

T.C.
KIRIKKALE ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI

İCRA HUKUKUNDA TAŞINMAZLARIN AÇIK ARTIRMA YOLU İLE SATIŞINDA
İHALEYE HAZIRLIK İŞLEMLERİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

HAZIRLAYAN
HİKMET FURKAN POLAT

DANIŞMAN
DOÇ.DR.LEYLA AKYOL ASLAN

TEMMUZ-2020

KIRIKKALE

Yüksek Lisans Tezi Dönem Projesi olarak sunduğum İcra Hukukunda Taşınmazların Açık Artırma Yolu İle Satışında İhaleye Hazırlık İşlemleri adlı çalışmanın, tarafımdan bilimsel ahlak ve geleneklere aykırı düşecek bir yardıma başvurmaksızın yazıldığını ve faydalandığım eserlerin kaynakçada gösterilenlerden oluştuğunu, bunlara atıf yapılarak faydalanılmış olduğunu beyan ederim.

23/07/2020

Hikmet Furkan POLAT



ÖNSÖZ

Bu çalışmanın gerçekleştirilmesinde, değerli bilgilerini benimle paylaşan, kullandığı her kelimenin hayatıma kattığı önemini asla unutmayacağım saygıdeğer danışman hocam; Doç. Dr. Leyla Akyol ASLAN'a çalışmam boyunca benden bir an olsun yardımlarını esirgemeyen aileme ve çalışma süresince tüm zorlukları benimle göğüsleyen ve hayatımın her evresinde bana destek olan değerli ablam Tuğçe POLAT'a sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Hikmet Furkan POLAT

ÖZET

Herhangi bir nedenle doğmuş bulunan borç ilişkisinde borçluya düşen zamanında borcunu ifa etmesidir. Borçlunun borcunu zamanında ve gerektiği gibi ifa etmemesi durumunda cebrî icra hukuku devreye girecektir. Bu kapsamda borçlunun rızası olmadan da borcun ödenmesi devletin cebrî icra organları eliyle gerçekleştirilecektir.

Cebrî icra hukuku kapsamında borçlunun borcu malvarlığında bulunan bir maddi değer in paraya çevrilerek alacaklıya ödenmesiyle yerine getirilmektedir. Biz de çalışmamızda borçlunun malvarlığında bulunan taşınmazın paraya çevrilmesini konu edineceğiz. Bu anlamda özellikle de taşınmazın açık artırımla paraya çevrilmesinde ihaleye hazırlık işlemlerini ayrıntılı şekilde inceleyeceğiz.

Üç bölüm halinde tamamladığımız çalışmamızın ilk bölümünde; taşınmaz kavramına ve icra hukukunda ihale işlemlerinin neler olduğuna değinerek başlayacağız.

Çalışmamızın ikinci bölümünde taşınmazların açık artırma yolu ile satışında ihaleye hazırlık işlemlerinin neler olduğunu ayrıntılı bir şekilde inceleyeceğiz. Bu bakımdan paraya çevirmeye yetkili organlara, paraya çevirme talebine ve açık artırmaya hazırlık işlemlerine değineceğiz.

Üçüncü ve son bölümde ise, ihaleye hazırlık işlemlerinde gerçekleştirilecek usulsüzlükler karşısında ilgililerin başvurabilecekleri yargı yollarını ve bu yollardan ne gibi sonuçlar doğacağını inceleyeceğiz.

Anahtar Kelimeler: Cebrî icra, açık artırma, ihaleye hazırlık işlemleri, taşınmazın paraya çevrilmesi.

ABSTRACT

In a debt relationship born for any reason, the debtor is to pay the debt in time. In the event that the borrower fails to perform his debt on time and as required, enforcement law will be enforced. In this context, the payment of the debt without the consent of the borrower will be carried out by the government's enforcement bodies.

Within the scope of enforcement law, the debtor's debt is fulfilled by converting a monetary value in the assets to the creditor. In our study, we will cover the conversion of the real estate in the assets of the borrower into money. In this sense, we will examine the preparation procedures for the tender in detail, especially for the conversion of the real estate by auction.

In the first part of our work, which we have completed in three parts; We will start by referring to the concept of real estate, the general concepts of tender law and what are the tendering procedures in enforcement law in the second part of our study, we will examine in detail what are the preparation procedures for the tender in the sale of immovable properties by auction. In this regard, we will touch upon the bodies authorized to monetize, requests for monetization, and preparatory procedures for auctioning.

In the third and last part, we will examine the judicial remedies that can be applied to the irregularities to be carried out in the tender preparation processes and what consequences will arise from them.

Keywords: Forced execution, auction, tender preparation procedures, converting the real estate into Money.

KISALTMALAR

ABD	: Ankara Barosu Dergisi
AD	: Adalet Dergisi
AÜHFD	: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
B.	: Bası
BATİDER	: Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi
Bkz.	: Bakınız
C.	: Cilt
c.	: Cümle
CGK	: Yargıtay Ceza Genel Kurulu
Çev.	: Çeviren
DEÜHFD	: Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
dn.	: Dipnot
E.	: Esas
E.T.	: Erişim tarihi
HD.	: Yargıtay Hukuk Dairesi
HGK	: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu
HMK	: 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu
İBD	: İstanbul Barosu Dergisi
İBK	: İçtihadı Birleştirme Kararı
İİK	: 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu
İİKY	: İcra ve İflas Kanunu Yönetmeliği

K.	: Karar
KDV	: Katma Değer Vergisi
m.	: Madde
RG	: Resmi Gazete
s.	: Sayfa
S.	: Sayı
SEGBİS	: Ses ve Görüntülü Bilişim Sistemi
T.	: Tarih
TBBD	: Türkiye Barolar Birliği Dergisi
TBK	: 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
Teb. K.	: 7201 sayılı Tebligat Kanunu
TMK	: 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
TTK	: 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
UYAP	: Ulusal Yargı Ağı Projesi
vd.	: Ve devamı
vb.	: Ve bunun gibi
Y.	: Yıl
YİİD	: Yargıtay İcra ve İflas Dairesi

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	I
ÖZET	II
ABSTRACT	III
KISALTMALAR	IV
İÇİNDEKİLER	VI
GİRİŞ	1

I.BÖLÜM

TAŞINMAZ KAVRAMI VE İCRA HUKUKUNDA İHÂLE İŞLEMLERİ

1. Taşınmaz Kavramı Hakkında Genel Bilgiler	3
1.1. Arazi	5
1.2.Kat Mülkiyeti Kütüğüne Bağlı Bağımsız Bölümler	7
1.3.Tapu Siciline Taşınmaz Olarak Kaydedilen Bağımsız ve Sürekli Haklar	7
1.4.Gemi Siciline Kayıtlı Gemiler	8
1.5.Madenler	9
2. İcra İhale Hukukunda İhale İşlemleri	11
2.1. Cebri İcra Yolları	12
2.1.1. Küllî İcra	13
2.1.2. Cüz'î İcra	13
2.1.2.1. İlamlı İcra	14
2.1.2.2. İlamsız İcra	17
2.1.2.3. Rehnin Paraya Çevrilmesi	19
2.2. Haciz	20
2.3. Haczedilen Malları Paraya Çevrilmesi	22

2.3.1. Cebrî Artırma ve İhtiyari Artırma	24
2.3.2. Cebrî Artırma ile İhtiyari Artırmanın Farkı	25

II.BÖLÜM

TAŞINMAZLARIN AÇIK ARTIRMA YOLU İLE SATIŞINDA İHÂLEYE HAZIRLIK İŞLEMLERİ

1. Paraya Çevirmede Yetkili ve Görevli Organ	27
2.Paraya Çevirme Talebi	28
2.1. Paraya Çevirme Talebinde Bulunabilecek Kişiler	29
2.2. Paraya Çevirme Talebinde Bulunmasının Gerekleri	31
2.3.Paraya Çevirme Talebinin Şekli ve Koşulları	33
2.4. Para Çevirme Talebinde Bulunma Süresi	35
2.4.1. Talep Süresini Etkileyen Unsurlar	37
2.4.1.1. Geçici Haciz	37
2.4.1.2.İhtiyati Haciz	38
2.4.1.3. Üçüncü Kişinin İstihkak İddiasının Satışa Etkisi	39
2.4.1.4. İcra Taahhüdünün, Taksitlendirmenin Süreye Etkisi	41
2.4.1.5. Mücbir Sebeplerin Süreye Etkisi	42
2.4.2. Süresinde Paraya Çevirme Talebinde Bulunulmamasının Sonuçları	44
2.5. Paraya Çevirme Talebinin Sonuçları	46
2.6. Gemilerin Paraya Çevrilmesi Talebi	48
3. Açık Artırmaya Hazırlık İşlemleri	49
3.1. Açık Artırma İlanı	49
3.1.1. Açık Artırma İlanının Zamanı	52
3.1.2. Artırma İlanının Şekli	53
3.1.3. Artırma İlanının İçeriği	54

3.1.3.1. Artırmanın yapılacağı zaman ve yerin ilanı	55
3.1.3.2. Artırma şartnamesinin herkes tarafından görülebileceği zaman	59
3.1.3.3. Artırma koşulları	59
3.1.3.4. Taşınmaz üzerinde rüçhan hakkı olanlara çağrı	60
3.1.3.5. Taşınmazın tanıtım bilgileri	61
3.1.4. Artırma İlanının İlgililere Tebliği	62
3.2. Açık Artırma Şartnamesi	63
3.2.1. Genel Olarak	63
3.2.2. Şartnamenin İçeriği	68
3.2.2.1. Yatırılması gereken teminat	69
3.2.2.2. Taşınmaz üzerindeki mükellefiyetler	73
3.2.2.3. Hangi giderlerin alıcıya ait olacağının belirlenmesi	74
3.3. Taşınmaz Üzerindeki Mükellefiyetler Listesi	75
3.3.1. Taşınmaz Açısından Mükellefiyetler Listesi ve Tapu Sicili İlişkisi	76
3.3.2. Mükellefiyetler Listesinin Hazırlanması ve İlgililere Duyurulması	81
3.3.3. Mükellefiyetler Listesine İtiraz	83
3.4. Taşınmazın Yeniden Kıymet Takdiri	84
3.4.1. Kıymet Takdiri Usulü ve İtiraz	86
3.4.2. Kıymet Takdirine Dair Şikâyet	88

3.BÖLÜM

İHALEYE HAZIRLIK İŞLEMLERİNDE YARGI YOLLARI VE SONUÇLARI

1.Kıymet Takdirine Şikâyet ve İhaleye Etkisi	92
2. İstihkak İddiası, İspat Usulleri Ve Yargı Yolu	95
3. İhalenin Feshini Gerektiren Eksiklikler İddiasıyla İhalenin İptali Talebi	96

3.1. İhalenin Feshini Değerlendirmede Görevli Mercii	97
3.2. İhalenin Feshini Değerlendirecek Yetkili Mercii	99
3.3.İhalenin Feshini Talep Edebilecekler	100
SONUÇ	102
KAYNAKÇA	106



GİRİŞ

Herhangi bir nedenle doğmuş olan bir borç kural olarak borçlu tarafından zamanında ve gerektiği şekilde ifade edilecektir. Ancak bazı durumlarda farklı nedenlerle borçlunun, kendi rızasıyla borcunu zamanında ödememesi söz konusu olabilmektedir. Bu durumda alacaklının haklarının korunması ve mağdur olamaması için devlet gücüne dayanarak alacağın tahsil edilmesi mecburiyeti doğacaktır. Bu şekilde devlet otoritesi yardımıyla alacaklının alacağına kavuşturulması cebrî icra yolu ile gerçekleştirilmektedir. Cebrî icra yolunda borçlunun aktifinde yer alan malvarlıkları devlet organları eliyle borçlunun rızası aranmadan paraya çevrilmekte ve elde edilen paradan da alacaklının alacağı ödenmektedir. Borçlunun aktifinde malvarlığı bulunması durumunda bu malvarlıklarının doğrudan alacağı karşılığında alacaklıya devri mümkün değildir. Borçlunun malları borcuna yetiyor olsa da bunlar doğrudan alacaklıya devredilmeyecek ancak paraya çevrilmesinden elde edilen parayla alacak karşılanabilecektir.

Kanun koyucu İcra ve İflas Kanunda taşınır malların paraya çevrilmesiyle taşınmaz malların paraya çevrilmesini farklı usullere tabi kılmıştır. Biz çalışmamızda taşınmazların açık artırma yoluyla paraya çevrilmesinde ihaleye hazırlık işlemlerini konu edindiğimiz için taşınır malların paraya çevrilmesine gerekli olmadıkça değinmeyeceğiz.

Taşınmazların açık artırmayla paraya çevrilmesi İcra ve İflas Kanunu'nun 123 ila 144/a maddeleri arasında düzenlenmiş bulunmaktadır. Bu düzenlemeler gereğince alacaklı öncelikle borçluya karşı kesinleşen icra takibine dayanarak, borçluya ait olan taşınmazların haczedilmesini sağlayacak ve daha sonra da haczedilen taşınmazların paraya çevrilmesini talep edecektir. Alacaklının haczedilmiş taşınmazın paraya çevrilmesini talep etmesi durumunda taşınmaz kural olarak cebrî açık artırma usulüyle satılarak paraya çevrilecektir.

Alacaklının süresinde haczedilmiş olan taşınmazın paraya çevrilmesini talep etmesinden sonra icra müdürlüğü taşınmazın cebrî açık artırmaya çıkartılması için gerekli usulî işlemleri yerine getirecektir. Açık artırmaya hazırlık işlemlerinin kanunda belirlenen usule göre yerine getirilmesi artırmanın hukuka uygun şekilde gerçekleşmesi için son derece önemlidir.

Haczedilen taşınmazın açık artırmayla satışını gerçekleştirecek merci taşınmazın bulunduğu yerdeki icra dairesidir. Alacaklının icra takibini başlattığı yerde bulunmayan taşınmazlar ise taşınmazın bulunduğu yerdeki icra dairesine istinabe edilerek satışı gerçekleştirilecektir.

Haczedilmiş taşınmazın paraya çevrilmesi kural olarak alacaklı tarafından talep edilebilecektir. Ancak Kanunda bazı durumlarda borçluya da satış talep edebilme imkânı tanınmıştır. İİK'nın 106'ncı maddesi gereğince alacaklının haczedilmiş taşınmaz için paraya çevrilmesi talebini hacizden itibaren bir yıl içinde gerçekleştirmesi gerekmektedir. Alacaklının bu belirlenen süre içinde hacizli taşınmazın satışını talep etmemesi durumunda taşınmaz üzerindeki haciz kalkacaktır (İİK m. 110).

Süresinde açık artırma talebinde bulunulması durumunda ihaleye başlanması için icra dairesince açık artırmanın uygun bir vasıta ile ilan edilmesi zorunlu ve gereklidir. Bu açık artırma ilanında açık artırma şartnamesi de bulunacaktır. Ayrıca ilanda taşınmaz üzerindeki mükellefiyetler listesine de yer verilecektir. Bu sayede taşınmazın açık artırmaya katılacak olanlar tam ve doğru şekilde bilgilendirilerek usulüne uygun bir ihalenin gerçekleştirilmesi sağlanacaktır.

Cebrî icra hukuku içerisinde kamusal bir işlem olan taşınmazın paraya çevrilmesi işleminin mevzuatta belirlenmiş olan kurallar çerçevesinde hızlı, şeffaf ve güvenilir şekilde yapılması gerekmektedir. İcra dairesinin taşınmazın açık artırma yoluyla satışı için gerekli olan ihaleye hazırlık işlemlerinde mevzuata aykırı bir işlem gerçekleştirmesi durumunda ilgililer yapılan ihalenin feshi için icra mahkemesine başvurabileceklerdir.

I. BÖLÜM

TAŞINMAZ KAVRAMI, İHÂLE HUKUKUNUN GENEL KAVRAMLARI, İCRA HUKUKUNDA İHÂLE İŞLEMLERİ

1. Taşınmaz Kavramı Hakkında Genel Bilgiler

Kanun koyucu Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) 762'nci maddesinde¹ taşınır eşyanın tanımına yer vermiş olmasına karşın taşınmaz eşyanın tanımına yer vermemiştir. Bunun yerine TMK'nın "Taşınmaz mülkiyetinin konusu" başlıklı 704'üncü maddesinde taşınmaz mülkiyetine konu olabilecek malvarlıklarının neler olduğunu belirlemiştir. Öğretide yer alan tanımlardan hareketle eşyanın özüne zarar verilmeden bir yerden başka bir yere taşınabilen bir eşya olması durumunda taşınır; bunun mümkün olmaması durumunda ise taşınmaz eşya olacağı söylenebilecektir². Bu tanımdan da anlaşılacağı üzere taşınır ile taşınmaz eşya ayrımında esas olan eşyanın yerinin değiştirilip değiştirilememesidir³. Bu yer değiştirmenin hangi etkiyle

¹ 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 762 maddesi:

" Taşınır mülkiyetinin konusu, nitelikleri itibarıyla taşınabilen maddî şeyler ile edinmeye elverişli olan ve taşınmaz mülkiyetinin kapsamına girmeyen doğal güçlerdir. "

²Kemal Oğuzman/ Özer Seliçi/ Saibe Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, Filiz Kitabevi, 21. Baskı, İstanbul, 2018, s. 8; Şeref Ertaş, *Eşya Hukuku*, 9. Baskı, Fakülteler Barış Kitabevi, İzmir, 2011, s. 8; Rona Serozan, *Taşınır Eşya Hukuku*, 3. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2014, s. 252; Turgut Akıntürk, *Eşya Hukuku*, Beta Yayınevi, İstanbul, 2009, s. 455; Lale Sirmen, *Eşya Hukuku*, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2013, s. 13; Hasan Erman, *Eşya Hukuku Dersleri*, 5. Baskı, Der Yayınevi, İstanbul, 2014, s. 21; Turhan Esener ve Kudret Güven, *Eşya Hukuku*, 4. Baskı, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2008, s. 39; Mehmet Ünal ve Veysel Başpınar, *Şeklî Eşya Hukuku Giriş Zilyetlik- Tapu Sicili*, 6. Baskı, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2012, s. 74; Fikret Eren, *Mülkiyet Hukuku*, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2011, s. 196; Galip Esmer, *Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili*, 2. Baskı, Kazancı Hukuk, Ankara, 1969, s. 48; Şükrü Kızılot/ Ekrem Sarısu/ Sezgin Özcan/ Zuhâl Kızılot, *Gayrimenkul Rehberi*, Yaklaşım Yayınevi, Ankara, 2013, s. 38; Ahmet Şensöz, *Taşınmazlara İlişkin İlâmların İcrası*, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İzmir, 2016, s. 3; Namli Mert, *İcra Hukukunda Taşınmaz Malların Haczi Ve Paraya Çevrilmesi*, 1. Baskı, On İki Levha Yayınları, 2019, s. 17; Mustafa Emir Üstündağ, *Medeni Hukukumuzda Taşınmazların Açık Arttırma Suretiyle Satımı*, Çankaya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Eylül, 2011, s. 1.

³Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, 2018, s. 8; Serozan, 2014, s. 253; Ünal/Başpınar, 2012, s. 74; Namli, 2019, s. 17; Güliden MehmedAltıntürk, *Medeni Hukuku Ve Tüketici Hukuku Çerçevesinde Taşınmaz Satışında Şekle Aykırılığın Sonuçları*, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2019, s. 4; Şensöz, 2016, s. 3

gerçekleşeceğinin bir önemi bulunmamaktadır. Bu anlamda eşyanın kendi kendine veya dışardan bir etkiyle yer değiştirmesinin bir önemi yoktur. Burada önemli olan her ne nedenle olursa olsun yer değiştirme imkânının bulunması ve bu yer değiştirmenin eşyanın temel özelliklerini ortadan kaldırmamasıdır.

Bazı durumlarda taşınır bir eşya taşınmaz eşyaya katılarak taşınır eşya vasfını yitirip TMK'nın 684'üncü maddesinde belirtildiği üzere taşınmaz eşyanın bütünleyici parçası olabilecektir. Bu şekilde taşınmaz eşyaya eklenerek onun bütünleyici parçası haline gelen taşınır eşya bu aşamadan sonra taşınır eşya olmaktan çıkıp, katıldığı taşınmaz eşyanın hukukî rejimine tâbi olacaktır⁴. Bu sürecin tersine işlemesi durumunda da daha önce bir taşınmazın bütünleyici parçası olması nedeniyle taşınmaz olarak nitelendirilen bir eşyanın bu taşınmazdan ayrılarak taşınır eşya haline gelmesi için de geçerlidir. Bu durumda ise daha önce taşınmaz eşya niteliğinde olan eşya bu aşamadan sonra bağımsız bir taşınır eşya niteliği kazanacaktır⁵.

TMK'nın 997'nci maddesinin birinci fıkrasında; *“Taşınmazlar üzerindeki hakları göstermek üzere tapu sicili tutulur”* hükmünde belirtildiği üzere taşınmazlar üzerinde hak sahipliği tapu sicilinde yapılacak kayıtla belirlenmektedir. Yine aynı maddede belirtildiği üzere tapu sicili; *“tapu kütüğü ve kat mülkiyeti kütüğü ile bunları tamamlayan yevmiye defteri ve belgeler ile planlardan”* meydana gelmektedir.

TMK'nın “Taşınmaz mülkiyetinin konusu” başlıklı 704'üncü maddesinde,

“Taşınmaz mülkiyetinin konusu şunlardır:

1. Arazi,

2. Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar,

3. Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler.” denilmek suretiyle hangi malvarlıklarının taşınmaz olarak tapu siciline kaydedilebileceği belirlenmiştir⁶. Düzenlemeden de anlaşılacağı üzere kanun koyucu nelerin taşınmaz sayılacağını tek tek saymak suretiyle belirlemiş

⁴Serozan, 2014, s. 253; Sirmen, 2013, s. 14; Akıntürk, 2009, s. 456; Esmer, 1969, s. 58; Eren, 2011, s. 55; Esener/Güven, 2008, s. 142; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı, **Tapu Sicili Uygulamaları**, Karamete Tasarım, Ankara, 2014, s. 113.

⁵Serozan, 2014, s. 253; Sirmen, 2013, s. 287; Esmer, 1969, s. 69; Eren, 2011, s. 63; Namlı, 2019, s. 17; MehmedAltıntürk, s. 5; Üstündağ, 2011, s. 1; Şensöz, 2016, s. 4.

⁶Şeref Ertas/Serdar İlknur/Gürpınar Damla, **Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Eşya Hukuku**, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2005, s. 279; Üstündağ, 2011, s. 1; Şensöz, 2016, s. 6.

olduğundan taşınmazlar sınırlı sayıda dırlar ve diğr kanunlarla da taşınmaz olarak adlandırılan eşyalar TMK anlamında taşınmaz sayılmayacaktır⁷. Biz de şimdi bu malvarlıklarına değineceğiz.

1.1. Arazi

TMK'nın "Taşınmaz mülkiyetinin konusu" başlıklı 704'üncü maddesinde taşınmaz mülkiyetine konu olabilecek ilk malvarlığı olarak "araziler" belirtilmektedir. Ancak Kanunda arazi tanımına yer verilmemektedir. Mevzuat anlamında arazi tanımı yalnızca "Tapu Sicil Tüzüğü"nde yer almaktadır. Tüzüğün 9'uncu maddesinde arazi; "*arazi, sınırları hukukî ve geometrik yöntemlerle belirlenmiş yeryüzü parçasıdır. Arazinin tapu siciline kaydı, özel kanun hükümlerine tâbidir*" şeklinde tanımlanmış bulunmaktadır⁸. Tanımda da vurgulandığı üzere yeryüzü parçası insanlar tarafından gerçekleştirilecek sınırlandırmalar neticesinde bir mal varlığına dönüşebilecektir⁹.

Öğretide ise arazi; özel bir numarayla tapu kütüğünün bağımsız bir sayfasına, sınırları belirli şekilde parsel olarak işlenen tek bir hukukî rejime tabi olan yeryüzü parçasıdır¹⁰.

Araziler, merkezi yönetim veya yerel yönetimlerce farklı işlemlere tabi tutulabilmektedir. Bu anlamda tapu siciline kaydedilmiş bir taşınmaz üzerinde kadastro çalışması gerçekleştirilmiş olabilecektir. Bu kadastro çalışmalarının gerçekleştirilmemiş olması ise arazinin taşınmaz olma vasfının etkilemeyecektir. Diğr bir ifadeyle taşınmaz tapu siciline kaydedilmiş bir arazi üzerinde, devlet tarafından görevlendirilmiş kadastro müdürlerince kadastro yapılmamış olsa dahi bu arazi zabıt (kayıt) defterine kaydedilecek ve taşınmaz olarak nitelenecektir¹¹. Bunun

⁷Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, 2018, s. 355; MehmedAltıntürk, s. 5.

⁸ Bkz. Bakanlar Kurulunun 2013/5150 Sayılı Kararı ile kabul edilen Tapu Sicil Tüzüğü, 17.08.2013 tarihli ve 28738 sayılı Resmi Gazete.

⁹Eren, 2011, s. 202; Cevdet Yavuz / Faruk Acar /Burak Özen, *Tük Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Beta Yayınevi, İstanbul, 2018, s. 228; Şensöz, 2016, s. 4; Namli, 2019, s. 19.

¹⁰ Sirmen, 2013, s. 159; Akıntürk, 2009, s. 457; Esmer, 1969, s. 49; Kızılot/Sarıs/Özcan/Z. Kızılot, 2013, s. 49; Esener/Güven, 2008, s. 142; Ünal/Başpınar, 2012, s. 323; Nomer/Ergüne, 2014, s. 96; Namli, 2019, s. 19; MehmedAltıntürk, s. 6.

¹¹Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, 2018, s. 141; Sirmen, 2013, s. 158; Akıntürk, 2009, s. 457; Erman, 2014, s. 37; Esmer, 1969, s. 49; İlhan Helvacı, *Eski Medeni Kanunumuzla Karşılaştırılmalı Olarak Türk Medeni Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan İpotek Hakkı*, On İki Levha Yayınevi, İstanbul, 2008, s. 31-32; Esener/Güven, 2008, s.

yanında devlet görevlileri tarafından kadastro işlemine tabi tutulan arazilerin sınırları kadastro planını uyarınca belirlenecek ve sınırlandırılmış alan “parsel” olarak adlandırılacaktır¹².

Araziler belediye sınırları içerisinde kalmaktaysa buralarda belediyelerce de bazı planlamalara tabi tutulabilmektedir. Bu anlamda belediye sınırları içinde kalan bir arazi üzerinde imar planına göre parsellemelerin yapılması durumunda bu imardan geçmiş arazilere arsa denilmektedir¹³.

TMK’nın 998’inci maddesinin ikinci fıkrası gereğince, “Arazinin tapu siciline kaydı, özel kanun hükümlerine tâbidir”.

TMK gereğince arazi üzerinde yer alan binalar, yapılar ve kaynaklar arazinin bütünleyici parçası olarak kabul edilmekte ve araziyle aynı hukukî niteliği taşımaktadırlar. Arazi üzerinde yer alan inşaatlar ve dikili bulunan bitkiler ise ancak arazi ile bağlantı içerisinde olmaları ve sürekli olmaları durumunda arazinin bütünleyici parçası sayılacaklardır¹⁴. Dolayısıyla bir arazi üzerinde yer alan bina, bitki ve kaynaklar arazinin bütünleyici parçaları olarak taşınmaz sayılacak ve TMK’nın 684 ve 718’inci maddeleri gereğince taşınmaz mülkiyetine tabi olacaktır¹⁵.

Arazi üzerinde bulunan taşınır yapılar ise, bütünleyici parça olmasalar da TMK’nın 686’ncı maddesinin birinci fıkrası gereğince aksi belirtilmedikçe arazi için gerçekleştiren hukukî tasarruflar arazinin eklentilerini de kapsayacaktır¹⁶.

117; Ünal/Başpınar, 2012, s. 297; N. Haluk Nomer/ S. Mehmet Ergüne, *Eşya Hukuku Zilyetlik ve Tapu Sicili*, On İki Levha Yayınevi, İstanbul, 2014, s. 89; Tapu ve Kadaastro Genel Müdürlüğü, s. 19; Mehmed Altıntürk, s. 6; Üstündağ, 2011, s. 1; Namlı, 2019, s. 19.

¹² Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, 2018, s. 141; Sirmen, 2013, s. 160; Esmer, 1969, s. 49; Kızılot/Sarısu/Özcan/Z. Kızılot, 2014, s. 49; Esener/Güven, 2008, s. 142.

¹³ Ertaş, 2011, s. 105.

¹⁴ Eren, 2011, s. 202; Üstündağ, 2011, s. 1.

¹⁵ “Dosyada yer alan bilgi ve belgelerden; 8072 ada 2 sayılı parselin arsa niteliği ile davalı adına kayıtlı olduğu görülmektedir. Türk Medeni Kanununun 718. maddesi uyarınca arazi üzerindeki mülkiyet hakkı yapıları, bitkileri ve kaynakları da kapsar. Kısaca, tapuda kayıtlı bir taşınmazın maliki kimse kural olarak üzerindeki yapılar da ona aittir. İstisnalar dışında araziye ayn, üzerindeki yapıyı ayrı düşünme olanağı yoktur. Şayet iddia edildiği gibi yapıdaki bir bağımsız bölüm üçüncü kişinin katkılarıyla meydana getirilmişse, bu durum katkıda bulunana mülkiyet hakkını isteme yetkisini vermez. Ancak, kanıtlandığı oranda alacak talep edilebilir”, Yargıtay 14. Hukuk Dairesi’nin 02.11.2010 T., 2010/10571 E. ve 2010/11909 K. sayılı kararı, (www.kazanci.com). ET: 21.03.2020).

¹⁶ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, 2018, s. 296.

I.2. Kat Mülkiyeti Kütüğüne Bağlı Bağımsız Bölümler

TMK'nın 704 ve 998'inci maddesinde taşınmaz olarak tapu siciline kaydedilebilecek diğer bir malvarlığı da “kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler”dir¹⁷. Bu hükümler gereğince kat mülkiyetine tabi bağımsız bölümler tapu siciline ayrı bir sayfaya taşınmaz olarak kayıt edilebilecektir. Bu kayıtların nasıl yapılacağı ise 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 10 ila 13' üncü maddeleriyle belirlenmiştir. Buna göre bir taşınmazın kat mülkiyetine çevrilmesi durumunda, ana taşınmazın sayfasına “*kat mülkiyetine çevrilmiştir*” ibaresi eklenerek kapatılacak ve ana taşınmazın her bağımsız bölümü için kat mülkiyeti sicilinde ayrı bir sayfa açılacaktır. Bu şekilde kat mülkiyetine çevrilen her bağımsız bölüm ayrı bir taşınmaz niteliğinde olacaktır¹⁸.

I.3. Tapu Siciline Taşınmaz Olarak Kaydedilen Bağımsız ve Sürekli Haklar

Kanun koyucu fiziki olarak dış dünyada üç boyutlu yer kaplayan bir hacme sahip taşınmazlar yanında bu taşınmazlar üzerinde tanınabilecek bazı hakları da taşınmaz mülkiyetinin konusuna tabi kılmıştır. Ekonomik hayatın gereklerini karşılamak amacıyla bu tarz haklar hukukî

¹⁷ Namlı, 2019, s. 25; Mehmed Altıntürk, s. 8; Üstündağ, 2011, s. 2; Şensöz, 2016, s. 8.

¹⁸ 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun “Sözleşme ve tescil” başlıklı 13. maddesi:

“Tapu memuru kendisine verilen belgelerin tamam ve usulüne uygun ve dilekçeyi verenlerin veya istemde bulunanların yetkili olduklarına kanaat getirdikten sonra, kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmasına dair resmi sözleşmeyi düzenler. Bu sözleşme aynı zamanda tescil istemi sayılır.

Sözleşme düzenlenince kat irtifakının kat mülkiyetine çevrilmesinde kat irtifakının kayıtlı olduğu kat mülkiyeti kütüğü sayfasındaki, doğrudan doğruya kat mülkiyetinin kurulması halinde ise anagayrimenkulün kayıtlı bulunduğu tapu kütüğü sayfasındaki mülkiyet hanesine “Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir.” ibaresi yazılarak, sayfa anagayrimenkulün leh ve aleyhine tesis edilecek irtifak hakları dışındaki işlemlere kapatılır ve kat mülkiyetine konu olan her bağımsız bölüm, kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına o bölüme bağlı arsa payı ve anagayrimenkulün kayıtlı bulunduğu genel kütükteki pafta, ada, parsel, defter ve sayfa numaraları gösterilmek suretiyle tescil edilir; anagayrimenkulün kayıtlı bulunduğu genel kütük sayfasına da, bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki defter ve sayfa numaraları işlenmek suretiyle, kütükler arasında bağlantı sağlanır.

Anagayrimenkulün sayfasında evvelce mevcut olan haklara ait sicil kaydı, irtifak hakları hariç, bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kütüğündeki sayfasına geçirilir. Anagayrimenkulün mülkiyetinin kat mülkiyetine çevrilmesinden sonra, anagayrimenkulün leh ve aleyhine tesis edilecek irtifak hakları da anagayrimenkulün tapu kütüğü sayfasına tescil edilir ve kat mülkiyeti kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilir. Kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilen her bağımsız bölüm ayrı bir gayrimenkul niteliğini kazanır ve kütükte o bölümün tasdikli planındaki numarayı alır.

Kat malikine, anagayrimenkulün çaplı tasarruf belgesinden başka, istem halinde, 12 nci maddenin (a) bendinde belirtilen projeden kendi bağımsız bölümüne ait olan kısmının tasdikli bir örneği de verilir.”

olarak taşınmaz sayılmış ve haklar için de taşınmazlara uygulanan hukukî hükümlere tabi kılınmıştır. Bu açıdan bu hakların devir ve takyit gibi hukukî işlemleri arazi gibi taşınmazlarla aynı hükümler uygulanmaktadır. Ancak bu haklar gerçek anlamda arazi ve taşınmaz değildirler¹⁹.

Tapu siciline taşınmaz olarak kaydedilebilecek bazı ayni haklar, TMK'nın 826'ncı maddesinin üçüncü fıkrasında belirtildiği üzere tapu siciline bağımsız bir taşınmaz gibi kaydedilecektir. Bu ayni haklar diğer haklardan farklı olarak bağımsız ve sürekli bir hak olması gerekmektedir. Bu anlamda tanınan hakların başında üst hakkı ve kaynak hakkı gelmektedir.

Bu bağımsız ve sürekli haklar üzerinde irtifak ve rehin gibi sınırlı ayni hak tesisi mümkünken, bu hakların mülkiyet hakkına konu olması mümkün değildir²⁰. Ayrıca bu haklar sağlar arası işlemlere konu olma yanında ölüme bağlı tasarruflara da konu olabilecektir. Dolayısıyla da hak sahibinin ölümü durumunda ölenin mirasçılara intikal edebilecektir²¹. Bu anlamda alım, geri alım ve ön alım haklarına konu edilen haklar tapu kütüğüne şerh verilebilecektir²².

I.4. Gemi Siciline Kayıtlı Gemiler

Hangi türde olursa olsun bütün gemiler taşınmaz değil, esasında bir taşınır bir eşyadır²³. Nitekim hangi eşyaların taşınmaz sayılacağının düzenlendiği Türk Medeni Kanunu'nun 704 ve

¹⁹Eren, 2011, s.200; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, 2018, s. 356; Yavuz/Acar/Özen, 2018, 229; Kemal Tahir Gürsoy /Fikret Eren / Erol Cansel, *Türk Eşya Hukuku*, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları Ankara, 1984, s. 470; MehmedAltıntürk, s. 7; Üstündağ, 2011, s. 2; Namlı, 2019, s. 20.

²⁰Yavuz/Acar/Özen, 2018, s. 181, Eren, 2011, s. 196.

²¹Eren, 2011, s. 200; MehmedAltıntürk, s. 7; Şensöz, 2016, s. 5.

²²Eren, 2011, s. 196; Yavuz/Acar/Özen, 2018, s. 229; Üstündağ, 2011, s. 2; Ayıca bkz. 17/08/2013 Tarihli ve 28738 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Tapu Sicili Tüzüğü”nün “Bağımsız ve sürekli haklar” başlıklı 10 maddesi:

“(1) Süresiz veya en az otuz yıl süreli olan ve tasarrufları kısıtlanmayan ve izne tâbi kılınmayan bağımsız ve sürekli irtifak hakları, hak sahibinin yazılı istemi üzerine tapu kütüğünün ayrı bir sayfasına taşınmaz olarak tescil edilir.

(2) Tapu kütüğüne taşınmaz olarak tescil edilen bağımsız ve sürekli haklar, üçüncü kişilere devredilebilir, mirasçılara geçebilir ve üzerinde her türlü aynî veya kişisel hak kurulabilir.”

²³ Talih Uyar / Alper Uyar / Cüneyt Uyar, “6352 sayılı, 2.7.2012 tarihli Kanun ve 6103 sayılı, 14.1.2011 tarihli Kanun ile İcra İflas Kanunu’nda Yapılan Değişiklikler ve Getirilen Yenilikler”, *İzmir Barosu Yayınları*, İzmir, 2015, s. 14.

998'inci maddelerinde araziler, kat mülkiyetine konu bağımsız bölümler ve bağımsız ve sürekli irtifak hakları taşınmaz olarak yer almaktayken gemiler bu maddelerde taşınmaz olarak yer almamaktadır.

2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nun "Kanundaki İstilahlar" başlıklı 23' üncü maddesinin son fıkrasında; *"Açıkça öngörülen istisnalar dışında, bayrağına ve bir sicile kayıtlı olup olmadığına bakılmaksızın bütün gemiler hakkında bu Kanunun taşınırlara ilişkin hükümleri uygulanır. Bu Kanun uyarınca gemi siciline verilecek şerhler, Türk Ticaret Kanununun 977 nci maddesi hükmüne tâbidir."* denilmek suretiyle gemilerin de taşınır eşya olduğu vurgulanmıştır. Dolayısıyla gemiler sicil ve bayrağına bakılmaksızın taşınır hükümlerine tabi olacaktır. Bu nedenle de gemilerin tahliye ve teslimine dair ilamların icrası konusunda İcra ve İflas Kanunu'nun 24 ve 31/a maddeleri uygulanacaktır. Ancak İcra ve İflas Kanunu'nun "Taşınmazların satışına ilişkin hükümlerin gemilere uygulanması" başlıklı 136' ncı maddesinde yer alan; *"Taşınmaz malların satışına ilişkin hükümler, bayrağı dikkate alınmaksızın gemi siciline kayıtlı bütün gemiler hakkında da uygulanır. Bu hükümlerde geçen "tapu sicili" terimi gemi sicilini, "ipotek" terimi gemi ipoteklerini ve "irtifak hakkı" terimi sicile kayıtlı gemiler üzerindeki intifa hakkını ifade eder."* Şeklindeki düzenleme gereğince sicile kayıtlı olan gemiler taşınmaz mallar gibi paraya çevrilecektir. Buna karşın sicile kayıtlı olmayan gemiler ise taşınır mallar gibi paraya çevrilecektir²⁴. Sonuç itibariyle sicile kayıtlı olan gemiler, taşınmazların satışına dair usullere tabi olacağından çalışma konumuz bakımından açık artırımla satılabileceklerdir.

I.5. Madenler

Madenler yürürlükten kaldırılan Medeni Kanunun 632 ve 911. maddelerinde taşınmaz olarak belirtilmiş olmasına karşın yürürlükte bulunan Türk Medeni Kanunun 704 ve 998 maddelerinde madenler taşınmaz olarak sayışmamıştır. Zira madenler 6738 sayılı Maden Kanunu ile farklı bir rejime tabi tutulmuştur. Ancak Türk Medeni Kanunu'nda madenler taşınmaz olarak

²⁴ Bkz. Yargıtay 12. HD. 28.6.2012 T, 2012/7941 E ve 2012/23024 K sayılı kararı, (Yavuz Süphandağ, *İcra El Kitabı*, 9. Baskı, Bilge Yayınevi, Ankara 2017, s. 476).

sayılmamış ise de bu durum madenlerin taşınmaz olarak nitelendirilmelerine engellemeyecektir²⁵. Madenler ve petrol işletmeleri üzerinde kişilerin sahip oldukları ruhsatname ve imtiyazlar başkalarına satılabilecektir²⁶.

Maden Kanunu'nun "Haciz ve ihtiyati tedbir" başlıklı 40. maddesinin birinci fıkrası gereğince; "*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 ihtiyati tedbir konulamaz.*". Buna karşın madenlerden çıkarılmış cevherler taşınırın tabi olduğu hükümlere göre paraya çevrilecektir. Ancak madenin bir bütün olarak paraya çevrilmesi durumunda İcra ve İflas Kanunu'nun taşınmazlara yönelik paraya çevirme hükümlerine tabi olacaktır²⁷. Dolayısıyla bir madenin tamamının paraya çevrilmesi işleminde İcra ve İflas Kanunu 123. vd maddeleri uygulanacaktır²⁸. Burada dikkat edilmesi gereken konu madenler bir bütün olarak açık artırmayla satılacak olmasına karşın bu açık artırmaya herkes katılamayıp ancak belirlenen kişiler katılabilecektir²⁹.

²⁵ Elif Kısmet Aslan, *İcra ve İflas Hukukunda Taşınmaz Malların Açık Artırma Yolu ile Paraya Çevrilmesi*, Güncel Yayınevi, Kasım 2004, s. 9.

²⁶ Cevdet Yavuz, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Beta Yayınevi, İstanbul 2002, s. 172.

²⁷ Talih Uyar, *İcra Hukukunda İhale ve İhalenin Bozulması*, C. I, 3. Baskı, Ankara 2002, s. 253.

²⁸ Aslan, 2004, s. 9.

²⁹ Maden Kanunu'nun "İpoteğin paraya çevrilmesi" başlıklı 43. maddesinin ikinci fıkrası:

"Maden (...) işletme ruhsatını iktisap etmek isteyen talibin bu hakkın iktisabı için aranan kanuni şartları haiz olması lazımdır. Talip bu şartları haiz bulunduğunu, Genel Müdürlükten alacağı vesika ile ispat eder. İcra dairesi bu vesikayı ibraz etmiş olan talipler arasında satışı yapar."

2. İcra İhale Hukukunda İhale İşlemleri

Devlet düzenin bulunduğu toplumlarda insanların birbirine karşı olan haklarını alma usullerini belirler ve hak kayıplarının önüne geçmek üzere de gerekli tedbirleri alır. Böylece de bireylere kendi kendilerine istedikleri yöntemlerle haklarına kavuşması özgürlüğünü tanımaz³⁰. Dolayısıyla devlet düzeninde kişilerin ihkak-ı yoluna gitmesi hukuken uygun bulunmaz ve bu yola başvurulması durumunda hak kaybına uğrayan kişiye ihlâl edilen hakkı geri teslim edilir³¹. Bu alanda gerekli işlemler cebrî icra hukuku da denilen, Devletin yasal olarak kişilerin borçlarını zorla yerine getirmesini sağlaması olarak tarif edebileceğimiz icra ve iflâs hukuku çerçevesinde yerine getirilir³².

Borçlunun borcunu zamanında ifa etmemesi durumunda alacaklı Devlet kuvveti ile borçlunun ifada bulunmasını isteyebilecek hatta buna zorlayabilecektir³³. Ancak devlet borçluyu, borcunu yerine getirmesine zorlarken alacaklı ile borçlu arasında var olan menfaat dengesini de göz önünde bulunduracaktır.

Devlet alacaklının hakkını kendiliğinden tahsil yoluna gidemeyecektir. Alacağına kavuşmak isteyen alacaklının kendisinin başvuruda bulunarak cebrî icra makamlarını harekete

³⁰ Nitekim kişilerin bu şekilde davranışlarını suç olarak tanımlayan birçok düzenleme mevcuttur. Örneğin; Türk Ceza Kanunu'nun hırsızlık suçlarında "Daha az cezayı gerektiren haller" başlıklı 144 maddesinin birinci fıkrasının "b" bendi:

"(1) Hırsızlık suçunun;

a) Paydaş veya elbirliği ile malik olunan mal üzerinde,

b) Bir hukukî ilişkiye dayanan alacağı tahsil amacıyla,

İşlenmesi halinde, şikayet üzerine, fail hakkında iki aydan bir yıla kadar hapis veya adlî para cezasına hükmolunur."

Yağma suçunda "Daha az cezayı gerektiren hâl" başlıklı 150 maddesinin birinci fıkrası:

"(1) Kişinin bir hukukî ilişkiye dayanan alacağını tahsil amacıyla tehdit veya cebir kullanması halinde, ancak tehdit veya kasten yaralama suçuna ilişkin hükümler uygulanır."

Dolandırıcılık suçuna dair, "Daha az cezayı gerektiren hal" başlıklı 159 maddesinin birinci fıkrası:

" (1) Dolandırıcılığın, bir hukukî ilişkiye dayanan alacağı tahsil amacıyla işlenmesi halinde, şikayet üzerine, altı aydan bir yıla kadar hapis veya adlî para cezasına hükmolunur."

