



T.C.  
İSTANBUL MEDİPOL ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ  
YÜKSEK LİSANS TEZİ

**İCRA VE İFLAS HUKUKUNDA  
İHALENİN FESHİ SEBEPLERİ**

ALİ ÖZGÜR YEŞİLTEPE

ÖZEL HUKUK YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

DANIŞMAN  
Doç. Dr. Serdar KALE

İSTANBUL-2019

## KABUL ve ONAY SAYFASI

Enstitümüz Özel Hukuk Tezli Yüksek Lisans öğrencisi Ali Özgür YEŞİLTEPE tarafından hazırlanan “İcra ve İflas Hukukunda İhalenin Feshi Sebepleri” isimli tez savunma sınavı 24.12.2019 tarihinde İstanbul Medipol Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsünde yapılmış olup aşağıda belirtilen jüri tarafından değerlendirilerek, **OY BİRLİĞİ / OY ÇOKLUĞU** ile yüksek lisans tezi olarak kabul edilmiştir.

Doç. Dr. Serdar KALE  
İstanbul Medipol Üniversitesi  
Tez Danışmanı

Doç. Dr. Müjgan TUNÇ YÜCEL  
İstanbul Medipol Üniversitesi  
Sınav Jüri Üyesi

Dr. Öğr. Üye. Evren KOÇ  
İstanbul Üniversitesi  
Sınav Jüri Üyesi

İstanbul Medipol Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yönetim Kurulu'nun **30 / 12 / 2019** tarih ve **2019 / 48 - 04** sayılı kararıyla onaylanmıştır.

Doç. Dr. Müjgan TUNÇ YÜCEL  
Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürü



## BEYAN

Bu tez çalışmasının kendi çalışmam olduğunu, tezin planlamasından yazımına kadar bütün safhalarda etik dışı olabilecek bir davranışımın olmadığını, bu tezdeki bütün bilgileri akademik ve etik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi, bu tez çalışmasıyla elde edilemeyen bütün bilgi ve yorumlara kaynak gösterdiğimi ve bu kaynakları da kaynaklar listesine aldığımı, yine bu tez çalışmasında ve yazım sırasında patent ve telif haklarını ihlal edici bir davranışımın olmadığını beyan ederim.



Ali Özgür YEŞİLTEPE

## ÖZET

Borçlunun borcunu vadesinde ödememesi üzerine, alacaklı borçlu aleyhine icra takibi başlatır ve mallarına haciz koyar. Alacaklı, alacağını bu malların açık artırma yoluyla satışından gelecek para ile tahsil eder. İhalenin kanuna ve ahlaka aykırı bir şekilde yapıldığını iddia eden ilgililer, İcra mahkemesinde ihalenin feshine karar verilmesini şikayet yoluyla talep edebilirler. İcra mahkemesi kanuna ve ahlaka aykırı olarak gerçekleştirilen ihalenin feshine karar verir.

İcra ve İflas Kanunu'nun "Haciz Yolu İle Takip" başlıklı dördüncü babının "Paraya Çevirme" başlıklı üçüncü bölümü 106 ila 143. maddeleri arasında düzenlenmiştir. Paraya çevirme süreci kanunda adım adım anlatılmıştır. Ancak "İhalenin Neticesi ve Feshi" başlıklı 134. maddede, ihalenin feshi sebepleri sınırlandırılmamıştır. Esasen bu durum hakkaniyete uygun olmuştur. Çünkü her ihale sürecinin konusu, olayları ve niteliği fesih sebebi olarak farklılık gösterebilmektedir.

İhalenin feshi sebepleri kanun, doktrin ve Yargıtay kararlarına göre; ihaleye hazırlık aşamasındaki hatalı işlemlerden kaynaklanan sebepler, ihalenin yapılması esnasındaki hatalı işlemlerden kaynaklanan sebepler, ihaleye fesat karıştırılmış olması, alıcının ihalesi yapılan malın önemli nitelikleri hakkında hataya düşürülmüş olması olarak sayılabilir.

Bu sayılanlardan başka, ihaleye hazırlık aşamasından önce ortaya çıkan hatalı işlemlerden kaynaklanan sebepler de ihalenin feshi şikayetinin konusunu oluşturabilir.

**Anahtar Sözcükler** : Haciz, İhale, İhalenin Feshi, Paraya Çevirme, Şikayet

## **ABSTRACT**

In case of the debtor's default for the payment of due debts, the creditor starts an execution proceeding and seize the assets of the debtor. The creditor collects its receivables via the sale of seized assets by tender.

Related persons claiming the tender to have been contemplated in an unlawful and immoral manner, can demand the revocation of the tender by submitting a complaint to the Enforcement Court. The Enforcement Court shall decide the revocation of the action that has been contemplated in an unlawful and immoral manner.

Articles 106-143 of the Code of Enforcement and Bankruptcy regulate the third chapter -titled "Encashment"- of the fourth Section "Enforcement by Seizure". The encashment procedure was explained step by step. However, article 234 titled as "the Conclusion and Revocation of the Tender" does not restrict the reasons for the revocation. In fact, this stipulation is in line with equity since each tender shall differ in subject, condition and revocation reasons.

The reasons for the revocation of the tender are listed by the law, legal doctrine and Supreme Court as follows: faulty actions during the preparation for the tender, faulty actions during the tender, tender rigging, to mislead the buyer in the essential qualities of the asset subject to the tender.

Other than the above-listed reasons, faulty actions arisen before the preparation of the tender can also be subject of a complaint for revocation.

**Key Words :** Seizure, Revocation of the Tender, Encashment, Complaint.

# İÇİNDEKİLER

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

## BİRİNCİ BÖLÜM

### İHALEYE İLİŞKİN KAVRAMLAR

I. CEBRİ İCRA.....	3
A. Cebri İcra Yolları.....	4
1. Cüz'i İcra.....	4
2. Külli İcra.....	5
B. İcra Hukukunun Bölümleri.....	5
1. İlamlı İcra.....	6
2. İlamsız İcra.....	6
3. Rehnin Paraya Çevrilmesi.....	7
II. PARAYA ÇEVİRME.....	9
A. Satış Talebi.....	11
B. Taşınır Malların Satılması.....	13
1. Açık Artırmaya Hazırlık İşlemleri.....	14
a. Açık Artırma İlanı.....	14
b. Açık Artırma Şartnamesi.....	15

2. Açık Artırmanın Yapılması ve Taşınır Malın İhalesi.....	15
<b>C. Taşınmaz Malların Satılması.....</b>	<b>17</b>
1. Açık Artırmaya Hazırlık İşlemleri.....	17
a. Açık Artırma İlanı.....	18
b. Açık Artırma Şartnamesi.....	20
c. Mükellefiyetler Listesi.....	21
2. Açık Artırmanın Yapılması ve Taşınmaz Malın İhalesi.....	23

## İKİNCİ BÖLÜM

### İHALENİN ŞİKAYET ÜZERİNE İCRA MAHKEMESİ TARAFINDAN

#### (İİK. 134. MAD. UYARINCA) FESHİ SEBEPLERİ

<b>I. GENEL OLARAK.....</b>	<b>28</b>
<b>II. SATIŞA HAZIRLIK İŞLEMLERİ ÖNCESİNE İLİŞKİN FESİH SEBEPLERİ.....</b>	<b>32</b>
<b>III. SATIŞA HAZIRLIK İŞLEMLERİNE İLİŞKİN FESİH SEBEPLERİ.....</b>	<b>36</b>
<b>A. Genel Olarak.....</b>	<b>36</b>
<b>B. Satış (Artırma) İlanı İle İlgili Fesih Sebepleri.....</b>	<b>38</b>
1. Satış İlanının Zamanı.....	39
2. Satış İlanının İçeriği.....	41
a. Satışın Yapılacağı Yer.....	42
b. Satışın Yapılacağı Gün ve Saat.....	43
c. Satış Şartnamesinin İcra Dairesinde Görülebileceği Zaman.....	46
d. İhale Koşulları.....	47
e. Satışa Konu Mal Üzerindeki Hak Sahiplerine Çağrı.....	49

f. Satışa Konu Malın Önemli Özellikleri.....	49
3. Satış İlanının Yapılma Usulü.....	51
4. Satış İlanının Tebliği.....	54
<b>C. Satış (Artırma) Şartnamesi İle İlgili Fesih Sebepleri.....</b>	<b>60</b>
1. Taşınırlarda.....	60
2. Taşınmazlarda.....	62
a. Satış Şartnamesinin İçeriği.....	63
b. Satış Şartnamesi ve Mükellefiyetler Listesinin Hazırlanması.....	66
c. Satış Şartnamesinin Kesinleşmesi.....	70
d. Kıymet Takdiri Yapıtırılması ve Kesinleşmesi.....	72
<b>IV. SATIŞ (ARTIRMA) İŞLEMİ VE İHALE KARARI VERİLMESİNE İLİŞKİN FESİH SEBEPLERİ.....</b>	<b>78</b>
<b>A. Satış (Artırma) İşlemi İle İlgili Fesih Sebepleri.....</b>	<b>78</b>
1. Satışı Yapacak Yetkili Mercii ve Memur.....	78
2. Satışın Yapılacağı Yer ve Zaman.....	80
3. Satış Esnasında Tellal Bulundurulması.....	84
4. Satışın Açık Olması.....	86
a. Teminat Gösterenlere Açık Olması.....	86
b. Satışa Katılabilecek Kişiler.....	88
5. Satışın Akışı.....	90
6. Satış Tutanağı Düzenlenmesi.....	91
7. Birden Fazla Malın Satışı.....	93
<b>B. İhale Bedeli İle İlgili Fesih Sebepleri.....</b>	<b>94</b>
1. Asgari İhale Bedeli.....	94
2. Birinci Artırma.....	95



a. Artırmaya Elektronik Ortamda İleri Sürülen Peyin İlanı İle Başlanması.....	95
b. İhale Bedelinin Artırmaya Konu Malın Muhammen Bedelinin Yüzde Ellisinin Karşılması.....	96
c. İhale Bedelinin Artırmaya Konu Malın Rüçhanlı Alacaklarını Karşılması.....	97
d. İhale Bedelinin Paraya Çevirme ve Paraların Paylaştırma Masraflarını Karşılması.....	99
3. İkinci Artırma.....	100
<b>V. İHALEYE FESAT KARIŞTIRILMIŞ OLMASI.....</b>	<b>102</b>
<b>A. Fesat Karıştırma Kavramı.....</b>	<b>102</b>
<b>B. İhalenin Feshi Nedeni Olarak İhaleye Fesat Karıştırma.....</b>	<b>102</b>
1. Genel Olarak Artırmaya Fesat Karıştırma.....	102
2. Satışı Yapan Memurun Fesat Karıştırması.....	104
3. Borçlunun Fesat Karıştırması.....	104
4. Alacaklının veya Katılanların Fesat Karıştırması.....	105
5. Üçüncü Kişilerin Fesat Karıştırması.....	105
<b>VI. ALICININ İHALESİ YAPILAN MALIN ÖNEMLİ (ESASLI) NİTELİKLERİ HAKKINDA HATAYA DÜŞÜRÜLMÜŞ OLMASI.....</b>	<b>107</b>
<b>A. Esaslı Hata Kavramı.....</b>	<b>107</b>
<b>B. İhalenin Feshi Nedeni Olarak Malın Önemli Niteliklerinde Hata.....</b>	<b>108</b>
<b>C. Önemli Hata Örnekleri.....</b>	<b>110</b>
<b>ÜÇÜNCÜ BÖLÜM</b>	
<b>İHALENİN İCRA MÜDÜRÜ TARAFINDAN RE'SEN</b>	
<b>(İİK. 133. MAD. UYARINCA) FESHİ SEBEPLERİ.....</b>	<b>113</b>

## **DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**

### **İHALENİN FESHİ YARGILAMA USULÜ**

<b>I. GENEL OLARAK.....</b>	<b>119</b>
<b>II. GÖREVLİ VE YETKİLİ MAHKEME.....</b>	<b>121</b>
<b>III. ŞİKAYET SÜRESİ.....</b>	<b>123</b>
<b>IV. İHALENİN FESHİNİ İSTEYEBİLECEKLER.....</b>	<b>125</b>
<b>V. YARGILAMA USULÜ.....</b>	<b>127</b>
<b>SONUÇ.....</b>	<b>130</b>
<b>KAYNAKÇA.....</b>	<b>134</b>

## KISALTMALAR

- AATUHK : Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun
- ABD. : Ankara Barosu Dergisi
- AÜHFD. : Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
- AYBK. : Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu
- BK. : Borçlar Kanunu
- Bkz. : Bakınız
- c. : cilt
- DEÜHFD. : Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
- dn. : dipnot
- GÜHFD. : Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
- HD. : Hukuk Dairesi
- HMK. : Hukuk Muhakemeleri Kanunu
- İBD. : İzmir Barosu Dergisi
- İBK. : İçtihadı Birleştirme Kararı
- İİK. : İcra ve İflas Kanunu
- İİK. Yön. : İcra ve İflas Kanunu Yönetmeliği
- İÜHFM. : İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası
- KDV : Katma ve Değer Vergisi

- LHD. : Legal Hukuk Dergisi
- m. : madde
- MBD : Manisa Barosu Dergisi
- MERNİS : Merkezi Nüfus İdaresi Sistemi
- MİHDER. : Medeni Usul ve İcra İflas Hukuku Dergisi
- MÜHAD. : Marmara Üniversitesi Hukuk Araştırmaları Dergisi
- RG. : Resmi Gazete
- s. : sayfa
- S. : Sayı/lı
- SGK. : Sosyal Güvenlik Kurumu
- SK. : Sayılı Kanun
- Teb. K. : Tebligat Kanunu
- Teb. Yön. : Tebligat Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik
- TBBD. : Türkiye Barolar Birliği Dergisi
- TBK. : Türk Borçlar Kanunu
- TCK. : Türk Ceza Kanunu
- TMK. : Türk Medeni Kanunu
- UYAP : Ulusal Yargı Ağı Bilişim Sistemi
- vd. : ve devamı
- vs. : vesaire

Y. : Yargıtay

YİBBGK. : Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu

YHGK. : Yargıtay Hukuk Genel Kurulu



## GİRİŞ

Hayatın olağan akışında, borçludan beklenen, borcunu vadesinde kendi rızası ile ödemesidir. Ancak bu her zaman mümkün olmayabilir. İcra ve İflas Hukuku bu gibi durumlarda devreye girer. Alacaklının kendi hakkını kendisinin alması modern hukuk sistemleri karşısında kabul görmez. Alacaklının haklarına ve alacağına emniyetle kavuşması için kamu gücüne ihtiyaç vardır. Cebri icra yolu ile borçlunun malları haczedilir varsa rehinli malların satışı talep edilir ve mal paraya çevrilir. Haczedilmiş bir malın veya hakkın, alacağına karşılık alacaklıya devri söz konusu değildir. Alacaklı, satışa konu mal veya hakların satış bedeli ile alacağını tahsil edecektir.

Cebri icra hukukuna ilişkin olarak taşınır ve taşınmaz malların paraya çevrilmesi hükümleri İcra ve İflas Kanunu'nun 106 ila 143. maddeleri arasında düzenlenmiştir. İcra ve İflas Hukukunun şekli hukuk olması önemini, bahsedilen cebri icra hükümlerinde göstermektedir. Nitekim satış süreci ve ihalenin; alacaklı, borçlu, ilgililer ve ihaleye iştirak edenler açısından belirli kurallara bağlı, süratli, düzenli ve güvenilir olması esastır.

İhalenin bu esaslara uyulmadan sonuçlandırılması; o ihalenin kanuna aykırı, şüpheli ve taraflar arasında kamuya karşı güvenin zedelendiği bir ihale olması sonucunu doğurur ki, bu durumda ilgililer söz konusu ihalenin feshi talebiyle İcra Mahkemesi'ne şikayette bulunabilirler.

Cebri icra uygulamalarında en sık karşılaşılan şikayet yolu olan "İcra ve İflas Hukukunda İhalenin Feshi Sebepleri" başlıklı çalışmamızı hazırlarken, kanun, kurallar, öğretilerde kabul gören görüşler ve en önemlisi de konuya yön veren Yargıtay içtihatları ayrıntılı olarak araştırılmış ve tarafların mağdur olmadan, kamuya güvenin ön planda tutulduğu hukuka uygun bir ihalenin yapı taşları irdelenmiştir.

Çalışmamız dört bölümden oluşmaktadır.

Birinci bölümde; ihaleye ilişkin kavramlar üzerinde durulmuş, bu bağlamda cebri icra, paraya çevirme ve ihalenin feshi kavramları açıklanmıştır.

İkinci bölümde; İİK.'nun 134. maddesinde düzenlenen ihalenin şikayet üzerine İcra Mahkemesi tarafından feshi sebepleri üzerinde durulmuştur. Bu bağlamda; satışa hazırlık işlemleri öncesine ilişkin fesih sebepleri, satışa hazırlık işlemlerine ilişkin fesih sebepleri, satış işlemi ve ihale kararı verilmesine ilişkin fesih sebepleri, ihaleye fesat karıştırılması ve alıcının ihalesi yapılan malın önemli nitelikleri hakkında hataya düşürülmüş olması nedenlerine dayanan fesih sebepleri ayrı ayrı incelenmiştir.

Üçüncü bölümde; asıl konumuz olan İİK.'nun 134. maddesinde düzenlenen ihalenin feshi sebeplerinden farkını göstermek için İİK.'nun 133. maddesinde düzenlenen ihalenin icra müdürü tarafından re'sen feshi konusuna kısaca yer verilmiştir.

Aynı şekilde dördüncü bölümde, konumuzla yakın ilişkili olduğu için ihalenin feshi yargılama usulü konusuna yer verilmiştir.

## **BİRİNCİ BÖLÜM**

### **İHALEYE İLİŞKİN KAVRAMLAR**

#### **I. CEBRİ İCRA**

Maddi hukuka ilişkin taleplerin, devletin yetkili ve görevli birimleri ve devlet gücü tarafından fiilen yerine getirilmesi faaliyetinin tamamına cebri icra faaliyeti<sup>1</sup>, bu faaliyete ilişkin normları düzenleyen hukuk dalına cebri icra hukuku veya takip hukuku denilmektedir<sup>2</sup>.

Modern hukuk sistemlerinde kişilerin kendiliğinden hak alması yasaklanmış ve suç sayılarak Ceza Kanunlarında yer almıştır<sup>3</sup>. Nitekim TCK.'nun 144/1-b, 150 ve 159. maddelerinde ihkak-ı hak yani kendiliğinden hak almak suç olarak düzenlenmiştir<sup>4</sup>.

Borçlu borcunu vadesinde kendi isteği ile ödemez ise, alacaklının Devlet gücüne başvurarak borçluyu borcunu ödemeye zorlama isteğinde bulunma hakkı bulunmaktadır. Alacaklı böyle bir talepte bulunursa, Devletin ilgili birimi olan icra müdürlüğü borçluyu borcunu ödemeye zorlar<sup>5</sup>.

Devlet, alacağı bir ilama dayanan veya ilam niteliğinde olmasa da şeklen alacaklı olduğu sabit olan alacaklının hakkını, alacaklının talebi ile icra organları marifetiyle temin etmek görev ve yükümlülüğündedir<sup>6</sup>.

---

<sup>1</sup> POSTACIOĞLU İlhan E., İcra Hukuku Esasları, Dördüncü Baskı, Fakülteler Matbaası, 1982, s. 4.

<sup>2</sup> ÜSTÜNDAĞ Saim, İcra Hukukunun Esasları, Fakülteler Matbaası, Sekizinci Baskı, 2004, s. 1-2; PEKCANİTEZ Hakan/ATALAY Oğuz/SUNGURTEKİN ÖZKAN Meral/ÖZEKES Muhammet, İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı, Altıncı Baskı, On iki Levha Yayıncılık, 2019, s. 4.

<sup>3</sup> KURU Baki, İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı, Birinci Baskı, Legal Yayınevi, 2016, s. 34.

<sup>4</sup> ASLAN Kudret, Hacizde Sıra (Tertip), AÜHFD, c. 54, S. 2, 2005, s. 269.

<sup>5</sup> KURU Baki, İcra ve İflas Hukuku El Kitabı, İkinci Baskı, Adalet Yayınevi, 2013, s. 48; NAMLI Mert, İcra Hukukunda Taşınmaz Malların Haczi ve Paraya Çevrilmesi, Birinci Baskı, On İki Levha Yayıncılık, 2019, s. 29.

<sup>6</sup> YILDIRIM Mehmet Kamil, İcra Hukukunun Anayasa ile İlişkisi ve Ölçülülük İlkesi, MÜHAD, c. 4, S. 1-3, 1989, s. 98.



Cebri icra faaliyeti Devlet tarafından re'sen yürütülen bir işlem olmayıp, alacaklı tarafın başvurusu ile başlamaktadır. Ancak cebri icra organlarının alacaklı ve borçlu tarafın çatışmakta olan menfaatlerini en adilane şekilde dengelemesi ve hakkaniyeti tesis etmesi gerekir. Cebri icra hukukunda anayasal ilkeler açısından uyulması gereken en önemli ilke ölçülülük ilkesidir<sup>7</sup>.

Borcunu kendi rızası ile ödemeyen borçlu aleyhine, alacaklının talebi ile cebri icra organları kullanılarak takip başlatılır ve devlet gücü ile borçlu borcunu ödemeye zorlanır. Cebri icra yolu ile borçlunun malları haczedilir varsa rehinli malların satışı talep edilir ve mal paraya çevrilir. Haczedilmiş bir malın veya hakkın, alacağına karşılık alacaklıya devri söz konusu değildir. Alacaklı, satışa konu mal veya hakların satış bedeli ile alacağını tahsil edecektir<sup>8</sup>.

### **A. Cebri İcra Yolları**

İcra ve İflas Kanunu cebri icra yollarını iki başlık altında toplamıştır. Bunlar cüz'i (ferdi) icra ve külli (toplu) icra olarak isimlendirilmişlerdir<sup>9</sup>.

#### **1. Cüz'i İcra**

Cüz'i icra yolunda borçlunun karşısında bir veya birkaç alacaklısı bulunmaktadır. Borçlunun malvarlığının tümü değil sadece borca yeter kısmı cebri icranın konusunu oluşturur. Borca yeter mal veya hak icra müdürlüğü tarafından haczedilir, paraya çevrilir ve dosyaya yatan paradan alacaklının alacağı ödenir. Alacağın üstünde bir para kalırsa bu para borçlu aleyhine icra takibi başlatmamış olan diğer alacaklılara ödenmez, borçluya verilir<sup>10</sup>.

Cüz'i icra yolu da genel icra hukuku ve kamu icra hukuku olarak ikiye ayrılır;

Genel İcra hukuku İİK.'nin 24-153/a, 167-170/b, 269-276 maddeleri arasında düzenlenmiş olup konusu özel hukuktan doğmuş alacaklardır. Dolayısıyla bu

<sup>7</sup> YÜZER Dilara, Kamu İcra Hukukunda Ölçülülük İlkesi, DEÜHFD, c. 16, Özel Sayı, 2015, s. 4843, 4844; ASLAN, Hacizde Sıra, s. 275; NAMLI, s. 112.

<sup>8</sup> ÜSTÜNDAĞ, s. 2-3; PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, s. 31; MUŞUL Timuçin, İcra ve İflas Hukukunda İhale ve İhalenin Feshi, Birinci Baskı, Adalet Yayınevi, 2016, s. 2; ASLAN, Hacizde Sıra, s. 270.

<sup>9</sup> KURU, El Kitabı, s. 52.

<sup>10</sup> KURU, Ders Kitabı, s. 36.

alacaklar İİK. hükümleri uyarınca tahsil edilirler. Kamunun özel hukuktan doğan alacakları için de İİK. hükümleri uygulanır.

Kamu İcra hukukunun konusunu amme (kamu) alacakları oluşturur. Kamu alacakları hakkında İİK. değil 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkındaki Kanun uygulanır ve alacaklar bu kanun hükümlerine göre tahsil edilir<sup>11</sup>.

## **2. Külli İcra**

İİK. m. 154 ve devamında düzenlenen külli takip yolu adından da anlaşılacağı üzere külli yani toplu takip yolu olarak iflas takibini işaret eder. Bu takip yolunda bir tarafta borçlu diğer tarafta tüm alacaklıları yer almaktadır. Takibin konusunu da tüm malvarlığı oluşturur.

Bu takip sürecinde borçlunun tüm malvarlığı paraya çevrilir ve bu para ile borçlunun tüm alacaklılarının alacakları karşılanmaya çalışılır. Dağıtımdan artan bir para olursa borçluya ödenir. Ancak bu takip yoluna başvurulabilmesi için borçlunun iflasa tabi şahıslardan olması gerekmektedir. Bu yönüyle uygulamada iflas takip yoluna ferdi takip yolundan daha az rastlanmaktadır<sup>12</sup>.

## **B. İcra Hukukunun Bölümleri**

Genel icra hukukunun iki temel ayrımı vardır. Bunlar; İİK. 24 ila 41. maddelerde düzenlenen ilamlı icra ve İİK. 42-144/a, 167-170/b, 269-269/d ve 272-276 maddelerde düzenlenmiş olan ilamsız icradır.

Bu iki temel ayırmadan başka, İİK.'nin 145 ila 153. maddeleri arasında düzenlenmiş rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takip bölümü de vardır. Ancak bu takip türü de ilamlı ve ilamsız olarak ikiye ayrıldığından, iki temel ayrımın dışında yer almamaktadır<sup>13</sup>.

---

<sup>11</sup> KURU, Ders Kitabı, s. 36-37.

<sup>12</sup> KURU Baki, İstinaf Sistemine Göre Yazılmış İcra ve İflas Hukuku, Birinci Baskı, Legal Yayınevi, 2016, s. 42-43.

<sup>13</sup> KURU Baki/ARSLAN Ramazan/YILMAZ Ejder, İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı, Yirmisekizinci Baskı, Yetkin Basımevi, 2014, s. 34; KURU, İstinaf, s. 44.

Bazı yazarlara<sup>14</sup> göre ise; genel icra hukukunun ilamlı icra, ilamsız icra ve rehlin paraya çevrilmesi olarak üç temel ayrımı vardır.

## 1. İlamlı İcra

İlamlı icra yoluna başvurabilmek için; alacaklının borçlusu aleyhine mahkemeden bir ilam almış olması gerekir. Alacaklı bu ilamı icra müdürlüğüne ibraz ederek ilamlı icra takibi açar. Borçlu icra müdürlüğü tarafından verilen sürede ilam konusu borcu ödemezse bu ilam zorla yerine getirilir<sup>15</sup>.

Konusu para olmayan alacakların tamamı hakkında önce mahkemeden ilam alınması gerekmektedir. İlam alınmadan, konusu para olmayan alacaklar hakkında cebri icra yoluna gidilemez<sup>16</sup>.

Konusu para olan alacaklar için önce mahkemeden ilam getirilmesi şartı yoktur. Bu durumda alacaklı ilamsız icra takibi açabilecektir. Ancak ilam alınırsa bu para alacakları içinde ilamlı takip yapılabilir.

Esasen her türlü mahkeme ilamın, icra prosedürünü kurala bağlayan ilamlı icra, İİK. m. 24 vd. hükümlerinde “ilamların icrası” olarak nitelendirilmiştir<sup>17</sup>.

## 2. İlamsız İcra

Yalnız para ve teminat alacakları hakkında, İİK. 42-144/a ve 167-170/b maddeleri arasında ilamsız icra yolları düzenlenmiştir. İlamsız icrada, alacağın önceden bir mahkeme ilamına bağlanması gerekli değildir. Para veya teminat alacakları hakkında alacaklı doğrudan ilamsız icra takibi açabilir. İstisnai olarak, İİK.’nun 269 vd. maddelerinde düzenlenen, kira bedelinin ödenmemesi ve kira süresinin sona ermesi hallerinde de kiralanan taşınmazların tahliyesi ilamsız icraya konu yapılabilir<sup>18</sup>.

<sup>14</sup> ÜSTÜNDAĞ, s. 10; PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, s. 7.

<sup>15</sup> KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 34.

<sup>16</sup> PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, s. 7.

<sup>17</sup> KURU, İstinaf, s. 45.

<sup>18</sup> PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, s. 8; KURU, İstinaf, s. 45.

Hatta alacağı bir senede bağlı olmayan alacaklı da doğrudan ilamsız takip yapabilir. Ancak borçlunun ödeme emrine itirazı halinde, alacaklının İİK. 67. maddesinde düzenlenen itirazın iptali davası açması gerekecektir<sup>19</sup>.

### 3. Rehnin Paraya Çevrilmesi

Alacağı rehinle temin edilmiş alacaklar için kanun rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takibi düzenlemiştir. Rehinli alacaklı kanun uyarınca önce rehnin paraya çevrilmesi yoluna başvurmak zorundadır (İİK. m. 45)<sup>20</sup>. Bu takip yolunu tüketmeden, kanunda düzenlenen istisnalar dışında doğrudan ilamlı, ilamsız veya iflas takibi açamaz<sup>21</sup>. İİK. m. 152 uyarınca rehin açığı belgesi alan alacaklı borçlusunu aleyhine ilamsız takip veya borçlusunu iflasa tabi şahıs ise iflas takibi yapabilecektir. Yine İİK. m. 45/3 uyarınca alacaklının alacağı kambiyo senedine bağlı ise yine borçlusunu aleyhine tahsilde tekerrür olmamak kaydıyla ilamsız takip veya borçlusunu iflasa tabi şahıs ise iflas takibi yapabilecektir<sup>22</sup>. Yargıtay'ın eski kararlarında, rehnin paraya çevrilmesi takibi ile birlikte kambiyo senetlerine mahsus haciz veya iflas takibi yapılabileceği hüküm altına alınmıştı<sup>23</sup>. Ancak yeni kararlarında Yargıtay bu görüşten dönmüş ve rehnin paraya çevrilmesi takibi ile birlikte kambiyo takibi yapılamayacağı yönünde kararlar vermeye başlamıştır<sup>24</sup>. Kanaatimizce Yargıtay'ın yeni görüşü yerinde olmamıştır, ikinci derecede ipoteği bulunan ve kendisine birinci dereceden sonra para kalmayacağı belli olan bir alacaklı, ipoteğin paraya çevrilmesi yolunu tercih ettiğinde rehin takibi ile birlikte kambiyo takibi açamayacağından, alacağını tahsil edememe durumuyla karşılaşabilecektir.

Rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takip ilamlı (İİK. m. 149, 150/h, 150/ı) ve ilamsız (İİK. m. 146, 149/b) takip şeklinde ikiye ayrılır.

---

<sup>19</sup> MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 1.

<sup>20</sup> TUNÇ YÜCEL Müjgan, Banka Alacaklarının İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takibi, Birinci Baskı, On İki Levha Yayıncılık, 2010, s. 101.

<sup>21</sup> MUŞUL Timuçin, İcra ve İflas Hukukunda Rehnin Paraya Çevrilmesi, Birinci Baskı, Adalet Yayınevi, 2017, s. 19.

<sup>22</sup> HELVACI İlhan, Eski Medeni Kanunumuzla Karşılaştırmalı Olarak Türk Medeni Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan İpotek Hakkı, Birinci Baskı, On İki Levha Yayıncılık, 2008, s. 253-255.

<sup>23</sup> Y. 12. HD., 01.12.2016, 30490/24761, E-Uyar İçtihat Bilgi Bankası; YHGK., 07.06.1995, 12-409/592, OSKAY Mustafa, İpoteğin Paraya Çevrilmesi İcra ve İflas Kanununun 45. Maddesinin Uygulanmasında Karşılaşılan Sorunlar, ABD, 2009, s. 97.

<sup>24</sup> Y. 12. HD., 10.10.2017, 6964/12193, E-Uyar İçtihat Bilgi Bankası.

Borç vadesinde ödenmezse rehin alacaklısı rehinli taşınmazı bizzat paraya çeviremez, rehnin paraya çevrilmesi için satılmasını ve satış bedelinden alacağının ödenmesini talep edebilir<sup>25</sup>. Rehni aşan tutar için ilamlı veya ilamsız takip açabilecektir. Bu takip yolunda cebri icra rehin konusu malın satılarak paraya çevrilmesi hususunda uygulanır<sup>26</sup>.

İpotek doğmuş, doğacak veya doğması muhtemel herhangi bir alacağı teminat altına almak için tesis edilebilir<sup>27</sup>. İpotek tesis edilecek taşınmazın borçlunun mülkiyetinde olması gerekmez (TMK. M. 881). Böyle durumda borçlunun sorumluluğu ipotek bedeliyle sınırlı değildir. Borçlu kişisel olarak borcun tamamından, alacaklıya karşı bütün malvarlığıyla sorumlu bulunmaktadır. Rehnin paraya çevrilmesi sonunda elde edilen bedel borcu karşılamaya yetmezse, rehin alacaklısı borçlunun malvarlığına karşı ilamsız takip başlatabilecektir. Ancak ipotek tesis edilecek taşınmaz maliki borçlu dışında üçüncü bir kişiye, ipotek veren bu malikin borçtan kişisel sorumluluğu söz konusu olmayacak, sadece ipotek bedelinden sorumlu olacaktır<sup>28</sup>.

---

<sup>25</sup> TUNÇ YÜCEL, s. 37.

<sup>26</sup> PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, s. 8-9.

<sup>27</sup> YHGK., 04.03.2015, 1717/895, MUŞUL, Rehnin Paraya Çevrilmesi, s. 3.

<sup>28</sup> Y. 12. HD., 14.10.1998, 1019/10769, Y. 12. HD., 29.09.1998, 12352/10630, TUNÇ YÜCEL, s. 41-42.

## II. PARAYA ÇEVİRME

Paraya çevirme; rehinli, hacizli veya iflas masasındaki mal veya hakların, pazarlık veya açık artırma ile satılıp paraya dönüştürülmesidir<sup>29</sup>. Cebri icra hukukunda alacak, borçlunun haczedilen malları aynen alacaklıya verilerek değil, para ile ödenir. Paraya kavuşmak içinde hacizli mallar satılır yani paraya çevrilir<sup>30</sup>.

Paraya çevirme kavramı satış sürecinin tamamını kapsar, pazarlık veya açık artırma yolları ile gerçekleştirilebilir. İhale kavramı arapça “havl” kelimesinden türetilmiştir. İş veya malın birden çok talipli arasından en uygun şartları kabul edene verme anlamında kullanılmaktadır<sup>31</sup>.

Satışa konu malların cebri açık artırma ile birinci ve ikinci satışa çıkarılmasına “birinci veya ikinci artırma”, artırma sonunda malın satılmasına “ihale” denir. Dolayısıyla artırmaya çıkarma, satışa çıkarma anlamına gelir, satış ise ihale anlamına gelir. Sonuç olarak artırma yerine satış veya ihale kavramlarının kullanılması doğru olmayacaktır<sup>32</sup>.

Açık artırma, satışa çıkarılan malın, en yüksek bedelle paraya çevrilmesi için çok sayıda kişinin katılımı ve pey sürmesine açık, en yüksek pey sürene satışın yapılmasını hedefleyen ve belirli şartlara bağlı artırmadır. Şartları yerine getiren her isteyen katılabildiği için adı açık artırma yani aleni müzayede olmuştur<sup>33</sup>.

Açık artırma ile paraya çevirmede malikin rızası aranır ise bu artırma ihtiyari açık artırma ile satış olarak isimlendirilir. Bu satış türü, borçlar hukuku anlamında bir satış sözleşmesidir, dolayısıyla burada Borçlar Kanunu (TBK. m. 275 vd.) hükümleri

<sup>29</sup> ARSLAN Ramazan, İcra-İflas Hukukunda İhale ve İhalenin Feshi, Ankara Üniversitesi Basımevi, 1984, s. 33; Türk Hukuk Lügati, 1998, s. 277.

