

GÜMÜŞHANE ÜNİVERSİTESİ*SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
İŞLETME ANA BİLİM DALI
YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

İCRA VE İFLAS HUKUKUNDA İHALENİN FESHİ SEBEPLERİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Harun ALSANCAK

MAYIS - 2019
GÜMÜŞHANE



GÜMÜŞHANE ÜNİVERSİTESİ*SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
İŞLETME ANA BİLİM DALI
İŞLETME

İCRA VE İFLAS HUKUKUNDA İHALENİN FESHİ SEBEPLERİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Harun ALSANCAK

Danışman: Doç. Dr. Hasan AYAYDIN

MAYIS - 2019

GÜMÜŞHANE

KABUL VE ONAY

Doç. Dr. Hasan AYAYDIN danışmanlığında, Harun ALSANCAK tarafından hazırlanan “İcra Ve İflas Hukukunda İhalelerin Feshi Sebepleri” isimli bu çalışma, 31 / 05 / 2019 tarihinde yapılan savunma sınavı sonucunda başarılı bulunarak jürimiz tarafından Yüksek Lisans Tezi olarak kabul edilmiştir.

[İmza]

Doç. Dr. Ahmet KURTARAN(Başkan)

[İmza]

Doç. Dr. Hasan AYAYDIN(Danışman)

[İmza]

Dr. Öğr. Üyesi Mohammad MAGHAMINIA(2. Danışman)

[İmza]

Doç. Dr. İskender PEKER(Üye)

[İmza]

Doç. Dr. Ayten TURAN KURTARAN(Üye)

Yukarıdaki imzaların adı geçen öğretim üyelerine ait olduğunu onaylarım.

... /... /...

[imza]

Prof. Dr. Ekrem CENGİZ

Enstitü Müdürü

BİLDİRİM

Yüksek Lisans Tezi olarak hazırlamış olduğum “İcra Ve İflas Hukukunda İhalelerin Feshi Sebepleri” isimli bu çalışmanın, tamamen kendi çalışmam olduğunu, her alıntıya kaynak gösterdiğimi ve alıntı yaptığım tüm çalışmaların kaynakçada yer aldığını taahhüt eder, tezimin kâğıt ve elektronik kopyalarının Gümüşhane Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü arşivlerinde aşağıda belirttiğim koşullarda saklanmasına izin verdiğimi onaylarım.

Lisansüstü Eğitim-Öğretim yönetmeliğinin ilgili maddeleri uyarınca gereğinin yapılmasını arz ederim.

x	Tezimin tamamı her yerden erişime açılabilir
	Tezim sadece Gümüşhane Üniversitesi yerleşkelerinden erişime açılabilir.
	Tezimin yıl süreyle erişime açılmasını istemiyorum. Bu sürenin sonunda uzatma için başvuruda bulunmadığım takdirde, tezimin tamamı her yerden erişime açılabilir.

.... / /....

[] **Harun ALSANCAK**

ÖNSÖZ

Günlük hayatta insanlar birbirleri ile ekonomik ilişkiler kurarlar. Bu ilişkiler sonucu taraflar birbirlerine karşı edimlerini zamanında yerine getiremeyebileceği gibi bilerek de getirmeyebilir. Bu durumda alacaklının alacağına ne şekilde kavuşacağı sorusu akla gelir. Tam da bu noktada toplum içerisinde ticari hayatın aksamadan alacaklının alacağına kavuşması için devletin icra ve iflas müdürlükleri devreye girer. İcra müdürlüğü alacaklının talebi ile borçlunun mallarına el koyar ve yine taleple paraya çevirir. Bunun yanında İcra müdürlüklerinin her işlemi olduğu gibi bir süreç olan paraya çevirme işlemleri İcra ve İflas Kanunu hükümlerine göre yapılır. İcra müdürlükleri borçlunun malını paraya çevirirken yaptığı işlemler ile ihalenin kanuna ve hadiseye uygun olması gerekir. Aksi halde ilgililer icra mahkemesine başvurarak yapılan ihaleyi feshettirebilirler. İhalenin feshi ile işlemlere tekrar başlanacak ve bu durumda hem zaman kaybı ve tekrardan masraflar söz konusu olacaktır. Oysa yapılan ihalenin kanuna ve hadiseye uygun yapılması durumunda ihale fesih olmayacaktır. Bu durumda da devlete, onun kurumu olan icra müdürlüklerine güven artacaktır. Bunun yanında yapılan ihalelere katılım artacak ve borçlunun malı gerçek değerine uygun bir bedel ile satılmış olacak alacaklı da alacağına kavuşmuş olacaktır.

İİK. ihalenin feshi sebeplerini m. 134'te sayarak belirtmemiştir. Zira her ihale için ayrı fesih sebepleri söz konusu olabilecektir. Bu nedenle çalışma konumuz İcra ve İflas Hukukunda ihalenin feshi sebepleri olarak belirlenerek cebri icra hukukunda sağlıklı bir ihalenin yapılması amaçlanmıştır.

Tez yazımım sürecinde bana her zaman yardımcı olup bu eseri meydana getirmeme vesile olan danışman hocam sayın Doç. Dr. Hasan AYAYDIN'a ayrıca teşekkür ederim.

Gümüşhane - 2019
Harun ALSANCAK

ÖZET

[ALSANCAK Harun]. İcra Ve İflas Hukukunda İhalenin Feshi Sebepleri, Yüksek Lisans Tezi, 2019, (209)

İcra ve İflas Kanunu 09/06/1932 tarihinde kabul edilmiş olup kanuna göre borçlu, borcunu yerine getirmediği takdirde; alacaklı, devletin icra organlarına müracaat ederek borçlunun mallarını alacağı miktarınca haczettirir ve haczettirdiği bu malları artırma (paraya çevirme) suretiyle sattırıp alacağına kavuşmaya çalışır.

İcra ve İflas Kanunu 'nda hacizli malların paraya çevrilmesi; alacaklı, borçlu ve diğer ilgililerin menfaatlerinin dengelenmesi için bir sürece tabi tutularak düzenlenmiştir (İİK 106-134). Buradaki düzenleme artırmanın ne şekilde yapılacağına ilişkin olup diğer taraftan İİK'nın 134. maddesinde de ihalenin feshi nedenleri sınırlandırılarak sayılmamıştır. Bu nedenle her artırma sürecinde ihalenin feshi sebepleri farklılık arz etmektedir.

Kanuna, doktrine ve Yargıtay kararlarına göre genel olarak ihalenin feshi sebepleri; artırmaya hazırlık işlemleri öncesi ve artırmaya hazırlık aşamasında ihalenin feshi sebepleri, artırma sırasında ihalenin feshi sebepleri, ihaleye fesat karıştırma ve alıcının malın esaslı niteliklerinde hataya düşmüş (düşürülmüş) olması şeklinde kabul edilmiştir.

İhalenin feshi sebepleri, geçerli bir satış talebi olmaması gibi artırmaya (satışa) hazırlık işlemleri öncesi ihalenin feshi sebepleri; satış ilanında artırmanın yapılacağı yer ve gün gibi zorunlu unsurların belirtilmemesi ya da artırma şartnamesinin hazırlanmaması usulsüzlükleri gibi artırmaya hazırlık dönemiyle ilgili ihalenin feshi sebepleri; artırmanın ilanda belirtilen zamandan önce ya da sonra veya farklı yerde yapılmış olması usulsüzlükleri gibi artırmanın yapılması sırasındaki ihalenin fesih sebepleri; artırmaya katılacak olanların tehdit edilerek ya da yanıltılarak ihaleye girmelerine engel olmak gibi hukuka ve ahlaka aykırı davranılarak ihaleye fesat karıştırmak suretiyle meydana gelen ihalenin feshi sebepleri; artırmaya konu malın iktisabı sonucu malın ilanda belirtilen özellikleri taşımaması nedeniyle alıcının malın esaslı niteliklerinde hataya düşmüş (düşürülmüş) olmasından kaynaklı ihalenin feshi sebepleri şeklinde ele alınmaktadır.

Çalışmamızda, yukarıda genel olarak belirtilen paraya çevirme (satış) sürecinde meydana gelen usulsüzlüklerin en aza indirilerek ihalenin hukuka uygun yapılmasını sağlamak ve buna bağlı olarak da ihalelerin feshinin önüne geçmek amaçlanmıştır.

Anahtar Kelimeler : Artırma, Haciz, İlan, Satış Talebi, Şartname



ABSTRACT

[ALSANCAK Harun]. The Reasons Of The Termination Of The Auction In Enforcement And Bankruptcy Law, Master's Thesis, 2019, (209)

According to the Execution and Bankruptcy Law which was accepted in 09/06/1932, if the debtor does not fulfill his debt; the creditor shall apply to the executive organs of the state to debit the debtor's property and collect and sell the goods that he has rendered by cashing.

The conversion of impressed goods into cash in the Execution and Bankruptcy Law; the creditor is regulated by a process for balancing the interests of the debtor and other interested parties (İİK 106-134). The regulation here is related to how to make the increase, and on the other hand, Article 134 of the İİK does not limit the reasons for the termination of the tender. Therefore, the reasons for the termination of the tender are different in every process of increase.

According to the code, the doctrine and the decisions of the Supreme Court in general, the reasons for the termination of the auction are; the reasons for the termination of the auction before the preparatory process and for the preparation to increase, the reasons for the termination of the auction during the increase were accepted as the error of the auction and the fact that the buyer was faulty in the nature of the goods.

The reasons for the termination of the auction, the absence of a valid sale demand, such as the sale before the preparation of the reasons for the termination of the auction; the reasons for the termination of the auction regarding the preparation period for the increase in the sale announcement, such as the place and the day of the auction and the irregularities in not preparing the increase specification; the reasons for the termination of the auction during the increase, such as irregularities in which the increase has been made before or after the time specified in the announcement; the reasons for the termination of the auction which is caused by violating the law and morality such as preventing the persons who will participate in the increase by threatening or misleading and entering the auction; as the result of the acquisition of the goods subject to the increase, the goods are considered to be the reasons of the termination of the auction due to the fact that the buyer has made a mistake in the basic qualities of the goods.

In this study, it is aimed to ensure that tenders are made in compliance with laws through minimising irregularities occurring during the sale process and to prevent tenders from being terminated correspondingly; as it is stated above.

Keywords: Auction, Impressment, Announcement, Sales demand, List of Conditions



İÇİNDEKİLER

DIŞ KAPAK

İÇ KAPAK

KABUL VE ONAY II

BİLDİRİM III

ÖNSÖZ.....IV

ÖZET..... V

ABSTRACT VII

İÇİNDEKİLERIX

KISALTMALAR..... XV

GİRİŞ..... 1

BİRİNCİ BÖLÜM

1. GENEL OLARAK KAVRAMLAR VE KURUMLAR.....5

1.1. İcra ve İflas Hukuku - Takip Hukuku (Cebri İcra Hukuku).....5

1.2. Cebri İcra Çeşitleri6

1.2.1. Külli İcra (Toplu İcra, İflas) (m. 154 vd.)6

1.2.2. Cüz'i İcra (ferdi icra, icra takibi) (m. 24-41; m. 42-144/a; m. 145-153/a ; m. 167-170/b; m. 269-276)7

1.2.2.1. İlamlı icra (m. 24-41)7

1.2.2.2. İlamsız icra (m. 42-144/a; m. 167-170/b; m. 269-276).....8

1.2.2.3. Rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takip (m. 145-153/a).....8

1.3. Alacak - Borç, Alacaklı - Borçlu.....9

1.4. Takip İşlemi..... 10

1.4.1. Taraf Takip İşlemi 10

1.4.2. İcra Takip İşlemi 10

1.5. Rehin, İpotek, Taşınır Rehni	11
1.5.1. Rehin	11
1.5.2. İpotek.....	11
1.5.3. Taşınır Rehni	12
1.6. Haciz.....	12
1.6.1. İhtiyati Haciz	13
1.6.2. Geçici Haciz	14
1.6.3. Tamamlama Haczi.....	15
1.6.4. İlave Haciz.....	15
1.7. Paraya Çevirme	15
1.7.1. Pazarlık Usulü	18
1.7.2. Açık Artırma	19
1.7.3. Cebri artırma	20
1.7.4. İhale	20
1.7.5. Satış	21
1.7.6. Satış Talebi.....	22
1.8. Şikayet.....	23
1.9. İtiraz	24
1.10. İcra Daireleri	25
1.11. İcra Mahkemesi	25
1.12. İhalenin Feshi, İptali Ve İhale Kararından Dönme Kavramları	26
1.12.1. Fesih	27
1.12. 2. Dönme	27
1.12.3. İptal.....	28

İKİNCİ BÖLÜM

2. SATIŞA HAZIRLIK İŞLEMLERİ ÖNCESİNE VE SATIŞA HAZIRLIK İŞLEMLERİNE İLİŞKİN İHALENİN FESİH SEBEPLERİ.....	30
2.1. Satışa Hazırlık İşlemleri Öncesine İlişkin İhalenin Fesih Sebepleri	35
2.1.1. Bir İcra Takibinin Bulunması.....	36

2.1.2. Kesin Haczin Bulunması	38
2.1.2.1. İhtiyati Haciz	40
2.1.2.2. Muvakkat (Geçici) Haciz	40
2.1.3. Satış Talebinin Bulunması	41
2.1.3.1. Alacaklının Satış Talebi	42
2.1.3.2. Borçlunun Satış Talebi	43
2.1.3.3. Satış Talebi Olmadan Satış Yapılabilmesi	43
2.1.3.4. Satış Talebinde Bulunma Süresi	43
2.1.3.5. Satış Talebinin Geri Alınması	48
2.2. Artırmaya (satışa) Hazırlık İşlemlerine İlişkin İhalenin Fesih Sebepleri	49
2.2.1. Satış (Artırma) İlanı İle İlgili Fesih Sebepleri.....	52
2.2.1.1. Satış İlanının Zamanı, İçeriği, Usulü ve Tebliği	52
2.2.1.1.1. Satış İlanının Zamanı	52
2.2.1.1.1.1. Taşınırlarda.....	53
2.2.1.1.1.2. Taşınmazlarda	53
2.2.1.1.2. Satış İlanının İçeriği	54
2.2.1.1.2.1. Birinci ve İkinci Artırmanın Yapılacağı Yeri.....	54
2.2.1.1.2.2. Birinci ve İkinci Artırmanın Gün ve Saati	55
2.2.1.1.2.3. Malın Artırma Şartnamesinin İcra Dairesinde Ne Zaman Görülebileceği.....	58
2.2.1.1.2.4. Artırmanın Koşulları	59
2.2.1.1.2.5. Artırmaya Konu Mal Üzerindeki Hak Sahiplerine Çağrı.....	59
2.2.1.1.2.6. Takibin Bilgisi ve Artırma Konusu Malın Önemli Özellikleri.....	60
2.2.1.1.3. Artırma İlanının Ne Şekilde Yapılacağı (Usulü).....	61
2.2.1.1.3.2. Gazete İle Yapılması	66
2.2.1.1.3.3. Adliye Divanhanesinde Yapılması.....	68
2.2.1.1.3.4. Belediyede Veya Köy Muhtarlığında Yaptırılması..	69
2.2.1.1.4. Artırma İlanının Tebliği	70
2.2.2. Artırma Şartnamesi İle İlgili Fesih Sebepleri.....	79

2.2.2.1. Taşınırılar	79
2.2.2.2. Taşınmazlar	80
2.2.2.2.1. Artırma Şartnamesinin İçeriği	81
2.2.2.2.2. Artırma Şartnamesinin Hazırlanması	86
2.2.2.2.3. Mükellefiyetler listesinin Hazırlanması	88
2.2.2.2.4. Mükellefiyetler listesinin Tebliği, Listeye İtiraz ve Listenin Kesinleşmesi	91
2.2.3. Kıymet Takdirinin Yapılması, Tebliği ve Kıymet Takdirine Şikayet.....	93

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

3. ARTIRMA İŞLEMLERİNE VE İHALE KARARININ

VERİLMESİNE İLİŞKİN İHALENİN FESHİ SEBEPLERİ 103

3.1. ARTIRMA İŞLEMLERİ İLE İLGİLİ FESİH SEBEPLERİ 103

3.1.1. Artırmayı Yapacak Yetkili Mercii	103
3.1.2. Artırmayı Yapacak Yetkili Memur	104
3.1.3. Satışın Yapılacağı Yer ve Zaman	106
3.1.4. Artırmada Tellal Bulundurulması	109
3.1.5. Artırmanın Açık Olması	111
3.1.5.1. Teminat Gösterenlere Artırmanın Açık Olması	111
3.1.6. Artırmaya Katılabilecek Kişi ve Kurumlar	115
3.1.7. Artırmanın Süreci (Akışı).....	119
3.1.7.1. Artırması Yapılan Malın Pey Sürme Nedeniyle Uzayıp Sonraki Bir Malın Artırma Saatine Denk Gelmesi.....	122
3.1.7.2. İhale Sürecinin Tutanakla Tanzim Altına Alınması.....	123
3.1.8. Birden Fazla Malın (Taşınır - Taşınmaz) Artırması.....	125
3.2. İhale Koşulları İle İlgili Fesih Sebepleri	127
3.2.1. Birinci Artırma	127
3.2.1.1. Artırmaya Elektronik Ortamda İleri Sürülen Peyin İlanı İle Başlanması	127
3.2.1.2. Asgari İhale Bedelinin Hesaplanması	127

3.2.1.2.1. İhale Bedelinin Artırmaya konu Malın Muhammen Değerinin Yüzde Ellisini Karşılması.....	129
3.2.1.2.2. İhale Bedelinin Artırmaya Konu Malın Rüçhanlı Alacaklarını	130
Karşılması.....	130
3.2.1.2.3. İhale Bedelinin, Paraya Çevirme ve Paraların Paylaştırma Masraflarını Karşılması.....	133
3.2.1.2.4. Asgari ihale bedeli.....	136
3.2.1.3. Artırmaya Konu Malın Aynından Doğan Vergi Borcu.....	137
3.2.2. İkinci Artırma	138

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

4. ARTIRMAYA FASAT KARIŞTIRILMIŞ OLMASI, ALICININ MALIN ÖNEMLİ NİTELİKLERİNDE HATAYA DÜŞMÜŞ OLUNMASINDAN KAYNAKLI İHALENİN FESİH SEBEPLERİ VE İHALENİN FESHİ USULÜ	143
4.1. Artırmaya Fesat Karıştırılmış Olması	143
4.1.1. Genel Olarak Fesat Karıştırma Kavramı	143
4.1.2. İhalenin Feshi Nedeni Olarak Artırmaya Fesat Karıştırma.....	143
4.1.2.1. Genel Olarak Artırmaya Fesat Karıştırma.....	143
4.1.2.2. Artırmayı Yapan Memurun Fesat Karıştırması.....	146
4.1.2.3. Artırmaya Borçlunun Fesat Karıştırması	147
4.1.2.4. Alacaklının Veya Artırmaya Katılanların Fesat Karıştırması	149
4.1.2.5. Artırmaya Üçüncü Kişilerin Fesat Karıştırması.....	154
4.2. Alıcının Malın Önemli (Esaslı) Niteliklerinde Hataya Düşmüş Olması	155
4.2.1. Genel Olarak Esaslı Hata Kavramı	155
4.2.2. İhalenin Feshi Nedeni Olarak Malın Önemli Niteliklerinde Hata	158
4.2.3. Önemli (Esaslı) Hata Halleri	160

4.3. İhalenin Feshi Usulü.....	165
4.3.1. Genel Olarak	165
4.3.2. Görevli Mercii	166
4.3.3. Yetkili Mercii	168
4.3.4. İhalenin Feshini İsteme Süresi	169
4.3.4.1. İhale Kararına Kadar Yapılan İşlemlerde Yolsuzluk Bulunması Halinde Süre	170
4.3.4.2. Artırmaya Fesat Karıştırılması veya Malın Önemli Niteliklerinde Hatada Fesih İsteme Süresi	171
4.3.4.3. Süresiz Şikayet	173
4.3.4.4. Sürenin Hesaplanması	175
4.3.5. İhalenin Feshini İsteyebilecek Olanlar	176
4.3.5.1. Borçlu	177
4.3.5.2. Alacaklı	179
4.3.5.3. Alıcı (Kendisine İhale Edilen).....	181
4.3.5.4. Artırmaya Katılan (Pey Sürenler).....	182
4.3.5.6. Diğer İlgililer	183
4.3.6. İhalenin Feshi Talebi	186
4.3.7. İhalenin Feshi Talebinin İncelenmesi	189
4.3.8. İhalenin Feshi Talebinin Reddi	193
4.3.9. İhalenin Feshi Talebinin Kabulü (İhalenin Feshi).....	195
4.3.10. İhalenin Feshi Kararına Karşı Kanun Yoluna Başvuru.....	196
4.3.11. İcra Müdürlüğünce İhale Kararının Re’ sen Kaldırılması.....	197
SONUÇ VE DEĞERLENDİRME	204
KAYNAKÇA	210
ÖZGEÇMİŞ	215

KISALTMALAR

AK	: Avukatlık Kanunu
AYBK	: Askeri Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu
AATUHK	: Amme Alacakları Tahsili Usulü Hakkındaki Kanun
BK	: Borçlar Kanunu
bkz.	: bakınız
C.	: Cilt
dn.	: dipnot
DYYK	: Doğrudan Yabancı Yatırımcılar Kanunu
HD	: Yargıtay Hukuk Dairesi
HGK	: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu
HMK	: Hukuk Muhakemeleri Kanunu
İBD	: İstanbul Barosu Dergisi
İBK	: İçtihadı Birleştirme Kararı
İİK	: İcra ve İflas Kanunu
İİKTDN	: İcra ve İflas Kanununun Tatbikine Dair Nizamname
K.	: Kanun
KDV	: Katma Değer Vergisi
m.	: Madde
RG	: Resmi Gazete
S.	: Sayı
s.	: sayfa
sy. Kan.	: Sayılı Kanun
S.P.K.	: Sermaye Piyasası Kurumu
Tapu.Kan.	: Tapu Kanunu
TBB	: Türkiye Barolar Birliği
Teb.	: Tebligat
Teb. Tüz.	: Tebligat Tüzüğü
T.O.K.İ.	: Toplu Konut İdaresi

TMK : Türk Medeni Kanunu

TTK : Türk Ticaret Kanunu

YGK : Yargıtay Genel Kurulu

Yön : İcra ve İflas Kanunu Yönetmeliği

vd. : ve devamı

vs. : ve saire

Not : Kanun adı verilmeden sadece madde numarası belirtilerek yazılan maddeler İcra ve İflas Kanununa ait maddelerdir. Bakanlık ibaresinin kullanıldığı yerde de Adalet Bakanlığı anlatılmak istenmiştir.



GİRİŞ

Tarih boyunca insanlar arasında çeşitli ticari ilişkiler söz konusu olup bunlardan biri de; bir borçlunun borcunu ödememesi ile alacaklının da alacağına kavuşamaması halidir. Borçlunun borcunu zamanında ve kararlaştırılan şekilde ödemesi kabul edilse de ne var ki çeşitli nedenler ile borçlu borcunu zamanında ve usulüne uygun ödeyememekte veya ödememektedir. Bu da alacaklının hakkına kavuşamamasına neden olmakta diğer taraftan da alacaklının hakkını nasıl alacağı sorununu meydana getirmektedir.

Hukukumuzda kişinin hakkını kendisinin zorla alması yasaklanmıştır (ihkak-ı hak yasağı). Bunun alacaklı – borçlu ilişkisine yansımaları halinde de alacaklının, alacağını, zorla tahsili yasak olup bu ilişkinin düzenlenmesi ve çözümü için çeşitli hukuk dalları yanında, sonuca hızlı bir şekilde ulaştırmayı sağlayan icra ve iflas hukuku devreye girmektedir.

İcra ve İflas Hukukunda borçlu, borcunu ödemediği zaman alacaklı icra takibi ile borçlunun taşınır ya da taşınmaz mallarını icra müdürlüğü vasıtası ile haczettirir. Hacz edilen bu taşınır ya da taşınmaz mallar alacaklının alacağına karşılık alacaklıya devredilmez. İcra ve İflas Kanunu, haczedilen bu taşınır veya taşınmaz malların paraya çevrilerek elde edilen bedelden alınması gereken harç, vergi ve diğer giderler düşülmek suretiyle alacaklıya ödenerek alacaklının tatmininin sağlanmasına yönelik düzenlemeler getirmiştir.

Borçlunun mallarının paraya çevrilmesi, kanunda bir sürece tabi tutularak alacaklının ve borçlunun menfaati dengelenmek suretiyle borçlunun malları paraya çevrilir. Paraya çevrilme sürecinin düzenlendiği kısım icra ve iflas hukukunda İİK m. 106 m. 144 arası olup bu kısım, rehinli veya ipotekli malın paraya çevrilmesi, iflasta paraya çevirme, Ticaret Kanununda gemilerin paraya çevrilmesinde, ortaklığın giderilmesi davaları sonucu verilen kararlar gereği malların satılmasında da önem arz etmektedir.

İİK m. 134’de ihalenin neticesi ve feshi düzenlenmiş ancak; burada ihale sürecindeki usulsüzlükler nedeni ile ihalenin feshi sebepleri sayılmış ancak buradaki sayılma ile fesih sebepleri teker teker belirtilmemiştir. Bu nedenle ihalenin feshi

sebepleri kanun, içtihatlar ve doktrindeki görüşlere göre şekillenmektedir. İhalenin kanuna aykırı yapıldığını ileri süren kanunda belirtilen ilgililer, yine kanunda belirtilen süre içinde icra ve iflas hukukunda kendine özgü düzenlenen şikayet yolu ile ihalenin feshi talebi icra hukuk mahkemesinde ileri sürülüp hak aranabilmektedir. İcra mahkemesince de bu talep incelenip ihalenin feshi talebinin kabulüne veya reddine karar verilmektedir.

Alacağına kavuşmak isteyen alacaklı borçlunun mallarını haczettirerek satış talebinde bulunur. İcra Müdürü satış talebi gereği hacizli malların satışı için hazırlıklara başlar. Kanunda belirtilen hazırlıklar yapıldıktan sonra hacizli mal açık artırma usulü ile ihale edilir. İhalenin kesinleşmesi ile birlikte elde edilen bedelden ilgili yerlere ödenmesi gereken bedeller düşüldükten sonra kalanı alacaklıya ödenir ve süreç tamamlanmış olur. Süreç bu şekilde olmakla birlikte satış talebi ile başlayan süreçte hacizli malın açık artırma suretiyle satılması ve ihalenin kesinleşmesine kadar bir çok icra takip işlemi yapılmaktadır.

Yapılan icra takip işlemlerinde eksiklik, kanuna aykırılık veya başka bir usulsüzlük olması halinde yapılan artırmanın (satışın, ihalenin) iptali (feshi) söz konusu olabilecektir. Artırmanın iptali halinde ise zaman kaybı, masraf, toplum tarafından artırmaya ilginin azalması, alacaklının alacağına geç kavuşması, borçlunun borcundan kurtulamaması gibi sonuçlar meydana gelecektir. Diğer taraftan takip işlemini yürüten devletin icra makamlarına güven azalacak ve buna bağlı olarak devletin temeli olan adalet duygusu olumsuz yönde etkilenecektir. Bu nedenle çalışmamızda, yukarıda genel olarak belirtilen paraya çevirme (satış) sürecinde meydana gelen usulsüzlüklerin en aza indirilerek ihalenin hukuka uygun yapılmasını sağlamak ve buna bağlı olarak da ihalelerin feshinin önüne geçmek amaçlanmıştır.

Alacaklının alacağına kavuşması için devletin cebri icra organlarına başvuru yapılarak yerine getirilmesinde önem arz eden diğer takip işlemlerinin yanında ihalenin feshi sebepleri ayrıca önem arz eder. Zira borçlunun haczedilen malı artık satış aşamasına gelmiş olup paraya çevirme sürecinde yapılacak hatalar nedeniyle artırma feshedilecek ve işlemler başa dönecektir.

İhalenin feshi sebepleri kanunda, Yargıtay kararlarında ve doktrinde; artırmaya hazırlık işlemlerinde, artırma işlemlerinde, ihaleye fesat karıştırma, malın esaslı niteliklerinde hataya düşme ya da düşürülme şeklinde bir belirleme ile incelenmekte

olup artırmaya hazırlığa başlanmadan önce bir takım eksiklikler ya da usulsüzlükler de ihalenin feshi sebebini oluşturmaktadır.

İcra ve İflas Kanununda ihalenin feshi sebepleri yukarıda belirtildiği gibi sınırlı sayıda sayıldığından çalışmamızda Kanun, doktrin ve Yargıtay kararları incelenerek sağlıklı bir ihale sürecinin nasıl olması gerektiği ortaya konmaya çalışılmıştır.

İhalenin feshi sebepleri çalışmamızda incelenirken ihale sürecini ve neticesini düzenleyen İİK m. 106 m. 144 arasına bağlı kalınıp ancak; bu kanunda ve başka kanunlarda bu kısma yapılan atıflar gereği yeri geldikçe ilgili kısımlara da değinilmiştir.

Bu kanunun iflas kısmında iflas idaresinin paraya çevirme işlemlerini düzenleyen m. 243 ve m. 244'deki atıflar nedeniyle yeri geldikçe iflas idaresinin yaptığı hatalı, Sulh Hukuk Mahkemesinin verdiği ortaklığın giderilmesi kararları neticesinde görevlendirilen satış memurunca yapılacak satış işlemleri de HMK m. 322 gereği icra ve iflas hükümlerine göre yapılacağından ilgili yerlerde satış memurunun yaptığı hatalı işlemlere, Türk Ticaret Kanunda düzenlenen m. 1383 vd. gereği gemilerin satışında yapılan ihalenin feshini oluşturabilecek hatalı işlemlere yeri geldikçe değinilmiştir.

Yargıtay kararlarında İİK. m. 134'ten yola çıkılarak ihalenin feshi sebepleri; artırmaya hazırlık aşamasındaki usulsüzlükler, artırmanın (ihalenin) yapılması sırasındaki usulsüzlükler, ihaleye fesat karıştırılması, alıcının malın önemli nitelikleri hakkında hataya düşürülmüş olması şeklinde değerlendirilmiş biz de bu tasnifin yanında çalışmamızda, satışa hazırlık işlemleri öncesi ihalenin feshi sebepleri olarak ayrıca bir başlık ele alınarak incelenmiştir.

Çalışma dört bölümde ele alınmıştır.

Birinci bölümde; hukuk, kavramlar üzerine inşa edildiğinden ve çalışma konumuz için kanunda ve uygulamada kullanılan ihale, satış, açık artırma, paraya çevirme, ihalenin feshi ve ihalenin iptali gibi kavramların tanımları yapılmış ve konumuz itibarıyla bu kavramlardan ne anlaşılması gerektiği belirtilmiştir.

İkinci bölümde; artırmaya hazırlık işlemleri öncesi ve artırmaya hazırlık işlemleri sırasında yapılan hata veya usulsüzlükler ihalenin feshi sebepleri olarak ele alınarak incelenmiştir

Üçüncü bölümde; artırma anında yapılan hatalı işlemler veya usulsüzlükler ihalenin fesih sebepleri olarak ele alınarak incelenmiştir.

Dördüncü bölümde ise ihaleye fesat karıştırılması halleri ile alıcının malın esaslı niteliklerinde hataya düşürülmüş olmasından kaynaklı ihalenin fesih sebepleri ele alınarak incelenmiştir.

İcra ve İflas Kanunu'nda m. 118 ve m. 133'te düzenlenen ihalenin feshi ve farkının tahsili hususu çalışmamızda ele alınan ihalenin feshi sebeplerinden farklıdır. Buradaki husus (m. 133) yapılan ihalenin usule uygun olup artırma sonucu icra müdürü tarafından ihale alıcısına verilen sürede ihale bedelinin ödenmemesi nedeni ile yine icra müdürü tarafından ihale kararının kaldırılarak bu kişiden evvel en yüksek pey süren kişiye m. 129'daki şartların sağlanması şartıyla taşınmazı almayı teklif etmesi durumudur. Eğer ikinci sıradaki en yüksek pey süren kişiye yapılan teklif kabul edilmez ise taşınmaz icra müdürlüğünce hemen artırmaya çıkarılır. Bu durum çalışma alanımızın dışında olup konumuzla bağlantılı olması nedeni ile dördüncü bölümün sonunda ayrı bir başlık altında konuya değinilmiştir. Çalışmamızın konusu olan ihale işlemlerinde usulsüzlükler, ihalenin feshi sebebini oluşturup ihale, icra hukuk mahkemesince feshedilmektedir.

İhalenin feshi, ihalenin feshi sebeplerine dayanılarak, şikayet yolu ile icra mahkemesine başvurulma yoluyla talep edilir. İcra mahkemesi, ihalenin feshi talebi (şikayet) nedeniyle yapılacak inceleme sonucu ihalenin feshi talebini kabul ya da ret eder. İcra mahkemesine yapılan şikayet nedeniyle icra mahkemesince ihalenin feshine; ya da fesih talebinin reddine karar vermesi ayrı bir çalışma konusu olup; ancak konumuzla da bağlantılı olması nedeniyle dördüncü bölümün sonunda şikayet, şikayetin süresi, şikayette taraflar, şikayetin hangi merciye yapılacağı, icra mahkemesince şikayetin incelenme neticesinde ihalenin feshinin kabulü veya reddi hususlarına ayrı başlıklar altında değinilmiştir.

BİRİNCİ BÖLÜM

1. GENEL OLARAK KAVRAMLAR VE KURUMLAR

1.1. İcra ve İflas Hukuku - Takip Hukuku (Cebri İcra Hukuku)

Devlet, sınırları içinde yaşayan insanların birbirlerinin haklarına müdahale etmemeleri ve buna bağlı olarak da bir düzen içinde yaşamaları için toplumsal hayatı düzenleyen kurallar koyar. Devlet, koyduğu bu hukuk kurallarına uyulmasını denetler ve bu kurallara uyulmaması halinde ise hak kaybına uğrayanın hakkına kavuşmasını sağlayan düzenlemeler yapar. Bu nedenle de ihkak-ı hak yasak olup (kişinin hakkını kendi alması) ihlal edilen kural nedeniyle hak kaybına uğrayan kişi yine hakkın kendisine verilmesini sağlayacak düzenleme çerçevesinde hakkı karşılanarak tatmin edilir. (Pekcanitez vd. , 2018: 1).

İcra ve iflas hukukunun diğer adı, cebri icra hukuku olup borçların devlet kuvveti ile zorla yerine getirilmesidir. (Kuru, 2013: 47).

Alacaklının borçlu taraftan alacağını kendi kendine almaya kalkması yani kendiliğinden hak olması yasaktır. (TCK. m. 144/1-b, m. 151/1, m. 159). Bu halde kişi, kendi kendine hakkını alamayacağından hakkı yerine getirmek Devlete, sosyal kuvvete ait olur. (Ansay, 1960: 1). Borçlu borcunu isteği ile zamanında yerine getirmez ise bunun üzerine alacaklının, Devlet kuvveti ile borçlunun borcunu yerine getirmeye zorlanmasını isteme hakkı vardır. Alacaklı, bu hakkını kullanırsa devletin organı olan icra müdürlüklerince borçlu, borcunu yerine getirmeye zorlanır. (Kuru, 2013: 48).

Cebri icra hukukundaki menfaat dengesi ilkesi gereği tarafların, çatışan menfaatlerinin tesisinde her iki tarafın korunması gereken menfaatleri hassas bir şekilde dengelenmelidir. Hakkın değişik tanımları olmakla birlikte, “hak, hukuk düzenince korunan bir menfaattir” şeklinde tanımlanır. Medeni usul hukuk ve takip hukuku (icra ve iflas hukuku) çoğu kez bozulan menfaat dengesinin yeniden sağlanmasına çalışır. Bu açıdan bakıldığında usul hukuku ve takip hukuku içinde düzenlenen bir müessesenin temelinde yatan menfaatin, bulunması ve tespit edilmesi, kurumun doğru anlaşılıp uygulanmasına yardımcı olacaktır. (Pekcanitez vd. , 2018: 11).

Borçların devlet kuvveti yardımı (zorla) ile birlikte yerine getirilirken cebri icra organlarının alacaklı ile borçlu arasında menfaatler dengesini gözetip koruması gerekir. (Kuru, 2013: 47). Hakların inkar veya ihlal edilmesi halinde, bu hakkın korunması ve ihlalin giderilmesi için devletin yetkili mercilerine başvurulur. Bu mercilerin de hak arayanların lehine karar vermeleri halinde ilgilisi tarafından hak yerine getirilmez ise yine o hakkın yerine getirilmesi için devletin yetkili icra organlarına başvurulup zorla icrası sağlanır. (Pekcanıtez vd. , 2018: 2). Alacaklıya, borcunu ödemeyen borçludan alacağını almak hakkı tanınmış olup bu hakkın devlet kuvveti yardımı ile nasıl alınacağını düzenleyen hukuk dalına, icra ve iflas hukuku diğer adıyla cebri icra hukuku veya takip hukuku denir. (Kuru, 2013: 47). Cebri icra yolu sadece başvuru üzerine başlatılan ve yürütülen bir prosedür olup devlet tarafından kendiliğinden yürütülmez. Bunun yanında cebri icranın hedefi ile bu başvuru arasında bir uyum bulunur. Diğer bir ifade ile alacaklı istediği zaman istediği takibi yapamaz. Buna örnek olarak alacaklı genel haciz yolu ile alacağı talep için başvurduğunda bir miktar paranın ya da bir teminatın elde edilmesi, rehinli takip yoluna başvurusu halinde ise rehinli malın paraya çevrilmesi söz konusudur. (Pekcanıtez vd. , 2018: 3).

Cebri İcra Hukuku (takip hukuku): Maddi hukuktan kaynaklanan taleplerin devletin yetkili organları ve devlet gücü tarafından fiilen gerçekleştirilmesine hizmet eden faaliyetin tümüne cebri icra faaliyeti; buna ilişkin kuralları düzenleyen hukuk dalına ise cebri icra hukuku veya takip hukuku denir. (Pekcanıtez vd. , 2018: 3). Takip hukuku veya cebri icra hukuku üst ve genel bir kavram olup icra ve iflas hukukunda takip hukuku denilmekte ise de icra hukuku ile iflas hukuku takip hukuku içinde yer alan alt bölümlerdir. (Pekcanıtez vd. , 2018: 3).

1.2. Cebri İcra Çeşitleri

Cebri icra yolu temelde İİK’da ikiye ayrılarak düzenlemiş olup bunlar cüz’i (ferdi) icra (icra takibi) diğeri ise külli (toplu) icradır. (Pekcanıtez vd. , 2018: 6 ; Kuru, 2013: 52).

1.2.1. Külli İcra (Toplu İcra, İflas) (m. 154 vd.)

Bu takip yolunda borçlunun karşısında tüm alacaklılar bulunur ve takibin konusunu borçlunun tüm malvarlığı oluşturur. İflas takip yolunda borçlunun, tüm

malvarlığı satılır ve elde edilen bedel ile borçlunun tüm alacaklıların alacakları karşılanmaya çalışılır. Artan bir bedel var ise borçluya iade edilir. Bu takip yoluna gidebilmek için borçlunun iflasa tabi borçlulardan olması gerekir. Bu nedenle iflas takibinin icra takibine göre uygulama alanı daha dardır. (Pekcanitez vd. , 2018: 9).

1.2.2. Cüz’i İcra (ferdi icra, icra takibi) (m. 24-41; m. 42-144/a; m. 145-153/a ; m. 167-170/b; m. 269-276)

Borçlunun karşısında bir veya birden fazla alacaklı bulunur ve borçlunun malvarlığı değerlerinden bir veya bir kaç icra takibinin konusu yapılabilir. Takibin başlatılıp kesinleşmesi ile alacaklının alacağını karşılayacak kadar borçlunun malı haczedilip satılır ve elde edilen paradan alacaklının alacağı ödenip varsa kalan bedel borçluya iade edilir. (Pekcanitez vd. , 2018: 7).

Cüzi icra (ferdi icra) içinde her ne kadar rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takip düzenlenmiş ise de bu takibin ilamlı ve ilamsız olarak ikiye ayrıldığı da düzenlenmiş olduğundan doktrinde bazı yazarlara göre icra hukuku temelde ilamlı ve ilamsız takip olmak üzere ikiye ayrılır. (Kuru’ya göre: 56). Bazı yazarlara göre ilamlı, ilamsız ve rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takip diye üçe ayrılmıştır. (Pekcanitez’e göre, s. 7). Cüzi icra; genel icra hukuku (İİK. m. 24-153/a, m. 167-170/b, m. 269-276) ve kamu icra hukuku (6183 s. K.) diye de ikiye ayrılır. (Kuru, 2013: 52). Genel icra hukuku da ilamlı ve ilamsız takip diye ikiye ayrılır. (Kuru, 2013: 56). Genel icra hukukunun konusu kişilerin özel hukuktan doğan. (sözleşmeden, haksız fiilden ve sebepsiz zenginleşmeden) alacakları olup bu alacaklar, İİK. hükümlerine göre tahsil edilir. (Kuru, 2013: 51). Kamu icra hukukunun konusu ise devlete, il özel idaresine, belediyelere olan vergi, resim, harç cezası ve para cezası gibi alacaklar olup bu alacaklar 6183 sayılı kanuna göre tahsil edilir. (Kuru, 2013: 52).

Yukarıda belirtildiği üzere cüzi icra değişik bakımlardan alt ayrımlara tabi tutulmakta olup bunlar; ilamlı icra (m. 24-41), ilamsız icra, rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takip (m. 145-153/a) şeklinde gösterilebilir. (Pekcanitez vd. , 2018: 7).

1.2.2.1. İlamlı İcra (m. 24-41)

Hakkı yerine getirilmeyen alacaklı, bu hakkın yerine getirilmesi için mahkemeye başvurup lehine karar aldıktan sonra hala hakkı yerine getirilmemiş ise alacaklı, icra

dairesine başvurup ilamın gereğinin zorla yerine getirilmesini ister. Alacağın konusu paradan başka bir şey ise alacaklının mutlaka ilamlı icra yoluna başvurması gerekir. Diğer bir ifade ile alacağın konusu paradan başka bir şey ise alacaklı mahkemeye başvurup bu alacağı mahkeme ilamı ile lehine tespit ettirip bu ilama dayalı olarak da talep etmeli; bu ilama rağmen edim karşılanmaz ise bu sefer edimin karşılanması için ilamlı icra yoluna başvurmalıdır. Konusu para olan alacaklar için ilamsız icra yoluna da başvurabilir. (Pekcanıtez vd. , 2018: 7).

1.2.2.2. İlamsız İcra (m. 42-144/a; m. 167-170/b; m. 269-276)

Kanun ilamlı icradan başka, sadece para ve teminat alacakları için bu yola başvurulabileceğini düzenlemiştir. (Pekcanıtez vd. , 2018: 8). İlamsız icra kural olarak para ve teminat alacakları içindir. (Kuru, 2013: 57). Bu takip yoluna başvurabilmek için alacağın mahkeme ilamı ile hüküm altına alınmasına gerek yoktur. (Pekcanıtez vd. , 2018: 8). İlamsız icrada alacaklının ilamsız takip yapabilmesi için elinde bir ilam olmasına gerek olmadığı gibi alacağın dayandığı bir senet de olmasına gerek yoktur. (Kuru, 2013: 57).

İlamsız icra yolu da kendi içinde üçe ayrılır. (Pekcanıtez vd. , 2018: 8).

Genel haciz yolu ile takip (m. 46-144/a): Alacaklının elinde hiçbir belge olmadan bile icra müdürlüğüne başvurarak ilamsız takip başlatacağı yoldur.

Kambiyo senetlerine özgü haciz yolu ile takip (m. 167-170/b): Alacaklının elinde kambiyo senedi bulunması halinde başvuracağı ilamsız takip yolu olarak düzenlenmiştir.

Kiralanın taşınmazların tahliyesi yolu ile takip (m. 269-276): Kira alacağının ödenmemesi veya kira süresinin sona ermesi nedeniyle taşınmazın tahliyesi için öngörülen ilamsız takip yoludur.

1.2.2.3. Rehnin Paraya Çevrilmesi Yolu İle Takip (m. 145-153/a)

Alacağı rehinle temin edilmiş alacaklılar için bu yol kanunda düzenlenmiş olup bu yola diğer teminatlar için değil sadece rehinli alacaklar için başvurulur. (Pekcanıtez vd. , 2018: 8). Kural olarak alacağı rehinle teminat altına alınan alacak için diğer takip yollarına (ilamlı veya ilamsız icra, iflas yoluna) başvurulmaz; sadece bu takip yoluna başvurularak alacak, tahsil edilmeye çalışılır. Bu takip yolunda rehin konusu şey icra

müdürlüğünce satılır ve bedeli alacaklıya ödenir. Alacaklının alacağı karşılanmaz ise icra müdürlüğü tarafından alacaklıya rehin açığı belgesi verilir (m.152/1). Alacaklı geri kalan alacak için borçluya karşı haciz ya da iflas takip yollarına başvurabilir (m.152/2). Kanunda belirtilmemiş olmakla rehinli takip ilama dayalı orak açılmış ise bu takip yolu ilamlı (m. 149; m. 150/h; m. 150/ı), ilamsız olarak açılmış ise ilamsız (m. 146; m. 149/b) takip yollarına başvurularak yürütüleceği kabul edilir. Alacaklı, satış yapılmamış ise artırma gününden, satış yapılmış ise satışın kesinleşmesinden itibaren bir yıl içinde haciz yoluna başvurmuş ise borçluya tekrara ödeme/ icra emri göndermesine gerek yoktur. Bu nedenle bir yıllık süre içinde rehin açığı belgesi ile takibe başlanmış ise ödeme ya da icra emri tebliğ edilmeden haciz işlemi yapılabilir.

Bu temel üçlü ayrımın (ilamlı, ilamsız, rehinin paraya çevrilmesi yolu ile takip) dışında ihtiyati haciz de (m. 257-268) bu ayrım içinde değerlendirilebilir. (Pekcanitez vd. , 2018: 8). İhtiyati haciz geçici bir ilamsız icra yolu olarak nitelendirilebilir. (Kuru, 2013: 58).

1.3. Alacak - Borç, Alacaklı - Borçlu

Borçlar hukukunda borç deyimi, dar anlamda borç ve geniş anlamda borç veya borç ilişkisi olarak iki anlamda kullanılır. (Reisoğlu, 2014: 33). Doktrinde borç ilişkisi, dar anlamda borç ilişkisi ve geniş anlamda borç ilişkisi olarak kullanılır. Bunlardan dar anlamda borç ilişkisi borç kavramını, geniş anlamda borç ilişkisi ise borç ilişkisi kavramı yerine kullanılır. Tarafların aralarındaki geniş anlamda borç ilişkisi gereği, birinin diğerin karşı yerine getirmek zorunda olduğu tek alacak yükümlülüğüdür. Diğer bir ifade ile borç, tarafların aralarındaki geniş borç ilişkisi gereği birinin diğerine karşı bir edimini yerine getirme yükümlülüğüdür. (Eren, 2017: 21).

İcra hukuku, kişinin, maddi hukuktan kaynaklı talebinin yerine getirilmesini sağlamaktadır. Takip hukukundaki bu talebin konusu, ne olursa olsun talep eden için alacak, talep edilen kişi için borç olarak ifade edilir. Diğer bir ifade ile talebin konusu; paranın ödenmesi, bir işin yapılması veya yapılmaması, evin tahliyesi, çocuğun teslimi gibi talepler takip hukukunda alacak ve borç olarak ifade edilir. (Pekcanitez vd. , 2018: 4).

İcra hukukunda alacaklı ve borçlu kavramı borçlar hukukundan daha geniş bir anlamda kullanılır. (Kuru, 2013: 48). Maddi hukuk açısından tarafların durumları ne

olursa olsun ve ortada borçlar hukuku anlamında bir borç bulunsun ya da bulunmasın icra takibi ile talebini elde etmeye çalışana alacaklı, diğer tarafa da borçlu denir. Diğer bir ifade ile icra hukuku iki taraf sistemi üzerine kurulmuş olup takibi başlatana alacaklı takibin yöneltildiği kişiye de borçlu denir. (Pekcanitez vd. , 2018: 4). Taşınmazına müdahale edenin müdahalesinin sonlandırılması için tarafların muhatap oldukları bu durum takip hukuku açısından alacaklı ve borçlu kavramları ile ifade edilir. Bunun yanında aile hukuku hükümleri gereği çocuğun kendisine teslim edilmesine karar verilen kişi alacaklı, teslim etmekle yükümlü olan kişiye de borçlu denir. (Kuru, 2013: 48).

1.4. Takip İşlemi

İcra hukukunda başlatılan icra takibine yön ve şekil veren işlemlere takip işlemi denir ve bu işlemler taraf takip işlemi ve icra takip işlemi olarak ikiye ayrılır. (Pekcanitez vd. , 2018: 4).

1.4.1. Taraf Takip İşlemi

Tarafların icra müdürlüklerinde başlattıkları icra takibine yön ve şekil veren işlemlerdir. Bu işlemler takip talebi, haciz talebi, satış talebi gibi icra takip işlemlerinin yapılmasını sağlamak için takibin taraflarının taleplerinden ibarettir. (Pekcanitez vd. , 2018: 5).

1.4.2. İcra Takip İşlemi

Kural olarak, icra organları tarafından borçluya karşı yapılan ve takibin ilerlemesini sağlayan nitelikteki işlemlerdir. Borçluya ödeme emrinin tebliği, haciz yapılması, satış yapılması gibi işlemler icra takip işlemleridir. (Pekcanitez vd. , 2018: 5).

İcra takip işlemlerinin üç önemli unsuru vardır. Bu işlemler icra organları tarafından yapılacak olup alacaklı, borçlu ya da üçüncü kişiler tarafından yapılmaz. Bu işlemler cebri icranın ilerlemesini sağlar. Diğer bir ifade ile her bir işlem alacaklıyı, alacağını almaya yaklaştırır. İcra takip işlemi borçluya karşı yapılacak olup bu işlem borçlunun hukuki durumunu etkileyecek niteliktedir. Bu nedenle alacaklı ya da üçüncü kişiye karşı yapılan işlemler icra takip işlemi sayılmaz. Borçluya karşı yapılan icra takip

işlemlerine karşı borçlu, itiraz ve şikayet gibi yollarla görevli mercide karşı koymaz ise icra takip işlemi kesinleşmiş olur. (Pekcanıtez vd. , 2018: 5).

1.5. Rehin, İpotek, Taşınır Rehni

1.5.1. Rehin

Bir alacağı güvence altına alan ve alacak belirlenen zamanda ödenmediğinde (ifa edilmediğinde) alacaklı tarafından rehin konusu şeyin devletin yetkili organlarınca sattırılıp bedelinden alacağını diğer alacaklılardan önce alma hakkı veren sınırlı ayni haktır. Konusu bir eşya olup bu eşya taşınır ve taşınmaz olabilir. (Uyar, 1992: 2).

Alacaklı alacağını teminat altına alabilir. Bu teminat şahsi ya da ayni teminat şeklinde olur. Adi ve müteselsil kefalet (TBK. m. 585, m. 586) şahsi teminat olup taşınır ya da taşınmaz rehni (TMK. m. 939, m. 981) ayni teminat teşkil eder. Bunun yanında şartsız veya şarta bağlı, belirli ya da belirsiz her türlü alacak, ileride doğacak ya da doğması muhtemel olan alacaklar ipotekle teminat altına alınabilir. Yargıtay, HGK. , 04/03/2015, E. 2013/1717, K. 2015/895. (Muşul, 2017: 3). Alacağın teminat altına alınmasının amacı, vade gelmesine rağmen alacağın alınamaması sebebiyle alacaklının, teminat teşkil eden taşınır ya da taşınmazı belirli bir takip yolunu izleyerek paraya çevirtip elde edilen bedelden alacağını alabilme imkanına sahip olmasıdır. Bunun yanında alacağı rehinle teminat altına alınmış alacaklı vade gelmesine rağmen alacağını alamamış ise ancak rehnedilen malın bedeli ile tatmin olunabilir. (TMK. m. 873, m. 946/1). Alacağın vadesinin gelmesi halinde ödenmemesi durumunda onun teminatı olan rehinli malın alacaklıya bırakılacağına ilişkin antlaşma yapılamaz. (TMK. m. 873, m. 949).

1.5.2. İpotek

Belirli bir alacağı güvence altına almak için taşınmazlar üzerine kurulan ve alacak ödenmediğinde devletin yetkili organlarınca taşınmazı sattırıp bedelinden alacağını alma hakkı veren bir taşınmaz rehindir (TMK. m. , 881 - 897). Konusu taşınmazlardır.

1.5.3. Taşınır Rehni

Belirli bir alacağı güvence altına almak için belirli bir taşınır mal üzerine kurulan ve alacak zamanında ödenmediğinde alacaklıya devletin yetkili organlarınca rehin konusu taşınırı sattırıp bedelinden alacağını alma yetkisi veren bir ayni haktır (TMK. m. 939 - 972).

Bu kavramlar İİK’da “ipotek” tabiri, ipotekleri, ipotekli borç senetlerini, irat senetlerini, eski hukuk hükümlerine göre tesis edilmiş taşınmaz rehinlerini, taşınmaz mükellefiyetlerini, bazı taşınmazlar üzerindeki hususi imtiyazları ve taşınmaz eklenti üzerine rehin muamelelerini,

“Taşınır rehni” tabiri, teslimine bağlı rehinleri, TMK. m. 940’ın öngördüğü rehinleri, ticari işletme rehnini, hapis hakkını, alacak ve sair haklar üzerindeki rehinleri,

“Rehin” tabiri, “ipotek” ve “taşınır rehni” tabirlerine giren bütün taşınır ve taşınmaz rehinlerini ihtiva eder (m. 23). Madde bu düzenleme ile İİK’da rehin, ipotek ve taşınır rehni tabirlerinin hangi anlamlarda kullanıldığını belirtmiştir.

1.6. Haciz

Borçlunun malvarlığının parasal değer taşıyan bölümünün, takip konusu kesinleşmiş alacağı karşılayacak bölümüne icra memuru tarafından hukuken el konulmasıdır. (Uyar vd. , 2016: 3). Diğer bir ifade ile para alacaklarının zamanında ödenmemesi halinde, alacaklı tarafça başlatılan icra takibinin kesinleşmesi ile borçluya ait mal ve haklara icra müdürlüğü tarafından hukuken el konulmasıdır. Bu tanım kesin haczin tanımı olup sadece kesin haciz borcun doğrudan ödenmesini sağlamayı amaçlamaktadır. Tamamlama haczi ile ilave haciz kesin haciz iken geçici haciz ile ihtiyati haciz kesin haciz değildir. (Pekcanıtez vd. , 2018: 147). Takibin kesinleşmesinden sonra konulan kesin haciz, icra müdürlüğü tarafından re’ sen uygulanmayıp alacaklının talebi ile icra müdürlüğünce uygulanır (m. 78). İcra memuru haciz talebi ile söz konusu malın hacze kabil olup olmadığını değerlendirerek talebin kabulü ya da reddi yönünde işlem yapar (m. 82). Haciz, icra memurunun kararını tutanağa geçirmesi ile olup icra memurunun irade beyanı etmesi olan hukuki bir muameledir. (Belgesay, 1954: 200). Haczi istenilen malın resmi sicile kayıtlı olması halinde haciz, haciz şerhinin bu malın siciline işlenmesi suretiyle olur. Resmi sicile kayıtlı olmayan malların haczi, icra memurunun fiili haciz yaparak haciz kararını

tutanağa geçirmesiyle yapılmış olur. Yargıtay, 12. HD. , 31/05/2018, E. 2018/9731, K. 2018/5616. (<https://www.hukukmedeniyeti.org>, 2019).

Haczin amacı, haczedilen malları doğrudan borçluya vermek olmayıp malların satılarak paraya çevrildikten sonra alacaklının alacağını karşılamaktır. Borçlunun haczedilen malı, paradan başka bir şey ise bu durum söz konusu olup eğer borçlunun parası haczedilmiş ise doğrudan paranın paylaşılması ve ödenmesi aşamasına geçilir. (Pekcanitez vd. , 2018: 147).

Kesin haciz; alacaklı, borçlu ve üçüncü kişiler için bir takım sonuçlar doğurur. Bunun en önemli sonuçlarından biri alacaklıya, haczedilen malın süresinde satışını isteme hakkı verir (m. 106). Borçlunun haczedilen mal üzerinde tasarruf yetkisi kısıtlanmış olur. Üçüncü kişilerin taşınır malları haczedilmiş ise bu konuda istihkak (m. 96-99) prosedürü işletilir. (Pekcanitez vd. , 2018: 172, 173).

Haczedilen bir malın süresinde satış avansı yatırılıp satış talep edilmez ya da satış talebi geri alınıp da süresinde tekrar satış talep edilmez ise o mal üzerinden haciz kalkar. (Pekcanitez vd. , 2018: 174). Buna bağlı olarak da üzerinde haciz olmayan mal paraya çevrilemez (m. 106). Takibin kesinleşmesinden sonra bir yıl içinde haciz istenmemesi halinde takip düşmeyip sadece haciz isteme hakkı düştüğünden daha önce kesinlik kazanmış olan ödeme emri yine bu niteliğini korur. Bu nedenle yenileme istemi üzerine borçluya ödeme emri değil yenileme bildirisi gönderilir. Yargıtay, 12. HD. , 20/01/2014, E. 2014/35517, K. 2014/1163. (Uyar vd. , 2016: 16).

1.6.1. İhtiyati Haciz

İhtiyati haciz, alacaklının alacağına kavuşması için hem icra hukukunda hem de iflas hukukunda başvurulabilecek önemli bir geçici hukuki koruma yoludur. Mahkeme tarafından belirli şartların sağlanması halinde verilen ihtiyati haciz kararı, alacaklı tarafından, kararın verildiği tarihten itibaren on gün içinde kararı veren mahkemenin yargı çevresindeki icra dairesinden kararın infazını istemeye mecburdur (m. 261/1). Dava açmadan ihtiyati haciz kararı alınmış ise ya da icra takibi başlamadan ihtiyati haciz yaptırmış olan alacaklı, haciz borçlunun huzurunda yapılmış ise haciz tarihinden yok eğer haciz borçlunun gıyabında yapılmış ise haciz tutanağının kendisine tebliğinden itibaren yedi gün içinde ya takip talebinde bulunmaya ya da dava açmaya mecburdur (m. 264/1). İhtiyati haciz dava sırasında konulmuş ya da birinci fıkra gereği dava

açılmış ise mahkemece esas hakkında verilecek hükmün tebliğinden itibaren bir ay içinde alacaklı takip talebinde bulunmaya mecburdur (m. 264/3). İhtiyati haciz, alacaklının henüz kesin haciz talep etme hakkı olmadan kanunda belirtilmiş belli şartların sağlanması halinde alacaklının, borçlunun mallarına haciz koydurmasına ve daha sonra bu prosedürün tamamlanması ile koydurulan ihtiyati haczin kesin hacze dönüştürerek alacağını alma hakkı sağlayan geçici bir hukuki koruma yöntemidir. Bu yolla kesin haciz koyma hakkı bulunmayan alacaklı, borçlunun mallarına ihtiyati haciz koydurarak mallarının kaçırmasının önüne geçmiş olur. (Pekcanitez vd. , 2018: 8 - 9).

Alacaklı, ihtiyati haciz kararını alması üzerine bu kararı bir kez infaza koyup işlem yapmakla karar etkisini yitirmeyip kararda belirtilen alacak miktarı karşılanıncaya kadar işleme icra müdürlüğünde devam edilebilir. İhtiyati haczin konusu rehinle güvence altına alınmamış alacaklının alacağını karşılamak için paraya dönüşebilecek haklar, menkul ya da gayrimenkul niteliğindeki mallardır. (Özkan, 2006: 899). İhtiyati haciz, İİK’da düzenlenmiş olup; ancak icra takip işlemi olmayıp takip işlemine yardımcı, takip işlemine dönmeye elverişli, yapılacak takipten ya da açılacak davadan önce ya da takip veya dava sırasında icra müdürlüğünce uygulanacak tedbir niteliğinde alacaklıyı geçici olarak koruyucu, para alacakları için düzenlenmiş bir müessesedir. (Yenipınar, 2016: 15 - 17). İhtiyati hacizli bir mal satış aşamasına gelmediğinden ihalesinin yapılması fesih sebebidir. (Kaplan, 2017: 466). Zira ihtiyati haciz kesin hacze dönmediğinden satış istenemez (m. 108).

Haczi kabil olmayan mallar satılamaz. Yola çıkmaya hazır bir gemi ihtiyaten de olsa haczedilemez ve satılamaz; ancak haciz ya da satışı gerektirecek borç, yolculuk nedeni ile yapılmışsa ihtiyaten haczi mümkün olacağı gibi satışı da mümkün olacaktır. (Özkan, 2006: 487).

1.6.2. Geçici Haciz

İcra mahkemesince borçlunun itirazının geçici olarak kaldırılmasına karar verilmesi halinde (m. 68/a) alacaklı, geçici haciz isteyebilir (m. 69/1). Geçici haczin kesin hacizden farkı ise alacaklıya borçlunun malını sattırma hakkı vermemesidir (m. 78, m. 108). Bunun sonucu olarak da satış isteme süreleri (m. 106) işlemez (m. 108). Bunun yanında üzerine geçici haciz konulan malın kıymeti süratle düşmekte ya da

muhafazası masraflı ise icra müdürlüğünce bu malın satışına her zaman karar verilebilir (m. 108, m. 113).

1.6.3. Tamamlama Haczi

Tamamlama haczi, satış tutarı bütün alacakları ödemeye yetmez ise icra memuru, kendiliğinden yeni hacizler yapmasıdır (m. 139). Yeniden haczedilen mal üzerinde daha önce geçerli bir haciz varsa ilave haciz bu haczin doğurduğu hakları etkilemez. İlave haciz ile haczedilen mallar, satış talebi olmadan icra müdürlüğünce re'sen ve mümkün olduğunca çabuk satılır (m. 139). Tamamlama hacizleri ilave hacizlerden de farklıdır zira tamamlama haczinde, icra memuru daha önce haczettiği mallarda yanılması ya da düşük bedelle satış yapılması nedeniyle elde edilen bedel tüm alacaklıların alacaklarını karşılamaması nedeniyle borçlunun başka malları haczedilmektedir. (Uyar vd. , 2016: 3).

1.6.4. İlave Haciz

Haczedilen malın, iştirakle birlikte tüm alacaklıların alacağını karşılamayacağı anlaşılmaması halinde icra müdürlüğüne yapılan müracaat üzerine icra müdürlüğünün tüm alacaklıların alacağını karşılayacak kadar yaptığı ilave hacizlerdir (m. 100/2). İlave haciz, tamamlama hacizden farklı olarak hacze başka alacaklıların iştirak etmeleri nedeniyle daha önce her alacaklı için haczedilmiş malların değerlerinin bütün alacaklıların alacaklarını karşılamayacakları tahmin edildiği için yeniden mal haczedilmektedir. (Uyar vd. , 2016: 3).

1.7. Paraya Çevirme

Gerek İİK. 'da gerekse diğer kanunlarımızda satış, nakde çevirme gibi sözlerle ifade edilen paraya çevirme; haczedilen malın satılmasıdır. (Ansay, 1960: 128).

Borçludan haczedilen şey para ise paraya çevirme (satış) safhasına gerek kalmaz doğrudan paraların paylaşılması safhasına geçilir (m. 138-144). Borçludan haczedilen şey paradan başka bir şey ise artık bunun paraya çevrilmesi (satılması) gerekir. (Kuru, 2013: 601).

İcra ve iflas hukukunda bir kısmı kanundan bir kısmı ise uygulamadan kaynaklanan para alacakları ile diğer hak ve alacakların ayrılması ilkesi kabul edilmiştir.

Örneğin icra hukukunda geniş bir uygulama alanı olan ilamsız icranın temel konusu para alacaklarıdır. Para dışındaki alacaklar için mutlaka ilamlı icra yoluna başvurulmalıdır. Diğer bir ifade ile para alacağı dışındaki alacaklar için önce mahkemeye başvurulup lehe hükmedilen bir ilam alınır ve bu ilamla, ilamlı icra yoluna başvurulur. (Pekcanitez vd. , 2018: 29).

Para alacakları dışındaki hak ve alacaklar için cebri icra, icranın konusu şey üzerinde gerçekleştirilirken; para alacaklarında borç ödenmediğinde, borçlunun bu borç ile ilgisi olmayan mallarının haczi (el konulması) ve paraya çevrilmesi (satış) ile alacaklı tatmin edilmeye çalışılır. (Pekcanitez vd. , 2018: 29). İcra hukukunda bazen de para alacağının likit olma özelliği gereği para dışındaki hak ve alacaklar da paraya çevrilmek suretiyle alacaklı tatmin edilebilir. Taşınırın aynen elde edilememesi halinde değerinin alınması (m. 24) buna örnektir. (Pekcanitez vd. , 2018: 30).

İcra ve iflas hukukunda istisnalar (m. 120) hariç olmak üzere alacaklının alacağı ne ise alacaklının onunla tatmin edilmesi kuralı geçerlidir. Alacağı para olan alacaklı borçlunun malvarlığından doğrudan tatmin edilemez. Zira bu durumda alacaklıya dolaylı olarak borçlunun malvarlığında tasarruf etme hakkı sağlanmış olur ve bu durumda ihkak-ı hak yasağının ihlali söz konusu olabilecektir. (Pekcanitez vd. , 2018: 30).

Paraya çevirme ilkesi gereği borçlunun, belirli usullerle malvarlığına el konulmasını (haciz) ve yine el konulan bu malvarlığının belirli usullerle satılmasını gerekir. Bu ilke para alacaklarına ilişkin alacağın tahsilinde takibin aşamalarının da belirlenmesine neden olmuştur. (Pekcanitez vd. , 2018: 30).

Paraya çevirme ilkesi içinde amaca uygunluk ya da etkin paraya çevirme dikkate alınıp küçük bir alacak için borçlunun ekonomik değeri yüksek olan bir malvarlığının paraya çevrilmemesi, paraya çevrilen malın değerinin altında satılmaması gerekir. Bu ilke gereği borçlunun malının kıymeti sağlıklı takdir edilerek ve ilgililere tebliği ile bu işleme karşı başvuru imkanları sağlanır. (Pekcanitez vd. , 2018: 30). Bunun yanında alacaklının alacağını karşılayacak kadar borçlunun haczedilen malları (m. 85) yine paraya çevirme safhasında da satış bedeli alacaklıların alacağını karşılaması durumunda satışın tatil edilmesi (m. 109) gerekir. Bu maddeye göre (m. 107) satış bedeli, kesin haciz sahibi alacaklıların alacakları toplamına ulaşıncaya (icra masrafları da dahil) satışın tatil edileceği anlaşılmaktadır. (Kuru, 1983: 346).

Borcunu ödemeyen borçludan, alacağını alabilmek için cebri icra yolunu seçen alacaklı, devletin icra müdürlüklerine başvurur. İcra müdürlüklerinin işlemlerine karşı da yetkili ve görevli icra mahkemelerine şikayet yolu ile başvurur. İcra mahkemesi de yapılan şikayet nedeniyle icra müdürlüğünde yetkililerce yapılan icra takip işlemlerinin hukuka uygun olup olmadığına göre bir karar verir. Gerek icra müdürlüğünde gerek icra hukuk mahkemesinde yapılan işlemler kural olarak İcra ve İflas Kanunu'na göre yapılır.

İcra ve İflas Kanunu'nda borçlunun malları, borcuna karşılık alacaklıya verilmez. Alacaklı tarafın alacağına karşılık, borçlunun malları haciz ettirilip paraya çevrilir. Paraya çevrilme sonucu elde edilen bedelden alacaklının alacağı alacaklıya verilmesi ile alacaklının alacağı karşılanır. Satılan şeyin bedeli alacaklının alacağından daha az bir bedel ile satılmış ise varsa borçlunun yeni malları haczedilip tekrar paraya çevrilmesi gerekir. Satılan malın bedeli alacaklının alacağından fazla olabilir bu ihtimalde de artan bedel başka haciz alacaklıları varsa bir sıra cetveli düzenlenmek sureti ile ilgililere ödenir, eğer başka alacaklı yoksa artan bedel borçluya iade edilir.

İcra müdürlüğünün, alacaklının alacağına kavuşmak için yaptığı işlemlerden en önemlilerden biri de borçlunun hacizli malının paraya çevrilmesi sürecindeki işlemlerdir. Kanunda, doktrinde, Yargıtay kararlarında ve uygulamada borçlunun malının satılıp bedelinin alacaklıya ödenmesi sürecinde yani borçlunun hacizli (mahcuz); taşınır, taşınmaz ve ekonomik değeri olan mal ve hakların paraya çevrilmesi sırasında yapılan icra takip işlemleri için çeşitli kavramlar kullanılmakta hatta aynı takip işlemleri için farklı kavramlar kullanılmaktadır.

Borçlunun hacizli (mahcuz) malları içine, ekonomik değer ifade eden haczedilen haklar (m. 23) ve üçüncü kişilerin elinde haczedilen alacakları da gireceği düzenlendiğinden; bunlardan ekonomik değer ifade eden hacizli, rehinli ya da ipotekli malların da paraya çevrilmesi (m. 150/g) ile alacaklının tatmini sağlanmaya çalışılır.

İİK m. 121 ve m. 122' de iştirak halinde mülkiyet hisseleri ile aile mal ortaklığının paraya çevrilmesi ayrıca düzenlenmiştir. İİK m. 114/f. 4, m. 115, m. 118/f. 2, m. 126/f. 3-4 ve m. 129 'da birinci ve ikinci ihale olarak ifade edilen hususların, teknik anlamda ihale olmayıp, birinci ve ikinci artırmalar olduğu anlaşılmaktadır. (Muşul, 2016: 21). Konunun daha iyi anlaşılması için konu ile ilgili kavramları açıklamaya gerek duyulmuştur.

Paraya çevirmek: Herhangi bir şeyi para ile değiştirmek. (Türk Dil Kurumu, 2011: 1884). Rehin yahut haciz altında veya iflas masasında bulunan malların ve hakların, o husustaki kanun hükümlerine göre pazarlık veya açık artırma ile satılıp para haline getirilmesidir. (Türk Hukuk Lugatı, 199: 277). İcra ve İflas Hukukunda iki tür paraya çevirme usulü düzenlenmiştir. Bunlar açık artırma (cebri açık artırma) ve pazarlık usulleridir. Kanun, taşınır malların kural olarak açık artırma (m. 114/1) usulü, istisnai olarak pazarlık (m. 119) usulü ile paraya çevrileceğini düzenlemiştir. Taşınmazların ise yalnızca açık artırma usulü (m. 123) ile paraya çevrileceğini düzenlemiştir. Diğer bir ifade ile taşınmazlar pazarlık usulü ile paraya çevrilmez. Bunun yanında iflasta taşınmazlar pazarlık usulü ile satılabilir (m. 241).

1.7.1. Pazarlık Usulü

Pazarlık usulü ile satış ancak İİK m. 119’ da belirtilen hallerin mevcudiyeti halinde yapılabilir ve buradaki usul TBK m. 207 hükümlerine tabi olup her hangi bir şekle tabi değildir. İcra müdürü pazarlık ile satış işlemini yine icra tutanağına derç etmesi gerekir. Burada taşınır malların satışı ile mülkiyet alıcıya geçmeyip malın teslimi ile malın mülkiyeti alıcıya geçer (TMK. m. 763).

Pazarlık suretiyle satışın konusu menkul satışının konusu ile aynıdır. Menkul satışlarında asıl olan açık artırma suretiyle satış ise de bazı malların özellikleri gereği kanunumuz pazarlık usulü ile de satışı kabul etmiştir. Pazarlık usulü ile satış açık artırma yoluna göre daha kolay ve merasimi az bir yol ise de imkan nispetinde açık artırma usulünün uygulamak gerekir. Mal bedeli alınmadan satılan mal taraflara teslim edilmez. İcra memuru satışın yapıldığına ya da yapılmadığına dair bir tutanak tutar. (Yelekçi, 1986: 264, 265). Pazarlık usulü ile yapılan ihalelerin feshine İİK. m. 134 değil borçlar kanunu hükümlerine göre çözüm getirilir. Yargıtay, 12. HD. , 20/09/1979, E. 1979/8137, K. 1979/7021. (Yelekçi, 1986: 304).

Satış, İİK’nın m. 241 gereği açık artırma ya da alacaklıların tümünün kabulü ile pazarlık yolu ile yapılabilir. Üzerinde rehin hakkı bulunan bir malın pazarlık usulü ile satılabilmesi için rehin sahibi alacaklıların rızaları bulunmalıdır. İflasta masaya dahil sadece menkuller değil gayri menkul mallar da pazarlık usulü ile satılabilir. Bu nedenle iflas yolu ile satışlarda icra yolundan farklı olarak taşınmazların satışı tüm alacaklıların istemeleri şartı ile pazarlık yolu ile yapılabilir. (İpekçi, 2007: 588).

İcra ve iflas hukukunda pazarlık usulü ile satışı yapılacak olan mallar; muhafazası güç ve masraflı, kıymeti süratle düşen mallar için söz konusu olur. Örneğin borçlu olan bir kasabın çok miktarda bulunan et ürünlerinin satışı tarafların (alacaklı-borçlu) muvafakati alınarak çevrede bulunan en az üç kişi alıcı olarak satışa davet edilip mala alıcı çıkması halinde mallar ihale edilir. Bu yolla yapılan satışlarda ödeme kural olarak peşin para ile yapılır; ancak bedelin çok olması ya da icra memurunun uygun göreceği bir gerekçe ile yedi güne kadar alıcıya ödeme için süre verilebilir. Pazarlık usulü ise satış TBK. m. 207 vd. maddelerindeki usule tabidir. Bu satış usulünde tellal yoktur. Pazarlık usulü ile satışlarda m. 134 uygulanmaz. (İpekçi, 2007: 635). Pazarlık usulü ile yapılan satış m. 134'e göre yapılmadığından bu maddeye göre ihalenin feshi istenemez; ancak satışın iptali için icra mahkemesine şikayet yolu ile başvurulabilir. (Kaplan, 2017: 415, 416).

1.7.2. Açık Artırma

Bir malın satışında alıcılar arasında fiyat artırma yarışına dayanan satış biçimi, artırma, müzayede. (Türk Dil Kurumu, 2011: 6). Aleni müzayede; ihale; bir malın aralarında yarışma olan istekliler arasında en yüksek bedel ödeyen (en iyi şartları öneren) kimseye satılmasını sağlayan satış biçimidir. (Yılmaz , 2012: 51).

Satılmasına karar verilen bir malın mümkün olduğunca en yüksek bedel ile satılması için çok sayıda kişinin katılıp pey (bedel teklifi) ileri sürülmesine imkan verilip belirli şartların da karşılanması suretiyle en yüksek peyi ileri sürene satışın yapılmasıdır. Belirli şartları yerine getiren her isteyen katılmasına açık (aleni) olduğundan bu tür artırmaya açık artırma (aleni müzayede) denir. (Muşul, 2016: 21). İcra ve iflas kanunumuzda taşınmazların satışı iki istisna dışında (m. 241 ve m. 309/e) mutlaka açık artırma ile yapılır. (Aslan, 2004: 11).

Açık artırma cebri açık artırma olabileceği gibi ihtiyari açık artırma şeklinde de olur. İhtiyari açık artırma kanunda öngörülmüş olabilir ya da hakim tarafından emredilmiş olabilir. Bir başka ifade ile kanundan kaynaklı ya da hakimin emretmesi ile resmi memurca yapılması halinde ihtiyari olma özelliğini etkilemez. (Yavuz vd. , 2014: 170). Türk Borçlar Kanununda açık artıma yoluyla satış, yeri, zamanı ve koşulları önceden belirlenerek hazır olanlar arasında en yüksek bedeli öneren ile yapılan satış şeklinde tanımlanmıştır (TBK. m. 274). Türk Borçlar Kanunun isteğe bağlı açık

artırmalarda sözleşmenin nasıl kurulduğu da düzenlenmiştir. Satıcı artırma koşullarında aksi yönde bir irade belirtmemişse herkesin katılabileceği isteğe bağlı açık artırmalarda satış sözleşmesi, artırmayı yönetenin en yüksek peyi öneren kişiye ihale etmesiyle kurulmuş olur (TBK. m. 275/1). İhtiyari müzayede ile yapılan satışlara ilişkin (şirket tasfiye memurlarının yaptığı satışlar) ihalenin feshi icra hukuk mahkemesinde değil genel mahkemede görülür. Yargıtay, 11. HD. , 01/03/2005, E. 2004/4055, K. 2005/1969. (Günay, 2015: 886). Bunun yanında ihtiyari ihalede taşınmazın mülkiyeti ihale anında kazanılır ama mülkiyetin alıcıya geçmesi tescil ile olur. Yargıtay, HGK. , 14/06/2000, E. 200/6-981, K. 2000/1051. (Günay, 2015: 887 ; Üstündağ, 1982: 319).

1.7.3. Cebri Artırma

Malikin arzusuna bakılmadan yapılan satışlarda cereyan eder. Borç için mahcuz (hacizli) malların satımı gibi. (Türk Hukuk Lügati, 1991: 21). Hacizli malların birinci veya ikinci defa satışa çıkarılmasına “birinci veya ikinci artırma” birinci veya ikinci artırma sonunda satışın yapılmasına ise ihale denir. (Muşul, 2016: 21). Cebri artırma da açık artırma şeklinde yapılır. Devletin icra organlarınca borçlunun rızası dışında yapıldığından cebri artırma olarak ifade edilmektedir. Bu nedenle cebri artırma bir kamu hukuku işlemi niteliğindedir. (Yavuz vd. , 2014: 170).

Borçlunun haczedilen taşınmazlarının yanında ortaklığın giderilmesi davası sonucu verilen karar gereği hissedarların malları (TMK m. 699/3), HMK m. 322/2 fıkrasındaki atıf gereği icra ve iflas kanununa göre yapılacağından yine burada da taşınmazların paraya çevrilmesi açık artırma usulü ile yapılır.

1.7.4. İhale

Osmanlıca - Türkçe sözlükte ihale, bir işi istekliler arasında en uygun şartlarla kabul edene bırakma. (Doğan, 2011: 201). Artırma veya eksiltme biçimi ile yapılan sözleşmelerde, en çok artıranın veya eksiltenin önerisini (icabını) kabul niteliğinde olmak üzere artırmaya veya eksiltmeye çıkaranın irade beyanı; açık artırma; en uygun fiyatı bulmak için uygulanan sözleşme yöntemi; en uygun fiyatı teklif edene işi (malı) verme; sabit veya değişken fiyatlarla eksiltme, teklif alma, anahtar teslimi, götürü bedel, pazarlık veya bunların karması şeklinde kişilerin şartları kabul ederek iş almaları. (Yılmaz, 2012: 335).

İcra ve İflas Kanununda hacizli malların birinci veya ikinci defa satışa çıkarılması birinci ve ikinci ihale olarak düzenlenmiştir. Kanunun burada kullandığı ihale kavramı yerine “artırma” kavramı kullanması doktrinde eleştirilmiştir.

Hacizli malların birinci veya ikinci defa satışa çıkarılmasına “birinci veya ikinci artırma” artırma sonunda satışın yapılmasına ihale denir. (Muşul, 2016: 21).

6532 sayılı Kanun’la yapılan değişiklik ile, artırma yerine, ihale terimi kullanılmıştır. Bu isabetli bir tercih olmamıştır. İhale, yapılan artırmada kanuna uygun en yüksek teklif edene o malın satışı anlamındadır. Artırma sonunda yeterli teklif verilmez ise ihale yapılamaz. Bu nedenle artırma yerine ihale denilemez. Birinci artırmada ihale yapılırsa ikinci artırmaya geçilemez. Cebri ihale hukuki neticeleri doğuran remi bir muamele olup borçlar kanununda tarif edilen şekilde bir akit değildir. (Akyazan, 1959: 27).

1.7.5. Satış

Satım öyle bir sözleşmedir ki onunla satıcı, satılan malın alıcının borçlandığı bir satış parası (semen, bedel) karşılığında, ona teslim ve mülkiyetini devretmek borcunu yüklenmiş olur. Aksine töre (örf ve adete) veya sözleşme bulunmadıkça, satıcı ve alıcı borçlarını aynı zamanda yerine getirmekle (ifa etmekle) yükümlüdürler. Satımın, ... açık artırma ile satış gibi türleri vardır. (Yılmaz, 2012: 646).

Borçlar kanunda satış sözleşmesi (m. 207) satıcının, satılanın zilyetlik ve mülkiyetini alıcıya devretme, alıcının ise buna karşılık bir bedel ödeme borcunu üstlendiği sözleşme olarak belirtilmiş olmakla bu belirleme satış sözleşmesinin tanımı olmayıp tarafların asli borçlarını düzenlemiştir. (Eren, 2014: 56). Satış sözleşmesi bir malın (bir şey veya hakkın ya da hukukça korunan bir değer) para ile değiştirilmesidir. (Eren, 2014: 57). Satış sözleşmesi, bir malın zilyetlik ve mülkiyetinin devri borcunu doğuran aynı zamanda özel hukuka ait bir sözleşmedir. Bunun yanında taraflarına karşılıklı borç doğuran nitelikte bir sözleşmedir. Buna bağlı olarak da taraflarına aşırı yararlanma (TBK. m. 28) ve ödemelik def’i (TBK. m. 96)’nin uygulanmasına imkan verir. Bu sözleşmenin unsurları; satışa konu bir mal bulunmalı, satış bedeli olmalı ve tarafların satış konusunda anlaşmış olmaları gerekir. (Akyiğit, 2011: 62).

Cebri icrada hacizli malların birinci veya ikinci defa satışa çıkarılmasına “birinci veya ikinci artırma” artırma sonunda satışın yapılmasına ihale denir. (Muşul, 2016: 21).