³¹ Hakan Pekcanitez / Oğuz Atalay / Meral Sungurtekin Özkan / Muhammet Özkes, *İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı*, 5. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2018, s. 1; Yusuf Karakoç, *Kamu İcra Hukuku Bilgisi*, 1. Baskı, Yetkin Yayınevi, 2020, s. 148.

³² Baki Kuru, *İcra ve İflas Hukuku El Kitabı*, 2. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2013, s. 47.

³³ Pekcanitez vd., 2018, s. 2; Kuru, 2013, s. 48.

geçirmesi gerekmektedir. Ancak alacaklı da kavuşmak istediği hakkı için istediği zamanda değil devlet tarafından belirlenen zaman ve usuller çerçevesinde talep bulunabilecektir³⁴. Kişilerin maddi hukuktan doğan haklarının devletin yetkili organları ve devlet gücü tarafından elde edebilmelerini sağlayan kurallar bütününe cebrî icra hukuku (takip hukuku) adı verilmektedir³⁵. Şimdi bu cebrî icra hukuku içerisinde kişilerin hangi yolları kullanabileceklerine değineceğiz.

2.1. Cebrî İcra Yolları

Çağdaş ve etkili bir cebrî icra hukukundan bahsedilebilmesi için bu sistemin başta anayasa olmak üzere insan haklarını esas alan temel hukuk kurallarıyla çelişmemesi gerekmektedir³⁶. Bu anlamda Anayasa'mızda da kabul edilen "Sosyal Hukuk Devleti" ilkesi gereğince vatandaşlara etkili bir hukukî korumanın da sağlanması gerekmektedir. Bireylerin kendileri hakkında açılacak veya kendilerinin başvuracağı takiplerde yargısal bir korumanın sağlanması beklenmektedir³⁷. Bu da hukuk sistemi içerisinde tanınan cebrî icra yoluyla mümkündür. Cebrî icra hukuku (takip hukuku); "maddi hukuka ilişkin taleplerin devlet kuvveti yardımıyla yerine getirilmesine ilişkin kuralları düzenleyen hukuk dalı"dır³⁸.

³⁴Pekcanitez vd., 2018, s. 3.

³⁵Pekcanitez vd., 2018, s. 3.

³⁶Yavuz Alagonya, "Anayasa'nın Medeni Usul Hukuku'na Etkisi" **MHB**, Y. 1981 C. 2, S. 1-4, s. 4; Çiftçi Pınar, **İcra Hukukunda Menfaat Dengesi**, 1. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2010, s. 51-52; Çiftçi Pınar, "Menfaat Dengesi Çerçevesinde Genel İcra Hukuku ile Kamu İcra Hukukunun Karşılaştırılması" **DEÜHFD**, Prof. Dr. Burhan Ceyhan'a Armağan, 2010/Özel Sayı, İzmir 2012, ss. 313-379, s. 322.

³⁷ Mine Akkan, Medeni Usûl Hukukunda Etkin Hukukî Koruma, **MİHDER**, Y. 2007. C. 1, ss. 29-68, s. 29; Yavuz Alagonya / M. Kâmil Yıldırım / Nevis Deren Yıldırım, **Medenî Usul Hukuku Esasları**, Beta Yayınevi, İstanbul, 2009, s. 201; Namlı Mert, "Medeni Usul Hukuku'nun Yasama Üstü Kaynakları Çerçevesinde Fransız ve Türk Hukuku'nda Çelişmeli Yargılama İlkesi", **Türk Sanayicileri ve İşadamları Derneği**, Yayın No: 04-499, 2010, s. 49; Karakoç, 2020, s.148. Yeşiltepe Ali Özgür, **İcra ve İflas Hukukunda İhalenin Feshi Sebepleri**, İstanbul Medipol Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2019, s. 4; Atalı Murat/Ermenek İbrahim, **İcra ve İflas Hukuku**, 2. Baskı, Seçkin Yayınevi, 2019, s. 30.

³⁸ İlhan E. Postacıoğlu/ Sümer Altay, **İcra Hukuku Esasları**, 5. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2010, s. 19; Saim Üstündağ, **İcra Hukukunun Esasları**, 8. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2004, s. 2; Ramazan Arslan/ Ejder Yılmaz/ Sema Taşpınar Ayvaz, **İcra ve İflâs Hukuku**, 3. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2017, s. 40; Abdurrahim Karslı, **İcra ve İflas Hukuku**, 3. Baskı, Alternatif Yayıncılık, İstanbul, 2014, s. 3; Pekcanitez vd., 2018, s. 8; Başözen Ahmet, **İcra ve İflas Hukuku Ders Notu ve Soru Bankası**, 3. Baskı, Adalet Yayınevi, 2019, s. 33; Yeşiltepe, 2019, s. 4; Namlı, 2019, s. 29.

Alacaklının alacağına Devlet güçleri vasıtasıyla ulaşmasını sağlayan cebri icra farklı yöntemlerle sağlanabilmektedir³⁹. 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nda Cebri icra yolu ilk olarak cüz'î (ferdi) icra veküllî (toplu) icra olarak ikiye ayrılmaktadır. Cüz'î icra ise kendi içerisinde ilâmlı icra, ilâmsız icra ve rehnin paraya çevrilmesi yolu olarak üçe ayrılmaktadır⁴⁰.

2.1.1. Küllî İcra

Borçlunun tüm malvarlığına karşı tüm alacaklıların takipte bulunduğu icra yoluna küllî icra yolu denilmektedir. Bu takip sonucunda borçlunun, tüm malvarlığı satılarak ve elde edilen bedelden alacaklı olan herkesin alacağının karşılanması amaçlanmaktadır. Borçlunun satılan malvarlığının tüm alacaklılarını karşılamaya yetmesi durumunda elde edilen değer alacaklılara dağıtılacaktır. Bu ödeme sonrasında borçlunun hala malvarlığının kalması durumunda bu kalan bedel borçluya iade edilecektir. Bu takip yoluna her borçlu için gitmek mümkün olmayıp yalnızca iflâsa tabi borçlular için başvurulabilecektir. Borçlunun iflâsa tabi kişilerden olması gerektiğinden bu icra yolunun uygulama alanı diğer icra takibine göre daha sınırlıdır⁴¹.

2.1.2. Cüz'î İcra

Cüz'î icrada ise bir veya birden fazla alacaklı alacağını almak amacıyla borçlunun malvarlığı değerlerine karşı takip başlatmaktadır. Her bir alacaklının alacağı için başlattığı takibin kesinleşmesiyle borçlunun bu borcunu karşılayacak kadar malı haczedilip satılmakta ve

³⁹ Cebri icra yollarına dair farklı ayrımlar için bkz. Karşı, 2014, s. 36; Muşul Timuçin, *İcra ve İflâs Hukuku*, C. I, 5. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2013, s. 11 vd.

⁴⁰ Pekcanitez vd., 2018, s. 7; Üstündağ, 2004, s. 10; Yeşiltepe, 2019, s. 4; Özekes tüm alt ayrımların sayısının on ikiyi bulduğunu, bu kadar çok ayrımın her birinin başvuru süresi, başvuru merci, itiraz yolları gibi farklılıklar içermesi de göz önüne alındığında karışık bir sistem doğurduğunu ileri sürmekte ve daha sade, basit, yeknesak bir takip yolu sisteminin tesis edilmesi gerektiğini savunmaktadır. Bkz. Muhammet Özekes, “Yeni Bir icra Sistemi Önerisi”, Prof. Dr. Bilge Umar’a Armağan, 2. Cilt, *DEÜHFD*, C. 11, Özel Sayı, 2009, İzmir, 2010, s. 921 vd.

⁴¹ Pekcanitez vd., 2018, s. 9; Başözen, 2019, s. 34.

alacaklının alacağı karşılanmaktadır. Alacaklının alacağı ödenmesine karşın satıştan geriye malvarlığının kalması durumunda borçluya iade edilecektir⁴².

İcra hukukumuzda cüzi icra yolu, genel icra hukuku ve kamu icra hukuku olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Kişilerin özel hukuktan doğan alacaklarını konu alan genel icra hukuku da kendi içinde ilâmlı takip, ilâmsız takip ve rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takip olmak üzere üçe ayrılmaktadır. Genel icra hukukunda kişilerin sözleşmeden, haksız fiilden veya sebepsiz zenginleşmeden doğan alacakları İİK gereğince tahsil edilecektir⁴³.

Kişilerin devlete, il özel idaresine veya belediyelere karşı borçlu oldukları vergi, resim, harç cezası ve para cezası gibi alacaklar ise kamu icra hukukunun konusunu oluşturmaktadır. Kamu icra hukukunun konusunu oluşturan vergi, resim, harç cezası ve para cezası gibi alacaklar 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun gereğince tahsil edilecektir⁴⁴.

Öğretide cüzi icra takibinin ilâmlı icra ve ilâmsız icra olmak üzere ikiye ayrıldığı olduğu savunulsa da İİK’da düzenleniş şeklinden hareketle rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takip (İİK m. 145-153/a) de cüz’î icra başlığı altında incelenmektedir⁴⁵. Biz de çalışmamızda İİK’da yer alan düzenleniş şekline uygun düşmesi bakımından cüz’î icra takibini ilâmlı, ilâmsız ve rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takip olmak üzere üç ayrı başlık altında inceleyeceğiz.

2.1.2.1. İlâmlı İcra

İİK’nın 24 ila 41’inci maddelerinde düzenlenmiş ilâmlı icra yoluyla takipte alacaklı, yerine getirilmeyen hakkı için öncelikle yetkili ve görevli mahkemeye başvurarak bir karar almakta ve lehine olan bu kararı bir icra dairesine başvurarak zorla yerine getirilmesini talep

⁴²Pekcanitez vd., 2018, s. 7; Karakoç, 2020, s. 148; Yeşiltepe, 2019, s. 4; Başözen, 2019, s. 33; Atalı/Ermenek, s. 32.

⁴³Kuru, 2013, s. 51.

⁴⁴Pekcanitez vd., 2018, s. 7; Kuru, 2013, s. 52; Yeşiltepe, 2019, s. 5.

⁴⁵Pekcanitez vd., 2018, s. 7; Atalı/Ermenek, s. 32.

etmektedir. Ancak borçlu mahkemeden çıkan karar gereğince alacaklı henüz icra yoluna başvurmadan borcunu yerine getirerek ilâmlı icra yoluna gidilmesini gereksiz kılabilir⁴⁶.

Alacaklının alacağının konusunun para dışında bir şey olması durumunda alacaklının başvurabileceği tek takip ilâmlı icra takibi olacaktır. Diğer bir ifadeyle para dışındaki alacaklar için cebrî icra yalnızca ilâmlı icra yolu ile mümkündür. Alacağın konusunun para olması durumunda ise ilâmlı icra yoluna başvurabilmenin yanında ilâmsız icra yoluna da başvurulabilecektir⁴⁷.

İlâmlı icra yoluna kural olarak yalnızca mahkeme kararları yani ilâmlar ile başvurulacakken kanun koyucu ilâmlar yanında bazı belgeleri de ispat kuvveti bakımından ilâma yakın kabul etmiş ve bu belgelere dayanarak da ilâmlı icra yoluna başvurulabilmesini mümkün kılmıştır⁴⁸. Alacaklı alacağını bu belgelere dayandırması durumunda mahkemeye başvurup ayrıca bir ilâm almak durumunda kalmayacaktır. Bu şekilde alacaklı hızlı ve pratik bir şekilde alacağını takibe koyabilecektir⁴⁹.

İlam niteliğinde kabul edilen belgeler İİK'nın "İlam mahiyetini haiz belgeler" başlıklı 38. maddesinde şu şekilde belirlenmiştir:

"Mahkeme huzurunda yapılan sulhlar, kabuller ve para borcu ikrarını havi re'sen tanzim edilen noter senetleri, istinaf ve temyiz kefaletnameleri ile icra dairesindeki kefaletler, ilamların icrası hakkındaki hükümlere tabidir. Bu maddedeki icra kefaletleri müteselsil kefalet hükmündedir."

Düzenlemeye göre;

□ Mahkeme huzurunda yapılan sulhler ve kabuller,

⁴⁶Kuru, 2013, s. 56; Pekcanitez, vd. 2018, s. 58; Karşlı, 2014, s. 37; Muşul, 2013, s. 925; Postacıoğlu/Altay, 2010, s. 7; Üstündağ, 2004, s. 8; Başözen, 2019, s. 33; M. Kamil Yıldırım /Nevhis Deren Yıldırım, *İcra ve İflas Hukuku*, 6. Baskı, Beta Yayınevi, İstanbul 2015,s. 319; Arslan/ Yılmaz/Taşpınar Ayvaz, 2017, s. 37; Atalı Murat/Ermenek İbrahim, *İcra ve İflas Hukuku*, 2. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2019, s. 32; Atalı/Ermenek, s. 32.

⁴⁷Pekcanitez vd., 2018,s. 7; Ercan, 2019, s. 663; Yeşiltepe, 2019, s. 6;Başözen, 2019, s. 33.

⁴⁸Postacıoğlu/Altay, 2020, s. 796; Atalı/Ermenek, 2019, s. 32.

⁴⁹Süha Tanrıver, *İlâmlı İcra Takibinin Dayanakları ve İcranın İadesi*, Yetkin Yayınları, Ankara, 1996, s. 83, Erhan Fırat, *Özel Kanunlarda Düzenlenen İlâm Niteliğinde Belgeler*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2016, s. 31; Ercan, 2019, s. 664; Şamil Demir, *Avukatın Uzlaşma Sağlama Yetkisi*, 2. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2014, s. 195; Yeşiltepe, 2019, s. 6; Atalı/Ermenek, s. 32.

- Kayıtsız ve şartsız (tek taraflı) para borcu ikrarını içeren düzenleme biçimindeki noter senetleri,
- İstinaf ve temyiz kefaletnameleri,
- İcra dairesindeki kefaletler, ilâm niteliğinde olan belgelerdir.

İİK'nın 38. maddesi dışında bazı özel kanunlarda da ilâm niteliğinde kabul edilen belgelere yer verilmektedir. Bunlar⁵⁰:

- 1136 sayılı Avukatlık Kanunu'nun 35A maddesi gereğince, Avukatlar tarafından düzenlenen uzlaştırma tutanağı,
- 1136 sayılı Avukatlık Kanunu'nun 162 maddesi gereğince, Baroların avukatlar hakkında verdiği para cezası veya giderlerin ödenmesine ilişkin kararları,
- 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'nun 18. maddesinin ikinci fıkrası gereğince, Arabuluculuk faaliyeti sonunda tarafların anlaşması ve bu anlaşmaya mahkemeden cibrî icraya elverişlilik şerhi verdirmeleri halinde, bu anlaşma ve icra edilebilirlik şerhini içeren belge,
- 1512 sayılı Noterlik Kanunu'nun 145 maddesinin ikinci fıkrası gereğince, Türkiye Noterler Birliği Disiplin Kurulunun para cezasına veya giderlere ilişkin kararlarıdır.

ilâm niteliğindeki belgeler de İİK'nın ilâmların icrasına dair hükümlerine göre takip edileceklerdir ve icra edilebilirlik açısından ilamlar ile ilam niteliğindeki belgeler arasında bir farklılık yoktur. Ancak belirtmek gerekir ki Kanun koyucunun ilam niteliğinde saydığı belgeler icra takibi bakımından ilamlarla aynı rejime tabi olsalar da esasında ilam değildirler ve ilam niteliği de taşımamaktadırlar⁵¹.

⁵⁰ ilâm niteliğinde sayılan belgeler hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Tanrıver, 1996, s. 83 vd.; Fırat, 2016, s. 9 vd. Ömer Ulukapı, "Avukatlık Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair 4667 Sayılı Kanunla Getirilen "İlam Niteliğinde Belge" Üzerine İnceleme", *Prof. Dr. Ergun Önen'e Armağan*, Alkım Yayınevi, İstanbul, 2003, s. 458; Demir, 2014, s. 196; Alper Bulur, "Avukatlık Kanunu m. 35/A'nın Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yolları Çerçevesinde İrdelenmesi ve Bir Düzenleme Önerisi", *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, S. 89, 2010, s. 222; Melis TaşpolatTuğsavul, *Türk Hukukunda Arabuluculuk*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2012, s. 192.

⁵¹ Nilüfer Boran Güneysu, *Medenî Usûl Hukukunda Karar*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2014, s. 18; Tanrıver, 1996, s. 83; Pekcanitez, vd. 2018, s. 459; Fırat, 2016, s. 28; Yeşiltepe, 2019, s. 6.

2.1.2.2. İlamsız İcra

Kanun koyucu sadece para ve teminat alacakları için başvurulmak üzere ilâmsız icra yolunu tanımıştır⁵². Diğer bir ifadeyle ilâmsız icra yoluna kural olarak yalnızca para ve teminat alacakları için başvurulabilmektedir. Bu icra yoluna başvurulabilmesi için herhangi bir mahkeme kararı almaya gerek yoktur. Ayrıca takibe başvuran kişinin alacağını herhangi bir belge ya da senede dayandırması da gerekmemektedir⁵³. Ancak alacaklı konusu para olan alacağını ilâmsız icra yoluyla takibe koyabileceği gibi önce genel mahkemelerde dava açıp alacağın varlığını gösteren bir ilâm elde ettikten sonra ilâmlı icra yoluna da başvurabilecektir. Bu konuda alacaklı her iki yola başvurma konusunda seçimlik hakka sahiptir. Buna karşın daha hızlı ve pratik olması bakımından alacaklıların genelde ilâmsız icra yolunu seçtiklerini de söylemek gerekir.

İlamsız icra takibine üç şekilde başvurmak mümkündür. Bunlar⁵⁴:

- Genel haciz yolu ile takip; İİK'nun 46 ile 144/a maddesinde düzenlenmiş olan ve kişinin alacağını ispatlayan hiçbir belgeye dayanmadan icra müdürlüğüne başvurarak başlatılabileceği takiptir.
- Kambyo senetlerine özgü haciz yolu ile takip; İİK'nın 167 ile 170/b maddeleri gereğince kişinin alacağını bir kambyo senedine dayandırarak başvurduğu takiptir.
- Kiralanan taşınmazların tahliyesi yolu ile takip; İİK'nın 269 ile 276 maddeleri gereğince kiralanan taşınmazın tahliyesi için öngörülen ilâmsız takiptir.

İlamsız icra takibinde alacaklının elinde bir ilam bulunmadığından ve dolayısıyla da alacak bir mahkeme hükmüyle sabit görülmüş olmadığından kanun koyucu borçluyu korumak

⁵² Ercan İsmail, *Uygulamacılar İçin İcra ve İflas Hukuku El Kitabı*, 5. Baskı, Seçkin Yayınevi, 2019, s. 177; Atalı/Ermenek, 2019, s. 33; Yeşiltepe, 2019, s. 6.

⁵³ Kuru, 2013, s. 57; Pekcanitez vd., 2018, s. 8; Yeşiltepe, 2019, s. 6; Başözen, 2019, s. 33.

⁵⁴ Pekcanitez vd., 2018, s. 8; Atalı/Ermenek, 2019, s. 33; Ercan, 2019, s. 177.

amacıyla İİK'nın 62 vd. maddelerinde kendisine karşı yürütülen takibe itiraz ederek takibin durmasını sağlama hakkı tanımıştır⁵⁵.

Bir ilâmsız icra türü olsa da kambiyo senetlerine özgü haciz yoluyla takipte bu kural geçerli değildir. Yani alacaklının alacağı için kambiyo senetlerine özgü haciz yoluyla takip başlatması durumunda borçlu ödeme emrine itiraz ederek takibin kendiliğinden durmasını sağlayamayacaktır⁵⁶.

Alacaklının para alacağı için ilâmsız ve ilâmlı takip yolunu seçme hakkı bulunmasına karşın, alacaklı alacağını mahkemeye taşıyıp da elde ettiği lehine bir ilam varken artık ilâmsız takip yolunu seçemeyecektir. Bu konuda daha önce öğretide farklı görüşler yer almaktayken⁵⁷, Yargıtay İçtihadı Birleştirme Hukuk Genel Kurulu 26.05.2017 tarihinde vermiş olduğu güncel bir kararında para alacağının ilâma bağlandıktan sonra ilâmsız icra yoluyla tahsili yoluna gidilemeyeceğini belirtmiştir. Yargıtay kararını İİK'nın 32 maddesine dayandırarak, hukukî yarar, dürüstlük kuralı ve menfaatler dengesi gereğince ilâma bağlı bir alacak için ilâmsız icra takibi yoluna gidilemeyeceğine hükmetmiştir⁵⁸.

⁵⁵ Üstündağ, 2004, s. 110; Karşlı, 2014, s. 157; Atalı/Ermenek, 2019, s. 33; Taylan Özgür Kiraz, *İcra Mahkemesinde İtirazın Kaldırılması (İİK m. 68-70)*, 4. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2013, s. 27; Çiftçi, 2010, s. 263 vd; Ercan, 2019, s. 177; Başözen, 2019, s. 33; Yeşiltepe, 2019, s. 6.

⁵⁶ 2004 sayılı İcra Ve İflas Kanunu'nun "Borca itiraz" başlıklı 169. maddesi:

"Borçlu, 168 inci maddenin 5 numaralı bendine göre borca karşı yapacağı itirazını bir dilekçe ile icra mahkemesine bildirir. Bu itiraz satıştan başka icra takip muamelelerini durdurmaz."

⁵⁷ İlâma sahip alacaklının ilâmlı icra yoluna başvurmak zorunda olmadığı yönünde görüşler için bkz. Kuru, 2013, s. 175, Muşul, 2013, s. 249; Ercan, 2019, s. 177; Cenk Akil, *Genel Haciz Yoluyla Takipte Ödeme Emrine İtiraz*, Yetkin Yayınları, Ankara 2017, s. 45; İlâma bağlı alacağın tahsili için yalnızca ilâmlı icra takibi yapılabileceği yönündeki görüşler için bkz. Kudret Aslan / Leyla Akyol Aslan, "ilama Bağlı Para Alacağı için İlâmsız İcra Takibi Yapılması, Dürüstlük Kuralına ve Hayatın Olağan Akışına Aykırı Mıdır?", *Prof. Dr. Ramazan Arslan'a Armağan*, C. I, Yetkin Yayınları, Ankara 2015, s. 246; Ejder Yılmaz, *İcra ve İflâs Kanunu Şerhi*, Yetkin Yayınları, Ankara 2016, s. 165; Ayrıca Yargıtay görüşü için bkz.. Yargıtay 12. HD, 30.3.2016 T, 2015/30970 E ve 2016/9413 K sayılı kararı, (kazanci.com.tr, E.T: 12.03.2020).

⁵⁸ Yargıtay içtihadı Birleştirme Hukuk Genel Kurulunun, 26.05.2017 T, 2017-2 E ve 2017-3 K sayılı kararı, (RG: T. 21/07/2017 S. 30130).

2.1.2.3. Rehnin Paraya Çevrilmesi

Kanun koyucu rehinle temin edilmiş alacaklılar için ayrı bir takip yolu tesis etmiştir⁵⁹. Rehnin paraya çevrilmesi olarak adlandırılan bu takipte yalnızca rehinli alacaklar için başvurulabilecek, diğer teminatlar için kullanılamayacaktır⁶⁰. Diğer bir ifadeyle rehinle teminat altına alınan alacak için ilâmlı, ilâmsız icra veya iflâs yoluna başvurulamayacak yalnızca rehnin paraya çevrilmesi yoluna başvurulabilecektir.

Alacağın rehinle temin edilmiş olması durumunda alacaklının rehnin paraya çevrilmesi yoluna başvurmaksızın diğer takip yollarından birine başvurması halinde kamu düzenine aykırılık sebebiyle borçlu süresiz şikâyet yoluna başvurulabilecektir. Nitekim Yargıtay'ın güncel yerleşik kararları da bu yöndedir⁶¹.

Alacaklının rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takip başlatması durumunda rehin konusu şey icra müdürlüğünce satılacak ve elde edilecek bedel alacaklıya ödenecektir⁶². Rehin konusu satılarak elde edilen miktarın alacaklının alacağını karşılamaması durumunda icra müdürlüğü

⁵⁹ Enver Karmış, *İcrada, İflasta, Tüketici Hukukunda İpotek Rehin ve Paraya Çevrilmesi*, 2. Baskı, Seçkin Yayınevi Ankara, 2019, s. 48; D. Nurdan Korkmaz, *İcra Hukukunda Rehin Açığı Belgesi*, 1. Baskı, On İki Levha Yayınları, 2019, s. 7.

⁶⁰ Atalı/Ermenek, 2019, s. 227; Karmış, 2019, s. 48; Müjgan Tunç Yücel, *Banka Alacaklarının İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takibi*, XII Levha Yayınları, İstanbul, 2010, s. 101; Pekcanitez vd., 2018, s. 8; Yeşiltepe, 2019, s. 7; Ayrıca 2004 sayılı İcra Ve İflas Kanunu'nun "Rehin ve ipotekle temin edilmiş alacaklar" başlıklı 45 maddesinin birinci fıkrası:

"Rehinle temin edilmiş bir alacağın borçlusu iflâsa tabi şahıslardan olsa bile alacaklı yalnız rehinin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapabilir. Ancak rehinin tutarı borcu ödemeğe yetmezse alacaklı kalan alacağını iflâs veya haciz yoluyla takip edebilir."

⁶¹ "İİK'nun 45.maddesi asıl borçlular ile ilgili düzenlenmiş olup, alacağı rehinle temin edilen bir kimsenin rehni veren hakkında doğrudan doğruya genel haciz yolu ile takibe geçilmesini önlemektedir. Takip konusu borç için verilmiş ipotek varken ilâmsız takip yapılamayacağı yönündeki şikâyet, dayanağını İİK'nun 45. maddesinde bulmakta olup, bu madde kapsamındaki şikâyetler, İİK'nun 16/2. maddesi uyarınca süresiz olarak yapılabilir. Mahkemece bu konu hakkında olumlu veya olumsuz bir karar verilmemesi doğru görülmemiştir", Yargıtay 12.HD., 03.04.2017 T, 2016/13960 E ve 2017/5270 K sayılı kararı, aynı yönde kararlar için bkz. Yargıtay 12.HD., 28.04.2016 T, 2016/9154 E ve 2016/12666 K sayılı kararı, Yargıtay 12.HD., 08/02/2016 T, 2016/840 E ve 2016/2907 K sayılı kararı, (<https://emsal.yargitay.gov.tr>, ET: 22.03.2020).

⁶² Karmış, 2019, s. 48.

tarafından alacaklıya rehin açığı belgesi verilecektir⁶³. Bu durumda alacaklı karşılanmayan alacağı için artık haciz veya iflâs yollarına başvurabilecektir⁶⁴. Alacaklı rehin açığı belgesine dayanarak takipte bulunmak istemesi durumunda süre yönünden bir sınırlama ile karşılaşacaktır. Rehnin satışının yapılmamış olması durumunda artırma gününden, satış yapılmış ise satışın kesinleşme tarihinden itibaren bir yıl içinde haciz yoluna başvurması durumunda borçluya yeniden bir ödeme veya icra emri gönderilmeyecektir. Diğer bir ifadeyle bir yıllık süre içinde rehin açığı belgesine dayanarak yapılacak takipte ödeme veya icra emrine gerek olmaksızın haciz işlemi yapılabilir.

2.2. Haciz

İcra işlemleri başladıktan sonra alacağın tahsili için haciz aşamasına geçilir. Haciz işlemini, borçlunun parasal değer taşıyan malvarlığının takibe konulmuş ve kesinleşmiş alacağı karşılayacak kadar kısmına icra müdürlüğünce hukukî olarak el konulması şeklinde tanımlamak mümkündür⁶⁵. Bu tanım esasında kesin haczin tanımıdır. Kesin haciz, tamamlama haczi ve ilave haciz şeklinde de olabilecekken, geçici haciz ve ihtiyati haciz durumlarında kesin olmayan haciz söz konusu olacaktır⁶⁶.

Alacaklı İİK'nın 78. maddesi gereğince icra takibi kesinleştikten sonra kesin haciz talebinde bulunabilecektir. Burada icra müdürlüğünün resen harekete geçme yetkisi yoktur. Ancak alacaklının talebinin olması durumunda icra müdürlüğünce kesin haciz işlemi gerçekleştirilebilecektir. Alacaklının kesin haciz talebinde bulunması durumunda icra memuru

⁶³Karımış, 2019, s. 1057; Korkmaz, 2019, s. 37; 2004 sayılı İcra Ve İflas Kanunu'nun "Rehin açığı belgesi" başlıklı 152. maddesinin birinci fıkrası:

"Rehin, satış isteyen alacağına derece itibarıyla rüçhanı olan diğer rehinli alacakların tutarından fazla bir bedelle alıcı çıkmamasından dolayı satılamazsa veya satılıp da tutarı takip olunan alacağa yetmezse, alacaklıya bütün veya geri kalan alacağı için bir belge verilir."

⁶⁴ 2004 sayılı İcra Ve İflas Kanunu'nun "Rehin açığı belgesi" başlıklı 152. maddesinin ikinci fıkrası:

"Alacağın irat senedinden veya bir taşınmaz mükellefiyetinden doğmıyan alacaklı, bu suretle tahsil edemediği alacağı için borçlunun sıfatına göre iflâs veya haciz yoluna gidebilir."

⁶⁵Uyar vd., 2016, s. 3; Korkmaz, s. 39; Timuçin Muşul, *Haciz ve Hacze İştirak*, 1. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2019, s. 33.

⁶⁶Pekcanitez vd., 2018, s. 147; Muşul, 2019, s. 34.

haciz talebini ve haczi talep edilen malvarlığının haczi kabil olup olmadığını değerlendirecek ve buna göre haciz talebinin kabulü ya da reddine karar verecektir (İİK m. 82).

Haciz talep edilen malvarlığının resmi bir sicile kayıtlı mallardan olması durumunda haciz işlemi, malın siciline haciz şerhi konulması şeklinde gerçekleştirilir. Haczi istenilen malvarlığının herhangi bir resmi sicile kayıtlı olmaması durumunda ise haciz icra memurunun fiilen gerçekleştirdiği haciz işlemini tutanağa geçirmesiyle gerçekleştirilir⁶⁷.

Haciz işleminde amaç haczedilen malların doğrudan alacaklıya verilmesi değil, bu malların satılarak elde edilen parayla alacaklının alacağını karşılamaktır. Dolayısıyla borçlunun haczedilen malının nakit para olması durumunda paraya çevirme işlemine gerek kalmaksızın bu doğrudan bu paradan alacaklının alacağı karşılanacaktır⁶⁸.

Haciz işlemi sonucunda haczedilen mallar kendiliğinden satılmayacak, alacaklının haczedilen malların satışını talep etme hakkı doğacaktır. İİK'nın 106. maddesi gereğince alacaklı, belirlenen süreler içinde haczedilen malın satışını isteme hakkına sahip olacaktır⁶⁹.

Haciz işleminin gerçekleştirilmesiyle birlikte borçlunun haczedilen mal üzerindeki tasarruf yetkisi de sınırlanmış olacaktır. Haczedilen bir taşınır malın mülkiyetinin borçluya ait olmaması durumunda yani haczedilen malın üçüncü kişilere ait olması durumunda malları haczedilen üçüncü kişiler İİK'nın 96 ile 99 maddeleri gereğince istihkak talebinde bulunabilecektir⁷⁰.

Haciz işlemi gerçekleştirildikten sonra sürecin işletilmesi gerekmektedir. Yani bir mal haczedildikten sonra süresinde satış avansı yatırılıp satışının talep edilmesi ya da satış talebi geri alınmış ise süresinde tekrar satışın talep edilmesi gerekmektedir. Aksi halde haczedilen mal

⁶⁷ Yargıtay 12. HD., 31/05/2018 T, 2018/9731 E ve 2018/5616 K sayılı kararı, (<https://www.hukukmedeniyeti.org.ET> 21.03.2020).

⁶⁸ Pekcanitez vd., 2018, s. 147; Muşul, 2019, s. 34.

⁶⁹ 2004 sayılı İcra Ve İflas Kanunu'nun "Satış Talebi-Talep için müddetler" başlıklı 106 maddesi:

"Alacaklı, haczolunan mal taşınır ise hacizden itibaren altı ay, taşınmaz ise hacizden itibaren bir yıl içinde satılmasını isteyebilir.

Borçlunun üçüncü şahıslardaki alacağı taşınır hükmündedir."

⁷⁰ Pekcanitez vd., 2018, s. 172; Muşul, 2019, s. 34.

üzerindeki haciz kalkacaktır⁷¹. Dolayısıyla da daha önce haczedilen mal satılamayacak ve paraya da çevrilemeyecektir.

2.3. Haczedilen Malları Paraya Çevrilmesi

İcra ve iflâs hukukunda kural olarak alacaklının alacağı aynı cinsten malla karışlanacaktır. Alacaklının alacağının para olması durumunda artık alacaklı borçlunun herhangi bir eşyasıyla değil, para ile tatmin edilecektir⁷². Aksi halde alacaklının borçlunun malvarlığın üzerine tasarrufta bulunması söz konusu olacaktır ki bu durum ihkak-ı hak yasağını ihlâl edeceği gibi temel insan haklarına da aykırı olacaktır⁷³. Dolayısıyla, öncelikle borçlunun belirlenen usul çerçevesinde malvarlığına el konulacak yani haczedilecek sonra da el konulan bu malvarlığının yine belirli usullerle satılıp alacak karşılanacaktır. Bu süreç icra ve iflâs hukukunda alacağın tahsili bakımından takibin belirli aşamalara ayrılmasını gerektirmiştir⁷⁴.

Satış veya nakde çevirme olarak da adlandırılan haczedilen malların paraya çevrilmesi kısaca haczedilen malın satılması işlemidir⁷⁵. Daha önce de belirttiğimiz üzere alacaklının alacağının karşılanması için haczedilen mallar doğrudan alacaklıya verilmeyip, önce paraya çevrilmekte ve elde edilen para ile alacaklının alacağı karşılanmaktadır. Ancak borçlunun haczedilen malının para olması durumunda artık paraya çevirme işlemine gerek kalmayacak ve haczedilen para ile alacaklının alacağı karşılanacaktır. Haczedilen malların para dışında bir malvarlığı olması durumunda öncelikle bu malların paraya çevrilmesi (satılması) gerekmektedir⁷⁶.

⁷¹Muşul, 2019, s. 34; Pekcanitez vd., 2018,s. 174.

⁷²Muşul, 2013, s. 78; Mine Akkan, *İcra ve İflas Hukukunda Menkullerin Paraya Çevrilmesi*, 1. Baskı, Yetkin Yayınları, 2000, s. 19;Yenipınar Berberoğlu Filiz, *İcra Takibinde İhalenin Feshi Davaları*, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2020, s. 31.

⁷³Pekcanitez vd., 2018,s. 30.

⁷⁴Özekes Muhammet, “İhale Bedelinin Ödenmemesi Sebebiyle Yapılan Artırma (Tamamlayıcı Artırma)” *DEÜHFD*, Y. 2003, C.1, s. 167-184, s. 168; Pekcanitez vd., 2018,s. 30; Akkan, 2000, s. 21.

⁷⁵Ansay, 1960, s. 128; Muşul, 2013, s. 79.

⁷⁶Kuru, 2013, s. 601; Akkan, 2000, s. 23;Yenipınar Berberoğlu, 2020, s. 31.

Haczedilen malların paraya çevrilmesi işlemi sırasında amaca uygunluk ve etkin paraya çevirme ilkelerine de dikkat edilmesi gerekmektedir. Bu anlamda alacaklının az miktarda bir alacağına karşılık borçlunun yüksek değerli bir malvarlığının paraya çevrilmemesi yoluna gidilemeyecektir. İİK'nın 85. maddesi gereğince alacaklının alacaklı olduğu miktardan fazlası için haciz işlemi gerçekleştirilemeyecektir. Kanunda yer almayan kavram için öğretide alacak miktarını aşan haciz⁷⁷ terimi kullanılmakta, Yargıtay kararlarında ise “aşkın haciz”⁷⁸ veya “taşkın haciz”⁷⁹ kavramlarının tercih edildiği görülmektedir. Aşkın/taşkın haciz; “haczin, şartlar uygun olmasına rağmen, alacak, faiz ve masraflardan oluşan borç miktarından fazla olarak yapılması” olarak tanımlanabilecektir.

Yine borçlunun haczedilen malı değerinin altında bir bedelle paraya çevrilmeyecektir. Bu ilkelerin gerçekleştirilmesi bakımından haczedilen malın kıymeti doğru bir şekilde belirlenip belirlenen değer ilgililere tebliğ edilecektir. Belirlenen değer haczedilen malın değerini karşılamaktan uzak olduğunu düşünen taraflar buna başvuruda bulunabileceklerdir. Bu durumda ilgililer (alacaklı ve borçlu), tebliğinden itibaren yedi gün içinde şikâyet yoluna başvurabileceklerdir⁸⁰.

Alacaklının alacağını karşılamak üzere borçlunun haczedilen malvarlığı değerinin alacağı karşılayacak kadar değere sahip olanları için paraya çevirme yoluna gidilecek, bu değer üzerinde kalan malvarlıkları bakımından ise İİK'nın 107'inci maddesi gereğince satış tatil edilecektir⁸¹.

Haczedilen malvarlığının paraya çevrilmesi neticesinde alacaklının alacağının karşılanamaması durumunda borçlunun varsa başka malvarlığı değerleri üzerine de haciz konulmak suretiyle, alacağı karşılamak üzere paraya çevirme yoluna gidilebilir. Haczedilen malvarlığının paraya çevrilmesi sonucunda alacaklının alacağının karşılanmasına rağmen hala bir

⁷⁷ Aslan, 2005, s. 283-284.

⁷⁸Yargıtay 8. HD, 05.11.2015 T, 2015/8612 E ve 2015/19671 K sayılı kararı; Yargıtay 12. HD, 02.10.2014 T, 2014/17560 E ve 2014/23125 K sayılı kararı; Yargıtay 8. HD, 08.01.2014 T, 2013/15150 E ve 2014/1243 K sayılı kararı, (<http://www.kazanci.com/> 11.04.2020).

⁷⁹Yargıtay 12. HD, 02.06.2014 T, 2014/13599 E ve 2014/15765 K sayılı kararı; Yargıtay 4. HD, 17.03.2014 T, 2013/4276 E ve 2014/4436 K sayılı kararı; Yargıtay 8. HD, 06.02.2014 T, 2013/13718 E ve 2014/1760 K sayılı kararı, (<http://www.kazanci.com/> 11.04.2020).

⁸⁰Üstündağ, 2004, s. 3; Pekcanitez vd., 2018, s. 30; Atalı/Ermenek, 2019, s.119.

⁸¹ Kuru, 1983,s. 346.

paranın artması durumunda bu artan kısım borçluya iade edilecektir. Ancak borçlu üzerinde başka alacaklıların da haciz işlemi başlatmış olmaları durumunda öncelikle bir sıra cetveli düzenlenecek ve artan para buna göre alacaklılara ödenecektir. Bu işlem sonunda hala artan bir para olursa da bu da borçluya iade edilecektir.

Alacaklının alacağını karşılamak üzere borçlunun ekonomik değer ifade eden hakları(İİKm. 23) ve üçüncü kişilerin elinde haczedilen alacakları da haczedilebilecektir. Dolayısıyla ekonomik değeri olan bu tarz hacizli, rehinli ya da ipotekli malvarlıkları da paraya çevrilebilecektir (İİK, m. 150/g). Ayrıca borçlunun iştirak halinde mülkiyet hisseleri ile aile mal ortaklığına tabi malvarlıkları da İİK'nın 121 ve 122. maddelerde belirlenen özel usuller uygulanmak suretiyle paraya çevrilebilecektir⁸².

İİK'da açık artırma (cebrî açık artırma) ve pazarlık usulü olmak üzere iki tür paraya çevirme usulü düzenlenmiş bulunmaktadır. Buna göre, taşınır mallar kural olarak açık artırma usulüyle paraya çevrilecek (İİK m. 114/1), ancak istisnai durumlarda pazarlık usulü de uygulanabilecektir(İİK m. 119). Taşınmaz niteliğinde olan malvarlıkları ise sadece açık artırma usulüyle paraya çevrilecektir (İİK m. 123). Dolayısıyla taşınmaz niteliğinde olan malvarlığının paraya çevrilmesinde pazarlık usulü uygulanamayacaktır⁸³.

2.3.1. Cebrî Artırma ve İhtiyari Artırma

Paraya çevirme sürecinde uygulanan yöntemlerden biri açık artırmadır. İhale ise, kanunlarda belirlenen usuller çerçevesinde gerçekleştirilen ve ihaleye konu taşınır veya taşınmazın mülkiyetinin en iyi peyi ileri süren alıcıya bırakıldığı aşamadır⁸⁴.

Haczin paraya çevrilmesi sürecinde uygulanacak olan açık artırma işlemi, cebrî artırma ve ihtiyari artırma olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Cebrî artırma; kanunda belirlenen usuller çerçevesinde belirlenen şartlara uyarak borçlunun malvarlığının onun iradesine bakılmaksızın

⁸²Muşul, 2016, s. 21; Atalı/Ermenek, 2019, s. 119.

⁸³Tercan Erdal, *İflasın Sözleşmelere Etkisi*, Adil Yayınevi, Ankara, 1996, s. 218; Olgaç Senai, "Gayrimenkullerin Cebrî Satışlarında Artırma Şartnameleri ve Hukukî Özellikleri", *AD*, Y. 1964, C. 5, S. 6, ss. 488-502, s. 488.

⁸⁴Özekes, 2003, s. 169; Üstündağ, 2011, s. 4.

idare tarafından gerçekleştirilen artırmayla satılmasıdır. İhtiyari artırma ise, borçlunun kendi rızası ile gerçekleştirilen adi satım işlemidir⁸⁵. Bu anlamda cebri artırma, takip hukukunun bir aşamasıdır ve bu nedenle de kamusal bir işlem niteliği taşımaktadır. İhtiyari artırma ise, özel hukuk karakterli bir satım sözleşmesidir⁸⁶.

2.3.2.Cebri Artırma ile İhtiyari Artırmanın Farkı

Kanun koyucu cebri artırma ile ihtiyari yani isteğe bağlı açık artırmayı birbirinde ayırmakta ve farklı hükümlere tabi tutmaktadır. Yukarıda da değindiğimiz üzere cebri artırma İİK kapsamında kalan talepler için ve bu Kanunda belirlenen usullere göre gerçekleştirilmektedir. Ancak alacaklının kamu olması durumunda alacağın cebren tahsili ve bu kapsamda yapılacak cebri artırmalar⁶¹⁸³ sayılı “Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanun”a göre yapılacaktır. Ancak bu artırmalarda da haczedilmiş olan mallar, malikin rızası olmasa da idare tarafından paraya çevrililmektedir.

İcra ve iflâs hukukumuzda cebri artırmalar ödenmeyen bir borcun tahsili için alacaklı tarafından başlatılan takip sonucunda yapılacak paraya çevirme işlemlerinde uygulanmaktadır.

İhtiyari açık artırma ise aynen taksimin mümkün olmadığı durumlarda paylı mülkiyet veya el birliği mülkiyet halinde bulunan malvarlıklarının paylaşırma ve ortaklığın giderilmesi için gerçekleştirilecek satış işlemlerinde uygulanacaktır⁸⁷.

Cebri artırma ile ihtiyari açık artırma arasında en belirgin farklılık İİK’nın¹²⁹uncu maddesinde yer alan “karşılama ilkesi”nin ihtiyari açık artırmalarda uygulanmayacak olmasıdır⁸⁸.İflas takibinde gerçekleştirilen cebri satışlarda da karşılama ilkesi

⁸⁵ Baki Kuru/Ramazan Arslan/Ejder Yılmaz, *İcra ve İflas Hukuku*, 5. Baskı Yetkin Yayınevi, Ankara, 2019,s. 341; Aşık İbrahim, *İcra Sözleşmeleri*, Turhan Kitabevi, Ankara, 2006, s. 42; Yavuz, 2002, s. 20.

⁸⁶ Hasan Ayrancı/Fahrettin Aral, *Borçlar Hukuku - Özel Borç İlişkileri*, 12. Baskı, Yetkin Yayınevi, 2019, s. 228; Turgut Akıntürk, Derya Ateş, *Borçlar Hukuku – Genel Hükümler/Özel Borç İlişkileri*, 29. Baskı, Beta Yayınevi, 2020, s. 215; Mine Erturgut, *İcra ve İflas Hukukunda Menkullerin Paraya Çevrilmesi*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2000, s. 32; Olgaç, 1964, s. 489; Tercan, 1996, s. 219; Yavuz, 2002, s. 113; Üstündağ, 2011, s. 4; Ercan, 2019, s. 460.

⁸⁷ Jale Akipek/ Turgut Akıntürk /Derya Ateş, *Eşya Hukuku*, 2. Bası, Beta Yayınevi, İstanbul, 2018, s. 408.