<sup>30</sup> POSTACIOĞLU, s. 291-292; ERTURGUT Mine, İcra ve İflas Hukukunda Menkullerin Paraya Çevrilmesi, Yetkin Yayınları, 2000, s. 37; ASLAN, Hacizde Sıra, s. 271.

<sup>31</sup> ARSLAN Çetin, İhaleye Fesat Karıştırma Suçu, Dördüncü Baskı, Yetkin Yayınları, 2017, s. 29.

<sup>32</sup> MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 21.

<sup>33</sup> MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 21.

uygulanır<sup>34</sup>. Malikin rızasının aranmadığı, belirli şartlar dahilinde cebri icra organları marifetiyle gerçekleştirilen artırmaya ise cebri artırma denilmektedir<sup>35</sup>.

Paraya çevirme konusu, İİK.'nin 106 ila 137. maddeleri arasında düzenlenmiştir. Haciz konusu, para dışında bir mal veya hak olması durumunda, bunun mutlaka paraya çevrilmesi icap eder. Ancak haciz konusunun para olması durumunda artık paraya çevirme değil doğrudan paylaşırma bölümüne geçilir. Dikkat edilecek olursa, paraya çevrilebilmesi için, haczin parasal değere sahip şeyler üzerine uygulanması gerekmektedir. Bu anlamda parasal değere sahip olmayan şeylerin haczi, kanunun amaçladığı sonucu gerçekleştirmeyeceği için hacze konu yapılmamalıdır<sup>36</sup>.

İİK. m. 88/1 uyarınca; kıymetli şeylerin haczinin geçerli olabilmesi için icra müdürlüğü tarafından el konulması gerekir<sup>37</sup>. İcra müdürü parayı ödeme olarak kabul etmemeli, diğer alacaklıların hacze iştiraklerini sağlamak için haczetmelidir. Ancak hacze iştirak süreleri (İİK. m. 100 ve 101) geçtikten sonra alacaklının paraya çevirme talebine gerek duymadan haczedilen parayı alacaklıya ödeyecektir<sup>38</sup>.

Kanun koyucu; alacaklının alacağına kavuşmasında borçlunun ve ailesinin insanlık onurunu korumak adına İİK.'da ve özel kanunlarda haczedilme istisnaları düzenlemiştir. İİK. m. 83'de sayılan kısmen haczi caiz olan şeyler yanında 5510 SK. m. 93 uyarınca; emekli aylığı SGK alacakları ve nafaka alacakları haricinde haczedilemez. Alacaklı haciz talebinde bulunduğu borçlu hacze muvafakat etmezse icra müdürünün haciz talebini reddetmesi gerekmektedir. Yargıtay 12. HD. doktrindeki görüşler gibi kararlar vermiş bu kuralı kamu düzenine ilişkin olmasından dolayı süresiz şikayete<sup>39</sup> tabi saymıştır. Kanunun bu maddesinin ters anlamından, eğer borçlu muvafakat ederse emekli maaşına haciz işlenebileceği kabul edilmelidir. Nitekim; YHGK., icra müdürünün haczedilmezlik niteliğini re'sen gözetmek

---

<sup>34</sup> EREN Fikret, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yirmidördüncü Baskı, Yetkin Yayınları, 2019, s. 292; KILIÇOĞLU Ahmet M., Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yirmiüçüncü Baskı, Turhan Kitabevi, 2019, s. 119.

<sup>35</sup> KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 313.

<sup>36</sup> ÜSTÜNDAĞ, s. 170-171.

<sup>37</sup> POSTACIOĞLU, s. 305; PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, s. 167; KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 239; TOPUZ Gökçen, Hisse Haczi ve Satışı, Yetkin Yayınları, 2009, s. 47; AYDIN Muzaffer, Haczedilemeyen Mal ve Haklar, Birinci Baskı, Adalet Yayınevi, 2012, s. 1.

<sup>38</sup> ÜSTÜNDAĞ, s. 154; UYAR Talih, İİK.'nin 88. Maddesi Üzerinde Bir İnceleme, İBD, S. 1, 2016, s. 175.

<sup>39</sup> MUŞUL Timuçin, İcra ve İflas Hukukunda Şikayet, İkinci Baskı, Adalet Yayınevi, 2018, s. 290.

durumunda olmayacağını, alacaklının talebi ile haczi uygulaması gerektiğini borçlunun isterse bu haczi süresiz şikayete konu yapabileceğini kanaatimizce de yerinde olarak hükme bağlamıştır<sup>40</sup>.

### **A. Satış Talebi**

Satış talebi, İİK.'nin 106 ila 110. maddeleri arasında düzenlenmiştir. Hacizli malların paraya çevrilebilmesi için öncelikle satışın talep edilmesi gerekir<sup>41</sup>. Kural olarak satış her zaman alacaklı tarafından talep edilir. İİK. m. 107 uyarınca kesin haciz sahibi her alacaklı satış talebinde bulunabilir. İstisna olarak İİK. m. 113 uyarınca borçlu, kıymeti süratle düşen veya muhafazası masraflı malların satışını talep edebilir<sup>42</sup>.

İcra dairesi, alacaklı veya istisnaen borçlunun talebi olmadan re'sen hacizli malın satışına karar veremez. Bu kuralın istisnası da İİK. m. 113/2 ve m. 139'dur. Tıpkı borçlu gibi icra dairesi de, kıymeti süratle düşen veya muhafazası masraflı malların satışına re'sen başlayabilir. Ayrıca satış bedeli tüm alacakları ödemeye yetmezse, tamamlama haczi yaparak, bu hacizli malların satışına re'sen başlayabilir<sup>43</sup>.

İİK. m. 85/1 uyarınca; alacaklının alacağından fazla mal ve hakkın haczi geçerli değildir<sup>44</sup>. Doktrinde bu durum alacak miktarını aşan haciz<sup>45</sup> olarak nitelendirilse de Yargıtay kararlarında bazen aşkın haciz bazen de taşkın haciz ifadelerinin kullanıldığı görülmektedir<sup>46</sup>. Borçlunun alacağına yeter miktarda malının haczedilmesi kuralının yansması olarak İİK. m. 109 uyarınca satış bedeli alacaklının alacağını

---

<sup>40</sup> YHGK., 13.03.2013, 12-1071/351, TOPUZ Gökçen, 5510 Sayılı Kanunda Öngörülen Emekli Aylığının Haczedilmezliği Kuralı ve Bu Kuralın Anayasaya Uygunluğu Üzerine Düşünceler, 2016, AÜHFD, c. 65., S. 4., s. 3018-3020, 3025-3028.

<sup>41</sup> ERTURGUT, s. 39.

<sup>42</sup> ÜSTÜNDAĞ, s. 238; POSTACIOĞLU, s. 441; PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, s. 205; KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 305.

<sup>43</sup> ÖZEKES Muhammet, İhale Bedelinin Ödenmemesi Sebebiyle Yapılan Artırma (Tamamlayıcı Artırma), DEÜHFD, c. 5, S. 1, 2003, s. 171.

<sup>44</sup> KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 237; PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, s. 166.

<sup>45</sup> ASLAN, Hacizde Sıra, s. 283-284.

<sup>46</sup> Y. 12. HD., 02.10.2014, 17560/23125, Y. 12. HD., 02.06.2014, 13599/15765, BORAN GÜNEYSU Nilüfer, İcra Hukukunda Aşkın Haciz, GÜHFD, c. XX, S. 4, 2016, s. 27.



karşılar seviyeye ulaştığında satışın icra müdürlüğü tarafından tatil edilmesi gerekecektir<sup>47</sup>.

Satış talebinde bulunmanın özel bir şekli yoktur. Alacaklı (istisnaen borçlu) icra takibini yürüten icra müdürlüğüne, satış giderini<sup>48</sup> peşin ödeyerek yazılı olarak satış talebinde bulunabilir. Sözlü satış talebi halinde icra müdürlüğü bir tutanak düzenler<sup>49</sup> (İİK. m. 8/1).

İİK. m. 110 uyarınca; satışın yasal süresi içinde istenmesi ve satış talebinde bulunan alacaklının, icra müdürlüğüne kendisine verilen onbeş günlük kesin sürede, satış giderini (avansını) dosyaya depo etmesi gerekir. Aksi takdirde veya talep geri alınıp da yasal süresi içinde yenilenmezse, satış talebine konu mal üzerindeki haciz kalkar.

YİBBGK. yeni bir kararında, alacaklının yasal süresi içinde usulüne uygun olarak yaptığı satış talebinin icra müdürlüğüne reddine ilişkin kararın şikayet yoluyla ortadan kaldırılmaması halinde yasal sürenin geçmesi ile özellikle sıra cetveline esas alınacak haczin düşmeyeceği yönünde görüş bildirmiştir<sup>50</sup>.

Satış talebinin konusunu hacizli malların tümü oluşturmalıdır. Alacaklının hacizli mallardan bir kısmının satılmasını talep etmesi mümkün değildir. Ancak daha önce değindiğimiz gibi, İİK. m. 109 uyarınca satış bedeli alacaklının alacağını karşılar seviyeye ulaştığında satışın icra müdürlüğü tarafından tatil edilmesi gerekecektir.

İİK. m. 106 uyarınca; alacaklı, hacizli taşınır mallar için hacizden itibaren altı ay, hacizli taşınmaz mallar için hacizden itibaren bir yıl içinde satış talebinde bulunmalıdır. Borçlunun üçüncü kişilerde bulunan alacağı da taşınır hükmünde sayıldığından satış talep etme süresi altı aydır.

---

<sup>47</sup> KURU, İstinaf, s. 282.

<sup>48</sup> ARSLAN, İhaleinin Feshi, s. 36; ERTURGUT, s. 64-65; Bkz. İİK. m. 59/1.

<sup>49</sup> POSTACIOĞLU, s. 444; ARSLAN, İhaleinin Feshi, s. 34; PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, s. 205; KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 305; ÜSTÜNDAĞ, s. 239; ERTURGUT, s. 64.

<sup>50</sup> Bkz. 29.06.2018 tarih ve 30463 S. RG, YİBBGK, 16.02.2018, 4/1, ARISOY Selman/YAŞASIN Ali, Alacaklının Satış Talebinin İcra Müdürü Tarafından Reddi Kararının Hukuki Niteliği ve Bu Ret Kararının Satış Talebinin Geçerliliği ile Haczin Devamına Etkisi, MİHDER, c. 15, S. 42, 2019, s. 189.

İİK. m. 97/8 uyarınca; istihkak davasında ve İİK. m. 72/2, 3 uyarınca; menfi tespit davasında ihtiyati tedbir yoluyla takip durdurulmuşsa, anılan satış isteme süreleri durur.

Süresinde satış talebinde bulunulmaması durumunda sadece haciz kalkar yoksa icra takibi düşmüş olmaz. Bu nedenle alacaklı tekrar söz konusu taşınmaza haciz konulmasını talep edebilir.

Yasal süresi içinde yapılmış bir satış talebi, alacaklı tarafından bir defa geri alınabilir. Böyle bir durumda alacaklı, haciz tarihinden itibaren hesaplanacak, kalan satış isteme süresi içinde yeniden satış talebinde bulunabilecektir.

## **B. Taşınır Malların Satılması**

Taşınır malların satılması İİK. m. 112 ila 119 arasında düzenlenmiştir. İİK. m. 114/1 uyarınca kural olarak taşınır mallar açık artırma yolu ile satılır. Ancak İİK. m. 119'daki şartlar mevcutsa, taşınır mallar pazarlık yoluyla da satılabilir<sup>51</sup>.

Madde de sayılan bu şartlar; bütün ilgililerin istemesi, borsa veya piyasada fiyatı bulunan kıymetli evrak veya diğer mallar için o günün piyasasında mukarrer fiyat teklif edilmesi, artırmada maden kıymetini bulmamış olan altın ve gümüş eşyaya bu kıymet verilmesi, İİK. m. 113/2'de belirtilen kıymeti süratle düşen veya muhafazası masraflı malların bulunması ve mahcuz malın tahmin edilen değerinin üç bin altı yüz doksan lirayı<sup>52</sup> geçmemesi olarak sayılabilir<sup>53</sup>.

İİK. m. 112/1 uyarınca, yasal altı aylık sürede satış talep edildikten itibaren taşınır malların iki ay içinde satılması gerekmektedir. Ancak İİK. m. 112/2 uyarınca yetişmemiş mahsüller borçlunun muvafakati olmadıkça satılamaz. Maddede ki iki

<sup>51</sup> ÜSTÜNDAĞ, s. 251; KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 313; ERTURGUT, s. 80.

<sup>52</sup> 2018 yılı için pazarlık suretiyle satış sınırı 3.690 TL olup, 503 nolu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği ile 2019 yılı için % 23,73 oranında artırılarak uygulanacaktır. Şu durumda 2019 yılı için pazarlık suretiyle satış sınırı,  $3.690 \times \% 23,73 = 875,637 + 3.690 = 4.565,637$  TL.'dir. Ancak 2004 sayılı İcra ve İflâs Kanunu Ek Madde 1 uyarınca her takvim yılı başından itibaren yeniden değerlendirilerek belirlenen söz konusu parasal sınırların on lirayı aşmayan kısımlarının dikkate alınmaması öngörülmüştür. Buna göre, maddedeki parasal sınır 2019 yılı için 4.560 TL olarak belirlenmiştir.

<sup>53</sup> KURU, İstinaf, s. 290.

aylık süre kesin olmayıp, uygulamada iki aylık sürenin geçmesinden sonra da gerçekleştirilen satışlar geçerli olmaktadır.

## **1. Açık Artırmaya Hazırlık İşlemleri**

Taşınır malların satışa hazırlık işlemlerini; açık artırma ilanı ve artırma şartnamesinin hazırlanması olarak sıralayabiliriz.

### **a. Açık Artırma İlanı**

Açık artırma ile satışın yapılmasında, satışa hazırlık işlemlerinden en önemlisi açık artırmanın ilan edilmesidir. Birinci ve ikinci açık artırmanın yapılacağı yer, gün ve saat, birinci açık artırmadan önce satışı yapacak icra müdürlüğü tarafından ilan edilir<sup>54</sup>.

İİK. m. 114/2 uyarınca; ilanın şekli, artırmanın tarzı, yer ve günü ve gazete ile yapılıp yapılmayacağı hususlarına icra müdürlüğü tarafından ilgililerin menfaatine<sup>55</sup> en uygun gelecek olanı dikkate alınarak karar verilir. Uygulamada, ilan genellikle yurt düzeyinde yayımlanan bir gazete ile yaptırılmaktadır. Nitekim, bu yönde karar verilmesi halinde, ilan satış talep edildiği gün tirajı ellibinin (50.000) üzerinde olan ve yurt düzeyinde dağıtımı yapılan gazetelerden biriyle yapılır.

İİK. m. 114/3 uyarınca; gazete ile yapılacak ilanlara satış şartnamesinin tamamı teferruatlı bir şekilde geçirilmez. Satılacak malın cinsi, mahiyeti, önemli vasıfları, muhammen kıymeti, bulunduğu (satışın yapılacağı) yer, ikinci artırmanın gün ve saati yazılmalıdır. Bunların dışında satış şartnamesinin vs. bilgilerin nereden ve ne suretle öğrenilebileceği yazılır<sup>56</sup>. Satış ilanı elektronik ortamda da yapılır.

Kanun metninde açıkça ilanın borçlu, alacaklı ve ilgililere tebliğ edileceği yolunda kesin bir zorunluluk getirilmemiştir. Ancak uygulamamızda, satış ilanının ilgililere

<sup>54</sup> ÜSTÜNDAĞ, s. 251; ERTURGUT, s. 80, 82.

<sup>55</sup> Bkz. POSTACIOĞLU, s. 32, icra müdürü işlemlerinde bütün ilgililerin menfaatlerini tam bir tarafsızlıkla gözetmelidir. İİK m. 85/6 ve 114/2'de bu esas açıkça düzenlenmiştir.

<sup>56</sup> Y. 12. HD., 24.03.2016, 4290/8823, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

artırma gününden makul bir süre önce bildirilmesi, ilgililerin menfaatlerini korumak ve ilgililerin artırmaya daha çok talipli bulması adına önem arz etmektedir<sup>57</sup>.

Yargıtay 12. Hukuk Dairesi'nin yerleşmiş içtihatlarına göre; İİK. m. 114 uyarınca, taşınır malların ihalelerinde satış ilanının borçluya tebliği zorunlu değilse de, icra müdürlüğü tarafından satış ilanının borçluya tebliğine karar verilmesi durumunda, satış ilanının hiç tebliğ edilmemesi veya usulsüz tebliğ edilmesi ihalenin feshi sebebi olur<sup>58</sup>.

### **b. Açık Artırma Şartnamesi**

Satış ilanı dışında, icra müdürlüğü ayrıca taşınırın açık artırma şartnamesi ve tutanağını hazırlar. Şartnamede, satış ilanında yer almayan ve artırmanın yapılmasına yönelik bütün diğer hususlar detaylı bir şekilde yazılır<sup>59</sup>.

İİK. m. 114/4 uyarınca; açık artırmaya elektronik ortamda teklif verme yoluyla başlanır. Elektronik ortamda teklif verme, birinci artırma tarihinden on gün önce başlar, birinci artırma tarihinden önceki gün sonunda sona erer. İkinci ihalede ise, elektronik ortamda teklif verme, birinci ihaleden sonraki beşinci gün başlar, en az on gün sonrası için belirlenecek ikinci ihalenin tamamlanacağı günden önceki gün sonunda sona erer.

Elektronik ortamda verilecek teklifler haczedilen malın muhammen bedelinin yüzde ellisinden az olamaz. Teklif verecek olan, muhammen bedelin yüzde yirmisi nispetinde teminat göstermek zorundadır, satışa çıkarılan taşınır üzerinde hakkı olan alacaklının alacağı en az bu oranda ise teminat aranmaz.

## **2. Açık Artırmanın Yapılması ve Taşınır Malın İhalesi**

İİK. m 115 uyarınca; birinci ve ikinci artırmaya icra memuru tarafından, ilanda belirtilen yer, gün ve saatte, elektronik ortamda verilen en yüksek teklif üzerinden başlanır. Satışa çıkarılan mal tellal tarafından üç defa çağırıldıktan sonra, elektronik ortamda verilen en yüksek teklif nazara alınarak en çok artırana ihale edilir. En çok

<sup>57</sup> KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 314.

<sup>58</sup> Y. 12. HD., 09.05.2016, 9195/13497, Kazancı İctihat Bilgi Bankası.

<sup>59</sup> Bkz. İİK. Yön. m. 47; ERTURGUT, s. 88.

artırana ihalenin yapılabilmesi için kanunda yazılı iki şartın birlikte gerçekleşmesi gerekir. Bunlar; artırma bedelinin malın muhammen bedelinin yüzde ellisini<sup>60</sup> bulması ve satış isteyen alacağına rüçhanlı olan diğer alacaklar o malla temin edilmişse, artırma bedelinin bu rüçhanlı alacaklardan fazla olması ayrıca satış ve paraların paylaşılması giderlerini de aşması gerekir.

Birinci artırmada alıcı çıkmazsa veya bu maddede belirtilen şartlar gerçekleşmezse, satış icra memuru tarafından geri bırakılır.

İkinci artırmada, elektronik ortamda teklif verme, birinci ihaleden sonraki beşinci gün başlar, en az on gün sonrası için belirlenecek ikinci ihalenin tamamlanacağı günden önceki gün sonunda sona erer. Elektronik ortamda verilecek teklifler hacedilen malın muhammen bedelinin yüzde ellisinden<sup>61</sup> az olamaz.

Aynı şekilde ikinci artırmada da alıcı çıkmaz veya bu maddede belirtilen şartlar gerçekleşmezse satış talebi düşer. Aynı malın tekrar satışa çıkarılabilmesi için alıcının yeniden satış talebinde bulunması ve tüm artırmaya hazırlık işlemlerinin baştan tekrarlanması icap eder.

İİK. m. 118 uyarınca; satış peşin parayla yapılır. Ancak icra müdürü alıcıya ihale bedelini ödemesi için yedi günü geçmemek şartıyla bir mühlet verebilir. İhale bedeli ödenmeden ve ihale kesinleşmeden, ihalesi yapılan mal alıcıya teslim edilemez<sup>62</sup>.

İhale bitiminde, taşınırın açık artırma şartnamesinin sonunda yer alan tutanağa ihalenin yapıp yapılmadığı, kime yapıldığı hususları yazılarak, hazır bulunan icra müdürü, tellal ve ihale alıcısı tarafından imzalanır<sup>63</sup>.

TBK. m. 279 uyarınca artırmada taşınır bir mal alan alıcı, o malın mülkiyetini ihale anında kazanır. Mülkiyet ihale anında kazanılsa da, ihale bedeli ödenmeden, ödense bile ihale kesinleşmeden, ihalesi yapılan taşınır malın alıcıya teslim edilmesi mümkün değildir<sup>64</sup>.

<sup>60</sup> Belirtilen oran 6352 SK'dan önce birinci artırmada yüzde altmış olarak uygulanmaktaydı.

<sup>61</sup> Belirtilen oran 6352 SK'dan önce ikinci artırmada yüzde kırk olarak uygulanmaktaydı.

<sup>62</sup> ÜSTÜNDAĞ, s. 255.

<sup>63</sup> Bkz. İİK. Yön. m. 47.

<sup>64</sup> ERTURGUT, s. 126-127.

Türk Borçlar Kanunu'na göre, gerek ihtiyari gerekse de cebri artırma sonunda gerçekleşen ihalelerde, mülkiyetin alıcı tarafından kazanıldığı an, her iki yolda da hep ihale anıdır<sup>65</sup>.

İhaleye iştirak eden ve fakat sonrasında ihale bedelini yatırmayarak 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 sorumludurlar. İhale farkı ve temerrüt faizi icra müdürlüğü tarafından varsa öncelikle teminat bedelinden tahsil olunur (İİK. m. 133/2).

### **C. Taşınmaz Malların Satılması**

Taşınmaz malların satılması İİK. m. 123 ila 136 arasında düzenlenmiştir. İİK. m. 126/1 uyarınca taşınmaz mallar sadece açık artırma yolu ile satılır<sup>66</sup>. Taşınır malların bazı şartlar mevcutsa pazarlık yoluyla satılmasındaki istisna, taşınmaz malların satılmasında yoktur. Ancak İİK m. 241/1 uyarınca, iflasta alacaklılar taşınmazın pazarlıkla satılmasına karar verebilirler.

İİK. m. 123 uyarınca, yasal bir yıllık sürede satış talep edildikten itibaren taşınmaz malların üç ay içinde açık artırma yoluyla satılması gerekmektedir. Maddede ki üç aylık süre kesin olmayıp, uygulamada üç aylık sürenin geçmesinden sonra da gerçekleştirilen satışlar geçerli olmaktadır.

Taşınmaz malların satışı, taşınmazın bulunduğu yer icra müdürlüğü tarafından yapılır. Taşınmaz mallar icra takibini yürüten icra müdürlüğünün yetki çevresinde değilse, satış istinabe yoluyla taşınmazın bulunduğu yerdeki icra müdürlüğü tarafından yapılır (İİK. m. 79/2, m. 360).

#### **1. Açık Artırmaya Hazırlık İşlemleri**

Taşınmaz malların satışa hazırlık işlemlerini; açık artırma ilanının, artırma şartnamesinin ve mükellefiyetler listesinin hazırlanması olarak sıralayabiliriz.

---

<sup>65</sup> MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 85.

<sup>66</sup> NAMLI, s. 316.

### a. Açık Artırma İlanı

Birinci ve ikinci açık artırmanın yapılacağı yer, gün ve saat, birinci açık artırma tarihinden en az bir ay önce satışı yapacak icra müdürlüğü tarafından ilan edilir (İİK. m. 126/1, 126/2).

Açık artırma ilanına; satılacak taşınmazın cinsi, mahiyeti, önemli vasıfları, muhammen bedeli, taşınmazın tapu kaydı, birinci ve ikinci artırmanın yapılacağı yer, gün ve saat, artırmaya iştirak edeceklerin satışa konu taşınmazın muhammen bedelinin yüzde yirmisi nispetinde teminat göstermek zorunda oldukları ve diğer bilgilerin nereden ve ne suretle öğrenilebileceği (İİK. m. 124'e atıfla) hususları yazılır. Ayrıca, ipotek sahibi alacaklılarla diğer ilgililerin satışa konu taşınmaz üzerindeki haklarını<sup>67</sup> özellikle faiz ve masraflara ilişkin iddialarını<sup>68</sup> dayanak belgeleri ile birlikte onbeş gün için icra müdürlüğüne bildirmeleri ilana eklenir. Aksi durumda, hakları tapu sicil kayıtlarından anlaşılamazsa bu ilgililerin satış bedelinin paylaşılmasına dahil edilmeyecekleri ilana eklenir. Bu ihtar taşınmaz üzerindeki irtifak hakkı sahiplerine de yapılacaktır<sup>69</sup> (İİK. m. 126/3).

İİK. m. 126/6'nın yönlendirmesiyle, taşınır malların satış ilanı hakkında uygulanan İİK. m. 114/2 ve 114/3 hükümleri taşınmaz malların satış ilanı hakkında da uygulanır. Kısaca tekrar etmek gerekirse; ilanın şekli, artırmanın tarzı, yer ve günü ve gazete ile yapılıp yapılmayacağı hususlarına icra müdürlüğü tarafından ilgililerin menfaatine en uygun gelecek olanı dikkate alınarak karar verilir. Uygulamada, taşınmaz malların satış ilanı genellikle yurt düzeyinde yayımlanan bir gazete ile yaptırılmaktadır. Nitekim, bu yönde karar verilmesi halinde, ilan satış talep edildiği gün tirajı ellibinin (50.000) üzerinde olan ve yurt düzeyinde dağıtımı yapılan gazetelerden biriyle yapılır.

İİK. m. 114/3 uyarınca; gazete ile yapılacak ilanlara satış şartnamesinin tamamı teferruatlı bir şekilde geçirilmez. Satılacak malın cinsi, mahiyeti, önemli vasıfları, muhammen kıymeti, bulunduğu (tapu kaydı) yer, ikinci artırmanın gün ve saati

<sup>67</sup> Bkz. TMK. m. 727, 744, 841, 865, 867, 893.

<sup>68</sup> Bkz. TMK. m. 875 ve 876.

<sup>69</sup> KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 328.

yazılmalıdır. Bunların dışında satış şartnamesinin vs. bilgilerin nereden ve ne suretle öğrenilebileceği yazılır<sup>70</sup>. Satış ilanı elektronik ortamda da yapılır.

İİK. m. 126/4 uyarınca; açık artırmaya elektronik ortamda teklif verme yoluyla başlanır. Elektronik ortamda teklif verme, birinci artırma tarihinden yirmi gün önce başlar, birinci artırma tarihinden önceki gün sonunda sona erer. İkinci ihalede ise, elektronik ortamda teklif verme, birinci ihaleden sonraki beşinci gün başlar, en az yirmi gün sonrası için belirlenecek ikinci ihalenin tamamlanacağı günden önceki gün sonunda sona erer.

Elektronik ortamda verilecek teklifler hacedilen malın muhammen bedelinin yüzde ellisinden az olamaz. Teklif verecek olan, muhammen bedelin yüzde yirmisi nispetinde teminat göstermek zorundadır.

Satışa çıkarılan taşınmaz üzerinde hakkı olan alacaklının alacağı en az bu oranda ise teminat aranmaz (İİK. m. 126/5).

Maddi hatalar nedeniyle düzeltme ilanı yayınlanması gerekirse, ihale tarihi değiştirilmeden sadece maddi hatalar belirtilerek ilan hazırlanır. Ancak düzeltme ilanı tarihi ile taşınmazın birinci açık artırma tarihi arasında yedi günden az zaman kalmışsa, daha önce ilan edilen günden yedi iş günü sonrası belirlenecek günde satışın yapılacağı düzeltme ilanında yazılır. Düzeltme ilanının ilgililere ayrıca tebliğ edilmesine gerek yoktur (İİK. m 126/2).

Taşınmazın açık artırma ilanının birer örneği borçluya, alacaklıya ve taşınmazın tapu sicilinde kayıtlı bulunan ilgililerinin tapuda kayıtlı adresleri varsa bu adreslerine tebliğ olunur. Adresin tapuda kayıtlı olmaması halinde varsa adres kayıt sistemindeki adresleri tebligat adresleri olarak kabul edilir. Bunların dışında ayrıca adres araştırması yapılmaz, gazetede veya elektronik ortamda yapılan satış ilanı tebligat yerine geçer (İİK. m. 127).

---

<sup>70</sup> ÜSTÜNDAĞ, s. 252; Bkz. İİK. m. 124/2.



## **b. Açık Artırma Şartnamesi**

Açık artırmada, taşınmaz kendisine ihale edilen alıcı, bu taşınmazı açık artırma şartnamesinde belirtilen hususlar dairesinde iktisap etmiş sayılır. Açık artırma şartnamesinde belirtilmeyen mükellefiyetler ihale ile alıcıya intikal etmez. Bu anlamıyla, açık artırma şartnamesi, ihale alıcısı için adeta bir tapu sicili niteliğindedir. Bu nedenle açık artırma şartlarının eksiksiz olarak saptanması önem arz etmektedir<sup>71</sup>.

İİK. m. 124 uyarınca; açık artırmayı yapacak icra müdürlüğü, taşınmazın bulunduğu yerin adetlerine göre en elverişli şekilde artırma şartlarını saptayacaktır. Hazırlanan şartname, birinci açık artırmadan önce, en az on gün süre ile icra müdürlüğünde herkesin görmesi için açık bulundurulacaktır.

Açık artırmaya iştirak edecek olanların; taşınmazın muhammen bedelinin yüzde yirmisi oranında pey akçesi veya milli bir bankanın teminat mektubunu vermeleri gerektiği, elektronik ortamda teklif verecek olanlarında bu teminatı vermeleri gerektiği ayrıca elektronik ortamda teklif vermeye ilişkin hususların neler olduğu, açık artırma şartnamesine yazılmalıdır (İİK. m. 124/3).

Açık artırmaya çıkarılan taşınmaz üzerinde hakkı olan alacaklının alacağı, yüzde yirmi oranını karşılarsa, bu alacaklının artırmaya iştirak etmesi durumunda ayrıca pey akçesi ve teminat istenmez (İİK. m. 124/4).

İİK. m. 125/1 uyarınca; açık artırma şartnamesine, satışa çıkarılan taşınmazın üzerindeki irtifak hakları, taşınmaz mükellefiyetleri, ipotekler, ipotekli borç senetleri, irat senetleri ile birlikte satıldığı ve borçlunun satışa konu taşınmaz ile temin edilmiş şahsi borçlarının da alıcıya geçeceği belirtilir<sup>72</sup>.

Satışa konu taşınmaz rehni ile teminat altına alınmış muaccel borçlar, ihale alıcısına devredilmeyip satış bedelinden rüçhanlı olarak ödenirler (İİK. m. 125/3).

<sup>71</sup> KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 328.

<sup>72</sup> HELVACI, s. 331-332; ASLAN Elif Kısmet, İcra ve İflas Hukukunda Taşınmaz Malların Açık Artırma Yolu ile Paraya Çevrilmesi, Birinci Baskı, Güncel Yayınevi, 2004, s. 85; DÖNMEZ Murat, Mükellefiyetler Listesi (İİK Madde 128/1), TBBD, S. 64, 2006, s. 368.

Ayrıca hangi masrafların ihale alıcısına ait olacağı açık artırma şartnamesinde açıkça belirtilir (İİK. m. 125/4).

Uygulamada alıcıya ait olduğu bildirilen giderleri; tellaliye ücreti, damga vergisi, tapu alım harcı, KDV ve tahliye giderleri olarak sayabiliriz<sup>73</sup>.

Bunların yanında; satışa konu taşınmazın muhammen bedeli ile belediye sınırları içindeyse ilgili belediye imar müdürlüğünden temin edilecek son imar durumunun da açık artırma şartnamesine yazılması gerekir<sup>74</sup>.

### **c. Mükellefiyetler Listesi**

Mükellefiyetler listesi; açık artırma şartnamesinin bir bölümünü oluşturması ve bu itibarla tapu sicili görünümünde olması ayrıca satış bedelinin paylaşılması sırasını belirten sıra cetveli niteliğinde olmasından dolayı önem arz eder<sup>75</sup>.

Mükellefiyetler listesini, satışı yapacak icra müdürü hazırlar (İİK. m. 128/1). Mükellefiyetler listesinde bulunması gereken mükellefiyetler; taşınmaz üzerindeki tapuya tescil edilmiş irtifak hakları (TMK. m. 779. vd.), taşınmaz yükleri (TMK. m. 839. vd.) ve ipotekler (TMK. m. 881. vd.) ile tapuya şerh verilmiş olan kişisel haklar (TMK. m. 1009. ve TBK. m. 237) ve tasarruf yetkisi kısıtlamaları (TMK. m. 1010.) olarak sayılabilir<sup>76</sup>.

Hazırlanan mükellefiyetler listesi; tapu kaydında haczi bulunan alacaklılar ve borçluya tebliğ edilerek varsa itirazlarını bildirmeleri için kendilerine üç günlük süre verilir, vaki itirazlara İİK. m. 96 ve 97’de düzenlenen istihkak hükümleri uygulanacaktır (İİK. m. 128/1).

Üç günlük sürede itiraz edilmezse, itiraz edilir fakat yedi gün içinde istihkak davası açılmazsa veya istihkak davası sonuçlanırsa mükellefiyetler listesi kesinleşir. Kesinleşen mükellefiyetler listesi açık artırma şartnamesine eklenecek ve mükellefiyetler listesini de kapsayan açık artırma şartnamesi, İİK. m. 124/2 uyarınca

---

<sup>73</sup> ERTURGUT, s. 129-130.

<sup>74</sup> İİK. Yön. m. 49.

<sup>75</sup> KURU, İstinaf, s. 307; DÖNMEZ, Mükellefiyetler Listesi, s. 369.

<sup>76</sup> ARSLAN, İhalenin Feshi, s. 47; ASLAN, Taşınmaz, s. 85; DÖNMEZ, Mükellefiyetler Listesi, s. 368.

birinci açık artırmadan önce, en az on gün süre ile icra müdürlüğünde herkesin görmesi için açık bulundurulacaktır.

İİK. m. 128/2 uyarınca; satışı yapacak icra müdürü taşınmazın kıymetini bilirkişi marifetiyle takdir ettirir. Taşınmaz üzerindeki mükellefiyetlerin kıymete etkisi hazırlatılan kıymet takdirinde nazara alınacaktır. Yeni ortaya çıkan mükellefiyetler taşınmazın önceden yaptırılan kıymet takdirini etkileyecek nitelikteyse, icra müdürü yeniden kıymet takdiri yaptırır. Kıymet takdiri raporu; borçluya, haciz ilgililerine ve diğer ipotek alacaklılarına, sonradan bildirilen bir adres bulunmaması halinde, tebligatın yapıldığı icra dosyasındaki tapu adreslerine tebliğ edilecektir.

Kural olarak ayrı tapu senedine bağlı taşınmazlar, ekonomik bir mecburiyet yoksa ayrı ayrı satılırlar. 7101 SK. m. 1 ile İİK. m. 128'e eklenen 5. fıkra uyarınca; ticari ve ekonomik bütünlük taşıyan veya birlikte daha yüksek bir bedelle satılacağı düşünülen mal ve haklar bir bütün olarak birlikte satılacaktır. Ayrı tapu senedine bağlı birden çok taşınmaz üzerine kurulmuş bir fabrika için bu taşınmazların birlikte satılması gerekmektedir<sup>77</sup>.

