gelen artışlar nazara alınmaksızın icra müdürlüğünce yeniden

§ 10. SATIŞ SÜRESİ

İcra ve İflas Kanunu'na göre taşınmaz malların satış talebinden itibaren en geç iki ay içerisinde açık artırma ile satılmaları gerekmektedir (m. 123). Bilindiği gibi taşınmazlarda satış talep etme süresi iki yıldır. Ancak satışın yapılması için geçerli olan iki aylık süre bu iki yıllık sürenin içine dahil değildir; iki yıl içerisinde satış talebinde bulunulması gerekli ve yeterlidir. Satışın da bu süre içerisinde yapılması zorunluluğu yoktur⁴⁰⁵.

Kanunumuzda engelleyici bir hüküm bulunmadığı için haczin yapıldığı gün dahi satış talep edilebilecektir. Fakat taşınmaz mala ilişkin artırma ilanının satıştan en az bir ay önce yapılması gerektiği için (m. 126/I), haciz ile satış arasında en azından bir aylık bir süre olacaktır. Yine de kanun alacaklının uygun olmayan zamanda satış isteyerek hakkını kötüye kullanmasını önlemek amacıyla talepten sonra satış gününün belirlenmesini icra memurunun takdirine bırakmıştır⁴⁰⁶. Fakat herhangi bir engel yoksa ve borçlu ile bütün alacaklıların anlaştıkları bir tarih varsa icra memuru satışı bu tarihte yapmalıdır; bunun dışında icra memuru satışı taraf menfaatlerine en uygun şekilde en fazla alıcı bulunabilecek bir tarihte yapmalıdır⁴⁰⁷.

Taşınırılar için bir ay (m. 112/I) taşınmazlar için iki ay (m. 123) olan bu sürelerin geçirilmiş olması -gerek 112. ve gerekse 123. madde düzenleyici birer hüküm olduğu için- yalnız bu nedenle ihalenin feshini gerektirmez, sadece icra

kıymet takdiri yapılmaksızın satışa devam olunması yerinde görülmemiştir..." 12. HD, 11.11.1999, 12724/13963 (YASA 2000, S. 220/03, s. 429); HGK, 12.11.1997, 12-732/939 (İKİD 1999, s. 14458).

⁴⁰⁵ 12. HD, 18.11.1985, 2762/9659 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 60); aynı şekilde bkz. Uyar, Hacizli Malların Paraya Çevrilmesini İsteme Süresi, s. 20. Satışın bu süreler dahilinde yapılmaması nedeniyle haczin düşmesi gerekmez (Kuru, II, s. 1180, Kuru/Arslan/Yılmaz, s. 336; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 47, 70; Erturgut, s. 74).

⁴⁰⁶ Berkin, s. 125; Belgesay, s. 259; Postacıoğlu, İcra, s. 481; Köymen/Olgaç, s. 943, dn. 1.

⁴⁰⁷ Belgesay, s. 260.

memurunun sorumluluğunu doğurur⁴⁰⁸. Bunun için geçerli bir satış talebine rağmen satışı kanunda belirtilen süreden daha geç yapmış olan icra memurunun fiilinden zarar görenler idare (Adalet Bakanlığı) aleyhine tazminat davası açabilirler (m. 5). Satış talebine rağmen satışı gerçekleştirmeyen icra memuruna karşı hakkın yerine getirilmemesi nedeni ile icra mahkemesinde süresiz şikayet yoluna başvurulabilir (m. 16/II).

⁴⁰⁸ Berkin, s. 125; Kuru, II, 1247; Arslan, s. 45; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 283; Belgesay, s. 279; Gökçe, s. 612.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

ARTIRMANIN YAPILMASI VE SONUÇLARI

§ 11. ARTIRMANIN YAPILMASI VE İHALE

A) ARTIRMANIN YAPILIŞI

Taşınmaz mallarda artırma satış ilanında belirtilen yer, gün ve saatte yapılacaktır. Ancak satış ilanından sonra bazı olağanüstü durumların ortaya çıkması halinde (örneğin seferberlik, savaş ilanı, ihtilal gibi) bu durumların artırmanın sonucunu olumsuz yönde etkileyeceği anlaşılırsa borçlunun talebi ile dahi artırmanın ertelenmesi gerekecektir⁴⁰⁹. İhalenin ilanda belirtilen günde yapılmaması halinde ihalenin feshi nedeni oluşacaktır⁴¹⁰. Ancak satışın ilan edilen günde yapılmasına rağmen artırma tutanağına yanlış işlenmesi halinde bu sonuçtan söz edilemeyecektir⁴¹¹.

Artırmanın yapılması sırasında belediyece görevlendirilmiş bir tellalın hazır bulunması gereklidir⁴¹². Bu husus kanunda açıkça yer almamakla birlikte ihalenin üç defa bağırıldıktan sonra yapılacak olması (m. 129/I) ve satış tutanağının tellal tarafından da imzalanması gereğinin (Yön. m. 45) doğal sonucudur. Ayrıca Belediye

⁴⁰⁹ Üstündağ, İcra, s. 313. Artırmanın ertelenmesini isteme imkanı bulunmasına rağmen bu yola başvurulmamış ve olağanüstü hal nedeniyle satış yapılamamışsa taşınmazın yeni baştan satışa çıkarılması gerekeceği ve ilk satış muamelesinin devam ettirilemeyeceği de belirtilmiştir (Üstündağ, İcra, s. 313).

⁴¹⁰ Kuru, II, s. 1307; Arslan, s. 50.

⁴¹¹ Kuru, II, s. 1307.

⁴¹² 12. HD, 25.11.1987, 10094/12135 (YKD 1988/2, s. 213-214). Tellalın aynı saatlerde başka bir taşınmazın satışında hazır bulunması ihalenin feshi nedenidir (12. HD, 24.6.1998, 7187/7752- YASA 1999, S. 211/6, s. 765).

Gelirleri Kanunu'nun 67. maddesinde de her ne suretle olursa olsun taşınır ve taşınmaz satışlarında tellal bulundurulması gereğinden söz edilmiştir.

Asıl olan tellalı belediyenin görevlendirmesidir. Ancak Belediye tarafından görevlendirilmiş tellalın bulunmaması veya bulunamaması haline özgü olmak üzere, bu durum tutanağa yazılacak, icra dairesi görevlilerinden biri icra müdürünce tellal tayin edilecektir⁴¹³. Ancak belediyenin görevlendirdiği bir tellal varken başka birisi tellal olarak kullanılamaz.

Artırmayı yöneten memurun, katılımcıları pey sürmeye daveti ile başlayan artırmada sürülen peyler tellal tarafından yüksek sesle tekrar edilerek diğer katılımcıların duyabilecekleri şekilde söylenecek, daha yüksek pey sürülünce daha düşük peyi sürmüş olan teklifinden kurtulacaktır. Pey sürme işlemi yapılırken alıcının mutlaka kendinden önce pey süren diğer alıcıdan daha yüksek bir pey sürmesi gerekir; daha düşük olması halinde teklif geçersiz olacaktır. Alıcılardan birinin sürmüş olduğu pey miktarı ile aynı miktarı bir sonraki alıcının da teklif etmesi halinde ikinci kere aynı peyi sürenin teklifi geçersiz olmalıdır⁴¹⁴. En son sürülen pey üç defa tekrarlanmış fakat daha fazla bir pey ileri sürülmemişse ve kanunda öngörülen asgari bedel şartı da karşılanmışsa ihale o kimseye yapılacaktır⁴¹⁵. En çok artırana ihalenin yapılmaması halinde icra mahkemesine şikayette bulunulabilir. Ancak şikayet kabul olunursa ihalenin bu kişi üzerine yapılmış sayılması mümkün değildir, taşınmaz tekrar satışa çıkarılır⁴¹⁶.

⁴¹³ Kuru, II, s. 1314-1315; Erdoğan, s. 570; Gökçe, s. 667. Tellal yoksa icra memurunun bir kişiyi tellal olarak görevlendirmesi gerekmektedir. İcra memuru kendisi tellallık görevini üstlenemez (12. HD, 1.2.2000, 261/1529; 12. HD, 18.12.1997, 13554/14201; 12. HD, 9.9.1993, 7969/12934; 12. HD, 29.6.1988, 12-379/670 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 661 vd.); 12. HD, 25.11.1987, 100094/12135 (YASA 1988/I, s. 101); aynı şekilde: Gökçe, s. 667. İcra dairesinde görevli olmayan bir kimse tellal tayin edilemez (İİD, 9.7.1970, 2541/2441- Kuru, II, s. 1315).

⁴¹⁴ Gökçe, s. 727.

⁴¹⁵ O ana kadarki en yüksek pey üç defa tekrarlandıktan sonra daha yüksek pey sürenin teklifi dikkate alınmayacaktır (Postacıoğlu, İcra, s. 472, 499).

⁴¹⁶ Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 606.

Cebri artırmalarda önalım hakkı kullanılamayacaktır (MK m. 733)⁴¹⁷. Zira önalım hakkının doğması için ortada bir satım sözleşmesinin bulunması gerekmektedir⁴¹⁸. Her şeyden önce cebri artırma kamusal bir işlem olduğu için bu şart gerçekleşmemiştir. Ayrıca önalım tehdidinin bulunması artırmaya katılımı azaltabilecek bu nedenle taşınmazın mümkün olduğunca iyi bir fiyatla satılması amacı zora düşecektir. Diğer taraftan cebri artırma aleni olarak yapıldığı için önalım hakkı sahibinin artırmaya katılma hakkı bulunmaktadır⁴¹⁹. Önalım hakkı sahibi taşınmazı satın almak istiyorsa cebri artırmaya katılıp pey sürmesi gerekecektir⁴²⁰. Ortaklığın giderilmesi için yapılacak satışta ise önalım hakkı kullanılabilecektir (HUMK m. 572). Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun 572. maddesi Medeni Kanun'un hem 732 hem de 735. maddelerini işaret ettiği için burada hem sözleşmeden kaynaklanan hem de kanundan kaynaklanan önalım hakkı kullanılabilecektir.

Artırma ilanında satışın başlama ve bitiş saatlerinin belirtilmiş olduğu hallerde, pey sürme işlemi bitse ve başkaca talipli olmasa bile saatin dolmasına kadar beklenmesi gerekir. Bitme saatinde pey süren olmadığı takdirde artırmanın sona erdirilmesi, daha sonra ihale yapılmaması ve bitme saati gelmesine rağmen pey sürülmeye devam ediliyorsa pey sürülmesi bitinceye kadar artırmaya devam edilmesi gerekir⁴²¹.

⁴¹⁷ Cebri artırmalarda önalım hakkının kullanılıp kullanılamayacağı pek açık değildi; ancak 4721 sayılı Medeni Kanun'da cebri artırmalarda önalım hakkının kullanılamayacağı belirtilerek bu konuda Yargıtay kararları çerçevesinde yoruma gerek bırakılmamıştır (MK m. 733/I). Böylece doktrindeki farklı görüşlerin sona ereceği kanaatindeyiz. Zira cebri artırmada da önalım hakkının kullanılabileceği savunulmaktaydı (Üstündağ, İcra, s. 329; Ansay, s. 148, dn. 197). Cebri artırmalarda önalım hakkı kullanılamayacağına ilişkin İçtihadı Birleştirme Kararı da bulunmaktadır (4.5.1940 gün ve 57/17 sayılı İBK-RG 11.5.1940, S. 4506); ayrıca bkz. 12. HD, 14.3.1985, 12620/2387; 12. HD, 27.5.1985, 15462/5158 (Kuru, II, 1269, 1270).

⁴¹⁸ Bkz. Oğuzman/Seliçi, s. 400 ve dn. 984.

⁴¹⁹ Sancar, II, s. 76-77.

⁴²⁰ Kuru, II, s. 1317.

⁴²¹ Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 292; Belgesay, s. 291; Gökçe, s. 665; Kuru, II, s. 1252, 1309; bir görüş -uygulamada yapılanın aksine-, ilanda başlama saatinin gösterilip bitiş saatinin gösterilmediği hallerde satışın resmi çalışma saati sonuna kadar yapılması ve resmi çalışma saati

Pey sürme işlemi bitince tellal üç defa bağırdıktan sonra, taşınmaz en yüksek peyi sürene icra müdürü tarafından ihale edilecektir (m. 129/1, c. I)⁴²². Artırmanın yapılması ve sonuçlanması hakkında ayrıntılı bir tutanak⁴²³ düzenlenecek ve bu tutanak icra müdürü, tellal ve alıcı tarafından imzalanacaktır (Yön. m. 45). İhale tutanağı ihalenin yapılmış şeklini tam olarak yansıtmaması gereği bakımından oldukça önemlidir; aksi halde ihalenin feshi kadar ciddi sonuçlar doğabilecektir. Bu konuda Yargıtay'ın vermiş olduğu birçok karar mevcuttur⁴²⁴.

bitiminden önce yapılan ihalenin feshine karar verilmesi gerektiğine katılmamaktadır (Kuru, II, s. 1310; Erdoğan, s. 568). Bir başka görüş ise artırmanın bitiş saatinin gösterilmediği hallerde satışın resmi çalışma saati sonuna kadar yapılması gerektiği kanaatindedir (Arslan, s. 85-86; Gökçe, s. 631, 665, 729). Yargıtay bir kararında (12. HD, 29.4.1982, 3281/3739 - Kuru, II, s. 1310) ilk görüş doğrultusunda karar vermiş iken ikinci görüş yönünde kararı da mevcuttur: 12. HD 28.5.1981, 3859/5323 (Uyar, Talih: "Taşınmaz Mallara İlişkin İhalenin Yapılması", ABD 1988/3, s. 347, dn. 48). Bizce bu durumda resmi çalışma saati sonuna kadar beklenmesi gerekmemelidir. Artırma saati olarak günün ilk saatlerinin belirlenmiş olabileceği düşünülürse katılımcıların ve icra memurunun ne kadar uzun bir süre bağlanmış olacakları fark edilecektir. Bu nedenle her ne kadar artırmanın başlangıç ve bitiş saatlerinin ilanda gösterilmesi gerektiği kanaatindeyseniz de (bkz. yuk. § 6, C) bitiş saatinin belirtilmemiş olması halinde pey sürme işlemi sona erene kadar artırmaya devam edilmesi, pey sürme sona erince ihalenin yapılması gerektiği kanaatindeyiz. Kaldı ki aksi görüşün kabulü halinde alıcılar nasılsa resmi çalışma saati gelmeden ihalenin yapılmayacağını düşünerek geç saatlerde artırmaya katılabilecekler, bunun sonucunda ise artırma için erken saat belirlemenin bir anlamı kalmayacaktır.

⁴²² Artırması yapılan malın üç defa bağırlıktan sonra ihale edilmesi ihalenin feshi sebebidir (Postacıoğlu, İcra, s. 502; Üstündağ, İcra, s. 304, 326; Arslan, s. 127, dn. 49; Köymen/Olgaç, s. 900; Uyar, m. 134, s. 799; Erturgut, s. 95, dn. 213. Ancak üç defa bağırlıktan sonra bu durumun artırma tutanağına yazılması unutulmuş ve unutulduğu tanıkla ispatlanmış ise ihalenin feshine karar verilmez (Kuru, II, s. 1317).

⁴²³ İcra tutanakları içerikleri hakkında aksi kanıtlanabilen birer karine oluşturlar (12. HD, 27.6.2000, 9799/10791- YASA 2000, S. 228/11, s. 1525).

⁴²⁴ Yargıtay pey sürenlerin isimlerinin ve sürdükleri pey miktarlarının gösterilmemesi, alıcının imzasının bulunmamasını (12. HD, 19.6.2000, 9760/10153- Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 648); artırmanın başlama ve bitiş saatlerinin şartnameye uygun olarak açıkça belirtilmemiş olması (12. HD, 8.6.2000, 8556/9463; 12. HD, 9.11.1999, 13434/138000; 12. HD, 8.10.1996, 11421/11912- Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 648-649); artırma tarihinin artırma tutanağının üst ve alt kısımlarında

İhalenin yapılabilmesi için kanunun aradığı miktarda bir teklif sunulmuş olmalıdır (m. 129/I). Böyle bir teklif sunulmamışsa artırma en çok artıran taahhüdü ile bağlı kalmak şartıyla on gün sonrasına ertelenecek ve burada da yine kanunun öngördüğü şartlar aranacaktır (m. 129/II, c. 2). Söz konusu şartlar oluşmadan yapılan ihale kanuna aykırıdır ve alacaklı, borçlu, tapu sicilindeki ilgililer veya pey sürmek suretiyle ihaleye iştirak edenler şikayet yolu ile ihalenin feshini isteyebileceklerdir⁴²⁵. Aynı şekilde şartların oluşmasına rağmen icra memurunun taşınmazı en yüksek peyi sürene ihale etmemesi halinde de ihalenin feshi istenebilir. Çünkü icra memurunun bu konuda bir takdir yetkisi yoktur. İhaleyi yapmamakla bir hakkı yerine getirmemiş olacağı için ilgililerin süresiz şikayet hakkı mevcuttur (m. 16/II).

İcra müdürünün tellal tarafından üç kere bağırılması üzerine taşınmazı en yüksek pey süren alıcıya ihale ettiğini bildirmesi ile ihale tamamlanır ve taşınmazın mülkiyeti alıcıya geçer (m. 134/I); alıcının bundan sonra artırma tutanağını imzalamaktan kaçınması ihalenin geçerliliğini etkilemez⁴²⁶.

Ekonomik zorunluluklar olmadığı sürece ayrı tapu senetleri olan birden fazla taşınmaz ayrı ayrı satılacaktır⁴²⁷. Beraber satılmaları halinde taşınmaz bedelleri yükselecek bu ise katılımın sınırlı kalmasına neden olacaktır. Ayrıca satılan taşınmazlardan sadece birisini almak isteyen bir kişiyi hepsini almaya zorlamak da ihaleyi olumsuz etkileyecektir.

farklı tarihler olarak belirtilmesi (12. HD, 22.11.1984, 8918/12146- Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 652) vb. halleri ihalenin feshi sebebi olarak kabul etmiştir.

⁴²⁵ Arslan, s. 129.

⁴²⁶ İİD, 30.4.1968, 4394/4489 (Kuru, II, s. 1319); Kuru, II, s. 1319; Arslan, s. 128; Uyar, İhalenin Yapılması, s. 349; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 606.

⁴²⁷ Akyazan, s. 34, Arslan, s. 102; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 499; Üstündağ, İcra, s. 311; Kuru, II, s. 1305; Gökçe, s. 678; Erdoğan, s. 568.

B)ARTIRMAYA KATILABİLECEK KİŞİLER

Açık artırma, isminden de anlaşılabileceği gibi taşınmazın yüzde yirmisi oranında teminat yatırmak şartıyla (m. 124/IV'te belirtilenler hariç) fiil (medeni hakları kullanma) ehliyetine sahip olan herkese açıktır. Hatta kişi temsilcisi aracılığı ile de artırmaya katılabilecektir⁴²⁸. Bunun yanında yabancıların da kanuni sınırlar dahilinde artırmaya katılabileceğini söyleyebiliriz⁴²⁹.

Temsil iradi veya yasal temsil şeklinde gerçekleşebilir. İradi temsilin söz konusu olduğu hallerde bu temsilcinin avukat olması gibi bir zorunluluk aranmamalıdır⁴³⁰. Zira bir Yargıtay kararında da belirtildiği gibi ihale Avukatlık Kanunu anlamında (AvK. m. 5) bir adli işlem değildir⁴³¹.

⁴²⁸ Arslan, s. 118; Uyar, İhalelerin Yapılması, s. 348; Erturgut, s. 90.

⁴²⁹ Arslan, s. 119. Karşılıklı olmak ve kanunî sınırlamalara uyulmak kaydıyla, yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde bu ülkelerin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerinin ülkemiz sınırları içinde taşınmaz edinebilecekleri belirtilmiştir (Tapu K. m. 35/I). Ancak bu kişilerin taşınmaz edinme hakkı bulursa dahi otuz hektardan fazla taşınmaz edinilebilmesi Bakanlar Kurulu'nun iznine tâbidir (Tapu K. m. 35/III). Ayrıca yabancıların ülkemizde taşınmaz mal edinmelerini coğrafi açıdan sınırlayan 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu'nda yer alan düzenlemelere göre; askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgelerindeki taşınmaz malların yabancı gerçek ve tüzel kişilere satılması, devredilmesi ve kiralanması mümkün bulunmamaktadır (2565 sayılı K. m. 9/b, c-1 ve ayrıca bkz. 2565 sayılı K. m. 28 ve 29), dolayısıyla bu gibi yerler yabancılar için ihale de edilemeyecektir. Ancak belirtmek gerekir ki 442 sayılı Köy Kanunu'nun 87. maddesi artık yürürlükten kaldırıldığı için yabancı gerçek kişilerin köylerde taşınmaz mal edinmeleri mümkün hale gelmiştir.

4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunuyla ise yabancı yatırımcılar yerli yatırımcılarla eşit muameleye tabi tutulmuş; yabancı yatırımcıların ülkemizde kurdukları veya iştirak ettikleri tüzel kişiliğe sahip şirketlerin, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarının edinimine açık olan bölgelerde taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı ayni hak edinmeleri serbest bırakılmıştır (4875 sayılı K. m. 3/d).

⁴³⁰ Hizmet, şirket veya eser sözleşmesi gibi vekalet sözleşmesi dışında bir temel ilişki içinde de temsil ilişkisi doğabilir (Eren, s. 398-399).

⁴³¹ "...Avukatlık Kanunu'nun 35. maddesi uyarınca, adli işlemlerin ancak baroya kayıtlı avukatlar aracılığı ile yürütülmesi mümkündür. Bir ihaleye müşteri sıfatı ile katılmak ihale tutanağını imzalamak, anılan madde kapsamı dışında kalır..."¹². HD, 9.4.1979, 2732/3146 (Uyar, İhale ve İhalelerin Bozulması, s. 241-242); aynı görüşte: Erturgut, s. 91; Gökçe, s. 674. Kararın karşı oy yazısında ise icra dairesi tarafından yapılan ihale adli bir işlem olarak nitelendirilmiş ve bu nedenle

Vekilin vekaletnamesinde artırmaya katılabilmesi için özel yetkiye ihtiyacı olup olmadığı konusu tartışmalıdır. Bir görüşe göre⁴³² Borçlar Kanunu'ndaki düzenlenme tarzından (BK m. 388) vekilin özel yetki gerektiren haller dışında her tür işlemi yapabileceği gibi bir sonuç çıkmaktadır ve maddede artırmaya müvekkil adına katılma durumundan söz edilmemiştir. *Kuru* ve *Arslan*'a göre⁴³³ ise özellikle 133. maddenin 2. fıkrasındaki sorumluluk nedeni ile vekilin müvekkili adına artırmaya katılabilmesi için vekaletnamesinde özel yetki aranmalıdır. Kanımızca her ne kadar 133. maddedeki sorumluluk gerçekten ağır bir sorumluluk olsa da bu konuda kanunda bir sınırlandırma yapılmamış olması sebebi ile birinci görüş kanundaki ifadeye ve kanunun amacına daha uygundur. Yargıtay da vekaletnamede özel yetki gerekmediği görüşündedir⁴³⁴. Ancak başkaları ile ortaklaşa, vekalet veren adına ihaleye katılabilmek için özel yetkiye ihtiyaç olduğu kabul edilmektedir⁴³⁵.

Tüzel kişiler de artırmaya katılabilecek, artırmada kendilerini temsil organları temsil edecektir (MK m. 50).

baroda kayıtlı avukatların katılabileceği ileri sürülmüştür. Aynı gerekçe ile *Kuru* da karşı oy yazısındaki görüşe katılmaktadır (*Kuru*, II, s. 1312).

⁴³² *Uyar*, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 189, 225; *Erturgut*, s. 91 ve dn. 195; *Gökçe*, s. 673.

⁴³³ *Kuru*, II, s. 1311; *Kuru*, Alacağın Temliki, s. 218; *Arslan*, s. 118 ve dn. 21. Hatta takip konusu alacağı tahsil için devralan kişi de alacaklının temsilcisi konumunda olduğu için avukat değilse takibi bizzat yürütemez (*Kuru*, Alacağın Temliki, s. 218).

⁴³⁴ "...genel vekaletname ile avukatın müvekkili adına ihaleye girebileceği Borçlar Kanunu'nun 388. maddesinin 3. fıkrasında sayılı özel yetkiyi gerektirir bir muamelenin söz konusu olmadığı halde 'özel yetkinin gerektiğinden' bahisle ihalenin fesholunması isabetsiz..."12. HD, 1.7.1986, 1985-13665/1693; 12. HD, 12.12.1985, 5335/10966; 12. HD, 20.3.1984, 1728/3282; 12. HD, 17.4.1980, 2234/3574 (*Uyar*, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 224-225); 12. HD, 12.5.2000, 6844/7815; 12. HD, 14.2.1994, 9441/16336 (*Uyar*, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 656-657).

⁴³⁵ "...müşteki...ortaklığın giderilmesine dair ilama dayalı olarak yapılacak satışa, adına girmek, pey sürmek için Mehmet'i vekil tayin etmiştir. Bu vekaletnamede vekilin müvekkili adına başkaları ile iştirak ederek ihaleye girmesi hususunda özel bir yetki yoktur. Bir kimse vekaleti olmadıkça başka şahıslarla bir taşınmaza paydaş yapılamaz..." 12. HD, 26.2.1981, 9606/9127 (*Kuru*, II, s. 1312); aynı görüşte: *Kuru*, II, s. 1311-1312; *Uyar*, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 189, 225; *Gökçe*, s. 673.

Bir kişinin temsil yetkisi olmadığı halde başka bir kimseyi temsil etmesi veya olan temsil yetkisinin sınırlarını aşması durumunda yetkisiz temsilden söz edilir⁴³⁶. Yapılan işlem temsil ettiğini iddia ettiği kişi tarafından onay verilmedikçe temsil ettiğini iddia ettiği kişi için herhangi bir hukuki sonuç doğurmaz ve bu kişi ihalenin feshini isteyebilir. Bu nedenle bu ve benzeri sonuçlarla karşılaşmamak için doğru olan artırmanın başında temsilci olduğunu iddia eden katılımcıların yetkilerinin kontrol edilmesi olacaktır⁴³⁷.

Artırmaya kişinin yasal temsilcisi de katılabilecektir. Sezgin küçükler ve sezgin kısıtlılar, yani sınırlı ehliyetsizler hukuki işlemlerini yasal temsilcileri aracılığı ile yapabileceklerinden bu kişiler adına yasal temsilcileri artırmaya katılabilecektir. Sınırlı ehliyetsizler kural olarak tek başına artırmaya katılamazlar. Sınırlı ehliyetsizin kendi başına katıldığı ihalede hak sahibi olabilmesi, yasal temsilcisinin icazeti veya daha önceden temsilcinin sınırlı ehliyetsizin bu işlemine onay vermiş olmasına bağlıdır (MK m. 16/I). Tam ehliyetsizin ise hiçbir şekilde kendi başına ihaleye katılmasına imkan yoktur. Tam ehliyetsizin katıldığı ihale hukuken geçersizdir ve hiçbir sonuç doğurmaz (MK m. 15)⁴³⁸. Böyle bir ihale için her zaman tespit edici nitelikte ihalenin feshi kararı alınabilir; ihalenin hükümsüzlüğü her zaman tespit ettirilebilir ve menfaat koşulu aranmaz (m. 134/VII). Tam ehliyetsizi temsilen mutlaka yasal temsilcisi ihalede yer almalıdır⁴³⁹.

Artırmaya katılabilecek kişiler arasında doğal olarak alacaklı da yer almaktadır. Alacaklının alacağı açık artırmaya çıkarılan taşınmazın en az yirmisi oranında ise bu kişiden artırmaya katılabilmesi için ayrıca pey akçesi ve teminat göstermesi de istenmeyecektir (m. 124/IV)⁴⁴⁰.

⁴³⁶ Bkz. Eren, s. 410-411 vd.; Oğuzman/Öz, s. 181.

⁴³⁷ Arslan, s. 119.

⁴³⁸ Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 190; Arslan, s. 118; Erturgut, s. 91.

⁴³⁹ Arslan, s. 118; Erturgut, s. 91. Fiil ehliyeti olmayan kişi adına vasinin artırmaya katılabilmesi için sulh mahkemesinin izni gereklidir (MK m. 462/I-1).

⁴⁴⁰ Bkz. yuk. dn. 300.

Borçlunun açık artırmaya katılıp katılamayacağı konusunda kanunda bir düzenleme yoktur. Bu durum doktrinde farklı görüşlerin ileri sürülmesine neden olmuştur. Bir görüşe göre⁴⁴¹ borçlu satıştan önce borcunu ödeyerek satışı engelleme olanağına sahiptir. Bunu yapmamış olan borçlunun artırmaya katılmasına izin verilirse ihale bedelini yatırmamak sureti ile artırmanın uzaması ve hatta sonuçlanmamasına neden olabilecektir. Ayrıca hiç kimsenin kendine ait bir malı kendi adına ihale ettirmesi sonucunda oluşacak şekilde kendisi ile hukuki ilişkiye giremeyeceği de belirtilmiştir⁴⁴². Karşı görüşü savunanlara göre⁴⁴³ borçlu da artırmaya katılabilecektir. Bu görüşe göre hem artırmanın herkese açık olması gereğini sağlayabilmek hem de iyi niyetli borçluya, özellikle de icra müdürünün 130. madde uyarınca alıcıya on günlük süre verebilmesi hali düşünülürse, artırmaya katılarak bu süre içerisinde gerekli miktarda parayı bulmak suretiyle kendine ait malın mülkiyetini kaybetmemesi için son bir şans daha verilmesi gerekmektedir. Kaldı ki borçludan istenebilecek teminat veya kefil gibi bir güvence borçlunun sırf takibi uzatmak gibi kötü niyetli girişimlerini önleyecektir. Bunun yanında ihale sonucunda alıcı ile satış konusu malın sahibi borçlu arasında satış sözleşmesi olmadığı için borçlunun kendi kendisi ile sözleşme yapmış olması gibi bir sonuç da doğmamaktadır⁴⁴⁴. Özellikle de artırmada karşılanması gereken bedel borcundan az olan ve elinde bulunan para ile alacaklıya borcunun tamamını ödeyemediği için de malının satışını engelleyemeyen borçluya elinde olan parası kadarıyla bazı mallarının satışını engelleme fırsatı verilmelidir⁴⁴⁵. Bizce de aynı gerekçelerle borçlunun artırmaya katılabilmesi mümkün olmalıdır. Yargıtay ise birinci görüş doğrultusunda borçlunun artırmaya katılamayacağı yönünde kararlar vermiştir⁴⁴⁶.

⁴⁴¹ Kuru, II, s. 1312; Üstündağ, İcra, s. 326; Köymen/Olgaç, s. 901 vd..

⁴⁴² Üstündağ, İcra, s. 326; Gökçe, s. 675-676.

⁴⁴³ Arslan, s. 121 vd.; Erturgut, s. 93; Belgesay, s. 281.

⁴⁴⁴ Arslan, s. 122.

⁴⁴⁵ Erturgut, s. 93-94.

⁴⁴⁶ 12. HD, 20.5.1986, 10751/6044 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s 226); 12. HD, 20.12.1984, 9758/13285; İİD, 2.4.1951, 1706/1827 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 226-227).

Borçlu ve alacaklı vekili Avukatlık Kanunu'nun 47. maddesi gereğince artırmaya katılamamalıdır⁴⁴⁷. Zira söz konusu maddede avukatın el koyduğu işlere ait çekişmeli hakları edinemeyeceği ve bunların edinilmesine aracı olamayacağı belirtilmiştir (AvK. m. 47/I). Kanımızca buradaki durumda da çekişmeli haklarda olduğu gibi hareket edilmeli ve söz konusu vekillere artırmaya katılma imkanı verilmemelidir.

İcra ve İflas Kanununun 11. maddesi gereğince icra mahkemesi hakimleri, icra ve iflas müdür ve müstahdemleri, kendi dairelerince yapılmakta olan artırmaya katılamayacaktır. İcra memurları ve icra mahkemesi hakimleri kendi dairelerince takip edilmekte olan bir dosya sonucunda yapılacak ihaleye ne kendi adlarına ne de başka birisini temsilen katılamazlar. Bunun gibi artırmada görevli olan tellal da artırmaya katılıp pey sürememelidir. Zira artırmaya katılan kişilerden birisinin artırmayı yönetmesi düşünülemeyeceği gibi artırmayı yöneten tellalın da pey sürerek artırmaya katılması mümkün olmasa gerekir⁴⁴⁸. Aksi takdirde, yani bu şekilde bir ihale ile mal satın almaları halinde, her ilgili süre sınırlaması olmaksızın şikayet yolu ile işlemin hükümsüz olduğunu ileri sürebilecektir. Hatta söz konusu kişilerin artırmaya bizzat katılmamasına rağmen aracı vasıtası ile ihalenin kendilerine yapılması halinde de yapılan ihale yine hükümsüz olmalıdır⁴⁴⁹. Bu açıkladığımız noktalar ortaklığın giderilmesi için yapılan satışlarda da aynen uygulanmalıdır.

⁴⁴⁷ Borçlu vekilinin artırmaya katılamaması ile ilgili olarak bkz. İİD, 27.2.1967, 1330/2031 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 722-723); Kuru/Arslan/Yılmaz, s. 375. Fakat Yargıtay başka bir kararında alacaklı vekilinin artırmaya katılabileceğinden bahsetmiştir: "...Avukatlık Kanunu'nun 47. maddesinde avukatın el koyduğu işlere ait çekişmeli hakları edinmekten veya bunların edinilmesine aracılıktan yasaklı olduğu kabul edilmiştir. Alacaklı vekili takip konusu alacağı temellük edip, kendi adına takibe devam edemez. Hacizli malın ihalesine iştirak edip, malı satın almasına yasal bir engel bulunmamaktadır..." 12. HD, 12.7.1995, 10250/10635 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 691). Hem alacaklı hem de borçlu vekilinin artırmaya katılamaması gereği ile ilgili olarak bkz. Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 190.

⁴⁴⁸ Gökçe, s. 674.

⁴⁴⁹ Kuru, I, s. 80; Erturgut, s. 93; Arslan, s. 140.

Benzer şekilde icra ve iflas işlerine bakan memur ve müstahdemleri kendilerinin ve eş, nişanlı, kan veya kayın altsoy-üstsoyunun veya üçüncü derece dahil olmak üzere bu dereceye kadar kan ve kayın yan soy hısımları ile yasal temsilcisi veya vekili müstahdemi bulunduğu bir kişinin menfaati olan işleri göremezler (m. 10). Bu kapsamda ilk düşünülen bu kişilerden birinin alacaklı veya borçlu sıfatıyla dahil oldukları takiplerdir. Hatta bu kişilerin bir şekilde takibe sonradan dahil olmaları, örneğin haczedilen bir mal üzerinde istihkak iddia etmeleri (m. 96-99) veya hacizli mal üzerinde ipotek veya intifa hakkı gibi bir hakka sahip olmaları, dahil oldukları andan itibaren o takibe ilişkin işlerin o görevli tarafından yerine getirilemeyeceği anlamına gelir. Maddede geçen menfaat kelimesinin geniş yorumlanması gerekmektedir. Artırmaya katılarak pey süren kişilerin de icra memurunun yapmış olduğu görevin konusunda menfaati bulunmaktadır. Bu nedenle yukarıda saydığımız derecede icra memur ve müstahdemlerine yakın olan kişiler artırmaya katılarak pey sürememelidir⁴⁵⁰. Bu durumda icra memuru icra mahkemesini haberdar edecek ve durumu yerinde gören mahkeme işi diğer memura veya yoksa icra müdür yardımcısı veya o da yoksa katiplerden birine verecektir (m. 10/son, Niz. m. 4/II)⁴⁵¹.

Doktrinde, kanunen artırmaya katılma hakkı olmak şartıyla, birden fazla kişinin birlikte hareket ederek taşınmaza müşterek pey sürmeleri ve ihalenin bunlar üzerinde kalmasını engelleyen bir hüküm olmadığı belirtilmektedir⁴⁵². Bu şekilde, taşınmazı birden fazla kişi müştereken ileri sürdükleri pey ile iktisap edebileceklerdir. Ancak bu kişilerin taşınmazı müştereken alacaklarını beyan etmeleri ve bu beyanları ile sürdükleri peylerin artırma tutanağına geçirilmesi gereklidir. Bunun yanında bu kişilerin taşınmazın ihale bedelinden hangi miktarda

⁴⁵⁰ Kuru, I, s. 78. 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun'un 108. maddesinde bu yasak açıkça yer almaktadır (6183 sayılı K. m. 108/I).

⁴⁵¹ Bu durum yasağa aykırı hareket eden icra memur ve müstahdemlerinin disiplin ve cezai sorumluluğunu gerektirir (Kuru, I, s. 79). Aynı zamanda da ihalenin feshi sebebidir (Kuru, I, s. 79, dn. 30; Uyar, m. 134, s. 799).

⁴⁵² Ansay, s. 158; Akyazan, s. 49-50; Arslan, s. 221; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 733; Köymen/Olgaç, s. 901.

sorumlu olacakları veya her birinin taşınmazda sahip olacakları hisse miktarı tutanağa geçirilmeli ve bu kişilere imzalatırılmalıdır⁴⁵³.

İcra ve İflas Kanunu'nda artırmaya yazılı teklif ile girilip girilemeyeceği hakkında bir düzenleme mevcut değildir. Doktrinde böyle bir teklifle artırmaya katılımın mümkün olduğu yönünde görüşler⁴⁵⁴ yanında aksi görüşler de mevcuttur⁴⁵⁵. Böyle bir katılımı savunanlara göre bu imkan pratik gereksinimlerden doğmaktadır ve özellikle borçlunun kendi çevresinde yapmış olduğu birtakım engelleme çabaları sonucunda taşınmaza alıcı çıkmaması, satışın düşmesi ve takibin uzaması gibi sakıncaları ortadan kaldırmaktadır. Karşı görüşü savunanlara göre ise; her ne kadar artırmada hazır bulunmayan bir kişinin yazılı teklifte bulunması artırmaya katılımı artırsa ve daha uygun bir fiyatla satış imkanını hazırlasa da getireceği sakıncaları da göz ardı etmemek gerekir. Öneriyi içeren mektubun noter aracılığı ile gönderilmesi dışında mektubu kimin gönderdiğinin saptanması ve malın yazılı teklifte bulunan adına ihale edilmesi halinde ihale tutanağının imzalanması bu sakıncalardan bazılarıdır. Ayrıca peşin ödenmesi gereken vergi, gider ve bedelin yazılı teklif sahibi tarafından ödenmesi de mümkün olamayacaktır. Kanımızca bankacılık ve havale sistemlerindeki ilerlemeler karşısında bedelin peşin ödenmesi gereken durumlardaki sakıncalar ortadan kaldırılabilse de İcra ve İflas Kanunu Yönetmeliği'nde artırma tutanağının alıcı tarafından imzalanması gerektiği belirtilmiştir (Yön. m. 45). İhalenin yazılı teklifte bulunana yapılması durumunda böyle bir imkan söz konusu olamayacağı, teklifte bulunan kişinin ya bizzat artırmaya gelmesi veya kendisini bir vekille temsil ettirmesi gerekeceği için yazılı teklifler kabul edilmemelidir. Yargıtay önceden yazılı teklif ile artırmaya katılımın mümkün olabileceğine ilişkin karar⁴⁵⁶

⁴⁵³ Akyazan, s. 50; Erturgut, s. 94; Arslan, s. 221.

⁴⁵⁴ Üstündağ, İcra, s. 304; Olgaç, s. 498; Uyar, İhalenin Yapılması, s. 348; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 190, 604; Belgesay, s. 293, 314; Köymen/Olgaç, s. 902; Gökçe, s. 711.

⁴⁵⁵ 12. HD 1.12.1989, 5824/14812 (YKD 1990/4, s. 571); Kuru, II, s. 1315, dn. 275; Arslan, s. 124-125; Erturgut, s. 98.

⁴⁵⁶ 12. HD, 22.3.1984, 2633/3454 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 215-216).

vermişken, daha yeni tarihli kararlarında⁴⁵⁷ böyle bir katılımın ihalenin feshi nedeni olacağını belirtmiştir.

C) BİRİNCİ ARTIRMA

1-Karşılama Prensibi

Taşınmaz, artırma bedelinin, taşınmaz için tahmin edilmiş olan kıymetin en az yüzde altmışını bulması, rüçhanlı alacaklıların alacaklarının toplamından fazla olması ve paraya çevirme ve paylaşırma masraflarının karşılaması şartıyla üç defa bağırıktan sonra en çok artırana ihale edilir (m. 129/I). İhalenin yapılabilmesi için gerekli olan asgari bedelin karşılanmış olmasına “karşılama prensibi”⁴⁵⁸ denilmektedir. Karşılanması gereken değer sabit, belli bir değer olmayıp her artırma ve taşınmaz açısından değişiklik gösterebilen bir değerdir. Bu şartlara uyulmadan yapılacak ihale hakkında, 129. madde hükmü kamu düzenini ilgilendirdiği için, süresiz şikayet yoluna başvurulabilir⁴⁵⁹.

a) Taşınmaz İçin Takdir Edilen Kıymetin Yüzde Altmışının Bulunması

Taşınmazın yapılan artırmada ihale edilebilmesi için gerekli şartlardan birisi taşınmaz için takdir edilmiş kıymetin en az yüzde altmışının bulunmuş olmasıdır (m. 129/I, c. 2).

⁴⁵⁷ 12. HD, 16.10.1997, 9750//10917; 12. HD, 30.4.1990, 4300/4750; 12. HD, 1.12.1989, 5824/14812 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 683); 12. HD, 25.5.1987, 1986-10108/6767 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 214).

⁴⁵⁸ Gürdoğan ‘karşılama prensibi’ yerine ‘örtme prensibi’ ifadesini kullanmaktadır (Gürdoğan, İcra, s. 105, 110, 112).