⁸⁸ Üstündağ, 2004, s. 272; Ziya Gökçe, *Tüm Yönleriyle İzalei Şüyu Dava ve Takipleri*, Feryal Matbaası, Ankara 2000, s. 528; Üstündağ, 2011, s. 4.

uygulanmamaktadır. Her ne kadar İİK'nın 243'üncümaddesinde; “İflas idaresi tarafından artırma ile satılacak taşınır ve taşınmaz malların ihalesi 115 ve 129 uncu maddelerin 185 inci maddeye muhalif olmayan hükümlerine göre yapılır.” denilmek suretiyle İİK'nın 129'uncu maddesine atıfta bulunulmuş ise de karşılama ilkesinin iflâsta uygulanması iflâsın genel tasfiye amacına uymayacaktır. Nitekim mehz İsviçre Hukuku'nda da karşılama ilkesi iflâs halinde uygulanmamaktadır⁸⁹.

⁸⁹LaurentBesso/ SylvainMarchand, “İsviçre’de Alacaklının Borçlunun Taşınmazının Satılması Suretiyle Tatmin Edilmesi”, Çeviren Nur Bolayır, *Medeni Usul ve İcra İflas Hukuku Dergisi*, Y. 2009, C. 3. S. 14, s. 446.

II. BÖLÜM

TAŞINMAZLARIN AÇIK ARTIRMA YOLU İLE SATIŞINDA İHÂLEYE HAZIRLIK İŞLEMLERİ

1. Paraya Çevirmede Yetkili ve Görevli Organ

Haciz yoluyla takipte haczedilmiş malların paraya çevrilmesi, icra takibi işlemini yürüten icra müdürlüğünce gerçekleştirilecektir⁹⁰. Ancak paraya çevrilecek taşınmazın haciz işleminin yürütüldüğü icra müdürlüğünün yetki alanı içerisinde bulunmaması durumunda artırma işlemi İİK'nın 360'ıncı maddesinde de belirtildiği üzere istinabe yoluyla, taşınmazın bulunduğu yerdeki icra müdürlüğünce gerçekleştirilecektir⁹¹. Bu nedenle artırmaya dair, ihalenin feshi (İİK m. 134) ve kıymet takdirine şikâyet(İİK m. 128/a) gibi uyuşmazlıklarda yetkili mahkeme de istinabe olunan icra müdürlüğünün bağlı bulunduğu icra mahkemesi olacaktır⁹². Ancak burada dikkat edilmesi gereken nokta haczedilmiş bulunan taşınmaz için yapılacak paraya çevirme talebi taşınmaz başka bir icra müdürlüğünün yetki çevresinde olsa dahi icra takibinin yürütüldüğü yer icra müdürlüğü olacaktır⁹³.

İflas yolu yapılan takipte iflâs masasında bulunan mallarının satışı, iflâs idaresi tarafından gerçekleştirilecektir (İİK m. 241-243). Artırmaya konu şeyin satışı, iflâs idaresi üyelerince hep birlikte gerçekleştirilecektir. Paraya çevrilecek malvarlığının başka yerde bulunması ve taşınır

⁹⁰ Murat Dönmez, *İcra ve İflas Hukukunda Taşınmaz Malların Paraya Çevrilmesi*, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2010, s. 69.

⁹¹ Muşul, 2016, s. 60; Karakoç, 2020, s. 167; Ercan, 2019, s. 460.

⁹² Coşkun, 2020, s. 68; Kuru, 2013, s. 643; Ayrıca bkz. 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nun "Haczedilen malların istinabe suretiyle satışı" başlıklı 360. maddesi:

"Haczedilen mallar başka bir yerde bulunduğu takdirde satış, istinabe suretiyle yapılır. Artırma ve ihaleye mütedair ihtilaflar istinabe olunan icra dairesinin tabi bulunduğu icra mahkemesince hallolunur."

⁹³ Muşul, 2016, s. 359; Arslan Ramazan, *İcra-İflas Hukukunda İhale ve İhalenin Feshi*, Ankara Üniversitesi Basımevi, Ankara, 1984, s. 35; Kuru, 2013, s. 643; Talih Uyar, "Haczedilen Malların Paraya Çevrilmesini İsteme Hakkı", *Yasa Hukuk, Mevzuat ve İctihat Dergisi*, C. XI, S. 1, Ocak 1988, s. 16.

malın bulunduğu yerde satılmasının daha faydalı olması durumunda mal istinabe yolu ile o yerdeki iflâs dairesince gerçekleştirilecektir⁹⁴.

İcra müdürlüğünün ve onun bağlı olduğu icra mahkemesinin yetkisi kanunda kesin yetki olarak belirlendiğinden kamu düzenine ilişkindir. Bu yetki kuralına uymadan yetkisiz icra müdürlüğü tarafından gerçekleştirilen ihale işlemi feshedilecektir⁹⁵.

2.Paraya Çevirme Talebi

İcra ve iflâs hukuku gereğince takibe dair işlemler resen değil, kural olarak, alacaklının talebi ile yürüyeceğinden hacizli malların paraya çevrilmesi için de talepte bulunulması gerekmektedir⁹⁶. Dolayısıyla haczedilmiş taşınmazların paraya çevrilebilmesi için de İİK'nın 106 ila 110 maddelerinde belirlenen usullere göre talepte bulunulması gerekmektedir⁹⁷. Ancak bu kural tamamlama haczinde geçerli değildir⁹⁸. İhale bedelinin bütün alacakları ödemeye yetmediğini tespit eden icra müdürünün resen harekete geçerek borçlunun başkaca mallarını da haczetmesi olan tamamlama haczinde icra müdürü tamamlama haczine konu malları, her hangi bir talebe gerek olmaksızın paraya çevirebilecektir⁹⁹. Diğer bir ifadeyle tamamlama haczinde haciz işlemi resen yapılır ve haczedilen malların paraya çevrilmesi için her hangi bir talep aranmaz. Burada dikkat edilmelidir ki İİK'nın 139'uncu maddesinde düzenlenmiş bulunan tamamlama haczi, "tamamlayıcı artırma"dan farklı bir kurumdur. Zira "tamamlayıcı artırma"

⁹⁴ Kuru, 2013, s. 1349.

⁹⁵ Arslan, 1984, s. 113; Muşul, 2016, s. 360; Kemal Karanfil, *İhâlenin Feshi, İpoteğin Paraya Çevrilmesi ile İlgili Pratik El Kitabı*, 2. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara 2016, s. 18; Nitekim Yargıtay uygulaması da aynı yöndedir. Bkz. Yargıtay 12. HD. 27.6.2011 T, 2011/7568 E ve 2011/13246 K sayılı kararı, (Muşul, 2016, s. 360).

⁹⁶ Erturgut, 2000, s. 39; Muşul, 2013, s. 757; Karakoç, 2020, s. 168; Ercan, 2019, s. 461; Atalı/Ermenek, 2019, s. 151.

⁹⁷ İlhan Postacıoğlu, *İcra Hukuku Esasları*, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1982, s. 441; Muşul, 2013, s. 757; Pekcanitez vd., 2018, s. 248.

⁹⁸ İcra ve İflas Kanunu'nun "İcra dairesinin tamamlama hacizleri" başlıklı 139. Maddesi:

"Satış tutarı bütün alacakları ödemeye yetmezse icra memuru kendiliğinden yeni hacizler yaparak haczi tamamlar; ancak bu suretle haczolunan mallar üzerinde sonra gelen derecelerin evvelce koydurdukları hacizler varsa bu hacizlerin doğurduğu haklara hâlel gelmez. Yeniden haczedilen mallar ayrıca satış talebine hacet kalmaksızın ve mümkün olduğu kadar çabuk satılır."

⁹⁹ Özekes, 2003, s. 171.

ihale bedelinin ödenmemesi durumunda birinci veya ikinci artırma yerine gerçekleştirilmekte ve bu şekilde satış gerçekleştirilmektedir¹⁰⁰. Görüldüğü üzere talep üzerine konulan haczin alacağı karşılamaması halinde, eksik kalan kısmın tamamlanması amacıyla resen gerçekleştirilen tamamlayıcı haciz tamamen farklı bir kavramdır.

Alacaklının talebi olmadan paraya çevirme aşamasına geçilemediğinden alacaklı kısmen de olsa bu konuda bir serbestiye sahiptir. Alacaklı kendince satışın gerçekleşmesinin en kazançlı olacağı zamanda talebini yaparak satış aşamasına geçilmesini sağlayabilecektir¹⁰¹. Ancak alacaklı bu talebini sonsuza kadar bekletemeyecektir. Zira kanun koyucu alacaklı satışı talep etme konusunda bir serbesti tanıdığına da bunu bir süreyle de kısıtlamıştır. Hacze konu malvarlığının taşınmaz olması durumunda bu süre bir yıl olarak belirlenmiştir¹⁰².

Aynı alacak için birden fazla taşınmaza takip başlatılmış olması durumunda satış talebi bu taşınmazların hepsi için yapılacaktır. Birden fazla taşınmaz için takip başlatılmasına karşın yalnızca birisi için satış talebinde bulunulması ve bu taşınmazında satılması halinde bu satış ihalenin feshini gerektirecektir¹⁰³.

2.1. Paraya Çevirme Talebinde Bulunabilecek Kişiler

Hacedilen malların paraya çevrilebilmesi için gerekli olan satış talebi kural olarak alacaklı tarafından gerçekleştirilecektir. Nitekim kanun koyucu İİK'nın "Talep hakkı" başlıklı 107'incimaddesinde; "*Her alacaklı mensup olduğu derece namına satış talebinde bulunabilir. 100 üncü maddenin son fıkrası mucibince hacizleri evvelki dereceden artacak bedeller için muteber olan alacaklılardan her biri dahi mensup olduğu derece namına satış isteyebilir.*" demek suretiyle kesin haciz sahibi her alacaklının satış talebinde bulunabileceğini hükme bağlamıştır.

¹⁰⁰ Özekes, 2003, s. 172; Ercan, 2019, s. 461.

¹⁰¹ Mustafa Reşit Belgesay, *İcra ve İflas Kanunu Şerhi, C. I*, 4. Basım, İstanbul 1955, s. 259; Aslan, 2004, s. 25

¹⁰² Olgaç, 1964, s. 904.

¹⁰³ Yargıtay, HGK. , 28/04/2016 T., 2016/8603 E. Ve 2016/12558 K. Sayılı kararı, (Canan Ruhi/Ahmet Cemal Ruhi, *İcra ve İflas Hukukuna Göre İhale, İhâlenin Yapılması ve Feshi*, Dördüncü Baskı, Seçkin Yayıncılık, 2016, s. 188).

Haczedilen taşınmaz üzerinde birden fazla kişinin alacaklı olması durumunda alacaklıların her biri bulunduğu derece adına paraya çevirme talebinde bulunabilecektir(İİK m. 107). Haczedilen taşınmaz üzerinde aynı derecede olan alacaklılardan birinin paraya çevirme talebinde bulunması durumunda aynı derecede bulunan diğer alacaklılar da henüz satış talebinde bulunmamış olsa da bu paraya çevirme talebinden alacağını alabilecektir. Diğer bir ifadeyle haczedilen taşınmaz üzerinde aynı derecede birden fazla alacaklının bulunması durumunda sürecin devam edebilmesi için bunlardan birinin satış talebinde bulunması yeterli olacaktır¹⁰⁴.

Alacaklının aynı alacak için birden fazla taşınmaz üzerinde haciz işlemi başlatmış olması durumunda paraya çevirme talebinin haciz konulmuş olan tüm taşınmazlar için yapılması gerekmektedir. Diğer bir ifadeyle alacaklı alacağı için birden fazla taşınmaza haciz işlemi başlatmış olması durumunda bu taşınmazlardan biri veya bir kısmı için satış talebinde bulunamayacaktır. Bu nedenle de alacaklının aynı alacaktan dolayı birden fazla taşınmaz için haciz işlemi gerçekleştirmiş olmasına karşın bu taşınmazlardan hepsinin birden satışını talep etmemiş olması halinde yapılan ihalenin feshi gerekecektir¹⁰⁵.

Haciz işlemi başlatılan alacağın icra takibi devam ederken üçüncü bir kişiye devredilmiş olması durumunda alacaklı olma hakkıyla bağlantılı olan paraya çevirmeyi talep etme hakkı da alacağı devralan kişiye geçecektir. Bu durumda alacağı devralan kişinin haczedilmiş taşınmaz için paraya çevirme talebinde bulunması gerekecektir¹⁰⁶. Alacaklının takibe koyduğu alacağının tamamını değil de bir kısmını başkasına devretmesi durumunda alacağın bir kısmını devralmış kişi, başlatılmış olan icra takibinde ihtiyari takip arkadaşı olacaktır. Bu durumda ihtiyari takip arkadaşı sıfatı kazanan yeni alacaklı, haczedilmiş taşınmazın tamamının paraya çevrilmesini talep edemeyecek ancak kendi payı nispetinde talepte bulunabilecektir¹⁰⁷. Zira alacağın bir kısmının

¹⁰⁴Üstündağ, 2011, s. 35; Namlı, 2019, s. 334; Yargıtay da taşınmaz üzerinde aynı derecede birden fazla alacaklının bulunması durumunda bunlardan birinin satış talebinde bulunması halinde aynı sırada yer alan alacaklıların satış talebinde bulunmasına gerek olmayacağı yönünde karar vermektedir. Bkz. Yargıtay HGK., 15/11/2000 T., 2000/19-1610 E ve 2000/1703 K sayılı kararı(Ruhi Ahmet Cemal, İcra ve İflas Hukukuna Göre İhale ve İhalenin Feshi, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2013, s. 65)

¹⁰⁵ Yargıtay HGK., 28/04/2016 T, 2016/8603 E. Ve 2016/12558 K sayılı kararı, (Ruhi/Ruhi,2016, s. 188).

¹⁰⁶ Necmettin M. Berkin, Tapuda Kayıtlı Olduğu Halde Mükellefiyet Listesine Geçirilmeyen Haklardan Alıcının Mesuliyeti, *İÜHF*, C. XXXIV, S. 1-4, 1968, s. 303; Belgesay, 1955, s. 306; Postacıoğlu, 1982, s. 444; Baki Kuru, “İcra Takibi Konusu Alacağın Temliki”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Ellinci Yıl Armağanı*, C. I, Ankara 1977, ss. 213-221, s. 216; Ercan, 2019, s. 469; Üstündağ, 2011, s. 35.

¹⁰⁷ Kuru, 1977, s. 220; Üstündağ, 2011, s. 36.

devredilmesiyle TMK'nın 688'inci maddesinden düzenlenmiş bulunan paylı mülkiyet gündeme gelecek ve bu hükümler doğrultusunda hareket edilecektir.

Kural olarak haczedilmiş malların satışını alacaklı talep edecek olmasına karşın, İİK'nın 113'üncü maddesi gereğince alacaklının satış talebinde bulunmaması halinde borçlu da satış talebinde bulunabilecektir¹⁰⁸. İİK'nın "Vaktinden evvel satış" başlıklı 113'üncü maddesinde; *"Alacaklı talep etmeden borçlunun talebiyle de satış yapılabilir. İcra memuru kıymeti süratle düşen veyahut muhafazası masraflı olan malların satılmasına her zaman karar verebilir."* denilmek suretiyle borçluya, kıymeti süratle düşen veya muhafazası masraflı malların satışını talep edebilme yetkisi tanınmıştır¹⁰⁹. Haczedilmiş taşınmazın paraya çevrilmesi talebinin yalnızca alacaklıya verilmesi bazı sakıncaları beraberinde getirebileceğinden paraya çevirme talebinin borçluya da tanınması borçlunun menfaatlerini de korumak açısından yerinde bir düzenleme olarak görülmektedir¹¹⁰. Zira borçlunun bir an önce üzerindeki borçtan kurtulmayı istemesi ticari ve sosyal hayatı bakımından geleceğini planlamasına yardımcı olacaktır. Ayrıca haczedilen taşınmazın değerinde satılabilmesi bakımından borçluya da bir imkân tanınması yerinde olacaktır.

2.2. Paraya Çevirme Talebinde Bulunmasının Gerekleri

Bir taşınmazın satışının talep edilebilmesi için öncelikle taşınmazın maliki için bir icra takibinin başlatılması gerekmektedir. İcra takibinde bulunulmadan borçlunun taşınmazının haczedilip cebri icra yoluyla paraya çevrilmesi mümkün değildir. İcra takibinin bulunmaması veya hukuka aykırı olması durumunda bu husus icra mahkemesi tarafından resen dikkate alınacak ve taşınmazın satışı için gerçekleştirilmiş bulunan ihalenin feshine karar verilecektir¹¹¹.

¹⁰⁸ Kuru, 2016, s. 212; Erturgut, 2000, s. 58.

¹⁰⁹ Üstündağ, 2004, s. 238; Postacıoğlu, 1982, s. 441; Pekcanitez vd., 2018, s. 205; Kuru/Arslan/Yılmaz, 2019, s. 305; Ercan, 2019, s. 469.

¹¹⁰ Dönmez, 2010, s. 14.

¹¹¹ Ruhi/Ruhi, 2016, s. 113; Uyar vd. , 2015, s. 2400; Yargıtay, 12. HD., 09/07/2009 T., 2009/6881 E. ve 2009/15185 K sayılı kararı, (Mahmut Coşkun, *Açıklamalı – İctihatlı İcra ve İflas Kanunu*, 4. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2013, s. 1976).

Haczedilmiş bir taşınmaz için alacaklıya paraya çevirme talebinde bulunma yetkisi ancak kesin haciz bulunması durumunda tanınmaktadır (İİK m. 78/1, m. 106-107). Diğer bir ifadeyle haczedilmiş taşınmaz için paraya çevirme talebinde bulunulması aşamasına geçilebilmesi için bir kesin haczin bulunması gerekmektedir¹¹².

Borçlunun süresi içinde ödeme emrine itiraz etmemesi üzerine takip kesinleşecek ve bu aşamadan sonra borçlunun açacağı menfi tespit davası, ilâmsız icra takibini kendiliğinden durdurmayacaktır. Dolayısıyla da alacaklı menfi tespit davasına rağmen kesinleşen icra takibine dayanarak paraya çevirme talebinde bulunulabilecektir¹¹³.

Borçlunun mallarına, başlatılan takibin kesinleşmesi üzerine kesin haciz işlemi yapılabilecektir. Borçlunun mallarına haciz konulurken, ana borç, bu borcun faizi ve borcun tahsili için yapılan masraflar toplanacak ve bu toplam miktar kadar haciz işlemi gerçekleştirilecektir¹¹⁴. Haciz işlemini gerçekleştiren memur haczedilen malların değerini kendisi takdir edecek veya bir bilirkişiden yardım alabilecektir (İİK m. 87)¹¹⁵.

Taşınmaz için geçici (muvakkat) haciz veya ihtiyati haciz yoluna başvurulmuş olması durumunda alacaklının paraya çevirme talebinde bulunma yetkisi yoktur (İİK m. 108)¹¹⁶. İhtiyati hacizde alacaklı icra takibi başlatmadan veya takip başlatmış olmasına karşın alacağını teminat almasının gerekmesi durumunda borçlunun yapabileceği muhtemel hileli satışları önlemek amacıyla tedbir olarak borçlunun mallarına geçici olarak el konulmasıdır¹¹⁷. Bu durumda alacaklının kesinleşmiş bir haczi söz konusu olmadığından ihtiyati haciz konulmuş taşınmazın satışını isteyemeyecektir. Alacaklı ancak ihtiyati haczini kesin hacze dönüştürdükten sonra haczedilen taşınmazın paraya çevrilmesini talep edebilecektir.

¹¹² Timuçin Muşul, *İcra ve İflas Hukuku Esasları*, 5. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2015, s. 401; Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz, 2019, s. 301.

¹¹³ Kuru, 2013, s. 357; Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz, 2019, s. 215.

¹¹⁴ Pekcanitez vd., 2018, s. 160.

¹¹⁵ Ruhi vd., 2016, s. 101.

¹¹⁶ Pekcanitez vd., 2018, s. 147; Karmış, 2019, s. 731.

¹¹⁷ Muhammet Özkes, *İcra İflas Hukukunda İhtiyati Haciz*, Seçkin Yayınları, Ocak 1999, s. 12.

Taşınmaz için önceden ipotek konulmuş olması durumunda alacaklının paraya çevirme talebinde bulunması için kesin haciz gerçekleştirmiş olmasına gerek yoktur. Zira ipotekli takiplerde haciz safhası olmadığından paraya çevirme için de böyle bir şart gerekmeyecektir¹¹⁸.

Borçlunun paylı mülkiyete tabi bir taşınmaz üzerinde hissesinin bulunması durumunda alacaklı borçlunun bu hissesine haciz koydurarak satış talebinde bulunabilecektir. Bu durumda alacaklının İİK'nın 121'inci maddesine göre ortaklığın giderilmesi davası yetki talebinde bulunması da gerekmemektedir¹¹⁹.

Alacaklı kural olarak ilk derece mahkemesinden verilen kararın kesinleşmesini beklemeden ilama dayanarak ilâmlı icra takibinde bulunabilecek ve takipte de paraya çevirme talebinde bulunabilecektir. Bu durumda borçlunun tehir-i icra kararı alarak paraya çevirme işlemlerini durdurma imkânı bulunmaktadır. Borçlunun bu şekilde bir tehiri icra kararı almamış olması durumunda alacaklı, takibe devam ederek borçlunun taşınmazının paraya çevrilmesini talep edebilecektir¹²⁰.

2.3.Paraya Çevirme Talebinin Şekli ve Koşulları

Kanun koyucu paraya çevirme talebinin şekli konusunda İİK ve diğer mevzuatta herhangi bir şekil şartı öngörmediğinden alacaklı paraya çevirme talebini yazılı olarak sunabileceği gibi sözlü olarak da beyan edip tutanaklara geçirilmesini isteyebilecektir¹²¹. İcra dairesinde sözlü yapılan paraya çevirme talebi tutanağa geçirilecek ve tutanak alacaklı ile icra müdürlüğü görevlisi tarafından imzalanacaktır¹²². Paraya çevirme talebinin geçerliliği için yazılı veya sözlü

¹¹⁸ Karmış, 2019, s. 731; Başaran, 2013, s. 120.

¹¹⁹ Yargıtay 12. HD., 24/12/2015 T., 2015/31012 E ve 2015/32817 K sayılı kararı, (www. karartek.com.tr, ET: 02.03.2020).

¹²⁰ Şengül, 2017, s. 22.

¹²¹ Sabri Ş. Ansay, *İcra ve İflas Usulleri*, 5. Baskı, İstiklal Matbaası, Ankara 1960, s. 128; Berkin, 1968, s. 306; Postacıoğlu, 1982, s. 444; Üstündağ, 2004, s. 239; Arslan, 2004, s. 34; Kuru, 2013, s. 602; Muşul, 2015, s. 404; Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz, 2019, s. 301; Pekcanitez, vd., 2018, s. 248; Yıldırım/ Deren Yıldırım, 2015, s. 20; Dönmez, 2010, s. 28; Atalı/Ermenek, 2019, s. 156.

¹²² Kuru, 2016, s. 212; İcra İflas Kanunu'nun 8 maddesine gereğince; "*İcra ve iflâs daireleri yaptıkları muamelelerle kendilerine vakı talep ve beyanlar hakkında bir tutanak yaparlar. Sözlü itirazlar ile talep ve beyanların altları ilgililer ve icra memuru veya yardımcısı veya katibi tarafından imzalanır.*"; İcra ve İflas Kanunu Yönetmeliği'nin

gerçekleştirilen talebe istinaden düzenlenen tutanakta, icra müdürlüğü görevlisinin imzasının bulunması zorunludur. Aksi halde tutanak geçersiz olacak ve paraya çevirme talebi de geçersiz olacaktır.

Alacaklının paraya çevirme talebini herhangi bir şarta bağlamadan açık ve net bir şekilde yapması gerekmektedir. Şarta bağlanan paraya çevirme talebi geçerli bir talep olarak değerlendirilemeyecektir¹²³. Ayrıca paraya çevirme talebinin herhangi bir tereddütte neden olmayacak şekilde beyan edilmesi gerekmektedir. Bu anlamda belirtmek gerekir ki artırmaya hazırlık işlemlerinde biri olan taşınmazın kıymet takdirinin yaptırılmasının talep edilmesi paraya çevirme talebi olarak değerlendirilmeyecektir¹²⁴. Dolayısıyla alacaklının haczedilmiş taşınmazın kıymet takdirinin yaptırılmasını talep ettikten sonra ayrıca satış talebinde bulunması gerekmektedir.

Alacaklının paraya çevirme talebinin sonuç doğurabilmesi için paraya çevirme talebi süresi içinde satış giderlerinin de peşin olarak icra dairesi hesabına yatırması gerekmektedir¹²⁵. Paraya çevirme talebinin borçlu tarafından yapılması durumunda da borçlunun paraya çevirme masraflarını peşin olarak ödemesi gerekecektir (İİK m. 59/1). İcra müdürü paraya çevirme işleminin gerçekleştirilmesi için gerekli olacak masrafları belirler ve bunların ödenmesi için on beş günlük bir müddet verebilir. İcra müdürü tarafından verilen bu süre içerisinde masrafların icra dairesi hesabına yatırılmaması halinde paraya hacze konu taşınmaz veya taşınmazlar üzerindeki haciz kalkacaktır (İİK m. 110). Ayrıca icra müdürü, belirlediği masraflar alacaklı veya borçlu tarafından yatırıldıktan sonra dahi bu hesaplanan miktarın satış işlemi için yetmeyeceğini düşünmesi halinde satış gideri avansını yükselterek ek ödemede bulunulmasını isteyebilecektir¹²⁶.

22/2 maddesine göre ise; “Yazı ile veya sözlü olarak yapılan talepler, itirazlar ve her türü bildirim, derhal ait olduğu tutanağa geçirilir ve bunların altı tarih belirtilerek, ilgilisi ve icra müdürü veya yardımcısı veya katibi tarafından imzalanır”.

¹²³ Berkin, 1968, s. 306; Postacıoğlu, 1982, s. 444; Arslan, 2004, s. 34; Kuru, 2013, s. 603; Muşul, 2015, s. 405; Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz, 2019, s. 301; Pekcanitez, vd., 2018, s. 248; Dönmez, 2010, s. 30; Atalı/Ermenek, 2019, s. 156.

¹²⁴ Oskay Mustafa/ Koçak Coşkun/ Deynekli Adnan/ Doğan Ayhan, *İcra ve İflas Kanunu Şerhi*, Turhan Kitabevi, C. 2, Ankara 2007, s. 2293; Muşul, 2013, s. 762; Muşul, 2015, s. 405; Mustafa Özbek, “İcra ve İflas Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Taslağıyla Getirilmek İstenen Değişikliklerin Değerlendirilmesi”, *AÜHFD*, 2008, s. 488; Atalı/Ermenek, 2019, s. 157; Yenipınar Berberoğlu, 2020, s. 31.

¹²⁵ Şengül, 2017, s. 23.

¹²⁶ Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz, 2019, s. 301; Muşul Timuçin, *İcra ve İflas Hukukunda İhâle ve İhâlenin Feshi*, 1. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2016, s. 40.

Borçlunun birden fazla taşınmazı üzerine haciz konulmuş olması durumunda bu hacizli taşınmazların tamamı için satış talebinde bulunulması gerekmektedir. Diğer bir ifadeyle paraya çevirme talebinin hacizli tüm taşınmazlar için yapılması gerekmektedir.

Daha önce de belirttiğimiz üzere satışı istenecek taşınmazın icra takibinin yürütüldüğü icra dairesinin yetki alanı dışında bulunması durumunda paraya çevirme talebi takibi yürüten icra dairesine yapılacak ve gerekli işlemler icra daireleri arasında istinabe yoluyla gerçekleştirilecektir (İİK m. 360).

2.4. Para Çevirme Talebinde Bulunma Süresi

Hacedilmiş malların paraya çevrilmesi talebinde bulunulması süreye tabi kılınmıştır. Bu süre taşınır mallar için hacizden itibaren altı ay, taşınmazlar içinse bir yıldır (İİK, m. 106). Alacaklının bu belirlenen süreler içinde hacizli malın satışı talep etmemesi durumunda mal üzerindeki haciz kalkacaktır (İİK m. 110). Haczin başladığı tarih öğreti tarafından taşınmazın fiilen veya kayden haciz işlemine tabi olduğu tarih olarak kabul edilmektedir¹²⁷. Yargıtay uygulamasında ise, İİK'nın 106'ncı maddesinde geçen haczin başladığı tarih olarak taşınmazın haczi kararının verildiği tarih anlaşılması gerekmektedir. Yargıtay taşınmazın fiilen veya siciline şerh düşülmek suretiyle hacedilmiş olmasına gerek olmadığı görüşündedir¹²⁸. Bu durumda alacaklının icra müdüründen talebi üzerine icra müdürü tarafından taşınmazın haczine karar verildiği tarihten itibaren bir yıl içerisinde taşınmazın paraya çevrilmesi talebinde bulunması gerekmektedir.

Kanun koyucu borçlunun lehine bir sınırlamada bulunarak paraya çevirme talebini süreye tabi kılmıştır. Zira haciz işleminden sonra borçlu hacizli taşınmazı üzerinde tasarrufta bulunamayacak, istediği ölçüde yararlanamayacak ve ekonomik olarak taşınmazdan tam

¹²⁷ Üstündağ, 2004, s. 239; Uyar, 2002, s. 25; Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz, 2019, s. 302; Pekcanitez, vd., 2018, s. 249.

¹²⁸ “...Taşınmazın ada ve parsel numarası da belirtilmek sureti ile icra müdürlüğünce haczine karar verilmeyle haciz tamamlanmış olur. Bundan başka, haczin Tapu Sicil Müdürlüğünce tescil edilip edilmemesi, haczin tamamlanmış sayılması için zorunlu bulunmamaktadır.”, Yargıtay 12. HD. 28.5.2015 T, 2015/2789 E ve 2015/14586 K sayılı kararı, (<https://app.e-uyar.com/karar/index/23619664-2e4d-4129-b766-afae7de879b4>, ET:12.03.2020).

anlamıyla faydalanamayacaktır¹²⁹. Bu nedenle satış talebinde bulunulması için belirlenen bu süreler hak düşürücü süredir. Bu süreler uzamayacağı gibi işleyen sürenin yeniden başlaması da söz konusu olamayacaktır. Ancak kanunda belirlenen durumlarda sürelerin işlemesi durabilecektir¹³⁰. Alacaklının paraya çevirme talebini belirlenen süre içerisinde yapmamış olmasına karşın icra müdürünün alacaklının bu talebini kabul etmesi durumunda yapılan işlem süresiz şikâyeteye tabi olacaktır. Zira kanun koyucu tarafından belirlenen bu süre, kamu düzenine ilişkindir. İcra müdürünün süresinde yapılmayan satış talebini işleme koyarak ihaleyi gerçekleştirmiş olası durumunda yapılan ihalenin feshi gerekecektir¹³¹.

Borçlu için İİK'nın 111'inci maddesinde getirilen taksitle ödeme taahhüdünde bulunma imkânının kullanılması da dikkate alındığında kanun koyucunun belirlediği bir yıllık sürenin makul bir süre olduğu sonucuna ulaşılmaktadır. Borçlu kendisi ilk taksiti peşin ödemek şartıyla taksitlendirme yapabileceği gibi alacaklı ile borçlu, borcun taksitlendirilmesi için icra dairesinde taksit sözleşmesi de yapabileceklerdir. Alacaklı ile borçlu taahhüt de denilen bu anlaşmayı her hangi bir süre sınırı olmaksızın kararlaştırabileceklerdir. Bu taahhüt anlaşması süresince alacaklının paraya çevirme talep etme süresi işlemeyecektir. Ancak taahhüt anlaşmasında tarafların belirlediği sürenin on yılı aşması durumunda, on yılın aşılması tarihinden itibaren bir yıllık satış isteme süresi kaldığı yerden işlemeye devam edecektir (İİK m. 111/1-3)¹³². Ayrıca borçlunun taksitlerden birini zamanında ödenmemesi durumunda da icra işlemleri ve süreleri kaldığı yerden işlemeye devam edecektir (İİK m. 111/4). Dolayısıyla alacaklının paraya çevirme talep süresi de kaldığı yerden işlemeye devam edecektir¹³³.

¹²⁹Belgesay, 1955, s. 304.

¹³⁰ Yıldırım/ Deren-Yıldırım, 2015, s. 208; Atalı/Ermenek, 2019, s.158.

¹³¹ Yargıtay 12. HD., 05.03.2014 T, 2014/4299 E ve 2014/6298 K sayılı kararı, Coşkun, 2013, s. 2011; Yargıtay 12. HD., 04/12/2014 T, 2014/30425 E ve 2014/29280 K sayılı kararı; Yargıtay 12. HD., 250/04/2013 T, 2013/9332 E ve 2013/15579 K sayılı kararı, (Muşul, 2016, s. 18).

¹³² Kuru, 2016, s. 215; Şengül, 2017, s. 38.

¹³³ Yargıtay 12. HD., 29/04/2013 T, 2013/11422 E ve 2013/16147 K sayılı kararı, (<https://www.karartek.com.tr>, ET: 11.03.2020).

Alacaklının haczedilen taşınmazın paraya çevrilmesi için talepte bulunması gereken süre içerisinde talepte bulunması durumunda satışın da bu süre içerisinde gerçekleştirilmesi gerekmemektedir. Bu süreler yalnızca paraya çevirme talebinin yapılması için belirlenmiştir¹³⁴.

Kanun koyucu İİK’da paraya evirme talebinde bulunulması için çerçeve bir süre belirlemiş olduğundan alacaklı bu süre başlar başlamaz talebini yapabilecektir. Sürenin başlangıcı taşınmaz üzerinde haciz işleminin gerçekleştirildiği tarih olarak belirlenmiş olduğundan alacaklı taşınmazın haczedildiği günden itibaren hatta haciz günü dahi satış talebinde bulunabilecektir¹³⁵.

Alacaklının süresinde paraya çevirme talep etmesine karşın yapılan iki ihalede de alıcı çıkmaması durumunda paraya çevirme talebi düşecektir. Bu durumda alacaklının ikinci ihale tarihinden itibaren paraya çevirme talep süresi yeniden başlayacaktır¹³⁶.

2.4.1. Talep Süresini Etkileyen Unsurlar

2.4.1.1. Geçici Haciz

İİK’nın 68/a maddesi gereğince alacaklının talebi üzerine borçlunun itirazının geçici olarak kaldırılmasına karar verilebilecektir. Geçici haciz adi senede dayanarak başlatılan takiplerde senetteki imzanın inkâr edilmesi durumunda itirazın geçici kaldırılmasına ve dolayısıyla da geçici hacze karar verilebilecektir. Burada borçlu kesin hacizden farklı olarak borca itiraz etmemekte yalnızca takibe konu adi senetteki imzayı inkâr etmektedir¹³⁷. Bu durumda alacaklı İİK’nın 69’uncu maddesinin birinci fıkrası gereğince geçici haciz talebinde bulunabilecektir. Ancak bu durumda kesin haczin aksine alacaklının taşınmazın paraya çevrilmesini talep etme hakkı bulunmamaktadır (İİK m. 78; m. 108).dolayısıyla alacaklının geçici haciz başlatması durumunda paraya çevirme talebinde bulunması için İİK’nın 106’ncı

¹³⁴ Berkin, 1968, s. 305; Kuru, 2013, s. 607; Erturgut, 2000, s. 74; Atalı/Ermenek, 2019, s.158.

¹³⁵Belgesay, 1955, s. 305.

¹³⁶Yargıtay 12. HD., 14/12/2017 T, 2016/24101 E ve 2017/15023 K sayılı kararı, (<https://www.karartek.com.tr>, ET: 12.03.2020).

¹³⁷ Kiraz, 2013, s. 70.

maddesinde tanınan süreler işlemeyecektir. Nitekim kanun koyucu İİK'nın “Muvakkat haciz halinde” başlıklı 108'inci maddesinde bu durumu şu şekilde hükme bağlamıştır:

“Haczi muvakkat olan alacaklı satış talebinde bulunamaz ve hakkında 106 ncı maddedeki müddetler cerayan etmez.

Muvakkaten veya ihtiyaten haczedilen mallar ancak 113 üncü maddenin son fıkrasında yazılı hallerde satılabilir”

Alacaklı malın paraya çevrilmesini talep edemeyecekse de geçici haciz konulan taşınmazın kıymetinin hızla düşmesi veya muhafaza masrafının artması durumunda icra müdürlüğü tarafından hacizli malın satışına her zaman karar verilebilecektir(İİK m. 108; m. 113)¹³⁸.

2.4.1.2.İhtiyati Haciz

Alacaklının alacağını elde etmesi bakımından icra ve iflâs yollarında geçici olarak uygulanabilecek önemli bir hukukî koruma olan geçici hacizde paraya çevirme talebi de özellik arz etmektedir. Borçlunun borca yetecek malı olmasına karşın hileli işlemlerle borcuna yetecek miktarda malvarlığının mülkiyetini devretmesini önlemek için alacaklı ihtiyati haciz yoluna başvurabilecektir¹³⁹. Geçici haciz kesin haciz değildir ve alacaklıya geçici bir hukukî koruma sağlamaktadır. Bu nedenle de alacaklı ihtiyati haczini İİK'nın 264'üncü maddesinde belirlenen prosedür gereğince kesin hacze çevirmedikçe haczedilen malların paraya çevrilmesini talep edemeyecektir¹⁴⁰.

¹³⁸ İcra ve İflas Kanunu'nun “Vaktinden evvel satış” başlıklı 113 maddesi:

“Alacaklı talep etmeden borçlunun talebiyle de satış yapılabilir. İcra memuru kıymeti süratle düşen veyahut muhafazası masraflı olan malların satılmasına her zaman karar verebilir.”

¹³⁹ Mustafa Saldırım, “İhtiyati Tedbir ve İhtiyati Haciz Üzerine Karşılaştırmalı Bir İnceleme”, TBBKTD, 1997/2, s. 203; Yenipınar Berberoğlu Filiz, *İhtiyati Haciz Usul - Uygulama*, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2016, s. 15; Kaplan Necdet, *İcra – İflas El Kitabı*, 2. Baskı, Bilge Yayınevi, Ankara, 2017, s. 466.

¹⁴⁰ Pekcanitez vd. , 2018: 147Berkin, 1968, s. 303; Muşul, 2013, s. 770; Kuru, 2013, s. 606; Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz, 2019, s. 301; Yıldırım/ Deren Yıldırım, 2015, s. 208.

İİK'nın 264. maddesinin son fıkrasında yer alan; *“Borçlu müddeti içinde ödeme emrine itiraz etmez veya itirazı icra mahkemesince kesin olarak kaldırılır veya mahkemece iptal edilirse, ihtiyati haciz kendiliğinden icrai hacze inkılabeder.”* hükmü gereğince ihtiyati haczin kesin hacze dönüşmesi için borçlunun, zamanında ödeme emrine itiraz etmemesi veya itirazının icra mahkemesinde kesin kaldırılmasına ya da mahkemede açılan dava sonunda iptaline karar verilmesi gerekmektedir. Dolayısıyla alacaklının ihtiyati haczi kesin hacze dönüştürebilmesi için borçlunun ödeme emrine yaptığı itirazın genel mahkeme tarafından iptali yeterlidir. Bu iptal kararının verilmesi durumunda alacaklının itirazın iptali kararının kesinleşmesini beklemesine gerek yoktur¹⁴¹.

Alacaklının ihtiyati haczi kesin hacze dönüştürmesi durumunda ihtiyati haciz kesin hacze dönüştüğü tarihten itibaren paraya çevirme talep etme süresi de başlayacaktır¹⁴².

2.4.1.3. Üçüncü Kişinin İstihkak İddiasının Satışa Etkisi

İİK'nın 96 vd. maddeleri gereğince haciz sırasında üçüncü bir kişi istihkak iddiasında bulunabilecektir. Bu şekilde bir iddianın bildirilmesi üzerine icra müdürlüğü alacaklı ve borçluya istihkak iddiasına karşı itirazları olup olmadığına dair bildirimde bulunmak üzere üç gün süre verilecektir (İİK m. 103). İstihkak talebine karşı itirazda bulunulması durumunda dosya icra mahkemesine gönderilecek ve mahkeme haczedilen mala dair takibin devamına veya ertelenmesine karar verecektir (İİK m. 97/1)¹⁴³. İİK'nın 96'nın ve 99'uncu maddesinde üçüncü kişilerin, yalnızca mülkiyet veya rehin hakkına dayanarak istihkak iddiasında bulunabilecekleri belirtilmiş ise de mülkiyet ve rehin hakkı dışında başka haklara dayanılarak da istihkak davası iddiasında bulunulabilecektir¹⁴⁴. Öğreti ve uygulamada mülkiyet ve rehin hakkı dışında, irtifak, intifa, sükna ve hapis hakkı gibi diğer sınırlı aynî haklar için de istihkak davası açılabileceği

¹⁴¹ Özkan, 2006, 487; Muşul, 2013, s. 782; Dönmez, 2010, s. 54.

¹⁴² Muşul, 2013, s. 770; Yargıtay 12. HD., 01/06/2017 T, 2016/15389 E ve 2017/8675 K sayılı kararı, (<https://www.karartek.com.tr>, ET14.03.2020).

¹⁴³ Kudret Aslan, *Hacizde İstihkak Davası*, 1. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara 2005, s. 101; Uyar, 1988, s. 16.

¹⁴⁴ Şanal Görgün, *İflasta İstihkak Davası*, A.Ü. Ticari İlimler Akademisi, Ankara 1977, s. 32.

belirtilmektedir¹⁴⁵. Diğer bir ifadeyle istihkak davasına sadece mülkiyet ve rehin hakkı gibi haczin tamamen kaldırılması sonucunu doğuran haklar yanında, paraya çevirme ve paylaşırma sürecinde dikkate alınması gereken bütün haklar konu edilebilecektir¹⁴⁶.

İstihkak davası bakımında haciz işleminin gerçekleştirilmiş olması ya da rehinin parya çevrilmesinin söz konusu olması gerekmektedir. Kanunda bu konuda bir sınırlama bulunmadığından genel haciz yoluyla veya kambiyo senetlerine ilişkin haciz yoluyla yapılan bir takipte söz konusu olabileceği gibi, ilamlı veya ilamsız icra takibi sonucunda uygulanmış bir hacizde de söz konusu olabilecektir¹⁴⁷.

Kanun koyucu İİK'nın "Üçüncü şahsın istihkak iddiası" başlıklı 97. maddesinin sekizinci fıkrasında; *"Dava esnasında 106 ncı maddedeki müddetler cereyan etmez."* hükmüne yer vermektedir. Bu hüküm gereğince haciz süresince üçüncü kişi tarafından istihkak iddiası ile istihkak davası açılması durumunda bu dava süresince, alacaklının satış talebinde bulunması için İİK'nın 106'ncı maddesinde getirilmiş olan süreler işlemeyecektir¹⁴⁸. İcra mahkemesi tarafından görülen istihkak davasında verilecek hükmün kesinleşmesi ile birlikte alacaklının pataya çevirme talebinde bulunması için getirilen süreler kaldığı yerden işlemeye devam edecektir¹⁴⁹. Ancak bu kararın icra takibinin ertelenmesine dair bir karar olmaması durumunda süreler işlemeye devam edecektir¹⁵⁰. Zira sadece icra mahkemesi tarafından takibin ertelenmesine karar verilmesi durumunda paraya çevirme süreleri de işlemeyecektir¹⁵¹.

İİK'nın 97'inci maddesinin altıncı fıkrası gereğince, *"Üçüncü şahıs, icra mahkemesi kararının tefhim veya tebliğinden itibaren yedi gün içinde icra mahkemesinde istihkak davası açmaya mecburdur. Bu müddet zarfında dava edilmediği takdirde üçüncü şahıs alacaklıya karşı iddiasından vazgeçmiş sayılır."* Dolayısıyla icra mahkemesinin kararının takibin devamı yönünde

¹⁴⁵ Vasfi Raşit Sevig, *Doktrin ve İçtihatlar Açısından Türk İcra ve İflas Kanunu, C. II*, İş ve Ekonomi Matbaası, Ankara 1967, s. 175; Aslan, 2005, s. 102.

¹⁴⁶ Üstündağ, 2004, s. 205; Muşul, 2013, s. 609; Gürdoğan, 1977, s. 94; Kuru, 2013, s. 1145; Aslan, 2005, s. 103.

¹⁴⁷ Aslan, 2005, s. 106.

¹⁴⁸ "Kıymet takdirine itiraz (şikayet) edilmesi, bir yıllık paraya çevirme isteme süresinin işlemlerini durdurmaz.", Kuru, 2013, s. 261; Yıldırım/ Deren Yıldırım, 2015, s. 209.

¹⁴⁹ Erturgut, 2000, s. 67; Dönmez, 2010, s. 56.

¹⁵⁰ Aslan, 2004, s. 43.