Diğer bir deyişle icra iflas hukukunda ihale kavramı, paraya çevirme işlemleri sürecinde, hacizli malın artırma sonunda en yüksek teklif verene mülkiyetin geçtiği anı. (ihale edilmesi) ifade eder.

1.7.6. Satış Talebi

İcra müdürlüğünce hacizli malların paraya çevrilebilmesi (satılabilmesi) için alacaklı (m. 107) ya da borçlu (m. 113) tarafından istenmesidir. İcra dairesi satış talebi olmadan istisnalar hariç olmak üzere (m. 113/2 ve m. 139) re' sen hacizli malın satışına başlayamaz. (Kuru, 2013: 602).

Satış talebinde bulunabilmek kesin haciz sahibi olmak gerekir. Geçici haciz sahibi alacaklı satış talebinde bulunamaz. İstihkak davası sürecinde icra mahkemesi takibin ertelenmesine karar vermiş ise istihkak konusu malın satışı istenemeyeceğinden bu mal için satış talebinde bulunulamaz ve bu malın satış talebi için satış isteme süresi işlemez. (Kuru, 2013: 603). İflas yoluyla yapılan satışlarda alacaklının satış talebinde bulunmasına gerek yoktur. İflasta satış, kural olarak iflas kararının kesinleşmesi ve ikinci alacaklılar toplantısından sonra yapılır (m. 164/3, m. 224, m. 229/2). Masanın menfaatlerini gözetmek ve tasfiye yapmakla mükellef olan iflas idaresi sırası geldiği zaman masaya dahil malların satışına başlar. Ortaklığın giderilmesi kararı sonucu yapılan satışlarda icra ve iflas hükümlerine göre yapılacaktır; ancak burada haciz safhası olmadığı için ilam hissedarların biri tarafından satış memurluğuna verilerek satış talebinde bulunulur. Rehinli takipte de haciz safhası olmayıp her alacaklı bulunduğu derece namına satış talebinde bulunabilir. (Akyazan, 1959: 5, 6). Satış talebi özel bir şekle tabi olmayıp alacaklı ya da borçlu yazılı veya sözlü olarak satış talebinde bulunabilirler. Sözlü satış talebi bir tutanak düzenlenir (m. 8/1. Satış talebi şarta bağlı olarak yapılamaz. Satış talebi haczi koyduran (icra takibini yürüten) icra müdürlüğünde ileri sürülür. Hacizli mal icra takibini yapan icra müdürlüğünün yetki sınırları dışında bulursa biler satış talebi icra takibinin yapıldığı icra müdürlüğüne yapılır. (Kuru, 2013: 603).

Geçerli bir paraya çevirme talebinden (satış talebi) olabilmesi için, talepte bulunan kişi tarafından satış giderlerinin peşin olarak, paraya çevirme talebi süresi içinde icra dairesi hesabına yatırılması gerekmektedir. (Şengül, 2017: 22, 23). Satış talibinde bulunan kişi satış giderini peşin ödemesi gerekir (m. 59). Satış gideri

ödenmediği ya da eksik ödenmiş ise icra müdürlüğü tarafından talepte bulunan giderin tamamlanması için on beş günlük kesin süre verir. Satış talebinde bulunan alacaklı kendisine verilen kesin süre içinde satış giderini icra müdürlüğüne ödemez ise satılması istenen mal üzerindeki haciz kalkar (m. 110).

Satış talebi kesin haciz tarihinden itibaren taşınırılar için altı ay içinde taşınmazlar için bir yıl içinde icra müdürlüğünden masrafı da yatırılarak istenmeli aksi halde sürelerin geçirilmesinden sonra mal üzerindeki haciz kalkar (m. 106 ve m. 110).

Kıymet takdirinin yapılması için talepte bulunmak mükellefiyetler listesinin kesinleşmesinden sonra yapılacak satışa hazırlık işlemi olup bu nedenle satış talebi olmadan satış hazırlıklarına başlanamayacağından kıymet takdiri talebi, satış talebini de içerir diyerek kıymet takdir talebi ile m. 106'daki satış isteme süresi kesilmiş olur. (Kuru, 2013: 603). Bunun yanında bizimde katıldığımız Yargıtay'ın aksi yöndeki görüşüne göre satış talebinde açık bir şekilde bulunulması gerekir; açıkça satış talebinde bulunulmadan sadece kıymet takdirinin istenmesi satış talebi yerine geçmez ve m. 106'daki süreyi kesmez. (Kuru, 2013: 603).

1.8. Şikayet

İcra ve iflas müdürlüklerinin kanuna veya olaya uygun olmayan işlemlerinin iptalini, düzeltilmesini ya da yapmadıkları, geciktirdikleri işlemlerin yapılmasını sağlamak için icra takibinin taraflarına ya da hukuki yararı bulunan üçüncü kişilere icra mahkemesine başvuru hakkı olarak tanınmış icra hukukuna özgü hukuki bir yol olup dava ya da kanun yolu değildir. (Pekcanıtez vd. , 2018: 57).

İcra ve iflas müdürlüklerini işlemlerini denetlemek için kurulan icra mahkemesine, müdürlüklerce yapılan işlemlerin kanuna uygun yapılmaması, bir hakkın yerine getirilmesi sebepsiz yere sürüncemede bırakılması, takdir yetkisi olaya uygun kullanılmaması hallerinde ilgililer tarafından şikayet yolu ile icra mahkemesine başvurulur. (Pekcanıtez vd. , 2018: 57; Karşı, 2014: 148).

Şikayetin konusu, tarafların yaptıkları işlemler olmayıp icra müdürlükleri çalışanlarının işlemleridir. Bu işlemler icra memurlarının icra ve iflas hukukundan aldıkları yetki ile yaptıkları işlemler olması gerekir. Satış işlemleri sırasında kanuna aykırı yapılan işlem şikayete tabidir. İcra memurlarının icra ve iflas kanununun dışında yaptıkları işlem şikayete tabi değildir. Örneğin ihtiyati tedbirin uygulanması sırasında

kanuna aykırı işlem şikayete konu değildir. Şikayet icra ve iflas kanunun icra müdürlüklerince yanlış uygulanması ya da uygulanmamasından kaynaklı olduğu için şikayet maddi hukukun değil takip hukukunun kurallarına aykırılık halinde söz konusu olur. (Pekcanitez vd. , 2018: 58).

Kanun, şikayet nedenlerini dört başlık altında toplamış olup bunlar; icra ve iflas müdürlüklerinin yaptığı işlemlerin kanuna aykırı olması, işlemin hadiseye uygun olmaması, bir hakkın yerine getirilmemesi ve bir hakkın sebepsiz yere sürüncemede bırakılması halleridir. (m. 16).

Şikayet, işlemi yapan icra müdürlüğünün bağlı olduğu icra mahkemesine yapılır. Şikayet süresi kural olarak yedi gün olup bu süre şikayetçinin takip işleminin yapıldığını öğrendiği günden itibaren başlar. Bunun yanında bir hakkın yerine getirilmemesi, sebepsiz sürüncemede bırakılması ve kamu düzenine aykırılık hallerinde süresiz şikayet söz konusu olur. (Karşlı, 2014: 148).

1.9. İtiraz

İtirazda konu, icra müdürlüğünün işlemi olmayıp alacaklı ve borçlu tarafından yapılan taraf işlemeleridir. İcra ve iflas hukukunda alacaklının talebi ile icra müdürlüğünce borçluya gönderilen ödeme emrine karşı yedi gün içinde borçlu, ödeme emrinin gönderildiği icra müdürlüğüne ya da o yer icra müdürlüğüne gönderilmek üzere başka bir icra müdürlüğüne sözlü beyanını tutağa geçirtmek suretiyle ya da yazılı olarak itirazını ileri sürebilir (62/1).

Medeni usul hukukunda uygulanan iddianın ve savunmanın değiştirilmesi ve genişletilmesi yasağı itiraz da da uygulanır. Yani borçlu itirazında bildirdiği sebepler ile bağlı olup daha sonra bunları değiştiremez. Bunun yanında itirazın kaldırılması davasında senet metninden anlaşılan itiraz sebeplerini ileri sürebilir (m. 63).

Borçlu ödeme emrinin kendisine tebliği ile icra müdürlüğünün yetkisine, ödeme emrine ekli gönderilen senet altındaki imzanın kendisine ait olmadığına, borcun ödendiğine, hiç doğmadığına gibi sebeplere dayanarak süresinde itiraz edilirse takip kendiliğinden durur (m. 66). Aksi takdirde süresinde icra müdürlüğüne itiraz edilmez ise takip kesinleşmiş olur (m. 66). Borçlu tarafından kısmi itirazda bulunulacaksa itiraz edilen borç miktarı ayrıca ve açıkça gösterilmesi gerekir. Aksi takdirde borçlu hiç itiraz yapmamış kabul edilir ve takip kesinleşir (m. 62). Borçlu süresinde kısmi itirazda

bulunursa itiraz ettiği kısım yönünden takip durur itiraz etmediği kısım yönünden takip kesinleşmiş olur ve devam eder. (Pekcanitez vd. , 2018: 100).

1.10. İcra Daireleri

İcra müdürlükleri icra teşkilatının en önemli unsuru olup icra işlerinde birinci derecede görevlidir. İcra takip talebi icra dairesine yapılır ve bunun üzerine icra müdürlüğü borçluya ödeme veya icra emri gönderir. Ödeme emri veya icra emri kesinleşirse icra müdürlüğü konusu para alacağı ise borçlunun mallarını haczeder (el koyar) ve bu malları satar (paraya çevirir). Paraya çevirme sonucu elde edilen para ile alacaklının alacağını öder. (Pekcanitez vd. , 2018: 40). Kesinleşen takibe dayanak ilamın konusu paradan başka bir şey ise ilamları (m. 24-31) zorla icra eder. (Kuru, 2013: 63).

İcra müdürlükleri bağımsız olup yaptığı işlemler gereği her dair ve makam ile doğrudan yazışabilir (m. 359). İcra müdürlüğünün borçlunun mevcuduna ilişkin isteyeceği bütün bilgileri gerçek veya tüzel kişı derhal icra müdürlüğüne vermeye istek üzerine borçlunun mevcudunu icra müdürlüğüne teslim mecburdur (367). İcra müdürü zor kullanma yetkisine sahip olup (m. 80, 24-32) bu hususta zabıta (kolluk) görevlilerine veya koy muhtarına emir verebilir (m. 81).

İcra müdürlükleri icra mahkemesinin daimi gözetimi ve denetimi altında olup bununla birlikte icra mahkemesine bağlı bir organ değildir. İcra müdürlükleri kanun, tüzük ve yönetmeliklerce kendisine verilen görevleri icra mahkemesine danışmadan doğrudan kendisi yapar. İcra dairesi görevini yaparken kanuna aykırı işlem yapması halinde ilgililerin şikayeti halinde aykırı işlem iptal edilir ya da düzeltilir. (Kuru, 2013: 63, 64; Pekcanitez vd. , 2018: 39).

1.11. İcra Mahkemesi

İcra müdürlüklerinin işlemlerinin kanuna uygun olup olmadığını yapılan işlemin olaya uygun olup olmadığını, şikayet üzerine incelemek ve kanun kendisine verdiği diğer icra işlemleri yapmak üzere icra dairelerinin üzerinde icra mahkemeleri kurulmuştur. Bunun yanında icra mahkemesine talimat veremeyip kanunun izin verdiği hallerde icra müdürlüğünü denetler. (Pekcanitez vd. , 2018: 48; Kuru, 2013: 66).

İcra mahkemeleri; icra dairelerinin yaptığı işlemlere karşı ilgililerin yaptığı şikayetleri, alacaklının takibine karşı borçlunun itirazı üzerine itirazları inceleyip karara bağlar. Hacizde ve iflasta istihkak davalarını inceler. İcra ve iflas suçlarının büyük bir bölümüne bakar ve ceza verir. İhalenin feshini şikayet yolu ile inceler. (Pekcanıtez vd. , 2018: 49). İcra müdürlüklerini disiplin bakımından denetler. Bunların yanında kanunla verilen diğer görevleri yapar. (Kuru, 2013: 66).

İcra mahkemesine arz edilen işler ivedi işlerden sayılır ve bu işlerde basit yargılama usulü uygulanır (m. 18). Buna göre icra mahkemesinde görülen şikayet, itirazın kaldırılması ve istihkak davası ivedi işlerden olduğundan adli tatilde görülür. (Pekcanıtez vd. , 2018: 49; Kuru, 2013: 67).

İcra mahkemesi asliye ve sulh hukuk mahkemeleri gibi bir hukuk mahkemesi olmayıp icra ve iflas işleri için kurulmuş özel bir mahkemedir. (Kuru, 2013: 66). İcra hukuku mahkemesi kararları kural olarak maddi anlamda kesin hüküm teşkil etmez ve bu nedenle icra mahkemesinde karara bağlanan bir husus genel mahkemede ileri sürülebilir. İcra mahkemesi kararları sadece o takip konusu hakkında takip hukukuna özgü bir etkiye sahiptir. (Pekcanıtez vd. , 2018: 49).

İcra mahkemesinin istihkak davaları, İİK. m. 89/4'e göre açılan tazminat davasını ve ihalenin feshi davaları genel hükümlere göre görülür. Uygulamada istihkak davalarında verilen kararlar ile ihalenin feshi talebinin reddine ilişkin kararlar kesin hüküm oluşturduğu kabul edilmektedir. (Pekcanıtez vd. , 2018: 49).

1.12. İhalenin Feshi, İptali Ve İhale Kararından Dönme Kavramları

Çalışma konumuz icra ve iflas kanunu m. 134 'te düzenlen "ihalenin neticesi ve feshi" olduğundan madde başlığında yer alan kavramların yanında konuyu daha iyi açıklığa kavuşturmak için ilgili kavramlara değinmek gerekmektedir.

İhale kavramına bir önceki başlıkta değinildiğinden burada tekrar değinilmeye gerek görülmemiş ancak; yukarıda da belirtildiği gibi ihale kavramı, diğer şartların da sağlanması halinde artırma sonunda en yüksek bedeli pey olarak ileri sürene malı satmak anlamında olduğunu, oysa icra ve iflas kanununda ihale kavramının artırma yerine de kullanıldığını belirtmek gerekir.

Fesih ve iptal kavramları icra ve iflas kanununda hukuk mevzuatındaki anlamlarında kullanılmamıştır. Bu nedenle çalışmamızda bir kavram kargaşalığına

neden olmamak için kavramların kanunda hangi anlamda kullanıldığına değinilme gereği duyulmuştur.

1.12.1. Fesih

Hukuki muamelelerin irade ile ortadan kaldırılmasıdır. (Türk Hukuk Lügatı, 1991: 95). Devam etmekte olan bir hukuki ilişkiyi, tek taraflı olarak ve ileriye dönük olmak üzere sonlandıran bozucu yenilik doğurucu irade beyanı. (<http://www.sozluk.adalet.gov.tr>, 2019).

Fesih kavramı, geçerli olarak kurulmuş bir sürekli borç ilişkisi doğuran sözleşmenin sonradan ortaya çıkan bir nedenle ileriye etkili olmak üzere (ex nunc) sona erdirilmesidir. (Kılıçoğlu, 2013: 91). Sözleşme ilişkisinin feshi ya kanundan ya da tarafların anlaşmasından kaynaklı olarak söz konusu olur. (Eren, 2017: 21). Fesih olağan fesih ve olağanüstü fesih diye ikiye ayrılır. Olağan fesihte sözleşme ilişkisi, fesih beyanının karşı tarafa ulaşmasından belli bir süre sonra sona ererken; olağanüstü fesihte ise fesih beyanının karşı tarafa ulaşması anında sona erer. Fesih, hüküm ve sonuçlarını muhataba ulaştığı anda geleceğe etkili olarak doğurur. Feshedilmiş bir sözleşmede fesih beyanının karşı tarafa ulaştığında sonuç doğuracağından bu beyan karşı tarafa ulaşmadan önce doğmuş alacak ve borçlar geçerliliklerini korur. (Eren, 2017: 1286). Diğer bir ifade ile fesih beyanının karşı tarafa ulaşmasına kadar sözleşme kurulduğundan itibaren geçerlidir.

İcra ve İflas Kanunu m. 134’de ihalenin feshi ve neticesi başlığı altında ihalenin feshi prosedürünü düzenlemiştir. Kanun burada fesih ibaresinden çok iptal ibaresini kullanması daha uygun olur. Zira ihalenin feshi ya da başka bir deyişle iptali ile ihale, geçmişe dönük olarak ortadan kalkar. Bu durumda da alıcıya geçen mülkiyet, fesih sonucu borçluya geri döner. (Üstündağ, 1982: 331).

1.12. 2. Dönme

Taraflardan birinin, mevcut sözleşmeden cayması; sözleşmeden rücu. (<http://www.sozluk.adalet.gov.tr>, 2019). Akitten rücu; taraflardan birinin (mevcut) sözleşmeden rücu etmesi. (Yılmaz, 2012: 682).

Sözleşmeden dönme, geçerli olarak kurulmuş bir sözleşmenin sonradan ortaya çıkan bir nedenle geçmişe etkili olarak ortadan kaldırılmasıdır. (Kılıçoğlu, 2013: 91).

Bunun yanında dönmede, sözleşmenin geçmişe etkili olarak ortadan kalkmasına ilişkin kuralın uygulamadan doğan istisnalarına rastlanmaktadır. (Kılıçoğlu, 2013: 92). Burada sonradan ortaya çıkan bir nedenle sözleşme geriye etkili olarak ortadan kaldırma derken taraflardan birinin sözleşmeyi tek taraflı irade beyanı ile sözleşmeyi sonlandırma hakkıdır.

Dönme, fesih gibi sonuçlarını tek taraflı irade beyanının muhatabın hakimiyet alanına ulaşmasıyla doğurur ve bu hakkın kullanılması da şarta bağlı olmayıp hak kullanıldıktan sonra geri alınamaz. (Eren, 2017: 1286). Bazı durumlarda ise dönmenin ileriye etkili sonuçlar doğurduğu görülür. Klasik görüşe göre dönme ilke olarak geçmişe etkili sonuçlar doğurur. Bunun yanında kısmen ifa edilen sürekli borç sözleşmesinde dönme, sözleşme ilişkisinin niteliği gereği geleceğe etkili sonuçlar doğurur. (Eren, 2017: 1287).

Alıcı dönme hakkından açık veya örtülü feragat edebilir. Alıcı, her hak gibi dönme hakkını da kötüye kullanmamak zorundadır. (Eren, 2015: 135, 136). Dönem taraflar arasında önceden aldıklarını geri verme borcu doğurur. Yani alıcı aldığı malı, satıcı aldığı bedeli geri vermek zorundadır. (Eren, 2014: 165).

Dönme ile fesih arasındaki fark sözleşmelerin sonlandırılması anlarındaki belirleyiciliğidir. Fesihte sözleşmenin sonlandığı an, fesih iradesinin karşı tarafa ulaştığı an iken; dönmede ise dönme beyanının karşı tarafa ulaştığı anda sözleşmenin kurulduğu andan itibaren sonlanmış olduğu kabul edilir. Diğer bir fark ise fesih ileriye etkili sonuçlar doğururken dönme geriye etkili sonuçlar doğurmanın yanında ileriye etkili sonuçlar da doğurur.

1.12.3. İptal

Hukukta aykırı bir kararın ortadan kaldırılması; bir işlemin varlığına son verme. (Yılmaz, 2012: 359). Hukuk kurallarına aykırı yapılmış bir idari işlemin yargı organının kararıyla ortadan kaldırılmasıdır. (<http://www.sozluk.adalet.gov.tr>, 2019).

Borçlar hukukunda iptal, sözleşme ilişkisini geçmişe etkili olarak ortadan kaldıran, tek taraflı varması gereken bir irade beyanı ile kullanılan bozucu yenilik doğurucu bir haktır. (Eren, 2017: 1288). İptal yaptırımını bir mahkeme kararı ile de kullanılabilir. Türk Borçlar Kanununda da ihalenin iptali düzenlenmiş olup hukuka ve

ahlaka aykırı yollara başvuruyla ihalenin yapılması sağlanmış ise her ilgili, iptal sebebini öğrendiği günden itibaren on gün ve her halde bir yıl içinde ihalenin iptalini mahkemeden isteyebilir (TBK. m. 281/1); ancak cebri icra satışları için özel hükümler saklıdır (TBK. m. 281/2). Kredi borcu nedeniyle borçlu hakkında başlatılan takip sonucu, borçlunun alacaklı tarafa alacağına mahsuben satılan taşınmazının ihale sürecinde usulsüzlük yapılması durumunda yapılan tescilin yolsuz olduğu ileri sürülerek tapu iptali ve tescili mahkemeden istenebilir. Yargıtay, 1. HD. , 12/05/2010, E. 2010/5029, K. 2010/5612. (Günay, 2015: 897).

İptal yaptırımı ise sözleşmenin geçerlilik unsurunun daha çok tarafların yararı için konulduğu hallerde söz konusu olur. İptal yaptırımının söz konusu olduğu hallerde, kesin hükümsüzlük yaptırımındaki nitelikler mevcut değildir. Bunu sonucu olarak, iptal iddiası ile geçersizlik her zaman ileri sürülemez. İptal iddiasını ileri sürülmesi süre ile sınırlandırılmıştır. (Kılıçoğlu, 2013: 90). Diğer bir ifade ile iptal edilebilirlik durumunda işlem geçersizlik iddiasının ileri sürülmesi gereken tarih için askıda hükümsüz iken bu sürenin dolmasından itibaren işlem (sözleşme) geçerli hale gelir.

Butlan ile iptal edilebilir icra işlemleri birbirinden farklıdır. İptal edilebilir işlemler aslında geçerli olup ancak; belli bir süre içinde başvuru sonucu iptal edilebilir bazen de düzeltilebilir. Batıl işlemlerde ise aykırılık ağır, açık ve kolaylıkla tespit edilebilir özelliktedir. Batıl icra işlemleri hiçbir hukuki sonuç doğurmaz ve bundan dolayı icra mahkemesi bu işlemleri iptal etmeyip sadece geçersizliğini tespit eder. (Pekcanıtez vd. , 2018: 64).

İdare hukukunda, hukuka aykırı olan idari işlemelerin yaptırımı iptal ve yokluk olup basit hukuka aykırılıklar için iptal yaptırımı söz konusu olur. İptal, hukuka aykırı olan bir idari işlemin geçersizliğinin bir mahkeme tarafından tespit ve ilan edilmesine denir. İdari işlemin iptal edilmesi için açılan davaya da iptal davası denir. İptal edilen işlem ise yapıldığı tarihten itibaren bütün hüküm ve sonuçları ile hukuk aleminden silinir. Buna idari işlemin batıl olması denir. Diğer bir ifade ile hukuka aykırı olmanın nihai sonucuda o işlemin alındığı tarihten itibaren geçersiz hale getirilmesi yani alındığı tarihten itibaren bütün hüküm ve sonuçları ile ortadan kaldırılmasıdır. (Gözler, 2013: 372).

İcra ve İflas Kanununda çalışmamızın konusu olan m. 134 ihalenin neticesi ve feshi başlığında düzenlen fesih kavramı ise İİK m. 134/2’de “ihalenin feshini, Borçlar

Kanununun TBK. m. 281'inci 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 şikayet yolu ile ihale tarihinden itibaren yedi gün içinde isteyebilirler...” şeklinde düzenlenmiştir. Burada ihalenin feshi için kanun belirli bir süre içinde, belirli kişiler tarafından istenebileceği, ilgili makamdan isteyebileceğini düzenlediğinden ve belirtilen hususların aslında iptal kavramının tanımındaki hususlardan olduğu görülmektedir. Burada kanun fesih kavramını iptal kavramı anlamında kullandığı anlaşılmaktadır. Her ne kadar böyle olsa da kanun iptal kavramı yerine fesih kavramını kullandığından ve kavram cebri icra uygulamasında yerleştiği için çalışmamızda ihalenin feshi ibaresi kullanılması uygun görülmüştür.

İKİNCİ BÖLÜM

2. SATIŞA HAZIRLIK İŞLEMLERİ ÖNCESİNE VE SATIŞA HAZIRLIK İŞLEMLERİNE İLİŞKİN İHALENİN FESİH SEBEPLERİ

Açık artırma (ihalenin) kanunun koyduğu kurallar çerçevesinde yapılmalıdır. İcra kanununa muhalif olarak artırma yapılması ya da borçlar kanunu m. 281’de (eski BK. 226) belirtilen hallerin söz konusu olması ihalenin feshi sebebidir. (Belgesay, 1932: 185). Artırmaya çıkarılan malın en iyi şartlarda ihale edilip paraya çevrilerek alacaklının alacağının tamamına kavuşmasını sağlamak ve buna bağlı olarak da borçlunun borcundan kurtulması sağlanmalıdır. Bu duruma aykırı düşecek her kural ihlali ihalenin feshi sebebi sayılmalıdır. Bunların tümünü tek tek belirtip sayabilmek olanaksızdır. Bu nedenle de mahkeme, her somut olayın özelliklerine göre hangi hallerin ihalenin feshi sebebi olabileceğini tespit edip ona göre bir karar verir. (Yılmaz, 2016: 727).

Cebri icra yolu ile yapılan açık artırma ile satış, adi bir satış sözleşmesi değildir. Bu nedenle cebri icra satışlarının feshi de cebri icra hukukuna göre olur. Fesih için genel mahkemede dava açılmaz. İhalenin feshi, yalnız şikayet yolu (m. 16 vd.) ile icra mahkemesinden istenebilir (134/2). İhalenin feshini düzenleyen m. 134 taşınmazların satışına ilişkin bölümdeki hükümler arasında olsa da bu maddedeki hükümler aynı zamanda taşınırın paraya çevrilmesinde de uygulanır. (Kuru, 2013: 628; Pekcanitez vd. , 2018: 219).

İcra ve iflas kanunundaki m. 133 ile m. 134 birbiri ile karıştırmamak gerekir. İİK m. 133 başlığı her ne kadar “ ihalenin feshi ve farkının tahsili “ olarak düzenlenmiş ise de buradaki husus cebri açık artırma sonucu ihalesi yapılan malın bedelinin icra müdürlüğünce alıcısına verilen süre içinde yatırılmaması halinde icra müdürlüğünce ihale kararının kaldırılmasıdır.

Çalışma konumuz olan İİK. m. 134’ de ise madde içinde belirtildiği gibi “muamelelerdeki yolsuzluklara, satış ilanının tebliğ edilmemesine, satılan malın esaslı vasıflarında hataya düşülmüş olmasına veya ihalede söz konusu olan fesada” dayalı olarak ihalenin feshi süresinde şikayet yolu ile icra mahkemesinden istenir. Burada

paraya çevirme işlemlerinde kanuna bir aykırılık söz konusudur ve icra mahkemesi kararı sonucu ihale feshedilirken m. 133 kanuna uygun bir ihale yapılmış ihale bedeli süresinde ödenmediğinden ihale kararı icra müdürlüğü tarafından kaldırılır. (Kuru, 2013: 700; Pekcanıtez vd. , 2018: 219).

Diğer bir husus m. 134' te mal satış talebi ile taşınır ya da taşınmaz mal hazırlık işlemlerinden itibaren başlanmak üzere açık artırmaya yeniden çıkarılırken, m. 133'te ise taşınır mallarda m. 134'deki gibi satış talebi ile açık artırmaya başlanırken, taşınmaz mallarda ihalenin diğer şartlarını sağlamakla taşınmaz en çok pey süren ikinci kişiye teklif edilir. Bu kişi teklif gereği taşınmaz malı almaz ise yeni bir satış talebine gerek olmaksızın icra müdürlüğünce re' sen söz konusu mal hemen açık artırma yolu ile artırmaya çıkarılır.

İhalenin feshi sebepleri İİK m. 134'de sınırlı sayıda sayılmıştır. İİK. m. 134'te ihalenin feshi, Borçlar Kanununun 226' ncı (yeni BK. M. 181) maddesinde yazılı sebepler de dahil olmak üzere satış ilanının tebliğ edilmemiş veya satılan malın esaslı niteliklerinde hataya veya ihaledeki fesada bilahare vakıf olunmuşsa... şeklinde düzenlenmiştir. Yargıtay kararlarında ve doktrinde ihalenin feshi sebepleri tasniflenmiştir. Bu tasnif Yargıtay uygulamasında; artırmaya hazırlık aşamasındaki hatalı işlemler, ihalenin yapılmasın sırasındaki hatalı işlemler, ihaleye fesat karıştırma, alıcının taşınmazın önemli nitelikleri hakkında hataya düşürülmüş olması şeklinde sıralanmıştır. Yargıtay 12. HD. , 06/05/2013, E. 2013/12104, K. 2013/1730; Yargıtay 12. HD. , 17/03/2011, E. 2011/1384, K. 2011/4064; Yargıtay 12. HD. , 21/02/2012, E. 2011/14974, K. 2012/5016; Yargıtay, HGK. , 13/11/2013, E. 2013/12-162, K. 2013/1572. (<https://www.kararara.com>, 2019).

Doktrindeki (Kuru'ya göre) gruplandırmaya göre, ihalenin yapılmasındaki usulsüzlük, artırmanın (satışın) çeşitli dönemlerinde yapılmış olabilir. Bunlar, satış talebi ile ilgili ihalenin feshi sebepleri, artırmaya hazırlık döneminde yapılan işlemlerle ilgili ihalenin feshi sebepleri, artırmanın yapılmasındaki usulsüzlüklerle ilgili ihalenin feshi sebepleri, artırmaya fesat karıştırılmış olması ve satılan malın esaslı niteliklerinde hata nedeniyle ihalenin feshi sebepleri şeklinde tasnif edilerek incelenmiştir. (Kuru, 2013: 700 – 706; Coşkun, 2013: 2008vd.)

Haczedilmezlik ve ödeme emrinin tebliğ işleminin usulsüzlüğü, ihalenin feshi sebeplerinden değildir. Yargıtay, 12. HD. , 16/12/2008, E. 2008/18545, K. 2008/22126; 24/01/2006, E. 2005/23459, K. 2006/227. (Muşul, 2016: 337, 338). Zira haczedilmezlik ya da icra emrinin tebliğindeki usulsüzlük yukarıda belirtilen ihalenin feshi sebepleri arasında sayılmamıştır. Yargıtay, bir kararında ihale konusu midibüs hattı kullanımına ilişkin intifa hakkı üzerindeki haczin, haczedilmezlik şikayetinin kabulüne dayanarak ihalesinin feshedilemeyeceğini başka bir kararında da örnek 6 ödeme emrinin borçluya usulsüz tebliğ edilmesi gerekçesi ile ihalenin feshine karar verilmesi halinde bu sebeplerin yukarıda sayılan fesih sebepleri arasında sayılmadığından sırf bu sebeplerle yerel mahkemece ihalenin feshine karar verilemeyeceğini belirtmiştir. Yargıtay 12. HD. , 19/01/2012, E. 2011/13757, K. 2012/866; 21/06/2011, E. 2010/31512, K. 2011/12754. (Coşkun, 2013: 1979).

İcra ve iflas kanununa göre satışa hazırlık işlemleri kural olarak satış talebi ile başlar (m. 107). İİK'nın 107'nci maddesi gereği satış talebinde alacaklı bulunabileceği gibi m. 113/1 gereği borçlu da bulunabilir. Satış talebi olmadan kural olarak satış işlemlerine başlanmaz (istisna: m. 113/2 ile m. 139) ve haciz olmadan da icra dairesince satış yapılamaz. (Kuru, 2013: 602).

İhalenin feshi, icra takibinin satış (paraya çevirme) safhasında satışı yapan icra müdürünün (daresinin) satışın (ihalenin) yapılmasını düzenleyen kanun, tüzük veya yönetmelik hükümlerine aykırı hareket etmiş olması halinde söz konusudur. Buna karşılık icra müdürlüğünün, icra takibinin satış safhasından önceki dönemini (takip talebi, ödeme emri, ödeme emrinin kesinleşmesi ve haciz safhalarını) düzenleyen kanun, tüzük veya yönetmelik hükümlerine aykırı hareket etmiş olması ihalenin feshi sebebi değildir. (Kuru, 2013: 706).

Yargıtay, kararlarında "... sırf usulsüz tebligat şikayeti nedeni ile ihalenin feshi talebinin kabulü isabetsiz olup..." Yargıtay 12. HD. , 26/02/2013, E. 2012/34066, K. 2013/6055.. (<https://www.kararara.com>, 2019). "Somut olayda, ... tarihinde yapılan ihalenin feshi istenilmiş, Mahkemece icra emrinin vekil yerine asile tebliğinin yasaya aykırı olduğundan iptaline karar verilip takip kesinleşmeden konulan haczin kaldırılmasına ve usulsüz hacze dayalı yapıldığından bahisle ihalenin feshine karar verilmiştir. Mahkemenin fesih sebebi olarak kabul ettiği bu olgu ... fesih nedenleri arasında bulunmamaktadır. ... Mahkemenin ihalenin feshi isteminin reddi yerine kabulü

yerine hüküm tesis etmesi isabetsizdir. ”Yargıtay HGK. , 15/02/2009, E. 2019/12 - 5, K. 2009/86 “... Hacedilmezlik şikayeti, ihalenin feshi sebepleri arasında yer almamaktadır. O halde Mahkemece, borçlunun ileri sürdüğü diğer fesih nedenleri değerlendirildikten sonra oluşacak sonuca göre bir karar verilmesi gerekirken, hacedilmezlik nedeni ile şikayetin kabulü yasaya uygun bulunmamıştır...” Yargıtay 12. HD. , 16/12/2018, E. 2008/18545, K. 2008/22126. (Muşul, 2016: 337, 338).

İhalesi yapılan malın icra takibinde dosya borcunun icra veznesine ödenmiş olması, yapılan ihalenin feshi sebebi değildir. Bunun yanında dosya borcu ihale tarihinden önce dahi yapılmış olup sonra ihale yapılsa bu husus ihalenin feshi nedeni değildir. Zira ihale tarihinden önce yapılan ödeme nedeni ile Mahkemeye başvurulup takibin iptalinin sağlanması yoluna gidilmesi gerekirken itfa nedenine dayanarak ihalenin feshi istenemez. Yargıtay 12. HD. , 14/10/2008, E. 2009/19368, K. 2009/17352. (Coşkun, 2013: 1983).

Satışa hazırlık işlemleri öncesi ihalenin feshini gerektiren sebepler istisnai olup kanuna, mevzuata, yönetmeliğe ve kamu düzenine aykırılıklar ihalenin feshi sebebini oluşturur. Satış talebi olmaması, satışı yapılacak mala haciz konulmaması, borcun taksitlendirilmesi süresi bitmeden satışın yapılması halleri ihalenin satışa hazırlık öncesi feshi sebeplerini oluşturur.

Usulüne uygun bir satış talebi olmadan ya da haciz olmadan ihalenin yapılması ihalenin feshi sebebini oluşturur. Diğer taraftan satış talebi ve haczin bulunması ihaleye hazırlık işlemlerine başlamadan önce yapılan işlemlerdir. Konunun daha iyi anlaşılması için satışa hazırlık işlemleri öncesi ihalenin feshi sebepleri ile satışa hazırlık işlemlerine ilişkin ihalenin feshi sebepleri ise tek bir bölümde ayrı ayrı başlıklar altında ele alınarak incelenmesi uygun görülmüştür.

Diğer taraftan ihalenin herhangi bir aşamasında usulsüzlük yapılırsa şikayet yolu ile yapılan ihalenin feshi talep edilebilir. İcra ve iflas hukukuna göre diğer bir ifade ile cebri icra hukukuna göre yapılan ihalenin feshi sadece icra mahkemesinden talep edilir. Burada ihalenin feshi icra ve iflas hukukuna özgü olan şikayet kurumu olup önemi nedeniyle ihalenin feshi sebepleri ve süreci ayrıca düzenlenmiştir. (Pekcanıtez vd. , 2018: 219).

2.1. Satışa Hazırlık İşlemleri Öncesine İlişkin İhalenin Fesih Sebepleri

Satışa (artırmaya) hazırlık işlemleri öncesi ihalenin feshini gerektiren sebepler istisnai olup kanuna, mevzuata, yönetmeliğe ve kamu düzenine aykırılıklar ihalenin feshi sebebini oluşturur. Satış talebinin olmaması (Pekcanıtez vd. , 2018: 220), satışı yapılacak mala haciz konulmaması, borcun taksitlendirilmesi halinde taksitlendirme süresinin bitmeden satışın yapılması halleri ihalenin satışa hazırlık öncesi feshi sebeplerini oluşturur.

Artırmaya hazırlık öncesi, artırma ile ilgili işlemlere ilişkin satışın yapılmasını düzenleyen bir kanuna, tüzüğe, yönetmeliğe aykırılık veya yolsuzluk nedeni ile yapılan ihalenin feshi talep edilebilir. Söz konusu durumlar; satış talebi olmadan ya da geçerli bir satış talebi olmadan yapılan satış ile ilgili fesih nedenleri, haczin olmaması durumunda satışın yapılması, taksit sözleşmesi (m. 111/3) süresi içinde satışın yapılması gibi fesih nedenleridir. (Kuru, 2013: 701). İcra Müdürü satış talebi ile ihale hazırlıklarına başlayacaktır. (Pekcanıtez vd. , 2018: 221).

Artırmaya hazırlık öncesi yukarıda istisnai olarak sayılan sebeplere dayalı olarak öğrenme tarihinden itibaren yedi gün içinde, eğer bu sebepler öğrenilmemiş ise en son ihale tarihinden itibaren yedi gün içinde şikayet yolu ile ihalenin feshi istenebilir. Zira kanun (m. 134/2), ihalenin yapılması anına kadar olan ihalenin yapılması öncesi işlemlere dayalı aykırılıklardan dolayı ihalenin feshinin ileri sürülebileceği süreyi en son ihale tarihinden itibaren yedi gün ile sınırlamıştır. İhalenin feshinin ileri sürülebileceği buradaki yedi günlük süre, hak düşürücü süre olduğu için icra mahkemesi bu sürenin geçip geçmediğini re' sen dikkate alır. (Kuru, 2013: 709).

Bununla birlikte İİK. m. 134/7. fıkrası gereği; satış ilanının (m. 127) tebliğ edilmemiş olması, satılan malın esaslı vasıflarındaki hataya veya ihaleye fesat karıştırılmış olduğunun sonradan öğrenilmesi halinde bu süre öğrenme tarihinden itibaren başlar ve ihalenin yapılmasından itibaren bir yılı geçemez. (Pekcanıtez vd. , 2018: 62). Diğer bir ifade ile satışa hazırlık işlemleri öncesi bir usulsüzlük bu usulsüzlüğün öğrenilmesinden itibaren yedi gün içinde, eğer ihale tarihine kadar öğrenilmemiş ise ihale tarihinde öğrenilmiş sayılacağından ihale tarihinden itibaren yedi gün içinde icra hukuk mahkemesinde şikayet yolu ile ileri sürülmeli ancak; satış ilanın tebliğine, ihale sonucu satılan malın esaslı niteliklerindeki hataya veya ihaleye fesat karıştırılmasına ilişkin ise ve de bu üç hale ilişkin usulsüzlük öğrenilmemiş ise o zaman

da ihalenin feshi istemi ihale tarihinden itibaren bir yıl içinde icra hukuk mahkemesinde şikayet yolu ile ileri sürülmelidir.

İhalenin feshinin ileri sürülebileceği (m. 134/2-6) yukarıdaki hususlardaki yedi günlük ve bir yıllık süreler hak düşürücü süre niteliğinde olduğu için icra mahkemesi bu serenin geçip geçmediğini, ihalenin feshine dayalı şikayetin bu süre içinde yapılıp yapılmadığını re' sen dikkate alır. (Kuru, 2013: 711).

Kanunda olmayıp doktrin ve bazı Yargıtay kararlarında satışa hazırlık işlemlerine başlanmadan önce yapılan işlemlerdeki bir aykırılık kamu düzenini ihlal ediyorsa diğer bir ifade ile süresiz şikayet söz konusu ise bu aykırılık ihaleden sonra da ileri sürülebilecek bir ihalenin feshi sebebidir. (Bulur, 2006: 12). İcra müdürünün artırmaya katılarak ihaleyi kendi adına yaptırması, icra müdürü veya icra hakimlerinin dairelerince satılmakta olan mal için kendileri veya başkaları adına akit yapılması (m. 11), borçlunun haczedilmiş mallarının borcun karşılanacağı miktar satılması gerektiğinden fazlasının satılması halleri kamu düzenini ilgilendirdiğinden süresiz şikayet söz konusu olup ihalenin feshini gerektirir. (Kuru, 2013: 109, 665).

Süresiz şikayetten kasıt şikayetin (fesih talebinin), ihale tarihinden itibaren bir yıl içinde ileri sürülebilmesidir. (Pekcanıtez vd. , 2018: 202). İhale tarihinden itibaren bir yıl geçtikten sonra artık süresiz şikayet hallerine dayalı olarak icra mahkemesinde ileri sürülen şikayet (fesih talebi) dinlenmez.

2.1.1. Bir İcra Takibinin Bulunması

Bira malın haczedilip satılması için öncelikle malın sahibi adına bir icra takibinin yapılması zorunludur. Malın sahibi hakkında icra takibi yapılmadan malı haczedilip cebri icra yolu ile satılamaz. Yapılan icra takibinde ihale yoluyla satışı yapılacak malın üzerine haciz konmalı ve bu haciz de kesinleşmiş olmalıdır. Malın sahibine yönelik bir icra takibinin bulunmaması halinde bu husus icra mahkemesince re' sen gözetilip ihalenin feshine karar vermek gerekir. Yargıtay, 12. HD. , 09/07/2009, E. 2009/6881, K. 2009/15185. (Coşkun, 2013: 1976).

Artırması yapılan takip, daha önce borçlunun gecikmiş itirazının kabulü nedeniyle ödeme emrinin tebliğ tarihi mahkemece yeniden tespit edilerek borçlunun süresinde borca itiraz edip icra takibinin durmasına rağmen takip kesinleşmiş gibi

ihalenin yapılması halinde ihalenin feshi gerekir. (Ruhi vd. , 2016: 113). Bunun yanında mahkemece durdurulan bir dosyada satış yapılması fesih sebebidir. (Kaplan, 2017: 466).

İcra takibinin başlatılmasından sonra borçlulara gönderilen icra/ödeme emrinin usulsüz tebliğ olması hali, yapılan ihalenin feshi sebebi değildir. Yargıtay, 12. HD. , 29/01/2008, E. 2007/23539, K. 2008/1454. (Coşkun, 2013: 2022). Bunun yanında Yargıtay, kambiyo senedine dayalı takipte ödeme emri usulünü uygun olarak borçluya tebliğ edilmiş ve itiraz edilmeksizin takibin kesinleşmesi üzerine borçlunun taşınmazları haczedilmiştir. Her ne kadar Ağır Ceza Mahkemesinde sahtecilik suçundan kamu davası açılmış ise de kesinleşmiş takip ile ilgili bir tedbir kararı bulunmadığından sahtecilik şikayetinin ihalenin feshi sebepleri arasında sayılmamış olmasından bu sebeple ihalenin feshi söz konusu olmayacağına karar verilmiştir. Yargıtay, 12. HD. , 13/10/2006, E. 2006/15705, K. 2006/19209. (Coşkun, 2013: 2025).

İcra takibine konu taşınmazın ihalesi yapıldıktan sonra taşınmaz için daha önce açılan tasarrufun iptali davasının ret edilmesi m. 134'de sayılan fesih sebepleri arasında olmadığından bu sebebe dayanarak ihalenin feshine karar verilemez. Yargıtay, 12. HD. , 21/04/2006, E. 2006/5711, K. 2006/8612. (Coşkun, 2013: 2027).

İhale tarihinde, henüz icra mahkemesinde icranın geri bırakılması yargılamasının devam ettiği ve satışın durdurulması yönünde bir karar verilmediği takdirde ihalenin yapılması ihalenin feshi sebebinin oluşturmaz. Yargıtay, 12. HD. , 13/12/2012, E. 2012/29985, K. 2012/37986. (Uyar vd. , 2014: 2400). İcra takibinin geri bırakılmasına veya takibin iptaline yönelik karar, söz konusu takipte yapılan ihale tarihinden sonra olması halinde bu erteleme ve iptal kararının tarihi ihale tarihinden sonra olduğundan bu husus m. 134'de sayılan ihalenin feshi sebeplerinden olmadığından bu sebebe dayanılarak ihalenin feshine karar verilmez. Yargıtay, 12. HD. , 12/04/2005, E. 2005/4676, K. 2005/7906. (Coşkun, 2013: 2028). Bunun yanında takip borcu ihale tarihinden önce ödenmiş olsa bile bu durumda borçlu icra mahkemesine başvurup takibin iptalini sağlaması gerekirken bu yola gitmeyip itfa nedeniyle ihalenin feshini isteyemez. Yargıtay, 12. HD. , 17/02/2015, E. 2014/34443, K. 2015/3037. (Coşkun, 2016: 2665).

İcra takibinin iptali ile ilgili hususlar taraflar arasında neticelendirilmesi gereken hususlar olup ihalenin feshi sebebi olarak sayılan sebepler arasında değildir. İhaleye katılıp menkul malı satın alan takip dışı üçüncü kişiye yapılan ihale, yasal koşullara

uygun ise bu ihale geçerli olup takibin iptali nedeniyle feshi söz konusu olmaz. Yargıtay, 12. HD. , 04/10/2007, E. 2007/13398, K. 2007/17814. (Coşkun, 2013: 20336).

2.1.2. Kesin Haczin Bulunması

Takibin kesinleşmesi üzerine borçlunun mallarına kesin haciz konur. Haczin konusunu, haczi kabil taşınır, taşınmaz malları, üçüncü kişilerdeki alacakları ve diğer parasal malvarlığı değerleri oluşturur. Borçlunun malları, borcu, borcun faizi ile borcun tahsili için yapılan giderlerin toplamı kadarını karşılayacak miktarda haczedilir. (Pekcanıtez vd. , 2018: 160).

Haciz, para alacaklarının ödenmesini sağlamak için borçluya ait mal ve haklara, alacaklının talebi ile icra müdürlükleri tarafından hukuken el konulmasıdır. Bu tanım kesin haczin tanımı olup ilave haciz ve tamamlama hacizleri bu kavram içinde olup diğer hacizler için (geçici ve ihtiyati haciz) yol gösterici olmaktadır. Kesin haciz takibin kesinleşmesi ile borçlunun mal ve haklarına konur. Takip kesinleşmeden borçlunun mal ve haklarına kesin haciz konulmaz; ancak ihtiyati haciz veya geçici haciz konabilir. Haciz alacaklısının mahcuz malların satışını isteyebilmesi için konulan haczin, kesin haciz olması gerekir. Zira alacaklıya satış isteme yetkisi veren haciz, malın üzerinde kesin bir haczin olmasıdır (m. 78/1, m. 106-107). Bu nedenle haczedilmemiş bir malın satılması ihalenin feshi nedenin oluşturacaktır. Burada hacizden kasıt kesin haczin yapılmış olmasıdır.

Haczi yapan memur, haczettiği malın kıymetini takdir eder. Gerekirse bilirkişilere müracaat eder (m. 87). Satış istenen malın haczinin yapılmasının yanında kıymetinin de takdir edilmiş ve kıymet taktir raporunun ilgililer m. 103 gereği tebliğ edilip kesinleştirilmiş olması gerekir. (Ruhi vd. , 2016: 101). Zira borçlunun yokluğunda haczedilen taşınırlar ya da taşınmazlar için m. 103 gereği davetiye borçluya tebliğ edilmeden satışın yapılması fesih sebebidir. (Ruhi vd. , 2016: 109). Kayden haczedilen malın satışının yapılabilmesi için de kıymeti takdir edilmelidir. (Coşkun, 2013: 1469).

İcra ve iflas kanununun 106. maddesinde haczedilen malın satışının yapılacağını ve taşınır mallarda 6 ay, taşınmaz mallarda 1 yıl içinde satış talebinde bulunabileceğini ve borçlunun üçüncü kişilerdeki alacakların da taşınır hükmünde olduğunu düzenlemiştir. Diğer taraftan İİK. m. 110'da haczin kalkması başlığı altında; malın

(hacizli) satılması kanuni müddet içinde istenmediğinde (taşınırlardan altı aylık, taşınmazlarda bir yıllık süreler içinde), icra müdürü tarafından verilecek karar gereği gerekli gider on beş gün içinde yatırılmadığında, satış talebi geri alınıp haczin devamı süresince yinelenmediğinde o mal üzerinde haczin kalkacağını düzenlemiştir. Bu nedenle satışı yapılacak olan bir mal üzerinde haczin olmaması ihalenin feshini gerektiren sebeplerden olduğu gibi haczin kalkması halinde de malın satılması ihalenin feshi sebebidir. (Coşkun, 2013: 2008).

Alacaklının satış talebinde bulunmasına rağmen satış avansını haciz kalkması süresi içerisinde yatırmaması nedeniyle haciz kalkar ve haczi kalkmış olan malın satılması ihalenin feshi sebebini oluşturur ve ihale feshedilir. Yargıtay 12. HD. , 28/09/2017, E. 2017/5449, K. 2017/11615. (<https://www.karartek.com.tr>, 2019). Hacizli malın satış isteme süresi içinde satış avansının yatırılması ve satışının istenmesi halinde malın haczi düşmez ve geçerli bir haciz olduğundan malın satışı istenip satılması ihalenin feshi sebebini oluşturmayıp ihale feshedilmez. Yargıtay 12. HD. , 18/09/2017, E. 2016/32374, K. 2017/10791. (<https://www.karartek.com.tr>, 2019).

Hacedilen taşınmazın haciz tarihinden itibaren bir yıl içinde satış avansı yatırılıp satışı istenmeli aksi halde bu durum m. 106 ve m. 110 gereği ihalenin feshi sebebi olup ihalenin feshi gerekir. Yargıtay, 12. HD. , 09/05/2017, E. 2016/29800, K. 2017/7407. (<https://www.karartek.com.tr>, 2019).

Paylı mülkiyete tabi taşınmazda, hisse sahibi olan borçlunun hissesine haciz konulup satılabileceği mümkün olduğundan İİK. m. 121'e göre ortaklığın giderilmesi davası için icra hukuk mahkemesinden yetki almaya gerek yoktur. Buna rağmen yetki alınması halinde ortaklığın giderilmesi davası açılması satış isteme ve haciz süresini durdurmayaacağından satış avansının yatırılmayıp haciz düştükten sonra satışın yapılması ihalenin feshi sebebi olup ihalenin feshi gerekir. Yargıtay, 12. HD. , 24/12/2015, E. 2015/31012, K. 2015/32817. (<https://www.karartek.com.tr>, 2019). İpotekli takiplerde haciz safhası olmadığından hacizden söz edilemez. Takip talebini alan icra müdürlüğü ilgili tapu müdürlüğünden taşınmazın tapu kayıtlarını, imar müdürlüğünden imar kayıtlarını, kadastrodan taşınmazın krokilerini isteyerek satış hazırlıklarına başlar. (Başaran, 2013: 120).

İhalenin feshi, ancak ihale tarihine kadar gerçekleşen usulsüzlükler ve ihale sırasındaki fesat nedeniyle istenebilir. Bu nedenle 3. kişinin, ihaleden sonra, haczin

kaldırıldığı ve bu nedenle ihalenin feshini istemesi m. 134’de sayılan ihalenin feshi sebeplerinden değildir. Yargıtay, 12. HD. , 14/11/2003, E. 2003/18939, K. 2003/22574. (Coşkun, 2013: 2029).

2.1.2.1. İhtiyati Haciz

İhtiyati haciz İİK. m. 257 vd. maddelerinde düzenlenmiş olup konunun ayrıntısına girilmeden genel olarak değinilip çalışma konumuz itibariye ihalenin feshi sebebi oluşturabileceği hal belirtilmiştir. Bunun yanında muvakkaten veya ihtiyaten haczedilen mal için satış istenemeyeceği ve satış isteme süresinin işlemeyeceği (m. 106); ancak istisna olarak İİK’nın 113/son fıkrasında düzenlenen hallerde satışının yapılabileceğini düzenlemiştir. İİK. (264/son) ihtiyati haczin, borçlunun ihtiyati hacze itiraz etmemesi, etmiş ise icra mahkemesince kesin olarak kaldırılmış olması veya mahkemece iptal edilmiş olması halinde kesin hacze döneceğini düzenlemiştir. İİK. (m. 264/son) ihtiyati haczin kesin hacze dönüşmesi için itirazın iptali kararının kesinleşmesini aramamıştır. (Muşul, 2016: 16). Diğer bir ifade ile borçlunun itirazı genel mahkemede iptal edildiğinde bu kararın verilmesi ile birlikte ihtiyati haciz kendiliğinden kesin hacze dönmüş olur. Kesin haciz için itirazın iptali kararının kesinleşmesini beklemeye gerek yoktur. İhtiyati haciz bir geçici hukuki koruma niteliğinde olup borçlunun malları üzerine ihtiyati haciz konulması alacaklıya satış hakkını vermez. (Pekcanitez vd. , 2018: 147). İhtiyati haczin takibin kesinleşmesi ile kesin hacze dönüşmesinden itibaren satış isteme süresi başlayacak olup ihtiyati haczin kesin hacze dönüşmesi tarihinden itibaren süresi içinde satış talebinde bulunularak satışın yapılması mümkün olur. Yargıtay, 12. HD. , 01/06/2017, E. 2016/15389, K. 2017/8675. (<https://www.karartek.com.tr>, 2019).

2.1.2.2. Muvakkat (Geçici) Haciz

İİK’da (m. 108/1) muvakkat haciz halinde alacaklının satış isteyemeyeceği ve satış isteme süresinin (m. 106) başlamayacağı düzenlenmiştir. Bunun yanında muvakkaten veya ihtiyaten haczedilen malların (m. 108/2) ise İİK 113. son fıkrasında düzenlenen hallerde satışının yapılabileceği düzenlenmiştir.

Adi haciz yolu ile icra takibinde borçlunun, imza itirazının icra mahkemesince muvakkaten (geçici olarak) kaldırılması kararının borçluya tefhim ya da tebliğinden

itibaren yedi gün içinde mahkemeye başvurarak alacaklıya karşı borçtan kurtulma davası açması gerekir. Borçlunun, bu davayı süresinde açmaması ya da açıp da kaybetmesi halinde itirazın geçici kaldırılması kararı kesin kaldırmaya ve varsa da geçici haciz kesin hacze döner (m. 69/3). Geçici haczin kesin hacze dönüşmesi ile alacaklının satış isteme yetkisi doğar. (Pekcanıtez vd. , 2018: 16).

Takip kesinleşmeden borçlunun mal ve haklarına kesin haciz konulması mümkün olmaz (m. 78). Borçlunun itirazı üzerine alacaklı taraf icra hukuk mahkemesine başvurup bu itirazı geçici kaldırması halinde kendisine geçici haciz koyma yetkisi verilmiş (m. 69) olup borçlunun malları üzerine geçici haciz konulması alacaklıya satış hakkını vermez. (Pekcanıtez vd. , 2018: 147). Diğer bir ifade ile muvakkat haciz kesin hacze dönüşmeden satış istenemez. Aksi halde satış talebinde bulunulup ve satışın yapılması halinde ise bu durum ihalenin feshi sebebi olup ihalenin feshini gerektirir.

2.1.3. Satış Talebinin Bulunması

Borçlunun hacizli mallarını icra müdürlüğü re' sen paraya çeviremez. Paraya çevirme işlemi için alacaklının bunu talep etmesi gerekir. Zira hacizden sonra borçlu ile alacaklının anlaşma ihtimali vardır. (Belgesay, 1932: 147). Borçlunun hacizli mallarının paraya çevrilebilmesi için satış talebinde bulunma kural olup bazı durumlarda icra müdürlüğünce de re' sen paraya çevirme işlemi yapılabilir. İflasın tasfiyesinde yapılan satışlarda satış, iflas idaresince re' sen yapılacağından burada satış isteyen bir alacaklı söz konusu olmaz. (Postacıoğlu, 1978: 170). Satış talebinin haczi koyduran icra müdürlüğüne ileri sürülmesi gerekli olup icra müdürlüğü hacizli malların satış işlemlerine kural olarak re' sen (istisna : m. 113/2) başlayamaz. Satış talebinde bulunmanın özel bir şekli olmayıp icra müdürlüğünden yazılı ya da sözlü olarak istenebilir. Sözlü olarak istenmesi halinde satış talebi için bir icra müdürlüğünce bir tutanak (m. 8/1) düzenlenir. (Kuru, 2016: 212).

Yapılan ihale ile takibe esas olan borcun karşılanmış olmasına rağmen satışa devam edilerek diğer hacizli malların da satılması halinde borcun karşılanmasından sonra ihalesi yapılan hacizli mallar için ihalenin feshi söz konusudur. (Coşkun, 2013: 2008).

2.1.3.1. Alacaklının Satış Talebi

İİK. kesin haciz sahibi her alacaklının mensup olduğu derece namına satış talebinde bulunabileceğini (m. 107) düzenlemiştir. Satış talebinde bulunan alacaklının satış giderini peşin ödemesi gerekir (m. 59/1).

Mahcuz malın satış talebi geçerli olabilmesi için taşınır ise haczinden itibaren altı ay, taşınmaz ise hacizden itibaren bir yıl içinde satışı talep edilmelidir. Bu süre içinde satış talep edilmez ise ya da bu sürenin geçmesinden sonra haciz konulmadan satış istenirse satış yapılmaz. (Olgaç, 1974: 904). Bunun yanında bu süreler içinde de satış masrafı için gerekli avansın da icra müdürlüğü veznesine yatırılması gerekir. Diğer bir ifade ile malın haczinden itibaren yukarıda belirtilen süreler içinde satış avansı yatırılmaz ise haciz kalkar. İİD. , 19/04/1956 E. 1956/2362, K. 1956/2350. (Olgaç, 1974: 904).

Haczedilen malın satış için süresinde satış talebinde bulunulmuş ve yatırılan masrafın yetmeyeceği sonradan anlaşılırsa bunun tamamlanması istenebilir (m. 110). Masraf hiç yatırılmamış ise geçerli bir satış talebinin varlığından söz edilemez. Satış avansı miktarının da icra müdürlüğüne belirleneceğine ilişkin bir zorunluluk da yoktur. Yargıtay, 23. HD. , 12/09/2012, E. 2012/3794, K. 2012/5030. (Muşul, 2016: 40). Satış isteyen alacaklı satış giderini peşin ödemez ise icra müdürlüğüne kendisine satış giderinin ödenmesi için on beş günlük kesin süre verilir. Alacaklı tarafa verilen bu kesin süre içinde gerekli gider avansı icra müdürlüğü veznesine yatırılmaz ise satışı istenen mal üzerindeki haciz kalkar (m. 110/1).

Her alacaklı koyduğu haciz nedeniyle bulunduğu derece adına satış talebinde bulunabilir (m. 107). Kanunun m. 100/son uyarınca koydukları hacizler gereği kendilerinden daha önce konulan hacizlerden artacak bedeller için alacak hakkı bulunan sonraki haciz alacaklıları bulundukları sıra için satış talebinde bulunabilir. Aynı derecede bulunan haciz alacaklıların birinin satış talebinde bulunması üzerine bu derecedeki bütün alacaklılar bundan yararlanır (m. 107). Bu nedenle Aynı derecede bulunan davalılardan birinin satış talebinde bulunması yeterlidir. Yargıtay'da aynı dereceye dahil alacaklılardan birinin satış talebinde bulunmuş olması halinde haciz, söz konusu derece için düşmeyeceğinden bu sıradaki diğer kişilerin ayrıca satış talebinde bulunmasına gerek yoktur. Yargıtay, HGK. , 15/11/2000, E. 2000/19-1610, K. 2000/1703. (Ruhi, 2013: 65).

Birden fazla taşınmaz için icra takibi yapılması halinde bu taşınmazların hepsinin satışı talep edilir. TMK. m. 850 ve m. 873 uyarınca aynı alacaktan dolayı birden fazla taşınmaza yönelik takibin yapılması halinde hepsinin satışı talep edilmeli aksi halde taşınmazlardan birinin satışının talep edilerek satışının yapılması ihalenin feshi sebebidir. Yargıtay, HGK. , 28/04/2016, E. 2016/8603, K. 2016/12558. (Ruhi vd. , 2016: 188).

2.1.3.2. Borçlunun Satış Talebi

Taşınırın satışının İİK.'da düzenlendiği bölümde, vaktinden evvel satış başlığı altında alacaklının satış talep etmeden borçlunun talebi ile de satışın yapılabileceğini (m. 113/1) düzenlemiştir. Alacaklı satış talebinde bulunmaz ise borçlu da haczedilen malların satış talebinde bulunabilir. (Kuru, 2016: 212).

2.1.3.3. Satış Talebi Olmadan Satış Yapılabilmesi

Borçlunun hacizli taşınırının satışının İİK.'da düzenlediği bölümde vaktinden evvel satış başlığı altında kıymeti süratle düşen ya da muhafazası masraflı olan malların satılmasını icra memuru tarafından re' sen her zaman karar verebileceğini düzenlemiştir (m. 113/2). Diğer bir ifade ile alacaklı ve borçlu tarafların satış talebi olmadan istisnai olarak icra müdürlüğünce re' sen satış kararı verilebileceği bir durumdur.

2.1.3.4. Satış Talebinde Bulunma Süresi

Satış isteme süresi (m. 106) hacizden itibaren taşınırlarda altı ay, taşınmazlarda bir yıl olarak düzenlemiştir. Bu süreler içinde hacizli malın satışı istenmez ise mahcuz mal üzerindeki haciz kalkar (m. 110).

Hacizli malın satışı için taşınırlarda altı ay taşınmazlarda bir yıl içinde hem satış talebinde bulunulması gerekir; hem de aynı sürelerde satış avansının yatırılması gerekir aksi halde ihalenin feshi sebebi olup ihalenin feshini gerektirir. Yargıtay, 12. HD. , 05/10/2017, E. 2017, 1568 K. 2017/12033. (<https://www.karartek.com.tr>, 2019).

Rehinli veya ipotekli takiplerde ise m. 150/e gereği ödeme ya da icra emrinin tebliğinden itibaren taşınırlarda altı ay, taşınmazlarda ise bir yıl içinde rehinli/ipotekli malın satışının istenmesi gerekir. Rehnin paraya çevrilmesi yolu ile yapılan takip diğer takip yollarından farklı olup süresi içerisinde satış istenmez ise takip düşer (m. 150/e-2).

Rehin konusu malın maliki borçlu değil ise tebligat borçlu ya da malikin hangisine geç tebliğ edilmiş ise o tarih esas alınarak satış isteme için geçerli süre tespit edilir(Uyar, 1992: 349). Süresi içinde yapılan satış talebi alacaklı tarafından bir defa geri alınabilir. Bu durumda satış istemini geri alan alacaklı, ancak icra emrinin tebliği tarihinden itibaren kalan satış isteme süresi içinde satış isteyebilir. Yargıtay, 12. HD. , 21/02/2017, E. 2016/25313, K. 2017/2230. (Ercan, 2017: 595). Genel haciz yolunda farklı olarak takipte satış istenmez ise takip düşmeyip (derdest kalır) haciz düşer (kalkar). Rehinli takipte süresinde satış istenmemesi durumunda takibin düşeceğine ilişkin hüküm (m. 150/e) emredici nitelikte olup icra müdürlüğünce re' sen uygulanması gerekir ve takibin düşmesi durumunda satış yapılamaz. Satış yapılması halinde ihalenin feshi gerekir. Yargıtay, 12. HD. , 22/10/2013, E. 2013/25457, K. 2013/32998. (Ercan, 2017: 596). Zira takibin düşmesinden sonra yapılan işlemler yok sayılacağından bu tarihten sonra yapılan ihale de sadece bu nedenle feshedilir. Yargıtay, 12. HD. , 18/06/2015, E. 2015/12093, K. 2015/17112. (Ercan, 2017: 596). İpotekli malın satışı için bir yıl içinde avans yatırılmaz ve aynı sürede satış talebinde bulunulmaz ise takibin ipotekli takip olması nedeniyle m. 150/e'nin ikinci fıkrası gereği takip düşer. Düşen takipte satışın yapılması ihalenin feshi sebebi olup ihalenin feshi gerekir. Bunun yanında kıymet takdirine itiraz da satış isteme sürelerini durdurmaz. Yargıtay, 12. HD. , 02/05/2013, E. 2013/8706, K. 2013/16846. (<https://www.karartek.com.tr>, 2019).

Borçlu ile alacaklının borcun taksitlendirilmesi için icra dairesinde taksit sözleşmesi yapması mümkündür (Tahhüt). Bu sözleşme tarafların anlaşmaları üzerine süre sınırı olmaksızın yapılabilir. Böyle bir harici sözleşmenin yapılması ve devamı süresince İİK m. 106 ve 150/e kapsamındaki satış isteme müddetleri işlemez. Ancak bu sözleşme veya sözleşmelerin toplam süresinin on yılı aşması halinde, aştığı tarihten itibaren süreler kaldığı yerden işlemeye başlar (İİK m. 111/1-3). (Şengül, 2017: 38). Tarafların yaptığı antlaşmaya göre borçlu taksitlerini süresinde icra veznesine öderse icra takibine devam edilmez, yani hacizden önce sözleşme yapılmış ise borçlunun malları haczedilmez, hacizden sonra yapılmış ise hacizli mallar satılamaz, takip durur. (Kılıçoğlu, 2005: 113). Borçlu yapılan antlaşma gereği taksitlerden birini ödemez ise alacaklının talebi ile takibe devam edilir ve talep edilmesi halinde borçlunun hacizli malları satılır. Borçlu daha sonra taksitlerini ödemeye devam ederse satış yine durmaz;

ancak alacaklı satışın durmasına muvafakat ederse satış durdurulmalıdır. (Kuru, 1983: 357).

Kanun satış isteme süresinin başladığı zamanı hacizden itibaren başlatmıştır. Burada hacizden kasıt kesin haciz tarihinden itibaren sürenin başlayacağıdır. Bu nedenle geçici ve ihtiyati hacizler kesin hacze dönüşmedikçe alacaklı satış talebinde bulunamayacağından (istisna: m. 113/2) m. 106 'daki süreler geçici ve kesin haczin devamı boyunca m. 108 uyarınca işlemez. (Kuru, 2016: 213).

Bazen borçlunun hacizli taşınır ya da taşınmaz malın dışında üçüncü kişide bir para alacağı (m. 89) söz konusu olabilir. Bu para alacağını da kanun borçlunun menkul malı hükmünde olduğunu (m. 106/2) düzenlenmiştir. Borçlunun üçüncü kişilerdeki hacizli alacakların paraya çevrilmesi de m. 106/1 uyarınca hacizden itibaren altı ay içinde istenmelidir.

Bir taşınmazdaki borçlunun hacizli paylı mülkiyet hissesinin satışının istenmesi de yine taşınmazlardaki bir yıllık süre içinde talep edilmesi gerekir. Hacizli taşınmazdaki borçlunun hissesi elbirliği şeklinde ise yine bir yıl içinde (m. 121) gereği paraya çevrilmesini istemesi gerekir. Diğer bir ifade ile alacaklının yetki belgesi alıp ortaklığın giderilmesi davasını açması ile satış istediği kabul edilir. (Kuru, 2013: 605).

Borçlunun hacizli malı paylı mülkiyetli olup payına haciz konulmuş ise bu payın satışı süresinde istenebilir ancak eğer borçlunun malı elbirliği mülkiyete tabi olup borçluya intikal edecek hisse üzerine haciz konmuş ise bu sefer m. 121 gereği yetki alınarak medeni kanun m. 651 ve m. 703 uyarınca ortaklığın giderilmesi davası yolu ile satış kararı alınarak icra ve iflas hükümlerine göre paraya çevrilir. Borçlular üzerinde elbirliği halinde bulunan hacizli mal elbirliği malikler tarafından paylı mülkiyete çevrilip üçüncü kişiye devredilirse artık mal hacizli olup ve paylı hale geldiğinden m. 121'e göre yetki almaya gerek kalmadan süresinde satış talebi olması halinde icra müdürlüğünce satışı yapılır. Yargıtay, 12. HD. , 30/11/2017, E. 2016/22831, K. 2017/14983. (<https://www.karartek.com.tr>, 2019).

Genel haciz yolu ile ilamsız takiplerde borçlunun borca veya imzaya itirazının icra müdürlüğünde ileri sürmesi halinde itirazın kaldırılmasına kadar takip duracağından (m. 66/1) satış isteme süreleri de duracaktır (m. 106). Bu süre içinde satış talebi ret edilmesi gerekirken satış yapılması ihalenin feshi sebebi olup ihalenin feshini gerektirir.

İtirazın iptali davasında satış isteme süresi duracağından buradaki durma süresi dikkate alınmadan satış talebinin, satış isteme süresi geçtiği gerekçesi ile ret edilmesi halinde bir hakkın yerine getirilmemesi şikayet sebebini oluşturur ve süresiz şikayet hali söz konusu olur. Yargıtay, 12. HD. , 12/02/1990, E. 1990/443, K. 1990/1072. (Coşkun, 2013: 193). İtirazın iptali davası kesinleşene kadar satış isteme süresi durur. (Karaahmetoğlu, 2018: 99).

Borçlu kambiyo senetlerine mahsus takip yolunda ödeme emrinin tebliğinden itibaren beş gün içinde sebeplerini belirterek borca veya imzaya itirazını bir dilekçe ile icra mahkemesine verir ise satış hariç diğer takip işlemleri durmaz (m. 169 ve m. 170/1). Kambiyo senedine özgü takipte borca veya imzaya itiraz takibi durdurmayıp sadece satışı durdurduğundan alacaklının talebi ile borçlunun mallarına haciz konulabilir. Bu itirazın reddi halinde satış dahil takibe devam edilir. (Muşul, 2016: 49, 50). Borçlunun imzaya itirazı için icra mahkemesince verilen karar kesinleşmedikçe hacizli malın satışı yapılamayacağından satış isteme süreleri (m. 106) işlemez. Borçlunun imzaya itirazı nedeniyle satış isteme süresi duracağından mahkemenin kararının kesinleşmesine kadar satış talebinde bulunulursa ve talep reddedilmeyip satış yapılırsa ihalenin feshi sebebi olup ihalenin feshi gerekir.

İstihkak davası sırasında m. 97/8 gereği m. 106'daki satış isteme süreleri işlemez. Hacizli mala istihkak davası açılması ile satış isteme süreleri kesilmeyip duracağından dolayı bu davanın reddi halinde yeni bir satış isteme süresi başlamayıp daha önce durmuş olan süre kaldığı yerden devam edecektir. (Muşul, 2016: 48). Satış isteme süresinin durduğu dava devam ettiği süre içinde satış talebinde bulunulur ve satış talebi reddedilmeyip satış yapılırsa ihalenin feshi sebebi olup ihalenin feshi gerekir. Yargıtay, 12. HD. , 09/11/1995, E. 1995/15248, K. 1995/15559. (Coşkun, 2013: 2013).

Menfi tespit davasında ihtiyati tedbir kararı ile takip durdurulmuş ise (m. 72/2-3) satış isteme süreleri işlemez. (Kuru, 2016: 213). Burada şuna değinmekte fayda var; m. 72/2 fıkrasında ihtiyati tedbir yolu ile takibin durdurulamayacağı belirtilmiş olunmasına rağmen uygulamada takibin tamamı ve yüzde on beş teminat verilmek suretiyle takibin durdurulduğu görülmektedir.

Alacaklı ile borçlu, takibe esas borcun ödenmesi için icra müdürlüğünde bir taksit sözleşmesi yapmaları halinde bu sözleşme boyunca haciz isteme hakkı için bir yıllık sürenin işlemeyeceği (m. 78/2) diğer taraftan satış talebinden önce m. 111'deki

şartların da sağlanması halinde taksitlendirme süresi içinde (m. 106 ve m. 150/e) satış isteme sürelerinin işlemeyeceği düzenlenmiştir. Bunun yanında taksitlendirme süresinin on yılı geçmesi halinde geçtiği tarihten itibaren sürelerin kaldığı yerden işleyeceği düzenlenmiştir (m. 111). (Kuru, 2016: 215).

Taksitlerden biri zamanında ödenmemesi halinde icra işlemleri ve süreleri kaldığı yerden devam eder (m. 111/4). İhalenin feshi şikayeti ile satış talebi ile duran satış isteme süresi, mahkeme bir karar verene kadar devam eder. Herhangi bir nedenle sürelerin durmasından sonra da süre, kalan yerden işlemeye başlar. Bir başka ifade ile sürenin hesabında zamanaşımının kesilmesine ilişkin benzer bir uygulama yapılmayıp durmaya ilişkin yöntem izlenmelidir. Yani satış isteme süreleri (altı ve bir yıllık) kaldığı yerden işlemeye devam eder. Yargıtay, 12. HD. , 29/04/2013, E. 2013/11422, K. 2013/16147. (<https://www.karartek.com.tr>, 2019).

Yargıtay içtihatları bir kısım yazarlara göre kanuni satış isteme sürelerinde satışın talep edilmemesi takibi düşürmeyip sadece haczi kaldırır. Ödeme emri kesinleştiği için bu düşen hacizden önceki takip işlemlerini yeniden yapmaya gerek yoktur. (Muşul, 2016: 17). Bununla birlikte alacaklı süresinde satış istemediği için haciz kalkınca m. 78/2'deki haciz isteme süresi de öncelikle (evleviyetle) geçmiş olacaktır. Bu nedenle alacaklının yeniden haciz isteyebilmesi İİK m. 78/5 hükmüne göre yenileme talebinde bulunmasına bağlıdır. (Kuru, 2013: 607, 608).

Satışın istenilme süresi hak düşürücü süre olup yasal süre geçmesi halinde satış isteme hakkı düşeceğinden haciz alacaklısının hacizli malın satışının süresinde istenip istenmediği icra müdürünce re' sen dikkate alınır. Hacizli malın satışı süresinde istenmediğinde haciz, kanun gereği kendiliğinden kalkmış olacağından icra müdürünün yasal süre geçmesinden sonra ileri sürülen satış talebini ret etmesi gerekir. İcra müdürünce kamu düzeninden olan bu yasal sürenin (m. 106/1) geçmesi ile haczin kendiliğinden kalkmış olmasına rağmen (m. 110/1) satış talebinin kabul edilip yapılan ihale, süresiz şikayet (m. 16/2) yoluna başvurularak icra mahkemesince feshedilmek gerekir. (Coşkun, 2013: 2011). Yargıtay, 12. HD. , 04/12/2014, E. 2014/30425, K. 2014/29280; Yargıtay, 12. HD. , 25/04/2013, E. 2013/9332, K. 2013/15579. (Muşul, 2016: 18; <https://www.karartek.com.tr>, 2019).

İİK. m. 129/son fıkrasında birinci ihalede satılamayan mal ikinci ihaleye bırakılıp burada da alıcı çıkmaz ya da bu maddedeki şartlar sağlanmaz ise satış talebi

düŖer. Bunun üzerine alacaklının ikinci ihale tarihinden itibaren yasal satış isteme süresi (taşınırlarda altı ay, taşınmazlarda bir yıl) tekrar baştan başlar. Yargıtay, 12. HD. , 14/12/2017, E. 2016/24101, K. 2017/15023. (<https://www.karartek.com.tr>, 2019).

2.1.3.5. Satış Talebinin Geri Alınması

Süresi içinde yapılan satış talebi, satış talebini yapan tarafından (kural olarak alacaklı tarafından) m. 110/1 uyarınca bir kez geri alınabilir. Alacaklı tarafından geri alınan satış talebi haczin kalan süresince ancak bir kez daha talep edilebilir. (Kuru, 2016: 213).

Alacaklının satışın durdurulmasını istemesi satış talebinin geri alındığı anlamında olduğunun kabulü gerekir. (Kuru, 2013: 608). İhale tamamlanmadan önce, satış isteyen alacaklı satış talebinden vazgeçebilir ve bu durumda icra memuru tarafından satışın düşürölmesine karar verilmesi gerekirken satışın yapılması ihalenin fesih sebebidir. Bunun yanında satışın durdurulmasına ilişkin yazının ihalenin bitmesinden sonra icra müdürlüğüne ulaşması halinde ihalenin feshi söz konusu olmaz. (Ruhi vd. , 2016: 101).

İhale yapıldıktan sonra satış talebi geri alınamaz. Satış talebi ihale tamamlanmadan geri alınabilir. Zira satış öncelikle alacaklının alacağının karşılanarak tatminine yöneliktir. Alacaklı satış talebinden vazgeçtikten sonra satış yapılmamalıdır. Bunun yanında satışın yapılmaması borçlunun da menfaatinedir. (Aslan, 2004: 58). İhale yapılmadan satıştan vazgeçilirse memurlukça satışın düşürölmesi gerekir. Aksi halde ihaleye devam edip gerçekleştirmesi fesih sebebidir. Yargıtay, 12. HD. , 14/11/2000, E. 2000/15861, K. 2000/17342. (Kaçak, 2011: 528).

Ortaklığın giderilmesi davasında sadece bir hissedarın davadan vazgeçmesi halinde diğer hissedarlar bu davaya devam edebilirler, aynı şekilde bu dava sonucu verilen karar gereğı yapılan ihalelerde tüm hissedarlar satıştan vazgeçmeden satış durdurulamaz. Yargıtay, 12. HD. , 12/05/1986, E. 1985/11481, K. 1986/5521. (Uyar, 2002: 9; Ruhi vd. , 2016: 101).

2.2. Artırmaya (satışa) Hazırlık İşlemlerine İlişkin İhalenin Fesih Sebepleri

Satışa hazırlık işlemlerine satış talebinin icra müdürlüğüne verilmesi ile başlanılır. Satış talebi, Yargıtay kararlarında ve doktrinde bazı yazarlar (Muşul, Pekcanitez, Karşlı) tarafından satışa hazırlık işlemleri arasında kabul edilirken bazı yazarlar tarafından (Kuru, Ruhi, Coşkun) satışa hazırlık işlemleri önce fesih sebepleri olarak görülüp ayrı bir başlık altında ihalenin feshi nedenini oluşturduğu belirtilmiştir. Çalışmamızda da satış talebi yukarıda ayrı bir başlık altında ele alınıp ihalenin feshini oluşturabilecek haller belirtildiğinden bu bölümde satış talebi ile ilgili fesih sebeplerine değinilmemiştir.

Süresinde ve usulüne uygun bir satış talebi ile başlayan satışa hazırlık işlemlerini yapan icra müdürlüğünün paraya çevirme sürecini düzenleyen kanuna, tüzüğe, yönetmeliğe veya olaya aykırı olan usulsüz işlemleri ihalenin feshi nedenini oluşturur. Bu aykırılıklar icra mahkemesinde şikayet yolu ile ileri sürülüp ihalenin feshi istenebilir. (Kuru, 2013: 700, 706; Karşlı, 2014: 356).

Satış talebi ile icra müdürlüğüne başvurulmasından itibaren taşınırın satışı iki ay taşınmazların satışı ise üç ay içinde yapılır (m. 112/1 ve m. 123). Buradaki süreler, icra müdürüne hitap edip satış işleminin gereksiz yere uzatılmadan yapılması gerektiğini düzenlediğinden satışın bu süreler içinde yapılmayıp sürelerin geçmesinden sonra yapılması ihaleyi geçersiz kılmaz. (Öğütçü ve Atakan, 1977: 585; Kuru, 2013: 617, 643; Pekcanitez vd. , 2018: 200).

Satış talebini alan icra müdürü, satış talebinin usulüne uygun olduğunu görürse talebin kabulüne karar verir ve satışa hazırlık işlemlerine başlar. Satışına karar verilen mahcuz malın satışı artık icra müdürünün aldığı karar tarihindeki İİK'nın hükümlerine göre yapılır. Diğer bir ifade ile mahcuz malın açık artırma ile satılmasına karar verildikten sonra İİK'da bir değişiklik olursa ihale değişiklik öncesi hükümlere göre yapılır. (Muşul, 2016: 60; Kuru, 2013: 90).

İcra müdürü ihaleye hazırlık sürecinde yaptığı işlemler; artırmaya katılımı artırmak, mahcuz malın mümkün olduğu kadar yüksek değerinde satılmasını sağlamak, artırmanın üçüncü kişilere duyurulması için artırmanın ilanını (m. 114/2 ve m. 126) uygun vasıtalar ile yapmak, ilanın tebliği (m. 127), artırmanın hangi şartlarda yapılacağını belirtmesi için şartnamenin hazırlanması (m. 124), mahcuz taşınmaz üzerindeki mükellefiyetlerin neler olduğunu göstermek için mükellefiyetler listesinin

hazırlanması (m. 128/1), artırma konusu malın kıymetini mümkün olduğu kadar satışa kısa bir süre kala takdir ettirmesi (Akyazan, 1965: 83) ve gerekirse mahcuzun kıymetini tekrar takdir ettirme (m. 128/2) işlemleridir. (Muşul, 2016: 60; Karşlı, 2014: 355, 356).

Hazırlık aşamasında belirtilen bu işlemlerin icra müdürlüğünce kanunun öngördüğü usule aykırı bir şekilde yapılması ya da işlemlerde bir yolsuzluk olması halinde bundan zarar görenlerin haklarının çiğnendiği oranda bozma nedeni sayılırlar. (Karşlı, 2014: 356).

Yargıtay, bir kararında ihalenin feshine konu edilen taşınmazla ilgili olarak taşınmazın tapu kaydının alındığı tarih, 18/04/2007 tarihi olduğu, bu tarih ile 16/07/2007 olan satış tarihi arasında taşınmazın vasfında ihaleyi etkileyecek bir değişikliğin ileri sürülmediği, bu nedenle zarar unsuru da gerçekleşmediğinden ihalenin feshi talebinin reddi yerine kabulü kararının isabetsiz olduğu yönünde karar vermiştir. Yargıtay, 12. HD. , 18/02/2008, E. 2007/24450, K. 2008/2573. (Coşkun, 2013: 1984).