⁴⁵⁹ 12. HD, 18.1.2000, 1999-17520/179; 12. HD, 29.3.1994, 3802/4230; 12. HD, 4.7.1991, 6177/8415 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 671-672); aynı şekilde: Uyar, İhalenin Yapılması, s. 341; Uyar, Rehnin Paraya Çevrilmesi, s. 360; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 591.

burada vanıtlanması gereken en önemli soru yüzde altmışlık miktarın belirlenmesinde dikkate alınacak taşınmaz bedeli için hangi değerin esas alınacağıdır. Bilindiği gibi icra memuru haciz yaparken malın değerini gerekirse bilirkişiye başvurarak takdir edecektir (m. 87, 214). Taşınır mallarda bu bedel takibin sonuna kadar aynı kalmakla birlikte⁴⁶⁰ taşınmaz mallarda değişebilmektedir. Zira mükellefiyetler listesinin kesinleşmesi üzerine taşınmaz üzerindeki mükellefiyetlerin taşınmazın değerine olan etkisi dikkate alınacak (m. 128/II, c. I), taşınmazın önceden takdir edilen kıymetini etkileyen mükellefiyetlerin ortaya çıkması halinde, satışa esas almak üzere taşınmazın kıymeti yeniden takdir ettirilecektir (m. 128/II, c. 2)⁴⁶¹. İşte taşınmazı ihale ederken karşılanması gereken yüzde altmışlık bedel bu değer üzerinden hesaplanacaktır. İpoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takipte de alacaklının rehinli malın paraya çevrilmesini istemesinden sonra 150g maddesinde yapılan atıf üzerine 128. madde hükümlerine uygun olarak kıymet takdiri yapılacaktır. Ortaklığın giderilmesine yönelik satışlarda her ne kadar dava sırasında sulh mahkemesi tarafından taşınmazın değeri tespit edilmiş olsa da, o tarihten paydaşlardan birinin satış istediği tarihe kadar taşınmazın kıymetinde değişiklik meydana gelebileceği için satış memurunun taşınmazın kıymetini yeniden tapu kaydı ve çap örneğini getirerek bilirkişiye takdir ettirmesi gerekir⁴⁶². Ortaklığın giderilmesine yönelik satışlarda esas alınacak yüzde altmışlık değer de yine bu bedel üzerinden tayin edilecektir.

Taşınmazın ihale edilebilmesi için belli asgari bir bedel teklifinin öngörölmüş olması bütün ilgililerin yararına olacaktır. Borçlu açısından bu sayede malının yok

⁴⁶⁰ Taşınır mallar üzerinde mükellefiyete az rastlanmaktadır. İcra memuru taşınır malı haczederken borçluyu o mal üzerinde üçüncü kişiye ait mülkiyet veya rehin gibi sınırlı bir ayni hakkın bulunup bulunmadığı konusunda beyana davet edecektir (m. 85/II). Bu nedenle taşınır üzerindeki mükellefiyetler haciz sırasında belli olacak ve icra memuru taşınırın değerini buna göre tespit edecektir. Bunun yanında taşınır üzerinde olması en muhtemel mükellefiyet olan rehin kural olarak rehinli malın teslimi ile mümkün olacak, borçlunun üçüncü kişilerdeki malları da haczedilebildiği için (MK m. 939/I) bu mal haczedilirken rehin değeri düşünülerek kıymet takdiri yapılacaktır (Erturgut, s. 103).

⁴⁶¹ Bkz. yuk. § 9.

⁴⁶² Erdoğan, s. 446-447, 569; Gökçe, s. 615.

pahasına satılması engellenmiş olacaktır. Alacaklı ise özellikle rüçhanlı veya hacze iştirak etmiş başka alacaklıların olmadığı hallerde masraflar çıkarıldıktan sonra kalacak satış bedeli kendisine verileceği için kendisini güvende hissedecektir. Taşınmazı alma konusunda istekli kimseler de mutlaka takdir edilen kıymetin yüzde altmışını bulan bir teklifte bulunmak zorunda oldukları için ona göre hazırlıklı geleceklerdir⁴⁶³.

b) Rüçhanlı Alacakların Karşılanması

İhalenin yapılabilmesi için gerekli olan şartlardan birisi de satış isteyen alacaklının alacağına rüçhanı olan, yani satış isteyen alacaklıdan önce tatmin edilmesi gereken alacaklar varsa, artırma bedelinin rüçhanlı alacaklıların toplamından fazla olmasıdır (m.129/I). Burada rüçhanlı alacaklı ile ifade edilmek istenen haciz tarihine bakılmaksızın kanun gereğince öncelikli olan alacaklılar değil, satışı isteyen alacaklının alacağına göre önceliği bulunan alacaklardır; örneğin ipotekten önce taşınmaz üzerine haciz konmuş olması halinde ipoteğin rüçhanlı olduğu söylenemeyecektir⁴⁶⁴.

Rüçhanlı alacaklı denilince ilk akla gelen taşınmaz üzerinde hak sahibi olan ipotek alacaklılarıdır. Ancak ipotek alacağının rüçhanlı olabilmesi için vadesi gelmiş olmalıdır⁴⁶⁵. Zira taşınmaz rehni ile temin edilmiş olan borcun vadesi gelmiş ise alıcıya devredilmeyecek, satış bedelinden tercihen ödenecektir (m. 125/III). İpotek alacaklısına bu konuda bir tercih hakkı tanınmamalı, borcun vadesi gelmişse tasfiye edilmelidir. Çünkü bu durum borçlu ve alacaklının menfaatinedir. İpoteksiz bir taşınmazı almak isteyen kişi sayısı daha fazla olacak, böyle bir taşınmaz tercih edilecektir. Katılım ve sürülen peyler buna göre artacaktır. Bu nedenle ipotek sahibi alacaklı suskun kalsa veya bulunamasa bile ipotek tasfiye edilmelidir⁴⁶⁶.

⁴⁶³ Erturgut, s. 101.

⁴⁶⁴ 12. HD, 7.5.1981, 3360/4670; HGK 25.1.1989, 989/792 (Kuru, II, s. 1321, dn. 310). Aynı şekilde: Kuru, II, s. 1321, dn. 310; Uyar, Rehnin Paraya Çevrilmesi, s. 359.

⁴⁶⁵ Kuru, II, s. 1321 - 1322, dn. 311; Kuru, III, s. 2478; Postacıoğlu, İcra, s. 473, 499; Uyar, Rehnin Paraya Çevrilmesi, s. 357; Üstündağ, İcra, s. 327; Arslan, s. 129; Muşul, I, s. 746.

⁴⁶⁶ Gökçe, s. 687.

İpotekle temin edilmiş olmakla birlikte henüz vadesi gelmemiş olan borçlar 129. madde anlamında rüçhanlı değildirler. Çünkü bu borçlar alıcıya geçecek ve söz konusu vadesi gelmemiş alacağın sahibi ihale bedeli ile tatmin edilmeyecektir (m. 125/I)⁴⁶⁷. Bu nedenle ihale bedelinin bunları karşılaması şartı aranmaz ve taşınmaz, üzerindeki ipotekle birlikte alıcıya intikal eder⁴⁶⁸.

Ancak bu durum uygulamada bazı sakıncaların doğmasına neden olabilecek şekildedir. Örneğin taşınmazın üzerinde vadesi bir yıl sonra gelecek 65 milyar TL değerinde ipotek bulunduğunu farz edelim. Aynı taşınmaz üzerine 5 milyar TL değerinde haciz veya sonraki derecede ipotek tesis edilmiş ve bu alacak nedeniyle taşınmazın satışı talep edilmiş olsun. Taşınmaza takdir edilen kıymet 100 milyar TL olursa birinci artırmada taşınmazın takdir edilen kıymetinin yüzde altmışı olan 60 milyar TL ile satış ve paylaşırma giderlerinin karşılanması şartıyla taşınmaz satılabilecektir. Ancak bu şartlarla almak isteyen olması ihtimali oldukça düşüktür. Zira bu fiyatla taşınmazı alan kişi bir yıl sonra vadesi gelince 65 milyar TL olan ipoteği de ödemek zorunda kalabilecektir. Uyar⁴⁶⁹ bu durumda vadesi henüz gelmediği için alıcıya geçecek olan ipoteğe satış günü itibari ile bankaların mevduata uyguladıkları en yüksek faiz oranına göre bir kıymet takdir ettirilmesi ve bu kıymetle taşınmazın kıymeti karşılaştırılarak hangisi fazla ise onun miktarının yüzde altmışını dikkate almanın uygun olacağını belirtmiştir. Alacağın değeri 70 milyar TL olarak hesaplanmışsa, taşınmazın değeri daha yüksek olduğu için (100 milyar TL) onun yüzde altmışı alınacak ve ipotek alacağı ile arasındaki farka (5 milyar TL) satış ve paylaşırma giderleri eklenerek bulunacak bedel ve daha yukarısına taşınmaz ihale edilebilecektir. Vadesi bir yıl sonra gelecek alacağın değerinin 110 milyar TL olması ve satış günü değerinin 90 milyar TL olarak belirlenmesi halinde ise bu değer taşınmazın takdir edilen bedelinin yüzde altmışından fazla olduğu için ihalenin yapılabilmesi için sadece satış ve paylaşırma giderlerinin karşılanması yeterli

⁴⁶⁷ Kuru, II, s. 1282, 1322.

⁴⁶⁸ Uyar, Rehnin Paraya Çevrilmesi, s. 357; Uyar, İhalenin Yapılması, s. 341; Kuru, II, s. 1322, dn. 311; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 592; Arslan, s. 50, dn. 75; s. 100; s. 129, dn. 62.

⁴⁶⁹ Uyar, Rehnin Paraya Çevrilmesi, s. 358-359.

olacaktır. Bu düşünce tarzı takibi rahatlatıcı bir özelliğe sahiptir. Aksi halde vadesi gelmemiş ipotekle yükümlü taşınmazların satışı neredeyse imkansız hale gelebilecektir. Ancak buna rağmen kanunun ifadesine (m. 125/III) yabancı olduğu için bu yöntemin uygulanamayacağı kanaatindeyiz.

Uygulamada ipotekle yükümlü satışlara fazla rastlanmamaktadır⁴⁷⁰. İcra müdürleri ipoteğin vadesi gelmemiş bile olsa tüm ipotek bedellerini alıcıya ödetmektedirler. Bu da kanuna aykırı bir uygulamadır; çünkü taşınmaz ile temin edilmiş ve vadesi gelmiş borçlar satış bedelinden tercihen ödenecek, vadesi gelemeyenler ise alıcıya geçecektir. Kanun bu durumu açıkça belirtmiştir (m. 125/III).

Bilindiği gibi bina ve arazi vergisi, veraset ve intikal vergisi gibi taşınmazın aynından doğan amme alacakları, taşınmazın satış bedelinden rehinli (rüçhanlı) alacaklılardan da önce ödenecektir (m. 206/I, 6183 sayılı K. m. 21/II). Buradan ulaşabileceğimiz sonuç şudur: Madem ki taşınmazın aynından doğan amme alacakları ipotekten (rüçhanlı alacaklı) önce ödenecektir bu durumda bu amme alacakları da rüçhanlı hale gelmektedir. Taşınmazın satışının yapılabilmesi için rüçhanlı alacakların yani ipotekli alacakların karşılanması, ipotekli alacakların karşılanabilmesi için de daha önce ödenmesi gereken amme alacaklarının ödenmesi gerektiğinden taşınmazın aynından doğan amme alacakları da rüçhanlı alacaklar gibi işlem görürler⁴⁷¹.

Rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takipte ipotekli alacaklı satış talebinde bulunmuşsa ihale bedelinin satış isteminde bulunan ipotekli alacaklının alacağını da karşılaması gerekmez⁴⁷². Aynı şey birinci sırada bulunan ipotek alacaklısının yaptığı takipte sonraki sıralarda yer alan ipotek alacaklılarının alacakları için de geçerlidir.

⁴⁷⁰ Uyar, Rehlin Paraya Çevrilmesi, s. 359.

⁴⁷¹ 12. HD, 7.11.2000, 16054/16715; 12. HD, 1.3.1979, 747/165 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 643-644); aynı şekilde: Kuru, II, s. 1322.

⁴⁷² 12. HD, 10.4.2000, 4697/5535; 12. HD, 12.11.1998, 10765/12719; 12. HD, 22.3.1994, 2214/3681; 12. HD, 5.2.1987, 9959/1304; 12. HD, 7.5.1981, 3360/4670 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 659-660); aynı şekilde: Kuru, III, s. 2477; Uyar, Rehlin Paraya Çevrilmesi, s. 356.

yani bu durumda da muhammen bedelin yüzde altmışının ve satış ve paylaşırma giderlerinin karşılanması yeterli olacaktır. Çünkü kanunun ifadesinde satış isteyen alacağına rüçhanlı olan alacaklar toplamından bahsedilmiştir. Buradaki ipotek alacaklısı aslında rüçhanlı bir alacaklı olmasına rağmen, satışı kendisi istediği için rüçhanlı olarak değerlendirilemeyecektir. Ancak ikinci veya üçüncü sıradaki ipotek alacaklısının takibi halinde önceki sıralarda bulunan ipotekli alacaklıların alacaklarının karşılanması gerekmektedir⁴⁷³. Yalnız takipte bulunan rehinli alacaklı ile aynı sırayı paylaşan rehinli alacaklının alacağının karşılanması şartı aranmaz⁴⁷⁴. Çünkü bunlar arasında da öncelik yoktur.

Uygulamada şöyle bir sorunla karşılaşılabilir: Yukarıda⁴⁷⁵ belirttiğimiz şekilde üzerinde toplu rehin bulunan taşınmazlardan biri veya hepsi üzerine malikin başka kişilere olan borcu nedeniyle haciz konulmuş veya başka alacaklılar lehine ipotek tesis edilmiş olabilir. Bu kişiler alacaklarını alamamaları nedeniyle takipte bulunmuş, satış talep etme hakkını kazanmış ve satışı da talep etmişlerse -taşınmaz üzerinde toplu rehin olduğu için- durum biraz karışık bir hal alacaktır. Özellikle 129. maddedeki karşılama prensibinin uygulanması sıkıntı yaratabilecektir. Mevzuatta bu konuda yardımcı olabilecek bir hüküm de yer almamaktadır.

*Uyar'a göre*⁴⁷⁶ burada Medeni Kanun'un satış, bağış gibi nedenlere bağlı devirlerle ilgili 889. madde hükmü kıyasen uygulanmalıdır. Bu hükme göre toplu

⁴⁷³ Uyar, Rehnin Paraya Çevrilmesi, s. 357; Kuru, III, s. 2478; Üstündağ, İcra, s. 327 ve dn. 881; Uyar, İhalenin Yapılması, s. 342, Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 592; Muşul, I, s. 747.

⁴⁷⁴ Uyar, Rehnin Paraya Çevrilmesi, s. 357; Üstündağ, İcra, s. 327, dn. 881; Belgesay, s. 292; Arslan, s. 134; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 592.

⁴⁷⁵ Bkz. yuk. dn. 115 civarı.

⁴⁷⁶ Uyar, Rehnin Paraya Çevrilmesi, s. 354-355. Yargıtay bu konudaki bir kararında şöyle demiştir: "...dava konusu taşınmaz, ipotek alacaklısı üçüncü kişi durumunda olan T.C. Ziraat Bankasına, borçlunun dava dışı diğer taşınmazları ile birlikte 1.350.000.000 lira bedel için ipoteklidir. Teminat bu taşınmazlara Medeni Kanun'un 804. maddesine göre paylaştırılmıştır. Her taşınmaz 1.350.000.000 lira ile takyitlidir. Medeni Kanun'un 788 (şimdi 873) ve 804 (şimdi 889), Tapu Sicil Nizamnamesi'nin 95/I (madde değişti) maddesine göre işlem yapıp, her taşınmazın ipotekle yükümlü olduğu meblağ belirlenmeden satışa çıkarılıp, ihalenin yapılması somut olayda olduğu gibi, İcra ve İflas Kanunu'nun 129. maddesinin 1. fıkrasına aykırı bir durum yaratacaktır. Açıklanan şu duru karşısında davanın

ipoteke konusu taşınmazlardan birinin – borçtan müteselsilen sorumlu olmayan- üçüncü kişiye devri halinde ipotek yükü bölünür ve devredilen kısım üzerine geçirilir (MK m. 889/I). Taraflar bir anlaşma yapmışlarsa bu anlaşmaya göre, yapmamışlarsa taşınmazın değerleriyle orantılı olarak rehin yükü dağıtılır (MK m. 889/I) ⁴⁷⁷. Böylece her taşınmazın ne kadarlık bir ipotek yükü olduğu belirlenmiş olur. Toplu ipotek konusu taşınmazlardan birinin daha sonraki haciz veya ipotek sahibi alacaklının satış talebi üzerine cebri icra yolu ile satılması söz konusu olduğunda da icra memurunun ⁴⁷⁸ ipotek yükünü Medeni Kanun'un 889. maddesini kıyasen uygulayarak paylaşması gerekmektedir. Karşılanması gereken rüçhanlı meblağ da bu suretle bulunabilecektir.

Özellik arz edecek bir diğer konu da zanaatkar ve yüklenicilerle ilgili olan Medeni Kanun'un 896. maddesi ile İcra ve İflas Kanunu'nun 129. maddesinin bağdaştırılmasıdır. Bilindiği gibi zanaatkarlar ve yükleniciler hakları farklı tarihlerde tescil edilmiş olsa bile, kanuni ipotekten yararlanma bakımından kendi aralarında eşit sırada sayılacaklardır (MK m. 896). Bu durum satış bedelinin tüm alacaklıları karşılamaması halinde bazı sıkıntılara yol açabilecektir. Şöyle ki: Bir A taşınmazı üzerinde birinci derecede 10 milyar TL değerinde sözleşmeye dayalı ipotek, ikinci derecede 20 milyar TL değerinde zanaatkar ve yüklenici kanuni ipoteği, üçüncü derecede 5 milyar TL değerinde sözleşme ipoteği ve son olarak dördüncü derecede yine 5 milyar TL değerinde zanaatkar ve yüklenici kanuni ipoteği bulunsun. Dördüncü derecede yer alan alacaklı takipte bulunmuş ve bunun sonucunda A taşınmazı artırmaya çıkarılmış olsun. Taşınmaz için teklif edilen en yüksek bedel 32 milyar TL'nde kalırsa 129. madde gereğince rüçhanlı alacakların karşılanmadığı gerekçesi ile ihale yapılmayacaktır. Çünkü karşılanması gereken rüçhanlı alacak miktarı 35 milyar TL olarak gözükmektedir. Ancak ikinci ve dördüncü derecede yer alan alacaklar arasındaki ilişkiye dikkat etmek zorunludur. Bu alacaklar farklı derecelerde yer almalarına rağmen ipotekten yararlanma bakımından kendi

kabulü ve ihalenin feshi gerekirken..." 12. HD, 12.4.1991, 1990-12374/4869 (Uyar, Rehnin Paraya Çevrilmesi, s. 367-368).

⁴⁷⁷ Ayrıntılı bilgi için bkz. Oğuzman/Seliçi, s. 714.

⁴⁷⁸ Uyar, Rehnin Paraya Çevrilmesi, s. 355, dn. 35.

aralarında aynı sırada sayılırlar (MK m. 896). İkinci derecedeki alacaklı son derecedeki alacaklıya göre tam anlamıyla rüçhanlı sayılamaz. Eğer üçüncü derecede yer alan alacaklı takipte bulunmuş olsaydı kendisine göre rüçhanlı olan birinci ve ikinci derecedeki ipotek alacaklarının toplamı olan 30 milyar TL karşılandığı için satış yapılabilirdi. Ancak ikinci derecede yer alan alacaklı kanun gereği eşit yararlanma hakkına sahip olan dördüncü derecedeki ipotek alacaklısı ile satıştan payına düşen 20 milyar TL'ni paylaşacak ve alacak miktarları ile orantılandığında birinci derecedeki alacaklının eline 16 milyar ikinci derecedeki alacaklının eline ise 4 milyar TL para geçecekti. Buradan varmak istediğimiz sonuç şudur: Madem ki bu iki kanuni ipotek alacaklısının artırma bedelinden elde edecekleri para alacakları oranında paylaşılacaktır, ilk örneğimizde rüçhanlı alacaklar toplamını 10 milyar TL (birinci derece) + 16 milyar TL (ikinci derece) + 5 milyar TL (üçüncü derece) = 31 milyar TL oluşturacak ve teklif edilmiş olan 32 milyar TL'nin karşılama prensibini sağladığı kabul edilebilecektir⁴⁷⁹.

Daha önce de açıkladığımız gibi⁴⁸⁰ hacze iştirak şartları oluşmadığı için hacze iştirak edenlerden artacak bedel ile tatmin edilecek olan alacaklılar da satış isteyebileceklerdir. Bu durumda satış isteyen alacaklının eline para geçebilmesi için hacze iştirak edebilmiş olan alacaklıların alacaklarını tam olarak almış olmaları lazımdır. Yani hacze iştirak etmiş alacaklıların fiili bir öncelikleri söz konusudur. Ancak bu öncelik 129. madde anlamında bir öncelik değildir. Çünkü 129. madde anlamında rüçhanlı alacaklılar ipotek alacaklarıdır⁴⁸¹.

İcra ve İflas Kanunu'nun 243. maddesinde 129. maddeye açıkça atıf yapılmıştır. Ancak buna rağmen iflastaki satışlarda ihale bedelinin rüçhanlı alacakları karşılama şartı aranmamalıdır⁴⁸². İflastaki satışlarda 129. maddedeki şartların

⁴⁷⁹ Bkz. Gürdoğan, Rehin, s. 75.

⁴⁸⁰ Bkz. yuk. § 5, A.

⁴⁸¹ Arslan, s. 40, dn. 33; Kuru, II, s. 1321.

⁴⁸² Kuru, II, s. 1325; Kuru, IV, s. 3310; Postacıoğlu, İflas, s. 124, 170; Arslan, s. 134. Rüçhanlı alacaklarla ilgili 129. maddenin iflasta da uygulanacağı yani karşılama prensibin aranacağı yönünde bkz. Ansay, 295-296 ve dn. 384*; Üstündağ, İflas, s. 147. Ancak Ansay bunun iflasın genel yapısına aykırı olduğunu da belirtmiştir (Ansay, s. 296, dn. 384*).

aranmamasının nedeni iflas idaresinin veya iflas dairesinin masa mallarını satış talebine gerek olmadan satması olmalıdır. Satış isteyen alacaklı olmadığına göre satış isteyen alacaklının alacağına rüçhanlı alacaklı da olmayacaktır⁴⁸³. İflas idaresi veya dairesi satışı bütün alacaklılar adına yapmaktadır.

İflas yolu ile takipte üzerinde rehin bulunan mallar rüçhan hakları saklı kalmak üzere masaya girecek ve iflas idaresi bu malları en uygun ve yakın zamanda paraya çevirecektir (m. 185/I). Bu nedenle burada satış isteyen alacaklı bulunmayacak ve dolayısıyla satış isteyene rüçhanlı alacak da olmayacaktır.

İflas yoluyla takipte rüçhanlı alacakların karşılanması şartının aranmaması gereğinin sebeplerden birisi de 206. maddedeki ifadedir. Maddenin 4. fıkrasında ‘teminatlı olup da rehinle karşılanmamış olan’ şeklinde bir ifade kullanılmıştır (m. 206/IV). Buradan ulaşabileceğimiz sonuç rehinli malların rehinli alacakları karşılaması şartının aranmadan satılacak olmasıdır. Aksi takdirde rehinle karşılanamamış bir kısımdan söz edilemeyecektir⁴⁸⁴.

İflas yolu ile takipte rüçhanlı alacakların karşılanması şartının aranmaması bu alacakların rüçhan haklarının tamamen göz ardı edildiği anlamına gelmez, 206. maddeye göre bu alacaklar hala önceliklidir. Kaldı ki rehinli alacaklının iflas dışında takip yapması halinde bile kendi takibinin satışında kendi alacağının karşılanması şartının aranmadığı ve bu durum rüçhan hakkının ihlali olarak kabul edilmediğine göre, iflasta da aynı şekilde rüçhan hakkının ihlalinden söz edilemez⁴⁸⁵. Ancak bu durum rehinli alacaklının alacağına tamamıyla kavuşacağı anlamına da gelmez, çünkü rehinli alacağın tamamını karşılamayan bir satış yapılmış olabilir. Ancak bu satış bedelinin sadece rehin sahibi alacaklıya verilecek olması rüçhan hakkını korumaktadır⁴⁸⁶. Ayrıca satış ilanını alan (m. 242/II) ipotek alacaklısının artırmaya katılarak malın düşük bedelle satılmasını önleme imkanı da bulunmaktadır; hatta

⁴⁸³ Postacioğlu, İflas, s. 170; Kuru, IV, s. 3311; Arslan, s. 134.

⁴⁸⁴ Kuru, IV, s. 3311.

⁴⁸⁵ Postacioğlu, İflas, s. 171, dn. 1.

⁴⁸⁶ Postacioğlu, İflas, s. 170.

ipotekli malın alacağı karşılamayacağı anlaşılırsa taşınmaz muvakkaten masadan da çıkarılabilir (m. 243/I, 185/II)⁴⁸⁷.

Kanımızca da haklı olarak belirtildiği üzere, iflas yoluyla takipte rüçhanlı alacakların karşılanması şartı aranmamakla birlikte taşınmazın takdir edilen kıymetinin yüzde altmışının karşılanmış olması şartı aranmalıdır. Bu borçlunun da menfaatinedir. Ancak bu nedenle takibin sürüncemede kalması gibi bir durum söz konusu olursa, alacaklılar pazarlıkla satışa karar verebilir ve bu suretle daha elverişli bir satış gerçekleştirilebilir (m. 241)⁴⁸⁸.

Burada hemen belirtelim ki ortaklığın giderilmesine ilişkin yapılan satışlarda da rüçhanlı alacakların karşılanması şartı aranmayacaktır⁴⁸⁹. Zira ortaklığın giderilmesi satışlarında satış isteyen alacaklı bulunmamaktadır. Bu nedenle taşınmaz üzerindeki ipotekle birlikte ihale edilir. Ancak bu durum ihalenin taşınmaz üzerindeki hacizle de yükümlü olarak yapılmasını gerektirmez⁴⁹⁰, çünkü hacizler karşılama prensibinde de dikkate alınmaz. Kaldı ki mal hacizle yükümlü olarak ihale edilince daha sonra tekrar icra dairesince icra takibi sebebiyle ihale edilecek ve alacak tahsil olunacaktır. İcra dairesinin daireler arası fark nedeniyle, yapacağı satışta daha iyi bir bedel elde etmesi söz konusu değildir. Aksine her yükümlülük mala istekli sayısını, dolayısıyla rekabeti ve fiyatı düşürecektir⁴⁹¹. Bu nedenle eğer takip ve haciz devam etmekte ise ihaleden - haciz eğer sadece belli bir ortağın payına konmuşsa o ortağın payından - elde edilen bedelden hacizli kısım ayrılarak icra dosyasına aktarılmalıdır⁴⁹².

⁴⁸⁷ Kuru, IV, s. 3312.

⁴⁸⁸ Erturgut, s. 116.

⁴⁸⁹ HGK, 26.3.1997, 12-39/262 (İKİD 1998, s. 13437-13438); İİD 13.2.1967, 1013/1308 (RKD 1967/4, s. 142); aynı görüşte: Kuru, II, s. 1325; Özgür, s. 108; Üstündağ, İcra, s. 328; Arslan, s. 134; Pehlivanlı, s. 971; Erdoğan, s. 571; Uyar, İhalenin Yapılması, s. 343-344; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 593; karşı görüşte: Gökçe, s. 688, 715 vd.

⁴⁹⁰ Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 594-595; Gökçe, s. 694-695; karşı görüşte: Üstündağ, İcra, s. 328.

⁴⁹¹ Gökçe, s. 694.

⁴⁹² Gökçe, s. 695. Ancak sulh hukuk mahkemesi, kararında satışın hacizlerle birlikte yapılmasını açıkça beyan etmişse, kesin hüküm karşısında hacizle birlikte satış yapılmalıdır (Gökçe, s. 695).

Yargıtay önceleri satış yoluyla ortaklığın giderilmesine karar verilen taşınmazın üzerinde bulunan ipotek veya haczin sona ererek borçlu paydaşın payına isabet eden paraya geçeceğini ve taşınmazın takyitsiz olarak satılacağını kabul etmişti⁴⁹³. Fakat daha sonra verdiği kararlarında⁴⁹⁴ taşınmazın ipotek veya hacizle yükümlü olarak satışının yapılacağını, bu hakların satış bedeli üzerinde devam etmeyeceğini kabul etmeye başlamıştır. Bu halde tamamı veya paydaşlardan birinin payı üzerinde ipotek veya haciz bulunan bir taşınmazı icra dairesinden alan kişinin ipotek veya hacizli alacağın taşınmazla birlikte kendisine geçeceğini hesap ederek buna göre pey sürmesi gerekmektedir. *Uyar'a* göre Yargıtay'ın kararında meydana gelen bu değişiklik nedeniyle kötü niyetli paydaşlar güvendikleri kişilere gerçek dışı borç senedi verip taşınmazdaki payları üzerine fazla miktarda haciz veya ipotek kurmak suretiyle -ipotek veya haciz değerinin çok yüksek olduğu hallerde taşınmazı almak isteyen kişiler ileride bu yüksek meblağı ödemeyi göze alarak 129. maddenin 1. fıkrasında öngörülen bir teklifte bulunmayacakları için- taşınmazın ortaklığın giderilmesi yoluyla satışına fiilen engel olabilmektedirler⁴⁹⁵.

Rüçhanlı alacakların karşılanması prensibi taşınmaz ile temin edilmiş rüçhanlı alacakları koruyan bir hükümdür. Bu tür alacaklılar adi alacaklılardan farklı olarak borçlu ile daha önceden yapmış oldukları bir anlaşma sonucunda borcun ödenmemesi halinde alacaklarını hangi mal üzerinden alabileceklerini kararlaştırmışlardır ve rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takip yaparak bu alacaklarını rehin konusu maldan elde edebileceklerdir. Böyle bir imkan tanınmamış olması halinde ise rehin sahibi alacaklı şartlar oluşursa (m. 100) önceden takip yapan alacaklının haczine iştirak edecek hacze iştirak şartlarının oluşmamış olması halinde ise ancak hacze iştirak etmiş olan alacaklılardan artan bedel üzerinde hak sahibi olabilecekti (m. 100/son). Bunun yanında önce rehine başvurma zorunluluğu da olduğu için -45. maddenin 3. fıkrasındaki durum dışında- rehinli alacaklı rehin

⁴⁹³ 6. HD, 23.6.1955, 3715/3202 (*Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması*, s. 723).

⁴⁹⁴ İİD, 13.2.1967, 1013/1308; İİD, 11.9.1961, 6572/7871 (*Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması*, s. 723-724).

⁴⁹⁵ *Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması*, s. 594.

konusu malın alacağını karşılamadığının geçici rehin açığı belgesi ile saptanmasını (m. 150f) veya rehinin paraya çevrilmesi ve sonrasında kesin rehin açığı belgesi verilmesini bekleyecekti. Ancak bundan sonra haciz yoluyla takip yapabilecek olması rehin gibi kuvveti bir hakkın özü ile bağdaşmayacaktı⁴⁹⁶. Rüçhanlı alacakların karşılanması şartı rüçhanlı alacaklar yanında borçlunun menfaatlerini de koruduğu için bu kişilerin kendi alacaklarının karşılanmasından vazgeçmeleri sonuç doğurmaz⁴⁹⁷. Rehinli alacaklının alacağı karşılama prensibinde dikkate alınmıyışsa yedi gün içerisinde şikayet yolu ile ihalenin feshi istenebilir.

c) Satış ve Paylaştırma Giderlerinin Karşılanması

Satışın yapılabilmesi için karşılanması gereken kalemlerden biri de satış ve paylaştırma giderleridir. Yani satışın yapılabilmesi için taşınmazın muhammen bedelinin yüzde altmışı veya rüçhanlı alacaklılar toplamından hangisi fazla ise o miktara eklenecek satış ve paylaştırma masrafları teklif edilmesi gereken asgari bedeli oluşturur⁴⁹⁸.

Satış giderleri denilince kıymet takdiri⁴⁹⁹, keşif ve bilirkişi ücreti⁵⁰⁰, ilan ve tebligat için yapılan harcamalar⁵⁰¹ gibi giderler akla gelmelidir. Aynı dosyada birden

⁴⁹⁶ Erturgut, s. 101-102.

⁴⁹⁷ "...artırmaya çıkarılan bir gayrimenkul üzerinde imtiyaz ve rüçhan hakkı bulunan alacaklıların rehin ile temin edilmiş olan alacakları satış bedeli ile karşılanmadığı takdirde gayrimenkulün ihalesinin yapılamayacağı İİK'nun 129. maddesinin amir hükmü iktizasından bulunduğu ve rüçhan hakkı sahibi alacaklıların kendi alacaklarını karşılamayan bedelle gayrimenkulün satışına muvafakat etmeleri de müflis borçlunun hakkına müessir bulunduğu halde mercice bu cihet düşünülmezsiz: ihalenin durdurulması hususundaki iflas memuru kararının kaldırılmasına karar verilmesi kanuna aykırıdır..." İİD, 6.2.1958, 790/692 (Köymen/Olgaç, s. 959); aynı şekilde: Kuru, II, s. 1322, 1326, dn. 326; Arslan, s. 130, dn. 63; Pehlivanlı, s. 971.

⁴⁹⁸ Üstündağ, İcra, s. 327; Artus, Amil: "İhalenin Feshi ve Farkın Tahsili", Adliye Ceridesi 1943/5, s. 304; Arslan, s. 130; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 590; Berkin, s. 128; Erturgut, s. 117.

⁴⁹⁹ 12. HD, 4.5.1998, 3681/4925 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 676).

⁵⁰⁰ 12. HD, 26.10.1992, 5529/12559; 12. HD, 1.5.1992, 1991-11848/5915 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 678-679).

⁵⁰¹ 12. HD, 25.3.1992, 1991-10309/3755 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 676-677).

fazla taşınmaz satılmışsa yapılan satış masrafları taşınmazlar arasında eşit olarak paylaştırılmak suretiyle her taşınmaza düşen satış masrafı miktarı bulunabilecektir⁵⁰². Kanımızca kıymet takdirine itiraz gibi artırmaya hazırlık aşamasında yapılan itiraz ve şikayetlere ait giderler de satış giderlerine dahil olmalıdır. Çünkü bu harcamalar satışın yapılabilmesini sağlama amacına yönelik ve bunun için zorunlu masraflardır⁵⁰³. Kıymet takdirinin kesinleşmesinden sonra uzunca bir süre geçmişse –en az iki yıl (m. 128a/II)- veya doğal afet ve imar durumunda çok önemli değişiklikler meydana gelmesi halinde tekrar kıymet takdiri istenebilecektir (m. 128a/II). Bu kıymet takdirine ait masraflar da öncekilerle birlikte satış giderlerine dahil olacaktır⁵⁰⁴.

Önceden kesin olarak belirlenmesi oldukça zor olan paraya çevirme ve özellikle paylaştırma giderleri ortalama bir değer şeklinde hesaplanarak elde edilen meblağa eklenmelidir⁵⁰⁵. Doktrinde ağırlıklı görüşe rağmen⁵⁰⁶ *Kuru*'ya göre⁵⁰⁷ rüçhanlı alacakların olmaması halinde ihalenin yapılabilmesi için satış ve paylaştırma masraflarının karşılanması gerekmeyecek, taşınmazın muhammen bedelinin yüzde altmışını karşılayan bir teklif ihalenin yapılması için yeterli görülecektir. Ayrıca satış ve paylaştırma giderlerinin karşılanması şartı aranmayacaktır. *Kuru* bunun gerekçesini şu şekilde açıklamaktadır: Paraya çevirme ve paylaştırma masraflarının karşılanması gerektiğine ilişkin hüküm (m. 129/I, c. 2) rüçhanlı alacak bulunması hali için öngörülmüştür. Rüçhanlı alacaklı bulunmuyorsa yüzde altmışlık orandan ayrıca satış ve paylaştırma giderlerinin hesaplanması gerekmez, çünkü rüçhanlı alacakların olmaması halinde tam olarak karşılanması gereken bir alacak olmayacaktır. Satış ve paylaştırma giderleri ise ihale bedelinden öncelikle alınacaktır.

⁵⁰² 12. HD, 12.5.1994, 5857/6447 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 677).

⁵⁰³ Karşı görüşte: Gökçe, s. 718.

⁵⁰⁴ Gökçe, s. 718.

⁵⁰⁵ Arslan, s. 131.

⁵⁰⁶ Uyar, İhalenin Yapılması, s. 341; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 591; Arslan, s. 130, Artus, s. 304; Postacıoğlu, İcra, s. 499; Muşul, I, s. 745; Erturgut, s. 116; Gökçe, s. 713- 714.

⁵⁰⁷ Kuru, II, s. 1206, 1319-1320; Kuru/Arslan/Yılmaz, s. 367, dn. 22.

Yargıtay bu konu ile ilgili olarak vermiş olduğu bir kararında⁵⁰⁸ rüçhanlı alacak bulunmaması halinde satış ve paylaşırma giderlerinin karşılanması şartı aranmaksızın asgari yüzde altmışlık oranın ihalenin yapılması için yeterli olacağına karar vermiştir. Fakat daha sonra verdiği kararlarında⁵⁰⁹ rüçhanlı alacaklı olup olmamasına bakmaksızın satış ve paylaşırma giderlerinin de karşılanması gereğini içtihat etmiştir.

Kanımızca satış ve paylaşırma giderleri rüçhanlı alacakların bulunması halinde hesaplanacağı gibi hiç rüçhanlı alacak bulunmaması halinde de hesaplanmalıdır. Konuyu düzenleyen 129. maddenin lafzından çıkan sonuç budur. Rüçhanlı alacaklının bulunması halinde nasıl ki bu alacakların tam olarak karşılanması gereği nedeniyle giderler ayrıca hesaplanıp rüçhanlı alacaklar toplamına ekleniyorsa, asgari yüzde altmışlık orana ulaşılması da hem alacaklıların hem borçlunun yararına bir hükümdür ve bu durumda da giderler ayrıca hesaplanmalıdır.

2- Karşılama Prensibinin Gerçekleşmesi

Yukarıda belirttiğimiz gibi artırma bedeli muhammen kıymetin yüzde altmışını bulmuş ve rüçhanlı alacaklar ile satış ve paylaşırma masrafını da karşılıyorsa, taşınmazın bu şartları taşıyan en yüksek peyi teklif eden alıcıya ihale edilmesi gerekir⁵¹⁰; ancak ihale bedelinin saydığımız kalemlerin toplamını geçmesi

⁵⁰⁸ 12. HD, 2.12.1980, 7348/8645 (Arslan, s. 130, dn. 65).

⁵⁰⁹ 12. HD, 16.10.2000, 14591/15135; 12. HD, 19.6.2000, 9791/10144; 12. HD, 1.6.2000, 8200/8938; 12. HD, 30.5.2000, 8239/8792 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 644-645); 12. HD, 21.5.1998, 5380/5785; 12. HD, 4.2.1998, 25/839 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 675-676); 12 HD, 23.4.1981, 2136/4080 (Arslan, s. 131, dn. 66); 4. HD, 17.12.1987, 9085/9311(YKD 1988/4, s. 478-479);12. HD, 26.10.1978, 8521/8643; 4. HD, 17.12.1987, 9085/9311 (Kuru, II, s. 1320); 12. HD, 27.4.1987, 4901/5767 (Erturgut, s. 117, dn. 255); 12. HD, 9.7.1981, 4781/6451 (YKD 1982/11, s. 1558).

⁵¹⁰ İcra müdürü şartları karşılayan en yüksek peyi sürene taşınmazı ihale etmek zorundadır, aksi halde bir hakkın yerine getirilmemesi nedeniyle 16. maddenin 2. fıkrası gereğince süresiz şikayet yoluna başvurulabilir. Bu durumda icra mahkemesi icra müdürüne artırmayı yeniden yapmasını emreder (m. 17/II).

gerekmez⁵¹¹. Bunu taşınmaz üzerinde rüçhanlı alacaklar toplamı ile taşınmazın yüzde altmışlık kısmından hangisi fazla ise ona eklenecek satış ve paylaşırma giderleri sonucunda elde edilecek miktarın ihalenin yapılabilmesi için gerekli ve yeterli olan meblağ olduğu şeklinde de ifade edebiliriz. Örneğin 20 milyar TL muhammen değeriinde bir taşınmaz üzerinde 15 milyar TL değeriinde rüçhanlı alacaklı olduğunu satış ve paylaşırma giderlerinin de 1 milyar TL olduğunu farz edelim. Bu durumda taşınmazın ihale edilebilmesi için teklif edilecek 16 milyar TL (rüçhanlı alacak toplamı=15 milyar TL+satış ve paylaşırma gideri=1 milyar TL) yeterli olacaktır. Yoksa taşınmazın yüzde altmışı olan 12 milyar TL'nin da eklenmesi ile elde edilecek 28 milyar TL istenmeyecektir. Bunun gibi taşınmaz üzerindeki rüçhanlı alacak miktarının 10 milyar TL olduğunu farz edersek bu takdirde teklif edilmesi gereken asgari miktar 13 milyar TL (muhammen bedelin yüzde altmışı=12 milyar TL+ satış ve paylaşırma gideri=1 milyar TL) olacak; alıcının tüm kalemlerin toplamı olan 23 milyar TL teklif etmesi beklenmeyecektir.