¹⁵¹ Uyar, 1988, s. 16 Erturgut, 2000, s. 68; Dönmez, 2010, s. 57.

olması ya da takibin durdurulmasına dair bir karar olmaması halinde dava açılıncaya kadar paraya çevirme talebine dair süreler durmayacaktır¹⁵².

2.4.1.4. İcra Taahhüdünün, Taksitlendirmenin Süreye Etkisi

İcra takibine konu alacak için borçlunun taksitlendirme anlaşması yoluna gitmesi mümkündür. Kanun koyucu taksitlendirme anlaşmasını iki şekilde mümkün kılmıştır. İlk olarak borçlu kendi iradesi ile İİK'nın 111'inci maddesinin birinci fıkrasında yazan usule göre taksitlendirme yapabilecektir. Düzenlemeye göre; *“Borçlu alacaklının satış talebinden evvel borcunu muntazam taksitlerle ödemeği taahhüt eder ve birinci taksiti de derhal verirse icra muamelesi durur.”* Bu durumda borçlunun tek taraflı beyanı ile taksitlendirme gerçekleşmektedir¹⁵³.

İkinci olarak İİK'nın 111'inci maddesinin üçüncü fıkrası gereğince haciz aşamasında alacaklı ve borçlu borcun taksitlendirilmesi konusunda anlaşarak icra dairesinde taksit anlaşması gerçekleştirebilecektir. Uygulamada taahhüt de denilen bu anlaşmada taraflar borcun denmesini istedikleri gibi taksitlendirebileceklerdir. Burada taksitlerin süresi konusunda da bir sınırlama bulunmadığından taraflar ödeme zamanını kendilerince istedikleri şekilde belirleyebileceklerdir. Alacaklı ve borçlunun bu şekilde bir taahhüt anlaşması gerçekleştirmeleri durumunda taahhüt süresince İİK'nın 106 ve 150/e maddesinde yer alan pataya çevirme talep süreleri duracaktır. Nitekim kanun koyucu İİK'nın 111. maddesinin üçüncü fıkrasında bu hususu şu şekilde açıkça ifade etmiştir: *“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 hâlinde, aştığı tarihten itibaren süreler kaldığı yerden işlemeye başlar.”* Düzenlemeden de anlaşılacağı üzere taahhüt anlaşmasının paraya çevirme talep etme süresini durdurması on yıllık bir süreye tabi kılınmıştır.

¹⁵²Erturgut, 2000, s. 68; Dönmez, 2010, s. 57.

¹⁵³ Yıldırım/ Deren Yıldırım, 2015, s. 210.

Dolayısıyla alacaklı ve borçlunun gerçekleştirdiği taahhüt anlaşması ve anlaşmaların toplam süresinin on yılı geçmesi durumunda artık İİK'nın 106 ve 150/e maddesindeki süreler işlemeye devam edecektir. Diğer bir ifadeyle tarafların gerçekleştirecekleri taahhüt anlaşması paraya çevirme talep süreni en fazla on yıl durduracak, on yıldan sonra talep süresi kaldığı yerden işlemeye devam edecektir¹⁵⁴.

Borçlunun taahhüt anlaşmasında belirlenen zamanda taksitlerini ödemesi durumunda icra takibine devam edilmeyecektir. Ödemenin haciz işleminden önce gerçekleştirilmiş olması durumunda artık borçlunun malları haczedilemeyecektir. Hacizden sonra gerçekleştirilen ödemede ise satış aşamasına geçilemeyecek ve takip duracaktır¹⁵⁵. Ancak borcunun anlaşmada belirlenen zamanda taksitlerden birini ödememesi durumunda alacaklı takibe devam edilerek hacizli malların paraya çevrilmesini talep edebilecektir. Borçlunun zamanında ödemediği taksitini sonradan ödemesi takibi ve satışı durdurmaz. Ancak alacaklı satışın durmasına rıza gösterirse satış işlemi durabilecektir¹⁵⁶.

Alacaklının paraya çevirme talebinden önce yapılan taahhüt anlaşması satışa engel olacağından alacaklının paraya çevirme talebinden sonra gerçekleştirilen taahhüt anlaşması satışı durdurmaz. Ancak alacaklının paraya çevirme talebinde bulunmuş olmasına karşın satış masraflarını yatırmamış olması durumunda paraya çevirme talebi geçerli sayılamayacağından bu aşamada yapılan taahhüt anlaşması da satışa mani olacaktır¹⁵⁷.

2.4.1.5. Mücbir Sebeplerin Süreye Etkisi

İİK'nın "Fevkalade Hallerde Tatil- İcra takiplerinin durdurulması halleri" başlıklı 330'uncumaddesinde; "*Salgın hastalık, umumi bir musibet veya harb halinde Cumhurbaşkanı kararıyla memleketin bir kısmında veya bazı iktisadi zümreler lehine muayyen bir müddet için icra takipleri durdurulabilir.*" Denilerek bazı olağanüstü hallerin varlığı halinde, icra takiplerinin

¹⁵⁴ Şengül, 2017: 38

¹⁵⁵ Kılıçoğlu, 2005, s. 113. Kuru, 2013, , s. 609; Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz, 2019, s. 299.

¹⁵⁶ Kuru, 1983,s. 357.

¹⁵⁷ Berkin, 1968, s. 309.

durdurulmasına karar verilebileceği hükme bağlanmıştır. Kanun koyucunun maddede belirlediği durumların bir veya bir kaçının söz konusu olması halinde *Cumhurbaşkanı* kararıyla icra takipleri durdurulabilecektir.

Daha önce fevkalade hallerde İcra takiplerinin durdurulması yetkisi bakanlar kurulunda bulunmaktaydı. 02/07/2018 tarihli ve 698 sayılı KHK'nin 8'inci maddesiyle, İİK'nın 330'uncu maddesinde yer alan "İcra Vekilleri Heyetinin" ibaresi "Cumhurbaşkanı" şeklinde değiştirilerek bu yetki cumhurbaşkanına verilmiştir. Dolayısıyla artık fevkalade hallerde İcra takiplerinin durdurulmasına Cumhurbaşkanı karar verebilecektir.

Fevkalade hale yada umumi musibet madde örnekleme yoluyla belirtilmiştir. Bunlar; salgın hastalık, genel felaket ve savaş halidir. Bu durumda geniş çaplı bir yangın, deprem, heyelan, su baskını, don, kuraklık, zararlı hayvan ve haşarat istilası gibi durumlar genel felaket olarak değerlendirilebilecektir¹⁵⁸.

İİK'nın 323'üncü maddesi gereğince fevkalade hallerde icra takiplerinin durdurulduğunda paraya çevirme talep süresi de işlemeyecektir.

Fevkalade hallerin söz konusu olması dolayısıyla icra takiplerinin durdurulmasının son örneği ülkemizde ve dünyada baş gösteren "COVID-19" (korona virüs) salgın hastalığıdır. Söz konusu virüsün ülkemizde yayılmasını önlemek amacıyla alınan tedbirler kapsamında; 22.03.2020 tarihli ve 31076 sayılı Resmî Gazete'de "İcra ve İflas Takiplerinin Durdurulması Hakkında Cumhurbaşkanı Kararı" yayımlanmış ve yürürlüğe girmiştir. "Cumhurbaşkanı Kararı"nın 1'inci maddesi şu şekildedir:

"COVID-19 salgın hastalığının ülkemizde yayılmasını önlemek amacıyla alınan tedbirler kapsamında, bu Kararın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 30/4/2020 tarihine kadar, nafaka alacaklarına ilişkin icra takipleri hariç olmak üzere yurt genelinde yürütülmekte olan tüm icra ve iflâs takiplerinin durdurulmasına ve bu çerçevede taraf ve takip işlemlerinin yapılmamasına, yeni icra ve iflâs takip taleplerinin alınmamasına ve ihtiyati haciz kararlarının icra ve infaz edilmemesine karar verilmiştir."

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

İİK'nın 330'uncu maddesine dayanarak çıkarılan “Cumhurbaşkanı Kararı” gereğince icra ve iflâs daireleri nezdindeki tüm muameleler olduğu gibi duracak ve 30.04.2020 tarihinden sonra kaldığı yerden devam edecektir.

2.4.2. Süresinde Paraya Çevirme Talebinde Bulunulmamasının Sonuçları

Hacedilen malın bakım ve gözetimi icra dairesi üzerinde bir külfet oluşturmaktadır. Ayrıca borçlu da hacedilmiş malı kullanmamakta ve ondan faydalanamamaktadır. Bu nedenle hacedilen malın uzun süre bu şekilde kalması yerine belli süreler içerisinde satış talebinde bulunulması zorunluluğu getirilmiş ve belirlenen süreler içerisinde satış talebinde bulunulmazsa haczin kalkması kuralı kabul edilmiştir¹⁵⁹.

İcra takibi sırasında hacedilmiş malın bir taşınmaz olması durumunda paraya çevirme talebinin kesin haczin gerçekleştirilmesinde itibaren bir yıl içinde talep edilmesi gerekmektedir(İİK m. 106). Paraya çevirme talebinin geçerli bir talep olarak değerlendirilebilmesi için ayrıca satış masraflarının da bu süre içerisinde avans olarak yatırılmış olması gerekmektedir¹⁶⁰.

Kanun koyucu İİK'nın 110'uncu maddesinde; “*Bir malın satılması kanuni müddet içinde istenmez veya icra müdürü tarafından verilecek karar gereği gerekli gider onbeş gün içinde depo edilmezse veya talep geri alınıp da kanuni müddet içinde yenilenmezse o mal üzerindeki haciz kalkar. Hacizli malın satılması yönündeki talep bir defa geri alınabilir.*” Diyerek belirlenen süreler içerisinde hacedilen malın satışının istenmemesi durumunda hacedilen mal üzerindeki haczin kalkacağını hükme bağlamıştır. Alacaklının süresinde paraya çevirme talebinde bulunmayarak hacizli mal üzerindeki haczin kalmasına neden olması durumunda söz konusu mal

¹⁵⁹Erturgut, 2000, s. 76; Uyar, 1988, s. 13; Erman, 2014, s. 214.

¹⁶⁰Berkin, 1968, s. 304; Arslan, 2004, s. 36; Muşul, 2015, s. 773.

üzerinde haciz konulması ve malın muhafazası gibi tüm masraflardan sorumlu olacaktır(İİK m. 110/3).

Alacaklı süresinde paraya çevirme talebinde bulunmayarak haczin kalkmasına neden olsa da, bu aşamaya kadar gerçekleştirilmiş icra takibi işlemlerini yenden yapması gerekmeyecektir. Haciz aşamasına kadar gerçekleştirilen icra takibi işlemleri derdest kalacak ve alacaklı yeniden bir takip başlatmaya gerek olmaksızın borçlunun mallarının yeniden haczedilebilmesini talep edebilecektir¹⁶¹. Zira ortada daha önce kesinleşmiş bir ödeme emri bulunmaktadır ve alacaklının bu işlemi yeniden gerçekleştirmesine gerek yoktur¹⁶². Ancak doktrinde bazı yazarlar, alacaklının süresinde paraya çevirme talebinde bulunmaması nedeniyle haczin kalması durumunda İİK'nın 78'inci maddesinin ikinci fıkrasında belirlenen haciz isteme süresinin de geçmiş olacağını, bundan ötürü de alacaklının yeniden haciz isteyebilmesi için İİK'nın 78'inci maddesinin beşinci fıkrasında belirtildiği üzere yenileme talebinde bulunması gerektiğini savunmaktadır¹⁶³.

Kanaatimizce de alacaklının İİK'nın 78/5 maddesi gereğince yenileme talebinde bulunması ve bunun da borçluya tebliği yerinde olacaktır. Zira bu tebliğe borçlu, uzun süre önce doğan ve takipsiz kalan borcunu ödeme gücüne kavuşmuş olacaktır ve ödeme yoluna gidebilecektir. Bu durumda borçlu mallarının haczedilmesinden kurtulacak alacaklı da daha fazla prosedüre gerek kalmadan bir an önce alacağına kavuşacaktır.

Haczedilmiş taşınmazın paraya çevrilmesi talebi kanun koyucu tarafından hak düşürücü süreye bağlandığından İİK'nın 106'ıncı maddesinde belirlenen sürenin geçmesiyle birlikte paraya çevirme talep etme hakkı düşecektir. Bu nedenle icra haczedilen malın paraya çevrilmesinin süresinde talep edilip edilmediğinin icra müdürünce resen gözetilmesi gerekmektedir. İcra müdürünün buna riayet etmeksizin satışı gerçekleştirmesi durumunda gerçekleştirilen ihale, süresiz şikâyeteye tabi olacaktır¹⁶⁴.

¹⁶¹ Kuru, 2014, s. 607; Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz, 2019, s. 302; Muşul, 2016, s. 17.

¹⁶² Yargıtay 19. HD. 01.03.2007 T., 2007/11711 E ve 2007/1959 K sayılı kararı, (Oskay/ Koçak/ Deynekli/ Doğan, 2007, s. 3038).

¹⁶³ Kuru, 2013, s. 607; Erturgut, 2000, s. 76.

¹⁶⁴ Coşkun, 2013, s. 2011; Yargıtay 12. HD., 04/12/2014 T, 2014/30425 E ve 2014/29280 K sayılı kararı; Yargıtay 12. HD., 250/04/2013 T., 2013/9332 E ve 2013/15579 K sayılı kararı, (Muşul, 2016, s. 18).

2.5. Paraya Çevirme Talebinin Sonuçları

Usulüne uygun yapılan bir paraya çevirme talebi üzerine icra müdürlüğünün harekete geçerek paraya çevirme hazırlıklarına başlaması ve talebin gerçekleştirildiği günden itibaren üç ay içinde taşınmazın paraya çevrilmesi işini bitirmesi gerekmektedir. Zira kanun koyucu İİK'nın "Satış müddeti" başlıklı 123'üncü maddesinde; *"Taşınmazlar, satış talebinden nihayet üç ay içinde icra dairesi tarafından açık artırma ile satılır."* demek suretiyle icra müdürlüğüne bir çerçeve süre belirlemiştir. Artık icra müdürlüğü belirlenen bu süre içerisinde paraya çevirme işlemini bitirmesi gerekmektedir¹⁶⁵. Kanunda bu şekilde bir süre belirlenmesiyle fazla gecikmeye mahal vereden sağlıklı bir şekilde artırma gününün belirlenmesi ve yakın tarihte gerçekleştirilecek satış için mümkün olduğunca çok taliplinin bulunması sağlanmış olacaktır¹⁶⁶.

Kanunda paraya çevirme işlemi için icra müdürlüğüne tanınan üç aylık süre nitelik itibariyle bir hak düşürücü süre değildir. Bu nedenle icra müdürlüğü bu süreye riayet etmeksizin paraya çevirme işlemini gerçekleştirmişse artık yapılan bu işlem geçersiz olmayacaktır¹⁶⁷. Ancak icra müdürlüğünün belirlenen süre geçmiş olmasına karşın hala paraya çevirme işlemini gerçekleştirmemesi durumunda taraflar İİK'nın 16'ncı maddesinin ikinci fıkrasında düzenlenmiş bulunan, *"Bir hakkın yerine getirilmemesinden veya sebepsiz sürüncemede bırakılmasından dolayı her zaman şikayet olunabilir."* hükmüne dayanarak her zaman şikayette bulunabileceklerdir¹⁶⁸. Bu durumda paraya çevirme işlemlerini hiç veya gereği gibi yerine getirmeye icra müdürünün de hukukî sorumluluğu doğacaktır¹⁶⁹.

Kanun koyucu İİK'nın 110'nuncu maddesinin ilk fıkrasında, *"Hacizli malın satılması yönündeki talep bir defa geri alınabilir."* Şeklindeki düzenlemeye yer vererek süresi içinde

¹⁶⁵ Arslan, 2004, s. 36.

¹⁶⁶ Belgesay, 1955, s. 152.

¹⁶⁷ Berkin, 1968, s. 306; Postacioğlu, 1982, s. 470; Arslan, 2004, s. 38; Erturgut, 2000, s. 82.

¹⁶⁸ Taraflardan birinin şikâyet yoluna başvurusu durumunda İİK'nın 17/2 maddesi gereğince icra mahkemesi tarafından şikâyet olunan söz konusu işlemin icrasını karar verilecektir. Bkz. İcra ve İflas Kanunu'nun "Şikayet üzerine yapılacak muameleler" başlıklı 17. maddesi:

"Şikayet icra mahkemesince, kabul edilirse şikayet olunan muamele ya bozulur, yahut düzeltilir.

Memurun sebepsiz yapmadığı veya geciktirdiği işlerin icrası emrolunur."

¹⁶⁹ Coşkun, 2020, s. 150; Berkin, 1968, s. 306.

gerçekleştirilen taşınmazın paraya çevrilmesi talebinin taşınmazın paraya çevrilmesi gerçekleşmeden bir defaya mahsus olmak üzere, geri alınabilmesine imkân tanımıştır¹⁷⁰. Bu düzenleme gereğince alacaklı herhangi bir gerekçe göstermeden paraya çevirme talebini geri alabilecektir. Alacaklının böyle bir talepte bulunması üzerine icra müdürü satışın düşürülmesine karar verecektir.

Alacaklı, “satışın durmasını istiyorum”, “satış yapılmasın” veya “satışı durdurun” gibi satış talebinin geri alınmasına dair iradesini açık ve anlaşılabilir bir şekilde ifade etmesiyle paraya çevirme talebini geri aldığını belirtebilecektir¹⁷¹.

Alacaklının paraya çevirme talebini ihale yapılana kadar geri alabilecektir. Süresinde gerçekleştirilen paraya çevirme talebine dayanarak gerçekleştirilen ihale işleminden sonra artık alacaklının paraya çevirme talebini geri alınması mümkün olmayacaktır¹⁷².

Alacaklı kanunen bir kez tanınan paraya çevirme talebini geri alma hakkını kullandığında haczedilmiş taşınmaz için İİK’nın 106’ncı maddesinde belirlenen süre içerisinde yeniden paraya çevirme talebinde bulunulabilecektir. Burada dikkat edilmelidir ki alacaklının paraya çevirme talebi için yeniden bir süre tayin edilmemekte, İİK’nın 106’ncı maddesindeki süre devam etmektedir¹⁷³. Dolayısıyla alacaklının paraya çevirme talebini geri alarak kanunda belirlenen süreleri dolanma veya belirsizleştirme imkânı tanınmamıştır.

¹⁷⁰ Kuru, 2016, s. 213.

¹⁷¹ Kuru, 2013, s. 608; Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz, 2019, s. 302; Muşul, 2013, s. 775; Uyar, 2002, s. 69; Erturgut, 2000, s. 78; Aynı yönde bkz. Yargıtay 12. HD. 14.11.2000, 2000/15861 E ve 2000/17342 K sayılı kararı, (Aslan, 2004, s. 53).

¹⁷² Ruhi vd., 2016, s. 101; Arslan, 2004, s. 58; Aynı yönde Yargıtay 12. HD. 30.12.1999 T, 1999/16476 E ve 1999/17765 K sayılı kararı, (Erturgut, 2000, s. 79); “Alacaklı ihale tamamlanmadan önce ihaleden vazgeçtiğini beyan ederse satışın düşürülmesi gerekir.”, Yargıtay 12. HD. 14.11.2000 T, 2000/15861 E ve 2000/17342 K sayılı kararı, (Kaçak Nazif, *İcra ve İflas Hukukunda İhale İşlemleri ve İhalenin Feshi Davaları*, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, 2006, s. 160); Süphandağ, 2017, s. 464; Özata Ahmet/ Süphandağ Yavuz, *İpoteğin Paraya Çevrilmesi ve Taşınmaz Satışında Uygulamalar*, 2. Baskı, Bilge Yayınevi, Ankara 2011, s. 229.

¹⁷³ Kuru, 2013, s. 608; Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz, 2019, s. 303; Muşul, 2013, s. 775; Erturgut, 2000, s. 77; Pekcanitez, vd., 2018, s. 249; Aslan, 2004, s. 68.

2.6. Gemilerin Paraya Çevrilmesi Talebi

Daha önce de belirttiğimiz üzere gemiler niteliği gereği bir taşınır eşyadır¹⁷⁴. Nitekim Türk Medeni Kanunu'nun 704 ve 998'inci maddelerinde araziler, kat mülkiyetine konu bağımsız bölümler ve bağımsız ve sürekli irtifak hakları taşınmaz olarak yer almaktayken gemiler bu maddelerde taşınmaz olarak yer almamaktadır. Buna karşın kanun koyucu taşınır eşya olan gemiler açısından TTK'da özel bir rejim tesis etmiş ve taşınmazlara dair hükümlerin gemiler için de uygulanabileceğini öngörmüştür¹⁷⁵. Nitekim TTK'nın 957'nci maddesi gereğince, *“Onsekiz gros tonilatoda ve daha büyük her ticaret gemisinin maliki, tescil isteminde bulunmak zorundadır.”*

TTK gereğince sicile tescil edilmiş gemiler hakkında taşınmaz rehnine dair birçok hüküm de uygulanabilecektir. Nitekim TTK'nın 977'nci maddesi yollamasıyla İİK'nın 23/son ve 136 maddeleri gereğince de sicile kayıtlı bir gemi veya gemi ipoteği üzerinde bir hakkın tesisi ve kaldırılması gibi konularda işlemler gemi sicilinde gerçekleştirilecektir. Sicile kayıtlı bir geminin İİK gereğince satışı da İİK'nın taşınmazların paraya çevrilmesi hükümleri uygulanacaktır¹⁷⁶.

¹⁷⁴ Uyar vd. 2014, s. 14.

¹⁷⁵ 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun “Sicil müdürlükleri ve bölgeleri” başlıklı 954 maddesi:

“(1) Türk gemileri için, Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığının uygun göreceği yerlerde gemi sicili tutulur. (2) Gemi sicilleri, liman başkanlığı nezdinde çalışan sicil müdürlükleri tarafından, o yerde deniz ticareti işlerine bakmakla görevli asliye ticaret mahkemesinin, bulunmadığı takdirde asliye ticaret mahkemesinin, o da yoksa ticaret davalarına bakmakla görevli asliye hukuk mahkemesinin gözetimi altında tutulur. Bir yerde ticaret davalarına bakan birden çok mahkeme varsa, gemi sicilinin tutulmasını gözetecek mahkemeyi Adalet Bakanlığının önerisi üzerine Hâkimler ve Savcılar Yüksek Kurulu belirler.

(3) Türk Medenî Kanununun 1007 nci maddesi gemi sicilleri hakkında da geçerlidir.”

¹⁷⁶ Altın 2019, s. 5.

3. Açık Artırmaya Hazırlık İşlemleri

3.1. Açık Artırma İlanı

Herhangi bir malvarlığının satışı için alıcılar arasında fiyat artırma yarışını temel alan açık artırma için uygulamada; artırma ve müzayede terimleri de kullanılmaktadır¹⁷⁷.

Haczedilen taşınmazların paraya çevrilmesi yalnızca açık artırma usulüyle mümkündür. Alacaklı ve borçlu aralarında anlaşarak talepte bulunsalar dahi açık artırma usulünden vazgeçilerek pazarlıkla satış usulü uygulanamayacaktır¹⁷⁸.

Paraya çevirme aşamasında açık artırma, cebrî icra organları tarafından alacaklının yararına olacak şekilde koşulları önceden belirlenmek suretiyle, önceden belirlenen yerde ve zamanda artırma konusu mal için hazır bulunan kişilerden en yüksek bedeli teklif eden kişiye borçlunun rızası aranmaksızın ihale edilmesi olarak tanımlanabilecektir¹⁷⁹.

Açık artırmayı cebrî ve ihtiyari artırma olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Haczedilen malların paraya çevrilmesi bakımından söz konusu artırma cebrî açık artırmadır. İhtiyari artırma ise daha çok özel borç ilişkilerinde uygulanmakta olup TBK’da hükme bağlanmıştır. Çalışma konumuz olan icra hukukunda taşınmazların açık artırması üzerine olduğundan ihtiyari artırma için TBK’da yer alan tanım vermekle yetinip, cebrî açık artırma usulünü ayrıntılı şekilde inceleyeceğiz.

Açık artırma TBK’nın “Açık artırma yoluyla satış-Tanımı” başlıklı 274’üncü maddesinde; *“Açık artırma yoluyla satış; yeri, zamanı ve koşulları önceden belirlenerek, hazır olanlar arasından en yüksek bedeli öneren ile yapılan satıştır.”* şeklinde tanımlanmıştır. Ancak dikkat edilmelidir ki bu tanım ihtiyari artırmaya dairdir.

¹⁷⁷ Şengül, 2017, s. 38.

¹⁷⁸ Kuru/Arslan/Yılmaz, 2019, s. 328; Üstündağ, 2004, s. 257; Başözen, 2019, s. 153; Yeşiltepe, 2019, s. 18

¹⁷⁹ Kuru/Arslan/Yılmaz, 2019, s. 328; Arslan, 2004, s. 39; Üstündağ, 2011, s. 43; Başözen, 2019, s. 153.

Bundan sonraki açıklamalarımız cebri açık artırmaya dair olacağından cebri açık artırma yerine doğrudan açık artırma terimini kullanacağız.

Cebri açık artırma malikin yani borçlunun rızası aranmaksızın resmi makamlar tarafından gerçekleştirilmektedir. Artırma yapılmadan önce ilgililerin haberdar olması için gazete, dergi, duvar ilanı gibi vb. gibi herhangi bir vasıta ile artırmanın ilan edilmesi gerekmektedir¹⁸⁰. Bu sayede açık artırmadan mümkün olduğunca fazla kişi haberdar olacak ve geniş katılımı ile yapılan ihalede satışı istenen mal olabilecek en yüksek bedelle satılabilecektir¹⁸¹. Açık artırmanın hangi vasıtayla ilan edileceğine icra müdürü karar verecektir. İcra müdürü açık artırmanın duyurulması ve mümkün olduğunca geniş katılımın sağlanmasına yönelik en uygun vasıta hangisiyse onu kullanarak ilanda bulunması gerekmektedir¹⁸². Haczedilmiş taşınmazın satışına dair açık artırma ilanı uygulamada genelde gazete ile gerçekleştirilmektedir. İcra müdürünün uygun vasıtayla ilanda bulunmaması veya bu süreçte yaşanan bir aksaklık nedeniyle ilgililer İİK'nın 134'üncü maddesi gereğince şikâyet yoluyla icra mahkemesine başvurarak ihalenin feshini talep edebileceklerdir.

İcra müdürü haczedilmiş taşınmazın açık artırma ilanını imzalayıp, mühürleyecek ve bu şekilde ilan edecektir. Açık artırma ilanı elektronik ortamda da gerçekleştirilebilecektir¹⁸³.

“Basın İlan Kurumu Teşkiline Dair Kanun” uyarınca kanun, tüzük ve yönetmeliklerce yayınlanması zorunlu olan ilanlar, resmi ilan hükmündedir ve buna dair ilanlar Basın İlan Kurumu tarafından yayınlanacaktır¹⁸⁴. İcra ve İflas Kanunu gereğince gerçekleştirilecek ilanlar da

¹⁸⁰ Muşul, 2016, s. 64; Tandoğan Haluk, *Borçlar Hukuku – Özel Borç İlişkileri, C. I*, 6. Baskı, Vedat Kitapçılık Ankara 1990, s. 320; Yargıtay kararlarında da satış ilanının hiç yapılmaması ihalenin feshi sebebinin kabul edilmektedir. Bkz. Yargıtay 12. HD., 11/05/1995 T, 1993/3265 E ve 1993/8700 K sayılı kararı, (Uyar vd., 2014, s. 2363).

¹⁸¹ Alsancak, 2019, s. 52; Belgesay, 1955, s. 311; Muşul, 2013, s. 789; Başözen, 2019, s. 153; Üstündağ, 2011, s. 44; Yeşiltepe, 2019, s. 18; Namli, 2019, s. 381.

¹⁸² Kuru/Arslan/Yılmaz, 2019, s. 328; Kuru, 2013, s. 618; Üstündağ, 2011, s. 44; Yargıtay 12. HD., 08.02.2010 T, 2009/20804 E ve 2010/2409 K sayılı kararı, (Muşul, 2013, s. 788).

¹⁸³ Bu husus İcra ve İflâs Kanunu Yönetmeliği'nin “Taşınmazın açık artırma ilanı” başlıklı 50 maddesinin ikinci fıkrasında;

“Taşınmazın açık artırma ilanı, icra müdürü tarafından imzalanır ve mühürlenir. Bu ilan elektronik ortamda da yapılır, ancak elektronik ortamda yapılan ilanda imza ve mühür aranmaz.”

Şeklinde açıkça düzenlenmiştir.

¹⁸⁴ 195 sayılı Basın İlan Kurumu Teşkiline Dair Kanun'un “Resmi İlanlar-Tarif” başlıklı 29 maddesi:

resmi ilan niteliği taşımaktadır ve bu nedenle de gazetede yayınlanması Basın İlan Kurumu vasıtasıyla gerçekleştirilecektir¹⁸⁵.

İsteyen herkesin katılımıyla gerçekleşen artırmada kanunda belirlenen kriterlere uygun şekilde en uygun teklifi yapan kişiye ihalenin verilmesi zorunludur. Bu konuda tarafların veya idarenin herhangi bir tasarruf yetkisi bulunmamaktadır¹⁸⁶. Ancak artırmada bir hukuksuzluk olduğunu düşünen alacaklı, borçlu, taşınmazın sicildeki ilgilileri ve pey sürmek suretiyle ihaleye katılan kişiler ihale tarihinden itibaren yedi gün içerisinde icra mahkemesine şikâyet yoluyla başvurarak ihalenin feshini talep edebileceklerdir¹⁸⁷.

İhaleye katılarak en uygun peyi ileri süren kişiye ihale verilir ve bu kişi ihale bedelini peşin ödeyerek taşınmazın mülkiyetini kazanır¹⁸⁸.

Açık artırmaya katılmak isteyen kişilerin, artırma konusunda gerekli bilgilere ulaşabilmeleri için icra müdürünün paraya çevirme talebini alır almaz ihaleye hazırlık işlemlerini gerçekleştirmesi gerekmektedir¹⁸⁹. Bu anlamda icra müdürlüğünün açık artırmanın ilanı, artırma şartnamesinin düzenlenmesi, mükellefiyetler listesinin hazırlanması, taşınmaz üzerinde mükellefiyetlerin bulunması durumunda taşınmazın yeniden kıymet takdirinin yapılması gibi işlemleri açık artırmadan önce gerçekleştirmesi gerekmektedir.

“a) Kanun, Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ve yönetmeliklerle yayınlanması mecburi olan (Özel dernekler hariç) veya,

b) Genel ve katma bütçeli dairelerle il özel idareleri, belediyeler, köyler ve İktisadi Devlet Teşekkülleri ve sermayesinin yarısından fazlası kamu hukuku tüzel kişilerine ait bulunan teşekküllerin verdikleri.

Reklam mahiyetini taşımayan ilanlar, resmi ilan sayılır.”

¹⁸⁵ “Şikâyet konusu ihalede gayrimenkulün birinci artırma sonucunda alacaklıya alacağa mahsuben ihale olunduğu, bu ihaleye ilişkin tutanakta icra müdürünün imza ve mührünün bulunmadığı anlaşılmaktadır. O halde, mahkemece bu husus re’sen dikkate alınarak şikâyetin kabulü ile ihalenin feshine karar verilmesi gerekirken istemin reddi isabetsizdir.”, Yargıtay 12. HD., 22.09.2011 T, 2011/1095 E ve 2011/17148 K sayılı kararı, (Karanfil, 2016, s. 111).

¹⁸⁶ Sancar Mithat, “Cebrî Artırma Yoluyla Satımlarda Önalım Hakkına İlişkin Bir Yargıtay Kararı-II”, **YD**, 1987/1-2, ss. 72-87, s. 464.

¹⁸⁷ Tandoğan, 1990, s. 324; Sancar, 1987, s. 465; Yargıtay da açık artırma ilanında yanlış yazılan ve borçlu tarafından şikâyet konusu yapılmayan dosya numarasının yanlış yazılmasını, borçlunun zararına bir durum oluşturmadığından ihalenin feshi nedeni olarak görmemiştir. Bkz. Yargıtay 12. HD., 04/07/2012 T, 2012/9666 E ve 2012/23455 K sayılı kararı, (Muşul, 2016, s. 364).

¹⁸⁸ Şengül, 2017, s. 38.

¹⁸⁹ Kuru/Arslan/Yılmaz, s. 330; Kuru, 1983, s. 360; Arslan, 2004, s. 45; Belgesay, 1955, s. 311.

3.1.1. Açık Artırma İlanının Zamanı

Açık artırma ilanın zamanı İİK'nın 126'ncı maddesinin ikinci fıkrasında şu şekilde düzenlenmiştir: *“İlan, birinci ihale tarihinden en az bir ay önce yapılır. İlan edilen metnin esasa müessir olmayan maddi hatalar nedeniyle tekrarlanması gerektiğinde, ihale tarihi değiştirilmeksizin hata ilanen düzeltilir. Ancak bu düzeltme ilanın tarihi ile ihale tarihi arasında yedi günden az zaman kalmış ise daha önce ilan edilen günden yedi iş günü sonrası için tespit edilecek günde satış yapılacağı düzeltme ilanında belirtilir. Bu düzeltme ilanı ilgililere ayrıca tebliğ edilmez.”*

Düzenlemeden de anlaşılacağı üzere haczedilen taşınmazın satış ilanın birinci ihaleden en az bir ay önce yapılması gerekmektedir. Bu düzenleme emredici nitelikte olduğundan icra mahkemesinin açık artırma ilanın artırma gününden en az bir ay önce gerçekleştirilmiş olup olmadığını resen gözetmesi gerekmektedir. Ayrıca icra mahkemesi bu maddeye aykırı olarak artırmadan bir ay önce yapılmamış ilanla ihaleye girildiğini belirlemesi durumunda gerçekleştirilmiş ihalenin feshine karar verecektir¹⁹⁰. Taraflar, şikâyet süresi geçmiş olsa bile bu hususu ileri sürerek ihalenin feshini isteyebileceklerdir¹⁹¹.

Kanun koyucu açık artırma ilanın yapılacağı süreyi belirlerken *“en az bir ay önce yapılır”* ifadesini kullanarak açık artırma tarihinden bir aydan daha uzun bir süre önce ilanda bulunulabilmesine imkân tanımıştır. Dolayısıyla icra müdürü gerçekleştirilecek ihaleye konu taşınmazların sayısını, durumunu, önemini göz önünde bulundurarak bir aydan daha uzun bir süre için ilana çıkabilecektir¹⁹².

¹⁹⁰Kuru, 2013, s. 702; Karanlı, 2014, s. 356; Alper Bulur, *İcra Ve İflas Hukukunda İhalenin Feshi Nedenleri*, Başkent Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2006, s. 17; Yargıtay yerleşik içtihatlarında da gazetede, ilan panosunda, köyde veya belediyede yapılan ilan ile artırma günü arasında en az bir ay olmaması ihalenin feshi sebebidir. Bkz. Yargıtay 12. HD., 09/04/2004 T, 2004/4596 E ve 2004/9583 K sayılı kararı; Yargıtay 12. HD., 24/04/2007 T, 2007/5816 E ve 2007/7971 K sayılı kararı, (Muşul, 2016, s. 325; Kuru, 2013, s. 644; Namlı, 2019, s. 382).

¹⁹¹Postacıoğlu, 1982, s. 480; Kuru, 2013, s. 644; Arslan, 2004, s. 81; Uyar, 2002, s. 289; Muşul, 2015, s. 808; Oskay/Koçak/ Deynekli/ Doğan, 2007, s. 3236; Bulur, 2006, s. 17; Yargıtay 12. HD., 22.09.2011 T, 2011/1020 E ve 2011/16481 K sayılı kararı, (Karanfil, 2016, s. 101).

¹⁹² Olgaç Senai/ Köymen Haydar, Kazai ve İlmi İçtihatlarla Türk İcra ve İflas Kanunu, 2. Baskı, İsmail Akgün Matbaası, İstanbul 1965, s. 943; Arslan, 2004, s. 46.

Düzenlemede ilan süresi gün olarak değil ay olarak belirlenmiş olduğundan sürenin bitiş zamanı İİK'nın 19'uncu maddesinin ikinci fıkrasına göre tayin edilecektir¹⁹³. Buna göre, süre ayın hangi günü işlemeye başlamış ise, bir sonraki ayın aynı günü sona erecektir. Sürenin başladığı günün bir sonraki ayda bulunmaması durumunda o ayın son günü sürenin dolduğu tarih olacaktır. İcra müdürünün açık artırmadan bir ay önce ilana çıkmaya karar verdiğinde artırma bir aylık sürenin bittiği günden sonraki (ertesi) gün yapılabilir. Örneğin; birinci artırma günü 19.04.2010 olarak belirlenen bir artırma için gazete ilanının 18.03.2010 tarihinde gerçekleştirilmiş olması gerekmektedir. Buna karşın bir ay yerine otuz gün veya başka bir kriter esas alınarak ilanın 20.03.2010 tarihinde yapılması durumunda ilan tarihi ile birinci artırma günü arasında İİK'nın 126/2 maddesinde belirlenen en az bir aylık süre bulunmayacağından 19.04.2010 tarihinde yapılan birinci ihale usulsüz olacak ve feshi gerekecektir¹⁹⁴.

Açık artırmayı alan kişinin süresinde ihale bedelinin yatırılmaması durumunda, öncelikle ikinci sırada en yüksek pey sürene kişiye taşınmazı alıp almayacağı teklif edilecek bunun da olmaması durumunda artık taşınmazın satışı için ikinci ihaleye çıkılacaktır. Burada ikinci ihalenin en yedi gün önceden ilan edilmesi gerekmektedir. Aksi halde hale geçersiz olacak ve feshi gerekecektir¹⁹⁵.

3.1.2. Artırma İlanının Şekli

Daha önce de belirttiğimiz üzere kanunda açık artırma ilanın hangi vasıta ile yapılacağı konusunda icra müdürüne bir takdir yetkisi verilmiştir. Aynı şekilde icra müdürü açık artırma ilan gününü de taşınmazın durumu, değeri, sayısı gibi kriterlere göre takdir edecektir. İcra müdürü bu

¹⁹³ İcra ve İflas Kanunu'nun "Başlaması ve bitmesi" başlıklı 19. Maddesi:

"Gün olarak tayin olunan müddetlerde ilk gün hesaba katılmaz.

Ay veya sene olarak tayin olunan müddetler ayın veya senenin kaçınıcı günü işlemeye başlamış ise biteceği ay veya senenin aynı gününde ve müddetin biteceği ayın sonunda böyle bir gün yoksa ayın son gününde biter.

Bir müddetin sonuncu günü resmi bir tatil gününe rastlarsa, müddet tatili takibeden günde biter. Müddet, son günün tatil saatinde bitmiş sayılır."

¹⁹⁴ Örnek için bkz. Yargıtay 12. HD., 22.09.2011 T, 2011/1020 E ve 2011/16481 K sayılı kararı, (Kuru, 2013, s. 644).

¹⁹⁵ Karşlı, 2014, s. 702; Coşkun, 2013, s. 2011.

ilanı birden çok vasıta ile gerçekleştirmesi durumunda bir aylık asgari ilan süresi hesaplanırken ilan kararında belirtilen ilan vasıtasında gerçekleştirilen ilan günü esas alınacaktır¹⁹⁶.

Açık artırma ilanının yapılmasından sonra ilan edilen yazılı metinde esasa doğrudan etkili olmayacak maddi hataların tespit edilmesi durumunda artırma tarihi değiştirilmeden bu hatalar düzeltilecek ve ilan edilecektir. Ancak düzeltilen metnin ilanı ile artırma tarihi arasında yedi günden az bir zaman kalmış olması durumunda açık artırma tarihi değiştirilecek ve daha önce ilan edilen günden yedi iş günü sonrasında bir gün belirlenerek artırma günü olarak ilan edilecektir.

Açık artırma ilanında esasa doğrudan etkisi olmayan maddi hataların düzeltilmesine dair düzeltme ilanını aynı vasıta ile ilan edilecek ve ilgililere tebliğe çıkarılmayacaktır. Buna karşın düzeltme ilanının icra müdürlüğüne ilgililere tebliğe çıkarılmış olması da ihalenin feshini gerektirecek bir usulsüzlük olarak değerlendirilemeyecektir¹⁹⁷.

3.1.3. Artırma İlanının İçeriği

Haczedilen taşınmazın paraya çevrilmesi amacıyla gerçekleştirilecek açık artırma ilanında hangi kayıtların bulunması gerektiği İİK'nın 126'ncı maddesinde ve İcra ve İflâs Kanunu Yönetmeliği'nin 50'nci maddesinde belirlenmiştir.

İİK'nın 126'nci maddesinin ikinci fıkrasında açık artırma ilanında bulunması gerekene hususlar şu şekilde belirlenmiştir:

“Yapılacak ilana, satılacak şeyin cinsi, mahiyeti, önemli vasıfları, tahmin edilen kıymeti, bulunduğu yer; birinci ve ikinci ihalenin yapılacağı yer, gün ve saat; artırmaya iştirak edeceklerin haczedilen malın tahmin edilen kıymetinin yüzde yirmisi nispetinde pey akçesi veya

¹⁹⁶Postacıoğlu, 1982, s. 481; Arslan, 2004, s. 82.

¹⁹⁷ Alsancak, 2019, s. 54; Arslan, 2004, s. 58; Yargıtay 12. HD., 10.07.2012 T, 2012/8763 E ve 2012/24212 K sayılı kararı, (Muşul, 2013, s. 808; Kuru, 2013, s. 644).

milli bir bankanın teminat mektubunu tevdi etmeleri gerektiği; diğer bilgilerin nereden ve ne suretle öğrenilebileceği hususları yazılır. Ayrıca, ipotek sahibi alacaklılarla diğer ilgililerin taşınmaz üzerindeki haklarını, hususiyle faiz ve masrafa dair olan iddialarını evrakı müsbiteleri ile onbeş gün içinde icra dairesine bildirmeleri gerektiği yazılır; aksi halde, hakları tapu siciliyle sabit olmadıkça, satış bedelinin paylaşmasından hariç kalacakları da ilave edilir. Bu ihtar irtifak hakkı sahiplerine de yapılır.”

Taşınmazın açık artırma ilanının Kanunda belirlenmiş unsurları taşımaması durumunda yapılan ilan geçersiz olacaktır¹⁹⁸.

Taşınmazın açık artırma ilanı elektronik ortamda ve fiziki olarak yapılacaktır. Fiziki olarak yapılan açık artırma ilanının icra müdürü tarafından imzalanıp, mühürlenmesi gerekirken elektronik ilan için bu işlem doğal olarak gerçekleştirilemeyecektir (İİK m. 50).

Daha önce de belirttiğimiz üzere taşınmazın açık artırmaya dair ilan İİK gereğince gerçekleştirilmesi zorunlu ilanlardan olduğundan resmi ilan hükmündedir. Bu nedenle de söz konusu açık artırma ilanlarının gazetedeki yayınlanması “Basın İlan Kurumu” vasıtasıyla gerçekleştirilecektir (BİKTDK m. 29/a).

3.1.3.1. Artırmanın yapılacağı zaman ve yerin ilanı

İİK’nın 126’ncı maddesinin birinci fıkrasında yer alan, “*Birinci ve ikinci ihalenin yapılacağı yer, gün ve saat önceden ilan edilir.*” hükmü gereğince açık artırma ilanında satışın yapılacağı yerin, günün ve saatin açık ve kesin bir şekilde belirtilmesi gerekmektedir¹⁹⁹. Açık artırma ilanında birinci ve ikinci açık artırmanın yapılacağı yerin belirtilmesi gerektiğinden bu yerin artırmaya katılacakların menfaatlerine en uygun olacak şekilde belirlenmesi gerekmektedir²⁰⁰. Ayrıca açık artırmanın ilanda belirtilen yerde gerçekleştirilmesi de gerekmektedir. Açık artırmanın yapılacağı yerin ilgililerden bazıları bakımından menfaatler dengesine aykırı bir durum oluşturacaksa bu ilgililer, icra mahkemesine başvurarak artırma için

¹⁹⁸Pekcanitez vd., 2018, s. 200; Bulur, 2006, s. 19; Namlı, 2019, s. 391.

¹⁹⁹ Ruhi/Ruhi, 2016, s. 146; Bulur, 2006, s. 19.

²⁰⁰Pekcanitez vd., 2018, s. 200.

belirlenen yerin düzeltilmesini veya işlemin iptalini talep edebileceklerdir²⁰¹. Satışın yapılacağı yerin artırma ilanında belirtilmemiş olmasına karşın ihalenin gerçekleştirilmiş olması durumunda ilgililer süresiz şikâyet yoluna başvurarak ihalenin feshini talep edebileceklerdir²⁰².