Açık artırmaya hazırlık aşamasında yapılan hatalı işlemlerden dolayı işlemin öğrenilmesinden itibaren yedi gün içinde icra mahkemesine şikayet yolu ile başvurulması gerekir (m. 16). Aksi takdirde hatalı işlemin öğrenilmesi tarihinden itibaren bu yedi günlük şikayet süresinin geçirilmesi halinde hazırlık aşamasındaki hatalı işlemlerden dolayı daha sonra ihalenin feshi ileri sürülemez. (Muşul, 2016: 358).

İlgililerin, artırmaya hazırlık döneminde yapılan hatalı işlemlerden dolayı ihalenin feshini isteyebilmeleri için bu hazırlık aşamadaki hatalı işlemlerin ihale tarihinden önce öğrenmemiş olmaları gerekir. İhaleye hazırlık aşamasında yapılan işlemlerdeki usulsüzlükleri öğrenemeyen ilgililer bu usulsüzlükleri en geç ihale tarihinde öğrenmiş kabul edilir (m. 134/2) ve ilgililer ihale tarihinden itibaren yedi gün içinde ihalenin feshini şikayet yolu ile icra mahkemesinden isteyebilirler. (Kuru, 2013: 703).

Diğer bir ifade ile artırmaya hazırlık aşamasında yapılan hatalı işlemlerden dolayı ihalenin feshini talep edecek ilgili, hatalı işlemi ihaleden önceki ve sonraki tarihte öğrenmiş olması veya öğrenmemiş olması şikayet süresi için önemli olup icra mahkemesince bu durum dikkate alınır. Bu nedenle hazırlık işlemleri aşamasında yapılan hatalı işlem ihale tarihinden önce öğrenilmiş ise öğrenme tarihinden itibaren yedi günlük şikayet süresi içinde şikayet yolu ile ileri sürmeli aksi takdirde o işlem kesinleşmiş olduğundan buna dayanılarak ihalenin feshi şikayeti mahkemece

dinlenmez. Hazırlık aşamasındaki hatalı ya da yolsuz işlemler ihale tarihinden önce öğrenilmemiş ise en geç ihale tarihinde bunlar öğrenilmiş kabul edilir ve ihale tarihinden itibaren yedi gün içinde şikayet yolu ile ihalenin feshi istenmeli aksi takdirde mahkemece re' sen incelenecek hususlar haricindeki sebeplere dayanarak ihalenin feshi istemi dinlenmez. Yargıtay, 12. HD. , 20/06/2011, E. 2010/31939, K. 2011/12450. (Coşkun, 2013: 2015).

İhale öncesi işlemlerle ilgili tebligat yapılmamış olup; ancak satış ilanı tebliğ edilmiş ise. (kesinleşen kıymet takdiri, ilan şartları, ihale yeri vs. yazılı olduğundan) artık satış kararı tebliği ile ihale öncesi işlemlere vakıf olunduğu kabul edildiğinden bu tarihten itibaren itirazlar yedi günlük süre içinde ileri sürülmeli aksi halde bu süre kaçırıldıktan sonra satışa hazırlık işlemlerine dayanılarak istenilen ihalenin feshi istemi süreden ret edilir.

İlgili hazırlık aşamasındaki hatalı işlemi ihaleden önce öğrenmiş ve yedi günlük şikayet süresi içinde icra mahkemesince o işleme karşı şikayet de bulunmuş (m. 16) ve şikayeti ret edilmiş ise ihalenin feshi talebinde, hazırlık aşamasında yapılan işlemin usulsüz olduğunu ileri sürerek ihalenin feshini isteyebilir. (Kuru, 2013: 703). Satış öncesi işlemlere karşı icra mahkemesine şikayette bulunulmuş ve şikayet ret edilmiş ise bu karar kesin olduğundan (hmk. m. 363) bu nedenle ilgili, ihale sonrası ihalenin feshini talep edebilir ve ihalenin feshi isteminin reddi kararının temyizi üzerine Yargıtay'ca denetim imkanı bulabilmektedir.

Şikayetçi tarafından hazırlık aşamasındaki işlemlerdeki usulsüzlüğün öğrenilmesinden itibaren yasal süresinde icra mahkemesinde şikayet yolu ile ileri sürülmemesi halinde bu sebebe dayanarak daha sonra ihalenin feshini isteyebilmesi için ihaleden önce kendisine bir tebligat yapılmamış olması veya kendisinin işlemde haberdar olduğu yazılı bir belge ile ispatlanmamış olması gerekir. Diğer bir ifade ile ilgili işlemin ihaleden önce usulsüz işlemin öğrenildiğinin kendisine yapılmış bir tebligat ile; tebligat yok ise yazılı bir belge ile ispat edilirse hazırlık işlemine dayanılarak ihalenin feshi istenemez. Yargıtay, 12. HD. , 03/11/2014, E. 2014/23647, K. 2014/25908. (Muşul, 2016: 358).

2.2.1. Satış (Artırma) İlanı İle İlgili Fesih Sebepleri

Artırmanın yapılabilmesi için bazı hazırlıkların yapılması gerekir ve bunların en önemlisi satış ilanının hazırlanmasıdır. (Kuru, 1983: 360). Satış ilanının ne şekilde yapılacağını, artırmanın tarzı, yeri, gününü ve ilanın gazete ile yapılıp yapılmayacağını icra müdürlüğü takdir ve tespit eder. İcra müdürü bunu yaparken ilanı, ilgililerin menfaatlerine en uygun olacak şekli tespit edip ona göre hazırlamalıdır. Aksi halde hazırlık işlemlerindeki aksaklıklar nedeniyle ihaleni feshi istenebilir. (Kuru, 2013: 618). Satış ilanının hiç yapılmaması ihalenin feshi sebebini oluşturur. Yargıtay, 12. HD. , 11/05/1995, E. 1993/3265, K. 1993/8700. (Uyar vd. , 2014: 2363). İcra müdürlüğü satış ilanının gazete, dergi, ilan askı panosunda gibi yerlerde tarafların menfaatlerine en uygun olacak şekilde belirlemede takdir yetkisi olup; ancak ilanın yapılmaması yönünde bir takdir hakkı yoktur. (Muşul, 2016: 64).

Açık artırma ilanı ile düşünülen amaç; yapılacak artırmayı mümkün olduğunca çok kişiye duyurmak, böylece artırmaya katılacak kişilerin sayısını artırmak ve sonuç olarak hacizli malın mümkün olduğu kadar yüksek bir bedelle paraya çevirmektir. İcra müdürlüğünce ilan ile amaçlanan sonuca ulaşmak için en uygun vasıta ile ilanın yapılmasına karar verilmesi gerekir aksi takdirde artırmaya hazırlık işlemlerindeki aksaklıklardan dolayı şikayet yolu ile icra mahkemesinden ihalenin feshi istenebilir (m. 134).

Kanunda belirtilen asgari unsurları taşımayan ilan geçerli değildir. İlan yapılmaz veya gereği gibi yapılmaz ise ihalenin feshi şikayet yolu ile istenebilir (m. 134/2).

Açık artırma ilanında dosya numarasının yanlış yazılması, borçlunun bu hususu şikayet konusu yapmamış ve ayrıca kendi zararına bir durum yaratmamış olması halinde ihalenin feshi sebebi oluşmaz. Yargıtay, 12. HD. , 04/07/2012, E. 20129666, K. 2012/23455. (Muşul, 2016: 364).

2.2.1.1. Satış İlanının Zamanı, İçeriği, Usulü ve Tebliği

2.2.1.1.1. Satış İlanının Zamanı

Taşınır malların satış ilanının yapılacağını (114/1) ancak ne zaman yapılacağını İİK. düzenlememiş olup taşınmazların satış ilanının ise birinci ihaleden en az bir ay önce yapılacağını (126/2) düzenlemiştir.

2.2.1.1.1.1. Taşınırlarda

Taşınır malların ihalesinin yapılabilmesi için satış ilanının yapılması bir zorunluluk olup İİK. 'da taşınırların satışının düzenleyen maddeler arasında ilanın, satıştan ne kadar önce yapılacağı hakkında herhangi bir hükme yer verilmediğinden ihaleden bir ay önce ilan yapmak zorunlu değildir. (Aslan, 2004: 11, 12). Bu nedenle taşınmazların ilanına ilişkin düzenlenen m. 126'nın taşınır satışlarında uygulanmaması ihalenin feshi sebebini oluşturmaz. Yargıtay, 12. HD. , 12/111991, E. 1991/4079, K. 1991/11763. (Uyar vd. , 2014: 2399).

Taşınırlarda ihaleden bir ay önce ilan yapmak zorunlu değil ise de artırmanın ilan edilme amacı göz önünde bulundurulmalı ve icra müdürlüğünün ihale tarihinden önce ilgililerin satışın öğrenilerek ihaleye katılabilmeleri için hazırlık yapabilecekleri elverişli bir zamana uygun olarak ilan yapılmalıdır. (Pekcanıtez vd., 2018: 201). Aksi takdirde taşınır mal için ilan yapılmaz ise m. 114/1 gereği; ya da ihale tarihinden uygun bir zaman önce ilan yapılmaz ise işlemin olaya uygun olmaması nedeniyle m. 16/1 uyarınca ihalenin feshi sebebi olur. Yargıtay, 12. HD. , 30/10/2014, E. 2014/20884, K. 2014/25479. (Pekcanıtez vd. , 2018: 299). Taşınırlarda taşınmaz malların satışındaki gibi düzeltme ilanının yapılacağı düzenlenmemiştir (m. 114).

2.2.1.1.1.2. Taşınmazlarda

Taşınmazlarda satış ilanın birinci ihaleden en az bir ay önce yapılacağı düzenlenmiştir (m. 126/2). Artırmanın, satıştan en az bir ay önce ilanının yapılmasını öngören madde emredici olup icra mahkemesi ilanın artırma gününden en az bir ay önce yapılıp yapılmadığını re' sen gözetir. Eğer ilan, artırmadan bir ay önce yapılmamış ise ihalenin feshi gerekir. Gazetede, köyde, belediyede, ilan panosunda yapılan ilan ile artırma günü arasında en az bir ay olmaması ihalenin feshi sebebidir. Yargıtay, 12. HD. , 09/04/2004, E. 2004/4596, K. 2004/9583, 25/02/2003, E. 2003/1098, K. 2003/3507; Yargıtay, 12. HD. , 01/02/2000, E. 2000/512, K. 2000/1338. (Uyar vd. , 2014: 2375; Coşkun, 2013: 2011).

Dikkat etmek gerekir ki bu asgari ilan süresi otuz gün değil bir aydır. Satış, ay olarak düzenlendiğinden süre ayın kaçınıcı gününden başlamışsa takip eden ayın aynı gününde biter ve ihale en erken bu günden sonra yapılır. Bir aylık sürenin bittiği günde

yapılmaz. Yargıtay, 12. HD. , 13/09/1994, E. 1994/9624, K. 1994/10367. (Uyar vd. , 2014: 2376; Kuru, 2013: 702)

Taşınmazın satış ilanının asgari bir ay önce ilan edilmesi kamu düzenine ilişkin olup ihalenin feshi talebini inceleyen icra mahkemesi bu süreyi re' sen inceler ve bu süreye uyulmadan yapılan ihalenin feshine karar verir. Yargıtay, 12. HD. , 24/04/2007, E. 2007/5816, K. 2007/7971. (Muşul, 2016: 325; Kuru, 2013: 644). Taşınmazın satış ilanı ile birinci ihale arasında bir aydan daha kısa bir zaman varsa ihalenin feshi sebebidir. (Kuru, 2013: 702; Karşlı, 2014: 356).

Taşınmazın açık artırma sonucu satılıp süresinde ihale bedelinin yatırılmaması durumunda m. 133/1'e göre; varsa malın ikinci sıradaki en yüksek pey sürene teklif edilmesi ve teklifin kabul edilmemesi halinde taşınmazın tekrar ihaleye çıkartılması halinde ilanın en az yedi gün önce ilan edilmemiş olması ihalenin feshi sebebidir. (Karşlı, 2014: 702; Coşkun, 2013: 2011).

İhale tarihinden en az bir ay önce ilan edilen metnin esasa etkili olmayan maddi hatalar nedeniyle tekrarlanması gerektiğinde ihale tarihi değiştirilmeksizin hata ilanen düzeltilir. Bunun yanında ihale tarihi ile düzeltme ilanı yapılacak tarih arasında yedi günden az bir zaman kalmış ise daha önce ilan edilen ihale gününden yedi iş günü sonrası için tespit edilecek günde satış yapılacağı düzeltme ilanında belirtilir. Bu düzeltme ilanı ayrıca ilgililere tebliğ edilmez (m. 126/2).

Düzeltilme ilanının tebliği gerekmediğinden icra müdürlüğünce ayrıca tebliğe çıkartılıp usulsüz tebliğ edilmesi ihalenin feshini gerektirmez. Yargıtay, 12. HD. , 10/07/2012, E. 2012/8763, K. 2012/24212. (Muşul, 2016: 95).

İhale tarihi ile düzeltme ilanı arasında yedi günden az zaman kalmış ise yapılan düzeltme ilanında, ihalenin önceki ihale tarihinden yedi iş günü sonrası için tespit edilecek günü de yapılacağının belirtilmemesi ihalenin feshi sebebidir.

2.2.1.1.2. Satış İlanının İçeriği

2.2.1.1.2.1. Birinci ve İkinci Artırmanın Yapılacağı Yeri

İlanda, hem taşınır (m. 114/1, c. 2) hem de taşınmazlar (m. 126/1, c. 2) için birinci ve ikinci açık artırmanın yapılacağı yerin belirtilmesi; ayrıca belirtilecek yerin artırmaya katılacakların menfaatlerine en uygun olacak şekilde tayin edilmesi (m.

126/son delaletiyle m. 114/2) gerekir. Kanunda belirtilen asgari unsurları taşımayan ilan geçerli değildir. (Pekcanitez vd. , 2018: 200).

Satış ilanında satışın yapılacağı yerin açık ve kesin biçimde belirtilmesi ve artırmanın ilanda belirtilen yerde yapılması gerekir. (Kuru, 2013: 644). Satış ilanında satışın yapılacağı yerin ilanında (m. 126/1) açık ve kesin biçimde belirtilememiş olması ihalenin fesih sebebidir. (Coşkun, 2013: 2011). Artırmanın yapılacağı yerin ilanda gösterilmeden belirlenen günde ihalenin yapılması halinde söz konusu ihalenin feshi süresiz şikayet yolu ile istenebilir. (Bulur, 2006: 20). Açık artırma ilanda belirtilen yerden başka bir yerde yapılmış ise bu hal ihalenin feshine neden olur. Yargıtay, 12. HD. , 23/05/1984, E. 1984/4092, K. 1984/6526. (Coşkun, 2013: 2011). Bu yer değişikliğinden artırmaya katılacaklar zamanında haberdar edilmişler ve bu durumda ihale olumsuz yönde etkilenmemiş ise ihalenin feshi söz konusu olmaz. (Karşlı, 2014: 338).

Artırma yeri olarak seçilen yerin ihaleye katılımı azaltacak nitelikte değil artıracak nitelikte bir yer olması gerekir. Menkul bir malın, borçlunun her şeyiyle hakim olduğu bir yerde satılması artırmaya katılımı azaltacaktır. Satılacak şeyin borçlunun geniş imalat yaptığı fabrika içinde bir makine veya makine parçası olup ve sökölüp taşınması zor ve maliyetli ise satışın orada yapılması hukuken makul görülebilir. Bunun yanında taşınması kolay olan değerli bir menkulün haciz esnasında kendisine yediemin bırakılması nedeniyle borçlunun iş yerinde veya evinde artırmaya çıkartılması doğru değildir. (Karşlı, 2014: 338).

İkinci ihalenin yapılacağı yerin artırma ilanında açıkça gösterilmesi zorunludur. Kanun (m. 126/3) bu yerin birinci artırmanın yapılacağı yer ile aynı yer olması gerektiğini belirtmiş ise de gerekli olan hallerde ikinci artırmanın yapılacağı yer birinciden farklı yer olarak belirlenebilir; fakat bu yerin artırmada açıkça belirtilmiş olması gerekir (m. 126/3 son, Y. m. 50/d).

2.2.1.1.2.2. Birinci ve İkinci Artırmanın Gün ve Saati

İlanda, hem taşınır (m. 114/1, c. 2) hem de taşınmazlar (m. 126/1, c. 2) için birinci ve ikinci açık artırmanın yapılacağı gün ve saatin belirtilmesi ayrıca belirtilecek yerin artırmaya katılacakların menfaatlerine en uygun olacak şekilde tayin edilmesi (m. 126/son delaletiyle m. 114/2) düzenlenmiştir.

Satış ilanında birinci ve ikinci artırmanın yapılacağı günün ve saatin açık ve kesin belirtilmesi gerekir. (Kuru, 2013: 645). İkinci artırmanın yapılacağı gün ve saatin ilanda belirtilmemesi fesih sebebidir. Yargıtay, 12. HD. , 23/05/1984, E. 1984/4092, K. 1984/6526. (Coşkun, 2013: 2011). Bunun yanında birinci ve ikinci ihalenin yapılacağı günün dosyasında kararlaştırılan günlerden farklı bir gün olarak ilan edilmesi, birinci ve ikinci ihale gününün m. 126'da düzenlenen süreye uyulmadan belirlenip ilan edilmesi ihalenin feshi sebebini teşkil eder. (Ruhi vd. , 2016: 98). İlanda gösterilen ihalenin yapılacağı yerin değiştirilmesi halinde yer değişikliğinin ayrıca ilanla duyurulmadan ihalenin yapılması fesih sebebidir. Ruhi vd. , 2016: 110). Bunların yanında köy ve belediyede ilanı yapılmasına karar verilmiş olmasına rağmen buralarda yapılan ilanlarda artırma konusu malın ihale tarihlerinin farklı olarak yazılmış olması da fesih sebebidir. (Ruhi vd. , 2016: 109).

Artırma ilanında, artırmaya konu malın alıcısı çıkmadığı zaman tekrar artırmanın yapılması için ikinci bir ihale tarihi düzenlenmiştir. İkinci ihale günü taşınır mallar için birinci ihaleden sonraki beşinci gün başlayacak olan elektronik ortamda en az on günlük teklif verme süresinin bitimini takip eden gün olup, taşınmazlarda ise birinci ihaleden sonraki beşinci gün elektronik ortamda başlayacak olan en az yirmi günlük sürenin bitimini takip eden gün ikinci ihale günüdür. Bu günlerin m. 51/1 gereği resim tatile denk gelmemesi gerekir.

Gün olarak tayin edilen sürelerde ilk gün hesaba katılmaz (m. 19/1). Bu nedenle on günlük ve yirmi günlük süreler hesaplanırken birinci artırma günü hesaba katılmaz ondan sonra hesaplanacak onuncu günü veya yirminci günü takip eden gün ikinci artırma günü olarak belirlenir. İki ihale arasındaki süreler en az dendiğinden azaltılamaz ama çoğaltılabilir (m. 114/4 ve m. 126/4). Aradaki sürenin azaltılarak ihalenin yapılması ihalenin feshi sebebini oluşturur; ancak iki ihale arasındaki fark on günlük ve yirmi günlük sürelerden az ise ve satışa konu mal birinci artırmada satılmış ise bu durum ihalenin feshini gerektirmez. (Kuru, 2013: 646).

Kanun (m. 126/3) ikinci artırmanın da birinci artırmanın yapılacağı saatin olması gerektiğini belirtmiş ise de ilanda ikinci ihalenin yapılacağı saatin birinci ihale saatinden farklı olarak gösterilmesi satışa ve sonuca tesir etmeyeceğinden ihalenin feshini gerektiren bir sebep sayılmaz. (Kuru, 2013: 647).

Satış ilanında, artırmanın yapılacağı saatin hiç belirtilmemiş olması ihalenin fesih sebebidir. (Coşkun, 2013: 2011). Bununla birlikte artırmanın başlayacağı saatin belirtilmesi yeterli olup bitirileceği saatin belirtilmemiş olması ihalenin feshi sebebi olmayacağı görüşünde olanlar olup (Kuru, 2013: 647); Yargıtay, satış ilanında artırmanın başlayacağı ve bitirileceği saatin belirtilmesi gerektiği görüşündedir.

Uygulamada satış ilanında artırmanın başlayacağı ve bitirileceği saat belirtilmekte olup; artırma anında peylerin ileri sürülüp ve artık pey sürenlerin olmaması nedeniyle bitiş saati dolması beklenmeden artırmanın sonlandırılıp ihalenin yapılması ihalenin feshi sebebidir. (Kuru, 2013: 645).

Satış ilanında ihalenin başlama saati belirtilmiş; ancak bitiş saati belirtilmemiş ise resmi çalışma saati bitene kadar artırmaya devam edilmeli aksi halde resmi çalışma saati bitimine kadar devam edilmeden ihalenin yapılması halinde ihalenin feshine karar verilmektedir. (Kuru, 2013: 645).

Açık artırma ilanında artırmanın yapılacağı gün, açık ve kesin bir şekilde resmi tatil günleri dışında bir gün tespit edilmelidir. Satış işlemi bir icra takip işlemi olduğu için tatil günlerinde yapılamaz (m. 51/1). Birinci artırma günü yanlışlıkla bir tatil günü olarak belirlenmiş ise bunun yeni bir ilan ile düzeltilmesi gerekir. Eğer ikinci artırma günü bir tatil gününe rastlamış ise ihale bir bütün olarak kanun koyucu tarafından düzenlendiği (m. 114 ve 126) için satış yapılamayacaktır. Zira 6352 sy Kan. ile yürürlükten kaldırılan 116. maddenin birinci fıkrasında yer alan satışın resmi tatili izleyen ilk iş günü yapılacağına ilişkin hüküm aynı kanunla değiştirilen 115. maddeye alınmadığı gerekçesi ile artırma gününün resmi tatile rastlaması halinde artık ikinci artırma resmi tatili izleyen ilk iş günü yapılamaz. (Pekcanıtez vd. , 2018: 201, 202). Bu nedenle ihalenin resmi tatil gününde yapılması ihalenin feshi sebebidir. (Coşkun, 2013: 2011). İlan edilen ikinci artırma gününün de resmi tatil gününe denk gelmesi halinde yenide birinci ve ikinci artırma günü belirlenmesi gerekirken resmi tatil günü olan ikinci artırma gününde ihalenin yapılması feshi sebebidir. (Ruhi vd. , 2016: 109).

Yargıtay, idari tatil gününde ihale yapılmasının tek başına ihalenin feshini gerektirmeyeceğini belirtmiştir. (Karşlı, 2014: 340). Artırma ilanının öğlen saatlerine. (Kuru, 2013: 645), arefe gününe (Karşlı, 2014: 341) verilmesi ihalenin feshi sebebi değildir.

Tatil ve talik (m. 51 ve 57) halleri arasında idari tatil sayılmadığı için ve artırma işlemi de icra takip işlemi olması nedeniyle idari tatilde artırma işleminin yapılması kanuna aykırı bir durum olmayıp ihalenin, idari tatilde yapılması ihaleyi olumsuz yönde etkileyip etkilemediği ve ihalenin feshi sebebini oluşturup oluşturmayacağı her somut olaya göre icra mahkemesince değerlendirilip tespit edilecektir.

Bir dosyada birden fazla mahcuz mal satılacak ise örneğin birden fazla taşınmaz satılacak ise her taşınmaz ayrı ayrı satılacağından her taşınmaz için satış ilanında ayrı artırma saati belirlenir (Kuru, 2013: 646). Birden fazla taşınmazın ihalesi için aynı satış saatinin gösterilmiş olması ihalenin feshi sebebdir. Yargıtay, 12. HD. , 19/04/2005, E. 2005/6955, K. 2005/8384. (Coşkun, 2013: 2011).

2.2.1.1.2.3. Malın Artırma Şartnamesinin İcra Dairesinde Ne Zaman Görülebileceği

Taşınır ya da taşınmazın artırma ilanına diğer hususların yanında ihalesi yapılacak mal için diğer bilgilerin nereden ve ne suretle öğrenilebileceği hususları yazılır. (Muşul, 2016: 96).

Kanunun taşınmazların satışını düzenleyen bölümde icra müdürlüğü taşınmazların bulunduğu yerin adetlerine göre en elverişli tarzda artırma şartlarını tespit eder (m. 124/1). Bu hususları içeren şartname (taşınmaz) artırmadan önce en az on gün müddetle icra müdürlüğünde herkesin görmesi için açık bulundurulur (m. 124/2).

Yönetmeliğin 50/c maddesinde de taşınmazın artırma ilanında şartnamenin artırmadan en az on gün önce icra müdürlüğünde açık bulundurulacağı yazılır demesi bu on günlük sürenin ne zaman başlayacağı artırma ilanında belirtilmelidir (Kuru, 2013: 646).

Taşınırlarda şartnamenin artırmadan belli bir gün önce icra müdürlüğünde açık bulundurulabileceğine ilişkin kanun, bir hüküm koymamıştır; ancak taşınmazlarda olduğu gibi tarafların menfaatine uygun olması için taşınırlar şartnamesi de artırmadan makul bir süre önce icra müdürlüğünde açık bulundurulmalıdır. (Bulur, 2006: 24). 6352 sayılı Kanunla yapılan değişiklikte elektronik ortamda teklif verilebildiğinden ve bu teklif vermenin başlaması birinci ihale tarihinden on gün önce elektronik ortamda başlayacağından (İİK m. 114/4), ilanın artırmadan kaç gün önce yapılacağı belirlenirken bu husus da dikkate alınmalıdır. (Duran, 2013: 62).

2.2.1.1.2.4. Artırmanın Koşulları

Artırmanın yapılacağı taşınmaz malın artırmasında; artırmaya iştirak edeceklerin ihaleye konu taşınmaz malın muhammen değerinin (kıymetinin) yüzde yirmisi nispetinde pey akçesi veya milli bir bankanın teminat mektubunu tevdi etmeleri gerekir. (126/3). Birinci artırmanın yirmi gün öncesinden artırma tarihinden önceki gün sonuna kadar “esatis. uyap. gov. tr” adresinden elektronik ortamdan teklif verilebileceği, artırmada taşınmaz tahmin edilen değerin yüzde ellisini ve rüçhanlı alacaklar varsa alacakları toplamını ve satış giderlerini geçmek şartı ile ihale olunur. Birinci artırmada istekli bulunmadığı takdirde elektronik ortamda birinci artırmadan sonraki beşinci günden, ikinci artırma gününden önceki gün sonuna kadar elektronik ortamda teklif verilebilecektir. Bu artırmada da malın tahmin edilen değerin yüzde ellisini, rüçhanlı alacaklar varsa alacakları toplamını ve satış giderlerini geçmesi şartıyla en çok artırana ihale olunur (m. 126/4).

Taşınırların artırmasında da artırma bedelinin malın tahmin edilen değerinin yüzde ellisini bulmasının ve satış isteyen alacağına rüçhanı olan alacakların toplamından fazla olmasının ve bundan başka paraya çevirme ve payların paylaşırma giderlerini geçmesinin şart olduğu (115/1-2) düzenlenmiştir. Elektronik ortamda pey sürülmesi halinde ihaleye konu malın muhammen (haczedilen) değerinin yüzde yirmisi nispetinde teminat (m. 114/4) gösterilmesi zorunluluğu olup artırma mahallinde pey sürmek için teminata gerek yoktur; fakat uygulamada yüzde yirmi teminat alınmaktadır.

Burada taşınır ve taşınmaz malların satılması için belirtilen koşulların ilan metnine yazılmaması durumundan ihalenin fesih sebebi söz konusu olur.

2.2.1.1.2.5. Artırmaya Konu Mal Üzerindeki Hak Sahiplerine Çağrı

Artırma ilanına konu taşınmazlarda, ipotek sahibi alacaklılarla diğer ilgililerin taşınmaz üzerindeki haklarını, özellikle faiz ve masrafa dair olan iddialarını belgeleri ile birlikte on beş gün içinde icra dairesine bildirmeleri gerektiği yazılır; aksi halde, hakları tapu siciliyle sabit olmadıkça, satış bedelinin paylaşılmasına katılamayacakları da belirtilir. Bu ihtarın irtifak hakkı sahiplerine de yapılacağı (m. 126/3, İİK. yön. m. 50) düzenlenmiştir.

Artırma şartnamesinin yapılması için gerekli olan bilgilerin toplanması artırma ilanı sayesinde mümkün olabilecek; ancak ilandan sonra taşınmaz üzerindeki

mükellefiyetler tam olarak tespit edilebilecek (m. 126/3, m. 128) ve tespit edilen mükellefiyetlere göre taşınmazın değeri takdir edilebileceğinden (Kuru, 2013: 647) hak sahiplerine ilanda çağrı yapılmaması ihalenin feshi sebebidir.

2.2.1.1.2.6. Takibin Bilgisi ve Artırma Konusu Malın Önemli Özellikleri

Artırma ilanına satılacak şeyin cinsi, mahiyeti, önemli vasıfları, tahmin edilen kıymeti, bulunduğu yer ; diğer bilgilerin nereden ve ne surette öğrenilebileceği, gideri verildiği takdirde şartnamenin örneğinin isteyene gönderilebileceği ve dosya numarası belirtilir (m. 114/3, m. 126/3, yön. 48 ve yön. 50).

Belirtilen bu hususların ilanda belirtilmemiş olması ya da yanlış belirtilmiş olması ihalenin feshi sebebini oluşturur. Taşınmazın imara kapalı olduğunun ilanda belirtilmemiş olması ihalenin feshi sebebidir. Yargıtay, 12. HD. , 13/04/1981, E. 1981/2175, K. 1981/3656. (Coşkun, 2013: 2012, 2013). Artırmaya konu malın KDV oranı %1 olması gerekirken artırma ilanına ve artırma şartnamesine %18 yazılması ya da KDV alınmayacak olması halinde ilana/şartnameye alınacağının yazılması durumunda bu husus, ihaleye olan talebi ve talipliği azaltacağından ihalenin feshi sebebidir. Yargıtay, 12. HD. , 18/10/2012, E. 2012/17587, K. 2012/30194, 21/06/2012; E. 2012/3725, K. 2012/21841. (Uyar vd. , 2014: 2358).

Satış şartnamesinde ve satış ilanında borçlunun hissesinin satıldığına dair bir açıklama bulunmaması, borçlunun taşınmazının tamamının satışının yapıldığı izlenimini vererek taşınmazın pafta, ada, parsel numaraları ve yüzölçümünün belirtilerek ihalesinin yapılması halinde taşınmazın tamamının satılacağı düşünülerek ihaleye katılımı etkileyeceğinden bu husus fesih sebebidir. Artırma konusu taşınmazın “zemin hariç 3. kat” şeklinde belirtilmesi gerekirken “4. kat” olarak gösterilmesi, artırma konusu taşınmazın tamamının değil de 1-2 hissesinin satılacağının belirtilmemesi ihalenin feshi sebebidir. Yargıtay, 12. HD. , 22/04/1998, E. 1998/3526, K. 1998/4504; 21/09/1995, E. 1995/9745, K. 1995/11798. (Uyar vd. , 2014: 2385). Satış ilanında ada ve parsel numaralarının belirtilmemesi, artırma konusu taşınmazın yüzölçümünün hatalı gösterilmesi ya da hiçi gösterilmemesi, satışa çıkarılan taşınmazın tüm özelliklerinin gösterilmemesi (üzerindeki binaların, kalorifer tesisatının, kuyuların, ağaçların, asansörünün vb.), artırma konusu yerin hangi daire olduğunun açıkça anlaşılamaması, intifa hakkı ile yükümlü olmayan bir taşınmazın hakla yükümlüymüş gibi satış ilanında

belirtilmesi gibi hususlar ihalenin feshi sebebidir. Yargıtay, 12. HD. , 13/04/1995, E. 1995/3855 K. 1995/5549; 07/03/1994, E. 1994/1938 K. 1994/3128. (Uyar vd. , 2014: 2387).

KDV'nin alıcıdan alınacağı yasa hükmü olduğundan bu hususun şartnamede belirtilmemesi, artıramaya çıkarılan taşınmazın ilanında ve şartnamesinde parsel numarasının yanlış yazılması maddi hataya dayalı olması ihalenin feshi sebepleri sayılmaz. HGK. , 27/06/2001, 12-537/551; Yargıtay, 12. HD. , 23/06/2003, E. 2003/12054 K. 2003/14940. (Uyar vd. , 2014: 2358). Bunun yanında KDV oranının satış ilanında yazılması zorunlu olmaması nedeniyle KDV oranının satış ilanında belirtilmemesi ihalenin feshi sebebi değildir. (Uyar vd. , 2014: 2396).

Artırma ilanında taşınmazın tahmin edilen değeri yazılacağı kanunda düzenlenmiş olmasına rağmen artırma ilanı ile taşınmaz üzerindeki mükellefiyetler tam olarak öğrenilebileceği ve bu mükellefiyetler dikkate alınarak taşınmazın değeri tespit edileceğinden artırma ilanında taşınmazın kıymetinin belirtilmesi doğru olmayacağı (Kuru, 2013: 647) görüşü de doktrinde ileri sürülmektedir. Uygulamada taşınmazın kıymet takdiri yapılır ve daha sonra satış ilanı hazırlanır ve daha önce kıymet takdir işlemi ile tespit edilen muhammen değer satış ilanında belirtilir.

2.2.1.1.3. Artırma İlanının Ne Şekilde Yapılacağı (Usulü)

Taşınır ve taşınmazların artırma ilanın şekli, artırmanın tarzı, şekli, yer ve günü, gazete ilanı ile yapılıp yapılmayacağı icra müdürlüğünce ilgililerin yararına en uygun gelecek ve artırmaya katılımı artıracak şeklide belirlenir (m. 114/2 ve 126/6). İcra müdürlüğünce m. 114/2 gereği burada ilanın ne şekilde yapılacağını belirlerken takdir yetkisi olup bu takdir yetkisini kullanırken artırmaya konu malın, muhammen (tahmini değerini) bedelini, özelliklerini, bölgesel veya Türkiye geneli alıcı çıkacak özellikte olup olmadığını dikkate almalıdır. (Muşul, 2016: 62, 63).

Yargıtay'a göre her artırma için artırmaya konu malın muhammen değeri ve niteliği dikkate alınarak yapılan ilanın şeklinin belirlenmesinde verilen müdürlük kararının denetlenebilir olması ve her somut olay için müdürlükçe verilen karara göre icra mahkemesince bir değerlendirme yapılarak karar verilmelidir. Yargıtay, 12. HD. , 18/07/2011, E. 2011/17367, K. 2011/15879. (Muşul, 2016: 63).

Kanun artırmaya konu malın ilan şeklinin (hangi vasıta ile) nasıl yapılacağı hakkında icra müdürüne bir takdir yetkisi vermiş olup icra müdürünün ilanın yapılıp yapılmaması şeklinde bir takdir yetkisi yoktur. (Muşul, 2016: 63). Kanun, ilanın şekli ile ilgili icra müdürlüğüne takdir hakkı vermesindeki amaç, artırma konusu taşınmazın nitelikleri ve ilgililerin menfaatleri açısından yurdun her köşesinde farklılık gösterebilen iklim, ekonomik şartlar ve adetler göz önünde bulundurularak, artırmayı bağlayıcı şartlarla sınırlamak istememesidir. (Şengül, 2017: 47).

Açık artırma ilanı ile amaçlanan; yapılacak artırmayı mümkün olduğunca geniş kitlelere duyurarak artırmaya katılımı artırmak ve buna bağlı olarak da malın mümkün olduğunca yüksek fiyatta satılmasını gerçekleştirmektir. Bu sebeple de hem alacaklının hem de borçlunun en yüksek menfaati elde etmesi sağlanarak artırmanın amacı da gerçekleşmiş olur. İcra müdürlüğünün de artırmaya konu malın ilanın tarzını bu amaca hizmet edecek şekilde en ideal vasıta ile yaptırması gerekir. Aksi halde açık artırmaya hazırlık işlemlerindeki aksaklık ile yapılan ihalenin feshi istenebilir (m. 134). Yargıtay, HGK. , 18/02/2015, E. 2013/1369, K. 2015/817. (Muşul, 2016: 64). İcra müdürü yukarıda sözü edilen takdir hakkını olaya uygun şekilde kullanıp kullanmadığının ihalenin feshi istendiğinde mercii hakimliğince ve Yargıtay’ca denetlenmesi gerekmektedir. Yargıtay, 12. HD. , 03/07/2003, E. 2003/12773, K. 2003/15882. (Kaçak, 2011: 527).

Artırmaya konu malın ilanın icra dairesince yapılması zorunlu olup (m. 114/1 ve m. 126/6) bunun dışında tarafların masrafı kendilerine ait olmak üzere şartnamenin tamamını diledikleri vasıtalar ile ilan edebilirler (m. 114/3ve m. 126/6). Tarafların kendi istekleri dahilinde yaptırdığı ilandaki usulsüzlük, artırmayı etkilemez ve bu ilandaki aksaklıklardan dolayı ihalenin feshi sebebini oluşturmaz. Tarafların kendilerinin yaptırdığı ilandaki masraflar dosya borcuna eklenemez veya satış bedelinden istenemez. (Pekcanitez vd. , 2018: 201).

Yargıtay, icra müdürlüğünün artırma için aldığı kararda artırma ilanı için belirttiği hususları gerçekleştirmesi gerektiğini aksi takdirde ihalenin feshi sebebini oluşturacağını belirtmiştir. Yargıtay, HGK. , 28/01/2015, E. 2013/1368, K. 2015/793. (Muşul, 2016: 69). İlanın yapılış şeklinin icra müdürlüğünce verilen satış ilanı kararı içeriği ile uygun olması gerekir. (Muşul, 2016: 65),

Bir dosyada birden fazla mahcuz mal satılacak ise örneğin birden fazla taşınmaz mal satılacak ise her taşınmaza ayrı ayrı kişiler alıcı çıkabileceğinden her taşınmaz için ayrı ilan ya da tek ilanda her taşınmaz ayrı ayrı artırma saatleriyle belirtilir. (Kuru, 2013: 646). İki ayrı bağımsız bölüm halinde bulunan taşınmazların ayrı ayrı satış şartnamesi hazırlanarak ayrı ayrı satışa çıkarılmamış olması fesih sebebidir. Yargıtay, 12. HD. , 19/09/2005, E. 2005/13565, K. 2005/17487. (Coşkun, 2013: 2010).

Artırmaya konu malın ilanının şeklini belirlerken özellikle tarafların zararı oluşmayacak şekilde ilan vasıtalarını belirlemek gerekir. Yurt düzeyinde ilanına gerek olmayan bir mal için boşuna masraf yapmaya ya da Yurt düzeyinde yapılması gereken bir ilanın yapılmayıp artırmaya katılımın azalması ve malın satılmaması ya da düşük bedelden satılması halinde tarafların menfaatleri ihlal edilmiş olup zarar unsuru söz konusu olacağından ihalenin feshi sebebi söz konusu olur.

2.2.1.1.3.1. Artırmanın Elektronik Ortamda Yapılması

Elektronik ortamda yapılan ilan internet ortamında dünyanın her yerinden görülebileceğinden, artırmaya konu malın özellikleri daha çok kişi tarafından görülebilecektir. Buna bağlı olarak da bu ilanla daha fazla kitleye ulaşılması söz konusu olacağından ilanın elektronik ortamda yapılması 6352 sayılı kanun ile zorunlu hale getirilmiştir. Bununla birlikte elektronik ilan ile birlikte artık gazete ilanının yapılması sürecinde yapılan bazı hatalar ve gazete ilan masrafinin dosya borcunu artırması gibi durumları da minimuma indirilecektir. (Karşı, 2014: 339).

05/07/2012 yayım tarihli 6352 sy, kanun bu tarihten altı ay sonra yürürlüğe gireceği düzenlenmiş olup bu kanun ile artırmanın elektronik ortamda da yapılacağı m. 114/3. fıkrasına eklenmiştir. Bu düzenleme nedeniyle kanun yürürlüğe girdiği 05/01/2013 tarihinden sonrası için verilen satış kararları gereği artırma ilanlarının elektronik ortamda da yapılması zorunlu hale getirilmiştir. Bu yeni düzenleme nedeniyle artık icra müdürlüğü artırma ilanını elektronik ortamda yapmak zorundadır. İcra müdürlüğünün bu fıkra gereği elektronik ilanın yapılıp yapılmama noktasında takdir yetkisi olmayıp elektronik ilanın dışında artırmanın, ilan edilip edilmeyeceği noktasında takdir yetkisi vardır. (Muşul, 2016: 98; Kuru, 2013: 619).

Satış ilanın elektronik ortamda yapılması hükmü, kanunun emredici bir hükmü olup bu hüküm ihlal edildiği takdirde bu husus icra mahkemesince re' sen dikkate alınıp

ihalenin feshini gerektirir. Yargıtay, 12. HD. , 09/12/2014, E. 2014/30693, K. 2014/29857. (Muşul, 2016: 322). Satışa konu mala ilişkin Adalet Bakanlığı tarafından belirlenen elektronik ortamda ilanın ve bu ilan için katılımcıların teklif verebilmesine hazır hale getirilip getirilmediği araştırılması ve hazır hale getirilmemesi halinde ihalenin feshi gerekir. Yargıtay, 12. HD. , 01/11/2013, E. 2013/26589, K. 2013/34151. (Uyar vd. , 2014: 2356).

Hem taşınır hem de taşınmazların artırma ilanının yapılmasını İİK. zorunlu tutmuştur (m. 114/1 ve m. 126/1). Bunun yanında hem taşınır hem de taşınmazların artırma ilanlarının elektronik ortamda ilan edilmesini de zorunlu tutmuştur (m. 114/3 ve m. 126/6). Diğer taraftan ise taşınmazların ilanın artırma tarihinden en az bir ay önce yapılması gerektiğini zorunlu tutarken (m. 126/2) taşınırılar için artırma ilanının ne zaman yapılacağı hakkında bir düzenleme getirmemiş; ancak m. 114/4'de birinci artırma için elektronik ortamda teklif sürebilmenin artırma tarihinden on gün önce başlayıp birinci ihalenin yapılacağı günden önceki gün sonunda sona ereceğini düzenlemiştir. Buradan anlaşılan sonuç ise taşınırılarının artırma ilanının artırma gününe en geç on gün kala elektronik ortamda ilan edilmesi gerektiğidir. Zira yeni düzenleme elektronik ortamda da ilgilileri artırmaya teminatın verilmesi şartı ile pey sürüp katılabilmesini sağlamıştır (114/4). Eğer söz konusu taşınır mal birinci artırmada satılmayıp ikinci artırmaya kalırsa, birinci artırmayı takip eden beşinci gün elektronik ortamda pey sürme zamanı başlar ve en az on gün sonrası için belirlenecek ikinci artırmanın yapılacağı günden önceki gün sonuna kadar devam eder (114/4).

Elektronik ortamda teklif verme işlemi; en yüksek teklif miktarı belirlenerek bu miktara ulaşmaya kadar başka bir teklif verildiği takdirde, kendi teklifinin belirtilen miktar kadar otomatik olarak artırılması talimatı verilmesi suretiyle de yapılabilir. Bu talimatın süresi, talimatı veren katılımcının belirlediği üst sınıra ulaşmasa dahi, elektronik ortamda teklif verme süresinin sonunda (Başaran, 2013: 134) yani ihale tarihinden bir önceki gün 00: 00'da biter.

Elektronik ilana ilişkin bir diğer farklılık ise taşınmazların artırımına pey sürme süresinde meydana gelmektedir. Taşınmazların artırımına da elektronik ortamda pey sürme ile başlanacağı düzenlenmiş olup, birinci artırma için elektronik ortamda teklif sürebilmenin birinci artırma tarihinden yirmi gün önce başlayıp birinci artırmanın yapılacağı günden önceki gün sonunda sona ereceğini düzenlemiştir. Eğer söz konusu

taşınmaz mal birinci artırmada satılmayıp ikinci artırmaya kalırsa, birinci artırmayı takip eden beşinci gün elektronik ortamda pey sürme zamanı başlar ve en az yirmi gün sonrası için belirlenecek ikinci artırmanın yapılacağı günden önceki gün sonuna kadar devam eder (126/4).

Yargıtay, açık artırma ilanının yapılma şekli olan elektronik ilanda ihaleye teklif verilme hususlarının gösterilmemesini ve ihale tutanağında elektronik ortamda verilmiş bir teklifin olup olmadığının belirtilmemesini ihalenin feshini gerektireceğini belirtmektedir. Yargıtay, 12. HD. , 24/12/2014, E. 2014/32218, K. 2014/31444. (Muşul, 2016: 326). Uygulamada bazı hallerde artırma ilanında ve artırma şartnamesinde elektronik ortamda ilan yapılacağı ve pey sürülebileceği yazılıp uyap ekranından yetkili memur tarafından onay işlemi yapılmayınca artırma elektronik ortamda yayımlanmamaktadır. Bu nedenle elektronik ortamda ilan yapıldığına ilişkin raporun dosyaya alınmalıdır. Zira bu raporda artırma konusu malın ilanının elektronik ortamda yapılıp yapılmadığının yanında hangi zaman aralıklarında da yapıldığı görülecektir. Yargıtay, artırma ilanında ve artırma şartnamesinde ilanın elektronik ortamda yapılacağını belirtmiş olup elektronik ortamda ilanın yapılmaması ihalenin feshi sebebi olduğunu belirtmektedir. Yargıtay, 12. HD. , 04/11/2014, E. 2014/27443, K. 2014/26034. (Muşul, 2016: 324).

Kanımızca teknolojinin sağladığı imkanların kullanılarak Adalet Bakanlığı'na bağlı ‘<https://esatis.uyap.gov.tr>’ isimli icra mallarının elektronik ortamda satışının yapıldığı resmi internet sitesinde yapılan ilanların kalitesine daha fazla özen gösterilmelidir. Zira bu internet sitesinde yapılan artırma ilanları özensiz, açıklamalar yetersiz ve artırmaya konu olan taşınmazın fotoğraflarının kalitesiz olduğu ya da hiç olmadığı görülmektedir. Önemli olan artırmaya birçok insanın katılmasını sağlamak ve rekabet ortamı oluşturularak taşınmazın değerinin altında satılmasını önlemektir. Bu nedenle günümüz teknoloji imkanlarının kullanılması gerekmektedir. Belirtilen internet sitesine girildiğinde, cebri artırmaya konu olan malın fotoğraflarının olmadığı, olsa bile özensiz ve kalitesiz şekilde çekildiği gözlemlenmektedir. Bilinmeli ki günümüzde insanlar internet araçların, yazılı basın yayın organlarından daha fazla kullanılmaktadırlar. Hacedilmiş bulunan taşınmazın değerine ve niteliğine göre gazete ilanının yapılması gerekli olabilir; ancak bunun yanı sıra elektronik ortamda teklif vermek için vatandaşların erişim sağladığı ve taşınmazın artırma ilanının da yapıldığı

internet sitesinin daha dikkatli, açıklayıcı ve kolay anlaşılır bir şekilde hazırlanması, cebri artırmanın amacına ulaşması anlamında etkili olacaktır. Bununla birlikte katılımcılar, haczeden malın kanunda belirtilen özelliklerine ve bilgilerine gazete ilanı ile ulaşabilirken, internet sitesi vasıtasıyla malın fotoğraflarına da erişim sağlayabilmektedirler. Böylece artırma konusu mal ile ilgili daha fazla bilgiye sahip olunmaktadır. Buna bağlı olarak da teknolojik ortam, artırmaya katılmayı düşünen ilgililerde daha büyük bir talep uyandırma gücüne sahiptir. Bu nedenle satış işlemleri için özel çalışmalar yapılarak artırma konusu malın özelliklerini yansıtabilmek için malın özelliklerini gösterici kaliteli fotoğraflar çekilerek yukarıda belirtilen sitede ilan edilmelidir. (Şengül, 2017: 49). Bunun yanında insanların icra ihalelerine katılımını sağlamak için reklamlar yolu ile tanıtımlar yapılarak insanların ihalelere yönelik farkındalıklarını artırmak gerekir.

2.2.1.1.3.2. Gazete İle Yapılması

İlanın ne şekilde yapılacağı hususunda icra müdürüne takdir hakkı tanınmıştır. Ancak uygulamada gazete ile ilan usulü oldukça yaygındır. İcra müdürünün takdir hakkını kullanırken ilgililerin menfaatlerini gözetmesi gerekmektedir (m. 114/2). İcra müdürü takdir hakkını, kanuni düzenlemenin aksine, ilanın yapılmaması yönünde kullanamaz. (Şengül, 2017: 39). Yargıtay, taşınmazın değerinin yüksek olması halinde artırma ilanın yurt düzeyinde bir gazete de ilan yaptırılmasını aramakta aksi halde ihalenin feshinin gerektiğini belirtmektedir. (Kuru, 2013: 648). Yargıtay, 12. HD. , 22/12/2005, E. 2005/20222, K. 2005/25709. (Coşkun, 2013: 2012). Satışa çıkarılan taşınmazın tahmin edilen kıymetine göre sadece yerel gazete de yapılması yeterli olur; ancak değer yüksek olan taşınmaz için ulusal bir gazete de ilan yapılması gerekirken yerel bir gazete de ilan yapılması fesih sebebidir. (Ruhi vd. , 2016: 111). Taşınmazın kıymeti dikkate alındığında satış ilanın sadece özel bir okuyucu kitlesi bulunan Finansal Yorum gazetesinde yapılması ihalenin fesih sebebi olabilir. Satışa çıkarılan taşınmazın değeri düşükse büyük tirajlı bir gazete de ilana gerek yoktur. Yargıtay, 12. HD. , 14/092004, E. 2004/14512, K. 2004/19241; 04/07/2005, E. 2005/4054, K. 2005/7478. (Uyar vd. , 2014: 2360). Bunun yanında artırması yapılacak taşınmazın bulunduğu dosyadaki alacaklı ya da ortaklığın giderilmesi kararı sonucu yapılacak

satışlarda hissedarlardan birinin talebi ile gazete ilanı yapılması gereken taşınmazın gazete de ilan yapılmaması fesih sebebidir. (Ruhi vd. , 2016: 110).

Yargıtay, somut olayda artırmaya konu malın ilanının mahalli gazetede yapılmasını yeterli görüp Türkiye geneli gazete ilanı için mala Türkiye geneli alıcı çıkacak otel, fabrika gibi yüksek değerli mallar olup düşük değerli mallar için Türkiye geneli gazete ilanına gerek olmadığını belirterek bu durumun ihalenin feshini gerektirmeyeceğini belirtmiştir. Yargıtay, 12. HD. , 01/04/2011, E. 2010/24448, K. 2011/5227; Yargıtay, 12. HD. , 08/02/210, E. 2009/20804, K. 2010/2409; Yargıtay, 12. HD. , 13/01/1994, E. 1994/16710, K. 1994/259. (Muşul, 2016: 63; Coşkun, 2013: 2012). Gazete ile veya belediye vasıtalarının birinde taşınmazın satış ilanının yapılmadan ihalesinin yapılması fesih sebebidir. (Ruhi vd. , 2016: 109).

İcra müdürlüğünce eğer ilanın yurt genelinde yayım yapan bir gazete ile yapılmasına karar verilmiş ise bu ilan, hem yurt düzeyinde yayım yapan bir gazete de olmalı hem de satış talep tarihinde yurt düzeyinde dağıtım yapan bu gazetenin tirajı elli binin üzerinde olmalıdır (114/2 ve 126/6). Aksi halde icra müdürlüğünce kararında yurt düzeyinde yayım yapan bir gazete dendikten sonra bu iki şartın sağlanmaması durumunda şikayet söz konusu olursa bu husus ihalenin feshini gerektirir. (Muşul, 2016: 65; Coşkun, 2013: 2012; Kuru, 2013: 619). Yargıtay, 12. HD. , 07/12/2017, E. 2017/3814, K. 2017/15226.

İcra müdürlüğünce satış kararında, artırma ilanının, gazete ile yapılmasına; ancak yurt düzeyinde yayım yapan bir gazete ile ilanına denmemiş ise bu ilanın yurt düzeyinde bir gazetede yapılmamış olması ihalenin feshini gerektirmez. Yargıtay, HGK. , 18/02/2015, E. 2013/1369, K. 2015/817; Yargıtay, HGK. , 28/01/2015, E. 2013/1368, K. 2015/793. (Muşul, 2016: 65).

Artırması yapılan taşınmazın gazete ilanında taşınmazın adresinin yanlış yazılmış olması fesih sebebidir. Gazete ile veya belediye vasıtalarının birinde taşınmazın satış ilanının yapılmadan ihalesinin yapılması fesih sebebidir. (Ruhi vd. , 2016: 109). İcra müdürlüğünün artırma kararı ile gazetede ilan için basın ilan müdürlüğüne gönderilen müzekkere (üst yazı) arasında bir çelişki var ise müdürlüğün artırma kararı esas alınarak bu kararın m. 114 hükmüne aykırı olup olmadığı incelenir. Yargıtay, HGK. , 18/02/2015, E. 2013/1369, K. 2015/817. (Muşul, 2016: 65).

Taşınmazın değeri ve niteliği göz önüne alındığında satış ilanının Türkiye'nin her yerinde yayınlanan gazetelerin birinde yapılması halinde taşınmazın bulunduğu belde belediyesinde ilanının yapılmaması sadece bu sebeple ihalenin feshini gerektirmez. Başkaca fesih sebepleri ile birlikte değerlendirilerek bir karar vermek gerekir. Yargıtay, HGK. , 07/04/2004, 12-204/214. (Coşkun, 2013: 2029).

Yargıtay, irili ufaklı, sıradan altı adet taşınmazın değerleri toplamının 83. 695, 00TL olduğundan bu ilanın Türkiye geneli bir gazete de yapmamanın ihalenin feshi sebebini oluşturmayacağını belirtmiştir. Yargıtay, 12. HD. , 08/02/2010, E. 2009/20804, K. 2010/2409. (Muşul, 2016: 64).

2.2.1.1.3.3. Adliye Divanhanesinde Yapılması

Uygulamada artırma ilanı adliye divanhanesine veya icra müdürlüğü divanhanesine asılmaktadır. Artırma işlemlerinin yapıldığı yer icra müdürlüklerinin olduğu kamuoyu tarafından bilindiğinden artırmaya katılacak olanlar buralardaki ilan panolarından artırma ilanlarını takip edeceklerinden artırma ilanının buralara da asılması faydalı olacaktır. Diğer taraftan artırmaya konu malın tahmin edilen değeri ve özelliklerine göre ilanın şekli tayin edileceğinden eğer artırma kararında buralarda da artırma ilanın yapılacağı belirtilmiş ise ilan icra divanhanesinde (ilan panosunda) yapılmalı aksi halde ihalenin feshi sebebi olur. Bunun yanında satış ilanının sadece divanhaneye asılmak suretiyle başkaca bir vasıta ile ilan yapılmaması fesih sebebidir. (Ruhi vd. , 2016: 110).

Adliye divanhanesine satış ilanını asılmasına karar verilmesi halinde, ilanın kararda belirtilen sürelerde panoya asıldığı, buna ilişkin bir tutanak tutularak ispat edilmemesi fesih sebebidir. Yargıtay, 12. HD. , 24/06/2004, E. 2004/12570, K. 2004/16615. (Uyar vd. , 2014: 2361). Satış ilanının divanhaneye asıldığına ilişkin tutulan ilan askı tutanağında icra müdürünün imzasının bulunması yeterli olup katip imzasının da ilave olarak tutanakta bulunmaması eksiklik sayılmaz ve katip imzasının eksikliği ihalenin feshi sebebi olmaz. Yargıtay, 12. HD. , 03/04/2008, E. 2008/2078, K. 2008/6753. (Coşkun, 2013: 2022). Satış ilanının divanhaneye asıldığına ilişkin tutulan tutanakta tarih yoksa ve tutanak satış kararının altına yazılarak tutulmuş ise artırma ilanın en geç ilanın hazırlandığı tarihte divanhaneye asıldığı kabul edilmiştir. Yargıtay, 12. HD. , 05/11/2001, E. 2001/12644, K. 2001/18046. (Uyar vd. , 2014: 2361).

2.2.1.1.3.4. Belediyede Veya Köy Muhtarlığında Yaptırılması

Artırma taşınmazın niteliğine göre taşınmazın bulunduğu belediye hoparlöründen de ilanı yapılmalıdır. Yargıtay, Belediye ilanın usulüne göre yapılmamasını ihalenin feshi sebebi kabul etmiştir. Satışın belediye hoparlöründen ilan edildiğinin de tutanak altına alınması gerekir. Aksi halde ihalenin feshi sebebi olur. Yargıtay, 12. HD. , 16/04/2013, E. 2013/6770, K. 2013/14684; 02/03/1995, E. 1995/2448, K. 1995/2901. (Uyar vd. , 2014: 2356, 2362). Yine taşınmazın niteliği ve değerine göre Türkiye'nin her yerinde yayın yapan Hürriyet Gazetesinde artırma ilanın ilan edilmesi karşısında ayrıca taşınmazın bulunduğu belediyede de yapılmamış olması ihalenin feshi sebebi sayılmaz. Köyde bulunan taşınmazların satış ilanın köyde yapılmamış olması (Ruhi vd. , 2016: 110), köyde bulunan ve alıcısı köyden çıkabilecek taşınmazlar için köyde, şehirde bulunan taşınmaz için belediye de artırma ilan yapılması gerekir. Yargıtay, 12. HD. , 22/04/2003, E. 2003/6053, K. 2003/8919; 05/11/2001, E. 2001/12644, K. 2001/18046. (Uyar vd. , 2014: 2361). Bununla birlikte taşınmazın bulunduğu köyde belediye teşkilatının da bulunması halinde satış ilanın hem köyde hem de belediyede yaptırılması gerekir. Yargıtay, 12. HD. , 02/07/1998, E. 1998/7533, K. 1998/8113. (Uyar vd. , 2014: 2362).

Artırmaya konu taşınmazın köyde olup artırmaya köylülerce katılabilecek tarla, bağ, bahçe, ev gibi taşınmaz mal olması halinde artırma ilanın köyde de yapılması gerekir. Yargıtay, 12. HD. , 07/04/2005, E. 2005/4054, K. 2005/7478. (Uyar vd. , 2014: 2360). Yargıtay, taşınmazın değeri, niteliği, göz önünde bulundurularak artırma ilanın köyde yapılmasına karar verilmemiş olmak şartıyla Türkiye'nin her yerinde yayınlanan bir gazetede ve ilçe belediyesinde ve icra müdürlüğü divanhanesinde ilanların yapılmasını yeterli görmüşken (Yargıtay, 12. HD. , 21/06/2012, E. 2012/6080, K. 2012/21789). (Muşul, 2016: 97), başka bir kararında da artırma konusu ilanın köyde yapılmasına karar verilmediği, ilanın da köyde yapılmadığı, ihalede malın muhammen bedelin altında satıldığından yapılan diğer ilanların da artırmaya yeterince katılımı sağlamadığından zarar unsurunun oluştuğu bu nedenle de borçlunun menfaatini ihlal etmesi gerekçesi ile ihalenin feshinin gerekeceğini belirtmiştir. Yargıtay, 12. HD. , 03/11/2014, E. 2014/23530, K. 2014/25751. (Muşul, 2016: 98). Bunun yanında 6183 sayılı AATUHK'ya göre köyde bulunan bir taşınmazın artırma ilanın köyde

yapılmamasının ihalenin feshi sebebi olarak kabul etmemiştir. Yargıtay, 12. HD. , 11/07/2005, E. 2005/11050, K. 2005/15185. (Uyar vd. , 2014: 2360).

Artırması yapılacak taşınmazın bir köy sınırları içinde olması halinde köy halkının duyması ve artırmaya katılımı artırmak için artırma ilanı suretinin köy odasına ve köy halkının görebileceği başka yerlere asılması gerekir. (Kuru, 2013: 649).

İcra müdürlüğünce taşınmazın bulunduğu köyde de ilan yapılmasına karar verilmiş olmasına rağmen ilan yapılmadan ihalenin yapılmış olması halinde de ihalenin feshi sebebi söz konusu olur. Yargıtay, 12. HD. , 23/12/2003, E. 2003/463, K. 2003/5187. (Coşkun, 2013: 2012). Bunun yanında ilanın köyde yapılmasına karar verilmemiş ise ilanın köyde hangi tarihlerde yapıldığının ilan tutanağında belirtilmemesi ihalenin feshi sebebi olmaz. Yargıtay, 12. HD. , 03/04/2008, E. 2008/2078, K. 2008/6753. (Coşkun, 2013: 2022).

Yargıtay, bir kararında artırması yapılan taşınmazların özellikleri ve değeri göz önünde bulundurularak Türkiye geneli yayın yapan tirajı elli binin üzerinde (yeni kanuna göre) olan gazetelerin birinde yapılmasının yanında; köyde bulunan taşınmazlar için köyde, şehir merkezinde bulunan taşınmazlar için belediyede ilan yapılmasını belirtmişken başka bir kararında ise belde belediyesinde bulunan 27. 116m² sulu tarım arazisi için belde belediyesinde ilanın yeterli olmayacağını ilçe belediyesinde yapılmasının katılımı artıracığı yönünde karar vermiştir. (Kuru, 2013: 649).

2.2.1.1.4. Artırma İlanının Tebliği

Artırma ilanının tebliği, taşınmazlar için m. 127'de düzenlenmiş olup, artırma ilanının birer sureti borçluya, alacaklıya ve taşınmazın tapu sicilinde kayıtlı bulunan ilgililerine yapılacağı belirtilmiştir. Bunun yanında taşınmazlar için taşınmazın tapu sicilindeki ilgililere tebliğ ise bu kişilerin tapuda kayıtlı adresleri varsa bu adreslere tebliğ yapılacağını, adresin tapuda kayıtlı olmaması halinde varsa adres kayıt sistemindeki adresleri tebligat adresleri olarak kabul edilip buradaki adrese tebligat yapılacağını, bunların dışında ayrıca adres araştırması yapılmayacağını ve gazete veya elektronik ortamda yapılan satış ilanının tebligat yerine geçeceği düzenlenmiştir. Bu nedenle ilan, artırması yapılan taşınmazın tapu sicilinde kaydında aile konutu şerhi ya da buna benzer şerhler olup kendilerinin tapuda kayıtlı adreslerine yoksa nüfus kayıt sistemindeki adresine tebliğe çıkarmak gerekir. Aksi halde buralarda adresin olup da

satış ilanı bu adreslere gönderilmeden gazete ilanı tebliğ yerine geçmez ve bu husus ihalenin feshi sebebidir. Yargıtay, 12. HD. , 12/05/2016, E. 2016/6617, K. 2016/13986. (Ruhi vd. , 2016: 167).

Taşınmazın artırma ilanının bir örneği başta borçluya tebliğ edilmelidir. Borçluya taşınmazın satış ilanı tebliğ edilmemiş olması veya usulsüz tebliğ edilmiş olması başlı başına ihalenin feshi sebebidir. Yargıtay, 12. HD. , 28/04/2016, E. 2016/6815, K. 2016/12612. (Ruhi vd. , 2016: 186). Borçlu birden fazla ise bunlara da satış ilanı tebliğ edilir. (Kuru, 2013: 649, 650). Satış ilanının borçlunun bildirdiği adresten farklı ve resmi kayıtlarla da saptanamayan adrese yapılan tebliğ usulsüz olup ihalenin feshi sebebidir. Yargıtay, 12. HD. , 25/06/2012, E. 2012/17457, K. 2012/22066. (Uyar vd. , 2014: 2358). Borçlunun yurtdışında bulunduğu anlaşılmasına rağmen yurtdışı adresini araştırmadan satış ilanının ilan tebligat şeklinde yapılması usulsüz olup ihalenin fesih sebebidir. Hakim olan borçluya gönderilen satış ilanı tebligatının zabıt katibine yapılması usulsüz olup ihalenin feshi sebebidir. Yargıtay, 12. HD. , 24/10/1996, E. 1996/13033, K. 1996/13064; 21/01/1995, E. 1995/216, K. 1995/405. (Uyar vd. , 2014: 2371). Muhatap satış ilanı tebligatını tebliğ almayı ret etmesi halinde TK. m. 21'e göre tebligat yapılması gerekirken TK. m. 35. maddesine göre tebliğ yapılması usulsüz tebliğdir. Yargıtay, 12. HD. , 10/12/1983, E. 1983/8743, K. 1983/10544. (Uyar vd. , 2014: 2372).

Borçlu icra takibi sırasında ölürse, takibe terekeye (miras şirketine) karşı devam edileceğinden satış ilanın borçlunun mirasçılara tebliği gerekir. (Kuru, 2013: 650). Mirasçılara tebliğ edilmemiş olması ihalenin feshi sebebidir. Ölen kişinin vekili olsa dahi artık vekilin görevi son bulduğu için vekile tebliğ yapılması da usulsüz olup ihalenin feshi sebebidir. (Ruhi vd. , 2016: 110). Bu durumda artırma ilanının vekile değil asilin mirasçılara tebliği gerekir. (Kuru, 2013: 651). Takip yapan alacaklının ölmesi durumunda tapu kaydında mirasçı olarak hazine görünmese dahi, kişiye son mirasçı olan hazineye satış ilanının gönderilmemesi ihalenin fesih nedenidir. Yargıtay, 12. HD. , 22/10/1984, E. 1984/8036, K. 1984/10651. (Uyar vd. , 2014: 2367).

Satışı yapılan taşınmaz üzerinde üst sınır ipoteği kurulması nedeniyle kredi sözleşmesinin borçlusunun ve müşterek borçlu müteselsil kefilin paraya çevrilen ipotekle doğrudan ilişkisi vardır. Bu nedenle şahsi sorumluluğu bulunup borçlu sıfatı taşıdığından satışı yapılacak ipotekli taşınmazın satış ilanı müşterek borçlu müteselsil

kefile de tebliğ edilmesi gerekir. Aksi halde ihalenin feshi sebebi söz konusu olur. Yargıtay, 12. HD. , 03/04/2012, E. 2011/26097, K. 2012/10647. (Coşkun, 2013: 2013). Bunun yanında ihalesi yapılan taşınmazın tapu kaydı üzerinde ikinci sırada ipotek şerhi bulunana, yine tapu kaydında kira şerhi bulunana satış ilanın tebliğ edilmemesi fesih sebebidir. (Ruhi vd. , 2016: 109, 110).

Artırma ilanın bir örneği takip yapan alacaklıya tebliğ olunur (m. 127). Bunun yanında daha önce haciz koydurup haczi devam eden alacaklılara da gönderilir. (Kuru, 2013: 650). Kendisine satış ilanı tebliğ yapılmayan alacaklının, ihaleye katıldığı halde satış ilanın kendisine tebliğ edilemediğini ileri sürerek ihalenin feshini istemesi halinde bu talebi kabul edilmez. Yargıtay, 12. HD. , 18/11/1986, E. 1986/1986, K. 1986/12515. (Uyar vd. , 2014: 2367). Artırmanın yapıldığı dosyaya konu alacak temlik edilmiş ise temlik alacaklısına da satış ilanın tebliği gerekli olup tebliğ edilmemesi ihalenin feshi sebebini oluşturur. Yargıtay, 12. HD. , 23/10/1996, E. 1996/12248, K. 1996/12929. (Uyar vd. , 2014: 2372).

İhalenin feshini talep eden şikayetçi takip borçlusu olmayıp ihalesi yapılan taşınmazın tapu sicilinde kayıtlı görünen hissedarın mirasçısı olup bu kişiye tapu sicilinde bir adresinin bulunması halinde tebliğ yapılacağı; ancak bulunmaması halinde bu kişiye satış ilanın tebliğ edilmesi gerekmez ve bu nedenle ihalenin feshi sebebi değildir. Yargıtay, 12. HD. , 28/03/2013, E. 2013/4435, K. 2013/11877. (Uyar vd. , 2014: 2356). Kanunda, ilgililerin tapuda kayıtlı adresi varsa buraya, yoksa adres kayıt sistemindeki adreslerine o da yoksa elektronik ortamda veya gazetede yapılan ilanın artırma ilanın tebliği yerine geçeceği düzenlemesi, sadece taşınmazın sicilindeki ilgililer için geçerli olup borçlu için geçerli değildir. Diğer bir ifade ile artırma ilanı borçluya yapılamaz ise elektronik ortamda yapılan ilan veya gazete ilanı artırma ilanın borçluya tebliği sayılmaz. İcra müdürü satış kararında elektronik ortamda yapılan ilanın veya gazete ilanın borçluya tebliği yerine geçeceği yazılması bu hususu değiştirmez. Yargıtay, 12. HD. , 09/06/2011, E. 2010/30835, K. 2011/12105. (Muşul, 2016: 99)

Elektronik ortamda yapılan ilanın veya gazetede yapılan ilanın taşınmazın tapu sicilinde kayıtlı ilgililere tebliğ yerine geçtiğinin kabul edilebilmesi için icra müdürlüğünce öncelikle tapu sicilindeki adreslerin sorulması, adresin olmaması halinde bu kural geçerli olur. Aksi halde taşınmazın sicilindeki ilgiliye çıkartılan artırma ilanın tebliğ edilememesi halinde icra müdürlüğünce taşınmazın tapu sicilindeki adreslerin

sorulmadan elektronik ortamda yapılan ilanın veya gazete ilanının artırma ilanı yerine geçtiği kabul edilerek ihalenin yapılması ihalenin feshini gerektirir. Yargıtay, 12. HD. , 08/03/2011, E. 2011/1840, K. 2011/2956. (Muşul, 2016: 100).

Artırma ilanının tebliği için ilgilinin adresinin tapudan sorulması üzerine ilgili adına iki adres bildirilmiş ise bu adreslerin her birine artırma ilanı tebliğe çıkartılmalıdır. (Kuru, 2013: 652). Satış ilanının taşınmaz üzerine haciz koyan alacaklıya, alacağı temlik almış olana, borçluya ve müşterek borçlulara tebliğ edilmemesi fesih sebebidir. (Coşkun, 2013: 2012).

Tapu siciline kayıtlı bulunan ilgililerden anlaşılması gereken taşınmaz üzerindeki aynı ya da tapu siciline şerh verilmiş kişisel hakkı bulunan hak sahipleridir. Taşınmazın tapu sicilinde kaydında bulunan haciz şerhi, haciz alacaklıları, lehlerine ipotek şerhi bulunan ipotek alacaklıları, irtifak hakkı, intifa hakkı, taşınmazın hissedarları lehine kurulan satış vaadi sözleşmesi, ön alım, geri alım, alım ve kira şerhi bulunan tapu sicilinde kayıtlı bu kişiler (KURU, S. 651) ve paydaşlar ilgili sayılır. Yargıtay, 12. HD. , 09/06/2011, E. 2010/30835, K. 2011/12105. (Muşul, 2016: 99). Artırma konusu taşınmazın tapu kaydında bulunan ilgililer, icra müdürlüğünce satış kararının alındığı andaki tapu kaydındaki ilgililerdir. Satış kararı alındığı tarihte taşınmazın tapu kaydındaki ilgililere satış ilanının tebliğ edilmemesi halinde ihalenin feshi sebebidir. Yargıtay, 12. HD. , 03/06/2013, E. 2013/13999, K. 2013/20464. (Uyar vd. , 2014: 2364).

Satışı yapılan ipotekli taşınmazın malikine yapılacak satış ilanın tebliğ adresi ipotek akit tablosundaki adres olup bu adres dışında borçlunun başka adresine satış ilanının tebliği ihalenin feshi sebebini oluşturur. Yargıtay, 12. HD. , 31/01/2006, E. 2006/24357, K. 2006/1031. (Coşkun, 2013: 2011). Bunun yanında hesap kat ihtarnamesinin kefile tebliğ edilmemesi ihalenin fesih sebebini oluşturmaz. Yargıtay, 12. HD. , 27/06/2006, E. 2006/6204, K. 2006/9213. (Uyar, 2010: 10114).

Ortaklığın giderilmesi kararı gereği yapılan satışlarda satış ilanının, tüm ortaklara tebliğ edilmeden satışın yapılması, taşınmazın üzerinde yapısı bulunan kişiye tebliğ edilmeden satışın yapılması fesih sebebidir. (Ruhi vd. , 2016: 110).

Satış ilanının artırmaya konu taşınmazın kaydında ihtiyati haciz ve ihtiyati tedbir şerhi bulunan kişilere de tebliği gerekir. (Kuru, 2013: 650). Bunun yanında ihalesi yapılan malın kaydına konulan tedbir şerhinin tedbir kararı içeriklerinden cebri icra yolu

ile satışın önleneyeğine ilişkin bir ibarenin bulunmaması ya da cebri icra satışını engelleyici mahiyette olmadığı halinde mahkemece konulana tedbir şerhi ihalenin feshi sebebi olarak kabul edilmesi isabetsizdir; ancak ihtiyati tedbir kararının satışa engel olup olmadığı ilgili mahkemeden sorulmalıdır. Yargıtay, 12. HD. , 14/12/2000, E. 2000/19024, K. 2000/19931. (Coşkun, 2013: 2030).

Artırma ilanının alacaklı, borçlu veya taşınmazın kaydında bulunan ilgililerden birine tebliği söz konusu olduğunda bu kişilerin vekili varsa vekiline tebliği yapılır. (Muşul, s. 70; Baki Kuru, s. 650 ve 651). Vekil istifa etmiş ya da azledilmiş ise artırma ilanı asile gönderilir. Aksi ihalenin feshi sebebidir. (Kuru, 2013: 651). Vekil artırma konusu dosyaya vekalet sunmamış ise temsil ettiği asil adına kendisine tebliğ yapılamaz. Bu durumda asil yerine kendisine satış ilanı tebliğ edilirse usulsüz tebliğ nedeniyle ihalenin feshi sebebidir. Yargıtay, 12. HD. , 08/02/2005, E. 2005/25092, K. 2005/2078; 24/09/1999, E. 1999/9355, K. 1999/10787. (Uyar vd. , 2014: 2370).

Artırma ilanı, ilgilinin vekiline tebliğ edilmiş ise artık asile tebliğe gerek yoktur. Buna rağmen artırma ilanı asile de tebliğe çıkartılıp tebliğ edilmiş ise, bu tebliğin geç yapılmış veya tebligatın usulsüz yapılmış olması sonuca etkili olmadığından ihalenin feshi sebebi olmaz. Buna karşılık icra müdürlüğü satış ile daha iyi ilgilenebilmesi ve satış işlemlerini takip edebilmesi için vekili olmasına rağmen asiline de artırma ilanın tebliğine karar vermiş ise bu halde ilgili asile de yapılan tebligatın usule uygun olması gerekir. (Kuru, 2013: 651).

İhalesi yapılan malın malikine tebliğ için gönderilen satış ilanın borçlunun fiilen ayrı yaşadığı eşine tebliğ edilmiş olması ihalenin fesih sebebidir. Yargıtay, 12. HD. , 24/01/1995, E. 1995/216, K. 1995/405. (Coşkun, 2013: 2011). Bunun yanında artırma ilanı borçlu ile aralarında menfaat çatışması bulunan diğer bir borçluya tebliğ yapılması, borçlu şirkete yapılması gereken tebliğin şirketten ayrılan ortağına yapılması fesih sebebidir. (Ruhi vd. , 2016: 110).

Tutuklu olan borçluya temsilci tayin etmesi (m. 54) için bir muhtıra göndererek kendisine temsilci tayin etmesi için süre verilmeden (TMK. 407'ye göre işlem yapılmadan) takibe devam edilip haciz ve satış işlemlerinin yapılması ihalenin feshi sebebini oluşturur. Yargıtay, 12. HD. , 14/12/1988, E. 1988/3216, K. 1988/15441; Yargıtay, 12. HD. , 31/05/2016, E. 2016/8875, K. 2016/15272. (Coşkun, 2013: 2013; Ruhi vd. , 2016: 156). İflas etmiş birine ait taşınmazın satış ilanının malikine tebliğ

edilmiş olması usulsüzdür. Zira iflas etmiş olan kişinin kanunu ehliyeti olmadığından satış ilanının iflas masasına tebliği gerekir. İİD. , 17/10/1950, E. 1950/4254, K. 1950/4514. (Olgaç, 1974: 963).

Taşınmazlar artırma ilanındaki esasa etkili olmayan maddi hataların (muhammen bedelin düzeltilmesi) düzeltilmesi için yapılan düzeltme ilanı tebliğ edilmez (m. 126/2). Bunun yanında icra müdürlüğünce bu düzeltme (tavzih) ilanı eğer tebliğe çıkarılmış ve usulsüz tebliğ söz konusu ise bu halin artırmanın sıhhatine bir etkisi olmayacağından ihalenin feshi sebebi olmaz. Yargıtay, 12. HD. , 10/07/2012, E. 2012/8763, K. 2012/24212. (Muşul, 2016: 95).

İİK'nın 133'üncü maddesinde düzenlenen taşınmazın alıcısı tarafından ihale bedelinin süresinde ödenmemesi nedeniyle ihale kararının kaldırılıp kendisinden önce en yüksek pey sürmüş kişiye teklif etmesi ve o kişinin de taşınmazı almaya razı olunmaması nedeniyle taşınmazın derhal artırmaya çıkarılması ve burada taşınmazın artırma ilanı ilgililere tebliğ edilmeyip sadece artırmadan en az yedi gün önce yapılacak ilanla yetinilir. İİK'nın 133/1'e göre yapılan satışlarda da yeni artırma ilanında taşınmazın önemli özelliklerinin ya da satışın yapılacağı yerin, günün ve saatinin gösterilmemiş olması da ihalenin feshi sebebidir. (Coşkun, 2013: 2013).

Kanunda taşınmazın artırma ilanın artırma gününden ne kadar önce ilgililere tebliğ edileceği düzenlenmemiştir. Bu nedenle ilgililerin hazırlanabilmesi, katılımcıların sayısını artırması ve borçlu tarafınca gerekli duyuruların yapılabilmesi için artırma tarihinden makul bir süre önce artırma ilanı borçluya tebliğ edilmiş olması gerekir. Bunun yanında artırma ilanı borçluya tebliğ edilmiş olup daha sonra vekili tarafından artırma tarihinden önce artırma dosyasına vekalet sunulması halinde; artırma ilanın vekile tebliğ edilmediği gerekçesi, ihalenin feshi sebebi sayılmaz. Zira artırma ilanın borçluya tebliğ edilip edilmemesinin sonuca etkisi olmadığından artırmanın makul bir öncesinde dosyaya vekalet sunulup sunulmadığına bakılması gerekir. Yargıtay, 12. HD. , 13/10/2014, E. 2014/19336, K. 2014/23521. (Muşul, 2016: 100)

Yargıtay, taşınmaz artırma ilanın artırma günü veya artırmadan bir gün önce tebliğ yapılmasını ihalenin feshi sebebi olarak kabul etmiştir. Artırma ilanını alan ilgili, borcunu ödemesi, artırmaya katılımı artırmak için kendince duyurması ya da yasal şikayet haklarını kullanması için makul bir süre önce yapılması gerekir. (Kuru, 2013:

652). Yargıtay, 12. HD. , 19/03/2013, E. 2013/1324, K. 2013/10034. (Uyar vd. , 2014: 2364).

İhalenin yapıldığı gün borçlunun ihale dosyasının fotokopisini alması bu şekilde ihalenin yapılacağından haberdar olması anlamına gelmez. Aksi halde borçluya artırma ilanın tebliğini öngörmüş yasa koyucunun amacına aykırı olur. Zira satış ilanı borçluya, satışa hazırlanabilmesi, kendince gerekli duyuruları yapabilmesi ve artırmaya daha fazla müşteri bulabilmesi için artırmadan makul bir süre önce tebliğ edilmelidir. Yargıtay, 12. HD. , 24/02/2011, E. 2010/2009, K. 2011/1885. (Kuru, 2013: 649).

Yargıtay, satış ilanın borçluya tebliğ edilmemesini ihalenin feshi olarak kabul etmiş ise de borçlunun bu usulsüzlüğü ihalenin feshi olarak ileri sürmemesi halinde ihaleni feshi sebebi olarak re' sen nazara alınmayacağını belirtmiştir. (Yargıtay, 12. HD. , 29/09/2009, 8408/17394). (Kuru, 2013: 649).

Artırma ilanı borçluya tebliğ çıkarılmamış ise daha önce usulsüz de olsa çıkarılan bir tebliğ yok ise burada Tep. Kan. m. 32 uygulanamayacağı için ihale tarihinden önce borçlunun, artırmanın yapılacağını öğrenmiş olması m. 127'de düzenlenen satış ilanının tebliğ edildiği anlamına gelmez. (Muşul, 2016: 102). Zira Teb. Kan. m. 32'nin uygulanabilmesi muhataba usulsüz bir tebliğ yapılmış olması gerekir. (Teb. Kan. 32). (Yargıtay, 12. HD. , 13/10/2014, E. 2014/19336, K. 2014/23521). (Muşul, 2016: 100).

Artırma ilanının tebliği, usulüne aykırı yapılmış (usulsüz tebliğ) olsa bile muhatabı tebliğ işleminden haberdar olmuş ise tebliğ yapılmış sayılır (Teb. Kan. 32/1). Tebliğ tarihi muhatabın belirttiği tarih kabul edilir (Teb. Kan. 32/2). Bu tarihin aksi, karşı tarafça ancak yazılı belge ile ispatlanabilir. Bildirilen öğrenme tarihi tanık beyanı ile ispatlanamaz. Yargıtay, HGK. 12/02/1969, 1967/172-107. (Muşul, 2016: 103).