3- Karşılama Prensibinin Gerçekleşmemesi

Birinci artırmada sürülen en yüksek pey 129. maddedeki şartları karşılamıyorsa yani taşınmazın tahmin edilmiş kıymetinin yüzde altmışı veya rüçhanlı alacaklar toplamından hangisi fazla ise ona eklenecek satış ve paylaşırma masraflarını karşılayan bir teklifte bulunulmamışsa, ihale yapılamayacaktır. Bilindiği gibi taşınır mallarda 115. maddenin 2. fıkrasına göre ihale yapılamadığı takdirde artırıcılar taahhütlerinden kurtulacaktır. Taşınmazlarda ise en yüksek pey süren taahhüdü ile bağlı kalmak üzere (m. 126/I, m. 129/II) artırıcı on gün daha uzatılacak ve bu durum artırıcı tutanağına yazılacaktır.

⁵¹¹ Konuyla ilgili örnekler için bkz. Kuru, II, s. 1323-1324-1325; aynı görüşte: Belgesay, s. 292; Muşul, I, s. 744; Pekcanitez/Atalay/Özekes, s. 85; Kuru/Arslan/Yılmaz, s. 367; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 592; Uyar, Rehnin Paraya Çevrilmesi, s. 386; Arslan, s. 130; Artus, s. 301. Yargıtay ise bir kararında (12.HD 9.7.1981 4781/6451 –Kuru, II, s. 1324) bu kalemlerin toplamının geçilmesi gerektiğini belirtmiştir. Fakat tersi kararı da mevcuttur: 12. HD, 4.2.1997, 545/1102(Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 687).

Karşılama prensibi gerçekleşmediği halde artırmayı ertelemeyerek ihalenin yapılmış olması, ihalenin feshi sebebidir⁵¹².

D)İKİNCİ ARTIRMA

İcra ve İflas Kanunu'nun 129. maddesinin 1. fıkrasındaki şartların gerçekleşmemesi halinde artırma on gün daha uzatılmış kabul edilir ve birinci artırma gününden itibaren hesaplanacak onuncu günde, aynı yer ve saatte ikinci artırma yapılır (m. 126/II, b. 3, m. 129/II).

İkinci artırma da birinci artırman yapıldığı yerde gerçekleşecektir (m. 126/II, b. 3) ancak gerekli olan hallerde artırma ilanında göstermek şartıyla ikinci artırmanın yapılacağı yer birinciden farklı olarak belirtilebilmelidir⁵¹³. İkinci artırmanın birinci artırmadan itibaren on gün içerisinde yapılacağına dair hüküm kesindir⁵¹⁴. Ancak 4949 sayılı Kanun ile İcra ve İflas Kanunu'nda yapılan değişikliklerle (4949 sayılı K. m. 32) bu onuncu günün resmi tatile rastlaması halinde ikinci artırma tarihi olarak tatilin bitimini izleyen ilk iş gününün belirleneceği de belirtilmiştir (m. 129/ III, son cümle).

Birinci, ikinci ve bazı durumlarda (m. 133) tamamlayıcı artırmadan oluşan satış işlemleri bir bütün teşkil ettiği için ikinci artırmada yeni bir artırma şartnamesi düzenlenmez, birinci artırma için düzenlenmiş olan artırma şartnamesindeki hususlar burada da geçerlidir⁵¹⁵.

Taşınırlardan farklı olarak taşınmazlarda ilk artırmada kanunun aradığı şartların gerçekleşmemesi halinde, yapılacak ikinci artırmanın yeri ve zamanı ilk artırma

⁵¹² Kuru, II, s. 1438; Postacıoğlu, İcra, s. 521; Arslan, s. 131; Uyar, Rehnin Paraya Çevrilmesi, s. 360.

⁵¹³ Kuru, II, s. 1327; Arslan, s. 83.

⁵¹⁴ Bkz. yuk. § 6, C.

⁵¹⁵ Akyazan, s. 51.

ianında belirtilir. Bunun yanında taşınır malların ihalesinde, 115. maddenin 2. fıkrası incelendiğinde, birinci artırmada istenen şartların karşılanamaması halinde ikinci artırmanın yapılacağı ancak ilk artırmada artıranların taahhütlerinden kurtulacağı anlaşılr. Taşınmazlarda ise durum tamamen farklıdır. Birinci artırmada aranan şartların sağlanamaması üzerine on gün sonra yine bir ikinci artırma yapılacaktır; fakat taşınırlardaki durumdan farklı olarak birinci artırmada en yüksek peyi sürmüş olan kişi, bu teklifi ile bağı kalacaktır (m. 126/II, b. 3, 129/II). İkinci artırma da aynı birinci artırmadaki usule göre yapılacak, taşınmaz üç defa bağırıldıktan sonra diğer şartların da gerçekleşmesi ile (m. 129/II) en çok artırana ihale edilecektir. Ancak birinci artırmada en yüksek peyi süren teklifi ile bağı olduğu için ikinci artırmada sürülen en yüksek pey birinci artırmada sürülen en yüksek peyden az ise ihale 129. maddenin 2. fıkrasındaki şartları karşılamak koşuluyla birinci artırmada en yüksek peyi süren kişiye; ikinci artırmada sürülen en yüksek pey birinci artırmada sürülen en yüksek peyden fazla ise ikinci artırmada en yüksek peyi süren kişiye yapılacaktır (m. 129/II). Bunun sonucunda birinci artırmada en yüksek peyi süren teklifinden kurtulacak ve yatırmış olduğu teminat kendisine geri verilecektir.

Birinci artırmada sürülmüş olan en yüksek pey ile ikinci artırmada sürülmüş en yüksek pey birbirine eşit de olabilir. Bu durumda mal kime ihale edilecektir; bir önceki artırmadan beri teklifi ile bağı olan kişiye mi yoksa o artırmada en yüksek ve fakat bir önceki artırmadaki ile eşit peyin sahibine mi? Kanımızca mal bir önceki ihalede en yüksek peyi sürmüş olan kişiye –kanunun aradığı şartları taşımak kaydıyla (m. 129/II)- ihale edilmelidir. Zira ikinci artırmada birinci artırmadaki teklif aşılammıştır. Hatta kağıt üzerindeki değer bir yana bırakılacak olursa ikinci artırma için yapılan masraflar çıkarıldığı zaman bu oranda birinci artırmadan düşük bir bedel elde edildiği bile söylenebilecektir⁵¹⁶. Ayrıca birinci artırmada yeterli koşulları sağlamadığı için ihale kendisine yapılmadığı halde teklifi ile bağı kalmak zorunda olan kişiye öncelik tanımak, kanunun getirdiği yükümlölük (m. 129/II, c. 1) karşısında gerekli olmalıdır.

⁵¹⁶ Arslan, s. 132.

1-Karşılama Prensibi

İkinci artırmanın yapılabilmesi için gerekli olan ve 129. maddenin 2. fıkrasında belirtilen şartlar şöyledir:

- a) İkinci artırmada ihalenin yapılabilmesi için ileri sürülen en yüksek peyin taşınmazın muhammen bedelinin belli bir yüzdesini karşılamış olması gereklidir. Ancak bu oran birinci artırmadan farklı olarak yüzde altmış değil yüzde kırktır (m. 129/II, c.2). *Kuru*'ya göre rüçhanlı alacakların olmaması halinde, bu şartın karşılanmış olması yeterli olup ayrıca satış ve paylaşırma giderlerinin de geçilmesi gerekmez⁵¹⁷. Yargıtay ise aksi kanaattedir⁵¹⁸. Biz de yukarıda bahsettiğimiz aynı gerekçelerle⁵¹⁹ rüçhanlı alacakların bulunmaması halinde dahi satış ve paylaşırma giderlerinin karşılanması gerektiğini düşünmekteyiz.
- b) Satış isteyen alacaklının alacağına rüçhanı olan diğer alacaklılar var ise artırma bedelinin bu alacaklardan fazla olması, yüzde kırk şartını karşılaması ve buna ek olarak satış ve paylaşırma giderlerini de geçmesi gerekir (m. 129/II, c. 2).

Sonuçta şunu söyleyebiliriz: İkinci artırmanın da yapılabilmesi için teklif edilen bedelinin en azından, taşınmazın muhammen kıymetinin yüzde kırkı veya rüçhanlı alacaklılar toplamından hangisi fazla ise, o değere satış ve paylaşırma giderlerinin eklenmesi ile bulunacak miktarda olması gerekmektedir. Ancak eğer birinci artırmada alacaklar toplamı taşınmazın yüzde altmışından fazla olduğu için artırma, rüçhanlı alacaklar toplamına satış ve paylaşırma giderlerinin eklenmesi ile bulunacak asgari bedel için yapılmış ve fakat bu bedele ulaşamadığı için ikinci artırmaya gidilmişse bu halde ikinci artırmada gerekli olan asgari bedel birinci artırma ile aynı olacaktır. Çünkü taşınmazın yüzde altmışından fazla olan rüçhanlı

⁵¹⁷ *Kuru*, II, s. 1329-1330.

⁵¹⁸ 12. HD, 24.8.1987, 12326/8677 (YKD 1987/10, s. 1524).

⁵¹⁹ Bkz. yuk. § 11, C, 1, c.

alacaklar toplamı doğal olarak taşınmazın yüzde kırkıdan da fazla olacaktır. Aradaki tek fark önceki artırma için yapılan giderlerdir. Bu giderler de karşılanması gereken satış giderleri bölümüne eklenmelidir.

Ancak birinci ve ikinci artırmanın aynı asgari ihale bedeli için yapılacak olması ikinci artırmadan vazgeçme imkanı vermez⁵²⁰.

2-Karşılama Prensibinin Gerçekleşmemesi

Bu artırmada ihalenin yapılıp yapılamadığı da tutanağa yazılacaktır. İkinci artırmada sürülen en yüksek peyin bu şartları karşılamaması veya taşınmaza alıcı çıkmaması halinde satış talebi düşecektir (m. 129/II, c. 3). Satış talebi düşmekle beraber haciz düşmeyecek ancak taşınmazın tekrar satışa çıkarılabilmesi için alacaklının yeniden satış talebinde bulunması ve bütün satış işlemlerini en baştan tekrarlaması gerekecektir⁵²¹.

Haciz düşmeyeceği için taşınmaz alacaklının talebi üzerine tekrar satışa çıkarılabilecektir. Ancak bu sınırsız, süresiz bir imkan değildir. Taşınmazların satış hacizden itibaren iki sene içerisinde istenmelidir. Burada satış talebinin geri alınması ve daha sonra yenilenmesindeki durum kıyasen uygulanmalı satış talebi düştükten sonra alacaklı ancak haciz tarihinden itibaren geri kalan satış isteme süresi içinde yeniden satış isteyebilmelidir⁵²². Aksi halde alacaklı satış isteme süresini dilediği gibi uzatabilecek, aynı zamanda İcra ve İflas Kanunu'nun tayin ettiği sürelerin kesin olduğu ve sözleşmeyle değiştirilemeyeceği ilkesine (m. 20) de ters düşülecektir. Bu görüşün sonucunda da eğer satış talebinin düşmesinden itibaren kalan süre içerisinde satış talebi tekrarlanmazsa haciz düşecektir (m. 110). Ancak rehlin paraya çevrilmesi yolu ile takipte haciz yoluyla takipten farklı olarak takip düşecektir (m. 150e/II).

⁵²⁰ Erturgut, s. 120.

⁵²¹ İİD, 14.11.1963, 1824/11989 (AD 1964/2, s. 172); Kuru, II, s. 1332; Kuru/Arslan/Yılmaz, s. 368, dn. 29; Üstündağ, İcra, s. 328; Berkin, s. 140; Uyar, İhalenin Yapılması, s. 346; Muşul, I, s. 748; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 596.

⁵²² Bkz. yuk. § 5, E.

§ 12. SATIŞ BEDELİNİN ÖDENMESİ VE SONUÇLARI

A)ÖDEMENİN YAPILMASI

İhalenin yapılması halinde satış bedeli peşin olarak ödenecektir (m. 130)⁵²³. Artırma şartnamesinde alıcıya ait olduğu bildirilen katma değer vergisi, tellaliye ücreti, ihale damga pulu bedeli ile tapu harçlarının⁵²⁴ da icra müdürlüğünce gönderilecek bildiri üzerine yatırılması gerekecektir⁵²⁵.

İhale bedeli yerine geçmek üzere çek, poliçe, bono, banka teminat mektubu gibi araçlarla ödemede bulunulamaz; mutlaka para ile ödeme yapılması gerekmektedir⁵²⁶.

İcra müdürü alıcıya satış bedelini ödemesi için on günü geçmemek üzere bir süre tanıyabilir (m. 130, c. 2). Söz konusu sürenin tanınabilmesi için şartnamede bu

⁵²³ Yargıtay'a göre alıcıya ait olduğu belirtilmiş olan katma değer vergisi, tellaliye ücreti (12. HD, 2.2.1998, 248/525- İBD 1999, s. 478-479) ve damga vergisinin (12. HD, 28.4.1997, 4484/4784- İBD 2000/10-11-12, C. LXXIV, s. 1195) ihale kesinleştikten sonra ödenmesi gerekir. Bkz. aşağıda § 13, A, 2. Konuyla ilgili Uyar'ın notu için bkz. İBD 1999, s. 478-479.

⁵²⁴ 12. HD, 14.1.1993, 1992-11052/465 (İBD 1994/10-11-12, s. 445).

⁵²⁵ 12. HD, 19.11.1997, 12405/12912; 12. HD, 15.3.1993, 1731/5281 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 760 vd.).

⁵²⁶ Akyazan, s. 52; Kuru, II, s. 1333; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 729, 798; Köymen/Olgaç, s. 962; Uyar, Talih: "İhale Bedelinin Ödenmemesi Sebebi ile İhalenin Feshi", İBD 1976, s. 156; Uyar, Talih: "Taşınmaz Satışlarında İhale Bedelinin Ödenmemesi (m. 133)", Prof. Dr. Hayri Domaniç'e 80. Yaş Günü Armağanı, C. I, İstanbul 2001, s. 756; Arslan, s. 219; Arslan'a göre karşılığı banka tarafından hemen ödenen özel çeklerle yapılan ödemelerin kabul edilmesi yüksek meblağların taşınması zorluğu ve riski nedeniyle gereklidir (Arslan, s. 219). Gökçe de karşılığı bankada bloke edilmiş çeklerle ödeme yapılmamasının hiçbir gerekçesi olamayacağını belirtmiştir (Gökçe, s. 731). Özellikle de alıcı bu ödemeye ait masrafları karşılamışsa ve diğer ilgililer de kabul etmişse çekle ödeme mümkün olmalıdır.

hususun yazılı olması gerekli değildir⁵²⁷. Kanaatimizce haklı olarak belirtildiği üzere icra müdürünün süre vermek gibi bir mecburiyeti yoktur, artırma şartnamesinde bu konuda bir taahhüt yer almadığı sürece, satış bedelinin ödenmesi için süre verip vermeme konusu tamamen icra müdürünün takdirine kalmıştır. Zira kanun maddesi bunu doğrular niteliktedir (m. 130, c. 2)⁵²⁸. Ancak şartnamede alıcıya ödeme konusunda süre tanınacağı belirtilmişse artık icra müdürünün takdir hakkından söz edilemez, alıcıya süre verilmesi zorunludur⁵²⁹. Bunun dışında şartnamede ihale bedelinin peşin ödeneceği yazılmışsa icra dairesinin alıcıya süre tanınması da ihalenin feshini gerektirir⁵³⁰. Çünkü o an için peşin ödeme gücü bulunmayan istekliler, bedelin peşin ödenmesi gerektiğini öğrenince, artırmaya katılmaktan vazgeçmiş olabilirler.

Bu on günlük süre ihale tarihinden itibaren hesaplanır. Ancak 19. madde uyarınca gün olarak tayin edilen sürelerde ilk gün hesaplanmayacağı için ihale günü sürenin hesabında dikkate alınmaz (m. 19/I) ve süre takip eden günden itibaren onuncu gün tatil saatinde sona erer (19/son). Son günün resmi tatile rastlaması halinde süre tatili takip eden güne kadar kanun gereği uzamış olur (m. 19/III). Bunun dışında on günlük süre kesindir, icra memuru sürenin uzatılmasına karar vermez (m. 20)⁵³¹. İcra müdürünün kanuna aykırı olarak on günden fazla süre verdiği hallerde

⁵²⁷ Belgesay, s. 284. Arslan şartnamede süre tanınacağı belirtilmemişse peşin ödeme yapılması gerektiğinden bahsetmiştir (Arslan, s. 101, dn. 96). Ancak kanımızca şartnamede bu konuda bir açıklama yoksa icra memuru değerlendirme yaparak takdir hakkını kullanacaktır.

⁵²⁸ Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 732; Köymen/Olgaç, s. 962; Gökçe, s. 735. Uygulamada ise sanki emredici bir hükümmüş gibi bu on günlük süre alıcıya tanınmaktadır (İpek, Nebahat: "Taşınmaz İhalelerinde Satış Bedelinin Ödenmesi ile İlgili Uygulamaya Dair Bir Rapor", ABD 1998/4, s. 112). Yargıtay satışın peşin para ile yapılacağını belirtmemiş olması halinde icra müdürünün satış sırasında gelen müşterilere satışın peşin para ile yapılacağını bildirmesini ihalenin feshi sebebi olarak görmüştür (12. HD, 14.11.1988, 1987-14021/13537- Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 274). Gürdoğan da icra memurunun bu süreyi vermemesi veya yirmi (şimdi on) günden az vermesini ihalenin feshi sebebi kabul etmektedir (Gürdoğan, İcra, s. 111)

⁵²⁹ Arslan, s. 101, dn. 96; Gökçe, s. 644.

⁵³⁰ Arslan, s. 101, dn. 96.

⁵³¹ Kuru, II, s. 1339; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 732; Gökçe, s. 736; Erdoğan, s. 572. Ayrıca bkz. aşağıda § 13, A, 1.

alıcı on gün içinde ihale bedelini ödese bile 133. maddeye göre ihalenin kaldırılması gerekir⁵³².

İcra müdürü bu on günlük süreyi toptan verebileceği gibi, parça parça olarak, yani önceden verilen sürenin daha sonra on güne tamamlanması şeklinde de verebilir⁵³³.

Bu süre içerisinde, yani satış bedeli ödenene kadar taşınmaz hasar ve masrafı alıcıya ait olmak üzere icra dairesi tarafından idare olunur⁵³⁴ ve icra dairesinin izni olmaksızın tapuya hiçbir tescil yapılamaz (m. 131, c. 1 ve 2). Burada şu noktaya da değinmek isteriz ki borçlu ihaleden sonra ve fakat alıcıya verilen on günlük süre içinde iflas etse bile eğer alıcı bu süre içinde ihale bedelini öderse taşınmaz iflas masasına girmez. Çünkü taşınmaz ihale anında alıcının mülkiyetine geçmiştir⁵³⁵ (m. 134/1) ve borçlunun iflasından önce paraya çevrilmiş mallar iflas masasına girmez (m. 186).

İcra müdürü, bu on günlük süreyi verirken, alıcının satış bedelini temin için teminat göstermesini isteyebilir (m. 131, c. 3). İcra müdürünün böyle bir talepte bulunabilmesi için ilanda bu hususun belirtilmesi gerekmemelidir⁵³⁶. İcra memurunun bu konudaki kararına karşı icra mahkemesine şikayet yolu ile başvurulabilir (m. 16).

⁵³² Kuru, II, s. 1339; Kuru/Arslan/Yılmaz, s. 370, dn. 31; aksi görüş için bkz. 12. HD, 14.4.1987, 8331/5202 (YKD 1987/7, s. 1045) ve Pehlivanlı, s. 975.

⁵³³ İİD, 1.10.1956, 4785/4851 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 794); aynı şekilde: Kuru/Arslan/Yılmaz, s. 370, dn. 31; Akyazan, s. 53; Karayazgan/Varol, s. 26; Pehlivanlı, s. 975; Arslan, s. 220; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 733; Gökçe, s. 737.

⁵³⁴ Burada kanunun vurgulamak istediği şey alıcının bedeli ödemediği dahi mala malik olduğu ve bedelin ödenmemiş olmasına rağmen hasarın alıcıya geçtiğidir (Postacıoğlu, İcra, s. 502).

⁵³⁵ Bkz. aşa. § 14. Mülkiyetin burada alıcıya geçişi ihale bedelinin ödenmesi şartına bağlı bir geçiştir. Şart gerçekleşmezse (ihale bedeli ödenmezse) ihale kaldırılacak ve mülkiyet tekrar malın eski malikine geçecektir (Olgaç, s. 490; Berkin, s. 140, 144).

⁵³⁶ Akyazan, s. 55.

Taşınmazı satın alanlar, ihaleye alacağına mahsuben iştirak etmemiş olmak şartıyla, ihalenin feshinin talep edilmiş olduğu hallerde bile satış bedelini derhal veya 130. maddede verilen süre içinde nakden ödemek zorundadırlar (m. 134/IV). Şikayetin sonucunu beklemeleri ve ihale bedelini yatırmamaları halinde ihale kaldırılacaktır. Bu bedel icra müdürü tarafından şikayetin sonucu kesinleşene kadar bankalarda nemalandırılacak⁵³⁷; şikayetin kabulü veya reddi kararı üzerine hak sahibine nemalarıyla birlikte verilecektir (m. 134/IV, c. 2 ve 3).

Taşınmazın birden çok kişiye birlikte ihale edilmiş olması halinde bu kişiler ihale bedelinden, açıkça her birinin ihale bedelinin tamamından sorumlu olduklarına ilişkin bir kayıt yer almıyorsa, müştereken sorumludurlar⁵³⁸. Çünkü müteselsil sorumluluğun doğabilmesi için ya borçlulardan her biri borcun tamamından sorumlu olduğunu belirtmelidir ya da bu tür bir sorumluluğun mevcut olduğu Kanunda ifade edilmiş olmalıdır (BK m. 141). Müştereken sorumlu oldukları için her birinin ihale bedeli için eşit miktarlarda ödemede bulunması gerekecektir (BK m. 146/I). Ancak böyle bir ihalede icra memurunun artırma tutanağına malın hangi oranda kime ihale edildiğini belirtmesinde fayda vardır, zira taşınmaz kendisine ihale edilen kişilerden her biri bu oranda ve süresi içinde ödemede bulunmalıdır⁵³⁹. Eğer bu alıcılardan her biri ihale bedelinin tamamından sorumlu olacağına dair beyan ve taahhütte bulunmuşsa, ihale bedelinin tamamından her biri ayrı ayrı sorumlu olacaklardır.

Kendi payına düşen miktarı ödemeyen alıcı olması ve fakat diğer alıcıların bu bedeli ödemesi halinde ihale kaldırılmayacaktır⁵⁴⁰; ancak bu durum ihale bedelini

⁵³⁷ Nemalandırma konusunda değişik alternatifler bulunması nedeniyle, ilerde hak sahibi daha karlı bir yöntemin seçilmemesi gerekçesiyle nemalandırmaya itiraz edebilir. Bu nedenle nemalandırmanın ne şekilde yapılacağının yönetmelikle düzenlenmesi uygun olur (Pekcanitez, s. 155).

⁵³⁸ Akyazan, s. 56; Ansay, s. 157-158; Arslan, s. 221; Uyar, m. 133-Armağan, s. 757.

⁵³⁹ Arslan, s. 221.

⁵⁴⁰ 12. HD, 18.10.1982, 6899/7348 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 791-792); aynı şekilde: Arslan, s. 221; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 733-734; Gökçe, s. 738. Gökçe'ye göre bu bir vekaletsiz iş görmedir ve kendisi yerine ödemede bulunulacak olan alıcı bunu açıkça yasaklamamışsa icra memuru yapılan ödemeyi kabule mecburdur. Yerine ödemede bulunulan alıcı sonradan açıkça veya örtülü olarak böyle bir ödemeye onay verirse ihaleni kaldırılması engellenmiş olur. Onay

ödeyen diğer alıcıların taşınmazın tamamının mülkiyetini kazanacağı anlamına gelmeyecek; fazla ödemede bulunan, aralarındaki sözleşme veya sebepsiz zenginleşme hükümlerine dayanarak diğerine başvurabilecektir. Fakat kanımızca hissesine düşen payı ödemeyen alıcı diğer alıcılar lehine ihale hakkından vazgeçemeyecektir. Çünkü ihale kendisine yapılan kişilerden birisi de bu alıcıdır. Nasıl ki tek bir alıcı olduğu zaman ihaleden sonra bu alıcının vazgeçmesi sonuç doğurmuyorsa böyle bir feragat de vazgeçme anlamına gelir ve hükümsüzdür⁵⁴¹.

Taşınmaz takibi yapan alacaklıya ihale edilmişse, alacaklı bu alacağı ile ihale bedelini takas edebilecektir⁵⁴². Hatta Yargıtay bir kararında taşınmazı satın alan alacaklının aynı borçludan olan, fakat başka takip dosyasındaki alacağının da mahsup edilmesini isteyebileceğini belirtmiştir⁵⁴³. Bizce de kesinleşmiş olmak kaydıyla başka

vermemesi halinde ise ihalenin kaldırılması gereklidir (Gökçe, s. 738). *Kuru*'ya göre ise birlikte katılanlardan biri kendi hissesine düşen miktar yanında ödemede bulunmayan diğer ortağının hissesine düşen miktarı ödese bile ihalenin kaldırılmasına engel olamaz (Kuru, II, s. 1382-1383). *Kuru*'nun görüşü ile aynı yönde Yargıtay kararı da mevcuttur (İİD, 23.2.1959, 938/1081 -AD 1959/3, s. 420-421); 12. HD, 2.3.1976, 1982/2176 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 794).

⁵⁴¹ Bkz. aşağı. dn. 774 civarı ; karşı görüşte: Gökçe, s. 738.

⁵⁴² 12. HD, 26.10.1999, 12034/12904; 12. HD, 12.10.1999, 11067/12074; 12. HD, 21.1.1998, 1997-14512/272; 12. HD, 3.2.1997, 859/933 vb. için bkz. Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 744 vd.; aynı görüşte: Kuru, II, s. 1336; Üstündağ, İcra, s. 333, 336; Postacıoğlu, İcra, s. 503; Arslan, s. 214; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 731, 799; Uyar, m. 133-Armağan, s. 757-758; Gökçe, s. 734. Fakat alıcı satış parası borcunu takipte bulunan alacaklıdan olan bir alacağı ile takas edememelidir (Üstündağ, İcra, s. 333).

⁵⁴³ “.....alcının bu dosyadaki alacağı 30.040.750 TL’dir. Taşınmaz 40.500.000 TL’ye satılmıştır. Taşınmaz üzerinde İstanbul 7. İcra Memurluğunun 6624 ve 6625 sayılı dosyalarında aynı alacaklının 22.6.1989 tarihli hacizleri vardır...alacaklı satış yapan icra müdürlüğüne başvurarak ‘İstanbul 7. İcra Müdürlüğü’nün 6624 ve 6625 sayılı dosyalarındaki alacağın da satış bedelinden mahsubunu’ istemiştir. Bu üç dosyada toplam alacak 62.253.963 TL’dir. Satış bedelinden fazladır. İcra müdürlüğü bu istemi haklı olarak kabul etmiştir...”12. HD, 30.1.1991, 1990-4304/1009; “...alacaklı ihale bedelini, mevcut ve kesinleşmiş olan bütün alacakları ile mahsup edebilir. Bir kısım alacağın başka takip dosyasına ait bulunmasının neticeye etkili bulunmadığı, mahsup edilen miktar kadar borçlunun borcundan kurtulacağı düşünülmeyen, yazılı şekilde karar verilmesi isabetsizdir...” 12. HD, 11.11.1983, 7341/8786 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 753). Gökçe de mevcut ve kesinleşmiş tüm alacakların mahsup edilebileceği kanaatindedir (Gökçe, s. 738).

bir takip dosyasına ait alacak dahi mahsup edilebilmelidir. Bundan başka alıcı-alacaklıdan önce tatmin edilmesi gereken başka alacaklılar varsa veya aynı derecede hacze iştirak söz konusu olmuşsa (m. 100), alacaklının ‘kendi payına düşecek miktarı’ ödemesi gereken bedelden mahsup etmesi imkanı da olmalıdır⁵⁴⁴.

Cebri satışlarda borçlu lehine bir alacak doğmadığı için, burada teknik anlamda takas yoktur; burada söz konusu olan daha sonra kendisine iade edilecek parayı yatıracak kimsenin bundan kaçınabilmesi imkanındır⁵⁴⁵. Bu imkanı ortaklığın giderilmesi satışlarında ihale kendisine yapılmış olan hissedar da kullanabilir⁵⁴⁶; ancak aynı şey intifa hakkı ile yükümlü olarak satılığa çıkarılan taşınmazın intifa hakkı sahibine ihale edilmesi halinde geçerli değildir⁵⁴⁷.

Alıcı kanuni süresi içinde satış bedelini öderse, ihale kesinleşmedikçe bu para alacaklılara dağıtılamayacaktır (m. 134/III). Burada kesinleşme ile ifade edilmek istenilen ihaleden itibaren yedi gün içinde şikayette bulunulmamış olması veya ihalenin feshi istenilip de icra mahkemesi tarafından talebin reddedilmiş ve ret kararının kesinleşmiş olmasıdır. İhalenin kesinleşmiş sayılabilmesi için 134. maddenin 6. fıkrasındaki bir yıllık sürenin geçmesi gerekli değildir⁵⁴⁸.

İcra ve İflas Kanunu’nun 134. maddesinin son fıkrası 4949 sayılı Kanun ile yürürlükten kaldırılmadan önce alıcılar lehine olmak üzere büyük bir haksızlığa imkan tanınmakta idi. Buna göre 134. madde uyarınca ihalenin feshi amacıyla icra

⁵⁴⁴ Kuru, II, s. 1337; Arslan, s. 215. Aksi kanaatte: Üstündağ, İcra, s. 333, 336; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 731; Uyar, m. 133-Armağan, s. 758; Gökçe, s. 734.

⁵⁴⁵ “...alıcı, asıl alacak ve fer’ileriyle takipten kaynaklanan diğer alacaklarını satış bedelinden mahsup etme hakkına sahiptir. Bu kelime manası ile takas olmayıp bilahare kendisine iade edilecek parayı tediye de bulunacak kimsenin bu tediye yapmasına mahal bulunmaması ve öncelikle imtina eyleme durumudur...”12. HD, 3.2.1997, 859/933 (Erturgut, s. 125, dn. 278); Postacıoğlu, İcra, s. 503; Arslan, s. 221; Erturgut, s. 125.

⁵⁴⁶ Akyazan, s. 53; Arslan, s. 222; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 731; Uyar, m. 133-Armağan, s. 758; Kuru, II, s. 1337; Gökçe, s. 734.

⁵⁴⁷ 12. HD, 5.4.1982, 2409/2808 (Kuru, II, s. 1338); aynı görüşte: Kuru, II, s. 1338.

⁵⁴⁸ Kuru, II, s. 1497.

mahkemesine şikayette bulunulmuş olması halinde alıcı satış bedelini ödeyeceği yerde (m. 130) satış bedelini karşılayacak miktarda banka kefaleti gösterebiliyor ve hatta daha önceden ihale bedelini ödemiş olduğu hallerde yine ihale bedelini karşılayacak bir banka kefaleti göstermek suretiyle, ödemiş olduğu bu bedelin kendisine iadesini talep edebiliyordu. Alıcıların ihalenin feshinin istenmiş olduğu hallerde, bu nedenle zarar görmelerini engellemek amacıyla getirilmiş olan bu hüküm uygulamada büyük tepkilere yol açmaktaydı. Çünkü kötü niyetli alıcılar önceden planladıkları şekilde düzmece ihalenin feshi davaları açtırabiliyor, bu davaların uzaması için ellerinden geleni yapıyor, ihalenin feshi için şikayette bulunmuş olunduğunu belgeleyen yazıyı alıp icra dairesine başvurarak banka teminatı karşılığında ihale bedelini yatırmayabiliyor veya yatırmış olduğu hallerde bu bedeli geri alabiliyordu. Ülkemizdeki enflasyon ortamı düşünüldüğü zaman bu sayede alıcılar oldukça yüksek miktarlarda haksız kazanç sağlarken, taşınmaz malın sahibi borçlu veya ortaklığın giderilmesi satışlarında hissedarlar ve hatta alacaklı aynı oranda zarar görüyordu⁵⁴⁹. Ama yapılan yeni düzenleme, kötü niyetli alıcıları bu imkandan mahrum bırakmış önceden olduğu gibi alıcıları değil, bu sefer mal sahibi ve alacaklıyı koruyan bir tutum sergilemiş, taşınmazı satın alanların ihaleye alacağına mahsuben iştirak etmemiş olmak kaydıyla ihalenin feshinin talep edildiği hallerde ihale bedelini 130. maddeye uygun olarak ödemesi gerektiği belirtilmiştir. Yani bu düzenleme ile alıcının banka teminat mektubu verme imkanı tamamen ortadan kaldırılmıştır. Ancak bununla da kalınmamış icra müdürünün ödenen ihale bedelini ihalenin feshine yönelik şikayet sonuçlanana kadar bankalarda nemalandırması ve şikayet sonucunda şikayetin kabul veya reddine ilişkin karara göre hak sahiplerine vermesi de kararlaştırılmıştır (m. 134/IV)⁵⁵⁰.

⁵⁴⁹ İpek, s. 110 vd. 4949 sayılı Kanun'un hükümet gerekçesinde de hemen hemen aynı ifadeler kullanılmıştır: "Kötü niyetli ve muvazaalı olarak ihalenin feshi istenildikten sonra banka teminat mektubu karşılığında ihale bedelini ödemek zorunluluğunun işlemez hale gelmesi ve ihalenin feshi talebinden vazgeçmek suretiyle ihale tarihindeki bedeli ödeyerek haksız kazanç sağlanması nedeniyle İcra ve İflâs Kanununun 134 üncü maddesinin son fıkrası hükmünün yürürlükten kaldırılması..."

⁵⁵⁰ Bunun yanında yine aynı maddede yapılan değişiklik ile pey sürmek suretiyle ihaleye iştirak edenlerin ancak yurt içinde bir adres göstermek koşuluyla ihalenin feshini talep edebilecekleri kuralı getirilmiştir. Yine ihalenin feshinin görevsiz veya yetkisiz merciden istenilmesi halinde, bu icra mahkemesi veya mahkemenin evrak üzerinde inceleme yaparak on gün içinde karar vermesi

B)TAŞINMAZIN TESCİL VE TESLİMİ

1-Taşınmazın Tapu Siciline Tescili

İhalenin yapılması üzerine icra dairesi taşınmazın alıcı adına tescil edilmesi için tapu müdürlüğüne bir yazı gönderecektir (m. 135/I). Ancak bunun için iki şartın birlikte gerçekleşmiş olması gerekir:

a) İhale bedelinin ödenmiş olması (m. 135/I)

b) İhalenin kesinleşmiş (yedi gün içinde ihalenin feshinin istenmemiş olması veya istenmiş olup da bu talebin icra mahkemesince reddedilmiş ve bu ret kararının kesinleşmiş) olması gerekir (m. 134/VIII). Hatta ihaleden itibaren yedi günlük şikayet süresi geçmiş ve fakat henüz tescil istenmemiş olan bir dönemde ihalenin feshi istenmiş ise yine tapu idaresine tescil için yazı yazılamayacaktır. Bu nedenle satış memurunun gerekli yazıyı yazmadan önce bu konuda yapılmakta olan bir inceleme olup olmadığını kontrol etmesinde fayda vardır⁵⁵¹.

İcra dairesi tapu müdürlüğüne taşınmazın alıcı adına tescili için yazı yazarken o taşınmaz üzerinde olup da alıcıya geçmeyecek olan irtifak haklarına, taşınmaz mükellefiyetlerine, taşınmaz rehin haklarına ve tapuya şerh verilmiş diğer mükellefiyetlere ilişkin kayıtların tapu sicilinden terkinini ve alıcıya geçecek olan mükellefiyetlerin alıcı üzerine naklini kendiliğinden yaptırır (m. 144/IV).

Taşınmazın birden fazla kişiye ihale edilmiş olması halinde yazıda bunların tek tek isimleri yanında her birinin sahip oldukları pay oranları da belirtilir⁵⁵².

gerektiği, verilecek bu kararın da kesin olduğu düzenlenmiştir. Bunun dışında, uygulamada ortaya çıkan ihtilaf ve uyuşmazlıkları önlemek bakımından, ihale kesinleşinceye kadar taşınmazın muhafaza ve idare şeklinin icra dairesi tarafından kararlaştırılacağı hükme bağlanmıştır. Değişiklikten önce bu konularla ilgili uygulamada yaşana sıkıntılar için bkz. İpek, s. 110 vd.

⁵⁵¹ Gökçe, s. 760.

⁵⁵² Gökçe, s. 761.

Taşınmaz mal cebri artırmada kendisine ihale edilen alıcı ihale anında taşınmazın mülkiyetini iktisap ettiği için (m. 134/I, BK m. 231, MK m. 705/II), tescil burada sadece bildirici niteliktedir. Ayrıca taşınmazı tapuya tescil talebi zamanaşımına uğramaz⁵⁵³.

2- Taşınmazın Teslimi

İcra ve İflas Kanunu'nda taşınmazın alıcıya ne zaman teslim edileceğine ilişkin açık bir hüküm yoktur. Ancak 135. madde incelendiği zaman tescil için tapuya yazı yazıldıktan yani ihale kesinleştikten sonra taşınmazın alıcıya teslim edileceği şeklinde bir anlam çıkmaktadır⁵⁵⁴. Fakat bu durumun ihale ile yarar ve hasar kendisine geçen alıcı bakımından katlanılması zor durumlara yol açabileceği de belirtilmiştir⁵⁵⁵.

Son olarak belirtelim ki; ihale kesinleşinceye kadar varsa taşınmazdaki kiracının kira bedelini icra dairesine ödemeye devam etmesi gerekir (m. 92/III),

⁵⁵³ Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması-II, s. 1480; Olgaç, s. 491; Uyar, 134/135-Makale, s. 955; Gökçe, s. 760.

⁵⁵⁴ Kuru, II, s. 1343; Arslan, s. 203; Postacıoğlu, İcra, s. 517, dn. 88; Gökçe, s. 763.

⁵⁵⁵ Taşınmazın devamlı işletilmesi gereken hallerde bu durum alıcı için sakınca doğuracağı için ihale kesinleşinceye kadar taşınmazın icra dairesince idaresi uygun olacaktır ve icra dairesi bu tedbirlerden biri olarak taşınmazın bedelini peşin ödemiş olan alıcıya taşınmazı teslim edebilmelidir (Kuru, II, s. 1343; Uyar, Talih: "İhale ile Satılan Taşınmazların Tahliyesi", İBD 1986/10-11-12, C. LX, s. 667; Uyar, Talih: İcra Hukukunda Tahliye, B. 2, Manisa 1987, s. 708; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması-II, s. 1485; Uyar, 134/135-Makale, s. 960; Gökçe, s. 764). Taşınmazın alıcı adına tescili için ihalenin kesinleşmesi şartı aranmış (m. 134/VIII, 135/I), aynı şart alıcıya teslimi için öngörülmemiştir (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması-II, s. 1485; Uyar, 134/135-Makale, s. 960). Taşınmaza icra dairesince daha önceden maddeten el konmuşsa bedeli ödeyerek ihale ile yüklendiği borcu yerine getiren, nefi ve hasar da kendisine intikal eden alıcıya taşınmazın teslim edilmemesi için bir neden yoktur (Postacıoğlu, İcra, s. 517, dn. 88).

ancak ihale kesinleşince icra dairesi taşınmazı kesin olarak teslim⁵⁵⁶ ederken ihale tarihinden sonraki kiralari da alıcıya ödeyecektir⁵⁵⁷.

C)TAHLİYE

1-Genel Olarak

İcra ve İflas Kanunu'nun 135. maddesinin 2. fıkrasında ihale edilen taşınmazda bulunan borçlu yada üçüncü kişilerin icra takiplerinde icra memurunca - rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takipte yine icra memuru, iflas yoluyla takipte iflas idaresi (m. 244) ve ortaklığın giderilmesi satışlarında satış memurunca (HUMK m. 571)⁵⁵⁸ - nasıl tahliye edileceği düzenlenmiştir.

Öncelikle belirtelim ki taşınmazın tahliye edilebilmesi için ihalenin kesinleşmiş olması gerekmektedir⁵⁵⁹. Taşınmazı işgal eden borçlu veya üçüncü kişilerin ihale kesinleşene kadar 135. maddeye göre taşınmazdan çıkarılamaması gerekir⁵⁶⁰.

Alıcı tarafından ihale suretiyle iktisap edilen taşınmaz, borçlu veya hacizden önceki (ortaklığın giderilmesi yoluyla satışlarda ortaklığın giderilmesi için açılan dava sonucunda verilen kararın kesinleşmesinden önceki⁵⁶¹, rehnin paraya çevrilmesi

⁵⁵⁶ Taşınmaz alıcıya teslim edilirken varsa bütünleyici parçaları ve eklentileri ile teslim edilir (12. HD. 28.6.1984, 5660/8229 - **Kuru**, II, s. 1344).

⁵⁵⁷ **Kuru**, II, s. 1343.

⁵⁵⁸ "...izale-i şüyu için yapılan satış Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun 571. maddesine göre yapılmıştır. Müşterinin İcra ve İflas Kanunu'nun 135. maddesine göre yaptığı teslim talebi satış memuru tarafında yerine getirilir..." İİD, 1.11.1957, 6304/6532 (**Arslan**, s. 200, dn. 12). **Arslan'a** göre ortaklığın giderilmesi amacıyla yapılan satışın kesinleşmesi halinde de taşınmazın tahliyesini icra müdürü yapmalıdır; satış memurunun böyle bir yetkisi olmamalıdır (**Arslan**, s. 200, dn. 12).

⁵⁵⁹ **Korkut**, Halit: "İcraen Satışı Yapılmış Gayrimenkullerin Tahliyesine Dair İcra ve İflas Kanunu'nun 135'inci Maddesi" İBM 1943, s. 778; **Kuru**, II, s. 1345.

⁵⁶⁰ **Kuru**, II, s. 1500.