Açık artırmanın yapılacağı yerin, herkesçe bilinen, kolayca bulunabilecek bir yer olması gerekmektedir²⁰³. Bu nedenle açık artırma yeri olarak uygulamada genellikle adliye binası, icra müdürlüğü veya duruşma salonu belirlenmektedir. Ancak büyük şehirlerde bu şekilde bir belirleme çoğu zaman mümkün olmadığından artırma yeri olarak satış için oluşturulmuş mezar salonları belirlenmektedir²⁰⁴. Esasında artırmanın güvenli ve sağlıklı bir şekilde yapılabilmesi için, sırf artırmalara özgü yapılmış mekânların tercih edilmesi daha yerinde olacaktır²⁰⁵.

Açık artırma ilanında belirtilen artırma yerinin değiştirilmesi durumunda yeni artırım yerinin yeni bir ilanla duyurulması gerekmektedir²⁰⁶.

İİK'nın 126'ncı maddesinin birinci fıkrası gereğince açık artırma ilanında birinci ve ikinci artırmanın ne zaman yapılacağı açık ve kesin bir şekilde yer alması gerekmektedir²⁰⁷. İcra takibi sonrasında gerçekleştirilecek olan açık artırma resmi tatil günlerinde gerçekleştirilemeyecektir(İİK m. 51/1). Ancak açık idari tatil günlerinde açık artırma gerçekleştirilebilecektir²⁰⁸.

²⁰¹ Akyazan Sıtkı, *Cebrî İcrada İhale ve İhalenin Feshi*, Kutulmuş Matbaası, İstanbul 1959, s. 40.

²⁰² Kuru, 2013, s. 644; Coşkun, 2013, s. 2011 ; Arslan, 1984, s. 50; Yargıtay 12. HD., 28.06.2012 T, 2012/7941 E ve 2012/23024 K sayılı kararı, (Muşul, 2013, s. 809; Bulur, 2006, s. 20).

²⁰³ Kuru, 2013, s. 644; Arslan, 1984, s. 82; Erturgut, 2000, s. 86; Kuntman Osman, "Taşınmaz Mal Satışlarına Ait İlanlarda Satışın Adalet Sarayında Yapılacağı Yazılması Yeterli midir?", *İBD*, 1970/6-7, s. 370.

²⁰⁴ Süphandağ, 2017, s. 402; "Yazı işleri müdürlüğü odasında yapılacağı belirlenen ihalenin feshi gerekmez.", Yargıtay 12. HD., 21.06.2005 T, 2005/10301 E ve 2005/13431 K sayılı kararı, (Özata/ Süphandağ, 2011, s. 74).

²⁰⁵ Kuntman, 1970, s. 372.

²⁰⁶ Yargıtay 12. HD., 07.03.1994 T, 1994/1938 E ve 1994/3128 K sayılı kararı, (Karmış Enver, *Satış ve Satışın İptali, Cilt 1 ve 2*, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, 2015, s. 765).

²⁰⁷ Kuru, 2013, s. 645; Yargıtay 12. HD., 28.06.2012 T, 2012/7941 E ve 2012/23024 K sayılı kararı, (Muşul, 2015, s. 96).

²⁰⁸ Yargıtay, 12. HD. 03.02.2003 T, 2003/28715 E ve 2003/1872 K sayılı kararı, Kuru, 2013, s. 645; Yargıtay 12. HD. 25.01.2000 T, 1999/17294 E ve 1999/797 K sayılı kararı, (Şengül, 2017, s. 43).

Açık artırma ihalesinin ilanda belirtilen günde yapılmaması bir ihalenin feshi nedenidir²⁰⁹. Bu nedenle ihale gününün artırma ilanına belirtilmemiş veya yanlış belirtilmiş olması halin de gerçekleştirilen ihalenin feshi gündeme gelebilecektir.

İİK'nın 51'inci maddesinin birinci fıkrasında tatil günlerinde ve gece vaktinde haciz işlemlerinin yapılamayacağı belirtilmektedir. Aynı maddede gece vakti güneşin batmasından bir saat sonrası ile güneşin doğmasından bir saat öncesi olarak belirlenmiştir. Dolayısıyla bu zaman içerisinde bir haciz işlemi olan açık artırma da gerçekleştirilemeyecektir²¹⁰.

Açık artırma günü olarak belirlenen günün yanlışlıkla bir tatil gününe denk gelmesi veya artırma günü olarak belirlenen günün sonradan resmi tatil ilan edilmesi durumunda yeni bir artırma günü belirlenerek ilan edilmesi gerekecektir²¹¹. Ayrıca artırma günü olarak belirlenen gün için resmi makamlar tarafından sokağa çıkma yasağı ilan edilmesi durumunda da icra müdürünce yeni bir artırma günü belirlenmesi gerekmektedir. Hangi nedenle olursa olsun belirlenen yeni artırma gününün artırmadan en az bir ay önce ilan edilmesi gerekmektedir. Birinci artırma için geçerli olan bu kurallar ikinci artırma günü için de geçerlidir. Zira İİK gereğince birinci ve ikinci artırma bir bütündür ve aynı ilanda her ikisinin yer, gün ve saatinin gösterilmesi zorunludur²¹².

Açık artırma ilanında artırma günü yanında saatinin de açık ve kesin bir şekilde belirtilmesi gerektiği İİK'nın 126/1 düzenlemesinden anlaşılmaktadır. Dolayısıyla artırma ilanında artırmanın gerçekleştirileceği saatinin belirtilmemiş olması, tereddütte mahal verecek şekilde belirtilmiş olması veya olmayan bir zamanın yazılması gibi durumlarla karşılaşılması halinde ihalenin feshi gerekecektir²¹³. Ayrıca artırma ilanında artırmanın bitiş zamanının da belirtilmesi yerinde olacaktır. Bu sayede artırmaya katılacak kişilerin başlangıcına geç kalsalar

²⁰⁹ Arslan, 2004, s. 50; Coşkun, 2013, s. 2011; Ruhi/Ruhi, 2016, s. 98; Yargıtay 12. HD., 27.03.2006 T, 2006/3137 E ve 2006/6162 K sayılı kararı, (Ruhi/Ruhi, 2016, s. 133).

²¹⁰ İcra ve İflas Kanunu'nun "Tatiller- Bütün borçlular hakkında" başlıklı 51 maddesinin birinci fıkrası:

"Güneşin batmasından bir saat sonra ile güneşin doğmasından bir saat önceye kadarki devrede (Gece vakti) ve tatil günlerinde takip muameleleri yapılamaz. Ancak, gece iş görülen yerlerde gece vakti hasılat haczi mümkündür. Tatil günlerinde haciz ve tebligat yapılabileceği gibi muhafaza tedbirleri de alınabilir. Borçlunun mal kaçırdığı anlaşılırsa gece vakti dahi haciz yapılması caizdir."

²¹¹ Pekcanitez vd., 2018, s. 201, Ruhi/Ruhi, 2016, s. 109; Bulur, 2006, s. 20.

²¹² Arslan, 2004, s. 84; Karslı, 2014, s. 340.

²¹³ Coşkun, 2013, s. 2011; Yargıtay 12. HD., 04.03.1993 T, 1993/1433 E ve 1993/1911 K sayılı kararı, (Uyar, 2002, s. 387); Yargıtay 12. HD., 06.02.2012 T, 2011/16207 E ve 2012/2112 K sayılı kararı, Yargıtay 12. HD., 08.03.2011 T, 2010/22393 E ve 2011/2770 K sayılı kararı, (Karanfil, 2016, s. 287).

dahi bitiş saatine kadar artırmaya katılabılme ve pey sürmelerine imkân tanınmış olacaktır. Artırma ilanında başlangıç saati yanında bitiş saatinin de belirtilmiş olmasına karşın belirtilen saatten önce sonlandırılması ihalenin feshine yol açacaktır²¹⁴.

Açık artırmanın ilanda belirlenen yerde, günde ve saatte başlamasından sonra pey sürülmeye edildiği sürece devam etmesi gerekmektedir. Artırma ilanında belirlenen zamanın dolması gerekçesiyle pey sürme işlemi devam ederken ihale sonlandırılmayacaktır. Aksi halde ihalenin feshi gerekebilecektir²¹⁵. Açık artırma ilanında, artırmanın başlama ve bitiş saatlerinin açık ve net bir şekilde yazılmış olmasına karşın artırma tutanağında bitiş zamanının açıkça belirtilmeyip artırmaya ilanda belirlenen gün ve saatte başlandığı ve satış gerçekleşene kadar da beklendiğinin yazılması ihalenin feshini gerektirmeyecektir²¹⁶.

Artırma ilanında bitiş süresinin belirlenmemiş olması durumunda artırma mesai saati bitimine kadar sürdürülecektir²¹⁷. Sabah saatlerinde başlayan artırmanın öğle arasına denk gelmesi durumunda ise artırmaya ara verilmeyecektir. Zira bu konuda kanunda bir sınırlamaya gidilmemiştir. İİK'nın 51'inci maddesinde yer alan düzenlemede icra takip işlemlerinin gece vakti ve tatil günlerinde yapılamayacağı hükme bağlanmakla birlikte artırımların öğle arasında yapılması bakımından bir sınırlamaya gidilmemiştir. Bunun yanında artırmanın öğle arasında yapılması veya bu zamanda da devam etmesi kamuda ve özel sektörde çalışan kişilerin de artırmaya katılımına imkân tanınması bakımından yerinde bir uygulama olacaktır²¹⁸. Zira borçlu ve alacaklı açısından artırmaya mümkün olduğunca fazla kişinin iştirak etmesi faydalı olacaktır.

Borçlunun birden fazla taşınmazının haczedilmiş olması durumunda birbirinden bağımsız ve ayrı tapu senedine bağlı olan her bir taşınmaz için ayrı ihaleye çıkılması gerekmektedir. Dolayısıyla ayrı tapu senedine bağlı her bir taşınmaz için ayrı ayrı ihale zamanı belirlenmelidir.

²¹⁴ Yargıtay 12. HD., 06.03.2012 T, 2012/20292 E ve 2012/6407 K sayılı kararı, (Kuru, 2013, s. 645); Yargıtay 12. HD., 08.10.1984 T, 1984/7540 E ve 1984/10039 K sayılı kararı, (Kaçak, 2006, s. 292).

²¹⁵ Kuru, 2013, s. 645; Arslan, 2004, s. 114; Uyar, 2002, s. 93; Erturgut, 2000, s. 87; Yargıtay 12. HD., 06.03.2012 T, 2012/20292 E ve 2012/6407 K sayılı kararı, (Muşul, 2015, s. 362).

²¹⁶ Yargıtay HGK., 06.06.2007 T, 2007/12318 E ve 2007/327 K sayılı kararı, (Karmış, 2014, s. 515).

²¹⁷ Yargıtay 12. HD., 28.05.1981 T, 1981/3859 E ve 1981/5323 K sayılı kararı, (Kaçak, 2006, s. 264); Yargıtay 12. HD., 16.11.1995 T, 1995/16423 E ve 1995/16154 K sayılı kararı, (Ruhi/Ruhi, 2016, s. 134).

²¹⁸ Kuru, 2013, s. 645; Arslan, 2004, s. 115; Uyar, 2002, s. 91; Erturgut, 2000, s. 88; Oskay/ Koçak/ Deynekli/

Doğan, 2007, C. 3, s. 3238; Dönmez, 2010, s. 86; Yargıtay 12. HD., 09.02.2004 T, 2004/24804 E ve 2004/2164 K sayılı kararı, (Karmış, 2014, s. 519); Arslan, 1984, s. 86; Erturgut, 2000, s. 88.

Aksi halde yani bütün taşınmazların tek bir ihaleyle satışa çıkarılması durumunda ihaleye ilgi duyanların sayısı azalacak ve ihale bedeli de daha düşük olacaktır. Bu nedenle Yargıtay yerleşik içtihatlarında ayrı tapu senedine bağlı taşınmazların tek bir ihalede açık artırmaya tabi kılınması ihalenin feshi sebebi olarak değerlendirilmiştir²¹⁹.

3.1.3.2. Artırma şartnamesinin herkes tarafından görülebileceği zaman

İcra ve İflâs Kanunu Yönetmeliği'nin "Taşınmazın açık artırma ilanı" başlıklı 50'nci maddesinin birinci fıkrasının "c" bendi gereğince artırma ilanında bulunması gereken bir diğer başlık da; *"Artırma şartnamesinin hangi tarihten itibaren herkes tarafından görülebileceği"* hususudur. Dolayısıyla açık artırma ilanında şartnamenin hangi tarihten itibaren ilgililer tarafından görülebileceğinin de belirtilmesi gerekmektedir²²⁰. İİK'nın 124'üncü maddesinin ikinci fıkrası gereğince *"şartname artırmadan evvel en az on gün müddetle icra dairesinde herkesin görmesi için açık bulundurulur."* Dolayısıyla artırma ilanının artırma gününden on gün öncesinden herkesin görmesi için icra dairesinde açık bulundurulacaktır²²¹. Bu sayede artırmaya katılmak isteyen kişiler en az on gün boyunca ihale şartnamesini inceleyebileceklerdir. Bu husus kanunda ve Yönetmelikte açıkça hükme bağlanmış bulunmaktadır ve ilanda şartnamenin görülebileceği tarihin belirtilmemesi veya ilgililere artırma ilanını incelemek üzere on günden daha kısa bir süre tanınması, artırma ilanını mevzuata aykırı hale getirecektir. Bu durumda söz konusu eksiklik bir ihalenin feshi sebebi doğuracaktır²²².

3.1.3.3. Artırma koşulları

Kanun koyucu İİK'nın 126'ncı maddesinin üçüncü fıkrasında, *"artırmaya iştirak edeceklerin haczedilen malın tahmin edilen kıymetinin yüzde yirmisi nispetinde pey akçesi veya*

²¹⁹ Yargıtay 12. HD., 22.11.2011 T, 2011/6836 E ve 2011/23583 K sayılı kararı, (Muşul, 2015, s. 351).

²²⁰ Muşul, 2016, s. 96.

²²¹ Kuru, 2013, s. 646; Bulur, 2006, s. 24.

²²² Arslan, 2004, s. 86; Bulur, 2006, s. 24.

milli bir bankanın teminat mektubunu tevdi etmeleri gerektiği” demek suretiyle bir zorunluluğu daha belirlemiştir. Düzenleme gereğince taşınmazın açık artırmaya katılmak isteyenlerin ihaleye konu taşınmazın muhammen değerinin yüzde yirmisi nispetinde pey akçesi veya buna mukabil milli bir bankanın teminat mektubunu tevdi etmeleri gerekmektedir²²³.

İİK’nın 126’ncı maddesinin dördüncü fıkrası gereğince açık artırma ilanında ,artırmaya elektronik ortamda teklif verme yoluyla başlanacağı, ihaleye katılabilmek için taşınmazın tahmin edilen kıymetinin yüzde yirmisi kadar pey akçesi veya teminat mektubu sunulması gerektiği, ihalenin belirlenen zamanda gerçekleşmesine karşın artırma bedelinin takdir edilen kıymetin yüzde ellisine ulaşmaması durumunda artırmanın en az yirmi gün sonrası aynı yer ve saatte taşınmazın tekrar ihaleye çıkarılacağı hususlarının yer alması gerekmektedir²²⁴. Bu hususları içermeyen açık artırma ilanına istinaden gerçekleştirilen artırmanın feshi talep edilebilecektir²²⁵.

3.1.3.4. Taşınmaz üzerinde rüçhan hakkı olanlara çağrı

İİK’nın 126’ncı maddesinin üçüncü fıkrasında, *“Ayrıca, ipotek sahibi alacaklılarla diğer ilgililerin taşınmaz üzerindeki haklarını, hususiyle faiz ve masrafa dair olan iddialarını evrakı müsbetleri ile onbeş gün içinde icra dairesine bildirmeleri gerektiği yazılır; aksi halde, hakları tapu siciliyle sabit olmadıkça, satış bedelinin paylaşmasından hariç kalacakları da ilave edilir. Bu ihtar irtifak hakkı sahiplerine de yapılır.”* Düzenlemesine yer verilmiştir. Bu düzenleme gereğince açık artırma ilanında, ipotek sahibi alacaklılarla diğer ilgililerin taşınmaz üzerindeki haklarını, özellikle de faiz ve masrafa dair olan iddialarına dair belgelerini on beş gün içinde icra dairesine bildirmeleri gerekmektedir. Bu hususun taşınmazın açık artırma ilanında da yer alması

²²³ Alsancak, 2019, s. 59.

²²⁴ İcra ve İflas Kanunu’nun 126. maddesinin dördüncü fıkrası:

“Açık artırmaya elektronik ortamda teklif verme yoluyla başlanır. Elektronik ortamda teklif verme, birinci ihale tarihinden yirmi gün önce başlar, ihalenin tamamlanacağı günden önceki gün sonunda sona erer; ikinci ihalede ise elektronik ortamda teklif verme birinci ihaleden sonraki beşinci gün başlar, en az yirmi gün sonrası için belirlenecek ikinci ihalenin tamamlanacağı günden önceki gün sonunda sona erer. Elektronik ortamda verilecek teklifler haczedilen malın tahmin edilen kıymetinin yüzde ellisinden az olamaz; teklif vermeden önce, haczedilen malın tahmin edilen kıymetinin yüzde yirmisi nispetinde teminat gösterilmesi zorunludur.”

²²⁵ Şengül, 2017, s. 46; Bulur, 2006, s. 25.

gerekmektedir²²⁶. Bu hususları ihtiva eden bir artırma ilanı sonucunda taşınmazın satışının gerçekleşmesi durumunda taşınmaz üzerindeki hak iddialarını on beş günlük süre içerisinde, icra dairesine bildirmeyen kişilerin hakları korunmayacaktır. Ancak üçüncü kişilerin bu haklarının tapu siciline dayanıyor olması durumunda tapu siciline güven ilkesi gereğince korunacaktır.

Bu şekilde taşınmaz üzerindeki mükellefiyetler tam olarak tespit edilebilecek ve tespit edilen mükellefiyetlere göre taşınmazın değeri daha sağlıklı şekilde belirlenebilecektir²²⁷. Dolayısıyla açık artırma ilanında hak sahiplerine yönelik bu çağrının bulunmaması ihalenin feshini gerektirebilecektir²²⁸.

3.1.3.5. Taşınmazın tanıtım bilgileri

Artırmaya konu olan taşınmazın cinsi, önemli özellikleri, mahalle ve sokağı, tapu kaydına ilişkin bilgileri, fiziki durumu, yüzölçümü, taşınmazın tamamının değil de bir kısmının satılacak olması durumunda bu satılacak kısma dair oranı ve diğer bilgilerin nereden nasıl öğrenilebileceği gibi bilgilerin ilanda yer alması gerekmektedir (İİK m. 114/3, 126/3, İİKY m. 48 ve 50).

Taşınmazın açık artırma ilanında bu hususlara yer verilmemesi veya yanlış bilgi verilmemiş olması ihalenin feshini gerektirecektir²²⁹. Örneğin; borçlunun taşınmazda bulunan payının satışının yapılacak olmasına karşın bu hususun belirtilmeden taşınmazının tamamının satılacağı izlenimini verecek şekilde taşınmazın pafta, ada, parsel numaraları ve yüzölçümünün belirtilerek ihalesinin gerçekleştirilmesi ihalenin feshini gerektirecektir. Yine artırmaya konu

²²⁶ Aynı husus benzer şekilde İcra ve İflâs Kanunu Yönetmeliği'nin 50 maddesinin "f" bendinde şu şekilde ifade edilmiştir:

"İpotek sahibi alacaklılarla, diğer ilgililerin taşınmaz üzerindeki haklarını faiz ve giderlere ilişkin olan iddialarını, dayanağı belgeler ile on beş gün içinde icra dairesine bildirmeleri, aksi halde hakları tapu sicili ile sabit olmadıkça, satış bedelinin paylaşılmasından hariç kalacakları ihtarı,"

²²⁷ Kuru, 2013, s. 647.

²²⁸ Alsancak, 2019, s. 59; Şengül, 2017, s. 47.

²²⁹ Bulur, 2006, s. 26; Açık artırma ilanında imara kapalı olan taşınmazın bu durumunun belirtilmemesi ihalenin feshini gerektirecektir. Bkz. Yargıtay, 12. HD., 13/04/1981 T, 1981/2175 E ve 1981/3656 K sayılı kararı, (Coşkun, 2013, s. 2012); Açık artırmaya konu taşınmazın %1 olan KDV oranının %18 olarak yazılması veya KDV alınmayacak bir malın ilanına KDV oranı yazılması, ihaleye olan talebi azaltacağından ihalenin feshi sebebi olarak kabul edilmektedir. Bkz. Yargıtay, 12. HD., 18/10/2012 T, 2012/17587 E ve 2012/30194 K sayılı kararı, Yargıtay 12. HD., 21/06/2012 T, 2012/3725 E ve 2012/21841 K sayılı kararı, (Uyar vd., 2014, s. 2358).

taşınmazın bulunduğu katın net ve anlaşılır belirtilmeyerek taşınmazın “zemin hariç 3. Kat” yazılması gerekirken “4. Kat” şeklinde belirtilmesi ihalenin feshini gerektirecektir²³⁰. Taşınmazın açık artırma ilanında taşınmazın ada, parsel numaralarının veya yüzölçümünün hatalı gösterilmesi ya da hiç gösterilmemesi, taşınmazın üzerinde bulunan dairenin hangisi olduğu, kalorifer tesisatının, ağaçların, asansörünün vb., üzerinde bulunan aynı hakların belirtilmemesi gibi hususlar ihalenin feshini gerektirecektir²³¹.

3.1.4. Artırma İlanının İlgililere Tebliği

Kanun koyucu İİK’nın 127’inci maddesinde taşınmaz mallar için yapılacak açık artırma ilanının tebliğini şu şekilde düzenlemiştir:

“İlanın birer sureti borçluya ve alacaklıya ve taşınmazın tapu siciline kayıtlı bulunan ilgililerinin tapuda kayıtlı adresleri varsa bu adreslerine tebliğ olunur. Adresin tapuda kayıtlı olmaması hâlinde, varsa adres kayıt sistemindeki adresleri tebligat adresleri olarak kabul edilir. Bunların dışında ayrıca adres tahkiki yapılmaz, gazetede veya elektronik ortamda yapılan satış ilanı tebligat yerine geçer.”

Düzenlemeden de anlaşılacağı üzere taşınmazın açık artırma ilanı borçluya, alacaklıya ve taşınmazın tapu sicilinde kayıtlı bulunan ilgililerine tebliğ edilecektir²³².

Düzenlemede açıkça belirtilmiş olduğundan taşınmazın artırma ilanın borçluya tebliğ edilmemesi ihalenin feshini gerektirecektir²³³. Birden fazla borçlu olması durumunda tebliğin her birine gerçekleştirilmesi gerekecektir²³⁴. Taşınmazın açık artırma ilanının borçlunun bildirdiği

²³⁰Yargıtay 12. HD., 22/04/1998 T, 1998/3526 E ve 1998/4504 K sayılı kararı; Yargıtay 12 HD., 21/09/1995 T, 1995/9745 E ve 1995/11798 K sayılı kararı, (Uyar, 2014, s. 2385).

²³¹ Yargıtay 12. HD., 13/04/1995 T, 1995/3855 E ve 1995/5549 K sayılı kararı; Yargıtay 12.HD., 07/03/1994 T, 1994/1938 E ve 1994/3128 K sayılı kararı, (Uyar vd., 2014, s. 2387).

²³² Uyar vd., 2014, s. 2371.

²³³ Yargıtay 12. HD., 28/04/2016 T, 2016/6815 E ve 2016/12612 K sayılı kararı, (Ruhi/Ruhi, 2016, s. 186).

²³⁴ Kuru, 2013, s. 649.

veya resmi olarak adresi sayılan yerden başka bir adrese yapılması durumunda tebliğ usulsüz olacak ve dolayısıyla da ihalenin feshine neden olacaktır²³⁵.

Açık artırma ilanını icra takibinde bulunan alacaklıya da tebliğ edilecektir. Taşınmaz üzerinde daha önceden haciz işlemi gerçekleştiren başka alacaklıların bulunması durumunda bunlara da tebligat gönderilecektir²³⁶. Kanunda açıkça alacaklıya tebliğ belirtilmiş olduğundan taşınmazın açık artırma ilanın alacaklıya tebliğ edilmemesi ihalenin feshi sebebidir. Ancak alacaklı kendisine açık artırma tebliğ edilmemesine karşın ihaleye katılmış olması durumunda açık artırma ilanının kendisine tebliğ edilememesinden dolayı ihalenin feshini talep edemeyecektir²³⁷. Hacze konu alacağın temlik edilmiş olması durumunda temlik alacaklısına da artırma ilanının tebliği gerekecektir²³⁸.

Taşınmazın tapu sicilindeki ilgilileri için yapılacak tebliğ, bu kişilerin tapu sicilinde kayıtlı bulunan adreslere burada adres yer almaması durumunda ise nüfus sisteminde kayıtlı adresine gerçekleştirilecektir. Taşınmazın tapu sicilindeki ilgililerinin bu belirtilen yerlerde adreslerinin kayıtlı olmaması durumunda açık artırmanın tebliği için bir adres araştırmasına girilmeyecek ve artırmanın ilanı ile tebliğ gerçekleşmiş sayılacaktır. Ancak dikkat edilmelidir ki tapu sicilinde veya nüfus kayıt sisteminde kayıtlı adresi bulunan ilgili için artırma ilanı bu adreslere gönderilmeden gazete ilanının tebliğ sayılması mümkün değildir²³⁹.

3.2. Açık Artırma Şartnamesi

3.2.1. Genel Olarak

Artırma şartnamesi, artırma ilanı ile içerik olarak yakınlık göstermekte ise de hukukî niteliği bakımından artırma ilanında farklı ve ona göre daha esaslı ve detaylı bilgiler

²³⁵ Yargıtay 12. HD., 25/06/2012 T, 2012/17457 E ve 2012/22066 K sayılı kararı, (Uyar vd., 2014, s. 2358).

²³⁶ Kuru, 2013, s. 650.

²³⁷ Yargıtay 12. HD., 18/11/1986 T, 1986/1986 E ve 1986/12515 K sayılı kararı, (Uyar vd., 2014, s. 2367)

²³⁸ Yargıtay 12. HD., 23/10/1996 T, 1996/12248 E ve 1996/12929 K sayılı kararı, (Uyar vd., 2014, s. 2372).

²³⁹ Yargıtay 12. HD., 12/05/2016 T, 2016/6617 E ve 2016/13986 K sayılı kararı, (Ruhi/Ruhi, 2016, s.167).

içermektedir²⁴⁰. Zira artırma ilanında farklı olarak artırma şartnamesi, alıcı açısından tapu sicili hükmündedir²⁴¹. Artırma şartnamesi genel olarak artırma ilanı ile benzerlik gösterse de artırma şartnamesinde, artırmanın yapılmasına dair ve artırma ilanında yer almayan diğer bütün hususlara da ayrıntılı şekilde yer alacaktır²⁴².

Artırma şartnamesine dair düzenlemeler İİK'nın 124 ve 125'inci maddelerinde yer almaktadır. Ayrıca İİK'nın uygulamasını göstermek üzere 11.04.2005 tarihli ve 25783 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmakla yürürlüğe girmiş bulunan İcra Ve İflâs Kanunu Yönetmeliği'nin 49'uncu maddesinde de bu husus düzenlenmiştir.

Artırma şartnamesi, açık artırmaya konu taşınmazın fiziki ve hukukî durumu hakkında bilgiler içeren ve taşınmazın hangi şartlar altında ihale edileceğini bildiren icra müdürü tarafından hazırlanan bir belge olarak tanımlanabilecektir²⁴³. Tanımdan da anlaşılacağı üzere artırma şartnamesiyle, taşınmazı satın almak isteyen kişilerin taşınmazı hangi şartlarda iktisap edebilecekleri konusunda bilgilendirilmesi amaçlanmaktadır²⁴⁴. Taşınmazın bir alım satım sözleşmesiyle devredilmesi durumunda alıcının, satım sözleşmesine konu taşınmazın fiziki ve hukukî durumunun kendisinin bizzat incelemesi mümkündür. Nitekim uygulamada taşınmaz satımlarında alıcının satıcı ile irtibata geçerek, satın almayı düşündüğü taşınmazı yakından incelediği, her türlü hukukî ve fiziki özelliklerini gözden geçirebilmektedir. Buna karşın cebri icra yoluyla yapılan satışlarda rızaî bir satım söz konusu olmadığından artırmaya konu taşınmazın maliki olan borçlunun bu imkânları kendiliğinden ihaleye girmeyi düşünen kişilere sağlaması beklenemeyecektir. Dolayısıyla da taşınmaz için düzenlenecek açık artırmaya katılmayı düşünen kişiler taşınmazın fiziki durumunu yakından inceleme imkânını bulamamakta hatta çoğu zaman, borçlu veya taşınmazda bulunan kiracının engellemesine maruz kalmaktadır. Ayrıca ihaleye katılmayı düşünen kişiler söz konusu taşınmazın hukukî durumunu da TMK'nın 1020'nci maddesi gereğince çoğu zaman inceleyebilmektedir. Zira söz konusu düzenleme gereğince bir kişinin

²⁴⁰ Dönmez, 2010, s. 130; Yıldırım Kamil, *İcra Hukuku Ders Notları*, Alkım Yayınları, İstanbul, 2004, s. 242.

²⁴¹ Kuru, 2013, s. 653; Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz, 2019, s. 318; Pekcanitez, vd., 2018, s. 260; Aslan, 2004, s. 71; Dönmez, 2010, s. 131; Üstündağ, 2011, s. 45; Yeşiltepe, 2019, s. 20.

²⁴² Erturgut, 2000, s. 88; Ayrıca bkz. 11.04.2005 tarihli ve 25783 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmakla yürürlüğe girmiş bulunan İcra Ve İflâs Kanunu Yönetmeliği'nin 47 maddesi;

²⁴³ Akyazan, 1959, s. 33; Arslan, 2004, s. 98; Uyar, 2002, s. 490; Yeşiltepe, 2019, s. 21; Başözen, 2019, s. 152.

²⁴⁴ Üstündağ, 2004, s. 258; Namlı, 2019, s. 420.

taşınmazın hukukî durumunu inceleyebilmesi ancak “ilgisini inanılır kılması” halinde mümkündür²⁴⁵. Bu anlattıklarımızdan anlaşılmaktadır ki cebrî icra yoluyla açık artırma sonucunda satılacak bir taşınmazın fiziki ve hukukî durumunun ihaleye girmeyi düşünen kişiler tarafından öğrenilmesi bakımından icra müdürlüğünce düzenlenecek artırma şartnamesi son derece büyük önem taşımaktadır²⁴⁶.

Açık artırmayla satılan bir taşınmazı satın alan kişi onu artırma şartnamesinde belirtilen hukukî ve fiziki özellikleriyle iktisap edecektir. Bu durumda ihaleye konu taşınmaz için hazırlanan artırma şartnamesinde yer almayan sınırlama ve mükellefiyetler alıcıyı bağlamayacaktır²⁴⁷. Bu nedenle sağlıklı bir artırma gerçekleşebilmesi için icra müdürünün, İİK’nın 124 ve 125’incimaddelerinde belirtilen kapsama uygun şekilde açık artırmaya konu taşınmazın bütün alacak ve borçlarını içerecek şekilde özenli, titiz ve hatasız bir şartname düzenlemesi gerekmektedir²⁴⁸.

İİK’nın 124’üncü maddesinin birinci fıkrası gereğince “*İcra dairesi taşınmazların bulunduğu yerin adetlerine göre en elverişli tarzda artırma şartlarını tesbit eder*”. Bu nedenle icra müdürünün artırma şartlarını belirlerken taşınmazın bulunduğu yerin adetlerine uygun olacak şekilde en elverişli tarzı belirlemelidir²⁴⁹. Bu anlamda ihaleye çıkarılacak taşınmazın bir apartmanın bütünü olması durumunda icra müdürü yerel adet ve imkânlar göre artırmayı daireler halinde gerçekleştirebilecektir. Bu sayede apartmanın tek parça halinde artırmaya çıkarılması durumunda karşılaşılabilecek büyük ihale bedeli nedeniyle ileri sürülecek pey akçesinden kurtulunmuş olacak ve de artırmaya daha fazla kişinin rağbet göstermesini sağlamış olacaktır. Bunun aksine artırmaya çıkarılacak taşınmazın bir çiftlik arazisi olması halinde arazinin

²⁴⁵ Haznedar İbrahim Murat, “Artırma Şartnamesi ve Mükellefiyet Listesi”, *Legal Hukuk Dergisi*, S. 42, İstanbul 2006, s. 43.

²⁴⁶ Başözen, 2019, s. 152; Şengül, 2017, s. 55; Üstündağ, 2011, s. 42.

²⁴⁷ Kuru, 2013, s. 653; Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz, 2019, s. 318; Arslan, 2004, s. 47; Pekcanitez vd., 2018, s. 260; Muşul, 2013, s. 814; Muşul, 2015, s. 422; Olgaç, 1964, s. 488; Yeşiltepe, 2019, s.20; Başözen, 2019, s. 152; Namlı, 2019, s. 420.

²⁴⁸ Olgaç, 1964, s. 489.

²⁴⁹ Arslan, 1984, s. 46; Kuru, 2013, s.100.

bölünmesi kullanım imkânını ve dolayısıyla da ihaleye ilgiyi azaltacağından arazinin bir bütün olarak artırmaya çıkarılması yerinde olacaktır²⁵⁰.

Daha önce de belirttiğimiz üzere İİK'nın 124'üncü maddesinin ikinci fıkrası gereğince icra müdürü tarafından hazırlanan artırma şartnamesinin, artırmadan en az on gün önce icra müdürlüğünde herkesin görebileceği şekilde açık bulundurulması gerekmektedir. Kanunun emredici nitelikte olan bu hükmü gereğince artırma şartnamesi artırmadan çok daha önce hazırlanarak on günden fazla açık bulundurulabilecek olmasına karşın, on günden daha kısa asılı tutulması mümkün değildir²⁵¹.

Artırma gününden önce on gün boyunca açık bulundurulan artırma şartları ilgililer tarafından incelenecek ve bir usulsüzlük tespit edilmesi durumunda yedi günlük süre içerisinde icra mahkemesine şikâyet yoluyla başvurabileceklerdir. Bu şekilde bir şikâyetin artırmadan önce gerçekleştirilmesi artırmayı durduracaktır. Diğer bir ifadeyle artırmadan önce artırma şartnamesine dair bir şikâyetin gerçekleştirilmesi durumunda icra müdürlüğü, İcra mahkemesince şikâyet konusunda bir karar verilinceye kadar söz konusu artırmayı gerçekleştiremeyecektir²⁵². Artırma ilanına dair tespit edilen usulsüzlüğün İİK'nın 16'ncı maddesinde belirtildiği üzere yedi günlük süre içerisinde şikâyet yoluyla icra mahkemesine taşınmaması durumunda artık gerçekleşen ihalenin artırma şartnamesinde mevcut usulsüzlük nedeniyle feshi talep edilemeyecektir²⁵³.

Artırma şartnamesinde yer alan bir usulsüzlük hakkında icra mahkemesine şikâyet yoluna başvurulabilmesi için yedi günlük süre, ilgilinin şikâyet konusu usulsüzlüğü öğrendiği tarihten itibaren başlayacaktır. İlgilinin artırma şartnamesinde yer alan ve şikâyete konu edeceği işlemde ne zaman haberdar olduğunun tespit edilememesi durumunda şikâyet için aranan yedi günlük sürenin artırma şartnamesinin ilanının son günü öğrenildiğinin kabulü gerekecektir²⁵⁴. Artırma

²⁵⁰ Kuru, 1990, s. 3306; Üstündağ, 2011, s.43.

²⁵¹ Şengül, 2017, s. 56.

²⁵² Üstündağ, 2004, s. 259.

²⁵³ Berkin, 1968, s. 327.

²⁵⁴ Postacıoğlu, 1982, s. 525; Arslan, 1984, s. 108; Dönmez, 2010, s. 132; Aslan, 2004, s. 72; Karşı görüş için bkz. Üstündağ, 2004, s. 270.

şartnamesinde yer alan çoğu bilgi artırma ilanında da bulunacağından artırma ilanıyla haberdar olunan bir husus için şikâyet yoluna başvurma süresi bu tarihten itibaren başlayacaktır²⁵⁵.

Artırma şartnamesinde yer alan hususlara dair tespit edilen usulsüzlük için şikâyet yoluna başvurabilecek kişiler alacaklı, borçlu ve diğer ilgililerdir²⁵⁶.

Artırmaya çıkarılacak taşınmazların tapu senetlerinin farklı olması durumunda her bir taşınmaz için ayrı artırma şartnamesi düzenlenmeli ve farklı saatlerde artırmaya çıkarılması gerekmektedir²⁵⁷. İcra müdürünün bu hususa dikkat etmeden bütün taşınmazları birlikte ihaleye çıkarıp hepsi için tek bir artırma şartnamesi hazırlaması durumunda gerçekleştirilen ihale için bir ihalenin feshi sebebi doğmuş olacaktır²⁵⁸. Ancak taşınmazların ekonomik olarak birbirine bağlı olmaların yani ekonomik bütünlük arz etmeleri ve açık artırmaya birden fazla taşınmazın birlikte sokulması durumunda daha iyi bir sonuç alınmasının muhtemel olması durumunda taşınmazlar birlikte artırmaya çıkarılarak hepsi için tek bir artırma şartnamesi düzenlenebilecektir²⁵⁹. Bu durumda icra müdürü artırma şartnamesine haczedilen tüm taşınmazların birlikte artırmaya sokulacağını ve söz konusu taşınmazların neden birlikte artırmaya sokulduğunu açıklaması gerekmektedir²⁶⁰.

²⁵⁵ Aslan, 2004, s. 73; Gökçe, 2000, s. 646.

²⁵⁶ Şengül, 2017, s. 56.

²⁵⁷ Postacıoğlu, 1982, s. 483; Olgaç/ Köymen, 1965, s. 952; Kuru, 2013, s. 656; Arslan, 1984, s. 102; Uyar, 2002, s. 499; Muşul, 2013, s. 814; Dönmez, 2010, s. 134; Aslan, 2004, s. 72; Pehlivanlı Mehmet Gündüz, *Açıklamalı İcra ve İflas Kanunu*, Turhan Kitabevi, Ankara 1998, s. 935; Yargıtay 12. HD., 19.04.2005 T, 2005/6955 E ve 2005/8384 K sayılı kararı, (Uyar, 2006, s. 9540).

²⁵⁸ Yargıtay 12. HD., 22.11.2011 T, 2011/6836 E ve 2011/23583 K sayılı kararı, (Muşul, 2013, s. 814).

²⁵⁹ Postacıoğlu, 1982, s. 483; Arslan, 1984, s. 102; Uyar, 2002, s. 281.

²⁶⁰ “...Mahcuz mallar birlik arz etmediği halde satışların birlikte yapılmasını gerektiren nedenler açıklanmadan birlikte satışı da isabetsizdir. Bu nedenlerle şikayetin kabulüyle ihalenin feshine karar vermek gerekirken reddi usul ve yasaya aykırıdır.”, Yargıtay 12. HD., 12.2.1992 T, 1991/7043 E ve 1992/1286 K sayılı kararı, (kazanci.com, E.T: 21.03.2020).

3.2.2. Şartnamenin İçeriği

Cebrî icra yoluyla gerçekleştirilen açık artırma neticesinde taşınmazın mülkiyetinin devredilmesi için alım satım sözleşmesine dayanarak mülkiyetin geçirilmesinden farklı olarak birçok usulî şartın sağlanması gerekmektedir²⁶¹.

Kanun koyucu artırma şartnamesinde yer alacak hususların neler olduğunu İİK'nın 124 ve 125'inci maddelerinde ve İcra ve İflâs Kanunu Yönetmeliği'nin 49'uncu maddesinde belirlemiştir. İcra ve İflâs Kanunu Yönetmeliği'nin “Taşınmazın açık artırma şartnamesi ve tutanağı” başlıklı 49'uncu maddesinin birinci fıkrası gereğince artırma şartnamesinde bulunması zorunlu kayıtlar şunlardır:

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

Şimdi bu hususlara dair daha ayrıntılı açıklamalarda bulunacağız.

²⁶¹ Haznedar, 2006, s. 43.

3.2.2.1. Yatırılması gereken teminat

Açık artırmaya katılacakların yatırması gereken teminatın artırma şartnamesinde bulunması zorunludur. Bu husus İİK'nın 124'üncü maddesinin üçüncü fıkrasında şu şekilde ifade edilmiştir: *“Şartnameye, artırmaya iştirak edeceklerin taşınmazın tahmin edilen kıymetinin yüzde yirmisi nispetinde pey akçesi veya milli bir bankanın teminat mektubunu tevdi etmeleri, elektronik ortamda teklif vererek artırmaya katılacakların teminat göstermeleri gerektiği ve elektronik ortamda teklif vermeye ilişkin hususlar yazılır.”*

Düzenlemeden de anlaşılacağı üzere artırma şartnamesine, artırmaya katılacak olanların taşınmazın tahmin edilen kıymetinin yüzde yirmisi oranında pey akçesi veya teminat mektubunu tevdi etmeleri gerektiğinin yazılması gerekmektedir²⁶². Ayrıca artırmaya elektronik ortamda katılacak kişilerin de teminat göstermek zorunda oldukları ve elektronik ortamda teklif vermeye ilişkin hususlar da artırma şartnamesinde yer alacaktır²⁶³.

Artırma şartnamesinde yer alması gereken kayıtlardan olan teminat gösterme zorunluluğu ile amaçlanan ihale bedelini ödeme gücüne sahip olmayan kişilerin artırmaya katılmalarının önlenmesidir. Bu sayede ekonomik olarak gerekli güce sahip olmayan kişilerin de ihaleye girerek artırmanın gereksiz yere uzamasına veya gerçek alıcıların mağdur edilmesine mani olmaktadır. Ayrıca bu sayede ihaleye katılan kişinin bir sorumlu olduğu bir durum nedeniyle ihalenin feshedilmesi durumunda doğabilecek sorumluluk bu teminattan karşılanabilecektir²⁶⁴. Uygulamada yaşanacak farklı yorumların önüne geçilmesi bakımından artırma şartnamesine teminatın oranı yanında bu orana göre hesaplanan teminat miktarının da açıkça yazılması yerinde olacaktır²⁶⁵.

²⁶² Alsancak, 2019, s. 81.

²⁶³ Kuru/ Arslan/ Yılmaz, 2019, s.431; Postacıoğlu/ Sümer, 2010, s. 570.

²⁶⁴ Gökçe, 2000, s. 567.

²⁶⁵ Haznedar, 2010, s. 44.

Esasında ihaleye katılacakların yatırmak zorunda oldukları pey akçesi, nakdi olarak ödenecek bir miktar paradan ibarettir²⁶⁶. Ancak kanun koyucu artırmaya katılmak isteyenlerin yatırmak zorunda oldukları pey akçesi yanında teminat olarak milli bir bankada alınacak teminat mektubunu ibraz etmeye de imkân tanımaktadır (İİK m. 124/3). Bu anlamda ihaleye katılmak isteyenler pey akçesi yatırmak yerine Devlet tahvillerini de teminat olarak gösterilebileceklerdir²⁶⁷.

Artırmaya katılacak kişiler teminat olarak Türk parası veya resmi kuru belli bir yabancı para yatırabileceklerdir²⁶⁸. Ancak öğretide yabancı para üzerinden teminatın yatırılabilmesi için artırma şartnamesinde bu şekilde bir teminata cevaz verildiğine dair bir kayıt bulunması gerektiği de ileri sürülmektedir²⁶⁹. Uygulamada Yargıtay'ın da bu doğrultuda kararlar verdiği görülmektedir²⁷⁰.

Bizce de teminatın Türk lirası olarak gösterilmesinde bir zorunluluk yoktur bu nedenle yabancı para üzerinden de teminat yatırılabilir. Zira kanunda teminat için tek sınırlama taşınmazın tahmin edilen kıymetin yüzde yirmisi oranında olması yönünde olup, teminatın Türk Lirası üzerinde gösterilmesi gerektiğine dair bir düzenleme yer almamaktadır. Bu nedenle taşınmaz için artırma şartnamesinde belirlenmiş olan muhammen kıymetin yüzde yirmisi oranında olmak kaydıyla yabancı par üzerinden de teminat gösterilmesinde bir mani yoktur. Teminatını yabancı para üzerinden yatırmak isteyen kişiler Türk lirası olarak belirlenen muhammen değere denk gelecek şekilde kur üzerinden hesaplanan miktarda yabancı parayı yapılabilecektir. Böylece artırmaya katılmak isteyen kişilere bir kolaylık sağlanmış olacağından mümkün olduğunca fazla kişinin ihaleye katılması da sağlanmış olacaktır. Ayrıca yatırılan yabancı para üzerinden de pey akçesinin amaçlarından olan ihalenin iptali durumunda karşılaşılabilecek zararların karşılanmasında da bir sorun yaşanmayacaktır.

²⁶⁶ Süphandağ, 2017, s. 464; Yargıtay da bir kararında “...*nakit para yerine teminat olarak çek verilmesi, ihalenin feshi sebebidir.*” Şeklinde karar vermiştir. Bkz. Yargıtay 12. HD., 05.10.2007 T, 2007/14147 E ve 2007/17896 K sayılı kararı, (Kuru, 2013, s. 654).