İİK. m. 128/a/1 uyarınca; kıymet takdiri raporunu tebliğ alan ilgililer, tebliğden itibaren yedi gün içinde, raporu düzenleyen icra müdürlüğünün yetki çevresindeki icra mahkemesinde raporu şikayet edebilirler. Şikayet tarihinden itibaren yedi gün içinde gerekli masrafların mahkeme veznesine yatırılması halinde dosya bilirkişiye verilebilir. Aksi durumda şikayet kesin olarak reddedilecektir.

Kesinleşen kıymet takdirinin keşfinin yapıldığı tarihten itibaren iki yıl geçmeden yeni bir kıymet takdiri raporunun alınması talep edilemez. Ancak bu süre içinde taşınmazın değerini etkileyen, doğal afet veya imar durumunda meydana gelen önemli değişiklikler olursa yeniden kıymet takdiri raporu hazırlanması istenebilir (İİK. m. 128/a/3).

Şikayetin yetkisiz icra mahkemesinde yapılması halinde, mahkeme dosya üzerinden inceleme yapacak ve başvuru tarihinden itibaren en geç on gün içinde yetkisizlik kararı verecektir.

---

<sup>77</sup> Y. 12. HD., 14.02.2011, 20376/914, E-Uyar İçtihat Bilgi Bankası,.NAMLI, s. 328-329.

İcra mahkemesinin İİK. m. 128/a uyarınca vereceği kararlar kesindir.

İİK. m. 128'de anlatılan; mükellefiyetler listesine eklenebilecek mükellefiyetler, taşınmazın haczinden önce tapu kaydında var olan mükellefiyetlerdir. Bu haliyle bu koşuldaki mükellefiyetler haciz koyan alacaklıya karşı da ileri sürülebileceği için mükellefiyetler listesinde yer almaktadır.

Ancak borçlu, haciz alacaklısının rızası olmadan da haczedilen taşınmaz üzerine yeni mükellefiyetler tesis ettirebilir. Bu yeni mükellefiyetler haciz alacaklısının hakkından sonra gelecektir.

Kanun; sonradan tesis edilen taşınmaz mükellefiyetleri ve ipotekli/hacizli taşınmazların kiralanmasında ipotek/haciz alacaklısını korumak gayesiyle m. 132 hükmünü oluşturmuştur. Bu maddeye göre; borçlu hacizden sonra, hacizli bu taşınmazı, alacaklının rızasını almadan, üçüncü kişi lehine ipotek verirse, bu ipotek rızası alınmamış alacaklının hakkını etkilemeyecektir.

Bu durumda alacaklı taşınmazın, sonradan tesis edilen mükellefiyetle veya onsuz, satışa çıkarılmasını talep edebilir. Sonradan tesis edilen mükellefiyet olmaksızın satışın yapılması tercih edildiğinde, satış bedeli alacaklının alacağını aşarsa, aşan kısım yine hacizden sonra tesis edilen ipoteğe ödenecektir<sup>78</sup>.

## **2. Açık Artırmanın Yapılması ve Taşınmaz Malın İhalesi**

İİK. m 129 uyarınca; birinci ve ikinci artırmaya icra memuru tarafından, ilanda belirtilen yer, gün ve saatte, elektronik ortamda verilen en yüksek teklif üzerinden başlanır. Satışa çıkarılan mal tellal tarafından üç defa bağırıldıktan sonra, elektronik ortamda verilen en yüksek teklif nazara alınarak en çok artırana ihale edilir. En çok artırana ihalenin yapılabilmesi için kanunda yazılı iki şartın birlikte gerçekleşmesi gerekir. Bunlar; artırma bedelinin malın muhammen bedelinin yüzde ellisini<sup>79</sup> bulması ve satış isteyen alacağına rüçhanı olan diğer alacaklar o malla temin edilmişse, artırma bedelinin bu rüçhanlı alacaklardan fazla olması ayrıca satış ve paraların paylaşılması giderlerini de aşması gerekir.

---

<sup>78</sup> KURU, Ders Kitabı, s. 230.

<sup>79</sup> Belirtilen oran 6352 SK'dan önce birinci artırmada yüzde altmış olarak uygulanmaktaydı.

Birinci artırmada alıcı çıkmazsa veya bu maddede belirtilen şartlar gerçekleşmezse, satış icra memuru tarafından geri bırakılır.

İkinci artırmada, elektronik ortamda teklif verme, birinci ihaleden sonraki beşinci gün başlar, en az yirmi gün sonrası için belirlenecek ikinci ihalenin tamamlanacağı günden önceki gün sonunda sona erer. Elektronik ortamda verilecek teklifler haczedilen malın muhammen bedelinin yüzde ellisinden<sup>80</sup> az olamaz.

Aynı şekilde ikinci artırmada da alıcı çıkmaz veya bu maddede belirtilen şartlar gerçekleşmezse satış talebi düşer. Aynı malın tekrar satışa çıkarılabilmesi için alıcının yeniden satış talebinde bulunması ve tüm artırmaya hazırlık işlemlerinin baştan tekrarlanması icap eder.

İİK. m 130 uyarınca; satış peşin parayla yapılır<sup>81</sup>. Ancak icra müdürü alıcıya ihale bedelini ödemesi için on günü geçmemek şartıyla bir mühlet verebilir. İhale bedelinin nakit olarak ödenmesi şart olup, peşin para yerine çek, senet, teminat mektubu vs. verilemeyecektir<sup>82</sup>.

Satış bedelinin ödenmesi için mühlet verilmiş olursa, satış bedeli ödeninceye kadar hasar ve masrafları ihale alıcısına ait olmak kaydıyla taşınmaz icra müdürlüğü tarafından idare edilir. İhale bedeli ödenmeden, icra müdürlüğünün izni olmaksızın, ihalesi yapılan taşınmaz tapuda alıcı adına tescil edilemez. İcra müdürlüğü ihale bedelinin ödenmesi için ayrıca teminat gösterilmesini isteyebilir (İİK. m. 131).

İhale bitiminde, taşınmazın açık artırma şartnamesinin sonunda yer alan tutanağa ihalenin yapıp yapılmadığı, kime yapıldığı hususları yazılarak, hazır bulunan icra müdürü, tellal ve ihale alıcısı tarafından imzalanır<sup>83</sup>.

<sup>80</sup> Belirtilen oran 6352 SK'dan önce ikinci artırmada yüzde kırk olarak uygulanmaktaydı.

<sup>81</sup> PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, s. 221; KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 336.

<sup>82</sup> DÖNMEZ Murat, Taşınmaz Satışlarında İhale Kararının Kaldırılması ve Tamamlayıcı Artırma, TBBD, s. 73, 2007, s. 312; AKYAZAN Sıtkı, Cebri İcrada İhale ve İhalenin Feshi, Birinci Baskı, Kutulmuş Matbaası, 1959, s. 204-205; ARSLAN, İhalenin Feshi, s. 219; ERTURGUT, s. 122.

<sup>83</sup> Bkz. İİK. Yön. m. 49.

Mükellefiyetler listesi kısmında izah etmeye çalıştığımız gibi; borçlu hacizden sonra, hacizli bu taşınmazı, alacaklının rızasını almadan, üçüncü kişi lehine ipotek verirse, bu ipotek, rızası alınmamış alacaklının hakkını etkilemeyecektir (İİK. m. 132/1).

Bu durumda alacaklı taşınmazın, sonradan tesis edilen mükellefiyetle veya onsuz, satışa çıkarılmasını talep edebilir. Sonradan tesis edilen mükellefiyet olmaksızın satışın yapılması tercih edildiğinde, satış bedeli alacaklının alacağını aşarsa, aşan kısım yine hacizden sonra tesis edilen ipotete ödenecektir.

Üzerine ipotek tesis edilmiş bir taşınmaz, borçlu tarafından alacaklının rızası olmaksızın başkasına kiraya verilir ve bu kira sözleşmesi tapuya şerh edilirse, bu şerh öndeki ipotek alacaklısının hakkını etkilemeyecektir (İİK. m. 132/3). Aynı kural kira şerhinin önündeki hacizler içinde geçerlidir (İİK. m. 132/4).

TBK. m. 275 uyarınca cebri artırma yoluyla satışta, artırmayı idare eden icra memurunun en yüksek pey süren kişiye taşınmazı ihale ettiğini duyurması ile ihale alıcısı o malın mülkiyetini kazanır. Mülkiyet, ihale anında kazanılsa da, ihale bedeli ödenmeden, ödense bile ihale kesinleşmeden, ihalesi yapılan taşınmaz malın alıcı adına tapuda tescili gerçekleştirilemez ve ihale bedeli alacaklılara paylaştırılmaz.

TMK. m. 705 uyarınca taşınmaz mülkiyetinin kazanılması tapuya tescille olur. Ancak cebri icra satışlarında mülkiyet tescilden önce ihale ile kazanılır. Malikin bu taşınmaz üzerinde tasarruf işlemi yapabilmesi için mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olması gerekmektedir. Aynı şekilde taşınmazın yarar ve hasarı TBK. m. 208/1 uyarınca tescile kadar satıcıya aittir. Ancak cebri icra ihalesinde mülkiyet ihale ile kazanıldığından taşınmazın yarar ve zararı da ihale ile alıcıya geçer<sup>84</sup>.

İhale bedeli; ihale gününde veya azami on günün sonunda, icra dairesine ödenirse, icra dairesi taşınmazın ihale alıcısı adına tapuda tescil edilmesi için tapu müdürlüğüne müzekkere yazacaktır (İİK. m. 135/1). Ancak bu müzekkerenin

---

<sup>84</sup> AKYAZAN, s. 28; POSTACIOĞLU, s. 476; ÜSTÜNDAĞ, s. 255; ARSLAN, İhalenin Feshi, s. 57.

yazılması için ihalenin kesinleşmiş olması gerekmektedir. İİK. m. 135’de bahsi geçen yazılı müddet İİK. m. 134/2’de belirtilen yedi günlük şikayet süresidir<sup>85</sup>.

İhalenin kesinleşmesi için de; ihaleden itibaren yedi gün içinde ihalenin feshi davasının açılmaması, dava açılrsa bile bunun mahkeme tarafından reddedilmesi ve bu ret kararının kesinleşmiş olması gerekecektir. Bu nedenle, ihaleden sonra yedi günlük sürenin geçmesi ile ihale kesinleştiği için alıcı adına tescil edilen taşınmazın, daha sonra ihalenin feshi şikayetine konu olması, taşınmazın ihale alıcısına teslim edilmesine engel değildir<sup>86</sup>.

Aynen taşınır malların satışında olduğu gibi taşınmaz malların satışında da, ihale edilen taşınmaz ihale kesinleşmeden alıcıya teslim edilemez. İhale kesinleşinceye kadar taşınmazın muhafaza ve idare işlemlerine icra müdürlüğü karar verecektir (İİK. m. 134/1).

İhalesi yapılan taşınmaz; borçlu tarafından veya hacizden önce tapuda lehine bir kira şerhi olmamasına rağmen üçüncü bir kişi tarafından fiilen işgal edilmekteyse, icra müdürlüğü alıcının talebi ile borçluya veya işgal eden üçüncü kişiye taşınmazı onbeş gün için tahliye etmelerini emreden bir tahliye emri gönderir. Verilen bu süre içinde taşınmaz tahliye edilmezse kendileri taşınmazdan zorla çıkarılırlar ve taşınmaz ihale alıcısına teslim edilir (İİK. m. 135/2).

Tahliye emrini tebliğ alan üçüncü kişi, hacizden önceki bir tarihte noterden düzenlenmiş kira sözleşmesine dayanarak yedi gün içinde tahliye emrinin iptali için icra mahkemesinde şikayette bulunabilir. Bu durumda mahkeme tahliye emrinin iptaline karar verecektir<sup>87</sup>.

Alıcı ihale bedelini, ihale gününde veya kendisine verilen azami on gün içinde ödemezse, icra müdürü re’sen ihale kararını kaldıracaktır (İİK. m. 133). Bu maddede düzenlenen, ihalenin icra müdürü tarafından re’sen kaldırılması (feshi) konusunu,

---

<sup>85</sup> BUDAK Ali Cem, Cebri Satışlarda Taşınmazın Alıcı Üzerine Tescili İçin Tapu Dairesine Yazılacak Müzekkerenin Ne Zaman Gönderileceği, DEÜHFD, c. 11, Özel Sayı, 2009, s. 920.

<sup>86</sup> DURMAN Okay, İhalenin Feshi Davasının Taşınmazın Tesciline Engel Olması, LHD, c. 16, S. 185, 2018, s. 2353.

<sup>87</sup> KURU, Ders Kitabı, s. 36.

asıl konumuzdan farkını karşılaştırmalı olarak göstermek için üçüncü bölümde inceleyeceğiz.





**İKİNCİ BÖLÜM**  
**İHALENİN ŞİKAYET ÜZERİNE İCRA MAHKEMESİ TARAFINDAN**  
**(İİK. 134. MAD. UYARINCA) FESHİ SEBEPLERİ**

**I. GENEL OLARAK**

İhalenin şikayet üzerine icra mahkemesi tarafından feshi konusu; İcra ve İflas Kanunu'nun "*İhalenin Neticesi ve Feshi*" başlıklı 134. maddesinde düzenlenmiştir.

İİK. m. 134; kanunda her ne kadar taşınmazların satışı bölümünde düzenlenmişse de, gerek taşınır malların ve gerekse de taşınmaz malların ihalesinin feshinde uygulanmaktadır<sup>88</sup>.

İİK. m. 134'te ihalenin feshi sebepleri tek tek belirtilerek gösterilmemiştir. Yalnızca, BK. m. 226<sup>89</sup>'da yazılı sebeplerde dahil olmak üzere, satış ilanının tebliğ edilmemiş olması, satılan malın esaslı niteliklerinde hata ve ihaleye fesat karıştırılması sebepleriyle ihalenin bozulabileceği belirtilmiştir. İhalenin feshi sebepleri doktrinde ve Yargıtay uygulamalarında; artırmaya hazırlık aşamasındaki hatalı işlemler, ihalenin yapılması sırasındaki hatalı işlemler, ihaleye fesat karıştırılmış olması ve alıcının taşınmazın önemli nitelikleri hakkında hataya düşürülmüş olması şeklinde görülmektedir<sup>90</sup>.

BK.'nun 226. maddesinde yer alan kanuna aykırılık kavramı belli bir kanun hükmüne muhalefet değil genel anlamda hukuka aykırılık olarak anlaşılacak

---

<sup>88</sup> AKYAZAN, s. 72; KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 340-341; MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 321; PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, s. 226.

<sup>89</sup> Kanunun açık hükmünde belirtilen, 22.04.1926 tarihli ve 818 sayılı eski Borçlar Kanunu'nun 226. maddesinin, 01.07.2012 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunundaki karşılığı 281. maddedir.

<sup>90</sup> Y. 12. HD., 17.03.2011, 1384/4064, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

gerekir<sup>91</sup>. Nitekim TBK.'nın 281. maddesinde kanuna aykırılık yerine hukuka aykırılık kavramı kullanılmıştır<sup>92</sup>.

Borçlu ve ailesinin yaşamını sürdürebilmesi için kanun borçluya ait bir kısım malların ve hakların haczedilmeyeceği yönünde düzenleme yapmıştır (İİK. m. 82-83). Haciz kararını icra müdürü uygulayacağından, haczedilmezlik kapsamında bulunan malların haczi durumunda borçlu, malların bu kapsamda olmamasına rağmen haciz uygulanmazsa alacaklı, icra müdürünün bu kararlarına karşı şikayet yoluna gidebilirler<sup>93</sup>. Yargıtay'a göre; haczedilmezlik<sup>94</sup> ve ödeme emri tebliğ işleminin usulsüzlüğü<sup>95</sup> bu nedenle ihalenin feshi sebepleri arasında yer almamaktadır. Böyle bir şikayette mahkemece borçlunun ileri sürdüğü diğer fesih sebepleri değerlendirildikten sonra oluşacak sonuca göre karar verilmesi gerekecektir<sup>96</sup>. Yargıtay eski bir kararında<sup>97</sup> haczedilmezliği ihalenin feshi sebeplerinden birisi olarak saymış ancak yukarıda anılan kararı ile bu karardan dönmüştür<sup>98</sup>.

Bu sayılanlardan başka; artırmaya hazırlık aşamasından önce de bir takım hatalı işlemler mevcut olabilir. Uygulamada genellikle; satış talebi olmadan ihalenin yapılması, haciz düşmüş olduğu halde ihalenin yapılması, satış isteme sürelerine riayet edilmeden kabul edilen satış talebi üzerine ihalenin yapılması, borcun taksitlendirilmesi sürelerine riayet edilmeden ihalenin yapılması ile ilgili fesih sebepleri bu bölümde yer almaktadır<sup>99</sup>.

---

<sup>91</sup> ARSLAN, İhalenin Feshi, s. 138.

<sup>92</sup> BULUR Alper, İcra ve İflas Hukukunda "Fesat Karıştırma" ve "Malın Esaslı Niteliklerinde Hata"ya Dayanan İhalenin Feshi Nedenleri, GÜHFD, 2007, s. 52, dn. 44.

<sup>93</sup> KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 278.

<sup>94</sup> Y. 12. HD., 16.12.2008, 18545/22126, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

<sup>95</sup> Y. 12. HD., 24.01.2006, 23459/227, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

<sup>96</sup> MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 337-338.

<sup>97</sup> Y. 12. HD., 02.12.1991, 5115/12593, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

<sup>98</sup> KARMIŞ Enver, Satış ve Satışın İptali, Cilt 2, Birinci Baskı, Seçkin Yayıncılık, 2015, s. 1228.

<sup>99</sup> KURU, Ders Kitabı, s. 236.

Cebri açık artırmanın; İİK. hükümleri dairesinde kanuna ve ahlaka uygun olarak gerçekleştirilmesi icap eder. Kanuna ve ahlaka aykırı surette cereyan eden ihaleler, ihalenin feshi talebinin konusunu oluşturacaklardır<sup>100</sup>.

Artırmaya konu taşınır veya taşınmaz mal, kanuna ve ahlaka uygun surette, alacaklının ve borçlunun menfaatine en uygun şekilde ihale edilir ve paraya çevrilirse, sonuçta alacaklı alacağını tahsil edecek, borçlu da borcundan kurtulacaktır. Bu şartlara uygun olmadan gerçekleşen her aykırılık, ihalenin feshi sebebi olacaktır. Bu nedenle bu fesih sebeplerini tek tek saymak mümkün değildir. Şikayete bakan mahkeme her ihalenin kendi özelliğine göre inceleme yapmalı ve bulacağı fesih sebeplerine göre karar vermelidir<sup>101</sup>.

Açık artırma yolu ile gerçekleştirilen ihalelerde; artırmaya hazırlık aşamasından önce, artırmaya hazırlık aşamasında, ihalenin yapılması sırasında hatalı bir işlemin mevcut olması, ihaleye fesat karıştırılmış olması veya alıcının taşınmazın önemli nitelikleri hakkında hataya düşürülmüş olması durumlarında, ilgililer söz konusu ihalelerin feshini, genel mahkeme yerine İİK. m. 134'ün emredici hükmü uyarınca icra mahkemesinden şikayet yoluyla isteyebileceklerdir<sup>102</sup>.

İhalenin feshine ilişkin şikayet, ilgililer tarafından ihale tarihinden itibaren yedi gün içinde icra mahkemesine yapılır. İlgililerin ihale yapıldığı ana kadar meydana gelen usulsüzlükleri en geç ihale günü öğrenmiş oldukları kabul edilir (İİK. m. 134/2).

Madde hükmüne göre, açık artırmaya hazırlık işlemlerine ilişkin usulsüzlükleri şikayet eden ilgililerin, bu usulsüzlükleri ihale tarihinden önce öğrenmemiş olması gerekmektedir. Şayet, ilgililer açık artırma hazırlıkları esnasında meydana gelen usulsüzlükleri, ihale tarihinden önce öğrenmemişlerse, en geç ihale günü öğrendikleri kabul edilir ve ihale tarihinden itibaren yedi gün içinde ihalenin feshini talep edebilirler. Ancak, açık artırmaya hazırlık işlemlerine ilişkin usulsüzlükler, ihale

---

<sup>100</sup> Y. 12. HD., 17.06.2019, 7974/10330, E-Uyar İçtihat Bilgi Bankası.

<sup>101</sup> KURU, İstinaf, s. 324.

<sup>102</sup> ÜSTÜNDAĞ, s. 284-287; KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 340; MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 321; PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, s. 227.

tarihinden önce öğrenilmişse, öğrenme tarihinden itibaren yedi gün içinde icra mahkemesine şikayet edilmesi gerekmektedir<sup>103</sup>.

Satış ilanı tebliğ edilmemişse, satılan malın önemli nitelikleri hakkındaki hata veya ihaleye fesat karıştırıldığı sonradan öğrenilmişse, yedi günlük şikayet süresi öğrenme tarihinden başlar ancak ihale tarihinden itibaren bir yıl geçmekle artık ihalenin feshi şikayeti yapılamaz (İİK. m. 134/7).

Kanundaki yedi günlük ve bir yıllık fesih isteme süreleri, hak düşürücü süreler olmakla, icra mahkemesi hakimi tarafından re'sen dikkate alınır.

İİK. m. 134 hükmünde belirtilen, ihalenin feshi şikayetine ilişkin yargılama usulünü konumuzun içinde yer almasından dolayı dördüncü bölümde daha geniş bir şekilde inceleyeceğiz.

---

<sup>103</sup> Y. 12. HD., 02.03.2016, 34734/5985 “Öğrenme tarihinden itibaren, yedi gün içinde ilgili usulsüzlüğü icra mahkemesine şikayet etmeyen ilgili, artık o usulsüzlüğü ileri sürerek ihalenin feshini isteyemez.”, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası; KURU, İstinaf, s. 321.

## II. SATIŞA HAZIRLIK İŞLEMLERİ ÖNCESİNE İLİŞKİN FESİH SEBEPLERİ

Uygulamada genellikle satışa hazırlık işlemleri öncesine ilişkin fesih sebepleri olarak; satış talebi veya geçerli bir satış talebi olmadan ihalenin yapılması, takip kesinleşmeden ihalenin yapılması, haciz düşmüş olduğu halde ihalenin yapılması, satış isteme sürelerine riayet edilmeden kabul edilen satış talebi üzerine ihalenin yapılması, borcun taksitlendirilmesi sürelerine riayet edilmeden ihalenin yapılmasını sayabiliriz.

Satışa hazırlık işlemleri öncesine ilişkin olarak yukarıda sayılan usulsüzlüklerden birini ihale tarihinden önce öğrenen ilgililer yedi gün içinde icra mahkemesinde şikayette bulunmalıdır. Öğrenme tarihinden itibaren, yedi gün içinde, ilgili usulsüzlüğü icra mahkemesine şikayet etmeyen ilgili, artık o usulsüzlüğü ileri sürerek ihalenin feshini isteyemeyecektir.

İlgililer usulsüzlüğü ihale tarihinden önce öğrenmemişlerse, en geç ihale günü öğrendikleri kabul edilir ve ihale tarihinden itibaren yedi gün içinde ihalenin feshini talep edebilirler. Şayet, satış ilanı tebliğ edilmemişse, yedi günlük şikayet süresi öğrenme tarihinden başlar ancak ihale tarihinden itibaren bir yıl geçmekle artık ihalenin feshi şikayeti yapılamaz.

Hacizli malların paraya çevrilebilmesi için öncelikle satışın talep edilmesi gerekir. İİK. m. 106 ve 110 uyarınca; satışın hacizli taşınır mallar için hacizden itibaren altı ay, hacizli taşınmaz mallar için hacizden itibaren bir yıl içinde istenmesi ve satış talebinde bulunan alacaklının, icra müdürlüğüne kendisine verilen onbeş günlük kesin sürede, satış giderini (avansını) dosyaya depo etmesi gerekir. Aksi takdirde veya talep geri alınıp da yasal süresi içinde yenilenmezse, satış talebine konu mal üzerindeki haciz kalkar<sup>104</sup>.

Kanuni süresi içerisinde satış masraf avansını da yatırarak satış talebinde bulunan alacaklı, satış talebini geri alarak kalan yasal süre içinde<sup>105</sup> yeniden satış talebinde

<sup>104</sup> KURU, İstinaf, s. 283-284; ERTURGUT, s. 55, 74; NAMLI, s. 369.

<sup>105</sup> Y. 12. HD., 10.04.1996, 4713/4953 "Satış talebi geri alınıp, yeniden satış talebinde bulunulduğunda ikinci bir tam süre başlamayacaktır", Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

bulunmalıdır, aksi halde haciz kalkacaktır. İlk satış talebinde satış avansı yatırılmışsa, geri alınan satış talebinin tekrarı halinde yeniden satış avansı yatırılmasına gerek yoktur. Alacaklının satışın durdurulması yönündeki talebi satış talebinin geri alındığı anlamına gelir<sup>106</sup>. Alacaklı satış talebini ihale tamamlanana kadar geri alabilir. Böyle bir durumda icra müdürünün ihaleye devam etmemesi ve satışın düşürülmesine karar vermesi gerekmektedir<sup>107</sup>.

Yargıtay'ın yerleşmiş içtihadına göre; İİK. m. 106 ve 110 hükmü uyarınca yasal sürede satış istenmediğinde haciz düşmüş sayılacağından, tapu kaydında haciz şerhinin yazılı bulunması ilgisine hak bahşetmeyecektir. Bu gibi durumlarda, ihalenin feshi isteminin aktif husumet yokluğu nedeniyle reddedilmesi gerekirken, şikayetin esasının incelenmesi ve ihalenin feshi kararı verilmesi isabetsiz olacaktır<sup>108</sup>.

Satış talebi yasal süresinde istenmez ve satış avansı dosyaya depo edilmezse, hacizli mal üzerindeki haciz kalkacağından, yapılan ihalenin feshine karar verilmesi gerekecektir.

Alacaklı yasal sürelerde satış talebinde bulursa bile satış avansını dosyaya depo etmezse yine hacizli mal üzerindeki haciz kalkmış sayılacağından, hacizli olmayan bir malın ihaleye konu edilmesi, yapılan ihalenin feshini gerektirecektir. Satış avansı yatırılmayan durumlarda geçerli bir satış talebinden bahsedilemez.

İİK. m. 150/e uyarınca, alacaklı taşınır rehninin satışını ödeme veya icra emrinin tebliğinden itibaren altı ay içinde, taşınmaz rehninin satışını da aynı tarihten itibaren bir yıl içinde isteyebilir. Satış isteme süresinin başlaması için icra takibindeki tüm borçlulara icra emrinin tebliği gerekmektedir<sup>109</sup>.

Yasal süresi içerisinde satış talep edilip satış avansı da yatırıldığında, satışa konu mal üzerindeki haciz devam edeceğinden bu konuda ihalenin feshine karar verilemez<sup>110</sup>.

---

<sup>106</sup> MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 43-44.

<sup>107</sup> Y. 12. HD., 14.11.2000, 15861/17342, KARMIŞ, s. 1035; NAMLI, s. 378.

<sup>108</sup> Y. 12. HD., 05.04.2016, 4589/10046, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

<sup>109</sup> MUŞUL, Rehnin Paraya Çevrilmesi, s. 258, 314; ERTURGUT, s. 72.

<sup>110</sup> Y. 12. HD., 01.12.2014, 30179/28849, MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 350-351; Y. 12. HD., 12.04.2016, 7171/10738, RUHİ Canan/RUHİ Ahmet Cemal, İcra ve İflas Hukukuna Göre İhale, İhalenin Yapılması ve Feshi, Dördüncü Baskı, Seçkin Yayıncılık, 2016, s. 212.

İpotek takibine konu taşınmazın satışı bir yıl içinde istenmez ve satış avansı depo ücreti dosyaya yatırılmazsa, takibin ipotek takibi olması nedeniyle İİK. m. 150/e/2 uyarınca takip düşecektir<sup>111</sup>. Düşen bir takipte, takip konusu ipotekli taşınmaz satışa çıkarılırsa, yapılan ihalenin feshi gerekecektir. Bu bağlamda, kıymet takdirine itiraz şikayetinde geçen süre satış isteme sürelerini durdurmuyacaktır<sup>112</sup>.

TMK. m. 850 ve 873. uyarınca aynı alaktan dolayı birden fazla limit ipoteği tesis edilmiş olursa, bu taşınmazların birlikte satışının istenmesi gerekecektir. Birden fazla taşınmaz hakkında yapılan icra takibinde taşınmazların tamamı yerine sadece bir tanesinin satışının talep edilmesi, yapılan ihalenin feshini gerektirecektir<sup>113</sup>.

İİK. m. 66 uyarınca; ilamsız icra takibinde süresinde yapılan itiraz icra takibini durdurur. İtiraz üzerine duran icra takibine, itiraz ortadan kaldırılıncaya kadar devam edilemez. Bu durumda borçluya karşı herhangi bir icra takip işlemi yapılamaz. Borçlunun bu madde kapsamında borca, takibe ve imzaya itirazı takibi durduracağından, alacaklı kesinleşmeyen bir takipte satış talebinde bulunamaz<sup>114</sup>. Bu madde hükmüne aykırı olarak yapılan ihalenin feshine karar verilmesi gerekmektedir<sup>115</sup>.

Ayrıca, icra takibindeki borca itiraz sebepleri ihalenin feshi şikayetinin konusunu oluşturamaz<sup>116</sup>. Yine ödeme veya icra emrinin usulsüz tebliğ edildiği iddiası ile ihalenin feshi istenemez<sup>117</sup>. Borçlunun borca veya imzaya itirazı satışı durdurur, satış yapılmışsa, daha sonra borca ve imzaya itiraz reddedilmiş bile olsa, bu durum ihalenin feshi sebebidir<sup>118</sup>.

Alacaklı ile borçlunun icra dairesinde, borcun taksitle ödeneceği yönünde taksit sözleşmesi yapmaları durumunda, taksit sözleşmesinin ihlaline kadar geçen süre, bir yıllık haciz isteme süresinin hesabına dahil edilmez<sup>119</sup> (İİK. m. 78/2). Taksit

---

<sup>111</sup> MUŞUL, Rehin Paraya Çevrilmesi, s. 314, 317.

<sup>112</sup> Y. 12. HD., 02.05.2013, 8706/16846, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

<sup>113</sup> Y. 12. HD., 28.04.2016, 8603/12558, RUHİ/RUHİ s. 188.

<sup>114</sup> KURU, İstinaf, s. 139.

<sup>115</sup> Y. 12. HD., 22.11.1994, 14234/14746, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

<sup>116</sup> Y. 12. HD., 28.09.1990, 9697/9249, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

<sup>117</sup> Y. 12. HD., 24.01.2006, 23459/227, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

<sup>118</sup> Y. 12. HD., 13.03.1995, 3524/3390, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası; RUHİ/RUHİ s. 127.

<sup>119</sup> KURU, İstinaf, s. 287; ERTURGUT, s. 69.

sözleşmesinin devamı süresince, İİK. m. 106 ve 150/e'deki satış isteme süreleri işlemez. Bu nedenle ihalenin feshi şikayetinde bu husus göz önünde bulundurulmalıdır.

Alacaklı ve borçlu arasındaki anlaşmaya göre, borçlu taksitlere konu tutarları gününde icra dosyasına yatırırca icra takibine devam edilemez. Hacizden önce taksit sözleşmesi yapılmışsa borçlunun mallarının haczine karar verilemez. Taksitlendirme sözleşmesi hacizden sonra yapılmışsa, icra takibi duracağından, hacizli malların satışı talep edilemez. Borçlu taksit sözleşmesine göre, taksitlerden birini sözleşmede belirtilen tarihte ödemezse, alacaklı borcun tamamı hakkında icra takibinin devamını talep edebilir. Bu durumda alacalının satış talebi ile hacizli mallar satılabilir.

Borçlu birden fazla fesih sebebi iddiası ile ihalenin feshi talebinde bulunduğu, icra mahkemesi sadece süresinde satış istenmemesine rağmen satışın yapılması yönünden inceleme yapmamalı, borçlunun iddia ettiği tüm fesih sebeplerini ayrı ayrı tartışarak sonuca göre karar vermelidir<sup>120</sup>.

---

<sup>120</sup> Y. 12. HD., 29.09.2015, 18940/22421, MUŞUL, Rehnin Paraya Çevrilmesi, s. 321.



### III. SATIŞA HAZIRLIK İŞLEMLERİNE İLİŞKİN FESİH SEBEPLERİ

#### A. Genel Olarak

Satış talebi üzerine icra müdürü, satış talebinin süresinde olduğunu görerek satış talebinin kabulüne karar verir. Bu karar sonrası icra müdürü hacizli taşınır veya taşınmaz malın açık artırma yoluyla satışı için satışa hazırlık işlemlerine başlar.

Mahcuz taşınır malın satışa hazırlık işlemleri, artırma şartnamesinin düzenlenmesi ve artırmanın ilan edilmesidir. Mahcuz taşınmaz malın satışa hazırlık işlemleri, artırmaya katılacakların sayısını çoğaltmak ve taşınmazın mümkün olan en yüksek bedelle satılmasını sağlamak için artırmanın üçüncü kişilere duyurulmasını sağlayan açık artırmanın ilan edilmesi, açık artırmanın hangi şartlarda yapılacağını gösteren açık artırma şartnamesinin düzenlenmesi ve taşınmaz üzerindeki mükellefiyetleri gösteren mükellefiyetler listesinin hazırlanması olarak sayılabilir<sup>121</sup>.

Taşınır mallar, satış talebinden itibaren iki ay (İİK. m. 112/1)<sup>122</sup>, taşınmaz mallar satış talebinden itibaren üç ay içinde (İİK. m. 123) satılır. Ancak bu süreler, icra müdürüne hitap eden ve satışa hazırlık işlemlerini süratle yapmasını hatırlatan nitelikte hükümler olduğundan, bu süreler geçtikten sonra yapılan satışlar da geçerlidir<sup>123</sup>. Süre geçtikten sonra yapılan satışlar nedeniyle İİK. m. 13 uyarınca icra müdürünün disiplin sorumluluğu doğacaktır. Ayrıca süre geçtikten sonra yapılan satış nedeniyle zarara uğrayan kişi adli mahkemelerde Adalet Bakanlığı aleyhine tazminat davası açabileceğinden, Bakanlık tazminat ödemek zorunda kalırsa bunu İİK. m. 5 uyarınca icra müdürüne rücu edebilecektir<sup>124</sup>.

İcra müdürü, satışa hazırlık işlemlerini kanuna, yönetmeliğe ve tüzüğe uygun olarak hazırlamalı ve yürütmelidir. Açık artırmaya katılacak ilgililer ve özellikle üçüncü kişiler, satışa konu malın özelliklerini ve satış bilgilerini hazırlık işlemleri safhasında hazırlanan belgelerden görebileceklerdir.

<sup>121</sup> MUŞUL, İhalelerin Feshi, s. 93-94.

<sup>122</sup> ERTURGUT, s. 78.

<sup>123</sup> POSTACIOĞLU, s. 470; ÜSTÜNDAĞ, s. 303; ARSLAN, İhalelerin Feshi, s. 38; ERTURGUT, s. 81.

<sup>124</sup> PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, s. 206, 215; KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 313, 327; RUHİ/RUHİ, s. 52-53; ERTURGUT, s. 81.

Satışa hazırlık işlemlerinin, kanuna, yönetmeliğe ve tüzüğe aykırı olduğunu iddia eden ilgililer, usulsüz olduğunu düşündükleri işlemleri gerekçe göstererek ihale tarihinden itibaren yedi gün içinde icra mahkemesinde şikayet yoluyla ihalenin feshini talep edebilirler (İİK. m. 134/2).