⁵⁶¹ Kanımızca ortaklığın giderilmesi için açılan dava sonucu verilecek kararın kesinleştiği tarihin esas alınması daha uygun olacaktır. Zira her ne kadar davanın açılmasından sonra taşınmazın satılması

yoluyla takipte satıştan önceki⁵⁶²) bir tarihte yapıldığı resmi belge ile belgelenmiş bir sözleşmeye dayanmayarak başkaları tarafından işgal ediliyorsa, icra dairesi, borçluya veya işgal edene taşınmazı tahliye etmesi için on beş gün süre tanıyan bir tahliye emri gönderir (m. 135/II, c. 1). Taşınmaz bu süre içerisinde tahliye edilmezse bu kişiler zorla çıkarılır ve taşınmaz alıcıya teslim edilir (m. 135/II, c. 2).

İflas yoluyla takipte iflas idaresi tarafından satılmış olan gayrimenkul üzerinde iflas kararından önce konmuş haciz varsa, İcra ve İflas Kanunu'nun 135. maddesinin 2. fıkrası hükmünün uygulanmasında, iflas tarihi değil, haciz tarihi esas alınmalıdır. Çünkü her ne kadar, iflastan önce haczedilmiş mallar iflas masasına girer (m. 186/I) ve buna ilişkin icra takipleri iflas kararının kesinleşmesi ile düşer (m. 193/II) ise de, bunun anlamı, gayrimenkul üzerindeki hacizlerin hiç konulmamış sayılması demek

tehlikesiyle karşı karşıya kalan ve satışı istemeyen ortaklar taşınmazı hemen kiraya vererek taşınmaza çıkacak istekli sayısını azaltmak isteyebilirler ve bu nedenle davanın açılma tarihi esas alınmalı gibi düşünülebilse de; davaların çoğu zaman çok uzun sürebildiği gerçeği karşısında bu süreçte hele ki iyi kira geliri getiren yerlerin boş tutulması satış isteyen ortak dahil hiçbir ortağın işine gelmeyecektir. Bizce burada ortaklığın giderilmesi için açılacak davanın tarihi takibin başlama tarihi ile dava sonucu verilen kararın kesinleşmesi ise haciz tarihi yerine kıyaslanmalıdır. *Akyazan* da bu tarihi "ilamdan önce" şeklinde yorumlar (*Akyazan*, s. 68). *Sayın* taşınmazın satımı için verilen hükmün kesinleştiği tarih, satışın talep edildiği tarih veya satış tarihini haciz tarihi ile kıyaslanabileceğini belirtmiştir (*Sayın*, Kemal: "İcra ve İflas Kanunu'nun 135/II ve 5020 No'lu Kanun ve Bunların Uygulaması Üzerine Bir Duruş", *Hukuk ve İçtihatlar Dergisi* 1948, s. 114). *Gökçe* satışın istendiği tarihin haciz tarihi yerine kabul edilmesi gerektiğini çünkü Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun 571. maddesinde malların artırmasının İcra ve İflas Kanunu'na göre yapılacağını belirtildiğini bu nedenle bu tarihin satış talebinden sonraki bir tarih olması gerektiğini belirtmiştir (*Gökçe*, s. 767 vd.). *Gürdoğan* da satış talebi tarihini maddede geçen haciz tarihi yerine koymaktadır (*Gürdoğan*, İcra, s. 184). *Uyar* ise bu tarihi ortaklığın giderilmesi için dava açılmasından önce şeklinde yorumlamaktadır (*Uyar*, *Taşınmazların Tahliyesi*, s. 672, 675; *Uyar*, *Tahliye*, s. 716, 721). *Kuru* ise daha farklı olarak "hacizden önceki" deyiminin satıştan önceki şeklinde yorumlanması gerektiğini belirtmişti (*Kuru*, II, s. 1372). Yargıtay da *Kuru* ile aynı yönde kararlar vermiştir: 12. HD, 15.9.1983, 6987/6504; 12. HD, 14.1.1985, 10729/43 – *Kuru*, II, s. 1363-1364).

⁵⁶²12. HD, 6.7.1987 11292/8334 (*Kuru*, II, s. 1374-1375). Aynı yönde: *Kuru*, II, s. 1375. *Akyazan* bunu ipotekten önce şeklinde yorumlamaktadır (*Akyazan*, s. 67). *Gürdoğan* ise satış talep tarihini haciz tarihine kıyaslamaktadır (*Gürdoğan*, *Rehin*, s. 77).

değildir⁵⁶³. “Haczin hüküm ve etkileri, iflas hukuku ile bağdaştığı ölçüde, iflas masasının lehine olarak mevcut kalmakta devam eder”⁵⁶⁴. Ayrıca bu sayede hacizden sonra ve fakat iflastan az önce yapılmış kira sözleşmeleri iflas masasına karşı ileri sürülemez ve böylece iflas masasının çıkarları korunmuş olduğu gibi satışa olan ilgi de artar⁵⁶⁵.

Satış istinabe yoluyla yapılmış olsa bile 135. maddedeki tescil ve tahliye için yetkili icra dairesi asıl icra takibinin yapıldığı yer icra dairesidir⁵⁶⁶. Bu halde tahliye emrini asıl takibin yapıldığı yer icra dairesi gönderir. Bu işlem icra dairesi tarafından re’sen⁵⁶⁷ veya alıcının talebi üzerine⁵⁶⁸ yapılacaktır. Taşınmazı işgal eden borçlu ise borçlu zorla çıkarılacak ve taşınmaz alıcıya teslim edilecektir. Ancak üçüncü kişi, hacizden önceki bir tarihte yapıldığı resmi belge ile belgelenmiş bir sözleşmeye dayanarak taşınmazı işgal ettiğini ispat ederse, icra dairesi, alıcının bu üçüncü kişinin taşınmazdan tahliyesine ilişkin talebini reddedecektir. Alıcı bu ret kararına karşı şikayet yoluna başvurabilecektir (m. 16). Burada kanun hem taşınmazı işgal eden üçüncü kişilerin haklarını korumaya hem de taşınmaz sahibinin alıcıya karşı iyi niyetli olmayan bazı girişimlerini önlemeye çalışmaktadır⁵⁶⁹.

⁵⁶³ Kuru, IV, s. 3307-3308.

⁵⁶⁴ İİD, 16.3.1972, 2971/3014 (Kuru, III, s. 2852).

⁵⁶⁵ Kuru, IV, s. 3308.

⁵⁶⁶ 12. HD, 30.6.1986, 13574/7638 (ABD 1986/5, s. 753); aynı şekilde: Uyar, Taşınmazların Tahliyesi, s. 673; Uyar, Tahliye, 718; Kuru, II, s. 1344, dn. 399, 1347; Gökçe, s. 765.

⁵⁶⁷ Kuru, II, s. 1344-1345 ve dn. 401a; Postacıoğlu, İcra, s. 519. *Postacıoğlu’na* göre bunun sebebi icra memurunun sattığı malı müşteriye teslim ile mükellef olmasıdır (Postacıoğlu, İcra, s. 519). *Gökçe* ise, 135. maddenin re’sen harekete geçmeye elverişli bir düzenleme olmadığı gerekçesi ile tahliyenin mutlaka talebe bağlı olduğunu belirtmiştir (Gökçe, s. 764).

⁵⁶⁸ İİD, 24.5.1963, 4727/6108 (Kuru, II, s. 1345); aynı şekilde: Kuru, II, s. 1344-1345. Alıcı taşınmazın boşaltılmasını aynı takip dosyasında ister, ayrı bir takip yapması gerekmez (12. HD, 23.5.1977, 4847/5114 - İKİD 1977/203, s. 5728-5729); aynı şekilde: Uyar, Taşınmazların Tahliyesi, s. 669; Kuru, II, s. 1346.

⁵⁶⁹ Gökçe, s. 767.

Hemen şunu belirtelim ki; 13.4.1955 gün ve 5/8 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararı'na⁵⁷⁰ göre, ortaklığın giderilmesi ilamı üzerine alıcıya ihale edilen taşınmazı ortaklardan bir veya birkaçının belgelenmiş bir kira sözleşmesine dayanarak işgal etmeleri halinde, bu belgenin tarihine bakılmaksızın, söz konusu kişiler icra aracılığıyla tahliye ettirilemeyecek, mahkemeye başvurulması gerekecektir⁵⁷¹. Kiracı ortak icra takibindeki borçlu gibi hiçbir gerekçeye bakılmaksızın tahliye edilemeyecek, gerekli incelemenin yapılması için dava açılması gerekecektir. Bu durumda icra mahkemesi sıfatı ile sulh mahkemesi değil, genel hükümler uyarınca görevli mahkeme bu dava ile ilgilenecektir. Ancak elinde resmi belgesi bulunmayan ortak tahliye edilecektir⁵⁷².

Taşınmazın hacizden önce yapıldığı belgelenmiş bir sözleşmeye dayanarak üçüncü kişi tarafından işgali halinde, 'resmi belge' denilmek suretiyle ifade edilen belgelerin neler olabileceği sorusu akla gelecektir. Tapuya işlenmiş veya noterde düzenleme veya onaylama şeklinde yapılmış bir kira sözleşmesi bulunması veya üçüncü kişinin kiracı olduğunun bir mahkeme hükmü ile tespit edilmiş olması halinde resmi belge şartı gerçekleşmiş olacaktır⁵⁷³. Bunun yanında kanun gerekçesinde de belirtildiği üzere hükmün amacı borçlu ile taşınmazı işgal eden üçüncü kişi arasındaki kötü niyetli anlaşmaları önlemek olduğu için⁵⁷⁴, kira sözleşmesinin hacizden önceki bir tarihte yapılmış olduğunun Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun 299. maddesinin 2. fıkrasındaki hallerden biri nedeniyle kesinleşmesi halinde de sözleşmesinin daha sonraki bir tarihte yapılmış olduğunu kabule imkan yoktur. Yani kötü niyet bu suretle bertaraf edilmiş olacaktır. Ayrıca Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun 229. maddesindeki hallerin hepsi de resmi belgeye dayandığı veya resmi belge ile ispatlandığı için kira sözleşmesinin o tarihten

⁵⁷⁰ RG, 29.6.1955, S. 9041.

⁵⁷¹ 12. HD, 3.5.2001, 5958/7601- (YKD 2002/1, s. 70). Aynı doğrultuda: Sayın, s. 114; Ansay, s. 159, dn. 203a; Uyar, Taşınmazların Tahliyesi, s. 675; Uyar, Tahliye, 721; Üstündağ, İcra, s. 334.

⁵⁷² Gökçe, s. 766.

⁵⁷³ Kuru, II, s. 1356 vd.; Uyar, Taşınmazların Tahliyesi, s. 671; Uyar, Tahliye, 714.

⁵⁷⁴ 3222 sayılı Kanun gerekçesi için bkz. Pehlivanlı, s. 1022.

sonra resmi belge ile belgelendirilmiş gibi kabul edilmesi gerekeceğini belirtilen görüşe⁵⁷⁵ katılmaktayız.

Taşınmazda bulunan üçüncü kişinin o taşınmazda kiracı olduğu satış ilanında veya artırma şartnamesinde yer almış olabilir. Yine bu durumda da kiracılık sıfatının ispat edilmiş sayıldığını kabul etmek ve üçüncü kişiyi taşınmazdan tahliye edememek gerekir⁵⁷⁶.

Taşınmazı işgal eden kişinin tahliyesini talep hakkı alıcının ihaleden sonra taşınmazı bir başkasına devretmesi halinde birinci alıcının haklarına halef olan ikinci alıcı için de geçerlidir⁵⁷⁷.

Sözü geçen 135. maddenin 2. fıkrasında belirtilen tahliye emri İcra ve İflas Kanunu Yönetmeliği'nde gösterilmemiştir⁵⁷⁸. Bu durumda icra dairesinin ihale edilen taşınmazı işgal eden kişiye kanun (m. 135/II) uyarınca göndermesi gereken tahliye emrini kendisinin hazırlaması gerekir. Bu tahliye emrinde on beş gün içinde taşınmazın boşaltılması, işgal eden eğer borçlu değil de üçüncü kişi ise ve taşınmazı

⁵⁷⁵ Kuru, II, s. 1359; Postacıoğlu, İcra, s. 518; Üstündağ, İcra, s. 334; Uyar, Taşınmazların Tahliyesi, s. 669; Uyar, Tahliye, s. 711; Gökçe, s. 770-771; Erman, Hasan: "Borçlar Kanunu ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun Hükümleri Karşısında İcra - İflas Kanunu 135/2'nin Değerlendirilmesi", İHFM 1984, C. L, S. 1-4, s. 364. Bu hallere, eski maliklerin işgal edene noter aracılığı ile çekmiş olduğu ihtarname (12. HD, 21.4.1986, 1985-10593/4636; 12. HD, 27.2.1986, 914/2272; 12. HD, 8.12.1983, 10046/10159- Uyar, Tahliye, s. 728-729); kira tespit davası açılmış olması (12. HD, 2.3.1981, 150/1963- Uyar, Tahliye, s. 753); kiralayanın geri alındıktan sonra kendisinden kira parası istenen kiracının tevdi mahallinin belirlenmesi için dava açması ve karar alması (12. HD, 12.3.1981, 991/2448- Uyar, Tahliye, s. 753); sular idaresi abonman sözleşmesinde kira sözleşmesine atıf yapılmış olması (12. HD, 17.9.1979, 6547/6880- Uyar, Tahliye, s. 739) gibi örnekler verilebilir.

⁵⁷⁶ 12. HD, 4.2.1981, 8545/975 (Uyar, Tahliye, s. 753-754); 12. HD, 27.9.1984, 11211/9694 (Uyar, Tahliye, s. 741); aynı şekilde bkz. Kuru, II, s. 1361.

⁵⁷⁷ 12. HD, 29.6.1987, 4628/8050 (Kuru, II, s. 1345-1346); aynı görüşte: Akyazan, s. 67; Ansay, s. 159, dn. 203a; Uyar, Taşınmazların Tahliyesi, s. 673; Uyar, Tahliye, 719; Üstündağ, İcra, s. 334.

⁵⁷⁸ Bu halde 56 örnek no'lu tahliye emrinin gönderilmesi ve bu durumun sakıncaları için bkz. Uyar, Taşınmazların Tahliyesi, s. 668; Uyar, Tahliye, 710.

hacizden önce yapılmış olduğu resmi belge ile belgelenmiş bir sözleşmeye dayanarak işgal ediyorsa tahliye emrinin tebliğinden itibaren⁵⁷⁹ yedi gün içinde (madde en başta icra dairesine hitap ettiği ve icra dairesinin kanunu (m. 135/II) yanlış uyguladığı gerekçesine dayanıldığı için) icra mahkemesine (ortaklığın giderilmesi satışlarında sulh hukuk hakimliğine) şikayette bulunması⁵⁸⁰, yedi gün içinde şikayette bulunmaz ve icra mahkemesinden tahliyenin durdurulması için bir karar getirmez ve de on beş gün içinde taşınmazı boşaltmazsa zorla çıkarılıp taşınmazın alıcıya teslim edileceği yazılmalıdır⁵⁸¹.

Şunu önemle belirtmek gerekir ki yapmış olduğumuz açıklamalar şahsi hak iddiaları içindir; aynı hak iddiaları hakkında uygulanamayacaktır. Çünkü taşınmaz üzerinde aynı hak iddiasında bulunan kişilerin bunu 15 gün içerisinde bildirerek mükellefiyetler listesine yazdırmaları (m.126/II, b. 4)⁵⁸² veya mahcuz mala istihkak prosedürü içinde ileri sürmeleri gerekirdi. Mükellefiyetler listesinde yer almayan aynı bir hakka dayanan üçüncü kişinin bu iddiasına bakılmaksızın taşınmazdan çıkarılması gerekecektir⁵⁸³. Ancak mükellefiyetler listesinde yazılı aynı hak sahipleri gibi intifa hakkı sahipleri de taşınmazdan zorla tahliye edilemeyeceklerdir⁵⁸⁴. İşgalin taşınmazdan yararlanmayı da gerektiren aynı bir hakka dayanması hakkın sahibinin tahliyesini engelleyecektir. Hatta taşınmaz intifa hakkı sahibi dışında bir üçüncü kişi tarafından işgal ediliyorsa bu kişinin 135. maddeye göre tahliyesini alıcı ile intifa hakkı sahibi birlikte isteyebilecekler, intifa hakkı sahibi bu üçüncü kişinin taşınmazdan tahliyesini istemezse, kişi taşınmazdan zorla çıkarılamayacaktır⁵⁸⁵.

⁵⁷⁹ Kuru, II, s. 1353. Tahliye emrine ilişkin tebligat usulsüzse bu durumda şikayet süresi usulsüz tebligatın öğrenildiği tarihten itibaren başlayacaktır (Tebliğat K. m. 32).

⁵⁸⁰ Korkut, s. 778.

⁵⁸¹ Kuru, II, s. 1349; Uyar, Taşınmazların Tahliyesi, s. 668; Uyar, Tahliye, s. 710.

⁵⁸² Bkz. yuk. § 8, B.

⁵⁸³ Kuru, II, s. 1373; Üstündağ, İcra, s. 334; Postacıoğlu, İcra, s. 518; Uyar, Taşınmazların Tahliyesi, s. 674; Uyar, Tahliye, s. 719.

⁵⁸⁴ 12. HD, 12.5.1983, 2378/3770 (YASA 1984/11, s. 1626); aynı şekilde: Kuru, II, s. 1373.

⁵⁸⁵ "...intifa hakkı ile mukayyet olarak gayrimenkulü satın alan yeni malik (alıcı), şağıl kiracı hakkında 135. maddeye göre tahliye istemiş, intifa hakkı sahibi ise kiracının gayrimenkulde kalmasını istemiştir. Yeni malik ile intifa hakkı sahibi arasındaki bu ihtilafın mahkemece halli lazım geldiği düşünüldükçe kiracının tahliyesi cihetine gidilemez..." İİD, 25.11.1963, 11724/12777 (Kuru, II, s.

Belirttiğimiz gibi 135. madde hükmü ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takiplerde (m. 150g), iflas yoluyla takipte (m. 244)⁵⁸⁶ ve ortaklığın giderilmesine yönelik satışlarda (HUMK m. 571) da uygulanacaktır. Ancak tahliye işlemi ile ilgili icra memuruna ait görevleri iflasta iflas idaresi (m. 244), ortaklığın giderilmesine yönelik satışlarda ise satış memuru yapacaktır. Ancak bir görüşe göre⁵⁸⁷ 150g maddesindeki atfa rağmen 135. maddenin son fıkrası ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takipte uygulanamayacaktır. Kanımızca 150g maddesi hükmü karşısında bu görüşe katılmaya imkan yoktur; 150g maddesi 135. maddeye atıf yapmıştır. Son fıkranın uygulanmaması için herhangi bir engel yoktur.

Tahliyeyle ilişkin 135. madde Borçlar Kanunu'nun 254. maddesi ile uyum halindedir. Her iki kanun maddesine göre de (kiracı hacizden önce yapıldığı resmi belge ile belgelenmiş bir sözleşmeye dayanarak taşınmazda oturduğunu ispat etmedikçe) taşınmazın yeni maliki alıcı, eski malik ile kiracı arasındaki sözleşme ile bağlı olmayacaktır. Sadece 135. maddenin 2. fıkrası alıcıya, hacizden önce yapıldığı resmi olarak belgelenmiş bir kira sözleşmesine dayanmayan kiracıyı, feshi ihbar sürelerine uymaksızın tahliye edebilme imkanını tanıır⁵⁸⁸. Borçlar Kanunu'nun 254. maddesine göre ise kiracının kiracılık sıfatını kabul etmek istemeyen alıcı feshi ihbar sürelerine uymak şartıyla ihbar süresinin sonunda kiracıyı tahliye edebilecektir. Fakat dikkat çeken nokta 6570 sayılı Kanun ile İcra ve İflas Kanunu arasındaki ahenksizliktir. Söz konusu kanuna göre yeni malik kural olarak eski malikle kiracı

1374); aynı görüşte: Kuru, II, s. 1373; Gökçe, s. 780-781; Uyar, Taşınmazların Tahliyesi, s. 674; Uyar, Tahliye, s. 719.

⁵⁸⁶ Taşınmazda bulunan üçüncü kişi taşınmazı iflas idaresinden kiralamış ise bu kişinin 135. maddeye göre tahliyesi istenemez (İİD, 17.3.1969, 2773/2820-Kuru, IV, s. 3309).

⁵⁸⁷ Köymen/Olgaç, s. 1005; Erman, s. 366. Yargıtay'ın da bu yönde vermiş olduğu bir kararı bulunmaktadır: İİD, 27.11.1953, 5505/5735 (Köymen/Olgaç, s. 1010). Fakat Yargıtay daha sonra vermiş olduğu kararlarında 135. maddenin 2. fıkrasının ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takipte de uygulanacağını belirtmiştir (12. HD, 1.3.1984, 12792/2321; 12. HD, 6.7.1987, 11292/8334 - Kuru, II, s. 1374-1375).

⁵⁸⁸ Erman, İİK m. 135/2'nin Değerlendirilmesi, s. 370. Erman'a göre Borçlar Kanunu'nda yer alan feshi ihbar süreleri kamu düzenini ilgilendirdiği ve emredici olduğu için 135. maddenin 2. fıkrası maddi hukuk kurallarına aykırıdır (Erman, İİK m. 135/2'nin Değerlendirilmesi, s. 370, dn. 21).

arasındaki sözleşme ile bağlıdır; kiracıyı tahliye ettirebilmesi için taşınmazı kendisi, eşi veya çocukları için kısmen veya tamamen konut veya işyeri olarak kullanmak istediğini ihbar sürelerine bağlı kalmak şartıyla bildirmelidir (6570 sayılı K. m. 7/d). İcra ve İflas Kanunu'nun 135. maddesine göre ise kira sözleşmesinin hacizden önce yapıldığının resmi belge ile ispat edilememesi halinde herhangi bir sebeple bağlı olmaksızın on beş gün içerisinde tahliye emri gönderilir ve tahliye edilir (m. 135/II). Bu durumda akla 135. maddenin 6570 sayılı Kanuna tabi taşınmazlar için de geçerli olup olmadığı sorusu gelebilir. Kanaatimizce doktrinde de genel olarak belirtildiği gibi⁵⁸⁹ 135. madde 6570 sayılı Kanuna tabi taşınmazlar için de aynen geçerlidir. Zira 135. madde kiracıların tahliyesi ile ilgili İcra ve İflas Kanunu'nda öngörülmüş özel bir düzenlemedir. Bu düzenleme ile borçlunun hacizden sonra kiracı yerleştirerek kötü niyetli davranışlarda bulunmasının önüne geçilmek istenmektedir. Bilindiği gibi takip hukuku önce alacaklının taleplerini yerine getirmekle beraber tüm ilgililerin menfaatlerini bağdaştırmaya çalışan bir yol izlemektedir. Taşınmazın olabilecek en yüksek fiyatla satılması alacaklının ve aslında borçlunun da menfaati gereğidir. Taşınmazda bir kiracı bulunması ise çok zaman malı satın almak isteyen kişileri bir kere daha düşünmeye itebilecek, sürülen peylerin düşük kalmasına veya istekli çıkmamasına neden olabilecektir. Taşınmazın istekli çıkmaması veya isteklilerin sürdükleri peylerin karşılama prensibine uygun olmaması nedeniyle satılamaması borçlunun işine geleceği için borçlu mal artırmaya çıkarılmadan önce kira sözleşmesi yaparak kötü niyetli bir tutum sergileyebilecektir.

Doktrinde bazı yazarlar⁵⁹⁰ kiracının hacizden önce yapılmış bir kira sözleşmesine dayanarak tahliyeyi önleyebilmeleri için bu durumu artırma şartnamesinin ilanı üzerine on beş günlük süre içerisinde aynı hak sahipleri ile birlikte ileri sürmeleri gerektiğini ve bu iddianın istihkak prosedürü içinde çözüleceğini belirtmişlerdir. Yani buna göre kiracının elinde kira sözleşmesinin hacizden önce yapıldığına dair resmi bir belge bulunsa bile, artırma şartnamesinde alıcıya geçeceği bildirilmemiş olan böyle bir sözleşmeye alıcı katlanmakla yükümlü tutulamayacaktır. Ancak biz kanunda sadece resmi belge ile belgelendirme şartı

⁵⁸⁹ Kuru, II, s. 1365; Berkin, s. 144; Postacıoğlu, İcra, s. 519.

⁵⁹⁰ Köymen/Olgaç, s. 1005; Berkin, s. 144.

arandığı bunun dışında durumun artırma şartnamesinde de belirtilmesi gerektiğine dair bir hüküm yer almadığı için bu görüşe katılmamaktayız.

İcra ve İflas Kanunu'nun 135. maddesinin 2. fıkrası ile kanunun güttüğü amaç kolaylıkla anlaşılır niteliktedir: Cebri artırmalara olan ilgiyi artırmak ve daha önemlisi 91. maddedeki hükme de paralel olarak borçlunun hacizden sonraki kötü niyetli işlemlerini engellemek ve bunların alacaklıya karşı geçerli olmadığı gibi alıcıya karşı da geçerli olmadığını belirtmektir⁵⁹¹.

İcra dairesi tarafından alıcıya teslim edilen taşınmaza haklı bir sebep olmadan tekrar giren üçüncü kişi 342. madde gereğince cezalandırılacaktır.

2-Tahliye Emrine Karşı Başvuru Yolları

a) Şikayet

Tahliyeyle ilişkin hüküm icra dairesine hitap ettiği ve tahliye emri gönderilen kişi 135. maddenin yanlış uygulandığını iddia ettiği için, tahliye emrine karşı icra dairesine değil, icra mahkemesinde - ortaklığın giderilmesi satışlarında sulh hukuk mahkemesinde- şikayet yoluna başvurulacaktır⁵⁹². Çünkü burada icra memurunun yapmış olduğu bir işlem söz konusudur. İcra mahkemesi yerine icra dairesine yapılan başvuru geçersiz olup müşteki lehine hiçbir sonuç doğurmayacaktır⁵⁹³. İcra memurunun yapılan başvuruyu yetkisiz olduğu gerekçesi ile reddetmeyerek değerlendirmeye alması da alıcıya 16. madde uyarınca şikayet hakkı tanır (m. 16/II). Buna karşın üçüncü kişi ortaklığın giderilmesi satışında şikayetini sulh hukuk mahkemesi yerine icra mahkemesine veya icra mahkemesine yapması gerekirken

⁵⁹¹ Uyar, Taşınmazların Tahliyesi, s. 670; Uyar, Tahliye, s. 714; Postacıoğlu, İcra, s. 518; Berkin, s. 144; Erman, İİK m. 135/2'nin Değerlendirilmesi, s. 368.

⁵⁹² Kuru, II, s. 1349; Gökçe, s. 774. İcra mahkemesi incelemesini duruşmalı olarak yapmak zorundadır (12. HD, 8.5.1986, 11694/5436; 12. HD, 21.10.1982, 6424/7490; İİD, 12.1.1957, 7649/283 – Kuru, II, s. 1355).

⁵⁹³ 12. HD, 14.12.1987, 10805/13012 (YKD 1988/8, s. 1106-107); 12. HD, 10.12.1987, 12914/12837 (YKD 1988/5, s. 664).

sulh hukuk mahkemesine yaparsa, sulh hukuk mahkemesi veya icra mahkemesi görevsizlik kararı verir ve şikayet dosyasını görevli mahkemeye gönderir. Bu görevsizlik kararı üzerine eğer on gün içerisinde (HUMK m. 193/III) görevli makama başvurulursa görevsiz icra mahkemesi veya sulh hukuk mahkemesine yedi gün içinde yapmış oldukları şikayet, süresinde yapılmış sayılacaktır⁵⁹⁴.

İhale istinabe suretiyle gerçekleştirilmişse -yukarıda tahliye için istinabe eden icra dairesinin yetkili olduğunu söylediğimizden⁵⁹⁵- bu yönde şikayetlerde de istinabe eden icra dairesinin bağlı bulunduğu icra mahkemesi yetkilidir⁵⁹⁶.

Tahliye emrine karşı şikayette bulunabilecek kişi sadece taşınmazı işgal eden üçüncü kişidir; taşınmazı üçüncü kişiye kiralamış olan eski malik borçlu veya hissedarların şikayet için sıfatı ve hukuki yararı yoktur⁵⁹⁷. Şikayet, icra mahkemesince aksine karar verilmedikçe icrayı durdurmaz (m. 22).

İcra mahkemesinin şikayet üzerine vermiş olduğu kararlar tefhim veya tebliğden itibaren on gün içerisinde temyiz edilebilir (m. 363/III). İcra mahkemesinin şikayet hakkındaki kararının Yargıtay'ca onanması veya bozulması kararına karşı, bu kararın tebliğinden itibaren on gün içerisinde Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun 440. maddesindeki nedenlerle karar düzeltme yoluna başvurulabilir (m.

⁵⁹⁴ Kuru, II, s. 1352-1353.

⁵⁹⁵ Bkz. yuk. dn. 566 civarı.

⁵⁹⁶ Kuru, II, s. 1246.

⁵⁹⁷ "...Olayda, satışı yapılan yeri işgal etmekte olan kişilerin bu madde hükmüne göre bir şikayetleri mevcut olmadığından tahliyeleri yoluna gidilmesi hususundaki memurluk kararında yasaya aykırı bir yön yoktur. Şikayette bulunan kişi, taşınmazı işgal eden kişi olmayıp, hissedar bulunduğu taşınmazı işgal eden kişilere bu yeri kiraladığını, dolayısıyla kiracıların tahliye edilemeyeceğini ileri sürmektedir. Şu duruma göre talebi 135. maddeye göre yapılmış bir talep olmayıp, hissedarlığa dayanan hakkın kullanılmasıdır. Bu durumda, hissedarın hissesine vaki müdahalenin menî veya yararlanamamaktan dolayı ecirî misil davası açmak hakkı mevcut olduğundan, şikayetin reddine karar vermek gerekirken, olayda uygulanması mümkün olmayan 135. maddeye dayanarak taşınmazı işgal eden ve tahliye hususunda herhangi bir şikayette bulunmamış olan kişiler hakkındaki tahliye işleminin durdurulmasına karar verilmesi isabetsizdir..." 12. HD, 12.3.1981, 922/2414 (Kuru, II, s. 1353); aynı şekilde: Kuru, II, s. 1353; Gökçe, s. 775 .

366/III)⁵⁹⁸. Ancak bu karar maddi anlamda kesin hüküm teşkil etmediğinden yargılamanın iadesine başvurulamaz⁵⁹⁹.

Sulh hukuk mahkemesinin icra mahkemesi sıfatıyla vermiş olduğu kararlarda temyiz süresinin ayrıca belirtilmesinde fayda vardır. Yargıtay daha önce de vermiş olduğu kararlarında tıpkı icra mahkemesinde olduğu gibi temyiz süresinin hüküm yüze söylenmişse tefhim, yoklukta verilmişse tebliğ ile başlaması gerekeceğini ve on gün olduğunu belirtmişti⁶⁰⁰. Ancak daha sonra vermiş olduğu kararlarında⁶⁰¹ temyiz süresinin tebliğden itibaren sekiz gün olduğuna ve Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun 437. maddesinin uygulanması gerektiğine karar vermiştir. Yargıtay 1. Başkanlık Kurulu kararı ile sorun içtihadı birleştirmeye gidilmeden son görüş lehine çözülmüştür⁶⁰².

Bizim de katıldığımız görüşe göre⁶⁰³ sulh hukuk mahkemesi burada 'sulh hukuk mahkemesi' sıfatıyla değil 'icra mahkemesi' sıfatıyla karar vermektedir. Dolayısıyla temyiz süresi ve sürenin başlangıcı icra mahkemesi için geçerli olan tefhim veya tebliğden itibaren on gün olmalıdır. Aynı gerekçe ile normalde karar düzeltme yoluna başvurulamayan (HUMK m. 440/III-2) sulh hukuk mahkemesinin, icra mahkemesi sıfatıyla verdiği kararlara karşı karar düzeltme yolu da açık olmalıdır⁶⁰⁴.

Şikayet kabul edilirse, alıcı söz konusu kira sözleşmesinin hükümlerine uymak zorundadır; fakat 6570 sayılı Kanun'un 7. maddesinin d bendi ve Borçlar

⁵⁹⁸ Pekcanitez, Şikayet, s. 174; Arslan, s. 199 ve dn. 6.

⁵⁹⁹ Pekcanitez, Şikayet, s. 175; Kuru, I, s. 65; Uyar, Taşınmazların Tahliyesi, s. 673; Uyar, Tahliye, s. 718.

⁶⁰⁰ 12. HD, 18.1.1983, 9929/124; 12. HD, 4.10.1982, 6310/6777 (Uyar, Tahliye, s. 726 vd.). Aynı görüş için bkz. Üstündağ, İcra, s. 329.

⁶⁰¹ HGK, 7.6.1985, 1983-12-203/1985-569 (Kuru, I, s. 59); 12. HD, 25.11.1985, 13444/9944 (Uyar, Tahliye, s. 725-726); aynı görüşte: Erdoğan, s. 573, 577.

⁶⁰² İBD 1990/10-12, s. 988-994.

⁶⁰³ Uyar, Tahliye, s. 728; Kuru, I, s. 58; Arslan, s. 199, dn. 5. Farklı görüşte: Gökçe, s. 779.

⁶⁰⁴ Arslan, s. 199, dn. 7; aksi kanaatte: Gökçe, s. 781-782.

Kanunu'nun 254. maddesinin 2. fıkrası uyarınca kiracıya karşı tahliye davası açabilecektir⁶⁰⁵.

Şikayetin reddi halinde ise, yani taşınmazın hacizden önceki bir tarihten beri işgal edilmekte olduğunun gereken şekilde kanıtlanamaması durumunda, üçüncü kişi taşınmazdan zorla tahliye ettirilir ve taşınmaz alıcıya teslim edilir (m. 135/II, c.2). Fakat buna rağmen alıcı, üçüncü kişinin kiracılık sıfatını kabul etmişse ve üçüncü kişi bu durumu Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun 288. maddesine göre kesin delille ispat etmişse, artık 135. maddeye göre taşınmazın tahliyesini isteyemez (BK m. 254).

Elbirliği mülkiyeti konusu bir malın ortaklarından olan borçlunun payına haciz konulamayacağından alacaklının isteği ile ortaklığın giderilmesi suretiyle mal ihale edilecek⁶⁰⁶, bu suretle icra takibi ile ortaklığın giderilmesi işlemi çakışacaktır. Bu durumda taşınmazı işgal eden kişi borçlu-ortak ise tahliye edilecektir (m. 135/II). Borçlu olmayan ortaklardan birisi ise ve diğer ortakların kiracısı durumunda ise tahliye edilebilmesi için genel mahkemelere başvurmak gerekmektedir⁶⁰⁷. Taşınmazın üçüncü bir kişi tarafından işgal ediliyor olması halinde ise üçüncü kişinin taşınmazı işgale hakkı olduğunu resmi bir şekilde belgelemesi gerekecektir (m. 135/II). Ancak resmi belgenin düzenlenmiş olması gereken tarih haciz yoluyla takibe göre mi yoksa ortaklığın satış suretiyle giderilmesindeki tarihe göre mi hesaplanacaktır? Kanımızca hacze daha fazla önem verilmesi gerekir ve hesaplama haciz tarihine göre yapılmalıdır. Ancak elbirliği mülkiyeti konusu malda yer alan paya haciz konamayacağı için, alacaklıya ortaklığın giderilmesi için dava açma hakkının verildiği tarih esas alınmalıdır⁶⁰⁸.

⁶⁰⁵ 11. HD, 12.5.1981, 2117/2366 (Kuru, II, s. 1362); aynı şekilde: Kuru, II, s. 1362.

⁶⁰⁶ Bkz. Gökçe, s. 58 vd.; Erturgut, s. 210 vd.

⁶⁰⁷ Bkz. yuk. dn. 570 civarı.

⁶⁰⁸ Gökçe, s. 787.

b) Menfi Tespit Davası

Üçüncü kişi hacizden önceki bir tarihten beri taşınmazın kiracısı olduğunun veya alıcı tarafından kiracılık sıfatı kabul edilmiş olduğu⁶⁰⁹ için tahliye borcu bulunmadığının tespiti için genel mahkemelerde -kendisine karşı başlayacak veya başlamış olan tahliye işlemini önlemek için - menfi tespit davası (m. 72) açabilir. Özellikle de şikayet süresini kaçıran ilgili bu yolu tercih edebilecektir.

İşgalcinin, 135. madde uyarınca tahliye tehdidi bulunduğu için, böyle bir dava açmasında hukuki yararı olduğu kabul edilecektir. Eğer bu menfi tespit davası tahliye talebinden önce açılırsa, mahkeme 135. maddenin 2. fıkrası uyarınca yapılacak tahliye işleminin durdurulması için ihtiyati tedbir kararı verebilir (m. 72/II); tahliye talebinden sonra açılması halinde ise mahkeme ihtiyati tedbir yolu ile tahliye işlemini durduramayacaktır (m. 72/III, c.1); ancak 72. maddenin 3. fıkrasının 2. cümlesine kıyasen taşınmazın alıcıya tesliminin durdurulması için ihtiyati tedbir kararı alabilir⁶¹⁰.

İcra dairesi ve icra mahkemesi için geçerli olan kira sözleşmesinin tarihinin ispatına ilişkin hükümler (m. 135/II) mahkemede açılan davada da alıcı lehine konan ispat güvencesinin korunması açısından geçerlidir. Bir başka ifade ile taşınmazın işgalinin haklılığı hacizden önceki bir tarihte yapılmış olduğu resmi belge ile belgelenmiş veya hacizden önce yapıldığı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun 299. maddesinin 2. fıkrası uyarınca kesinleşmiş bir kira sözleşmesi ile ispatlamalıdır. Aksi halde şikayet yerine menfi tespit davası yoluna başvurularak ispata ilişkin koruma bertaraf edilebilirdi. Ancak davacı 'alıcının kiracılık sıfatını kabul ettiği'ni iddia ediyorsa bu durumu Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'na göre caiz olan tüm delillerle ispatlayabilir (HUMK m. 288, 292, 293)⁶¹¹.

⁶⁰⁹ Tahliye zamanına kadar geçecek süre için taşınmazı işgal eden kişiye ecriden misil davası açılması, o kişinin kiracılığının tanındığı anlamına gelmemelidir. Alıcı burada sadece hakkını aramaktadır, yoksa taşınmazı işgal eden kişinin kiracısı olmasına rıza göstermemektedir (Benzer olarak bkz. Gökçe, s. 766).

⁶¹⁰ Kuru, II, s. 1371.

⁶¹¹ Kuru, II, s. 1369-1371; Gökçe, s. 784-785.

§ 13. SATIŞ BEDELİNİN ÖDENMEMESİ VE SONUÇLARI

A) İHALE KARARINI KALDIRILMASI

1-Genel Olarak

Yukarıda da belirttiğimiz gibi alıcının satış bedelini derhal veya icra müdürünün kendisine verebileceği azami on günlük süre içerisinde peşin para ile ödemesi gerekir (m. 130). Alıcı bu süre içerisinde satış bedelini *tamamen* ödemezse icra müdürü- iflas yolu ile takipte iflas idaresi (m. 244) ve ortaklığın giderilmesi satışlarında satış memuru- kendiliğinden 'ihaleyi kaldıracaktır' (m. 133/I)⁶¹². Yani sonuç olarak ihale bedelinin ödenmemesi ihalenin kaldırılmasına neden olmaktadır. Yargıtay vermiş olduğu bir kararında⁶¹³ ihale bedelinin satış memurunun (icra memurunun) yanlış hesap yapmış olması nedeni ile eksik yatırılmış olması halinde dahi ihalenin kaldırılması gerekeceğini belirtmiştir. Kanımızca da bu durum ihalenin kaldırılmasına engel olmamalıdır. Ancak yanlış hesap yapan icra memuru kusuru oranında alıcının ihalenin kaldırılması nedeniyle doğacak sorumluluğuna ortak olmalıdır.

Hemen dikkati çeken şu noktaya değinme gereği duymaktayız. Bilindiği gibi 133. maddenin başlığı 'ihalenin feshi ve farkın tahsili'dir. Takip eden 134. maddedeki başlık ise 'ihalenin neticesi ve feshi' şeklinde belirtilmiştir. Gerek 133. ve gerekse 134. maddenin başlığında 'fesih' sözcüğü yer almaktadır. Ancak iki ayrı

⁶¹² "...İcra ve İflas Kanunu'nun 133. maddesi uyarınca ihale bedeli ile artırma şartnamesinde müşteriye aidiyeti tasrih olunan tellaliye resmi derhal veya verilen mühlet içerisinde ödenmediği takdirde satış memurluğunca ihalenin *re'sen* feshedilmesi, edilmediği takdirde vaki olacak şikayet üzerine mercice ihalenin feshi lüzumuna karar verilmesi lazım geldiğine..." 23.3.1955 gün ve 1/5 sayılı İBK (RG, 25.6.1955, S. 9038).

⁶¹³ "...alıcıların iyi niyetli bulunmaları, noksan ödemenin satış memurunun hesabı yanlış yapmasından kaynaklanması sonuca etkili değildir..."12. HD, 5.4.1995, 4586/5049 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 852-853). Aksi kanaatte: Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 799; Uyar, m. 133-Armağan, s. 757.

madde aynı sözcük ile belirtilse de anlatılmak istenen teknik anlamda çok farklı şeylerdir. Her ne kadar 133. maddenin metninde ‘ihalenin kaldırılması’ndan söz edilse de başlığın da buna uygun olarak değiştirilmesi muhtemel yanlışlıkların önlenmesi ve karışıklıkların giderilmesi açısından faydalı olabilecektir⁶¹⁴.