²⁶⁷ Arslan, 1984, s. 99; Uyar, 2012, s. 495; Gökçe, 2000, s. 668; Kaçak, 2006, s. 356.

²⁶⁸ Uyar, 2002, s. 277; Gökçe, 2000, s. 667; Arslan, 2004, s. 73; Bununla birlikte öğretide teminatın yalnızca Türk Lirası üzerinden yatırılması gerektiği de savunulmaktadır. Bkz. Arslan, 1984, s. 99.

²⁶⁹ Oskay/ Koçak/ Deynekli/ Doğan, 2007, s. 3111; Haznedar, 2006, s. 45; Dönmez, 2010, s. 137.

²⁷⁰ Yargıtay 12. HD., 16.10.2000 T, 2000/14552 E ve 2000/15154 K sayılı kararı, (Kaçak, 2006, s. 91).

Kanunda artırmaya katılacakların pey akçesi göstermeleri açıkça belirtilmiş olduğundan teminat göstermeyen kişileri haleye katılamayacak ve ileri sürdükleri peyler de sonuç doğurmayacaktır²⁷¹. Buna karşın, ihaleye pey akçesi yatırmayan bir kişinin katılmış olması tek başına ihalenin feshini gerektirmeyecektir²⁷². Bu durumda ihaleye mümkün olduğunca fazla kişinin katılımı sağlanmış ve taşınmazın yüksek bir bedelle satılması gerçekleşmiş olacaktır. Ancak biz bu düşünceye katılmamaktayız zira pey akçesi yatırmadan ihaleye katılan kişi ihaleyi kazanması durumunda taşınmazın maliki olamayacağı gibi ihalenin iptal edilmesi durumunda da maruz kalınan zararları karşılamayacaktır. Bu şekilde hiçbir yükümlülük altına girmeyen kişinin gerçek alıcıları yanıltarak yüksek pey sürmelerine neden olması dürüstlük kuralına uymayacaktır. Ayrıca buna cevaz verilmesi, uygulamada bu durumu kötüye kullanarak, halelere katılıp, ihaleye konu taşınmazın değerini artırma yoluna gidilmesine de neden olabilecektir. Bununla birlikte ihaleye pey yatırmadan katılan kişinin katılmış olmasına karşın herhangi bir pey ileri sürmemiş olması durumunda kanımızca ihalenin feshi gerekmemelidir. Nitekim Yargıtay da bir kararında; “...İİK m. 124/3 uyarınca, hissedarlar dışında ihaleye katılan ihale alıcısının taşınmazın muhammen bedelinin %20’si nispetinde teminat yatırması gerekirken, teminatı eksik yatırmak suretiyle ihaleye iştirak ettirildiği görülmüştür. Yukarıda açıklanan yasaya aykırı bu işlemlerden dolayı ihalenin feshine karar vermek gerekirken...”, demek suretiyle eksik pey yatırılmış olmasını ihalenin feshi nedeni saymıştır²⁷³.

Kanun koyucu İİK’nın 124’üncü maddesinin son fıkrasında artırmaya konu taşınmaz üzerinde pay sahibi olanlar bakımından pey akçesinin bir istisna getirmiştir. Buna göre; “*Satılığa çıkarılan taşınmaz üzerinde hakkı olan alacaklının alacağı yukarıdaki fıkra yazılı nispet raddesinde ise artırmaya iştiraki halinde ayrıca pey akçesi ve teminat aranmaz*”. Dolayısıyla haczedilmiş taşınmaz üzerinde hakka sahip alacaklının alacağının, taşınmazın muhammen değerinin yüzde yirmisi veya daha fazlası ise, pey akçesi veya teminat yatırması aranmaksızın artırmaya katılabilecektir. Alacaklının alacak miktarının, taşınmazın tahmini değerinin yüzde

²⁷¹ “... Teminat göstermeyen kişilerin ihaleye katılmaları mümkün olmadığından, bu kişilerin ileri sürdükleri pey geçersiz olacağı cihetle, icra müdürlüğüne taşınmazın İİK m. 133 gereğince yeniden ihaleye çıkarılması gerekirken, ikinci pey süren sıfatı ile bu kişilere ihale yapılması doğru değildir...”, Yargıtay HGK., 24.11.2004 T, 2004/12637 E ve 2004/612 K sayılı kararı, (Muşul, 2013, s. 815; Özata/Süphandağ, 2011, s. 58).

²⁷² Arslan, 1984, s. 117; Uyar Talih, *İcra ve İflas Kanunu Şerhi*, Seçkin Yayınevi, Ankara 2006, s. 9510; Uyar, 2002, s. 495; Gökçe, 2000, s. 670; Aslan, 2004, s. 74; Dönmez, 2010, s. 138.

²⁷³ Yargıtay 12. HD., 02.05.2002 T, 2002/8238 E ve 2002/9284 K sayılı kararı, (Uyar, 2006, s. 9514).

yirmisinden daha az olması durumunda ise, artırmaya taşınmazın yüzde yirmisine tamamlayacak bir miktarda parayı veya teminatı yatırarak katılabilecektir²⁷⁴.

Artırmaya konu taşınmaz üzerinde paylı mülkiyet hakkı bulunan kişiler de paylarının taşınmazın muhammen değerinin yüzde yirmisi kadar olması durumunda, ihaleye ayrıca bir pey veya teminat göstermeden katılabileceklerdir²⁷⁵. Ancak artırmaya konu taşınmaz üzerinde intifa hakkı bulunan kişileri haleye ancak İİK'nın 124/3 maddesinde yer alan kanuni pey akçesi veya teminatı artırarak katılabileceklerdir. Zira kanun koyucu İİK'nın 124'üncü maddesinin dördüncü fıkrasında pey akçesi veya teminat göstermekten muaf olacak kişiler arasında intifa hakkı sahiplerine yer vermemektedir²⁷⁶.

Kanun koyucu İİK'da ve diğer mevzuatta artırmaya katılacak kişiler için aranan pey akçesinden muaf olacaklar içinde Devlet kurumlarını saymamıştır. Dolayısıyla haczedilmiş taşınmazın artırmaya katılmak isteyen Devlet kurumları da taşınmazın muhammen bedelinin yüzde yirmisi oranında bir teminatı yatırmak zorundadır²⁷⁷.

Artırmaya katılmak üzere pey akçesi veya teminat yatıran kişilerin iştirak ettikleri ihaleyi kazanamamaları durumunda yatırdıkları teminat veya teminat mektubu kendilerine iade edilecektir²⁷⁸.

²⁷⁴Postacıoğlu, 1982, s. 485; Arslan, 1984, s. 116; Uyar, 2002, s. 278; “Dosya alacaklısının alacak miktarı teminatı karşılamaya yeterse ayrıca teminat istenmez. Eğer alacak miktarı, teminatı karşılamaya yetmezse, bu durumda eksik kısım tamamlattırılarak ihaleye kabul edilir.”, Yargıtay 12. HD., 07.07.2011 T, 2011/33354 E ve 2011/15606 K sayılı kararı, (Kuru, 2013, s. 654; Muşul, 2013, s. 815).

²⁷⁵ Kuru, 2013, s. 654; Pehlivanlı, 1998, s. 935.

²⁷⁶ Kuru, 2013, s. 655; Uyar, 2002, s. 278-279; Olgaç/Köymen, 1965, s. 933; Aslan, 2004, s. 77.

²⁷⁷ Gökçe, 2000, s. 672; Aslan, 2004, s. 77; “...Devletin teminat göstermek mecburiyetinde olmadığı haller, yasa maddelerinde açıkça yazılmıştır (Örneğin İİK m. 36). 124. maddede böyle bir muafiyet öngörülmemiştir. Ortaklığın giderilmesi kararında dayanan oranlama raporuna göre Hazine'nin payı, tahmini kıymetin %20'sini karşılamadığından, ihaleye iştirak ettirilmemesinde bir usulsüzlük bulunmamaktadır...”, Yargıtay 12. HD., 16.12.1994 T, 1994/15867 E ve 1994/16235 K sayılı kararı, (Dönmez, 2010, s. 141; Ruhi/Ruhi, 2016, s. 120).

²⁷⁸ Kuru, 2013, s. 654.

3.2.2.2. Taşınmaz üzerindeki mükellefiyetler

Daha önce de belirttiğimiz üzere artırma şartnamesinde artırmaya konu taşınmazın tereddüte mahal vermeyecek şekilde açık ve net bir şekilde yazılması gerekmektedir²⁷⁹. Bu anlamda taşınmazın niteliği, yüz ölçümü, adresi ve hisse bilgileri yanında üzerindeki irtifak hakları (TMK m. 779-838)²⁸⁰, taşınmaz mükellefiyetleri (TMK m. 839-849), ipotekler (TMK m. 881-897), ipotekli borç senetleri (TMK m. 898-902), irat senetleri (TMK m. 903-929) ve taşınmaz ile temin edilmiş şahsi borçlarının neler olduğunun da artırma şartnamesinde yer alması gerekmektedir (İİKm.125/1).Artırmaya konu taşınmazın esaslı unsurlarından birinde hataya düşülmesi ihalenin feshini gerektirebilecektir²⁸¹.

İİK'nın 125'inci maddesinin üçüncü fıkrası gereğince; *“Taşınmaz rehinle temin edilmiş muaccel borçlar, müşteriye devredilmeyip satış bedelinden tercihen ödenir”*.

Taşınmaz ile temin edilmiş şahsi borçlar artırma şartnamesinde belirtilmişse alıcıya devredileceği kabul edilen yüklerden sayılacaktır. Dolayısıyla bu borçlar artırmada taşınmazı satın alan alıcıya geçecektir. Taşınmaz üzerindeki mükellefiyetler, artırma şartnamesinin bir cüzü olan mükellefiyetler listesinde belirtilecektir. Mükellefiyetler listesinde yer verilen yüklerin ayrıca artırma şartnamesinde de yer alması gerekmemektedir. Artırma şartnamesinde taşınmazın, mükellefiyetler listesinde belirtilen yüklerle birlikte alıcıya geçeceğinin belirtilmiş olması yeterli olacaktır²⁸².

²⁷⁹ Karanfil, 2016, s. 57; “... Taşınmazın yüz ölçümü esaslı unsurlardandır ve bu unsurun satış ilanında doğru olarak gösterilmesi zorunludur.”, Yargıtay 12. HD. 01.03.1995 T, 1995/2792 E ve 1995/2774 K sayılı kararı, (Uyar, 2006, s. 9612).

²⁸⁰ İrtifak hakkından eşyaya bağlı irtifaklar, intifa hakkı, üst hakkı, kaynak hakkı, şahsi irtifak hakları ve kamuya ait irtifak hakları anlaşılmalıdır. Bkz. Uyar, 2002, s. 491; Olgaç/ Köymen, 1965, s. 936.

²⁸¹ Yargıtay 12. HD. 28.01.2008, 2007/23404 E ve 2008/1304 K sayılı kararı, (Süphandağ, 2017, s. 466).

²⁸² Muşul, 2015, s. 423.

3.2.2.3. Hangi giderlerin alıcıya ait olacağının belirlenmesi

İİK'nın 125'inci maddesinin dördüncü fıkrasında yer alan, “*Artırma şartnamesinde hangi masrafların müşteriye ait olacağı tasrih olunur.*” hükmü gereğince hangi giderlerin alıcıya ait olacağının artırma şartnamesinde açıkça belirtilmesi gerekmektedir. Dolayısıyla artırma şartnamede gösterilmeyen bir giderden alıcının sorumluluğu söz konusu olamayacaktır²⁸³. Bunun yanında artırma şartnamesinde bir giderin alıcıya ait olacağının belirtilmiş olması durumunda bu masraf ihale bedeline dahil olacaktır ve söz konusu masrafın alıcı tarafından ödenmemesi, ihale bedelinin ödenmemesi gibi sonuç doğuracaktır. Diğer bir ifadeyle artırma şartnamesinde alıcıya ait olacağı belirtilmiş bir masrafın ihaleyi alan kişi tarafından ödenmemesi ihalenin feshine neden olacaktır²⁸⁴.

Haczedilmiş taşınmazın açık artırmayla satışında doğabilecek giderler; tapu alım ve satım harcı, taşınmazın aynında doğan vergi borçları, tellallık harcı, damga vergisi ve katma değer vergisi vb. giderlerdir²⁸⁵. Bu giderlerden katma değer vergisi, damga vergisi ve tapu alım harcı ihale bedeline ek olarak ihale alıcısı tarafından ödeneceğinden artırma şartnamesinde yazılması zorunludur. Tapu satım harcı, tellallık harcı ve varsa emlak vergisi borçları taşınmazın maliki olan borçlunun sorumluluğundadır. Alacaklı kendisinin sorumluluğunda olan masrafları ödememesi ihalenin feshini gerektirecekken borçlunun sorumluluğunda olan giderler borçlu ödemesi de satış bedelinden tahsil edilecektir²⁸⁶.

Açık artırmayla satılan taşınmazın KDV oranı ihale bedeli üzerinden belirlenecektir. Bu belirlemede taşınmazın fiili durumu değil, tapu kayıtlarında yer alan bilgiler esas alınacaktır²⁸⁷. Artırmaya konu taşınmazın tapu kayıtlarında mesken olarak belirtilmiş olması durumunda

²⁸³ Berkin, 1968, s. 325; Uyar, 2002, s. 277; Olgaç, 1964, s. 310; Muşul, 2015, s. 423; Oskay/ Koçak/ Deynekli/ Doğan, 2007, s. 3116; Pehlivanlı, 1998, s. 938.

²⁸⁴ Postacıoğlu, 1982, s. 487.

²⁸⁵ “İcra müdürlüğünce damga vergisi bedelinin ihalenin kesinleşmesinden önce yatırılmasına ilişkin kararın doğru olmadığı....”, Yargıtay 12. HD., 30.04.2001 T, 2001/5996 E ve 2001/7357 K sayılı kararı, (Süphandağ, 2017, s. 438); “KDV’nin alıcıdan alınacağı yasa hükmü gereğidir. Şartnamede bu hususa yer verilmemiş olması ihalenin feshini gerektirmez.”, Yargıtay 12. HD., 23.06.2003 T, 2003/12054 E ve 2003/14940 K sayılı kararı, (Süphandağ, 2017, s. 394).

²⁸⁶ Haznedar, 2006, s. 46.

²⁸⁷ Yargıtay 12. HD. 09.06.2008 T, 2008/9566 E ve 2008/11937 K sayılı kararı, (Süphandağ, 2017, s. 467).

metrekare hesabına göre KDV oranı %1 olacakken, iş yeri olarak görünen taşınmaz için ihale KDV oranı %18 olacaktır. Taşınmazın KDV oranının hatalı belirlenmesi durumunda ihale alıcısı icra mahkemesine başvurarak fazladan ödediği KDV tutarının iadesi için dava açabilecektir²⁸⁸. Taşınmazın KDV oranı ihaleye katılacakların kararını doğrudan etkileyeceği için artırma ilanında KDV oranının hatalı belirtilmiş olması nedeniyle ihaleyi kazanamayan kişi de ihalenin feshini talep edebilecektir²⁸⁹.

3.3. Taşınmaz Üzerindeki Mükellefiyetler Listesi

İİK'nın "Mükellefiyetlerin listesi" başlıklı 128'inci maddesinin birinci fıkrasında, "*İcra memuru satışa başlamazdan evvel taşınmaz üzerindeki tapu sicilline mukayyet veya resmi senede müstenit olan mükellefiyetlerin hepsinin bir listesini yapar ve bu listeyi haczedenerle borçluya tebliğ eder ve itirazlarını bildirmeleri için üç gün mühlet verir. 96 ve 97 nci maddeler hükümleri burada da caridir*". Düzenlemeden de anlaşılacağı üzere icra müdürü artırmaya konu olacak taşınmaz için artırmadan önce, tapu sicilinde taşınmaz üzerine kaydedilmiş tüm mükellefiyetlerin

²⁸⁸“Alacaklı, icra mahkemesine başvurusunda; satışı yapılan taşınmazın ihale bedeli üzerinden %1 oranında KDV alınması gerektiği halde %18 oranında KDV alınmasına karar verildiğini ileri sürmüş, mahkemece KDV'ye ilişkin şikayet ve itirazlara yönelik davalara bakma görev ve yetkisinin vergi mahkemesine ait olduğu gerekçesi ile davanın reddine karar verilmiştir. Dairemizin değişen içtihadına göre KDV'ye ilişkin şikayetin icra mahkemelerinde incelenmesi gerektiğinden...”, Yargıtay 12. HD. 09.05.2014 T, 2014/10946 E ve 2014/13764 K sayılı kararı, (Ruhi, 2013, s. 148); Yargıtay 12. HD. 12.12.2013 T, 2013/31278 E ve 2013/39816 K sayılı kararı, (Ruhi/Ruhi, 2016, s. 148); “...Olayda; davacının söz konusu taşınmazı Ankara 16. İcra Müdürlüğüne yapılan açık artırmadan 171.000,00 TL bedelle satın aldığı, anılan taşınmazın tapu kaydında niteliğinin mesken olarak kayıtlı olduğu, ancak anılan icra müdürlüğüne taşınmaz değerinin tespiti için yaptırılan 24.2.2012 günlü bilirkişi incelemesinde; söz konusu taşınmazın “işyeri olarak kullanılan mesken” olduğunun tespit edildiği ve bu haliyle taşınmazın konut değil işyeri olduğu ve işyerleri için ise yukarıda anılan hükümler uyarınca %18 oranında tahakkuk işlemi tesis edilmiş ise de; uyuşmazlığa konu teşkil eden taşınmazın sahip olduğu özellikler dolayısıyla işyeri olarak da kullanılabilecek nitelikte olması nedeniyle söz konusu taşınmazın salt işyeri olarak nitelendirilmesine olanak bulunmamaktadır. Kaldı ki, söz konusu bilirkişi raporunda taşınmazın işyeri olduğu belirtilmemiş, konutun “işyeri” olarak kullanıldığı belirtilmiştir. Bu durumda; ihale suretiyle satış yapılan taşınmazın konut olduğu ve %1 oranında katma değer vergisine tabi olacağından aksi görüşten hareketle yapılan cezalı tarhiyatta hukuka uyarlılık görülmemiştir. Açıklanan nedenlerle; davanın kabulüne, dava konusu tahakkukun iptaline, fazladan ödenen katma değer vergisinin iadesine...”, Ankara Bölge İdare Mahkemesi 2. Vergi Dava Dairesi, 28.12.2016 T, 2016/636 K sayılı kararı, (Şengül, 2017, s. 64).

²⁸⁹“İhale konusu malın KDV oranının satış ilanında olması gerekenden fazla gösterilmesi ihaleye katılımı olumsuz yönde etkileyeceğinden bu durum başlı başına ihalenin feshi nedenidir.”, Yargıtay 12. HD., 10.02.2014 T, 2014/805 E ve 2014/3078 K sayılı kararı; Yargıtay 12. HD., 19.02.2013 T, 2012/30000 E ve 2013/5025 K sayılı kararı, (Ruhi/Ruhi, 2016, s. 235).

bir listesini yapacak ve söz konusu listeyi haczedenlerle borçluya tebliğ edecektir²⁹⁰. Tebliğde tarafların itirazlarını bildirmeleri için üç gün süre verilecektir²⁹¹. Bu kapsamda son bulan bir ipoteğin halen mükellefiyetler listesinde yer alıyor olması durumunda ilgili kişiler itirazlarını dile getirebileceklerdir. Ancak icra dairesinin mevzuata aykırı şekilde bir mükellefiyetler listesi hazırlamış olması durumunda artık itiraz değil söz konusu mükellefiyetler listesi dolayısıyla şikâyet yoluna başvurulacaktır²⁹². Mükellefiyetler listesine dair taraflardan birinin Kanunda belirlenen üç günlük süre içerisinde itirazda bulunması durumunda uyuşmazlık İİK'nın 97'inci maddesinde düzenlenmiş bulunan istihkak usulüne göre çözülecektir²⁹³.

Mükellefiyetler listesinin hazırlanmasıyla, taşınmaz üzerinde kayıtlı bulunan aynî haklar ve kuvvetlendirilmiş şahsi haklar ilgililer tarafından öğrenilmiş olacaktır²⁹⁴.

İİK'nın 128'inci maddesinde yer alan düzenlemeden anlaşılabacağı üzere mükellefiyetler listesi yalnızca taşınmaz malların paraya çevrilmesi aşamasında düzenlenecektir. Elbette ki üzerinde herhangi bir mükellefiyet bulunmayan taşınmazların açık artırmasında mükellefiyetler listesinin düzenlenmesine de gerek olmayacaktır.

3.3.1. Taşınmaz Açısından Mükellefiyetler Listesi ve Tapu Sicili İlişkisi

Mükellefiyetler listesi tapu sicili hükmündedir ve artırma şartnamesinin bir bölümünü teşkil etmektedir. Bunun yanında mükellefiyetler listesi bir sıra cetveli niteliğini haizdir ve niteliği gereği satış bedelinin paylaştırılmasında esas alınması gereken bir belgedir²⁹⁵.

²⁹⁰ Karşlı, 2014, s.559; Pekcanitez vd., 2018, s.359; Postacioğlu/Sümer, 2010, s.581; Kuru/Arslan/Yılmaz, 2019, s. 331; Muşul, 2016, s. 111; Üstündağ, 2011, s. 37; Yeşiltepe, 2019, s. 21; Namlı, 2019, s. 448.

²⁹¹ Şengül, 2017, s. 65; Pekcanitez vd., 2018, s.359; Kuru/Arslan/Yılmaz, 2019, s.331; Postacioğlu/Sümer, 2010, s.583; Karşlı, 2014, s.565; Arslan, 1984, s. 47; Kuru, 2013, s. 102.

²⁹² Kuru/Arslan/Yılmaz, 2019, s.332; Postacioğlu/Sümer, 2010, s.583; Karşlı, 2014, s.565; Arslan, 1984, s. 47; Kuru, 1993, s. 103.

²⁹³ Gürdoğan Burhan, *Türk-İsviçre İcra İflas Hukukunda Rehnin Paraya Çevrilmesi*, Ajans Türk Matbaası, Ankara 1977, s. 86; Kuru/Arslan/Yılmaz, 2019, s. 331; Postacioğlu/Sümer, 2010, s.586; Karşlı, 2014, s. 565; Üstündağ, 2011, s. 37; Yeşiltepe, 2019, s. 21; Namlı, 2019, s. 448.

²⁹⁴ Arslan, 1984, s. 47; Yıldırım/ Deren-Yıldırım, 2015, s. 236; Muşul, 2013, s. 818; Muşul, 2015, s. 425; Altay Sümer, "Doğru İşlemeyen Bir Kurum: Mükellefiyetler Listesi ve İşlevi", *İBD*, C. 68, S. 10-11-12, 1994, s. 389.

İcra müdürü artırmaya konu taşınmaz için tapu sicil müdürlüğüyle yazışacak ve oradan gelen cevaplar doğrultusunda mükellefiyetler listesini hazırlayacaktır. Artırma şartnamesinin bir bölümü olan mükellefiyetler listesi artırma şartnamesiyle birlikte artırmadan en az on gün önce devamlı olarak herkesin görebileceği şekilde ilan edilecektir. Bu ilana rağmen taşınmaz üzerinde hakkı olan ilgili kişilerin bunu bildirmemeleri durumunda satış bedelin paylaşılması sırasında hak talep edemeyeceklerdir. Ancak tapu sicilinde yer alan haklar bunundan istisnadır²⁹⁶.

Açık artırmaya konu olacak taşınmaz üzerindeki yüklerin mükellefiyetler listesi vasıtasıyla duyurulması önemli ve gerekli bir uygulamadır. Zira artırmaya katılarak taşınmaz kendisine ihale edilecek kişi söz konusu taşınmazı mükellefiyetler listesinde belirtilen yüklerle birlikte iktisap edecektir. Ayrıca mükellefiyetler listesi karşılama ilkesinin uygulanabilmesini de mümkün kılacaktır. Son olarak taşınmaz üzerinde bulunan yükler, artırmaya konu taşınmazın değerini önemli ölçüde etkileyecektir²⁹⁷.

Mükellefiyetler listesine yazılacak taşınmaz üzerinde var olan yükler; ipotek hakkı (ipotekli borç senedi, irad senetleri), taşınmaz mükellefiyeti veya tapu siciline şerh verilmiş şahsi hakları (satış vaadi sözleşmeleri, iştirak, vefa, şufa hakları, kira sözleşmeleri) olabilecektir²⁹⁸. Taşınmaz üzerinde var olan şahsi hakkın ihale kendisine bırakılan alıcıya geçebilmesi için taşınmazın tapu kaydına şerh edilmiş olması gerekmektedir. Ancak taşınmazın tapu sicilinde yer alan bir yük, mükellefiyetler listesinde yer almaması durumunda alıcıyı bağlamayacaktır²⁹⁹. Diğer bir ifadeyle taşınmaz kendisine ihale edilen alıcı taşınmazı yalnızca mükellefiyetler listesinde yazılı mükellefiyetlerle iktisap edecektir.

²⁹⁵Postacıoğlu, 1982, s. 489; Üstündağ, 2000, s. 323; Gürdoğan, 1977, s. 109; Arslan, 1984, s. 104; Kuru, 2013, s. 656; Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz, 2019, s. 319; Uyar, 2006, s. 9705; Uyar, 2002, s. 315; Muşul, 2013, s. 824; Muşul, 2015, s. 427; Gökçe, 2000, s. 647; Altay, 1994, s. 390; Pekcanitez vd., 2018, s. 260; Pehlivanlı, 1998, s. 960; Yıldırım/ Deren-Yıldırım, 2015, s. 237; Ruhi/Ruhi, 2016, s. 17; Aslan, 2004, s. 85; Dönmez, 2010, s. 162; Ulukapı Ömer, *İcra ve İflas Hukuku*, 6. Baskı, Mimoza Yayınları, Konya 2014, s. 101; Karşı görüş için bkz. Berkin, 1968, s. 334; Üstündağ, 2011, s. 37; Yeşiltepe, 2019, s. 21; Namlı, 2019, s. 449.

²⁹⁶ Kuru/Arslan/Yılmaz, 2019, s. 331; Karşı, 2014, s.565; Postacıoğlu/Sümer, 2010, s.572; Arslan, 1984, s. 47.

²⁹⁷ Yıldırım/ Deren-Yıldırım, 2015, s. 236; Namlı, 2019, s. 499.

²⁹⁸Postacıoğlu, 1982, s. 489; Üstündağ, 2000, s. 323; Uyar, 2002, s. 538; Gürdoğan, 1977, s. 109; Kuru, 2013, s. 657; Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz, 2019, s. 319; Yıldırım/ Deren-Yıldırım, 2015, s. 236; Altay, 1994, s. 389; Pehlivanlı, 1998, s. 960; Muşul, 2016, s. 111; Namlı, 2019, s. 499.

²⁹⁹ Kuru, 2013, s. 658; Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz, 2019, s. 322.

Daha önce de belirttiğimiz üzere İİK'nın 125/3 maddesi gereğince taşınmaz üzerindeki muaccel borçlar, ihale bedelinden öncelikle ödenecek olup, alıcıya intikal etmeyecektir.

Mükellefiyetin alacaklıya intikal edebilmesi için hacizden önce doğmuş olması gerekmektedir. Diğer bir ifadeyle taşınmazın haczi gerçekleştirildikten sonra doğan mükellefiyetler ihale üzerine bırakılan alacaklıya intikal etmeyecektir³⁰⁰.

Alacaklı haczedilmiş olan taşınmazın üzerindeki yüklerden arınmış şekilde paraya çevrilmesini talep edebileceği gibi taşınmazın üzerindeki yüklerle birlikte paraya çevrilmesini de isteyebilecektir³⁰¹.

Borçlu için daha önce gerçekleştirilen icra takiplerine istinaden taşınmaz üzerinde bulunan hacizler aynı hak niteliği taşımadığından dolayı mükellefiyetler listesinde yer alamayacaktır³⁰².

Taşınmaz üzerinde bulunan ipotekler de bir mükellefiyettir ve İİK'nın 125'inci maddesi gereğince mükellefiyetler listesine yazılması gerekmektedir³⁰³. Yargıtay'ın bunun aksine kararları³⁰⁴ olsa ağırlıklı olarak ipotek bir mükellefiyet olarak kabul edilmektedir³⁰⁵.

Mükellefiyetler listesi kesinleştikten sonra tapu sicili hükmünde olacağından son derece önemli bir yere sahiptir. Mükellefiyetleri listesiyle tapu sicilinde yer alan bilgilerin birbirinden farklı olması durumunda hangisine itibar edileceği konusunda öğretide iki farklı görüş yer almaktadır. Bu görüşlerden ilki tapu sicilinde kayıtlı bulunan bir aynı hakkın mükellefiyetler listesinde yer alması dahi ihaleyi alan kişinin bu hakkı kazanacağını savunmaktadır³⁰⁶. Bu görüşü

³⁰⁰ Üstündağ, 2000, s. 264; Muşul, 2016, s. 111; Karşlı, 2014, s. 344.

³⁰¹ Pekcanitez vd., 2018, s. 260; Gökçe, 2000, s. 659; Dönmez, 2010, 172; Aslan, 2004, s. 87; Dönmez Murat, "Mükellefiyetler Listesi", TBBD, S. 64, 2006, s. 370; karşı görüş için bkz.; Postacıoğlu, 1982, s. 501.

³⁰² Kuru, 2013, s. 657; Altay, 1994, s. 389; Nitekim Yargıtay da taşınmaz üzerindeki hacizlerin aynı yük olmadığından mükellefiyet olarak değerlendirilemediğini belirtmektedir. Bkz.; "...*Merciice kararda açıklanan mükellefiyetler listesinin tümüyle hacizlere ilişkin olup, mükellefiyet niteliğinde olmadığından bu yöne dayanılarak fesih kararı verilemez.*", Yargıtay 12. HD. 14.09.1993 T, 1993/9287 E ve 1993/13227 K sayılı kararı, (Uyar, 2006, s. 9723).

³⁰³ Üstündağ, 2000, s. 316; Arslan, 1984, s. 47; Kuru, 2013, s. 657; Yıldırım/ Deren-Yıldırım, 2015, s. 237; Karşı görüş için bkz. Oskay/ Koçak/ Deynekli/Doğan, 2007, s. 3143.

³⁰⁴ Yargıtay 12. HD. 23.06.1999 T, 1999/6859 E ve 1999/8612 K sayılı kararı; Yargıtay 12 HD., 27.06.1994 T, 1994/8139 E ve 1994/8601 K sayılı kararı, (Uyar, 2006, s. 9719).

³⁰⁵ Yargıtay 12. HD. 17.11.1994 T, 1994/13732 E ve 1994/14377 K sayılı kararı, (Uyar, 2006, s. 9719).

³⁰⁶ Berkin, s. 334-335; Berkin, Alıcının Mesuliyeti, s. 288-289; Sungurbey, İsmet: Kişisel Hakların Tapu

savunanların gerekçesi; tapu sicilinin de mükellefiyetler listesi gibi herkese açık olduğu ve taşınmaz için artırmaya katılacak kişinin tapu sicilini de kontrol etmesinin hayatın olağan akışında kendisinden beklenebileceğidir. Bu nedenle de ihale alıcısının kendisinden beklenen özeni göstererek taşınmazın tapu sicilinden de haberdar olacağı kabul edilmektedir. Ayrıca herkese açık olan tapu sicilinde yer alan haklar herkese karşı ileri sürülebilir niteliktedir. Bu nedenle ihale alıcısının taşınmazın tapu sicilinde yer alan haklardan da sorumlu olması gerekmektedir. Aksi halde taşınmazlar bakımından geçerli olan ve TMK'nın 1020'nci maddesinde de güvenceye bağlanan tapuya güven ilkesi sarsılmış olacaktır. Nitekim mükellefiyetler listesinin hazırlanması ve ilanı önemli bir formalite olmakla birlikte bir cebri icra ilkesi değildir. Bu nedenle de İİK'nın 128'inci maddesinde mükellefiyetler listesine tapu sicili karşında üstünlük tanınacağına dair açık bir hüküm de yer almamaktadır. Taşınmaz için açık artırma ihalesine girecek kişinin mükellefiyetler listesiyle uyarılması önemli bir uygulamadır ancak bununla ilgili kişilerin tapu sicilini incelemesini gereksiz kılınması amaçlanmamaktadır. Taşınmaz için açık artırmaya katılacak kişinin tapu sicilini de incelemesi ve burada yer alan haklarla taşınmazı edinmesi yerinde olacaktır. Böylece taşınmaz için tapu siciline güven ilkesi de zedelenmemiş olacak ve iki kayıt arasında gerçekleşen fark nedeniyle kötü niyetli kişilerin hak kazanmasının da önüne geçilmiş olacaktır³⁰⁷.

İkinci ve öğretide baskın olan görüşe göre ise, taşınmazı açık artırmayla alan kişi tapu sicilinden farklı da olsa yalnızca mükellefiyetler listesinde yer alan hak ve borçlardan sorumlu olacaktır³⁰⁸. Bu görüşte olan yazarlara göre, mükellefiyetler listesi artırma şartnamesinin bir bölümünü teşkil etmektedir ve taşınmaz açısından tapu sicili ile aynı değerdedir. Bu nedenle tapuda kayıtlı olan bir hakkın mükellefiyetler listesinde yer alamaması durumunda açık artırmayı kazanan yani ihale üzerine bırakılan kişiye karşı ileri sürülemeyecektir³⁰⁹. Diğer bir ifadeyle ihale

Kütüğüne Şerhi, İstanbul Üniversitesi Yayınları, İstanbul 1963, s. 127-129.

³⁰⁷ Şengül, 2017, s. 69.

³⁰⁸ Üstündağ, 2000, s. 262; Postacıoğlu, 1982, s. 494 vd.; Gürdoğan, 1977, s. 109; Belgesay, 1955, s. 284; Ansay, 1960, s. 121; Arslan, 1984, s. 49-50; Kuru, 2013, s. 659; Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz, 2019, s. 322; Muşul, 2015, s. 428; Gökçe, 2000, s. 642; Pekcanitez vd., 2018, s. 260; Pehlivanlı, 1998, s. 961; Yıldırım/ Deren-Yıldırım, 2015, s. 241; Aslan, 2004, s. 94; Dönmez, 2010, s. 177; Dönmez, 2006, s. 379; Pekcanitez vd., 2018, s. 210; Karşlı, 2014, s. 346.

³⁰⁹ Postacıoğlu, 1982, s. 494 vd.; Gürdoğan, 1977, s. 109; Belgesay, 1955, s. 284; Ansay, 1960, s. 121; Arslan, 1984, s. 49-50; Kuru, 2013, s. 659; Arslan/ Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz, 2019, s. 322; Muşul, 2015, s. 428; Gökçe, 2000, s. 642; Pekcanitez vd., 2018, s. 260; Pehlivanlı, 1998, s. 961; Yıldırım/ Deren-Yıldırım, 2015, s. 241; Aslan, 2004, s. 94; Dönmez, 2010, s. 177; Dönmez, 2006, s. 379; Buna karşın öğretilde haczedilmiş bir taşınmazın artırımına

üzerine bırakılan alıcı yalnızca mükellefiyetler listesinde yer alan yüklerden sorumlu olacaktır. Bunun için alıcının tapu sicilinde yer alan ve yanlışlıkla mükellefiyetler listesine yazılmayan haktan haberdar olmaması ve iyiniyetli olması gerekmektedir. Bu durumda taşınmazların iktisabında tapu siciline güven ilkesinin temelini oluşturan TMK'nın 1020'nci maddesinde düzenlenmiş bulunan "Tapu sicilinin açıklığı" ilkesi uygulanmayacaktır³¹⁰. Bu durumda taşınmaz için tapu sicilinde yer alıp mükellefiyetler listesinde bulunmayan yükler sona ermiş olduğundan alıcı bu yüklerin tapu sicilinden silinmesini yani terkinini talep edebilecektir³¹¹.

Dolayısıyla ihaleye katılan kişilerin taşınmazın tapu sicilini incelemek yerine artırma şartnamesini ve onun bir parçasını teşkil eden mükellefiyetler listesini incelemesi yeterli olacaktır.

Uygulamada Yargıtay'ın da öğretide ağırlıklı olan ikinci görüşü benimsediği görülmektedir. Yargıtay taşınmaz için gerçekleştirilecek artırmaya katılacak kişinin mükellefiyetler listesini incelemesini ve bununla yetinmesini kötü niyetli olmadığı sürece korumaktadır. Ayrıca tapu sicilini inceleme yükümlülüğü getirilmesini yerinde görmemektedir. Nitekim bir kararında "...alıcının satış ilanı ile yetinip ayrıca tapu sicilinde gerekli inceleme yapma zorunluluğunda bulunmadığı nazara alınarak ..." demek suretiyle bu hususa işaret etmiştir³¹².

Kanaatimizce, tapu sicili karşısında mükellefiyetler listesine iyiniyetli itibar edilmesini koruyan ikinci görüş daha yerindedir. Zira taşınmazı artırmayla edinmek isteyen kişinin artırma işlemini gerçekleştirecek olan icra dairesi tarafından hazırlanan artırma şartnamesine ve onun bir parçası olan mükellefiyetler listesine güvenerek artırmaya girmesinin yeterli görülmesi gerekmektedir. Diğer bir ifadeyle mükellefiyetler listesine itibar eden alıcının, tapu sicilinde yer alsa dahi taşınmazı yalnızca mükellefiyetler listesinde bulunan yüklerle iktisap edecektir.

katılacak olan kişinin mükellefiyetler listesi yanında tapu sicilini de incelemesi gerektiği zira bir hakkın mükellefiyetler listesinde yer almasa dahi tapu sicilinde yer alması durumunda ihale alıcısına intikal edeceğini savunmaktadır. Bkz. Berkin, 1968, s. 334.

³¹⁰ Türk Medeni Kanunu'nun "Tapu sicilinin açıklığı" başlıklı 1020. maddesi:

"Tapu sicili herkese açıktır. İlgisini inanılır kılan herkes, tapu kütüğündeki ilgili sayfanın ve belgelerin tapu memuru önünde kendisine gösterilmesini veya bunların örneklerinin verilmesini isteyebilir.

Kimse tapu sicilindeki bir kaydı bilmediğini ileri süremez."

³¹¹ Kuru, 2013, s. 659.

³¹² Yargıtay 12. HD., 08.05.1986 T, 1985/11415 E ve 1985/5749 K sayılı kararı, Uyar, 2006, s. 9728.

Taşınmazın açık artırmayla satışında katılımcılara bazı kolaylıklar sağlayarak mümkün olduğunca çok katılımı ihalenin gerçekleştirilmesini ve bu sayede rekabet ortamında taşınmazın değerini bulmasını amaçlayan cebri artırmanın amaçları da gerçekleşmiş olacaktır. Buna karşın mükellefiyetler listesinde yer almasa da tapu siciline bulunan bir mükellefiyetin alıcıya yüklenmesi alıcıların hiç beklemedikleri külfetlerle karşılaşmalarına neden olacağından cebri artırmalara katılımın deşmesine neden olacaktır. Ancak bu söylediklerimiz alıcının tapu sicilinde bulunan ancak mükellefiyetler listesinde yer almayan yüklerden haberinin olmaması yani iyiniyetli olunması durumunda geçerlidir. Yani açık artırmayla taşınmazı alan kişinin mükellefiyetler listesine yer almayan ancak tapu sicilinde bulunan yüklerden haberdar olması durumunda artık tapu sicilinde yer alan yüklerden de sorumlu olması gerekmektedir. Hukuk mantığı da tapu sicilinde yer aldığını bildiği yüklerin mükellefiyetler listesinde bulunmaması nedeniyle lehte bir kazanım sağlanmasının korunmamasını gerektirmektedir.

Burada dikkat edilmesi gereken bir durum da mükellefiyetler listesine üstünlük tanınan hakların kamu hukukundan kaynaklanan aynı hakları kapsamayacağı hususudur. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Çevre Kanunu, İmar Kanunu, Kamulaştırma Kanunu, Orman Kanunu gibi kamu hukukundan kaynaklanan yükler mükellefiyetler listesinde yer alamasa da taşınmazı alan kişiye geçecektir³¹³. Bu nitelikte olan yükler tapu siciline tescil edilmese dahi taşınmazın maliki bakımından sonuç doğuracaklardır. Kanundan kaynaklanan bu durum gereğince yükümlülükler kural olarak, tapu siciline tescil edilmeksizin de doğup herkese karşı geçerli olacaktır(TMK m. 731)³¹⁴.

3.3.2. Mükellefiyetler Listesinin Hazırlanması ve İlgililere Duyurulması

İcra dairesi artırma şartnamesini hazırlarken artırmaya konu taşınmaz için tapu müdürlüğü ile yazışarak üzerinde herhangi bir mükellefiyet olup olmadığını varsa da neler olduğunu soracaktır. Tapu müdürlüğü tarafından verilen cevap yazısında neler belirtilmişse icra dairesi bu bilgilerin doğruluğunu doğrulama yoluna gitmeden olduğu gibi mükellefiyetler listesine

³¹³ Postacıoğlu, 1982, s. 498; Üstündağ, 2000, s. 262.

³¹⁴ Dönmez, 2010, s. 179.

ekleyecektir³¹⁵. Bunun yanında tapu sicilinde yer almamakla birlikte sınırlı ayni hak veya lehlerine tapu siciline şerh verilmiş nispi hak sahipleri de haklarının varlığını belgeleyerek bunların da mükellefiyetler listesine yazılmasını isteyebileceklerdir³¹⁶. İcra dairesi bu taleplerin ispatlanması durumunda bunları da mükellefiyetler listesine yazacaktır.

Bu şekilde hazırlanan mükellefiyetler listesi icra dairesi tarafından alacaklılara ve borçluya tebliğ edilecektir³¹⁷. Ancak mükellefiyetler listesinin hazırlanmaması borçlu aleyhine bir durum oluşturmayacağından borçluya tebliğ edilmemesi, ihalenin feshi sebebi sayılmayacaktır³¹⁸.

İİK'nın 128'inci maddesi gereğince mükellefiyetler listesinin artırmaya başlanmadan önce hazırlanması gerekmektedir. İİK'nın 124'inci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan, *“Bunları ihtiva eden şartname artırmadan evvel en az on gün müddetle icra dairesinde herkesin görmesi için açık bulundurulur.”* Hükmü gereğince artırma şartnamesinin bir parçası olan mükellefiyetler listesinin de artırmadan önce en az on gün süreyle ilgililerin görebileceği şekilde açık bulundurulacaktır³¹⁹. Aksi halde yani mükellefiyetler listesinin artırmadan önce on gün süreyle ilgililerin göreceği şekilde açık bulundurulmaması taşınmaz üzerindeki hakların neler olduğunu öğrenmelerini engelleyebileceği için ihalenin feshi nedeni sayılabilecektir³²⁰. Ayrıca icra dairesinin mükellefiyetler listesinin hazırlanması ve kesinleşmesi işlemlerinde mevzuata aykırı hareket etmesi durumunda ilgililer gerçekleşen ihalenin isteyebileceklerdir³²¹.

³¹⁵ Arslan, 1984, s. 101; Olgaç/Köymen, 1965, s. 955; Altay, 1994, s. 391; Cenk Akil, “İcra Hukukunda Mükellefiyetler Listesi”, **Prof. Dr. Ramazan Arslan’a Armağan**, Yetkin Yayınları, Ankara 2015, s. 124.

³¹⁶ Muşul, 2015, s. 426.

³¹⁷ Kuru, 2013, s. 658; Aslan, 2004, s. 89; Akil, 2015, s. 125.

³¹⁸ “...Mükellefiyetler listesinin düzenlenmemesi borçlu lehine bir durum oluşturacağı şüphesiz olup, düzenlenen mükellefiyetler listesinin borçluya tebliğ olunmaması da ihalenin feshini gerektirecek bir eksiklik değildir.” Yargıtay 12. HD. 09.06.2003 T, 2003/10756 E ve 2003/13489 K sayılı kararı, (Dönmez, 2010, s. 158).

³¹⁹ Kuru, 2013, s. 657; Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz, 2019, s. 320; Altay, 1994, s. 391; Aslan, 2004, s. 89; Dönmez, 2010, s. 162; Dönmez, 2006, s. 377.

³²⁰ Kuru, 2013, s. 657.

³²¹ Arslan, 1984, s. 106.