İlgililer usulsüzlüğü ihale tarihinden önce öğrenmemişlerse, en geç ihale günü öğrendikleri kabul edilir ve ihale tarihinden itibaren yedi gün içinde ihalenin feshini talep edebilirler. Şayet, satış ilanı tebliğ edilmemişse, yedi günlük şikayet süresi öğrenme tarihinden başlar ancak ihale tarihinden itibaren bir yıl geçmekle artık ihalenin feshi şikayeti yapılamaz (İİK. m 134/2/7).

Ancak, açık artırmaya hazırlık işlemlerine ilişkin usulsüzlükler, ihale tarihinden önce öğrenilmişse, öğrenme tarihinden itibaren yedi gün içinde icra mahkemesine şikayet edilmesi gerekmektedir<sup>125</sup>. Öğrenme tarihinden itibaren, yedi gün içinde, ilgili usulsüzlüğü icra mahkemesine şikayet etmeyen ilgili, artık o usulsüzlüğü ileri sürerek ihalenin feshini isteyemeyecektir<sup>126</sup>.

Satışa hazırlık işlemlerindeki usulsüzlüklerin, ihaleden önce ve öğrenmeden itibaren yedi gün içinde, icra mahkemesinde şikayet yoluyla ileri sürülmesi gerekmektedir. Ancak süresinde şikayet hakkının kullanıldığı durumlarda icra mahkemesi kararının, ihalenin feshi şikayetinde tekrar incelenmesi mümkündür. Kanunun öngördüğü şekilde yasal yedi günlük sürede bu hakkı kullanmayan ilgili aynı şikayet nedeni ile ihalenin feshini isteyemez<sup>127</sup>.

İlgili kişi, satışa hazırlık işlemlerindeki usulsüzlüğü öğrendiği tarihten itibaren yedi gün içinde icra mahkemesine şikayet etmiş ve icra mahkemesi de şikayeti reddetmişse, icra mahkemesi tarafından verilen bu ret kararı kesindir ve bu karara karşı istinaf yoluna gidilemez<sup>128</sup>.

Satışa hazırlık işlemlerindeki usulsüzlüğü, şikayetçinin ihale tarihinden önce öğrendiği, ancak yazılı bir belge ile ispatlanabilecektir. Uygulamada bu aşamadaki

<sup>125</sup> MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 358.

<sup>126</sup> Y. 12. HD., 02.03.2016, 34734/5985, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası; KURU, İstinaf, s. 321.

<sup>127</sup> Y. 12. HD., 03.11.2014, 23647/25908, MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 358.

<sup>128</sup> RUHİ/RUHİ, s. 104.

usulsüzlükler daha çok açık artırma ilanının tebliği ile öğrenilmektedir. Satış ilanını ihale tarihinden önce tebliğ alan ilgili vaki şikayeti tebliğ tarihinden itibaren yedi gün içinde yapmalıdır. Şikayeti bu sürede yapmayan ilgili artık aynı sebebe dayanarak ihalenin feshi şikayeti yapamayacaktır.

## **B. Satış (Artırma) İlanı İle İlgili Fesih Sebepleri**

Açık artırma ile satışın yapılmasında, satışa hazırlık işlemlerinden en önemlisi açık artırmanın ilan edilmesidir. Birinci ve ikinci açık artırmanın yapılacağı yer, gün ve saat, birinci açık artırmadan önce satışı yapacak icra müdürlüğü tarafından ilan edilir.

İİK. m. 114/2 uyarınca; ilanın şekli, artırmanın tarzı, yer ve günü ve gazete ile yapılıp yapılmayacağı hususlarına icra müdürlüğü tarafından ilgililerin menfaatine en uygun gelecek olanı dikkate alınarak karar verilir<sup>129</sup>.

İcra müdürü İİK. m. 114/2 uyarınca bu takdir yetkisini, hacizli malın muhammen bedeline, niteliğine ve Türkiye genelinde alıcı çıkacak özellikte bir mal olup olmadığına göre kullanacaktır<sup>130</sup>.

Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarına göre; ilanın tirajı yüksek ve Türkiye genelinde yayımlanan bir gazetede yapılması için, her yöreden alıcısı çıkacak nitelikteki, otel, fabrika gibi yüksek değerli yerlerin satışı için zorunlu olup, değeri düşük bir taşınmazın satış ilanının mahalli bir gazete yapılması ihalenin feshi sebebi olmayacaktır<sup>131</sup>.

İİK. m. 114/2 hükmü, hacizli taşınmazların açık artırma yoluyla satışında, icra müdürüne satış ilanın ne şekilde yapılacağı hususunda takdir yetkisi vermiştir. İcra müdürü satışa konu malın muhammen bedeline ve somut olayın özelliğine göre bu takdir yetkisini kullanarak ilanın şekline karar verecektir. Ancak icra müdürünün, satış ilanının hiç yapılmaması yönünde takdir hakkı yoktur<sup>132</sup>. Satış ilanının hiç yapılmamış olması ihalenin feshi sebebidir<sup>133</sup>.

<sup>129</sup> ERTURGUT, s. 80.

<sup>130</sup> Y. 12. HD., 18.07.2011, 17367/15879, MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 63.

<sup>131</sup> Y. 12. HD., 01.04.2011, 24448/5227, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

<sup>132</sup> MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 64.

<sup>133</sup> Y. 12. HD., 11.05.1993, 3265/8700, E-Uyar İçtihat Bilgi Bankası, NAMLI, 382.

Açık artırmanın ilan edilmesindeki amaç, açık artırmayı mümkün merteye en çok kişiye duyurabilmek, bu şekilde satışa iştirak sayısını çoğaltarak satışa konu malın en yüksek bedelle ihale edilmesini gerçekleştirmektir. İcra müdürünün bu amaca uygun şekilde ilan yapılmasını sağlaması gerekir. Aksi durumda, ilgililer ilandaki bu usulsüzlük nedeniyle ihalenin feshini talep edebilirler.

## 1. Satış İlanının Zamanı

Taşınmaz satışlarını düzenleyen İİK. m. 126/1, satışın açık artırma ile yapılacağını, birinci ve ikinci açık artırmanın yapılacağı yer, gün ve saatin önceden ilan edileceğini hükme bağladıktan sonra, İİK. m. 126/2'de ilanın birinci açık artırma tarihinden en az bir ay önce yapılacağını düzenlemiştir.

Ancak taşınır satışlarını düzenleyen İİK. m. 114, satışın açık artırma ile yapılacağını, birinci ve ikinci açık artırmanın yapılacağı yer, gün ve saatin daha önceden ilan edileceğini hükme bağlamakla yetinmiş, taşınmazlardaki gibi ilanın birinci artırma tarihinden ne kadar önce yapılması gerektiği yönünde net bir zaman belirtmemiştir<sup>134</sup>.

Bu nedenle, taşınır satışlarında taşınmazlarda olduğu gibi satış ilanının birinci açık artırma tarihinden en az bir ay önce yapılması gibi bir zorunluluk bulunmamaktadır. Zorunluluk olmadığı için de, taşınır satışlarında, taşınmazlardaki en az bir ay önce satış ilanının yapılması kuralı ihalenin feshi sebebi olmayacaktır, ancak ilanın makul bir süre önce yapılmaması ihalenin feshi sebebidir<sup>135</sup>.

Her ne kadar; kanunda taşınır malların satış ilanının birinci satış gününden ne kadar süre önce yapılması gerektiği net bir şekilde belirtilmemişse de, burada İİK. m. 114/1 ve 2 uyarınca, icra müdürünün ilgililerin menfaatine en uygun geleni dikkate alarak birinci satıştan uygun bir süre önce satış ilanını yaptıracağı beklenmektedir. İcra müdürü, taşınır ilanının zamanını belirlerken, takdir hakkını ilgililerin satışı

<sup>134</sup> PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, s. 207; ERTURGUT, s. 82-83.

<sup>135</sup> AKYAZAN, s. 15; ARSLAN, İhalenin Feshi, s. 39, 81; POSTACIOĞLU, s. 471; ERTURGUT, s. 82-83.

öğrenmeleri ve satış gününe kadar hazırlık yapabilmeleri için en uygun zamanı öngörerek kullanacaktır<sup>136</sup>.

Satış ilanının, satış tarihinden çok kısa bir süre önce yapılması halinde, ilgililer kendilerini satışa hazırlayamayacakları ve yapılacak satışa katılım oranı çok düşük olacağından ihalenin feshini şikayet yoluyla icra mahkemesinden talep edebileceklerdir<sup>137</sup>.

Taşınmaz satışlarında, satış ilanının yapılma zamanı İİK. m. 126/2 uyarınca birinci ihaleden en az bir ay önce olarak düzenlenmiştir. Bu maddedeki bir aylık süre emredici nitelikte olup, ihalenin feshi şikayetine bakan icra mahkemesi tarafından re'sen gözetilmelidir. Kanun süreyi bir ay olarak düzenlediğinden, süre hesabı otuz güne göre değil, bir aya göre yapılacaktır. Burada süre satış ilanının yapıldığı gün başlayacak ve bir ay sonraki aynı gün biteceğinden, satış günü bu günden sonraki gün olarak belirlenecektir. Bir aylık ilan süresi bitmeden yapılan satışlar ihalenin feshi sebebi olacaklardır<sup>138</sup>.

Satış ilanının gazete dışında, köyde, belediyede ve ilan divanhanesinde ilan edilme süresi hep birinci açık artırma tarihinden en az bir ay öncesidir. Emredici süreye uyulmaması ihalenin feshi sebebi olacaktır<sup>139</sup>.

Satış ilanındaki maddi hatalar nedeniyle düzeltme ilanı yayınlanması gerekirse, ihale tarihi değiştirilmeden sadece maddi hatalar belirtilerek ilan hazırlanır. Ancak düzeltme ilanı tarihi ile taşınmazın birinci açık artırma tarihi arasında yedi günden az zaman kalmışsa, daha önce ilan edilen günden yedi iş günü sonrası belirlenecek günde satışın yapılacağı düzeltme ilanında yazılır. Düzeltme ilanının ilgililere ayrıca tebliğ edilmesine gerek yoktur (İİK. m 126/2). Buna rağmen icra müdürü tarafından

---

<sup>136</sup> AKYAZAN, s. 14; KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 314; ERTURGUT, s. 83; PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, s. 208.

<sup>137</sup> Y. 12. HD., 09.11.1993, 13313/17391, E-Uyar İçtihat Bilgi Bankası.

<sup>138</sup> PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, s. 215; KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 328.

<sup>139</sup> Y. 12. HD., 25.02.2003, 1098/3507, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

düzeltilme ilanının fuzuli olarak borçluya tebliğe gönderilmesi ve tebligatın usulsüz olması nedeniyle tebliğ edilememesi hali ihalenin feshine sebep olmayacaktır<sup>140</sup>.

Bununla birlikte, satışa konu taşınmazın hangisi olduğu satış ilanından açıkça anlaşılıyorsa, böyle bir durumda düzeltilme ilanı yayınlanmaması ihalenin feshine sebebiyet vermeyecektir<sup>141</sup>. Sonuca etkisi olmayan, satışa katılacakların bir yanılığa düşmeyeceği küçük ve önemsiz hatalar bunlara örnek olabilir.

Düzeltilme ilanı; sadece İİK. m. 126/2'de taşınmazların satışı kısmında düzenlenmiş olup, İİK. m. 114'de taşınırların satışı kısmında bu hususa yer verilmemiştir.

İhale alıcısı ihale bedelini süresinde yatırmazsa icra müdürü, alıcıdan önce en yüksek teklifte bulunan kişinin teklifi, 129. maddenin aradığı şartlara uygunsa ve bu kişinin adresi de biliniyorsa, bu kişiye bir muhtıra gönderecek ve teklif ettiği bedelle taşınmazı satın almasını teklif edecektir. Üç gün içinde satın almayı kabul ederse, taşınmaz kendisine ihale edilecektir. Bu kişi, teklifi kabul etmez veya üç gün içinde cevap vermez veya bulunamazsa, taşınmaz icra müdürlüğünce hemen artırmaya çıkarılacaktır. Bu açık artırma, ilgililere tebliğ edilmeyecek, sadece satış tarihinden en az yedi gün önce ilan edilecektir (İİK. m. 133/1). Burada da yedi günlük ilan süresine uyulmaması ihalenin feshi sebebi olacaktır<sup>142</sup>.

## **2. Satış İlanının İçeriği**

Genel olarak; satışın yapılacağı yer, gün ve saat ile satış şartnamesinin icra dairesinde görülebileceği zaman, ihale koşulları, satışa konu mal üzerindeki hak sahiplerine çağrı ve satışa konu malın önemli özellikleri satış ilanının içeriğini oluşturmaktadır<sup>143</sup>.

---

<sup>140</sup> Y. 12. HD., 10.07.2012, 8763/24212, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası; MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 95; PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, s. 216.

<sup>141</sup> Y. 12. HD., 04.12.2000, 18547/18994; RUHİ/RUHİ, s. 147.

<sup>142</sup> ARSLAN, İhalenin Feshi, s. 232.

<sup>143</sup> ERTURGUT, s. 86.

### a. Satışın Yapılacağı Yer

İİK. m. 114/1 uyarınca taşınır satışlarında, İİK. m. 126/1 uyarınca taşınmaz satışlarında birinci ve ikinci artırmanın yapılacağı yer önceden ilan edilmek zorundadır. Satış ilanında, birinci ve ikinci satışın yapılacağı yerin açıkça belirtilmesi yapılacak artırmanın geçerli olabilmesi için gereken şartlardan biridir<sup>144</sup>. Satış ilanında satışın yapılacağı yerin hiç belirtilmemesi veya satışın belirtilen yerden başka bir yerde yapılması ihalenin feshi sebebidir.

İhale yeri olarak iflas müdürlüğü salonu tespit edildiği ve ilanda da bu şekilde yazıldığı halde, salonda başka bir toplantının olduğu gerekçesiyle satışın belirlenen salon dışındaki kalabalık koridorda yapılmış olması, ihalenin uygun şartlar altında yapılmadığını göstereceğinden yapılan ihalenin feshi gerekmektedir<sup>145</sup>.

Satış yeri belirlenirken, icra müdürü, ihaleye iştirak edeceklerin menfaatlerine en uygun gelecek duruma göre takdir yetkisini kullanacaktır. Satışa konu malın bulunduğu yere ve özellikle ihaleye iştirak edeceklerin rahat bulabileceği ve ulaşabileceği yere göre kararını özenle vermesi gerekmektedir.

Cebri açık artırma, herkese açık bir artırma olmakla, artırmaya katılımı çoğaltmak ve satışa konu malın mümkün olduğunca en yüksek bedelle satışını gerçekleştirmek için satışın yapılacağı yer, herkesin kolaylıkla ulaşabileceği bir yer olmalıdır<sup>146</sup>.

Kanunun açık hükmü gereğince hem birinci hem de ikinci açık artırmanın yapılacağı yer satış ilanında ayrı ayrı belirtilmek zorundadır. Herhangi birisinin yazılmaması, satışlar aynı yerde yapılmış olsa bile ihalenin feshi sebebi olacaktır<sup>147</sup>.

Satış ilanının yanında, birinci ve yapılmışsa ikinci ihale tutanaklarında da artırmanın yapıldığı yer mutlaka yazılmalıdır<sup>148</sup> (İİK. Yön. m. 47, 49). İkinci artırmanın birinci artırmadan farklı bir yerde yapılmasına kanunen bir engel yoktur. Ancak bu yerin artırma ilanında açıkça belirtilmesi ve satışın belirtilen bu yerde yapılması gerekir.

<sup>144</sup> Y. 12. HD., 18.01.1993, 11310/667, RUHİ/RUHİ, s. 146; NAMLI, s. 392.

<sup>145</sup> Y. 12. HD., 12.05.1987, 5741/6448, KARMIŞ, s. 985.

<sup>146</sup> AKYAZAN, s. 97; ERTURGUT, s. 86.

<sup>147</sup> ARSLAN, İhalenin Feshi, s. 84.

<sup>148</sup> Y. 12. HD., 28.06.2012, 7941/23024, MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 96.

İlanda gösterilen satış yerinin değişmesi durumunda, yeni satış yerinin yapılacak bir ilanla duyurulması icap eder<sup>149</sup>.

## **b. Satışın Yapılacağı Gün ve Saat**

İİK. m. 114/1 uyarınca taşınır satışlarında, İİK. m. 126/1 uyarınca taşınmaz satışlarında birinci ve ikinci artırmanın yapılacağı günler ve saatleri önceden ilan edilmek zorundadır. Satış ilanında satışın yapılacağı günler ve satışın başlangıç ve bitiş saatleri açıkça belirtilmesi yapılacak artırmanın geçerli olabilmesi için gereken şartlardan bir diğeridir. Satış ilanında satışın yapılacağı günlerin ve satışın başlangıç ve bitiş saatlerinin hiç belirtilmemesi<sup>150</sup> veya satışın belirtilenlerden başka günler ve saatlerde<sup>151</sup> yapılması ihalenin feshi sebebidir. İhalenin ilan edilen saatten önce gerçekleştirilmesi, ihalenin feshi şikayet edildiğinde icra mahkemesi tarafından re'sen gözetilecek bir durumdur.

Yargıtay'ın yerleşmiş içtihatlarına göre, birbirinden bağımsız ve ayrı tapu senedine bağlı taşınmazların ayrı ayrı ihaleye çıkarılması gerekmektedir. Bu nedenle ayrı tapu senedine bağlı birden fazla taşınmaz için ayrı ayrı satış saati verilmesi gerekir. Bu taşınmazların aynı saatte satılacak olması, satışa rağbeti azaltacağından ve ihale bedeli de ayrı satıştan beklenenden daha az miktarda kalabileceğinden ihalenin feshi sebebi olarak kabul edilmiştir<sup>152</sup>.

Ayrı ekonomik değeri olan ve aralarında ortak kullanım birlikteliği bulunmayan, elektronik ev eşyası niteliğindeki taşınır malların ayrı ayrı satılması gerekir. Bu nedenle aynı yerde bulunsa bile, birlikte satılmalarını gerektiren ekonomik bir bütünlük taşımayan taşınır mallar için, artırma ilanında ayrı ayrı satış saati belirtilmeyip tek bir saatte birlikte satışa çıkarılmaları ihalenin feshi sebebi olacaktır<sup>153</sup>.

İİK. m. 51 uyarınca, gece iş görülen yerler ile borçlunun mal kaçırmaya hali istisna olmak üzere, gece vakti ve tatil günlerinde takip işlemleri yapılamaz. Mesai saati

<sup>149</sup> Y. 12. HD., 07.03.1994, 1938/3128, KARMIŞ, s. 765.

<sup>150</sup> Y. 12. HD., 27.03.2006, 3137/6162, RUHİ/RUHİ, s. 133.

<sup>151</sup> Y. 12. HD., 05.05.1992, 12468/6070, RUHİ/RUHİ, s. 138; ERTURGUT, s. 86.

<sup>152</sup> Y. 12. HD., 22.11.2011, 6836/23583, MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 351.

<sup>153</sup> Y. 12. HD., 27.01.2005, 23272/1128, KARMIŞ, s. 518.



dışında yer alan öğlen tatilinde satış yapılması anılan maddeye aykırılık teşkil etmeyeceğinden, ihalenin öğlen tatilinde yapılması tek başına ihalenin feshi sebebi olmayacaktır. Kaldı ki, öğlen tatilinde çalışanlar izin almaksızın ihaleye rahatça girebileceklerinden, bu durum ihaleye katılımı artırıcı bir unsurdur<sup>154</sup>.

Kanunda idari tatil günleri takip işlemi yapılamayacağına dair bir düzenleme yapılmamıştır. Buna rağmen Yargıtay, eski kararlarında idari tatil günlerinde yapılan satışların bu sebeple feshi şikayet edildiğinde, idari tatil günü, yapılan satışa katılımı azaltıcı nitelik taşıyacağından bahisle olumsuz kararlar vermekteydi<sup>155</sup>. Ancak yeni kararlarında Yargıtay, idari tatil gününde ihale yapılmış olmasının kanuna aykırı olmadığı düşüncesiyle eski kararlarından dönmüştür<sup>156</sup>. Bundan böyle ihalenin sırf idari tatil gününde yapılmış olması, ihalenin feshi şikayeti için yeterli tek sebep olamayacaktır.

İcra müdürü tarafından, yukarıda bahsedilen kanuni düzenlemeye göre, taşınır ve taşınmaz satışları için tayin edilecek birinci ve ikinci artırma tarihlerinin tatil günü olmaması gerekmektedir. Birinci veya ikinci artırma günlerinin bir tatil günü seçilmesi, ilgililer tarafından ihalenin feshi sebebi olabilecektir<sup>157</sup>.

İlan edilen ikinci artırma günü resmi bir tatile denk gelmişse, yeniden birinci ve ikinci artırma günlerinin tayin edilerek ilan edilmesi gerekir. Kanunumuzda birinci ve ikinci artırma birlikte düzenlendiğinden ilanda da birlikte belirtmeleri gerekmektedir. Bu nedenle sadece resmi tatile denk gelen ikinci artırma gününün yeniden tayin edilmesi ve ilan edilmesi ihalenin feshi sebebi olacaktır<sup>158</sup>.

6352 SK. ile yürürlükten kaldırılan İİK. m. 116 uyarınca ikinci artırma günü resmi tatil gününe rastlarsa, ikinci artırma resmi tatili izleyen ilk iş günü yapılmaktaydı. Ancak bu hüküm kanunun 115. maddesine eklenmediği için artık ikinci artırma günleri de birinci artırma günleri gibi tatil gününe rastlamayacak şekilde tayin edilmelidir.

---

<sup>154</sup> Y. 12. HD., 09.02.2004, 24804/2164, KARMIŞ, s. 519; ARSLAN, İhalenin Feshi, s. 86, 115; ERTURGUT, s. 88.

<sup>155</sup> Y. 12. HD., 25.01.2000, 17294/797, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

<sup>156</sup> Y. 12. HD., 03.02.2003, 28715/1872, MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 352-353.

<sup>157</sup> ERTURGUT, s. 86.

<sup>158</sup> Y. 12. HD., 26.11.1987, 16363/12183, KARMIŞ, s. 514.

Açık artırma ilanında, artırmanın yapılacağı gün ve saatler açıkça belirtilmelidir. Bunun yanında artırmanın, satış ilanında belirtilen gün ve saatlerde başlayıp tamamlanması gerekmektedir. Ancak bu durum kamu düzenini ilgilendiren bir husus olmadığından, ilgililer tarafından açık artırma tutanağında ihalenin başlangıç ve bitiş saatinin yazılmamış olduğu şikayet yoluyla ihalenin feshi sebebi yapılmadıkça, icra mahkemesi tarafından re'sen gözetilerek ihalenin feshine karar verilemez<sup>159</sup>.

YHGK. bir kararında; açık artırma ilanında, artırmanın başlama ve bitiş saatleri belirtilmişse, artırma tutanağında ayrıca belirtilmemesi ihalenin feshi sebebi olmayacaktır, zira, ihale tutanağına, satışa kararlaştırılan gün ve saatte başlandığı ve satış sonuna kadar beklendiği yazılmıştır, satış bedeli de muhammen bedelden daha fazla olduğu için davacının zarar unsuru da gerçekleşmemiştir diyerek yerel mahkemenin direnme kararını kanaatimizce de haklı olarak onamıştır<sup>160</sup>.

Açık artırmanın, ilanda belirtilen saatten önce veya sonra gerçekleştirilmiş olması, ihalenin feshi sebebidir. Ancak bu kuralın bir istisnası vardır. Artırma bitiş saati geldiği halde artırma halen sürüyor ve artırmaya iştirak edenler pey sürmeye devam ediyorlarsa, bu durum taraf menfaatlerine aykırı olmayacağından, bitiş süresinden sonra ihalenin yapılmış olması söz konusu ihalenin feshine sebep olmayacaktır<sup>161</sup>. Tam tersi durumunda, yani artırma bitiş saati gelmediği halde, ihaleye iştirak edenler pey sürmeyi bırakırlarsa, icra müdürü artırma bitiş saatini beklenmeden artırmayı sonlandırılmaz ve ihale kararı veremez. Aksi durum, açık artırma başlangıç ve bitiş saatlerine uyulmamasından dolayı ihalenin feshi sebebi olur.

Açık artırmanın bitiş saati, artırma ilanında ve artırma şartnamesinde hiç belirtilmemiş ise, Yargıtay ihalenin çalışma (mesai) saati sonuna kadar devam etmesi gerektiği yönünde kararlar vermektedir<sup>162</sup>.

---

<sup>159</sup> Y. 12. HD., 06.03.2012, 20292/6407, MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 362.

<sup>160</sup> YHGK., 06.06.2007, 12318/327, KARMIŞ, s. 515-516.

<sup>161</sup> Y. 12. HD., 06.03.2012, 20292/6407, MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 363; ARSLAN, İhalenin Feshi, s. 114-115; ERTURGUT, s. 87.

<sup>162</sup> Y. 12. HD., 28.05.1981, 3859/5323, KAÇAK Nazif, İcra ve İflas Hukukunda İhale İşlemleri ve İhalenin Feshi Davaları, Birinci Baskı, Seçkin Yayıncılık, 2006, s. 264; Y. 12. HD., 16.11.1995, 16423/16154, RUHİ/RUHİ, s. 134; ARSLAN, İhalenin Feshi, s. 85; ERTURGUT, s. 87.

İkinci artırmanın başlangıç ve bitiş saati birinci artırmadan farklı olabilir. Ancak bu başlangıç ve bitiş saatlerinin artırma ilanında açıkça belirtilmemesi ihalenin feshi sebebi olacaktır.

İcra müdürü, satışı yapılacak taşınır veya taşınmaz malın niteliğine göre birinci ve ikinci artırmadaki satışın başlangıç ve bitiş saatlerini belirleyecektir. Başlangıç ve bitiş saatleri arasındaki zamanın çok az olması artırmaya katılımı azaltabileceği gibi sürenin uzun tutulması da gereksiz zaman kaybına ve ihaleye fesat karıştırılmasına zemin hazırlayabilecektir.

### **c. Satış Şartnamesinin İcra Dairesinde Görülebileceği Zaman**

Taşınır satışlarında İİK. m. 114/3 uyarınca; gazete ile yapılacak ilanlara satış şartnamesinin tamamı teferruatlı bir şekilde geçirilmez. Satılacak malın cinsi, mahiyeti, önemli vasıfları, muhammen kıymeti, bulunduğu (satışın yapılacağı) yer, ikinci artırmanın gün ve saati yazılmalıdır. Bunların dışında satış şartnamesinin vs. bilgilerin nereden ve ne suretle öğrenilebileceği yazılır<sup>163</sup>.

Taşınmaz satışlarında İİK. m. 124/2 uyarınca; açık artırma şartnamesi artırmadan önce en az on gün müddetle icra dairesinde herkesin görmesi için açık bulundurulur<sup>164</sup>. Artırma ilanında şartnamenin açık bulundurulacağı günün belirtilmemesi veya on günden daha az zaman öngörülmesi ihalenin feshi sebebidir<sup>165</sup>.

İİK. m. 126/3 uyarınca; açık artırma ilanına; satılacak taşınmazın cinsi, mahiyeti, önemli vasıfları, muhammen bedeli, taşınmazın tapu kaydı, birinci ve ikinci artırmanın yapılacağı yer, gün ve saat, artırmaya iştirak edeceklerin satışa konu taşınmazın muhammen bedelinin yüzde yirmisi nispetinde teminat göstermek zorunda oldukları ve diğer bilgilerin nereden ve ne suretle öğrenilebileceği (İİK. m. 124'e atıfla) hususları yazılır.

<sup>163</sup> Y. 12. HD., 24.03.2016, 4290/8823, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası; ERTURGUT, s. 88.

<sup>164</sup> Y. 12. HD., 01.04.2010, 27448/8883, KARMIŞ, s. 690.

<sup>165</sup> ARSLAN, İhalenin Feshi, s. 86.

Kanun açık artırma şartnamesinin artırmadan önce kaç gün müddetle icra dairesinde açık bulundurulacağını taşınmazlar için net bir süre ile düzenlemişken, taşınırlar için bir süre belirtilmemiştir. Ancak taşınırlarda da taşınmazlarda olduğu gibi, açık artırma şartnamesinin artırmadan uygun bir süre önce icra dairesinde açık bulundurulması, satışa iştirak edecek ilgililerin menfaatine olacaktır.

Hem taşınır hem de taşınmaz satışlarında, açık artırmaya elektronik ortamda teklif verme yoluyla başlanır. Teklif verme; taşınır satışlarında birinci ihale tarihinden on gün önce, taşınmazlarda yirmi gün önce başlar. Dolayısıyla, açık artırma şartnamesi, bu sürelerden önce taşınmazlar için en az on gün müddetle, taşınırlar için benzer şekilde takdir edilecek uygun müddetle icra dairesinde açık bulundurulmak gerekir. Bu nedenle, ilanın yapılmasına ilişkin süre hesaplanırken bu ayrıntının unutulmaması önem arz eder.

#### **d. İhale Koşulları**

İİK. m 115 uyarınca; birinci ve ikinci artırmaya icra memuru tarafından, ilanda belirtilen yer, gün ve saatte, elektronik ortamda verilen en yüksek teklif üzerinden başlanır. Satışa çıkarılan mal tellal tarafından üç defa bağırıldıktan sonra, elektronik ortamda verilen en yüksek teklif nazara alınarak en çok artırana ihale edilir. En çok artırana ihalenin yapılabilmesi için kanunda yazılı iki şartın birlikte gerçekleşmesi gerekir. Bunlar; artırma bedelinin malın muhammen bedelinin yüzde ellisini bulması ve satış isteyen alacağına rüçhanı olan diğer alacaklar o malla temin edilmişse, artırma bedelinin bu rüçhanlı alacaklardan fazla olması ayrıca satış ve paraların paylaşılması giderlerini de aşması gerekir. Belirtilen şartlar sağlanmadan ihale kararı verilmişse, ilgililer yapılan ihalenin feshini şikayet edebilirler<sup>166</sup>.

Taşınmaz satışlarında; açık artırma ilanına; satılacak taşınmazın cinsi, mahiyeti, önemli vasıfları, muhammen bedeli, taşınmazın tapu kaydı, birinci ve ikinci artırmanın yapılacağı yer, gün ve saat, artırmaya iştirak edeceklerin satışa konu taşınmazın muhammen bedelinin yüzde yirmisi nispetinde teminat göstermek zorunda oldukları ve diğer bilgilerin nereden ve ne suretle öğrenilebileceği (İİK. m. 124'e atıfla) hususları yazılır.

---

<sup>166</sup> RUHİ/RUHİ, s. 105.

İİK. m. 126/4 uyarınca; açık artırmaya elektronik ortamda teklif verme yoluyla başlanır. Elektronik ortamda teklif verme, birinci artırma tarihinden yirmi gün önce başlar, birinci artırma tarihinden önceki gün sonunda sona erer. İkinci ihalede ise, elektronik ortamda teklif verme, birinci ihaleden sonraki beşinci gün başlar, en az yirmi gün sonrası için belirlenecek ikinci ihalenin tamamlanacağı günden önceki gün sonunda sona erer.

Elektronik ortamda verilecek teklifler haczedilen malın muhammen bedelinin yüzde ellisinden az olamaz. Teklif verecek olan, muhammen bedelin yüzde yirmisi nispetinde teminat göstermek zorundadır.

Satışa çıkarılan taşınmaz üzerinde hakkı olan alacaklının alacağı en az bu oranda ise teminat aranmaz (İİK. m. 126/5).

İİK. m 129 uyarınca; birinci ve ikinci artırmaya icra memuru tarafından, ilanda belirtilen yer, gün ve saatte, elektronik ortamda verilen en yüksek teklif üzerinden başlanır. Satışa çıkarılan taşınmaz tellal tarafından üç defa bağırıldıktan sonra, elektronik ortamda verilen en yüksek teklif nazara alınarak en çok artırana ihale edilir. En çok artırana ihalenin yapılabilmesi için kanunda yazılı iki şartın birlikte gerçekleşmesi gerekir. Bunlar; artırma bedelinin malın muhammen bedelinin yüzde ellisini bulması ve satış isteyen alacağına rüçhanı olan diğer alacaklar o malla temin edilmişse, artırma bedelinin bu rüçhanlı alacaklardan fazla olması ayrıca satış ve paraların paylaşılması giderlerini de aşması gerekir. İİK. m. 129'a aykırı ihaleler, icra mahkemesince re'sen araştırılarak ihalenin feshine karar verilmelidir<sup>167</sup>.

Kanunun İİK. m. 115 ve 129'da birlikte gerçekleşmesini aradığı; artırma bedelinin malın muhammen bedelinin yüzde ellisini bulması ve satış isteyen alacağına rüçhanı olan diğer alacaklar o malla temin edilmişse, artırma bedelinin bu rüçhanlı alacaklardan fazla olması ayrıca satış ve paraların paylaşılması giderlerini de aşması şartlarının, açık artırma ilan metninde açıkça yazılı olması gerekir. Bu açıklama ve ikazları belirtmeyen artırma ilanına göre yapılacak ihaleler aleyhine

---

<sup>167</sup> Y. 12. HD., 15.12.2011, 10582/28982, MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 359.

İlgililer ihalelerin feshi şikayetinde bulunabilirler. Aynı şekilde bu koşulları sağlamayan ihalelerin de feshi talep edilebilir<sup>168</sup>.

#### **e. Satışa Konu Mal Üzerindeki Hak Sahiplerine Çağrı**

Taşınmaz satışlarında ayrıca, İİK. m. 126/3 uyarınca, ipotek sahibi alacaklılarla diğer ilgililerin satışa konu taşınmaz üzerindeki haklarını<sup>169</sup> özellikle faiz ve masraflara ilişkin iddialarını<sup>170</sup> dayanak belgeleri ile birlikte on beş gün için icra müdürlüğüne bildirmeleri ilana eklenir. Aksi durumda, hakları tapu sicil kayıtlarından anlaşılmasa bu ilgililerin satış bedelinin paylaşılmasına dahil edilmeyecekleri ilana eklenir. Bu ihtar taşınmaz üzerindeki irtifak hakkı sahiplerine de yapılacaktır<sup>171</sup> (İİK. Yön. m. 50/f).

Taşınmaz üzerinde sınırlı aynı hak veya tapu siciline şerh verilmiş şahsi hak sahibi olduğunu iddia eden üçüncü kişi, ancak ilana eklenecek bu ihtar ile söz konusu hakkını ileri sürebilecek ve düzenlenecek mükellefiyetler listesinde hakkı yer alabilecektir. Mükellefiyetler listesinde yer alan haklar, ihale alıcısına intikal edebileceğinden, üçüncü kişi tapu sicil kayıtlarından anlaşılmayan haklarını icra dairesine bildirmezse, artık mükellefiyetler listesinde de yer almayacak bu hakların, ihale alıcısına karşı ileri sürülme şansı kalmaz<sup>172</sup>.

#### **f. Satışa Konu Malın Önemli Özellikleri**

Taşınır satışlarında İİK. m. 114/3, taşınmaz satışlarında İİK. m. 126/3 uyarınca; gazete ile yapılacak ilanlara satış şartnamesinin tamamı teferruatlı bir şekilde geçirilmez. Satılacak malın cinsi, mahiyeti, önemli vasıfları, muhammen kıymeti, bulunduğu (satışın yapılacağı) yer, ikinci artırmanın gün ve saati yazılmalıdır. Bunların dışında satış şartnamesinin vs. bilgilerin nereden ve ne suretle öğrenilebileceği yazılır<sup>173</sup>.

<sup>168</sup> Y. 12. HD., 31.05.2016, 12164/15322, RUHİ/RUHİ, s. 153-154.

<sup>169</sup> Bkz. TMK. m. 727, 744, 841, 865, 867, 893.