Alıcı kendisinden istenen satış bedelini fazla bulsa bile bu bedeli şikayet hakkı saklı kalmak üzere süresinde icra dairesine yatırmalıdır. Satış bedelini yatırmayarak şikayet yoluna başvurması ve bu arada ödeme süresini geçirmesi halinde -ileride şikayetinde haklı çıkmış olsa bile- icra müdürü ihaleyi kaldıracaktır (m. 133, m. 134/IV)⁶¹⁵. Ancak Gökçe’nin bu konuda ileri sürdüğü eleştiri⁶¹⁶ dikkate değerdir. Buna göre; örneğin tellallık harcının yanlış hesaplandığını ileri süren alıcı bunun için icra mahkemesine -sulh hukuk mahkemesine- şikayette bulunacaktır. İcra mahkemesi yapacağı inceleme sonucunda alıcının şikayetinin yerinde olduğuna ve örnek olarak belirttiğimiz tellallık ücretinin yanlış hesaplandığına karar verse bile ihale bedeli tam olarak yatırılmamışsa, ihale kaldırılacaktır. Bu durumda icra memuru tarafından yapılmış bir hata nedeniyle hiçbir kusuru olmayan alıcının

⁶¹⁴ Aynı yönde bkz. Kuru, II, s. 1383. Burada 134. madde anlamında bir fesih söz konusu olmadığı için “ihalenin geri alınması” (Arslan, s. 212; Erturgut, s. 128; Gökçe, s. 574), “ihalenin icra memuru tarafından re’sen feshi” (Muşul, I, s. 759; Karayazgan/Varol, s. 26), “ihalenin kaldırılması” (Kuru, II, s. 1383; Kuru/Arslan/Yılmaz, s. 370 vd.; Özekes, Tamamlayıcı Artırma, s. 172-173 ve dn. 7; Pehlivanlı, s. 980), “ihalenin bozulması” (Erman, Eyüp Sabri: “İtirazlı İhalede Bedel Nasıl Güvence Altına Alınabilir? Böyle Bir Halde Banka Kefaletinden Başka Teminat Gösterilebilir mi?” YD 1975-1976, s. 115; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 797 vd.), “ihalenin re’sen bozulması” (Uyar, m. 133-Armağan, s. 756) şeklinde ifadeler de kullanılmaktadır. Ayrıca 134. madde için kullanılan fesih sözcüğü de aslında teknik anlamda bir fesih olmayıp yanlış kullanımdan ileri gelen bir ifadedir. Çünkü “fesih” kavramı devamlı borç ilişkisi kuran sözleşmelerin, kanunda öngörülen nedenlerden birine dayanılarak tek taraflı bir beyanla, ileri yönelik olarak sona erdirilmesidir. İcra ve İflas Kanunu’nun 134. maddesi anlamında “fesih” ise cebri icra işleminin geçerliliğini etkileyen bir sakatlık olması nedeni ile bu işlemi denetleyen icra mahkemesinin ihaleyi geçmişe etkili (makale şamil) olarak iptal etmesidir (Arslan, s. 73; Üstündağ, İcra, s. 341).

⁶¹⁵ Kuru, II, s. 1382; Arslan, s. 217; Pehlivanlı, s. 980; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 799; Uyar, m. 133, s. 157; Uyar, m. 133-Armağan, s. 757; Gökçe, s. 741; Pehlivanlı, s. 980.

⁶¹⁶ Gökçe, s. 741.

ihalesinin kaldırılması adalet duygusunu zedeleyici niteliktedir. Kaldı ki şikayet haksız bulunursa her halükarda zaten ihale kaldırılacaktır.

Alıcının satış bedelini kendisine verilen azami on günlük süre bittikten sonra ödemesi halinde de durum değişmemeli; icra (satış) memurunun ihaleyi kaldırması gerekmektedir⁶¹⁷. Cezaevinde bulunma veya hastalık⁶¹⁸ gibi sebeplerle ihale bedelinin süresinde ödenmemiş olması da ihalenin kaldırılması sebebi sayılmalıdır. Hiçbir mazeret ihale bedelinin geç ödenmiş olduğu gerçeği karşısında ihalenin kaldırılmasına engel olmamalıdır⁶¹⁹.

İcra müdürünün ödeme süresinin bitmesinden sonra yapılan ödemeyi kabul etmesi halinde ilgililer ödemenin kabul edilmemesi ve ihalenin kaldırılması gerektiğini, süresiz şikayet yolu ile ileri sürebilirler⁶²⁰. Ancak bütün ilgililerin muvafakat etmesi halinde satış bedelinin geç yatırılmış olması nedeniyle ihale kaldırılamamalıdır⁶²¹.

⁶¹⁷ 12. HD, 1.2.1996, 1995-18497/1424 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 848); 12. HD, 23.6.1986, 12967/7262; İİD, 6.11.1969, 11204/10424 (Kuru, II, s. 1378-1379); aynı şekilde: Kuru, II, s. 1378; Kuru/Arslan/Yılmaz, s. 371; Arslan, s. 218; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 802; Erturgut, s. 134; Uyar, m. 133-Armağan, s. 760.

⁶¹⁸ İİD, 8.12.1958, 6569/6588 ;(Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 901); aynı görüşte: Uyar, m. 133-Armağan, s. 758; Akyazan, s. 53; Kuru, II, s. 1383; Kuru/Arslan/Yılmaz, s. 371; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 800).

⁶¹⁹ Gökçe, s. 738.

⁶²⁰ Arslan, s. 218; Akyazan, s. 58; Erturgut, s. 134.

⁶²¹ "...ancak, muamelede menfaatleri olan alakalıların muvafakatleri halinde ihale tekemmül edeceğinden, böyle bir vaziyette para müddet geçtikten sonra verilmiş olsa bile satış memuru ihaleyi feshedemez..."(23.3.1955 gün ve 1/5 sayılı İBK - RG, 25.6.1955, S. 9038); ayrıca bkz. 12. HD, 5.2.1979, 341/828 (Kuru, II, s. 1380-1381); aynı görüşte: Kuru, II, s. 1340, 1380; Arslan, 219; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 802; Uyar, m. 133-Armağan, s. 760-761; Postacıoğlu, İcra, s. 504-505; Belgesay, s. 285, 293; Köymen/Olgaç, s. 966; Berkin, s. 140; Gökçe, s. 736.

Şartlar oluştuğu takdirde icra müdürünün ihaleyi “gecikmeden”⁶²² kaldırması gerekmektedir. İcra müdürü kendiliğinden ve hemen ihaleyi kaldırmazsa, ilgililer⁶²³ icra mahkemesine –ortaklığın giderilmesi satışlarında sulh hukuk mahkemesi olarak anlaşılmalıdır- başvurabileceklerdir (m. 16/II)⁶²⁴. Ancak ilgililerin öncelikle icra memurundan ihalenin kaldırılmasını talep etmeleri gerektiği, icra memuruna böyle bir talepte bulunulmadan doğrudan doğruya icra mahkemesinden ihalenin kaldırılmasının talep edilemeyeceği belirtilmiştir⁶²⁵. Buna göre ilgililerin icra memuruna başvuruları üzerine icra memurunun talebi reddetmesi, bir hakkın yerine getirilmemesi veya talebe karşı hareketsiz kalınması yani hakkın sebepsiz sürüncemede bırakılması halinde, şikayet hakkı doğacak ve icra mahkemesine başvurulabilecektir. Aksi halde icra mahkemesi önce icra memuruna başvurulması gerektiği gerekçesi ile şikayeti reddedecektir⁶²⁶. Bizim de katıldığımız görüşe⁶²⁷ göre ise icra memurunun ihale kararını derhal kaldırmaması halinde ilgililer ihalenin kaldırılması için icra memuruna talepte bulunabilecekleri gibi doğrudan doğruya icra mahkemesinde şikayet yoluna da başvurabilirler. İcra mahkemesinin ihalenin kaldırılmasına ilişkin şikayeti, önce icra dairesine başvurulması gerekçesi ile sırf bu nedenle reddetmesi, usul ekonomisine ters düşmektedir. İcra mahkemesinin bu

⁶²² “...bu fesih kararının ne kadar süre içerisinde alınması gerektiği hakkında anılan maddede açık bir hüküm sevk edilmemiştir. Bu boşluğun yasanın lafzına, ruh ve amacına göre doldurulması lazımdır...İİK’nun 133. maddesi incelendiğinde görülmektedir ki ‘derhal... parayı vermezse’, ‘üç gün içerisinde almaya razı olursa’, ‘icra dairesince hemen’ gibi, ihalenin biran evvel sonuçlanması amacını güden kelime ve ibareler kullanılmıştır..” 12. HD, 31.3.1997, 1451/3961 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 826); “...somut olayda alıcı verilen süre içerisinde ihale bedelini yatırmadığı halde, satış memuru ihaleyi derhal feshetmesi gerekirken aradan uzun bir süre geçtikten sonra feshetmiştir. Bu yolda yapılan işlem anılan maddeye aykırıdır. Satış memuru ihaleyi derhal feshetmeyerek fiili bir durum yaratmıştır...” 12. HD, 29.6.1996, 7852/11775 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 829).

⁶²³ “İlgililer” deyimini ile kastedilen borçlu, alacaklılar (ortaklığın giderilmesi satışlarında hissedarlar) ve alıcıdan önce en yüksek peyi sürmüş olan kişidir (Kuru, II, s. 1387, dn. 535).

⁶²⁴ Arslan, s. 218; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 801; Pehlivanlı, s. 980. Uyar, m. 133-Armağan, s. 759; Gökçe, s. 743; Kuru, II, s. 1387.

⁶²⁵ Kuru, II, s. 1387, dn. 536, 1388; Köymen/Olgaç, s. 966; Uyar, m. 133-Armağan, s. 759-760; Gökçe, s. 574, 744.

⁶²⁶ İİD, 14.07.1967, 6713/7153 (Erturgut, s. 132, dn. 298).

⁶²⁷ 12. HD, 30.03.1995, 9522/9970 (Uyar, KDV ve İhale Pulları, s. 88); aynı şekilde: Erturgut, s. 132-133.

başvuruyu reddetmeyerek incelemesi ve ikinci bir iş çıkarmadan icra memuruna ihalenin kaldırılmasını emretmesi zaman ve masraftan tasarruf sağlayacaktır. Bunun yanında icra memurunun ihaleyi kendiliğinden kaldırması gerekmektedir. İhale bedelinin ödenmemesi halinde icra memuru zaten kendisine verilen ödevi yerine getirmemiş olmaktadır. Burada tekrar icra memurundan talepte bulunulup o talebin neticesine göre icra mahkemesine başvurmanın zorunlu kılınmasında anlam yoktur. Ancak ilgililerin icra mahkemesine başvurmadan önce icra memurundan bu konuda istemde bulunmalarına engel de yoktur.

İlgililerin ihalenin kaldırılmaması nedeni ile görevli merciye başvurmaları için herhangi bir süre sınırı yoktur, zira şartların oluşmasına rağmen ihaleyi kaldırmayan icra memurunun -satış memurunun- bir hakkı yerine getirmemesi nedeniyle söz konusu olacak şikayet herhangi bir süre ile sınırlandırılmamıştır (m. 16/II).⁶²⁸ İcra müdürü ihalenin kaldırılması talebini reddederse veya uygun bir süre içerisinde bu talebe herhangi bir yanıt vermezse, ilgililer icra müdürünün bu tutumuna karşı icra mahkemesine- sulh hukuk mahkemesine- şikayette bulunabilirler (m. 16). Ancak ihaleyi kaldırma yetkisi icra müdürüne -satış memuru- verildiği için icra mahkemesi- sulh hukuk mahkemesi- ihalenin kaldırılmasına karar veremez, icra müdürüne ihalenin kaldırılmasını emreder (m. 17/II). İhaleyi kendiliğinden hemen kaldırmayan icra (satış) memurunun sorumluluğu haksız fiil hükümlerine göre değerlendirilir.⁶²⁹

⁶²⁸“...ihale bedelinin yirmi günlük süre içinde yatırılmaması halinde ihalenin bozulması için başvurma süresi kanunun sözü geçen maddelerinde (m. 130 ve 133) sınırlandırılmamıştır. Bu durum karşısında hasren ihaleyi bozma yetkisini elinde bulunduran satış memurunun ilgililerin herhangi bir zamanda başvurmaları üzerine satış memuru işe el koyarak ihaleyi bozabilir. İlgililerin belli bir zaman içerisinde satış memuruna başvurmamış oldukları ve şikayet süresini geçirmiş bulunduklarından söz edilerek şikayetin reddi yoluna gidilemez...” HGK, 18.12.1971, 690/757 (Kuru, II, s. 1387-1388); 12. HD, 4.10.1995, 12476/12872 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 851); Arslan, s. 218; Uyar, m. 133-Armağan, s. 760; Kuru, II, s. 1387, 1390; Gökçe, s. 744; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 801; Erturgut, s. 131. Aksi görüşte: Postacıoğlu, İcra, s. 505.

⁶²⁹ 4. HD, 6.12.1965, 11076/6919 (RKD 1966, 12/2, s. 38); Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 801; Erturgut, s. 131; Uyar, m. 133-Armağan, s. 759.

Bu durumda taşınmazın normal ihale kurallarına göre yeniden satışa çıkarılacağı belirtilmiştir⁶³⁰.

Satış bedelinin derhal veya azami süre içerisinde, *tamamen veya kısmen* icra dairesi dışında alacaklıya veya hissedarlara ödenmesi halinde bedelin süresi içinde ödenmiş sayılıp sayılmayacağı tereddüt konusudur. Bir görüş ihale bedelinin kısmen alacaklıya haricen ödenmesi kalan miktarın da icra veznesine yatırılması halinde bu soruya olumlu yanıt verirken⁶³¹, çoğunluğu oluşturan diğer görüş bu durumun ihalenin kaldırılmasını engellemeyeceği kanaatindedir⁶³². Bizce de böyle bir durum satış isteyen veya satış bedelinden pay alacak olan alacaklının alacağına haciz koymak isteyen veya koymuş olan üçüncü kişilerin haklarını zedeleyebileceği gibi⁶³³ bir bütünlük içerisinde yapılması gereken takip işlemlerine icra memuru dışında bir başkasının karışması anlamına gelir ki bu da paylaşırma söz konusu olan hallerde paylaşırmanın kurallara uygun yapılmasını engelleyebilir⁶³⁴. Önceleri ilk görüş doğrultusunda karar⁶³⁵ veren Yargıtay daha sonraları böyle bir ödemeyi geçerli saymamıştır⁶³⁶.

⁶³⁰ Kuru, II, s. 1384, 1395, dn. 559; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 800; Kuru/Arslan/Yılmaz, s. 371, dn. 33.

⁶³¹ Postacıoğlu, İcra, s. 503; Öğütçü, s. 109.

⁶³² Kuru, II, s. 1381; Kuru/Arslan/Yılmaz, s. 371; Arslan, s. 216, dn. 23; Akyazan, s. 52; Pehlivanlı, s. 981; Uyar, m. 133, s. 156; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 729.

⁶³³ Akyazan, s. 52; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 729-730.

⁶³⁴ Arslan, s. 216, dn. 23. Uyar'a göre böyle bir paylaşırmanın söz konusu olmadığı hallerde ihale bedelinin ödenmesi konusunda alıcıya parayı alacaklıya (hissedarlara) ödenmesi konusunda rahatlık tanınması, ihale bedelinin bir kısmının haricen alacaklıya ödenmiş olması halinde fesih yaptırımının ileri sürülmemesi artırmaya olan ilgiyi ve katılımı yükselteceği gibi borçlu ve alacaklının da yararına olabilir. Alıcının yapacağı haricen ödeme suretiyle, hakkı olan parayı alan alacaklı veya hissedarın ihalenin haricen ödeme nedeniyle feshini ileri sürmesinde hukuki yararı olmadığı için ihalenin feshi yönündeki talebi reddedilmelidir (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 730).

⁶³⁵ 12. HD, 30.12.1993, 16264/20460 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 774-775); İİD, 14.11.1958, 5655/5967 (Köymen/Olgaç, s. 975).

⁶³⁶ 4. HD, 3.3.1988, 657/2073; 4. HD, 10.6.1988, 4425/5810 (Kuru, II, s. 1382).

Taşınmazın birden fazla kişiye ihale edilmiş olması halinde alıcılardan payına düşen miktarı süresi içinde ödemeyen olursa –artırma şartnamesinde böyle bir durumda alıcılardan her birinin satış bedelinin tamamından sorumlu olacaklarına dair bir kayıt yoksa alıcılardan her biri satış bedelinden kendi payı oranında sorumlu olur⁶³⁷ - diğer alıcı veya alıcılar bu miktarı da ödeyerek ihale bedelinin tamamını ödemiş olmak sureti ile ihalenin 133. madde hükmünce kaldırılmasına engel olabilirler⁶³⁸. Ancak ihalenin kaldırılmasına engel olunsa da bu kişi veya kişilerin yerine ödemedede bulunulan alıcının payına düşen miktarın da mülkiyetini kazanacakları anlamına gelmez; taşınmazın mülkiyetini birlikte adlarına ihale edilenler kazanır⁶³⁹. Bu durumda parayı ödemiş olan kişi, ancak adına payını ödediği kişiden ödemiş olduğu miktarı sözleşme veya sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre isteyebilir⁶⁴⁰. Fakat eğer diğer alıcılar payına düşen miktarı ödemeyen alıcı için icra dairesine ödemedede bulunmazsa icra memuru ihalenin bölünmezliği ilkesi uyarınca ihaleyi hepsi için kaldıracaktır⁶⁴¹.

Taşınmazı satın alanlar, ihaleye alacağına mahsuben iştirak etmemiş olmak şartıyla, ihalenin feshinin talep edilmiş olduğu hallerde bile satış bedelini derhal veya 130. maddede verilen süre içerisinde nakden ödemek zorundadırlar (m. 134/IV). Şikayetin sonucunu beklemeleri ve ihale bedelini yatırmamaları halinde ihale kaldırılacaktır. Bu bedel icra müdürü tarafından şikayetin sonucu kesinleşene kadar bankalarda nemalandırılacak; şikayetin kabulü veya reddi kararı üzerine hak sahibine nemalarıyla birlikte verilecektir (m. 134/IV, c. 2 ve 3). Yani ihalenin feshi için

⁶³⁷ Akyazan, s. 56; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 733.

⁶³⁸ Yargıtay da vermiş olduğu bir kararda (12. HD, 2.3.1976, 1982/2176 - Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 794) bu yönde düşünürken, eski tarihli bir kararında (İİD, 23.2.1959, 938/1081- AD 1959/3, s. 420) alıcılardan birinin bedelin tamamını yatırmak istemesi halinde dahi ihalenin kaldırılmasına engel olamayacağını belirtmektedir.

⁶³⁹ "...ihaleye iştirak edenlerden birisinin satış bedelinin tamamını yatırmamasının bütün alıcılar adına sayılacağına..."12. HD, 18.10.1982, 6899/7348 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 791-792); Arslan, s. 221; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 733; Uyar, m. 133-Armağan, s. 757.

⁶⁴⁰ Arslan, s. 221, dn. 44; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 733-734; Uyar, m. 133-Armağan, s. 757.

⁶⁴¹ Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 733-734, 799.

şikayetin icra mahkemesinde -ortaklığın giderilmesi satışlarında sulh hukuk mahkemesinde- derdest bulunması ihale bedelinin ödenmemesi nedeniyle ihalenin kaldırılmasına engel değildir, ihalenin feshi istemi ihalenin kaldırılması işlemlerini ertelememelidir; çünkü her iki maddenin sonuçları birbirinden farklıdır⁶⁴².

İcra mahkemesinde ihaleye karşı şikayette bulunulmuşsa daha sonra ihale bedelinin ödenmemesi nedeniyle ihalenin kaldırılması önceki şikayetin konusuz kalmasına ve bu nedenle ihalenin feshi isteminin reddine neden olmaz⁶⁴³, icra mahkemesi şikayete ilişkin incelemesini tamamlar; çünkü ihalenin diğer sebeplerle feshi halinde bedelin ödenmemesi nedeniyle ihalenin kaldırılmasına bağlı sonuçlar gerçekleşmeyecektir. Yani ihalenin kaldırılması üzerine 133. madde gereğince taşınmaz tekrar ihale edilmişse ve daha sonra ihalenin 134. madde uyarınca feshine yönelik şikayet kabul edilirse yapılan ikinci ihale (m. 133/I) hükümsüz kalacaktır. Çünkü 133. maddenin ilk şartı geçerli bir ihale bulunmasıdır. İcra mahkemesinin ihalenin feshi talebini reddetmesi halinde ise ortada geçerli bir ihalenin olduğu anlaşıldığı için icra müdürü 133. maddeye göre işlemlerini yapmaya devam edecektir⁶⁴⁴.

Aynı şekilde ihalenin feshi isteminin incelenmekte olması da 133. maddenin uygulanmasına ve ihale kararının kaldırılmasına engel değildir. Bu durumda söz konusu maddenin gereğinin yapılması alıcıdan önce en yüksek teklifte bulunan

⁶⁴² 12. HD, 15.3.1991, 1990-10375/3241; 12. HD, 25.12.1985, 6584/11619; 12. HD, 26.4.1979, 3237/3805 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 876 vd.); 12. HD, 23.6.1980, 353/5871 (Arslan, s. 223, dn. 57); bu yönde bkz. Bekişoğlu, Pertev Rıza: "İhalede Bedelin Ödenmemesi - İhalede Yolsuzluk Sebebiyle Fesih Talebi", Jurisdictio 1957/4, s. 394; Arslan, s. 223; Erdoğan, s. 573; Kuru/Arslan/Yılmaz, s. 371, dn. 34, s. 374, dn. 39; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 802; Kuru, II, s. 1391, s. 1395 dn. 560, s. 1501, dn. 907b; Postacıoğlu, İcra, s. 514; Erturgut, 134; Gökçe, s. 745.

⁶⁴³ 12. HD, 23.1.2001, 78/917; 12. HD, 9.3.2000, 3298/4103; 12. HD, 28.12.1999, 16763/17608; 12. HD, 23.12.1999, 16683/17215; 13.4.1999, 4152/4685; 12. HD, 8.4.1999, 2946/4409; 12. HD, 23.2.1999, 2169/1965; 12. HD, 22.9.1998, 8531/9318 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 815 vd.).

⁶⁴⁴ Kuru, II, s. 1391-1394; Postacıoğlu, İcra, s. 514-515; Arslan, s. 223; Üstündağ, İcra, s. 340; Bekişoğlu, s. 394; Berkin, s. 143; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 802; Uyar, m. 133-Armağan, s. 761; Gökçe, s. 745.

kişiyi taşınmazı alması için teklifte bulunulması ve üç gün içerisinde bu kişiden cevap gelmemesi veya olumsuz cevap gelmesi halinde taşınmazın hemen tamamlayıcı artırmaya çıkarılması gerekmektedir⁶⁴⁵. Söz konusu 133. maddedeki prosedürün uygulanması için ihalenin feshine ilişkin şikayet bekletici sorun yapılamaz⁶⁴⁶. Tamamlayıcı artırmanın yapılması halinde ilgilinin buna karşı da şikayette bulunması gerekecek ve ancak bu ikinci şikayet açısından ilk şikayet bekletici sorun yapılabilecektir. İlk şikayeti icra mahkemesinin kabul etmesi halinde tamamlayıcı artırma da hükümsüz sayılacak ve ikinci şikayet de ihalenin feshi kararı ile sonuçlanacaktır; zira belirttiğimiz gibi 133. maddenin uygulanabilmesi için ilk şart geçerli bir ihalenin varlığıdır. İlk şikayetin reddi halinde ise ikinci şikayet sadece ilk ihalenin batıl olduğuna ilişkin ise konusuz kalacak ve ikinci ihale de bu şekilde kesinleşecektir⁶⁴⁷. Ancak ilk ihalenin icra mahkemesi tarafından feshedilmesi halinde, eğer bu sırada tamamlayıcı artırma yapılmışsa, bu zamana kadar yapılmış olan giderler boşa gidecektir; ayrıca tahsil edilmiş bulunan iki ihale arası farkın da geri verilmesi gerekecektir. Bu durum büyük bir olasılıkla bu koşullar altında yapılacak tamamlayıcı artırmaya olan ilgiyi azaltacaktır. Ancak bu sakıncalar maddenin düzenleniş şekline ve amacına aykırı olarak uygulanmasını haklı gösteremez⁶⁴⁸.

⁶⁴⁵ Postacıoğlu, İcra, s. 515; Arslan, s. 223-224; Kuru, II, s. 1391-1394.

⁶⁴⁶ Postacıoğlu, İcra, s. 515; Kuru, II, s. 1391.

⁶⁴⁷ Postacıoğlu, İcra, s. 515.

⁶⁴⁸ Arslan, s. 224; Erturgut, s. 136. Erturgut görüşünü gerekçelendirirken tamamlayıcı ihalenin ilk ihalenin feshine rağmen ayakta kalacağının kabulü halinde daha büyük sakıncaların doğabileceğine, 118. maddeye göre yapılan artırmada ikinci artırma şartları aranacağına, halbuki tamamlayıcı artırmanın hükümsüz sayılması halinde taşınırın tekrar artırmaya çıkarılacağı ve belki de birinci artırmadaki karşılama prensibine uygun bir alıcı bulunabileceğine; sonuç olarak da tamamlayıcı artırmanın hükümsüz sayılmasının taraf menfaatlerine daha uygun olduğuna dayanmıştır. Belirtmemiş olmakla birlikte Arslan'ın da aynı düşüncelerle görüşünü ileri sürmüş olması büyük bir ihtimaldir. Ancak burada 4949 sayılı Kanunla yapılan değişikliğe de değinmekte yarar vardır. Her ne kadar taşınır mallar için 118. maddenin 1. fıkrasında değişiklik yapılmamış olsa da, yani tamamlayıcı artırmanın yapılabilmesi için taşınır mallarda aranan teklif- tamamlayıcı artırma ister birinci artırmanın isterse ikinci artırmanın yerine yapılmış olsun- ikinci artırmanın yapılabilmesi için aranan şartlar kadar olsa da; 133. maddede yapılan değişiklikle tamamlayıcı artırmanın hangi artırma yerine yapılıyorsa o artırmaya ilişkin şartları taşıması gerektiği belirtilmiştir. Taşınmazlarda yapılan bu

Sonuç olarak şartları ve sonuçları birbirinden farklı olduğu için ne 133. madde hükümlerinin uygulanması ne de 134. maddenin uygulanması diğerinin uygulanmasına engel teşkil etmeyecektir.

İcra memurunun ihaleyi kaldırmadan önce alıcıya veya varsa kefillerine karşı herhangi bir ödeme istemi veya uyarısında bulunması veya alıcıya karşı takip yapması zorunlu değildir; kendiliğinden ihaleyi kaldıracaktır⁶⁴⁹. İhale bedelinin ödenmemesi sebebiyle ihale kararını kaldırdığının ve malın yeniden artırmaya çıkarılacağına takip dosyasına yazılması yeterlidir⁶⁵⁰.

İhalenin kaldırılmasına karar verilmesi ile birlikte ihale anında alıcıya geçen taşınmaz mülkiyeti makalede şamil, yani geçmişe etkili olarak tekrar borçluya geçer⁶⁵¹. Taşınmaz ihalenin kaldırılması ile hasar ve masrafı alıcıya değil borçlu ve alacaklıya ait olmak üzere icra dairesince idare edilir⁶⁵². Alıcı ihale kararı ile ihalenin kaldırılması kararı arasında kalan dönemde taşınmaz için birtakım masraflar yapmış olabilir. Bu masraflar sebepsiz zenginleşme hükümleri uyarınca talep edilebilecektir. Hatta alıcı buradan doğan alacağını iki ihale arasındaki fark nedeniyle sorumluluğu ile değiştirebilmelidir⁶⁵³.

değişiklik incelemekte olduğumuz tamamlayıcı artırmanın hükümsüz kalmaması nedeni ile doğabilecek sakıncaları ortadan kaldırabilir gibi görünse de yine de maddenin düzenleniş şekli ve amacı dikkate alındığında tamamlayıcı artırmanın hükümsüz sayılması daha doğru olacaktır.

⁶⁴⁹ Arslan, s. 217, 222; Erturgut, 136.

⁶⁵⁰ Postacıoğlu, İcra, s. 506; Arslan, s. 215, 222; Erturgut, s. 136.

⁶⁵¹ Ögütçü, s. 109; Uyar, m. 133, s. 157; Uyar, m. 134, s. 797; Köymen/Olgaç, s. 968; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması-II, 1482; Uyar, 134/135-Makale, s. 957; Gökçe, s. 570; Üstündağ, İcra, s. 336 ve dn. 900; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 803; Uyar, m. 133-Armağan, s. 762; benzer şekilde bkz. Olgaç, s. 490; Postacıoğlu, İcra, s. 506.

⁶⁵² Üstündağ, İcra, s. 336 ve dn. 900; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 803 ; Uyar, m. 133-Armağan, s. 762; benzer şekilde bkz. Olgaç, s. 490; Postacıoğlu, İcra, s. 506.

⁶⁵³ Uyar, m. 133, s. 157.

Son olarak 133. madde hükmünün ikinci artırmada da uygulanacağını belirtmek gerekir⁶⁵⁴. Yani birinci artırmada kanunun aradığı şartlarda (m. 129/I) bir teklifte bulunulmaması nedeni ile ihale yapılamaz ise de on gün sonra yapılacak ikinci artırma sonucunda ihale yapılır ve fakat ikinci artırmanın alıcısı ihale bedelini zamanında ödemezse (m. 130) yine 133. madde uyarınca ihalenin kaldırılmasına karar verilir.

Ancak ihale bedelinin ödenmemesi nedeni ile ihalenin kaldırılması yani 133. maddedeki prosedür sadece bir defa uygulanabilir; bu nedenle tamamlayıcı artırmada da ihale bedeli ödenmezse taşınmaz ilk defa satışa sunuluyormuş gibi satış işlemleri tekrarlanır⁶⁵⁵.

2- İhale Bedeline Dahil Olan Diğer Masrafların Ödenmemesi Hali

Daha önce de belirttiğimiz gibi⁶⁵⁶ artırma şartnamesinde alıcıya ait olduğu bildirilen masraflar da ihale bedeline dahil bulunmaktadır (m. 125/IV). Bu masraflar içerisinde en çok dikkat çekenler tellaliye ücreti, katma değer vergisi ve ihale (damga) pullarıdır. Acaba bunların ödenmemiş olması halinde de ihalenin kaldırılması gerekecek midir?

Yargıtay eskiden vermiş olduğu bir kararda katma değer vergisinin yatırılmamış olmasının tek başına ihalenin kaldırılmasına neden olamayacağını belirtmişken⁶⁵⁷, daha sonra vermiş olduğu kararlarında katma değer vergisinin de ihale bedeline dahil olduğunu ve yatırılmaması halinde ihalenin kaldırılmasının

⁶⁵⁴ HGK, 13.4.1983, 12/1034/388 (YASA 1984/2, s. 237); Kuru, II, s. 1332, 1396. Kanaatimizce 4949 sayılı Kanunla 133. maddede yapılan değişiklik bu fikri pekiştirir niteliktedir.

⁶⁵⁵ Akyazan, s. 60; Kuru, II, s. 1411; Postacıoğlu, İcra, s. 507; Arslan, s. 230, 238-239; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 808; Erturgut, s. 137; Uyar, m. 133, s. 159; Köymen/Olgaç, s. 968; Uyar, m. 133-Armağan, s. 768. Üstündağ ise tamamlayıcı artırmada da bedelin ödenmemesi halinde taşınmaz tekrar artırmaya çıkarılır diyerek aksi görüşü savunmaktadır (Üstündağ, İcra, s. 341).

⁶⁵⁶ Bkz. yuk. dn. 320 civarı.

⁶⁵⁷ 12. HD, 6.11.1992, 6043/13171 (Uyar, KDV ve İhale Pulları, s. 85).

gerekeceğini belirtmiştir⁶⁵⁸. Ancak burada dikkat edilmesi gereken bir nokta bulunmaktadır. Katma değer vergisine esas teşkil eden matrah kesinleşmiş ihale bedelidir (Katma Değer Vergisi K. m. 23/d)⁶⁵⁹. Bunun sonucunda alıcıdan katma değer vergisinin talep edilebilmesi için ihalenin kesinleşmiş olması gerekmektedir⁶⁶⁰. Örneğin ihalenin feshi talebinin söz konusu olması halinde ihalenin kesinleşmesi için bu talebin reddedilmiş olması ve redde ilişkin kararın da kesinleşmiş olması gerekecektir. Taşınmaz ihale ile satın alan kişinin katma değer vergisini ödeme yükümlülüğü de ancak bu suretle ihalenin kesinleşmesinden sonra doğacaktır. Bu durumda ihalenin feshi talebinin reddine ilişkin kararı alan –veya ihalenin feshine ilişkin bir talepte bulunulmamışsa ihalenin kesinleştiğini öğrenen- icra dairesi kesinleşen ihale bedeline göre katma değer vergisini yatırması için alıcıya bir muhtıra gönderecek ve muhtırada belirtilen sürede ihale bedelinin ödenmemesi durumunda ihaleyi kaldıracaktır⁶⁶¹.

Artırma şartnamesinde alıcıya ait olduğu belirtilmiş bulunan ve Belediye Gelirleri Kanunu'nun 71. maddesi uyarınca belediyeye yatırılması gereken tellaliye ücretinin de ihale bedeline dahil olduğu ve süresi içerisinde ödenmemesi halinde ihalenin kaldırılması sebebi teşkil ettiği 23.03.1955 tarih ve 1/5 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı ile belirtilmiştir⁶⁶². Belediye Gelirleri Kanunu'nda "tellallık harcını mal ve mahsullerini satan gerçek veya tüzel kişiler ödemekle mükellefler" hükmü yer almaktadır (Belediye Gelirleri K. m. 68). Bu nedenle artırma şartnamesinde tellaliye harcından alıcının sorumlu olacağına dair bir kaydın yer

⁶⁵⁸ 12. HD, 15.03.1993, 1731/5281; 12. HD, 12.01.1994, 16690/86; 12. HD, 20.01.1994, 16562/553; 12. HD, 14.06.1995, 8461/8818 ; 12. HD, 30.03.1995, 9522/9970; 12. HD, 01.02.1996, 95-18497/96-1424; 12. HD, 29.01.1997, 428/764; 12. HD, 19.11.1997, 12405/12912 (Uyar, KDV ve İhale Pulları, s. 86 vd.).

⁶⁵⁹ 12. HD, 15.03.1993, 1731/5281 (Uyar, KDV ve İhale Pulları, s. 86-87); Uyar, KDV ve İhale Pulları, s. 89.

⁶⁶⁰ 12. HD, 12.10.2000, 13675/14951; 12. HD, 4.7.2000, 10542/11376 ve daha fazla karar için bkz. Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 736 vd.

⁶⁶¹ Uyar, KDV ve İhale Pulları, s. 89.

⁶⁶² RG, 25.6.1955, S. 9038. Aynı yönde bkz. 12. HD, 31.10.1983, 6417/8188; 12. HD, 7.10.1982, 6137/6914; İİD, 20.11.1964, 13252/13256 (Kuru, II, s. 1377-1378).

almamış olması halinde bu harçtan taşınmazı satılan borçlu sorumlu olmalıdır kanaatindeyiz.

İhale (damga) pulu bedeli de, her ne kadar Yargıtay bir kararında⁶⁶³ aksini iddia etmiş olsa da, ihale bedeline dahildir. Yargıtay ihale pulunun ihale tutanağına yapıştırılabilmesi için ihalenin kesinleşmiş olması gerektiğini belirtmiştir⁶⁶⁴ (488 sayılı K. m. 1) . Uygulamada ise Maliye Bakanlığı Gelirler Genel Müdürlüğü'nün 19.03.1969 tarih ve 2101104-1399/10595 sayılı mütalaası etkisi altında ihale tutanağının düzenlendiği sırada ihale pullarının yapıştırılması istenmektedir. Ancak Danıştay da⁶⁶⁵ tıpkı Yargıtay gibi satış sırasında düzenlenen tutanağın ancak satışın tamamlanması ile hüküm ifade edeceğini ve damga vergisine konu teşkil edeceğini belirtmiştir.

Sonuç olarak şunu söyleyebiliriz: Artırma şartnamesinde alıcıya ait olduğu belirtilmiş olan paraya çevirme masrafları ve vergilerin⁶⁶⁶ ödenmemesi halinde de ihale kaldırılacaktır⁶⁶⁷.

Alacaklı tarafından ödenmesi gereken cezaevleri harcı ve borçlu tarafından ödenmesi gereken tahsil harcının ödenmemiş olması, bunlar ihale bedeline dahil

⁶⁶³ 12. HD, 28.04.1997, 4484/4784 (İBD 2000/10-11-12, s. 1195). Doktrinde de haklı olarak belirtildiği gibi artırma şartnamesinde alıcıya ait olduğu bildirilen giderler ihale bedeline dahildir (Kuru, II, s. 1333; Arslan, s. 217; Uyar, KDV ve İhale Pulları, s. 91). İhale pul bedelleri de artırma şartnamesinde belirtilmiş giderlerden olduğu için bunlar da ihale bedeline dahildir ve süresi içerisinde ödenmemesi halinde ihalenin kaldırılması söz konusu olacaktır.

⁶⁶⁴ Bkz. yuk. dn. 663'teki karar.

⁶⁶⁵ Danıştay 11. D, 18.03.1971, 2312/603 (Danıştay Dergisi 1970/4, s. 67 vd.).

⁶⁶⁶ "...satış şartnamesinde yazılı her türlü verginin alıcılara ait olduğu şeklindeki kayıt 'satış ve devir işlemlerinden doğacak' her türlü verginin alıcıya ait olacağını ifade eder. Anılan şart nedeniyle satıştan önceye ait birikmiş vergi borçlarından alıcının sorumlu olduğu sonucuna ulaşan mercii gerekçesinde bu nedenle isabet görülmemiştir..." şeklindeki Yargıtay kararında da belirtildiği gibi (12. HD, 8.6.1999, 7249/7732- Erturgut, s. 129, dn. 288) alıcı sadece satış ve devir işlemleri ile ilgili vergilerden sorumludur (Erturgut, s. 129, dn. 288).

⁶⁶⁷ Kuru, II, s. 1333, 1376; Arslan, s. 213, 215, 217; Postacıoğlu, İcra, s. 487, 504; Erturgut, s. 129.

olmadığı için, ihalenin kaldırılmasını gerektirmez⁶⁶⁸. Aynı şekilde takip giderlerinin 130. maddedeki süre içerisinde ödenmemesi, bunlar ihale bedelinden sayılmadıkları için, ihalenin kaldırılmasına neden olmaz⁶⁶⁹.

B) İHALENİN KALDIRILMASI ÜZERİNE YAPILACAK İŞLEMLER

İhale bedelinin kanuna uygun şekilde (m. 133) ödenmemesi halinde icra müdürünün ihalenin kaldırılmasına karar vereceğini yukarıda belirtmiştik⁶⁷⁰. Ancak kanun ihale bedelinin ödenmemesi nedeniyle ihalenin kaldırılması sonrasında birtakım işlemlerin yapılmasını da istemiştir. Bu işlemlerle ilgili prosedürü şu şekilde açıklayabiliriz:

1- İhalenin 133. maddeye göre kaldırılması üzerine alıcının artırmaya katılırken yatırmış olduğu teminat akçesi, sorumlu olduğu (m. 133/II) meblağa mahsup edilmek üzere alıkonulur (m. 133/I, c. 1). Tamamlayıcı artırmada taşınmaz daha yüksek bir bedelle satılmışsa yani ihalenin kaldırılmasına neden olan alıcının sorumluluğu gereği ödemesi gereken bir miktar oluşmamışsa daha sonra bu teminat kendisine iade edilir.

2- Alıcıdan önce en yüksek peyi sürmüş olan kişiye, taşınmazı arzu etmiş olduğu bedel ile satın alması teklif edilir (m. 133/I, c. 2). Ancak bu teklifin yapılması bazı şartlara bağlıdır:

a) Bu kişinin birinci artırmada sürmüş olduğu peyin 129. maddedeki şartlara uygun olması gerekir (m. 133/I, c. 2). 4949 sayılı Kanunla yapılan değişiklikten önce söz konusu peyin “129. maddenin ilk fıkrasına” uygun

⁶⁶⁸“...tahsil harcı ve cezaevleri harcı ihale bedeline mülhak olmadığından yatırılan ihale bedelinden mezkur borçların mahsubu bahis mevzuu değildir. Bu borçların alacaklı tarafından peşin ödenmemesi de İcra ve İflas Kanunu’nun 133. maddesine müsteniden fesih sebebi sayılamaz...” İİD 10.11.1958, 5919/5871 (Köymen/Olgaç, s. 980); aynı şekilde: Köymen/Olgaç, s. 967; Ögütçü, s. 109.

⁶⁶⁹ İİD, 25.3.1958, 1903/1882 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 901); Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 798; Uyar, m. 133, s. 156; Uyar, m. 133-Armağan, s. 756.

⁶⁷⁰Bkz. yuk. § 13, A.

olması şartı aranırken, 133. maddede yapılan değişiklikle bu peyin “129. maddenin aradığı şartlara” uygun olması gerektiği belirtilmiştir. Bu sayede artık birinci artırmayı tamamlayan ihalede birinci artırma, ikinci artırmayı tamamlayan ihalede ikinci artırmanın şartlarına uygun olarak artırma ve ihale yapılacaktır⁶⁷¹. Ancak satış ve paylaştırma giderleri hesaplanırken o zamana kadar yapılmış, kaldırılmış diğer ihalelerin masrafları da dikkate alınacaktır.

b) Bu kişinin adresinin bilinmesi gerekir (m. 133/I, c. 2). Kişinin adresi bilinmiyorsa veya adresinde bulunamamışsa adres araştırması yapılması gerekmez. Kanun ‘adresinin de malum olması’ diyerek bu konuda esnek davranmıştır (m. 133/I, c. 2). Ancak bu kişiye usulsüz tebligat yapılmışsa, usulsüz tebligat yapılan kişi başka bir kişiye tamamlayıcı artırma sonucu yapılan ihalenin feshini isteyebilir⁶⁷².