Satış ilanının, TK. m. 21'e göre yapıldığının tebligat mazbatasına yazılması yeterli olmayıp tebligat tüzüğü'nün m. 28'e göre yapıldığının da mazbata üzerine düşülecek şerhlerden denetlenebilir olması gerekir. Yargıtay, tebliğ mazbatasında, satış ilanının şikayetçiye TK. m. 21'e göre tebliğ edildiğinin yazıldığı; ancak muhatabın adresinde neden bulunmadığının komşu, kapıcı, yönetici, zabıta amir ve memurları gibi kimselerden sorularak dağıtım (tevziat) saatinden sonra adrese gelindiğinin tespit edilmesi ve bu hususun tebligat mazbatasına (parçasına) yazılıp ilgisine imza ettirilerek belgelendirilmesi halinde T. K. m. 21'e göre tebligat yapılmış sayılacağı

aksi halde buna uygun yapılmayan tebliğ işlemi nedeniyle ihalenin feshinin gerektiğini belirtmiştir. Yargıtay, 11. HD. , 26/02/2009, E. 2009/2189, K. 2009/3986. (Coşkun, 2013: 1981). Bununla birlikte yine TK. 35. ve tebligat tüzüğü'nün 55. maddelerinde belirtilen usule uygun tebliğ işlemi yapılmalı aksi halde ihalenin feshi gerekecektir. Yargıtay, HGK. , 26/09/2001, 12-590/622. (Coşkun, 2013: 2011). Borçlu şirketin tebligatı almaya yetkili mümessillerinin mutad iş saatlerinde iş yerinde bulunup bulunmadıkları araştırılmadan satış ilanı tebligatının şirketin reşit ve ehil tezgahlar görevlisine tebliğ olması halinde tebligat geçersiz olup satış ilanı tebliğinin usulsüz olması nedeniyle ihalenin feshi sebebinin oluşturur. Yargıtay, 12. HD. , 17/06/2013, E. 2013/15627, K. 2013/22562. (Uyar vd. , 2014: 2364). Satış ilanını tebliğe çıkaran mercii, "tebligat adresinin muhatabın adres kayıt sistemindeki adres olduğundan tebliğ imkansızlığı durumunda tebligatın TK'nın 21/2 maddesine göre bu adrese yapılmasına" şeklinde tebligat evrakı üzerine kayıt düşülmesi zorunlu olup; tebligatı çıkaran merci tarafından belirtilen şekilde tebligat evrakı üzerine şerh düşülmeden, sadece "mernis adresi" ibaresine dayanılarak dağıtıcı tarafından 21/2 fıkraya göre tebliğ işlemi yapılması ihalenin feshi sebebidir. Yargıtay, 11. HD. , 27/04/2016, E. 2016/6382, K. 2016/12410. (Ruhi vd. , 2016: 192). İpotekli takiplerde satış ilanı ipotek akit tablosunda belirtilen adrese tebliğ yapılması gerekli olup yapılmaması fesih sebebidir. Yargıtay, 12. HD. , 29/05/2000, E. 2000/8686, K. 2000/10004. (Uyar vd. , 2014: 2370).

Satış ilanının borçluya tebliğini zorunlu kılan m. 127'de dikkat edilmeli ki borçlunun satışı yapılan taşınmazın maliki olması öngörülmemiştir. Bu nedenle aynı dosyada borçlu farklı, taşınmazın maliki farklı kişiler olabileceğinden m. 127 gereği her ikisine de artırma ilanının tebliği şarttır. (Yargıtay, 11. HD. , 21/09/2010, E. 2010/19222, K. 2010/20491. (Muşul, 2016: 102). Uygulamada borçlu, haczin düşme sürelerinden yaralanarak (m. 106 ve m. 110) taşınmazını hacizden kurtarmak için üçüncü kişiye devretmekte haciz devam ettiği müddetçe taşınmazın satışı yapılabileceğinden devralan kişiye de artırma ilanı tebliğ edilmelidir. Yargıtay, 11. HD. , 02/03/2004, E. 2004/27616, K. 2004/4568. (Uyar vd. , 2014: 2365)

Artırma ilanın tebliği, taşınmazlar için düzenlenmiş olup taşınırılar için alacaklı, borçlu ve ilgili üçüncü kişilere tebliğ söz konusu değildir. Bu nedenle taşınır mallarda, artırma ilanının tebliği zorunlu değildir; ancak ilanın bu kişilere artırma gününden uygun bir süre önce bildirilmesi, bu kişilerin menfaatlerinin korunması ve bu kişilerce

artırmaya yeteri kadar alıcı bulabilmeleri için faydalı olacaktır. (Kuru, 2013: 700). Bunun yanında artırmaya konu taşınırın ilanının borçluya tebliğine karar verilmiş ise bu karar gereği artırma ilanının usulüne uygun tebliğ edilmesi gerekir. Aksi durum ihalenin feshi sebebidir. Yargıtay, 11. HD. , 18/01/2010, E. 2009/18868/, K. 2010/691. (Coşkun, 2013: 2018; Muşul, 2016: 70; Kuru, 2013: 652).

Yargıtay, tebligatın; herhangi bir hukuki işlem veya olaydan haberdar edilmek için muhatabına yapılan bir bildirim (tebliğ) işlemi olup doğrudan doğruya tebligatın muhatabı tebliğ yapılan şahıs olduğundan tebligatın yapılmadığı ya da usulsüzlüğü bizzat muhatabı tarafından ileri sürülmediği takdirde diğer ilgililerin bu kişi hakkındaki tebligatın usulsüzlüğü hakkında itiraz ve şikayet hakları yoktur. Diğer bir ifade ile tebligatın muhatabının dışındaki kişi ya da kişiler satış ilanının tebliğinin usulsüzlüğü hakkında ihalenin feshini isteyemezler. Yargıtay, 11. HD. , 24/01/2012, E. 2011/15558, K. 2012/1413. (Coşkun, 2013: 1989).

Yargıtay, hissedara tebliğ edilen satış ilanında ihale gününün ihale tarihinden farklı günleri içerdiği, satış günlerinin gerçeği yansıtmadığı anlaşılmış ve bu husus şikayet konusu yapıldığından mahkemece bu şikayetçi yönünden satış ilanının usulüz yapılması nedeniyle ihalenin feshine karar vermek gerekeceğine karar verilmiştir. Yargıtay, 11. HD. , 08/06/2006, E. 2006/9491, K. 2006/12254. (Coşkun, 2013: 2024).

İhale olunan taşınmazdaki hissedar m. 134/2 maddesinde belirtilen ilgili olup kendisine satış ilanının tebliği gerekir. Bununla birlikte satış dosyasında mevcut tebligatlar davacının adresinde kendilerine yapılmayıp ihale olunan taşınmazlarda paydaş bulunan diğer hissedarların adresinde menfaat çatışması ve hasım konumunda bulunduğu kişilere yapılması halinde satış ilanının tebliği usulsüz olup tebliğin usulsüzlüğü nedeniyle ihalenin feshi gerekir. Yargıtay, 11. HD. , 14/12/2006, E. 2006/18592, K. 2006/23757. (Coşkun, 2013: 2026).

Artırma ilanının tebliği, tebligat kanunu hükümlerine yapıldığından tebliğ işleminde tebligat kanun ve yönetmeliğine aykırı işlemler nedeniyle tebliğin usulsüzlüğü fesih sebebi olup şikayet halinde icra mahkemesince incelenecektir.

Yargıtay 12. Hukuk Dairesi, artırma ilanının tebliğinin usulüne uygun olup olmadığını icra müdürlüğünün inceleme sorumluluğu bulunmadığı görüşündedir. Bunun yanında artırma ilanı tebliğinin usulsüz olması nedeniyle ihalenin fesih olması halinde, önemli bir yargı ilkesi olan usul ekonomisi ilkesinin sağlanamamış olacağı, icra

müdürlüklerinin ve dosya ile ilgili diğer yargısal faaliyet yapan mercilerin iş yükünün artacağı, tarafların menfaatlerinin etkileneceği dikkate alındığında tebligatın usulüne uygun yapıldığının artırmayı yapacak yetkililerce denetlenmesi faydalı olacaktır.

2.2.2. Artırma Şartnamesi İle İlgili Fesih Sebepleri

Artırma şartnamesi, haczedilen veya iflas masasına dâhil olan malları paraya çevirmekle yetkili olan icra müdürlüğü ya da iflas idaresi (iflas dairesi) tarafından düzenlenen ve her iki tarafın da uymayı üstlendikleri şartların ve artırmanın yapılmasına ilişkin hususların belirtildiği resmi belgedir. (Duran, 2013: 67).

Satış talebi ile söz konusu malın paraya çevrilme işlemlerine başlayan icra müdürlüğü artırmaya hazırlık işlemlerinden olan ilanı yaptıktan sonra bir satış şartnamesi düzenler. Artırma, bu şartnamede belirtilen hususlar içerisinde yapılır ve artırmaya katılacaklarda bu şartnameye göre hazırlık yapar. (Karşlı, 2014: 344).

6352 sayılı kanun ile açık artırmaya katılımı en fazlaya çıkarmak ve malın gerçek değerinde satılmasını sağlamak amacıyla artırmaya elektronik ortamdan teklif sürülerek ihaleye konu malı alma imkanı getirilmiştir. Elektronik ortamda artırmaya teklif vererek katılabilmek için hem taşınır hem taşınmazlar için yine elektronik ortamdan teminat verilmesi koşulu ile mümkün olacaktır (m. 114/4 ve m. 126/4).

İcra müdürlüğünce yapılması gereken zorunlu ilanlar dışında taraflar şartnamenin tamamını, masrafı kendilerine ait olmak üzere istedikleri araçlarla ilan edebilirler. Ancak özel mahiyetteki bu ilan muameleye etki etmez (m. 114/3 ve m. 126/son).

Artırması yapılan mal artırmaya katılanlar arasından en yüksek pey sürene artırma şartnamesindeki diğer şartların da sağlanması halinde ihale edilir ve alıcı mülkiyeti artırma şartnamesindeki şartlarla kazanır. (Muşul, 2016: 104).

2.2.2.1. Taşınırlar

Taşınırların artırma şartnamesine özellikle artırma ilanında gösterilmeyen ve artırmanın yapılmasına ilişkin bütün hususlar yazılır. (Kuru, 2013: 620). Kanun ve yönetmelikte taşınırın açık artırma şartnamesi ve tutanağı başlığı altında şartname de olması gereken hususlar düzenlenmiştir (m. 114/3, yön. m. 47 ve 19-bb).

Taşınır şartnamesinde (satış şartnamesi) artırmaya konu taşınırın ihalesi yapılacağı dosyanın numarası, alacaklı ve borçlunun adları ve soyadları, ilanın şekli, artırmanın yapılacağı yer, gün, saat, birinci ve ikinci artırmanın yapılacağı tarihler ile her iki artırma için elektronik ortamda teklif vermenin başlayacağı ve sona ereceği gün, artırma şartları, taşınırın cinsi, takdir edilen kıymeti yazılır (Yön. 47). Bunun yanında taşınırın artırma ilanında belirtilen bilgilerin ayrıntıları, taşınırın ihalesi için teminat alınıp alınmayacağı, alınacak ise muhammen bedelin ne kadarı alınacağı, satışın peşin para ile yapılıp yapılmayacağı, alıcıya ihale bedelinin ödemesi için süre verilip verilmeyeceği, ihale harç, vergi ve masrafların kime ait olacağı belirtilmelidir.

Taşınırın artırma şartnamesi icra müdürü tarafından imzalanır mühürlenir (Yön. 47). Yönetmelikte icra müdürü tarafından şartnamenin imzalanacağı düzenlenmiş ise de artık artırmanın işlemleri uyp ortamda yapılıp elektronik ortamda ilanı zorunlu olduğundan uyp üzerinde imza işlemleri e-imza ile yapılmaktadır. Elektronik imza kanunu gereği elektronik imza ile imzalanmış ise ıslak imza ile şartnamenin imzalanması zorunlu değildir.

2.2.2.2. Taşınmazlar

Taşınmazı açık artırmadan alan kişi onu taşınmazın şartnamesindeki hususlara görü edinir. Artırma şartnamesinde ve onu bir bölümü niteliğinde olan mükellefiyetler listesinde yazılı olmayan hususlar alıcıya geçmez bu nedenle artırma şartnamesi tapu sicili hükmündedir. (Kuru, 2013: 700). Bu nedenle artırma şartnamesinin eksiksiz hazırlanarak ilgililerin bundan haberdar olması çok önemlidir.

Artırma şartnamesinde taşınmazın son imar durumunun gösterilmemiş olması ihalenin fesih sebebi olup; ancak bu durum başlı başına ihalenin feshi sebebi olmayıp zarar unsurun gerçekleşmiş olması durumunda ihalenin feshi sebebi söz konusu olur. Yargıtay, 12. HD. , 21/10/2004, E. 2004/17776, K. 2004/22451. (Coşkun, 2013: 2012).

İcra müdürlüğü taşınmazların artırma şartnamesini hazırlarken söz konusu taşınmazın bulunduğu yerin adetlerine göre en elverişli şekilde olacak şekilde artırma şartlarını belirler (m. 124/1). Bu hususları içeren şartname artırmadan önce en az on gün süre ile icra müdürlüğünde herkesin görmesi için açık bulundurulur (124/2).

Satışa konu taşınmaz birden fazla ise her taşınmazın artırması ayrı ayrı yapılmalı ve bu nedenle de her taşınmazın nitelikleri için ayrı ayrı şartname hazırlanmalıdır.

Bunun yanında eğer taşınmazlar arasında bir bütünlük ve ekonomik olarak bir bağlantı var ise tek artırmada ihalesi yapılmalı ve bu durumda da tek şartname hazırlanmalıdır. Aksi ihalenin feshi sebebini oluşturur. Yargıtay, 12. HD. , 22/11/2011, E. 2011/6836, K. 2011/23538. (Muşul, 2016: 103). Artırma şartnamesinin eki (diğer bir bölümü) olan mükellefiyetler listesi (m. 128) olup mükellefiyetler listesinin hazırlanmasına ayrıca değinilecektir.

2.2.2.2.1. Artırma Şartnamesinin İçeriği

Taşınmazın açık artırma şartnamesinde bulunması gereken kayıtlar İİK. m. 124, m. 125 ve yönetmeliğin 49. maddesinde ayrıntılı olarak düzenlenmiş olup bu kayıtların şartnamede belirtilmesi gerekir.

a. Taşınmaz şartnamesinde (satış şartnamesi) artırmaya konu taşınırın ihalesi yapılacağı dosyanın numarası, alacaklı ve borçlunun adları ve soyadları, artırmanın yapılacağı yer, gün, saat, şartnamenin açık bulundurulduğu ilk gün, birinci ve ikinci artırmanın yapılacağı gün ve saatleri ile her iki artırma için elektronik ortamda teklif verilen teklif ile başlayacağı ve sona ereceği gün, taşınmazın tapu kaydı ve niteliği, varsa borçlunun taşınmazla temin edilmiş kişisel borçlarının da alıcıya intikal edeceği, taşınmazın kıymeti, artırmaya katılacakların taşınmazın yüzde yirmisi oranında pey akçesi veya banka teminat mektubunu tevdi etmeleri gerektiği, artırmaya çıkarılan taşınmazın üzerinde hakkı olan alacaklı veya ilgiliden pey akçesi veya banka 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 (Yön. 49).

b. Artırma şartnamesine, artırmaya katılacakların taşınmazın tahmin edilen kıymetinin yüzde yirmisi nispetinde pey akçesi veya milli bir bankanın teminat mektubunu sunmaları, elektronik ortamda teklif vererek artırmaya katılacakların teminat göstermeleri gerektiği ve elektronik ortamda teklif vermeye ilişkin hususlar yazılır (124/3). Artırmaya elektronik ortamda taşınmazın değerinin yüzde yirmisi kadar teminat vermek suretiyle de katılınabileceği 6352 sayılı kanun ile getirilmiş yeni bir düzenlemedir.

Artırmaya gerek elektronik ortamdan (m. 124/1 ve 126/4) gerekse artırma mahallinde taşınmazın kıymetinin yüzde yirmisi oranında teminat veya milli bir

bankanın teminat mektubunu vererek artırmaya pey sürmek suretiyle katılınabileceği düzenlenmiş olmakla eğer 124/4 fıkrasında ise taşınmaz üzerinde hakkı olan alacaklının alacağı yüzde yirmi teminat miktarında veya fazla ise artırmaya katılmak istemesi halinde bu kişiden pey akçesi veya teminat aranmayacağı (m. 124/4 ve m. 126/5) düzenlenmiş olup bu hükmün de şartnamede belirtilmesi gerekir. Bununla birlikte dikkat edilmesi gereken husus bu durumun mahallinde artırmaya katılmak istemesi halinde mümkün olacağı elektronik ortamda ihaleye katılmak istemesi halinde teminat sunacağı bilinmelidir (m. 114/4 ve m. 126/4).

Artırmaya katılacak ilgili m. 124/4 kapsamında ise pey yatırmaması ihalenin feshine sebep olmaz. Bunun yanında bir ilgilinin m. 124/4 kapsamındaki kişilerden olmayıp teminat göstermeden artırmaya katılmış olması m. 124/3'e aykırı ise de bu durum ihalenin feshine sebep olmaz. (Kuru, 2013: 654). Burada kast edilen teminat vermeyen kişiye ihalenin kalmaması ihtimalinde teminat verilmemesinin ihalenin fesih sebebini oluşturmayacağıdır. Aksi takdirde teminat vermeden artırmada pey sürülüp ihalenin kendisine kalmasa hali fesih sebebidir.

İİK. m, 124/4 durumunda bulunan alıcı bir kişi ise yani alacağı taşınmazın tahmin edilen bedelinin yüzde yirmisi ve yukarısında ise bu kişi artırmaya katılabilmek için yükümlü değildir. Bunun yanında taşınmaz üzerinde hakkı olan haciz alacaklıları birden fazla ise o zaman bir haciz alacaklısının teminat göstermekten muaf tutulabilmesi için satış sonucu, hissesine düşmesi tahmin olunan payın tahmin edilen muhammen değerinin yüzde yirmisini karşılaması şartı aranmalıdır. (Kuru, 2013: 344).

Artırmaya çıkarılan taşınmazda hissesi bulunan kişinin taşınmazın tahmin edilen değerinin yüzde yirmisini karşılaması halinde teminat alınmasına gerek yoktur. Bunun yanında hissedar satışı geciktirmek amacıyla kötü niyetle artırmaya katılıp, yani kendisine iki defa ihale yapılmasına rağmen ihale bedelini ödemeyerek ihale kararının kaldırılmasına (m. 133) neden olmuş ise bu halde kendisinden teminat istenmelidir. (Kuru, 2013: 654).

Takip alacaklısı koydurduğu haciz nedeniyle taşınmazı artırmaya çıkartmış ise ve de alacağına rüçhanı olan alacak varsa rüçhanlı alacak karşılanmadan satış yapılamayacağından taşınmazın değerinin yüzde yirmisi veya yukarısında ise teminat sürmeden artırmaya katılabilir (m. 124/4).

Artırmaya katılabilmek için teminat gösterme muafiyetini düzenleyen m. 124/4 maddesi intifa (kullanım) hakkı sahiplerini kapsamaz. Zira taşınmaz üzerinde intifa hakkı sahiplerinin satış bedeli üzerinde tasarruf hakları olmadığından artırmaya katılmak istemeleri halinde teminat vermek zorundadırlar. (Kuru, 2013: 655)

Kanunda açıkça belirtilen haller dışında (m. 36/2) Devlet teminat göstermek zorunluluğu dışında tutulmamıştır (m. 124). Teminat vermeden ihaleye pey sürülemeyeceğinde teminat vermeden verilen peylerin de bir geçerliliği yoktur. Yargıtay, 12. HD. , 07/07/2011, E. 2010/33354, K. 2011/15606. (Muşul, 2016: 105)

Artırmaya girebilmek için sunulacak teminat Türk parası olabileceği gibi resmi kuru belli yabancı para da olabilir. Artırmaya katılanların yatırdığı teminat, ihale kendilerine yapılmadığında iade edilir. İade için ayrıca bir talebi gerek olmamasına rağmen iade edilmediğinde ilgililer icra dairesine başvurabilirler yine yatırılmaz ise m. 16 gereği icra mahkemesine şikayet yoluna gidilir. Bu durum için ihalenin feshi istenemez ya da dava açılmaz. (Kuru, 2013: 654).

c. Artırma şartnamesinde taşınmazın üzerindeki irtifak hakları, taşınmaz mükellefiyetleri, ipotekler, ipotekli borç senetleri, irat senetleri ile birlikte satıldığı ve borçlunun bu taşınmaz ile temin edilmiş şahsi borçlarının da alıcıya geçeceği yazılır. (m. 125/1). Maddede belirtilen mükellefiyetler daha sonra düzenlenecek mükellefiyetler listesinde de belirtileceğinden (128) ve daha sonra düzenlenecek mükellefiyetler listesi şartnamenin bir bölümü olduğu için şartnamede bu hususa atıf yapılmak suretiyle yetinilebilir. (Kuru, s. 655)

Maddede belirtilen irtifak hakları ile anlatılmak istenen, eşyaya bağlı irtifaklar, (intifa hakkı, üst hakkı, kaynak hakkı) kişisel irtifak hakları ve kamuya ait irtifak haklarıdır. Bunun yanında taşınmazın tapu siciline şerh edilmiş kuvvetlendirilmiş kişisel haklar olan, ön alım, geri alım, alım ve kira gibi haklardır. Diğer bir ifade ile taşınmaz üzerindeki aynı ve kuvvetlendirilmiş kişisel haklardır.

İpotek ve ipotekli borç senediyle temin edilmiş olup da bu suretle alıcıya devrolunan borçtan asıl borçlunun kurtulabilmesi için alacaklı, müracaat hakkını saklı tuttuğunu ihaleden itibaren bir sene içinde kendisine (asıl borçluya) bildirmemiş olmasına bağlıdır (İİK. m. 125/2 ve TMK. m. 888). Diğer bir ifade ile ipotek ve ipotekli borç senedi ile temin edilmiş bir borç için borçlunun alacaklıya karşı sorumluluğunun

devam etmesi için alacaklı ihaleden itibaren bir yıl içinde müracaat hakkını saklı tuttuğunu borçluya bildirmesi gerekir. Bu hususun da şartnamede belirtilmesi gerekir.

Artırması yapılan mal borçluya ait değil üçüncü kişiye ait ise borçtan kişisel olarak sorumlu olmayacak olan üçüncü kişiye ait bu taşınmazın satılması halinde artık alıcının da m. 125/1 gereği sorumluluğu olmayacaktır. Taşınmaz üzerinde muaccel (vadesi gelmiş) borçlar alıcıya intikal etmeyip bunların satış bedelinden öncelikle ödenir (125/3).

Muaccel olmayan (müeccel, vadesi gelmeyen) borçları ihale anı ile taşınmazla birlikte alıcıya geçeceği, muaccel olan borçların ise (İİK. m. 125/3 ve TMK. m. 888) alıcıya geçmeyeceği hususları şartnamede ayrıca belirtilmesi gerekir. Bunun yanında şahsi bir hakkın ihale sonucu taşınmazla birlikte alıcıya intikal etmesi için bu hakkın tapu siciline şerh edilmiş olması gerekir. (Karşlı, 2014: 344).

Alıcıya intikal edecek olan mükellefiyetler hacizden önce doğan mükellefiyetlerdir. (Karşlı, 2014: 344). Buna karşılık taşınmazın haczi, tapu siciline şerh edildikten sonra o taşınmaz üzerinde iyi niyetle aynı hak kazanılmaz (TMK. m. 1023, TMK m. 1010, TMK m. 1020). Bu nedenle borçlunun hacizli taşınmaz üzerindeki tasarrufları, lehine tasarruf yapılan üçüncü kişiler iyi niyetli olsalar bile haciz alacaklısına karşı geçersizdir. (Kuru, 2016: 168). Bu nedenle hacizden sonra doğmuş mükellefiyetler haciz alacaklısının hakkına herhangi bir şekilde etki etmez. (Karşlı, 2014: 344).

Türk Hukuku'nda savunulan bir görüşe göre tapu kütüğüne yer alan tüm aynı haklar mükellefiyetler listesinde belirtilmemiş olsa bile alıcıya intikal edeceği yani tapu kütüğü ile mükellefiyetler arasında çelişki olduğunda tapu kütüğü üstün tutulacağı; ancak çoğunluğun kabulü ise mükellefiyetler listesinde olmayan bir şeyin tapu sicilinde olması sonucu değiştirmeyip alıcıya sadece mükellefiyetler listesindeki mükellefiyetin geçeceği yönündedir. (Pekcanıtez vd. , 2018: 210; Kuru, 2013: 653; Karşlı, 2014: 346).

d. Belirlenen zamanda artırmaya elektronik ortamda (esatis. uyp. gov. tr) verilen en yüksek teklif üzerinden başlanır. Üç defa bağırıldıktan sonra teklif olunan en yüksek bedel ile (...) TL'yi geçmek şartıyla en çok artırana ihale edilir. Şu kadarki, artırma bedelinin malın tahmin edilen kıymetinin yüzde ellisini bulması ve satış isteyen alacağına rüçhanı olan alacaklar o malla temin edilmiş ise bu suretle rüçhanı olan alacaklar toplamından fazla olması ve bundan başka paraya çevirme ve paylaşırma

masraflarını geçmesi lazımdır. Bedel bu miktarı bulmaz ise ikinci artırma belirlenen gün, saat ve yerde birinci artırma şartlarına göre başlatılır. Artırmada elektronik ortamda verilen en yüksek üzerinden başlatılır. Taşınmaz en çok artırana verilen en yüksek bedel satış isteyen alacağına rüçhanı olan diğer alacaklar ve bundan başka paraya çevirme ve paylaşırma masraflarını geçmesi lazımdır). İkinci artırmada alıcı çıkmaz ise veya yukarıdaki şartlar gerçekleşmez ise satış talebi düşer. Bu düzenleme gereği bu ibarenin de şartnamede yer alması gerekir.

e. Artırma için teklif muayyen bir para olmalıdır. Şart ve kayıt kabul olunamaz. Teklifler şifahi ve elektronik ortamda yapılır. Elektronik ortamda teklif verme birinci artırma gününden yirmi gün önce başlar, birinci artırma gününden önceki gün sonunda sona erer. İkinci artırmada elektronik ortamda teklif verme, birinci artırmadan sonraki beşinci gün başlar ve ikinci artırma gününden önceki gün sonunda biter. Bu teklif (elektronik ortamda verinle teklif) artırma günü artırmaya başlamadan önce hazır olanlara söylenir. Alıcı artırma bedeli haricinde ferağ harcını vermeye mecburdur.

f. Artırma şartnamesine hangi masrafların alıcıya ait olacağı yazılır (m. 125/4). Bunlar: ihale damga vergisi, tapu alım harcı, k. d. v. ve taşınmazın tahliye ile teslim giderleri olup bunların da şartnamede belirtilmiş olması gerekir. (Kuru, 2016: 229). Bunun yanında ihale bedelinden yapılacak giderler de belirtilmelidir. Tellallık harcı ve taşınmazın aynından doğan emlak vergisi alıcıdan alınmayıp ihale bedelinden ödenir.

Taşınmazın şartnamesinde kendisine ait olacağı belirtilmeyen bir giderden alıcı sorumlu tutulamaz. (Kuru, 3013: 656). Bunun yanında şartnamede alıcıya ait olacağı belirtilen masraflar ödenmedikçe ihale bedelinin ödenmemesine ilişkin sonuçlar doğacak bu nedenle de ihale kararı kaldırılacaktır.

g. Taşınmaz kendisine ihale olunan kimse müddetinde kendisine parayı vermez ise ihale kararı fesholunarak kendisinden önce en yüksek teklifte bulunan kim ise arz etmiş olduğu bedel ile almaya razı olursa ona, razı olmaz veya bulunmazsa hemen yedi gün müddetle artırmaya çıkarılır. En çok artırana ihale edilir ve iki ihale arasındaki fark ve temerrüt faizi ve diğer zararlar ayrıca hükme hacet kalmaksızın müdürlükçe alıcıdan tahsil edileceği hususları da yazılır.

ğ. Artırmaya konu olacak taşınmazın tahmin edilen değeri ve bunun yanında belediye sınırları içinde ise taşınmazın son imar durumu imar dairelerinden veya

belediyelerden sorularak artırma şartnamesine yazılması gerekir (yön. 49 ve İİK. m. 150/d).

Artırmaya konu taşınmazın imar durumunun sorulmamış olması tek başına ihalenin feshi sebebini gerektirmez. Sorulması ihmal edilen taşınmazın imar durumu şikayetçinin aleyhine etki edecek nitelikte değilse ihalenin feshine karar verilmez. (Kuru, 2013: 656). Diğer bir ifade ile son imar durumunun artırmaya katılım etkileyecek olması halinde ihalenin feshi gerekir.

Artırmaya konu taşınmazın kıymet takdirinin de belirtilmesi önemli olup kıymetine etki edecek mükellefiyetler, taşınmazın eklentileri, eklentilerin niteliği ve büyüklüğü, KDV oranına etki edecek hususlar özellikle bilirkişilere raporda açıklattırılmalıdır.

h. Alıcıya ihale bedelini ödemek için en fazla on gün olmak üzere süre verilip verilmeyeceği(m. 130).

ı. Şartname icra müdürü tarafından imza atılarak mühürlenir (yön. 49).

Şartnamede yazılı artırmanın yapılacağı yer ve zaman ile ilan arasında çelişkili ibareler bulunmamalıdır. Aksi halde ihalenin feshi sebebi söz konusu olur.

2.2.2.2.2. Artırma Şartnamesinin Hazırlanması

Taşınmazın açık artırma şartnamesi, İİK. m. 124, m. 125 ve yönetmeliğin 49. maddesinde belirtilen hususlar dikkate alınarak hazırlanır.

İcra müdürlüğü İİK. m. 124/1 gereği taşınmazların bulunduğu yerin adetlerine göre en uygun olacak şekilde taşınmazın artırma şartlarını belirler. Bu madde gereği satış talebi ile söz konusu malın paraya çevrilme işlemlerine başlayan icra müdürlüğü artırmaya hazırlık işlemlerinden ilanı yaptıktan sonra bir satış şartnamesi düzenler. Artırma, bu şartnamede belirtilen hususlar içerisinde yapılır ve artırmaya katılacaklarda bu şartnameye göre hazırlık yapar. (Karşlı, 2014: 344).

İcra müdürlüğü taşınmazların artırma şartnamesini hazırlarken söz konusu taşınmazın bulunduğu yerin adetlerine göre en elverişli şekilde olacak şekilde artırma şartlarını belirler (m. 124/1). Bu hususları içeren şartname, artırmadan önce en az on gün süre ile icra müdürlüğünde herkesin görmesi için açık bulundurulur (124/2).

Taşınmazı açık artırmadan alan kişinin taşınmazın şartnamesindeki hususlara gördüğü kabul edilir. Artırma şartnamesinde ve onun bir bölümü niteliğinde olan

mükellefiyetler listesinde yazılı olmayan hususlar alıcıya geçmez bu nedenle artırma şartnamesi tapu sicili hükmündedir. (Kuru, 2013: 700). Bu nedenle de artırma şartnamesinin eksiksiz hazırlanarak ilgililerin bundan haberdar olması çok önemlidir.

Satışa konu taşınmaz birden fazla ise her taşınmazın artırması ayrı ayrı yapılmalı ve bu nedenle de her taşınmazın nitelikleri için ayrı ayrı şartname hazırlanmalıdır. Bunun yanında eğer taşınmazlar arasında bir bütünlük ve ekonomik olarak bir bağlantı var ise ihalesi tek artırmada yapılmalı ve bu durumda da tek şartname hazırlanmalıdır. Aksi ihalenin feshi sebebini oluşturur. Yargıtay, 12. HD. , 22/11/2011, E. 2011/6836, K. 2011/23538. (Muşul, 2016: 103). Artırmaya konu aynı tapu senedine bağlı taşınmazın üzerinde bulunan mütemmim cüzlerinden ayrı şartname düzenlenerek ihale yapılması fesih sebebidir. İİD. , 04/11/1966, E. 1966/10749, K. 1966/10907. (Olgaç, 1974: 944).

Artırma ilanından artırma konusu taşınmaz üzerinde hakkı olduğunu iddia eden; ipotek sahibi alacaklılar ile diğer ilgililer özellikle faiz ve masrafa ilişkin iddialarını kayıt ve belgeleri ile birlikte on beş gün içinde bildirilmeleri gerektiği düzenlenmiştir. (m. 126/4). Bu davete istinaden haklarını bildiren veya her hangi bir bildirim olmasa bile tapu sicilinde hak sahibi olduğu tapu sicilinden anlaşılan bütün kayıtların dikkate alınarak şartnameye alınması gerekir. (Karlı, 2014: 345).

Artırma şartnamesinde; taşınmazın üzerindeki irtifak hakları, taşınmaz mükellefiyetleri, ipotekler, ipotekli borç senetleri, irat senetleri ile birlikte satıldığı ve borçlunun bu taşınmaz ile temin edilmiş şahsi borçlarının da alıcıya geçeceği (m. 125/1), icra müdürü bu hususları artırma ilanında (126/3) daha önce belirttiğinden hem üçüncü kişilerin taşınmaz üzerinde olduğunu bildirecekleri mükellefiyetler hem de taşınmazın tapu sicilinde bulunan mükellefiyetler tapudan sorulmak üzere şartnameye yazılır.

İcra müdürlüğünün üçüncü kişilerin bildirdiği ile tapu müdürlüğünden sorulması suretiyle taşınmaz üzerinde tespit ettiği mükellefiyetlerde farklılık olması halinde bunu denetleme yetkisi olmayıp üçüncü kişilerin bildirdiği mükellefiyetleri şartnameye yazmak zorundadır. Bunun yanında ilanda belirtilmesine rağmen taşınmaz üzerindeki kişisel haklarını bildirmeyenlerin hakları eğer tapu sicili ile sabit değilse satış bedelinin paylaştırılmasında dikkate alınmaz. Bu durum sıra cetveli ile ilgili olup konumuz dışında olduğundan bu kadarla yetinilmiştir.

2.2.2.2.3. Mükellefiyetler listesinin Hazırlanması

Artırmaya konu taşınmazın artırmasına başlamadan önce m. 126/3 ve m. 128 gereği icra müdürlüğünce taşınmazın tapu siciline kayıtlı veya resmi bir senede dayanan mükellefiyetlerin bir listesini yapar. (Muşul, 2016: 111).

Mükellefiyetlerden anlaşılması gereken artırmaya çıkarılan taşınmaz üzerindeki sınırlı ayni haklar olan; rehin, irtifak, taşınmaz yükü (gayrimenkul mükellefiyeti) ile tapu siciline şerh verilmek suretiyle kuvvetlendirilmiş şahsi (nisbi) (TMK. 1009) haklar olan; arsa payı karşılığı inşaat, taşınmaz satış vaadi, kira, alım, önalım, gerialım, sözleşmelerinden doğan haklar ile tapu siciline şerh edilebileceği düzenlenmiş diğer kişisel haklardır. İcra müdürlüğü taşınmaz üzerindeki bu mükellefiyetleri re' sen tespit eder. (Muşul, 2016: 111).

Artırma şartnamesinde taşınmazın üzerindeki irtifak hakları (TMK m. 779-838), taşınmaz mükellefiyetleri (TMK m. 839-849), ipotekler (882-897), ipotekli borç senetleri (TMK m. 898-902), irat senetleri (TMK m. 903-929) ile birlikte satıldığı ve borçlunun bu taşınmaz ile temin edilmiş şahsi borçlarının da alıcıya geçeceği yazılır (m. 125/1). Taşınmaz üzerindeki bu mükellefiyetler artırma şartnamesinin bir cüzü olan mükellefiyetler listesinde yer alır. Bu yüklerin ayrıca artırma şartnamesinde teker teker sayılmasına gerek yoktur. Şartnamede taşınmaz mülkiyetinin mükellefiyetler listesinde belirtilen yüklerle birlikte alıcıya devredileceği yazılarak belirtilmesi yeterlidir. (Muşul, 2016: 111). Uygulamada mükellefiyetler listesi yapılmadığı gibi şartnamede de alıcıya intikal edecek mükellefiyetler teker teker gösterilmemektedir.

Artırma konusu taşınmaz üzerinde bulunan hacizler m. 128/1 anlamında mükellefiyet değildir. Bu nedenle mükellefiyetler listesine taşınmaz üzerindeki hacizler bu listeye geçirilmez. (Kuru, 2013: 657).

Artırma şartnamesine yazmak şartıyla ihale ile alıcıya devredileceği düzenlenen yükler iki çeşit olup bunlar yukarıda da belirtildiği üzere taşınmaz üzerindeki sınırlı ayni haklar ve taşınmazla temin edilmiş şahsi haklardır. (Muşul, 2016: 111).

Alıcıya intikal edecek olan mükellefiyetler, satışı yapan haciz alacaklısını haczinden önce doğan mükellefiyetlerdir. (Karşı, 2014: 344). Buna karşılık taşınmazın haczedildiği tapu siciline şerh edildikten sonra o taşınmaz üzerinde iyi niyetle ayni hak kazanılmaz (TMK. m. 1023, TMK m. 1010, TMK m. 1020). Bu nedenle borçlunun hacizli taşınmaz üzerindeki tasarrufları, lehine tasarruf yapılan üçüncü kişiler iyi niyetli

olsalar bile haciz alacaklısına karşı geçersizdir. (Kuru, 2016: 168). Bu nedenle hacizden sonra doğmuş mükellefiyetler haciz alacaklısının hakkına herhangi bir şekilde etki etmez. (Karşlı, 2014: 344).

Türk Hukuku'nda savunulan bir görüşe göre tapu kütüğüne yer alan tüm aynı haklar mükellefiyetler listesinde belirtilmemiş olsa bile alıcıya intikal edeceği yani tapu kütüğü ile mükellefiyetler arasında çelişki olduğunda tapu kütüğü üstün tutulacağı; ancak çoğunluğun kabulü ise mükellefiyetler listesinde olmayan bir şeyin tapu sicilinde olması sonucu değiştirmeyip alıcıya sadece mükellefiyetler listesindeki mükellefiyetin geçeceği (Pekcanıtez vd. , 2018:210; Kuru, 2013: 653) yönündedir. (Karşlı, 2014: 346). Diğer taraftan (Muşul, 2016: 114) bu durumun Tmk. m. 1020'ye göre tapu sicil kayıtlarının aleniliği ilkesi, iyi niyet (TMK. m. 3) iddiasının ileri sürülmesine engel olur. (Muşul, 2016: 111).

Artırmaya konu taşınmazın mükellefiyetler listesi ile taşınmazın tapu sicilindeki bilgiler arasında bir farklılık olması halinde mükellefiyetler listesinin esas alınması gereği mükellefiyetler listesinin taşınmazın tapu sicilinden daha üstün tutulduğunu gösterir. (Kuru, 2013: 659). İhale alıcısı artırma konusu malı şartnamede belirtilen "yükümlülük" ile iktisap eder. Artırma konusu mal üzerinde bir mükellefiyet olup da bu hususun şartnamede belirtilmemesi durumunda alıcı taşınmazı "yükümsüz" olarak iktisap eder. Yargıtay, 12. HD. , 29/06/1976, E. 1976/5894, K. 1976/8064. (Uyar vd. , 2014: 2390).

Taşınmazı mükellefiyetler listesine göre iktisap eden alıcı mükellefiyetler listesinde olmayıp da taşınmazın kaydında bulunan bir mükellefiyetin tapudan terkinini talep etmesi halinde listede olmayan bu kayıt terkin edilir. Tapu sicilinde yazılı olan bir hakkın mükellefiyetler listesine yazılmamış olması nedeniyle iyi niyetli alıcıya karşı kaybedilmesinde kusurlu icra müdürlüğü ise m. 5 ve m. 7 gereği, kusurlu tapu müdürlüğü ise TMK. m1007 gereği alıcı, devlete karşı tazminat davası açılabilir. (Kuru, 2013: 659).

İhale edilen taşınmazın tapu sicil kaydında yer alan bir şahsi hak ya da aynı hak mükellefiyetler listesinde belirtilmemiş ise ve de alıcı şerhlerden haberdar ise yani kötü niyetli kabul edilir. Kötü niyeti hukuk korumayacağından alıcıya karşı o hak ileri sürülebilir. Bu nedenle taşınmaz o alıcıya mükellefiyet ile birlikte intikal ettirilir. Buradaki husus tapu sicilini mükellefiyetler listesine tercih etmek değildir. Buradaki

husus taşınmazın kaydındaki aynı hakkın veya şerh verilmiş şahsi hakkın alıcı tarafından bilinmesine rağmen kötü niyetli olmasıdır. (Muşul, 2016: 115).

Mükellefiyetler listesinin iki önemli özelliği vardır. Bunlardan biri artırma şartnamesinin bir cüz'ü (bölümü) diğeri ise artırmaya konu taşınmazın satışı sonucu elde edilecek bedelin kimlere hangi sıraya göre ve ne kadar dağıtılacağını gösteren sıra cetveli niteliğidir. (Muşul, 2016: 111).

İİK. 'da artırmaya konu taşınır mallar için mükellefiyetler listesi hazırlanması gerektiğini düzenlememiştir. Taşınır üzerindeki mükellefiyetlerin resmi kayıtlara geçirilmesi istisnai bir durum olduğundan mükellefiyetler listesi düzenlenmesine gerek yoktur. Bunun yanında artırmaya konu taşınır ticari işletme rehni kapsamındaki mallardan ise icra müdürlüğü tarafından ticaret sicil müdürlüğü gibi ilgili yerlerden sorulup mükellefiyetler listesi hazırlanmalıdır.

Alacak artırmaya konu taşınmaz ile temin edildikten sonra alacaklının rızası olmaksızın taşınmaz üzerine borçlu bir irtifak hakkı veya bir taşınmaz mükellefiyeti tesis ederse bu mükellefiyet alacaklının hakkına tesir etmez ve alacaklı taşınmazı o hak ile birlikte veya o haktan ayrı olarak artırmaya çıkarılmasını isteyebilir (m. 132). Bu hükmün koyulmasındaki amaç; ipotek alacaklısının rızası olmadan borçlunun taşınmazı üzerine mükellefiyet koyması ihtimalinde alacaklının hakkının korunmasıdır. (Karaahmetoğlu, 2018: 98).

İcra müdürlüğü taşınmazın mükellefiyet listesini hazırlarken tapu kaydından sorulması üzerine gönderilen mükellefiyetlerin hepsini, hazırlayacağı listeye geçirmek zorunda olup takdir hakkı olmadığından alacaklının taşınmaz üzerine hakkının tesis ettiği tarihten sonra tapuya işlenen mükellefiyetler ile mi yoksa bu mükellefiyetlerden ayrı olarak mı artırmaya çıkaracağını sormalıdır. İcra müdürlüğü alacaklının isteğine göre taşınmazı, kendisinin hak tesis tarihinden sonra taşınmazın kaydına mükellefiyet tesis edilen mükellefiyet ile; ya da ondan ayrı olarak artırmaya çıkarır. (Kuru, 2013: 663).

Mükellefiyetler listesi artırma şartnamesinin bir cüzünü oluşturduğundan ve artırma şartnamesinin de artırmadan önce en az on gün süre ile icra müdürlüğünde herkesin görmesi için açık bulundurulması gerekir (m. 128/2). Bu nedenle mükellefiyetler listesinin artırma gününden en az on gün önce yapılmış, tebliğ edilmiş, kesinleştirilmiş ve şartnameye bağlanarak icra müdürlüğünde herkesin görebilmesi için

açık bulundurulması gerekir (m. 124/2). Bu işlemlere uyulmayarak mükellefiyetler listesinin artırmadan çok kısa bir süre önce yapılmış olması halinde artırmaya katılacaklar bunu artırmadan on gün süre ile görüp taşınmaz üzerindeki mükellefiyetler hakkında yeterli bilgiye sahip olamayacağından ihalenin feshi sebebi söz konusu olur. (Kuru, 2013: 657).

2.2.2.2.4. Mükellefiyetler listesinin Tebliği, Listeye İtiraz ve Listenin Kesinleşmesi

İcra Müdürlüğü yukarıda belirtilen mükellefiyetler listesini hazırladıktan (m. 126/3 ve m. 128/1) sonra listeyi; taşınmazın kaydında haciz şerhi olanlara ve borçluya tebliğ eder ve itirazlarını bildirmeleri bu kişilere üç gün mühlet verir (m. 128/1). Bunun yanında mükellefiyetler listesi taşınmazın kaydında az yükümlülük bulunması halinde ilgililerin yararlarına olacağı için mükellefiyetler listesi maddede belirtilenlerin yanında rehin hakkı bulunanlar ile tapuya şerh edilmiş kişisel hakkı bulunanlara tebliğ edilmelidir. Yargıtay, 12. HD. , 27/09/1990, E. 1990/10378, K. 1990/9493. (Uyar vd. , 2014: 2390).

Borçlu veya haciz alacaklısının mükellefiyetler listesine yönelik mükellefiyetleri ya esas (itiraz) ya da usule (şikayet) ilişkin olur. (Muşul, 2016: 115). Borçlu ya da alacaklı, mükellefiyetler listesinde yer alan ipotekli alacağın esasına yönelik itirazlarını mükellefiyetler listesinin kendilerine tebliğinden itibaren üç gün içinde yazılı veya sözlü olarak icra müdürlüğüne (m. 128/1 ve m. 150/g) yapar.

Mükellefiyetler listesinin tebliği ile ilgililere tanınan itiraz hakkı, listede yer alan bir hakkın özü ile ilgilidir. Borçlunun, tebliğ edilen mükellefiyetler listesinde yer alan ipoteğin sona erdiği (TMK. m. 883) ile ilgili itirazı buna örnektir. Borçlu veya alacaklı üçüncü kişinin ileri iddia ettiği itiraz etmez iseler devam etmekte olan paraya çevirme işlemi süresince bu aynı hakkı kabul etmiş olurlar. Mükellefiyetler listesine itiraz edilirse uyuşmazlığın çözümü m. 96 ve m. 97 istihkak usulüne göre çözülecektir.

Mükellefiyetler listesinde esasa ilişkin olmayıp icra müdürlüğünün listenin düzenlenmesinde kanuna aykırısı; listede yer alması gereken konuların tam ve sırasında gösterilip gösterilmediği, on beş günlük bildirim süresinden (m. 126/2) sonra bildirilen hak ve iddiaların listeye alındığı, icra dairesince toplanan bilgilerin listeye doğru geçirilmediği, listede yer alan yükümlülüğün tam olarak anlaşılmadığı gibi usule ilişkin

aykırı işlemlere ise listenin tebliğinden itibaren yedi gün içinde şikayet yolu ile icra mahkemesine başvurusu gerekir (m16/1).

Mükellefiyetler listesi aynı zamanda taşınmazın satış bedelinin ihalenin kesinleşmesinde sonra nasıl paylaştırılacağını gösteren sıra cetveli niteliğinde olması nedeniyle m. 128/1 gereği ilgililere tebliğ edilir. Sıra cetvelinin hazırlanmasında esas alınan mükellefiyetler listesinin tebliği sonrası bu listeye itiraz etmeyen alacaklı sıra cetvelinde düzenlenen ipotekli alacaklının alacağına ya da miktarına itiraz edemez. (Muşul, 2016: 117). Mükellefiyetler listesine süresinde itiraz olması halinde itiraz İİK'nın m. 96 ve m. 97'nci hükümlerine göre sonuçlandırılır (m. 128/1).

Mükellefiyetler listesi hazırlanırken borçlu, alacaklı veya üçüncü kişilerin itirazları artırma tarihinden önce sonuçlandırılması gerekir. Bu usul mükellefiyetler listesine itiraz usulüdür. Artırmadan sonra tartışma konusu olmaması ve ihalenin feshine sebep olunmaması için mükellefiyetler listesi borçluya ve taşınmazın kaydında haciz şerhi bulunanlara tebliğ edilir. İtiraz edilmez ise mükellefiyetler listesi kesinleşmiş olur. (Karşı, 2014: 345).

Mükellefiyetler listesine ilgililer tarafından itiraz edilirse bu itirazın çözülmesi gerekir. Mükellefiyetler listesinin tebliğinden itibaren verilen üç günlük mühlet içinde icra müdürlüğüne itiraz edilir ise m. 128/1 uyarınca m. 96 ve m. 97'nci maddelerine atfı gereği itiraz istihkak usulüne göre çözüleceğinden dosya derhal icra mahkemesine gönderilecektir. İcra mahkemesi dosya üzerinden inceleme yaparak veya gerekli görürse ilgilileri dinleyerek takibin devamına veya ertelenmesine karar verecektir (m. 97/1). Eğer takibin devamına karar verirse taşınmaz itiraz konusu haktan bağımsız olarak artırmaya çıkartılıp satılır; ancak mahkeme eğer takibin ertelenmesine karar verirse taşınmazın artırmaya çıkarılması istihkak davası sonuçlanıncaya kadar geri bırakılır.

Taşınmaz üzerindeki iddia ettiği hak itiraza uğrayan üçüncü kişi icra takibinin devamı ya da ertelenmesi kararı kendisine tebliğ edildiği tarihten itibaren yedi gün içinde icra mahkemesine istihkak davası açmalıdır. Süresinde bu davayı açmaz ise ileri sürdüğü hak itiraza uğrayan üçüncü kişi, bu takip bakımından alacaklıya karşı iddia ettiği haktan vazgeçmiş kabul edilir (m. 97/6). Üçüncü kişi alacaklıya karşı istihkak iddiasını takip içinde sürmez ise bu iddiasını artık alacaklıya karşı bir daha süremez; ancak borçluya karşı açacağı sebepsiz zenginleşme davası ile ileri sürebilir. Süresi içinde açılan istihkak davasında dava konusu aynı yükün artırma sırasında dikkate alınıp

alınmayacağı değerlendirilir. Mahkeme iddia edilen aynı bir hakkın varlığına, yokluğuna ya da hangi oranda olduğuna karar verir. Burada takip hukukundaki uyuşmazlıkların çözümüne ilişkin inceleme yetkisinin aksine geniş bir yetkisi vardır.

Verilen üç günlük süre içinde itiraz edilmez yahut itiraz edilir ve verilen yedi günlük süre içinde istihkak davası açılmaz ya da yedi gün içinde açılan davanın kesinleşmesi üzerine mükellefiyetler listesi artık kesinleşmiş olur. (Muşul, 2016: 117). Kesinleşen mükellefiyetler listesi artırma şartnamesine geçirilir veya eklenir. Artık artırma şartnamesi hazırlanmış olup (Karslı, 2014: 345) şartname herkesin görmesi için artırmadan en az on gün önce icra müdürlüğünde açık bulundurulur (124/2).

2.2.3. Kıymet Takdirinin Yapılması, Tebliği ve Kıymet Takdirine Şikayet

İcra müdürlüğünce haczedilen malların değerlerinin belirlenmesi gerekir. Bu kural borçlunun borca yeter malının haczedilmesi kuralının zorunlu sonucudur. Haczedilen malın kıymetini kurala olarak icra memuru takdir eder; ancak teknik konularda uzman kişilere takdir ettirir. (İpekçi, 2007: 440). Kıymet takdir işlemin yapılabilmesi için kural olarak takibin kesinleşmiş olup hacizli bir mal bulunmalıdır; ancak ipotek takiplerinde takip kesinleşmeden taşınmazın kıymeti m. 128'e göre hemen yapılır. Zira bu takip yolunda haciz aşaması da yoktur (Yücel, 2009: 159).

Taşınmazın kıymetini icra müdürlüğü takdir ettirir, taşınmazın kıymetinin takdirinde taşınmazın üzerinde bulunan mükellefiyetlerin kıymete olan etkisi dikkate alınır. Taşınmazın önceden takdir edilen kıymetini etkileyen mükellefiyetlerin ortaya çıkması halinde, icra dairesi satışa esas olmak üzere taşınmazın kıymetini yeniden takdir ettirir (128/2). Taşınmaz üzerindeki mükellefiyetler taşınmazın değerini etkileyeceği için mükellefiyetler listesi kesinleştikten sonra kıymet takdiri yapılır. (Kuru, 2013: 659).

Yargıtay, bir kararında ihalenin feshine konu edilen taşınmazla ilgili olarak taşınmazın tapu kaydının alındığı tarih 18/04/2007 tarihi olduğu, bu tarih ile 16/07/2007 olan satış tarihi arasında taşınmazın vasfında ihaleyi etkileyecek bir değişikliğin ileri sürülmediği, bu nedenle zarar unsuru da gerçekleşmediğinden ihalenin feshi talebinin reddi yerine kabulü kararının isabetsiz olduğu yönünde karar vermiştir. Yargıtay, 12. HD. , 18/02/2008, E. 2007/24450, K. 2008/2573. (Coşkun, 2013: 1984).

Mükellefiyetler listesinin kesinleşmesi (m. 128/1) üzerine icra müdürlüğünce mükellefiyetlerin kıymete olan etkisi dikkate alınarak taşınmazın kıymeti takdir ettirilir.

Taşınmazın önceden takdir edilen kıymetini etkileyen mükellefiyetler ortaya çıkması halinde icra müdürlüğünce taşınmazın kıymeti yeniden takdir ettirilir. Zira burada tespit edilecek taşınmazın değeri m. 129'da en düşük bedelin belirlenmesinde dikkate alınacaktır.

Artırmaya konu taşınmazın kıymeti icra müdürlüğünce bilirkişiye takdir ettirilir. İcra müdürü kıymet takdir işlemini kendisi yapması halinde kanuna aykırılık olur ve m. 16 gereği şikayet yolu ile icra mahkemesine başvurulabilir. (Muşul, 2016: 118). Bunun yanında bilirkişiler ile birlikte taşınmazın keşfi sırasında bulunur. Taşınmazın kapısının kapalı olması nedeniyle çevreden alınan bilgilere ve dosyadaki belgelere göre taşınmazın niteliklerinin tespit edilip değerlendirildiği, raporda da taşınmazın (binanın) toplam alanının gerçekteki toplam alanından düşük olarak belirtildiği ve bu haliyle yapılan kıymet takdir işlemi usulüne uygun olmadığından yeniden usulüne uygun keşif yapıp bu çelişkinin giderilmesi gerekir. Yargıtay, 12. HD. , 05/03/2012, E. 2012/21627, K. 2012/6466. (Uyar vd. , 2014: 2360). Taşınmazın değerinin usulüne uygun doğru tespit edilmemesi ve kıymet takdir itirazının incelemesiz reddedilmesi ihalenin feshi sebebidir. Yargıtay, HGK. , 17/03/1999, E. 1999/12-161, K. 1999/148. (Günay, 2015: 900).

Taşınırlarda haczi yapan memur, haczettiği malın kıymetini takdir eder. Gerekirse bilirkişilere müracaat eder (m. 87). Taşınır malların kıymetinin icra müdürü takdir edebilir; ancak satışı yapılacak malları değerleri ve özel nitelikleri gereği dikkate alındığında kıymet takdiri için uzman bilirkişilerce işlemin yapılması gerekirken icra müdürü tarafından kıymet takdir işleminin yapılması ihalenin feshi sebebidir. Yargıtay, 12. HD. , 15/10/2012, E. 2012/18290, K. 2012/29449. (Uyar vd. , 2014: 2357). Satışı istenen malın haczinin yapılmasının yanında kıymetinin de takdir edilmiş ve kıymet takdir raporunun ilgililer m. 103 gereği tebliğ edilip kesinleştirilmiş olması gerekir. Kayden haczedilen malın satışının yapılabilmesi için de kıymeti takdir edilmelidir. (Coşkun, 2013: 1469).

Yargıtay, bir kararında satışı yapılan uçakların bilirkişiler marifeti ile kıymetlerinin takdir edilmeyip icra müdürlüklerince kıymetlerinin takdir edilmesi ve ilgililere de m. 103 gereği tebliğin usulüne uygun yapılmadan yapılan ihalenin feshinin gerektiğini belirtmiştir. Yargıtay, 12. HD. , 22/05/2000, E. 2000/8037, K. 2000/8307. (Coşkun, 2013: 1470).

İcra müdürlüğünce kesinleşen kıymet takdiri m. 129 gereği taşınmazın artırmasında en az değerin belirlenmesi için dikkate alınacağından mahkemece meskeniyet şikayeti gereği yapılan kıymet takdirinin dikkate alınarak artırma yapılması ihalenin feshi sebebidir. Yargıtay, 12. HD. , 26/10/2010, E. 2010/11857, K. 2010/24665. (Muşul, 2016: 118).

Açık artırmaya çıkarılacak taşınmazın kıymeti takdir edilirken piyasa rayici değeri dikkate alınır. Aksi halde ihalenin feshi gerekir. Yargıtay, HGK. , 16/04/2014, E. 2014/618, K. 2014/533. (Muşul, 2016: 118).

Kıymet takdiri raporuna dayanarak ihalenin feshini isteyebilecek kişinin ihalesi yapılan malın satışında menfaatinin ihlal edilmiş olması da gerekir. Diğer bir ifade ile ihalesi yapılan mal değerinin üzerinde satılmış ise hukuki yarar yokluğu nedeniyle bu sebebe dayanılarak ihalenin feshi istenemez. Yargıtay, HGK. , 25/02/2013, E. 2012/33602, K. 2013/5611. (Coşkun, 2013: 2005).

Taşınmazlar kural olarak ayrı ayrı satılır. Taşınmazların aralarında ekonomik bir bağ varsa birlikte satılırlar. Bu nedenle her taşınmazın kıymeti ayrı ayrı yaptırılıp gösterilir. (Kuru, 2013: 662). Yargıtay, 12. HD. , 10/04/1986, E. 1986/10550, K. 1986/4234. (Uyar, 1982: 591). Bunun yanında aralarındaki bütünlük gereği birlikte satılması gereken taşınmazların raporda yine ayrı ayrı gösterilmesi gerekir. Zira bu husus KDV oranının belirlenmesinde dikkate alınacak bir husustur. Diğer bir ifade ile birden fazla taşınmaz birlikte satılacak ise kıymet takdirleri raporunda her taşınmaz ayrı ayrı özellikle metrekaresi belirtilerek kıymeti takdir edilmelidir.

Ortaklığın giderilmesi davası sonucu açık artırma ile satışına karar verilen mallar için de satış memuru tekrar kıymet takdiri yaptırmalıdır. Satış memuru mahkemenin yaptırdığı kıymet takdir raporu ile artırmayı yaparsa bu durum ihalenin feshi sebebidir. (Kuru, 2013: 659). Zira mahkeme dava harcı için kıymet takdiri yapmaktadır.

İcra müdürlüğü kıymet takdirine ilişkin raporu; borçluya, taşınmaz üzerinde haciz koydurmuş alacaklılara ve diğer ipotekli alacaklılara tebliğ edilir (128/2). Kıymet takdir raporu tebliğ edilirken kanun, raporun kimlerin hangi adreslerine gönderilmesi gereken noktaya dikkat çekmiştir. Kanuna göre kıymet takdir raporu borçluya, haciz koydurmuş alacaklılara ve ipotekli alacaklılara tebligatın yapıldığı icra dosyasındaki, ayrıca bildirilmiş bulunması hali hariç olmak üzere tapu sicilinde kayıtlı bulunan adresleri esas alınmak üzere tebliğ edilir (128/2). Diğer bir ifade ile burada borçlu, haciz

koydurmuş alacaklılar ile ipotekli alacaklıların eğer dosyaya bildirilmiş adresleri yoksa tapu sicilindeki adreslerine gönderilmesi gerektiğini öngörmüştür.

Artırmaya konu taşınmaz borçluya ait olmayıp üçüncü kişiye de ait olabilir bu durumda taşınmazın malikine de kıymet takdir raporu tebliğ edilmelidir. Borçlu olmayan üçüncü kişinin rapora yönelik itiraz hakkını kullanabilmesi için bu kişiye raporun tebliğ edilmemesi ihalenin feshi sebebidir.

Artırmaya konu taşınmazın kıymet takdir raporu tebliğ edilmemiş ise tebliğ edilmeyen ilgili tarafından ihalenin feshi sebebini oluşturur. İflas satışlarında kıymet takdiri raporu ilgililere tebliğ edilmez ve bu nedenle ihalenin feshi istenemez. (Kuru, 2013: 660). Bununla birlikte icra müdürlüğünce yapılan kıymet takdir işlemi şikayet yolu ile icra mahkemesine taşınıp mahkemece yapılan kıymet takdir işlemi kesin olduğundan burada tanzim edilen bilirkişi raporu ilgililere tebliğ edilmez. Yargıtay, 12. HD. , 18/12/2012, E. 2012/26725, K. 2012/38465. (Uyar vd. , 2014: 2357).

İcra müdürlüğünce tebliğ edilen kıymet takdir raporuna ilgililer süresinde icra mahkemesine şikayet etmez ya da yapılan şikayet mahkemece ret edilir ise kıymet takdir raporu kesinleşmiş olur (m. 128/a). Kıymet takdirinin kesinleşmesi ile taşınmazın belirlenen bedeli artık taşınmazın muhammen bedeli olur ve taşınmazın m. 129'da belirtilen şartların gerçekleşmesinde bu bedel önem arz eder. (Muşul, 2016: 118). Bununla birlikte kıymet takdir raporunun ilgisine usulüne uygun tebliğ edilmemesi durumunda ilgilinin, kıymet takdir işleminden en geç satış ilanının tebliğ edildiği tarihte haberdar olduğu kabul edilir ve bu tarihten itibaren yedi gün içinde kıymet takdir işlemine karşı şikayet yoluna başvurmaz ise kıymet takdir raporu kesinleşmiş olur. Yargıtay, 12. HD. , 22/01/2013, E. 2013/29496, K. 2013/1668. (Uyar vd. , 2014: 2379). İlgilisince, kıymet takdir raporu kendisine tebliğ edilmediği ve bu işlemde haberdar olmadığının ileri sürülmesi ihalenin feshi sebebi olarak kabul edilmez. Yargıtay, 12. HD. , 05/06/2012, E. 2012/4669, K. 2012/19192. (Uyar vd. , 2014: 2358). İhaleden önce ödeme emri ve kıymet takdir raporunun ilgililere tebliğ edilmemiş olması durumunda burada ilgililer ihaleye katılmakla en geç artırma günü satış ilanının tebliği ile öğrenmiş sayılacaklardır. İhale tarihinden itibaren kural olarak yedi gün içinde icra mahkemesine şikayet yoluna gidilmez ise ödeme emri ve kıymet takdiri artık kesinleşir. Bunun yanında başka bir usuli işlem süresinde şikayet yoluna götürülmemiş ise kesinleşir.

Kamu düzenine ilişkin şikayet konusu işlemler takibin her aşamasında süresiz şikayete tabidir. (Kaplan, 2017: 466).

Kanun kıymet takdirine konu bazı taşınmazlarda kıymetinin yaptırılacağı kişi veya kurumlarda özellik aradığını belirterek; icra müdürlüğü 2499 sayılı S. P. K'nın 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Roplu Konut İdaresinin Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, satışı istenen taşınmazın kıymet takdirini aynı Kanunun 22'nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca yetki verilmiş kişi veya kurumlara yaptırır (128/3) demiştir.

Satışa çıkarılan mal taşınmazlarda eklenti niteliğinde teşvikli mal varsa icra müdürlüğü malın kıymetini ayrıca takdir ettirir. Satıştan önce ilgili kurumlardan bu mallar üzerindeki vergi, resim, harç gibi yükümlülükler sorulur. Satışı isteyen alacaklının talebi üzerine bu mallar satış dışında tutulabileceği gibi üzerlerindeki vergi resim harç gibi malın aynından doğan kamu alacakları dikkate alınarak 129 uncu madde hükümlerine göre taşınmazla birlikte ihale edilir (128/4).

Yargıtay, bir kararında taşınmazın kıymetinin, mahalli bilirkişi yardımı da alınmadan gerçek değerin tespit edilmesi yerine, inşaat mühendisince sadece bayındırlık birim fiyatına göre yapılan kıymet tespitine göre satışa çıkarılmasının ihalenin feshini gerektireceğini belirtmiştir. Yargıtay, HGK. , 23/10/2000, E. 2000/14833, K. 2000/15709. (Coşkun, 2013: 2013).

Kıymet takdir işlemi taraf işlemi olmayıp icra takibi işlemi olduğundan ilgililer tarafından kıymet takdir işlemine itiraz edilmez. (Muşul, 2016: 120). Hazırlanan rapora itiraz(şikayet) edilir. Taşınmazın kıymet takdiri bilirkişilerce icra müdürlüğü adına yapıldığından bu işlem bir icra takip işlemi olduğu için ilgililer, icra mahkemesine başvurarak raporun gerçeği yansıtmadığını şikayet yolu ile ileri sürebilirler. (Muşul, 2016: 120). Kıymet takdir raporuna karşı şikayet medeni usul hukuku anlamında dava olmadığından HMK'nın davaya ilişkin hükümleri uygulanmaz. (Muşul, 2016: 121).

Kıymet raporunu tebliğinden itibaren yedi gün içinde taşınmazın kıymetini takdir ettiren icra müdürlüğünün bulunduğu icra mahkemesine şikayette bulunulabilir. Burada kıymeti takdir edilecek taşınmaz esas icra dairesi yetkisi çevresinde ise esas icra dairesi taşınmazın kıymetini kendi yaptıracak; yok eğer taşınmaz esas icra müdürlüğünün yetki çevresi dışında ise taşınmazın bulunduğu yerdeki icra dairesi

istinabe olunacak ve istinabe olunun icra müdürlüğünce kıymet takdir işlemi yapılacaktır.

Kıymet takdirinin tebliğ edildiği ilgililer taşınmazın kıymetini esas icra dairesi yaptırmış ise onu bulunduğu yerdeki icra mahkemesine, talimat (istinabe olunan) icra müdürlüğü yapmış ise talimat icra müdürlüğünün bulunduğu yerdeki icra mahkemesine süresinde şikayette bulunabilirler. Şikayet tarihinden itibaren yedi gün içinde gerekli masraf ve ücretin mahkeme veznesine yatırılması halinde yeniden bilirkişi incelemesi yaptırılabilir. Aksi halde başka bir işleme gerek olmaksızın şikayet kesin olarak reddedilir (128/a, 1).

İcra mahkemesi kıymet takdirine şikayet halinde yatırılacak masrafı belirlemesi gerekir. Mahkeme gerekli masrafı belirlemeden şikayeti ret edemez. Zira bu şikayetin ret edilebilmesi için şikayetçinin yatırması gereken masrafı bilmesi gerekir. Aksi halde bu husus, ihalenin feshinde ileri sürülmesi halinde ihalenin feshini gerektirir. Yargıtay, 12. HD. , 13/03/2018, E. 2008/2117, K. 2008/4720. (Timuçin MUŞUL, s. 121).

Kıymeti düşük hesaplandı diye kıymet takdir raporunu itiraz edilmesi halinde icra mahkemesince yeniden yapılacak kıymet takdiri sonucu takdir edilen kıymet icra müdürlüğünün takdir ettiği kıymetten düşük ise satış işlemlerinde icra müdürlüğünün yaptığı işlem sonucu takdir edilen değer esas alınır. Aksi halde itiraz nedeniyle mahkemece yapılan daha düşük değerli kıymet takdir raporundaki bedel muhammen değer olarak dikkate alınıp satış işlemlerinin hazırlanması ihalenin feshi sebebidir. Yargıtay, 12. HD. , 10/05/2016, E. 2016/9740, K. 2016/13709. (Ruhi vd. , 2016: 171).

Kıymet takdir raporuna ilişkin şikayet sonuçlanmadan taşınmazın açık artırmaya çıkarılıp ihalesi yapılamaz (128/a, 1). Taşınmazın kıymet takdiri kesinleşmeden satışın yapılması ihalenin feshini gerektirir. Yargıtay, 12. HD. , 05/11/2001, E. 17644/18046; Yargıtay, 12. HD. , 18/02/2008, E. 2007/23322, K. 2008/1471). (Kuru, 2013: 661; Coşkun, 2013: 1984).

Artırmaya konu taşınmazın kıymet takdir raporunun kendisine tebliğinden itibaren yedi gün içinde (19/1) rapora karşı şikayet yolu ile icra mahkemesine (m. 128/a, 1) başvurmayanlar taşınmazın kıymet takdiri kesinleşmesinden (m. 128/a, 3) sonra artık kıymet takdirinin usulsüzlüğünden dolayı kesinleşen bu kıymet takdirine göre yapılan ihalenin feshini isteyemez. Yargıtay, 12. HD. , 26/03/2013, E. 2013/5689, K. 2013/11500). (Muşul, 2016: 122).

Artırmaya konu taşınmazın kıymet takdiri kendisine tebliğ edilmeyen ilgiliye satış ilanının (m. 126/1) tebliğinden (m. 127) itibaren yedi gün içinde kıymet takdirindeki usulsüzlük için şikayet yolu ile icra mahkemesine başvuramaz ise artık kıymet takdirinin usulsüz olduğu sebebi ile ihalenin feshini isteyemez. Yargıtay, 12. HD. , 03/11/2014, E. 2014/27394, K. 2014/25753. (Muşul, 2016: 123; Kuru, 2013: 661).

Taşınmazın kıymet takdirine ilişkin şikayet yetkisiz icra mahkemesine yapılırsa icra mahkemesi evrak üzerinden inceleme yaparak başvuru tarihinden itibaren on gün içinde yetkisizlik kararı verir ve bu karar kesin olup temyiz (istinaf) olunamaz (128/a, 4, 5).

Kıymet takdirine şikayet, satış isteme sürelerini durdurmaz. (Kuru, 2013: 660). Bunun yanında haczedilmezlik şikayeti de ihalenin feshi sebebi değildir. Yargıtay, 12. HD. , 19/01/2012, E. 2011/13757, K. 2011/866. (Coşkun, 2016: 2666).

Kıymet takdiri kesinleşmeden ihale yapılamaz. Yapılması ihalenin feshi sebebidir. (HGK. 15/03/1995, 1994/12-795 E. , 180 K.). Kesinleşen kıymet takdirinin yapıldığı tarihten itibaren iki yıl geçmeden aynı taşınmaz için yeni bir kıymet takdiri yapılması istenemez. Maddenin istisnası olarak doğal afetler ve imar durumundaki çok önemli değişiklikler halinde yeniden kıymet takdiri yapılması istenebilir (m. 128/a, 3). Bunun yanında kıymet takdiri yapıldığı tarihten itibaren iki yıl geçmesinden sonra taşınmazın yeniden kıymeti taktir ettirilmeden ihale edilmesi ihalenin feshi sebebini oluşturur. Yargıtay, 12. HD. , 27/03/2008, E. 2008/3359, K. 2008/5849. (Muşul, 2016: 338; Karşlı, 2014: 346) Kıymet takdir işleminin yapıldığı tarihten iki yıl geçtikten sonra ihale yapılmış ise bu durum başlı başına ihalenin feshi sebebi olup mahkemece re' sen ele alınır. Yargıtay, 12. HD. , 23/01/2012, E. 2011/15731, K. 2012/1075. (Coşkun, 2013: 2015).

İhalesi yapılan taşınmazın gerçek değerini yansıtmayan bir takdir işlemi ile (iki yıldan önce) satışa çıkarılmasında taşınmaz tahmini değerinin üzerinde ihale edilmiş olsa dahi borçlunun ihalenin feshini istemekte hukuki yararı olup bu durum ihalenin feshi sebebidir. Yargıtay, 12. HD. , 26/09/2008, E. 2008/16978, K. 2008/16459. (Coşkun, 2013: 2006).

İki yıllık sürenin başlangıcı kıymet takdiri için taşınmazın başına bilirkişilerce gidilip keşif yapıldığı tarihten itibaren başlar. Diğer bir ifade ile kıymet takdirinin fiilen yapıldığı tarihtir. Bu husus kamu düzenine ilişkin olup mahkemece ve icra müdürlüğünce re' sen dikkate alınır. (Ruhi vd. , 2016: 100). Artırmaya konu taşınmazın kesinleşen kıymet takdirinin yapılışından itibaren iki yıl geçtikten sonra yapılan ihale, şikayet halinde feshedilir. Yargıtay, 12. HD. , 23/10/2014, E. 2014/20262, K. 2014/24844. (Muşul, 2016: 123; Muşul, 2016: 125).

Artırmaya konu taşınmaz üzerindeki haciz düştükten sonra yapılan kıymet takdiri esas alınarak yapılan satış, bu sebebe dayalı olarak icra mahkemesine şikayet edilmesi halinde ihale feshedilir. Yargıtay, 12. HD. , 27/06/2014, E. 2014/15060, K. 2014/18915. (Muşul, 2016: 360). Bununla birlikte düşen hacizden sonra tekrar haciz konmuş olup; ancak yapılan kıymet takdir işlemi ikinci haciz tarihinden önce ise yani düşen hacze bağlı olarak yapılmış ve sonrasında ikinci haciz konmuş ise artık bu kıymet takdir işlemi tarihinden itibaren iki yıl geçmemiş olsa bile bu kıymet takdir işlemi esas alınarak satış yapılamaz. İkinci hacizden sonra yeniden kıymet takdiri yapıp o kıymet takdiri esas alınıp satış yapılır. Aksi halde ihalenin feshi sebebi olur. Yargıtay, 12. HD. , 26/02/2015, E. 2015/1755, K. 2015/4011. (Doğan, 2016: 12).

Artırmaya konu taşınmazın kıymet takdirine karşı daha önce m. 128/a uyarınca yapılan şikayet üzerine verilen icra mahkemesi kararları kesin (m. 128/a, son f.) olup buradaki aynı sebebe dayanarak ihalenin feshi aşamasında şikayet konusu yapılırsa mahkemece tekrar inceleme yapılır. Yargıtay, 12. HD. , 05/03/2012, E. 2011/20692, K. 2012/6139. (Coşkun, 2013: 2014). Diğer bir ifade ile kıymet takdirine yedi gün süre içinde şikayet (m. 128/a, 1) hakkı kullanıldığı hallerde aynı sebeple ihalenin feshi talebinde bulunulması halinde kıymet takdir şikayetinin tekrar incelenmesi mümkündür. Yargıtay, 12. HD. , 16/10/2014, E. 2014/19754, K. 2014/24025. (Muşul, 2016: 127). İhalenin feshi kararı da istinaf edilmesi halinde baştaki kıymet takdirine ilişkin şikayet de istinaf da incelenmiş olur.

Artırmaya konu taşınmazın kıymet takdir raporunun kesinleşip kesinleşmediği, kıymet takdiri süresi olan iki yıllık süre içinde artırmanın yapıp yapılmadığı ihalenin feshi aşamasında icra mahkemesince re' sen değerlendirilecek hususlardandır. Yargıtay, 12. HD. , 11/09/2014, E. 2014/18189, K. 2014/21000. (Muşul, 2016: 128).

Kıymet takdiri raporunun usulüne uygun tebliğinden itibaren yedi gün içinde (m. 128/2) ilgilisi tarafından, kıymet takdirine ilişkin bir usulsüzlük iddiası şikayet yolu ile icra mahkemesinde ileri sürülmez ise artık bu usulsüzlüğü dayanılarak ihalenin feshi talep edilemez. Bir diğer ifade ile ilgisinin yasal süre içinde kıymet takdir işlemine karşı icra hukuk mahkemesinde şikayet etmemesi sonucu kesinleşen kıymet takdirine uygun ihale yapılması halinde artık ihalenin feshi aşamasında kesinleşen kıymet takdiri işlemi için yeniden değerlendirme yapılamaz. Yargıtay, 12. HD. , 27/04/2010, E. 2009/28598, K. 2010/10390. (Coşkun, 2013: 1980).

Borçlunun satış ilanı ve kıymet takdiri raporunun tebliğinde bir usulsüzlük olduğu tespit edilirse borçlunun, meskeniyet şikayeti tespit edilecek öğrenme tarihine göre incelenir Yargıtay, 12. HD. , 26/12/2017, E. 2017/8588, K. 2017/16172. (<https://www.karartek.com.tr>, 2019).

Yargıtay uygulamasına bakıldığında artırma konusu taşınmazlar için düzenlenen m. 128/2) taşınır satışlarında da uygulanması gerektiği görülmektedir.

Artırma şartnamesinin hazırlanmasında (m. 124 ve m. 125) onun bir parçası kabul edilen mükellefiyetler listesinin (m. 128/1) hazırlanmasında, tebliğinde ve kesinleşmesinde; kıymet takdir işleminin (m. 128, m. 128/a) yapılmasında, tebliğinde ve kesinleşmesinde bir usulsüzlük olması halinde ilgililer süresinde şikayet yolu ile icra mahkemesine başvurup işlemin iptalini veya düzeltilmesini isteyebilirler. İlgililer bu aşamalarda işlemlerdeki usulsüzlükleri ihale tarihinden önce öğrenmiş iseler öğrenme tarihinden itibaren yedi gün içinde şikayet yolu ile icra mahkemesinde, öğrenmemiş iseler en geç ihale tarihinden itibaren yedi gün içinde (m. 134/2) ihalenin feshi olarak icra mahkemesinde ileri sürebilirler. Bunun yanında artırmaya hazırlık işlemlerinin yapıldığı bu süreçteki işlem; kamu düzenin ilgilendiren bir usulsüzlük (m. 134/8) olup öğrenilmemiş olsa bile süresiz şikayete konu olması nedeniyle ihale tarihinden itibaren bir yıl içinde ihalenin feshi sebebi olarak icra mahkemesinde ileri sürülebilir.

Uygulamada haciz kesinleştikten sonra alacaklı bazen önce taşınmaz malın kıymet takdirinin yapılması, bazen kıymet takdirinin yapılarak satışın yapılmasını bazen de satışın yapılması talebinde bulunuyor. İcra müdürlüğünce, her üç ihtimalde de talep gereği taşınmazın kıymetini takdir ettirip raporun tebliği ve kıymet takdir işleminin kesinleştirilmesi sağlanıyor. Bundan sonra ilk ihtimal durumunda artık alacaklı satış talebinde bulanana kadar bekleniyor. Diğer iki durumda ise satış avansının da yeterli ise

taşınmazın satış ilanı ile artırma şartnamesi hazırlanıp ilan tebliğe çıkartılıyor. Taşınmaz üzerindeki mükellefiyetlerin tespit edilmesi, listesinin yapılması ve tebliği yapılmamaktadır. Bunun yanında hacizden itibaren talep olmadan kıymet takdiri de yapılmaz. Kıymet takdiri talebi ile taşınmazın kıymet takdiri yapılır. Sadece satış talebi olması ile de kıymet takdiri yapılmaz zira ikisi de ayrı takip işlemleri olup HMK’da bulunan taraflarca getirilme ilkesi gereği talep ile icra müdürlüğü harekete geçer. Kıymet takdiri yapılırken bilirkişilerce taşınmazın kıymet takdiri yapılırken taşınmaz üzerindeki mükellefiyetler belirlenir ama taşınmazın değerine etkisi dikkate alınarak taşınmazın değeri belirlenmez. Her ne kadar mükellefiyetin (varsa) etkisi taşınmazın değerine etkisi dikkate alınmadan hazırlanan raporun ilgililere tebliği ile ilgililer taşınmazın fiili durumundan ve kıymetinden haberdar olmaktadır.

Uygulamada icra müdürlükleri kıymet takdir raporunun tebliği ile ilgililer mükellefiyetlerden haberdar olduğu düşüncesi ile mükellefiyetler listesi hazırlanıp tebliğ edilmemekte olup İİK. ’nın m. 128’nci maddesi uygulamada işletilmemektedir.

Kanaatimizce icra müdürlüklerince tarafların menfaatini korumak için en azından taşınmazın üzerinde mükellefiyet varsa kıymet takdir işlemleri sırasında bilirkişilerin bu hususa dikkati çekilerek mükellefiyetin taşınmazın kıymetine etkisi dikkate alınarak rapor hazırlatılmalıdır. Bunun yanında mükellefiyet varsa listesinin hazırlanıp ilgililere tebliğ edilmesi gerekir.

Ortaklığın giderilmesi davası sonucu verilen ilama dayalı olarak yapılan satışlarda satış işlemlerini hazırlayacak olan satış memurunun yeniden kıymet takdir işlemi yapmadan satışın yapılması ihalenin feshi sebebidir. Yargıtay, 12. HD. , 20/09/2005, E. 2005/13805, K. 2005/17607. (Coşkun, 2013: 2013).

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

3. ARTIRMA İŞLEMLERİNE VE İHALE KARARININ VERİLMESİNE İLİŞKİN İHALENİN FESHİ SEBEPLERİ

Hacizli mal paraya çevrilirken artırma işlemleri ile ilgili ya da ihale kararının verilmesine ilişkin gerek işlemi yapan yetkili memur gerekse artırmaya katılanlar tarafından bu safhayı düzenleyen kurallara karşı işlenen aykırılıklar nedeniyle ihalenin feshi söz konusu olur. Artırma işlemlerine ve ihale kararının verilmesine ilişkin ihalenin feshi sebepleri oluşmaması için bu safhayı düzenleyen kuralları incelemek gerekir.

3.1. ARTIRMA İŞLEMLERİ İLE İLGİLİ FESİH SEBEPLERİ

3.1.1. Artırmayı Yapacak Yetkili Merci

Artırmaya konu malların satışı, o mala ilişkin takibin yapıldığı icra müdürlüğü tarafından yapılır (m. 123). Artırmaya konu mal, takibi yapan icra müdürlüğünün yetki sınırları dışında ise diğer bir ifade ile başka bir icra müdürlüğünün yetki sınırları içinde ise söz konusu malın bulunduğu yer icra müdürlüğü istinabe (m. 79 ve m. 360) yolu ile satışı yapar (Muşul, 2016: 60, 93). Artırmaya konu mal istinabe yolu ile yapılıyorsa artırmaya ilişkin şikayetler istinabe (m. 360) olunan icra müdürlüğünün bulunduğu yerdeki icra mahkemesine yapılır. (Muşul, 2016: 359). Bu uyuşmazlıklar doğrudan doğruya istinabe olunan icra müdürlüğünce yapılan artırma ile ihaleye ilişkin ihalenin feshi (m. 134) ve kıymet takdirine (m. 128/a) şikayet gibi uyuşmazlıklardır. (Kuru, 2013: 643).

İstinabe olunan icra müdürlüğünün ve onun bağlı olduğu icra mahkemesinin yetkisi kesin yetki olarak düzenlenmiş olup bu düzenleme kamu düzenine ilişkin olduğundan yetkisiz icra müdürlüğü tarafından yapılan ihale icra mahkemesi tarafından re' sen feshedilir. Yargıtay, 12. HD. , 27/06/2011, E. 2011/7568, K. 2011/13246. (Muşul, 2016: 360).