<sup>170</sup> Bkz. TMK. m. 875 ve 876.

<sup>171</sup> KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 328.

<sup>172</sup> MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 186.

<sup>173</sup> ERTURGUT, s. 86.

Alıcının; ihalesi yapılan taşınır veya taşınmaz malın, esaslı niteliklerinde yanılması ihalenin feshi sebebi olacağından, satılacak malın cinsi, mahiyeti, bulunduğu yer (taşınmazın detaylı adres bilgisi), tapu kaydı (ili, ilçesi, mevkii, ada, pafta, parsel ve yüzölçümü) bilgileri, muhammen bedeli ve imar durumu gibi önemli vasıfları satış ilanında mutlaka yazılmalıdır. Bu özelliklerin hiç yazılmamış veya yanlış yazılmış olmaları ihalenin feshi sebebi olurlar. Çünkü; satışa çıkan malın, satış ilanındaki özelliklerine göre ihaleye iştirak etmeye karar veren ve pey süren alıcı, kendisine ihale edilen malın özellikleri satış ilanında belirtildiği gibi çıkmazsa, malın esaslı niteliklerinde yanıtılmış olacaktır<sup>174</sup>.

18.06.1958 günlü ve 11/13 sayılı İBK. uyarınca, satışa çıkarılacak taşınmazların ihaleden önce son durumlarının imar ve belediye dairelerinden sorulması ve gelecek cevabın satış ilanına ve artırma şartnamesine yazılması gerekmektedir. Taşınmazın imar durumunda özel niteliğinin bulunduğu hususunun, satış ilanına yazılmaması, ihaleye talebi ve talibi etkileyeceğinden ihalenin feshi sebebi olacaktır. Aynı şekilde muhammen bedel satış ilanında yanlış yazılmışsa bu durum da ihalenin feshi sebebi olacaktır<sup>175</sup>.

Birden fazla taşınmaz için düzenlenen satış ilanında, her bir taşınmazın pafta, ada, parsel numarası gibi tapu kaydı özeti açıkça satış ilanında ve şartnamede belirtilmelidir. Her bir taşınmazın tapu kaydının açıkça satış ilanında ve şartnamede yer almaması<sup>176</sup> ihalenin feshi sebebidir. Ancak, satış ilanında satışa konu taşınmaz bir tane ise, belirtilen ada numarasında başka parsel olmadığından yanlış belirtilen parsel numarasının maddi hatadan kaynaklandığı belliyse ve taşınmazın adresi açıkça ilanda yer alıyorsa, burada ihaleye iştirak edecek alıcının yanılığa düşmesi söz konusu olmayacağından bu durum ihalenin feshi sebebi olmayacaktır<sup>177</sup>.

---

<sup>174</sup> RUHİ/RUHİ, s. 105.

<sup>175</sup> YHGK., 02.02.1994, 12743/30, KARMİŞ, s. 1317.

<sup>176</sup> Y. 12. HD., 07.12.1998, 13488/14008, KAÇAK, s. 343.

<sup>177</sup> Y. 12. HD., 04.12.2000, 18547/18994, KAÇAK, s. 377.

Taşınmazın ½ hissesi ihale edildiği halde, gerek açık artırma ilanında gerekse de şartnamede taşınmazın tamamının satılacağı yönünde gerçeğe aykırı ifadeler kullanılması yapılan ihalenin feshini gerektirecektir<sup>178</sup>.

### 3. Satış İlanının Yapılma Usulü

İİK. m. 126/6'nın yönlendirmesiyle, taşınır malların satış ilanı hakkında uygulanan İİK. m. 114/2 ve 114/3 hükümleri taşınmaz malların satış ilanı hakkında da uygulanır.

Uygulamada taşınmaz satışlarına ilişkin ilan genellikle yurt düzeyinde yayımlanan bir gazete ile yaptırılmaktadır. Nitekim, bu yönde karar verilmesi halinde, ilan satış talep edildiği gün tirajı ellibinin (50.000) üzerinde olan ve yurt düzeyinde dağıtımı yapılan gazetelerden biriyle yapılır.

Taşınır satışlarında yurt çapında yayımlanan bir gazete ile ilan yapılması zorunluluğu bulunmamaktadır. İcra müdürü, yerel gazete ile ilana, divanhaneye asılmak suretiyle ilana veya belediye hoparlöründen ilana karar verebilir. İcra müdürü ilanın hangi usulde yapılacağına karar verdikten sonra, artık verdiği karara göre ilanı yapmalı ve belgeleri satış dosyasına eklemelidir. İcra müdürünün ilan hakkındaki kararının eksik yapılması veya hiç yapılmaması ihalenin feshi sebebidir<sup>179</sup>.

İİK. m. 114/3 uyarınca; gazete ile yapılacak ilanlara satış şartnamesinin tamamı teferruatlı bir şekilde geçirilmez. Satılacak malın cinsi, mahiyeti, önemli vasıfları, muhammen kıymeti, bulunduğu (satışın yapılacağı) yer, ikinci artırmanın gün ve saati yazılmalıdır. Bunların dışında satış şartnamesinin vs. bilgilerin nereden ve ne suretle öğrenilebileceği, talep halinde ve ilanda gösterilen masrafı verilmek şartıyla şartnamenin bir örneğinin gönderilebileceği hususları yazılır<sup>180</sup>.

Taraflar, şartnamenin tamamını, masraflarını kendileri karşılamak şartıyla diledikleri şekilde ilan edebilirler. Ancak bu ilan resmi işlemlere etki yapmaz (İİK. m. 114/3)<sup>181</sup>. İlanı yaptıran taraf, ilan masraflarını kendi ödemelidir, yoksa paraya çevirme

<sup>178</sup> Y. 12. HD., 21.09.1975, 9745/11798, KAÇAK, s. 367.

<sup>179</sup> Y. 12. HD., 02.03.1995, 2478/2901, Y. 12. HD., 22.04.1994, 4897/5237, RUHİ/RUHİ, s. 105, 147.

<sup>180</sup> Y. 12. HD., 24.03.2016, 4290/8823, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

<sup>181</sup> ERTURGUT, s. 85.



masrafları gibi satış bedelinden karşılanmasını isteyemez. Ayrıca bu şekilde yapılan ilanlardaki hatalar ve eksiklikler ihalenin feshine sebebiyet vermezler<sup>182</sup>.

Açık artırmanın ilan edilmesindeki amaç, açık artırmayı mümkün mertebe en çok kişiye duyurabilmek, bu şekilde satışa iştirak sayısını çoğaltarak satışa konu malın en yüksek bedelle ihale edilmesini gerçekleştirmektir. İcra müdürünün bu amaca uygun şekilde ilan yapılmasını sağlaması gerekir. Aksi durumda, ilgililer ilandaki bu usulsüzlük nedeniyle ihalenin feshini talep edebilirler<sup>183</sup>.

Muhammen bedeli düşük taşınmazların satış ilanlarının mahalli gazetede yapılması tek başına ihalenin feshi sebebi değildir<sup>184</sup>. Ancak otel, fabrika gibi satış değerleri yüksek ve her yöreden alıcısı çıkma ihtimali yüksek taşınmazların satış ilanlarının satış talep edildiği gün tirajı ellibinin (50.000) üzerinde olan ve yurt düzeyinde dağıtımı yapılan gazetelerden biriyle yapılmaması ihalenin feshi sebebidir<sup>185</sup>.

İhalesi yapılan taşınmaz, köy sınırları içinde yer alan değeri düşük bir taşınmazsa, satış ilanının gazetede ve köyde yapılmış olması yeterlidir. Satışın ayrıca belediyede ilan edilmemiş olması ihalenin feshi sebebi değildir<sup>186</sup>.

Yargıtay'ın yerleşmiş içtihatlarına göre, birbirinden bağımsız ve ayrı tapu senedine bağlı taşınmazların ayrı ayrı ihaleye çıkarılması gerekmektedir. Bu nedenle ayrı tapu senedine bağlı birden fazla taşınmaz için aynı ilanda ayrı ayrı satış saati verilmesi gerekir. Bu taşınmazların aynı saatte satılacak olması, satışa rağbeti azaltacağından ve ihale bedeli de ayrı satıştan beklenenden daha az miktarda kalabileceğinden ihalenin feshi sebebi olarak kabul edilmiştir<sup>187</sup>.

İİK. m. 114/3 uyarınca; satış ilanı elektronik ortamda da yapılır. İİK. m. 126/6'nın yönlendirmesiyle taşınmazlarda da satış ilanının elektronik ortamda da yapılacağı açıkça düzenlenmiştir.

---

<sup>182</sup> ARSLAN, İhalenin Feshi, s. 90; POSTACIOĞLU, s. 484-485; ERTURGUT, s. 85; PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, s. 208.

<sup>183</sup> KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 328.

<sup>184</sup> Y. 12. HD., 01.02.2008, 23631/1735, KARMIŞ, s. 786.

<sup>185</sup> Y. 12. HD., 21.02.2006, 26510/3161, KARMIŞ, s. 796; Y. 12. HD., 22.04.1994, 4897/5237, RUHİ/RUHİ, s. 147.

<sup>186</sup> Y. 12. HD., 07.11.2005, 17801/21297, KARMIŞ, s. 786.

<sup>187</sup> Y. 12. HD., 22.11.2011, 6836/23583, MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 351.

Taşınır satışlarında İİK. m. 114/4 uyarınca; açık artırmaya elektronik ortamda teklif verme yoluyla başlanır<sup>188</sup>. Elektronik ortamda teklif verme, birinci artırma tarihinden on gün önce başlar, birinci artırma tarihinden önceki gün sonunda sona erer. İkinci ihalede ise, elektronik ortamda teklif verme, birinci ihaleden sonraki beşinci gün başlar, en az on gün sonrası için belirlenecek ikinci ihalenin tamamlanacağı günden önceki gün sonunda sona erer. Elektronik ortamda teklif verme sürelerine uyulmaması ihalenin feshi sebebidir<sup>189</sup>.

Taşınmaz satışlarında İİK. m. 126/4 uyarınca; açık artırmaya elektronik ortamda teklif verme yoluyla başlanır<sup>190</sup>. Elektronik ortamda teklif verme, birinci artırma tarihinden yirmi gün önce başlar, birinci artırma tarihinden önceki gün sonunda sona erer. İkinci ihalede ise, elektronik ortamda teklif verme, birinci ihaleden sonraki beşinci gün başlar, en az yirmi gün sonrası için belirlenecek ikinci ihalenin tamamlanacağı günden önceki gün sonunda sona erer.

Gerek taşınır, gerekse de taşınmaz satışlarında, elektronik ortamda verilecek teklifler hacedilen malın muhammen bedelinin yüzde ellisinden az olamaz. Teklif verecek olan, muhammen bedelin yüzde yirmisi nispetinde teminat göstermek zorundadır, satışa çıkarılan taşınır üzerinde hakkı olan alacaklının alacağı en az bu oranda ise teminat aranmaz.

Satış ilanının elektronik ortamda da yapılması, İİK. m. 114/3'ün emredici hükmü olduğundan, icra müdürünün gazete ilanında olduğu gibi burada bir takdir yetkisi bulunmamaktadır, icra müdürü yalnızca satış ilanının elektronik ortam dışında da yapılıp yapılmayacağına karar verme konusunda takdir yetkisini kullanabilir<sup>191</sup>.

---

<sup>188</sup> “Maddeyle, açık artırmaya katılımı artırmak, malın gerçek değerinde satılmasını sağlamak ve satış masraflarını azaltmak amacıyla, satış ilanlarının elektronik ortamda da yapılması kabul edilmektedir.” (Hükümet Gerekçesi m. 14).

<sup>189</sup> Y. 12. HD., 27.02.2014, 1070/5530, RUHİ/RUHİ, s. 456.

<sup>190</sup> “Düzenlemeyle, ihale mahalline gelmeden elektronik ortamda teklif verilebilmesi, satış ilanının mümkün olduğunca fazla kişiye ulaştırılabilmesi, malın değerinde satılabilmesi ve borçlunun mağdur edilmeden icra takibinin kısa sürede sonuçlandırılması amaçlanmaktadır.” (Hükümet Gerekçesi m. 19).

<sup>191</sup> MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 98.

Satış ilanının elektronik ortamda yapılması zorunluluk olup bu husus mahkemece re'sen gözetilecektir. Satış ilanının elektronik ortamda yapılmaması başlı başına ihalenin feshi sebebidir<sup>192</sup>.

Nitekim Yargıtay bir kararında; satış ilanının elektronik ortamda yapıp yapılmadığının mahkeme tarafından re'sen araştırılması gerektiğini belirtmiştir. Satış ilanı gün ve saatleri ile elektronik ortamda teklif verilebilecek gün ve saatleri gösteren kayıtların ve e-satış portal ihale yayın bilgisi raporunun onaylı suretinin, ayrıca ihaleye elektronik ortamda katılım olmuşsa bununla ilgili tutanak ve UYAP dökümlerinin yerel mahkeme tarafından incelenmesi gerektiğini, satış ilanı elektronik ortamda yapılmamışsa ihalenin feshine karar verilmesi gerektiğini belirtmiştir<sup>193</sup>.

Uygulamada, İİK. m. 114/2'deki takdir yetkilerine istinaden, icra müdürleri elektronik ilan ve gazete ilanı yanında, satış ilanının icra divanhanesine asılmak suretiyle de ilanına karar vermektedirler. İlanın divanhaneye asılmasına karar verildikten sonra bu karara uygun olarak hazırlık işlemlerinin yerine getirilmesi gerekir. Artırma ilanının divanhaneye hiç asılmaması veya asıldığı halde ilan askı tutanağının icra müdürü tarafından imzalanıp dosyasına konulmaması ihalenin feshi sebebidir<sup>194</sup>.

Artırma ilanının, diğer ilanların hiç biri yapılmadan sadece divanhanede ilan edilmesi, ilgililerin menfaatlerini korumaya yeterli olmayacağından ihalenin feshi sebebidir<sup>195</sup>.

#### **4. Satış İlanının Tebliği**

Borçlunun, satış gününe kadar gerekli hazırlıklarını yapması, satışı çevresine haber vererek kendi ilanlarını yapabilmesi ve satışa daha çok taliplinin iştirak etmesini sağlaması için, satış gününden makul bir zaman öncesinde, satış ilanının bir örneğinin kendisine tebliğ edilmiş olması gerekmektedir<sup>196</sup>. Satış ilanının borçluya,

<sup>192</sup> Y. 12. HD., 09.12.2014, 30693/29857, MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 323.

<sup>193</sup> Y. 12. HD., 18.04.2016, 6040/11381, RUHİ/RUHİ, s. 209.

<sup>194</sup> Y. 12. HD., 26.06.1992, 2072/8826, KARMIŞ, s. 442.

<sup>195</sup> Y. 12. HD., 01.11.2000, 14717/16339, KARMIŞ, s. 444.

<sup>196</sup> MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 100.

birinci artırma günü tebliğ edilmesi, kendisine uygun süre tanınmadığından ihalenin feshi sebebidir<sup>197</sup>.

Kişinin adil yargılanma hakkının unsurlarından biri olan hukuki dinlenilme hakkının kullanılabilmesi için o konuda bilgi sahibi olması gerekir. İşte bu bilgi tebligat ile kişiye ulaştırılır. Bu anlamda, hukuki dinlenilme hakkının kullanılması tebligat sayesinde olur<sup>198</sup>.

İİK. düzenlemesinde hak düşürücü süreler tebliğ tarihinden itibaren başladığından icra tebligatları önem arz etmektedir<sup>199</sup>.

İİK. m. 127 uyarınca; taşınmazın açık artırma ilanının birer örneği borçluya, alacaklıya ve taşınmazın tapu sicilinde kayıtlı bulunan ilgililerinin tapuda kayıtlı adresleri varsa bu adreslerine tebliğ olunur<sup>200</sup>. Adresin tapuda kayıtlı olmaması halinde varsa adres kayıt sistemindeki (MERNİS) adresleri tebligat adresleri olarak kabul edilir. Bunların dışında ayrıca adres araştırması yapılmaz, gazetede veya elektronik ortamda yapılan satış ilanı tebligat yerine geçer<sup>201</sup>.

Borçlu ve alacaklıdan başka, taşınmazın tapu sicilinde kayıtlı bulunan ilgililere de satış ilanının tebliğ edilmesi gerekir. Kanunda bahsi geçen bu ilgililer; tapu kaydında haczi bulunan haciz alacaklıları, lehlerine ipotek şerhi bulunan ipotek alacaklıları, taşınmazın diğer hissedarları, lehine satış vaadi sözleşmesi, irtifak hakkı, intifa hakkı ve kira sözleşmesi şerhi bulunanlardır. Belirtilen bu ilgililere tebligat, tapuda kayıtlı adreslerine, tapuda kayıtlı adresleri yoksa MERNİS'ten tespit edilecek adreslerine yapılır. Bunların dışında ayrıca adres araştırması yapılmaz, gazete veya elektronik ortamda yapılan satış ilanı tebligat yerine geçmiş olur<sup>202</sup>.

Kanunun emredici hükmü gereğince, taşınmaz satışlarında, satış ilanının bir örneğinin borçluya tebliğ edilmesi zorunludur. Tapu sicilinde kayıtlı bulunan ilgililer

---

<sup>197</sup> Y. 12. HD., 09.10.2008, 12890/16857, KARMIŞ, 2015, s. 755; ARSLAN, İhalenin Feshi, s. 96; MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 388-389.

<sup>198</sup> ÖZEKES Muhammet, Medeni Usul Hukukunda Hukuki Dinlenilme Hakkı, Yetkin Basımevi, 2003, s. 98.

<sup>199</sup> OSKAY Mustafa/KOÇAK Coşkun/DEYNEKLİ Adnan/DOĞAN Ayhan, İİK Şerhi, c. 3, 2007, s. 257.

<sup>200</sup> ARSLAN, İhalenin Feshi, s. 95; POSTACIOĞLU, s. 482; ÜSTÜNDAĞ, s. 261.

<sup>201</sup> PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, s. 217.

<sup>202</sup> KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 329.

için geçerli olan, gazete veya elektronik ortamda yapılan satış ilanının tebligat yerine geçeceği kuralı, borçlular için uygulanamaz. Bu nedenle, icra müdürü tarafından borçluya gönderilen tebligat iade olduğunda, borçluya gazete ilanının satış ilanı yerine geçeceği yönünde karar verilemez. Borçluya tebligat yapılmaması başlı başına ihalenin feshi sebebidir<sup>203</sup>.

Yargıtay 12. Hukuk Dairesi'nin süreklilik arz eden içtihatları uyarınca, İİK. m. 127'de düzenlenen, taşınmaz satışlarında satış ilanının bir örneğinin borçluya tebliğ edilmesi gerektiği kuralına aykırı olarak, borçluya satış ilanının tebliğ edilmemiş veya usulsüz tebliğ edilmiş olması başlı başına ihalenin feshi sebebidir<sup>204</sup>.

İİK. m.126'da düzenlenen açık artırma ilanının satış gününden en az bir ay önce yapılması zorunluluğu, artırma ilanının ilgililere tebliğinde uygulanmamaktadır. Bu nedenle artırma ilanının satış gününden makul bir süre önce tebliğ edilmesi yeterlidir<sup>205</sup>. Uygulamada satış ilanı örneği, artırma şartnamesinin açık bulundurulmaya başlandığı ilk günü takiben alacaklı, borçlu ve ilgililere tebliğe gönderilmektedir<sup>206</sup>.

İİK. m. 21 ve 57 uyarınca; icra dairelerince yapılacak tebligatlar yazıyla ve Tebligat Kanunu hükümlerine göre yapılır<sup>207</sup>. Kanunun açık düzenlemesi uyarınca, açık artırma ilan örneği alacaklı, borçlu ve ilgililere 7201 SK. hükümlerine göre tebliğ edilecektir. Tebligatın hiç yapılmamış olması veya usulüne uygun olarak yapılmaması ihalenin feshi sebebidir<sup>208</sup>.

Yargıtay içtihatları uyarınca; tebligat bilgilendirme dışında belgelendirme niteliği de taşıyan usuli bir işlemdir<sup>209</sup>. İcra tebliği cebri icranın ilerlemesi gayesiyle borçluya yapılıyorsa bu bir icra takip işlemidir<sup>210</sup>.

---

<sup>203</sup> Y. 12. HD., 09.06.2011, 30835/12105, MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 99.

<sup>204</sup> Y. 12. HD., 16.09.2014, 17368/21448, MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 196-197.

<sup>205</sup> KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 329.

<sup>206</sup> RUHİ/RUHİ, s. 74.

<sup>207</sup> PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, s. 74; KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 87; UYAR Talih, İcra Tebliğleri (İİK. 21), ABD, S. 4, 2013, s. 157.

<sup>208</sup> RUHİ/RUHİ, s. 75.

<sup>209</sup> YHGK., 04.03.2009, 9-52/105, Kazancı İctihat Bilgi Bankası; KURT KONCA Nesibe, Türk Hukukunda Tebligata İlişkin Güncel Sorunlar ve Çözüm Önerileri, TBBD, S. 114, 2014, s. 240; PEKSÖZ Vildan, Adres Değişikliği Halinde Tebligat, İÜHFİM, c. LXXIV, S. 1, 2016, s. 349.

Teb. K. m. 16 ve Teb. Yön. m. 25 uyarınca; kendisine tebligat yapılacak kişi adresinde bulunmazsa, tebligat aynı konutta oturan kişilere veya hizmetçilerinden birine yapılır<sup>211</sup>. Belirtilen madde hükmüne aykırı olarak; borçluya çıkarılan satış ilanı tebligatının, borçlunun adreste bulunup bulunmadığı tespit edilmeden, aynı konutta oturan eşine tebliğ edilmesi, tebligatın usulsüz olmasından dolayı ihalenin feshi sebebidir<sup>212</sup>.

Teb. K. m. 17 ve Teb. Yön. m. 26 uyarınca; belli bir yerde sürekli olarak meslek ve sanatını icra edenler, o yerde bulunmadıkları takdirde, tebligat aynı yerdeki daimi memur veya müstahdemlerinden birine yapılır. Belirtilen madde hükmüne aykırı olarak; borçluya çıkarılan satış ilanı tebligatının, borçlunun tebligatın yapılacağı esnada o adreste geçici olarak bulunmadığı hususu tespit edilerek, tebligat mazbatasına şerh edilmeden, aynı yerde bulunan daimi işçisine tebliğ edilmesi, tebligatın usulsüz olmasından dolayı ihalenin feshi sebebidir<sup>213</sup>.

Teb. K. m. 32 uyarınca; tebligat usulüne aykırı yapılmış olsa bile, muhatabı tebliğ işlemi öğrenmiş ise tebligat geçerli sayılır<sup>214</sup>. Muhatabın tebligatı öğrendiğini söylediği tarih, tebliğ tarihi sayılır. Bu tarihin aksini iddia edenin, iddiasını yazılı belge ile ispatlaması gerekir. Muhatap tarafından bildirilen öğrenme tarihinin aksi tanık beyanıyla ispat edilemez<sup>215</sup>. Bu nedenle, mahkeme tarafından tanık beyanları doğrultusunda, borçlunun satıştan haberdar olduğuna göre karar verilemez<sup>216</sup>.

Ancak; satış ilanı borçluya hiç tebliğe çıkarılmamışsa artık ortada bir tebligat olmadığından Teb. K. m. 32'nin uygulanma imkanı olmayacaktır. Bu nedenle, borçlunun bir şekilde satış tarihinden önce satışın yapılacağını öğrenmiş olması, kendisine İİK. m. 127 uyarınca satış ilanının tebliğ edilmiş olduğu anlamına

---

<sup>210</sup> KÜÇÜK Alper Tunga, İcra ve İflas Hukukunda Tebligata İlişkin Düzenlemeler, 2016, İÜHFİM, c. LXXIV. S. 1, s. 307.

<sup>211</sup> PEKSÖZ, s. 353.

<sup>212</sup> Y. 12. HD., 14.10.2014, 19749/23677, MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 101.

<sup>213</sup> Y. 12. HD., 14.10.2014, 19380/23588, MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 102.

<sup>214</sup> ARSLAN, İhalenin Feshi, s. 95-96.

<sup>215</sup> YHGK., 12.02.1969, 172/107, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası; KÜÇÜK, s. 324.

<sup>216</sup> Y. 12. HD., 24.02.2011, 20009/1885, MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 103.

gelmeyeceğinden, borçluya satış ilanının tebliğ edilmemesi ihalenin feshi sebebidir<sup>217</sup>.

Kural, tebligatın ilgili asile yapılmasıdır. Ancak, asilin kanuni temsilcisi varsa tebligatın kanuni temsilcisine, vekili varsa tebligatın vekile yapılması gerekmektedir<sup>218</sup>. Teb. K. m. 11 ve HMK. m. 73, 81, 82 düzenlemeleri uyarınca; vekil vasıtasıyla takip edilen işlerde tebligat vekile yapılır. Birden fazla vekil varsa, bunlardan birisine yapılan tebligat yeterli olacaktır. Eğer tebligat birden fazla vekile yapılmışsa bunlardan ilkinde yapılan tebliğ tarihi asıl tebliğ tarihi sayılacaktır. İİK. m. 21 ve 57 uyarınca; icra dairelerince yapılacak tebligatlar Tebligat Kanunu hükümlerine göre yapılacağına göre, borçlu veya alacaklı icra takibinde bir vekil ile temsil edildiğinde, satış ilanı örneğinin vekile tebliğ edilmiş olması kanuni zorunluluktur. Vekili olan alacaklıya veya borçluya yapılacak tebligat geçerli olmaz<sup>219</sup>. Artırma ilanının vekile değil borçlu asile tebliğ edilmesi ihalenin feshi sebebidir<sup>220</sup>.

Satış ilanının hem vekile hem de borçlu asile tebliğ edilmesi durumunda, vekil varken tebligatın vekile yapılması gerektiği kuralına istinaden, kanuni süreler vekile tebliğ tarihinde başlayacaktır. Bu nedenle borçlu asile yapılan tebligatın usulüne uygun olup olmadığının sonuca bir etkisi yoktur<sup>221</sup>.

Borçlunun satışa hazırlık işlemleri sırasında ölmesi halinde, satış ilanı örneği borçluya değil mirasçılara tebliğ edilir. Vekil ölürse, tebligatın asile yapılması gerekmektedir. Vekil asil tarafından azledilirse azilnamenin vekile tebliğ edilmesinden veya vekil istifa ederse istifanın asile tebliğ edilmesinden sonra tebligatlar asile yapılacaktır<sup>222</sup>.

---

<sup>217</sup> Y. 12. HD., 21.09.2010, 19222/20491, MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 102.

<sup>218</sup> RUHİ/RUHİ, s. 74.

<sup>219</sup> KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 329.

<sup>220</sup> Y. 12. HD., 23.09.2014, 20788/22118, MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 275.

<sup>221</sup> Y. 12. HD., 25.09.2014, 18193/22458, MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 276.

<sup>222</sup> RUHİ/RUHİ, s. 74.

Satış ilanının, borçlunun sadece mal beyanında bulunurken belirtmiş olduğu ve kendisine hiçbir tebligatın yapılmadığı adrese Teb. K. m. 35 uyarınca tebliğ edilmesi, tebligatın usulsüz olmasından dolayı ihalenin feshi sebebidir<sup>223</sup>.

Açık artırma ilanı örneği, alacaklının satış talebi üzerine icra müdürü tarafından satış kararı verilen tarih itibarıyla tapu kaydında bulunan ilgililere tebliğe gönderilecektir. Satış kararının verildiği tarihten sonra tapu kaydına haciz şerhi işleyen haciz alacaklısına satış ilanının tebliğ edilmemesi ihalenin feshi sebebi değildir<sup>224</sup>.

İhalenin feshini şikayet etme hakkı sadece kendisine satış ilan örneği tebliğ edilmeyen ilgilidedir. Tebligat sadece muhatabını ilgilendirdiğinden, tapu kaydında ilgili sıfatıyla bulunan haciz alacaklısı, borçluya gönderilen satış ilanının usulsüz tebliğ edildiğini iddia ederek ihalenin feshini talep edemez<sup>225</sup>.

Satış ilanının bir örneğinin alacaklı, borçlu ve ilgililere tebliği mecburiyeti sadece normal satış ilanları için öngörülmüştür. Maddi hatalar nedeniyle düzeltme ilanı yayınlanması gerekirse, ihale tarihi değiştirilmeden sadece maddi hatalar belirtilerek ilan hazırlanır. Ancak düzeltme ilanı tarihi ile taşınmazın birinci açık artırma tarihi arasında yedi günden az zaman kalmışsa, daha önce ilan edilen günden yedi iş günü sonrası belirlenecek günde satışın yapılacağı düzeltme ilanında yazılır. Düzeltme ilanının ilgililere ayrıca tebliğ edilmesine gerek yoktur (İİK. m 126/2).

Yine; ihale alıcısı ihale bedelini süresinde yatırmazsa icra müdürü, alıcıdan önce en yüksek teklifte bulunan kişinin teklifi, 129. maddenin aradığı şartlara uygunsa ve bu kişinin adresi de biliniyorsa, bu kişiye bir muhtıra gönderecek ve teklif ettiği bedelle taşınmazı satın almasını teklif edecektir. Üç gün içinde satın almayı kabul ederse, taşınmaz kendisine ihale edilecektir. Bu kişi, teklifi kabul etmez veya üç gün içinde cevap vermez veya bulunamazsa, taşınmaz icra müdürlüğünce hemen artırmaya çıkarılacaktır. Bu açık artırma, ilgililere tebliğ edilmeyecek, sadece satış tarihinden en az yedi gün önce ilan edilecektir (İİK. m. 133/1).

<sup>223</sup> Y. 12. HD., 11.01.2010, 29143/69, MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 100.

<sup>224</sup> Y. 12. HD., 18.04.2019, 6019/6816, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

<sup>225</sup> Y. 12. HD., 31.10.2003, 17353/21375, RUHİ/RUHİ, s. 152.



İcra müdürünün ihaleyi feshetme yetkisi sadece İİK. m. 133 ile sınırlıdır. Bunun dışında, borçluya tebliğe gönderilen satış ilanı örneğinin tebliğ edilmemesi veya usulsüz tebliğ edilmesi nedeniyle, icra müdürü ihalenin feshine karar veremez. Artırma ilanı örneğinin tebliğ edilmediği veya usulsüz tebliğ edildiği iddiasının inceleme mercii, tebligatın muhatabı olan borçlu tarafından yapılacak ihalenin feshi şikayetinde, icra mahkemesi olacaktır<sup>226</sup>.

Kanun, açık artırma ilanının ilgililere tebliğini sadece taşınmaz satışlarında düzenlediğinden, taşınır satışlarında açık artırma ilanının ilgililere tebliğini kanun aramamıştır. Bu nedenle, taşınır malın açık artırma ilanının borçluya tebliğ edilmemesi ihalenin feshi sebebi değildir<sup>227</sup>.

Yargıtay 12. Hukuk Dairesi'nin yerleşmiş içtihatlarına göre; İİK. m. 114 uyarınca, taşınır malların ihalelerinde satış ilanının borçluya tebliği zorunlu değilse de, icra müdürlüğü tarafından satış ilanının borçluya tebliğine karar verilmesi durumunda, satış ilanının hiç tebliğ edilmemesi veya usulsüz tebliğ edilmesi ihalenin feshi sebebi olur<sup>228</sup>.

## **C. Satış (Artırma) Şartnamesi İle İlgili Fesih Sebepleri**

### **1. Taşınırlarda**

Satış ilanı dışında, icra müdürlüğü ayrıca taşınırın açık artırma şartnamesi ve tutanağını hazırlar. Şartnamede, satış ilanında yer almayan ve artırmanın yapılmasına yönelik bütün diğer hususlar detaylı bir şekilde yazılır. Şartname ihale koşullarını gösteren bir belge niteliğindedir<sup>229</sup>.

Taşınır satışlarında İİK. m. 114/3 uyarınca; gazete ile yapılacak ilanlara satış şartnamesinin tamamı teferruatlı bir şekilde geçirilmez. Satılacak malın cinsi, mahiyeti, önemli vasıfları, muhammen kıymeti, bulunduğu (satışın yapılacağı) yer,

<sup>226</sup> Y. 12. HD., 05.03.2012, 20837/6111, MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 392-393.

<sup>227</sup> YHGK., 25.02.2009, 12-5/86, MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 372-373.

<sup>228</sup> Y. 12. HD., 09.05.2016, 9195/13497, MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 70.

<sup>229</sup> Bkz. İİK. Yön. m. 47; AKYAZAN, s. 33; ARSLAN, İhalenin Feshi, s. 98; ERTURGUT, s. 88.

ikinci artırmanın gün ve saati yazılmalıdır. Bunların dışında satış şartnamesinin vs. bilgilerin nereden ve ne suretle öğrenilebileceği yazılır<sup>230</sup>.

Taraflar, şartnamenin tamamını, masraflarını kendileri karşılamak şartıyla diledikleri şekilde ilan edebilirler. Ancak bu ilan resmi işlemlere etki yapmaz (İİK. m. 114/3). İlanı yaptıran taraf, ilan masraflarını kendi ödemelidir, yoksa paraya çevirme masrafları gibi satış bedelinden karşılanmasını isteyemez. Ayrıca bu şekilde yapılan ilanlardaki hatalar ve eksiklikler ihalenin feshine sebebiyet vermezler<sup>231</sup>.

Elektronik ortamda verilecek teklifler haczedilen malın muhammen bedelinin yüzde ellisinden az olamaz. Teklif verecek olan, muhammen bedelin yüzde yirmisi nispetinde teminat göstermek zorundadır, satışa çıkarılan taşınır üzerinde hakkı olan alacaklının alacağı en az bu oranda ise teminat aranmaz.

İİK. Yön. m. 47, taşınırın açık artırma şartnamesinde yazılması gereken hususları düzenlemiştir. Bu maddeye göre şartnameye, satışı yapacak olan icra dosya numarası, alacaklının ve borçlunun adları ve soyadları, ilanın şekli ve artırmanın yapılacağı yer, gün ve saat yazılır. Ayrıca, birinci ve ikinci artırma tarihleri ile her iki artırma için elektronik ortamda teklif vermenin başlayacağı ve sona ereceği gün, artırma şartları, taşınırın cinsi ve muhammen bedeli yazılmalıdır. Bunların dışında şartnameye, satış ilanında yazılan bilgilerin detayları yazılmalıdır. Bunlar; ihaleye katılmak için ne teminat gösterilmesi gerektiği, satışın peşin para ile yapılacağı, ihale bedelinin ödenmesi için verilecek süre ve ihale alıcısının hangi masraflardan sorumlu olduğu bilgileri yazılmalıdır.

Ayrı ekonomik değeri olan ve aralarında ortak kullanım birlikteliği bulunmayan, elektronik ev eşyası niteliğindeki taşınır malların ayrı ayrı satılması gerekir. Bu nedenle aynı yerde bulunsa bile, birlikte satılmalarını gerektiren ekonomik bir bütünlük taşımayan taşınır mallar için, artırma ilanında ve artırma şartnamesinde ayrı ayrı satış saati belirtilmeyip tek bir saatte birlikte satışa çıkarılmaları ihalenin feshi sebebi olacaktır<sup>232</sup>.

<sup>230</sup> Y. 12. HD., 24.03.2016, 4290/8823, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası; ERTURGUT, s. 88.

<sup>231</sup> PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, s. 208, ERTURGUT, s. 85.

<sup>232</sup> Y. 12. HD., 27.01.2005, 23272/1128, KARMIŞ, s. 518.