Söz konusu teklifin sahibi birden fazla alıcı ise her birine ayrı ayrı muhtıra gönderilmelidir. Sadece birinin adresinin bilinmesi halinde bu kişiye yapılacak tebligatla yetinilebilir. Ancak muhtırada diğer alıcılara da bilgi verilmesi konusu yer almalıdır⁶⁷³.

c) İhalenin 134. madde gereğince feshedilmemiş olması gerekir⁶⁷⁴.

Alıcıdan önce en yüksek peyi sürmüş olan kişinin teklifi yukarıdaki şartları karşılıyorsa icra dairesi bu kişiye en kısa zamanda bir muhtıra tebliğ eder (m. 133/I, c. 2). Bu muhtırada daha önceden teklif etmiş olduğu bedelle taşınmazı alma hakkı ve bu hakkını kullanması için üç gün süresi olduğu ve taşınmazı bu şartlarla satın almak istiyorsa aynı süre içinde icra (satış) memurluğuna bildirmesi gerektiği yazılır. İcra memurunun bu teklifi yapması gereken süre kanunda belirtilmemiştir; ancak

⁶⁷¹ Özkes, Tamamlayıcı Artırma, s. 176.

⁶⁷² Gökçe, s. 751-752.

⁶⁷³ Gökçe, s. 752.

⁶⁷⁴ Bkz. yuk. dn. 642 civarı.

133. maddenin amacından yola çıkılarak ihalenin kısa sürede sonuçlandırılabilmesi için mümkün olan en kısa süre içinde yapılması gerektiği söylenebilecektir⁶⁷⁵.

Teklifi alan kişi üç gün içinde icra dairesine başvurarak teklifi kabul ederse ihale kendisine yapılır. Bu kabul yazılı veya tutanağa geçirilmek şartıyla sözlü bir kabul olabilir. Bizim de katılığımız görüşe göre⁶⁷⁶ burada üç gün içinde, taşınmazı almaya razı olunduğunun belirtilmesi yeterli olup ayrıca satış bedelinin de aynı üç gün içinde ödenmesi gerekmemektedir. Çünkü 133. maddenin ifadesinde “üç gün zarfında almaya razı olması”ndan bahsedilmiştir. Aynı şekilde maddenin devamında (m. 133/I, c. 3) alıcıdan önce en yüksek teklifte bulunan kimsenin taşınmazı arzu ettiği bedelle satın almaya “razı olması”, teklifi “cevapsız bırakması” veya “bu kişinin bulunamaması” hallerinde tamamlayıcı artırmaya gidileceğinden söz edilmiş, “3 gün içerisinde ihale bedelinin ödenmemesi” durumuna yer verilmemiştir. Bu nedenle burada da icra memurunun 130. maddede olduğu gibi alıcıdan önce en yüksek teklifte bulunan kişiye on günü geçmemek üzere süre tanıyabileceğini kabul etmek gerekecektir. Kaldı ki kaldırılan ihalenin alıcısı ile teklif götürülecek bu alıcı arasında fark yaratmak için kanuni bir dayanak yoktur. *Kuru* ise bu kişinin hem üç gün içinde taşınmazı satın almaya razı olduğunu bildirmesi ve hem de aynı üç gün içinde satış bedelini ödemesi gerektiğini belirtmiştir⁶⁷⁷.

Uygulamada ortaya çıkabilecek şu noktaya da dikkat etmek gerekecektir: İhale bedelinin ödenmemesi nedeniyle ihalenin kaldırılmasından sonra borçlunun borcunu tamamen ödemesi veya ortaklığın giderilmesi satışlarında tüm paydaşların satıştan vazgeçmesi gibi bir durumla karşılaşılabilir. Peki bu durumda nasıl hareket edilmelidir? İhale bedelini yatırmayarak ihalenin kaldırılmasına neden olan alıcıdan önce en yüksek peyi sürmüş olan kişiye taşınmazı alması için teklifte bulunulacak mıdır veya takibin (satışın) sona erdiği kabul edilerek artık böyle bir teklife gerek kalmayacak mıdır? Doktrinde çoğunluk tarafından ileri sürülen ve bizim de

⁶⁷⁵ Arslan, s. 228; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 804.

⁶⁷⁶ Erdoğan, s. 571; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 804; Gökçe, s. 752; Uyar, m. 133-Armağan, s. 762.

⁶⁷⁷ Kuru, II, s. 1399.

katıldığımız görüşe göre⁶⁷⁸ ihalenin kaldırılmasına neden olan alıcıdan önce en yüksek peyi süren kimsenin taşınmazı teklif ettiği bedelle satın alma hakkı kendisine 133. madde uyarınca tebliğ edilecek muhtıra ile başlar ve bu muhtıranın tebliğinden itibaren üç gün süre ile icra dairesi icabı ile bağlıdır. Yani muhtıranın tebliği ile başlayan üç gün içinde ne borçlunun borcunu ödemesi ne de ortaklığın giderilmesi satışlarında tüm ortakların satıştan vazgeçmesi ihalenin bu kişiye yapılmasına engel olamaz. Ancak eğer kaldırılan ihalenin alıcısına söz konusu muhtıra henüz gönderilmemişse satışı yapmakla görevli organın ihalenin o kişiye yapılması ile ilgili olarak herhangi bir yükümlülüğü söz konusu olmayacak ve bu kişi de ihalenin kendisine yapılmasını talep edemeyecektir. Böylece cebri icranın biran önce sonuçlanması ve borçlunun korunması da sağlanmış olacaktır. Bir başka görüşe göre bu durumda bir önceki en yüksek teklifin sahibinin taşınmazı teklif ettiği bedelle alma hakkı doğmuştur; ihalenin kaldırılmasından sonra ve fakat en çok artıran alıcıya bir teklif yapılmadan önce borcun ödenmesi veya ortakların satıştan vazgeçmesi taşınmazın satışına engel olamaz⁶⁷⁹. Diğer bir görüşe göre⁶⁸⁰ ise ihale kaldırıldıktan sonra kendisine muhtıra tebliğ edilen, alıcıdan önce en yüksek peyi sürmüş kişi kabulünü bildirmediği borçlu takip konusu alacağı masrafları ile ödemek suretiyle takibi düşürebilir. Yargıtay ise bu konu ile ilgili olarak önceleri “İcra ve İflas Kanunu’nun 133. maddesine müsteniden memurluk tarafından ihale feshedildikten sonra artırmaya iştirak eden ve müşteriden evvel en çok bedelle talip olan kimsenin sözü geçen madde hükmü muvacehesinde artırmaya çıkarılan gayrimenkulu alma hakkı doğmuş olduğundan” borcun ödenmesi veya satıştan vazgeçilmesi gibi hallerin taşınmazın bu kişiye teklif edilmesine ve bu kişinin taşınmazı satın amasına engel olmayacağını belirtmişken⁶⁸¹; daha sonra vermiş olduğu kararlarında⁶⁸² ihalenin kaldırılmasından sonra alıcıdan önce en yüksek peyi sürmüş olan kişiye taşınmazı satın alması için teklifte bulunulmadan önce borcun ödenmesi veya satıştan

⁶⁷⁸ Kuru, II, s. 1395-1396; Arslan, s. 229-230; Üstündağ, İcra, s. 337, dn. 905; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 805; Uyar, m. 133, s. 158; Uyar, m. 133-Armağan, s. 764.

⁶⁷⁹ Akyazan, s. 58.

⁶⁸⁰ Postacıoğlu, İcra, s. 508, dn. 78.

⁶⁸¹ İİD, 19.1.1959, 262/257 (Akyazan, s. 221).

⁶⁸² 12. HD, 18.11.1994, 14114/14496 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 856); 12. HD, 20.6.1978, 5850/5781 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 895-896).

vazgeçilmesi halinde takibe son verileceği ve satışa devam edilmeyeceğini belirtmiştir.

3- Alıcıdan önce en yüksek peyi sürmüş olan kişi üç gün içerisinde icra dairesine başvurarak taşınmazı satın almaya razı olmazsa, razı olduğunu bildirmezse, bulunamazsa (m. 133/I, c. 3) veya ihalenin kaldırılmasına neden olan alıcıdan önce başka pey süren yoksa veya olmasına rağmen 129. maddedeki şartları karşılamıyorsa veya teklifi kabul ettiğini bildirip de süresi⁶⁸³ içinde ihale bedelini yatırmamışsa taşınmaz icra dairesince hemen⁶⁸⁴ tamamlayıcı artırmaya⁶⁸⁵ çıkarılır⁶⁸⁶. Bu tamamlayıcı artırma ne birinci ne de ikinci artırmadır; sadece kaldırılan ihalenin yerine yapılan yeni bir artırmadır⁶⁸⁷. Ancak bunun için alıcıdan önce en yüksek peyi süren kişiye yapılan muhtıra tebligatının usulüne uygun olması gerekmektedir. Tebligat usulsüz ise ve bir başkasına ihale yapılmışsa, alıcıdan sonra en yüksek peyi süren usulsüz tebligatı öğrendiği tarihten (Tebligat K. m. 32) itibaren yedi gün içerisinde başkasına yapılmış olan ihalenin feshini isteyebilir⁶⁸⁸.

Taşınmaz hemen artırmaya çıkarılmazsa artık 133. madde hükmü uygulanamaz ve taşınmaz 123. madde vd. hükümlerine göre satışa çıkarılır. Bu satışın neticesinde elde edilen ihale bedeli ilk ihale bedelinden az olur ise ihale bedelini zamanında ödememek suretiyle ihalenin kaldırılmasına neden olan alıcının ihale bedelleri arasındaki farktan sorumluluğu yine devam edecektir. Ancak bu sorumluluk 133. madde anlamında olmayan ve mahkeme kararına gerek duyulan bir sorumluluktur;

⁶⁸³ Bkz. yuk. dn. 676 civarı.

⁶⁸⁴ "Hemen" ifadesi ise kastedilen; mümkün olan en kısa sürede ilan yapıp bu ilandan yedi gün sonra da ihalenin yapılmasıdır (Arslan, s. 232). Benzer olarak bkz. Postacioğlu, İcra, s. 510; Kuru, II, s. 1402; Akyazan, s. 59; Özkes, Tamamlayıcı Artırma, s. 174.

⁶⁸⁵ Arslan, s. 225; Özkes, Tamamlayıcı Artırma, s. 172. Gökçe "hızlandırılmış artırma" ifadesini kullanmaktadır (Gökçe, s. 754 vd.).

⁶⁸⁶ Kuru, II, s. 1401-1402. Daha önce yatırılmış olan satış avansı bu artırmanın giderlerini de karşılıyorsa onunla, karşılamıyorsa satış isteyen alacaklıdan alınacak miktarla giderler karşılanmalı, alacaklının bu giderleri ödememesi halinde satış düşürülmelidir (Arslan, s. 237; Özkes, Tamamlayıcı Artırma, s. 173).

⁶⁸⁷ Özkes, Tamamlayıcı Artırma, s. 169-170.

⁶⁸⁸ 12. HD, 8.7.1980, 4658/6039 (Kuru, II, s. 1400); Kuru, II, s. 1400.

yani icra memuru iki ihale arasındaki farkı hükme gerek olmaksızın tahsil edemeyecektir (m. 133/II, c. 2). Bu davada alıcı sadece bu son satışın ekonomik şartların değiştiği bir tarihte yapıldığını ileri sürebilecektir⁶⁸⁹.

Yapılacak tamamlayıcı artırma (m. 133/I, c. 3) satıştan en az yedi gün önce ilan edilir. Artırma ile ilan arasında yedi günden az süre olması ihalenin feshi nedenidir⁶⁹⁰. Bu ilanın birer örneğinin ilgililere tebliğ edilmesi gerekmez (m. 133/I, c. 4).

Tamamlayıcı artırmanın ilanında 126. maddedeki koşulların tamamının yer alması gerekme de asgari unsurların özellikle de yer, gün ve saate ilişkin bilgilerin bulunması zorunludur⁶⁹¹. Bunun yanında taşınmazın önemli özelliklerinin (m. 126/son; m. 114) de ilanda yer alması gerekecektir⁶⁹². Ancak birinci veya ikinci artırmadan sonra yapılmış olmasının önemi olmaksızın tamamlayıcı artırmada şartların sağlanamaması halinde tekrar artırma yapılmayacağı, satış düşeceği için 126. maddenin 2. fıkrasının 3. bendi ve -ipotek sahibi alacaklılarla diğer hak sahiplerinin başvuruları düzenlendiği ve bu başvurular daha önceden yapılmış olduğu için tekrar bildirilmesine gerek olmadığından- 126. maddenin 2. fıkrasının 4. bendinin yer alması gerekmeyecektir⁶⁹³. İlanın şekli konusunda ise kaldırılan ihalenin ilan şekline uyulması doğru olacaktır⁶⁹⁴. Ancak önceki ilandan daha geniş

⁶⁸⁹ Postacıoğlu, İcra, s. 509-511; Arslan, s. 232, 236; Üstündağ, İcra, s. 338; benzer olarak bkz. Kuru, II, s. 1402, dn. 578; Akyazan, s. 59 ve 62; Berkin, s. 141; Uyar, m. 133, s. 160.

⁶⁹⁰ 4. HD, 17.12.1987, 9022/9320 (Kuru, II, s. 1402-1403); aynı şekilde: Kuru, II, s. 1402; Arslan, s. 232; Özkes, Tamamlayıcı Artırma, s. 17; Gökçe, s. 755. Elbetteki yedi günden daha önce örneğin dokuz gün önce ilan yapılmasında herhangi bir sakınca yoktur (12. HD, 23.10.2000, 14828/15704 vb. Yargıtay kararları için bkz. Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 818 vd.); aynı şekilde Özkes, Tamamlayıcı Artırma, s. 175.

⁶⁹¹ 12. HD, 13.5.1986, 10969/5635 (Kuru, II, s. 1404-1405); aynı şekilde: Kuru, II, s. 1404; Arslan, s. 231; Özkes, Tamamlayıcı Artırma, s. 175; karşı. Akyazan, s. 60; Uyar, m. 133, s. 159.

⁶⁹² Kuru, II, s. 1404; Özkes, Tamamlayıcı Artırma, s. 175.

⁶⁹³ Kuru, II, s. 1405; Özkes, Tamamlayıcı Artırma, s. 175; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 807; Uyar, m. 133-Armağan, s. 766.

⁶⁹⁴ 12. HD, 25.1.1982, 213/322 (Kuru, II, s. 1405); Kuru, II, s. 1405; Özkes, Tamamlayıcı Artırma, s. 175; Gökçe, s. 755.

bir kitleye ulaşan ilan şekli de tercih edilebilmelidir. İcra dairesi ilanın şeklini ilgililerin menfaatlerine göre belirleyecektir. İlgililerin taşınmaz malla ilgili menfaatleri değişmediğine göre ilanın şekli de değişmemelidir⁶⁹⁵.

Tamamlayıcı artırmaya da fiil (medeni hakları kullanma) ehliyeti olan herkes katılabilir, açık artırmaya katılabilecek kişilerle ilgili söylenenler burada da geçerlidir. Ancak ihale bedelini ödemeyerek ihalenin kaldırılmasına neden olan alıcının tamamlayıcı artırmaya katılıp katılamayacağı hususu doktrinde tartışılan bir konudur. İcra ve İflas Kanunu bu konu ile ilgili olumlu veya olumsuz herhangi bir hüküm belirtmemiştir. Bir görüşe göre icra dairesi ihalenin kaldırılmasına neden olan alıcının tamamlayıcı artırmaya katılmamasına karar verebilir⁶⁹⁶. Diğer bir görüşe göre⁶⁹⁷ ise tamamlayıcı artırmanın yapılmasına sebep olan alıcı da artırmaya katılabilecektir. Çünkü kanunda bu konu ile ilgili sınırlayıcı bir ifade bulunmamaktadır. Ayrıca herhangi bir zararın meydana gelmesi halinde yine aynı alıcı sorumlu olacaktır (m. 133/son). Biz de belirtilen gerekçelerle ikinci görüşün daha uygun olduğunu düşünüyoruz. Bir başka ifade ile kanun tarafından icra müdürüne, ihale bedelini ödememek suretiyle tamamlayıcı artırma yapılmasına neden olan alıcının bu artırmaya katılmamasına karar verebileceği şeklinde bir yetki verilmediği için, tamamlayıcı artırmanın yapılmasından sorumlu olan alıcı da artırmaya katılabilmelidir. Ancak icra müdürünün bu kişinin duruma göre artırmaya

⁶⁹⁵ Özekes, Tamamlayıcı Artırma, s. 175-176.

⁶⁹⁶ "...icra dairesince bu kişinin artırmaya kabul olunmaması dahi mümkün olup..." 12. HD, 28.02.1985 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 879-880); "...müşteki, birinci ihaleye girmiş...ihale üzerine kalmış, verilen mühlet içinde ihale bedelini ödemediğinden ihale fesih edilmiştir. Bu nedenle yeniden yapılan ihaleye iştirak ettirilmemesinde kanuna uymayan bir cihet bulunmadığı halde..." 12. HD, 9.5.1984 2924/6210 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 880-881); aynı şekilde: Kuru, II, s. 1406; Erturgut, s. 138.

⁶⁹⁷ Arslan, s. 223; Özekes, Tamamlayıcı Artırma, s. 177; Gökçe, s. 672, 756. Bu görüşle paralel olarak Yargıtay bir kararında "...müştékilerin birinci ihalede parayı yatırmamaları halinde kendilerinin tekrar ihaleye girmelerine yasal bir engel de yoktur. 'Kötü niyetli olduklarına' dair bir belge bulunmadığı gibi, şu veya bu nedenle parayı yatırmamaları dolayısıyla husule gelecek zarar bertaraf etmek amacıyla hareket etmeleri olasılığı bulunan hallerde, bu hareketin kötü niyete bir delil olarak alınması da doğru değildir..." şeklinde görüş bildirmiştir (12. HD, 24.9.1979, 6811/7162-Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 881-882).

'peşin para' ile katılabileceğine karar verebilmesi, tamamlayıcı artırmanın yapılmasına neden olan alıcının ihalenin tekrar kaldırılmasına neden olarak 123. madde hükmünce satış işlemlerinin en baştan yapılmasına sebebiyet vermesini ve takibin sürüncemede kalmasını engelleyebilir⁶⁹⁸.

Ancak bu halde, daha önce göstermiş olduğu teminat 133. maddenin 2. fıkrası gereğince sorumlu olduğu meblağ için alıkonulmuş olduğundan, söz konusu alıcının yeniden teminat yatırması gerekecektir⁶⁹⁹. Kaldırılmış bulunan ihaleye katılırken yatırmış olduğu teminat, o ihaleye ait ve o ihaledeki zararları karşılamaya yöneliktir. Bu nedenle icra dairesi tarafından alıkonulmuştur (m. 133/I, c. 1). Tamamlayıcı artırma da yeni bir artırma olduğu için tekrar teminat alınması gerekmektedir.

Bunun yanında tamamlayıcı artırmaya katılan bu alıcının tamamlayıcı artırmada sürdürdüğü peyin kaldırılmasına sebep olduğu artırmada ileri sürmüş olduğu peyden düşük olmaması gerekir. Eğer birinci ihale bedelinden çok düşük bir pey sürerse icra müdürünün bu düşük bedelle taşınmazı ihale etmemesi gerekir; aksi halde alıcının kötü niyetli olduğu kabul edilecek ve şikayet yolu ile icra mahkemesinden ihalenin feshi istenebilecektir⁷⁰⁰.

⁶⁹⁸ 12. HD, 28.2.1985, 11232/1853 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 879-880); aynı şekilde: Kuru, II, s. 1406; Özkes, Tamamlayıcı Artırma, s. 178, dn. 23; Erturgut, s. 138; Gökçe, s. 756-757.

⁶⁹⁹ Kuru, II, s. 1407; Özkes, Tamamlayıcı Artırma, s. 178.

⁷⁰⁰ 12. HD, 24.4.2000, 6060/6592; 12. HD, 14.6.1996, 3896/5289; 12. HD, 5.2.1996, 1029/2283; 12. HD, 21.11.1995, 16253/16353 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 658 vd.); 12. HD, 26.6.1984, 5537/8118 (Kuru, II, s. 1407); aynı şekilde: Kuru, II, s. 1407; Özkes, Tamamlayıcı Artırma, s. 178; Erturgut, s. 138. Yargıtay bir olayda ihale bedelini ödemeyen alıcının tamamlayıcı artırmada daha önce sürmüş olduğu peyden daha düşük bir pey sürmesini ihalenin feshi sebebi olarak kabul etmemiştir: "...taşınmazda payı olan İbrahim yasal süresi içerisinde bedelini ödemediği ve feshine neden olduğu 29.2.1980 tarihli ihale dolayısıyla İİK'nun 133. maddesinin 2. fıkrası gereğince iki ihale arasındaki bakiye farktan ve diğer zararlardan ve ayrıca yüzde on hesabıyla gecikme faizinden mesuldür. Bu sorumluluğa ve ihale farkı ve geçen günlerin faizi ayrıca hükme hacet kalmaksızın dairece tahsil olunabileceğine göre taşınmazı sözlü edilen ilk ihaleden daha düşük bir bedelle elde ettiği düşünülemez. Bu değerlendirmenin doğal sonucu olarak davalının iyi niyet kuralları ile bağdaşmayan ve taşınmazın tapuda yazılı diğer paydaşlarının menfaatlerini ihlal eden bir usulsüzlükten söz etmeye olanak yoktur..." (12. HD, 22.1.1981, 9478/532- Kuru, II, s. 1407); aynı

İhalenin kaldırılmasına neden olan alıcıdan önce en yüksek peyi sürmüş ve fakat 133. madde gereğince kendisine tebliğ edilen muhtıraya üç gün içerisinde olumlu yanıt vermemiş olan alıcı da tamamlayıcı artırmaya katılabilmelidir. Ancak bu kişinin önceki ihalede sürmüş olduğu peyden düşük bir pey sürmesinin iyi niyet kuralları ile bağdaşmayacağı gerekçesi ile icra mahkemesinden ihalenin feshi istenememelidir⁷⁰¹.

Artırmada ihalenin yapılabilmesi için yapılan teklifin 129. maddedeki şartlara uygun olması gerekecektir (m. 133/I, son cümle). Yani tamamlayıcı artırma birinci artırmanın yerine yapılıyorsa birinci artırmanın, ikinci artırmanın yerine yapılıyorsa ikinci artırmanın şartlarının varlığı aranacaktır. Halbuki taşınırlarda tamamlayıcı artırmanın birinci veya ikinci artırmanın yerine yapıldığına bakılmaksızın her hâlükarda ikinci artırmanın şartları aranmaktadır (m. 116/II).

Tamamlayıcı artırmada belirlenen ihale bedeli de kural olarak peşin ödenir. Ancak icra dairesi bu alıcıya da on günü geçmemek üzere bir süre tanıyabilir (m. 130). Bununla beraber bu alıcının peşin olarak veya süresi içinde satış bedelini

görüşte : Arslan, s. 234; Kuru, II, s. 1408; Erturgut, s. 139. Ancak Özkes'in de belirttiği gibi ihale daha düşük bedelle yapılsa bile aradaki farktan yine kendisi sorumlu olacak kişinin düşük bir bedel teklif etmesi kötü niyetli olduğu ve ihale bedelini yine ödemeyebileceğine bir işaret olarak kabul edilebilir (Özkes, Tamamlayıcı Artırma, s. 178).

⁷⁰¹ Arslan, s. 234. Arslan alıcıdan önce en yüksek peyi sürmüş olan kişinin, kendisine gönderilen muhtıraya cevap vermek gibi bir yükümlülüğü olmadığı, malın kendisine ihalesine ilişkin icra dairesinin göndermiş olduğu teklifin sadece bir hak olduğu ve bu hakkı kullanmamasının kötü niyetli bir davranış olarak kabul edilemeyeceğini; bunun yanında kendisine yapılan ihale ile tamamlayıcı ihale arasında bir fark bulunması halinde bunun ilk alıcıdan tahsil edileceği için bir zararın da doğmayacağını belirtmiştir (Arslan, s. 234). Biz de bu görüşe katılmaktayız. Tamamlayıcı artırmada, örneğin kaldırılmasına karar verilen artırma kadar rekabet ortamı oluşmamış ve bu nedenle peyler düşük kalmış olabilir. Böyle bir durumda kimseden çok yüksek peyler sürmesi beklenmemeli, düşük pey sürmesi kötü niyetli bir davranış olarak kabul edilmemelidir. Aksi görüşte: 12. HD, 2.11.1999, 12329/13272 (YASA 2000, S. 225/08, s. 1144); Kuru, II, s. 1408; Gökçe, s. 753.

ödememesi halinde artık 133. maddeye göre tekrar taşınmaz satışa çıkarılmayacak bilakis satış düşecektir⁷⁰².

İkinci artırmada ihale bedelinin alıcı tarafından yatırılmaması halinde de yine ihale icra memuru tarafından kaldırılacak ve alıcıdan önce en yüksek peyi sürmüş olan kişiye teklifte bulunulacaktır⁷⁰³. Yargıtay vermiş olduğu kararlarında⁷⁰⁴ birinci artırmada ihale bedelinin ödenmemesi halinde alıcıdan önce en yüksek peyi sürmüş olan kişiye teklifte bulunulacağını ancak aynı şey ikinci artırmada olursa yani ikinci artırmadaki alıcı ihale bedelini ödemezse ondan önce en yüksek peyi sürene teklifte bulunulmadan taşınmazın tekrar artırmaya çıkarılacağını belirtmiştir; ancak daha sonra verdiği bir kararında⁷⁰⁵ 133. maddenin uygulanması için birinci veya ikinci artırma olmasının önemi olmadığı belirtilmiştir. Özellikle İcra ve İflas Kanunu'nun 133. maddesinde geçen "129. maddenin ilk fıkrasına uygun bulunması" ibaresinin "129. maddenin aradığı şartlara uygun bulunması" şeklinde değiştirilmesinden sonra ikinci artırmada bu hükmün uygulanmasına ilişkin tereddütler kanımızca ortadan kalkacaktır.

Yeri geldikçe ana hatlarıyla belirtilmiş olmakla beraber tamamlayıcı artırma ile ilgili olarak şu şekilde bir genelleme yapılabilir: Bilindiği gibi birinci ve ikinci artırmada şartlar oluşmadığı için ihale yapılamazsa satış düşecektir (m. 129). Burada zaten tamamlayıcı artırma söz konusu değildir. Birinci artırmada ihale yapılır ve fakat ihale bedeli ödenmezse tamamlayıcı artırmaya gidilecek; tamamlayıcı artırmada da ihale bedeli ödenmezse veya tamamlayıcı artırma yapılamazsa satış düşecektir. Birinci artırmada şartlar oluşmadığı için ihale yapılamaz, aranan şartlara ikinci artırmada ulaşılır ancak ikinci artırma bedeli ödenmezse tamamlayıcı artırmaya gidilir. Ancak tamamlayıcı artırma yapılamaz veya yapılır da ihale bedeli ödenmezse aynı şekilde yine satış düşecektir. Birinci veya ikinci artırmada ihale

⁷⁰² Bkz. yuk.. § 13, C, 3.

⁷⁰³ Kuru, II, s. 1396; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 804-805; Uyar, m. 133-Armağan, s. 764.

⁷⁰⁴ 12. HD, 10.12.1979, 8907/9394; 12. HD, 27.11.1979, 9663/9106 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 887 vd.).

⁷⁰⁵ 12. HD, 19.3.1981, 1350/2713 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 887).

yapılır ve bedeli ödenmediği için ihalenin kaldırılmasına karar verilir, 133. madde gereğince alıcıdan önce en yüksek peyi sürene teklifte bulunulur ve bu kişi teklifi olumlu yanıtlar fakat bedeli süresi içerisinde ödemezse de tamamlayıcı artırma yapılır ve tamamlayıcı artırmadaki alıcı dahi ihale bedelini ödemez veya tamamlayıcı artırma yapılamazsa satış düşer. Sonuçta hepsi farklı ihtimaller olmakla birlikte İcra ve İflas Kanununa göre en fazla üç defa artırma yapılabilecek sonrasında ise satış düşecektir⁷⁰⁶.

C)İHALENİN KALDIRILMASINA NEDEN OLAN ALICILARIN SORUMLULUĞU

1-Sorumluluğun Şartları

Öncelikle şunu söylemek gerekir ki tamamlayıcı artırmada elde edilen değer, satış bedelinin ödenmemesi nedeniyle kaldırılan ihalede kararlaştırılan bedelden daha yüksek ise ortada çözümlenmesi gereken herhangi bir sorun yoktur. Bu olumlu farktan alacaklı ve geriye bir şey artarsa borçlu yararlanacaktır. İhalenin kaldırılmasına neden olan alıcı ise hiçbir şekilde bu ihale farkı üzerinde hak iddia edemeyecektir⁷⁰⁷.

⁷⁰⁶ Özekes, Tamamlayıcı Artırma, s. 179 vd. İcra ve İflas Kanununun 133. maddesinin kanun gerekçesi ile ilgili eleştiri için bkz. Özekes, Tamamlayıcı Artırma, s. 179 vd. Özekes'in eleştirisinde de belirttiği gibi (Özekes, Tamamlayıcı Artırma, s. 181) kanun gerekçesinde "...örneğin satışa çıkarılan mal tahmini kıymeti olan yüzbin liranın üstünde yüz elli bin lira bedelle (A) ya ihale edilmiş, ödenmemesi sebebiyle ihale feshedilmiş, sonradan aynı gayrimenkul (B) ye yüzaltmışbin liraya ihale edilmişse de ihale, bedelin yatırılmaması nedeniyle yeniden feshedilmiş ve bilahare (C) ye yüz yetmiş bin liraya ihale edilmiş ve bedel yatırılmadığı için ihale yine feshedilmiş, nihayet yüzotuzbin liraya (D) ye ihale edilmiş, ihale bedeli yatırılarak ihale kesinleşmiş ise..." (gerekçe için bkz.Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 814) şeklinde kullanılan ifade yanıltıcı olarak aynı satış süreci içinde dört artırmanın mümkün olduğu gibi bir sonuca ulaşmakta, bu ise kanunun kendisi (m. 133) ile gelişmektedir.

⁷⁰⁷ Kuru, II, s. 1411-1412; Ansay, s. 157; Üstündağ, İcra, s. 340; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 811; Erturgut, s. 140; Belgesay, s. 298; Köymen/Olgaç, s. 968; Ögütçü, s. 109; Uyar, m. 133-Armağan, s. 772; Gökçe, s. 570.

Tamamlayıcı artırmada elde edilen bedel ödenmemiş olan ihale bedeli ve gecikme faizi toplamından daha düşük ise ihale bedelini ödemeyerek ihalenin kaldırılmasına neden olan tüm alıcı ve varsa kefilleri iki ihale bedeli arasındaki farktan, diğer zararlardan ve gecikme faizinden sorumlu olacaktır. Ayrıca Yargıtay'ın da belirttiği gibi⁷⁰⁸ tamamlayıcı artırmanın yapılması için gerekli olan giderler de dava açılmadan veya takip yapılmadan tahsil edilebilecektir. Aynı şey ihale bedelini ödemeyen alıcıdan önce taşınmaza en yüksek peyi süren kimseye gönderilen muhtıra olumlu yanıt alınarak taşınmazın bu kişiye ihale edilmiş olması halinde de geçerlidir.

Bu sorumluluğun ortaya çıkabilmesi için ön koşul olarak ihalenin kaldırılmış olması nedeniyle bir zararın ortaya çıkmış ve ilk ihale kararının satış bedelinin ödenmesi üzerine hemen kaldırılarak ikinci bir ihale kararının verilmiş; daha net bir ifade ile 133. maddenin eksiksiz uygulanmış olması gerekmektedir⁷⁰⁹. İcra müdürü eğer ihaleyi kanunda belirtildiği gibi hemen kaldırmazsa, uzunca bir süre geçtikten sonra kaldırır ve taşınmazı tamamlayıcı artırma ile bir üçüncü kişiye ihale ederse

⁷⁰⁸ 12. HD, 2.4.1981, 2064/3336 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 886); aynı görüşte: Kuru, II, s. 1416.

⁷⁰⁹ "... İİK'nun 133. maddesi gereğinin memurlukça derhal ve bir talebe lüzum olmadan yerine getirilmesi gerekir. Maddedeki prosedür tekemmül etmeden yeniden ihaleye çıkarılamaz. Aksi takdirde bedeli süresinde ödemeyen ilk müşteri iki ihale arasındaki fark nedeniyle sorumluluktan kurtulur..." 12. HD, 24.1.1983, 10203/270; 12. HD, 10.2.1982, 6869/7621; 12. HD, 5.3.1979, 1688/1776- Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 882 vd.); aynı şekilde: Akyazan, s. 62; Postacıoğlu, İcra, s. 510; Arslan, s. 235; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 810. Erturgut 118. maddeye -benzer düzenlemeler olduğu için bu görüşün 133. maddeyi de kapsadığı düşünülebilir- uygun olarak kaldırılmamış olmasına rağmen ilk ihaleden sonra ihale yapılmış olması halinde de kanunun amacının ihale bedelini ödemeyen alıcıları sorumlu tutmak olduğu gerekçesi ile, ilk alıcıyı sorumlu tutmaktadır. Ayrıca bu durumun usul ekonomisine de uygun düşeceğini belirtmektedir. Çünkü aradaki farkın ve zararın tahsili için genel hükümlere başvurulacaktır; İcra ve İflas Kanunu ise (m. 133/II) daha kısa ve ucuz bir yol öngörmektedir (Erturgut, s. 150). Ancak kanaatimizce 133. madde tam olarak uygulanmadıkça, bütün şartlar gerçekleşmedikçe maddenin hükümlerini uygulamak yerinde olmayacaktır. Bu nedenle borçlu veya alacaklının genel hükümlere başvurusu kanun ifadesine daha uygun olacaktır. Bu Yargıtay ve doktrindeki görüş de uyan bir çözüm tarzıdır.

ihalenin kaldırılmasına neden olan alıcının sorumluluğu devam eder ancak artık icra dairesi aradaki farkı hükme gerek olmadan tahsil edemeyecektir; çünkü tamamlayıcı artırma kanundaki ifadeye uygun olarak hemen yapılmamıştır; bu davada ilk alıcı ikinci satış esnasında ekonomik şartlarda değişiklik meydana geldiğini belirterek daha az bir meblağ ile sorumlu kalmayı başarabilir⁷¹⁰. Yargıtay'a göre bu takdirde aradaki farktan başvuruya rağmen ihaleyi kaldırmamış olan icra memuru sorumlu olacaktır⁷¹¹.

Bunun yanında yapılmış olan ihalenin 134. madde uyarınca icra mahkemesi veya sulh mahkemesince feshedilmemiş olması gerekmektedir⁷¹². Çünkü ihalenin feshi halinde ihalenin kaldırılmasına ilişkin sonuçlar doğmayacaktır⁷¹³.

Dikkat edilmesi gereken bir diğer önemli nokta ise sorumluluğun doğması için ihalenin kaldırılmasından sonra taşınmazın aynı tür paraya çevirme şekli kullanılarak satılması gereğidir. Bilindiği gibi taşınmaz malların cebri icra hukuku anlamında satışı ancak açık artırma suretiyle mümkündür. Taşınırlardaki durumun aksine pazarlıkla satış yapılamamaktadır. Ancak bu durumun istisnasını oluşturan iflas

⁷¹⁰ Berkin, s. 141; Postacıoğlu, İcra, s. 510; Üstündağ, İcra, s. 338; Uyar, Talih: "Takip Hukukunda İhale Bedelini Ödememek Suretiyle İhalenin Feshine Sebep Olan Alacaklıların Sorumluluğu", ABD 1979, s. 16; Erturgut, s. 143; Gökçe, s. 572, 576. Ancak kanuna uygun süre içinde yapılmış bir ihalede alıcının gerçekten böyle bir fark olsa bile ekonomik şartlardaki değişikliği ileri sürerek sorumlu olduğu miktarı azaltması mümkün olmamalıdır. Çünkü söz konusu bu fark da alacaklı veya borçlunun uğramış olduğu diğer zararlar içinde dâhil edilmelidir.

⁷¹¹ "...idare ortada hiçbir sebep yokken uzun süre beklemiş 5.12.1966 tarihinde ihaleyi feshetmiş ve ondan çok sonra da yani 10.4.1967 de bu malları açık artırmaya çıkarmıştır. Bu gecikmeden ötürü malların vasıflarında bozukluk meydana gelmiş yada piyasa koşulları değişerek değerde düşüklük olmuşsa idarenin kusurundan doğan bu zararların davalıya yükletilmesi mümkün değildir..."4. HD, 13.9.1971, 971-5211/7227 (Üstündağ, İcra, s. 338, dn. 909); "...başvuruya rağmen fesih etmemekte temerrüdü halinde memur sorumlu olur..."(Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 900-901); aynı görüşte: Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 810.

⁷¹² Kuru, II, s. 1391-1394; Postacıoğlu, İcra, s. 514-515; Arslan, s. 223; Üstündağ, İcra, s. 340; Bekişoğlu, s. 394; Berkin, s. 143; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 802; Uyar, m. 133-Armağan, s. 761; Gökçe, s. 574.

⁷¹³ Bkz. yuk. dn. 643 civarı.

yoluyla takipte veya mal varlığının terki suretiyle konkordatoda açık artırma ile satış sonucu taşınmazın ihale edilmesi ve fakat alıcının süresi içinde satış bedelini ödememesi nedeniyle ihalenin kaldırılması kararı sonrasında taşınmaz bu defa pazarlıkla satılmaya karar verilirse veya tam tersine pazarlıkla satışa karar verilmiş olup da sonrasında ihale kaldırılınca açık artırma suretiyle satışa karar verilirse, taşınmaz daha önce kendisine ihale edilmiş olan ilk alıcının iki satış türü sonucunda elde edilen bedeller arasındaki farktan sorumluluğu olmayacaktır⁷¹⁴.

Az önce de ifade etmiş olduğumuz gibi alıcının iki ihale bedeli arasındaki farktan sorumlu tutulabilmesi için 133. maddenin eksiksiz uygulanmış olması gerekmektedir; ancak bu yargıdan 133. madde hükmüne uygun olarak yapılmamış bir ihale söz konusu olduğu takdirde kaldırılan ihale ile tamamlayıcı ihale arasındaki farktan alıcının sorumlu olmayacağı gibi bir sonuca ulaşılmamalıdır. Bu halde de ortaya çıkan fark ve zarardan yine ihalenin kaldırılmasına sebep olan alıcı sorumlu olacaktır, ancak sorumlu olduğu miktar mahkeme hükmüne gerek olmaksızın icra dairesince tahsil edilemeyecek, bunun için ayrıca genel hükümlere göre dava açmak gerekecektir⁷¹⁵.

2-Sorumlu Olan Kişiler

İcra ve İflas Kanunu'nun 133. maddesi 3222 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikten önce "her iki halde de kendisine birinci defa ihale edilen kimse ve kefilleri iki ihale arasındaki bakiye farktan ve diğer zararlardan ve ayrıca yüzde on hesabıyla gecikmiş faizlerden mesuldür" şeklinde idi. Kanun koyucu bu hükümle ihale bedelinin ilk alıcı tarafından ödenmemesi nedeniyle ihalenin kaldırılması halinde taşınmazın bu alıcıdan önce en yüksek peyi sürmüş olan kişiye veya yapılacak tamamlayıcı artırmada bir alıcıya mutlaka ihale edileceği şeklindeki düşüncesini ortaya koymaktadır. Ancak uygulamada ortaya çıkan durumlar bu düşünce ile pek paralel olmamış, ihaleleri uzatmak veya taşınmazı daha düşük

⁷¹⁴ HGK, 25.11.1967, 4-1564/574 (Arslan, s. 236, dn. 52); aynı görüşte: Arslan, s. 236; Erturgut, s. 142-143; Gökçe, s. 573.

⁷¹⁵ Arslan, s. 236.

bedelle satın almak isteyen kötü niyetli kişilere bir imkan haline dönüşmüştü. Fakat aşağıda açıklayacağımız üzere yapılan değişiklik sonrasında bu sakıncalar giderilmiştir.

İhale bedelini ödemeyerek ihalenin kaldırılmasına neden olan tüm alıcılar ve kefilleri teklif ettikleri bedel ile son ihale bedeli arasındaki farktan, ayrıca gecikme faizinden ve diğer zararlardan⁷¹⁶ müteselsilen sorumludurlar (m. 133/II). Taşınmazın birden fazla kişiye birlikte ihale edilmesi halinde bunların iki ihale arasındaki farktan ve gecikme faizinden sorumluluklarının şekil ve derecesi bu kişilerin ihale bedelinden sorumluluklarının şekil ve derecesine göre tayin edilir⁷¹⁷.

İcra ve İflas Kanunu'nun 133. maddesinin 2. fıkrası uyarınca alıcıların kefillerinin sorumlu tutulabilmesi için kefalet sözleşmesinin yazılı olması gerekmektedir; bunun yanında sorumlu olunan meblağ da bu sözleşmede gösterilmelidir (BK m. 484 ve ayrıca bkz. BK m. 485)⁷¹⁸.

Kefilin borçtan sorumluluğu tali nitelik taşımaktadır; yani kural olarak alacaklının önce asıl borçluya karşı takip yapması (BK m. 486/I) veya kefaletten önce verilmiş olan rehne başvurulması gerekmektedir (BK m. 486/II). Müteselsil kefalet ise kefilin sorumluluğu tali olmayan, kefilin tartışma def'i (BK m. 486/I) ve önce rehmin paraya çevrilmesi definden (BK m. 486/II) yararlanamayacağı, istenilirse doğrudan kefile de başvurulabilececek bir kefalettir (BK m. 487/I). Söz konusu maddede (m. 133/II) kefilin de müteselsilen sorumlu olduğu belirtilmiştir. Bu halde kefilin tali borçlu olma özelliği ortadan kaldırılmış olduğu için kanımızca da haklı

⁷¹⁶ Örnek için bkz. Kuru, II, s. 1418.