İflas yolu ile satışlarda iflas masasındaki mallar iflas idaresi tarafından satılır (m. 241-243). Artırmaya konu şeyin satışı, iflas idaresi üyelerince hep birlikte yapılması

gerekir. Bunun yanında müflisin taşınır malı iflas idaresinin yetki sınırlarının dışında bir yerde ise ve malın getirtilerek iflasın açıldığı yerde satılması masa için daha faydalı olacak ise getirtilir ve iflas idaresi tarafından satılır. Taşınır malın bulunduğu yerde satılması daha faydalı olacak ise o zaman mal istinabe yolu ile taşınır malın bulunduğu yerdeki iflas dairesi tarafından, yoksa icra dairesi tarafından satılır. (Kuru, 2013: 1349).

Rehinli malın satışına iflastan önce rehinli takip yolu ile başlanmış ve iflastan sonra da bu takibe devam edilmesi (m. 193/4) istenmiş ise rehin konusu malın satışı iflas idaresi tarafından değil icra dairesi tarafından yapılır (Kuru, 2013: 1349). Basit tasfiye yolunda ise müflisin mallarının satışı iflas dairesi (m. 218/3) tarafından yapılır. (Kuru, 2013: 1387).

Paraya çevirme işlemi, kanunda belirtilen makam (merci) tarafından yapılır aksi takdirde yetkili olmayan başka bir merci tarafından yapılması nedeniyle oluşan kanuna aykırılık nedeniyle ihalenin feshi istenebilir. (Arslan, 1984: 113).

3.1.2. Artırmayı Yapacak Yetkili Memur

Paraya çevrilecek malın artırması yetkili ve görevli memur tarafından (m. 115/1 ve m. 129/1) yapılması gerekir. Haciz yolu ile takiplerde artırmayı yapacak kişi icra müdürü, icra müdür yardımcısı, veya bunların olmaması halinde icra mahkemesi tarafından yerlerine görevlendirilen (m. 1 ve Niz. m. 4) yazı işleri müdürü veya bir katiptir. İflas tasfiyesinde satışı yapacak iflas idaresi veya iflas idaresinin temsilcisidir. Basit tasfiyede ise iflas memuru artırmayı yapar. (Arslan, 1984: 113).

Satış kural olarak icra müdürü tarafından yapılır. Bunun yanında icra müdürü haciz işlemlerinde olduğu gibi satışı yardımcısına ya da katiplerinden birini görevlendirerek yaptırabilir. (Kuru, 2013: 620).

İcra memuru kendiliğinden ihaleyi durduramaz, m. 129'da düzenlenen koşulların gerçekleşmesi halinde ileri sürülen peyin azlığı nedeniyle ihaleyi yapmaktan kaçınmaz, ihalede bir usulsüzlük bulunsa dahi icra memuru ihaleyi feshedemez zira ihale ancak icra mahkemesi tarafından feshedilir, icra müdürü yalnız ihale bedeli süresinde icra veznesine yatırılmaması halinde ihale kararını re' sen kaldırması gerekir, bu durumların aksi ihalenin feshi sebebidir. (Ruhi vd. , 2016: 94, 95).

İcra müdürlüğünce artırmaya konu mal, birinci artırmada satılmaz ise ikinci artırmada satışa çıkarılır. Birinci artırmada icra memuru hazır bulunmayıp ikinci

artırmada malın satışı gerçekleşirse ikinci artırmada her şey usulüne uygun yapılmış olsa bile birinci ihalede memurun bulunmayışı ikinci artırmayı usulsüz hale getirir ve ihalenin feshi gerekir. Zira iki ihale birbirini tamamlayan merasim olup birinci artırma usulüne göre yapıp mal birinci artırmada satılmaz ise ikinci artırmaya geçilir. Birinci artırma usulsüz ise ikinci artırmaya geçilmez. Bu nedenle icra memurun birinci artırmada bulunmayışı diğer şartları usulüne uygun yapılan ikinci artırmayı usulsüz hale getirip ihalenin feshi gerekir. Yargıtay, 12. HD. , 21/04/2011, E. 2010/26181, K. 2011/7246. (Muşul, 2016: 331).

Elbirliği mülkiyeti şeklinde bulunan taşınmazlar, taşınmaz hissesinin taksimi veya ortaklığın giderilmesi davası açılmadan icra yolu ile satılamaz. (Ruhi vd. , 2016: 94). Ortaklığın giderilmesi kararı gereği malın açık artırması yapılacak ise ortaklığın giderilmesine karar veren mahkeme malın satışın yapılması için bir memur (satış memuru) görevlendirir (Hmk. m. 322/2). Bu memur sulh hukuk yazı işleri müdürü, icra müdürü ya da başka biri olarak görevlendirilmiş olabilir. Sulh hukuk mahkemesi hakiminin kararında satışın yapılması için görevlendirilen kişi satışı (Hmk. m. 322/2) yapar. Bunun yanında bu satış memuru satışı icra ve iflas kanunu hükümlerine göre yapar. (Muşul, 2016: 517-518). Sulh hukuk mahkemesinin görevlendirildiği satış memuru satışı bizzat yapar, bu görevi başkasına devredemez. (Kuru, 2013: 664).

Artırmayı yapacak kişi İİK. m. 10'da belirtilen yakınları ile ilgili işlemlere katılamayacağı için bu kişilerle ilgili ihale işlemlerini yapamaz. Aksi takdirde işlem geçersiz (m. 11) olur.

İcra dairesinde görevli fakat kanun (m. 1) veya nizamnamedeki (m. 4) gibi icra mahkemesi tarafından görevlendirilmemiş kimsenin artırmayı yapması, belirlediği yetkili ve görevli kişilerden başka kişilerin, iflas idaresini temsil etmeyen bir kişinin satışı yapması bu satış kanuna aykırı olur. Bu nedenle artırma işlemini yapacak kişilerin kanunda belirtilen görevli kişilerden başka kişiler tarafından yapılması ihalenin feshi sebebini oluşturur. (Arslan, 1984: 113).

3.1.3. Satışın Yapılacağı Yer ve Zaman

İcra müdürlüğünce daha önce satışa hazırlık aşamasında satışın yapılacağı yer açık ve kesin bir biçimde belirtilir (m. 114, 115, 126, 129). Satış ilanda belirtilen bu yerde yapılır. Daha önce ilanda belirtilen yerden başka bir yerde yapılması ihalenin feshi sebebidir. Yargıtay, 12. HD. , 15/04/1998, E. 1998/3540, K. 1998/4187. (<http://www.mycra.com>, 2019; Kuru, 2013: 665). Artırma yerinin daha önce artırma ilanında belirtilmemesi ya da belirtilen yerden başka bir yerde yapılması ihalenin feshi nedenidir. Bunun yanında daha önce artırma ilanında belirtilen yerden başka bir yerde artırmanın yapılması artırmaya katılımı olumsuz yönde etkilememiş ise bu durum ihalenin feshi nedeni olmamalıdır; şöyle ki ilanda belirtilen artırma yerinde birinin bekleyip gelenleri fiili artırmanın yapılacağı yere yönlendirmesi halinde artık bu durumda ihalenin feshi sebebi söz konusu olmamalıdır. (Arslan, 1984: 114).

Yargıtay, bir kararında artırma yeri olarak adliyenin yedinci katında bulunan yemekhanede olacağını belirttiği, daha sonra adliyede yer olmaması nedeniyle yemekhanenin Cumhuriyet Savcı odaları ve İcra Dairelerine tahsil edildiği, ihale günü belirtilen yere geldikleri ve kendilerine ihalenin bodrum katta yapılacağı söylendiği, bodrum kata inildiğinde yemekhane olmayıp kantin olduğunu gördükleri, adliye girişindeki polis memurundan yemekhanenin sorulması üzerine yemekhanenin adliye dışına taşındığını öğrendikleri, ihalenin yapılacağı yerine değişmesini düzeltme ilanı ile ilan edilmediğinden ihalenin belirlenen yerde yapıldığı kabul edilemeyeceğini ve m. 126'ya aykırı olup ihaleye katılacak talebi ve talipli sayısını azaltacağından ihalenin feshinin gerekeceği belirtilmiştir. Yargıtay, 12. HD. , 28/02/2013, E. 2012/33788, K. 2013/6458. (Coşkun, 2013: 2033).

Artırmanın yapılacağı yer, amacı karşılayacak nitelikte bir yer olmalıdır. Bu yerin katılım olumsuz etkileyecek bir yer olması veya küçük bir yer olması artırmanın açıklığını etkileyecek bir durum olduğundan ihalenin feshine neden olabilir. (Arslan, 1984: 114).

Satış ilanında artırma yapılacak günün açık ve seçik bir şekilde belirtilmesi gerekir. Satış işlemi bir icra takip işlemi olup resmi tatillerde satış yapılamaz (m. 51). Bunun yanında idari tatil ya da öğle saatinde satış yapılabilir. (Pekcanitez vd. , 1991: 15). İlan edilen ikinci satış gününün resmi tatile rastlaması halinde yeniden birinci ve ikinci satış günlerinin belirlenip ilan yapılması gerekli olup resmi güne denk gelen

ikinci ihale günü satış yapılması fesih sebebidir. Yargıtay, 12. HD. , 03/02/2003, E. 2003/28715, K. 2003/1872; 23/10/1984, E. 1984/8991, K. 1984/10879. (Uyar vd. , 2014: 2368).

Artırma ilanında belirtilen günde satış yapılmaz ise bu durum ihalenin feshi sebebidir. Bunun yanında artırma ilanında belirtilen günde satış yapılır; ancak artırma tutanağında farklı bir tarih yazılır ise bu durum ihalenin feshi sebebini oluşturmaz. (Kuru, 2013: 665). İhale tutanağında ihale tarihi ve ihalenin bitiş saati gösterilmemiş olup ihale tutanağının devamı niteliğinde olan pey tutanağında ihalenin yapıldığı tarih ve bitiş saatinin yazılmış olması halinde bu husus ihalenin feshi sebebi olmaz. Bununla birlikte artırmanın belirtilen saatler arasında yapılıp yapılmadığı taraflarca ileri sürülmelidir. İlgilerce ileri sürülmediği sürece ihale tutanağında başlangıç ve bitiş saatleri mahkemece re' sen dikkate alınmaz. Yargıtay, 12. HD. , 20/11/2012, E. 2012/23906, K. 2012/33944; 06/03/2012, E. 2012/20292, K. 2012/6407. (Uyar vd. , 2014: 2400). Yargıtay, aynı yıl başka bir kararında ise ihalenin başlama ve bitiş saatlerinin ihale tutanağına yazılmaması kamu düzenine ilişkin olup mahkemece re' sen ele alınacak ihalenin feshi sebebi olduğunu belirtmiştir. Yargıtay, 12. HD. , 06/02/2012, E. 2012/16207, K. 2012/2112. (Uyar vd. , 2014: 2400).

Satışın daha önce artırma ilanında açık ve kesin olarak belirlenen saatte yapılması gerekir. Daha önce belirtilen saatten önce ya da sonra yapılması ihalenin feshi sebebidir. Yargıtay, 12. HD. , 06/07/1993, E. 1993/7577, K. 1993/12234. (Uyar vd. , 2014: 2404; Kuru, 2013: 645). İcra müdürlüğünce daha önce artırma ilanında belirtilen saatte artırmaya başlanılıp yine belirtilen saatte artırmanın bitirilmesi gerekir. Bununla birlikte ihalenin başlama ve bitirilme saatlerinin tutanakta belirtilmemesi kamu düzenine ilişkin olmayıp re' sen dikkate alınmayacak; ancak taraflarca ihalenin feshi sebebi olarak icra mahkemesine şikayet yolu ile taşınıp ihalenin feshinin istenmesi halinde dikkate alınır. Yargıtay, 12. HD. , 06/03/2012, E. 2011/20292, K. 2012/6407. (Muşul, 2016: 362, 363, 364; Kuru, 2013: 645). Bunun yanında Yargıtay, ihale başlama saatinin ihale tutanağında gösterilmemesi halinde bu husus mahkemece re' sen dikkate alınıp ihalenin feshine karar vermek gerektiği yönünde karar vermiştir. Yargıtay, 12. HD. , 06/10/2009, E. 2009/9308, K. 2009/18194. Başka bir kararında da ihale tarihleri ile başlama ve bitiş saatlerinin gösterilmemesini ihalenin başlı başına feshi sebebi olup

mahkemece re' sen dikkate alınması gerektiği yönünde karar vermiştir. Yargıtay, 12. HD. , 07/05/2009, E. 2009/2060, K. 2009/10162. (Coşkun, 2013: 2035).

Yargıtay bir kararında ihalenin yapılacağı saatin 09: 30 – 09: 45 aralığında olduğu; ancak ihale tutanağında ihalenin, hem başlayış saatinin hem de bitiş saatinin 09: 30 olarak olması nedeniyle ihalenin başlangıç ve bitiş saatlerine uyulmadan yapılmasının başlı başına ihalenin feshi sebebi olduğunu belirtmiştir. Yargıtay, 12. HD. , 23/02/2004, E. 2003/25598, K. 2004/3655. (Coşkun, 2013: 2000). Satış kararında birinci artırım için başlangıç saatinin gösterilmemesi, ilan ve şartnamede belirtilen artırma saatinin satış kararındaki saatine uymaması, ilanda belirtilen satış saati ile şartnamede belirtilen saatinin farklı olması, ihaleye satış kararındaki başlangıç saatinden sonra başlanmış olması ihaleye olan talebi ve talipli sayısının etkileyeceğinden ihalenin feshi sebebidir. Yargıtay, 12. HD. , 11/01/2005, E. 2005/22611, K. 2005/290. (Uyar vd. , 2014: 2383).

Bunun yanında ihalenin ilan edilen saatten önce yapılması durumunda ve de başka bir sebebe bağlı olarak şikayet olsa bile icra mahkemesince ihalenin belirtilen saatten önce yapılması başlı başına ihalenin feshi sebebi olarak kabul edilip icra mahkemesince re' sen incelenir. Yargıtay, 12. HD. , 24/02/2011, E. 2010/30580, K. 2011/1869. (Coşkun, 2013: 2034).

Artırma saati başlamadan artırmaya başlanmamalı ve bitiş saatinden önce de ihale yapılmayıp bitiş saatinin dolmasının beklenmesi gerekir. Aksi halde ihale saati başlamadan ihaleye başlanması ya da bitmeden ihalenin yapılması ihalenin feshini oluşturabilir. (Arslan, 1984: 114). Yargıtay bir kararında artırma şartnamesinde belirtilen başlama ve bitiş saatlerine uyulmayarak birinci ihalenin bitiş saatinin 10: 25 olmasına rağmen tutanakta 10: 23 yazılması ve bitirildiği anlaşılmaması nedeniyle bu durumun ihaleye talebi ve taliplileri azaltacağı gerekçesi ile ihalenin feshedilmesi gerektiği belirtilmiştir. Yine aynı kararında birinci ihalenin usulüne uygun yapılmaması nedeniyle ikinci artırmanın ikinci ihaleye bırakılıp yapılmasının da usulsüz olup ihalenin feshinin gerektiğini belirtmiştir. 29/01/2015, E. 2014/34448, K. 2015/2232. (<http://www.forumadalet.net>, 2019).

Satış ilanında belirlenen saatin dolmasına rağmen artırmada pey sürme devam ediyorsa icra memuru ihaleyi bitirmemeli ve pey sürme işleminin devamı boyunca ihaleye devam edip pey süreme işleminin bittiği anda en yüksek pey sürene mal ihale

edilmelidir. Yargıtay, 12. HD. , 06/03/2012, E. 2011/20292, K. 2012/6407. (Muşul, 2016: 363). Aksi halde pey sürme işlemi devam ederken ihale saatinin dolması nedeniyle ihalenin yapılması kanuna aykırı olup ihalenin feshi sebebi olur. Yargıtay, 12. HD. , 07/06/2011, E. 2010/31087, K. 2011/11953. (Coşkun, 2013: 2034). Bunun yanında ihale saatinin bitme saatinde pey verme işlemi sürmüyorsa bitiş saatinde ihale yapılmalıdır. Pey sürme işlemi ihale bitiminde bitmiş olmasına rağmen yapılmayıp daha sonraki bir zamanda yapılması ihalenin feshi sebebidir. (Kuru, 2013: 665).

Satış ilanında ihalenin başlama saati gösterilmiş olup devamı süresi ve bitirileceği saat gösterilmemiş ise artırmanın ihalenin başladığı saatten resmi çalışma saati bitimine kadar devam ettirilerek resmi çalışma saatinin dolması ile ihaleyi sonlandırmalıdır. Aksi halde ihalenin bitiş saati gösterilmeyip resim çalışma saatinden önce ihalenin yapılması ihalenin feshi sebebi olur. Yargıtay, 12. HD. , 29/04/2010, E. 2009/28690, K. 2010/10720. (Coşkun, 2013: 2034; Kuru, 2013: 645). Bunun yanında ihalenin daha önce belirtilen saatte başlanıp bitirilmediği iddiası şikayet yolu ile icra mahkemesinde dile getirilmedikçe icra mahkemesince bu durum re' sen dikkate alınmaz. Yargıtay, 12HD. , 06/03/2012, 20292/6407. (Kuru, 2013: 645).

Satışın yapılacağı yerin devlet dairesi olması ya da satışın mesai saati dışında öğle tatili arası yapılması ihalenin feshi sebebi olmayıp buna dayanarak ihalenin feshine söz konusu olmaz. Yargıtay, 12. HD. , 09/02/2004, E. 2003/24804, K. 2004/2164. (Coşkun, 2013: 2029). Satış ilanında ikinci artırma saatinin birinci artırma saatinden farklı gösterilmesi halinde bu husus ihalenin feshi sebebi sayılmaz. Yargıtay, 12. HD. , 29/06/1961, E. 1961/6062, K. 1961/6682. (Uyar vd. , 2014: 2384).

6183 sayılı AATUHK'ya göre taşınmaz ihalelerinin feshi icra mahkemesince yapılacağından bu kanuna göre yapılacak satışlarda iki satış günü arasında yedi günlük süre bulunması gerekirken, bu süreden uzun ya da kısa süre konularak ihalenin yapılması, her parselin ihalesinin ayrı ayrı yapılmaması ihalenin feshi sebebidir. (Ruhi vd. , 2016: 95).

3.1.4. Artırmada Tellal Bulundurulması

Artırmaya katılanların ileri sürdükleri peyler tellal tarafından yüksek sesle ilan edilerek mahalde duyurulur. Yeni bir pey sürülüp ve önceki peyden fazla olması halinde önceki daha az peyi süren teklifi ile bağlı olmaktan kurtulur (TBK. m. 276).

Açık artırmada tellal satışa konu malın ilanını yaparak artırmada pey sürenlerin peylerin yüksek sesle mahaldekilere duyurur ve pey sürme işlemi bitince en yüksek pey verene ihale edilmek üzere tellal tarafından üç kez bağırılmak suretiyle icra memuru tarafından ihale edilir. Yargıtay, 12. HD. , 21/04/2011, E. 2010/26181, K. 2011/7246. (Muşul, 2016: 330). Pey sürme işleminin usulsüz olması ve tellal tarafından üç defa bağırılmadan ihalenin yapılması fesih sebebidir. (Coşkun, 2013: 2031).

İİK. yönetmeliğinin 47 ve 49 maddelerinde artırma tutanağının tellal tarafından da imzalanacağı belirtildiğinden artırmada tellal da bulundurulup artırma sonunda tutanağa imzası alınır. Aksi halde tellalın artırma tutanağında imzasının olmaması icra mahkemesince re' sen dikkate alınacak bir ihalenin feshi sebebidir. Yargıtay, 12. HD. , 21/04/2011, E. 2010/26181, K. 2011/7246. (Muşul, 2016: 329). Bunun yanında tellalın birinci artırma tutanağında imzasının bulunmaması nedeniyle birinci artırmanın usulsüz olduğu bu nedenle de usulüne uygun olarak yapılana birinci artırma olmadan ikinci artıma yapılamayacağından bu durum da yapılan ihalenin fesih sebebidir. Yargıtay, 12. HD. , 11/03/2013, E. 2013/659, K. 2013/8447. (Coşkun, 2013: 2032).

İcra müdürlüğü daha önceden gerekli yazışmayı yaparak belediye tarafından hazır edilecek bir tellalı (münadi) artırma yapılırken artırmada bulundurması gerekir. Belediye tarafından artırma anında mahalde tellal hazır edilemez ise satışı yapan icra memuru bu durumu artırma tutanağına yazarak icra ya da adliye görevlilerinden birini tellal olarak tayin eder. Artırmada tellal bulundurulmaması ihalenin feshi nedenidir. (Kuru, 2013: 666). Belediye tarafından hazır edilemeyen tellal yerine icra memurunun artırma için tayin edeceği memur icra ve adliye çalışanlarından olup bunların dışında başka bir kişiyi tellal olarak görevlendiremez. Örneğin bu kişilerin dışında şoförün tellal olarak görevlendirilerek ihalenin yapılması ihalenin feshi sebebidir. Yargıtay, 12. HD. , 28/11/1990, E. 1990/5244, K. 1990/12206. (Coşkun, 2013: 2031). Bunun yanında belediyeden görevlendirilen tellalın ihale mahallinde bulunmasına rağmen ihalede tellallık görevi verilmemesi (Ruhi vd. , 2016: 94), satışı yapan icra memuru aynı zamanda o artırmada tellallık görevini ifa etmesi kanuna aykırı olup ihalenin feshi nedenidir. Yargıtay, 12. HD. , 21/04/2011, E. 2010/26181, K. 2011/7246. (Muşul, 2016: 331; Kuru, 2013: 667).

Paraya çevrilecek mal birinci artırmada satılmaz ise ikinci ihaleye kalır ve her iki ihalede de tellal bulundurmak zorunludur. Birinci ihalede tellal bulundurulmaz ve

artırma ikinci ihaleye kalır ve de ikinci ihalede satış usulüne uygun olsa bile ikinci artırmadaki ihale usulsüz olur ve ihalenin feshi sebebidir. Zira iki ihale birbirini tamamlayan bir merasim olup ikinci ihaleye geçebilmek için birinci ihalenin usulüne uygun yapılması gerekir. Yargıtay, 12. HD. , 21/04/2011, E. 2010/26181, K. 2011/7246; Yargıtay, 12. HD. , 17/12/2003, E. 2003/10742, K. 2003/13501.(Muşul, 2016: 331; Coşkun, 2013: 2031).

3.1.5. Artırmanın Açık Olması

Artırma herkese açıktır. Bu nedenle buna açık artırma denir. Bunun yanında artırmaya herkes katılamaz. Artırmanın gizli olarak veya belirli kişiler arasında yapılması ihalenin feshi sebebidir. (Kuru, 2013: 666). Bunun yanında artırmaya teminat sunup katılanların dışında artırma mahallinde artırmaya teminat sunmayıp katılmayan izleyicilerin icra müdürünce dışarı çıkartılması ihalenin feshi sebebini oluşturmaz. Yargıtay, 12. HD. , 02/12/2014, E. 2014/30451, K. 2014/29082. (Yılmaz, 2016: 731).

3.1.5.1. Teminat Gösterenlere Artırmanın Açık Olması

Artırmaya katılabilmek için kişiler kural olarak satış yapılacak olan malın tahmin edilen muhammen bedelinin yüzde yirmisi oranında pey akçesi veya milli bir bankanın teminat mektubu sunmaları, elektronik ortamda pey sürerek artırmaya katılacakların da teminat (m. 124) sunmaları gerekir. Diğer bir ifade ile artırmaya konu taşınmaz malın muhammen bedelinin yüzde yirmisi oranında teminat gösteren herkese artırma açıktır. (Arslan, 1984: 115). Artırmaya teminat sunmadan pey süren kişilerin peyleri geçersizdir. Eksik teminat sunan kişinin ihaleye girmesine izin verilmesi ihalenin feshini gerektirir. Yargıtay, 12. HD. , 02/05/2002, E. 2002/8238, K. 2002/9284. (Uyar vd. , 2014: 2376).

Artırmaya konu mal, taşınmaz ise hem elektronik ortamda hem de artırma mahallinde pey sürerek artırmaya katılmak için taşınmazın muhammen değerinin yüzde yirmi nispetinde teminat sunmak zorunlu iken; artırmaya konu mal, taşınır ise elektronik ortamda pey sürerek artırmaya katılabilmek için teminat zorunludur. Mahalde artırmaya katılmak için taşınır mal için teminat sürme zorunlu olmayıp icra memurunca şartnamede belirtilmek suretiyle istenebilir. Yargıtay, 12. HD. , 16/09/2003, E. 2003/13995, K. 2003/17742. (Uyar vd. , 2014: 2398; Pekcanitez vd. , 2018: 201).

İhale tarihinden önce teminat yatırma zorunluluğu yoktur. İhale başladıktan sonra da teminat gösterilerek ihaleye katılmak mümkündür. Devletin teminat sunmak zorunda olmadığı haller yasada açıkça öngörülmüş olduğundan, m. 124'de de böyle bir husus belirtilmediğinden Devlet teminat göstermeden ihalelere giremez. Yargıtay, 12. HD. , 16/12/1994, E. 1994/15867, K. 1994/16235. (Uyar vd. , 2014: 2377).

Artırmaya konusu mal, ihaleye pey sürme koşulu sağlanmak suretiyle birden fazla kişi adına ihale edilebilir. Diğer bir ifade ile söz konusu malın ihalesi diğer şartların sağlanması halinde birden fazla kişi adına yapılmasında bir yolsuzluk olmayıp ihalenin feshi sebebi söz konusu olmaz. Yargıtay, 12. HD. , 25/06/2014, E. 2014/15809, K. 2014/18619. (Muşul, 2016: 520).

Artırmaya pey sürmek için teminat sunulması gerektiğinden teminat sunulmadan artırmaya pey süren kişinin peyi geçersiz olacağından m. 133 gereği ihale kararının kaldırıldıktan sonra yeniden mal artırmaya çıkarılması gerekirken ikinci pey süren kişi sıfatı ile peyi geçersiz olan bu kişilere ihale yapılması ihalenin feshi sebebidir. Yargıtay, 12. HGK. , 24/11/2004, E. 2004/12-637, K. 2004/612. (Muşul, 2016: 105). Bunun yanında artırmaya katılanlardan pey sürülmediği ileri sürülüp ihalenin feshi istenmesi halinde pey sürülmemiş olmanın ihaleyi ne şekilde etkilediği gösterilmelidir. İİD. , 14/11/1967, E. 1967/9176, K. 1967/10088. (Olgaç, 1974: 944).

Artırmada satışı yapılacak mal üzerinde hakkı olan alacaklının alacağı o malın muhammen bedelinin yüzde yirmisi miktarında ise artırmaya katılması halinde ayrıca bu yüzde yirmi teminat aranmaz (m. 124/4). Burada anlaşılması gereken malın ihale bedelinden kendisine muhammen bedelin yüzde yirmisi kadar pay düşecek alacaklı olarak anlaşılması gerekir. Diğer bir ifade ile artırma konusu malın bedelinden yüzde yirmi oranında pay alma olasılığı olan kişi artırmaya yüzde yirmi teminat göstermeden katılabilir. Yargıtay, 12. HD. , 17/10/2005, E. 2005/16355, K. 2005/19988. (Uyar vd. , 2014: 2376).

Artırmaya katılan kişinin payına artırma bedelinden yüzde yirmi pey düşüp düşmeyeceğinden kaynaklı bir ihtilaf çıkarsa icra memuru bu kişiyi teminatsız olarak artırmaya girmesine izin vermeyebilir; ancak icra memuru bu yetkisini yanlış kullanırsa tazminat sorumluluğu (m. 5) doğabilir. Bunun yanında artırmaya teminatsız girme hakkı varken icra memuru tarafından izin verilmez ise bu kişi için ihalenin feshi sebebi söz konusu olur. (Arslan, 1984: 115).

Artırması yapılacak olan mal üzerinde sadece tek haciz olup bu haciz alacaklısının alacağı taşınmazın muhammen bedelinin yüzde yirmisinden fazla ise teminat sunmasına gerek olmadan artırmaya pey sürerek katılabilirken alacağı yüzde yirmi teminattan az ise teminatın karşılanmayan kısmını tamamlayıp artırmaya katılabilir. Yargıtay, 12. HD. , 07/07/2011, E. 2010/33354, K. 2011/15606; Yargıtay, 12. HD. , 02/02/2014, E. 2014/29128, K. 2014/29063. (Muşul, 2016: 105, 106).

Artırması yapılacak mal üzerine birden fazla kişi haciz koydurmuş olup kendisinin haczi birinci sırada (kendisinin haczinden önce başka alacaklının haczi olmadığı durum) olan kişinin alacağı da malın muhammen bedelinin yüzde yirmisi kadar veya ondan fazla ise bu kişinin artırmaya pey sürerek katılması için yüzde yirmi teminat sunmasına gerek yoktur. (Muşul, 2016: 106).

Bunun yanında artırmaya konu taşınmaz mal üzerinde birden fazla haciz olup kendisi birinci sırada olmayan kişinin artırmaya teminat sunmadan katılabilmesi için kendisinden önceki haciz alacaklarının alacakları toplamı taşınmazın muhammen bedelinden çıkarılması ve kalan miktarın (haciz alacaklısına düşmesi muhtemel bedelin) muhammen bedelin yüzde yirmisini karşılaması veya üzerinde olması ve ayrıca bu haciz alacaklısının alacak miktarının da muhammen bedelin yüzde yirmisi kadar veya yüzde yirmiden fazla olması gerekir. Yargıtay, 12. HD. , 07/04/2015, E. 2015/5717, K. 2015/8862. (Muşul, 2016: 107).

Artırmaya konu taşınmaz mal üzerinde artırmaya katılacak haciz alacaklısının haczinden önce bir ipotek varsa ipotek bedeli dikkate alınmak suretiyle satış sonunda haciz alacaklısının payına düşmesi tahmin edilen para miktarının, taşınmazın muhammen bedelinin yüzde yirmisini karşılayıp karşılamaması durumuna göre teminat şartının aranıp aranmayacağı belirlenir. Yargıtay, 12. HD. , 30/01/2014, E. 2013/35916, K. 2014/2608. (Muşul, 2016: 109, 110).

Artırmaya katılabilmek için kanun aradığı yüzde yirmi teminatın yatırılması gerektiği halde yatırılmadan artırmanın yapılarak ihalenin yapılması her zaman ihalenin feshini gerektirmez. Yargıtay, artırmaya teminat yatırarak katılması gereken yatırmayıp ihale yapılmış ise bu durumun fesih isteyen için olumsuz bir sonuç doğurmamış ise ihalenin feshini gerektirir bir yolsuzluk olmadığı görüşündedir. Yargıtay, 12. HD. , 21/10/1999, E. 1999/11569, K. 1999/12633. (Uyar vd. , 2014: 2377). Artırmaya teminat gösterilmeden katılarak ihalenin yapılması durumunda borçlu sırf teminat yatırılmadan

ihalenin yapılmasına dayanması ihalenin feshi sebebi değildir. Zira teminat vermeden ihaleye katılmak katılımı artırıp malın değerini yukarı çekmiş ise bu durum borçlunun lehine olduğundan ihalenin feshi sebebinin oluşturmaz. (Arslan, 1984: 117).

Artırmaya sunulacak taşınmazın muhammen bedelinin yüzde yirmi teminat miktarının icra memurunca fazla istenmesi artırmaya katılımı azaltabilecektir. Bunun yanında yüzde yirmiden daha az bir teminat miktarı göstermek de doğru değildir. (Bulur, 2006: 51).

Teminat göstermesi gerekirken göstermeden artırmaya katılan alıcı ise, bu kişi artık artırmaya teminatsız katıldığını ileri sürerek ihalenin feshini isteyemez; çünkü hukuk hem kötü niyeti korumaz hem de kendisine düşen yükümlülüğü yerine getirmeyeni kişinin buna dayanarak ihalenin feshini istemesi söz konusu değildir. Bu kişinin ihalenin feshini istemesi halinde kendisinin hukuken korunacak bir yararı (m. 134/8) da yoktur. (Arslan, 1984: 115).

Bunun yanında alıcının kendisinin artırmaya teminat sürerek katıldığı ihtimalinde de alıcı artırmaya teminat sunmayanlar tarafından malın bedelinin artırmada yükseltildiği ileri sürülebilir ise de kişinin kendi isteği ile pey sürmüş olması nedeniyle bir zararının oluştuğu kabul edilmemeli ve ihalenin feshi sırf bu sebepten söz konusu olmamalıdır. (Arslan, 1984: 117).

Şartnamede öngörülen teminat bedeli sunulmadan ihaleye girilmez. Artırmayı yapan icra memuru teminat sunulmadan artırmaya girilemeyeceğini şartnamede belirtmiş olup bu şartı yerine getirmeden artırmaya teminat sunmadan pey sürmeye izin verirse disiplin sorumluluğu söz konusu olabilir. Diğer taraftan artırmaya teminat sunulmadan katılıp kendisine mal ihale edilen kişi verilen süre içinde kalan bedeli yatırmaz ve icra memuru m. 133 gereği ihale kararını kaldırmak zorunda kalırsa teminatın sunulma amacı olan zararın karşılanması (m. 133/2) alıcıdan karşılanamaz ise artık bu zarar icra memurundan karşılanabilir. (Arslan, 1984: 117).

Ortaklığın giderilmesi ilamına dayalı olarak yapılan artırmada m. 124/4'deki teminat muafiyetinden yararlanmak isteyen hissedarın hissesinin değeri taşınmazın muhammen değerinin yüzde yirmisi değerinde olması gerekir. İntifa hakkı sahibinin teminat yatırması gerekir. Yargıtay, 12. HD. , 14/11/1996, E. 1996/13483, K. 1996/14374. (Uyar vd. , 2014: 2377).

Ortaklığın giderilmesi ilamına dayalı olarak yapılan artırmada artırmaya katılan hissedarların hisselerinin değerleri toplamından yararlanarak yüzde yirmi teminat koşulunun sağlanması halinde ihale bu kişilerin hepsinin adına yapılmalıdır. Aksi takdirde sadece birinin adına yapılırsa hem m. 124/4'deki teminat şartına aykırılık nedeniyle hem de bu durum ihaleye fesat karıştırılması anlamına da geleceğinden ihalenin feshi söz konusu olur. Yargıtay, 12. HD. , 25/06/2014, E. 2014/15809, K. 2014/18619. (Muşul, 2016: 520).

Artırma sonunda kendilerine ihale yapılmayan kişiler ileri sürdükleri teminatları icra müdürlüğünden talep edebilirler. Teminatları kendilerine verilmeyen kişiler, bir hakkın yerine getirilmemesi sebebi ile icra mahkemesine şikayet yolu ile başvurabilirler. (Bulur, 2006: 53).

Organize sanayi bölgelerinde bulunan bir malın paraya çevrilmesinde ihaleye katılabilecekler için özel şartlar aranmıştır. Bunun gibi madenlerin artırmaya çıkarılması durumunda da, maddenin işletme ruhsatını kazanmak isteyen katılımcının, kanunun aradığı şartlara sahip olması gerekmektedir. Bu şartlar Bakanlıktan alınacak belge ile ispatlanamadığı takdirde, artırmaya katılım sağlanamaz. Bu nedenle madenlerin açık artırmasında da teminat gösteren herkesin artırmaya katılımı mümkün değildir. (Şengül, 2017: 80).

3.1.6. Artırmaya Katılabilecek Kişi ve Kurumlar

Fiil ehliyeti olan kural olarak her kişi artırmaya pey sürerek katılabilir. Fiil ehliyeti bulunmayan kişi artırmaya katılmış ve ihale bu kişi adına yapılmış ise bu kişilerin tasarrufu hukuken geçersiz veya kendilerini bağlayıcı olmadığından (TMK. m. 15 ve m. 16) yapılan bu ihale menfaat şartı (m. 134/8) aranmadan ihalenin feshi sebebidir. (Arslan, 1984: 118). Bunun yanında organize sanayi bölgesinde bulunan taşınmazların icra yolu ile satılmasında bölgenin kuruluş protokolünde öngörülen nitelikteki alıcılara ihalenin yapılması gerekir. (Kuru, 2013: 666).

Artırmaya katılan ve kendisine ihale yapılan kişi temyiz gücünden yoksun ise bu kişilerin yaptığı hukuki işlemler hükümsüz olduğundan (TMK. m. 15) her zaman ihalenin hükümsüzlüğünün tespiti istenebilir. Bunun yanında fiil ehliyeti bulunmayan mümeyyiz küçük ya da fiil ehliyeti bulunmayan mümeyyiz kısıtlı yasal temsilcisinin onayı bulunmadan borç altına girecek işlemler yapamayacağından (TMK. m. 16) bu

kişiler yasal temsilcilerin izni ile artırmaya katılıp kendilerine ihale yapılmış ise ya da yasal temsilcisi tarafından sonradan işleme onay verilmiş ise bu halde işlem geçerli olacağından ihalenin feshi sebebi söz konusu olmaz. (Arslan, 1984: 118).

Fiil ehliyeti bulunmayan kişi adına artırmaya yasal temsilcisi katılabilir; fakat temsilcinin artırmaya katılabilmek için sulh hukuk mahkemesinden izin almış olması gerekir (TMK. m. 462). Artırmaya tüzel kişiler de katılabilir; ancak tüzel kişiliği yetkili temsil organı temsil edeceğinden tüzel kişilik adına yapılacak işlemleri yetkili temsilci yapar (TMK. m. 50).

Artırmaya katılan kişinin yetkisiz temsil yetkisi olmaması ya da temsil yetkisi bulunmasına rağmen yetki sınırlarını aşacak işlemlerde bulunması halinde yetkisiz temsil söz konusu olur. Temsil olunan kişi yapılan işleme açık ya da örtülü onay vermez ise kendisi için askıda geçersizlik söz konusudur. (Kılıçoğlu, 2013: 248, 249). Bu nedenle yetkisiz temsil olunan bu nedenle ihalenin feshini talep edebilir. (Bulur, 2006: 55).

Fiil ehliyeti olan bir kişi artırmaya katılabileceği gibi iradi temsilcisi (vekil) aracılığı ile de katılabilir; ancak vekilin temsil olunan adına artırmaya katılıp pey sürebilmesi için bu konuda vekaletnamede yetkilendirildiği anlaşılmış olmalıdır. (Arslan, 1984: 118). Bu nedenle artırmayı yapan icra memuru artırma başlamadan vekaletnameyi kontrol etmelidir.

Yargıtay ve bizim de katıldığımız görüşe göre; vekilin genel vekaletname ile vekil edenin adına ihaleye katılabileceğinde bir usulsüzlük yoktur. Yargıtay, 12. HD. , 12/05/2000, E. 2000/6844, K. 2000/7815. (Uyar vd. , 2014: 2403; Ruhi vd. , 2016: 99). Bunun yanında doktrinde m. 134/2'deki sorumluluk gereği vekaletnamede özel yetki verilmesi halinde vekil eden adına artırmaya katılıp pey sürülebileceği (Kuru'ya göre, s. 666) ileri sürülmektedir. Ancak; bunun yanında vekil başkaları ile birlikte ihaleye katılıp pey sürecek ise vekil eden tarafından vekaletname ile özel yetkilendirilmiş olmalıdır. (Kuru, 2013: 666; Coşkun, 2013: 2031).

Borçlunun artırmaya katılıp katılmayacağı doktrinde tartışmalıdır. Artırmada satışa çıkarılan malın borçlusu artırmaya katılamaz ve kendisine ihale yapılamaz. Borçlu ancak artırmadan önce borcunu ödeyip haczi kaldırarak malın artırmaya çıkarılmasını önleyebilir. (Kuru, 2013: 666). Bu görüş, borçlunun satış işleminden önce borcunu ödeyip ihalenin durdurulmasını önleme imkanı varken bunu yapmayıp ihaleye katılmasında bir yarar olmayacağı ve ihale bedelini ödemeyeceği, ihalenin uzamasına

sebebiyet vereceği gerekçesine dayanır. Bunun yanında İİK’da borçlunun artırmaya katılmasını yasaklayan bir hüküm yoktur. Borçlu iyi niyetli olabilir ve iyi niyetli borçluyu korumak için borçlunun artırmaya katılmasını izin vermek hem açık artırmanın bir gereği olur hem de borçluya malın mülkiyetinin kaybedilmemesi için son bir şans daha verilmiş olur. Malın artırmada ihale edilmesi ile bedelin ödenmesi için borçluya verilebilecek yedi ve on günlük süreler içinde borcunu ödeyebileceği düşünüldüğünde borçlunun artırmaya katılıp pey sürmesine müsaade etmek gerekir. (Arslan, 1984: 121, 122). Borçlunun vekili de ihaleye girebilir. (Ruhi vd. , 2016: 99).

Cebri icra işlemi olan ihale ile icra müdürlüğü artırma konusu malın mülkiyetini inşai bir kamusal işlem ile borçludan alıp ihale edilene geçirmektedir. Borçlu ile ihale alıcısı arasında bir sözleşme yapılmamaktadır. Bu nedenle borçlunun ihaleye katılıp malın ona ihale edilmesinde borçlunun kendi malının kendisine satılması söz konusu olacağı görüşüne katılmak mümkün değildir. (Arslan, 1984: 122).

İcra ve iflas hukukumuzda borçlunun satışı erteletip malını elinden çıkartmadan borcunu ödeme imkanları sınırlı olduğundan borçlunun teminat karşılığı ihaleye katılması sağlanmalı ve teminat alınması halinde de ihalenin geciktirileceği ihtimalinin de önüne geçilmiş olur. Aksi takdirde ihaleye teminat sunup artırmaya alınmayan borçlu artırmanın herkese açık yapılmadığı gerekçesi ile ihalenin feshini isteyebilir. (Arslan, 1984: 122).

İcra mahkemeleri hakimleri ile icra ve iflas memur ve müstahdemleri dairelerince satılmakta olan malın artırmasına kendi veya başkaları adlarına katılamazlar (m. 11). Katılmaları halinde bu ihalenin feshi sebebidir. (Kuru, 2013: 666). Yargıtay, icra mahkemesi hakimi, satış memuru ve icra dairesindeki hizmetlilerin m. 11. maddesi gereğince kendilerine bağlı icra dairelerinde yapılan artırmalara katılması sureti ile ihalenin yapılmasının ihalenin feshini gerektireceğini belirtmiştir. Yargıtay, 12. HD. , 30/06/1981, E. 1981/4700, K. 1981/6234. (Coşkun, 2013: 2030). Bunun yanında artırmaya katılan birinin artırmayı yönetmesi söz konusu olamayacağından artırmada görevli tellal da artırmaya pey sürerek ihaleye katılamaz. (Bulur, 2006: 58).

Avukatlık kanunun m. 47/1 gereği avukat el koyduğu işlere ait çekişmeli hakları edinmekten veya bunların edinilmesine aracılıktan yasaklıdır. Bu yasak, işin sona ermesinden itibaren bir yıl sürer. Bu fıkra hükmü, avukatın ortaklarını ve yanında çalıştırdığı avukatları da kapsar (A. K. m. 47/2). Bu nedenle artırmaya temsilci sıfatı ile

katılan bir avukat artırması yapılan malı kendi üzerine ihale ettirir ise bu durum ihalenin feshi sebebini oluşturur. (Bulur, 2006: 54).

Artırmaya, Türkiye’de ikametkâhı olmayan Türk vatandaşları ile gerekli koşulları taşımaları halinde yabancı uyruklu kişiler de katılabilir. Yabancı gerçek kişiler karşılıklılık ilkesi gereği Türkiye’de mal edinebilirler. Bu nedenle artırmaya katılarak mal edinmeleri mümkündür. Bunun yanında yabancı kişilere artırmada mal ihale edilirken yabancıların mal edinmelerine ilişkin düzenlen kanunlar dikkate alınarak bu kişilere ihale yapılmalı aksi halde yabancıların mal edinmelerine ilişkin düzenlenen kanunlara aykırı yapılan ihalenin feshi söz konusu olacaktır. (Arslan, 1984: 119, 120). Zira taşınmazın bu kişinin adına tescili caiz olmadığından feshi gerekir. İİD. , 14/05/1957, E. 1954/3034, K. 1954 /3256.

Tapu kanunu m. 35’e Kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, uluslararası ikili ilişkiler yönünden ve ülke menfaatlerinin gerektirdiği hallerde Cumhurbaşkanı tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşı olan yabancı uyruklu gerçek kişiler Türkiye’de taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilirler. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hakların toplam alanı, özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün yüzde onunu ve kişi başına ülke genelinde otuz hektarı geçemez. Cumhurbaşkanı kişi başına ülke genelinde edinilebilecek miktarı iki katına kadar artırmaya yetkilidir (Tap. Kan. m. 35/1).

Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinebilirler. Bu ticaret şirketleri dışındakiler taşınmaz edinemez ve lehlerine sınırlı ayni hak tesis edilemez. Bu ticaret şirketleri ile yabancı uyruklu gerçek kişiler lehine taşınmaz rehni tesisinde bu maddede yer alan sınırlamalar uygulanmaz (Tap. Kan. m. 35/2).

Tapu kanununa göre yabancı uyruklu gerçek kişilere ya da yabancı ülkede kendi ülkesinin kanununa göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketlerine açık artırma sonucu ihale yapılabilir. İhaleye katılan yabancı gerçek ya da tüzel ticaret şirketi Türkiye’de yabancıların mal edinmelerini düzenleyen tapu kanunun 35. maddesine aykırı olması halinde bu kişilere yapılan ihale yolsuz olup bu aykırılık ihalenin feshi sebebini oluşturur. (Muşul, 2016: 190).

Yabancı gerçek kişiler ile kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulmuş yabancı tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketi dışındaki yabancılar Türkiye’de artırmaya katılamaz ve kendilerine ihale yapılamaz. Bu durumda ihalenin yapılması kanuna aykırı olacağından süresiz şikayet ile ihalenin feshi söz konusu olur. (Arslan, 1984: 121).

2565 sayılı Askeri Yasak bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanununun belirlediği yerlerde yabancıların taşınmaz edinmeleri yasaklanmıştır. Bu kanuna göre yabancı gerçek ve tüzel kişiler ikinci derecede askeri yasak bölgelerde taşınmaz mal edinemezler (AYBK. m. 9/1, b). Bunun yanında askeri yasak bölgelere yakınlığı veya diğer stratejik nedenlerle tespit edilecek bölgelerde yabancıların taşınmaz mal edinemeyeceklerine ve izin alınmadıkça kiralayamayacaklarına, Cumhurbaşkanınca karar verilebilir (AYBK. m. 928). Bu kanun gereği belirtilen yerlerdeki taşınmazlar yabancılar için ihale edilmez. Aksi ihalenin feshi sebebinin oluşturur. (Bulur, 2006: 56).

4916 sayılı kanunun 38/1’ maddesi ile 442 sayılı köy kanunun 87 maddesi kaldırıldığı için yabancı gerçek kişiler köylerden taşınmaz alabilir hale geldiğinden yabancı kişilerin köy sınırları içinde artırma sonucu taşınmaz alması sırf bu nedenle ihalenin feshi sebebi olmaz. (Bulur, 2006: 56).

3.1.7. Artırmanın Süreci (Akışı)

02/07/2012 tarih ve 6352 sayılı kanun 05/02/2012 tarihinde resmi gazetede yayımlanmış olup yayım tarihinden altı ay sonra yürürlüğe gireceği belirtilmiştir. Bu düzenleme ile taşınır ve taşınmaz mallar için elektronik ortamda teminat sunulmak üzere artırmaya pey sürülerek katılınılabileceği düzenlenmiştir. (Muşul, 2016: 76, 136).

Açık artırmaya elektronik ortamda teklif verme yolu ile başlanır. Açık artırmaya elektronik ortamda teklif verme, taşınırlarda birinci artırma tarihinden on gün önce (m. 115/4) taşınmazlarda ise yirmi gün önce başlanır (m. 126/4) ve artırmanın yapılacağı günden önceki gün sonunda sona erer. İkinci artırmada elektronik ortamda teklif verme süresi ise taşınır ve taşınmazlarda birinci ihaleden sonraki beşinci gün başlayıp taşınırlarda en az on gün, taşınmazlarda ise en az yirmi gün sonrası için belirlenecek ikinci artırma gününden önceki gün sonunda sona erer. Elektronik ortamda teklif verilebilmesi için artırmaya konu malın taşınır ya da taşınmaz olması fark etmeyip muhammen bedelinin yüzde yirmisi oranında pey sürülmesi şarttır (m. 114/4, 115 ve m. 126/4, 129).

Açık artırma, icra müdürü, yardımcısı ya da katibi, ortaklığın giderilmesi ilamına dayanılarak yapılan artırmalar ise sulh hukuk mahkemesinin görevlendirdiği satış memuru tarafından yönetilir. (Kuru, 2013: 664, 666).

İcra ve iflas kanununda açık artırmanın başında ve süresince artırmayı yönetecek memur ile artırmaya katılacakların davranışlarının ne şekilde olacağını düzenleyen bir hüküm yoktur. Bu nedenle artırmayı yönetecek memurun; artırmanın düzenli, sağlıklı bir şekilde sonuçlanması ve artırmaya katılacakların artırmaya rahatça katılabilecek, hiçbir dış etki altında kalmadan pey sürebilecek gerekli tedbirleri alması gerekir. Bunun yanında artırmayı yapacak memurun, artırmaya başlamadan önce artırmanın nasıl başlayacağı, nasıl devam edeceği ve şartname hakkında ana hatlarıyla bilgi vermesi yararlı olacaktır. (Arslan, 1984: 123).

Artırmayı yönetecek memur, artırma mahallinde güvenlik ihtiyacı hissetmesi halinde artırmaya başlamadan yeteri kadar kolluk ilgili yerlerden müzekkere yazarak istemelidir (m. 81). Aksi halde mahalde güvenlik eksikliğinden kaynaklı ihaleye katılamayanlar veya rahatça pey süremeyenler ihalenin feshini isteyebilirler. (Arslan, 1984: 124).

Açık artırmayı yöneten memurun daha önce artırma ilanında belirtilen yer, gün ve saatte, artırmaya katılacak olanları pey sürmeye daveti ile elektronik ortamda verilen en yüksek teklif üzerinden artırmaya başlanır. (Kuru, 2013: 675). Artırmada ileri sürülecek minimum peyin miktarı kanunen öngörülen şartlara göre icra memuru tarafından belirlenir ve ilan edilen bu miktardan başlanmak üzere peyler ileri sürülür. Artırmaya katılanların ileri sürdükleri peyler tellal tarafından yüksek sesle tekrar edilerek duyurulur. Daha önce pey süren kendisinden sonra ileri sürülen daha fazla pey nedeniyle teklifinden kurtulur (TBK. m. 276). Artırmanın devamı süresince her kişi kendi adına ya da başkası adına pey sürebilir. Birden çok kişinin birlikte pey sürmesi de mümkündür. Artırma esnasında pey sürmenin şekli konusunda bir hüküm yoktur. (Arslan, 1984: 124).

Peylerin sürülmesi bitince daha önce artırma ilanında belirtilen zamanın dolması ile artırmanın bitirileceği zaman belirtilmemiş ise resmi çalışma saatinin sonunda tellal tarafından üç defa bağırıldıktan sonra artırmaya konu mal diğer şartların da sağlanması halinde (m. 115 ve 129) en çok artırana icra memuru tarafından ihale edilir. Bu konuda icra memurunun bir takdir hakkı yoktur. (Arslan, 1984: 124).

Artırma şartnamesinde ihalenin peşin para karşılığı yapılacağı ya da teminat gösterilmesi koşulu ile ödemenin taşınırlarda yedi, taşınmazlarda on gün sonra yapılacağı belirtilmiş ise ödeme peşin para ile yapılmadan ya da teminat gösterilmeden yapılırsa ihalenin feshi sebebi söz konusu olur. (Arslan, 1984: 125). İhalenin yabancı para ile yapılması fesih sebebidir. (Ruhi vd. , 2016: 101).

Artırmada, ihale yapılmadan önce üç defa bağırıldığı bu durumun artırma tutanağına yazılmasının unutulmuş olması tanıkla ispat (m. 8/4) edilmesi halinde ihalenin feshi sebebi olmaz. (Kuru, 2013: 667). Zira icra memurunun tuttuğu tutanak aksi sabit oluncaya kadar geçerlidir (m. 8/4). Cebri açık artırma ile yapılan satışlarda ön alım (şufa) hakkı kullanılmaz (TMK. m733/1; TBK. m. 240/2).

Artırmada icra memuru tarafından alıcı adına ihale kararı verilmeden önce satış talebinde bulunan haciz alacaklısı satış talebinden vazgeçtiğini (m. 110) satış memuruna bildirmesi halinde ihale yapılmaz. (Kuru, 2013: 667). Bu durumda icra memuru satışı düşürmeyip ihaleyi yaparsa şikayet halinde ihalenin feshi gerekir. Yargıtay, 12. HD. , 14/11/2000, E. 2000/15861, K. 2000/17342. (Muşul, 2016: 325). Satış ilanında yazılı olmadığı halde, artırmaya başlamadan önce “ihaleye iştirak etmek isteyenlere mehil verilmeyeceğinin” duyurulması ihalenin feshi sebebidir. (Coşkun, 2013: 2032).

Borçlunun da paydaş olduğu taşınmazda payı bulunan üçüncü kişinin borçlu olmadığı halde borçlu olmayan bu kişinin de payının satılması, kanun yoluna götürülen icra mahkemesi kararı için kanun yolu sonunda verilecek karar beklenmeden ihalenin yapılması, satışı mahkemece durdurulan ve daha sonra itiraz üzerine satılmasına karar verilen taşınmazın satış durumunun ilgililere tekrar bildirmeden satışın yapılması ihalenin feshi sebebidir. (Ruhi vd. , 2016: 95).

Açık artırma ilanının artırma gününden bir ay önce ilan edilmesi kamu düzenine ilişkin olması nedeniyle bu durum icra mahkemesince re’ sen dikkate alınarak ihalenin feshi kararı verilir. Yargıtay, 12. HD. , 24/04/2007, E. 2007/5816, K. 2007/7971. (Muşul, 2016: 325). Bunun yanında artırma ilanının birinci artırmadan bir ay önce ilan edilmemesi ve birinci artırmada ihalenin gerçekleşmemiş olması halinde artırmanın ikinci artırmaya kalması söz konusu olursa, ikinci artırmadan bir ay önce ilan edilmiş ise ikinci artırmada ihalenin yapılması ihalenin feshi sebebini oluşturmaz. Yargıtay, 12. HD. , 24/11/2006, E. 2006/18923, K. 2006/22079. (Muşul, 2016: 325).

İhaleden önce söz konusu takibe ilişkin borç ödenip de icra memurunun hatası ile haczi kalkması gereken malın artırmaya çıkarılıp ihalesi yapılmış ise artırma sırasındaki işlemlerdeki usulsüzlük sayılabilir ve kamu düzenini ilişkin olduğundan süresiz şikayet ile ihalenin feshi mümkündür. (Arslan, 1984: 128).

Artırmaya çıkarılan mal için satışın durdurulmasına ilişkin yazının ihalenin bitmesinden sonra icra müdürlüğüne ulaşması halinde ihalenin feshi söz konusu olmaz. Ortaklığın giderilmesi davasında sadece bir hissedarın davadan vazgeçmesi halinde diğer hissedarlar bu davaya devam edebilirler, aynı şekilde bu dava sonucu verilen karar gereği yapılan ihalelerde tüm hissedarlar satıştan vazgeçmeden satışı durdurulamaz. (Ruhi vd. , 2016: 101)

Birinci ihalede artırma konusu mala alıcı çıkmaz ise ya da alıcı çıkar fakat diğer şartları sağlamadığından (m. 115/2 ve m. 129/2) kendisine ihale yapılmaz ise satış ikinci ihaleye bırakılır. İkinci ihalede de mala alıcı çıkmaz ya da diğer şartlar sağlanmaz ise satış talebi düşer (m. 115/2-3 ve m. 129/2-3). Bunun yanında ihale yapılmamış ise artırma ikinci ihaleye bırakılır. (Kuru, 2013: 668).

3.1.7.1. Artırması Yapılan Malın Pey Sürme Nedeniyle Uzayıp Sonraki Bir Malın Artırma Saatine Denk Gelmesi

İcra müdürlüklerinde bazen birden fazla malın artırması peş peşe verilecek saatler arasında yapılır. Uygulamada genelde artırmaya başlama ile bitişi arasındaki zaman beş veya on dakikalık aralıklar belirlenmek suretiyle yapılıyor ve biten bir artırmanın da beş veya on dakika sonrasına başka bir malın artırılması için zaman tayin ediliyor.

İcra müdürü artırmaya başlamış olup pey sürme işlemi devam ederken artırma saati doldu diye ihaleyi yaparak artırmayı bitiremez. Devam eden pey sürme işleminin bitmesini beklemesi gerekir. Bu nedenle pey sürme bazı hallerde uzayıp beş ya da on dakika sonra için yapılacak artırmaya kadar uzarsa pey sürme işlemi devam ettirilmek suretiyle zamanı gelen artırmanın ilanı yapılır ve daha önce devam eden artırmanın pey sürme işlemine devam edilir. Bu husus tellal tarafından mahalde bulunanlara da ilan edilir.

3.1.7.2. İhale Sürecinin Tutanakla Tanzim Altına Alınması

İcra ve İflas dairelerince yapılan işlemlerle, kendilerine yönelik talep ve beyanlar hakkında bir tutanak tanzim eder. Sözlü itirazlar ile talep ve beyanların altları ilgililer ve icra müdürü, yardımcısı veya katibi tarafından imzalanır (m. 8).

Artırmayı yapan memur artırmanın yapılışı ve sonuçlanmasını gösteren bir tutanak düzenler (Y. m. 47, 49). Bu tutanağa, artırmanın yapıldığı yer, gün, saat yazılır. Diğer bir ifade ile artırmanın başladığı saat ve bitirildiği saat yazılır. (Kuru, 2013: 667). Artırma yapılan yerin artırma tutanağında gösterilmemesi ihalenin feshi sebebidir. Yargıtay, 12. HD. , 28/06/2012, E. 2012/7941, K. 2012/23024. (Muşul, 2016: 96). Artırma tutanağına bir önceki peyden yüksek pey ileri sürenin peyi tutanağa geçirilir. Yargıtay, 12. HD. , 27/03/1979, E. 1979/1673, K. 1973/2586. (Uyar vd. , 2014: 2403).

Artırma, daha önce belirtilen saatlerde başlayıp bitirilmesi kural ise de ihalenin artırmada belirtilen saatler arasında yapılmaması kamu düzenine ilişkin bir aykırılık olmadığı için şikayet yolu ile ileri sürülmediği takdirde artırmanın başlangıç ve bitiş saatlerinin tutanağa yazılmadığı hususu mahkemece re' sen dikkate alınıp ihalenin feshine karar verilmez. Yargıtay, 12. HD. , 06/03/2012, E. 2011/20292, K. 2012/6407. (Muşul, 2016: 364). Diğer bir ifade ile ihalenin feshi istemi ile icra mahkemesine başvuran şikayetçi tarafından ihalenin ilan edilen saatte başlayıp sonlandırılmadığı ileri sürülmedikçe sırf bu nedenle ihalenin feshine karar verilemez. Bunun yanında ihalenin yapıldığı saatin yanlışlıkla yanlış yazılması ihalenin feshi sebebini oluşturmaz. Yargıtay, 12. HD. , 08/10/1985, E. 1985/1443, K. 1985/7849; Yargıtay, 12. HD. , 25/06/2013, E. 2013/23826, K. 2013/23826. (Uyar vd. , 2014: 2402; Yılmaz, 2016: 730).

İhale tutanağında satışın hangi saatte bittiği yazılmaması fesih sebebidir. Yargıtay, 12. HD. , 09/10/2008, E. 2008/13434, K. 2008/16923. (Coşkun, 2013: 2020). İhalenin ikinci artırmaya kalıp ihalenin ikinci artırmada yapılması halinde ikinci artırma tutanağına artırmanın yapıldığı tarihin gösterilmemesi ihalenin feshi sebebidir. Yargıtay, 12. HD. , 26/01/2010, E. 2009/2012, K. 2010/1656. (Coşkun, 2013: 2017). İhale yapılmayan birinci artırma tutanağında ihalenin başlangıç ve bitiş saatlerinin gösterilmemiş olması halinde ihalenin feshi sebebi söz konusu olmaz. Yargıtay, 12. HD. , 26/01/2006, E. 2006/23628, K. 2006/497. (Uyar vd. , 2014: 2401).

Artırmada ileri sürülen pey miktarları ve peyleri ileri süren kişilerin ad ve soyadları yazılır. (Kuru, 2013: 667). Pey sürenlerin isimleri ve pey miktarları tutanakta gösterilmemiş olması ihalenin feshi sebebidir. Yargıtay, 12. HD. , 19/06/2000, E. 2000/9760, K. 2000/10153. (Coşkun, 2013: 2031).

Artırmada en yüksek peyin üç defa bağırıldığı ve artırmanın kime yapıldığı yazılır. (Kuru, 2013: 668). Diğer bir ifade ile artırma tutanağına en yüksek peyin üç defa bağırılmasına rağmen daha yüksek pey ileri süren olmadığı ve artırma saatinin de dolması nedeniyle en yüksek pey ileri süren kişiye ihalenin yapıldığı yazılacaktır. (Arslan, 1984: 127). İhale tutanağında, üç kez bağırıldığına ilişkin ifade bulunmaz ise ihalenin feshi sebebidir. Yargıtay, 12. HD. , 20/04/2000, E. 2000/6063, K. 2000/6594. (Uyar vd. , 2014: 2401). Bunun yanında ihale yapılmamış ise artırmanın ikinci ihaleye bırakıldığı yazılır. (Kuru, 2013: 668). Bunun yanında artırma ikinci ihaleye bırakılmış ise birinci artırmada ihalenin neden yapılmadığı yazılmaması ihalenin fesih sebebidir. (Ruhi vd. , 2016: 98).

Artırmaya konu malın ihalesinin yapıldıktan sonra artırma sürecini düzenleyen tutanağın yönetmeliğe (Y. m. 47, 49) aykırı olmaması için, gerekli imzaları içermesi (m. 8); gerekir. Bunun yanında tellal tarafından üç defa bağırıldıktan sonra da en çok artırana ihale edildiğinin (m. 115/1 ve m. 129/1) de artırma tutanağında belirtilmesi gerekir. Aksi halde ihale tutanağının usulüne uygun tutulmaması ihalenin feshi sebebi olur. Yargıtay, 12. HD. , 08/12/2014, E. 2014/31155, K. 2014/29555. (Muşul, 2016: 344).

Artırma tutanağı satışı yapan icra memuru ile tellal tarafından imzalanır ve müdürlüğün mührü ile mühürlenir. Artırma sonucu yapılan ihale tutanağında icra memurun imzası ve icra müdürlüğünün mührünün olmaması ihalenin feshi sebebidir. Yargıtay, 12. HD. , 22/09/2011, E. 2011/1095, K. 2011/17148. (Muşul, 2016: 130). Diğer taraftan satışı yapan memurun ve tellalın artırma tutanağından imzasının bulunmaması mahkemece re' sen dikkate alınıp ihalenin feshini gerektirecek bir ihalenin feshi sebebidir. Bunun yanında birinci artırmada ihale gerçekleşmez ikinci artırmaya ertelenirse, birinci artırma tutanağında bulunan satış memuru ve tellalın imzanın bulunmamasından dolayı da ikinci artırmada yapılan ihale usulsüz olur ve bu durum ihalenin feshi sebebidir. Zira ikinci artırma birinci artırmanın devamı olup tamamlayıcı işlemidir. Yargıtay, 12. HD. , 21/04/2011, E. 2010/26181, K. 2011/7246.

(Muşul, 2016: 329, 330). Tellal artırmaya katılmış fakat artırma tutanağını imzalamayı unutmuş ise bu sebebe dayanarak ihalenin feshi istenemez; istenmiş ise tellalın ihaleye katıldığı tanık beyanı ile ve tellalın ifadesi ile ispatlanabilir. Bu nedenle sırf tellalın imza eksikliği nedeni ile ihalenin feshi söz konusu olmaz; yeterki ihaleye katılıp tellallık görevini yapmış olsun. (Ruhi vd. , 2016: 104).

Artırma tutanağını imzalayan kişi daha sonra bu tutanağın içeriğinin aksini ileri sürerek ihalenin feshini isteyemez. Yargıtay, 12. HD. , 20/01/1995, E. 1995/17034, K. 1995/451. (Uyar vd. , 2014: 2402). Açık artırma tutanağı icra memurunun tuttuğu tutanak olduğundan bir icra tutanağıdır ve aksi sabit oluncaya kadar geçerlidir (m. 8/4). Artırmada ihaleden önce üç defa bağırıldığı bu durumun artırma tutanağına yazılmasının unutulmuş olması tanıkla ispat (m. 8/4) edilmesi halinde ihalenin feshi sebebi olmaz. (Kuru, 2013: 667). Bunun yanında artırmanın tutanakta belirtilen saatte değil de daha sonra yapıldığı tanık beyanı ile ispat edilebilir ve aksi ispatlanmadıkça tanığın doğru söylediği kabul edilir. (Muşul, 2016: 363).

Artırma tutanağı artırmayı yöneten icra memuru, tellal ve alıcı tarafından imzalanır. Bununla birlikte artırmada ileri sürülen en yüksek teklif sahibine mal icra memuru tarafından ihale edilir ve bu ihale kararı ile alıcı o malın mülkiyetini kazandığı için alıcının artırma tutanağında imzasının olmaması ihalenin feshi sebebi değildir. (Kuru, 2013: 668; Muşul, 2016: 103). Alacaklı tarafından alacağına mahsuben alın bir taşınmazın ihale bedeli alacağından fazla ise fazla olan bedelin yatırılması için alıcıya süre verilmemesi de m. 134'e göre ihalenin feshi sebebi değildir; ancak süresinde alacağından fazla olan bedel yatırılmamış ise m. 133 gereği ihale kararı kaldırılır. Yargıtay HGK. , 17/01/2019, E. 2017/12-732, K. 2019/4. (<http://karamercanhukuk.com>, 2019).

Artırma ilanında elektronik ortamda teklif vermeye ilişkin hususlar belirtilmesi zorunlu olduğundan buna bağlı olarak da artırma günü elektronik ortamda pey sürülüp sürülmediğinin artırma tutanağında belirtilmesi gerekir. Yargıtay, 12. HD. , 24/12/2014, E. 2014/32218, K. 2014/31444. (Muşul, 2016: 326).

3.1.8. Birden Fazla Malın (Taşınır - Taşınmaz) Artırması

Tapu senetleri ayrı olan birbirinden bağımsız taşınmazlar ekonomik yönden bir zorunluluk bulunmadıkça şartnameleri ayrı ayrı düzenlenip artırmaları ayrı ayrı yapılır.

Aksi halde birbirinden bağımsız taşınmazların birlikte satılması ihalenin feshi sebebinin oluşturur. Yargıtay, 12. HD. , 22/11/2011, E. 2011/6836, K. 2011/23583. (Muşul, 2016: 104). Buna karşın ekonomik zorunluluk olan hallerde ayrı tapu senetlerine bağlı taşınmazlar birlikte satılması gerekir. Yargıtay, 12. HD. , 02/03/2000, E. 2000/3096, K. 2000/3708. (Uyar vd. , 2014: 2383). Artırma şartnamesinde birlikte satılacağı gösterilmemiş taşınmazların ayrı artırma saatleri belirlenmiş olmasına rağmen aynı artırmada birlikte ihale edilmesi ihalenin feshi sebebidir. (Arslan, 1984: 129).

Hacizli taşınır malların da birlikte satılması ekonomik bir zorunluluk olmadıkça ayrı ayrı satılması gerekir. Ekonomik bir zorunluluk var ise birlikte satılması gerekir. Yargıtay bir kararında 27 ayrı bağımsız bölüm arasında ekonomik bütünlük bulunduğu ve birlikte satış yapılmasına dair yapılmış bir tespit ve verilmiş bir karar bulunmadığından bu bağımsız bölümlerin birlikte satılmasının ihalenin feshini gerektireceğini belirtmiştir. Yargıtay, 12. HD. , 02/06/2011, E. 2010/26306, K. 2011/11484. (Coşkun, 2013: 2034).

Yargıtay, takibin ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile yapıldığından satışına karar verilen pansiyon TMK. hükümleri dikkate alındığında artırmaya konu taşınmazın teferruatı ve mütemmim cüzü ile birlikte ipotek kapsamında sayılacağından teferruatlarıyla birlikte satışının yapılması gerekirken sadece arsa ve bina bedeli olarak satışının yapılmasının isabetsiz olduğunu, bunun yanında beş tonluk aygaz tankı, jeneratör, trafo gibi menkullerin de ayrı ayrı satılmayıp taşınmaz ile birlikte satışa çıkarılmasının doğru olmayacağı gerekçesi ile ihalenin feshine karar vermek gerektiğini belirtmiştir. Yargıtay, 12. HD. , 30/01/2007, E. 2006/23833, K. 2007/1458. (Coşkun, 2013: 2037).

Borçlunun malları, alacaklının ana para, faiz, masrafları da dahil olmak üzere bütün alacaklarına yetecek miktarı haczolunur (m. 85/1). Borçlunun birden fazla taşınmazının artırmaya çıkarılıp bir kısım taşınmazlarının satılması m. 85'e uygun olarak borcun karşılamasından sonra satışa devam edilip kalan taşınmazların satılması halinde borcun karşılanmasına yetecek taşınmazlardan sonra satılan taşınmazların ihalesi bu maddeye aykırı olduğundan ihalenin feshi sebebidir. Bununla birlikte fazladan taşınmazların satışı kamu düzenine ilişkin olup süresiz şikayete tabidir. Yargıtay, 12. HD. , 10/10/2007, E. 2007/17061, K. 2007/18366. (Coşkun, 2013: 2036).

3.2. İhale Koşulları İle İlgili Fesih Sebepleri

İcra ve kanunu malın artırma sonunda ihale edilebilmesi için bir takım koşullar düzenlemiştir. Bu düzenlemeye göre birinci ve ikinci ihale icra memuru tarafından, ilanda belirlenen yer, gün ve saatte, elektronik ortamda verilen en yüksek teklif üzerinden başlatılır. Satışa çıkarılan mal üç defa bağırıldıktan sonra, elektronik ortamda verilen en yüksek teklif de değerlendirilerek, en çok artırana ihale edilir. Şu kadar ki, artırma bedelinin malın tahmin edilen bedelinin yüzde ellisini bulması ve satış isteyen alacağına rüçhanı olan diğer alacaklar o malla temin edilmişse bu suretle rüçhanı olan alacakların mecmuundan fazla olması ve bundan başka paraya çevirme ve paraların paylaşılması masraflarını aşması gerekir. Birinci ihalede, alıcı çıkmazsa veya bu maddede yazılı miktara ulaşılmazsa satış icra memuru tarafından geri bırakılır. İkinci ihalede, alıcı çıkmazsa veya bu maddede yazılı şartlar gerçekleşmezse satış talebi düşer (m. 115 ve m. 129).

İcra memurunun cebri açık artırmada birinci veya ikinci artırmada ihale kararını verebilmesi için ileri sürülen pey miktarının taşınır mallar için m. 114 ve m. 115’de; taşınmaz mallar için m. 126 ve m. 129’da düzenlenen miktar koşuluna ulaşması gerekir.

3.2.1. Birinci Artırma

3.2.1.1. Artırmaya Elektronik Ortamda İleri Sürülen Peyin İlanı İle Başlanması

Birinci ve ikinci ihale icra memuru tarafından, ilanda belirlenen yer, gün ve saatte, elektronik ortamda verilen en yüksek teklif üzerinden başlanır (m. 115/1 ve m. 129/1). Bu nedenle daha önce elektronik ortamda artırmaya pey sürme işlemi başlatıldığından icra memuru artırmaya başlamadan bu teklifleri uyarı sisteminden çıkarıp artırmayı burada verilen en yüksek tekliften başlatmalıdır. Aksi hâlde elektronik ortamda sürülen peyin altında ihalenin yapılması ihalenin feshi sebebi olur.

3.2.1.2. Asgari İhale Bedelinin Hesaplanması

Artırma sonunda ihale yapılabilmesi için artırma bedelinin yani ileri sürülecek en yüksek pey miktarının malın tahmin edilen bedelinin yüzde ellisini bulması ve satış isteyen alacağına rüçhanı olan diğer alacaklar o malla temin edilmişse bu suretle rüçhanı olan alacakların mecmuundan fazla olması (m. 125/3 gereği taşınmazlarda

muaccel alacaklar için, müeccel alacaklar hesaba katılmaz) ve bundan başka paraya çevirme ve paraların paylaşılması masraflarını aşması gerekir. Birinci ihalede, alıcı çıkmazsa veya bu maddede yazılı miktara ulaşılmazsa satış, icra memuru tarafından geri bırakılır. İkinci ihalede, alıcı çıkmazsa veya bu maddede yazılı şartlar gerçekleşmezse satış talebi düşer (m. 115/1 ve 129/1). Bunun yanında ihalenin yapılabilmesi için teklif edilen en yüksek peyin bu üç kalemin toplamını geçmesi gerekmez. (Muşul, 2016: 77, 138).

Birinci artırma sonunda taşınır ya da taşınmazın ihalesinin yapılabilmesi için ileri sürülen en yüksek peyin, asgari ihale bedelini (m. 115/1 ve 129/1) karşılaması gerekir. (Muşul, 2016: 137). Buna karşılama prensibi de denir. (Karşlı, 2014: 340).

Birinci artırmada artırmaya konu malın alıcısı çıkmaz ya da belirlenecek asgari ihale bedel miktarı kadar pey sürülmez ise artırma icra memuru tarafından ikinci artırmaya bırakılır (m. 115/2 ve m. 129/2). İkinci artırmada alıcı çıkmaz ya da artırmaya konu malın asgari ihale bedeli teklif edilmez ise satış talebi düşer (m. 115/3 ve m. 129/3). Üçüncü bir artırma yapılamaz.

Bu maddelerdeki asgari ihale bedeli alacaklılar kadar borçluyu da koruyan emredici kurallardır. Bu nedenle artırmada ileri sürülecek peyin miktarı bu maddelerdeki (m. 115 ve m. 129) asgari tutarı karşılamaması halinde yapılan ihalenin feshi gerekir. Zira burada belirtilen kurallar emredicidir. (Arslan, 1984: 131).

Asgari ihale bedelinin hesaplanmasında m. 115 ve 129'daki koşullar emredici olup ihalenin yapılabilmesi için ileri sürülen pey miktarın bu koşulları aşması gerek ve şarttır. Asgari ihale bedelinin karşılanmaması ihalenin feshi sebebi olup bu husus icra mahkemesince re' sen dikkate alınır. Yargıtay, 12. HD. , 11/12/2014, E. 2014/30772, K. 2014/30034; 11/12/2014, E. 2011/22293, K. 2014/29919. (Muşul, 2016: 145, 346).

İflas prosedüründe satış, alacaklının talebi ile olmayıp iflas idaresince re' sen yapılır. Bu nedenle satış isteyen bir alacaklı söz konusu olmadığından m. 129 ve b. 116'da düzenlenen karşılama prensibi iflas satışlarında uygulanmaz. (Postacıoğlu, 1978: 170). Artırmada dikkate alınması gereken asgari peyin geçerli olabilmesi için aşağıdaki şartlara uygun belirlenmiş olması gerekir.

3.2.1.2.1. İhale Bedelinin Artırmaya konu Malın Muhammen Değerinin Yüzde Ellisini Karşılması

Artırmaya konu malın üzerinde rüçhanlı alacaklar yoksa artırmada malın ihalesinin yapılabilmesi için aranan şartlardan biri ileri sürülen en yüksek peyin miktarı malın muhammen değerinin en az yüzde ellisini bulması (m. 115/1 ve m. 129/1) şarttır. Kanunun bu düzenlemesine aykırı bir ihalenin yapılması yani artırma konusu malın takdir edilen muhammen değerinin yüzde ellisini bulmaması halinde ihalenin yapılması ihalenin feshi sebebidir. Bunun yanında bu durum kamu düzenine ilişkin olup süresiz şikayete tabidir. Yargıtay, 12. HD. , 31/05/2016, E. 2016/12164, K. 2016/15322. (Ruhi vd. , 2016: 94; Kuru, 2013: 668).

Artırmaya konu taşınır malın değeri icra müdürlüğünce daha önce yapılan haciz esnasında tespit edilir. İcra memuru taşınırın kıymetini tespit ederken gerektiğinde bilirkişiye müracaat edebilir (m. 87 ve m. 102/1). Borçlu yahut borçlu ile birlikte malı elinde bulunduran şahıslar, taşınır mal üzerinde üçüncü bir şahsın mülkiyet veya rehin hakkı gibi sınırlı bir ayni hakkının bulunması veya taşınır malın üçüncü şahıs tarafından haczedilmiş olması halinde bu hususu haciz yapan memura beyan etmek ve beyanının haciz tutanağına geçirilmesini talep etmek, haczi yapan memur da borçluyu yahut borçlu ile birlikte malı elinde bulunduran şahısları bu beyana davet etmek zorundadır (m. 85/2). Bu nedenle taşınır malın haczi yapılırken icra memuru tarafından üzerindeki mükellefiyetler dikkate alınarak malın kıymeti takdir edilecektir. (Bulur, 2006: 64). Haciz sırasında icra memuru veya bilirkişi tarafından takdir edilen kıymet, takibin sonuna kadar aynı kalmaktadır. (Pekcanıtez vd. , 2018: 203).

Artırma konusu taşınmaz mal ise m. 91 ve m. 102'inci madde gereği icra müdürlüğünce haciz yazısı ilgili tapu dairesine tebliğ edilir. Satış talebi gereği icra memurunca hazırlanıp kesinleşen mükellefiyetler listesindeki mükellefiyetler de dikkate alınarak taşınmazın değeri bilirkişilere takdir ettirilir(m. 128/2). Taşınmazın önceden takdir ettirilen değerini etkileyen mükellefiyetlerin ortaya çıkması halinde taşınmazın değeri yenide kıymet takdir ettirilir (m. 128/2). Mahcuz taşınmaz bu yeni değer ile artırmaya çıkarılır. (Muşul, 2016: 113). Bunun yanında iflas tasfiyesinde de deftere geçirilen her malın kıymeti takdir olunur (m. 214). Tespit edilen muhammen değerinin şartnamede yabancı para ile gösterilmesi ve ihalenin yabancı para ile yapılması ihalenin

feshi sebebidir. Yargıtay, 12. HD. , 09/06/1999, E. 1999/7100, K. 1999/7849. (Uyar vd. , 2014: 2433).

Yargıtay uygulamasına göre ortaklığın giderilmesi ilamına dayalı artırma için satış memuru mahkemenin keşifte yaptığı kıymet takdirine bağlı olmaksızın yeniden artırma konusu malın kıymetini takdir ettirir. Satış memuru kendisinin takdir ettirdiği bu bedel muhammen bedel olup artırmada bu değerin yüzde ellisi dikkate alınır. Aksi halde bu durum kamu düzenine ilişkin olup mahkemece re' sen dikkate alınacak bir ihalenin feshi sebebidir. Yargıtay, 12. HD. , 08/12/2011, E. 2011/9474, K. 2011/27303. (Muşul, 2016: 519).

Artırmaya konu mal altın veya gümüş ise maden halindeki kıymetlerinden daha aşağı bedelle satılamaz (m. 117). Bir başka ifadeyle bu malların ihalesinin yapılabilmesi için bu malların muhammen değerinin yüzde elli şartı aranmaz malın maden kıymeti kadar pey ileri sürülmesi aranır. (Pekcanıtez vd. , 2018: 204).

3.2.1.2.2. İhale Bedelinin Artırmaya Konu Malın Rüçhanlı Alacaklarını

Karşılması

En düşük ihale bedeli için diğer şart; artırmaya konu malın satışını isteyen alacaklının alacağına rüçhanı olan başka alacaklar, artırma konusu mal ile temin edilmiş ise artırma bedelinin rüçhanlı alacakların toplam tutarından fazla olması ve bundan başka satış ve paylaşırma masraflarını da aşması gerekir (m. 115/1 ve m. 129/1). Diğer bir ifade ile malın ihale edilebilmesi için artırmada ileri sürülecek en düşük pey miktarı, artırma konusu malın bedeli üzerinde rüçhanı (önceliği) olan alacakları karşılması gerekir. (Kuru, 2013: 669).

Kanun m. 115/1 ve m. 129/1'de rüçhanlı alacaktan anlaşılması gereken artırma konusu mal ile temin edilen alacaklardır. Yargıtay, 12. HD. , 13/06/2013, E. 2013/15547, K. 2013/22259. (Muşul, 2016: 139). Rüçhanlı alacaklar, ilk olarak hacizden önce taşınır ya da taşınmaz için kurulmuş takip alacaklısı dışındaki kişilerin rehin alacaklarıdır. Bu alacaklar taşınmazlar için artırma tarihinde muaccel ise ihale bedelinden ödenecek (m. 125/3) öncelikli alacaklardır. Bunun yanında taşınmaz üzerindeki ipotek müeccel (vadesi gelmemiş) ise ihale ile birlikte alıcıya devredileceğinden rüçhanlı alacak sayılmaz. Artırmaya konu mal taşınır ise üzerinde rehin varsa rehin alacağının muaccel ya da müeccel diye bir durumu söz konusu

olmayıp rüçhanlı alacak kabul edilir ve ihale bedelinden öncelikli ödenir. (Kuru, 2013: 669; Karşlı, 2014: 340).

Artırmaya konu takibin alacaklısı haciz alacaklısı olup malın satışını kendisi istemiş ise ihalenin yapılabilmesi için ileri sürülen pey miktarının satışı isteyen haciz alacaklısının alacağını karşılaması öngörülmemiştir. Diğer bir ifade ihale yapılabilmesi için ileri sürülen peyin miktarı hesaplanırken satış isteyen haciz alacaklısının alacağını karşılayıp karşılamadığına bakılmaz. (Muşul, 2016: 140).