3.3.3. Mükellefiyetler Listesine İtiraz

İİK'nın 128'inci maddesinin birinci fıkrası gereğince icra dairesince hazırlanan mükellefiyetler listesi haciz sahipleri ve borçluya tebliğ edilecektir. Tebliğde ilgilere itirazlarını bildirmeleri için üç gün süre verildiği de bildirilecektir. Haczedenler ve borçlu mükellefiyetler listesinde yer alan bir mükellefiyetin haksız yere listeye eklendiğini dile getirebileceklerdir³²². Tarafların kendilerine tanınan üç günlük süre içerisinde icra dairesine başvurularak sözlü veya yazılı itirazlarını bildirmeleri durumunda dosya icra mahkemesine gönderilecektir³²³. Dosyayı alan icra mahkemesi öncelikle icra takibinin devam edip etmeyeceğini karara bağlayacaktır (İİK m. 97/1)³²⁴. İtirazın tapu kaydına dayanmaması veya hacizden sonra tesis edilen bir hakka dayanması durumunda icra mahkemesi icra takibinin devamına karar verecektir. Bunun yanında itirazın tapu kaydına dayanması durumunda takibin ertelenmesine ve dolayısıyla artırmanın da ertelenmesine karar verilecektir. İcra mahkemesinin ilgililerin itirazının dayandığı hakkın kanıtlanamadığı sonucuna vararak takibin devamına karar vermesi durumunda ilgililer taşınmazın bu itiraz konusu yükten arınmış olarak artırmaya sokulmasını talep edebileceklerdir³²⁵.

İcra mahkemesinin icra takibinin ertelenmesine dair karar vermesi durumunda artık artırma yapılamayacak ve itiraz konusu istihkak davasıyla sonuca bağlanana kadar da bekletilecektir. Mükellefiyetler listesinde yer alan ve bu nedenle de itiraz konu edilen hakkın sahibi icra mahkemesi tarafından verilen takibinin ertelenmesi yönündeki kararını tefhim veya tebliğ tarihinden itibaren yedi gün içinde istihkak davası açması gerekmektedir. Taşınmaz üzerinde yer alan hakkına karşı itirazda bulunulan üçüncü kişinin bu süre içerisinde istihkak davası açmaması durumunda alacaklıya karşı iddia ettiği haktan vazgeçtiği kabul edilecektir (İİK m. 97/6)³²⁶.

³²² Kuru, 2013, s. 658; Arslan/Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz, 2019, s. 320; Akil, 2015, s. 137.

³²³ Postacıoğlu, 1982, s. 490.

³²⁴ Mükellefiyetler listesine süresinde yapılan itirazlar İİK'nın 96-97 hükümleri uyarınca çözüme kavuşturulacaktır.

³²⁵ Berkin, 1968, s. 331; Postacıoğlu, 1982, s. 492; Kuru, 2013, s. 658; Uyar, 2002, s. 312; Oskay/ Koçak/ Deynekli/ Doğan, 2007, s. 3144; Akil, 2015, s. 139.

³²⁶ Kuru, 2013, s. 658; Berkin, 1968, s. 286.

İcra dairesinin mükellefiyetler listesini hazırlarken usulî bir yanlışlık yaparak mevzuat gereğince listeye yazılmaması gereken bir hakkı listeye yazmış olması durumunda artık itiraz değil kanuna aykırılık iddiasıyla yedi gün içinde şikâyet yoluna gidilmesi gerekecektir³²⁷. Şikâyet üzerine icra mahkemesi tarafından verilecek karar kesindir ve tarafların herhangi bir kanun yoluna başvurma imkânı bulunmamaktadır.

İcra mahkemesinin yapılan şikâyeti yerinde görerek mükellefiyetler listesinin düzeltilmesine karar vermesi durumunda, icra dairesinin düzeltilen mükellefiyetler listesini de İİK'nın 128'inci maddesi gereğince ilgililere tebliğ etmesi gerekecektir.

İcra dairesi tarafından tebliğ edilen mükellefiyetler listesine haciz sahipleri veya borcunun üç gün içinde itiraz etmemeleri veya gerçekleştirdikleri itirazdan sonra yedi gün içinde istihkak davası açılmaması durumunda ya da açılan istihkak davasında verilen kararın kesinleşmesinden sonra mükellefiyetler listesi de kesinleşmiş olacaktır. Kesinleşen mükellefiyetler listesi artırma şartnamesinin bir parçası olacak ve İİK'nın 124/2 maddesi gereğince icra dairesinde herkesin görmesi için açık bulundurulacaktır³²⁸.

3.4. Taşınmazın Yeniden Kıymet Takdiri

Cebrî işlemlerinde geçerli olan borçlunun borca yeter malının haczedilmesi kuralının bir sonucu olarak haczedilen taşınmazın değerlerinin belirlenmesi gerekmektedir. Kural olarak haczedilen malın kıymeti icra memuru tarafından takdir edecekse de her durumda icra memurunun taşınmazın değerini kendi bilgi ve tecrübesiyle belirlemesi mümkün

³²⁷ Örneğin; tapuda kayıtlı olmayan ve talep de edilmemiş bir hakkın listeye geçirilmiş olması; tapuda açıkça yer alan ve tapu müdürlüğü tarafından da süresinde bildirilmiş bir hakkın listeye kaydedilmemiş olması vb. bkz. Yıldırım/ Deren Yıldırım, 2015, s. 240; Borçlunun mükellefiyetler listesine alınan bir ipoteğin son bulduğuna ilişkin itirazı Kuru, 2013, s. 658; Muşul, 2015, s. 426; Ayrıca bkz. İcra Ve İflas Kanunu'nun "Şikâyet ve şartlar" başlıklı 16 maddesi:

"Kanunun hallini mahkemeye bıraktığı hususlar müstesna olmak üzere İcra ve İflas dairelerinin yaptığı muameleler hakkında kanuna muhalif olmasından veya hadiseye uygun bulunmamasından dolayı icra mahkemesine şikâyet olunabilir. Şikâyet bu muamelelerin öğrenildiği tarihten yedi gün içinde yapılır.

Bir hakkın yerine getirilmemesinden veya sebepsiz sürüncemede bırakılmasından dolayı her zaman şikâyet olunabilir."

³²⁸ Yıldırım/ Deren Yıldırım, 2015, s. 241.

olamayabileceğinden teknik bilgi gerektiren durumlarda uzman kişilerden de görüş alarak taşınmazın değerini belirleyecektir³²⁹.

Açık artırma aşamasında mükellefiyetler listesinin hazırlanmasından sonra gerçekleştirilecek olan kıymet takdiri İİK'nın 128'inci maddesinin ikinci fıkrasında düzenlenmiş olup, İİK'nın 87'inci maddesinde yer alan haciz esnasında gerçekleştirilen kıymet takdirinden farklıdır. Dolayısıyla da mükellefiyetler listesinin hazırlanmasından sonra gerçekleştirilecek kıymet takdiri, haciz esnasında takdir edilen kıymetten daha az veya fazla olabilecektir³³⁰.

Taşınmaz için haciz aşamasında kıymet takdiri yapılmış olsa da mükellefiyetler listesinin kesinleşmesinden sonra yeniden bir kıymet takdirinin yapılması gerekmesine karşın uygulamada yeniden kıymet takdiri yapılması yerine çoğunlukla haciz aşamasında yapılan kıymet takdirinin, artırma aşamasında da esas alındığı görülmektedir. Ancak haciz aşamasından sonra artırma şartnamesinin hazırlanması aşamasında mükellefiyetler listesine eklenecek mükellefiyetler taşınmazın değerini etkileyebileceğinden bu aşamada yeniden kıymet takdiri yapılması gerekmektedir³³¹.

İİK'nın 128/a maddesinin ikinci fıkrası gereğince, “*Kesinleşen kıymet takdirinin yapıldığı tarihten itibaren iki yıl geçmedikçe yeniden kıymet takdiri istenemez. Ancak, doğal afetler ve imar durumundaki çok önemli değişiklikler meydana getiren benzer hallerde yeniden kıymet takdiri istenebilir.*” Düzenleme gereğince icra dairesi tarafından gerçekleşen kıymet takdiri kesinleşmesinden itibaren iki yıl geçerlidir³³². Kıymet takdirinin kesinleşmesinden sonra iki yıldan fazla zaman geçmiş olmasına karşın bu kıymet takdirine dayanan bir artırmanın yapılması durumunda ihalenin feshi söz konusu olacaktır³³³. Dolayısıyla gerçekleştirilen kıymet takdirinden

³²⁹ İpekçi Nizam, *İcra ve İflas Kanunu Tatbikatı (Şerh)*, 7. Baskı, Arıkan Yayınevi, İstanbul 2007, s. 440; Artırmaya konu taşınmazın kıymet takdirinin piyasa rayicine göre belirlenmesi gerektiği görüşü için bkz. Yargıtay HGK., 16/04/2014 T, 2014/618 E ve 2014/533 K sayılı kararı, (Muşul, 2016, s. 118).

³³⁰ Üstündağ, 2000, s. 266; Kuru, 2013, s. 659; Arslan/ Yılmaz/Taşpınar Ayvaz, 2019, s. 321; Akil, 2015, s. 146; Aslan, 2004, s. 97; Dönmez, 2010, s. 186;Yenipınar Berberoğlu, 2020, s. 31.

³³¹Pekcanitez vd., 2018, s. 261; Kuru, 2013, s. 659.

³³² Ruhi/Ruhi, 2016, s. 100.

³³³ Yıldırım/ Deren-Yıldırım, 2015, s. 242; Yargıtay 12. HD., 27/03/2008 T, 2008/3359 E ve 2008/5849 K sayılı kararı, (Muşul, 2016, s. 338; Karslı, 2014, s. 346); Kıymet takdirinden iki yıl sonra ihale yapılması resen dikkate alınacak bir ihale fasih nedenidir. Bkz. Yargıtay 12. HD., 23/01/2012 T, 2011/15731 E ve 2012/1075 K sayılı kararı, Coşkun, 2013, s. 2015; Yargıtay 12. HD., 25.03.2008 T, 2008/3359 E ve 2008/5849 K sayılı kararı, (Karanfil, 2016, s. 275).

sonra en az iki yıl sonra yeniden kıymet takdiri talep edilebilecektir³³⁴. Ancak istisnai olarak doğal afetler ve imar durumundaki çok önemli değişiklikler meydana getiren durumlarda taraflar yeniden kıymet takdiri talep edebileceklerdir³³⁵.

3.4.1. Kıymet Takdiri Usulü ve İtiraz

Mükellefiyetler listesinin hazırlanması sonucunda taşınmaz üzerindeki mükellefiyetler belirlenecek ve bunlar taşınmazın değerini etkileyecektir. Bu nedenle mükellefiyetler listesinin kesinleşmesinden sonra yeniden kıymet takdiri yapılacaktır³³⁶.

Kıymet takdiri kural olarak kesinleşmiş bir takip sonrasında haczedilmiş bir taşınmaz için gerçekleştirilebilecektir. Ancak taşınmaz için gerçekleştirilmiş ipoteğe istinaden yapılan takiplerde haciz aşaması bulunmadığından takibin kesinleşmesine gerek olmaksızın İİK'nın 128. maddesi gereğince taşınmazın kıymet takdiri hemen yapılabilir³³⁷.

Taşınmazın kıymet takdiri görevi icra müdürlüğünde olmakla birlikte, icra memurunun taşınmazın değerini kendi bilgi ve tecrübesiyle belirlemesi mümkün olamayabileceğinden teknik bilgi gerektiren durumlarda taşınmazın değerini uzman bir kişiye takdir ettirecektir³³⁸. Kanun

³³⁴ Yargıtay 12. HD., 23/10/2014 T, 2014/20262 E ve 2014/24844 K sayılı kararı, (Muşul, 2016, s. 123); Yargıtay 12. HD. 01.06.2004, 2004/10185 E ve 2004/13964 K sayılı kararı, (Kuru, 2013, s. 662).

³³⁵ Kuru, 2013, s. 661; Yargıtay 12. HD. 26/02/2015 T, 2015/1755 E ve 2015/4011 K sayılı kararı, (Doğan Özkan, "Karar İncelemesi: Taşınmaz Haczinin Kalkmasının Veya Yenilenmesinin; Kıymet Takdirinin Geçerlilik Süresine Etkisi", *Adalet Dergisi*, S. 54, ss. 1-12, s. 12).

³³⁶ Postacıoğlu, 1982, s. 493; Kuru, 2013, s. 659; Yargıtay, artırmaya konu taşınmazın tapu kaydının alındığı tarih (18/04/2007) ile satış tarihi (16/07/2007) arasında taşınmazın vasfında bir değişiklik olmadığından zarar unsurunun gerçekleşmediğini belirterek ihalenin feshi talebinin reddedilmesi gerektiğine karar vermiştir. Yargıtay 12. HD., 18/02/2008 T, 2007/24450 E ve 2008/2573 K sayılı kararı, (Coşkun, 2013, s. 1984).

³³⁷ Yücel, 2009, s. 159; Yenipınar Berberoğlu, 2020, s. 32; Namlı, 2019, s. 470; Boran Güneysu Nilüfer, *İcra Hukukunda Taşınmazların Kıymet Takdiri*, 1. Baskı, Yetkin Yayınevi, 2020, s. 12.

³³⁸ İpekçi, 2007, s. 440; Arslan, 1984, s. 104; Kuru, 2013, s. 660; Muşul, 2013, s. 820; "... İİK 128/2. maddesine göre; taşınmaz kıymetinin bilirkişi aracılığıyla ve icra dairesince belirlenmesi, satış sırasında da daha önce belirlenen ve kesinleşen bu kıymetin esas alınması gerekir. Zira bu kıymet takdiri, İİK'nın 129. Maddesinde öngörülen ve satışın en az hangi bedelle yapılacağını saptayan önemli bir işlemdir. İcra dairesi tarafından İİK'nın

koyucu İİK'nın 87'nci maddesinde yer verdiği kıymet takdiri yapılırken icra müdürüne bilirkişiye başvurup başvurmama konusunda takdir hakkı vermişken, İİK'nın 128'inci maddesinde icra müdürüne kıymet takdiri konusunda bilirkişiye başvurma konusunda böyle bir takdir yetkisi tanımamıştır. Taşınmazın mükellefiyetler listesinin düzenlenmesinden sonra listeye yazılan mükellefiyetler neticesinde değişen kıymetinin tespiti için yeniden kıymet takdirinin bilirkişiye yaptırılması gerektiği belirtilmiştir. Bu nedenle icra müdürünün bir bilirkişiye başvurmadan taşınmazın kıymet takdirini kendisinin yapması durumunda kanuna aykırı davranmış olacağından ilgililer İİK'nın 16'ncı maddesi gereğince şikâyet yoluna başvurabilecektir³³⁹. Taraflardan birinin icra müdürlüğünce yapılan kıymet takdirine karşı şikâyet yoluna başvurması durumunda, icra mahkemesince yapılan kıymet takdir işlemi kesin olacaktır ve bu nedenle de kıymet takdirine dair bilirkişi raporu ilgililere tebliğ edilmeyecektir³⁴⁰.

İİK'nın 128'inci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan, *“Kıymet takdirine ilişkin rapor borçluya, haciz koydurmuş alacaklılara ve diğer ipotekli alacaklılara tebligatın yapıldığı icra dosyasındaki, ayrıca bildirilmiş bulunması hali müstesna olmak üzere, tapudaki mevcut adresleri esas alınmak sureti ile tebliğ edilir.”* düzenlemesi gereğince taşınmazın kıymet takdirine dair hazırlanan rapor, haciz sahiplerine, borçluya ve diğer ipotekli alacaklılara tebliğ edilecektir. Düzenlemede kıymet takdirine dair raporun tebliği açıkça zorunlu kılınmış olduğundan buna uyulmadan ihalenin gerçekleştirilmesi durumunda söz konusu ihalenin feshi gerekebilecektir³⁴¹. Ancak ihalenin feshine karar verilebilmesi için ihalenin feshini talep eden kişinin ihalesi yapılan taşınmazın satışı nedeniyle menfaatinin ihlâl edilmiş olması da gerekmektedir. Dolayısıyla artırmaya konu taşınmazın zaten değerinin üzerinde satılmış olması durumunda ihalenin feshini talep eden kişinin hukukî yararı bulunmayacağından ihalenin feshine de karar verilemeyecektir³⁴².

128/2.maddesine göre yapılan ve kesinleşen kıymet takdiri yerine, icra mahkemesince meskeniyetşikayeti ile ilgili yasal koşulların araştırılmasına ait keşif sırasında saptanan değer üzerinden taşınmazın satışa çıkarılması yasaya aykırıdır.”, Yargıtay 12. HD. 26.10.2010 T, 2010/11857 E ve 2010/24660 K sayılı kararı, (Muşul, 2013, s. 820).

³³⁹ Ruhi/Ruhi, 2016, s. 77; Muşul, 2016, s. 118; Yargıtay uygulamasında da artırmaya konu taşınmazın değerinin usulüne uygun olarak tespit edilmemesi ve kıymet takdir itirazının incelemesiz reddedilmesi ihalenin feshi sebebi olarak görülmektedir. Bkz. Yargıtay, HGK., 17/03/1999 T, 1999/12-161 E ve 1999/148 K sayılı kararı, (Günay Cevdet İ., *Türk Borçlar Kanunu Şerhi*, 2. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2015, s. 900).

³⁴⁰ Yargıtay 12. HD., 18/12/2012 T, 2012/26725 E ve 2012/38465 K sayılı kararı, (Uyar vd., 2014, s. 2357).

³⁴¹ Kuru, 2013, s. 660; Üstündağ, 2000, s. 266.

³⁴² Yargıtay HGK., 25/02/2013 T, 2012/33602 E ve 2013/5611 K sayılı kararı, (Coşkun, 2013, s. 2005).

İİK'nın 128'inci maddesinin dördüncü fıkrası gereğince; “Satışa çıkarılan taşınmazda eklenti niteliğinde teşvikli mal varsa icra müdürlüğü bu malların kıymetini ayrıca takdir ettirir. Satıştan önce ilgili kurumlardan bu mallar üzerindeki vergi, resim, harç gibi yükümlülükler sorulur. Satış isteyen alacaklının talebi üzerine bu mallar satış dışında tutulabileceği gibi, üzerlerindeki vergi, resim, harç gibi malın aynından kaynaklanan kamu alacakları dikkate alınarak 129 uncu madde hükümlerine göre taşınmazla birlikte ihale de edilebilir.”

3.4.2. Kıymet Takdirine Dair Şikâyet

Kanun koyucu icra dairesinin taşınmazın kıymet takdirini gerçekleştirirken mevzuata aykırı davranması durumunda ilgililere şikâyet yoluna başvurma imkânı tanıyarak malvarlığının cebri artırma yoluyla değerinin altında satılmasını ve tarafların maddi olarak zarara uğramasını önlemeyi amaçlamıştır³⁴³.

İcra dairesince taşınmazın kıymet takdirinin gerçekleştirilmesi sonrasında kıymet takdirini tebliğ alan alacaklı ve borçlu buna karşı tebliğ tarihinden itibaren yedi gün içinde şikâyet yoluna başvurabileceklerdir³⁴⁴. İİK'nın 18'inci maddesinin ikinci fıkrası gereğince taraflar şikâyet yoluna başvurduklarını yazılı olarak bildirebilecekleri gibi sözlü beyanlarının zapta geçirilmesi suretiyle de gerçekleştirebileceklerdir.

Şikâyetin usulen işleme konulabilmesi için şikâyetten itibaren yedi gün içinde gerekli masraf ve ücretin mahkeme veznesine yatırılması gerekmektedir. Masrafın süresinde yatırılması durumunda yeniden bilirkişi incelemesi yaptırılacakken, masrafın yatırılmaması durumunda şikâyet doğrudan reddedilecektir (İİK m. 128/a-1). Kanun koyucu şikâyetle bulunana masrafları ödeme yükümlülüğü getirerek kıymet takdirine karşı yapılan şikâyetlerin, bir an önce

³⁴³ Yıldırım/ Deren-Yıldırım, 2015, s. 241.

³⁴⁴ Kuru, 2013, s. 660; Muşul, 2016, s. 120; Ruhi/Ruhi, 2016, s. 77; Yenipınar Berberoğlu, 2020, s. 31.

sonuçlanmasını ve bu aşamada gereksiz zaman kaybedilmemesini sağlamayı amaçlamıştır³⁴⁵. Kıymet takdirine şikâyet yoluna başvurulması durumunda yatırılacak masraf icra mahkemesince belirlenecektir. İcra Mahkemesinin kıymet takdirine şikâyet için yatırılması gereken masrafi belirlememesi durumunda gerçekleştirilen şikâyeti ret edemeyecektir. Mahkemenin bunun aksine davranması durumunda ihalenin feshi sebebi doğacaktır³⁴⁶.

Daha önce de belirttiğimiz üzere kıymet takdirinin yapılması aşamasında icra dairesinin bir bilirkişiden rapor alması gerekmektedir. İcra müdürünün bir bilirkişiye başvurmadan taşınmazın kıymet takdirini kendisinin yapması durumunda mevzuata aykırı davranmış olacağından ilgililer şikâyet yoluna başvurabilecektir³⁴⁷. Hatta Yargıtay’a göre taşınmazın kıymet takdirinin, yalnızca inşaat mühendisi bilirkişiden yardım alınarak bayındırlık birim fiyatına göre kıymetinin belirlenmesi sonrasında ihalenin gerçekleştirilmesi de ihalenin feshi nedenidir³⁴⁸.

Taraflardan birinin kıymet takdirine yönelik şikâyetle bulunması durumunda artık bu şikâyet sonuçlandırılmadan ihale gerçekleştirilemeyecektir. Aksi halde yani şikâyet konusunda bir karar verilmeden ihalenin gerçekleştirilmiş olması durumunda yapılan ihalenin feshi gerekebilecektir³⁴⁹.

Şikâyet, kıymet takdirini gerçekleştiren icra dairesinin bulunduğu yerdeki icra mahkemesine yapılacaktır. İlgililerin yetkisiz bir icra mahkemesinde kıymet takdirine itirazda bulunmuş olmaları durumunda, bu icra mahkemesinin başvuru tarihinden itibaren en geç on gün içinde yetkisizlik kararı vermesi gerekecektir (İİK m. 128/a-4). Kural olarak İcra mahkemesinin kıymet takdirine dair vereceği karar kesindir ve bu karar aleyhine istinaf yoluna başvurulması mümkün değildir³⁵⁰. Ancak Yargıtay uygulamasında İİK’nın 128/a maddesinin beşinci fıkrasına

³⁴⁵Pekcanitez vd., 2018, s. 261.

³⁴⁶Yargıtay 12. HD., 13/03/2018 T, 2008/2117 E ve 2008/4720 K sayılı kararı, (Muşul, 2016, s. 121).

³⁴⁷Yenipınar Berberoğlu, 2020, s. 31; Muşul, 2016, s. 118; Yargıtay uygulamasında da artırmaya konu taşınmazın değerinin usulüne uygun olarak tespit edilmemesi ve kıymet takdir itirazının incelemesiz reddedilmesi ihalenin feshi sebebi olarak görülmektedir. Bkz. Yargıtay HGK., 17/03/1999 T, 1999/12-161 E ve 1999/148 K sayılı kararı, (Günay, 2015, s. 900).

³⁴⁸Yargıtay HGK., 23/10/2000 T, 2000/14833 E ve 2000/15709 K sayılı kararı, (Coşkun, 2013, s. 2013).

³⁴⁹Muşul, 2013, s. 822; Yargıtay HGK., 15/03/1995 T, 1994/12-795 E ve 1994/180 K sayılı kararı; Yargıtay 12. HD. 21.01.2008 T, 2007/23322 E ve 2008/1471 K sayılı kararı, (Süphandağ, 2017, s. 432).

³⁵⁰İcra ve İflas Kanunu’nun “Kıymet takdirine ilişkin şikâyet” başlıklı 128/a maddesinin son fıkrası:

“Bu madde gereğince icra icra mahkemesinin verdiği kararlar kesindir.”

göre kesin nitelikte olan bu karara dayanılarak ihalenin feshi talep edilerek ihalenin feshi mümkün görülmektedir³⁵¹.

Taraflardan birinin gerçekleştirilen kıymet takdirini düşük bularak itirazda bulunması üzerine icra mahkemesince yeniden belirlenen kıymet takdirinin icra müdürlüğünce takdir edilmiş olan kıymetten daha düşük olması durumunda icra müdürlüğünce belirlenen kıymet yapılacak işlemlerde esas alınacaktır. Zira kıymet takdirine itirazda bulunan kişinin kendisi aleyhine bir sonuçla karşılaşması kanun yoluna başvurma mantığına aykırı olacaktır. Buna karşın itiraz edilen değer daha yüksek olmasına karşın icra mahkemesince belirlenen düşük bedel üzerinden ihalenin gerçekleştirilmesi durumunda ihalenin feshi gerekebilecektir³⁵².

İcra dairesince gerçekleştirilen kıymet takdirine yedi günlük süre içerisinde şikâyette bulunulmaması durumunda kıymet takdiri kesinleşecek ve daha sonra bu kıymet takdirine dayanılarak ihalenin feshi davası açılmayacaktır³⁵³.

İcra müdürlüğünce bir bilirkişi marifetiyle gerçekleştirilen yeniden kıymet takdirine karşı tarafların şikâyet yoluna başvurmalarına rağmen bu başvurunun reddedilmesi durumunda artık bu karar kesindir ve istinaf yoluna gidilemeyecektir³⁵⁴. Ancak yukarıda da belirttiğimiz üzere bu durum ileride ihalenin feshi nedeni olarak ileri sürülüp ihalenin feshi davasında incelenebilecektir. Burada dikkat edilmesi gereken husus yeniden kıymet takdirinin gerçekleştirilmesinden itibaren iki yıllık sürenin ne zaman başlayacağıdır. Kıymet takdiri

³⁵¹“...kıymet takdirine borçlu Uğur’un itiraz ettiği görülmektedir. İtiraz üzerine başka bir inceleme yapılmaksızın itirazın reddedildiği tespit edilmiştir. Bu kararın kesin nitelikte olması, ihalenin feshi aşamasında incelenmesini engellemez. Mercice itiraz nedenleri yeniden oluşturulacak bilirkişi kurulu ile mahallinde yapılacak keşifle değerlendirilmeden sonuca ulaşılması doğru görülmüştür.”, Yargıtay HGK, 17.3.1999 T, 12-161/148 sayılı kararı, (Oskay/ Koçak/ Deyneki/ Doğan, 2007, s. 3153); Aynı yönde bkz.; “...Kıymet takdirine itiraz hususu ihalenin feshi aşamasında Yargıtay’ca değerlendirilebileceğinden kıymet takdiri raporu kesinleşmeden, satışın gerçekleştirilmesi usulsüz olduğu cihetle merciin bu sebebe dayalı ihalenin feshi istemini reddetmesi doğru değildir.”, Yargıtay HGK, 03.07.2002 T, 12/544-573 sayılı kararı, (kazanci.com, E.T: 11.04.2020); Ayrıca bkz.; Yargıtay 12. HD. 21.03.2005 T, 2005/2084 E ve 2005/5890 K sayılı kararı, (Süphandağ, 2017, s. 428); Yargıtay 12. HD., 05/03/2012 T, 2011/20692 E ve 2012/6139 K sayılı kararı, (Coşkun, 2013, s. 2014).

³⁵² Yargıtay 12. HD., 10/05/2016 T, 2016/9740 E ve 2016/13709 K sayılı kararı, (Ruhi/Ruhi, 2016, s. 171).

³⁵³ Yargıtay 12. HD., 22/01/2013 T, 2013/29496 E ve 2013/1668 K sayılı kararı, (Uyar vd., 2014, s. 2379); “...İlgililer, icra dairesinin kıymet takdiri işlemine karşı şikâyet yolu ile icra mahkemesine başvurarak düzenlenen raporun gerçeği yansıtmadığını ileri sürebilirler. Yasanın öngördüğü bu olanağı kullanmayanlar, kıymet takdirinin usulsüzlüğünden bahisle ihalenin feshini talep edemezler...”, Yargıtay 12. HD. 21.07.2010 T, 2010/6870 E ve 2010/19818 K sayılı kararı, (Muşul, 2013, s. 822; Süphandağ, 2017, s. 418); Aynı yönde bkz.; “Kıymet takdirine itiraz etmeyen borçlunun daha sonra kıymet takdirine itiraz niteliğindeki iddialarla ihalenin feshini istemesi mümkün değildir.” Yargıtay 12. HD. 04.07.2012 T, 2012/9666 E ve 2012/23455 K sayılı kararı, (Kuru, 2013, s. 661).

³⁵⁴ Güngör Devrim/ Albayrak Adem, *İstinaf, Ankara Barosu Yayınları*, Ankara 2016, s. 52.

işleminde sonra işleyecek iki yıllık süre bilirkişinin kıymet takdiri için taşınmazın bulunduğu yere giderek kıymetini belirlemek üzere keşif gerçekleştirdiği günden itibaren işlemeye başlayacaktır. Burada bilirkişinin fiili olarak kıymet takdirini gerçekleştirdiği tarih iki yıllık sürenin başlangıcı olmaktadır. Mahkemeler ve icra dairesi de bu şekilde belirlenen ve kamu düzenine dair olan süreyi resen dikkate alacaktır³⁵⁵. Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarında da yer aldığı üzere taşınmazın kesinleşen kıymet takdirinin yapıldığı tarihten itibaren iki yıl geçtikten sonra yapılan ihale, şikâyet halinde feshedilecektir³⁵⁶.

Taşınmazın kıymet takdirinin kesinleşip, kesinleşmediği, kıymet takdirinin yapılmasından itibaren iki yıl içerisinde ihalenin gerçekleştirilip gerçekleştirilmediği icra mahkemesince resen nazara alınacak hususlardır³⁵⁷.

Kıymet takdirinin kesinleşmesi durumunda burada yer alan bedel artırmaya konu taşınmazın muhammen bedeli olacaktır³⁵⁸.

³⁵⁵ Ruhi vd., 2016, s. 100.

³⁵⁶ Yargıtay 12. HD., 23/10/2014 T, 2014/20262 E ve 2014/24844 K sayılı kararı, (Muşul, 2016, s. 125).

³⁵⁷ Yargıtay 12. HD., 11/09/2014 T, 2014/18189 E ve 2014/21000 K sayılı kararı, (Muşul, 2016, s. 128).

³⁵⁸ Muşul, 2016, s. 118.

3. BÖLÜM

İHALEYE HAZIRLIK İŞLEMLERİNDE YARGI YOLLARI VE SONUÇLARI

1.Kıymet Takdirine Şikâyet ve İhaleye Etkisi

Daha öncede belirttiğimiz üzere haczedilen taşınmazın yeniden kıymet takdirinde, taşınmaz üzerindeki bulunan mükellefiyetler dikkate alınacaktır. Bu anlamda İİK'nın 128'inci maddesinin ikinci fıkrası gereğince taşınmazın önceden takdir edilen kıymetini değiştirecek mükellefiyetlerin meydana gelmesi durumunda, icra dairesi artırmaya esas olmak üzere hacizli taşınmaz için yeniden kıymet takdirinde bulunacaktır (İİK m. 128/2). Taşınmaz için yapılan ilk kıymet takdirinden sonra taşınmazın üzerinde bulunan mükellefiyetlerde hiçbir değişiklik olmaması durumunda yeniden kıymet takdirine de gerek olmayacaktır³⁵⁹.

Yeniden gerçekleştirilen kıymet takdiri ilgililere tebliğinden itibaren ilgililer (alacaklı ve borçlu), yedi gün içinde şikâyet yoluna başvurabileceklerdir. Bu şikâyetin yapılacağı merci yeniden kıymet takdiri için rapor düzenleyen icra dairesinin bulunduğu yerdeki icra mahkemesidir. Haczedilen taşınmazın kıymet takdirinin düşük veya fazla belirlendiğini ileri süren tarafların şikâyet sebebi, bir süreli şikâyet sebebi olan kıymet takdirinin somut olayın mahiyetine uygun düşmemesidir. Bu durumda ilgililer, icra dairesi tarafından gerçekleştirilen kıymet takdiri raporunun gerçeği yansıtmadığından dolayı süreli şikâyet yoluna gidebileceklerdir³⁶⁰.

İcra mahkemesinin bakmakla görevli olduğu işler acele işlerden sayılmaktadır ve bu nedenle basit yargılama usulü uygulanmaktadır (İİK m. 18). Dolayısıyla ilgililer tarafından icra mahkemesine şikâyet, itirazın kaldırılması ve istihkak davası yoluyla başvurulması durumunda bu işler acele işlerden olduğundan adli ara verme zamanında da görüleceklerdir³⁶¹.

³⁵⁹Postacıoğlu, 1982, s. 493.

³⁶⁰Muşul, 2015, s. 822.

³⁶¹Pekcanıtez vd., 2018, s. 49; Kuru, 2013, s. 67; Coşkun, 2020, s. 149.

İİK'nın 128/a-4 maddesi gereğince haczedilmiş taşınmaza dair gerçekleştirilen kıymet takdirine şikâyetin yetkisiz icra mahkemesine yapılması durumunda, icra mahkemesi şikâyeti esasa girmeksizin evrak üzerinden inceleyecek ve başvuru tarihinden itibaren en geç on gün içerisinde yetkisizlik kararı verecektir.

İcra mahkemeleri; asliye ve sulh hukuk mahkemeleri gibi bir hukuk mahkemesi olmayıp, icra ve iflâs işlerine bakmakla görevlendirilmiş özel bir mahkemedir³⁶². Yetkili icra mahkemesi tarafından taşınmazın kıymet takdirine dair yapılan şikâyet konusunda verilecek karar kesin hüküm niteliğinde olacaktır. Diğer bir ifadeyle haczedilen taşınmazın kıymet takdirine dair gerçekleştirilen şikâyet konusunda yetkili icra mahkemesince verilecek karara karşı şikâyetle bulunan kişi istinaf kanun yoluna başvuramayacaktır³⁶³.

İlgililer yazılı veya sözlü olarak gerçekleştirecekleri şikâyetten sonra yedi gün içinde gerekli masraf ve ücreti de mahkeme veznesine yatırmak zorundadırlar. Aksi halde yeniden bilirkişi incelemesi yaptırılmadan şikâyet kesin olarak reddedilecektir. (İİK m. 128/a-1)³⁶⁴.

Yeniden kıymet takdirine karşı ilgililerden biri tarafından şikâyet yoluna başvurulması durumunda artık bu şikâyet konusunda bir karar verilmeden icra artırma işlemlerine devam edilemeyecektir. Bu nedenle icra dairesinin icra mahkemesinde görülecek şikâyetin sonuçlanmasını beklemesi ve sonucuna göre ihaleyi gerçekleştirmesi gerekmektedir. İcra dairesinin kıymet takdirine karşı gerçekleştirilen şikâyet için icra mahkemesince verilecek kararı beklemeksizin ihaleyi gerçekleştirmesi halinde ihalenin feshi gerekecektir³⁶⁵. İİK'nın 128/a maddesinin son fıkrasında yer alan, *“Bu madde gereğince icra icra mahkemesinin verdiği kararlar kesindir.”* hükmüne karşın Yargıtay yerleşik uygulamasında kıymet takdirine dair yapılan şikâyetin reddi yönünde karar verilmesi durumunda ilgili kişinin bu durumu ileride açılacak ihalenin feshi davasında ileri sürebileceği yönündedir. Nitekim Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 17.03.1999 tarihli ve 12-161/148 sayılı kararında³⁶⁶;

³⁶² Kuru, 2013, s. 66.

³⁶³ Güngör/Albayrak, 2016, s. 52.

³⁶⁴ Pekcanitez vd. 2018, s. 261.

³⁶⁵ Yargıtay 12. HD. 21.01.2008 T, 2007/23322 E ve 2008/1471 K sayılı kararı, (Süphandağ, 2017, s. 432).

³⁶⁶ Oskay/Koçak/Deynekli/ Doğan, 2007, s. 3153.

“...kıymet takdirine borçlu Uğur’un itiraz ettiği görülmektedir. İtiraz üzerine başka bir inceleme yapılmaksızın itirazın reddedildiği tespit edilmiştir. Bu kararın kesin nitelikte olması, ihalenin feshi aşamasında incelenmesini engellemez. Mercice itiraz nedenleri yeniden oluşturulacak bilirkişi kurulu ile mahallinde yapılacak keşifle değerlendirilmeden sonuca ulaşılması doğru görülmemiştir.”

Demek suretiyle bu hususu dile getirmiştir. Bu durumda ihalenin feshi davasında şikâyet konusu durumun gerçeği yansıtmadığı veya ihalenin feshini gerektirecek bir husus olduğu kanaatine varılması durumunda ihalenin feshine karar verilebilecektir³⁶⁷.

Kanaatimce Yargıtay’ın bu yolu açarak kesin bir karara konu olmuş uyuşmazlığı yeniden inceleme yoluna gitmesi kararın kesin olma niteliğine ters düşmektedir. Taraflar kıymet takdirine dair şikâyet yoluna başvurarak bu konuda bir yargılama yapılmasını ve yargılama sonunda bir karar verilmesi sağlamış olmalarından sonra kesin hükümle sonuca bağlanan bir hususun sonradan tekrar bir yargılamaya konu yapılabilmesi verilen ilk kararın kesin olduğu yönündeki Kanun hükmüne de aykırı olacaktır.

Bununla birlikte icra dairesi tarafından gerçekleştirilen taşınmazın kıymet takdiri işlemine karşı yedi günlük süresi içerisinde şikâyetle bulunmayarak bu hakkının kullanılmamış olması durumunda artık ileride ihalenin feshi davası açılmış da olsa bu hususu ihalenin feshi davasında dile getiremeyecektir³⁶⁸. Dolayısıyla taşınmazın kıymet takdirine dair şikâyet yoluna başvurmayan kişiler ileride açılacak ihalenin feshi davasında şikâyete konu etmeleri gereken hususları ileri sürerek ihalenin feshini sağlayamayacaklardır.

³⁶⁷ “...Kıymet takdirine itiraz hususu ihalenin feshi aşamasında Yargıtay’ca değerlendirilebileceğinden kıymet takdiri raporu kesinleşmeden, satışın gerçekleştirilmesi usulsüz olduğu cihetle merciin bu sebebe dayalı ihalenin feshi istemini reddetmesi doğru değildir.”, Yargıtay HGK, 03.07.2002 T, 12/544-573 sayılı kararı, (www.kazanci.com, E.T: 13.04.2020); Ayrıca bkz. Yargıtay 12. HD 21.3.2005 T, 2005/2084 E ve 2005/5890 K sayılı kararı, (Süphandağ, 2017, s. 428).

³⁶⁸ “...İlgililer, icra dairesinin kıymet takdiri işlemine karşı şikâyet yolu ile icra mahkemesine başvurarak düzenlenen raporun gerçeği yansıtmadığını ileri sürebilirler. Yasanın öngördüğü bu olanağı kullanmayanlar, kıymet takdirinin usulsüzlüğünden bahisle ihalenin feshini talep edemezler...” , Yargıtay 12. HD. 21.07.2010 T, 2010/6870 E ve 2010/19818 K sayılı kararı, (Muşul, 2015, s. 822; Süphandağ, 2017, s. 418); Aynı yönde bkz.; “Kıymet takdirine itiraz etmeyen borçlunun daha sonra kıymet takdirine itiraz niteliğindeki iddialarla ihalenin feshini istemesi mümkün değildir.” Yargıtay 12. HD. 04.07.2012 T, 2012/9666 E ve 2012/23455 K sayılı kararı, (Kuru, 2013, s. 661).

2. İstihkak İddiası, İspat Usulleri Ve Yargı Yolu

Haczedilmiş olan taşınmaz için üçüncü kişiler İİK'nın 96 ve 97 maddelerinde düzenlenmiş olan istihkak iddiasında bulunabileceklerdir. Üçüncü kişi tarafından istihkak iddiasında bulunulmuş olması durumunda icra müdürlüğü alacaklı ve borçluya istihkak iddiasına karşı itirazları olup olmadığına dair bildirimde bulunmaları için üç günlük süre verilecektir (İİK m. 103). Alacaklı veya borçlunun ileri sürülen istihkak iddiasına karşı itirazda bulunmaları halinde, icra müdürü dosyayı derhal icra mahkemesine gönderecektir (İİK m. 97/1)³⁶⁹. Alacaklı veya borçlunun kendilerine tanınan üç günlük süre içerisinde istihkak iddiasına karşı herhangi bir itirazda bulunmamaları halinde ise istihkak iddiası kabul edilmiş sayılacaktır (İİK m. 96/2).

İİK'nın 97'nci maddesinin altıncı fıkrasında yer alan; *“Üçüncü şahıs, icra mahkemesi kararının tefhim veya tebliğinden itibaren yedi gün içinde icra mahkemesinde istihkak davası açmaya mecburdur. Bu müddet zarfında dava edilmediği takdirde üçüncü şahıs alacaklıya karşı iddiasından vazgeçmiş sayılır.”* hükmü gereğince üçüncü kişilerin, icra mahkemesi tarafından verilen kararın tefhim veya tebliğinden itibaren her halde yedi gün içinde icra mahkemesinde istihkak davası açmaları gerekmektedir. Belirlenen bu süre içerisinde istihkak davasının açılmaması halinde üçüncü kişilerin alacaklıya karşı istihkak iddiasından vazgeçtikleri kabul edilecektir.

İcra mahkemesinde açılmış olan istihkak davaları, İİK'nın 89'uncu maddesinin dördüncü fıkrasına göre açılan tazminat davaları ve ihalenin feshi davaları genel hükümlere göre görülecektir. İstihkak davalarında verilen kararlar ile ihalenin feshi talebinin reddi yönünde verilen kararlar kesin hüküm niteliğindedir³⁷⁰.

Haczedilen taşınmaz için üçüncü kişi tarafından istihkak iddiası ile istihkak davası açılmış olması durumunda İİK'nın 97'nci maddesinin sekizinci fıkrasında yer alan; *“Dava esnasında 106 ncı maddedeki müddetler cereyan etmez.”* hükmü gereğince istihkak davası süresince, İİK'nın 106'ncı maddesinde belirlenmiş olan hacizli malların paraya çevrilmesini talep etmek için

³⁶⁹Pekcanitez vd., 2018, s. 49.

³⁷⁰Pekcanitez vd., 2018, s. 49.

gerekli süreler işlemeyecektir³⁷¹. İcra mahkemesinde görülmekte olan istihkak davasının sonuca bağlanmasından sonra artık bu süreler tekrar kaldığı yerden işlemeye devam edecektir³⁷².

İstihkak iddiasına bakmakla görevli olan icra mahkemesi ilk olarak haczedilmiş olan taşınmaza dair takip işlemlerinin devam edip etmeyeceğine karar verecektir (İİKm. 97/1). Bu anlamda icra mahkemesi, gerçekleştirilen istihkak iddiasının taşınmazın paraya çevrilmesini geciktirmek amacıyla ve kötü niyetle yapıldığı kanaatine ulaşması durumunda, haczedilen taşınmaz için gerçekleştirilmiş takip işleminin devamına karar verecektir (İİKm. 97/2). Bu durumda takip işlemleri devam edeceğinden İİK'nın 106'ncı maddesinde yer alan süreler de işlemeye devam edecektir. Dolayısıyla da paraya çevirme talebinde bulunulabilecek ve paraya çevirme işlemleri gerçekleştirilebilecektir. Diğer bir ifadeyle, istihkak iddiasında bulunulması bu konuda mahkemeden bir karar verilmediği sürece doğrudan icra takibinin ertelenmesini sağlamayacaktır³⁷³. Haczedilen taşınmaz için paraya çevirme süreleri icra mahkemesi tarafından takibin ertelenmesine karar verilmesi halinde işlemeyecektir³⁷⁴.

Açılan istihkak davasında icra mahkemesince, takibin devamına karar verilmiş veya takibin durdurulmasına dair bir karar vermemiş olması durumunda dava açılınca kadar taşınmazın paraya çevrilmesini isteme süreleri işlemeye devam edecektir³⁷⁵.

3. İhalenin Feshini Gerektiren Eksiklikler İddiasıyla İhalenin İptali Talebi

Taşınmazın açık artırmayla satışında hazırlık aşamasına dair gerçekleştirilebilecek ihalenin feshi nedenleri her olay için farklılık gösterecektir. Dolayısıyla ihalenin feshi talebini değerlendiren hakim önüne gelen her ihale sürecini kendi içerisinde değerlendirerek ileri sürülen usulsüzlüğün ihalenin feshini gerektirip gerektirmeyeceğini takdir edecektir. Hukuken geçerli bir açık artırma sürecinden bahsedebilmek için hazırlık aşamasından itibaren mevzuata uygun

³⁷¹ Oskay/ Koçak/ Deyneklî/ Doğan, 2007, s. 3045; “*Kıymet takdirine itiraz (şikayet) edilmesi, bir yıllık paraya çevirme isteme süresinin işlemlerini durdurmaz.*”, Kuru, 2013, s. 261; Yıldırım/ Deren Yıldırım, 2015, s. 209.

³⁷² Erturgut, 2000, s. 67; Dönmez, 2010, s. 56.

³⁷³ Uyar, 1988, s. 16; Aslan, 2004, s. 43.

³⁷⁴ Uyar, 1988, s. 16.

³⁷⁵ Erturgut, 2000, s. 68; Dönmez, 2010, s. 57.