## 2. Taşınmazlarda

Açık artırmada, taşınmaz kendisine ihale edilen alıcı, bu taşınmazı açık artırma şartnamesinde belirtilen hususlar dairesinde iktisap etmiş sayılır<sup>233</sup>. Açık artırma şartnamesinde belirtilmeyen mükellefiyetler ihale ile alıcıya intikal etmez. Bu anlamıyla, açık artırma şartnamesi, ihale alıcısı için adeta bir tapu sicili niteliğindedir. Bu nedenle açık artırma şartlarının eksiksiz olarak saptanması önem arz etmektedir<sup>234</sup>.

İİK. m. 124/1 uyarınca; açık artırmayı yapacak icra müdürlüğü, taşınmazın bulunduğu yerin adetlerine göre en elverişli şekilde artırma şartlarını saptayacaktır. Hazırlanan şartname, birinci açık artırmadan önce, en az on gün süre ile icra müdürlüğünde herkesin görmesi için açık bulundurulacaktır (İİK. m.124/2)<sup>235</sup>.

7101 SK. m. 1 ile İİK. m. 128'e eklenen 5. fıkra uyarınca; ticari ve ekonomik bütünlük taşıyan veya birlikte daha yüksek bir bedelle satılacağı düşünülen mal ve haklar bir bütün olarak birlikte satılacaktır<sup>236</sup>.

Yargıtay'ın yerleşmiş içtihatlarına göre, birbirinden bağımsız ve ayrı tapu senedine bağlı taşınmazların ayrı ayrı ihaleye çıkarılması gerekmektedir. Bu nedenle ayrı tapu senedine bağlı birden fazla taşınmaz için artırma ilanında ve artırma şartnamesinde taşınmazların ayrı ayrı düzenlenmesi ve ayrı ayrı satış saati verilmesi gerekir. Bu taşınmazların, artırma ilanında ve şartnamesinde birlikte satılacağı düzenlenmesi ve aynı saatte satılacak olması, satışa rağbeti azaltacağından ve ihale bedeli de ayrı satıştan beklenenden daha az miktarda kalabileceğinden ihalenin feshi sebebi<sup>237</sup> olarak kabul edilmiştir<sup>238</sup>.

<sup>233</sup> PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, s. 217.

<sup>234</sup> AKYAZAN, s. 33; ARSLAN, İhalenin Feshi, s. 98; KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 328.

<sup>235</sup> KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 330.

<sup>236</sup> Y. 12. HD., 22.01.2014, 35520/1384, KARMIŞ, s. 1440-1441.

<sup>237</sup> Y. 12. HD., 22.11.2011, 6836/23583, MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 103.

<sup>238</sup> MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 351.

### a. Satış Şartnamesinin İçeriği

Açık artırma şartnamesinde yazılması gereken şartların detaylı içeriği İİK. m. 124 ve 125 ile İİK. Yön. m. 49'da düzenlenmiştir<sup>239</sup>.

İİK. Yön. m. 49, taşınmaz açık artırma şartnamesinde yazılması gereken hususları düzenlemiştir. Bu maddeye göre şartnameye; satışı yapacak olan icra dosya numarası, alacaklının ve borçlunun adları ve soyadları, artırmının yapılacağı yer, gün ve saat yazılır. Ayrıca, şartnamenin açık bulundurulduğu ilk gün, birinci ve ikinci artırma tarih ve saatleri ile her iki artırma için elektronik ortamda teklif vermenin başlayacağı ve sona ereceği gün, taşınmazın tapu kaydı ve niteliği, varsa borçlunun taşınmazla temin edilmiş kişisel borçlarının da alıcıya intikal edeceği, tapu sicilindeki diğer bilgiler ve taşınmaz üzerindeki mükellefiyetler, muhammen bedel, artırmaya iştirak edeceklerin taşınmazın takdir edilen kıymetinin yüzde yirmisi oranında teminat göstermeleri gerektiği, taşınmazın son imar durumu, ihale alıcısının hangi masraflardan sorumlu olduğu bilgileri yazılmalıdır.

Açık artırmaya iştirak edecek olanların; taşınmazın muhammen bedelinin yüzde yirmisi oranında pey akçesi veya milli bir bankanın teminat mektubunu vermeleri gerektiği, elektronik ortamda teklif verecek olanlarında bu teminatı vermeleri gerektiği ayrıca elektronik ortamda teklif vermeye ilişkin hususların neler olduğu, açık artırma şartnamesine yazılmalıdır (İİK. m. 124/3).

Açık artırma yerinde fiilen veya elektronik ortamda açık artırmaya iştirak edecek olanlar, kanunun emredici hükmü gereğince taşınmazın muhammen bedelinin yüzde yirmisi oranında teminat göstermek zorundadırlar. Bu teminatı göstermeyen kişilerin açık artırmaya iştirak etmeleri olanaksız olup ileri sürdükleri peyler de geçerli değildir<sup>240</sup>.

Kanun metninde teminatın pey akçesi veya milli bir bankanın teminat mektubu olarak gösterilebileceği belirtilmiştir. Pey akçesinden kasıt, nakit Türk Lirası veya resmi kuru belli yabancı paradır. Ancak şartnamede, ihaleye iştirak için nakit TL

<sup>239</sup> KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 330.

<sup>240</sup> YHGK., 24.11.2004, 12-637/612, Y. 12. HD., 16.12.1994, 15867/16235, MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 105.

veya teminat mektubu yatırılması gerektiği açıkça düzenlenmesi halinde artık resmi kuru belli yabancı para ile ihaleye iştirak edilmesinin ihalenin feshi sebebi olacağı açıktır<sup>241</sup>.

Açık artırmaya çıkarılan taşınmaz üzerinde hakkı olan alacaklının alacağı, yüzde yirmi oranını karşılarsa, bu alacaklının artırmaya iştirak etmesi durumunda ayrıca pey akçesi ve teminat istenmez (İİK. m. 124/4).

Taşınmaz kendisine ihale edilen ihale alıcısının alacağı, taşınmazın muhammen bedelinin yüzde yirmisi oranında veya bu oranın üzerinde ise artırmaya katılabilmek için teminat göstermesi gerekmez<sup>242</sup>. Ancak ihale alıcısının alacağı, taşınmazın muhammen bedelinin yüzde yirmisinden az ise, teminatın tamamını göstererek değil, eksik kalan kısmını tamamlayarak ihaleye iştirak etmiş olmalıdır<sup>243</sup>. Aksi takdirde yapılan ihalenin feshi gerekir.

Satışı yapılacak taşınmazın tapu kaydında haciz koydurmuş olan alacaklılar birden fazlaysa, bir haciz alacaklısının teminat göstermemesi için, ihale sonucunda hissesine düşmesi tahmin olunan payın muhammen bedelin yüzde yirmisi veya üzerinde olması gerekir<sup>244</sup>. Bu oranın altında kaldığı halde, ihaleye teminatsız katılmasına izin verilmeyen şikayetçinin ihalenin feshi talebi reddedilmelidir<sup>245</sup>.

İİK. m. 125/1 uyarınca; açık artırma şartnamesine, satışa çıkarılan taşınmazın üzerindeki irtifak hakları, taşınmaz mükellefiyetleri, ipotekler, ipotekli borç senetleri, irat senetleri ile birlikte satıldığı ve borçlunun satışa konu taşınmaz ile temin edilmiş şahsi borçlarının da alıcıya geçeceği belirtilir<sup>246</sup>. Taşınmaz üzerindeki mükellefiyetler, artırma şartnamesinin bir bölümü olan mükellefiyetler listesinde yazılmaktadır. Bu nedenle, taşınmaz mülkiyetinin mükellefiyetler listesinde

---

<sup>241</sup> Y. 12. HD., 16.10.2000, 14552/15154, KARMIŞ, s. 688.

<sup>242</sup> Y. 12. HD., 02.12.2014, 29128/29063, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

<sup>243</sup> Y. 12. HD., 07.07.2011, 33354/15606, KARMIŞ, s. 697.

<sup>244</sup> KURU, Ders Kitabı, s. 228.

<sup>245</sup> Y. 12. HD., 12.03.2012, 23233/7433, KARMIŞ, s. 691.

<sup>246</sup> HELVACI, s. 331-332.

belirtilecek mükellefiyetlerle birlikte alıcıya devredileceğinin şartnamede yazılmış olması kafidir<sup>247</sup>.

Maddede bahsi geçen, taşınmaz üzerindeki irtifak hakları; eşyaya bağlı irtifaklar, intifa hakkı, üst hakkı, kaynak hakkı, kişisel irtifak hakları ve kamuya ait irtifak haklarıdır. Bunlardan başka, taşınmazın tapu siciline şerh verilmek suretiyle kuvvetlendirilmiş kişisel haklardan olan, ön alım hakkı, geri alım hakkı, alım hakkı ve kira sözleşmesinin artırma şartnamesinde belirtilmesi gerekmektedir. Madde düzenlemesinde alıcıya geçeceği belirtilen borçlar vadesi gelmemiş olan borçlardır. Vadesi gelmiş olan borçlar alıcıya geçmez ve satış bedelinde öncelikle ödenirler<sup>248</sup>.

İİK. m. 125/2 ve TMK. m. 888 uyarınca; alıcıya devredilen ipotek veya ipotekli borç senedi ile teminat altına alınmış borçlarda, asıl borçlunun borcundan kurtulması için alacaklının müracaat hakkının saklı olduğunu ihaleden itibaren bir sene içinde kendisine bildirmemiş olması gerekir. Eğer ihaleden itibaren bir sene içinde alacaklı, asıl borçluya, müracaat hakkını saklı tuttuğunu bildirirse asıl borçlunun sorumluluğu devam edecektir. Bildirmezse alıcı asıl borçtan tek başına sorumlu olacaktır<sup>249</sup>.

Bu durumda alacaklı taşınmazın, sonradan tesis edilen mükellefiyetle veya onsuz, satışa çıkarılmasını talep edebilir. Sonradan tesis edilen mükellefiyet olmaksızın satışın yapılması tercih edildiğinde, satış bedeli alacaklının alacağını aşarsa, aşan kısım yine hacizden sonra tesis edilen ipotete ödenecektir<sup>250</sup>.

Artırma şartnamesinde alıcıya ait olduğu belirtilen KDV'nin alıcı tarafından kendisine verilen sürede ödenmezse, ihale bedelinin tamamen ödenmemesinden dolayı ihale kararı icra müdürü tarafından İİK. m. 133 uyarınca kaldırılabilir<sup>251</sup>.

Bunların yanında; taşınmazın muhammen bedeli ile tapu kaydı ve niteliği, satışa konu taşınmaz belediye sınırları içindeyse ilgili belediye imar müdürlüğünden temin

---

<sup>247</sup> ARSLAN, İhalenin Feshi, s. 47; MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 111; PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, s. 217.

<sup>248</sup> RUHİ/RUHİ, s. 70.

<sup>249</sup> POSTACIOĞLU, s. 486-487; HELVACI, s. 332-333.

<sup>250</sup> KURU, Ders Kitabı, s. 230.

<sup>251</sup> Y. 12. HD., 15.03.1993, 1731/5281, KARMIŞ, s. 698; AKYAZAN, s. 38; POSTACIOĞLU, s. 487.

edilecek son imar durumunun da açık artırma şartnamesine yazılması gerekir<sup>252</sup>. Ancak imar durumunun istenmemiş olması tek başına ihalenin feshi sebebi değildir. Son imar durumu taşınmazın değerini etkileyecek nitelikteyse, istenmemiş ve artırma şartnamesine yazılmamış olması ihalenin feshini gerektirecektir<sup>253</sup>.

Taşınmazın dosyasına gelen son imar durumundaki değere olumlu etki yapacak hususların açıkça artırma ilanı ve şartnamesinde belirtilmemesi yapılan ihalenin feshini gerektirir<sup>254</sup>.

İİK. Yön. m. 49'da belirtilen şartları ihtiva eden şartname icra müdürü tarafından tarihi yazılarak, imzalanır ve mühürlenir.

#### **b. Satış Şartnamesi ve Mükellefiyetler Listesinin Hazırlanması**

Artırma şartnamesi, artırmaya çıkarılacak taşınmazın hukuki ve fiziki durumu hakkında ilgilileri aydınlatıcı bilgiler içerir. Hazırlanacak şartnamede belirtilen şartların gerçekleşmesi halinde ihale kararı verilebilir. İhale alıcısı da görüp kabul etmiş sayıldığı şartname hükümleri ile bağlı kalır<sup>255</sup>.

Taşınır satışlarında İİK. m. 114/3, taşınmaz satışlarında İİK. m. 126/3 uyarınca; gazete ile yapılacak ilanlara satış şartnamesinin tamamı teferruatlı bir şekilde geçirilmez. Satılacak malın cinsi, mahiyeti, önemli vasıfları, muhammen kıymeti, bulunduğu (satışın yapılacağı) yer, ikinci artırmanın gün ve saati yazılmalıdır. Bunların dışında satış şartnamesinin vs. bilgilerin nereden ve ne suretle öğrenilebileceği yazılır.

İİK. m. 124/1 uyarınca; açık artırmayı yapacak icra müdürlüğü, taşınmazın bulunduğu yerin adetlerine göre en elverişli şekilde artırma şartlarını saptayacaktır. Hazırlanan şartname, birinci açık artırmadan önce, en az on gün süre ile icra müdürlüğünde herkesin görmesi için açık bulundurulacaktır (İİK. m.124/2).

---

<sup>252</sup> Bkz. İİK. Yön. m. 49.

<sup>253</sup> Bkz. 18.06.1958 gün ve 11/13 sayılı İBK, KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 331.

<sup>254</sup> Y. 12. HD., 22.09.2005, 13316/17755, KARMIŞ, s. 722.

<sup>255</sup> KARMIŞ, s. 682.

Açık artırmada, taşınmaz kendisine ihale edilen alıcı, bu taşınmazı açık artırma şartnamesinde belirtilen hususlar dairesinde iktisap etmiş sayılır<sup>256</sup>. Açık artırma şartnamesinde belirtilmeyen mükellefiyetler ihale ile alıcıya intikal etmez. Bu anlamıyla, açık artırma şartnamesi, ihale alıcısı için adeta bir tapu sicili niteliğindedir. Bu nedenle açık artırma şartlarının eksiksiz olarak saptanması önem arz etmektedir<sup>257</sup>.

Açık artırma şartnamesinin hazırlanmasında göz önünde bulundurulması gereken şartların neler olduğu İİK. m. 124 ve 125 ile İİK. Yön. m. 49'da ayrıntılı olarak belirtilmiştir. Artırma şartnamesi ihale alıcısı için adeta bir tapu sicili niteliğinde olduğundan, artırma şartlarının tam, eksiksiz, Kanun ve Yönetmeliğe uygun olarak belirlenmesi ve ilgililerin bu şartlardan haberdar olmaları yapılacak artırmanın sıhhati açısından çok önemlidir<sup>258</sup>.

İhale alıcısı, artırma şartnamesinde belirtilen şartlar çerçevesinde malın mülkiyetini kazanacağından, taşınmaz üzerindeki olumlu ve olumsuz bütün engellerin, taşınmazın fiili durumunun, taşınmaz üzerindeki mükellefiyetlerin, ihale alıcısına geçecek yük ve takyidatların açık bir şekilde gösterilmesi gerekmektedir. Artırma şartnamesinde gösterilmeyen bu mükellefiyetlerden, ihale kararı verilmesi ile birlikte artık ihale alıcısı sorumlu tutulamaz<sup>259</sup>.

Yargıtay'ın yerleşmiş içtihatlarına göre, birbirinden bağımsız ve ayrı tapu senedine bağlı taşınmazların ayrı ayrı ihaleye çıkarılması gerekmektedir<sup>260</sup>. Bu nedenle ayrı tapu senedine bağlı birden fazla taşınmaz için artırma ilanında ve artırma şartnamesinde taşınmazların ayrı ayrı düzenlenmesi ve ayrı ayrı satış saati verilmesi gerekir. Bu taşınmazların, artırma ilanında ve şartnamesinde birlikte satılacağına düzenlenmesi ve aynı saatte satılacak olması, satışa rağbeti azaltacağından ve ihale bedeli de ayrı satıştan beklenenden daha az miktarda kalabileceğinden ihalenin feshi sebebi olarak kabul edilmiştir<sup>261</sup>.

---

<sup>256</sup> PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, s. 217.

<sup>257</sup> KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 328.

<sup>258</sup> KURU, İstinaf, s. 305.

<sup>259</sup> KARMIŞ, s. 682.

<sup>260</sup> POSTACIOĞLU, s. 483; ARSLAN, İhalenin Feshi, s. 102.

<sup>261</sup> Y. 12. HD., 22.11.2011, 6836/23583, MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 103, 351.



Mükellefiyetler listesi; açık artırma şartnamesinin bir bölümünü oluşturması ve bu itibarla tapu sicili görünümünde olması ayrıca satış bedelinin paylaşılması sırasını belirten sıra cetveli niteliğinde olmasından dolayı önem arz eder<sup>262</sup>.

Mükellefiyetler listesini, satışı yapacak icra müdürü hazırlar (İİK. m. 128/1)<sup>263</sup>. İcra müdürü artırmayı ilan ederken bir taraftan da satışa konu taşınmaz üzerinde mükellefiyet olup olmadığını re'sen tapu sicil müdürlüğünden sorarak tespit eder. Tespit edilen ve artırma ilanı ile İİK. m. 126/3 uyarınca taşınmaz üzerinde hak sahibi olduklarını iddia edenlerin iddia ettikleri mükellefiyetler hazırlanacak bu listeye eklenir<sup>264</sup>.

Satışa konu taşınmazın tapu kaydında bulunan hacizler İİK. m. 128 anlamında mükellefiyet sayılmadıklarından, tapu kaydındaki diğer hacizler mükellefiyet listesine eklenmezler<sup>265</sup>.

Mükellefiyetler listesinde bulunması gereken mükellefiyetler; taşınmaz üzerindeki tapuya tescil edilmiş irtifak hakları (TMK. m. 779-838), taşınmaz yükleri (TMK. m. 839-849), ipotekler (TMK. m. 881-897), ipotekli borç senetleri (TMK. m. 898-902), irat senetleri (TMK. m. 903-929) ile tapuya şerh verilmiş olan kişisel haklar (TMK. m. 1009 ve TBK. m. 237) ve tasarruf yetkisi kısıtlamaları (TMK. m. 1010) olarak sayılabilir<sup>266</sup>.

İİK. m. 125/1 uyarınca; açık artırma şartnamesine, satışa çıkarılan taşınmazın üzerindeki irtifak hakları, taşınmaz mükellefiyetleri, ipotekler, ipotekli borç senetleri, irat senetleri ile birlikte satıldığı ve borçlunun satışa konu taşınmaz ile temin edilmiş şahsi borçlarının da alıcıya geçeceği belirtilir<sup>267</sup>. Taşınmaz üzerindeki mükellefiyetler, artırma şartnamesinin bir bölümü olan mükellefiyetler listesinde yazılmaktadır. Bu nedenle, taşınmaz mülkiyetinin mükellefiyetler listesinde belirtilecek mükellefiyetlerle birlikte alıcıya devredileceğinin şartnamede yazılmış

---

<sup>262</sup> KURU, İstinaf, s. 307.

<sup>263</sup> BERKİN Necmettin M., Tapuda Kayıtlı Olduğu Halde Mükellefiyet Listesine Geçirilmeyen Haklardan Alıcının Mesuliyeti, İÜHFİM, c. XXXIV, S. 1-4, 1968, s. 285.

<sup>264</sup> KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 331.

<sup>265</sup> KURU, İstinaf, s. 308.

<sup>266</sup> POSTACIOĞLU, s. 489; ÜSTÜNDAĞ, s. 323; MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 111.

<sup>267</sup> BERKİN, s. 289.

olması kafidir. Ne var ki; uygulamada mükellefiyetler listesinin tamamı artırma şartnamesine aynen geçirilmektedir<sup>268</sup>.

Satışa konu taşınmaz rehni ile teminat altına alınmış muaccel borçlar, ihale alıcısına devredilmeyip satış bedelinden rüçhanlı olarak ödenirler (İİK. m. 125/3). Kanun; sonradan tesis edilen taşınmaz mükellefiyetleri ve ipotekli/hacizli taşınmazların kiralanmasında ipotek/haciz alacaklısını korumak gayesiyle m. 132 hükmünü oluşturmuştur. Bu maddeye göre; borçlu hacizden sonra, hacizli bu taşınmazı, alacaklının rızasını almadan, üçüncü kişi lehine ipotek verirse, bu ipotek rızası alınmamış alacaklının hakkını etkilemeyecektir<sup>269</sup>.

İİK. m. 125/4 uyarınca; hangi masrafların ihale alıcısına ait olacağı açık artırma şartnamesinde açıkça belirtilmelidir. Uygulamada alıcıya ait olduğu bildirilen giderleri; tellaliye ücreti, damga vergisi, tapu alım harcı, KDV ve tahliye giderleri olarak sayabiliriz. Bu giderlerin tek tek açık artırma şartnamesinde belirtilmiş olması önem arz eder. Çünkü artırma şartnamesinde alıcıya ait olduğu açıkça belirtilmeyen bir giderden alıcının sorumlu tutulması beklenemez<sup>270</sup>.

Taşınmaz satışlarında ayrıca, İİK. m. 126/3 uyarınca, ipotek sahibi alacaklılarla diğer ilgililerin satışa konu taşınmaz üzerindeki haklarını<sup>271</sup> özellikle faiz ve masraflara ilişkin iddialarını<sup>272</sup> dayanak belgeleri ile birlikte on beş gün için icra müdürlüğüne bildirmeleri ilana eklenir. Aksi durumda, hakları tapu sicil kayıtlarından anlaşılamazsa bu ilgililerin satış bedelinin paylaşılmasına dahil edilmeyecekleri ilana eklenir. Bu ihtar taşınmaz üzerindeki irtifak hakkı sahiplerine de yapılacaktır<sup>273</sup> (İİK. Yön. m. 50/f). Artırma ilanına eklenecek bu hususların satış şartnamesinde de yer alması gerekir.

Taşınmaz üzerinde sınırlı aynı hak veya tapu siciline şerh verilmiş şahsi hak sahibi olduğunu iddia eden üçüncü kişi, ancak ilana eklenecek bu ihtar ile söz konusu hakkını ileri sürebilecek ve düzenlenecek mükellefiyetler listesinde hakkı yer

<sup>268</sup> MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 111.

<sup>269</sup> BERKİN, s. 286; PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, s. 217.

<sup>270</sup> KURU, İstinaf, s. 307.

<sup>271</sup> Bkz. TMK. m. 727, 744, 841, 865, 867, 893.

<sup>272</sup> Bkz. TMK. m. 875 ve 876.

<sup>273</sup> KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 328.

alabilecektir. Mükellefiyetler listesinde yer alan haklar, ihale alıcısına intikal edebileceğinden, üçüncü kişi tapu sicil kayıtlarından anlaşılmayan haklarını icra dairesine bildirmezse, artık mükellefiyetler listesinde de yer almayacak bu hakların, ihale alıcısına karşı ileri sürülme şansı kalmaz<sup>274</sup>.

Mükellefiyetler listesi artırma şartnamesinin bir bölümünü oluşturduğundan ve artırma şartnamesi de herkesin görebilmesi için artırmadan önce en az on gün süreyle icra müdürlüğünde açık bırakılması gerektiğinden (İİK. m. 124/2), mükellefiyetler listesinin de yapılması, kesinleşmesi ve artırma şartnamesine eklenmesi artırma gününden en az on gün önce tamamlanmalıdır<sup>275</sup>.

### **c. Satış Şartnamesinin Kesinleşmesi**

Satış şartnamesinin bir bölümü olan ve icra müdürü tarafından hazırlanan mükellefiyetler listesi; tapu kaydında haczi bulunan alacaklılara ve borçluya tebliğ edilerek varsa itirazlarını bildirmeleri için kendilerine üç günlük süre verilir, borçlu veya haciz ilgilisi mükellefiyetler listesinin kendilerine tebliğinden itibaren üç gün içinde yazılı veya sözlü olarak icra müdürlüğüne itirazda bulunabilirler. Bu konudaki itirazlara İİK. m. 96 ve 97'de düzenlenen istihkak hükümleri uygulanacaktır (İİK. m. 128/1)<sup>276</sup>.

Mükellefiyet listesine itiraz, listede yer alan bir hakkın kendisine ilişkin, mesela ipotek hakkının son bulunduğu dair esasa ilişkin bir itiraz şeklinde olabilir. Esasa ilişkin itirazların mükellefiyet listesinin tebliğinden itibaren üç gün içinde yapılması gerekir. Bunun dışında icra müdürü mükellefiyet listesini hazırlarken bu konudaki kanun hükümlerine aykırı hareket ederse, borçlu veya haciz ilgilileri mükellefiyet listesinin tebliğinden itibaren yedi gün içinde İİK. m. 16 uyarınca usule ilişkin şikayet haklarını kullanabilirler<sup>277</sup>.

Alacaklı veya borçlunun üç gün içinde itiraz etmesi halinde, icra müdürü dosyayı derhal icra mahkemesine gönderir. İcra mahkemesi İİK. m. 97/1 uyarınca önce, takibin devamına veya ertelenmesine karar vermelidir. İcra mahkemesi, takibin

<sup>274</sup> BERKİN, s. 291; MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 186.

<sup>275</sup> KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 331.

<sup>276</sup> POSTACIOĞLU, s. 483; PEKCANİTEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, s. 218.

<sup>277</sup> KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 332.

devamına karar verirse taşınmaz itiraz edilen haktan ayrı olarak satılacaktır. Takibin ertelenmesine karar verilmesi halinde, taşınmazın satışına istihkak davası sonuçlanınca devam edilebilir. Bu durumda taşınmaz üzerindeki hakkı itiraza uğrayan üçüncü kişi, icra takibinin ertelenmesi veya devamı hakkındaki icra mahkemesi kararının, kendisine tebliğinden itibaren, yedi gün içinde haciz alacaklısı aleyhine icra mahkemesinde istihkak davası açmak mecburiyetindedir. İstihkak davası açmayan üçüncü kişi, alacaklıya karşı bu iddiasından vazgeçmiş sayılacaktır (İİK. m. 97/6)<sup>278</sup>. Bu durumda artık bu iddiasını satışa konu takip dosyasında alacaklıya karşı ileri süremeyecek ancak borçlu aleyhine sebepsiz zenginleşme davası açabilecektir.

Üç günlük sürede itiraz edilmezse, itiraz edilir fakat yedi gün içinde istihkak davası açılmazsa veya istihkak davasında verilen hüküm kesinleşirse mükellefiyetler listesi kesinleşir. Mükellefiyetler listesi artık o artırma için tapu sicili hükmündedir. Kesinleşen mükellefiyetler listesi açık artırma şartnamesine eklenecek ve mükellefiyetler listesini de kapsayan açık artırma şartnamesi, İİK. m. 124/2 uyarınca birinci açık artırmadan önce, en az on gün süre ile icra müdürlüğünde herkesin görmesi için açık bulundurulacaktır<sup>279</sup>.

Artırma şartnamesinin bir bölümünü oluşturan kesinleşen mükellefiyetler listesi artık o ihale için tapu sicili hükmünde olacaktır. Alıcı sadece mükellefiyetler listesinde yazılmış olan mükellefiyetlerden sorumludur. Listede yazılı olmayan mükellefiyetler, tapu sicilinde mevcut bile olsa artık iyiniyetli alıcıya karşı ileri sürülemez. Ancak alıcı tapu sicilinde yazılı olan mükellefiyetleri biliyorsa, bunlar mükellefiyet listesine yazılmamışsa, alıcının buradaki kötü niyeti korunmaz ve kendisine karşı varlığını bildiği mükellefiyetler ileri sürülebilir. Mükellefiyetler listesi taşınmaz satışında tapu siciline üstün tutulmaktadır. Bu nedenle alıcının artırma şartnamesini ve onun bir bölümü olan mükellefiyetler listesini incelemiş olması yeterli olup ayrıca tapu sicilini inceleme mecburiyeti bulunmamaktadır<sup>280</sup>.

---

<sup>278</sup> MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 117.

<sup>279</sup> RUHİ/RUHİ, s. 76.

<sup>280</sup> BERKİN, s. 288; KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 333-334.

İİK. m. 128'de anlatılan; mükellefiyetler listesine eklenebilecek mükellefiyetler, taşınmazın haczinden önce tapu kaydında var olan mükellefiyetlerdir. Bu haliyle bu koşuldaki mükellefiyetler haciz koyan alacaklıya karşı da ileri sürülebileceği için mükellefiyetler listesinde yer almaktadır.

Ancak borçlu, haciz alacaklısının rızası olmadan da haczedilen taşınmaz üzerine yeni mükellefiyetler tesis ettirebilir. Bu yeni mükellefiyetler haciz alacaklısının hakkından sonra gelecektir.

Kanun; sonradan tesis edilen taşınmaz mükellefiyetleri ve ipotekli/hacizli taşınmazların kiralanmasında ipotek/haciz alacaklısını korumak gayesiyle m. 132 hükmünü oluşturmuştur. Bu maddeye göre; borçlu hacizden sonra, hacizli bu taşınmazı, alacaklının rızasını almadan, üçüncü kişi lehine ipotek verirse, bu ipotek rızası alınmamış alacaklının hakkını etkilemeyecektir.

Bu durumda alacaklı taşınmazın, sonradan tesis edilen mükellefiyetle veya onsuz, satışa çıkarılmasını talep edebilir. Sonradan tesis edilen mükellefiyet olmaksızın satışın yapılması tercih edildiğinde, satış bedeli alacaklının alacağını aşarsa, aşan kısım yine hacizden sonra tesis edilen ipoteğe ödenecektir<sup>281</sup>.

#### **d. Kıymet Takdiri Yapıtırılması ve Kesinleşmesi**

Mükellefiyetler listesinin kesinleşmesi ile birlikte icra müdürünün yeniden kıymet takdiri yaptırması gerekmektedir. Fakat uygulamada haciz esnasında yapılan kıymet takdiri satışa esas kabul edilmekte ve yeniden kıymet takdiri yaptırılmamaktadır. Taşınmaz üzerindeki mükellefiyetlerin kıymete etkisi hazırlatılan kıymet takdirinde nazara alınacaktır. Yeni ortaya çıkan mükellefiyetler taşınmazın önceden yaptırılan kıymet takdirini etkileyecek nitelikteyse, icra müdürü yeniden kıymet takdiri yaptırır. Ancak yeni mükellefiyetler ortaya çıkmadıysa, taşınmazın değerine etki edecek bir durum olmadığından tekrar kıymet takdiri yaptırılmasına gerek olmayacaktır. Kıymet takdiri raporu; borçluya, haciz ilgililerine ve diğer ipotek alacaklılarına, sonradan

---

<sup>281</sup> KURU, Ders Kitabı, s. 230.

bildirilen bir adres bulunmaması halinde, tebligatın yapıldığı icra dosyasındaki tapu adreslerine tebliğ edilecektir (İİK. m. 128/2)<sup>282</sup>.

Ortaklığın giderilmesi davalarında, HMK m. 322 uyarınca; ortaklığın satış yoluyla giderilmesine karar verildiği durumlarda taşınmaz ihalelerinin İİK hükümlerine göre yapılması gerekmektedir. Satıştan önce bilirkişi marifetiyle kıymet takdirinin yaptırılmamış olması ihalenin feshi sebebi olup mahkemece re'sen gözetilmelidir<sup>283</sup>.

Ortaklığın giderilmesi davasında da satış memuru tarafından taşınmazın yeniden kıymet takdirinin yapılması gerekmektedir. Kıymet takdiri yaptırmadan, sulh hukuk mahkemesi tarafından ortaklığın giderilmesi davasında yapılan kıymet takdiri esas alınarak satış yapılamaz. İhalenin dava esnasında yaptırılan kıymet takdirine göre yapılması tek başına ihalenin feshi sebebidir<sup>284</sup>. Burada da satış memuru tarafından yaptırılan kıymet takdiri raporunun ilgililere tebliğ edilmesi varsa itirazlarını sunmaları beklenmelidir<sup>285</sup>.

Satışa çıkarılan taşınmazda eklenti niteliğinde teşvikli mal varsa icra müdürü bu malların kıymetini ayrıca takdir ettirecektir. Artırmadan önce ilgili kurumlardan bu mallar üzerindeki vergi, resim, harç gibi yükümlülüklerin olup olmadığı sorulacaktır. Satış isteyen alacaklı talep ederse bu mallar satış dışında bırakılabilirler. Birlikte satılmasını talep ederse bu malların aynından kaynaklanan üzerlerindeki vergi, resim ve harç gibi kamu alacakları nazara alınarak İİK. m. 129 hükümlerine göre taşınmazla birlikte satılabilir (İİK. m. 128/4)<sup>286</sup>.

Yargıtay'ın yerleşmiş içtihatlarına göre, birbirinden bağımsız ve ayrı tapu senedine bağlı taşınmazların kıymet takdirlerinin ayrı ayrı yapılması ve ayrı ayrı ihaleye çıkarılması gerekmektedir. Bu nedenle ayrı tapu senedine bağlı birden fazla taşınmaz için artırma ilanında ve artırma şartnamesinde taşınmazların ayrı ayrı düzenlenmesi ve ayrı ayrı satış saati verilmesi gerekir. Bu taşınmazların, artırma ilanında ve şartnamesinde birlikte satılacağı düzenlenmesi ve aynı saatte satılacak olması,

---

<sup>282</sup> AKYAZAN, s. 47; PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, s. 218; KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 332-333.

<sup>283</sup> Y. 12. HD., 20.01.2003, 23616/758, KAÇAK, s. 138-139.

<sup>284</sup> Y. 12. HD., 24.10.2013, 26197/33287, RUHİ/RUHİ, s. 543-544.

<sup>285</sup> RUHİ/RUHİ, s. 77.

<sup>286</sup> KARMIŞ, s. 895.

satışa rağbeti azaltacağından ve ihale bedeli de ayrı satıştan beklenenden daha az miktarda kalabileceğinden ihalenin feshi sebebi olarak kabul edilmiştir<sup>287</sup>.

İİK. m. 128/a/1 uyarınca; kıymet takdiri raporunu tebliğ alan ilgililer, tebliğden itibaren yedi gün içinde, raporu düzenleyen icra müdürlüğünün yetki çevresindeki icra mahkemesinde raporu şikayet edebilirler. Şikayet tarihinden itibaren yedi gün içinde gerekli masrafların mahkeme veznesine yatırılması halinde dosya bilirkişiye verilebilir. Aksi durumda şikayet kesin olarak reddedilecektir. Kıymet takdiri talimat ile talimat icra müdürlüğü tarafından yaptırılmışsa, şikayet talimat icra dairesinin yetki çevresindeki icra mahkemesine yapılmalıdır. Kıymet takdiri kesinleşmeden yapılan ihalenin feshi gerekmektedir<sup>288</sup>.

Kıymet takdiri işlemi aleyhine, tebliğinden itibaren yedi gün içinde icra mahkemesinde şikayet yoluna gitmeyen ilgili, artık kıymet takdirinin usulsüz olduğunu ileri sürerek ihalenin feshi şikayetinde bulunamaz. Yani, süresinde şikayet hakkını kullanmayan ilgili ihaleden sonra bunu tek başına ihalenin feshi sebebi yapamaz<sup>289</sup>.

Kıymet takdiri raporuna karşı tebliğinden itibaren yedi gün içinde şikayet edilmez veya şikayet icra mahkemesi tarafından reddedilirse kıymet takdiri raporu kesinleşir. Kesinleşmiş kıymet takdiri, taşınmazın muhammen bedeli olarak İİK. m. 129 uyarınca asgari ihale bedeli hesabında nazara alınacak tutarı gösterir.