Artırmaya konu malın satışını ipotek alacaklısı istemiş ise; kanun (m. 115/1 ve m. 129/1) satış isteyen alacağına rüçhanlı olan alacaklar o malla temin edilmişse dediğinden ipotek alacaklısının kendisine bir önceliği olmayacağı nedeniyle ileri sürülen pey miktarının hesabında, satışı isteyen ipotek alacaklısının alacağı bedel, dikkate alınmaz. Diğer bir ifade ile ihalenin yapılabilmesi için ileri sürülen en yüksek peyin, satışı isteyen ipotek alacaklısının alacağını karşılaması gerekmez. (Karşlı, 2014: 340).

Satışı isteyen ipotek alacaklısının alacağına rüçhanlı olmayan ya da rüçhanlı olup artırma tarihinde müccel olan (vadesi gelmeyen) başka bir ipotek varsa yine ileri sürülen en yüksek peyin bu rüçhanlı olmayan ya da vadesi gelmeyen ipotek alacağını karşılamasına gerek yoktur. (Muşul, 2016: 141). Bunun yanında satışı isteyen ipotek alacaklısının alacağına rüçhanlı olan başka birinin ipotek alacağı var ise yani satış isteyen ipotek alacaklısından önce ipoteği olup artırma gününde muaccel olmuş (vadesi gelmiş) bir ipotek söz konusu ise artık bu halde ihalenin yapılabilmesi için ileri sürülecek pey miktarı rüçhanlı olan ipotek alacağını karşılaması şarttır. (Muşul, 2016: 140).

Artırma tarihinde muaccel alacaklar ihale alıcısına devredilmeyip ihale bedelinden öncelikle ödenir (m. 125/3). Bu nedenle taşınmazların artırmasında satışı isteyen kişinin alacağına rüçhanlı olan ipotek alacağı artırma tarihinde vadesi gelmiş (muaccel) ise asgari ihale bedeli bu alacağı karşılaması gerekir. Vadesi gelmemiş (müccel) ise artırma ile ihale alıcısına geçeceğinden (m. 125/3) rüçhanlı kabul edilmemiştir. (Muşul, 2017: 367). Bu nedenle vadesi gelmemiş ipotek alacakları miktar en az ihale bedeli hesaplanırken dikkate alınmaz. Başka bir deyişle en az ihale bedeli vadesi gelmemiş alacaklardan yüksek olmasına gerek yoktur. (Muşul, 2016: 141).

Uygulamada taşınmaz üzerindeki ipoteğin vadesinin gelip gelmediğine bakılmadan yapılan artırma sonucu ihale bedelinden ipotek alacaklının alacağı ödenmektedir. Bu uygulama kanuna aykırı bir uygulamadır. Zira m. 125/3 gereği vadesi gelmeyen ipotek ihale alıcısına devredeceğinden m. 129 anlamında rüçhanlı alacak değildir. Bu nedenle de artırma konusu malın ihale edilebilmesi için ileri sürülen peyin asgari tutarının belirlenmesinde dikkate alınmaz. Taşınır rehinleri için ise m. 125/1'deki husus aranmadığı için taşınır üzerindeki rehnin müeccel (vadesi gelmemiş olsa dahi) olup olmadığına bakılmaksızın artırma gününde ihale bedelinden rehin alacaklısının alacağı öncelikle ödenir. Bu nedenle de bir taşınırın ihale edilebilmesi için ileri sürülen en yüksek pey miktarı satışı isteyen kişinin alacağına öncelikli olan rehin alacağını karşılaması gerekir. (Karşlı, 2014: 340).

Yargıtay'a göre satış isteyen haciz alacaklısının alacağına rüçhanlı olan rehin (ipotek) alacaklıları, ihale bedelinin bu rüçhanlı alacakları karşılama şartından vazgeçebilirler. Bu durumda rüçhanlı alacakları geçme şartı uygulanmaz. (Kuru, 2013: 669).

Ortaklığın giderilmesi yolu ile yapılan satışlarda satış bedelinin rüçhanlı alacağı karşılaması gerekmez. Bunun sebebi, bu satışlar mahkeme kararı gereği ile olup satış isteyen bir alacaklının olmamasıdır. Yargıtay, 12. HD. , 11/04/2011, E. 2010/26026, K. 2011/6045. (Muşul, 2016: 518; Arslan, 1984: 134). Bunun yanında intifa hakkı ile yüklü olan bir taşınmaz üzerinde ortaklığın giderilmesine karar verildiğinde ihale bu intifa hakkı ile birlikte yapılır; ancak intifa hakkı sahibinin bu hakkı belirtilmeksizin taşınmaz için verilen ortaklığın giderilmesi kararı kanun yoluna başvuru yapmaması halinde bu karar gereği yapılan ihalede, ihalenin feshini talep edemez. (Ruhi vd. , 2016: 99).

Ortaklığın giderilmesi davasında sadece bir hissedarın davadan vazgeçmesi halinde diğer hissedarlar bu davaya devam edebilirler, aynı şekilde bu dava sonucu verilen karar gereği yapılan ihalelerde tüm hissedarlar satıştan vazgeçmeden satışın durdurulamaz. (Ruhi vd. , 2016: 101),

İflastaki satışlarda en düşük ihale bedelinin rüçhanlı alacakları karşılaması şartı aranmaz. (Kuru, 2013: 670). Diğer bir ifade ile ihale bedelinin rüçhanlı alacakları aşması kuralı iflas takibinde uygulanmaz. Zira iflas satışlarında hacizdeki satışlar gibi öncelikli bir alacak yoktur. (Arslan, 1984: 134).

3.2.1.2.3. İhale Bedelinin, Paraya Çevirme ve Paraların Paylaştırma Masraflarını Karşılması

Artırmaya konu malın ihale edilebilmesi için gerekli olan diğer şart ise paraya çevirme ve paylaştırma masraflarını karşılamış olmasıdır (m. 115/1 ve m. 129/1). Bu maddelerdeki koşullar artırmaya konu malın satışının talep edilmesi üzerine icra müdürünün vereceği satış kararı tarihi itibarıyla dikkate alınıp icra memurunca uygulanır. (Muşul, 2016: 147).

Kanun, artırmada ihalenin yapılabilmesi için hesap edilecek asgari peyin miktarı için takip masraflarının tamamı değil sadece satış ve paylaştırma masraflarının dikkate alınıp hesap edileceğini düzenlemiştir. Diğer bir ifade ile asgari pey miktarı tüm icra takip masraflarını değil paraya çevirme ve paylaştırma masraflarını karşılaması gerekir. (Muşul, 2016: 147).

Paraya çevirme masrafları artırmaya konu malın ihalesi sonunda gerçekleşen satışla ilgili masraflardır. Paraya çevirme masrafları takip masraflarının içinde olup asgari ihale bedeli hesap edilirken tüm takip masrafları değil sadece paraya çevirme masraflarının hesap edileceği düzenlenmiştir. Bunun yanında düşen ya da feshedilmiş bir ihale için daha önce yapılmış masraflar asgari ihale bedeli hesabında dikkate alınmayıp dosyanın hesabı çıkarılırken takip masrafları kapsamında dikkate alınır. Diğer bir ifade ile aynı taşınmazın daha önce artırmaya çıkmış ise daha önceki satış masrafları dikkate alınmayıp son paraya çevirme masrafları dikkate alınır. Yargıtay, 12. HD. , 30/09/2014, E. 2014/22254, K. 2014/22866. (Muşul, 2016: 144).

Satış masrafları hesap edilirken satış talebi tarihinden itibaren ihale tarihine kadar yapılan paraya çevirme masrafları dikkate alınacak olup bunlar; kıymet takdiri için yapılan keşif ve bilirkişi masrafları, satış yolluk ve harcı, kıymet takdir ve satış tebliğleri masrafları, yediemin ücreti, artırmanın gazete de ilan giderleri gibi masraflardır. İhalenin yapılabilmesi için en düşük ihale bedeli bu masrafları karşılamış olması gerekir. Yargıtay, 12. HD. , 10/07/2012, E. 2012/9805, K. 2012/24085; 11/09/2014, E. 2014/18702, K. 2014/21058. (Muşul, 2016: 145, 146, 147, 148; Karşı, 2014: 340). Bununla birlikte tellaliye giderleri satış masraflarına dahil değildir.

Yargıtay, artırmaya konu taşınır malın muhafazasına ilişkin yediemin ücretini satış ve paylaştırma masrafları içinde kabul etmektedir; ancak bir kararında yediemin ücretinin vergi borcu kalemi gibi asgari ihale bedelinin hesabında dikkate alınmaması

gerektiğini belirtir. Yargıtay, 12. HD. , 21/01/2010, E. 2009/19698, K. 2010/1251; 28/06/2005, E. 2005/10538, K. 2005/13977; 10/03/2011, E. 2011/2601, K. 2011/3027. (Muşul, 2016: 79, 80). Bunun yanında yediemin bedeli satış ve paylaşırma giderlerinden olduğundan asgari ihale bedelinin hesabında yediemin ücretinin dikkate alınması gerekir.

Artırması yapılan malın tellaliye harcı, ihale bedelinden ödenen satıcı tapu harcı ve ihale damga vergisi gibi harç ve vergiler satış talep tarihinde ihale tarihine kadar yapılan masraflardan olmadığı için satış masrafına dahil edilmezler. Yargıtay, 12. HD. , 11/09/2014, E. 2014/18702, K. 2014/21058; 01/12/2014, E. 2014/30437, K. 2014/28853. (Muşul, 2016: 327).

Doktrinde bazı Yargıtay kararlarından kaynaklı olarak aynı dosyada birden fazla taşınmazın satışa çıkarılması halinde yapılan satış masraflarının taşınmazlar arasında eşit olarak paylaşırılarak bir taşınmaza düşen satış masrafının hesap edilmesi gerektiği de belirtilmektedir. (Ruhi vd. , 2016: 100). Bunun yanında son çıkan bazı Yargıtay kararlarında artırmaya konu takip dosyasında birden fazla mal aynı ilanla satışa çıkarılmış ise satış masraflarının hesabı yapılırken satış masraflarının toplamı her malın değerine göre oranlanıp her bir mala isabet eden miktar belirlenir ve eğer bir mal için hususi olarak masraf yapılmış ise o miktar ayrıca o taşınmazın satış masrafı için hesaba katılır ve böylece m. 115 ve 129'a göre paraya çevirme masrafı tespit edilir. Yargıtay, 12. HD. , 11/12/2014, E. 2014/30772, K. 2014/30034; Yargıtay, 12. HD. , 12/05/2016, E. 2016/11731, K. 2016/14069. (Muşul, 2016: 145; Ruhi vd. , 2016: 165).

Artırmaya konu malın paraya çevrilme ve paylaşırma giderlerinin ne kadar olduğunu artırma sırasında tam olarak bilmek olanaksız ise de yapılacak bir hesapla ortalama bir tutar tespit edilerek esas alınmalıdır. (Arslan, 1984: 131).

Doktrinde bazı yazarlara göre (Kuru'ya göre, s. 621, 668) 115/1 ve 129/1'deki "ve bundan başka paraya çevirme ve paraların paylaşırılması masraflarını aşması gerekir" ibaresi kendisinden önce gelen "ve satış isteyen alacağına rüçhanı olan diğer alacaklar o malla temin edilmişse" şartını bağılı olduğu gerekçesi ile rüçhanlı alacağın söz konusu olmadığı bir durumda artırmada ileri sürülen peyin, artırmaya konu malın muhammen değerinin yüzde ellisini bulması o malın ihalesi için gerek ve yeterli olup ayrıca satış ve paylaşırma giderlerini de geçmesinin şart olmadığı görüşündedir. Diğer bir ifade ile artırma konusu mal üzerinde rüçhanlı alacak yok ise ileri sürülen asgari pey

miktarı, malın muhammen değerinin yüzde ellisini karşılaması yeterli olup satış ve paylaşırma masraflarını geçmesine gerek yoktur. (Kuru, 2013: 668).

Yargıtay ve doktrindeki bazı yazarlar ile bizimde katıldığımız görüş ise; bu halde yani rüçhanlı alacakların olmadığı ihtimalinde, ihalenin yapılabilmesi için ileri sürülen en yüksek peyin artırmaya konu malın takdir edilen muhammen değerinin yüzde ellisi ve bununla birlikte o malın satış ve paylaşırma masrafları toplamını da karşılaması gerektiğini belirtmektedir. Yargıtay, 12. HD. , 18/06/2014, E. 2014/15238, K. 2014/17855. (Muşul, 2016: 139).

Artırmaya konu mal üzerinde rüçhanlı alacaklar var ise; artırma konusu malın takdir edilen muhammen bedelinin yüzde ellisi ile alacağı, satış isteyen alacaklının alacağına nazaran rüçhanlı olan alacaklıların, artırmaya konu mal ile temin edilmiş muaccel (vadesi gelmiş) alacakları toplamı karşılaştırılır. Bu iki kalemden hangisi daha fazla ise o miktara artırmaya konu malın satış ve paylaşırma masrafları eklenir. Bulunan miktar ihalenin yapılabilmesi için ileri sürülecek en düşük pey miktarıdır. Diğer bir ifade ile bulunan bu pey miktarının altında ihale yapılamaz. Yargıtay, 12. HD. , 17/12/1987, E. 1987/9085, K. 1987/9311. (Muşul, 2016: 138; Kuru, 2013: 668).

Artırmaya konu malın ihale edilebilmesi için ihale bedelinin satış ve paylaşırma masraflarını karşılaması (m. 115/1 ve m. 129/1) şarttır. Kanunun bu düzenlemesine aykırı bir ihalenin yapılması yani artırma konusu malın ihale bedelinin satış ve paylaşırma masraflarını bulmaması halinde ihalenin yapılması ihalenin feshi sebebidir. Bunun yanında bu durum kamu düzenine ilişkin olup süresiz şikayete tabidir. Yargıtay, 12. HD. , 25/04/2013, E. 2013/9332, K. 2013/15579. (<https://www.karartek.com.tr>, 2019).

Artırmaya konu takibin alacaklısı yaptığı satış giderlerinden feragat ederse o zaman ihale bedelinin satış giderlerini geçmesi aranmaz ve bu durumda artırmaya konu malın ihalesinin yapılabilmesi için ileri sürülecek peyin en düşük peyin o malın takdir edilen muhammen bedelinin yüzde ellisini bulması gerek ve yeterlidir. Yargıtay, 12. HD. , 09/12/2014, E. 2014/22293, K. 2014/29919; HGK. , 24/03/2004, 12-107/155. (Muşul, 2016: 347; Uyar vd. , 2014: 2405).

3.2.1.2.4. Asgari ihale bedeli

İcra ve iflas kanununa göre artırmaya konu malın ihale edilebilmesi için artırma bedelinin malın tahmin edilen bedelinin yüzde ellisini bulması ve satış isteyen alacağına rüçhanlı olan diğer alacaklar o malla temin edilmişse bu suretle rüçhanlı olan alacakların mecmuundan fazla olması ve bundan başka paraya çevirme ve paraların paylaşılması masraflarını aşması gerekir; ancak buradaki üç koşulun aynı anda gerçekleşmesi gerekmez. Diğer bir ifade ile ihale yapılacak asgari ihale bedeli bu üç kalemin toplamını karşılaması aranmaz. (Muşul, 2016: 347).

Yargıtay'a göre artırmaya çıkarılan hacizli malın muhammen değerinin yüzde ellisi ile artırmaya konu hacizli mal üzerindeki rüçhanlı alacaklar (taşınırlarda rehinli, taşınmazlarda vadesi gelmiş rehinli alacaklar) toplamı karşılaştırılır. Hangi kalem fazla ise artırmaya konu malın satış ve paylaşım masrafları o kaleme eklenir ve elde edilen miktar malın ihale edilebilmesi için asgari ihale bedelidir. Bulunan bu miktar birinci artırmada malın ihale edilebilmesi için alıcı tarafından ileri sürülmesi gereken en düşük pey miktarı olup buna asgari ihale bedeli denir. Diğer bir ifade ile artırmada ileri sürülen en yüksek pey karşılaması gereken en düşük bedel asgari ihale bedelidir. Asgari ihale bedelinin altında mal ihale edilmez. Birinci ihalede asgari ihale bedeline ulaşamaz ise artırma ikinciye bırakılır ve ikinci artırmada da asgari ihale bedeline ulaşamaz ise artık satış talebi düşer (m. 115 ve m. 129). Yargıtay, 12. HD. , 17/12/1987, E. 1987/9085, K. 1987/9311, 05/07/2011, E. 2011/15795, K. 2011/14442. (Muşul, 2016: 138, 139).

Artırmaya konu malın satışını isteyen alacaklının alacağına rüçhanlı olan alacak ya da alacaklar yoksa ihale yapılabilmesi için ileri sürülen en yüksek pey artırmaya konu malın muhammen değerinin yüzde ellisine eklenen satış ve paylaşım masrafları toplamını karşılaması gerekir. Yargıtay, 12. HD. , 10/07/2012, E. 2012/9805, K. 2012/24085. (Muşul, 2016: 139). Diğer bir ifade ile malın değerinin yüzde ellisi, rüçhanlı alacaklar, satış ve paylaşım masraflarının hepsinin toplamının karşılanması gerekmez. Yargıtay, 12. HD. , 30/03/2006, E. 2006/3268, K. 2006/6464. (Uyar vd. , 2014: 2401).

Asgari ihale bedelinin hesaplanmasında m. 115 ve m. 129'daki koşullar emredici olup ihalenin yapılabilmesi için ileri sürülen pey miktarının bu koşulları aşması gerek ve şarttır. Asgari ihale bedelinin karşılanmaması ihalenin feshi sebebi olup bu husus icra mahkemesince re' sen dikkate alınır. Yargıtay, 12. HD. , 11/12/2014, E. 2014/30772, K.

2014/30034; 11/12/2014, E. 2011/22293, K. 2014/29919. (Muşul, 2016: 145, 346). Bununla birlikte kanun asgari ihale bedelinin karşılanmasını şart koşmuş olup artırma bedelinin artırma konusu malın muhammen değerinin yüzde yüzünü bulması ya da yukarı geçmesi halinde malın ihalesinde zarar unsuru oluşmadığı için ihalenin feshi sebebi söz konusu olmaz. Yargıtay, 12. HD. , 31/05/2016, E. 2016/12340, K. 2016/15317. (Ruhi vd. , 2016: 155).

Menkullerin satışına ilişkin hükümlere göre satışı yapılacak olan altın ve gümüş eşya maden halindeki değeri tespit edilir. Teklif edilen en yüksek bedel bu değer ve bu değerden yüksek olması halinde ihale yapılmalıdır. Tespit edilen değerden daha aşağı bir değere satılamaz. Aksi halde ihalenin feshi sebebi olur. Bunun yanında artırma ile ihale gerçekleşmez ise yine maden değerinin altında olmamak üzere pazarlık usulü ile de satış yapılabilir. (Kaçak, 2003: 794).

İhale bedelinin verilen süre içinde m. 133/1 gereği kaldırılıp malın yeniden artırmaya çıkarılması halinde; ihale bedelini ödememiş olan birinci alıcıya birinci ihale bedelinden çok düşük bir bedelle ihale yapılmış olması, birinci alıcıdan önce en yüksek pey sürmesi nedeniyle kendisine teklif ettiği bedelle taşınmazı alması teklif edilip almayan kişiye teklif ettiği bedelden çok düşük bedelle ihale yapılmış olması ya da bu fıkra göre yapılan yeni ihale alıcısının da satış bedelini ödememiş olması halinde yeni ihalenin yeni alıcıdan önce en yüksek pey sürmüş kişiye yapılmış olması halleri ihalenin feshi sebepleridir. (Coşkun, 2013: 2032).

3.2.1.3. Artırmaya Konu Malın Aynından Doğan Vergi Borcu

Artırmaya konu malın artırma tarihine kadar aynından doğan vergi borcu ihale bedelinden öncelikle ilgili kurumlara ödenir. Satışı isteyen kişinin alacağına rüçhanlı alacak varsa bile söz konusu malın ihale bedelinden rüçhanlı alacaklının alacağı ödenmeden önce aynından doğan vergi borcu ilgili kuruma ödenip daha sonra ihale bedeli ilgili alacaklılara ödenir (m. 206/1). Aynı şekilde ipotekli taşınmazın ihalesi için hesap edilecek asgari bedele artırma konusu ipotekli taşınmazın aynından doğan vergi borcu katılmaz. Aksi halde süresiz şikayet sebebi olur. (Muşul, 2017: 368, 369).

Artırmaya konu mal taşınır ise taşınırın motorlu taşıtlar vergi borcu, gümrük vergisi, taşınmaz ise taşınmazın emlak vergisi borcu varsa veraset ve intikal borcu gibi malın aynından kaynaklı kamu alacakları ihale bedelinden öncelikli olarak ayrılıp ilgili

kuruma aktarılması gereken alacaklardır. Bu kalemler rüçhanlı alacak değildir. (Ruhi vd. , 2016: 101); ancak artırmaya konu malın aynından doğan kamu alacakları artırmaya konu mal üzerinde rüçhanlı (öncelikli) alacak olsun veya olmasın öncelikli olarak ödenir. (Kuru, 2013: 1271).

Vergi borcu artırmaya konu malın parya çevirme ve paylaşırma masraflarından sayılmaz. Yargıtay, 12. HD. , 10/03/2011, E. 2011/2601, K. 2011/3027. (Muşul, 2016: 80). İhalenin yapılabilmesi için ileri sürülen en yüksek peyin artırma sonucu satılan malın aynından doğan vergi borçlarını karşılaması gerekmez. Artırmaya konu malın ihale edilebilmesi için en yüksek peyin hesabında aynından doğan vergi borçları dikkate alınmayıp artırma konusu malın ihalesinden sonra ihale bedeli ilgili alacaklısına ödenmeden önce ilgili kuruma ödenir ve kalan bedel ilgili alacaklılara ödenir. (Muşul, 2016: 142, 143).

İhalesi yapılan taşınmaz için tahakkuk etmiş çevre ve temizlik vergisi aynından doğan bir vergi değildir. Bu nedenle bu bedel de malın ihalesi için hesaplanacak asgari bedelin hesabında dikkate alınmayacağı gibi aynından doğan vergi borcu gibi ihale sonucu elde edilen ihale bedelinden de ödenmez. (Ruhi vd. , 2016: 100).

İcra ve iflas kanununa göre artırmaya konu malın ihale edilebilmesi için artırma bedelinin malın tahmin edilen bedelinin yüzde ellisini bulması ve satış isteyen alacağına rüçhanı olan diğer alacaklar o malla temin edilmişse bu suretle rüçhanı olan alacakların mecmuundan fazla olması ve bundan başka paraya çevirme ve paraların paylaşırılması masraflarını aşması gerekir (m. 115 ve m. 129). Asgari ihale bedelinin hesabında nelerin dikkate alınacağı hüküm altına alınmış olup bunlar arasında artırmaya konu malın aynından doğan vergi borcu sayılmamıştır. Aynından doğan vergi borcu m. 115 ve m. 129'da belirtilen anlamda rüçhanlı alacak değildir. Zira yukarıda rüçhanlı alacakta maksadın neyin olduğu belirtildiğinden burada ayrıca değinilmemiştir.

3.2.2. İkinci Artırma

İcra ve kanunu malın artırma sonunda ihale edilebilmesi için bir takım koşullar düzenlemiştir. Bu düzenlemeye göre birinci ve ikinci ihale icra memuru tarafından, ilanda belirlenen yer, gün ve saatte, elektronik ortamda verilen en yüksek teklif üzerinden başlatılır.

İkinci artırma birinci artırmadaki usul şeklinde yapılır. Bunun yanında ikinci artırmanın yapılacağı yer ve saat birinci artırma yeri ve saatinden farklı olabilir ama bu husus daha önce artırma ilanında belirtilmiş olmalıdır. Bunun yanında ikinci artırma da birinci artırma gibi resmi tatilde yapılamaz. Satış, bir icra takip işlemi olup resmi tatilde icra takip işlemi kural olarak yapılamaz (m. 51). Birinci artırma günü resmi tatile denk gelmiş ise ikinci artırma tarihinde ihalenin yapılması, ikinci ihalenin yapılacağı gün ve saat belirtilmeden ikinci ihalenin yapılması ihalenin feshi sebebini teşkil eder. (Ruhi vd. , 2016: 98). Bu durumda birinci ve ikinci ihale günü tayin edilerek yeniden ilan yapılması zorunludur. İİD. , 17/10/1950, E. 1950/4319, K. 1950/4496. (Öğütçü ve Atakan, 1977: 645).

Satışa çıkarılan mal üç defa bağırıldıktan sonra, elektronik ortamda verilen en yüksek teklif de değerlendirilerek, en çok artırana ihale edilir. Şu kadar ki, artırma bedelinin malın tahmin edilen bedelinin yüzde ellisini bulması ve satış isteyen alacağına rüçhanı olan diğer alacaklar o malla temin edilmişse bu suretle rüçhanı olan alacakların mecmuundan fazla olması ve bundan başka paraya çevirme ve paraların paylaşılması masraflarını aşması gerekir (m. 115 ve m. 129).

İcra ve iflas kanununa göre artırmaya konu malın birinci artırma sonunda ihale edilebilmesi için belirlediği şartların gerçekleşmesi gerekir. Birinci ihalede, alıcı çıkmazsa veya bu maddede yazılı miktara ulaşılmazsa satış icra memuru tarafından ikinci artırma için geri bırakılır(m. 115 ve m. 129).

İkinci artırmada elektronik ortamda teklif verme, birinci artırmadan sonraki beşinci gün başlar, taşınmazlarda en az yirmi gün sonrası için taşınırlarda en az on gün sonrası için belirlenecek ikinci artırmanın tamamlanacağı günden önceki gün sonunda sona erer (m. 114/4 ve 126/4).

İkinci artırmada alıcı çıkmazsa veya bu maddede yazılı şartlar gerçekleşmezse satış talebi düşer (m. 115 ve m. 129). Şartlar gerçekleşir ve mal alıcıya ihale edilirse, alıcı mülkiyeti kazanmış olur. Zira Türk Borçlar Kanunundaki gibi mülkiyetin kazanılması için tescil işlemine gerek yoktur. (Üstündağ, 1982: 319). İhalenin yapıldığı ve mülkiyetin geçtiği an tellalın "sattım" dediği andır; ancak tescil hemen yapılmaz. Diğer bir ifade ile taşınırlar için teslim, taşınmazlar için taşınmazın bulunduğu tapu müdürlüğüne tescil yazısı yazılmaz. (Kaplan, 2017: 465).

İlk artırmada en yüksek pey ileri süren kişinin ikinci artırmada bu pey miktarı ile bağlı kalması söz konusu değildir. İlk artırmada yeteri kadar pey ileri sürmemiş kişiye bu pey için ikinci artırmada ihale yapılamaz. Zira ilk artırmada ve ikinci artırmada ileri sürülen pey miktarı asgari pey miktarını karşılaması gerekir. (Pekcanıtez vd. , 2018: 2013).

İcra ve iflas kanununda yapılan 6352 sayılı kanun ile değişiklik sonucu birinci ve ikinci artırmada elektronik ortamda teklif verme imkanı getirilmiş, birinci ve ikinci artırmada asgari ihale bedeli artırmaya konu malın yüzde ellisi olarak belirlenmiştir. Bu nedenle birinci artırmadaki malın ihalesinin yapılabilmesi için aranan şartlar ikinci artırma için de aynıdır.

Yargıtay’a göre artırmaya konu malın satışını isteyen alacaklının alacağına rüçhanlı olan alacak ya da alacaklar yoksa ihale yapılabilmesi için ileri sürülen en yüksek peyin artırmaya konu malın muhammen değerinin yüzde ellisine eklenen satış ve paylaşırma masrafları toplamını karşılaması gerekir. Yargıtay, 12. HD. , 10/07/2012, E. 2012/9805, K. 2012/24085. (Muşul, 2016: 139).

Artırmaya konu malın üzerinde rüçhanlı alacak varsa Yargıtay’a göre artırmaya çıkarılan hacizli malın muhammen değerinin yüzde ellisi ile artırmaya konu hacizli mal üzerindeki rüçhanlı alacaklar (taşınırlarda rehinli, taşınmazlarda vadesi gelmiş rehinli alacaklar) toplamı karşılaştırılır. Hangi kalem fazla ise artırmaya konu malın satış ve paylaşırma masrafları o kaleme eklenir ve elde edilen miktar malın ihale edilebilmesi için asgari ihale bedelidir. Bulunan bu miktar birinci artırmada malın ihale edilebilmesi için alıcı tarafından ileri sürülmesi gereken en düşük pey miktarı olup buna asgari ihale bedeli denir. Diğer bir ifade ile artırmada ileri sürülen en yüksek peyin karşılaması gereken en düşük bedel asgari ihale bedelidir. Asgari ihale bedelinin altında mal ihale edilmez. Birinci ihalede asgari ihale bedeline ulaşamaz ise artırma ikinciye bırakılır ve ikinci artırmada da asgari ihale bedeline ulaşamaz ise artık satış talebi düşer (m. 115 ve m. 129). Yargıtay, 12. HD. , 17/12/1987, E. 1987/9085, K. 1987/9311; 05/07/2011, E. 2011/15795, K. 2011/14442. (Muşul, 2016: 138, 139).

İkinci artırmanın sonunda yapılan ihalenin geçerli olabilmesi için hem kanunda belirtilen artırma koşullarının (m. 115 ve m. 129) sağlanması gerekir hem de birinci artırmanın yasal koşullara uyulmasına rağmen satışın gerçekleşmeyerek ikinci artırmaya bırakılmış olması gerekir. Diğer bir ifade ile birinci artırma yasal koşullarında

gerçekleştirilmeden malın ihalesi ikinci artırmaya bırakılıp ikinci artırmanın yasal koşullara uygun olarak ihalenin gerçekleştirilmesi ikinci ihaleyi geçerli kılmaz. Birinci ve ikinci ihale birbirinin tamamlayıcısı olup yasal şartlara uygun yapılan birinci artırmada ihalenin gerçekleşmemesi halinde malın satışı ikinci artırmaya bırakılır. Yargıtay, 12. HD. , 21/04/2011, E. 2010/26181, K. 2011/7246. (Muşul, 2016: 154). Yargıtay bir kararında artırma şartnamesinde belirtilen başlama ve bitiş saatlerine uyulmayarak birinci ihalenin bitiş saatinin 10: 25 olmasına rağmen tutanakta 10: 23 yazılması ve bitirildiği anlaşılmaması nedeniyle bu durumun ihaleye talebi ve taliplileri azaltacağı gerekçesi ile ihalenin feshedilmesi gerektiği belirtilmiştir. Yine aynı kararında birinci ihalenin usulüne uygun yapılmaması nedeniyle ikinci artırmanın ikinci ihaleye bırakılıp yapılmasının da usulsüz olup ihalenin feshinin gerektiğini belirtmiştir. Yargıtay, 12. HD. , 29/01/2015, E. 2014/34448, K. 2015/2232. (<http://www.forumadalet.net>, 2019).

İhalesi yapılan malın birinci artırma tutanağında tellalın imzasının bulunmaması nedeniyle birinci artırmanın usulsüz olduğu, bu nedenle de usulüne uygun olarak yapılan birinci artırma olmadan ikinci artıma yapılamayacağından bu durum da yapılan ihalenin fesih sebebidir. Yargıtay, 12. HD. , 11/03/2013, E. 2013/659, K. 2013/8447. (Coşkun, 2013: 2032). Bunun yanında tellal ihalede hazır bulunup görevini yaptığı halde ihale tutanağında imzasının bulunmaması ihalenin feshi nedeni olamaz. (Ruhi vd. , 2016: 101).

Satış ilanı kendisine birinci ihaleden sonra tebliğ edilen bir kimse ikinci ihaleye katılmaması karşısında bu hususun menfaatini ihlal edici biri durum olmaması nedeniyle bu sebebe dayanarak ihalenin feshine karar verilemez. Yargıtay, 12. HD. , 31/01/2003, E. 2003/3328, K. 2003/6751. (Coşkun, 2013: 2004).

İkinci artırmada satış gerçekleşmediğinden satış talebi düşer (m. 115 ve m. 129). Kesin haciz tarihinden satış talebi tarihine kadar geçen süre taşınmazlarda bir yıl (taşınırlarda altı ay) olan haciz isteme süresinden düşülür ve kalan satış isteme süresi içinde tekrar satış talebinde bulunulabilir (m. 106). Satış isteme süresi içinde satış talebinde bulunulursa haciz geçerliliğini koruyacağından (m. 106) malın satış işlemlerine başlanılır. Burada artık artırma ilanı, artırma şartnamesinin hazırlanması, mükellefiyetler listesinin hazırlanması gibi paraya çevirme işlemlerine en baştan başlanır. (Muşul, 2016: 154).

Asgari ihale bedelinin hesaplanmasında m. 115 ve 129'daki koşullar emredici olup ihalenin yapılabilmesi için ileri sürülen pey miktarın bu koşulları aşması gerek ve şarttır. Asgari ihale bedelinin karşılanmaması ihalenin feshi sebebi olup bu husus icra mahkemesince re' sen dikkate alınır. Yargıtay, 12. HD. , 11/12/2014, E. 2014/30772, K. 2014/30034; 11/12/2014, E. 2011/22293, K. 2014/29919. (Muşul, 2016: 145, 153, 346). Bunun yanında ihale tarihinden sonraki bir sebebe dayanılarak artık ihalenin feshi istenemez. Yargıtay, 12. HD. , 03/02/1998, E. 1998/150, K. 1998/664. (Uyar, 2010: 1011).



DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

4. ARTIRMAYA FESAT KARIŞTIRILMIŞ OLMASI, ALICININ MALIN ÖNEMLİ NİTELİKLERİNDE HATAYA DÜŞMÜŞ OLUNMASINDAN KAYNAKLI İHALENİN FESİH SEBEPLERİ VE İHALENİN FESHİ USULÜ

4.1. Artırmaya Fesat Karıştırılmış Olması

4.1.1. Genel Olarak Fesat Karıştırma Kavramı

Fesat kavramının sözlük anlamı bozukluk, karışıklık, kargaşalık, hile demektir. Fesat karıştırmak ise arabozanlık, ortalığı karıştırmaya çalışmak, hile yapmak anlamındadır. (Türkçe Sözlük, 2011: 863, 864).

Fesat kavramı hukuk literatüründe, sakatlık; dolan; yapılan bir hukuksal işlemin istenilen bir hukuksal sonucu doğurmayacak bir sakatlığı içermesi durumudur. (Yılmaz, 2012: 240).

İcra ve iflas hukukunda artırmaya fesat karıştırılması derken artırma öncesi yapılan işlemler veya artırma sırasında artırmanın usule uygun seyrini bozan davranışlardır. Diğer bir ifade ile artırmanın kanuna uygun yapılmasını ve ihale kararı verilmesini etkileyen normal olmayan davranışlardır. Bunun yanında bu davranışların kasıtlı ya da kasıtsız olması arasında bir fark yoktur. (Arslan, 1984: 137).

4.1.2. İhalenin Feshi Nedeni Olarak Artırmaya Fesat Karıştırma

4.1.2.1. Genel Olarak Artırmaya Fesat Karıştırma

Kanuna ya da ahlaka aykırı yollara başvurularak ihalenin gerçekleştirilmesi sağlanmış ise her ilgilinin süresi içinde ihalenin iptalini isteyebileceği ve cebri artırmalar için hükümlerin saklı olduğu düzenlenmiştir (TBK. m. 281, İİK. m. 134/2).

Açık artırmanın amacı artırmaya çıkarılan malın gerçek değerine ulaşması için açık bir rekabetin oluşturulması ve bunun sonunda ulaşılan en yüksek değer üzerinden ihalenin yapılarak elde edilen bu bedel üzerinde kanuni talep hakkı olanlara icra memurluğunca ödenmesidir. (Karslı, 2014: 357).

İhalenin feshini borçlar kanunun (EBK. m. 226) 281'inci maddesinde yazılı sebepler de dahil olmak üzere ilgililer icra mahkemesinden isteyebilir (m. 134/2). Görüldüğü üzere borçlar kanunda yazan bu iptal nedenlerinin de cebri icra artırmalarında ihalenin feshi nedeni olarak uygulanacağı belirtilmiştir. Bu nedenle TBK. m. 281'e göre kanuna ya da ahlaka aykırı bir şekilde artırmayı ve bu nedenle sonucu etkilemek ihaleye fesat karıştırılması demektir. (Arslan, 1984: 137, 138).

TBK. m. 281'deki hukuka aykırılık; bir fiilin ne zaman hukuka uygun ne zaman hukuka aykırı olduğu durumu bütün hukuk sistemi dikkate alınarak belirlenir. Fiilin hukukun kaynaklarından birine aykırı olması hukuka aykırılık için yeterlidir. Bu nedenle hukuka aykırılık kanuna aykırılık ile sınırlandırılmamalıdır. Hangi fiillerin hukuka aykırı olduğu genellikle kanunlarla belirlenir. Bazen de belirlenmez. Fiil, yönetmeliklere, tüzüklere, hatta bir kurumun çıkardığı genelgelere bile aykırı olabilir. (Kılıçoğlu, 2013: 277). Bir artırmada kanuna aykırı davranış ile artırmanın belirlenen yapılma usulünün bir düzen içinde işlemesi etkilenir ve bu yolla ilgililerden birine veya bir kaçına zarar verilmiş olur. (Arslan, 1984: 138).

Artırmanın ahlaka aykırı bir davranış ile etkilenmesi de mümkün olup ahlaka (adaba) aykırı davranış (Belgesay, 1954: 300); genel olarak dürüstlük ilkelerine aykırı olan her türlü sözlü, yazılı veya fiili hareketlerle artırmanın ve sonucunun olumsuz yönde etkilenmesi demektir. (Arslan, 1984: 138). Hukuka aykırılık geniş anlamda ahlaka aykırılığın hallerini de kapsar. (Kılıçoğlu, 2013: 278). Bu nedenle artırmaya fesat karıştırma olarak nitelendirilebilecek bir davranış hem hukuka hem de ahlaka aykırı bir fiil olabilir. (Arslan, 1984: 138).

İhaleye fesat karıştırma deyimi artırma sırasında ihaleyi bozan maddi bir olguyu ifade eder ve hile, cebir, ikrah gibi sebeplerle olabilir. TBK. 281 hukuka ve ahlaka aykırı yollara başvurarak dediği için her somut olayda ihaleye fesat karıştırdığı iddia edilen olayı ayrı ayrı değerlendirilerek iddianın gerçek olması halinde ihale fesih edilecektir. (Karşlı, 2014: 357)

Yargıtay'a göre artırmaya fesat karıştırma, ihalenin amacına ulaşmasını, malın gerçek değerinde satılmasını, ihalenin sağlıklı ve normal şartlarda yapılmasını engelleyici, dürüstlük kuralları ile bağdaşmayan davranışlarda bulunulması ve ihaleye katılımı engel olunması ihaleye fesat karıştırma niteliğindedir. Yargıtay, 12. HD. , 02/12/2014, E. 2014/30451, K. 2014/29082. (Muşul, 2016: 353, 354).

Başka sebeplere dayanılarak istenen ihalenin feshi yanında, artırmaya fesat karıştırılma sebebine de dayanılmış ise diğer sebeplere dayalı olarak ihalenin feshi isteminin reddi hali ihaleye fesat karıştırılma sebebine dayalı fesih isteminin reddini gerektirmez. İhaleye fesat karıştırıldığı istemi diğer fesih sebeplerinden bağımsız olarak ayrıca incelenerek ihaleye fesat karıştırılıp karıştırılmadığı şikayetçinin delilleri sorularak araştırma yapılır. HGK. , 07/04/1988, 1979/12-1742 E. -1982/346 K. (Kuru, 2013: 704).

Sonuç olarak artırmaya fesat karıştırmak; artırmaya katılmayı engellemek, artırmaya katılanların gerçek isteklerine uygun ve özgür olarak iradelerini belirtmelerinin hukuka ya da ahlaka aykırı olacak şekilde önlemek, artırma sonunda malın ihalesi için amaçlanan en uygun bedelin ortaya çıkmasına engel olmak, malın gerçek değerinden daha yüksek fiyat sağlamak amacıyla dürüstlük kurallarına aykırı olarak yapılan her türlü davranış artırmaya fesat karıştırma sayılır. (Kuru, 2013: 705; Pekcanitez vd. , 2018: 220; Karşı, 2014: 357). Uygulamada en çok görülen ihalenin fesih nedenleri bunlardır.

Artırmaya fesat karıştırma feshi sebepleri sadece artırma ve ihale ile ilgili olan kanun veya ahlaka aykırı davranışlardan ortaya çıkar. Diğer bir ifade ile icra takibi sırasında yapılan her kanuna aykırılık ya da ahlaka aykırılık bu fesih nedeni içine girmez. (Arslan, 1984: 139). Bunun yanında hiç kimse kendi kusuruna dayanarak hak iddia edemeyeceği için ihaleye fesat karıştırmış olan kişi de kendi fiili nedeniyle ihalenin feshini isteyemez. (Kuru, 2013: 705).

Artırmaya fesat karıştırma ihalenin feshi yanında ayrıca suç (TCK. m. 235 ve İİK. m. 345/b) teşkil eder. Artırmada kendisine veya başkasını vaat olunan veya sağlanan yarar karşılığında artırmaya katılmayan veya artırmadan çekilen kimseye bir yıla kadar hapis ve bin güne kadar adli para cezası verilir. Aracılara da aynı ceza verilir (m. 345/b). Bu fiil suç teşkil ettiğinden böyle bir fiil hakkında yenim teklif edilemez (HMK. m. 226/c).

Artırmaya fesat karıştırıldığı iddiası maddi olaylara ilişkin olduğundan bu husus icra mahkemesinde tanık beyanı ile ispat edilebilir. (Karşı, 2014: 357; Kuru, 2013: 705). İhaleye fesat karıştırma olarak nitelendirilecek davranışlar artırmayı yapan memur, alacaklı, borçlu, artırmaya katılan kişiler veya bu kişiler adına hareket eden üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilebilir. (Karşı, 2014: 357).

4.1.2.2. Artırmayı Yapan Memurun Fesat Karıştırması

Artırmayı yöneten icra memurunun artırmaya fesat karıştırmak kastı ile ya da gereken özeni göstermeyerek artırmayı hukuk veya genel ahlak kurallarına aykırı idare etmesi fesih nedeni olur. Bunun yanında artırmayı yöneten memurun artırma ve sonucunu etkileyen olumsuz davranışlarının ihalenin feshi nedeni kabul edilebilmesi için memurun m. 5 anlamında cezai ve hukuki sorumluluğuna neden olacak nitelikte olmasına gerek yoktur. (Arslan, 1984: 139).

Artırmayı yapan icra memurunun artırmaya fesat karıştırılmasına örnek olarak, verilen yüksek bir peyi dikkate almaması (Ansay, 1960: 89), katılanların artırmada pey ileri sürmesini veya ileri sürülen peylerin diğer katılanlara duyurulmasının aceleyle getirmesi (Uyar vd. , 2014: 2344), artırmanın başlangıcında veya artırma sırasında şartnameye uymayan yanlış bilgiler vermesi, malın özellikleri konusunda katılanları şüpheyne düşürecek sözler söylemesi, artırma salonunun düzen ve disiplinini sağlamaması gibi davranışlar gösterilebilir. (Arslan, 1984: 139; Uyar vd. , 2014: 2340-2342).

Artırmayı yöneten icra memuru kendi adına ya da başka biri adına artırmaya katılamayacağından (m. 11) artırmaya katılması, kendisi katılmayarak başka birini kendi adına artırmaya pey sürmesi artırmaya fesat karıştırma kabul edilebilir ve ihalenin feshi söz konusu olur. (Arslan, 1984: 140).

Satışın durdurulduğunun ilan edilmesinden sonra satışın yapılması, borçlu ile yapılan antlaşma sonucu satışın ertelenmiş olduğunun alıcılara bildirilmesinden sonra satışın yapılması halleri ihaleye fesat karıştırma olup ihalenin feshini gerektirir. Yargıtay, 12. HD. , 08/05/2000, E. 2000/6954, K. 2000/7753; 21/01/1985, E. 1985/15, K. 1985/300. (Uyar vd. , 2014: 2342-2344). Artırma ilanında ve şartnamede olmadığı halde katılımcılardan ek belge ve şartların talep edilmesi fesih sebebidir. (Kaplan, 2017: 468).

Artırmayı yöneten memur kendi adına olmamakla birlikte artırmaya daha çok katılmayı sağlayıp fiyat yükseltmeyi sağlamak amacıyla gerçekte malı alma kastı niyeti olmayanları artırmaya katılmalarını sağlaması da artırmaya fesat karıştırma sayılabilir. (Arslan, 1984: 140).

Artırmaya konu taşınmaz üzerinde hisse sahibi olan kişinin tapudaki pay oranı ihale için alınması gereken teminat bedelinin üzerinde olması halinde bu kişinin artırmaya konu taşınmaz için teminat sunmadığı gerekçesi ile ihaleye kabul edilmemesi ihaleye fesat karıştırma olarak kabul edilir. Yargıtay, 12. HD. , 24/12/2012, E. 2012/26920, K. 2012/39463. (Uyar vd. , 2014: 2341).

İcra müdürlüğünce satışın durdurulmasına karar verilmesi halinde bu karara ihale saatine kısa bir süre kala durdurma kararının kaldırılmasının satışı olumsuz etkileyeceğinden bu halde yapılan ihalenin feshinin gerekeceği, borçlunun itirazı nedeniyle durdurulan takipte itiraz kaldırılmadan takip kesinleşmiş gibi işlem yapıp ihale yapılması, ipotek kapsamındaki rehinli malların bu nitelikleri saklanarak ihalenin yapılması hallerinde de ihalenin feshini gerektirir. (Ruhi vd. , 2016: 113).

Yine satışa çıkarılan malın özelliği şartnamede ikinci sınıf tarihi eser iken birinci sınıf tarihi eser olarak gösterilmiş olması halinde ihaleye olan ilgi ve katılımı azaltacağı için bu husus fesih nedenidir. Yargıtay, 12. HD. , 02/04/1996, E. 1996/2626, K. 1996/4393. (Uyar, 2002: 912).

Artırmayı yöneten memurun bu tür davranışlarını kendiliğinden veya bir yarar karşılığı yapmasında bir fark yoktur. Böyle bir davranış nedeni ile ihalenin feshedilebilmesi için artırma sonucunun olumsuz etkilenmiş olması yeterlidir. (Arslan, 1984: 140).

4.1.2.3. Artırmaya Borçlunun Fesat Karıştırması

Borçlu artırmaya konu malın gerçek değerinin yüksekinde satılması için hukuka ve ahlaka aykırı fiillerde bulunabilir. Artırmanın sonucunu etkileyecek hukuka ve ahlaka aykırı davranışlar nedeniyle ihaleye fesat karıştırdığı kabul edilebilir ve ihale fesih edilebilir. (Arslan, 1984: 140).

Bu hareketlere örnek olarak; artırmaya konu malın yüksek fiyattan satılmak üzere malı alma niyeti bulunmayan bazı kimselere vaatte bulunmak ya da menfaat sağlayarak artırmaya katılmalarını sağlamak artırmaya fesat karıştırma olarak kabul edilir, artırmayı yöneten memura yarar sağlayarak ya da bir vaatte bulunarak artırmaya konu malın daha yüksek fiyatta ihale edilmesini sağlaması gibi davranışlardır.

Artırma yerinde veya dışında malın gerçek değerinin daha yüksekinde satılması için kendisinin konuşmalar yapması ya da kendi adına başka kişilerin gerçeğe aykırı

konuşturmalar yaptırması ihaleye fesat karıştırma olarak kabul edilir. Buna rnek olarak kendisinin ya da kendi adına başka kişilerin artırma mahallinde ya da dışında “artırmaya konu yerde daha çok bina yapılacağına izin veren bir imar değişikliği olacağı söylenmesi gösterilebilir. (Arslan, 1984: 141).

Borçlu artırmaya konu malın satılmaması için ya da ihale yapılacak olursa ihalenin feshini gerçekleştirerek zaman kazanmak amacıyla yaptığı davranışlar artırmaya fesat karıştırmak olarak kabul edilir. (Arslan, 1984: 141). Bu davranışlara örnek olarak borçlunun katılanlara yönelik, “icradan mal alanların hayır görmeyeceğini, ağlayanın malının glene hayır getirmeyeceğini” söylemesi gösterilebilir. (Karlı, 2014: 357). Artırmadan önce ihaleye katılımı etkileyecek nitelikte manevi telkinler nedeniyle ihaleye katılacakların ihaleye katılmaktan vazgeçmeleri. Yargıtay, 12. HD. , 04/07/2013, E. 2013/18935, K. 2013/25331. (Uyar vd. , 2014: 2341). Borçlunun artırmaya katılacakları tehdit veya başka yöntemle artırmaya katılmalarının engellemesi, artırmaya katılanların ileri sürdüğü peyleri etkileme ya da artırmaya katılımı azaltması ihaleye fesat karıştırma olarak kabul edilir. (Pekcanitez vd. , 2018: 15).

Yargıtay, borçlunun ihale anında artırmaya konu malın eşinin alacağını söylemiş olması yeterli olmayıp artırmaya katılanların fiilen engellemediği sürece ve ihale anından emniyet glerine intikal eden ihaleyi engeller nitelikte herhangi bir olay gerçekleşmediği durumlarda ihaleye fesat karıştırıldığı anlamına gelmeyeceğini, fesih sebebi oluşturmayacağını ve takip dosyasında taraf olmayan borçlunun eşine ihalenin yapılmasının ihalenin feshini gerektirmeyeceğini belirtmiştir. Yargıtay, 12. HD. , 28/04/2008, E. 2008/6065, K. 2008/8864. (Coşkun, 2013: 2036). Borçlu vekilinin görev ve yetkilerini kötüye kullanarak artırmaya çıkarılan müvekkiline ait taşınmazı artırmada kendi adına satın alması da ihaleye fesat karıştırılma olarak kabul edilerek ihalenin feshi sebebidir. (Ruhi vd. , 2016: 99).

Artırmanın yapılacağı yer ve artırma konusu malın önemli özellikleri daha önceden icra müdürlüğünce ilan edilir. Bunun yanında borçlu, masrafı kendine ait olmak üzere, şartnameyi dilediği araçlarla ilan edebilir (m. 114/III, c. 2, 126/IV). Borçlunun artırmanın ilanı ile artırmaya katılacakları yanıtması söz konusu olabilir ama fesih sebebi olarak kabul edilmez. Zira m. 114/III, c. 3 hükmüne göre, yapılan bu özel ilan, resmi işlemlere etki etmemekte ve böyle bir talep hakkına olanak vermemektedir. (Bulur, 2007: 12).

Borçlu kanunun (m. 114 ve m. 126) kendisine verdiği yetkiye göre artırma konusu malın icra memurluğunca yapılan artırma ilanından başka bir ilan da yaptırabilir. Borçlunun ayrıca kendisinin yaptırdığı özel ilanın resmi ilandan farklı olması nedeniyle katılımcılara iradelerini sakatlanmış olmalarından dolayı ihalenin feshi istenmemelidir. Kanun ihalenin feshi sebeplerini sınırlı tutmaya çalışması (m. 134) amacı karşısında m. 114'deki bu husus kötüye kullanılabilir. Bu nedenle borçlunun ayrıca yaptığı bu ilan nedeniyle katılımcıların olumsuz etkilenmesi gerekçesi ile ihalenin feshi istenemez. Zira kanun 114'ün son cümlesi ile bunu önlemek istemiştir.

Artırmaya ihalenin feshi nedeni olarak fesat karıştıran borçlu, ihalenin feshini isteyemez. Yargıtay, 12. HD. , 12/12/1981, E. 1981/58, K. 1981/1289. (Arslan, 1984: 141). Zira hukuk kötü niyeti korumaz (TMK. m. 2).

4.1.2.4. Alacaklının Veya Artırmaya Katılanların Fesat Karışırması

Artırmaya katılanlar hukuka ve ahlaka aykırı bir şekilde ihalenin amacını olumsuz etkileyecek davranışlarda bulunmaları ihaleye fesat karıştırmış olur.

Avukatın görev ve yetkilerini kötüye kullanarak müvekkiline ait artırma konusu malın kendisi adına ihalesinin yapılmasını sağlaması ihaleye fesat karışırma olarak kabul edilir. (Karşlı, 2014: 357).

Yargıtay, artırmaya konu mal üzerinde muhammen değerinin üzerinde ipotek alacağı bulunan ipotek alacaklısının, birinci artırmada ipotek alacağının altında malın satışına muvafakat etmediği ancak ikinci artırmada ipotek alacağının altında satışa muvafakat etmesi ile birinci ihalede belirtilen bedelin altında malın satılmasında ihaleye fesat karışırma söz konusu olacağını ve ihalenin feshi gerektiğini belirtmiştir. Zira ipotek alacaklısının, ikinci artırma gününün temeli olan birinci artırma gününden ve elektronik ortamda pey sürmeye başlanmadan önce ipotek bedelinin altında bir bedel ile satılmasına izni bulunmadığından ikinci artırmada buna izin vermesinin talep ve talibi azaltıcı bir durum olup bu izin artırmaya fesat karışırma olarak kabul edilir. Yargıtay, 12. HD. , 15/09/2014, E. 2014/17996, K. 2014/21333. (Muşul, 2016: 356).

Artırmaya katılan ya da katılanlar artırmanın normal işleyişini etkilemek için kendi aralarında anlaşabileceği gibi artırmaya konu malın üzerindeki rehin ya da haciz alacaklısı ile de anlaşabilirler. Artırmada rekabeti sınırlayıcı veya engelleyici sözleşmeler geçersizdir. Bu tür sözleşmelerin geçersiz olmasına rağmen artırmaya

katılanlarca, aralarında yaptıkları antlaşma ile artırmanın normal koşullarda yapılmasına engel olunmuş ise ihaleye fesat karıştırılmış olur. (Arslan, 1984: 141, 142). Diğer bir ifade ile taraflar arasında yapılan bu antlaşma ile amaçlanan sonucun gerçekleşmesine gerek olmayıp artırmanın hukuka ve ahlaka aykırı olarak olumsuz etkilenmesi ihaleye fesat karıştırmak için yeterlidir. (Bulur, 2006: 85).

Artırmaya katılmak isteyen kişinin bir vaadi karşılığı artırmaya katılmasının engellenmesi halinde daha sonra vaat edilen şeyin bu kişiye karşı yerine getirilmemesi ya da anlaşıldığı gibi yerine getirilmemesi hali ihalenin feshine engel değildir. Yeter ki artırmaya katılmak isteyen kişi bir vaat karşılığı artırmaya katılması engellenmiş olsun. Bunun yanında artırmadan uzak tutulan kimsenin artırmaya ciddi olarak katılmak ya da artırmaya konu malı alıp almamaktaki isteği de önemli değildir. Artırmaya hukuka veya ahlaka aykırı olacak şekilde artırma sonucunu etkilemek ihaleye fesat karıştırmaktır. (Arslan, 1984: 143). Alıcılara, ihaleden çekilmeleri için para teklif edilmesi ihaleye fesat karışırma niteliğinde bir eylemdir. Yargıtay, 12. HD. , 29/12/2011, E. 2011/12510, K. 2011/37. (Uyar vd. , 2014: 2341). Bununla birlikte ihaleye girmek isteyenlerin icra müdürlüğüne gelerek “bize ...TL verin ihaleye girin, ya da biz size ...TL verelim siz ihaleye girmeyin” şeklinde beyanda bulunması bu kişilerin ihaleye katılmalarını engelleyici nitelikte olmaması nedeniyle bu davranış ihaleye fesat karışırma olarak nitelendirilemez. Yargıtay, 12. HD. , 26/04/2004, E. 2004/5660, K. 2004/10209. (Uyar vd. , 2014: 2346).

İhaleye tek başına katılıp kendi teklifini kendiliğinden artırmasını da Yargıtay ihalenin feshi sebebi olarak saymıştır. Yargıtay, 12. HD. , 30/09/1986, E. 1986/15052, K. 1986/9763. (Coşkun, 2013: 2044). Artırmaya katılmak isteyen bir kimsenin bir başkası tarafından bir yarar karşılığı ya da korkutularak artırmaya girmesinin engellenmesi artırmaya fesat karıştırmaktır. (Arslan, 1984: 143). Bununla birlikte artırmaya katılan alacaklının, diğer taliplilere ihalenin kendisine yapıldığını ve ihalenin bittiğini söyleyerek onların ihaleye girmemelerine sebep olması da ihaleye fesat karıştırmak olarak kabul edilir. Yargıtay, 12. HD. , 07/06/1977, E. 1977/5818, K. 1977/3730. (Uyar vd. , 2014: 2344). Bunun yanında karşı tarafın ihaleye girmemesi yönünde sarf edilen ve tehdit unsuru içermeyen sözler ihalenin feshi sebebi değildir. (Coşkun, 2013: 2044).

İhale salonunda kavganın yapılması da artırmaya fesat karıştırma olarak kabul edilir. (Muşul, 2016: 356). Açık artırma sırasında çıkan tartışma ve olayların ihalenin normal koşullar altında yapılmasını ve ihaleye katılımı engelleyen nitelikte olması hali ihaleye fesat karıştırılmış olduğu kabul edilir, ihale sırasında çıkan kavgada bir kısım kişilerin dövülmesi (tokatlanması) ve ihalenin feshi sebebidir. Yargıtay, 12. HD. , 10/12/2013, E. 2013/32706, K. 2013/39556; 03/03/2003, E. 2003/29617, K. 2003/4061. (Uyar vd. , 2014: 2340-2342). Artırmaya katılanlar, artırmayı ve sonucunu, el, kol, baş, göz hareketleri ile anlaşılarak hukuka veya ahlaka aykırı olarak etkileyebilirler. (Arslan, 1984: 142).

Artırmaya katılmak isteyen bir kimsenin, artırma konusu mal üzerinde rehin hakkı olan bir kimseye o malın ihalesinde pey sürmemesi karşılığında kendisine borçludan alacağını ödeyeceğini söyleyerek anlaşması ihaleye fesat karıştırmaktır. İhaleye girmeme karşılığında anlaşılan bedelin rehin alacaklısına verilmemesi ihalenin feshini engellemez. Zira bu ahlaka aykırı olarak yapılan anlaşma ile artırma sonucu etkilenmiş ve ihalenin geçek amacı gerçekleşmemiştir. Aynı şekilde artırmaya katılan bir kimse ile takip alacaklısının artırmaya katılmaması veya yüksek pey vermemesi için yapılan anlaşma da ihaleye fesat karıştırmak olarak nitelendirilir. (Arslan, 1984: 143, 144).

Artırmaya konu malı gerçekte almak istemeyen kişilerin artırmaya katılarak belirli bir pey sahibine ihale edilmesini sağlamak için faaliyette bulunmaları ihaleye fesat karıştırılma halidir. Zira artırmanın normal seyrini etkileyerek artırmanın sonucunu etkileyecek ahlaka aykırı davranışlarda bulunmak ihaleye fesat karıştırmaktır. (Muşul, 2016: 356).

İhaleye konu ipotekli malın ihalesinin ipotek bedelinin altında satışının yapılmasına muvafakat vermeyen alacaklı tarafın ihale günü ihaleye tek başına katılıp ipotek bedelinin altında malı alması ihaleye fesat karıştırma olarak değerlendirilip ihalenin feshi sebebidir. Yargıtay, 12. HD. , 26/04/2010, E. 2009/27969, K. 2010/10140. (Coşkun, 2013: 2046).

Artırmaya giren kişiler arasında anlaşma yapılmış olması. (Kuru, 2013: 705). Uygulamada en çok rastlanan fesat karıştırma, artırmaya katılmaya niyetli olanların aralarında bir menfaat karşılığı anlaşarak artırma konusu malın fiyatının normal şartlarda ulaşmadan kendi aralarında birine veya birkaçına yapılması için anlaşmaları

durumudur. (Karşlı, 2014: 357). Katılanlar aralarında anlaşarak artırmaya pey sürmeyerek veya göstermelik cüzi miktarlarda pey sürerek artırmaya konu malın ihalesini düşük miktarla yapılmasına neden oluyor. Bu durumda tarafların hukuka ve ahlaka aykırı bu eylemleri ile artırma konusu malın gerçek değerinde ihale edilememesine neden olduğundan bu durum ihaleye fesat karıştırma olarak ihalenin feshi olarak ileri sürülebilir. (Arslan, 1984: 142). Artırmaya elektronik ortamda pey sürülme imkanı getirilmiş olması bu durumu bir nebze engellemiş olmakla elektronik ortamda pey sürülmemesi halinde bu ahlaka aykırılık nedeniyle ihaleye fesat karıştırma söz konusu olabilmektedir.

Borçlunun kefilleri aralarında sadece birinin artırmaya katılıp hepsi adına pey sürülmesi için anlaşmaları ile artırmaya birinin katılıp hepsi adına pey sürmesi hukuka ve ahlaka aykırı bir durum olmadığından artırmaya fesat karıştırma olarak nitelendirilmez. Zira burada anlaşanlar borçlunun kefilleri olup artırmada ileri sürülecek peyleri olumsuz yönde etkilemek için bir antlaşma yapmamış kefil olmaları nedeniyle kendi taahhütlerini yerine getirme yolu bulmak için anlaşma yapmaktadırlar. (Arslan, 1984: 144).

Artırmaya katılanlar arasında yine bir anlaşmaya varılarak artırma konusu malın birine ihalesinin yaptırılmasının sağlanması da söz konusu olabilir. Şöyle ki, artırmaya katılanlar normal pey sürerken artırma konusu malın kime ihale edilmesi isteniyorsa o kişinin peyinden sonra diğer bir kişi fahiş miktarda yüksek bir pey ileri sürmesi ile artık diğer katılanlarca bu peyin üzerinde pey ileri sürmek hayatın olağan akışına göre mümkün olmayacağından ihale bilerek fahiş pey ileri süren kişiye ihale edilmek zorunda kalınır. Yargıtay, 12. HD. , 22/09/1981, E. 1981/5581, K. 1981/6994. (Uyar vd. , 2014: 2344). Bu kişi de verilen kendisine verilen süre içinde ihale bedelini yatırmadığında m. 133 gereği o kişiye yapılan ihale kararı icra müdürü tarafından kaldırılır ve bu kişiden önceki en yüksek pey süren kişiye artırma konusu mal teklif edilir. Kendisine m. 133 gereği teklif edilen kişi de zaten daha önce ihalede fahiş pey ileri süren kişiden önce artırmada pey süren kişi olup bu kişi aynı zamanda artırma konusu malın kendisine ihale edilmesi için anlaşılan kişi idi. Artırmaya katılanların bu fiili kanuna aykırı olmamakla ahlaka aykırıdır. Zira bu ahlaka aykırı fiille artırma konusu malın normal değerinde satılmasını olumsuz yönde etkilemişlerdir. Bu nedenle artırmaya fesat karıştırma söz konusu olur ve ihalenin feshi gerekir. (Arslan, 1984: 143,

144). Bunun yanında ikinci sıradaki bu kişinin de artırmayı uzatmak maksadı ile en yüksek pey süren kişi ile anlaşmaları nedeniyle kendisine yönelik teklifi kabul etmeyerek m. 133'e göre malın yeniden ihaleye çıkartılarak bu kişilerden birinin alması halinde de artırmaya fesat karıştırma söz konusu olur.

Yargıtay, bir kararında taşınmazı alan alıcının ihale bedelini süresinde yatırmayıp m. 133/1 gereği ikinci sıradaki en yüksek pey sürene ileri sürdüğü peyi tutarı karşılığında taşınmazı almayıp taşınmazın tekrar ihaleye çıkarılıp daha önceki ihaleden çok daha düşük bir bedelle ihalenin kendisine yapılmış olmasını iyi niyetle bağdaşmayacağı gerekçesi ile ihaleye fesat karıştırmak olarak kabul ederek ihalenin feshine karar vermek gerektiğini belirtmiştir. Yargıtay, 12. HD. , 27/04/2010, E. 2010/8073, K. 2010/10553. (Yılmaz, 2016: 707)

Artırma konusu taşınmazın Belediye tarafından kamulaştırılma imkanının bulunmasına rağmen bu imkanı kullanıp taşınmazı rayiç bedel üzerinden almak yerine icra müdürlüğü dosyasından sırf daha düşük bedelle taşınmazı alması, ihaleye alıcının fesat karıştırdığına örnek olup ihalenin fesih sebebidir. Yargıtay, 12. HD. , 01/01/2013, E. 2013/22432, K. 2013/30852. (Uyar vd. , 2014: 2341).

Ortaklığın giderilmesi ilamına dayalı olarak yapılan artırmada ihaleye katılan hissedarların her birinin hissesinin tahmini değeri artırmaya konu malın muhammen değerinin yüzde yirmisi nispetinde ise artırmaya pey sürebilmeleri için yüzde yirmi teminat sunmalarına gerek yoktur (m. 114/5 ve m. 126/5). Bunun yanında hissedarların hissesinin tahmini değeri artırmaya konu malın muhammen değerin yüzde yirmisini karşılamaz ise hissedarlara yüzde yirmi peyden muaf olabilmeleri için birden fazla hisselerinin toplam değeri muhammen bedelin yüzde yirmisini karşılayacak şekilde bir araya gelerek artırmaya yüzde yirmi teminat sunmadan katılabilirler. Bu durumda ihalenin bu kişilere kalması durumunda satış memuru artırmaya konu malın ihalesini bu kişilerin hepsinin adına yapar. Zira sadece birinin adına yapılması ihaleye fesat karıştırma anlamına gelir. Yargıtay, 12. HD. , 25/06/2014, E. 2014/15809, K. 2014/18619. (Muşul, 2016: 520).

4.1.2.5. Artırmaya Üçüncü Kişilerin Fesat Karıştırması

Artırmaya fesat karıştırma bazı hallerde yukarıda belirtilen kişilerden başkaları da olabilir. Bu kişiler, tespit edilebileceği gibi tespit edilmeyebilir. Bu kişilerin artırmaya fesat karıştırdıklarının kabulü için davranışlarının hukuka ya da ahlaka aykırı olarak artırma ve sonucunu olumsuz etkilemiş olmaları gerekir. (Arslan, 1984: 145).

Taşınmazın imar planı dışında olduğu, taşınmazın veya taşınırın görüldüğü gibi olmayıp değerinin daha düşük olduğu, taşınırın hasarlı olduğu, taşınmazın kamulaştırılacağı, yeşil alan, yol, park haline getirileceği, taşınmazın mezarlık olduğu, yakınında mezarlık bulunduğu, aracın kaza geçirmiş olduğu gibi artırmaya katılmak isteyenleri olumsuz etkilemeye dönük her türlü söylenti, yalan haber yayma ile artırmayı ve sonucunu etkileyecek her türlü söz ya da davranış artırmaya fesat karıştırma olarak nitelendirilir. (Arslan, 1984: 145; Karslı, 2014: 357; Pekcanıtez vd. , 2018: 220; Kuru, 2013: 705).

Artırmaya katılanlara para vererek ihaleden çekilmelerini sağlamak, ya da artırmaya katılanın kulağına bir şey söylenmesi üzerine ihaleden çekilmesi ihaleye fesat karıştırmaktır. (Yargıtay, 12. HD. , 13/03/2005, E. 2005/1412, K. 2005/1606. (Uyar vd. , 2014: 2341; Kuru, 2013: 705). Yargıtay, artırmanın yapılacağı sırada çıkan tartışmanın kavgaya dönüşmesi ve olaya polisin müdahale ettiğinin sübut bulması nedeniyle bu durumda artık ihalenin normal şartlarda yapılmadığını gösterip ihalenin feshinin gerektiğini belirtmektedir. (Muşul, 2016: 356; Kuru, 2013: 705). Artırmaya katılanların tehdit edilmesi (Yargıtay, 12. HD. , 24/09/2013, E. 2013/22000, K. 2013/29918. (Uyar vd. , 2014: 2341), ya da silah gösterilerek engellendikleri, ya da artırma süreci ve sonucunu olumsuz etkiledikleri durumlarda ihaleye fesat karıştırıldığı kabul edilir. (Muşul, 2016: 356).

Artırması yapılacak malın nitelikleri ile ilgili ihaleye katılacakları tereddüde düşürecek beyanda bulunulması fesih sebebidir. Yargıtay, 12. HD. , 17/06/1985, E. 1985/509, K. 1985/6011. (Uyar, 1982: 556). İhale saatine az bir süre kala yapılan bomba ihbarı üzerine satışın beş dakika gecikme ile başlamış olunması (Coşkun, 2013: 2043), pey sürenlere para verilerek ihaleden çekilmelerinin sağlanması ihalenin fesih sebebidir. Yargıtay, 12. HD. , 24/01/2006, E. 2006/23548, K. 2006/334. (Coşkun, 2013: 2044).

Artırmadan çekilme İİK. m. 345'e göre suç olup suçun manevi unsuru kasttır. Suçun oluşabilmesi için eylemin alacalıya zarar verme kastıyla yapılmasına gerek yoktur. Suçun oluşması açısından tasarlamanın varlığı aranmaz. Bunun yanında amaç ya da saikin de önemi yoktur. (Ercan, 2017: 943).

4.2.Alıcının Malın Önemli (Esaslı) Niteliklerinde Hataya Düşmüş Olması

4.2.1. Genel Olarak Esaslı Hata Kavramı

Alıcının, malın esaslı niteliklerinde hataya (6098 sayılı TBK. m. 30-31) düşürülmüş olması, ihalenin feshi sebebidir (m. 134/6). Hata, iş hayatında geçen dürüstlük kurallarına göre, malın alıcı tarafından artırmaya katılıp pey sürerken dikkate alıp göz önünde tuttuğu belli özelliklere ilişkin olması halinde bu husus esaslı hata sayılır ve ihalenin feshi sebebini oluşturur. (Coşkun, 2013: 2044).

Artırma sonucu malın ihale edilmesi ile m. 134/1'de alıcının malın mülkiyetini kazanacağı düzenlemiştir. Devamında m. 134/7'de ise satılan malın esaslı vasıflarındaki hataya vakıf olunması halinde şikayet yolu ile ihalenin feshinin istenebileceği düzenlemiştir.

Esaslı hatanın (yanılmanın) ne olduğu konusunda İİK'da bir tanımlama yapılmadığı için esaslı hatanın ne olduğu konusunda borçlar hukukunda sözleşmelerle ilgili düzenlenen ve doktrinde geliştirilen görüşlerden faydalanmak gerekmektedir. (Arslan, 1984: 147).

Hata kavramı; yanılğı, gerçeğe uygun olmayan ve hata eden kişice kesin olarak gerçek kabul edilen eylem olarak sözlükte tanımlanır. (Yılmaz, 2012: 294). Bu yönüyle yanılma daima bilmeme veya istememeyi gerektirir. Kastın, yani bilme ve istemenin bulunduğu hallerde yanılığdan söz edilemez. (Kılıçoğlu, 2013: 186). Yanılma, diğer bir ifade ile kişinin iradesi ile beyanı arasındaki uyumsuzluk sözleşmeyi bizzat değil bir araç ya da kişi kullanmak sureti ile yaptığı hallerde de meydana gelebilir. Gerek kişinin kendisinin ya da vasitanın yaptığı sözleşmede yanılması her zaman sözleşmeyi geçersiz kılmaz. Zira kişinin kendi araştırması ve değerlendirmelerini iyi yapmamış olmasının sonuçlarının bir başkasına yüklenmesi hakkaniyete aykırı olur. Bunun yanında sözleşmeye güven ilkesi gereği, kişinin her yanılmasını ve her tahminindeki yanılmasını iptal sebebi sayılmaz. Aksi takdirde her sözleşmenin yanılma nedeniyle geçersiz

olabileceği düşüncesi oluşur. Bu nedenle borçlar hukuku her yanılığın değil sadece esaslı yanılmayı bir geçersizlik nedeni olarak saymıştır. (Kılıçoğlu, 2013: 187).

Türk borçlar kanununda, sözleşme kurulurken esaslı yanılmaya düşen taraf, sözleşme ile bağlı olmaz (TBK. 30) denmiştir. Kanun yanılma hallerini; açıklamada yanılma (TBK. m. 31), saikte yanılma (TBK. m. 32) ve iletmede yanılma (TBK. m. 33) olarak üç başlık halinde belirtmiştir.

Açıklamada yanılma başlığı altında, özellikle aşağıda sayılan yanılma hâlleri esaslıdır diyerek örnekler vermiştir. Bunlar: yanılan, kurulmasını istediği sözleşmeden başka bir sözleşme için iradesini açıklamışsa; yanılan, istediğinden başka bir konu için iradesini açıklamışsa; yanılan, sözleşme yapma iradesini, gerçekte sözleşme yapmak istediği kişiden başkasına açıklamışsa; yanılan, sözleşmeyi yaparken belirli nitelikleri olan bir kişiyi dikkate almasına karşın başka bir kişi için iradesini açıklamışsa; yanılan, gerçekte üstlenmek istediğinden önemli ölçüde fazla bir edim için veya gerçekte istediğinden önemli ölçüde az bir karşı edim için iradesini açıklamışsa esaslı yanılma söz konusu olur. Basit hesap yanlışlıkları sözleşmenin geçerliliğini etkilemez; bunların düzeltilmesi ile yetinilir (TBK. m. 31) şeklinde düzenleme yapmıştır.

Saikte yanılma başlığı altında ise saikte yanılma, esaslı yanılma sayılmaz. Yanılanın, yanıldığı saiki sözleşmenin temeli sayması ve bunun da iş ilişkilerinde geçerli dürüstlük kurallarına uygun olması hâlinde yanılma esaslı sayılır. Ancak bu durumun karşı tarafça da bilinebilir olması gerekir (TBK. m. 32) şeklinde düzenlemiştir.

İletmede yanılmayı da sözleşmenin kurulmasına yönelik iradenin haberci veya çevirmen gibi bir aracı ya da bir araç tarafından yanlış iletilmiş olması hâlinde de yanılma hükümleri uygulanır (TBK. m. 33) şeklinde düzenlemiştir.

Türk borçlar kanunu m. 30'da belirtilen esaslı yanılma halleri iki temel grupta toplamak mümkündür. Bunlar beyan yanılmaları ve temel yanılmasıdır. (Kılıçoğlu, 2013: 187). Beyan yanılmaları, sözleşmenin niteliğinde yanılma, sözleşmenin konusunda yanılma, kişide yanılma, kişinin niteliklerinde yanılma ve ivazda yanılma olarak belirlenir (TBK. m. 31). Temel yanılması (saikte yanılma) kanunda esaslı yanılma olarak kabul edilmemiştir; fakat bazı istisnai durumlarda temel yanılığı (saikte hata) esaslı hata olarak kabul edilir ve sözleşmenin geçersizliğine neden olduğu kabul edilir. Bunun için temel yanılığının esaslı yanılığın sayılabilmesi için; sözleşmenin kurulmasında kişinin iradesinin oluşması aşmasında bir yanılığa düşmüş olması,

yanılanın düştüğü saik yanılığının sözleşmenin temeliyle ilgili olması, iş ilişkilerinde dürüstlük kurallarına uygunluk ve saikte yanılmanın karşı tarafça bilenebilir olması gerekir. (Kılıçoğlu, 2013: 192, 193).

Yukarıda görüldüğü üzere Türk borçlar kanununda düzenlenen esaslı yanılma (hata) kavramının da bir tanımı yapılmamış; ancak özellikle esaslı yanılma hallerinin neler olduğu m. 31 ve m. 32’de sınırlı sayıda sayılma suretiyle düzenlenmiştir. Bu nedenle doktrinde de kanunun özellikle belirttiğı esaslı yanılma hallerinden yola çıkılarak esaslı yanılma kavramının çeşitli tanımları yapılarak esaslı yanılmaya örnekler gösterilmiştir. Bu tanımlarda genellikle, eğer yanılma iş hayatında geçerli dürüstlük kurallarına göre yanılan taraf bakımından sözleşmenin zorunlu bir temeli olarak göz önünde tutulmuş belli bir özelliğe ilişkin ise esaslı olduğu kabul edilmektedir. (Arslan, 1984: 147).

Bu tanımlardan genel olarak kabul edilen nitelik tanımına göre, nitelik kavramını yalnızca malı diğer mallardan ayıran doğal özellikleri değil, bundan başka günün anlayış ve değerlendirmelerine göre o maldan doğan veya o malın değerini etkileyen ya da o malla ilgili olduğu kabul edilen hukuki durumu da kapsar. (Arslan, 1984: 147).

Yanılma sözleşmelerde bir geçersizlik sebebidir. Yanılma nedeniyle sözleşmeye bağı olmama iradesini açıklama hakkı iradesi sakatlanan diğer bir ifade ile yanılıya düşen kişiye aittir. Diğer taraf sözleşme ile bağıdır. Sözleşme ile bağı olmama iradesini ileri sürme hakkı kesin hükümsüzlükten farklı olarak bir süreyle sınırlandırılmıştır. (Kılıçoğlu, 2013: 196). Bu süre bir yıl olup sürenin başlangıcı yanılıya düşen kişinin yanılığın öğrendiğı tarihtir (TBK. m. 39).

Bu tanımlamalardan yola çıkarak m. 134/7’de belirtilen ihalenin feshi nedeni sayılabilecek malın esaslı niteliklerindeki yanılmayı şöyle tanımlayabiliriz. Yanılma (hata), iş hayatında (bu tür hukuki işlemlerde) geçerli olan dürüstlük kurallarına göre, malın alıcı tarafından artırmaya katılıp pey sürerken dikkate aldığı (alabileceğı) belli özelliklere ilişkin ise esaslı (önemli) hata sayılır. (Kuru, 2013: 705). Diğer bir ifade ile ihale edilen malın özellikleri ile ilgili bir hatanın onun alınmasında alıcının terciğini etkileyecek nitelikte olması halinde ihalenin feshi nedeni olarak kabul edilebilecek esaslı yanılma (hatadır). (Arslan, 1984: 147). Bunun yanında artırmada alınan malın özelliklerinde alıcının yanıltılması malın esaslı niteliklerinde yanılma nedeniyle ihalenin feshi sebebidir. (Pekcanıtez vd. , 2018: 220).

İhale alıcısının artırmada satılan malın önemli özelliklerinde yanılmaya (hataya) düşmemesi veya düşürülmesi artırma şartnamesinin ya da artırma ilanın artırma konusu malın özellikleri ile ilgili tam ve doğru bilginin belirtilmemesinden kaynaklanır. Bunun yanında artırmayı yapan memurun hatalı davranışı ile de yanılma söz konusu olabilir. (Karşlı, 2014: 358).

4.2.2. İhalenin Feshi Nedeni Olarak Malın Önemli Niteliklerinde Hata

Cebri icrada paraya çevirmenin hukuki niteliği icra memurunun bir kamusal işlemi olduğu şeklinde kabul edilir. Bu nedenle sözleşmelerdeki irade bozukluğuna ilişkin hükümlerin cebri icrada paraya çevirme işlemleri hakkında uygulanmaması gerekir. (Arslan, 1984: 148).

İhale alıcısının satılan malın önemli niteliklerinde hataya düşmesi (düşürülmesi) artırma şartnamesinin ya da artırma ilanının satışa çıkarılan malın özellikleri hakkında tam ve doğru bilgi vermemesinden kaynaklanabileceği gibi artırmayı yapan memurun hatalı davranışı nedeniyle söz konusu olur. (Karşlı, 2014: 358).

Artırmada ihale kararının icra memurunca verilmesi ile ihale alıcısı malın mülkiyetini kazanır (m. 134). İhale alıcısı mülkiyetini kazandığı bu mala ilişkin önemli bir hataya düşmüş (düşürülmüş) olması halinde bu konuda hukuken borçlar kanunun yanılma ile ilgili hükümlerine göre korunmasına gerek yoktur. Zira burada ihale alıcısının malın önemli niteliklerinde hataya düşmesindeki sebepler; artırma şartnamesi, artırma ilanı ile ya da artırma memurunun alıcıya artırmaya konu malın niteliklerine ilişkin eksik, doğru olmayan ya da hatalı bilgiler vermesi ile söz konusu olur. Diğer bir ifade ile ihale alıcısı, paraya çevirme sürecinde hazırlanan artırma şartnamesinin, artırma ilanının kanuna uygun hazırlanmamış olmasından ya da icra memurunun artırma sırasında usulsüzlükler yapmasından kaynaklı olarak artırma konusu malın önemli niteliklerinde hataya düşmüştür (düşürülmüş). Dikkat edilirse hataya düşme paraya çevirme işlemleri sırasında ya artırma anına kadar yapılan işlemler nedeniyle ya da artırma sırasında kanuna aykırı yapılan işlemler veya usulsüzlüklerden kaynaklanmaktadır. (Arslan, 1984: 149).

Cebri artırmadan paraya çevirme işlemleri için artırmaya hazırlık, artırmanın yapılma anındaki kanuna aykırı ya da yapılan yolsuz işlemler nedeniyle ihalenin feshi istenebileceğine (m. 134) göre artırma konusu malın önemli niteliklerinde hataya

düşülmesi halinde sözleşmede hataya düşülmesi durumunda uygulanan TBK. m. 30 ve m. 31 hükümlerine başvurmaya gerek yoktur. Bunun yanında uygulamada ihale alıcısının malın önemli niteliklerinde hataya düşmesi (düşürülmesi) genelde artırma şartnamesinin yanlış hazırlanmasından kaynaklanmaktadır. (Arslan, 1984: 149).