⁷¹⁷ Akyazan, s. 64.

⁷¹⁸ İcra müdürünün alıcı artırmaya katılırken kendisinden kefil istemesi halinde ise 'erteleyici şarta bağlı kefaletten' söz edilebilir (BK m. 485, c. 2). Bu durumda kefalet sözleşmesi yapıldığı andan itibaren tarafları bağlayacak ancak hüküm ve sonuçlarını şartın gerçekleşmesi anından (ihaleden) itibaren doğuracaktır (Eren, s. 1126 ve 1130). Burada erteleyici şart ihalenin yapılması olacaktır. İhale yapıldıktan sonra ödeme süresi verilen sırada kefil istenmesi halinde ise mevcut bir borç için kefalet söz konusu olacaktır.

olarak belirtildiği gibi müteselsil bir kefaletten söz edilebilir⁷¹⁹. Kaldı ki söz konusu kefaletin icra zaptına geçirilmiş olması halinde kanun müteselsil bir kefalet olacağını açıkça belirtmiştir (m. 38, c. 2).

Uygulamada genelde ihaleye katılanlardan ayrıca bir kefil isteminde bulunulmamaktadır⁷²⁰. Bu nedenle 133. maddenin tüm alıcılar ve *kefillerinin* sorumlu olacağına ilişkin hükmü kefiller açısından pek uygulama alanı bulamamaktadır. Ancak alıcının kefil bulunması halinde kefil de alacaklı ile birlikte müteselsilen sorumlu olacaktır (m. 133/II, c. 1).

3- Tamamlayıcı Artırmadaki Alıcının da İhale Bedelini Ödememesi

Tamamlayıcı artırmada ihale yapılır ve fakat taşınmazı satın alan bu kişi de süresi içinde satış bedelini ödemezse icra dairesi bu ikinci kişiye yapılmış olan ihaleyi de kaldıracak ve göstermiş olduğu teminata el koyacaktır. Ancak artık 133. madde uyarınca taşınmaz tamamlayıcı artırmadaki alıcıdan önce en yüksek peyi sürene teklif edilmeyecek ve hemen artırmaya çıkarılmayacak; bilakis satış düşecektir⁷²¹. Çünkü doktrinde de belirtildiği üzere 133. maddedeki prosedür sadece bir defa uygulanabilir; bu nedenle burada taşınmaz ilk defa satışa sunuluyormuş gibi satış işlemleri tekrarlanır⁷²².

Bu durumda da ihaleye katılıp daha sonra ihale bedelini ödemeyerek ihalenin kaldırılmasına neden olan tüm alıcılar ve eğer varsa kefilleri teklif ettikleri bedel ile son ihale bedeli arası farktan ve ayrıca gecikme faizinden sorumlu olacaklardır (m. 133/II, c. 1)⁷²³.

⁷¹⁹Erturgut, s. 151.

⁷²⁰ Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 812; Erturgut, s. 150.

⁷²¹ Akyazan, s. 60; Kuru, II, s. 1411; Postacioğlu, İcra, s. 507; Uyar, m. 133, s. 159; Arslan, s. 237; Özekes, Tamamlayıcı Artırma, s. 176; Ögütçü, s. 109; Gökçe, s. 757. Bu doğrultuda kararlar için bkz. İİD, 12.6.1958, 3534/3425; 12. HD, 30.9.1986, 15052/9763 (Kuru, II, s. 1411).

⁷²²Bkz. yuk. dn. 655.

⁷²³ Kuru, II, s. 1412; Uyar, Alacaklıların Sorumluluğu, s. 20. Ancak doktrinde (Ögütçü, s. 109; Arslan, s. 239-240; Köymen/Olgaç, s. 968) bu durumda 133. maddenin uygulanması tamamlanmış

4- Tamamlayıcı Artırmanın Yapılamaması (İstekli Olmaması veya Kanunun Aradığı Şartların Karşılanamaması)

Tamamlayıcı artırmada taşınmaza herhangi bir alıcının teklifte bulunmaması veya alıcının yapmış olduğu teklifin 129. maddedeki şartları karşılamaması nedeniyle ihalenin yapılamaması halinde de satış düşecektir. Taşınmazın tekrar artırmaya çıkarılabilmesi için yeni bir satış talebi ve satış hazırlıklarının tekrarı gerekecektir⁷²⁴.

Yeni satış talebi üzerine yapılan artırmada taşınmazın satılması halinde, bu yeni ihaleden elde edilen satış bedeli, kaldırılan birinci ihale bedelinden daha az ise, ihalenin kaldırılmasına neden olan alıcı ve varsa kefilleri iki ihale arasındaki farktan, diğer zararlardan ve ayrıca gecikme faizinden müteselsilen sorumlu olacaklardır. Çünkü kanunda herhangi bir ayırım yapılmaksızın “ihaleye katılıp daha sonra ihale bedelini yatırmamak suretiyle ihalenin feshine sebep olan *tüm alıcılar ve kefilleri* teklif ettikleri bedel ile son ihale bedeli arasındaki farktan ve diğer zararlardan ve ayrıca gecikme faizinden müteselsilen mesuldür” ifadesi kullanılmıştır (m. 133/II, c.1)⁷²⁵. Ancak tabiidir ki bu sorumluluğun devam edebilmesi için taşınmazın ihale edilebilmiş olması gerekir. Taşınmaz satılamadığı sürece iki ihale arasındaki fark söz konusu olmayacağı ve doğan zararı icra memuru kendiliğinden hesaplayıp tahsil edemeyeceğinden alıcının sorumluluğu için Borçlar Kanunu’nun 41. maddesine başvurulacaktır. Bir başka ifade ile sorumluluğun mahkeme hükmü ile tespiti gerekecektir. Sonuçta diyebiliriz ki böyle bir durumda söz konusu olan taşınmaz

olacağı için birinci satış safhasının sona ereceği ve kaldırılan ilk ihalenin alıcısının ortaya çıkan zarardan sorumluluğunun söz konusu olmayacağı, yalnızca tamamlayıcı ihaleye kadarki zararlardan sorumlu tutulabileceği belirtilmiştir. Buna göre tamamlayıcı artırmada taşınmaz kendisine ihale edilen ve fakat bedelini ödemeyerek bu ihalenin de kaldırılmasına ve dolayısıyla satışın düşmesine neden olan alıcı da bu nedenle ortaya çıkan gecikme faizi ve diğer zararlardan genel hükümler (BK m. 41 vd.) uyarınca sorumlu olacaktır. Fakat unutmamak gerekir ki bu görüşler 133. maddenin 2. fıkrasında 3494 sayılı Kanun’la yapılan değişiklikten önceki tarihe aittir.

⁷²⁴ Kuru, II, s. 1419; Özkes, Tamamlayıcı Artırma, s. 176; Gökçe, s. 757; Pehlivanlı, s. 982.

⁷²⁵ Kuru, II, s. 1419; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 809; Uyar, m. 133-Armağan, s. 769.

satımında önceki alıcıların sorumluluğu daha sonra yeni ihale yapılabilmiş olması şartına bağlı bir sorumluluktur⁷²⁶.

Üstündağ⁷²⁷ tamamlayıcı artırmada istekli çıkmaması veya isteklilerin teklif ettikleri bedelin karşılama prensibini sağlamaması nedeniyle ihalenin yapılamaması halinde ilk alıcının tazminat sorumlusu olarak kalacağını kabul etmekte fakat tazminatın miktarının ilk ihalede ulaşılan değer ile asgari ihale bedeli arasındaki fark olduğunu belirtmektedir. Postacioğlu⁷²⁸ da bu iki ihale arasındaki farktan ilk alıcının sorumlu olacağını belirtmekle birlikte bu konuyla ilgi olarak mahkeme kararına ihtiyaç duyulduğunu ifade etmiştir. Arslan'a göre⁷²⁹ ise, tamamlayıcı artırmada istekli çıkmaması veya yapılan tekliflerin 129. maddedeki şartları karşılamaması nedeniyle ihalenin yapılamaması halinde 133. maddeye göre bir sorumluluk söz konusu olmayacaktır; koşulları varsa haksız fiil hükümlerine başvurulabilecektir. Yargıtay ise, bir kararında yeni satış talebi üzerine yapılacak artırmada taşınmaz birinci ihale bedeli ile gecikme faizi toplamından daha düşük bir bedelle satılırsa ihale bedelini ödemeyerek ihalenin kaldırılmasına sebep olan birinci alıcının 133. madde (m. 133/2, c. 1) gereğince sorumlu tutulamayacağından; sorumlu tutulabilmesi için 133. maddenin 2. fıkrası uyarınca ihalenin yapılabilmiş olması gerektiğinden ve ancak genel hükümlere gidilebileceğinden söz etmişken⁷³⁰ daha yeni bir kararında⁷³¹ yeniden satış talebi üzerine yapılan artırmada da ihalenin kaldırılmasına neden olan alıcıların aradaki farktan sorumluluğunun devam edeceğini belirtmiştir.

Tamamlayıcı artırmada ihalenin gerçekleştirilememesi halinde ihalenin kaldırılmasına neden olan alıcı veya alıcıların sorumlulukları devam edeceği için bu durumda da taşınmazın yüzde yirmisi oranındaki teminat akçesi 133. maddedeki sorumluluk dahilinde kalmak üzere alacaklıya ve alacaklının hakkını tamamen almasından sonra geriye artan bir miktar kalırsa borçluya ödenmelidir, tamamlayıcı

⁷²⁶ Bkz. Erturgut, s. 147 vd.

⁷²⁷ Üstündağ, İcra, s. 340.

⁷²⁸ Postacioğlu, İcra, s. 512.

⁷²⁹ Arslan, s. 236 vd. Arslan ile aynı fikirde: Pehlivanlı, s. 982; Kuru/Arslan/Yılmaz, s. 373.

⁷³⁰ 4. HD, 6.12.1988, 10005/10464 (Kuru, II, s. 1419-1420); aksi görüşte: Kuru, II, s. 1419-1420.

⁷³¹ 13. HD, 25.6.1990, 4810/4648 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 864 vd.).

artırmanın yapılamamış olması nedeniyle teminatın önceki alıcıya iadesi mümkün olmamalıdır⁷³². Teminat akçesine el konmasının nedeni 133. maddeye göre sorumlu olunan miktarın karşılanması olduğu için önceki alıcının Borçlar Hukuku hükümlerine göre sorumluluğunun bulunması halinde teminat geri verilecektir⁷³³.

5-Sorumluluğun Miktarı

a)İhale Bedelleri Arasındaki Fark

Kanunda belirtildiği üzere ihaleye katılıp ihale bedelini yatırmamak suretiyle ihalenin kaldırılmasına neden olan tüm alıcılar ve kefilleri teklif ettikleri bedel ile son ihale bedeli arasındaki farktan ve diğer zararlardan ve ayrıca gecikme faizinden sorumludurlar (m. 133/II).

Alicının ve varsa kefilin sorumlu olduğu ihale bedelleri arasındaki farkın tespiti için son ihale bedeli ile söz konusu alıcının teklif edip de ödemediği bedel arasındaki fark alınır. Birden fazla ihale yapılmış olması halinde ise tüm alıcılar ve kefilleri ihale bedelleri arasındaki farktan sorumlu olacakları için son ihaleye kadar elde edilen en yüksek ihale bedeli ile son ihale bedeli arasındaki fark sorumluluğun miktarını belirleyecektir. Her bir alıcı talep edilmesi halinde bu miktarın tamamından sorumlu olacaktır. Ancak aralarındaki ilişki açısından ödemedikleri kendi ihale bedelleri ile son ihale bedeli arasındaki fark önem taşıyacak, bu miktarı aşan hallerde rücu imkanına sahip olacaklardır⁷³⁴. Ancak eğer alıcılardan birinin ödemediği bedel ile son ihale bedeli arasında olumlu bir fark varsa yani son ihale bedeli o alıcının teklif ettiği bedelden fazla ise bu alıcı farktan sorumlu olmayacaktır⁷³⁵.

⁷³² Postacıoğlu, İcra, s. 512-513; aksi görüşte: Arslan, s. 240; yazara göre tamamlayıcı artırmanın 133. madde hükümlerine uygun olarak yapılmaması veya istekli çıkmaması veya teklif edilen bedelin 129. maddedeki şartları karşılamaması nedeniyle tamamlayıcı artırmanın yapılamaması halinde teminat akçesi sahibine iade edilecektir.

⁷³³ Arslan, s. 240.

⁷³⁴ Erturgut, s. 151-152; Gökçe, s. 589 vd.

⁷³⁵ Gökçe, s. 589.

b) Gecikme faizi

İcra ve İflas Kanunu'nda ihalenin kaldırılmasına neden olan alıcının (veya alıcıların) ve varsa kefillerinin gecikme faizinden de sorumlu olacakları belirtilmiştir (m. 133/II, c. 1).

Burada öncelikle açıklanması gereken nokta bu gecikme faizinin hangi meblağ üzerinden hesaplanacağıdır. Ödenmemiş olan ihale bedeli mi, ödenmemiş olan ihale bedeli ile tamamlayıcı artırmadaki bedel arasındaki fark mı, yoksa alacaklının takip edilen alacağının miktarı mı esas alınacaktır?

Yargıtay'ın da belirtmiş olduğu gibi⁷³⁶ gecikme faizinin ihale bedeli üzerinden hesaplanması mümkün olmamalıdır. Bunu şöyle açıklayabiliriz: Bilindiği gibi gecikme faizi para borcunu ödemekte temerrüde düşen borçlunun, bir yandan aslında alacaklıya ait olan ve ödemiş olması gereken parayı elinde bulundurarak alacaklının bu meblağı değerlendirme imkanından yoksun kalmasını önlemek diğer yandan da karşılıksız bir kredi sağlamış olan borçlunun sebepsiz yere zenginleştiği miktarı iadesini sağlamak amacıyla oluşturulmuş bir yükümlülüktür⁷³⁷. Yani gecikme faizi ödenmesi gereken bir meblağın ödenmemesi halinde söz konusu olacaktır. Ancak ihale bedelini ödemeyerek ihalenin kaldırılmasına neden olan alıcının artık ihale bedelini ödemek gibi bir yükümlülüğü yoktur, bu alıcının sorumlu olduğu miktar ödemediği ihale bedeli ile son ihale bedeli arasındaki farktır (m. 133/II). Bu nedenle de ihale bedeli üzerinden gecikme faizi işletmek mümkün olmayacak, gecikme faizi hesaplanırken esas alınacak olan para miktarı ihale bedelleri arasındaki fark olacaktır. Ancak tabiidir ki bunun için son bir ihalenin yapılabilmiş olması lazımdır. Aksi halde alıcı sadece genel hükümlere göre sorumlu tutulabilecektir⁷³⁸.

⁷³⁶ "...İİK 133/II. maddesine göre ihaleye katılıp da ihale bedelini yatırmamak suretiyle ihalenin feshine sebep olan tüm alıcılar ve kefilleri teklif ettikleri bedel ile son ihale bedeli arasındaki farktan ve temerrüt faizinden sorumlu olacağından faize esas alacağın bu fark olarak alınması gerekirken ihale bedeli üzerinden hesaplanması doğru değildir..." 12. HD, 10.12.1999, 14800/16141 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 824); aynı görüşte: Erturgut, s. 152 ve dn. 356.

⁷³⁷ Eren, s. 1056.

⁷³⁸ Erturgut, s. 153.

Alıcı ve varsa kefilinin sorumlu olduğu gecikme faizinin takibi yapmakta olan alacaklının alacağı üzerinden hesaplanacağı da belirtilmiştir⁷³⁹. Ancak bununla kanunun aradığı sonuca ulaşmak kanaatimizce mümkün değildir. Özellikle de takip edilen alacağın miktarı ile taşınmazın ihale bedeli arasında büyük fark olması ihtimali düşünülürse sonucun adaletsiz olabileceği görülecektir. Örneğin alacaklının 100 milyar TL üzerinden takip yapmakta olduğunu farz edelim. Bu borç nedeniyle borçlunun taşınmazı 50 milyar TL'ne ihale edilmiş ve fakat alıcı tarafından ihale bedeli ödenmemiş olsun. Burada aslında ihale bedelleri arasındaki farktan sorumlu olması gereken alıcının 100 milyar TL miktarındaki takip konusu alacak üzerinden gecikme faizi ödemesi düşünülemez. Alacaklı bedelin ödenmemesi nedeniyle elbetteki zarara uğramıştır, ancak meydana gelen zarar bu şekilde telafi edilemez, olsa olsa “diğer zararlar” bölümünde talep edilebilir⁷⁴⁰.

Gecikme faizinin oranı hakkında da şu an için İcra ve İflas Kanunu'nda herhangi bir düzenleme yer almamaktadır. 3222 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikten önce 133. maddedeki gecikme faizi yüzde on olarak belirlenmişti. Ancak 3222 sayılı kanun ile yapılan değişiklik sonucunda bu belirli faiz oranı kaldırılmıştır. Bu durum gecikme faizinin miktarının belirlenmesi için bizi 3095 sayılı Kanuni Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanun'a yönlendirmektedir⁷⁴¹. Bu kanuna göre gecikme faizi oranı Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın önceki yılın 31 Aralık günü kısa vadeli kredi işlemlerinde uyguladığı reeskont oranı üzerinden yapılır (3095 sayılı K. m. 2/I). Söz konusu reeskont oranı 30 Haziran günü önceki yılın 31 Aralık günü uygulanan reeskont oranından beş puan veya daha çok farklı ise yılın ikinci yarısında bu oran geçerli olacaktır (3095 sayılı K. m. 1, c. 2).

⁷³⁹ Berkin, s. 141, 128.

⁷⁴⁰ Erturgut, s. 153.

⁷⁴¹ Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 810-811; Erturgut, s. 154; Kuru, II, s. 1413; Uyar, m. 133-Armağan, s. 770-771.

Gecikme faizinin işlemeye başlayacağı tarih de önem taşımaktadır. Doktrin⁷⁴² ve Yargıtay'da⁷⁴³ belirtildiği üzere faizin başlangıcı ihale bedelinin ödenmesi gereken sürenin sonudur; yani ihalenin yapılması ile derhal veya icra dairesi tarafından alıcıya süre verilmişse azami on günlük sürenin sonudur (m. 130). Gecikme faizi bedeli ödenmiş bir ihale yapılana kadar işlemeye devam edecektir.

Aynı taşınmaz için yapılmış birden fazla ihalenin bedelinin ödenmemiş olması halinde kaldırılan ilk ihaleden itibaren işleyecek gecikme faizinden tüm alıcılar ve kefilleri müteselsilen sorumlu olacaktır⁷⁴⁴.

c) Diğer zararlar

İhalenin kaldırılmasına neden olan alıcının (veya alıcıların) “diğer zararlardan” da sorumlu olduğu belirtilmiştir (m. 133/II, c. 1). Burada diğer zararlar kavramı ile ifade edilmek istenilen şey; öncelikle ihale kararının kaldırılması üzerine taşınmazın yeniden ihalesi için yapılan ilan, tebliğ gibi giderler ve bunun yanında alacaklı veya borçlunun ihalenin kaldırılması nedeniyle ortaya çıkabilecek diğer zararlarıdır. Bunlara tamamlayıcı ihaleye kadar geçecek süre içinde ihale konusu malın yanması, yıkılması⁷⁴⁵ veya malın iflas masasına girmesi gibi nedenlerle doğan zararlar⁷⁴⁶; yüksek enflasyon nedeniyle alacaklı yada borçlunun (veya ortaklığın giderilmesi satışlarında hissedarların) kanuni faizle karşılanamamış munzam zararları ile iki ihale bedeli arasında fark olmasa bile sırf enflasyon nedeniyle uğranılan zararlar⁷⁴⁷ dahil bulunmaktadır.

⁷⁴² Arslan, s. 235, dn. 46; Gökçe, s. 595.

⁷⁴³ 12. HD, 10.12.1999, 14800/16141 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 824).

⁷⁴⁴ Erturgut, s. 155.

⁷⁴⁵ Berkin, s. 128.

⁷⁴⁶ Arslan, s. 235, dn. 47.

⁷⁴⁷ Kuru, II, s. 1418; Gökçe, s. 589.

6-Sorumlu Olunan Miktarın Tahsili

İki ihale arasındaki fark ve gecikme faizi ayrıca hükme yani alacaklının dava açmasına veya icra takibi yapmasına gerek kalmaksızın, icra dairesince sorumlu olan kişilerden tahsil edilecektir (m. 133/II, c.2)⁷⁴⁸. İki ihale arasındaki fark ve gecikme faizinin tahsili için dava açılmasına gerek olmaması nedeniyle -bir dava şartı olan hukuki yarar bulunması zorunluluğunu ihlal ettiği için- bunların talebi için açılacak davanın hukuki yarar yokluğu nedeni ile reddi gerekmektedir⁷⁴⁹. Aynı şekilde bu miktarların tahsili için takip yapılmasına da gerek yoktur⁷⁵⁰.

İcra memurunun hükme gerek kalmadan tahsil edebileceği bu miktarların sorumlulardan alınması için ilgililerin yani alacaklı veya borçlunun talebine gerek olup olmadığı hakkında farklı görüşler mevcuttur. Bir görüşe göre⁷⁵¹ söz konusu miktarın tahsili için alacaklı veya borçlunun talebine ihtiyaç yoktur. *Akyazan'a* göre⁷⁵² ise son ihale bedeli alacağı ve takip masraflarını karşılamakta ve bu nedenle iki ihale arasındaki farktan borçlu yararlanmakta ise icra dairesi re'sen harekete geçememelidir. Yazar bunu şu şekilde izah etmektedir: Son ihale bedelinin alacaklının alacağını karşılamadığı durumda, alacaklının ilk takip talebinde bulunulurken belirttiği talepleri iki ihale arasındaki farkın tahsili talebini de içerdiği için burada alacaklının ayrıca bir talepte bulunması gerekmemektedir. Ancak gerekli takip masraflarının yatırılması için alacaklının (iki ihale arasındaki farkın tahsili oranında borcundan kurtulacağı için aynı zamanda borçlunun da bu imkanı vardır) icra dairesine başvurması gerekecektir. İki ihale arasındaki farktan borçlunun

⁷⁴⁸ Kuru, II, s. 1416; Akyazan, s. 61-62; Arslan, s. 238. Fakat (özelikle) alacaklı veya borçlu (ortaklığın giderilmesi satışlarında hissedarlar) bu meblağın tahsili için icra dairesine başvurabilirler. İcra dairesi bu talebin reddine karar verirse hakkın yerine getirilmemesi, talep hakkında olumlu veya olumsuz herhangi bir karar vermezse hakkın sebepsiz sürüncemede bırakılması nedeniyle icra dairesine karşı icra mahkemesinde süresiz şikayet yoluna başvurulabilir (m. 18/II).

⁷⁴⁹ Kuru, II, s. 1416; Uyar, *İhale ve İhalenin Bozulması*, s. 809. Burada hukuki yarar dava şartıdır (Kuru, II, s. 1476).

⁷⁵⁰ Kuru, II, s. 1413, Erturgut, s. 158.

⁷⁵¹ Kuru, II, s. 1416; Arslan, s. 238; Erturgut, s. 158.

⁷⁵² Akyazan, s. 61-62.

yararlandığı halde ise borçlunun icra dairesinde birinci alıcı hakkında takipte bulunması gerekir, çünkü az önceki durumdan farklı olarak borçlunun daha önce yapılmış bir talebi olmadığı için farkın icra dairesince re'sen tahsili için bir dayanak da bulunmamaktadır. Yargıtay ise icra işlemlerinde kural olarak tarafların talebine ihtiyaç duyulduğunu kanuna uygun talep üzerine icra organlarının harekete geçebileceğini, iki ihale arasındaki farktan alıcıyı sorumlu tutabilmek için bu konuda talebe ihtiyaç olduğunu belirtmiştir⁷⁵³.

Kanımızca da iki ihale bedeli arasındaki farkın, gecikme faizinin ve yeni bir artırma için yapılmış olan giderlerin icra dairesi tarafından tahsili için alacaklı veya borçlunun talebine ihtiyaç olmamalıdır. Zaten 'dairece tahsil olunur' ibaresi 133. maddenin bu konuda talep aramadığını kabule daha elverişlidir⁷⁵⁴. Kaldı ki satış bedelinin tahsili için de talebe gerek yoktur, buradaki durum aslında çok da farklı değildir. Ancak ilgililer isterlerse ihale farkı ve gecikme faizinin tahsili için icra dairesine başvurabilirler. İcra müdürünün bu talebi reddetmesi veya uygun bir süre içerisinde cevap vermemesi üzerine ilgililerin icra mahkemesinde süresiz şikayet hakkı mevcuttur (m. 16).

Kanunun ifadesinden açıkça çıkan sonuca göre; iki ihale arasındaki fark ve gecikme faizinin tahsili için ayrıca hükme ihtiyaç duyulmamasına rağmen "diğer zararlar" için ayrıca mahkeme hükmüne ihtiyaç vardır. Bu nedenle sorumlu alıcı ve varsa kefillerine karşı dava açılması ve mahkemeden konuyla ilgili karar alınması gerekmektedir. Mahkemenin bu diğer zararlar nedeniyle sorumluluğa hükmedebilmesi için ihalenin kaldırılması ile ortaya çıkan zarar arasında illiyet bağının mevcudiyeti gerekmektedir⁷⁵⁵. Yalnız, her ne kadar kanunda -herhangi bir ayırım yapılmaksızın- 'diğer zararların' tahsili için mahkeme hükmüne ihtiyaç olduğu sonucuna ulaşılsa da; doktrinde⁷⁵⁶ de haklı olarak kabul edildiği üzere diğer zararlar

⁷⁵³ "...olayda ilgilinin İİK 133/II maddesindeki zararların ilk alıcıdan tahsili için bir talebi yoktur. İcra müdürlüğü ancak talep halinde ilgiliden bu zararın tahsilini isteyebilir..."12. HD, 18.10.1994, 13097/12528; 12. HD, 4.12.1990, 5002/12488 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 856-857).

⁷⁵⁴ Kuru, II, s. 1417.

⁷⁵⁵ Arslan, s. 239.

⁷⁵⁶ Kuru, II, s. 1416-1418; Berkin, s. 128; Erturgut, s. 156-157.

içerisinde kabul edilen yeni bir artırma için yapılan giderler mahkeme hükmüne gerek olmadan da tahsil edilebilir⁷⁵⁷. Zira bu miktarı icra dairesi kendisi de hesaplayabilir. Özellikle alacaklı veya borçlunun yeni bir artırmanın yapılması için gerekli olan masraflardan başkaca bir zararı olmayan hallerde, bu masrafın mahkeme hükmüne ihtiyaç duyulmadan tahsili usul ekonomisinin sağlanmasına da yardımcı olur.

İhalenin kaldırılmasına neden olan alıcının sorumlu olduğu iki ihale bedeli arası fark, diğer zararlar ve gecikme faizinin tahsili için varsa öncelikle icra dairesince alıkonulmuş olan teminat bedelinden yararlanılır (m. 133/II, c. 3). Buradaki teminat taşınmazı satın almak isteyen alıcıların açık artırmaya katılırken göstermek zorunda oldukları taşınmazın yüzde yirmisi oranındaki teminattır (m. 124/III) ve alıcının sorumluluğu sona erene kadar da iade edilmez. Eğer ki bu teminat miktarı iki ihale arasındaki farkı ve gecikme faizini karşılamaya yetmezse icra memurunun bir ödeme çağrısı yapması gerekir⁷⁵⁸. Sonrasında ihalenin kaldırılmasına neden olan alıcının (veya alıcıların) malları haczedilir, satılır ve elde edilen paradan kalan kısmın tahsili yoluna gidilir⁷⁵⁹. Sorumlu olan kişi ödeme çağrısına itiraz ederek tahsili önleyemez, ancak icra memurunun kararına karşı icra mahkemesinde şikayet yoluna başvurabilir⁷⁶⁰. Teminat akçesinin sorumlu olunan meblağı karşılaması ve geriye artan bir miktar olması halinde bu artan kısım teminatı göstermiş olan kişiye iade edilir⁷⁶¹. Aksi halde bu kişi artan kısmın iadesi için genel hükümler uyarınca sebepsiz zenginleşme davası açabilir.

⁷⁵⁷ Yargıtay da bu görüştedir: 12. HD, 02.04.1981, 2064/3336 (Kuru, II, s. 1416).

⁷⁵⁸ Arslan, s. 238, Erturgut, s. 159.

⁷⁵⁹ Kuru, II, s. 1417; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 812.

⁷⁶⁰ Arslan, s. 238.

⁷⁶¹ Kuru, II, s. 1417, dn. 629.

7-Sorumluluğun Türü

Alicının ihale bedelini yatırmaması nedeniyle doğan sorumluluğu bir haksız fiil sorumluluğudur⁷⁶². Burada sözleşmeden doğan bir sorumluluktan (BK m. 96-108) söz etmek imkansızdır; çünkü icra memurunun yapmış olduğu işlemin hukuki niteliği özel hukuk anlamında bir sözleşme değildir. Nitekim 3222 sayılı Kanun'a ait Hükümet Gerekçesinde de ihale bedelini yatırmamak suretiyle yapılan davranışın Borçlar Kanunu'nun 41. maddesine uyan bir haksız fiil olarak kabul edilmesi gerektiği belirtilmiştir⁷⁶³. Bundan çıkarılacak sonuç şudur: İcra ve İflas Kanunu'nda ihale bedelini yatırmamış olan alıcının ihale farkı, gecikme faizi ve diğer zararlardan sorumlu olacağına ilişkin 133. madde hükmü yer almamış olsaydı bile haksız fiile ilişkin koşulların tamamlanmış olması halinde alıcı haksız fiil hükümlerine göre tazminat ödeyecekti. Ancak İcra ve İflas Kanunu yapmış olduğu özel düzenleme ile bu haksız davranıştan zarar görenleri dava açmak ve hüküm almak zahmetinden kurtarmış, bu yola başvurmada söz konusu miktarın icra dairesi tarafından tahsil edileceğini belirtmiştir (m. 133/II, c. 2). Ayrıca bilindiği gibi Borçlar Kanunu anlamında haksız fiilden söz edebilmek için hukuka aykırı bir fiil, kusur, zarar, hukuka aykırı fiil ile zarar arasında illiyet bağının bulunması gerekmektedir⁷⁶⁴. Alicının ihale bedelini ödememesi halinde haksız fiilin belirttiğimiz unsurlarının meydana gelmesi kuvvetle muhtemeldir. Ancak İcra ve İflas Kanunu'ndaki düzenleme sayesinde alıcının sorumluluğunun doğması için kusur aranmayacaktır. *Üstündağ'a* göre⁷⁶⁵ ise alıcının buradaki sorumluluğu ihale sonucunda alıcı ile özel hukuk anlamında bir satım sözleşmesi oluşmadığı için sözleşmeye veya yukarıdaki gibi haksız fiile dayandırılmaz. Kanun bu konuyu özel olarak düzenlediği için (m. 118/II ve 133/II) artık sorumluluğun hangi borç kaynağından doğduğunun araştırılmasına gerek yoktur. Buradaki sorumluluğun kaynağı kanundur; bir başka

⁷⁶² Kuru, II, s. 1413, dn. 615; Arslan, s. 237, dn. 53; Uyar, Değişiklik Hakkında Düşünceler, s. 993; Uyar, Alacaklıların Sorumluluğu, s. 22-23; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 813; Erturgut, s. 141-142; Gökçe, s. 572.

⁷⁶³ Kuru, II, s. 1412.

⁷⁶⁴ Daha fazla bilgi için bkz. Eren, s. 468 vd.; Oğuzman/Öz, s. 475 vd.; Uygur, Turgut: Borçlar Kanunu - Sorumluluk ve Tazminat Hukuku, C. II, Ankara 2003, s. 1279 vd.

⁷⁶⁵ Üstündağ, İcra, s. 341, dn. 912b.

ifade ile burada ‘kanundan doğan bir borç’ söz konusudur; kanun ihale bedelinin ödenmemesi halinde yapılabilecekleri ayrıca düzenlemiştir.



§ 14. İHALE ANINDA MÜLİYETİN ALICIYA GEÇMESİ

Taşınmaz kendisine ihale edilen alıcı ihale anında taşınmazın mülkiyetini iktisap eder (m. 134/I, bkz. BK m. 231, MK m. 705/II). Cebri artırma usulüne göre ortaklığın giderilmesi amacıyla yapılan artırmada da durum aynıdır⁷⁶⁶. Bunun bir sonucu olarak da ihale ile birlikte taşınmazın yarar ve hasarı da alıcıya geçecektir⁷⁶⁷. Satış bedelinin ödenmesi için süre verilen hallerde para icra veznesine ödeninceye kadar -yarar ve hasarı alıcıya ait olmak üzere- taşınmaz icra dairesince idare olunacaktır (m. 131). Bu süre içerisinde taşınmaza ait ödemeler, kira bedelleri, tazminatlar vs. icra dairesine yatırılacak, ihaleye karşı herhangi bir şikayet olmaz ve ihale bedeli süresinde ödenirse icra dairesine yatırılmış bu paralar alıcı tarafından istenebilecektir⁷⁶⁸. Yarar ve hasarın geçişi ihalenin kesinleşmesi değil ihale tarihinden itibaren söz konusu olacağı için alıcının taşınmazı işgal eden kişiden isteyebileceği eciri misil, ihalenin kesinleşmesi tarihi değil ihale tarihinden itibaren talep edilebilecektir⁷⁶⁹. Bunun gibi taşınmazı ihalede satın alan alıcı eğer taşınmazda oturmakta ise ihale tarihinden itibaren kira ödemekle yükümlü tutulamayacaktır, zira ihale gününden itibaren taşınmaza malik olmuştur. Hatta ihalenin feshi (m. 134) halinde alıcıdan ihale ile ihalenin feshi arasında taşınmazı işgal etmesi nedeniyle eciri misil de talep edilemeyecektir; çünkü bu süre içerisinde alıcı iyi niyetli zilyet durumundadır (MK m. 993/I)⁷⁷⁰. Bunun yanında iyi niyetli alıcı ihalenin feshinin

⁷⁶⁶ Özgür, s. 108, 209.

⁷⁶⁷ Kuru, II, s. 1424; Muşul, I, s. 750; Ögütçü, s. 111; Uyar, m. 134, s. 797; Köymen/Olgaç, s. 981; Erdoğan, s. 572; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması-II, s. 1482; Berkin, s. 128; Uyar, 134/135-Makale, s. 957; Gökçe, s. 759.

⁷⁶⁸ Suntekin, Fatih: "Cebri İcra Yolu İle Gayrimenkul İktisap Eden Alıcının İhale Kesinleşinceye Kadar Gayrimenkulle İlgili Masraflar ve Alacaklar Karşısındaki Durumu", ABD 1980/6, s. 705.

⁷⁶⁹ Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması-II, s. 1482; Uyar, 134/135-Makale, s. 957. Taşınmaza ait kira eski malik tarafından önceden peşin olarak alınmışsa eski malik yeni malike karşı ihaleden sonraki döneme ait kira bedeli için sorumlu olur (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması-II, s. 1482).

⁷⁷⁰ Arslan, s. 205; Berkin, s. 145; Postacıoğlu, İcra, s. 528; Köymen/Olgaç, s. 983; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması-II, s. 1489; Ögütçü, s. 111; Uyar, 134/135-Makale, s. 964; Gökçe, s. 759-760; karşı görüşte: Belgesay, s. 295.

kesinleşmesine kadar ortaya çıkacak hasar ve yok olmadan da sorumlu olmayacaktır (MK m. 993/II). Ancak alıcı da aynı sebeple daha önce ödemiş olduğu ihale bedeli için faiz isteyemeyecektir⁷⁷¹.

İhalenin kesinleşmesi ile taşınmazın tapu siciline alıcı adına tescil edilmesi ve alıcıya teslim edilmesi gerekir (m. 134/VIII, 135/I). Ancak mülkiyetin alıcıya geçmesi için tapuya tescil zorunlu değildir. Tescil fonksiyonunu şu konuda göstermektedir: Tescil işlemi gerçekleşmedikçe alıcı taşınmaz üzerinde herhangi bir tasarrufta bulunamayacaktır (MK m. 705/II), ancak malik sıfatıyla temlik tasarruf niteliğinde olmayan işlemleri yapabilecektir⁷⁷². Yani 'ihale anından itibaren mülkiyetin tescilsiz iktisabı' yerine 'ihale anından itibaren temlik işlemleri yapma yetkisi dışında mülkiyetin iktisabı' ifadesi de kullanılabilecektir⁷⁷³. Örneğin alıcı tescilden önce taşınmazı başka bir kimseye satamayacaktır. Ancak mülkiyeti devir niteliği bulunmadığı için taşınmazı kiraya verebilecek veya taşınmaz satış vaadinde bulunabilecektir.

Mülkiyet ihale anında alıcıya geçtiği için ihaleden hemen sonra alıcının ölmesi halinde bile taşınmaz ölen kişinin terekesine dahil olur. İhale yapıldıktan sonra alacaklının borçlu ile anlaşarak satıştan vazgeçmesi veya alıcının satın almaktan vazgeçmesi mülkiyetin alıcıya geçmesini engelleyemez; keza borcun ödenmesi de mülkiyetin geçişini engellemez⁷⁷⁴.

Daha önce de belirttiğimiz gibi ihale bedelinin derhal veya icra memurunca verilecek süre içerisinde (m. 130) ödenmemesi halinde icra memuru ihaleyi kaldıracaktır (m.133). Bu durumda taşınmazın mülkiyeti geçmişe etkili olarak tekrar

⁷⁷¹ Gökçe, s. 760.

⁷⁷² 12. HD, 15.9.1986, 13436/8952 (Kuru, II, s. 1424); aynı şekilde: Kuru, II, s. 1421-1422, Kuru/Arslan/Yılmaz, s. 374; Ögütçü, s. 111; Olgaç, s. 491; Berkin, s. 144; Uyar, m. 134, s. 797; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması-II, s. 1481; Erdoğan, s. 568; Suntekin, s. 704; Uyar, 134/135-Makale, s. 956; Erman, Teminat, s. 115; Gökçe, s. 758.

⁷⁷³ Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması-II, s. 1481; Uyar, 134/135-Makale, s. 956.

⁷⁷⁴ Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması-II, s. 1481; Uyar, 134/135-Makale, s. 956.

borçluya dönecektir⁷⁷⁵. Bunun yanında tıpkı ihalenin kaldırılmasında olduğu gibi icra mahkemesinin ihale ile ilgili kendisine yapılan şikayeti yerinde bularak ihalenin feshine karar vermesi halinde de (m. 134) ihale ile alıcıya geçen mülkiyet geçmişe etkili olarak tekrar borçluya dönecektir⁷⁷⁶. Ancak bunun için ihalenin feshi kararı kesinleşmiş olmalıdır⁷⁷⁷.

Bilindiği gibi artırma öncesi işlemdeki yolsuzluğu öğrenen kişi için şikayet süresi öğrenme tarihinden itibaren yedi gündür. Hazırlık niteliğindeki işlemin ilgililere tebliğ edilmiş olması halinde tebliğ edilen işlemdeki yolsuzluğun tebligatla öğrenildiği kabul edildiği için bu işleme karşı tebligattan itibaren yedi gün içerisinde şikayete gidilecek⁷⁷⁸, artırma öncesi işlemlerdeki yolsuzlukları ihaleden önce öğrenememiş olan ilgili bu yolsuzlukları ihale günü öğrenmiş sayılacaktır (m. 134/II). Ancak 134. maddenin 6. fıkrasında belirtilen hallerde yani satış ilanının tebliğ edilmesi gereken (m. 127) bir ilgiliye tebligatın yapılmamış, ihale edilen malın esaslı niteliklerinde hatanın veya artırmaya fesat karıştırıldığıının sonradan öğrenilmiş olduğu hallerde, yedi günlük ihalenin feshini isteme süresi sırasıyla ihalenin, hatanın veya ihaleye fesat karıştırıldığıının öğrenildiği tarihten itibaren başlayacaktır (m. 134/VI). Bununla birlikte kanuna göre ihale üzerinden bir yıl geçmesi halinde ihalenin feshi istenemeyecektir (m. 134/VI, c. 2). İhalenin feshinin ihaleden itibaren yedi gün içerisinde istenmiş olması halinde, icra mahkemesinin ihalenin feshi istemi ile ilgili kararı kesinleşinceye kadar, taşınmazın alıcı adına tapuya tescili için tapu idaresine yazı yazılamayacaktır (m. 134/VIII). Bu nedenle alıcı adına herhangi bir tescil olmayacağı için ihalenin feshi kararı ile tapu kaydında düzeltmeyi gerektiren bir durum da söz konusu olmayacaktır. Fesih kararı ile alıcının ihale sonucu kazanmış olduğu mülkiyet hakkı ortadan kalkacak ve ihaleden önceki sahibine geri

⁷⁷⁵Bkz yuk. dn. 651.

⁷⁷⁶ Arslan, s. 202-203; Üstündağ, İcra, s. 341; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması-II, s. 1482, 1487, 1488; Kuru, II, s. 1509; Uyar, 134/135-Makale, s. 957, 962, 963.

⁷⁷⁷Bu sonuca taşınmaz mallara ilişkin ilamların kesinleşmeden uygulanamayacağına ilişkin hükmü (HUMK m. 443/IV) kıyasen uygulayarak ulaşmaktayız (Postacıoğlu, İcra, s. 520).

⁷⁷⁸ Arslan, s. 172. Usulsüz tebligat halinde, usulsüz tebligat yapılan kimsenin tebliğ konusunu öğrendiğini bildirdiği tarih, tebliğ tarihi sayılacağı için (Tebliğat K. m. 32/II); Tebligat Tüzüğü m. 51/II) şikayet süresinin başlangıcı da bu tarih olacaktır.

dönecektir. Alıcının ödemiş olduğu ve ihale kesinleşmediği için icra veznesinde bekleyen ihale bedeli de kendisine iade edilecektir.