Kendilerine kıymet takdiri raporu tebliğ edilmeyen ilgililer, artırma ilanının tebliğinden itibaren yedi gün içinde kıymet takdirindeki usulsüzlükten dolayı icra mahkemesine şikayette bulunabilirler. Kanunun öngördüğü bu haklarını kullanmayan ilgililer artık kıymet takdirindeki usulsüzlüğü tek başına ihalenin feshi sebebi yapamazlar<sup>290</sup>.

<sup>287</sup> Y. 12. HD., 22.11.2011, 6836/23583, MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 103, 351.

<sup>288</sup> RUHİ/RUHİ, s. 78-79.

<sup>289</sup> PEKCANİTEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, s. 218; KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 332.

<sup>290</sup> Y. 12. HD., 03.11.2014, 27394/25753, MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 122-123.

İlgililer ihalesi gerçekleştirilen taşınmazın esaslı vasıflarındaki hatayı kıymet takdiri raporunun tebliği ile öğreneceklerinden, İİK. m. 134/2’de bahsi geçen ıttıla tarihi kıymet takdiri raporunun tebliğ edilmesi ile başlayacak tarihtir<sup>291</sup>.

İcra müdürü, satışı yapılacak taşınmazın kıymet takdirini kendisi yapmaz, bilirkişiye yaptırır. İlgililer, icra müdürü tarafından yapılan kıymet takdirine karşı icra mahkemesinde şikayet yoluna gidebilirler. Bilirkişinin kıymeti takdir ederken taşınmazın piyasa rayiç bedelini dikkate alması gerekir. Bu duruma dikkat edilmeden düzenlenen ve kesinleşen kıymet takdirine göre yapılan ihalenin feshi gerekmektedir<sup>292</sup>.

Taşınır mal satışlarında İİK. m. 87 uyarınca haczi yapan memur, haczettiği malın kıymetini takdir eder. Malın niteliği icap ettirirse bilirkişilere müracaat edebilir. Uygulamada genellikle ev eşyası dışındaki, özel nitelikleri gereği konusunda uzman bilirkişilerce kıymet takdiri yapılması gereken taşınırlar hakkında icra müdürlerinin kıymet takdirinde bulunmadıkları ve kıymet takdirini teknik bilirkişilere bıraktıkları görülmektedir.

İcra müdürü, 2499 S. Sermaye Piyasası Kanunu’nun 38/A maddesinin birinci fıkrasında<sup>293</sup> tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’nın rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, satışı istenen taşınmaz için kıymet takdirini, aynı kanunun yirmiikinci maddesinin birinci fıkrasının r bendi<sup>294</sup> uyarınca yetki verilmiş kişi veya kurumlara yaptırmak zorundadır. Yetkisi olmayan bilirkişinin düzenlediği kıymet takdiri raporu satışa esas alınır, bu durum tek başına ihalenin feshi sebebi olacaktır (İİK. m. 128/3 ve 128/a/2)<sup>295</sup>.

Kesinleşen kıymet takdirinin keşfinin yapıldığı tarihten itibaren iki yıl geçmeden yeni bir kıymet takdiri raporunun alınması talep edilemez. İki yıllık sürenin

<sup>291</sup> MUŞUL, İhalelerin Feshi, s. 124.

<sup>292</sup> YHGK., 16.04.2014, 618/533, MUŞUL, İhalelerin Feshi, s. 118-119.

<sup>293</sup> 2499 S. Mülga Sermaye Piyasası Kanunu m. 38/A’nın birinci fıkrasına yürürlükteki 6362 S. Sermaye Piyasası Kanunu m. 57/1 karşılık gelmektedir.

<sup>294</sup> 2499 S. Mülga Sermaye Piyasası Kanunu m. 22’nin birinci fıkrasının r bendine yürürlükteki 6362 S. Sermaye Piyasası Kanunu m. 62/II ve m. 128/I c bendi karşılık gelmektedir.

<sup>295</sup> KARMIŞ, s. 895.



başlangıcı kıymet takdirinin fiilen yapıldığı tarih olan keşif tarihidir. Ancak bu süre içinde taşınmazın değerini etkileyen, doğal afet veya imar durumunda meydana gelen önemli değişiklikler olursa yeniden kıymet takdiri raporu hazırlanması istenebilir (İİK. m. 128/a/3). Bu husus kamu düzeninden olduğundan icra mahkemesi tarafından re'sen gözetilmelidir<sup>296</sup>.

Kesinleşen kıymet takdiri raporunun keşfinin yapıldığı tarihinden itibaren iki yıl geçtikten sonra taşınmazın ihalesi yapılırsa, bu durum tek başına ihalenin feshi sebebi olmakla, kıymet takdirinin geçerlilik süresi icra mahkemesi tarafından re'sen gözetilmelidir<sup>297</sup>.

Kıymet takdirinin geçerlilik süresi olan iki yıllık sürenin hesaplanmasında, keşif tarihinden satış talep tarihine kadar değil ihale tarihine kadar olan süre esas alınmaktadır. Dolayısıyla kıymet takdirinin keşfinin yapıldığı tarihten itibaren iki yıl geçince kıymet takdiri düşer<sup>298</sup>.

Nitekim; Yargıtay 12. HD. bir kararında kıymet takdirinin üzerinden iki yıl geçmiş olması halinde, ihale bedelinin muhammen bedelin üstünde olması nedeniyle zarar unsurunun oluşmadığı ve şikayetçinin hukuki yararı olmadığı gerekçesiyle ihalenin feshi talebinin reddine karar verilemeyeceğini belirterek, yerel mahkemenin ihalenin feshine yönelik kararını önce bozmuş sonrasında karar düzeltme talebini kabul ederek onamıştır<sup>299</sup>. Kanaatimizce de; bu karar hakkaniyete uygun olmuştur. İhale bedelinin muhammen bedelin üstünde olduğu durumlarda, ihalenin feshi sebeplerini tartışmadan görmezden gelmek adil bir yaklaşım değildir.

Kıymet takdirine ilişkin şikayetin yetkisiz icra mahkemesinde yapılması halinde, mahkeme dosya üzerinden inceleme yapacak ve başvuru tarihinden itibaren en geç on gün içinde yetkisizlik kararı verecektir (İİK. m. 128/a/4). Bu madde kapsamında icra mahkemesinin vereceği kararlar kesindir.

Kıymet takdirine karşı şikayet yoluna gitmek, medeni usul hukuku kapsamında dava sayılmadığından HMK'nın karşı davaya ilişkin hükümleri burada uygulama yeri

<sup>296</sup> RUHİ/RUHİ, s. 77.

<sup>297</sup> YHGK., 26.02.1992, 70/130, KAÇAK, s. 129.

<sup>298</sup> KARMIŞ, s. 928.

<sup>299</sup> Y. 12. HD., 18.02.2014, 475/4207, KARMIŞ, s. 951.

bulamaz. Bu nedenle alacaklının kıymet takdirine şikayetine borçlu karşı dava açamaz<sup>300</sup>.

İcra mahkemesinin İİK. m. 128/a/5 uyarınca vereceği kararlar kesindir. Kıymet takdiri şikayetine ilişkin kararlara karşı istinaf yoluna başvurulamaz.

Açık artırmaya hazırlık işlemlerine ilişkin usulsüzlükler, ihale tarihinden önce öğrenilmişse, öğrenme tarihinden itibaren yedi gün içinde icra mahkemesine şikayet edilmesi gerekmektedir. Öğrenme tarihinden itibaren, yedi gün içinde, ilgili usulsüzlüğü icra mahkemesine şikayet etmeyen ilgili, artık o usulsüzlüğü ileri sürerek ihalenin feshini isteyemeyecektir<sup>301</sup>.

Ancak, Yargıtay'ın yerleşmiş içtihadına göre, kıymet takdirine karşı yedi gün içinde şikayet hakkının kullanılmış olması halinde, aynı sebebe dayanarak yapılacak ihalenin feshi şikayetinde iddianın incelenmesi gerekmektedir<sup>302</sup>. İcra mahkemesinin ihalenin feshi şikayetinde vereceği karar istinaf yoluna götürülebileceğinden, ihalenin feshi şikayetin konusunu oluşturacak kıymet takdirine ilişkin şikayette istinaf derecesinde tekrar incelenmiş olacaktır.

Kıymet takdirine şikayetin icra mahkemesi tarafından incelenmeksizin reddine karar verilmesi ihalenin feshi sebebidir<sup>303</sup>.

Kıymet takdirine şikayet edilmiş olması, İİK. m. 106, 110 ve 150/e'de düzenlenen satış isteme sürelerini kesmeyecektir. Kıymet takdiri şikayeti icra mahkemesinde devam ederken dahi, alacaklı yasal süreler içinde satış talebinde bulunmalı ve satış avansını dosyaya depo etmelidir. Yasal sürelerde satış talep edilmez ve satış avansı yatırılmazsa haciz düşer. İcra müdürü, icra mahkemesinin şikayet üzerine vereceği kesin karardan sonra satışa karar verecektir<sup>304</sup>.

<sup>300</sup> Y. 12. HD., 16.09.2014, 17962/21582, MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 121.

<sup>301</sup> Y. 12. HD., 02.03.2016, 34734/5985, Kazancı İctihat Bilgi Bankası; KURU, İstinaf, s. 321.

<sup>302</sup> YHGK., 17.03.1999, 12-161/148, MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 127.

<sup>303</sup> Y. 12. HD., 13.03.2015, 3611/5523, RUHİ/RUHİ, s. 348-350.

<sup>304</sup> RUHİ/RUHİ, s. 79.

## IV. SATIŞ (ARTIRMA) İŞLEMİ VE İHALE KARARI VERİLMESİNE İLİŞKİN FESİH SEBEPLERİ

### A. Satış (Artırma) İşlemi İle İlgili Fesih Sebepleri

Artırma işleminin kimin tarafından ve nerede yapılacağı, artırmanın zamanı, artırma tutanağının nasıl hazırlanması gerektiği, artırmaya katılmaya hakkı olanlar ve artırma anında bulunması gereken kişiler, karşılama prensibine uygun bir ihalenin yapılıp yapılmadığı gibi konulardaki, kanun ve Yargıtay uygulamalarına aykırı durumlar fesih sebeplerini oluşturabilirler.

#### 1. Satışı Yapacak Yetkili Mercii ve Memur

Taşınır malların birinci ve ikinci ihalesi icra memuru tarafından yapılır (İİK. m. 115). Taşınmazlar, satış talebinden nihayet üç ay içinde icra dairesi tarafından açık artırma ile satılır (İİK. m. 123). Taşınmaz malların birinci ve ikinci ihalesi icra memuru tarafından yapılır (İİK. m. 129). Haczedilen taşınır veya taşınmaz mallar, esas icra takibinin yapıldığı yer dışında, başka bir yerde bulunduğu takdirde, satış talebi yine esas takibin yapıldığı icra dairesinden istenir ancak satışı istinabe suretiyle malların bulunduğu yerdeki talimat icrası yapacaktır (İİK. m. 360)<sup>305</sup>.

Satışın istinabe yoluyla talimat icrası tarafından yapılması halinde artık kıymet takdiri ve ihalenin feshi şikayetlerine talimat icrasının yetki çevresindeki icra mahkemesi bakacaktır. Bu yetki düzenlemesi, kamu düzenine ilişkin bulunduğundan kesin yetki sayılır ve yetkisiz icra müdürlüğü tarafından yapılan ihalenin feshine icra mahkemesi tarafından re'sen karar verilmesi gerekir<sup>306</sup>.

Satış kural olarak icra müdürü tarafından yapılmalıdır. Ancak, icra müdürü isterse satışı müdür yardımcısına veya katiplerinden birisine yaptırabilir. İİK. m. 80/1 icra müdürünün haciz işlemlerini yardımcı veya katiplerden birisine yaptırabileceğini düzenlemiştir. İhale işlemleri de haciz işlemi takiben yapılan diğer işlemlerden

<sup>305</sup> PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, s. 205-206.

<sup>306</sup> Y. 12. HD., 27.06.2011, 7568/13246, MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 359-360.

olduğundan icra müdürünün ihaleyi yapması görevini yardımcı veya katiplerden birisine vermesine yasal bir engel bulunmamaktadır<sup>307</sup>.

İflas yoluyla takipte satış, iflas idaresi tarafından, iflas memurunun da iştiraki ile yapılır (İİK. m 241 ve 243). Basit tasfiyeye karar verilmişse satış iflas idaresi tarafından yapılır (İİK. m 218/3).

Ortaklığın giderilmesi davası sonunda, davaya bakan sulh hukuk mahkemesi ortaklığın satış yolu ile giderilmesine karar verirse, satış sulh hukuk mahkemesi tarafından tayin edilen satış memuru tarafından yapılır (HMK. m. 322/2). Sulh hukuk mahkemesi tarafından görevlendirilmiş olan satış memuru satış işlemini başkasına yaptıramaz. Aksi halde mahkeme kararına aykırı hareket etmiş olacağından yapılan ihalenin ilgililer tarafından feshi talep edilebilir<sup>308</sup>.

Satış işlemi bir icra takip işlemi olmakla, icra organları tarafından borçluya karşı yapılan ve cebri icranın ilerlemesini sağlayıcı nitelikte bir işlemdir<sup>309</sup>. Cebri icra devlet kuvveti yardımıyla fiilen gerçekleştirilen faaliyet olduğuna göre, satış için kanunen görevlendirilmiş icra memuru, iflas memuru ve satış memuru cebri icra için devlet gücünü kullanır. Bu nedenle görevin yetkili memur tarafından yerine getirilmesi kamu düzenindedir. Satış işleminin kanunun öngördüğü yetkili mercii ve memur tarafından yapılmaması ihalenin feshi sebebidir<sup>310</sup>.

İcra ve iflas müdür ve memurları, dairelerince takip edilmekte olan bir alacak veya satılmakta olan mal hakkında kendileri veya başkaları hesabına bir sözleşme yapamazlar ve malın artırımına katılamazlar (İİK. m. 11).

İİK. Yön. m. 49/3 uyarınca, artırma tutanağı ihalenin sonunda satışı yapan memur, tellal ve en yüksek pey elektronik ortamda verilmediyse ihale alıcısı tarafından imzalanır ve mühürlenir. Artırma tutanağının yetkili satış memuru tarafından imzalanmaması ihalenin feshi sebebidir<sup>311</sup>.

<sup>307</sup> Y. 12. HD., 11.10.2005, 15766/19683, KARMIŞ, s. 994-995.

<sup>308</sup> RUHİ/RUHİ, s. 80.

<sup>309</sup> PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, s. 5.

<sup>310</sup> ARSLAN, İhalenin Feshi, s. 113; POSTACIOĞLU, s. 521; ERTURGUT, s. 95.

<sup>311</sup> RUHİ/RUHİ, s. 133.

## 2. Satışın Yapılacağı Yer ve Zaman

İİK. m. 114/1 uyarınca taşınır satışlarında, İİK. m. 126/1 uyarınca taşınmaz satışlarında birinci ve ikinci artırmanın yapılacağı yer önceden ilan edilmek zorundadır. Satış ilanında, birinci ve ikinci satışın yapılacağı yerin açıkça belirtilmesi yapılacak artırmanın geçerli olabilmesi için gereken şartlardan biridir<sup>312</sup>. Satış ilanında satışın yapılacağı yerin hiç belirtilmemesi veya satışın belirtilen yerden başka bir yerde yapılması ihalenin feshi sebebidir<sup>313</sup>.

İhale yeri olarak iflas müdürlüğü salonu tespit edildiği ve ilanda da bu şekilde yazıldığı halde, salonda başka bir toplantının olduğu gerekçesiyle satışın belirlenen salon dışındaki kalabalık koridorda yapılmış olması, ihalenin uygun şartlar altında yapılmadığını göstereceğinden yapılan ihalenin feshi gerekmektedir<sup>314</sup>.

Satış yeri belirlenirken, icra müdürü, ihaleye iştirak edeceklerin menfaatlerine en uygun gelecek duruma göre takdir yetkisini kullanacaktır. Satışa konu malın bulunduğu yere ve özellikle ihaleye iştirak edeceklerin rahat bulabileceği ve ulaşabileceği yere göre kararını özenle vermesi gerekmektedir.

Cebri açık artırma, herkese açık bir artırma olmakla, artırmaya katılımı çoğaltmak ve satışa konu malın mümkün olduğunca en yüksek bedelle satışını gerçekleştirmek için satışın yapılacağı yer, herkesin kolaylıkla ulaşabileceği bir yer olmalıdır.

Kanunun açık hükmü gereğince hem birinci hem de ikinci açık artırmanın yapılacağı yer satış ilanında ayrı ayrı belirtilmek zorundadır. Herhangi birisinin yazılmaması, satışlar aynı yerde yapılmış olsa bile ihalenin feshi sebebi olacaktır.

Satış ilanının yanında, birinci ve yapılmışsa ikinci ihale tutanaklarında da artırmanın yapıldığı yer mutlaka yazılmalıdır<sup>315</sup> (İİK. Yön. m. 47, 49). İkinci artırmanın birinci artırmadan farklı bir yerde yapılmasına kanunen bir engel yoktur. Ancak bu yerin artırma ilanında açıkça belirtilmesi ve satışın belirtilen bu yerde yapılması gerekir.

<sup>312</sup> Y. 12. HD., 18.01.1993, 11310/667, RUHİ/RUHİ, s. 146.

<sup>313</sup> ARSLAN, İhalenin Feshi, s. 50.

<sup>314</sup> Y. 12. HD., 12.05.1987, 5741/6448, KARMIŞ, s. 985.

<sup>315</sup> Y. 12. HD., 28.06.2012, 7941/23024, MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 96.

İlanda gösterilen satış yerinin değişmesi durumunda, yeni satış yerinin yapılacak bir ilanla duyurulması icap eder<sup>316</sup>.

İİK. m. 114/1 uyarınca taşınır satışlarında, İİK. m. 126/1 uyarınca taşınmaz satışlarında birinci ve ikinci artırmanın yapılacağı günler ve saatleri önceden ilan edilmek zorundadır. Satış ilanında satışın yapılacağı günler ve satışın başlangıç ve bitiş saatleri açıkça belirtilmesi yapılacak artırmanın geçerli olabilmesi için gereken şartlardan bir diğeridir. Satış ilanında satışın yapılacağı günlerin ve satışın başlangıç ve bitiş saatlerinin hiç belirtilmemesi<sup>317</sup> veya satışın belirtilenlerden başka günler ve saatlerde<sup>318</sup> yapılması ihalenin feshi sebebidir. İhalenin ilan edilen saatten önce gerçekleştirilmesi, ihalenin feshi şikayet edildiğinde icra mahkemesi tarafından re'sen gözetilecek bir durumdur.

Yargıtay'ın yerleşmiş içtihatlarına göre, birbirinden bağımsız ve ayrı tapu senedine bağlı taşınmazların ayrı ayrı ihaleye çıkarılması gerekmektedir. Bu nedenle ayrı tapu senedine bağlı birden fazla taşınmaz için ayrı ayrı satış saati verilmesi gerekir. Bu taşınmazların aynı saatte satılacak olması, satışa rağbeti azaltacağından ve ihale bedeli de ayrı satıştan beklenenden daha az miktarda kalabileceğinden ihalenin feshi sebebi olarak kabul edilmiştir<sup>319</sup>.

Ayrı ekonomik değeri olan ve aralarında ortak kullanım birlikteliği bulunmayan, elektronik ev eşyası niteliğindeki taşınır malların ayrı ayrı satılması gerekir. Bu nedenle aynı yerde bulunsa bile, birlikte satılmalarını gerektiren ekonomik bir bütünlük taşımayan taşınır mallar için, artırma ilanında ayrı ayrı satış saati belirtilmeyip tek bir saatte birlikte satışa çıkarılmaları ihalenin feshi sebebi olacaktır<sup>320</sup>.

İİK. m. 51 uyarınca, gece iş görülen yerler ile borçlunun mal kaçırmaya hali istisna olmak üzere, gece vakti ve tatil günlerinde takip işlemleri yapılamaz. Mesai saati dışında yer alan öğlen tatilinde satış yapılması anılan maddeye aykırılık teşkil etmeyeceğinden, ihalenin öğlen tatilinde yapılması tek başına ihalenin feshi sebebi

<sup>316</sup> Y. 12. HD., 07.03.1994, 1938/3128, KARMIŞ, s. 765.

<sup>317</sup> Y. 12. HD., 27.03.2006, 3137/6162, RUHİ/RUHİ, s. 133.

<sup>318</sup> Y. 12. HD., 05.05.1992, 12468/6070, RUHİ/RUHİ, s. 138.

<sup>319</sup> Y. 12. HD., 22.11.2011, 6836/23583, MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 351.

<sup>320</sup> Y. 12. HD., 27.01.2005, 23272/1128, KARMIŞ, s. 518.

olmayacaktır. Kaldı ki, öğlen tatilinde çalışanlar izin almaksızın ihaleye rahatça girebileceklerinden, bu durum ihaleye katılımı artırıcı bir unsurdur<sup>321</sup>.

Kanunda idari tatil günleri takip işlemi yapılamayacağına dair bir düzenleme yapılmamıştır. Buna rağmen Yargıtay, eski kararlarında idari tatil günlerinde yapılan satışların bu sebeple feshi şikayet edildiğinde, idari tatil günü, yapılan satışa katılımı azaltıcı nitelik taşıyacağından bahisle olumsuz kararlar vermektedir<sup>322</sup>. Ancak yeni kararlarında Yargıtay, idari tatil gününde ihale yapılmış olmasının kanuna aykırı olmadığı düşüncesiyle eski kararlarından dönmüştür<sup>323</sup>. Bundan böyle ihalenin sırf idari tatil gününde yapılmış olması, ihalenin feshi şikayeti için yeterli tek sebep olamayacaktır.

İcra müdürü tarafından, yukarıda bahsedilen kanuni düzenlemeye göre, taşınır ve taşınmaz satışları için tayin edilecek birinci ve ikinci artırma tarihlerinin tatil günü olmaması gerekmektedir. Birinci veya ikinci artırma günlerinin bir tatil günü seçilmesi, ilgililer tarafından ihalenin feshi sebebi olabilecektir.

İlan edilen ikinci artırma günü resmi bir tatile denk gelmişse, yeniden birinci ve ikinci artırma günlerinin tayin edilerek ilan edilmesi gerekir. Kanunumuzda birinci ve ikinci artırma birlikte düzenlendiğinden ilanda da birlikte belirtmeleri gerekmektedir. Bu nedenle sadece resmi tatile denk gelen ikinci artırma gününün yeniden tayin edilmesi ve ilan edilmesi ihalenin feshi sebebi olacaktır<sup>324</sup>.

Açık artırma ilanında, artırmanın yapılacağı gün ve saatler açıkça belirtilmelidir. Bunun yanında artırmanın, satış ilanında belirtilen gün ve saatlerde başlayıp tamamlanması gerekmektedir. Ancak bu durum kamu düzenini ilgilendiren bir husus olmadığından, ilgililer tarafından açık artırma tutanağında ihalenin başlangıç ve bitiş saatinin yazılmamış olduğu şikayet yoluyla ihalenin feshi sebebi yapılmadıkça, icra mahkemesi tarafından re'sen gözetilerek ihalenin feshine karar verilemez<sup>325</sup>.

---

<sup>321</sup> Y. 12. HD., 09.02.2004, 24804/2164, KARMIŞ, s. 519; ARSLAN, İhalenin Feshi, s. 86, 115; ERTURGUT, s. 88.

<sup>322</sup> Y. 12. HD., 25.01.2000, 17294/797, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

<sup>323</sup> Y. 12. HD., 03.02.2003, 28715/1872, MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 352-353.

<sup>324</sup> Y. 12. HD., 26.11.1987, 16363/12183, KARMIŞ, s. 514.

<sup>325</sup> Y. 12. HD., 06.03.2012, 20292/6407, MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 362.

YHGK. bir kararında; açık artırma ilanında, artırmanın başlama ve bitiş saatleri belirtilmişse, artırma tutanağında ayrıca belirtilmemesi ihalenin feshi sebebi olmayacaktır, zira, ihale tutanağına, satışa kararlaştırılan gün ve saatte başlandığı ve satış sonuna kadar beklendiği yazılmıştır, satış bedeli de muhammen bedelden daha fazla olduğu için davacının zarar unsuru da gerçekleşmemiştir diyerek yerel mahkemenin direnme kararını kanaatimizce de haklı olarak onamıştır<sup>326</sup>.

Açık artırmanın, ilanda belirtilen saatten önce veya sonra gerçekleştirilmiş olması, ihalenin feshi sebebidir. Ancak bu kuralın bir istisnası vardır. Artırma bitiş saati geldiği halde artırma halen sürüyor ve artırmaya iştirak edenler pey sürmeye devam ediyorlarsa, bu durum taraf menfaatlerine aykırı olmayacağından, bitiş süresinden sonra ihalenin yapılmış olması söz konusu ihalenin feshine sebep olmayacaktır<sup>327</sup>. Tam tersi durumunda, yani artırma bitiş saati gelmediği halde, ihaleye iştirak edenler pey sürmeyi bırakırlarsa, icra müdürü artırma bitiş saatini beklenmeden artırmayı sonlandıramaz ve ihale kararı veremez. Aksi durum, açık artırma başlangıç ve bitiş saatlerine uyulmamasından dolayı ihalenin feshi sebebi olur.

Açık artırmanın bitiş saati, artırma ilanında ve artırma şartnamesinde hiç belirtilmemiş ise, Yargıtay ihalenin çalışma (mesai) saati sonuna kadar devam etmesi gerektiğini belirtmektedir<sup>328</sup>.

İkinci artırmanın başlangıç ve bitiş saati birinci artırmadan farklı olabilir. Ancak bu başlangıç ve bitiş saatlerinin artırma ilanında açıkça belirtilmemesi ihalenin feshi sebebi olacaktır.

İcra müdürü, satışı yapılacak taşınır veya taşınmaz malın niteliğine göre birinci ve ikinci artırmadaki satışın başlangıç ve bitiş saatlerini belirleyecektir. Başlangıç ve bitiş saatleri arasındaki zamanın çok az olması artırmaya katılımı azaltabileceği gibi sürenin uzun tutulması da gereksiz zaman kaybına ve ihaleye fesat karıştırılmasına zemin hazırlayabilecektir.

<sup>326</sup> YHGK., 06.06.2007, 12318/327, KARMIŞ, s. 515-516.

<sup>327</sup> Y. 12. HD., 06.03.2012, 20292/6407, MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 363.

<sup>328</sup> Y. 12. HD., 28.05.1981, 3859/5323, KAÇAK, s. 264; Y. 12. HD., 16.11.1995, 16423/16154, RUHİ/RUHİ, s. 134.



### 3. Satış Esnasında Tellal Bulundurulması

Taşınır satışlarında İİK. m. 115 ve taşınmaz satışlarında İİK. m. 129 uyarınca, taşınır veya taşınmaz mal tellal tarafından üç defa bağırıldıktan sonra en çok artırana ihale edilir. Her ileri sürülen pey, tellal adı verilen görevli tarafından yüksek sesle duyurulur. Her yeni pey ileri sürüldüğünde, ondan önceki pay sahibi ileri sürdüğü peyden kurtulmuş olur<sup>329</sup>.

Artırma saatinde tellalın artırma yerinde hazır bulunması, artırmayı açması, sürülen peyleri duyurması, üç defa bağırıldıktan sonra en çok artırana ihalenin yapıldığını duyurması ve son olarak artırma tutanağını imzalaması gerekmektedir. Açık artırma yerinde tellal bulundurulması şekil şartlarından olup buna uyulmaması ihalenin feshi sebebidir<sup>330</sup>.

İhale sırasında tellalın bulunması kanuni zorunluluktur. Tellal tarafından son olarak üç defa bağırıldığı ve fazlasına istekli çıkmadığının artırma tutanağına yazılması ve tutanağın tellal tarafından da imzalanması, ihalenin sıhhati ve geçerli sayılması için zorunludur. Tellalın yokluğunda yapılan ihale geçersiz olacağından, artırma tutanağının tellal tarafından imzalanmaması ihalenin feshi sebebidir<sup>331</sup>.

Bu nedenle ihalede belediye tellalının bulunması ve tellalın huzuru ile ihalenin yapılması gerekmektedir. Satıştan önce belediyeden tellal talep edilmesine rağmen satış günü tellal gelmezse, artırma tutanağına yazılmak şartıyla, icra müdürü tarafından icra görevlilerinden veya daire çalışanlarından birisi tellal olarak görevlendirilecek ve ihale onun huzurunda yapılacaktır. İcra müdürünün tellal olarak görevlendireceği kişi mutlaka icra memuru veya adliye çalışanı bir memur olmak zorundadır. Bu kişiler dışında birinin tellal olarak görevlendirilmesi ihalenin feshi sebebidir<sup>332</sup>.

İcra müdürü, artırmaya hazırlık yaparken, artırma günleri tellalın hazır bulundurulması için belediyeye müzekkere yazmalıdır. Açık artırmadan önce böyle

<sup>329</sup> MUŞUL, İhalelerin Feshi, s. 77.

<sup>330</sup> YHGK., 29.06.1988, 12-379/670, Y. 12. HD., 09.04.2007, 4059/6881, MUŞUL, İhalelerin Feshi, s. 351.

<sup>331</sup> Y. 12. HD., 06.04.2010, 26938/8157, KARMİŞ, s. 1001.

<sup>332</sup> RUHİ/RUHİ, s. 102.

bir müzekkere yazmadan, artırma günü re'sen tellal görevlendirilmesi ihalenin feshi sebebidir<sup>333</sup>.

Belediyenin tellal göndermemesi nedeniyle, yapılacak ihalede belediye tellaliye hizmeti vermemiş olduğundan tellaliye ücretine hak kazanmaz. Ancak belediyenin tellal gönderdiği artırmalarda, ihalenin feshine karar verilmiş olması, tellaliye hizmetinin gerçekleşmiş olmasından dolayı tellaliye ücretinin iade edilmesini gerektirmez<sup>334</sup>.

İİK. Yön. m. 47/2 ve 49/3 uyarınca, artırma tutanağı ihalenin sonunda satışı yapan memur, tellal ve en yüksek pey elektronik ortamda verilmediyse ihale alıcısı tarafından imzalanır ve mühürlenir. Artırma tutanağının yetkili satış memuru tarafından imzalanmaması ihalenin feshi sebebidir<sup>335</sup>.

Aynı madde gereğince, tellalın imzasının hem birinci hem de ikinci artırma tutanağında mevcut olmaması tek başına ihalenin feshi sebebidir<sup>336</sup>.

Açık artırma sırasında tellalın artırma yerinde hazır bulunması kanuni bir zorunluluktur. Tellalın yokluğunda yapılan ihale geçersizdir. Birinci açık artırma tutanağında tellalın imzası olmayıp sadece katip ve icra memurunun imzası bulunması durumunda birinci ihale gerçekleşmiş sayılmayacağından ikinci artırma günü ihale gerçekleştirilemez<sup>337</sup>.

Tellal açık artırmaya katılmakla beraber, ihale tutanağını imzalamayı unutmuşsa, tellalın ihaleye katıldığı tanık beyanı ve tellalın kendi ifadesi ile ispatlanabilecektir. Bu nedenle, tellalın ihaleye katılıp ihale tutanağını imzalamayı unutması tek başına ihalenin feshi sebebi değildir<sup>338</sup>.

---

<sup>333</sup> Y. 12. HD., 09.04.2007, 4059/6881, MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 351.

<sup>334</sup> RUHİ/RUHİ, s. 81.

<sup>335</sup> YHGK., 17.12.2003, 12790/769, KARMIŞ, s. 996-999.

<sup>336</sup> Y. 12. HD., 31.01.2000, 17769/1165, KARMIŞ, s. 1001.

<sup>337</sup> Y. 12. HD., 08.04.1987, 2795/4964, KARMIŞ, s. 1000.

<sup>338</sup> RUHİ/RUHİ, s. 104.

#### 4. Satışın Açık Olması

Açık artırma; satışa çıkarılan malın, en yüksek bedelle paraya çevrilmesi için çok sayıda kişinin katılımı ve pey sürmesine açık, en yüksek pey sürene satışın yapılmasını hedefleyen ve belirli şartlara bağlı artırmadır. Şartları yerine getiren her isteyen katılabildiği için adı açık artırma yani aleni müzayede olmuştur<sup>339</sup>.

Artırmanın gizli olarak veya belirli kişiler arasında yapılmış olması, herkese açık olmaması ihalenin feshi sebebidir<sup>340</sup>.

##### a. Teminat Gösterenlere Açık Olması

Açık artırmaya iştirak etmek isteyenler; taşınmazın muhammen bedelinin yüzde yirmisi oranında nakit Türk Lirası veya milli bir bankanın teminat mektubunu ibraz etmek zorundadırlar. Dolayısıyla artırma, teminat gösterme şartını yerine getiren herkese açıktır<sup>341</sup>.

Taşınır mal satışlarında, İİK. m. 114/4 uyarınca, teklif verecek olan, muhammen bedelin yüzde yirmisi nispetinde teminat göstermek zorundadır, satışa çıkarılan taşınır üzerinde hakkı olan alacaklının alacağı en az bu oranda ise teminat aranmaz.

İİK. Yön. m. 47, taşınırın açık artırma şartnamesinde yazılması gereken hususları düzenlemiştir. Bu maddeye göre şartnameye, ihaleye katılmak için ne teminat gösterilmesi gerektiği de yazılmalıdır.

Taşınmaz mal satışlarında, İİK. m. 126/4 uyarınca, teklif verecek olan, muhammen bedelin yüzde yirmisi nispetinde teminat göstermek zorundadır. Satışa çıkarılan taşınmaz üzerinde hakkı olan alacaklının alacağı en az bu oranda ise teminat aranmaz (İİK. m. 126/5)<sup>342</sup>.

Açık artırmaya iştirak edecek olanların; taşınmazın muhammen bedelinin yüzde yirmisi oranında pey akçesi veya milli bir bankanın teminat mektubunu vermeleri

<sup>339</sup> ARSLAN, İhalenin Feshi, s. 115; ÜSTÜNDAĞ, s. 252; MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 21; ERTURGUT, s. 90.

<sup>340</sup> AKYAZAN, s. 13; KURU, İstinaf, s. 309.

<sup>341</sup> RUHİ/RUHİ, s. 82.

<sup>342</sup> KURU, Ders Kitabı, s. 228.

gerektiği, elektronik ortamda teklif verecek olanlarında bu teminatı vermeleri gerektiği<sup>343</sup> ayrıca elektronik ortamda teklif vermeye ilişkin hususların neler olduğu, açık artırma şartnamesine yazılmalıdır (İİK. m. 124/3).

Açık artırmaya çıkarılan taşınmaz üzerinde hakkı olan alacaklının alacağı, yüzde yirmi oranını karşılarsa, bu alacaklının artırmaya iştirak etmesi durumunda ayrıca pey akçesi ve teminat istenmez (İİK. m. 124/4).

Açık artırma yerinde fiilen veya elektronik ortamda açık artırmaya iştirak edecek olanlar, kanunun emredici hükmü gereğince taşınmazın muhammen bedelinin yüzde yirmisi oranında teminat göstermek zorundadırlar. Bu teminatı göstermeyen kişilerin açık artırmaya iştirak etmeleri olanaksız olup ileri sürdükleri peyler de geçerli değildir<sup>344</sup>.

Kanun metninde teminatın pey akçesi veya milli bir bankanın teminat mektubu olarak gösterilebileceği belirtilmiştir. Pey akçesinden kasıt, nakit Türk Lirası veya resmi kuru belli yabancı paradır. Ancak şartnamede, ihaleye iştirak için nakit TL veya teminat mektubu yatırılması gerektiği açıkça düzenlenmesi halinde artık resmi kuru belli yabancı para ile ihaleye iştirak edilmesinin ihalenin feshi sebebi olacağı açıktır<sup>345</sup>.