Artırma ile yapılan ihale ile malın mülkiyeti ihale alıcısına geçmiş olup alıcının malın önemli niteliklerinde bir hataya düşmüş (düşürülmüş) olması nedeniyle malın alımının iptali için icra mahkemesine süresinde şikayet yolu ile başvurması düzenlenmiştir (m. 134). Diğer bir ifade ile hata nedeniyle ihale öncesi durumuna dönmek isteyen alıcı bu hakkını mahkeme yolu elde etmektedir. Mahkeme ihalenin feshi kararı verene kadar malın mülkiyeti ihale alıcısına üzerindedir (m. 134). Borçlar hukukunda ise sözleşmedeki hata nedeniyle sözleşme ile bağlı kalmak istemeyen alıcı bu yöndeki iradesini karşı tarafa iletmesi gereklidir (TBK. m. 39). Diğer bir ifade ile borçlar hukukunda kurulan sözleşmede hata söz konusu ise askıda geçersizlik söz konusu olup hataya düşen taraf bunu karşı tarafa öğrenmeden itibaren bir yıl içinde iletmesine kadar malın mülkiyeti alıcıya geçmemiştir (TBK. m. 39). Artırmada alıcıya ihale edilen malın daha önce kıymet takdir işlemleri sırasında hata yapılarak artırmaya konu parselin yanında bulunan parselin de kıymetinin takdiri yapılarak iki taşınmazın da borçluya aitmiş gibi birlikte artırmaya çıkarılıp satılması halinde TBK. 30, 31 ve 39. 'uncu hükümlerine gidilmez. Zira burada artırmaya hazırlık işlemlerinden olan kıymet takdiri sırasında icra memurunun yaptırdığı yanlış bir kıymet takdir işlemi vardır. Bu hatalı işlem neticesinde üzerinde haciz olmayan bir mal sehven artırmaya çıkarılmış ve ihale edilmiştir. Bu nedenle burada borçlu malı sehven artırmada ihale edilen kişi süresiz şikayet yolu ile ihalenin feshini isteyebilir. (Arslan, 1984: 150).

Artırma konusu malın şartname ve ilanına malın özellikleri yanlış yazılmış olabilir. Bu hata icra memurundan kaynaklı olabileceği gibi tapu müdürlüğünden ya da imar müdürlüğünün kasten ya da hatalı verdiği yanlış cevap nedeniyle de olabilir. Burada her ne kadar ihale işlemini yapan müdürlüğün hatası yoksa da alıcının iradesi fesada uğramış olur ve ihalenin feshi sebebi olur. (Akyazan, 1959: 78).

İhale edilen malın önemli niteliklerinde hata var ise bu durum kıymet takdir raporunun tebliğ edilmiş olması şartıyla öğrenilmiş sayılır. Bu nedenle kıymet takdirini tebliği ile artırmaya konu malın önemli niteliklerindeki hata öğrenilmiş olacağından bu sebebe dayanarak öğrenmeden itibaren yedi günlük süre içinde kıymet takdirine şikayet

icra mahkemesinde ileri sürülmelidir. Aksi halde öğrenmeden itibaren başlayan yedi günlük şikayet süresi içinde kıymet takdirine itiraz ileri sürülmez ise daha sonra hata nedeniyle ihalenin feshi şikayeti dinlenmez. Yargıtay, 12. HD. , 03/11/2014, E. 2014/27394, K. 2014/25753. (Muşul, 2016: 123, 124).

4.2.3. Önemli (Esaslı) Hata Halleri

İhale alıcısının artırmada satılan malın önemli niteliklerinde hataya düşürülmesine verilebilecek örnekler aşağıda belirtilenler gibi olabilir.

İhalesi yapılan malın önemli özellikleri artırma şartnamesinde veya artırma ilanında gösterilmemesi haline örnek olarak, ihalesi yapılan malın mevkii, ulaşım ve kullanma durumu, kat miktarı vb. konularda tam ve doğru bilgi verilmemesi nedeni ile hataya düşen alıcı ihalenin feshini isteyebilir. (Arslan, 1984: 151). Yargıtay; bir olayda, “taşınmazın (otelin) teferruatları ile birlikte satıldığını; ancak taşınmazın teferruatlarının da kıymetlerinin takdir edilip bulunacak değerin taşınmazın kıymetine eklenmesi gerektiğini” yani; olayda olduğu gibi, içindeki teferruat niteliğindeki taşınırların (otelin odalarındaki tv. , buzdolabı, klima, yatak, yorgan, karyola vs.) kıymetleri hesaplanıp, otelin bina halindeki değerine eklenmeden yapılan satışın hatalı olacağı belirtmiştir. Yargıtay; “İpotek akit tablosunda yer almasa da, TMK’ nun 862/1 ve 686/1. maddeleri gereğince taşınmaz rehni kapsamında yer alan teferruat (eklenti) niteliğindeki taşınırların taşınmazla birlikte satılmasının zorunlu olduğunu ve bunların kıymetlerinin belirlenmesi gerekeceğini ifade etmiştir. Yargıtay, 12. HD. , 11/12/2014, E. 2013/35958, K. 2014/3330. (Uyar, 2016: 496).

Artırması yapılan taşınmazın yüzölçümünün yanlış gösterilmesi ya da şartnamede verilen bilgilerle taşınmazın gerçek durumunun birbiri ile uygun olmaması halinde alıcı hataya düştüğünü ileri sürerek ihalenin feshini isteyebilir. (Pekcanıtez vd. , 2018: 220). İhalesi yapılan taşınmazın artırma ilanında metrekaresinin yüksek gösterilip gerçekte düşük olması halinde alıcı esaslı hataya düşmüş kabul edilir. Yargıtay, 12. HD. , 20/10/2014, E. 2014/20343, K. 2014/24223. (Muşul, 2016: 366). Zira alıcı tapu sicilinde araştırma yapmak zorunda değildir. Bunun yanında ihalesi yapılan taşınmazın ihaleden önce kamulaştırılmasına karar verilmiş olması ancak şartnamede bu hususun belirtilmiş olmaması ya da imar durumunun yanlış gösterilmiş olması halinde esaslı hataya düşme söz konusu olur. (Karşlı, 2014: 358). Artırması yapılan taşınmazın satış

ilanında ruhsatlı olduğu yazılı olmasına rağmen gerçekte ruhsatının olmaması halinde de malın niteliklerinde hataya düşme söz konusu olup ihalenin feshi sebebidir. Yargıtay, 12. HD. , 07/07/2011, E. 2011/33391, K. 2011/14783. (Coşkun, 2013: 2041). Artırması yapılan taşınmazın alıcısı tapu müdürlüğünden taşınmazın özel durumu nedeniyle devrini üzerine alamaması halinde hataya düşmüş kabul edilir. Yargıtay, 12. HD. , 28/03/2013, E. 2013/3170, K. 2013/11669. (Uyar vd. , 2014: 2350).

Ekleni niteliğindeki bölümler taşınmazdan ayrı olarak haczi ve satışı mümkün değildir. Bu nedenle bağımsız bölümün eklentisi niteliğinde olan garajın ayrı olarak haczi ve satışı mümkün olmayıp malın esaslı niteliklerinde hataya düşme söz konusu olacağı; ayrıca bu husus kamu düzenine ilişkin olup mahkemece re' sen dikkate alınacak ihalenin feshi sebebidir. Yargıtay, 12. HD. , 26/05/2011, E. 2010/29550, K. 2011/10767. (Coşkun, 2013: 2040).

İhalesi yapılan taşınmazın gerçekte ½ hissesi satışa çıkarıldığı halde, taşınmazın tamamının satışa çıkarıldığı şeklinde bir düzenlemenin yapılması, satılan taşınmazın ihaleden önce kamulaştırılmasına karar verilmiş olması da hataya düşürölme nedeniyle ihalenin feshi sebebidir. Yargıtay, 12. HD. , 21/05/1998, E. 1998/4709, K. 1998/5793. (Coşkun, 2013: 2039). Kat irtifakı ya da kat mülkiyetine çevrilmeyen taşınmazda borçlu hissesinin satışa çıkarılabilir; ancak ‘‘daire satışı’’ şeklinde çıkarılması fesih sebebidir. Yargıtay, 12. HD. , 20/11/1986, E. 1986/8864, K. 1986/12677. (Uyar vd. , 2014: 2419).

Artırmayı yapan memurun artırma sırasında hatalı davranışı nedeniyle de alıcı malın esaslı niteliklerinde hataya düşebilir. Satılan taşınmazın bulunduğu mahallenin tellal tarafından yanlış ilan edilmesi halinde söz konusu olabilir. (Karlı, 2014: 358). Yine satın alınan çiftliğin askeri yasak bölge dahilinde kaldığının sonradan anlaşılması halinde de hataya düşme nedeni ile ihalenin feshi sebebi söz konusu olur. İİD. , 11/11/1950, E. 1949/1941, K. 1950/4673. (Coşkun, 2013: 2038).

İhale olunan aracın ruhsatta yazılı motor ve şasi numarası ile üzerindeki numaralarının birbirinden farklı olması da aracın önemli niteliklerinde hataya düşürölmiş değildir. (Kuru, 2013: 705). Bunun yanında ihalesi yapılan bilgisayarın ana işlem kartı ve bilgi depolarının olmamasının ilanda açıklanmamış olması hata nedeniyle ihalenin feshi sebebidir. Yargıtay, 12. HD. , 05/04/1993, E. 1993/1569, K. 1993/5618. (Uyar vd. , 2014: 2351).

İhalesi yapılan aracın artırma ilanının sadece aracın hasarlı olduğu yazılması yeterli olmayıp ilanda belirtilen özellikler ile hasarlı aracın fiili durumunun bilirkişilerce karşılaştırılarak ilan ile örtüşüp örtüşmediğine bakılıp örtüşmemesi halinde alıcının malın niteliklerinde hataya düştüğünün kabulü gerekir. Yargıtay, 12. HD. , 03/11/2014, E. 2014/25402, K. 2014/25947. (Muşul, 2016: 340, 341). Artırmadan alınan aracın servisinden aracın büyük bir kaza geçirdiğini, tamirat gördüğünü ve bu durumu bilse idi aracın ihalesine katılmayacağını malın esaslı niteliklerinde hataya düşmüş olmasına dayanarak ileri sürebilir. Yargıtay, 12. HD. , 22/12/2013, E. 2013/26598, K. 2013/32974. (Uyar vd. , 2014: 2350).

İhalesi yapılan aracın, savcılıkça yürütülen bir soruşturma kapsamında otoparkta tutulduğu ve icra müdürlüğünün aracın tesliminin yapılıp yapılamayacağını sorulması üzerine verilen cevabi yazı da aracın tesliminin gerçekleştirilmemesi gerektiği halde tesliminin yapılması ve sonrasında savcılığın aracı tekrar gözetim altına alması durumunda aracın ihale alıcısına tesliminde fiili imkansızlık olmuştur. Bu nedenle satılan malda esaslı hata nedeniyle ihalenin feshi söz konusudur. Yargıtay, 12. HD. , 28/01/2010, E. 2009/20082, K. 2010/1974. (Coşkun, 2013: 2042).

Artırma konusu taşınmazın 48/142 hissesi borçluya ait olduğu, bu kısma haciz konduğu, daha sonra borçlu adına olan bu hissenin yarısı mahkeme kararı ile üçüncü kişi adına tescil edilmesine karar verildiği, tescil yapılması halinde bu üçüncü kişiye geçecek hisse hacizle birlikte geçeceğinden haciz tarihinde borçlu adına kayıtlı 48/142 hisselik kısmın satılmasında her hangi bir usulsüzlük olmayıp alıcı adına tescil edilmesi gerektiği, bu nedenle bu durum ihalenin feshi sebebi olmayıp alıcı tapu müdürlüğünün tescil işlemini yapmaması halinde işlemin yapılması için yasal yollara başvurusu gerektiğine karar vermiştir. Bunun yanında ihalenin kesinleşmesi ve ihale bedelinin ödenmesinden sonra tapuda tescil için icra müdürlüğünce yazılan yazının tapu sicil müdürlüğünce tapuda hatalı intikallerin yapılmış olması nedeniyle ret edilmesi halinde bu husus idari nitelikte olup alıcı bu işleme karşı yargı yoluna başvurusu gerekeceğinden malın esaslı niteliklerinde hataya düşmüş olduğu kabul edilmez. Yargıtay, 12. HD. , 01/11/2013, E. 2013/28126, K. 2013/34397, , 22/10/2013, E. 2013/23961, K. 2013/32966. (Uyar vd. , 2014: 2352). Diğer bir ifade ile hacizden sonra taşınmazın el değiştirmesi sonucu satılan malın alıcısı hataya düşme sebebine dayanarak ihalenin feshini isteyemez.

İhaleye çıkarılan taşınmazın tapu kaydında ihtiyati tedbir şerhi varsa bu şerhe kaldırılmadan taşınmazın satılması ihalenin feshi sebebidir. Bu nedenle taşınmaz ihaleye çıkartılmadan tapu kaydında herhangi bir mahkemece konulmuş ihtiyati tedbir şerhinin konulup konulmadığına bakılmalıdır. İhtiyati tedbir şerhi konulmuş ise bu tedbir şerhinin cebri satışa engel olup olmadığı şerhi koyan mahkemeden sorulmalıdır. Zira bazen konulan ihtiyati tedbir şerhi ilgili mahkemedeki davacının talebi üzerini cebri satışları engelleyici nitelikte konulması talep edilmeyip sadece rızai satışları engelleyici nitelikte konulması talep edilmekte olduğundan bu husus açıklığı kavuşturularak taşınmazın ihalesi yapılmalıdır. Yargıtay, 12. HD. , 15/03/2012, E. 2012/5481, K. 2012/7988. (Yılmaz, 2016: 729; Ruhi vd. , 2016: 104).

Yargıtay, imar durumunun yanlış bildirilmesi sonucu hazırlanan ilana göre yapılan satışa katılım az olacağından ihalenin feshi söz konusu olabileceğini belirtmiştir. Yargıtay, 12. HD. , 21/05/1984, E. 1984/4825, K. 1984/6419. (Uyar, 2016: 496). İmar durumunun artırma ilanında göstermenin zorunlu olmadığını (m. 126/3) belirterek sadece bu sebebe dayanmak malın esaslı niteliklerinde hataya düşürülmüş sayılmayacağına karar vermiştir. Yargıtay, 12. HD. , 10/11/2014, E. 2014/27879, K. 2014/26685. (Muşul, 2016: 341). Bunun yanında Yargıtay başka bir kararında, taşınmazın son imar durumunun artırma ilanında gösterilerek artırmaya katılanların taşınmazın imar durumunu bilerek girmeleri sağlanması gerektiğini ve satışa konu taşınmazın imar durumunun artırma ilanında eksik gösterilmesi ya da son durumu yansıtmaması ihaleye katılımı olumsuz yönde etkileyecek nitelikte olması halinde malın esaslı niteliğinde hataya düşülmüş olması sebebi ile ihalenin feshinin gerekeceği şeklinde karar vermiştir. Yargıtay, 12. HD. , 02/10/2014, E. 2014/22347, K. 2014/23206. (Muşul, 2016: 365). Diğer bir ifade ile imar durumunun eksik belirtilmesi artırmada katılımı olumsuz etkileyip etkilemediğinin belirlenmesinin gerektiğini belirtmiştir.

İhale kararında, satılan taşınmaz yerine hata ile başka bir taşınmaz (ya da taşınır) yazılmış olması; satılan malla ile birlikte hata ile başka bir malın ihale edilmesi durumunda da esaslı hata söz konusu olur. Zira bu hatalar artıma işlemlerine hazırlık döneminde yapılan artırma ilanına ya da artırma şartnamesine artırmaya konu bilgilerin düzenli geçirilmemesinden ya da artırma veya ihale sırasında görevli memurun dikkatsizliği nedeni ile meydana gelmektedir. Bu nedenle bu şekilde yolsuz işlem

nedeniyle hataya düşme söz konusu olabilir ve hataya düşen kişi süresiz şikayet yolu ile ihalenin feshini isteyebilir. Aksi halde icra memuru m. 133 gereğinin dışında ihale kararını kaldıramaz. (Arslan, 1984: 152). Kamulaştırılmış olan bir taşınmazın satılması (Ruhi vd. , 2016: 112), artırma konusu yerin imar planında otopark olarak belirlenmiş olmasına rağmen satış ilanında yedi katlı inşaat yapımına müsait olarak belirtilerek ihale yapılmasında taşınmazın niteliğinde hataya düşülmüş olunması nedeniyle ihalenin feshi sebebidir. Yargıtay, 12. HD. , 14/09/1993, E. 1993/8129, K. 1993/13247. (Uyar vd. , 2014: 2351).

Artırmada ihalesi yapılan taşınmazın artırma ilanında yüzölçümünün fiili yüzölçümüne göre düşük yazılması halinde malın niteliklerinde hataya düşülme sebebine dayanarak alıcı ihalenin feshini isteyemez. (Arslan, 1984: 151). Zira hukuki yararı yoktur (m. 134).

Yargıtay, ihalesi yapılan “S” plakalı aracı plakası ile birlikte aldığını düşünen kişi trafik tescilde sadece aracının tescilin üzerine yapılacağını plakanın yapılamayacağını öğrenmesi üzerine esaslı hataya dayalı olarak ihalenin feshini açamaz. Zira plaka aracın mütemmim cüzü olup aracın cebri icra ile satışının plakayı da kapsayacağından alıcının esaslı hatası söz konusu olmaz demiştir. Yargıtay, 12. HD. , 04/11/2014, E. 2014/24392, K. 2014/26142. (Muşul, 2016: 123, 340).

Yargıtay, ihalesi gerçekleştirilen taşınmazın satış bedeli üzerinden ilgili vergi dairesinin görüşü alınarak %1 KDV alınmasını, malın esaslı vasıfta hataya düşülme kabul edilerek ihale şartlarını ihale sonrası değiştirilmesi nedeni ile ihalenin feshi isteminin kabul edilemeyeceğini; ayrıca malın esaslı vasıflarında hataya düşülmesi sebebine dayanarak ihale tarihinden itibaren bir yıl içinde ihalenin feshinin istenmesi gerektiğini belirtmiştir. Yargıtay, 12. HD. , 08/04/2010, E. 2009/26403, K. 2010/8473. (Coşkun, 2013: 1980).

Satışa konu hisse senetlerinin borsadaki işlem yasağı nedeniyle borsa dışı kaldığının ve ekonomik değer taşımadığının anlaşılması hataya düşürülmüş olunması nedeniyle ihalenin feshi sebebidir. Yargıtay, 12. HD. , 21/09/1995, E. 1995/9745, K. 1995/11798. (Coşkun, 2013: 2039).

Bir irade fesadı olan hata nedeniyle m. 134 gereği malın esaslı niteliklerinde hataya düşülmüş (düşürülmüş) olması halinde ihalenin feshi istenebilirken hile, korkutma gibi diğer irade fesadı hallerinin cebri artırıma yolu ile satışlarda söz konusu

olup olmayacağına değinmek gerekir. Hile ve ikrah gibi iradeyi bozan nedenlerin cebri artırmayı yöneten memur hakkında meydana gelmesi az bir ihtimaldir. Memurun artırmayı kurallarına uygun yapmamasına neden olacak davranışlar artırma ve ihaleye fesat karıştırma sayılır. (Arslan, 1984: 152).

Cebri artırmada hile, artırma ilanının ya da şartnamenin gerçek durumu yansıtmayacak şekilde hazırlanması ile söz konusu olup bu durumda da artırmaya hazırlık işlemlerindeki yolsuzluk sebebi ya da artırmayı hazırlayan memurun artırmaya fesat karıştırdığı sebebine dayanarak ihalenin feshi istenebilir.

Alıcının korkutma yolu ile artırmaya katılarak en yüksek pey ileri sürdürüldüğü genellikle söz konusu olmaz. Zira herkese açık bir artırma olup bu artırma belli bir zaman süresi içinde tamamlanmaktadır. Bu nedenle artırmaya katılmaya ve en yüksek peyi sürmeye zorlanan kişi için hemen gerçekleşecek bir tehlikenin olduğunu kabul etmek zordur. Aynı gerekçelerle gabin de cebri artırmada söz konusu olmaz.

Artırmaya katılan borçlu, alacaklı veya artırmaya katılanların hile sayılacak davranışlarda bulunarak alıcıyı hataya düşürmeleri TBK. m. 281'inci maddesi anlamında artırmaya fesat karıştırmaktır. (Arslan, 1984: 153).

İhale edilen malın kamulaştırma ya da mahkeme kararı gibi tescilsiz iktisap gibi bir yolla ihale kararından önce borçlunun mülkiyetinden çıkmış ise artık ihalenin konusu kalmamıştır. Bu durumların ortaya çıkması halinde icra memuru ihale kararını kaldıramaz. Böyle bir durumda alıcı, ihale konusunun mevcut olmadığının tespitini süresiz şikayet yolu ile icra mahkemesinden ister. (Arslan, 1984: 153). Zira icra memurunun ihale kararını re' sen kaldırma yetkisi yoktur.

4.3. İhalenin Feshi Usulü

4.3.1. Genel Olarak

İhalenin feshi sebepleri her olay için farklılık arz eder. Diğer bir ifade ile her ihale için ayrı ayrı ihalenin feshi sebepleri söz konusu olacaktır. Bu nedenle Hakim, her ihale sürecini ayrı ayrı değerlendirip ihalenin feshi talebi için bir karar verecektir.

İhalenin geçerli olabilmesi için, ihale işlemlerinin hazırlık döneminden itibaren kanuna uygun yapılması zorunludur. İhaleye hazırlık veya ihale dönemine ilişkin işlemlerin kanuna uygun yapılması alacaklı, borçlu ve diğer ilgililerin lehine bir durumdur. Bu nedenle ihaleye hazırlık ve ihaleye anına ilişkin işlemlerin kanuna aykırı

olduğunu ya da usulsüzlük yapıldığını alacaklı, borçlu ve kanunun belirlediği diğer ilgililer ihalenin feshini isteyebilirler. (Pekcanitez vd. , 2018: 219).

Cebri icra yolu ile yapılan açık artırma ile satış (ihale) bir adi satış sözleşmesi değildir. Bu nedenle cebri icra yolu ile yapılan ihalelere ilişkin fesih de cebri icra hukukuna göre yapılır. Fesih için genel mahkemede dava açılmaz. Cebri icra yolu ile yapılan ihalenin feshi sadece şikayet yolu (m. 16) ile icra mahkemesinden istenebilir. (m. 134/2).

Kanunda ihalenin feshine ilişkin hükümler her ne kadar taşınmazların ihalesini düzenleyen hükümler arasında düzenlenmiş ise de bu hükümler taşınır malların açık artırma yolu ile ihale satılmasında da uygulanır. (Kuru, 1983: 399).

Kanunun ve çalışma konumuz olan m. 134'deki fesih sebeplerini m. 133 ile karıştırmamak gerekir. Çalışma konumuz olan m. 134'e göre ihalenin fesih sebepleri; artırmaya hazırlık öncesi, artırmaya hazırlık dönemi, artırma anındaki kanunun belirlediği düzenlemelere aykırı davranmak veya usulsüz bir işlem yapmak nedeniyle söz konusu olabileceği gibi ihaleye fesat karıştırmak veya alıcının malın esaslı niteliklerinde hataya düşürülmesinden kaynaklı olarak ihalenin feshi söz konusu olabilir. Kanunun 133'üncü maddesinde ise ihale, kanuna uygun yapılmış olup alıcıya verilen süre içinde artırma konusu malın bedelini icra veznesine ödememesi nedeniyle icra müdürünce ihale karının kaldırılması halidir.

4.3.2. Görevli Mercii

İhalenin feshinde görevli mahkeme icra hukuk mahkemesi olup genel mahkeme görevli değildir. (Pekcanitez vd. , 2018: 221). Bununla birlikte icra mahkemesi cebri artırma sonucu yapılan ihalelerde görevli olup ihtiyari ihalelerde genel mahkemeler görevlidir (TBK. m. 281/2, İİK. m. 134/2). Bunun yanında ihalenin feshedilmesi görevi icra mahkemesinin olduğu için icra müdürlüğünün ihaleyi feshetme yetkisi yoktur. (Karşlı, 2014: 358).

Bir cebri icra takibinin her safhasında yapılan işlemlerdeki usulsüzlüklere karşı icra mahkemesine şikayet yolu (m. 16) ile başvurulabilir. Bu nedenle bir cebri icra işlemi olan ihale işlemindeki kanuna aykırılık nedeniyle başvurulacak merciin icra mahkemesi olması gerekir. Bu nedenle kanun ihalenin feshinde görevli merciin icra hukuk mahkemesi olmasını hükme bağlamıştır (İİK. m. 134 ve Hmk. m. 281). Yargıtay,

12. HD. , 10/03/2011, E. 2011/820, K. 2011/3096. (Muşul, 2016: 434; Arslan, 1984: 158).

İhalenin feshine ilişkin şikayet görevli icra mahkemesine değil de görevsiz olan genel mahkemeye yapılmış ise genel mahkeme evrak üzerinden inceleme yaparak başvuru tarihinden itibaren en geç on gün içinde görevsizlik kararı verir ve bu karar kesindir (m. 134/4). Bu karar kesin olduğu için kararın verildiği tarihten itibaren HMK'nın 20'nci maddesinde belirtilen iki haftalık süre içinde ilgilisinin bu mahkemeye başvurarak dosyanın görevli mahkemeye gönderilmesini istemesi halinde yedi gün içinde görevsiz genel mahkemeye yaptığı bu ihalenin feshi istemi süresinde yapılmış kabul edilir. Yargıtay, 12. HD. , 08/12/2014, E. 2014/29928, K. 2014/29591. (Muşul, 2016: 439). Bunun yanında ilgilisi süresinde görevli mahkemeye gönderilmek üzere görevsizlik kararı veren genel mahkemeye başvurmaz ise ihalenin feshi talebinin yapılmamış sayılmasına karar verilir. (Karşı, 2014: 358, 359).

Genel mahkemeler ihaleni feshi için görevli olmadığından genel mahkemelere ihalenin feshine neden olması için tapu iptali, tapu kaydının terkin, tescil vb. gibi davalar açılmaz. Bunun yanında icra mahkemesinin ihalenin feshi talebini ret etmesinden sonra da genel mahkemelerde tapu iptali, ihalenin iptali ya da bedel davası gibi aynı ihalenin feshi davası sebeplerine dayanılarak dava açılmaz (HMK. m. 303). Zira böyle bir davanın genel mahkemelerde açılması hem görev kurallarına hem de kesin hükme aykırı olur (Kuru, 2013: 707).

İhalenin feshini düzenleyen m. 134'deki husus tamamlanmış ihaleler için başvurulacak bir yol olup bu nedenle tamamlanmamış bir ihale için ihalenin feshi talebi ret edilir. Bu ret kararına karşı ilgisince m. 16 uyarınca şikayet yoluna başvurulabilir. (Kuru, 2013: 707).

Ortaklığın giderilmesi ilamında satışın yapılması için bir memur görevlendirilir (HMK. 322/2). Bu ilam gereği yapılan ihalelerde, ihalenin feshi talebi için görevli mahkeme kararı veren sulh hukuk mahkemesidir. Kararı veren mahkeme hakimi tarafında icra memuru satış için görevlendirilmiş olsa bile icra hukuk mahkemesi görevli olmayıp kararı veren sulh hukuk mahkemesi görevlidir. (Uyar, 1983: 94).

Amme alacakları tahsili usulü hakkındaki kanun göre yapılan ihalelerde ihalenin feshi talebi için ise ikili bir ayrım vardır. Aatuhk'nın 99. maddesine göre ihalesi yapılan mal taşınmaz ise bu ihalenin feshine bakacak görevli mahkeme ihalesi yapılan

taşınmazın bulunduğu yer icra hukuk mahkemesi görevlidir. Aynı kanunun menkul haczi ve satışı başlıklı ikinci bölümünde m. 77 ve m. 78’de taşınır satışlarında ihalenin feshinde icra mahkemesinin görevli olduğu belirtilmemiştir. (Erol, 2010: 449). Görev konusunda kıyas yapılamayacağından ihalenin feshinde vergi mahkemesi görevli olup icra mahkemesi görevli değildir (6183sk. m. 99). Danıştay Vergi Dava Daireleri, 16/02/2007, E. 2006/270, K. 2007/64. (Erol, 2010: 449; (Kuru, 2013: 708).

4.3.3. Yetkili Mercii

İhalenin feshinin istenebileceği yetkili merci, icra takibini yürütüp satış işlemini yapan icra müdürlüğünün bağlı olduğu yerdeki icra mahkemesidir (m. 4/1). İcra dairesinin bağlı bulunduğu yerdeki icra mahkemesinin yetkisi kesin yetki olup ihalenin feshinin şikayet yolu ile yetkisiz yerde istenmesi halinde yetkisiz mahkeme re’ sen yetkisizlik kararı vermelidir. (Arslan, 1984: 159). Yetki kamu düzenine ilişkin olduğu için yetkisiz mahkemece re’ sen gözetilir. (Kuru, 2013: 709). Takibi yürüten icra müdürlüğünün bağlı olduğu mahkemenin takiple ilgili itirazın kaldırılması ve şikayetler bakımından yetkisi kamu düzenine ilişkin olduğu için m. 79 ve m. 360’da belirtilen kanuni istisnalar dışında kesin yetki olup icra mahkemesince re’ sen dikkate alınır. Yargıtay, 12. HD. , 20/06/2012, E. 2012/14808, K. 2012/21568; 12. HD. , 25/06/2012, E. 2012/9962, K. 2012/22166. (Muşul, 2016: 435).

Paraya çevirme işleminde satışı yapılacak mal her zaman icra takibinin yapıldığı yerde bulunmaz. Söz konusu mal takibin yapıldığı icra müdürlüğünün yetki sınırları dışında ise satış, o malın bulunduğu yerdeki icra müdürlüğü istinabe kılınmak suretiyle yapılır. Satışı, istinabe kılınan icra müdürlüğü yapacağından paraya çevirme kararı da bu icra müdürlüğü tarafından verilir ve kararın verilmesinden sonra artırma ve ihaleye ilişkin işlemlerdeki şikayetler artık istinabe kılınan icra müdürlüğünün bağlı bulunduğu icra mahkemesince karara bağlanır (m. 360). İhalenin feshi istemi artırma ve ihaleye ilişkin bir şikayet olduğundan bu şikayet ihaleyi yapan icra müdürlüğünün bağlı bulunduğu icra mahkemesince karara bağlanır. (Arslan, 1984: 159). Yetki kesin yetki olup kamu düzenine ilişkin olduğu için re’ sen dikkate alınır. Yargıtay, 12. HD. , 30/06/2011, E. 2011/3741, K. 2011/20177. (Yılmaz, 2016: 719).

Ortaklığın giderilmesi ilamında satışın yapılması için bir memur görevlendirilir. (HMK. 322/2). Bu ilam gereği yapılan ihalelerde, ihalenin feshi talebi ortaklığın

giderilmesi kararı veren sulh hukuk mahkemesine yapılır. Bunun yanında ortaklığın giderilmesine karar verilen mal kararı veren mahkemenin yetki sınırları dışında başka bir sulh hukuk mahkemesi yetkisi sınırları içinde ise satış da o yerdeki görevli organ istinabe kılınarak yapılacağından yetkili yer mahkemesi m. 360 gereği satışın yapıldığı yerdeki sulh hukuk mahkemesidir. (Karşlı, 2014: 359).

İhalenin feshine ilişkin şikayet yetkili icra mahkemesine değil de yetkisiz olan mahkemeye yapılmış ise mahkeme evrak üzerinden inceleme yaparak başvuru tarihinden itibaren en geç on içinde yetkisizlik kararı verir ve bu karar kesindir (m. 134/4). Bu karar kesin olduğu için karar verildiği tarihten itibaren HMK'nın 20'nci maddesinde belirtilen iki haftalık süre içinde ilgilisinin bu mahkemeye başvurarak dosyanın yetkili mahkemeye gönderilmesini istemesi halinde yedi gün içinde yetkisiz mahkemeye yaptığı bu ihalenin feshi istemi süresinde yapılmış kabul edilir. Yargıtay, 12. HD. , 08/12/2014, E. 2014/29928, K. 2014/29591. (Muşul, 2016: 439). Bunun yanında ilgilisi süresinde yetkili mahkemeye gönderilmek üzere yetkisizlik kararı veren mahkemeye başvurmaz ise ihalenin feshi talebinin yapılmamış sayılmasına karar verilir. (Karşlı, 2014: 359).

Takibin yapıldığı yer icra müdürlüğünün yetkisi dışında bulunan hacizli malın artırma ve ihalesi istinabe yolu ile yapılması gerekirken m. 360'a aykırı olarak yetkisiz icra müdürlüğünde yapılmış ise icra mahkemesi yetkisiz icra müdürlüğünde yapılan ihaleyi yetkisizlik nedeniyle fesheder. Yargıtay, 12. HD. , 27/06/2011, E. 2011/7568, K. 2011/13246. (Muşul, 2016: 441, 442).

4.3.4. İhalenin Feshini İsteme Süresi

İhalenin feshi şikayet yolu ile icra mahkemesinden istenmesi şikayet süresi (m. 16) gibi kural olarak yedi gündür (m. 134/2). Kanun ihalenin feshinin istenmesi için düzenlediği yedi günlük süre borçlar kanunu m. 281'indeki sebeplere dayanarak açılacak ihalenin feshi için de düzenlemiştir (m. 134/2).

İhalenin feshinin istenmesi için düzenlenen bu süre hak düşürücü bir süre olup icra mahkemesince re' sen dikkate alınır. (Kuru, 2013: 709). Bunun yanında ihalenin feshinin istenmesi halinde ihale alıcı ihale bedelini yatırmak zorundadır. Bunun sebebi kötü niyetli olarak ihalenin feshinin istenmesinin önüne geçilmek istenmesidir. (Uyar, 2010: 10105).

Bu süre kural olarak ihale tarihinden itibaren başlar (m. 134/2). Yedi günün hesabında ihale günü hesaba katılmaz. (Kuru, 2013: 709). Bu genel kural olup kanun bazı yolsuzluklar halinde bu kurala bir istisna getirerek ihalenin feshini isteme süresini, fesih nedeninin öğrenilmesinden itibaren başlatmıştır. Bunun yanında kanun, fesih nedeninin öğrenme tarihine dayanarak istenebileceği bu süreye de bir sınır getirerek ihale tarihinden itibaren bir yılı aşamayacağını (m. 134/7) düzenlemiştir. (Arslan, 1984: 170).

İhalenin feshini isteme süresi ihale tarihinden itibaren yedi gün içinde olacağı genel kuralı çeşitli fesih sebepleri halinde birtakım özellikler gösterir. (Arslan, 1984: 171). Satış ilanın tebliğ edilmemiş olması, satılan malın esaslı niteliklerinde hataya düşülmüş olunması ya da ihalede fesadın söz konusu olduğu sonradan öğrenilmiş ise bu süre ihale tarihinden itibaren başlayacak olup ihale tarihinden itibaren de bir yılı geçmeyecektir. Bu hallerde de ihale tarihinden itibaren bir yıl geçtikten sonra ihalenin fesih talebi dikkate alınmaz. Yargıtay, 12. HD. , 20/10/2014, E. 2014/20343, K. 2014/24223. (Yılmaz, 2016: 720).

4.3.4.1. İhale Kararına Kadar Yapılan İşlemlerde Yolsuzluk Bulunması Halinde Süre

Satışa hazırlık işlemlerindeki usulsüzlük ihale tarihinden önce öğrenilmiş ise öğrenme tarihinden itibaren yedi gün içinde bu usulsüzlüğün giderilmesi için şikayet yolu ile (m. 16) icra hukuk mahkemesinden başvurulur. Satışa hazırlık işlemlerindeki usulsüzlük ihale tarihinden önce öğrenilmemiş ise bu usulsüzlük en geç ihale tarihinde öğrenilmiş sayılır. (Kaçak, 2011: 516). Bu nedenle ihale tarihinden itibaren yedi gün içinde şikayet yolu ile icra hukuk mahkemesine başvurularak düzeltilir (m. 134/2).

İhalenin yapıldığı ana kadar yapılan yolsuzlukların en geç ihale anında ilgililer tarafından öğrenildiğini kabul eden kanun, ilgililerin ihalenin feshini ihale tarihinde itibaren yedi günlük hak düşürücü şikayet süresi içinde icra mahkemesinden istenmesi gerektiğini düzenlemiştir. Yargıtay, 12. HD. , 13/10/2014, E. 2014/19464, K. 2014/23363. (Muşul, 2016: 444).

Satışa hazırlık dönemine ilişkin bir usulsüzlüğü yasal süresi içinde şikayet yolu ile icra mahkemesine ileri sürmeyen daha sonra aynı sebebe dayanarak ihalenin feshini isteyemez. (Muşul, 2016: 444).

Kanun, ihale öncesi işlemlerinden olan artırıma (satış ilanı) ilanı, ilgililere tebliğ edilmemiş ise (m. 126 ve m. 127) bu kanuna aykırı işlemin öğrenilmiş sayılmasını ihale tarihi olarak kabul etmemiştir (m. 134/7). Diğer bir ifade ile satış ilanı ilgisine tebliğ edilmemiş ise tebliğ edilmeyen ilgili bu kanuna aykırılığa karşı ihalenin ne zaman yapıldığını, kendisi ne zaman beyan etmiş ise öğrendiğini beyan ettiği tarih öğrenme tarihi olarak kabul edilir ve yedi günlük ihalenin feshini isteme süresi belirttiği tarihten itibaren hesap edilir. (Muşul, 2016: 444).

İhale öncesi hazırlık işlemlerinden olan satış ilanın tebliğinde kanun farklı bir düzenlemeye gitmiştir. Satış ilanı kendisine tebliğ edilmeyen ilgili için yedi günlük süre kendisinin beyan ettiği tarihten başlatılacak olup ihaleden itibaren bir yılı geçemez (m. 134/7). Diğer bir ifade ile artırıma ilanı kendisine tebliğ edilmeyen ilgili ihalenin feshini en geç ihale tarihinden itibaren bir yıl içinde istemelidir. İhale tarihinden itibaren bir yıl geçtikten sonra artık ihalenin feshi istenemez (m. 134/7). Burada dikkat edilmesi gereken husus; ihalenin feshini isteme süresi, fesih sebeplerini öğrendiği tarihinden itibaren değil ihaleyi öğrendiği tarihten itibaren başlayacak olmasıdır. (Kuru, 2013: 710).

İhaleye hazırlık işlemlerine karşı yapılan şikayet üzerine icra mahkemesince verilen kararlar kesindir. Bununla birlikte bu işlemlere karşı yasal süresinde şikayet yoluna gidilmiş ise her ne kadar icra mahkemesinin vereceği karar kesin ise de bu şikayet ihalenin feshi aşamasında yine incelenir. Bunun yanında ihaleye hazırlık işlemlerine karşı şikayet yoluna gitme hakları varken süresinde gitmeyenler artık bu sebeplere dayanarak ihalenin feshini isteyemezler. Yargıtay, 12. HD. , 16/09/2014, E. 2014/18478, K. 2014/21606. (Muşul, 2016: 446).

4.3.4.2. Artırmaya Fesat Karıştırılması veya Malın Önemli Niteliklerinde Hatada Fesih İsteme Süresi

Artırma ve ihaleye fesat karıştırma sebebiyle ihalenin feshini isteme süresi genel kural gereği (m. 134/2) ihaleden itibaren yedi gündür; ancak ihaleye fesat karıştırıldığını ihale gününden sonra öğrenen ilgili, fesat karıştırma fiilini öğrendiği günden itibaren başlamak üzere yedi günlük süre içinde icra mahkemesinde şikayet yolu ile ileri sürer (m. 134/7). Bunun yanında fesat eylemi her durumda ihale tarihinden itibaren bir yıl içinde icra mahkemesinde ileri sürülmelidir (m. 134/7). Diğer bir ifade ile ihale

tarihinden itibaren bir yıl geçtikten sonra fesat eylemine dayanılarak ihalenin feshi istenemez. (Arslan, 1984: 174).

İhale edilen malın özellikleri artırma ilanında belirtilen özelliklerinden farklılık gösterirse kendisine ihale yapılan alıcı, malın önemli özelliklerinde hataya düşürülmüş kabul edilir. Buna örnek olarak ihale taşınmaz artırma ilanında birinci kat gösterilmiş olup gerçekte zemin kat olması, iskan ruhsatının bulunmadığı ve hatalı inşa edildiğinin sonradan öğrenmesi hallerinde alıcı malın esaslı niteliklerinde hataya düşmüş kabul edilir ve ihalenin feshini isteyebilir. Yargıtay, 12. HD. , 13/11/2014, E. 2014/20595, K. 2014/27176. (Muşul, 2016: 447).

İhale alıcısı, malın önemli niteliklerinde hataya düşürüldüğü sebebine dayanarak ihale gününden itibaren yedi gün içinde ihalenin feshini isteyebilir (m. 134/7). Bunun yanında ihale alıcısı artırmaya katılırken artırma konusu malın özelliklerinin (artırma ilanı veya şartnamesinde) bildiğinden farklı olduğunu ihale tarihinden sonra öğrenirse bu sebebe dayalı olarak ihalenin feshini isteme süresi öğrenme tarihinden itibaren (m. 134/7) yedi gün olup; ancak ihale tarihinden itibaren de bir yılı geçemez (m. 134/7). Diğer bir ifade ile alıcı, malın önemli niteliklerinde hataya düştüğünü ihale tarihinden sonra öğrenirse bunu öğrendiği tarihten itibaren yedi gün içinde ve her halde ihale tarihinden itibaren bir yıl içinde icra mahkemesinde şikayet yolu ile ileri sürmez ise artık bu sebebe dayanarak ihalenin feshini isteyemez. Yargıtay, 12. HD. , 06/07/2010, E. 2010/5767, K. 2010/17932. (Yılmaz, 2016: 721; Arslan, 1984: 175).

Öğrenme tarihinden başlayan bir yıllık süre ihale tarihinden itibaren bir yılın dışına taşamaz. Buna örnek olarak, ihale tarihinden itibaren bir yıllık sürenin dolmasına dört günlük bir süre kalarak malın önemli niteliklerinde hatayı öğrenen ya da ihaleye fesat karıştırıldığını öğrenen ilgili, bir yılın dolmasına dört gün kala bu süre içinde ihalenin feshini icra mahkemesinden talep etmelidir (m. 134/2 ve m. 134/7). Aksi halde yedi günü beklerse kanun düzenlediği ihale tarihinden itibaren bir yıllık süreyi aşmış olacaktır. (Muşul, 2016: 447). Artırma konusu taşınmaz malın ihale alıcısına teslim edildiğine ilişkin teslim tutağı olup teslim tarihinden itibaren yedi gün içinde istenmeyip bu süre geçtikten sonra istenmesi halinde fesih talebi dikkate alınmaz. Yargıtay, 12. HD. , 01/04/2010, E. 2010/25762, K. 2010/7727. (Yılmaz, 2016: 722).

İhalenin feshinin, fesih nedeninin öğrenilmesinden itibaren yedi gün içinde icra hukuk mahkemesinde ileri sürülmesi zorunlu olduğu için öğrenme gününün saptanması

önemlidir. Öğrenme günü ihalenin feshini isteyen tarafın beyan ettiği tarihe göre kabul edilir. Bunun yanında öğrenme gününün ihalenin feshini isteyen tarafın beyan ettiği tarihten önce olduğu ileri sürülürse bu husus ileri süren tarafından ispatlanmalıdır. (Arslan, 1984: 177). Karşı tarafça öğrenme tarihinin farklı bir tarih olduğu iddiası tanıkla ispat edilemez ancak yazılı delil ile ispat edilebilir. Yargıtay, 12. HD. , 18/12/2014, E. 2014/30732, K. 2014/30838. (Muşul, 2016: 445, 447).

Kanunun m. 134/2 ve m. 134/7'inci fıkralarında düzenlenen yedi günlük ve bir yıllık süreler hak düşürücü nitelikte süreler olup icra mahkemesince re' sen dikkate alınır. (Kuru, 2013: 711). Yedi günlük ve bir yıllık süreler geçtikten sonra yapılan şikayeti icra mahkemesi dikkate almaz ve yapılan şikayeti usulden reddeder. Yargıtay, 12. HD. , 03/11/2014, E. 2014/24093, K. 2014/25904; Yargıtay, 12. HD. , 28/10/2014, E. 2014/22884, K. 2014/25284. (Muşul, 2016: 70, 448).

4.3.4.3. Süresiz Şikayet

Bir hakkın yerine getirilmemesi ya da sebepsiz sürüncemede bırakılması (m. 16/2) halinde her zaman şikayet olunabileceği düzenlenmiştir. Diğer taraftan kanunda yazmamakla birlikte Yargıtay içtihatlarında belirtilmesi nedeni ile şikayet konusu işlemin kamu düzenine aykırı olması nedeni ile her zaman şikayet olunabileceği genel kabul görülmüştür.

Bu işlemlerin geçersizliğine ilişkin şikayet süresiz denmekle birlikte m. 134/7. fıkrası hariç olmak üzere şikayetin ne zamana kadar ileri sürülebileceği kanunda belirtilmemiştir. Uygulamada genel kabul edilen süre, icra takibine olan güvenin sağlanması ve hukuki istikrarın gerçekleşmesi bakımından icra takibinin sonuçlanmasına kadar o takibe ilişkin şikayetin söz konusu olacağıdır. Aksi halde icra takibinin sonuçlanmasından sonra mevcut takipte ileri sürülen bir şikayet dikkate alınmaz. Bunun yanında süresiz şikayete ilişkin hususlar icra mahkemesince öğrenildiğinde re' sen ele alınıp incelenerek bu hususta bir karar verilir. (Coşkun, 2013: 182)

Yargıtay, birinci artırmada satışa çıkarılan malın muhammen değerinin yüzde yetmiş beş (%75) ve satış masraflarını, ikinci artırmada yüzde kırıkını (%40) ve satış masraflarını karşılamadan ihalesinin yapılması (02/07/2012 tarih ve 6352 sayılı kanun ile yapılan değişikliğe göre yüzde elli ve satış masraflarını karşıması gerekir) halinde

ihaleden itibaren bir yıl içinde olmak koşulu ile süresiz şikayet yolu ile ihalenin feshinin istenebileceğini belirtmiştir. Yargıtay, 12. HD. , 01/04/2003, E. 2003/4522, K. 2003/7829. (Coşkun, 2013: 192)

Satışa hazırlık öncesine ait işlemlere, artırmaya ya da ihaleye ilişkin işlemlere ilişkin kanunun emredici bir kuralının ihlali halinde kamu düzenini ilgilendiren bir yolsuzluk olur ve bu kamu düzenini ilgilendiren yolsuz işleme karşı süresiz şikayet yoluna gidilebilir. (Arslan, 1984: 178).

Yapılan yolsuz işleme dayalı ihale hiçbir şekilde hukuki bir sonuç doğurmamış ise verilen ihale kararının bir hukuki sonuç doğurmadığının tespiti icra hukuk mahkemesinden her zaman istenebilir. Bu duruma örnek olarak; ihale anından olmayan bir malın ihalesinin yapılması, artırma konusu malın takipten önce üçüncü bir kişinin mülkiyetine geçmesine rağmen ihalesinin yapılması, artırma konusu malın temyiz kudreti olmayan bir kişi adına yapılmış olması hallerinde yapılan ihalelerin şeklen olmasına rağmen hukuken geçerli olmamaları nedeniyle icra hukuk mahkemesinden her zaman istenebilir. (Arslan, 1984: 178).

İhale kararının geçersiz (batıl) bir işleme dayanması ya da ihalenin geçersiz sayılmasına neden olacak ağırlıkta bir yolsuzluk söz konusu olması halinde ihalenin feshi süresiz şikayet yolu ile istenebilecektir; fakat kanun cebri icra ihalelerine güven duyulması gerektiği düşüncesi ile ihalenin feshini ihale tarihinden itibaren bir yıl geçtikten sonra istenemeyeceğini hüküm altına almıştır. Bu duruma örnek olarak, takip kesinleşmeden ihale kararı verilmesi, haczedilmemiş bir malın ihale edilmesi, yetkili olmayan bir organ ya da memur tarafından artırma yapıp ihale kararı verilmesi, fiil ehliyeti olmayan birinin istemi üzerine ihale yapılması, m. 11'e aykırı ihale yapılması, vekilin avukatlık kanununa aykırı olarak müvekkilinin adına alması gereken artırma konusu malı kendi adına alması gibi yolsuz işlemler nedeniyle yapılan ihalenin feshi ihalenin feshi ihale tarihinden itibaren en geç bir yıl içinde istenmelidir. Kanun burada kamu düzenini ilgilendiren yolsuzluğa rağmen kamusal bir işlem olan cebri artırma sonucu yapılan ihaleye güven duyulması gerektiği düşüncesi ile ihale tarihinden itibaren bir yıl içinde ihalenin feshinin istenmesi gerektiğini hüküm altına almıştır. (Arslan, 1984: 178, 179, 180).

İhale öncesi işlem kanuna aykırı olmakla birlikte bu aykırılık işlemin ve o işleme dayanan ihale kararının geçersiz (batıl) sayılmasını gerektirecek ağırlıkta değil ise bu tür

bir yolsuzluk ihaleden önce öğrenilmiş ve şikayet yoluna gidilmemiş olsa bile ihaleden itibaren yedi gün içinde fesih nedeni olarak ileri sürülebilmelidir. (Arslan, 1984: 180). Bu duruma örnek olarak; taşınmazın artırma ilanı ihaleden en az bir ay önce yapılması, m. 121'e göre icra hukuk mahkemesi karar vermeden ihale yapılması, istihkak prosedürü işletilmeden üçüncü kişinin malı haczedilmesi gibi hallerde bu yolsuzlukların öğrenilmiş olmasına rağmen ihale kararından itibaren yedi gün içinde ihalenin feshi istenebilmelidir. (Arslan, 1984: 180).

Kanunumuz m. 134/2'de genel kural olarak ihalenin feshinin istenmesini ihale tarihinden itibaren yedi gün içinde isteneceğini düzenlemiştir. Bunun yanında m. 134/7'nci fıkrasında düzenlediği üç durumda ise ; artırma ilanının tebliğ edilmemiş olması, ihaleye fesat karıştırılmış olması ve alıcının malın önemli niteliklerinde hataya düşürülmüş olması hallerinde ihalenin feshinin istenmesi öğrenme tarihinden itibaren yedi gün içinde istenebileceği ve her halde ihale tarihinden itibaren bir yıl içinde istenebileceğini düzenlemiştir. Bu düzenleme gereği süresiz şikayet hallerinde de ihale tarihinden itibaren bir yıl içinde ihalenin feshinin istenmesi gerektiğini kabul etmek gerekir. Zira ihalenin yapıldığı tarihten itibaren bir yıl içinde feshinin istenmesindeki kamu yararı bu süreden fazla bir süre içinde istenmesi halinde meydana gelecek kamu yararından fazladır. (Arslan, 1984: 180).

İcra ve iflas kanunu hükümlerine göre yapılan ihale bir kamusal işlem olup ihaleye olan güvenin korunması için şikayet hakkı süresiz kabul edilmiş olsa dahi, yapılan ihalenin feshi talebi, ihale tarihinden itibaren en geç bir yıl içinde icra mahkemesinde ileri sürülmelidir. (Bulur, 2006: 101).

4.3.4.4. Sürenin Hesaplanması

Gün olarak tayin edilen sürelerde ilk gün hesaba katılmayıp takip eden gün başlar. Ay veya sene olarak tayin olunan süreler ayın veya senenin kaçınıcı gününde başlamaya başlamış ise biteceği ay veya senenin aynı gününde ve sürenin biteceği ayın sonunda böyle bir gün yoksa ayın son gününde biter. Sürenin bitimi ise son günün tatil saatinde bitmiş olur (m. 19). Elektronik ortamda yapılan işlemlerde ise son günün sonunda biter (m. 8/a). Bu nedenle ihale 20 Mart 2019 günü yapılırsa yedi günlük süre 21 Mart 2019'da başlayıp 27 Mart 2019'da süre biter. Yargıtay, 12. HD. , 18/12/2014,

E. 2014/30786, K. 2014/30836; Yargıtay, 12. HD. , 28/10/2014, E. 2014/22884, K. 2014/25284. (Muşul, 2016: 70, 449).

4.3.5. İhalenin Feshini İsteyebilecek Olanlar

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 şikayet yolu ile ihale tarihinden itibaren yedi gün içinde isteyebilirler (m. 134/2).

İhalenin feshini şikayet yolu ile talep eden ilgili, vaki yolsuzluk neticesinde kendi menfaatlerinin muhtel olduğunu ispata mecburdur (m. 134/8). Artırması yapılan mal yönünden şikayetçinin m. 134/8 gereği kendi menfaatinin olumsuz etkilendiğini ispatlayamaz ise ihalenin feshinin istemede hukuki yararı yoktur. Bu nedenle de fesih talebi usulden ret edilir. Yargıtay, 12. HD. , 24/05/2016, E. 2016/10911, K. 2016/14617. (Ruhi vd. , 2016: 161). Kanunda ihalenin feshini isteyebilecek olanlar sınırlı sayıda sayılmıştır. Bunun sebebi ihalenin feshini kötü niyetli olarak talep edilmesinin önüne geçmektir. (Pekcanıtez vd. , 2018: 221).

Kanun maddenin ikinci fıkrasında ihalenin feshini şikayet yolu ile isteyebilecekleri sayarak belirtmiştir. Bunun yanında sekizinci fıkrada da ihalenin feshini isteyen ilgililerin hukuki yararının olması gerektiğini de hüküm altına almıştır. Başka bir ifade ile kişinin somut bir fesih sebebine dayanması ve bu yolsuzluk sebebi ile zarar gördüğünü ispatlaması gerekir. (Karşlı, 2014: 360). İhalenin feshini isteyebilecek olanlar belirlenirken, kanun tarafından sayılan kişilerin yanında her ihalede kimlerin menfaatinin ihlal edildiği araştırılır. Bu araştırmada genellikle kanunun saydığı kişilerin menfaatinin ihlal edilmesi söz konusu olur; ancak bu kişiler her fesih sebebine dayanarak ihalenin feshini istemesi kabul edilmez. Zira ihalenin feshini isteyen bu kişilerin de menfaatinin ihlal edilmiş olması gerekir. Her somut ihalede kimin ya da kimlerin menfaatinin ihlal edildiğinin araştırılması gerekir. (Arslan, 1984: 162, 163).

Alacaklı ya da borçlu artırma konusu malın ilanının gazete ile yapılmamasına dayanarak ihalenin feshini isteyebilir. Zira artırma konusu malın ilanı gazete ile yapılmaması nedeniyle artırmaya katılım az olabilir ve buna bağlı olarak ihale bedeli de düşük olabilir. (Karşlı, 2014: 360).

Rehlin paraya çevrilmesinde rehin konusu taşınmazın maliki borçlu olmayıp üçüncü kişi olabilir. Bu nedenle yapılan ihalede rehin konusu malın maliki olan üçüncü kişinin menfaatinin zarar görmesi halinde bu kişi de ihalenin feshini şikayet yolu ile isteyebilir. (Arslan, 1984: 163). Bunun yanında takipten önce ipotekli taşınmazını satan kişi daha sonra takibe başlanarak malın ihale edilmesi durumunda ihalenin feshini isteyemez. Zira fesih talebinde bulunan ilgili dayandığı fesih sebebinin kendisinin menfaatini ihlal ettiğini(m. 134/8) yani zarar gördüğünü ispat etmelidir. (Pekcanıtez vd. , 2018: 221, 222).

Ortaklığın giderilmesi yolu ile yapılan satışlarda paydaş ya da diğer paydaşlardan biri de ihalenin feshini isteyebilir. (Arslan, 1984: 163). Katılmadığımız başka bir görüşe göre ihalenin feshini isteyebilecekler kanunda sınırlı şekilde sayıldığından paylı mülkiyette ihalenin feshini isteyebilecek kişi payı ihale edilen kişidir. (Pekcanıtez vd. , 2018: 221).

İflas yolu ile takipte yapılan paraya çevirme işleminde alacaklıların ya da iflas idaresinin yararı söz konusu olabilir. Bu halde yararı olan kişi ihalenin feshini isteyebilir. (Arslan, 1984: 163).

Maddenin yine ikinci fıkrasında ihalenin feshini isteyen ilgililerin yurt içinde bir adres göstermeleri gerektiği hüküm altına alınmıştır (m. 134/2). Bunun sebebi ihalenin feshini kötü niyetli olarak isteyenlerin yurt dışında bir adres göstererek fesih prosedürü uzatmak istemelerindendir. Bu nedenle icra mahkemesi ihalenin feshini isteyen ilgili yurt içinde bir adres göstermeyen ilgiliye adres göstermesi için süre vermelidir. Verilen süre içinde adres gösterilmez ise şikayet ret edilmelidir. Yargıtay adres gösterme zorunluluğunun ihalenin feshini isteyen üçüncü kişilerde olduğunu, ihalenin feshini alacaklı ya da borçlu istemiş ise açılan takipte yurt içinde bir adresi mevcut ise tekrar adres göstermesine gerek olmadığını belirtmiştir. Yargıtay, 12. HD. , 31/01/2013, E. 2012/28894, K. 2013/3079. (Karşı, 2014: 360, 361).

4.3.5.1. Borçlu

Borçlu ile anlatılmak istenen artırmanın yapıldığı takip dosyasında borçlu olan kişidir. Borçlunun kefilî ihalenin feshini isteyebilirken takip devam ederken icra kefilî yapılan kişi, aktif husumet yokluğu nedeniyle ihalenin feshini isteyemez. Yargıtay, 12. HD. , 30/09/2014, E. 2014/24229, K. 2014/22888; 28/06/2012, E. 2012/9743, K.

2012/23021. (Muşul, 2016: 417, 418). Bunun yanında taşınmaz ihale edilmiş; fakat ihale kesinleşmeden taşınmaz bir başka kişiye temlik edilmesi durumunda yeni malik ihalenin feshini isteyebilir. (Öğütçü ve Atakan, 1977: 134).

Artırmaya konu malın maliki genelde borçlu olup ihalenin feshi genellikle borçlunun yararına olur. Zira ihaleni feshi halinde artıramaya konu malın mülkiyeti borçluya geri döner. Bu nedenle borçlu, artırma ve ihale ile ilgili bir yolsuzluğa dayanarak ihalenin feshini isteyebilir. (Arslan, 1984: 163). Artırmaya, ipotek alacaklısının teminat göstermeden ihaleye iştirak etmesi borçlunun zararına olmayıp ihaleye katılımı artırıp malın yüksek değerle ihale edilmesi karşısında borçlunun lehinedir. Bu nedenle borçlunun ihalenin feshini istemesinde hukuki yarar olmadığından fesih talebi ret edilir. Yargıtay, İİD. , 14/11/1967, E. 1967/9176, K. 1967/100888. (Yelekçi, 1986: 263).

Borçlu, hukuki yararı bulunmak şartı ile ihalenin feshini isteyebilir. Bunun yanında borçlu ile müşterek borçlu, borçlunun kefil ve müflis de ihalenin feshini isteyebilir. Artırmaya konu taşınmazın kıymet takdir tarihinin üzerinden iki yıl geçtikten sonra yapılan ihalenin feshini isteyebilir. Kanun taşınmazın kıymet takdirinin iki yıl geçtikten sonra yeniden belirlenmesi gerektiğini hüküm altına almıştır (m. 128/a-2). Zira iki yıl geçtikten sonra taşınmazın kıymetini artması söz konusu olacağından ihale muhammen değer üzerinde yapılmış olsa dahi bu durum ihalenin feshi sebebinin oluşturur. (Karşı, 2014: 361).

Satış ilanın borçluya veya kefiline tebliğ edilmemiş ya da usulüne uygun tebliğ edilmemiş olması halinde borçlu ya da kefil bu nedenle ihalenin feshini isteyebilir. Yargıtay, 12. HD. , 28/06/2012, E. 2012/9743, K. 2012/23021. (Muşul, 2016: 418).

Borçlu artırmaya hazırlık işlemlerindeki bir yolsuzluğa, ihalenin karşılama ilkesine uyulmadan yapılan bir ihaleye, alıcının ya da alacaklının artırmaya fesat karışması gibi hallerde ihalenin feshini isteyebilecektir. (Arslan, 1984: 163).

İhalenin feshini isteyen borçlunun aynı zamanda bir zararının söz konusu olması gerektiğinden kendisinin bir zararı söz konusu değil ise ve de ortaya çıkan yolsuzluk borçlunun davranışlarından kaynaklı ise kendi kusurlu davranışına dayanamayacağından ihalenin feshini isteyemez. (Arslan, 1984: 163). Buna örnek olarak taşınmazın muhammen değerinin üstünde ihale edilmesi halinde borçlunun burada bir zararı söz konusu olmadığı için ihalenin feshi isteminde bulunulamaz. 12.

HD. , 27/12/2017, E. 2017/8134, K. 2017/16251. (<https://www.karartek.com.tr>, 2019).

Takipte borçlu taraf şirket ise borçlu şirketin ortağının borçlu sıfatı olmadığından şirket adına ihalenin feshini istemesi gerekir. Aksi halde şirket ortağı şirket adına şikayet yolu ile ihalenin feshini istememiş ise şikayet yolu ile ihalenin feshi talebi aktif husumet yokluğu nedeniyle esasa girilmeden ret edilir. Yargıtay 12. HD. , 30/09/2014, E. 2014/21502, K. 2014/22842. (Muşul, 2016: 454, 455).

Borçlu, alıcının malın önemli niteliklerinde hataya düşürülmüş olması sebebine dayanarak ihalenin feshini isteyemez. Zira borçlunun bu durumda zararı söz konusu değildir. (Arslan, 1984: 163). Borçlunun borcuna karşılık malını rehin veren üçüncü kişi de borçlu ile birlikte ya da kendisi borçlunun ileri sürebileceği fesih sebeplerine dayanarak ihalenin feshini isteyebilir. Artırma günü olağanüstü bir sebep olmasına rağmen artırmaya başlanıp ihale yapılmış ise normal bir dönemde ihale yapılmamasından dolayı bu durum geniş anlamda artırmaya fesat karıştırma olarak değerlendirilip borçlu tarafından ihalenin feshi talep edilebilir. (Arslan, 1984: 164).

İhalenin feshini borçlu isteyebileceği gibi borçlunun külli halefi olan mirasçısı da isteyebilir. Borçlunun mirasçısının ihalenin feshini isteyebilmesi için ihale edilen taşınmazın, mirasçının selefi olan borçluya veya birden fazla borçlu varsa borçlulardan diğerine ait olması halinde ihalenin feshini isteyebilir. Yargıtay, 12. HD. , 25/10/2007, E. 2007/16368, K. 2007/19463. (Muşul, 2016: 420).

4.3.5.2. Alacaklı

Alacaklı artırmaya katılamasa dahi hukuki yararı olmak şartı ile ihalenin feshini isteyebilir. (Kuru, 2013: 711). Diğer bir ifade ile alacaklının fesih talebinde bir yararı olmalıdır. Aksi takdirde ihale bedeli alacağını karşılıyorsa hukuki yararı olmadığından fesih talebi ret edilir. (Uyar, 2010: 10110).

Alacaklı, artırmaya hazırlık işlemlerinde kanuna aykırı işlem yapılması, artırma sırasında kanuna aykırı davranılması ya da ihaleye fesat karıştırılması sebeplerine dayalı olarak ihalenin feshini isteyebilir. Bunun yanında ihale bedeli ile alacağı karşılanmış ise ihalenin feshini istemesinde hukuki yararı olmayacağından ihalenin feshini isteyemez. (Arslan, 1984: 164).

Satış isteyen alacaklı, ihale yapılan dosyada haciz uygulayıp malın satışını isteyen alacaklı kişidir. Şikayet yolu ile kendi dosyasından haciz koydurduğu malın satışını isteyen alacaklının haczettirdiği malın üzerinde başka bir kişi haciz koydurmuş olup haciz koydurduğu dosyadan ihale yapılan dosyadaki ihale tarihinden önce satışını istememiş ise artık ihalenin feshini isteyemez. Zira aktif husumet yokluğu söz konusu olup ihalenin feshi talebi ret edilir. Yargıtay, 12. HD. , 23/10/2014, E. 2014/24056, K. 2014/24756; 10/03/2011, E. 2011/2601, K. 2011/3027. (Muşul, 2016: 414, 415).

Kanun ihalenin feshini isteyebilecekleri sayarken “yalnız satış isteyen alacaklı” saymıştır; ancak taşınmaz hacizlerinde diğer haciz alacaklılar (satış istememiş haciz alacaklıları ve ihtiyati haciz alacaklıları) m. 134/2, c. 1’deki “tapu sicilindeki ilgililer” deyimine dahil oldukları için ihalenin feshini isteyebilirler; uygulamada da bu şekildedir. (Kuru, 2013: 711, 712). Yargıtay, taşınmazlar için ihalenin feshini isteyen haciz alacaklısı için haciz koydurmuş olmayı yeterli bulup ayrıca satış talebinde bulunmayı aramamaktadır. Yargıtay, 12. HD. , 08/02/2016, E. 2016/669, K. 2016/2977. (<https://www.karartek.com.tr>, 2019). Diğer taraftan taşınmazların satış ilanı o taşınmaz üzerine daha önce ihtiyati haciz de dahil haciz koyduran kişilere de gönderilmesi gerektiğinden bu kişilerin satış talebinde bulunmalarına gerek olmayıp ihalesi yapılan dosyada ihalenin feshini isteyebilirler. HGK. 28/01/2004, 12/2-36. (Kuru, 2013: 651).

Taşınır malların ihalelerinde uygulanan m. 134/2 fıkrasında ihalenin feshini isteyebilecek ilgililer sınırlı sayıda belirtilmiş olup bunlar; satış isteyen alacaklı, borçlu ve pey sürmek suretiyle ihaleye iştirak edenlerdir. Yargıtay, 12. HD. , 16/05/2011, E. 2010/28893, K. 2010/9623. (Coşkun, 2013: 1990). Bunun yanında taşınırılar için ise haciz alacaklısının artırmaya konu malın üzerine haciz koydurmuş olması yeterli olmayıp aynı zamanda satışını da istemiş olması gerekir. (Pekcanıtez vd. , 2018: 221). Bunun sebebi kanunun m. 134/2’inci fıkrasında “yalnız satış isteyen alacaklı” belirlemesinden kaynaklı olup başka dosyadan haciz koyduran kişi ihale yapılan malın ihalesinin feshini isteyebilmesi için haciz koydurduğu dosyadan süresinde gerekli satış avansını yatırıp satış talebinde de bulunmuş olması gerekir. Yargıtay, 12. HD. , 04/11/2014, E. 2014/27810, K. 2014/26013; Yargıtay, 12. HD. , 17/11/2015, E. 2015/28193, K. 2015/28418. (Muşul, 2016: 415, 416; <https://www.karartek.com.tr>, 2019). Satış talebi şikayet konusu yapılan taşınırın ihalesinden önce yapılmış olması

gerekir. Yargıtay, 12. HD. , 17/01/2012, E. 2011/13500, K. 2011/689. (Coşkun, 2013: 1990).

Yargıtay, satılan taşınır üzerinde rehin hakkı bulunsa dahi daha önce rehinli takip yoluna başvurmamış olan rehin alacaklısı, sırf bu sıfatla başka alacaklının talebi üzerine yapılan ihalede fesih isteme hakkı olmadığını belirtmiştir. Yargıtay, 12. HD. , 27/02/2001, E. 2001/2295, K. 2001/3702. (Karlı, 2014: 361). İhalesi yapılan taşınır mal üzerinde istihkak iddiasında bulunan 3. kişi dosyada taraf olmadığından diğer bir ifade ile m. 134/2. fıkrasında sayılan kişilerden olmadığından ihalenin feshini isteyemez. Yargıtay, 12. HD. , 09/06/2011, E. 2010/30051, K. 2011/12268. (Coşkun, 2013: 1991).

Yargıtay, kanunun yalnız satış isteyen alacaklılar ibaresini taşınır mallar için bir önceki paragraftaki şekilde yorumlayıp uygulamada yani taşınır mallarda haciz koyan alacaklı satış talebinde bulunmamış ise başka haciz koyan kişinin satış talebi gereği ihalesi yapılan taşınırın ihalesinin feshini isteyemez. Yargıtay, 12. HD. , 05/07/2007, E. 2007/11450, K. 2007/13938). (Coşkun, 2013: 1986). Başka bir görüşe göre artırma konusu malın üzerine haciz koydurup da satış istememiş olan haciz alacaklısı da ihalesi yapılan dosyada ihalenin feshini isteyebilmelidir. Zira artırma konusu malın üzerine daha önce konulan bir geçerli haciz olup ihale ile yakından ilgilidir. (Kuru, 2013: 712).

4.3.5.3. Alıcı (Kendisine İhale Edilen)

Kendisine ihalesi yapılan kişi “pey sürmek suretiyle artırmaya katılan” (m. 134/2) sıfatıyla ve de hukuki yararı bulanmak şartıyla ihalenin feshini isteyebilir. Yargıtay, 12. HD. , 10/11/2014, E. 2014/26173, K. 2014/26552). (Muşul, 2016: 427).

İhale alıcısı artırma şartnamesinin kanuna uygun olarak hazırlanmamış olmasına bağlı olarak malın niteliklerinde hataya düşmüş olması nedeniyle ihalenin feshini isteyebilir. Alıcı, artırmada kendisi namına ihaleye girip de malı alan kişinin kendisini temsile yetkisi olmaması nedeniyle de ihalenin feshinin isteyebilir. (Arslan, 1984: 164).

İhale bedelini yatırmamak suretiyle ihale kararının kaldırılıp yeniden ihale yapılmasına neden olan ilk alıcı, teklif ettiği bedel ile son ihale bedeli arasındaki farktan, temerrüt faizinden ve diğer zararlardan sorumlu olacağından (m. 133/1) yapılacak ikinci ihalenin feshini isteyebilir. Yargıtay, 12. HD. , 28/06/2012, E. 2012/7936, K. 2012/23027. (Kuru, 2013: 713).

4.3.5.4. Artırmaya Katılan (Pey Sürenler)

Artırmaya pey sürmek ve pey sürenlerin hukuki yararları bulunmaları şartı ile ihalenin feshini isteyebilirler (m. 134/2). Artırmaya katılmamış ya da katılmış; fakat pey sürmemiş kişiler ihalenin feshini isteyemezler, borçlunun eşi tapu kaydındaki ‘‘aile konutu şerhi’’ ne istinaden ihalenin feshini isteyemez. Yargıtay, 12. HD. , 21/04/2004, E. 2004/5195, K. 2004/9980. (Coşkun, 2013: 1988).

Artırmaya pey sürenler katıldıkları artırmada yapılan ihalenin feshini isteyebilirler. Bu nedenle ihale satış bedelinin ödenmemesi nedeniyle feshedilirse ve m. 133/1 gereği tekrar ihalenin yapılması durumunda bu ihaleye katılıp pey sürmeyenler birinci ihaleye katılıp pey sürdüklerine dayanarak ihalenin feshini isteyemezler. İhale alıcısı, ihale bedelini ödemediğinden kendisinden sonra gelen en yüksek pey sürene malın alınması teklif edilir; bu kişi de malın ihalesinin kendisine yapılmasını kabul etmez ve m. 133/1 gereği yapılan ikinci ihaleye de katılıp pey sürmez ise bu ikinci ihalenin feshini isteyemez. (Kuru, 2013: 714).

Pey sürmek suretiyle ihaleye katılanlar ihalenin feshini istemleri halinde yurt içinde bir adres göstermeleri zorunludur (m. 134/2). Bu nedenle ihalenin feshini şikayet yolu ile isteyen ilgili şikayet dilekçesinde adres göstermek zorundadır. Adres gösterilmemiş ise bu zorunlu şartın eksikliği nedeni ile davacının dava açma şartı gerçekleşmediği kabul edilerek dilekçesi ret edilir. Şikayet dilekçesinde adres gösterilmeyip de vekile verilen vekaletnamede yurt içi adresinin olması durumunda ayrıca yurt içinde adres gösterilmesi şartı aranmaz. Diğer taraftan vekaletnamede de yurt içi adresi yok ise vekilin yurt içi adresi bu şartı sağlamaz ve dilekçe ret edilir. Yargıtay, 12. HD. , 17/06/2010, E. 2010/3324, K. 2010/15478; 22/02/2008, E. 2008/264, K. 2008/3227; 07/03/2008, E. 2008/1137, K. 2008/4474; 12/06/2012, E. 2012/3741, K. 2012/20177. (Muşul, 2016: 428; Yılmaz, 2016: 718).

Artırma devam ederken teminat yatırıp pey sürmek isteyen üçüncü kişinin bu talebi icra memurunca ret edilmiş ise pey sürerek artırmaya katılma (m. 134/2) gerçekleşmediği için üçüncü kişinin şikayet yolu ile ihalenin feshi talebi husumet yokluğu nedeniyle icra mahkemesince kabul edilmez. Yargıtay, 12. HD. , 02/10/2014, E. 2014/20924, K. 2014/23170. (Muşul, 2016: 428, 429).

Takipte borçlu olmayan; ancak takibe konu ipoteğe esas teşkil eden kredi sözleşmesinde müşterek ve müteselsil kefil olan kişi ihalenin feshini talep edemez. Zira

m. 134/2’de sayılan tapu sicilindeki ilgililerden olmadığı gibi açık artırmada pey süren ilgililerden de değildir. Bu nedenle bu kişinin ihalenin feshi talebi aktif husumet yokluğu nedeniyle ret edilmesi gerekir. Yargıtay, 12. HD. , 02/10/2014, E. 2014/20924, K. 2014/23170. (Muşul, 2016: 430, 431).

4.3.5.6. Diğer İlgililer

İİK’nın 134/2’nci fıkrasında ihalenin feshini isteyebilecekler sayılırken “tapu sicilindeki ilgililer” de belirtilmiştir. Tapu sicilindeki ilgililerin ihalenin feshini isteyebilmeleri için yurt içinde adres göstermeleri zorunludur. Bunun yanında hukuki yararlarının da bulunması zorunludur. (Coşkun, 2013: 1986).

İhalesi yapılan taşınmazın dosyasında ihale kararı alınmadan önce başka dosyadan konuluna haciz alacaklısına artırma ilanının tebliğ edilmesi zorunlu olduğundan (m. 127) tebliğ edilmemesi halinde ihalenin feshini isteyebilir. Yargıtay, 12. HD. , 18/12/2014, E. 2014/31039, K. 2014/30841. (Muşul, 2016: 423, 424). Bunun yanında ihalesi yapılan taşınmaz üzerinde haczi bulunan üçüncü kişi ihalenin feshini satış isteyen alacaklı sıfatı ile değil “tapu sicilindeki ilgili” sıfatı ile ihalenin feshini isteyebilir. Yargıtay, HGK. , 13/02/2008, E. 2008/12-82, K. 2008/129. (Muşul, 2016: 424).

İhalesi yapılan taşınmazın kaydına başka dosyadan haciz koyan haciz alacaklısının ihalenin feshini isteyebilmesi için haczin geçerli ve devam ediyor olması gerekir (m. 106 ve m. 110). Haciz şerhi tapu sicilinde olmasına rağmen haciz düşmüş ise haciz şerhinin tapu sicilinden terkin edilmemesinin bir önemi olmayıp geçerli bir hacizden söz edilemez. Bu neden ihalenin feshi istenmiş olsa dahi aktif husumet yokluğu nedeniyle fesih talebi icra mahkemesince ret edilir. Yargıtay, 12. HD. , 20/06/2012, E. 2012/15090, K. 2012/21609. (Muşul, 2016: 425).

İhalesi yapılan taşınmaz üzerinde başka dosyadan haczi bulunan kişinin taşınmazın tapu sicilinde yazılı bulunan ilgili sıfatı bulunduğundan haciz koydurduğu dosyada satış isteyip istemediğine bakılmaksızın ihalesi yapılan dosyada ihalenin feshini isteyebilir. Yargıtay, HGK. , 14/03/2007, E. 2007/12-102, K. 2007/123,. (Muşul, 2016: 422).

Taşınmazın açık artırma ilanının tebliğ edileceği taşınmazın tapu sicilindeki ilgililer (m. 127 ve m. 134/2) ile anlatılmak istenen icra müdürlüğünce satış kararının

verildiği tarihte tapu sicilinde yazılı bulunan ilgililerdir. Satış kararı verildikten sonra taşınmazın tapu siciline şerh koyan üçüncü kişi artık m. 127 ve m. 134/2 anlamında ilgili sayılmaz. Yargıtay, 12. HD. , 21/10/2014, E. 2014/20213, K. 2014/24482. (Muşul, 2016: 423).

Tapu sicilinde yazılı bulunan ilgililer hukuki yararları bulunmak şartı ile ihalenin feshini isteyebilirler. Buna örnek olarak, tapu siciline yazılı olan diğer haciz alacaklıları, ihtiyati haciz alacaklıları (Yargıtay, HGK. , 13/02/2008T. , 12-82/129), taşınmazdaki diğer paydaşlar (Yargıtay, 12. HD. , 12/04/2005, 4680/7905), ipotek alacaklıları, irtifak hakkı sahipleri, taşınmazın yeni maliki hukuki yararları bulunmak şartı ile ihalenin feshini isteyebilirler. (Kuru, 2013: 712).

Yargıtay, şikayetçi tarafın takipte borçlu ya da alacaklı sıfatının bulunmadığı, ihalede pey sürmediği, ve tapu sicilinde ilgili olarak da yer almadığı bu durumda İİK. m. 134/2. fıkrasında sınırlı sayılan ihalenin feshini isteyebilecek kişilerden olmaması nedeniyle anılan tarafın aktif husumet yokluğu nedeniyle ihalenin feshi talebinin reddi gerekirken kabul edilerek ihalenin feshine karar verilmesi isabetsizdir. (Yargıtay, 12. HD. , 20/05/2013, 12998/20096. (Coşkun, 2013: 1988).

Tapu siciline şerh verilmiş önalım, alım ve geri alım hakkı sahipleri de ihalenin feshini isteyebilirler. Bunun yanında tapuya şerh verilmiş kira sözleşmesindeki kiracılar da ihalenin feshinin ilgili sıfatıyla isteyebilirler. (Kuru, 2013: 713). Bunların yanında; intifa hakkı sahipleri, tapuya şerh verilmiş harici satış sözleşmesinin tarafları, tapuya şerh verilmiş taşınmaz üzerindeki muhdesat sahipleri ihalenin feshini isteyebilecek ilgililerdir. (Coşkun, 2013: 1986, 1987). Tapu siciline şerh verilmiş taşınmaz satış vaadi alıcısı da ihalenin feshini isteyebilir. Zira taşınmaz satış vaadi alıcısı, taşınmazın “tapu sicilindeki ilgililer” deyimine dahil bir ilgilidir. Bunun yanında taşınmazın tapu siciline şerh edilmemiş satış vaadi sözleşmesinin alıcısı m. 134/2’deki ilgili sayılamayacağından ihalenin feshini isteyemez. (Kuru, 2013: 713).

Haciz yolu ile takipte ihalesi yapılan taşınmaz üzerinde ipotek hakkı bulunan kişi m. 134/2 fıkrasında ilgili sıfatı bulunduğundan ihalenin feshini isteyebilir. Taşınır rehninde ise haciz yolu ile paraya çevrilen menkul üzerindeki rehin hakkı sahibi ihalenin feshini isteyemez. Zira kanun taşınmaz üzerindeki ilgili sıfatı yoktur. Yargıtay 12. HD. , 08/12/2011, E. 2011/9148, K. 2011/27198. (Muşul, 2016: 423).

İpoteğin paraya çevrilmesi yolu ile ihalesi yapılan ipotekli taşınmaz üzerine haczi şerh edilen alacaklıya taşınmazın ilanının tebliği zorunlu olup (m. 127 ve m. 150/g) tebliğ edilmemesi halinde bu haciz alacaklısı ihalenin feshini isteyebilecek tapu sicilindeki ilgililerdendir. (Muşul, 2016: 425). Bunun yanında ipoteğe esas kredi sözleşmesinde müşterek ve müteselsil kefil olan birinin sınırlı m. 134/2’de sınırlı sayıda sayılan kişilerden olmaması nedeniyle ihalenin feshini isteyemez. Yargıtay 12. HD. , 15/12/2014, E. 2014/31831, K. 2014/30345. (Yılmaz, 2016: 716).

Taşınmazın devrini resmi şekilde üzerine almayan kişi de ihalenin feshini isteyemez. Zira m. 134/2’deki taşınmazın tapu sicilindeki ilgililerden değildir. (Kuru, 2013: 713). Diğer bir ifade ile taşınmaz üzerinde haricen hisse alan kişi ihalenin feshini isteyemez. (Coşkun, 2013: 1987)

Yargıtay’a göre ve bizimde katıldığımız doktrindeki görüşe göre taşınmaz üzerine ihtiyati tedbir şerhi koyan kişi taşınmazın ihalesinin feshini isteyemez; ancak. (Kuru’ya göre, s. 713) taşınmazın kaydına ihtiyati tedbir şerhi koyan kişi ihalenin feshini isteyebilmelidir.

Borçlunun taşınmaz üzerindeki hissesi haczedilip ihale edilmesi halinde taşınmazın diğer hissedarları ihalenin feshini isteyemez. Zira taşınmazda payı haczedilen borçlunun dışındaki pay sahipler m. 134/2 anlamında ilgili sayılmazlar. Yargıtay 12. HD. , 26/06/2014, E. 2014/15621, K. 2014/18707. (Muşul, 2016: 427). Bunun yanında. (Karlı’ya göre, s: 361) satılan taşınmazın paydaşlarının da tapudaki m. 134/2’deki ilgililerden olması nedeni ile ihalenin feshi paydaşlar tarafından istenebilir. Bizimde katıldığımız Yargıtay’ın başka bir kararında ise satılan taşınmazın hissedarları kendi hissesi satılmamış olsa bile satılan diğer hissenin ihalesinin feshi isteyebilir. Zira TMK. m. 733/1 fıkrasına göre cebri icra satışlarında ön alım hakkı bulunmayan hissedar payı satış konusu olan diğer hissedar için ihalenin feshini isteme hakkı tanınması gerekir şeklinde karar verilmiştir. Yargıtay 12. HD. , 12/04/2005, E. 2005/4680, K. 2005/7905; 12/07/2011, E. 2011/14384, K. 2011/15483. (Coşkun, 2013: 1986, 1992).