Eğer taşınmaz icra müdürünün hatası veya kastı ile ihale kesinleşmeden önce alıcı adına tescil edilmiş ve bu taşınmaz üzerinde iyi niyetli üçüncü kişiler kazanımda bulunmuşsa, bu kişilerin hakları ihalenin feshinden etkilenmeyecektir (MK m. 1023)⁷⁷⁹.

Alıcı ihalenin feshi nedeniyle uğradığı faiz kaybı ve komisyon gibi zararlarını ihalenin feshinin oluşmasında kusurlu olan kişiden isteyebilir (BK m. 41). Bunun yanında daha önce ödemiş olduğu damga vergisi ve tapu alım harcını da geri isteyebilecektir. Sonuç olarak malın mülkiyeti tekrar borçluya (ortaklığın giderilmesi satışlarında hissedarlara) geçtiği için taşınmaz satış talebi üzerine tekrar artırmaya çıkarılacaktır⁷⁸⁰.

Burada şu nokta dikkati çekmektedir: Her zaman durum yukarıda şekilde olmayabilir. İhalenin feshi 134. maddenin 6. fıkrasında yer alan sebeplerden biri ile ihaleden itibaren bir yıllık süre içerisinde istenmişse ve normal olarak ihale bedelinin ödenmesi ile taşınmaz alıcı adına tescil edilmişse durum biraz daha karmaşık bir hal

⁷⁷⁹ Arslan, s. 206. Kanundaki açık hükme (m. 134/V) rağmen ihale kesinleşmeden alacaklılara ödeme yapılması halinde ilgililer şikayet yoluyla işlemin düzeltilmesini isteyebilirler ve icra müdürü bu parayı 361. madde kıyaslanarak geri alabilmelidir (Berkin, s. 143; Arslan, s. 207; Postacioğlu, İcra, s. 529). İhale kesinleştiği için alacaklılara ödeme yapılmışsa ve daha sonra ihalenin feshi istenmiş (m. 134/VI), bu doğrultuda karar alınmış ve bu karar kesinleşmişse yine 361. madde hükmü kıyasen uygulanarak bu paranın geri alınması gerekecektir (Kuru, II, s. 1498, 1511). Arslan ve Postacioğlu ise bu durumda 40. madde hükmünün kıyasen uygulanması fikrindedirler (Arslan, s. 207; Postacioğlu, İcra, s. 529). Ancak ihalenin 134. maddenin 6. fıkrası uyarınca feshinde de ödemede yapılmış bir yanlışlık söz konusudur. Sadece bu yanlışlık daha geç fark edilmiştir. Bu nedenle bizce yine 361. kıyasen uygulanmalıdır. Paranın geri alınabilmesi mümkün olmasaydı 134. maddenin 6. fıkrasının uygulanmasına olanak kalmazdı (Arslan, s. 207).

⁷⁸⁰ Kuru, II, s. 1508 vd., 1512. Yargıtay bir kararında (12. HD, 15.2.1996, 1029/2283- İKİD 1999, s. 14391) alıcının ilk ihalede taşınmaz için daha fazla pey sürüp taşınmazı almasına karşın, ihalenin feshi üzerine yapılan ikinci artırmada daha az değerle talip olmasını ihalenin feshi nedeni kabul etmiştir. Ancak biz daha önce belirttiğimiz gerekçelerle bu görüşe katılmıyoruz (bkz. yuk. dn. 701).

alacaktır⁷⁸¹. Bu halde alıcı adına yapılmış olan tapu kaydı terkin edilip ihaleden önceki malik adına tekrar tescil yapılacaktır⁷⁸². Tapu sicilindeki bu kayda dayanarak iyi niyetle mülkiyet veya başka bir ayni hak kazanan kişinin kazanımı korunacaktır (MK m. 1023)⁷⁸³. Taşınmazı devralan kişinin kötü niyetli olması halinde ise icra mahkemesinden ihalenin feshi talebi yapılırken genel mahkemede tapu iptal davası da açılabilir, tapu iptal davasına bakan mahkeme ihalenin feshi isteminin sonucunu bekletici sorun yapacaktır. Zira ihalenin feshi talebi reddedilir ve bu red kararı kesinleşirse mahkeme başka bir inceleme yapmadan davayı reddedecektir. Tapu iptali davasından alınacak ilam olmadan icra mahkemesince tapu idaresine üçüncü kişinin tapu işleminin iptali için yazılacak yazı ile bir sonuç elde edilemeyecektir. Bu konuda mahkemede dava açılması gerekmektedir⁷⁸⁴. Ancak doktrinde⁷⁸⁵, taşınmaz mallar için taşınırlarda olduğu gibi bir hapis hakkı söz konusu olmadığı için, Medeni Kanun'un 950. ve 994. maddelerinin kıyasen taşınmazların ihalesine de uygulanması, alıcıya ödemiş olduğu bedel iade edilmeden taşınmazın sicilden terkin edilmemesi gerektiği belirtilmiş, görüş savunulurken de Borçlar Kanunu'nun 217. maddesinde yer alan "Menkul bey'ine müteallik hükümler, kıyas tarihiyle gayrimenkul bey'ine de tatbik olunur" şeklindeki ifadede yararlanılmıştır. Bizce de bu şekilde bir uygulama daha adil görünmektedir.

İhalesi yapılan taşınmaz üzerinde şartnamede belirtilmiş olan intifa hakkı⁷⁸⁶, tapuya kaydettirilmek suretiyle kuvvetlendirilmiş bir şahsi hak haline gelen taşınmaz satış vaadi şerhi konusu hak veya vadesi gelmemiş ipotek bulunmakta ise satış o

⁷⁸¹ Bu şekilde bir fesih talebinde bulunulması halinde icra mahkemesi taşınmazın elden çıkarılmasını önlemek için ihtiyati tedbir kararı verebilir (HUMK m. 101/I). Nasıl ki ihale kesinleşmedikçe tapu memurluğuna bu konuda yazı yazılmayacaksa, sonradan ihalenin feshi istendiğinde de (m. 134/VI) tedbir kararı alınabilmelidir (Postacıoğlu, İcra, s. 519-520).

⁷⁸² Arslan, s. 204; Ansay, s. 166; Kuru, II, s. 1509.

⁷⁸³ Özdil ise cebri ihaleden taşınmaz satın alan kişinin kötü niyetli olması halinde dahi bu kötü niyetinin ihale hukuku içerisinde eridiğini belirtmiştir (Özdil, s. 490-491).

⁷⁸⁴ Kuru, II, s. 1499; Postacıoğlu, İcra, s. 520; Berkin, s. 135; Arslan, s. 206; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması-II, s. 1488; Uyar, 134/135-Makale, s. 963.

⁷⁸⁵ Belgesay, s. 303; Köymen/Olgaç, s. 981.

⁷⁸⁶ Bkz. 14.3.1960 tarih ve 1/3 sayılı İBK (RG 26.5.1960, S. 10514).

hakla yükümlü olarak yapılacaktır (bkz. m. 125/I). Ancak ortaklığın giderilmesi amacıyla yapılan satışlarda 129. madde hükmü uygulanmayacağı, yani rüçhanlı alacakların karşılanması şartı olmadığı için vadesi gelmiş ipotek de taşınmaz yükü olarak alıcıya intikal edecektir⁷⁸⁷.

Önalım, geri alım ve alım hakları da mükellefiyetler listesinde yer aldıkları sürece alıcıyı bağlayacaklardır⁷⁸⁸.

Taşınmaza ait bütünleyici parça ve eklentilere gelince: Medeni Kanun'daki ifade uyarınca eklenti "asıl şey malikinin anlaşılabilen arzusuna veya yerel adetlere göre, işletilmesi, korunması veya yarar sağlaması için asıl şeye sürekli olarak özgülünen ve kullanılmasında birleştirme, takma veya başka bir biçimde asıl şeye bağlı kılınan taşınır malıdır" (MK m. 686). Bütünleyici parça ise "yerel adetlere göre asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parçası" olarak tanımlanmıştır (MK m. 684). Bilindiği gibi bir şeyin bütünleyici parçası asıl şeyden ayrı olarak hukuki işlemlere konu olamayacağı için ayrı olarak haciz de edilemez⁷⁸⁹. Eklenti ise asıl şeyden ayrı olarak haczedilebileceği gibi asıl şey satılmadan da satılabilir⁷⁹⁰. Ancak 83c maddesi uyarınca bu eklenti taşınmaz rehni ipotek akit tablosunda bulunan bir eklenti ise taşınmazdan ayrı olarak haczedilemeyecektir (m. 83c/I). Burada şu noktaya dikkat etmek gerekir: Eğer taşınmaz üzerinde ipotek varsa, ipotek taşınmazın eklentilerini ve bütünleyici parçalarını kapsadığı için (MK m. 862) bunlar da kendiliğinden ipotek kapsamına girerler⁷⁹¹. Taşınmaz üzerinde haciz

⁷⁸⁷ Bkz. dn. 489 civarı.

⁷⁸⁸ Bkz. yuk. § 8,

⁷⁸⁹ Kuru, I, s. 654; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 608; Uyar, İhalenin Yapılması, s. 350. Burada 84. maddeye dikkat etmek gerekir. Taşınmazda bulunan yetişmemiş mahsuller taşınmazın bütünleyici parçası olduğu halde yetiştirme zamanından en çok iki ay önce haczedilebilir (m. 84, c. 1).

⁷⁹⁰ Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 608; Uyar, İhalenin Yapılması, s. 350.

⁷⁹¹ Doğal ürünler asıl şeyden ayrılıncaya kadar onun bütünleyici parçalarıdır (MK m. 685/III). Bunlar taşınmazdan ayrıldıktan sonra ipotek kapsamından çıkacaktır. Ancak 84. madde hükmüne göre ipotekli alacaklı ürünler yetiştirmeden önce rehnin paraya çevrilmesi için takip talebinde bulunursa

olması halinde ise bu haciz sadece taşınmazın bütünleyici parçalarını kapsayacak, eklentilerini kapsamayacaktır⁷⁹². Buradan hareketle şu sonuca ulaşabiliriz: Eğer taşınmaz ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip sonucunda satılmışsa taşınmazla birlikte taşınmazın bütünleyici parçaları ve eklentileri de satılmış olur. Ancak eğer taşınmaz haciz yoluyla takip sonucu satılmışsa –kanımızca ortaklığın giderilmesi suretiyle satış da buraya girer- taşınmazın sadece bütünleyici parçaları satılmış olacak aynı şey eklentiler için söylenemeyecektir.

Son olarak şunu belirtelim ki; birden fazla kişinin ihaleye birlikte katılması ve taşınmazın kendilerine ihale edilmesi halinde bu kişilerin taşınmaz üzerindeki mülkiyeti müşterek bir mülkiyet olacaktır (MK m. 688)⁷⁹³. Zira elbirliği mülkiyetinin doğabilmesi için bunun kanunda veya tarafların yapacakları sözleşmede öngörülmüş olması gerekmektedir (MK m. 701/I). Kanımızca İcra ve İflas Kanunu’nda elbirliği mülkiyetini belirten bir durum olmadığına göre -taraflar aksini kararlaştırmadıkça- birden fazla kişinin taşınmaza müştereken malik olacağını kabul etmek gerekecektir.

ipotekli taşınmazın satıldığı ana kadar yetişip toplanan ürünler de ipotek kapsamına dahil sayılacaktır (m. 84, c. 3-4).

⁷⁹² Uyar, İhalenin Yapılması, s. 351; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması, s. 608.

⁷⁹³ Akyazan, s. 64; Ansay, s. 157-158; Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması-II, s. 1483. Karşı görüşte: Köymen/Olgaç, s. 981. Köymen/Olgaç’a göre aksi kararlaştırılıp zabıtlı belirlenmiş olmadıkça birden fazla alıcının taşınmaz üzerindeki mülkiyeti elbirliği mülkiyetidir (Köymen/Olgaç, s. 981).

SONUÇ

Borçlunun borcunu rızası ile ödemediği hallerde alacaklı alacağına kavuşabilmek için devlet yardımına başvuracak, bu amaçla icra takibi veya borçlunun iflasa tabi olması halinde iflas yolu ile takip yapacaktır. İcra takibi sonucu haczedilen borçluya ait mallar veya rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takipte rehin konusu mallar paraya çevrilecektir. İflas yolu ile takipte masa mallarının paraya çevrilmesi söz konusu olacaktır. Ortaklığın giderilmesinde ise ortaklık konusu mal yine İcra ve İflas Kanunu hükümlerine göre paraya çevrilecektir.

İcra ve İflas Kanunu paraya çevirme konusunu taşınır (m. 114-118) ve taşınmaz mallar (m. 123-133) için farklı hükümlerle düzenlemiştir.

Çalışma konumuz açısından arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar, kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler, gemi siciline kayıtlı gemiler ve madenleri içeren taşınmaz mallar için açık artırma suretiyle satım, paraya çevirme konusunda icra takibinde tek alternatiftir. İflas tasfiyesinde ise alacaklıların karar vermesi ve varsa mal üzerinde rehin sahibinin izninin varlığı (m. 241) ya da mal varlığının terki suretiyle konkordatoda (m. 309e/I) pazarlık veya açık artırma yöntemlerinden birinin seçilebilmesi imkanı yer almıştır.

Artırma konusu malı devletin görevlendirmiş olduğu icra memurlarının mal sahibinin rızasını aramaksızın ihale etmesi ile gerçekleşen cebri artırma genel hükümlere tabi satış sözleşmesinden başka bir düzenlemedir. Ne borçlu, ne icra müdürü ne de alacaklı satıcı konumundadır. Emredici hükümlerle düzenlenmiş olan cebri artırma kamusal nitelikleri ağır basan ve bu nedenle devletin cebri icra gücünün kullanıldığı bir tasarruftur.

Satış talebi takibi yürüten icra dairesine yapılacak, satılacak taşınmaz başka bir icra dairesinin yetki alanı içerisinde ise istinabe suretiyle satılacaktır. Bu şekilde yapılan artırma ve ihaleye ilişkin uyumsuzluklar istinabe olunan icra dairesinin tabi

olduğu icra mahkemesi tarafından çözümlenecektir (m. 360). Ortaklığın giderilmesi için yapılacak satışlarda ise herhangi bir yerdeki satış memurluğu da yetkilidir.

Satış talebinin malın fiilen haczedildiği tarihten itibaren iki yıl içerisinde yapılması gerekir (m. 106/I). Rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takipte bu süre ödeme veya icra emrinin tebliğinden itibaren iki yıldır (m. 150e/I). Ortaklığın giderilmesi amacıyla yapılan satışta ise bu konudaki kararın kesinleşmesinden itibaren on yıl içinde satış istenilebilir (m. 39/I).

Satış talebi kanunun belirtmiş olduğu süreler dahilinde yapılmaz veya geri alınıp da aynı süre içerisinde yenilenmezse taşınmaz üzerindeki haciz kalkacaktır. Ancak takip düşmeyeceğinden mallara tekrar haciz konabilmesi için yenileme talebinde bulunulması ve bunun borçluya tebliği gerekecektir. Rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takipte ise bu durum takibin düşmesine neden olacaktır (m. 150e/II).

Alacaklının sözlü veya yazılı olarak yapabileceği satış talebinden itibaren iki ay içerisinde taşınmaz satılacaktır (m. 123). Ancak iki ay geçtikten sonra yapılan satış da geçerlidir, zira söz konusu madde icra memuruna hitap etmektedir. Ortaklığın giderilmesi satışlarında bu talebi ortaklardan her biri yapabilecektir. Madde 139 uyarınca yapılacak tamamlama haczi sonrasında ve iflas yolu ile takipte ise malların paraya çevrilmesi için satış talebine gerek yoktur.

Satışla görevli kimse icra memuru, icra memuru yardımcısı veya bunların olmaması halinde icra mahkemesince görevlendirilmiş olmak kaydıyla katiptir. Ortaklığın giderilmesi için yapılacak satışlarda satışı yapmakla görevli kimseyi belirlerken hakimin İcra ve İflas Kanunu'nun 1. maddesindeki sıraya uyarak bir belirleme yapması gerekmektedir. İflas yoluyla takipte satışı yapacak kişi iflas idaresi veya basit tasfiyede iflas memurudur. Görevliden başka bir kişinin ihaleyi yapmış olması ihalenin feshi sebebidir.

Satış talebini alınmasıyla veya satışa re'sen karar verilen hallerde satış hazırlıklarına başlanacaktır.

Artırma en az bir ay öncesinden (m. 126) ilgililerin menfaatlerine, taşınmazın özelliklerine en uygun olan şekilde ilan edilecek (m. 126/son, m. 114/II); ilanın birer örneği borçluya, alacaklıya ve tapu sicilinde bulunan ilgililerin tapuda kayıtlı adresleri varsa bu adreslerine tebliğ olunacaktır (m. 127) . Esasa etkili olmayan maddi hatalar nedeniyle satış ilanı metninin tekrarlanması gerekirse düzeltme ilanı ile satış tarihi arasında yedi günden az süre kalmamış olmak kaydıyla satış tarihi değiştirilmeksizin bu hatalar ilanen düzeltilecek, düzeltme ilanının da düzeltilen ilan kadar ayrıntılı olması gerekecektir. Yedi günden az bir süre kalan hallerde ise satışın daha önce ilan edilen günden en az yedi gün sonrasında tespit edilen günlerde yapılacağı belirtilecektir.

Artırma ilanı üzerine icra memuru, ipotek sahibi alacaklılarla diğer ilgililerin on beş gün içinde bildirdikleri haklar (m. 126/II, b. 4) ile tapu kütüğünden o taşınmazla ilgili sağladığı bilgileri değerlendirip artırma şartnamesi ve onun bir parçası olan mükellefiyetler listesini düzenleyecektir. Mükellefiyetler listesi ipotekler, ipotekli borç senetleri, irad senetleri, her türlü irtifak ve intifa hakları ve tapu kütüğüne şerh edilen kişisel haklar gibi yükümlülükleri içermektedir. Haciz ise bu anlamda aynı yük olmadığı için mükellefiyetler listesinde yer almaz. Mükellefiyetler listesi haczedenerle borçluya tebliğ edilir ve itirazları varsa bildirmeleri için üç gün süre verilir (m. 128/I). İtiraz olması halinde sorun istihkak prosedürü dahilinde çözümlenir (m. 128/I, m. 96-97). Alıcı tapuya kayıtlı olduğu halde mükellefiyetler listesinde belirtilmemiş bir haktan dolayı sorumlu tutulamaz. Mükellefiyetler listesi tapu sicili hükmündedir.

Bu liste kesinleştikten sonra taşınmaz üzerindeki mükellefiyetlerin taşınmazın değerine olan etkisi dikkate alınarak icra dairesi tarafından taşınmazın kıymeti takdir ettirilecektir (m. 128/II, c. I). Artırmada birden fazla taşınmaz satılacaksa, ayrı tapu senedine bağlı olanlar ekonomik zorunluluk olmadıkça ayrı ayrı satılacakları için, her

taşınmaz için kıymet takdiri de ayrı ayrı yapılacaktır. Kıymet takdiri tebliğ edilen borçlu, haciz koyduran alacaklılar ve diğer ipotek alacaklıları –ortaklığın giderilmesine yönelik satışlarda ortaklar- (m. 128/II, c. 3) raporun tebliğinden itibaren yedi gün içinde raporu düzenleyen icra dairesinin bulunduğu yer icra mahkemesine - ortaklığın giderilmesine yönelik satışlarda sulh hukuk mahkemesine- şikayette bulunabileceklerdir (m. 128/a).

Satış ilanında belirtilen yer, gün ve saatte yapılacak olan artırmaya taşınmazın tahmin edilen değerinin yüzde yirmisi oranında teminat yatırmak şartıyla fiil ehliyetine sahip olan herkes katılabilecektir. Taşınmaz üzerinde hakkı olan alacaklının payına taşınmazın satışı sonrasında düşecek miktar bu oranı karşılıyorsa bu kişiden teminat şartı aranmayacaktır (m. 124/IV).

Kişinin yasal veya iradi temsilcisi de artırmaya katılabilecektir, iradi temsilcinin avukat olması zorunluluğu aranmayacaktır. Ayrıca vekilin vekaletnamesinde artırmaya katılabilmesi için özel yetki bulunması da gerekmez.. Kanuni sınırlamalara uymak şartıyla yabancılar da artırmaya katılabilirler. Alacaklı ve hatta borçlu da artırmaya katılabilir. Kanunen artırmaya katılma hakkı olduğu sürece birden fazla kişinin müşterek pey sürerek taşınmazı almalarını engelleyen bir hüküm de yoktur. Ancak icra hakimleri, icra ve iflas müdür ve müstahdemleri kendi dairelerinde yapılan artırmaya katılamayacaklardır (m. 11). Bunun yanında yazılı teklifle artırmaya katılım da mümkün olmayacaktır.

Artırma bedelinin, taşınmaz için tahmin edilmiş olan kıymetin en az yüzde altmışını bulması, rüçhanlı alacaklıların alacaklarının toplamından fazla olması ve paraya çevirme ve paylaşırma masraflarını geçmesi şartıyla taşınmaz üç defa bağırıldıktan sonra en çok artırana ihale edilecektir (m. 129/I). İhale anında taşınmazın mülkiyeti, tescilden önce yarar ve hasarı ile birlikte alıcıya geçecektir.

Karşılanması gereken rüçhanlı alacaklar kavramıyla ifade edilmek istenilen haciz tarihine bakılmaksızın kanun gereğince öncelikli olan alacaklar değil satış isteyen alacaklının alacağına göre önceliği olan alacaklardır. Rüçhanlı alacaklı

denince akla ilk gelen taşınmaz üzerinde hak sahibi olan vadesi gelmiş ipotek alacaklılarıdır. Ancak rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takipte satış talebinde bulunan ipotek alacaklısının karşılanması şartı aranmayacaktır. Aynı şey birinci sırada bulunan ipotek alacaklısının yaptığı takipte sonraki sıralarda yer alan ipotek alacaklıları ve takipte bulunan ipotek alacaklısı ile aynı sırayı paylaşan rehinli alacaklı için de geçerlidir. Vadesi gelmemiş ipotek alacakları alıcıya intikal edeceği için rüçhanlı sayılmayacaklardır. Bununla birlikte taşınmazın aynından doğan kamu alacakları da rüçhanlı alacaklı gibi işlem göreceklidir.

Gerek satış isteyen alacaklı bulunmaması gerekse 206. maddenin 4. fıkrasında yer alan ifade nedeniyle iflas yolu ile takipte rüçhanlı alacakların karşılanması şartı aranmayacaktır. Ortaklığın giderilmesi amacıyla yapılan satışta da satış isteyen alacaklı bulunmadığı için rüçhanlı alacakların karşılanması gerekmez.

Kanunun aradığı şartların (m. 129/I) gerçekleşmemesi halinde artırma on gün daha uzatılmış kabul edilecek ve birinci artırma gününden itibaren onuncu günde, aynı yer ve saatte ikinci artırma yapılacaktır (m. 126/II, b. 3; m. 129/II). İkinci artırmada sürülen en yüksek peyin kanunda belirtilen şartları (m. 129/II) karşılamaması veya taşınmaza alıcı çıkmaması durumunda satış talebi düşecektir (m. 129/II, c. 3).

İhalenin yapılması halinde satış bedeli peşin olarak ödenecek (m. 130), icra müdürü alıcıya satış bedelini ödemesi için 10 günü geçmemek üzere bir süre tanıyabilecektir (m. 130, c. 2). Satış bedeli ödenene kadar taşınmaz hasar ve masrafı alıcıya ait olmak üzere icra dairesi tarafından idare olunacak ve icra dairesinin izni olmaksızın tapuya hiçbir tescil yapılmayacaktır (m. 131, c. 1 ve 2). Taşınmaz ancak ihale kesinleştikten sonra alıcıya teslim edilebilecektir.

Alıcı tarafından ihale suretiyle iktisap edilen taşınmaz, borçlu veya hacizden önceki (ortaklığın giderilmesi yoluyla satışlarda ortaklığın giderilmesi için açılan dava sonucunda verilen kararın kesinleşmesinden önceki, rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takipte satıştan önceki) bir tarihte yapıldığı resmi belge ile belgelenmiş bir

sözleşmeye dayanmayarak başkaları tarafından işgal ediliyorsa, icra dairesi, borçluya veya işgal edene taşınmazı tahliye etmesi için on beş gün süre tanıyan bir tahliye emri gönderecek (m. 135/II, c. 1); taşınmaz bu süre içerisinde tahliye edilmezse bu kişiler zorla çıkarılarak taşınmaz alıcıya teslim edilecektir (m. 135/II, c. 2). Belirttiğimiz 135. madde hükmü iflas yoluyla takip, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip ve ortaklığın giderilmesine yönelik satışlarda da uygulanacaktır. Madde ile güdülen amaç cebri artırmalara olan ilgiyi artırmak ve daha önemlisi 91. maddedeki hükme de paralel olarak borçlunun hacizden sonraki kötü niyetli işlemlerini engellemek ve bunların alacaklıya karşı geçerli olmadığı gibi alıcıya karşı da geçerli olmadığını belirtmektir. Ancak taşınmazı işgal eden üçüncü kişi tahliye emrine karşı şikayet yoluna başvurabilecek, bu amaçla menfi tespit davası da açabilecektir.

Alıcı süresi içerisinde satış bedelini tamamen ödemezse icra müdürü kendiliğinden ve gecikmeden ihaleyi kaldıracaktır (m. 133/I). İhale bedeline dahil olan tellaliye ücreti, katma değer vergisi ve ihale pullarının yatırılmaması da ihalenin kaldırılmasına neden olacaktır. İhalenin feshi isteminin incelenmekte olması ihalenin kaldırılmasını engellemeyecektir. İhalenin kaldırılması üzerine alıcıdan önce en yüksek peyi sürmüş olan kişiye -birinci artırmada sürmüş olduğu peyin 129. maddedeki şartlara uygun olması (m. 133/I, c.2) ve adresinin bilinmesi (m. 133/I, c. 2) halinde- taşınmazı arzu etmiş olduğu bedel ile satın alması teklif edilecektir (m. 133/I, c. 2). Üç gün içerisinde bu kişi icra dairesine başvurarak teklifi kabul ederse ihale kendisine yapılacaktır (m. 133/I, c. 2), ancak aynı üç gün içinde bedeli de ödemesi gerekmeyecektir. İcra memuru bu kişiye de 130. madde dahilinde süre tanıyabilecektir. Bu kişinin teklifi kabul etmemesi halinde ise taşınmaz icra dairesince hemen tamamlayıcı artırmaya çıkarılacaktır. Tamamlayıcı artırmada ihalenin yapılabilmesi için yapılan teklifin 129. maddedeki şartlara uygun olması gerekecektir (m. 133/I, son cümle). Tamamlayıcı artırmaya ilişkin söylenenler ikinci artırmada satış bedelinin ödenmemesi halinde de aynen uygulanacaktır.

Tamamlayıcı artırmaya da fiil (medeni hakları kullanma) ehliyeti olan herkes katılabilir. Tamamlayıcı artırmanın yapılmasına neden olan alıcı ve bu alıcıdan önce en yüksek peyi sürmüş ve fakat 133. maddeye göre tebliğ edilen muhtıraya olumlu yanıt vermemiş olan alıcı da artırmaya katılabilir.

Tamamlayıcı artırmada elde edilen bedel ödenmemiş olan ihale bedeli ve gecikme faizi toplamından daha düşük ise ihale bedelini ödemeyerek ihalenin kaldırılmasına neden olan tüm alıcı ve varsa kefilleri iki ihale bedeli arasındaki farktan, diğer zararlardan ve gecikme faizinden sorumlu olacaktır. Aynı şey ihale bedelini ödemeyen alıcıdan önce taşınmaza en yüksek peyi süren kimseye gönderilen muhtıraya olumlu yanıt alınarak taşınmazın bu kişiye ihale edilmiş olması halinde de geçerlidir.

Bu sorumluluğun ortaya çıkabilmesi için ön koşul olarak ihalenin kaldırılmış olması nedeniyle bir zararın ortaya çıkmış ve 133. maddenin eksiksiz uygulanmış olması gerekmektedir. Bunun yanında ihale feshedilmemiş olmalı ve taşınmaz ihalenin kaldırılmasından önceki uygulanan aynı paraya çevrime yöntemi ile satılmalıdır. Tamamlayıcı artırmada da ihale bedeli ödenmezse veya tamamlayıcı artırma yapılamazsa satış düşecektir.

BİBLİYOGRAFYA

AKYAZAN, Sabih: Cebri İcrada İhale ve İhalenin Feshi, İstanbul 1959.

ALTAY, Sümer: “Doğru İşlemeyen Bir Kurum: Mükellefiyetler Listesi ve İşlevi”, İBD 1994/10-11-12, C. LXVIII, s. 389-396.

ANSAY, Sabri Ş.: Hukuk İcra ve İflas Usulleri, Ankara 1960.

ARSLAN, Ramazan: İcra ve İflas Hukukunda İhale ve İhalenin Feshi, Ankara 1984.

ARTUS, Amil: “İhalenin Feshi ve Farkın Tahsili”, Adliye Ceridesi 1943/5, s. 300-305.

BEKİŞOĞLU, Pertev Rıza: “İhalede Bedelin Ödenmemesi - İhalede Yolsuzluk Sebebiyle Fesih Talebi”, Jurisdictio 1957/4, s. 393-394.

BELGESAY, Mustafa Reşit: İcra ve İflas Kanunu Şerhi, C .I, B. 4, İstanbul 1955.

BERKİN, Necmeddin M.: İcra Hukuku Dersleri, B. 2, İstanbul 1969.

BERKİN, Necmeddin M.: “Tapuda Kayıtlı Olduğu Halde Mükellefiyet Listesine Geçirilmeyen Haklardan Alıcının Mesuliyeti”, İHFM 1969/1-4, C. XXXIV, s. 285-293 (Berkın, Makale).

EREN, Fikret: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, B. 8, İstanbul 2003.

ERDOĞAN, Celal: Ortaklığın Giderilmesi, İzale-i Şüyu ve Şûfa Davaları, B. 2, Ankara 1991.

ERMAN, Eyüp Sabri: “Müddetinde Satış İstememenin Sonuçları”, AD 1976/3-4, C. LXVII, s. 214-220.

ERMAN, Eyüp Sabri: “İtirazlı İhalede Bedel Nasıl Güvence Altına Alınabilir? Böyle Bir Halde Banka Kefaletinden Başka Teminat Gösterilebilir mi?” YD 1975-1976, s. 115-120 (**Erman**, Teminat).

ERMAN, Hasan: “Borçlar Kanunu ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun Hükümleri Karşısında İcra - İflas Kanunu 135/2’nin Değerlendirilmesi”, İHFM 1984, C. L, S. 1-4, s. 363-381 (**Erman**, İİK m. 135/2’nin Değerlendirilmesi).

ERTAŞ, Şeref: Eşya Hukuku, B. 4, Ankara 2002.

ERTURGUT, Mine: İcra ve İflas Hukukunda Menkullerin Paraya Çevrilmesi, Ankara 2000.

DELİDUMAN, Seyithan: İflas Tasfiyesinde Alacaklılar Toplanması, Ankara 2002.

GÖKÇE, Ziya: Tüm Yönleriyle İzalei Şüyu Dava ve Takipleri, Ankara 2000.

GÜRAL, Muzaffer: “Rehnin Paraya Çevrilmesi Yolu İle Satış”, İBD 1963/1-4, s. 26-30.

GÜRDOĞAN, Burhan: İcra Hukuku Dersleri, Ankara 1970 (**Gürdoğan**, İcra).

GÜRDOĞAN, Burhan: İflas Hukuku Dersleri, Ankara 1966 (**Gürdoğan**, İflas).

GÜRDOĞAN, Burhan: Türk-İsviçre İcra ve İflas Hukukunda Rehnin Paraya Çevrilmesi, Ankara 1967 (**Gürdoğan**, Rehin).

İPEK, Nebahat: “Taşınmaz İhalelerinde Satış Bedelinin Ödenmesi ile İlgili Uygulamaya Dair Bir Rapor”, ABD 1998/4, s. 110-115.

KARACA, Ali: “İcra Satışlarında İlan”, AD 1946/10, C. XXXVII, s. 1091-1095.

KARAYAZGAN, Güngör/VAROL, Behlül: Tatbiki İcra ve İflas Hukuku ve En Son İçtihatlar, İstanbul 1971.

KORKUT, Halit: “İcraen Satışı Yapılmış Gayrimenkullerin Tahliyesine Dair İcra ve İflas Kanunu’nun 135’inci Maddesi” İBM 1943, s. 778-780.

KÖYMEN, Haydar/OLGAÇ, Senai: Kazai ve İlmi içtihatlar ile Türk İcra ve İflas Kanunu, İstanbul 1960.

KUNTMAN, Osman: “Taşınmaz Mal Satışlarına Ait İlanlarda Satışın Adalet Sarayında Yapılacağı Yazılması Yeterli midir?”, İBD 1970/6-7, s. 370-372.

KURU, Baki: “İcra Takibi Konusu Alacağın Temliki”, Ankara Hukuk Fakültesi Ellinci Yıl Armağanı, C. I, Ankara 1977, s. 213-221 (**Kuru, Alacağın Temliki**).

KURU, Baki: İcra ve İflas Hukuku, C. I, B. 3, İstanbul 1988 (**Kuru, I**).

KURU, Baki: İcra ve İflas Hukuku, C. II, B. 3, İstanbul 1990 (**Kuru, II**).

KURU, Baki: İcra ve İflas Hukuku, C. III, B. 3, Ankara 1993 (**Kuru, III**).

KURU, Baki: İcra ve İflas Hukuku, C. IV, B. 3, İstanbul 1997 (**Kuru, IV**).

KURU, Baki: Hukuk Muhakemeleri Usulü, C. IV, B. 6, İstanbul 2001(**Kuru, Usul**).

KURU, Baki/ASLAN, Ramazan/YILMAZ, Ejder: İcra ve İflas Hukuku, B. 16, Ankara 2003.

MUŞUL, Timuçin: İcra ve İflas Hukuku I, İstanbul 2001 (**Muşul**, I).

MUŞUL, Timuçin: İcra ve İflas Hukuku II, İstanbul 2002 (**Muşul**, II).

OĞUZMAN, Kemal/**SELİÇİ**, Özer: Eşya Hukuku, B. 9, İstanbul 2002.

OĞUZMAN, Kemal/**ÖZ**, Turgut: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, B. 3, İstanbul 2000.

OLGAÇ, Senai: “Gayrimenkullerin Cebri Satışlarında Artırma Şartnameleri ve Hukuki Özellikleri”, AD 1964/5-6, s. 488-502.

ÖĞÜTÇÜ, A. Tahir: İcra ve İflas Kanunu’ndaki Yenilikler, Kayseri 1965.

ÖZDİL, Sezai: “Taşınmaz Mal Edinmede İyiniyet Kurallarıyla İlgili Yeni Bir Uygulama”, YD 1980, s. 486-491.

ÖZEKES, Muhammet: “İhale Bedelinin Ödenmemesi Sebebiyle Yapılan İkinci Artırma (Tamamlayıcı Artırma)”, DEÜHFD 2003, C. 5, S. 1, s. 167-184 (**Özekes**, Tamamlayıcı Artırma) .

ÖZEKES, Muhammet: “Karar İncelemesi, Üzerinde İhtiyati Tedbir Bulunan Bir Gayrimenkulün Cebri İcra Yoluyla Satış Sorunu”, Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Prof. Dr. Kemal Oğuzman’a Armağan, İstanbul 2002, s. 527-540 (**Özekes**, Karar İncelemesi).

ÖZGÜR, Yılmaz: (İzale-i Şüyü) Müşterek Mülkiyetin Sona Ermesi, İstanbul 1995.

PEHLİVANLI, M. Gündüz: Açıklamalı İcra ve İflas Kanunu, C. I, Ankara 1998.

PEKCANITEZ, Hakan: İcra - İflas Hukukunda Şikayet, Ankara 1986 (**Pekcanitez, Şikayet**).

PEKCANITEZ, Hakan: “4949 sayılı Kanun’la İcra Hukukunda Yapılan Değişikliklerin Değerlendirilmesi”, TBBD 2003, s. 137-158.

PEKCANITEZ, Hakan/ATALAY, Oğuz/ÖZEKES Muhammet: İcra ve İflas Hukuku Temel Bilgiler, B. 2, Ankara 2003.

POSTACIOĞLU, İlhan E.: İcra Hukuku Esasları, İstanbul 1982 (**Postacioğlu, İcra**).

POSTACIOĞLU, İlhan E.: İflas Hukuku İlkeleri, İstanbul 1978 (**Postacioğlu, İflas**).

POSTACIOĞLU, İlhan E.: “İpotek Alacaklısına İpotekli Gayrimenkulü Kendi Eliyle Rızai Olarak Paraya Çevrilmesi Yetkisinin Verilemesi Problemi”, Prof. Dr. Haluk Tandoğan’ın Hatırasına Armağan, Ankara 1990, s. 533-546 (**Postacioğlu, Paraya Çevirme Yetkisi**).

SANCAR, Mithat: “Cebri Artırma Yoluyla Satımlarda Önalım Hakkına İlişkin Bir Yargıtay Kararı-I”, YD 1986/4, s. 449-465 (**Sancar, I**).

SANCAR, Mithat: “Cebri Artırma Yoluyla Satımlarda Önalım Hakkına İlişkin Bir Yargıtay Kararı-II”, YD 1987/1-2, s. 72-86 (**Sancar, II**).

SAYIN, Kemal: “İcra ve İflas Kanunu’nun 135/II ve 5020 No’lu Kanun ve Bunların Uygulaması Üzerine Bir Duruş”, Hukuk ve İçtihatlar Dergisi 1948, s. 112-114.

SUNTEKİN, Fatih: “Cebri İcra Yolu İle Gayrimenkul İktisap Eden Alıcının İhale Kesinleşinceye Kadar Gayrimenkulle İlgili Masraflar ve Alacaklar Karşısındaki Durumu”, ABD 1980/6, s. 704-706.

TANDOĞAN, Haluk: Borçlar Hukuku- Özel Borç İlişkileri, C. I/1, B. 6, Ankara 1990.

UYAR, Talih: “Hacizli Malların Paraya Çevrilmesini İsteme Süresi”, Bursa BD 1988/2, S. 32, s. 13-22 (**Uyar**, Hacizli Malların Paraya Çevrilmesini İsteme Süresi).

UYAR, Talih: “Haczedilen Malların Paraya Çevrilmesini İsteme Hakkı”, YASA 1988/1, s. 13-22 (**Uyar**, Haczedilen Malların Paraya Çevrilmesini İsteme Hakkı.).

UYAR, Talih: “İcra ve İflas Yasası Değişikliği Hakkındaki Düşünceler”, YASA 1979/7, s. 979-1012. (**Uyar**, Değişiklik Hakkında Düşünceler).

UYAR, Talih: “İhale Bedelinin Ödenmemesi Sebebi ile İhalenin Feshi”, İBD 1976, s. 156-162 (**Uyar**, m. 133).

UYAR, Talih: “Taşınmaz Satışlarında İhale Bedelinin Ödenmemesi (m. 133)”, Prof. Dr. Hayri Domaniç’e 80. Yaş Günü Armağanı, C. I, İstanbul 2001, s. 755-776 (**Uyar**, m. 133-armağan).

UYAR, Talih: “İhale ile Satılan Taşınmazların Tahliyesi”, İBD 1986/10-11-12, C. LX, s. 667-678 (**Uyar**, Taşınmazların Tahliyesi).

UYAR, Talih: “Katma Değer Vergisi ile İhale Damga Pullarının Ne Zaman Yatırılması Gerekir? Bunların Ödenmemesi İhalenin Feshini Gerektirir mi?”, İBD 1998/1, s. 84-92. (**Uyar**, KDV ve İhale Pulları).

UYAR, Talih: “Takip Hukukunda İhale Bedelini Ödememek Suretiyle İhalenin Feshine Sebep Olan Alacaklıların Sorumluluğu”, ABD 1979, s. 15-42. (**Uyar**, Alacaklıların Sorumluluğu).

UYAR, Talih: “Taşınmaz Mallara İlişkin İhalenin Yapılması”, ABD 1988/3, s. 340-357 (**Uyar**, İhalenin Yapılması).

UYAR, Talih: “İcra Hukukunda İhale ve İhalenin Neticesi ve Feshi (m. 134)”, ABD 1975/6, s. 797-807 (Uyar, m. 134).

UYAR, Talih: İcra Hukukunda İhale ve İhalenin Bozulması, C. I, B. 3, Ankara 2002 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması).

UYAR, Talih: İcra Hukukunda İhale ve İhalenin Bozulması, C. II, B. 3, Ankara 2002 (Uyar, İhale ve İhalenin Bozulması-II).

UYAR, Talih: “İhale ve İhalenin Bozulmasının Sonuçları”, Prof. Dr. Turgut Kalpsüz’e Armağan, Ankara 2003, s. 955-966 (Uyar, 134/135-Makale)

UYAR, Talih: İcra Hukukunda Tahliye, B. 2, Manisa 1987 (Uyar, Tahliye).

UYAR, Talih: İcra Hukukunda Rehnin Paraya Çevrilmesi, B. 2, Manisa 1992 (Uyar, Rehnin Paraya Çevrilmesi).

ÜSTÜNDAĞ, Saim: İcra Hukukunun Esasları, B. 7, İstanbul 2000 (Üstündağ, İcra).

ÜSTÜNDAĞ, Saim: İflas Hukuku, B. 5, İstanbul 1998 (Üstündağ, İflas).

YAVUZ, Cevdet: Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, B. 6, İstanbul 2002.

ZEVKLİLER, Aydın: Borçlar Hukuku- Özel Borç İlişkileri, B. 7, Ankara 2002.