şekilde gerçekleştirilmiş bir açık artırmanın bulunması gerekmektedir. Açık artırmaya hazırlık veya açık artırma sürecine dair işlemlerin usulüne uygun şekilde gerçekleştirilmesi alacaklı, borçlu ve diğer ilgililerin haklarının korunması bakımından son derece önemlidir. Dolayısıyla açık artırmaya hazırlık ve açık artırma sürecinde usulsüz bir işlem gerçekleştirilmiş olması durumunda alacaklı, borçlu ve kanunun belirlediği diğer ilgililer bu usulsüzlük nedeniyle ihalenin feshini talep edebileceklerdir³⁷⁶.

Bir cebrî icra işlemi olan açık artırmanın gerçekleştirilmesinden sonra yapılan satış işleminin feshi de cebrî icra hukukuna göre yapılacaktır. Bir cebi icra işlemi olan acır artırmanın feshi için genel mahkemelerde değil yalnızca icra mahkemesinde dava açılabilir. Bu açık artırmanın feshi için ilgililer İİK'nın 16'ncı maddesi kapsamında şikâyet yoluna başvurabileceklerdir (İİKm. 134/2).

Açık artırmanın feshi İİK'nın 133 ve 134'üncü maddelerinde düzenlenmiş olmakla birlikte çalışma konumuz olan haczedilmiş taşınmazın açık artırmaya yoluyla satışında ihaleye hazırlık işlemlerinde yaşanan bir usulsüzlük nedeniyle başvurulacak paraya çevrilmesi işleminin feshi için 134'üncü maddede yer alan fesih sebepleri geçerli olacaktır. Bu anlamda taşınmazın açık artırmayla satışı işleminde ihalenin feshi sebepleri; artırmaya hazırlık öncesi, artırmaya hazırlık dönemi, artırma anındaki kanunun belirlediği düzenlemelere aykırı davranmak veya usulsüz bir işlem yapmak şeklinde olacaktır. Bunun yanında ihaleye fesat karıştırmak veya alıcının malın esaslı niteliklerinde hataya düşürülmesinden kaynaklı olarak da ihalenin feshi talep edilebilecektir.

3.1. İhalenin Feshini Değerlendirmede Görevli Mercii

Taşınmazın açık artırmayla satışında ihalenin feshi talebi konusunda karar verecek merci icra hukuk mahkemesidir³⁷⁷. İcra mahkemesi yalnızca cebrî artırma sonucu yapılan ihaleler için ihalenin feshinde görevli olup, ihtiyari ihalelerde icra mahkemeleri değil genel mahkemeler

³⁷⁶Pekcanitez vd., 2018, s. 219.

³⁷⁷Pekcanitez vd., 2018, s. 221.

görevlidir³⁷⁸. Dolayısıyla icra mahkemesi dışında icra müdürlüğünün ihaleyi feshetme yetkisi bulunmamaktadır³⁷⁹.

Cebrî icra takibinin herhangi bir aşamasında yapılan usulsüzlüklerde olduğu gibi taşınmazın açık artırma yoluyla satışında ihaleye hazırlık işlemlerinde yapılan bir usulsüzlük için de icra mahkemesine şikâyet yoluyla başvurulabilecektir (İİK m. 134 ve HMK m. 281)³⁸⁰. Buna karşın ilgililerin ihalenin feshine dair şikâyeti görevsiz olan genel mahkemeye yapmış olmaları durumunda genel mahkeme şikâyeti evrak üzerinden inceleyerek en geç on gün içinde görevsizlik kararı vermesi gerekmektedir (İİK m. 134/4)³⁸¹.

Hacedilmiş taşınmazın açık artırmayla satışı için ihalenin feshinin talep edilebilmesi için ortada tamamlanmış bir ihale olması gerekmektedir. Diğer bir ifadeyle ilgililer henüz tamamlanmamış bir ihale için ihalenin feshini talep edemeyeceklerdir. Böyle bir talepte bulunulması durumunda icra mahkemesince söz konusu talebin reddi gerekecektir. Ancak ilgililer ihalenin tamamlanmış olduğunu ve dolayısıyla da ihalenin feshi taleplerinin yerinde olduğu gerekçesiyle ret kararına karşı İİK'nın 16'ncı maddesi kapsamında şikâyet yoluna başvurabileceklerdir³⁸².

³⁷⁸ Bkz. Türk Borçlar Kanunu'nun "Artırmanın iptali" başlıklı 281 maddesi:

"Hukuka veya ahlaka aykırı yollara başvurularak ihalenin gerçekleştirilmesi sağlanmışsa her ilgili, iptal sebebini öğrendiği günden başlayarak on gün ve her hâlde ihale tarihini izleyen bir yıl içinde ihalenin iptalini mahkemeden isteyebilir.

Cebrî artırmalar hakkında özel hükümler saklıdır."

Ayrıca bkz. İcra ve İflas Kanunu'nun "İhalenin neticesi ve feshi" başlıklı 134. maddesinin ikinci fıkrası:

"İhalenin feshini, Borçlar Kanununun 226 ncı maddesinde yazılı sebepler de dahil olmak üzere yalnız satış isteyen alacaklı, borçlu, tapu sicilindeki ilgililer ve pey sürmek suretiyle ihaleye iştirak edenler yurt içinde bir adres göstermek koşuluyla icra mahkemesinden şikâyet yolu ile ihale tarihinden itibaren yedi gün içinde isteyebilirler. İlgililerin ihale yapıldığı ana kadar cereyan eden muamelelerdeki yolsuzluklara en geç ihale günü itila peyda ettiği kabul edilir. İhalenin feshi talebi üzerine tetkik icra mahkemesi talep tarihinden itibaren yirmi gün içinde duruşma yapar ve taraflar gelmeseler bile icap eden kararı verir. Talebin reddine karar verilmesi halinde icra mahkemesi davacıyı feshi istenilen ihale bedelinin yüzde onu oranında para cezasına mahkûm eder. (Ek cümle: 17/7/2003-4949/38 md.) Ancak işin esasına girilmemesi nedeniyle talebin reddi hâlinde para cezasına hükmolunamaz."

³⁷⁹ Karşlı, 2014, s. 358.

³⁸⁰ Yargıtay, 12. HD. , 10/03/2011 T, 2011/820 E ve 2011/3096 K sayılı kararı, (Muşul, 2016, s. 434); Arslan, 1984, s. 158.

³⁸¹ Kuru, 2013, s. 707; Karşlı, 2014, s. 358.

³⁸² Kuru, 2013, s. 707.

3.2. İhalenin Feshini Değerlendirecek Yetkili Mercii

Haczedilmiş taşınmazın paraya çevrilmesi için gerçekleştirilen ihalenin feshinin talep edileceği yetkili merci, icra takibinin yürütüldüğü ve taşınmazın satış işleminin gerçekleştirildiği icra müdürlüğünün bağlı olduğu icra mahkemesidir (İİK m. 4/1). İhaleyi gerçekleştiren icra dairesinin bulunduğu yerdeki icra mahkemesinin ihalenin feshine de bakacak yetkili mahkeme olması kuralı kesin yetki olup, yetkisiz bir icra mahkemesinde ihalenin feshinin talep edilmesi durumunda bu durum yetkisiz mahkeme tarafından resen dikkate alınarak yetkisizlik kararı verilecektir³⁸³. Zira mahkemelerin yetkisine dar düzenlemeler kamu düzenine dairdir ve yetkisiz mahkemelerce resen dikkate alınmalıdır³⁸⁴.

Haczedilen taşınmaz bazı durumlarda icra takibinin yürütüldüğü ve paraya çevirme işleminin gerçekleştirileceği icra dairesinin bulunduğu yerde olmayabilecektir. Bu durumda yani taşınmazın icra takibinin gerçekleştirildiği icra müdürlüğünün yetkisi dışında bir yerde bulunması halinde satış, taşınmazın bulunduğu yerdeki icra müdürlüğü tarafından istinabe yoluyla gerçekleştirilecektir. Taşınmazın başka yerde bulunmasına karşın İİK'nın 360'ıncı maddesinde belirlenen yetki kurallarına aykırı olacak şekilde icra takibinin gerçekleştirildiği yerdeki icra müdürlüğünce hacizli taşınmazın açık artırma ve ihale işlemlerinin gerçekleştirilmesi halinde yetkisiz icra müdürlüğünde yapılan ihale icra mahkemesi tarafından feshedilecektir³⁸⁵.

Taşınmazın istinabe yoluyla satışında paraya çevirme kararı taşınmazın bulunduğu yerdeki icra müdürlüğü tarafından verilecek ve açık artırma da dahil ihale işlemleri de bu icra müdürlüğü tarafından yerine getirilecektir. Dolayısıyla bu sürece dair herhangi bir usulsüz işlem için gerçekleştirilecek şikâyetlerde taşınmazın bulunduğu yerdeki istinabe kılınan icra müdürlüğünün bağlı bulunduğu icra mahkemesinde görülecektir (İİKm. 360). İhalenin feshi talebi de açık artırmaya dair bir şikâyet olduğundan ihaleyi yapan icra müdürlüğünün bağlı

³⁸³ Arslan, 1984, s. 159.

³⁸⁴ Kuru, 2013, s. 709; İcra takibini yürüten icra müdürlüğünün bağlı olduğu mahkemenin takiple ilgili itirazın kaldırılması ve şikâyetler bakımından yetkisi kamu düzenine ilişkin olduğundan İİK'nın 79 ve 360 maddelerinde yer alan kanuni istisnalar dışında kesin yetki olup, icra mahkemesince resen dikkate alınacağına dair Yargıtay uygulaması için bkz. Yargıtay, 12. HD., 20/06/2012 T, 2012/14808 E ve 2012/21568 K sayılı karar; Yargıtay 12. HD., 25/06/2012 T, 2012/9962 E ve 2012/22166 K sayılı kararı, (Muşul, 2016, s. 435).

³⁸⁵ Yargıtay, 12. HD., 27/06/2011 T, 2011/7568 E ve 2011/13246 K sayılı kararı, (Muşul, 2016, s. 441).

bulunduğu icra mahkemesinde karar bağlanacaktır³⁸⁶. Bu durumda da yetki kesin yetki olduğundan kamu düzenine daırdır ve resen gözetilecektir³⁸⁷.

İhalenin feshine dair talebin yetkisiz bir icra mahkemesine yapılmış olması durumunda talebi alan mahkeme evrak üzerinden inceleme yaparak en geç on içinde yetkisizlik kararı verecektir. Verilen bu yetkisizlik kararı kesindir (İİK m. 134/4). Bu karar üzerine başvuruda bulunan kişinin HMK'nın 20'inci maddesinde yer alan iki haftalık süre içinde mahkemeye başvurarak dosyanın yetkili mahkemeye gönderilmesini talep etmesi gerekecektir. İhalenin feshi talebinde bulunan kişinin belirlenen bu sürelele riayet ederek gerekli usul işlemleri gerçekleştirmesi durumunda yedi gün içinde yetkisiz mahkemeye yaptığı ihalenin feshi istemi süresinde yapılmış gibi sonuç doğuracaktır³⁸⁸. Buna karşın ilgilinin yetkisizlik kararından sonra süresinde yetkili mahkemeye gönderilmek üzere yetkisizlik kararı veren mahkemeye talepte bulunmaması halinde ihalenin feshi talebi yapılmamış sayılacaktır³⁸⁹.

3.3.İhalenin Feshini Talep Edebilecekler

Taşınmazın paraya çevrilmesi için gerçekleştirilen ihalesinin feshini, satış talep eden alacaklı, aleyhine haciz işlemi gerçekleştirilen borçlu, tapu sicilindeki ilgililer ve pey sürmek suretiyle ihaleye katılmış olan kişiler yurt içinde bir adres göstermek koşuluyla şikâyet yoluyla icra mahkemesine başvurabileceklerdir. Kanun koyucu ihalenin feshinin kötü niyetli olarak talep edilmesini engellemek amacıyla ihalenin feshini talep edebilecek kişileri sınırlı sayıda belirlemiştir³⁹⁰. Bu kişilerin ihalenin feshi taleplerinin geçerli olabilmesi için ihale tarihinden itibaren yedi gün içinde başvurmuş olmaları gerekmektedir (İİKm. 134/2).

İİK'nın 134'üncü maddesinin sekizinci fıkrasında yer alan, *“İhalenin feshini şikayet yolu ile talep eden ilgili, vakı yolsuzluk neticesinde kendi menfaatlerinin muhtel olduğunu ispata*

³⁸⁶ Arslan, 1984, s. 159.

³⁸⁷ Yargıtay 12. HD., 30/06/2011 T, 2011/3741 E ve 2011/20177 K sayılı kararı, (Yılmaz, 2016, s. 719).

³⁸⁸ Yargıtay 12. HD., 08/12/2014 T, 2014/29928 E ve 2014/29591 K sayılı kararı, (Muşul, 2016, s. 439).

³⁸⁹ Karşlı, 2014, s. 359.

³⁹⁰ Pekcanıtez vd., 2018, s. 221.

mecburdur” hükmü gereğince şikâyet yoluyla ihalenin feshini talep eden kişinin talebinin geçerli olabilmesi için ihale sürecinde gerçekleştirilen usulsüzlük nedeniyle muhtemel bir menfaatinin bulunduğunu ispatlaması gerekmektedir³⁹¹. Dolayısıyla ihalenin feshini talep eden kişinin maddede belirtildiği şekilde artırmaya konu taşınmazın satışında kendi menfaatinin olumsuz etkilendiğini ispatlayamaması durumunda ihalenin feshinde hukukî yararı bulunmayacağı kabul edilerek fesih talebi usulden ret edilecektir³⁹². İcra mahkemesi gerçekleştirilen her ihalenin feshi olayında kimin ya da kimlerin menfaatinin ihlâl edildiğini ayrı değerlendirecektir³⁹³. Örneğin, açık artırma ilanının gazete ile yapılmaması durumunda alacaklı ya da borçlunun menfaati ihlâl edilmiş olacağından bu nedene dayanarak ihalenin feshini talep edebileceklerdir. Zira açık artırmaya konu taşınmazın gazete ile ilan edilmesi durumunda artırmaya daha fazla kişi katılacağından bu ilanın yapılmamasında katılım az olup ihale düşük bir bedelle kapanabilecektir³⁹⁴.

³⁹¹Karşlı, 2014, s. 360.

³⁹²Yargıtay 12. HD., 24/05/2016 T, 2016/10911 E ve 2016/14617 K sayılı kararı, (Ruhi/Ruhi, 2016, s. 161).

³⁹³Arslan, 1984, s. 162.

³⁹⁴Karşlı, 2014, s. 360.

SONUÇ

Sosyal yaşam içerisinde sözleşmeden veya başka nedenlerden ötürü taraflar arasında alacak borç ilişkisi doğabilmektedir. Herhangi bir nedenle doğmuş bulunan alacak borç ilişkisinde kural olarak borçlu borcunu belirlenen veya ödemesi gereken zamanında ve gerektiği şekilde yerine getirmektedir. Ancak bazen borçlu çeşitli nedenlerle borcunu zamanında ifadan kaçınmaktadır. İşte bu anda alacaklının mağdur olmaması için devlet eliyle alacağın borçludan alındığı cebri icra hukuku devreye girmektedir. Bu durumda borçlunun borcunu ödeme isteyip istememesine bakılmaksızın cebri icra organları eliyle borçlunun malvarlığından borcu tahsil edilmektedir.

Alacaklının zamanında ödenmeyen alacağı için cebri icra yoluna başvurması durumunda borçlunun borcunu ödemeye yetecek kadar malına haciz konulacaktır. Ancak haczedilen mallar alacaklıya doğrudan teslim edilmeyip önce paraya çevrilecek ve bu parayla borç karşılanacaktır. Dolayısıyla icra takibinden sonra haczedilen malların paraya çevrilmesi gerekmektedir. Bu aşama İcra ve İflas Kanunu'nda taşınır malların paraya çevrilmesi ve taşınmaz malların paraya çevrilmesi olmak üzere iki farklı usullere tabi kılınmıştır. Bu iki paraya çevirme usulünde birbirine benzer yanlar bulunsada esasında farklı hükümler içermektedir. Bu nedenle taşınır ve taşınmazların paraya çevrilmesi usullerinin ayrı ayrı incelenmesi gerekmektedir.

Çalışmamıza konu edindiğimiz taşınmazların açık artırma yoluyla paraya çevrilmesinde icra dairesinin satıştan önce bir takım hazırlık işlemleri gerçekleştirmesi gerekmektedir. İcra ve İflas Kanunu'nun 123 vd. maddelerinde düzenlenmiş olan taşınmazların açık artırmayla paraya çevrilmesi usulünün uygulanabilmesi için öncelikle borçluya karşı başlatılmış ve kesinleşmiş bir icra takibinin bulunması gerekmektedir. Alacaklının bu kesinleşen icra takibine istinaden borçlunun taşınmaz veya taşınmazlarını haczettirmesi gerekmektedir. Borçlunun haczedilmiş taşınmazlarının paraya çevrilebilmesi için de alacaklının haczedilen taşınmazların paraya çevrilmesini talep etmesi gerekmektedir. Süresinde ve usulüne uygun olarak haczedilmiş taşınmazın paraya çevrilmesinin talep edilmesi üzerine taşınmaz kural olarak cebri açık artırma usulüyle satılarak paraya çevrilecektir.

Haczedilmiş taşınmaz için paraya çevirme talebinin gerçekleştirilmesinden sonra açık artırmayla satışını gerçekleştirilmesi taşınmazın bulunduğu yerdeki icra dairesince yerine getirilecektir. Haczedilmiş taşınmazın icra takibinin başlatıldığı icra müdürlüğünün yetki sınırları dışında bir yer bulunması durumunda taşınmazın bulunduğu yerdeki icra dairesine istinabe yoluyla satış yaptırılacaktır.

Taşınmazın haczedilmesinden sonra paraya çevrilebilmesi için kural olarak alacaklının haczedilmiş taşınmazın paraya çevrilmesini talep etmesi gerekecektir. Alacaklının birden fazla olması durumunda alacaklıların her biri bulunduğu derece adına paraya çevirme talebinde bulunabilecektir(İİK m. 107). Haczedilen taşınmaz üzerinde aynı derecede birden fazla alacaklının bulunması durumunda taşınmazın paraya çevrilebilmesi için bir alacaklının satış talebinde bulunması yeterlidir. Ancak bir alacaklının aynı alacağı için birden fazla taşınmazı haczettirmiş olması durumunda tüm taşınmazlar için paraya çevirme talebinde bulunması gerekmektedir.

Haczedilmiş taşınmazın paraya çevrilmesi talebi kural olarak alacaklı tarafından yapılacak olmasına karşın, alacaklının satış talebinde bulunmadığı bazı durumlarda borçlu da paraya çevirme talep edebilecektir. Nitekim İİK'nın "Vaktinden evvel satış" başlıklı 113'üncü maddesinde; *"Alacaklı talep etmeden borçlunun talebiyle de satış yapılabilir. İcra memuru kıymeti sūratle düşen veyahut muhafazası masraflı olan malların satılmasına her zaman karar verebilir."* denilmek suretiyle borçluya, kıymeti sūratle düşen veya muhafazası masraflı malların satışını talep edebilme yetkisi tanınmıştır.

Borçlunun taşınmazlarının hacizli durumda bulunması ve buna karşın üzerindeki borçtan kurtulamaması ticari ve sosyal hayatını olumsuz etkileyeceğinden kendisine satış talep edebilme imkanın tanınması son derece yerinde bir düzenlemedir. Bunun yanında uygulamada haczedilen taşınmazın değerinin düşüyor olmasına karşın alacaklının paraya çevirme talebinde bulunmaması nedeniyle taşınmazın satılarak borçlunun borcunun kapatılamadığı da görülmektedir. Bu durumda taşınmaz üzerinde haciz bulunduğundan borçlu kendisi de taşınmazı satamamakta ve borçlu hem borcundan kurtulamamakta hem de taşınmazın değer kaybetmektedir. Bu durumlarda borçlunun mağdur olmasını önlemek bakımından haczedilen taşınmazın değerinde satılabilmesi bakımından borçluya da bir imkân tanınması yerinde bir düzenlemedir. Ancak düzenlemede borçlunun satış talep edebileceği durumlara açık ve ayrıntılı bir şekilde yer verilmemiştir.

Kanaatimizce kanun koyucunun haczedilmiş taşınmazın borçlu tarafından hangi hallerde ve sürelerde satışının talep edilebileceğini ayrıntılı bir şekilde düzenlemesi yerinde olacaktır.

Haczedilen taşınmazın paraya çevrilebilmesi için alacaklının hacizden itibaren bir yıl içinde satış talebinde bulunması gerekmektedir. Alacaklının bu belirlenen süre içinde hacizli taşınmazın satışını talep etmemesi durumunda taşınmaz üzerindeki haciz kalkacaktır (İİK m. 110). Böylece taşınmazın uzun zaman hacizli kalmasının da önüne geçilmiştir. Borçlunun borcunu ödemek üzere haczedilen ve bu nedenle de üzerinde tasarrufta bulunması engellenen bir taşınmazın satışının keyfi olarak bir yıl kadar uzun bir süre bekletme yetkisinin verilmesini borçlu açısından olumsuz bir durum olduğunu düşünmekteyiz. Bu nedenle alacaklının mazeretsiz olarak haczedilmiş taşınmazın satışını istemesi gereken sürenin daha kısa bir zaman dilimi olarak belirlenmesi gerekmektedir.

Taşınmazın paraya çevrilmesinin talep edilmesi üzerine icra dairesi satışa hazırlık işlemlerine başlayacaktır. Bu anlamda ilk olarak ilgililerin artırmadan haberdar olması için gazete, dergi, duvar ilanı gibi vb. gibi herhangi bir vasıta ile artırmanın ilanını sağlayacaktır. İcra dairesi açık artırmanın duyurulması ve mümkün olduğunca geniş katılımın sağlanmasına yönelik en uygun vasıta hangisiyse onu kullanarak ilanda bulunacaktır. Uygulamada haczedilmiş taşınmazın satışına dair açık artırma ilanı genelde gazete ile gerçekleştirilmektedir. İcra dairesinin taşınmazın en yüksek değerle satılmasını sağlamak adına ihaleye daha faz kişinin katılabilmesi için ihaleyi mümkün olan en iyi vasıta ile duyurmalıdır.

Açık artırma ilanında açık artırma şartnamesi de bulunacaktır. Ayrıca ilanda taşınmaz üzerindeki mükellefiyetler listesine de yer verilecektir. Bu sayede taşınmazın açık artırmanın katılacak olanlar tam ve doğru şekilde bilgilendirilerek usulüne uygun bir ihalenin gerçekleştirilmesi sağlanacaktır. Mükellefiyetler listesinin kesinleşmesinden sonra taşınmazın yeniden bir kıymet takdirinin yapılması gerekmektedir.

Haciz aşamasından sonra artırma şartnamesinin hazırlanması aşamasında mükellefiyetler listesine eklenecek mükellefiyetler taşınmazın değerini etkileyebileceğinden bu aşamada yeniden kıymet takdiri yapılması son derece önemlidir. Ancak uygulamada hatalı olarak yeniden kıymet takdiri yapılması yerine haciz aşamasında yapılan kıymet takdirinin, artırma aşamasında da esas alındığı görülmektedir. İcra dairesinin bu yanlış uygulamadan vazgeçerek mükellefiyetler listesinin ilanından sonra yeniden kıymet takdirini gerçekleştirmesi bir zorunluluktur.

İİK'nın 128/a maddesinin ikinci fıkrası gereğince, icra dairesi tarafından gerçekleşen kıymet takdiri kesinleşmesinden itibaren iki yıl geçerlidir. Kıymet takdirinin kesinleşmesinden sonra iki yıldan fazla zaman geçmiş olmasına karşın bu kıymet takdirine dayanan bir artırmanın yapılması durumunda ihalenin feshi söz konusu olacaktır. Ancak günümüz koşullarında ekonomik hayat çok hızlı değişebilmekte ve bu durum malvarlıklarının değerlerinin kısa zamanda artmasına veya azalmasına neden olabilmektedir. Bu nedenle taşınmazın kıymet takdirinin iki yıl gibi uzun bir süre geçerli olması borçlu aleyhine sonuçlar doğurabilecektir. Dolayısıyla kıymet takdirinin geçerli olacağı sürenin daha kısa belirlenmesi her iki taraf için de yerinde olacaktır.

Taşınmazın paraya çevrilmesi işleminin kanunda belirlenmiş olan kurallar çerçevesinde hızlı, şeffaf ve güvenilir şekilde yapılması gerekmektedir. İcra dairesinin taşınmazın açık artırma yoluyla satışı için gerekli olan ihaleye hazırlık işlemlerinde mevzuata aykırı bir işlem gerçekleştirmesi durumunda ihalenin feshi söz konusu olacaktır. Dolayısıyla da haczedilmiş taşınmazın paraya çevrilmesinde satışa hazırlık işlemlerinde bir usulsüzlük olduğunu düşünen ilgililer ihalenin feshi için icra mahkemesine başvurabileceklerdir. Gerçekleştirilmiş bir ihalenin feshedilmesi birçok kişi bakımından olumsuz sonuçlar doğuracağından icra dairesi görevlilerinin taşınmazın açık artırmayla satışında ihaleye hazırlık işlemlerini gerçekleştirirken son derece dikkatli olmalıdırlar. Bu sayede cebri icra hukukunun amacı sorunsuz ve kısa sürede yerine gelecektir.

KAYNAKÇA

1. Akıntürk Turgut, Eşya Hukuku, Beta Yayınevi, İstanbul, 2009.
2. Akıntürk Turgut, Ateş Derya, Borçlar Hukuku – Genel Hükümler/Özel Borç İlişkileri, 29. Baskı, Beta Yayınevi, 2020.
3. Akipek Jale/Akıntürk Turgut/Ateş Derya, Eşya Hukuku, 2. Bası, Beta Yayınevi, İstanbul, 2018.
4. Akil Cenk, Genel Haciz Yoluyla Takipte Ödeme Emrine İtiraz, Yetkin Yayınları, Ankara 2017.
5. Akil Cenk, “İcra Hukukunda Mükellefiyetler Listesi”, Prof. Dr. Ramazan Arslan’a Armağan, Yetkin Yayınları, Ankara 2015.
6. Akkan Mine, Medeni Usûl Hukukunda Etkin Hukukî Koruma, MİHDER, Y. 2007. C. 1, ss. 29-68.
7. Akkan Mine, İcra ve İflas Hukukunda Menkullerin Paraya Çevrilmesi, 1. Baskı, Yetkin Yayınları, 2000.
8. Akyazan Sıtkı, Cebrî İcrada İhale ve İhalenin Feshi, Kutulmuş Matbaası, İstanbul 1959.
9. Alagonya Yavuz, “Anayasa’nın Medeni Usul Hukuku’na Etkisi” MHB, Y. 1981 C. 2, S. 1-4.
10. Alagonya Yavuz/ Yıldırım M. Kâmil/ Deren Yıldırım Nevis, Medenî Usul Hukuku Esasları, Beta Yayınevi, İstanbul, 2009.
11. Alsancak Harun, “ İcra Ve İflas Hukukunda İhalenin Feshi Sebepleri” Gümüşhane Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Gümüşhane Mayıs 2019.
12. Altay Sümer, “Doğru İşlemeyen Bir Kurum: Mükellefiyetler Listesi ve İşlevi”, İBD, C. 68, S. 10-11-12, 1994.
13. Ansay Sabri Ş.,İcra ve İflas Usulleri, 5. Baskı, İstiklal Matbaası, Ankara 1960.
14. Arslan Ramazan, İcra-İflas Hukukunda İhale ve İhalenin Feshi, Ankara Üniversitesi Basımevi, Ankara, 1984.
15. Arslan Ramazan / Yılmaz Ejder/ Taşpınar Ayvaz Sema, İcra ve İflâs Hukuku, 3. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2017.

16. Aslan Elif Kısmet, İcra ve İflas Hukukunda Taşınmaz Malların Açık Artırma Yolu ile Paraya Çevrilmesi, Güncel Yayınevi, Kasım 2004.
17. Aslan Kudret, Hacizde İstihkak Davası, 1. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara 2005.
18. Aslan Kudret / Akyol Aslan Leyla, “İlama Bağlı Para Alacağı için İlamsız İcra Takibi Yapılması, Dürüstlük Kuralına ve Hayatın Olağan Akışına Aykırı Mıdır?”, Prof. Dr. Ramazan Arslan’a Armağan, C. I, Yetkin Yayınları, Ankara 2015.
19. Aşık İbrahim, İcra Sözleşmeleri, Turhan Kitabevi, Ankara, 2006.
20. Atalı Murat/Ermenek İbrahim, İcra ve İflas Hukuku, 2. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2019.
21. Ayrancı Hasan/ Aral Fahrettin, Borçlar Hukuku - Özel Borç İlişkileri, 12. Baskı, Yetkin Yayınevi, 2019.
22. Başözen Ahmet, İcra ve İflas Hukuku Ders Notu ve Soru Bankası, 3. Baskı, Adalet Yayınevi, 2019.
23. Belgesay Mustafa Reşit, İcra ve İflas Kanunu Şerhi, C. I, 4. Basım, İstanbul 1955.
24. Berkin Necmettin M., Tapuda Kayıtlı Olduğu Halde Mükellefiyet Listesine Geçirilmeyen Haklardan Alıcının Mesuliyeti, İÜHFM, C. XXXIV, S. 1-4, 1968.
25. BessoLaurent / MarchandSylvain, “İsviçre’de Alacaklının borçlunun taşınmazının satılması suretiyle tatmin edilmesi”, çeviren Nur Bolayır, Medeni Usul ve İcra İflas Hukuku Dergisi; Y. 2009, C. 3. S. 14.
26. Boran Güneysu Nilüfer, Medenî Usûl Hukukunda Karar, Adalet Yayınevi, Ankara, 2014.
27. Boran Güneysu Nilüfer, İcra Hukukunda Taşınmazların Kıymet Takdiri, 1. Baskı, Yetkin Yayınevi, 2020.
28. Bulur Alper, “İcra Ve İflas Hukukunda İhalenin Feshi Nedenleri”, Başkent Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2006.
29. Bulur Alper, “Avukatlık Kanunu m. 35/A’nın Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yolları Çerçevesinde İrdelenmesi ve Bir Düzenleme Önerisi”, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, S. 89, 2010.
30. Coşkun Mahmut, Açıklamalı – İçtihatlı İcra ve İflas Kanunu, 4. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2013.
31. Coşkun Mahmut, Açıklamalı – İçtihatlı İcra ve İflas Kanunu, 6. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2020.

32. Çiftçi Pınar, İcra Hukukunda Menfaat Dengesi, 1. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2010.
33. Çiftçi Pınar, “Menfaat Dengesi Çerçevesinde Genel İcra Hukuku ile Kamu İcra Hukukunun Karşılaştırılması” DEÜHFD, Prof. Dr. Burhan Ceyhan’a Armağan, 2010/Özel Sayı, İzmir, 2012, ss. 313-379.
34. Demir Şamil, Avukatın Uzlaşma Sağlama Yetkisi, 2. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2014.
35. Doğan Özkan, “Karar İncelemesi: Taşınmaz Haczinin Kalkmasının Veya Yenilenmesinin; Kıymet Takdirinin Geçerlilik Süresine Etkisi”, Adalet Dergisi, S. 54, ss. 1-12.
36. Dönmez Murat, “Mükellefiyetler Listesi”, TBBD, S. 64, 2006.
37. Dönmez Murat, İcra ve İflas Hukukunda Taşınmaz Malların Paraya Çevrilmesi, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2010.
38. Ercan İsmail, Uygulamacılar İçin İcra ve İflas Hukuku El Kitabı, 5. Baskı, Seçkin Yayınevi, 2019.
39. Eren Fikret, Mülkiyet Hukuku, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2011.
40. Erman Hasan, Eşya Hukuku Dersleri, 5. Baskı, Der Yayınevi, İstanbul, 2014.
41. Ertaş Şeref/Serdar İlknur/Gürpınar Damla, Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Eşya Hukuku, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2005.
42. Ertaş Şeref, Eşya Hukuku, 9. Baskı, Fakülteler Barış Kitabevi, İzmir, 2011.
43. Erturgut Mine, İcra ve İflas Hukukunda Menkullerin Paraya Çevrilmesi, Yetkin Yayınları, Ankara 2000.
44. Esener Turhan/Güven Kudret, Eşya Hukuku, 4. Baskı, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2008.
45. Esmer Galip, Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili, 2. Baskı, Kazancı Hukuk, Ankara, 1969.
46. Fırat Erhan, Özel Kanunlarda Düzenlenen İlâm Niteliğinde Belgeler, Adalet Yayınevi, Ankara, 2016.
47. Gökçe Ziya, Tüm Yönleriyle İzalei Şüyu Dava ve Takipleri, Feryal Matbaası, Ankara 2000.
48. Görgün Şanal, İflasta İstihkak Davası, A.Ü. Ticari İlimler Akademisi, Ankara 1977.
49. Günay Cevdet İ., Türk Borçlar Kanunu Şerhi, 2. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2015.
50. Güngör Devrim/ Albayrak Adem, İstinaf, Ankara Barosu Yayınları, Ankara 2016.

51. Gürdoğan Burhan, Türk-İsviçre İcra İflas Hukukunda Rehnin Paraya Çevrilmesi, Ajans Türk Matbaası, Ankara 1977.
52. Gürsoy Kemal Tahir/Eren Fikret/Cansel Erol, Türk Eşya Hukuku, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları Ankara, 1984.
53. Haznedar İbrahim Murat, “Artırma Şartnamesi ve Mükellefiyet Listesi”, Legal Hukuk Dergisi, S. 42, İstanbul 2006.
54. Helvacı İlhan, Eski Medeni Kanunumuzla Karşılaştırılmalı Olarak Türk Medeni Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan İpotek Hakkı, On İki Levha Yayınevi, İstanbul, 2008.
55. İpekçi Nizam, İcra ve İflas Kanunu Tatbikatı (Şerh), 7. Baskı, Arıkan Yayınevi, İstanbul 2007.
56. Kaçak Nazif, İcra ve İflas Hukukunda İHÂLE İşlemleri ve İHÂLENİN Feshi Davaları, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, 2006.
57. Kaplan Necdet, İcra – İflas El Kitabı, 2. Baskı, Bilge Yayınevi, Ankara, 2017.
58. Karakoç Yusuf, Kamu İcra Hukuku Bilgisi, 1. Baskı, Yetkin Yayınevi, 2020.
59. Karanfil Kemal, İhâlenİN Feshi, İpoteğin Paraya Çevrilmesi ile İlgili Pratik El Kitabı, 2. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara 2016.
60. Karmış Enver, Satış ve Satışın İptali, Cilt 1 ve 2, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, 2015.
61. Karmış Enver, İcrada, İflasta, Tüketici Hukukunda İpotek Rehin ve Paraya Çevrilmesi, 2. Baskı, Seçkin Yayınevi Ankara, 2019.
62. Karslı Abdurrahim, İcra ve İflas Hukuku, 3. Baskı, Alternatif Yayıncılık, İstanbul, 2014.
63. Kızılot Şükrü / Sarısu Ekrem / Özcan Sezgin / Kızılot Zuhale, Gayrimenkul Rehberi, Yaklaşım Yayınevi, Ankara, 2013.
64. Kiraz Taylan Özgür, İcra Mahkemesinde İtirazın Kaldırılması (İİK m. 68-70), 4. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2013.
65. Korkmaz D. Nurdan, İcra Hukukunda Rehin Açığı Belgesi, 1. Baskı, On İki Levha Yayınları, 2019.
66. Kuntman Osman, “Taşınmaz Mal Satışlarına Ait İlanlarda Satışın Adalet Sarayında Yapılacağı Yazılması Yeterli midir?”, İBD, 1970/6-7.
67. Kuru Baki, “İcra Takibi Konusu Alacağın Temliki”, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Ellinci Yıl Armağanı, C. I, Ankara 1977, ss. 213-221.

68. Kuru Baki, İcra ve İflas Hukuku El Kitabı, 2. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2013.
69. Kuru Baki/Arslan Ramazan/Yılmaz Ejder, İcra ve İflas Hukuku, 5. Baskı Yetkin Yayınevi, Ankara, 2019.
70. MehmedAltıntürk Gülden, “Medeni Hukuku Ve Tüketici Hukuku Çerçevesinde Taşınmaz Satışında Şekle Aykırılığın Sonuçları”, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2019.
71. Muşul Timuçin, İcra ve İflâs Hukuku, C. I, 5. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2013.
72. Muşul Timuçin, İcra ve İflas Hukuku Esasları, 5. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2015.
73. Muşul Timuçin, İcra ve İflas Hukukunda İhale ve İhalenin Feshi, 1. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2016.
74. Muşul Timuçin, Haciz ve Hacze İştirak, 1Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2019.
75. Namlı Mert, “Medeni Usul Hukuku’nun Yasama Üstü Kaynakları Çerçevesinde Fransız ve Türk Hukuku’nda Çelişmeli Yargılama İlkesi”, Türk Sanayicileri ve İşadamları Derneği, Yayın No: 04-499, 2010.
76. Namlı Mert, İcra Hukukunda Taşınmaz Malların Haczi Ve Paraya Çevrilmesi, 1. Baskı, On İki Levha Yayınları, 2019.
77. Nomer N. Haluk/ Ergüne S. Mehmet, Eşya Hukuku Zilyetlik ve Tapu Sicili, On İki Levha Yayınevi, İstanbul, 2014.
78. Oğuzman Kemal / Seliçi Özer / Oktay-Özdemir Saibe, Eşya Hukuku, 21. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2018.
79. Olgaç Senai, “Gayrimenkullerin Cebri Satışlarında Artırma Şartnameleri ve Hukukî Özellikleri”, AD, Y. 1964, C. 5, S. 6, ss. 488-502.
80. Olgaç Senai/ Köymen Haydar, Kazai ve İlmi İçtihatlarla Türk İcra ve İflas Kanunu, 2. Baskı , İsmail Akgün Matbaası, İstanbul 1965.
81. Oskay Mustafa/ Koçak Coşkun/ Deynekli Adnan/ Doğan Ayhan, İcra ve İflâs Kanunu Şerhi, Turhan Kitabevi, C. 2, Ankara 2007.
82. Özata Ahmet/ Süphandağ Yavuz, İpoteğin Paraya Çevrilmesi ve Taşınmaz Satışında Uygulamalar, 2. Baskı, Bilge Yayınevi, Ankara 2011.
83. Özbek Mustafa, “İcra ve İflas Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Taslağıyla Getirilmek İstenen Değişikliklerin Değerlendirilmesi”, AÜHFD, 2008.
84. Özkes Muhammet, İcra İflas Hukukunda İhtiyati Haciz, Seçkin Yayınları, Ocak 1999.

85. Özekes Muhammet, “İHÂLE Bedelinin Ödenmemesi Sebebiyle Yapılan Artırma (Tamamlayıcı Artırma)” DEÜHFD, Y. 2003, C.1, ss. 167-184.
86. Özekes Muhammet, “Yeni Bir icra Sistemi Önerisi”, Prof. Dr. Bilge Umar’a Armağan, 2. Cilt, DEÜHFD, C. 11, Özel Sayı, 2009, İzmir, 2010.
87. Pehlivanlı Mehmet Gündüz, Açıklamalı İcra ve İflas Kanunu, Turhan Kitabevi, Ankara 1998.
88. Pekcanıtez Hakan/Atalay Oğuz/Sungurtekin Özkan Meral/Özekes Muhammet, İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı, 5. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2018.
89. Postacıoğlu İlhan, İcra Hukuku Esasları, Fakülteler Matbaası, İstanbul 1982.
90. Postacıoğlu İlhan E./ Altay Sümer, İcra Hukuku Esasları, 5. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2010.
91. Ruhi Ahmet Cemal, İcra ve İflas Hukukuna Göre İhale ve İhalenin Feshi, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2013.
92. Ruhi Canan/Ruhi Ahmet Cemal, İcra ve İflas Hukukuna Göre İhale, İhalenin Yapılması ve Feshi, Dördüncü Baskı, Seçkin Yayıncılık, 2016.
93. Saldırım Mustafa, “İhtiyati Tedbir ve İhtiyati Haciz Üzerine Karşılaştırmalı Bir İnceleme”, TBBD, 1997/2.
94. Sancar Mithat, “Cebrî Artırma Yoluyla Satımlarda Önalım Hakkına İlişkin Bir Yargıtay Kararı-II”, YD, 1987/1-2, ss. 72-87.
95. Serozan Rona, Taşınır Eşya Hukuku, 3. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2014.
96. Sevig Vasfi Raşit, Doktrin ve İçtihatlar Açısından Türk İcra ve İflas Kanunu, C. II, İş ve Ekonomi Matbaası, Ankara 1967.
97. Sirmen Lale, Eşya Hukuku, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2013.
98. Süphandağ Yavuz, İcra El Kitabı, 9. Baskı, Bilge Yayınevi, Ankara 2017.
99. Şengül Emre, “Haczedilen Taşınmazların Paraya Çevrilmesi”, Başkent Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2017.
100. Şensöz Ahmet, “Taşınmazlara İlişkin İlâmların İcrası”, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İzmir, 2016.
101. Tandoğan Haluk, Borçlar Hukuku – Özel Borç İlişkileri, C. I, 6. Baskı, Vedat Kitapçılık Ankara 1990.

102. Tanrıver Süha, İlâmlı İcra Takibinin Dayanakları ve İcranın İadesi, Yetkin Yayınları, Ankara, 1996.
103. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı, Tapu Sicili Uygulamaları, Karamete Tasarım, Ankara, 2014.
104. TaşpolatTuğsavul Melis, Türk Hukukunda Arabuluculuk, Yetkin Yayınları, Ankara, 2012.
105. Tercan Erdal, İflasın Sözleşmelere Etkisi, Adil Yayınevi, Ankara, 1996.
106. Tunç Yücel Müjgan, Banka Alacaklarının İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takibi, XII Levha Yayınları, İstanbul, 2010.
107. Ulukapı Ömer, “Avukatlık Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair 4667 Sayılı Kanunla Getirilen “İlam Niteliğinde Belge” Üzerine İnceleme”, Prof. Dr. Ergun Önen’e Armağan, Alkım Yayınevi, İstanbul, 2003.
108. Ulukapı Ömer, İcra ve İflas Hukuku, 6. Baskı, Mimoza Yayınları, Konya 2014.
109. Uyar Talih, “Haczedilen Malların Paraya Çevrilmesini İsteme Hakkı”, Yasa Hukuk, Mevzuat ve İctihat Dergisi, C. XI, S. 1, Ocak 1988.
110. Uyar Talih, İcra Hukukunda İhale ve İhalenin Bozulması, C. I, 3. Baskı, Ankara 2002.
111. Uyar Talih, İcra ve İflas Kanunu Şerhi, Seçkin Yayınevi, Ankara 2006.
112. Uyar Talih/ Uyar Alper/ Uyar Cüneyt, “6352 sayılı, 2.7.2012 tarihli Kanun ve 6103 sayılı, 14.1.2011 tarihli Kanun ile İcra İflas Kanunu’nda Yapılan Değişiklikler ve Getirilen Yenilikler”, İzmir Barosu Yayınları, İzmir, 2015.
113. Ünal Mehmet/ Başpınar Veysel, Şeklî Eşya Hukuku Giriş Zilyetlik- Tapu Sicili, 6. Baskı, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2012.
114. Üstün Ümit Süleyman/Çalış Hande Sena, “4734 Sayılı Kamu İHÂLE Kanunu’na Hâkim Olan İlkelerin Değerlendirilmesi”, SÜHFD, C. 26, S. 2, 2018.
115. Üstündağ Saim, İcra Hukukunun Esasları, 8. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2004.
116. Üstündağ Mustafa Emir, “Medeni Hukukumuzda Taşınmazların Açık Arttırma Suretiyle Satımı”, Çankaya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Eylül, 2011.
117. Yavuz Cevdet, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Beta Yayınevi, İstanbul, 2002.

118. Yavuz Cevdet/Acar Faruk/Özen Burak, Tük Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Beta Yayınevi, İstanbul, 2018.
119. Yenipınar Berberoğlu Filiz, İhtiyati Haciz Usul - Uygulama, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2016.
120. Yenipınar Berberoğlu Filiz, İcra Takibinde İhalenin Feshi Davaları, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2020.
121. Yeşiltepe Ali Özgür, “İcra Ve İflas Hukukunda İhalenin Feshi Sebepleri”, İstanbul Medipol Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2019.
122. Yıldırım Kamil, İcra Hukuku Ders Notları, Alkım Yayınları, İstanbul, 2004.
123. Yıldırım M. Kamil/ Deren Yıldırım Nevhis, İcra ve İflas Hukuku, 6. Baskı, Beta Yayınevi, İstanbul, 2015.
124. Yılmaz Ejder, ”Olağanüstü Durumlarda Borçlulara Süre Verilmesi ve İcra Takiplerinin Durdurulması”, BATİDER, 1977/IX/I.
125. Yılmaz Ejder, İcra ve İflâs Kanunu Şerhi, Yetkin Yayınları, Ankara 2016.