Yargıtay, tebligatın; herhangi bir hukuki işlem veya olaydan haberdar edilmek için muhatabına yapılan bir bildirim (tebliğ) işlemi olup doğrudan doğruya tebligatın muhatabı tebliğ yapılan şahıs olduğundan tebligatın yapılmadığı ya da usulsüzlüğü bizzat muhatabı tarafından ileri sürülmediği takdirde diğer ilgililerin bu kişi hakkındaki tebligatın usulsüzlüğü hakkında itiraz ve şikayet hakları yoktur. Diğer bir ifade ile

tebligatın muhatabının dışındaki kişi ya da kişiler satış ilanının tebliğinin usulsüzlüğü hakkında ihalenin feshini isteyemezler. Yargıtay, 11. HD. , 24/01/2012, E. 2011/15558, K. 2012/1413. (Coşkun, 2013: 1989)

Ortaklığın giderilmesi davası sonucu verilen karar gereği satılan taşınmazı paydaşları ihalenin feshini isteyebilir. Bunun yanında bir hissedar başka bir hissedarın hissesinin satışında da ihalenin feshini isteyebilir. Zira taşınmazda paydaş bulunana, cebri icra artırmalarında ön alım (şufa) hakkı tanınmamış olup (TMK. m. 733/1) payı satış konusu olmayan paydaşa ihalenin feshi sebebi söz konusu olduğunda fesih hakkı verilmesi gerekli olup taşınmazın sicilinde yazılı bulunan diğer ilgiller (m. 134/2) deyiimi içinde söz konusu olduğundan ihalenin feshini istemesi mümkündür. (Kuru, 2013: 713).

4.3.6. İhalenin Feshi Talebi

İhalenin feshini m. 134'te sınırlı olarak sayılan kişiler hukuki yararları olmak şartı ile kanuni süre içinde icra mahkemesine başvurarak ihalenin feshini istemesi gerekir. Ortaklığın giderilmesi davası sonucu verilen karar gereği ihale yapılmış ise ihalenin feshi sulh mahkemesinden istenir. İhalenin feshi icra mahkemesinden istenmez ise icra mahkemesi yapılan ihaleyi re' sen inceleyemez ve ihalenin feshine karar veremez. (Karslı, 2014: 362).

Satış ilanı kendisine birinci ihaleden sonra tebliğ edilen bir kimse ikinci ihaleye katılmaması karşısında bu hususun menfaatini ihlal edici biri durum olmaması nedeniyle bu sebebe dayanarak ihalenin feshine karar verilemez. Yargıtay, 12. HD. , 31/01/2003, E. 2003/3328, K. 2003/6751. (Coşkun, 2013: 2004).

Artırmaya konu mal istinabe yolu ile yapılıyorsa artırmaya ve ihaleye ilişkin şikayetler istinabe (m. 360) olunan icra müdürlüğünün bulunduğu yerdeki icra mahkemesine yapılır. (Muşul, 2016: 359). Bu uyuşmazlıklar doğrudan doğruya istinabe olunan icra müdürlüğünce yapılan artırma ile ihaleye ilişkin ihalenin feshi (m. 134) ve kıymet takdirine (m. 128/a) şikayet gibi uyuşmazlıklardır. (Kuru, 2013: 643).

İhalenin feshi talebi yetkisiz veya görevsiz icra mahkemesine ya da mahkemeye yapılırsa icra mahkemesi ya da mahkeme duruşma yapmadan evrak üzerinde inceleme yaparak başvuru tarihinden itibaren en geç on gün içinde görevsizlik ya da yetkisizlik kararı verir ve bu karar kesindir (m. 134/4). Diğer bir ifade ile bu karara karşı istinaf

kanun yoluna başvurulmaz. Yetkisiz veya görevsiz icra mahkemesine başvurana taraf, süresi içinde yetkili veya görevli icra mahkemesine başvurarak dosyanın yetkili veya görevli icra mahkemesine gönderilmesini ve şikayetin kaldığı yerden devam etmesini isteme hakkı vardır. Bu hak kullanılmaz ise ihalenin feshi şikayeti hiç yapılmamış sayılır. Bu düzenlemenin amacı kötü niyetli kişinin yetkisiz ya da görevsiz mahkemeye başvurarak ihalenin feshi prosedürünün uzatılmasının önüne geçmektir. (Pekcanıtez vd. , 2018: 222).

İhalenin feshi bir dava değildir; fakat icra mahkemesinin ihalenin feshi şikayeti üzerine geniş bir inceleme yetkisi vardır. (Pekcanıtez vd. , 2018: 222). İhalenin feshi bir dava olmayıp; ancak m. 134'te ve Yargıtay, ihalenin feshi talebini bir dava olarak nitelendirmektedir. Yargıtay 12. HD. , 27/02/2001, E. 2001/2295, K. 2001/3702. (Karşlı, 2014: 362). İhalenin feshi şikayeti bir dava olmadığından Kuru'ya göre yalnız davalar için düzenlenmiş olan gider avansına ilişkin hükümler (HMK. m. 114/1-g ve m. 120) şikayet için uygulanmaz.

İhalenin feshi talebi bir dilekçe ile icra mahkemesine başvurulabileceği gibi sözlü olarak başvurulup talebin tutanağa geçirilmesi(m. 18/2) suretiyle de yapılabilir. (Kaçak, 2006: 183).

İhalenin feshini isteyen kişi şikayet dilekçesinde yurt içinde bir adres göstermek zorundadır (m. 134/). Yurt içinde adres göstermek koşulu ihalenin feshini isteyen alacaklı, borçlu ve tapudaki ilgililerin dışında ihaleye pey sürmek sureti ile katılan üçüncü kişiler için aranır. Yargıtay 12. HD. , 14/05/2009, E. 2009/2775, K. 2009/10557. (Kuru, 2013: 716). Zira takip dosyasında adresi olan borçlunun ihalenin feshini isteyebilmesi için yurt içinde adres gösterme zorunluluğu olmayıp bu durumda mahkemenin esasa girerek oluşacak sonuca göre bir karar vermesi gerekmektedir. Yargıtay 12. HD. , 12/04/2012, E. 2011/29428, K. 2012/12121. (Coşkun, 2013: 1978).

İhalenin feshini isteyen ilgili vekili aracılığı ile bu talepte bulunmuş olsa dahi kendisinin yurt içinde bir adres göstermesi zorunludur. Zira vekilin herhangi bir sebeple vekilliği son bulursa asile tebliğ yapılacak bir adres bulunmalıdır. Bunun yanında vekile verilen vekalette asilin adresi varsa artık asilin ayrıca adres bildirmesine gerek olmayıp adres gösterme koşulunun yerine getirildiğinin kabulü gerekir. Yargıtay 12. HD. , 04/07/2009, E. 2009/7605, K. 2009/15858. (Coşkun, 2013: 1981).

Bunun yanında ihalenin feshini isteyen taraf bir teminat göstermek zorunda değildir. (Pekcanıtez vd. , 2018: 222). İhalenin feshi talebinde bulunan kişiden başvuru harcı ve maktu karar ve ilam harcı alınır. İhalenin feshi şikayet yolu ile istendiğinden ve şikayet bir dava olmadığından ihalenin feshinde davadaki anlamda “davacı” ve “davalı” taraf yoktur. Burada ihalenin feshini talep eden taraf ile karşı taraf söz konusu olur. (Kuru, 2013: 716). İhalenin feshi talebi ile icra mahkemesine şikayet yolu ile yapılan başvuru dilekçesinde satış isteyen alacaklı, ihale ile sonuçlanan icra takibinin borçlusu ve kendisine ihale yapılan kişi taraf olarak gösterilir. Yargıtay 12. HD. , 09/09/2014, E. 2014/17680, K. 2014/20729. (Muşul, 2016: 429).

İcra müdürlüğünce yapılan ihalelerde ihalenin feshini isteyen borçlu ise karşı taraf olarak ihale alıcısını ve dosya alacaklısını, eğer alacaklı ihalenin feshini istemiş ise borçlu ve ihale alıcısını, eğer ihale alıcısı ihalenin feshini istemiş ise alacaklı ve borçluyu karşı taraf olarak göstermelidir. Ortaklığın giderilmesi ilamına dayanarak yapılan ihalelere ilişkin hissedarlardan birinin sulh hukuk mahkemesine yapılan ihalenin istemi dilekçesinde alıcı ile taşınmazın tüm hissedarları karşı taraf olarak gösterilmesi gerekir. (Karşlı, 2014: 362).

İhalenin feshi istemi bir dava olmayıp şikayet olduğu için dilekçede diğer ilgililer karşı taraf olarak gösterilmez ise ya da eksik gösterilmiş ise ihalenin feshi talebi bu nedenle ret edilmez. İcra mahkemesi ihalenin feshi duruşmasına diğer ilgilileri de davet edip dinler. Yargıtay 12. HD. , 20/06/2012, E. 2012/13425, K. 2012/21639. (Yılmaz, 2016: 722). Bu nedenle ihalenin feshinde karşı taraf olarak gösterilmemiş ya da duruşmaya çağrılmayarak savunma hakkı verilmeyen diğer ilgililer icra mahkemesinin ihalenin feshi talebi için verdiği karara karşı istinaf kanun yoluna gidebilirler. (Kuru, 2013: 717).

İhalenin feshini isteyebilecek kişilerden (m. 134/2) ihalenin feshini istemeyenler ihalenin feshi prosedürüne (şikayet) feri müdahil olarak ihalenin feshini isteyen kişinin yanında katılamaz. Zira kanun ihalenin feshini sınırlı olarak saymış olup bu kişiler ihalenin feshini istemeleri gerektiğinden feri müdahil olarak ihalenin feshi prosedürüne katılamazlar. (Pekcanıtez vd. , 2018: 222).

İhalenin feshi talebi, şikayet prosedürü içinde incelendiğinden ihaleyi yapan memurun icra mahkemesince gerek görülmesi halinde dinlenmesi söz konusu olabilir. (Pekcanıtez vd. , 2018: 222).

İhalenin feshi şikayet yolu ile icra mahkemesinden istendikten sonra yargılama sırasında feragat edilebilir ve yargılama sırasında fesih talebinden feragat edilirse (HMK. m. 307-312) icra mahkemesince feragat nedeni ile ihalenin feshi talebinin reddine karar verilir. (Muşul, 2016: 450). Feragat kanun yolu aşamasında yapılırsa icra mahkemesince feragat hakkında bir karar verilmek üzere dosya bozularak geri gönderilir. Yargıtay 12. HD. , 20/10/2014, E. 2014/20402, K. 2014/24332. (Muşul, 2016: 451).

4.3.7. İhalenin Feshi Talebinin İncelenmesi

İhalenin feshi şikayet yolu ile icra mahkemesinden istendiğinde icra mahkemesi fesih talebinin yapıldığı tarihten itibaren yirmi gün içinde duruşma yapar ve taraflar gelmeseler bile icap eden kararı verir (m. 134/2).

İhalenin feshi talebi duruşma yapılarak inceleneceğinden takibin tarafları olan alacaklı, borçlu kişiler ve ihale alıcısı duruşmaya davetiye ile çağrılmalıdır (m. 18/3). İhalenin feshi talebinde karşı taraflar eksik gösterilmiş ise şikayette bulunan tarafa süre verilerek eksik gösterilen kişi ya da kişiler tamamlattırılıp taraf teşkili sağlanmalıdır. (Muşul, 2016: 453).

Şikayet yolu ile ihalenin feshini isteyen taraf alacaklı ise dilekçesinde karşı taraf olarak borçlu ile birlikte ihale alıcısını da gösterilip husumet yöneltilmesi gerekeceğinden karşı taraftakileri göstermez ya da eksik gösterir ise icra mahkemesi husumet yöneltmesi gereken kişilerin talebe eklenmesi için ihalenin feshini isteyen süre verip taraf teşkili sağlandıktan sonra tarafların iddia ve savunmaları değerlendirilerek şikayetin esası hakkında bir karar verilmelidir. Yargıtay 12. HD. , 18/12/2014, E. 2014/31791, K. 2014/30702. (Muşul, 2016: 454).

Taraf teşkili dava şartı olduğundan (HMK. m. 24 ve m. 114/2; m. İİK. m. 134/2) icra mahkemesi, ihalenin feshini içeren şikayet dilekçesini ve duruşma gününü taraflara re' sen tebliğ edip taraf teşkilini sağlamalıdır. Yargıtay 12. HD. , 14/10/2014, E. 2014/19718, K. 2014/23678. (Muşul, 2016: 458). İlgilisince ihalenin feshi şikayeti gereği, mahkeme dosya üzerinden inceleme yapmayıp duruşma açarak ve de duruşma için taraflar duruşmadan haberdar edilerek karar vermek gerekir. Yargıtay 12. HD. , 15/01/2013, E. 2013/28740, K. 2013/564. (Yılmaz, 2016: 724).

İhalenin feshi talebi ile icra mahkemesine başvuru şikayet niteliğinde olduğundan (m. 134/2) dava dilekçesindeki eksikliklerin tamamlattırılmasında HMK'nın 119 maddesindeki hususlar uygulanmaz. Şikayet dilekçesindeki eksiklikler icra dosyasında mevcut ise ihalenin feshine ilişkin şikayetin esastan incelenerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekir. Yargıtay 12. HD. , 01/10/2014, E. 2014/25615, K. 2014/23087. (Muşul, 2016: 455).

İhalenin feshi daha önce şikayet yolu ile istenmemiş olmalıdır. Daha önce aynı ihaleye ilişkin şikayet yolu ile ihalenin feshi istenmiş ise derdestlik nedeniyle (HMK. m. 114/1) esasa girilmeden usule ilişkin bir karar ile ret edilir. Yargıtay 12. HD. , 21/10/2014, E. 2014/2025, K. 2014/24470. (Muşul, 2016: 459). Bunun yanında birden fazla kişinin aynı ihaleye ilişkin ihalenin feshini ayrı ayrı istemiş olması halinde mahkeme birbirinden bağımsız olan bu talepleri ayrı ayrı inceleyerek karar vermek zorundadır. Bu nedenle aynı ihale için bir yerde ihalenin feshi istemine karar verilmiş olması nedeniyle görülen diğer ihalenin feshi talebi için karar verilmesine yer olmadığına karar verilemez. Zira iki ayrı ihalenin feshi isteminde taraflar ve ihalenin feshi sebebi olarak ileri sürülen iddialar farklı olacaktır. Yargıtay 12. HD. , 11/11/2014, E. 2014/23838, K. 2014/26843. (Muşul, 2016: 468).

İhalenin feshi istemlerinin aralarında bağlantı varsa bu istemler HMK. m. 166 gereği birleştirilerek görülebilir. Bağlantı nedeniyle bileştirilerek görülmesine karar verilen şikayetlerdeki bağımsız olma niteliklerini koruduğundan tek bir şikayet olarak nitelenmeyeceğinden bu şikayetler için ayrı ayrı karar verilmelidir. Birleştirilen iki şikayetten birinin kabul edilip diğerinin ret edilmesi söz konusu da olabilir. Yargıtay 12. HD. , 26/06/2014, E. 2014/16348, K. 2014/18749. (Muşul, 2016: 469).

İhalenin feshi istendiğinde icra mahkemesi duruşmaya davet edilmelerine rağmen gelmeyen taraflar için HMK. m. 150'yi uygulayıp dosyanın işlemde kaldırılmasına karar veremez. Yargıtay 12. HD. , 20/06/2012, E. 2012/6197, K. 2012/21489. (Yılmaz, 2016: 723). Zira ihalenin feshi istemi bir şikayet olup (m. 18) ancak m. 18/3'üncü fıkrası burada uygulanmaz. İcra mahkemesi şikayet tarihinden itibaren yirmi gün içinde duruşma yapar ve taraflar gelmeseler bile ihalenin feshi talebi incelenerek oluşacak sonuca göre bir karar verilmesi gerekir (m. 134/2). Diğer bir ifade ile ihalenin feshi talebinde HMK. m. 320'inci maddesi uygulanmayıp daha özel nitelikteki İİK. m. 134/2 gereği mutlaka duruşma yapılarak incelenir. (Kuru, 2013: 719).

Şunu belirtmemiz gerekir ki uygulamada icra mahkemelerinde işlerin yoğun olması nedeni ile ihalenin feshi talebi tarihinden itibaren yirmi gün içinde duruşma günü verilememektedir.

İhalenin feshini isteyen kişinin talebi icra mahkemesince dinlenebilmesi için şikayetçi, gerçekleştiğini iddia ettiği fesih sebebinin kendi menfaatlerini ihlal ettiğini ispat etmesi zorunludur (m. 134/8). Zarar unsurunun gerçekleşmemesi halinde şikayetçinin ihalenin feshini istemesinde hukuki yararı yoktur. Hukuki yarar yokluğu nedeniyle de ihalenin feshi talebi kabul edilmez. Yargıtay 12. HD. , 13/10/2014, E. 2014/22206, K. 2014/23548. (Muşul, 2016: 466, 467). Bu hükmün kanuna açıkça konma nedeni, ihalenin kesinleşmesinin gereksiz şikayetlerle engellenmesinin önüne geçmektir. Bu sayede cebri artırmalara katılım artacak ve buna bağlı olarak da malın gerçek değerinde ihale edilmesi sağlanacaktır. (Arslan, 1984: 193).

İhalenin feshini isteyen kişi, bunda yararı olduğunu ispatlaması zorunluluğu, yolsuzluğun kamu düzenine aykırılık şeklinde görüldüğü fesih sebeplerinde söz konusu olmaz. Zira kamusal bir işlem olan ihalenin kanuna açıkça aykırı bir yolsuz işleme dayanması nedeniyle ihalenin feshini isteyen kişinin yararı yanında kamunun da yararı vardır. Bunun için süresiz şikayete dayanan bir fesih sebebinde fesih isteyen kişinin yararının ispat etmesinde esnek davranılması gerekir. (Arslan, 1984: 194).

İhalenin feshi istemi ile yapılan şikayet gerçek anlamda bir dava değildir. (Arslan, 1984: 188, 189). Bunun yanında icra mahkemesi bu şikayeti basit yargılama usulüne(m. 18) göre inceleyip karara bağlar. (Kaçak, 2006: 184). İhalenin feshi şikayeti üzerine ispat için tanık da dinlenebilir. (Postacıoğlu, 1969: 480).

İcra mahkemesinin şikayet yolu ile yapılan ihalenin feshi talebini inceleme yetkisi itirazın iptalinde olduğu gibi sınırlı olmayıp geniş yetkiye sahiptir. İhalenin feshi sebepleri tanık dahil her türlü delil ile ispat edilebilir. (Pekcanıtez vd. , 2018: 222).

İcra mahkemesinin yaptığı duruşmalarda kural olarak, tanık dinleyemeyen, yemin teklifinde bulunamayan, bir tarafın diğer tarafa yenim teklifinde bulunmasına izin vermeyen, keşfe çıkamayan icra mahkemesi ihalenin feshi davalarında ileri sürülen fesih nedeninin niteliğine göre bu işlemlerin tümünü yapabilir. Buna örnek olarak; alıcının satılan malın önemli niteliklerinde hataya düştüğünü iddia edilmesi halinde bu hususun açıklığı kavuşturulması için keşif yapılabilir. (Karlı, 2014: 364). İcra mahkemesi tarafların ikrarı ya da kabulü ile bağlı değildir. Buna rağmen icra

mahkemesi, ihalenin feshi sebebinin olup olmadığını araştırmalıdır. Bunun yanında artırmaya fesat karıştırmak suç teşkil ettiğinden böyle bir fiilin söz konusu olması halinde yemin teklif edilemez. (Kuru, 2013: 720); ancak tanık dinlenebilir. (Karlı, 2014: 364).

İcra mahkemesi kamu düzenine ilişkin olan hususlarda re' sen inceleme yapmalıdır. Bunun yanında kamu düzenini ilgilendirmeyen hususlarda tarafların talebi yoksa re' sen inceleme yapamaz. (Pekcanitez vd. , 2018: 222). Buna örnek olarak; ihalenin feshini isteyen kişinin talebinin kanuni süresinde olup olmadığını, feshi isteyen kişinin feshi isteyebilecek kişi olup olmadığını öncelikle re' sen inceler. Yapılan bu talebin süresinde olduğunun tespitinden sonra talepte belirtilen kanuna aykırı olduğu edilen hususları incelemeye geçer. (Arslan, 1984: 188).

Her şikayet, şikayet tarihindeki hukuki durum gözetilerek karar bağlanacağından, borçlunun ihale tarihinden sonra takip borcunu ödemesi halinde borçlunun, ihalenin feshi istemi talebinin incelenmesini engellemez. Diğer bir ifade ile ihalenin feshini isteyen borçlu takip borcunu ödemesi halinde bile fesih şikayeti incelenip karara bağlanır. Aksi halde icra mahkemesi borcun ödenmiş olması nedeni ile konusuz kalan dava için “karar verilmesine yer olmadığına” şeklinde karar veremez. Yargıtay 12. HD. , 02/12/2014, E. 2014/30264, K. 2014/29058. (Muşul, 2016: 467, 468).

Şikayet yolu ile verilen ihalenin feshi kararı gerekçeli olmalıdır. Mahkemece, “şikayet dilekçesinde ihalenin feshi sebebi olarak gösterilen diğer hususlar da yerinde görülmediğinden” diyerek ihalenin feshi talebinin reddine karar verilmesi, gerekçesiz karar olup bozmayı gerektirir. Zira şikayetçinin ileri sürdüğü ihalenin feshi sebepleri icra mahkemesince tek tek değerlendirilip kararın neden o içerikle verildiğinin açıklanması gerekir. Yargıtay 12. HD. , 10/11/2014, E. 2014/28700, K. 2014/26675. (Muşul, 2016: 471).

İhalenin feshi istemi nedeniyle icra mahkemesince yargılama sonunda verilen hüküm sonucunun duruşma tutanağına geçirilerek okunduğu (tefhim edildiği) (HMK. m. 294) kısa karar ile daha sonra yazılan gerekçeli karar arasında çelişkinin olması (HMK. m. 298/2) kanun yolunda bozma sebebi olduğu gibi bu çelişkinin düzeltme (tashih) kararı ile (HMK. 304) giderilmeye çalışılması da hükmün neticesini değiştirecek düzeltme kararı verilemeyeceğinden bozma sebebidir. Yargıtay, İBK. ,

10/04/1992, E. 1991/7, K. 1992/4; 12. HD. , 22/12/2014, E. 2014/32379, K. 2014/31149. (Muşul, 2016: 471, 472)

İhalenin feshi talep edilerek icra mahkemesine yapılan şikayet (m. 134/2) bir dava niteliğinde olmadığı (BK. m. 154; TTK. m. 750) gibi zamanaşımını kesen icra takip işlemi niteliğinde de bulunmadığı için takip konusu alacağın tabi olduğu zamanaşımı süresini kesmez. Yargıtay 12. HD. , 22/09/2014, E. 2014/20630, K. 2014/22005. (Muşul, 2016: 461).

İcra mahkemesi ihalenin feshi şikayeti gereği yaptığı inceleme sonucu ya şikayeti kabul ederek ihalenin feshine ya da şikayeti uygun görmeyip şikayetin reddine karar verir.

4.3.8. İhalenin Feshi Talebinin Reddi

İcra mahkemesi, şikayet eden kişinin feshi isteyebilecek kişilerden biri olmadığını ya da şikayetin süresinde yapılmadığını tespit ederse; istemi, başka bir inceleme yapmadan istemin dinlenebilirliği olmadığından ret eder. (Ankara 2006, s. 195). Bunun yanında ihalenin feshini talep edip de talebinden feragat edilmesi halinde de talep esasa girilmeden usulden ret edilir. (Kuru, 2013: 720).

İcra mahkemesi, süresi içinde başvurabilecek bir kimse tarafından yapılan şikayet üzerine yaptığı inceleme sonucu, ileri sürülen fesih nedeninin bulunmadığını yani artırma ve ihale ile ilgili işlemlerde bir yolsuzluk bulunmadığını tespit ederse şikayeti ret eder. (Ankara 2006, s. 195). Bunun yanında icra mahkemesi artırma ve ihale işlemlerinde bir yolsuzluk olduğunu tespit etmesine rağmen bu şikayette bulunan kişinin bu yolsuzluğun nedeni ile menfaatinin ihlal edildiğini ispat edememesi halinde de şikayet mahkemece ret edilir. (Ankara 2006, s. 195).

Fesih talebinde bulunanın talebi ret edilirse talepte bulunan ihale bedelinin yüzde onu oranında para cezasına mahkum edilir. Bunun yanında mahkemece fesih talebi esasa girmeden ret edilirse para cezasına hükmedilmez (m. 134/2). 2499 sayılı S. P. K'nın 38/A maddesini birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile T. O. K. İ'nin rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde yüzde onluk oran yüzde yirmi olarak uygulanır (m. 134/3). Kanunda para cezasına hükmedilmesinin düzenlenmesinin nedeni kötü niyetle ihalenin feshi talep edilerek cebri icranın gecikmesine ve mahkemelerin gereksiz yere meşgul edilmesidir.

(Pekcanıtez vd. , 2018: 224). Esasa girilip şikayeti ret edilen tarafa hükmedilen para cezası kamu düzenine ilişkin olup kazanılmış hak oluşturmaz. Bu nedenle re' sen dikkate alınır. Bununla birlikte şikayeti ret edilen kişinin kötü niyetli olması aranmaz. Yargıtay 12. HD. , 25/06/2013, E. 2013/17906, K. 2013/40385; 14/10/2014, E. 2014/24868, K. 2014/23630. (Yılmaz, 2016: 732).

İhalenin feshini isteyen, isteyebilecek kişilerden olup ihalenin feshedilmesinde hukuki yararı varsa ve ihalenin feshi talebi süresinde ileri sürülmüş ise icra mahkemesi ihalenin feshini esastan incelemeye başlar. İcra mahkemesi ileri sürülen ihalenin feshi sebebinin mevcut olmadığını tespit ederse ihalenin feshi talebi için esastan ret kararı verir. Bu esastan ret kararı nedeniyle icra mahkemesi ihalenin feshi talebinde bulunan kişiyi hazine yararına yüzde on para cezasına mahkum eder. (Kuru, 2013: 721).

Aynı taşınmaz ihalesi için birden fazla kişinin feshine ilişkin şikayet dosyaları söz konusu olması halinde birleştirilen bu dosyalar için yapılan yargılama sonucu esastan ret kararı verildiğinde her birleştirilen dosyalardaki şikayetçiler için ayrı ayrı yüzde on para cezasına mahkumiyet verilmeyip tek olarak verilmesi gerekir. Yargıtay 12. HD. , 02/12/2014, E. 2014/30181, K. 2014/28972. (Muşul, 2016: 498).

H. G. K. 06/10/2004 tarih ve 2004/1-433 esas sayılı kararında kamu düzenine aykırılıkta aleyhe bozma ilkesi dikkate alınmaz. İİK'nın m. 134/2'inci fıkrasındaki yüzde on para cezasının uygulanmasına ilişkin cümle kamu düzenine ilişkin olduğundan icra mahkemesi bu hükmü re' sen uygulamalıdır. Diğer bir ifade ile mahkemece ihalenin feshi talebinin esastan incelenip reddi halinde fesih talebinde bulunan kimseyi hazine lehine yüzde on para cezasına mahkum etmez ise kanun yolunda bu husus bozma nedeni olarak kabul edilir Yargıtay 12. HD. , 29/01/2013, E. 2013/30274, K. 2013/2648. (Kuru, 2013: 720).

Taşınır ya da taşınmaz ihalelerinde ihalenin feshi talebinin esastan reddi halinde yüzde on para cezasına hükmedilecektir(m. 134/2).İhalenin feshi talebinin reddine ilişkin karar 6183 sayılı A. A. T. U. H. K'ya göre yapılan ihaleye ilişkin ise yüzde on para cezasına mahkum edilmez. Zira bu kanunda ihalenin feshi talebinin reddi halinde para cezasına hükmedileceği düzenlenmediği gibi para cezasını düzenleyen İİK'nın m. 134/2'inci fıkrasına da atıfta bulunmamıştır. Yargıtay 12. HD. , 10/11/2014, E. 2014/27058, K. 2014/26611. (Muşul, 2016: 500).

İhalenin feshi, sürenin geçmiş olması ya da ihalenin feshinin usulden ret edilmesi halinde esasa girilmeden karar verildiğinden ihalenin feshini isteyen kişi para cezasına mahkum edilmez. (Pekcanitez vd. , 2018: 225).

İhale bedelinin muhammen bedelin üzerinde gerçekleşmesi halinde şikayetçi için zarar unsuru oluşmayacağından şikayetçinin ihalenin feshini istemesinde hukuki yarar bulunmayacaktır. Yargıtay 12. HD. , 08/09/2014, E. 2014/17861, K. 2014/20499. (Muşul, 2016: 479, 480). Bu durumda da icra mahkemesince işin esası incelenmeden hukuki yarar yokluğu nedeni ile fesih talebi ret edilir ve şikayetçi yüzde on para cezasına mahkum edilmez (m. 134/2). Yargıtay 12. HD. , 01/12/2014, E. 2014/29591, K. 2014/28815. (Muşul, 2016: 480, 481).

İcra mahkemesi ihalenin feshi talebini usulden ret etmesi gerektiği halde esasa girip fesih talebini esastan ret etmesi halinde talepte bulunan taraf, yüzde on para cezasına mahkum edilmez. Yargıtay 12. HD. , 30/10/2014, E. 2014/20234, K. 2014/25430. (Muşul, 2016: 478). İhalenin feshi talebinin kabulü veya reddi kararlarında, karşı taraf maktu harç ve vekalet ücreti ödemeye mahkum edilir. (Kuru, 2013: 720).

4.3.9. İhalenin Feshi Talebinin Kabulü (İhalenin Feshi)

İcra mahkemesi ihalenin feshi istemi nedeniyle yaptığı inceleme sonucundan şikayetin süresinde olduğunu, feshi isteyen kişinin feshi isteyebilecek kişilerden olduğunu, fesih sebebinin mevcut olduğunu ve bu fesih sebebi nedeniyle menfaatinin ihlal olduğunu tespit ederse şikayetin kabulüne diğer bir ifade ile ihalenin feshine karar verir. (Ankara 2006, s. 195, 196).

İhalenin feshi kararı kesinleşirse alıcının ihale anında kazandığı malın mülkiyeti borçluya döner. İhalenin feshi icra mahkemesinden talep edildiğinde bu durum icra müdürlüğü dosyasına bildirilir ve icra müdürlüğünce alıcı tarafından yatırılan ihale bedeli ihale fesih talebi gereği verilen karar kesinleşinceye kadar bankada nemalandırılır (m. 134/5). Diğer bir ifade ile nemalandırılan ihale bedeli mahkemenin fesih kararının kesinleşmesi üzerine nemalarıyla birlikte alıcıya geri ödenir. (Pekcanitez vd. , 2018: 225).

İhalesi yapılan taşınmaz hakkında icra mahkemesince verilen ihalenin feshi kararı kesinleşmeden o mal ihaleye çıkartılmaz. Aksi halde yani ihaleye çıkartılması

usulsüz olup şikayete halinde ihalenin feshi gerekir. Yargıtay 12. HD. , 14/01/2014, E. 2013/34291, K. 2014/381. (Muşul, 2016: 477).

İhalenin feshi talebinin kabulü veya reddi kararlarında, karşı taraf maktu harç ve vekalet ücreti ödemeye mahkum edilir. (Kuru, 2013: 720). Ret sebebi aynı olan taraf vekillerine tek vekalet ücreti takdir edilir. Yargıtay 12. HD. , 17/12/2013, E. 2013/33372, K. 2013/40385. (Yılmaz, 2016: 732).

4.3.10. İhalenin Feshi Kararına Karşı Kanun Yoluna Başvuru

6110 sayılı HMK'ya 6217 sayılı kaun ile eklenen geçici m. 3/1 fıkrasına göre bölge adliye mahkemelerinin (istinaf) göreve başlama tarihi olan 20/07/2016 tarihine kadar 1086 sayılı önceki HUMK'nın 5236 sayılı kanun ile değişiklikten önceki temyize ilişkin hükümleri uygulanmaya devam edecektir. 5236 sayılı kanunu ile kurulan bölge adliye mahkemeleri 20/07/2016 tarihinde göreve başladıktan sonra ilk derece mahkemeleri tarafından verilen ve belli bir parasal miktarı aşan ve ayrıca nihai kararlara karşı istinaf yoluna başvurulabilir. Kural olarak istinaf yoluna başvuru süresi iki haftadır. Bu süre nihai kararın ilgililere usulüne uygun olarak tebliğ edilmesi ile başlar. İstinaf yoluna başvuru süresini düzenleyen özel kanun hükümleri saklı olup bu konuda İİK.'daki özel hükümler uygulanır.

İcra mahkemesinin ihalenin feshi talebinin reddi ya da kabulü kararları istinaf kanun yoluna tabidir (m. 363/1). Diğer bir ifade ile ihalenin feshine karar verilirse ya da fesih talebi ret edilirse ilgililer bu kararlara karşı istinaf kanun yoluna başvurabilirler. (Pekcanıtez vd. , 2018: 225). İcra mahkemesinin ihalenin feshi talebinin reddi ya da kabulü halinde kanun yoluna gidilebilmesi için ihalesi yapılan malın ya da hakkın değerinin yani ihale bedelinin kanun yoluna başvurabilmek için belirlenen sınırı aşması gerekir (m. 363/1).

İcra mahkemesi kararları kural olarak kesin hüküm oluşturmaz. Bunun yanında ihalenin feshi talebinin reddi kararı kesin hüküm oluşturur. (Pekcanıtez vd. , 2018: 125). İhalenin feshi talebinin reddi halinde ihale bedeli kanun yoluna götürülme sınırından az ise kesindir. (Kuru, 2013: 722). İhalenin feshi talebi ret edilmiş ve bu karar kesinleşmiş olsa dahi Yargıtay, bir içtihadı birleştirme kararında ihalenin kesinleşmesi sonucu yapılan tescilden sonra, ihale ile yapılan tescilin yolsuz olduğu sebebine dayandırılarak ihalenin feshi talep edilmiş ise genel mahkemede tapu iptali ve tescil davası

açılabilirliğini içtihat etmiştir. Yargıtay H. G. K. , 01/06/2011, E. 2011/1-321, K. 2014/382. (Muşul, 2016: 511-516).

İhalenin feshi talebinin reddine ilişkin icra mahkemesince verilen karar kanunda belirtilen sınırın üzerinde(m. 363/1) ise istinaf kanun yoluna başvurulur. (Karşlı, 2014: 364). Kanun yoluna başvuru yapıp kanun yolunda verilen karar kesinleşince ihalenin feshi talebinin reddi kararı kesinleşmiş olur. (Kuru, 2013: 722).

İhalenin feshi talebinin reddi maddi anlamda kesin hüküm teşkil ettiği için bu karara karşı yargılamanın yenilenmesi yoluna başvurulabilir. Bunun yanında bu karar, ihalenin feshi yargılamasında taraf olan kişiler için ve bu talep de ileri sürülmüş fesih sebepleri için kesin hüküm teşkil eder. Ret edilmiş bu talepte ileri sürülmemiş fesih sebeplerine dayanılarak gerek aynı taraflar gerekse fesih talebinde bulunabilecek başka kişiler aynı ihalenin feshini tekrar talep edebilirler. (Karşlı, 2014: 364). Buna bir örnek verecek olursak, birinci talepte artırma ilanının tebliğ edilmediği ileri sürülmüş ve ret edilmiş ise artırmaya fesat karıştırıldığı ileri sürülerek yenide ihalenin feshi talep edilebilir. (Karşlı, 2014: 365).

İhalenin feshi talebinin reddinde olduğu gibi talebin kabulünde de malın değeri istinaf sınırını aşıyorsa bu karar istinaf kanun yoluna götürülebilir (m. 363/1). İstinaf kanun yolunda bölge adliye mahkemelerince verilen ve miktar veya değeri temyiz sınırını aşması halinde de bu karar temyiz kanun yoluna götürülmek için başvurulabilir (m. 364).

İhalenin feshi talebinin reddi kararı maddi anlamda kesin hüküm teşkil ettiği için bu karara karşı yargılamanın yenilenmesi yoluna gidilebilir. (Kuru, 2013: 722). İcra mahkemesince verilen ret kararının aksine, talebin kabulü kararı maddi anlamda kesin hüküm teşkil etmez. Bu nedenle ihalenin feshi talebinin kabulü kararına karşı yargılamanın yenilenmesi yoluna başvurulması mümkün olmamalıdır. Yargıtay 12. HD. , 13/06/2000, E. 2000/8866, K. 2000/9783. (Karşlı, 2014: 365).

4.3.11. İcra Müdürlüğünce İhale Kararının Re' sen Kaldırılması

İcra müdürlüğünce en yüksek pey süren kişiye ihalenin yapılmasına karar verilmesi halinde alıcı tarafa ihale bedelini icra müdürlüğü veznesine yatırması için süre verilebilir (m. 130). Verilecek süre taşınırlar ve taşınmazlar için farklıdır. Verilen bu süre içinde icra müdürlüğü veznesine ihale bedeli ihale alıcısı tarafından yatırılmaz ise

m. 133 gereği icra müdürlüğünce ihale alıcısı adına verilen ihale kararı kaldırılır. Bu ihale kararının kaldırılması, ihalenin feshi sebepleri ile ilgili değildir ve çalışma konumuzun dışında olup sadece ihalenin feshi kararı ile karıştırılmaması için bu konuya değinilme gereği duyulmuştur.

İcra müdürlüğünün m. 134/5 yollaması ile m. 130 gereği ihale alıcısına ihale bedelini yatırması için taşınırılar için en fazla yedi gün, taşınmazlar için ise en fazla on gün süre verebilir. Verilen bu süre içinde ihale bedeli yatırılmaz ise ihale kararı m. 133 gereği kaldırılır. İcra müdürlüğü bu maddede (m. 130) belirtilen sürelerden fazla süre veremez ve süre de ihale tarihinden itibaren başlar. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu; ihale yapılmasına rağmen alıcıya süre verilmemiş olup daha sonra kendisine bir tebliğ ile süre verildiğı ve sürenin tebliğden itibaren başlatılması m. 130'a aykırı olup ihale tarihinden itibaren taşınmazlar için belirtilen süre içinde ihale bedelinin yatırılmaması halinde ihale kararı m. 133 gereği kaldırılması gerektiğini içtihat etmiştir. Yargıtay HGK. , 17/01/2019, E. 2017/12-732, K. 2019/4. (<http://karamercanhukuk.com>, 2019).

Taşınmaz kendisine ihale olunan kimse derhal veya verilen mühlet içinde parayı vermezse, ihale kararı icra memuru tarafından kaldırılarak teminat akçesi alıcının ikinci fıkra gereğince mesul bulunduğu meblağa mahsup edilmek üzere alıkonulur. Kendisinden evvel en yüksek teklifte bulunan kimsenin ileri sürdüğü pey, 129. maddenin aradığı şartlara uygun bulunması ve bu kimsenin adresinin de malum olması halinde bir muhtıra tebliğ edilerek arz ettiğı bedelle taşınmaz kendisine teklif edilir ve üç gün zarfında almaya razı olursa ona ihale olunur. Razı olmaz veya cevapsız bırakılırsa veya bulunmazsa taşınmaz icra dairesince hemen artırmaya çıkarılır. Bu artırma ilgililere tebliğ edilmeyip yalnızca satıştan en az yedi gün önce yapılacak ilanla yetinilir. Bu artırmada, teklifin, 129 uncu maddedeki hükümlere uyması şartıyla taşınmaz en çok artırana ihale olunur (m. 133/1).

İhaleye katılıp daha sonra ihale bedelini yatırmamak suretiyle ihalenin feshine sebep olan tüm alıcılar ve kefilleri teklif ettikleri bedel ile son ihale bedeli arasındaki farktan ve diğer zararlardan ve ayrıca temerrüt faizinden müteselsilen mesuldürler. İhale farkı ve temerrüt faizi ayrıca hükme hacet kalmaksızın dairece tahsil olunur. Bu fark, varsa öncelikle teminat bedelinden tahsil olunur (m. 133/2).

İhalenin feshi, icra müdürlüğü tarafından re' sen feshi (m. 133) ve şikayet üzerine icra mahkemesince feshi (m. 134) olmak üzere iki şekilde olur. İcra

müdürlüğünce ihale kararının kaldırılabilmesi için (ihalenin feshi) alıcının kendisine verilen süre içinde ihale bedelinin ve şartnamede alıcıya ait olacağı belirtilen masrafların tamamının ödenmemiş olması gerekir. (Pekcanıtez vd. , 2018: 215). İhale bedeli yatırılmış olmasına rağmen ihalenin kesinleşmesinden sonra tahakkuk eden ve ihale alıcısı tarafından ödenmesi gereken vergiler (KDV ve damga vergisi) ödenmediği zaman ihale kararının kaldırılıp kaldırılmayacağı hususunda kanun bir düzenleme yapmamıştır. Bu konuda Yargıtay, ihale bedelinin ödenip ihalenin kesinleşmesinden sonra tahakkuk eden vergilerin ödenmemesi halinde ihale alıcısına bir muhtıra ile bu vergilerin ödenmesi için süre verilmesini, verilen süre içinde ödenmemesi halinde de m. 133 kıyasen uygulanarak ihale kararını icra müdürlüğünce kaldırılması gerektiğini 23/03/1955 tarih ve 1/5 sayılı İBK gereğince belirtmiştir. İhale alıcısına vergilerin yatırılması için süre verilmeden sonraki pey sürene malın teklif edilerek ihalenin yapılması ihalenin feshi sebebi olur. Yargıtay 12. HD. , 27/10/2005, E. 2005/17060, K. 2005/20995. (Yılmaz, 2016: 706).

Belirtmek gerekir ki bu maddeye göre yapılacak artırma ilanı için öngörülen ilan süresine uyulmadan ihale yapılırsa ihalenin feshi sebebi söz konusu olur. Diğer bir ifade ile artırma ilanı ile ihale arasında en az yedi gün süre olması gerekli olup artırma ilanının yapıldığı tarihten itibaren yedi gün geçmeden ihalenin yapılması ihalenin feshi sebebini oluşturur. (Kuru, 2013: 702).

Alıcı bu madde gereği ihale bedelini, taşınmazlarda kendisin verilecek en fazla on gün içinde taşınırlarda ise yedi gün içinde ödemez ise icra müdürü ihale kararının kaldırır. Kanun, icra memuru “ihaleyi fesheder” deyimini kullanmış olup aslında bu deyim ihale kararının kaldırır şeklinde olması daha uygundur. (Kuru, 2013: 686, 688).

Alıcı, icra müdürlüğünce kendisinden istenen bedeli fazla bulsa bile bu bedeli derhal veya kendisine verilen süre içinde icra müdürlüğü veznesine yatırmak zorundadır. Alıcı, bu bedeli süresinde ödemeyip de(m. 130) icra mahkemesine şikayet yoluna başvurursa icra müdürü ihale kararını kaldırır (m. 133). Alıcının bu şikayeti icra mahkemesince kısmen haklı olsa dahi kendisine verilen süre içinde ihale bedelini ödeme zorunluluğundan kurtulamaz ve icra müdürlüğünce ihale kararının kaldırılmasına bir etki etmez. (Kuru, 2013: 687).

İhalenin feshi davası açılmış olsa dahi bu durum, ihale alıcısının ihale bedelini, kendisine verilen süre içinde icra müdürlüğü veznesine yatırılması zorunludur. Zira

kanun bu halde bile ihale bedelinin ihale alıcısına verilen süre içinde yatırma zorunluluğu getirerek ihalenin feshi taleplerinin kötü niyetle yapılp ihalenin kesinleşme süresinin uzatılmasının önüne geçmeyi amaçlamıştır. (Coşkun, 2013: 1977).

İhale bedelinin, alıcının, evinden çıkamayacak bir hastalığı nedeniyle kendisine verilen süre içinde ödenmemesi halinde bile ihale kararı icra müdürlüğünce kaldırılır. (Kuru, 2013: 687). Artırma konusu mal iki kişi adına ihale edilmiş ise ve bu kişilerden biri kendi payına düşen kısmı süresinde ödeyip diğeri kendi payına düşen bedeli süresinde ödemez ise ve de diğerrinin lehine feragat etmemiş ise icra müdürü yine ihale kararının kaldırır. Yargıtay 12. HD. , 02/03/1976, E. 1976/1982, K. 1976/2176. (Kuru, 1983: 392).

İhale alıcısı kendisine verilen süre içinde ihale bedelinin yatırmaz ise ihale kararını kendisi re' sen kaldırır (ihaleyi fesheder). Bu kararın kaldırılmasından sonra taşınmazlarda ihaleye alıcıdan önce en yüksek teklif veren kişiye alıp almayacağı teklif edilir. Almaz ise taşınmaz hemen yedi gün süre içinde İcra müdürünce hiçbir talebe bağlı olmaksızın re'sen satışına karar verilerek satış işlemlerine başlanılacaktır (Dönmez, 2007: 345). Ancak bu işlemin uygulanabilmesi için taşınmazın ihale bedelinin alıcıya verilen süre içinde yatırmaması nedeniyle ihale kararının kaldırılmış olması gerekir. Aksi halde yani ihale kararı geç kaldırılırsa (feshedilirse) icra müdürlüğünce normal ihale hükümlerine göre yeniden ihaleye çıkarılması gerekir. (Kuru, 2013: 688). Yargıtay, m. 133'e göre ihale kararının kaldırılmasından sonra hemen ihalenin yapılmasından altı, yedi ay gibi makul bir sürede gerekli işlemlerin yapılmasının anlaşılacağını kabul eder. Yargıtay 12. HD. , 26/04/2012, E. 2011/30164, K. 2012/14090. (Muşul, 2016: 313).

İcra müdürlüğü eğer hazırlanan şartnamede alıcıya ihale bedelinin ödenmesi için on güne kadar süre verilebileceği belirtilmiş ve ilk ihale alıcısına da bu süre verilmiş ise, ikinci en yüksek pey süren kişiye de müracaat tarihinden itibaren on günlük ödeme süresi verilmelidir. Bunu yanında eğer şartname de ihale bedelinin derhal peşin olarak ödenmesi istenmiş ve ilk ihale alıcısının da ihale bedelini peşin ödememesi nedeniyle ihale kararının kaldırılmasına karar verilmiş ise artık icra müdürlüğü ikinci en yüksek peyi süren kişiye peşin ödeme dışında farklı bir ödeme seçeneği sunamaz ve kendisine bu konuda bir süre veremez. (Dönmez, 2007: 342).

Taşınır malların ihalesi sonucu alıcıya verilen süre içinde ihale bedeli yatırılmamış ise ihale kararı kaldırılır; ancak taşınmazlar gibi sonraki alıcıya taşınır malın alınması teklif edilmez. Diğer bir ifade ile tamamlayıcı artırma taşınır mallar için söz konusu değildir. Normal ihale hükümlerine göre tekrar mal artırmaya çıkarılıp ihale yapılır. Bunun yanında m. 133/2'nci fıkrası taşınırlar için de geçerli olup 118/2 düzenlemesi gereği normal olarak ikinci ihale yapıldığından iki ihale arasındaki fark, diğer zararlar ve temerrüt faizi icra müdürlüğünce re' sen alıcının yatırdığı teminattan karşılanacaktır. (Pekcanıtez vd. , 2018: 205, 206).

İhale bedeli süresinde yatırılmaz ise ilgililer ihale kararının kaldırılması için icra müdürlüğüne başvurur. Bu başvuru kabul görmez ise icra müdürlüğünün bu ret kararına karşı icra mahkemesine şikayet yoluna gidilebilir. (Kuru, 2013: 688). İcra mahkemesi şikayeti yerinde görür ise ihalenin feshine karar vermeyip icra müdürlüğünün ihale kararının kaldırılmasına karar verir. (Kuru, 2013: 689).

İcra ve İflas Kanununun m. 133 ve m. 134 gereği yapılan fesihler farklı sebeplere dayanmaktadır. Bunun için İİK.'nın 134. maddesine göre icra mahkemesinde ihalenin feshi istenmesi hali ile m. 133'e göre icra müdürlüğünce ihale kararının kaldırılması (ihalenin feshedilmesi) farklı hukuki sonuçlar doğurur. Bu nedenle her iki yola da aynı zamanda başvurulabilir. Bu nedenle ihalenin feshini m. 134'e göre isteyen kişi m. 133'e göre kendisine verilen süre içinde ihale bedelini icra mahkemesine ödemek zorundadır. Alıcı kendisine verilen süre içinde ihale bedelini ödemez ise icra müdürü ihale kararının kaldırmak zorundadır. Diğer bir ifade ile icra müdürü m. 134'e göre ihalenin feshi istenmiş ise icra mahkemesinin kararını bekletici sorun yapamaz ve m. 133'e göre ihale kararının kaldırmak zorundadır. Yargıtay 12. HD. , 10/05/2016, E. 2016/9124, K. 2016/13675. (Ruhi vd. , 2016: 172; Kuru, 2013: 690).

İcra ve İflas Kanununun 133'üncü maddesine göre ihale kararının kaldırılması halinde de m. 134'e göre ihalenin feshi istenebilir. İcra müdürlüğünün ihale kararını kaldırması m. 134'e göre icra mahkemesinden ihalenin feshinin istenmesine engel değildir. Yargıtay 12. HD. , 27/06/2012, E. 2012/8048, K. 2012/22682. (Kuru, 2013: 691). İ. İ. K.'nın 134'üncü maddesine göre ihalenin feshi şikayet yolu ile talep edilmesi halinde icra mahkemesine başvurulduktan sonra ihale bedelinin ödenmemesi sebebiyle m. 133'e göre ihalenin kararının icra müdürlüğünce kaldırılması halinde her iki maddenin uygulanma şartları ve her iki feshin hukuki sonuçları birbirlerinden farklı

olduğundan icra mahkemesi m. 134 gereği ihalenin fesih sebeplerini inceler. Yargıtay 12. HD. , 06/05/2013, E. 2013/12240, K. 2013/17230. (Muşul, 2016: 307).

İcra ve İflas Kanununun 133'üncü maddesine göre yapılan ikinci ihale, birinci ihalenin usulüne uygun olarak yapıp ihale bedelinin süresinde ödenmemesi üzerine icra müdürlüğünce re' sen feshedilmesi halinde yapılır. Bu nedenle ilk artırma sonunda yapılan ihale geçerli değilse ikinci ihale, usulüne uygun artırma sonunda yapılsa dahi geçerli olmaz. Yargıtay 12. HD. , 11/02/2013, E. 2012/28331, K. 2013/3593. (Muşul, 2016: 309).

İhaleye katılıp da daha sonra ihale bedelini süresinde yatırmayarak ihale kararının kaldırılmasına sebep olan kişi, kişiler ve varsa kefilleri teklif ettikleri bedel ile son ihale bedeli arasındaki farktan ve diğer zararlardan ayrıca temerrüt faizinden müteselsilen sorumlu olurlar. Bu bedel yatırılan teminat miktarından icra müdürlüğünce re' sen alınır. (Muşul, 2016: 314). Bunun yanında ihalesi yapılan taşınmazın ihale bedeli, süresinde yatırılmayıp m. 133 gereği icra müdürlüğünce gerekli işlemler yapıp taşınmaz tekrar artırmaya çıkarılmış ve fakat taşınmaza alıcı çıkmamış ise ya da m. 133'e göre değil de m. 129'a göre ihaleye çıkarılırsa alıcı, bu halde ilk ihale bedeli ile son ihale bedeli arasındaki farktan ve diğer zararlardan ayrıca temerrüt faizinden sorumlu olmaz. Zira sorumluluk için ihale bedelinin yatırılmamasından sonra hemen en yüksek pey süren ikinci kişiye taşınmazın alınması için teklif etme, teklifi kabul etmemesi halinde taşınmazı hemen artırmaya çıkarma ve tek artırma ile sonuçlandırılması gerekir. Yargıtay 12. HD. , 15/01/2013, E. 2013/24411, K. 2013/490. (Yılmaz, 2016: 708, 709).

İhale bedelinin süresinde yatırılmaması nedeni ile m. 133'e göre ihale kararının kaldırılıp icra müdürlüğünce sonraki en yüksek teklif veren kişiye malın alınması teklif edilmesi ve bu kişinin taşınmazı almayı kabul etmemesi halinde, icra müdürlüğünce re' sen ihale yapılması halinde bu ihalede ileri süreceği teklif miktarı ilk ihaledeki teklif miktarından az olamaz. Eğer ilk ihalede ileri sürdüğü teklif miktarından az ise bu kişiye ihale edilmesi ihalenin feshi sebebidir. Zira bu kişiye daha önce taşınmaz ileri sürdüğü peyi için teklif edilmiş olup kalmayı kabul etmediğinden iyi niyetli değildir. Yargıtay 12. HD. , 03/12/2004, E. 2004/20108, K. 2004/25065. (Muşul, 2016: 315). İcra müdürünün ihale kararının kaldırması ihale bedelinin süresinde yatırılmaması ile sınırlı olup satış ilanı tebligatının usulsüz yapılması nedeni ile ihale kararını kaldıramaz. Zira

satış ilanının usulsüzlüğü nedeniyle ancak ilgililer bu sebebe dayanarak m. 134'e göre ihalenin feshini isteyebilir. Yargıtay 12. HD. , 21/10/2014, E. 2014/20150, K. 2014/24444. (Yılmaz, 2016: 711).

İcra ve İflas Kanununun 133/2'inci fıkrasında düzenlenen iki ihale bedeli arasındaki fark ve diğer zararlardan ayrıca temerrüt faizinden alıcıyı sorumlu tutabilmek için, icra müdürlüğünce verilen satış kararına dayanılarak yapılan ihalenin, ihale bedelinin ödememesi nedeni ile ihale kararı kaldırılıp, aynı satış kararına dayanılarak yeniden ihale yapılması gerekir. Diğer bir ifade ile her iki ihalenin de aynı satış kararına dayanmış olması gerekir. Yargıtay 12. HD. , 29/09/2/11, E. 2011/1670, K. 2011/16940. (Muşul, 2016: 317).



SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Toplum içerisinde bireyler birbirleri ile ekonomik ilişkiler kurarlar. Bu ekonomik ilişkiler sonucu taraflar birlerine karşı edimlerini her zaman yerine getirmeyebilir ya da getiremez. Edimini yerine getirmeyen kişiye karşı alacaklı bizzat zor kullanamaz. Bunun için devletin cebri icra organı olan icra müdürlüğüne başvurur. İcra müdürlükleri alacaklının alacağını, İcra ve İflas Kanunu hükümlerine göre borçludan alarak alacaklıyı tatmin etmeye çalışır. İcra müdürlükleri alacaklının alacağını karşılarken borçlunun malını alıp alacaklıya vermez. Borçlunun borcuna yetecek kadar malını paraya çevirerek elde edilen bedeli alacaklıya ödeyerek alacaklının tatminini sağlamaya çalışır.

Alacaklı, borçludan alacağını zamanında alamayınca borçluya karşı bir icra takibi ya da borçlu iflasa tabi kişilerden ise iflas takibi başlatır. İflas takibi başlatılması halinde borçlunun iflas masasındaki malları satılarak paraya çevrilir. İcra takibi başlatılırsa ki bu takip ilamlı ya da ilamsız takip olabilir. İlamlı ya da ilamsız takip sonucu borçlunun haczedilen malları paraya çevrilir. Rehnin paraya çevrilmesi yolu ile yapılan takiplerde rehin konusu mal paraya çevrilir. Ortaklığın giderilmesi kararı sonucu ortaklık malları İcra ve İflas Kanunu hükümlerine göre paraya çevrilir.

Paraya çevirme işlemi takibin önemli bir aşaması olup hem alacaklı hem de borçlu için tarafların menfaatlerine en uygun olacak şekilde yapılır. Bunun için de paraya çevirme işlemi kanuna, olaya uygun olarak yapıp ihalenin feshini gerektirecek bir usulsüz meydana getirmeden paraya çevirme işlemi neticelendirilmelidir. Şayet paraya çevirme işlemi sürecinde kanuna, usule ve ahlaka aykırı bir işlem yapılırsa ihalenin feshi söz konusu olabilecektir. Kanun, ihalenin feshi sebeplerini (m. 134) tek tek belirtmemiş olup fesih sebepleri her ihale için ayrı ayrı ele alınıp incelenir. İhalenin feshi sebepleri Kanunda, Yargıtay kararlarında ve doktrinde; artırmaya hazırlık işlemlerinde, artırma işlemlerinde, ihaleye fesat karıştırma, malın esaslı niteliklerinde hataya düşme ya da düşürülme şeklinde bir belirleme ile incelenmekte olup artırmaya hazırlığa başlanmadan önce bir takım eksiklikler ya da usulsüzlükler de ihalenin feshi sebebini oluşturmaktadır.

Borçlunun satış aşamasına gelmiş mallarının paraya çevrilmesi için talep üzerine icra müdürlüğüne satış hazırlıklarına başlanır; ancak satış hazırlıklarına başlanmadan

önce satışa hazırlık öncesi yapılacak olan geçerli bir satış talebinin olup olmadığına karar vermek gerekir. Diğer bir ifade ile satışa hazırlık işlemleri öncesinde; geçerli ve devam eden bir takip ile geçerli bir haczin olduğunu tespit etmek gerekir.

Geçerli bir satış talebinden sonra icra müdürlüğü satış hazırlıklarına başlayarak; satılacak malın bedelini tespit etmek için kıymetini tespit eder, önemli özelliklerini ihtiva eden bir satış ilanı, artırmanın koşullarını belirleyen bir şartname, mükellefiyetler listesi hazırlar. Bu işlemlerin usulüne uygun yapılmasından sonra da belirlenen satış gününde mal artırmaya çıkarılır. Malın artırması daha önce ilanda ve şartnamede belirtilen şartlara uygun yapılır. Artırma konusu malın ihale edilebilmesi için alıcının ileri sürdüğü pey, malın muhammen değerinin yüzde ellisini, alacaklının alacağına rüçhanı olan alacakların toplamını, paraya çevirme ve paylaşırma masraflarını karşılamış bir miktarda olmalıdır. İleri sürülen en yüksek pey miktarı asgari ihale bedelini karşılaması halinde söz konusu mal artırmayı yapan memur tarafından alıcıya ihale edilir. Birinci artırmada alıcı çıkmaması halinde artırma ikinciye bırakılır ve ikinci artırma için de yine asgari bedel hesaplanarak ileri sürülen en yüksek peyin bu miktar ya da üzerinde olması gerekir.

Gerek İcra ve İflas Kanunu'nda gerekse diğer kanunlarımızda satış, nakde çevirme gibi sözlerle ifade edilen paraya çevirme; haczedilen malın satılmasıdır. Hacizli malların birinci veya ikinci defa satışa çıkarılmasına “birinci veya ikinci artırma” artırma sonunda satışın yapılmasına ihale denir. İhale ile artırmaya çıkarılan malın mülkiyeti alıcıya geçer. Bu nedenle ihale, mülkiyetin alıcıya geçtiği anı ifade eder. Kanunumuzda açık artırma yolu ile paraya çevirme hem taşınırlar (m. 114-118) hem de taşınmaz mallar (m. 123-133) için kural olarak kabul edilmiş bir yöntemdir.

Paraya çevirme sürecinde yapılan satış talebi, kıymet takdiri, satış ilanı, şartname gibi işlemlerin icra memurluğunca kanunda belirtilen şekilde yapılmaması ihaleye hazırlık ve hazırlık öncesi fesih sebeplerini oluşturur. Bunun yanında artırmayı yapan memur, alacaklı, borçlu, ihaleye katılanlar ya da bu kişiler adına ihaleye katılanların artırmanın kanunun öngördüğü şekilde yapılmasını engelleyen davranışlarda bulunabilir. Artırmaya hazırlık öncesi ya da artırma işlemleri sırasında artırmanın yürütmesi gereken usule aykırı bir şekilde ilerlemesini engelleyecek kanuna ve ahlaka aykırı eylemlerde bulunulması halinde ihaleye fesat karıştırma söz konusu olur. Artırma konusu malın özelliklerinin ilanda ya da şartnamede eksik, yanlış

belirtilmesi ya da hiç belirtilmemesi gibi hallerde alıcı, malın önemli niteliklerinde hataya düşerek (düşürülerek) malı almış olabilir. Bu durumda alıcı malın önemli niteliklerinde hataya düştüğünü (düşürüldüğünü) ileri sürerek ihalenin feshini isteyebilir.

Cebri açık artırma sonucu yapılan ihalenin feshi, şikayet yolu ile icra mahkemesinden süresinde istenebilir. Bu süre kural olarak ihale tarihinden itibaren yedi gündür. Bunun yanında bazı usulsüzlük ve ahlaka aykırı eylemlerden kaynaklı hallerde ise bu süre, fesih sebebinin öğrenilmesinden itibaren yedi gün olarak düzenlenmiştir. Artırmaya hazırlık öncesi ya da artırma sırasında kamu düzenine ilişkin yolsuzluk söz konusu olur ise şikayet süresizdir. Süresiz şikayetten kasıt ihale tarihinden itibaren en geç bir yıldır.

Adalet Bakanlığı'nın bazı illerimizde hayata geçirdiği yeni icra ve iflas dairelerinde ayrı bir satış bölümü kurulması şüphesiz ihale sürecinin sağlıklı yürümesi için yerinde bir çalışmadır; ancak icra personelinin uygun çalışma ortamının yanında artırmanın usulüne uygun yapılıp fesholmaması için icra personelinin yeterli sayıda olması da gerekir. Bunun yanında icra personelinin niteliğini artırmak üzere ihale işlemleri için yeterli miktarda ve düzeylerde eğitimler verilmelidir. Yine Bakanlıkça 2012 yılında hayata geçirilen artırmaya elektronik ortamda pey sürülmesi de artırmaya katılımı artırarak ihalenin feshinin önüne geçilmiştir; ancak toplum bu konuda yeterli bilinçlenmediğinden elektronik ortamda katılımlar arzu edilen seviyede değildir. Bu nedenle toplumun bu konuda bilinçlenmesi için yeterli duyuru ve ilanların yapılması da faydalı olacaktır. Diğer taraftan Türk milleti, kültürel ve dini kaygılar nedeniyle artırmalara yeterince katılmamakta; ancak bu durumda ihaleye az kişi katılması halinde de borçlunun malı düşük değerde satılmaktadır. Bu durumun önüne geçmek için de Bakanlıkça toplumun bilgilendirilmesi faydalı olacaktır.

Artırma işlemini icra müdürlükleri yapmasına rağmen paraya çevirme süreci kural olarak alacaklının satış talebi ile başlar. Alacaklı paraya çevirmeyi istediğine göre bu süreçteki işlemlerin kanuna uygun yapılarak bir an önce ihalenin kesinleşmesi başta kendisinin yararına olacaktır. Bu nedenle bilhassa alacaklı vekillerinin paraya çevirme sürecini yakından takip ederek icra memurluğunca eksik ya da hatalı bir işlem yapılması halinde işlemin düzeltilmesini icra müdürlüğünden talep etmeli ya da işlemi şikayet yolu ile icra mahkemesine taşımak suretiyle sürecin sağlıklı ilerletilmesine yardımcı

olunması gerekir. Paraya çevirme süreci kanunla sıkı şekil şartları ile düzenlenmiş olsa da işlemi yapan memurun paraya çevirme sürecindeki kuralları uygulamalı ve ahlaka aykırı yolsuz bir işlem yapmamalıdır. Yine borçlunun, alacaklının ve diğer katılımcıların ihalenin feshine neden olacak yolsuz ya da ahlaka aykırı bir eylemde bulunmamaları gerekir.

İcra müdürlüklerince yapılan açık artırmanın fesholmasının en önemli sebebi satış ilanının tebliğindeki usulsüzlüklerdir. Satış ilanı posta memurları tarafından ilgililere tebliğ yapıldığından bu kişilere sık sık ve tebligat kanunu ile ilgili eğitimler verilmelidir. Bunun yanından Yargıtay 12. HD.'nin yerleşik içtihatları gereği icra müdürünün satış ilanı tebliğlerinin usulüne uygun olup olmadığını denetleme yetkisi olmadığı; ancak Yargıtay 4. HD.'nin yerleşik içtihatlarına göre de icra müdürünün satış ilanının tebliğinin usulüne uygun olup olmadığını denetlemesi gerektiği yönünde kararları olması nedeniyle öncelikle bu hususun YGK.'nin bir içtihadı ile ya da Bakanlık'ın çalışması ile bir sonuca bağlanması gerekmektedir. Zira icra müdürleri satış ilanı tebliğinin usulüne uygun yapıp yapılmadığını incelemede tereddüt yaşamakta bazı durumlarda usulsüz tebliğ nedeniyle tazminat sorumluluğu doğmaktadır.

Artırma konusu malın özellikleri satış ilanında yeterli şekilde belirtilmeli ve özellikle yediemin otoparklarında bulunan araçların mevcut durumları sağlıklı tespit edilip satış ilanında belirtilmelidir. Teknolojinin gelişmesi ile birlikte insanlar haber kaynaklarına ulaşmada eskisi kadar gazetelerden değil sanal haber kaynaklarından ulaşmaktadır. Bu nedenle hem masraflı olması hem de amacına yeterince hizmet etmeyen gazete ilanından vazgeçilmeli ve gazete ilanı yerine elektronik ortamda ilan yapılmasının yeterli görülmesi için yasal düzenlemeler yapılması yerinde olacaktır. Artırmanın feshine sebep olan diğer bir önemli sebep ise artırma tutanağının usulüne uygun tutulmamasından kaynaklı olması nedeniyle artırmayı yapan icra müdürünün artırma tutanağına; elektronik ortamda pey sürülüp sürülmediğini, sürülmüş ise ihalenin ileri sürülen en yüksek pey miktarından açıldığı gibi hususları dikkatle belirtmesi gerekmektedir. Bunun yanında artırmanın fiziki olarak yapılması usulü kaldırılıp ihalenin sadece elektronik ortamda yapılması halinde; hem ihaleye mahallinde katılanlarca ihaleye fesat karıştırma fiillerinin önüne geçilmiş olacak hem de artırma yapılması ve tutanağın tutulmasından doğan insan kaynaklı hataların önüne geçilerek

fesih sebepleri azalmış olur. Bu nedenle artırmanın fiziki olarak kaldırılarak sadece elektronik ortamda yapılması için yasal düzenleme yapılması yerinde bir çalışma olacaktır.

Çalışmamızın amacı ihalenin feshine sebeplerini minimuma indirip borçlunun malının gerçek değerinde satılmasını gerçekleştirmek olması nedeniyle Devletimizin de artırmaya konu malın gerçek değerinde satılarak borçlu ve alacaklının menfaatlerinin en uygun şekilde gerçekleştirilerek ihalenin feshi talebini de en aza indirme yönünde çalışmalar yapması gereklidir. Bu çalışmalara örnek olarak borçlunun malının ihale edilmesi sonucu malın ihale bedelinden kesilen tellaliye vergisi, satış harcı, tapu satış harcı gibi vergilerin oranlarının düşürülmesi, alıcının ödemesi gereken KDV. oranının düşürülmesi, yine bir yasal düzenleme ile borçluya, malının asgari ihale bedelini karşılamak ya da muhammen değerinin yüzde 80 – 90' ı gibi bedelle satma hakkının verilmesi de söz konusu olabilir. Cebri icrada yapılan bir malın ihale bedeli üzerinden KDV. Kanunu gereği belirli oranlarda vergi alınmakta olup icra müdürleri bu alanda uzman olmadıkları için bu oran artırma konusu mal için tam olarak tespit edilememekte ve ilgili vergi dairesine artırma konusu malın KDV. oranı sorulmakta; ancak vergi dairelerince sağlıklı cevaplar verilmemekte ve ilanda belirtilen hatalı KDV. oranı nedeniyle ihale fesih olabilmektedir. Bu durumun önüne geçilebilmek için ilgili vergi dairelerinin icra müdürlüklerince kendilerine sorulan KDV. oranının belirlenmesi yönündeki yazılara süresinde ve net cevap vermeleri için Bakanlıkça gerekli çalışma yapılmalıdır. Zira bu hallerde de borçlunun malı gerçek değerinde satılması nedeniyle ihalenin feshi taleplerinde de azalmalar olacaktır.

Bir icra takibinin önemli aşamalarından biri olan paraya çevirme ve ihalenin, kanunun amaçladığı şekilde ilerleyerek ihalenin feshine sebep olacak yolsuz bir işlem meydana getirilmeden kesinleşmesi, takibin tüm ilgililerinin ve kamunun yararınadır. Paraya çevirme safhasında yapılan işlemler kanuna, hukuka ve ahlaka aykırı olmadığı takdirde ihale, kanunun aradığı şekilde en kısa sürede sonuçlanacaktır. Bu da artırma konusu malın değerinde ihale edilmesini sağlayacak ve alıcı alacağına bir an önce kavuşacak borçlu da borcundan bir an önce kurtulacaktır. İhale süreci kanuna, hukuka ve ahlaka uygun yürütüldüğü için de ihale fesholmayacaktır. Devlet de görevini daha kısa sürede ve daha az giderle yerine getirmiş olacaktır.

Yapılan ihalenin kanuna uygun şekilde yapılıp feshedilmemesi halinde devletin organı icra müdürlüğünün bir cebri işlemi olan cebri açık artırmaya ve ihaleye güven artacaktır. Bu güvene bağlı olarak artırmalara talep aratacak borçlunun malı da gerçek değerine en uygun değerde ihale edilmiş olacaktır.



KAYNAKÇA

- AKYAZAN Sıtkı; (1965), **İcra ve İflas Kanunundaki Yeni ve Değişik Hükümler Üzerinde İnceleme ve Açıklamalar**, Birinci Baskı, Ankara Yeni Cezaevi Matbaası, Ankara
- AKYAZAN Sıtkı; (1959), **İcra ve İflas Kanununa Göre İhale ve İhalenin Feshi**, Birinci Baskı, Kutulmuş Matbaası, Ankara
- AKYİĞİT Ercan; (2011), **Satış, Mal Değişimi ve Bağışlama Sözleşmeleri**, Birinci Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara
- ANSAY Sabri Ş.; (1960), **İcra ve İflas Usulleri, Beşinci Bası, İstiklal Matbaası**, Ankara
- ARSLAN Ramazan; (1984), **İcra - İflas Hukukunda İhale ve İhalenin Feshi**, Ankara Üniversitesi Basımevi, Ankara
- ASLAN KISMET Elif; (2004), **İcra Ve İflas Hukukunda Taşınmaz Malların Açık Artırma Yolu İle Paraya Çevrilmesi**, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İzmir
- BAŞARAN Duyguhan; (2013), **İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yolu İle Takip**, Çankaya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- BELGESAY Mustafa R.; (1954), **İcra ve İflas Kanunu Şerhi**, Dördüncü Bası, M. Sıralar Matbaası, İstanbul
- BELGESAY Mustafa R.; (1932), **İcra ve İflas Kanunu Şerhi**, Hukuk Ansiklopedisi 3, Birinci Kitap, İkinci Tabı, Ekspres Matbaası Salih Sabri Halfeti, İstanbul
- BOZBEL Savaş, Türk Hukuk Kurumu; (1991), **Türk Hukuk Lugatı**, Başbakanlık Basımevi, <https://bozbel.files.wordpress.com/2013/01/tc3bcrk-hukuk-lc3bcgatc4b1.pdf>. Erişim Tarihi: 15/02/2019
- BULUR Alper; (2007), **“İcra Ve İflas Hukukunda Fesat Karıştırma ve Malın Esaslı Niteliklerinde Hataya Dayanan İhalenin Feshi Nedenleri”**, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. x1, sa.1-2, ss. 1-25
- BULUR Alper; (2006), **İcra ve İflas Hukukunda İhalenin Feshi Nedenleri**, Başkent Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- COŞKUN Mahmut; (2016), **Açıklamalı – İctihatlı İcra ve İflas Kanunu**, Birinci Cilt, Beşinci Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara

- COŞKUN Mahmut; (2013), **Açıklamalı – İctihatlı İcra ve İflas Kanunu**, Dördüncü Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara
- DOĞAN Ahmet; (2011), **Osmanlı Türkçesi Sözlüğü**, Birinci Baskı, Akçağ Yayınları, Ankara
- DOĞAN Özkan; (2016), “Karar İncelemesi: Taşınmaz Haczinin Kalkmasının Veya Yenilenmesinin; Kıymet Takdirinin Geçerlilik Süresine Etkisi”, **Adalet Dergisi**, sayı 54, ss. 1-12
- DÖNMEZ Murat; (2007), “Taşınmaz Satışlarında İhale Kararının Kaldırılması Ve Tamamlayıcı Artırma”, **TBB Dergisi**, Sayı 73, ss. 1-63.
- DURAN Osman; (2013), **İcra Ve İflas Hukukunda Paraya Çevirme**, Erciyes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, Kayseri.
- ERCAN İsmail; (2017), **İcra ve İflas Hukuku El Kitabı**, Üçüncü Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara
- EREN Fikret; (2017), **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Yirmibirinci Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara
- EREN Fikret; (2015), **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, İkinci Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara
- EREN Fikret; (2014), **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Birinci Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara
- EROL Ahmet; (2010), **6183 Aatuhk Kapsamında Taşınmaz Mal Haczi Ve Satışı**, Birinci Baskı, Yaklaşım Yayınları, Ankara
- GÖZLER Kemal, KAPLAN Gürsel; (2013), **İdare Hukuku Dersleri**, On dördüncü Baskı, Ekin Kitabevi Yayınları, Bursa
- GÜNAY Cevdet İ.; (2015), **Türk Borçlar Kanunu Şerhi**, İkinci Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara
- HUKUK VE YAŞAM PLATFORMU,
<https://www.hukukmedeniyeti.org/karar/948654/yargitay-12-hukuk-dairesi-e-2018-9731-k-2018-5616/?v=list&aranan=meskeniyet%20iddias%FD>. Erişim Tarihi: 15/03/2019
- HUKUKİ PAYLAŞIM VE TARTIŞMA PLATFORMU, <http://www.forumadalet.net/>. Erişim Tarihi: 15/03/2019
- İCRA İFLAS ÇALIŞANLARI VE İCRA HUKUKÇULARI PLATFORMU,

- <http://www.myicra.com/forum/portal.php>. Erişim Tarihi: 15/03/2019
- İPEKÇİ Nizam; (2007), **İcra ve İflas Kanunu Tatbikatı (şerh)**, Yedinci Bası, Arıkan Yayınevi, İstanbul
- KAÇAK Nazif; (2011), **Açıklamalı ve İctihatlı İcra ve İflas Kanunu Uygulamasında şikayet**, İkinci Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara
- KAÇAK Nazif; (2006), **İcra ve İflas Hukukunda İhale İşlemleri ve İhalenin Feshi Davaları**, Birinci Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara
- KAÇAK Nazif; (2003), **İcra ve İflas Kanunu şerhi**, İkinci Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara
- KAPLAN Necdet; (2017), **İcra – İflas El Kitabı**, İkinci Baskı, Bilge Yayınevi, Ankara
- KARAAHMETOĞLU Cihat A.; (2018), “İpotekli Taşınmazın Satışı”, **İB Dergisi**, Sayı 2018/1, ss. 89-110.
- KARAMERCAN Fatih, http://karamercanhukuk.com/blog_yargitay.php. Erişim Tarihi: 26/04/2019
- KARSLI Abdurrahim; (2014), **İcra ve İflas Hukuku**, Üçüncü Baskı, Alternatif Yayıncılık, İstanbul
- KILIÇOĞLU Ahmet M., (2013), **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Onyedinci Baskı, Turhan Kitabevi Yayınları, Ankara
- KILIÇOĞLU Evren; (2005), **İcra Sözleşmeleri**, Birinci Baskı, Arıkan Yayınevi, İstanbul
- KURU Baki; (2016), **İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı**, Birinci Baskı, Legal Yayınevi, İstanbul
- KURU Baki; (2013), **İcra ve İflas Hukuku El Kitabı**, İkinci Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara
- KURU Baki; (1983), **İcra Ve İflas Hukuku**, İkinci Bası, Olgaç Matbaacılık, Ankara
- MUŞUL Timuçin; (2017), **İcra ve İflas Hukukunda Rehnin Paraya Çevrilmesi**, Birinci Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara
- MUŞUL Timuçin; (2016), **İcra ve İflas Hukukunda İhale ve İhalenin Feshi**, Birinci Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara
- OLGAÇ Senai; (1974), **İctihatlarla Tatbikatımızda İcra ve İflas Kanunu**, Cilt 2, Birinci Baskı, Yörük Matbaası, İstanbul
- ÖĞÜTÇÜ Tahir, ÇİTOĞLU Ali; (1977), **Uygulamalı İcra Ve İflas Kanunu**, Birinci

- Baskı, Garanti Basımevi, Ankara
- ÖZKAN Hasan; (2006), Açıklamalı - **İçtihatlı İhtiyati Tedbir, Delil Tespiti, İhtiyati Haciz ve Kamu Alacağının Tahsilinde İhtiyati Haciz**, İkinci Baskı, Legal Yayınevi, İstanbul
- PEKCANITEZ Hakan, ATALAY Oğuz, SUNGURTEKİN ÖZKAN Meral, ÖZEKES Muhammet; (2018), **İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı**, Beşinci Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul
- POSTACIOĞLU İlhan E.; (1978), **İflas Hukuku İlkeleri**, Cilt: 1.İflas, Sulhi Garan Matbaası Koll. Şti. İstanbul
- POSTACIOĞLU İlhan E.; (1969), **İcra Hukuku Esasları**, İkinci Bası, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları (Sulhi Garan Matbaası Varisleri Koll. Şti.), İstanbul
- REİSOĞLU Sefa; (2014), **Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Yirmibeşinci Baskı, Beta Yayınları, İstanbul
- RUHİ Canan, RUHİ Ahmet C.; (2016), **İcra ve İflas Hukukuna Göre İhale, İhalenin Yapılması, İhalenin Feshi**, Dördüncü Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara
- RUHİ Ahmet C.; (2013), **İcra ve İflas Hukukuna Göre İhale ve İhalenin Feshi**, İkinci Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara
- ŞENGÜL Alper; (2017), Haczedilen Taşınmazların Paraya Çevrilmesi, Başkent Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, Ankara .
- TÜRKİYE BAROLAR BİRLİĞİ, <https://www.karartek.com.tr/#/kullanici/giris>. Erişim Tarihi: 15/03/2019
- TÜRKİYE CUMHURİYETİ ADALET BAKANLIĞI, <http://www.sozluk.adalet.gov.tr>. Erişim Tarihi: 15/03/2019
- TÜRK DİL KURUMU; (2011), **Türkçe Sözlük**, Onbirinci Baskı, Türk Dil Kurum Yayınları, Ankara Üçüncü Baskı, Bilge Yayınevi, Ankara
- UYAR Talih, UYAR Alper, UYAR Cüneyt; (2016), **İcra Hukukunda Haciz**, Üçüncü Baskı, Bilge Yayınları, Ankara
- UYAR Talih; (2016), “İhale Ve İhalenin Uygulanmasında Karşılaşılan Sorunlar”, **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, 123s., ss. 489-496.
- UYAR Talih, UYAR Alper, UYAR Cüneyt; (2014), **İcra ve İflas Kanunu Şerhi**,

- UYAR Talih; (2010), **İcra ve İflas Kanunu Şerhi**, Cilt yedi, Üçüncü Baskı, Bilge Yayınevi, Ankara
- UYAR Talih; (2002), **İcra Hukukunda İhale ve İhalenin Bozulması**, İkinci Cilt, Üçüncü Baskı, Feryal Matbaası, Ankara
- UYAR Talih; (1992), **İcra Hukukunda Rehnin Paraya Çevrilmesi**, İkinci Baskı, Feryal Matbaası, Manisa
- UYAR Talih; (1983), **İcra Hukukunda Yetki - Görev ve Yargılama Usulü**, Şafak Basım ve Yayınevi, Manisa
- UYAR Talih; (1982), **İhale Ve İhalenin Bozulması**, İkinci Baskı, Şafak Basım ve Yayınevi, Manisa
- ÜSTÜNDAĞ Saim; (1982), **İcra Hukukunun Esasları**, Üçüncü Baskı, İstanbul Üniversitesi Adalet Meslek Yüksekokulu Yayınları, İstanbul
- YARGITAY VE DANIŞTAY KARARLARI ARAMA MOTORU HUKUK FORMU, <https://www.kararara.com/>. Erişim Tarihi: 15/03/2019
- YAVUZ Cevdet, ACAR Faruk, ÖZEN Burak; (2014), **Borçlar Hukuk Özel Hükümler**, Ön üçüncü Baskı, Beta Yayınları, İstanbul
- YELEKÇİ Memduh; (1986), **Notlu- Açıklamalı-Emsal Yargıtay Kararlı İcra ve İflas Kanunu**, Dördüncü Baskı, Demircioğlu Matbaası, Ankara
- YENİPİNAR BERBEROĞLU Filiz; (2016), **İhtiyati Haciz Usul - Uygulama**, Birinci Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara
- YILMAZ Ejder; (2016), **İcra ve İflas Kanunu Şerhi**, Birinci Baskı, Yetkin Yayınevi, Ankara
- YILMAZ Ejder; (2012), **Hukuk Sözlüğü**, Dördüncü Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara
- YÜCEL TUNÇ Müjgan; (2009), Banka Alacaklarının İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yolu İle Takibi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Doktora Tezi, İstanbul.

ÖZGEÇMİŞ

Kişisel Bilgiler

Adı Soyadı : Harun ALSANCAK
Doğum Yeri ve Tarihi : TRABZON - 02/04/1986

Eğitim Durumu

Lisans Öğrenimi : Karadeniz Teknik Üniversitesi/ İşletme
Selçuk Üniversitesi/ Hukuk
Yüksek L. Öğr. :Gümüşhane Üniversitesi Sosyal Bilimler
Enstitüsü/ işletme

İş Deneyimi

Çalıştığı Kurumlar : Adalet Bakanlığı' nda Memurluk, İcra Müdür
Yardımcılığı, İcra Müdürlüğü görevlerinde bulunmuş ve
halen Hakimler Ve Savcılar Kurulu' nda Hakim olup
Burdur/ Gölhisar Hakimi olarak görev yapmaktadır.

İletişim

Telefon : 05077516188
e-posta Adresi : ab133109@adalet.gov.tr