Açık artırmaya çıkarılan taşınmazda hissesi bulunan hissedarın hissesi, taşınmazın muhammen bedelinin yüzde yirmisini karşılıyorsa, bu hissedarın artırmaya katılabilmesi için teminat göstermesi gerekmez<sup>346</sup>.

Taşınmazın açık artırmasına teminatsız katılıp pey sürecek alacaklının haczinden önce taşınmaz üzerine tesis edilmiş bir ipotek varsa, ipotek bedeli dikkate alınarak ihale sonunda haciz alacaklısının payına taşınmazın muhammen bedelinin en az yüzde yirmisi oranında pay düşmüş olması gerekir. Aksi durumda haciz alacaklısının teminat göstermesi gerekecektir<sup>347</sup>.

---

<sup>343</sup> MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 105.

<sup>344</sup> YHGK., 24.11.2004, 12-637/612, Y. 12. HD., 16.12.1994, 15867/16235, MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 105.

<sup>345</sup> Y. 12. HD., 16.10.2000, 14552/15154, KARMIŞ, s. 688.

<sup>346</sup> KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 330.

<sup>347</sup> Y. 12. HD., 30.01.2014, 35916/2608, MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 109-110.

İhaleye iştirak eden ve fakat sonrasında ihale bedelini yatırmayarak 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 sorumludurlar. İhale farkı ve temerrüt faizi icra müdürlüğü tarafından varsa öncelikle teminat bedelinden tahsil olunur. Bu nedenle ihaleye iştirak etmek için teminat yatırması gereken alıcılardan belirtilen teminatın alınması önemlidir.

## **b. Satışa Katılabilecek Kişiler**

Açık artırmaya fiil ehliyetine sahip olan herkes katılabilir<sup>348</sup>. Fiil ehliyeti yani medeni hakları kullanma ehliyeti, kişinin bir hukuki işlemle, hak sahibi olabilmesi ve borç altına girebilmesidir. Ayırt etme gücüne sahip ve kısıtlı olmayan her ergin kişinin fiil ehliyeti vardır (TMK. m. 10)<sup>349</sup>. Fiil ehliyeti bulunmayan kişi satışa iştirak etmiş ve ihale de bu kişiye yapılmışsa, ilgililer icra mahkemesinden ihalenin feshine karar verilmesini talep edebilirler.

TMK. m. 15 uyarınca; ayırt etme gücü bulunmayan kimsenin fiilleri hukuki sonuç doğurmayacağından, tam ehliyetsiz bu kişiler açık artırmaya katılamazlar. Tam ehliyetsiz kişi adına ancak kanuni temsilcisi yani vasisi açık artırmaya katılabilir. Ancak vasinin ihaleye katılabilmesi, sulh hukuk mahkemesinden alacağa izne bağlıdır (TMK. m. 462/1)<sup>350</sup>.

TMK. m. 16/1 uyarınca; ayırt etme gücüne sahip küçük ve kısıtlılar, kanuni temsilcilerinin rızası olmadıkça, kendi işlemleri ile borç altına giremezler. Sınırlı ehliyetsiz vesayet altında ise rıza vasisi tarafından verilir ancak bu sulh hukuk mahkemesinden izin almasına bağlıdır (TMK. m. 462/1). Sınırlı ehliyetsiz kişi velayet altında bulunuyorsa, rıza velayet hakkına sahip olan ana ve baba tarafından birlikte verilebilir (TMK. m. 336/1)<sup>351</sup>.

TMK. m. 50 uyarınca; tüzel kişinin iradesi organları aracılığı ile açıklanacağından, tüzel kişilik adına açık artırmaya yetkili temsilcisi katılabilir.

---

<sup>348</sup> ERTURGUT, s. 90.

<sup>349</sup> MUŞUL, Rehnin Paraya Çevrilmesi, s. 119.

<sup>350</sup> RUHİ/RUHİ, s. 82.

<sup>351</sup> ARSLAN, İhalenin Feshi, s. 118; ERTURGUT, s. 91; RUHİ/RUHİ, s. 82.

1136 S. Avukatlık Kanunu m. 35 uyarınca; adli işlemler ve takipler ancak baroda kayıtlı avukatlar tarafından yürütülebilir. İcra dairesinde yapılan ihale bir adli işlem ise de ihalede pey ileri sürülmesi adli bir işlem değildir. Bu nedenle; gerçek veya tüzel kişi adına ihaleye vekaletname ile katılmak mümkündür. Vekilin avukat olması zorunlu değildir<sup>352</sup>. Avukat olmayan vekilin ihaleye kabul edilmemesi yapılan ihalenin feshi sebebidir<sup>353</sup>.

Bunun yanında; baroya kayıtlı avukatlar gerçek veya tüzel kişiden alacağı genel vekaletname ile açık artırmaya katılabilirler. Açık artırmaya katılmak için vekaletnamede özel yetkiye gerek yoktur<sup>354</sup>. Ancak vekil edilen avukatın başka katılımcılar ile birlikte hisseli olarak açık artırmaya katılabilmesi için vekaletnamesinde bu konuda özel yetki bulunmalıdır<sup>355</sup>.

İcra ve iflas müdür ve memurları, dairelerince takip edilmekte olan bir alacak veya satılmakta olan mal hakkında kendileri veya başkaları hesabına bir sözleşme yapamazlar ve malın artırmasına katılamazlar (İİK. m. 11)<sup>356</sup>. Açık artırma sonunda malın bu kişilere ihale edilmesi ihalenin feshi sebebidir.

Yabancı uyruklu gerçek kişilerle, yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan yabancı tüzel kişiler; 2644 S. Tapu Kanununun 6302 S. Kanun ile değişik 35. maddesi çerçevesinde kalmak kaydıyla açık artırmalara katılabilirler ve bu açık artırmalarda kendilerine ihale yapılması hukuken geçerli olur<sup>357</sup>.

2565 S. Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu yabancıların taşınmaz mal edinmesi konusunda sınırlama koymuştur. Bu sınırlama uyarınca, yabancı gerçek veya tüzel kişiler ikinci derecede askeri yasak bölgelerde taşınmaz mal edinemezler (AYBK. m. 9/b). Bundan başka; askeri yasak bölgelere yakınlığı veya diğer stratejik nedenlerle tespit edilecek bölgelerde yabancıların taşınmaz mal edinemeyeceklerine ve izin alınmadıkça kiralayamayacaklarına Cumhurbaşkanınca karar verilebilir (AYBK. m. 28). Bu kanun gereğince getirilen sınırlamaya rağmen

<sup>352</sup> ERTURGUT, s. 91; EREN, s. 259-260.

<sup>353</sup> Y. 12. HD., 09.03.2006, 1841/4760, KARMIŞ, s. 524.

<sup>354</sup> Y. 12. HD., 28.12.1984, 10580/13750, KARMIŞ, s. 523-524.

<sup>355</sup> Y. 12. HD., 26.02.1981, 9606/9127, KARMIŞ, s. 523.

<sup>356</sup> KURU, Ders Kitabı, s. 230.

<sup>357</sup> MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 189-190.

yabancı gerçek veya tüzel kişi artırmaya katılmış ve taşınmaz mal kendilerine ihale edilmişse, ilgililer söz konusu ihalenin feshini icra mahkemesinden talep edebileceklerdir.

## 5. Satışın Akışı

Açık artırma icra müdürü veya yardımcısı veya katibi tarafından yönetilir<sup>358</sup>. Ancak kanunda satışın akışını detaylı olarak belirleyen hükümler düzenlenmemiştir. Uygulamaya baktığımızda; satışı yöneten icra memuru, artırma saati gelmeden öncelikle artırmaya katılmak isteyenlerin teminatlarını masaya ibraz etmelerini ister, artırma şartnamesi hakkında katılımcılara kısa bir bilgi verir, elektronik ortamda verilen en yüksek teklifi duyurarak artırmanın bu tutardan başlayacağını belirtir, artırmaya konu malın niteliğine göre kolluk gücü ihtiyacı varsa bu konuda güvenlik tedbirlerini alır, artırma saati gelince tellaldan açık artırmayı başlatmasını ister.

Açık artırma tamamlanıp ihale kararı verilmeden önce, alacaklı tarafından satıştan vazgeçilebilir. Böyle bir talep üzerine satışı yöneten icra memurunun satışın düşürülmesine karar vermesi gerekir. İcra memurunun, satışın düşürülmesine karar vermeyip artırmaya devam ederek malın ihalesine karar verilmesi durumunda, ilgililer ihalenin feshini icra mahkemesinden talep edebilirler<sup>359</sup>. Kanaatimizce alacaklıya, son ana kadar satıştan vazgeçme hakkı tanınması hakkaniyete uygun olmamıştır. Açık artırmaya katılmak için başka şehirlerden gelen, teminatını hazırlayan ve masraf yapan diğer katılımcılar, alacaklının son anda vazgeçmesi nedeniyle mağdur edilmiş olacaklardır. Bu hakkın, en geç ihale gününden bir gün önce kullanılması yönünde düzenleme yapılması, katılımcıların menfaat dengesi açısından yerinde olacaktır.

Açık artırmanın, ilanda belirtilen saatten önce veya sonra gerçekleştirilmiş olması, ihalenin feshi sebebidir. Ancak bu kuralın bir istisnası vardır. Artırma bitiş saati geldiği halde artırma halen sürüyor ve artırmaya iştirak edenler pey sürmeye devam ediyorsa, bu durum taraf menfaatlerine aykırı olmayacağından, bitiş süresinden

---

<sup>358</sup> KURU, İstinaf, s. 309.

<sup>359</sup> Y. 12. HD., 14.11.2000, 15861/17342, KAÇAK, s. 160.

sonra ihalenin yapılmış olması söz konusu ihalenin feshine sebep olmayacaktır<sup>360</sup>. Tam tersi durumunda, yani artırma bitiş saati gelmediği halde, ihaleye iştirak edenler pey sürmeyi bırakırlarsa, icra müdürü artırma bitiş saatini beklenmeden artırmayı sonlandırılmaz ve ihale kararı veremez. Aksi durum, açık artırma başlangıç ve bitiş saatlerine uyulmamasından dolayı ihalenin feshi sebebi olur.

## 6. Satış Tutanağı Düzenlenmesi

En yüksek peyin tellal tarafından üç defa bağırılmasından sonra, artırmayı yöneten icra memurunun taşınmazın en yüksek pey süren alıcıya ihale edildiğini duyurması ile ihale tamamlanmış ve sona ermiş olur. Açık artırmanın başlamasından itibaren, yapılaş ve sonuçlanmasına kadar yapılan işlemleri gösteren bir tutanak düzenlenir<sup>361</sup>. Bu tutanağa, artırma veya ihale tutanağı denilmektedir<sup>362</sup>.

Artırma tutanağına; artırmanın yeri, günü, başlama ve bitiş saatleri, elektronik ortamda pey sürülüp sürülmediği, elektronik ortamda pey sürüldüyse pey miktarı ve pey sürenlerin ad ve soyadı, artırma yerinde sürülen pey miktarları, pey sürenlerin ad ve soyadları, en yüksek peyin üç defa bağırıldığı ve ihalenin kime yapıldığı hususları yazılmalıdır. Ayrıca artırma tutanağının altına tarih, saat ve dakika yazılması gereklidir. Artırma tutanağının kanun ve yönetmeliğe uygun olarak hazırlanması, bulunması gereken bilgilerin yazılması ve ihale sonunda da imzalanması gerekmektedir. İlgililer bu hususlara aykırı şekilde düzenlenen artırma tutanağını gerekçe göstererek yapılan ihalenin feshine karar verilmesini talep edebilirler<sup>363</sup>.

İİK. Yön. m. 47/2 ve 49/3 uyarınca, artırma tutanağı ihalenin sonunda satışı yapan memur, tellal ve en yüksek pey elektronik ortamda verilmediyse ihale alıcısı tarafından imzalanır ve mühürlenir. Artırma tutanağının yetkili satış memuru tarafından imzalanmaması ihalenin feshi sebebidir<sup>364</sup>.

<sup>360</sup> Y. 12. HD., 06.03.2012, 20292/6407, MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 363.

<sup>361</sup> ARSLAN, İhalenin Feshi, s. 127; KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 335; KURU, Ders Kitabı, s. 231.

<sup>362</sup> RUHİ/RUHİ, s. 85.

<sup>363</sup> POSTACIOĞLU, s. 502; KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 335.

<sup>364</sup> YHGK., 17.12.2003, 12790/769, KARMIŞ, s. 996-999; RUHİ/RUHİ, s. 133.



Aynı madde gereğince, tellalın imzasının hem birinci hem de ikinci artırma tutanağında mevcut olmaması tek başına ihalenin feshi sebebidir<sup>365</sup>.

Taşınır satışlarında İİK. m. 115 ve taşınmaz satışlarında İİK. m. 129 uyarınca, taşınır veya taşınmaz mal tellal tarafından üç defa bağırıldıktan sonra en çok artırana ihale edilir. Artırma saatinde tellalın artırma yerinde hazır bulunması, artırmayı açması, sürülen peyleri duyurması, üç defa bağırıldıktan sonra en çok artırana ihalenin yapıldığını duyurması ve son olarak artırma tutanağını imzalaması gerekmektedir.

İhale sırasında tellalın bulunması kanuni zorunluluktur. Tellal tarafından son olarak üç defa bağırıldığı ve fazlasına istekli çıkmadığının artırma tutanağa yazılması ve tutanağın tellal tarafından da imzalanması, ihalenin sıhhati ve geçerli sayılması için zorunludur. Tellalın yokluğunda yapılan ihale geçersiz olacağından, artırma tutanağının tellal tarafından imzalanmaması ihalenin feshi sebebidir<sup>366</sup>.

İİK. m. 8/3 uyarınca; icra ve iflas dairelerinin hazırladıkları tutanaklar aksi ispat edilinceye kadar geçerlidir<sup>367</sup>. İhalenin tamamlanmasından sonra ihale alıcısı ihale tutanağını imzalamazsa, ihale alıcısının imzadan imtina ettiği hususu tutanağa yazılarak altı icra müdürü tarafından imzalanır. En yüksek peyi ileri sürüp ihale kendisine yapılan alıcının, ihale tutanağını imzalamaması, ihalenin sonuçlanmasına ve ihale ile mülkiyetin kendisine geçmesine engel değildir (İİK. m. 134/1, TMK. m. 705)<sup>368</sup>. Bu nedenle, ihale alıcısının ihale tutanağını imzalamaması tek başına ihalenin feshi sebebi değildir.

İlgililer tarafından açık artırma tutanağında ihalenin başlangıç ve bitiş saatinin yazılmamış olduğu şikayet yoluyla ihalenin feshi sebebi yapılmadıkça, icra mahkemesi tarafından re'sen gözetilerek ihalenin feshine karar verilemez<sup>369</sup>. Ancak; açık artırma ilanında, artırmanın başlama ve bitiş saatleri belirtilmişse, artırma tutanağında ayrıca belirtilmemesi ihalenin feshi sebebi olmayacaktır, zira, ihale tutanağına, satışa kararlaştırılan gün ve saatte başlandığı ve satış sonuna kadar

<sup>365</sup> Y. 12. HD., 31.01.2000, 17769/1165, KARMIŞ, s. 1001.

<sup>366</sup> Y. 12. HD., 06.04.2010, 26938/8157, KARMIŞ, s. 1001.

<sup>367</sup> KURU Baki, İcra Tutanakları (Zabıtları), ABD, s. 5, 1975, s. 651.

<sup>368</sup> RUHİ/RUHİ, s. 85.

<sup>369</sup> Y. 12. HD., 06.03.2012, 20292/6407, MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 362.

beklendiği yazılmıştır, satış bedeli de muhammen bedelden daha fazla olduğu için davacının zarar unsuru da gerçekleşmemiştir<sup>370</sup>.

## 7. Birden Fazla Malın Satışı

Yargıtay'ın yerleşmiş içtihatlarına göre, birbirinden bağımsız ve ayrı tapu senedine bağlı, farklı parsel numarası taşıyan taşınmazların ayrı ayrı ihaleye çıkarılması gerekmektedir. Bu nedenle ayrı tapu senedine bağlı birden fazla taşınmaz için, kıymet takdirlerinin ayrı ayrı düzenlenmesi, artırma ilanında ve artırma şartnamesinde taşınmazların ayrı ayrı düzenlenmesi ve ayrı ayrı satış saati verilmesi gerekir. Bu taşınmazların, artırma ilanında ve şartnamesinde birlikte satılacağına düzenlenmesi ve aynı saatte satılacak olması, satışa rağbeti azaltacağından ve ihale bedeli de ayrı satıştan beklenenden daha az miktarda kalabileceğinden ihalenin feshi sebebi olarak kabul edilmiştir<sup>371</sup>.

7101 SK. m. 1 ile İİK. m. 128'e eklenen 5. fıkra uyarınca; ticari ve ekonomik bütünlük taşıyan veya birlikte daha yüksek bir bedelle satılacağı düşünülen mal ve haklar bir bütün olarak birlikte satılmalıdır. İlgililer bu kurala uyulmadan yapılan ihalenin feshini talep edebilirler<sup>372</sup>.

Ayrı ekonomik değeri olan ve aralarında ortak kullanım birlikteliği bulunmayan, elektronik ev eşyası niteliğindeki taşınır malların ayrı ayrı satılması gerekir. Bu nedenle aynı yerde bulunsa bile, birlikte satılmalarını gerektiren ekonomik bir bütünlük taşımayan taşınır mallar için, artırma ilanında ve artırma şartnamesinde ayrı ayrı satış saati belirtilmeyip tek bir saatte birlikte satışa çıkarılmaları ihalenin feshi sebebi olacaktır<sup>373</sup>.

<sup>370</sup> YHGK., 06.06.2007, 12318/327, KARMIŞ, s. 515-516.

<sup>371</sup> Y. 12. HD., 22.11.2011, 6836/23583, MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 103, 351.

<sup>372</sup> POSTACIOĞLU, s. 483.

<sup>373</sup> Y. 12. HD., 27.01.2005, 23272/1128, KARMIŞ, s. 518.

## B. İhale Bedeli İle İlgili Fesih Sebepleri

### 1. Asgari İhale Bedeli

İİK. açık artırmada en çok artırana ihalenin yapılabilmesi için kanunda yazılı iki şartın birlikte gerçekleşmesini aramıştır. Bu iki şart; artırma bedelinin malın muhammen bedelinin yüzde ellisini bulması ve satış isteyen alacağına rüçhanı olan diğer alacaklar o malla temin edilmişse, artırma bedelinin bu rüçhanlı alacaklardan fazla olması ayrıca satış ve paraların paylaşılması giderlerini de aşmasıdır. Bu şartlara göre hesaplanacak miktar, açık artırmada ihale kararı verilebilmesi için teklif edilmesi gereken en düşük bedeli ifade eder. Uygulamada bu bedele asgari ihale bedeli denilmektedir<sup>374</sup>. Açık artırmada sürülen en yüksek pey, asgari ihale bedelinin altında kaldığı halde ihale kararı verilirse, ilgililer icra mahkemesinden ihalenin feshini talep edebilirler<sup>375</sup>. Asgari ihale bedeline ilişkin fesih sebepleri kamu düzenine ilişkin bulunduğu süresiz şikayet söz konusudur<sup>376</sup>.

Taşınır satışlarında İİK. m. 115/1 ve taşınmaz satışlarında İİK. m. 129/1 uyarınca; birinci ve ikinci artırmaya icra memuru tarafından, ilanda belirtilen yer, gün ve saatte, elektronik ortamda verilen en yüksek teklif üzerinden başlanır. Satışa çıkarılan mal tellal tarafından üç defa bağırıldıktan sonra, elektronik ortamda verilen en yüksek teklif nazara alınarak en çok artırana ihale edilir. En çok artırana ihalenin yapılabilmesi için kanunda yazılı iki şartın birlikte gerçekleşmesi gerekir. Bunlar; artırma bedelinin malın muhammen bedelinin yüzde ellisini bulması ve satış isteyen alacağına rüçhanı olan diğer alacaklar o malla temin edilmişse, artırma bedelinin bu rüçhanlı alacaklardan fazla olması ayrıca satış ve paraların paylaşılması giderlerini de aşması gerekir<sup>377</sup>.

Asgari ihale bedelinin sağlanmasına yönelik İİK. m. 115/1 ve 129/1 düzenlemesi emredici niteliktedir. Geçerli bir ihale kararı için maddedeki iki şartın yerine getirilmiş olması gerekir. İlgililer tarafından, asgari ihale bedeli sağlanmadan yapılan

<sup>374</sup> MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 138.

<sup>375</sup> Y. 12. HD., 10.07.2012, 9805/24085, MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 138-139.

<sup>376</sup> Y. 12. HD., 05.04.2001, 5067/5841, RUHİ/RUHİ, s. 154; MUŞUL, Şikayet, s. 290.

<sup>377</sup> ARSLAN, İhalenin Feshi, s. 127; PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, s. 210; KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 316; ÜSTÜNDAĞ, s. 304; ERTURGUT, s. 95.

ihalelerin feshi talep edildiğinde icra mahkemesi bu hususu re'sen gözetmek zorundadır<sup>378</sup>.

Birinci artırmada alıcı çıkmazsa veya bu maddede belirtilen şartlar gerçekleşmezse, satış icra memuru tarafından geri bırakılır (İİK. m. 115/2 ve 129/2).

Aynı şekilde ikinci artırmada da alıcı çıkmaz veya bu maddede belirtilen şartlar gerçekleşmezse satış talebi düşer (İİK. m. 115/3 ve 129/3). Aynı malın tekrar satışa çıkarılabilmesi için alıcının yeniden satış talebinde bulunması ve tüm artırmaya hazırlık işlemlerinin baştan tekrarlanması icap eder<sup>379</sup>.

## **2. Birinci Artırma**

### **a. Artırmaya Elektronik Ortamda İleri Sürülen Peyin İlanı İle Başlanması**

Taşınır ve taşınmaz mal satışlarında birinci ve ikinci artırmaya elektronik ortamda ileri sürülen peyin ilanı ile başlanır. Çünkü açık artırmada ileri sürülmesi gereken pey elektronik ortamda ileri sürülen peyin üstünde olmalıdır. Elektronik ortamda ileri sürülen pey artırma tutanağına yazılır. Aynı şekilde elektronik ortamda pey sürülmemişse bu husus da artırma tutanağına yazılmalıdır. Elektronik ortamda ileri sürülen pey dikkate alınmadan, açık artırmada ileri sürülen bundan daha düşük bir pey için ihale kararı verilmesi fesih sebebidir.

Taşınır satışlarında; İİK. m. 114/4 uyarınca, açık artırmaya elektronik ortamda teklif verme yoluyla başlanır. Elektronik ortamda teklif verme, birinci artırma tarihinden on gün önce başlar, birinci artırma tarihinden önceki gün sonunda sona erer.

Taşınmaz satışlarında; İİK. m. 126/4 uyarınca, açık artırmaya elektronik ortamda teklif verme yoluyla başlanır. Elektronik ortamda teklif verme, birinci artırma tarihinden yirmi gün önce başlar, birinci artırma tarihinden önceki gün sonunda sona erer.

Taşınır mal satışlarında İİK. m 115/1 ve taşınmaz mal satışlarında İİK. m. 129/1 uyarınca; birinci ve ikinci artırmaya icra memuru tarafından, ilanda belirtilen yer,

<sup>378</sup> Y. 12. HD., 11.12.2014, 30772/30034, MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 145.

<sup>379</sup> KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 335; MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 155; KURU, İstinaf, s. 310.

gün ve saatte, elektronik ortamda verilen en yüksek teklif üzerinden başlanır. Satışa çıkarılan mal tellal tarafından üç defa bağırıldıktan sonra, elektronik ortamda verilen en yüksek teklif nazara alınarak en çok artırana ihale edilir.

Elektronik ortamda verilen en yüksek teklifle başlatılan açık artırmaya, elektronik ortamda pey ileri süren kişiler de katılabilir ve pey sürebilirler. Fakat artırma yerine gelmeyerek fiilen artırmaya katılmazlarsa, artırmada sürülen pey kendi sürdükleri peyden fazla olursa ihale kendilerine yapılamayacaktır<sup>380</sup>.

#### **b. İhale Bedelinin Artırmaya Konu Malın Muhammen Bedelinin Yüzde Ellisini Karşılması**

Taşınır satışlarında İİK. m. 115/1 ve taşınmaz satışlarında İİK. m. 129/1 uyarınca; en çok artırana ihalenin yapılabilmesi için kanunda yazılı iki şartın birlikte gerçekleşmesi gerekir. Bunlardan ilki artırma bedelinin malın muhammen bedelinin yüzde ellisini<sup>381</sup> bulması şartıdır.

Taşınır satışlarında İİK. m. 114/4 ve taşınmaz satışlarında İİK. m. 126/4 uyarınca, açık artırmaya elektronik ortamda teklif verme yoluyla başlanır. Elektronik ortamda verilecek teklifler hacedilen malın muhammen bedelinin yüzde ellisinden az olamaz.

Bir örnekle açıklamak gerekirse; açık artırmaya çıkarılan malın muhammen bedeli yüzbin Türk Lirası ise, satış isteyen haciz alacaklısının önünde bir rüçhanlı alacak yoksa, en çok artırana malın ihale edilmesi için en az ellibin Türk Lirası pey sürülmüş olması gerekmektedir<sup>382</sup>.

Muhammen bedelin yüzde ellisi kuralına istisna olarak altın ve gümüş eşya açık artırmasını örnek verebiliriz. Altın ve gümüş eşya, muhammen bedelinin yüzde ellisinin üzerinde bile olsa, maden halindeki değerlerinden düşük bir tutara ihale edilemezler (İİK. m. 117)<sup>383</sup>.

<sup>380</sup> PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, s. 220.

<sup>381</sup> Belirtilen oran 6352 SK'dan önce birinci açık artırmada yüzde altmış olarak uygulanmaktaydı.

<sup>382</sup> KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 315.

<sup>383</sup> PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, s. 211.

Elektronik ortamda teklif verebilmek için muhammen bedelin en az yüzde ellisinden başlamak gerekir. UYAP'taki satış ilanında muhammen bedelin yüzde ellisinin üzerinde bir ihale başlangıç tutarı belirtilmesi kanuna açıkça aykırı olacağından bu durum açık artırmaya katılımı azaltacağından ihalenin feshi sebebidir<sup>384</sup>.

### **c. İhale Bedelinin Artırmaya Konu Malın Rüçhanlı Alacaklarını Karşılması**

Taşınır satışlarında İİK. m. 115/1 ve taşınmaz satışlarında İİK. m. 129/1 uyarınca; en çok artırana ihalenin yapılabilmesi için kanunda yazılı iki şartın birlikte gerçekleşmesi gerekir. Bunlardan ikincisi; satış isteyen alacağına rüçhanlı olan diğer alacaklar o malla temin edilmişse, artırma bedelinin bu rüçhanlı alacaklardan fazla olması gerekir.

En çok artırana ihalenin yapılabilmesi için kanunda yazılı iki şartın birlikte gerçekleşmesi gerekir. Bunlar; artırma bedelinin malın muhammen bedelinin yüzde ellisini bulması ve satış isteyen alacağına rüçhanlı olan diğer alacaklar o malla temin edilmişse, artırma bedelinin bu rüçhanlı alacaklardan fazla olması ayrıca satış ve paraların paylaşılması giderlerini de aşması gerekir. Belirtilen şartlar sağlanmadan ihale kararı verilmişse, ilgililer yapılan ihalenin feshini şikayet edebilirler<sup>385</sup>.

Kanunda ifade edilen rüçhanlı alacaklardan anlaşılması gereken, satış isteyen hacizden önce tesis edilmiş ipotek alacaklarıdır (İİK. m. 23). Bu ipotek alacakları muaccel olmaları sebebiyle ihale alıcısına geçmeyen ancak ihale bedelinden rüçhanlı olarak ödenecek olan taşınmazla temin edilmiş olan alacaklardır<sup>386</sup> (İİK. m. 125/3).

Kanunun İİK. m. 115 ve 129'da birlikte gerçekleşmesini aradığı; artırma bedelinin malın muhammen bedelinin yüzde ellisini bulması ve satış isteyen alacağına rüçhanlı olan diğer alacaklar o malla temin edilmişse, artırma bedelinin bu rüçhanlı alacaklardan fazla olması ayrıca satış ve paraların paylaşılması giderlerini de aşması şartlarının, açık artırma ilan metninde açıkça yazılı olması gerekir. Bu açıklama ve ikazları belirtmeyen artırma ilanına göre yapılacak ihaleler aleyhine

<sup>384</sup> Y. 12. HD., 14.01.2014, 34297/448, KARMIŞ, s. 1273.

<sup>385</sup> POSTACIOĞLU, s. 474, RUHİ/RUHİ, s. 105.

<sup>386</sup> MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 139; KURU, İstinaf, s. 310.

İlgililer ihalelerin feshi şikayetinde bulunabilirler. Aynı şekilde bu koşulları sağlamayan ihalelerin de feshi talep edilebilir<sup>387</sup>.

Bir örnekle açıklamak gerekirse; açık artırmaya çıkarılan malın muhammen bedeli yüzbin Türk Lirası ise, satış isteyen haciz alacaklısının önünde seksenbin Türk Lirası bedelli bir ipotek varsa, en çok artırana malın ihale edilmesi için en az seksenbin Türk Lirası ile satış ve paylaşırma masraflarını sağlayan pey sürülmüş olması gerekmektedir<sup>388</sup>.

Satışı haciz alacaklısının veya ipotek alacaklısının talep etmesi halinde, önlerinde bir rüçhanlı alacak yoksa kanun haciz alacaklısının veya ipotek alacaklısının alacaklarının karşılanmasını hükme bağlamamıştır. Kanunun özellikle karşılanmasını aradığı alacaklar, satış isteyen alacaklının alacağına nazaran rüçhanlı olan alacaklardır (İİK. m. 129/1). Dolayısıyla; satış isteyen haciz alacaklısının veya ipotek alacaklısının önünde yani alacağına nazaran rüçhanlı ve muaccel bir ipotek alacağı bulunması halinde bu ipotek alacağına karşılanması gerekir. İhale bedelinden önce ipotek alacaklısının alacağı ödenir, bakiye bedelden haciz alacaklısının alacağı ödenir. Ancak bu rüçhanlı alacak, artırma tarihinde müaccel ise ve artırma şartnamesinde bu müaccel alacağın ihale bedelinden ödenmeyip ihale alıcısına geçeceği belirtilmişse artık karşılanmasına gerek yoktur<sup>389</sup>.

Taşınmaz rehni ile ilgili düzenleme taşınır rehinleri için öngörülmemiştir. Bu nedenle muaccel olmayan rehin hakları ihale alıcısına geçmeyecektir. Muaccel olmayan alacaklarda muaccel alacaklar gibi rüçhanlı alacak olarak asgari ihale bedelinin hesabında dikkate alınacaktır.

7101 SK. m. 5 ile değiştirilen İİK. m. 206'nın 1. fıkrası uyarınca; alacakları rehinli olan alacaklıların ihale bedeli üzerinde rüçhan hakları vardır. Gümrük resmi ve akar vergisi rehinli alacaklardan sonra gelecektir. Eski düzenlemede kamu alacaklarının rehinle temin edilmiş alacaklara nazaran önceliği vardı. Yapılan düzenleme ile rehinle temin edilmiş alacaklara öncelik tanınmış ve önlerindeki rüçhan kaldırılmıştır.

<sup>387</sup> Y. 12. HD., 31.05.2016, 12164/15322, RUHİ/RUHİ, s. 153-154.

<sup>388</sup> KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 315.

<sup>389</sup> MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 140-141.

Taşınmaz haciz dosyasından satışa çıkarılmışsa ve haczin önünde ipotek varsa, taşınmaz ipotek alacaklısının yazılı muvafakati olmadıkça ipotek bedelinin altında bir bedele ihale edilemez. Ancak ipotek alacaklısı yazılı olarak ipotek bedelinin altında satışa muvafakat ederse rüçhanlı alacağın karşılanması gerekmez<sup>390</sup>.

Ortaklığın giderilmesi davası sonunda, davaya bakan sulh hukuk mahkemesi ortaklığın satış yolu ile giderilmesine karar verirse, satış sulh hukuk mahkemesi tarafından tayin edilen satış memuru tarafından yapılır (HMK. m. 322/2). Dolayısıyla satış mahkeme kararına dayandığından, satış bir alacaklı tarafından talep edilmediğinden ve en önemlisi mahkeme kararının yerine getirilerek ortaklığın giderilmesi amaçlandığından, ihale bedelinin rüçhanlı alacakları karşılanması beklenmemektedir<sup>391</sup>.

#### **d. İhale Bedelinin Paraya Çevirme ve Paraların Paylaştırma Masraflarını Karşılması**

Taşınır satışlarında İİK. m. 115/1 ve taşınmaz satışlarında İİK. m. 129/1 uyarınca; en çok artırana ihalenin yapılabilmesi için kanunda yazılı iki şartın birlikte gerçekleşmesi gerekir. Bunlar; artırma bedelinin malın muhammen bedelinin yüzde ellisini bulması ve satış isteyen alacağına rüçhanlı olan diğer alacaklar o malla temin edilmişse, artırma bedelinin bu rüçhanlı alacaklardan fazla olması ayrıca satış ve paraların paylaşılması giderlerini de aşması gerekir.

İİK. m. 129 hükmündeki asgari ihale bedeline aykırı olarak gerçekleştirilen ihaleler hakkında açılan ihalenin feshi şikayetlerinde, icra mahkemesi satış talebinden ihalenin yapıldığı tarihe kadar yapılan paraya çevirme ve paylaşırma masraflarını re'sen araştırmalı ve ihalenin feshine karar vermelidir<sup>392</sup>.

İhale bedelinin karşılanması gereken paraya çevirme ve paylaşırma masrafları, satış talebinden ihale tarihine kadar yapılmış satış masraflarını kapsamakta olup bunlar tebligat giderleri, gazete ilan gideri, yediemin ücreti, satış yoluğu, icra

<sup>390</sup> RUHİ/RUHİ, s. 83.

<sup>391</sup> Y. 12. HD., 11.04.2011, 26026/6045, MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 518.

<sup>392</sup> Y. 12. HD., 15.12.2011, 10582/28982, MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 359.



müdürlüğünde ve mahkemede yapılan keşif ve bilirkişi ücreti gibi kıymet takdiri giderleridir. Dolayısıyla tüm icra takip masraflarını kapsamamaktadır<sup>393</sup>.

Birden fazla taşınmazın açık artırmaya konu olması durumunda, toplam satış masrafı taşınmaz sayısına bölünür ve her taşınmaza eşit olarak paylaşılır<sup>394</sup>.

Taşınmazın vergi borçları ve tellaliye harcı satış masrafı olmadığından asgari ihale bedeli hesabında göz önünde tutulmamaktadır<sup>395</sup>.

Satış talebinde bulunan alacaklı açıkça satış masrafı talebinden feragat ettiğini bildirirse icra müdürü asgari ihale bedeli hesaplamasında paraya çevirme ve paraların paylaşılması masraflarını dikkate almayacaktır. Aksi halde satış masraflarını da karşılamayan ihale bedeli sebebiyle ilgililer yapılan ihalenin feshini talep edebilirler<sup>396</sup>.

### **3. İkinci Artırma**

Birinci artırmada en yüksek pey süren kişinin peyi; malın muhammen bedelinin yüzde ellisini bulmamış ve satış isteyen alacağına rüçhamı olan diğer alacaklar o malla temin edilmişse bu rüçhanlı alacaklardan fazla olmamış ayrıca satış ve paraların paylaşılması giderlerini de aşmamış ise satış icra memuru tarafından geri bırakılır (İİK. m. 115/2 ve 129/2). Birinci artırmada sürülen en yüksek pey asgari ihale bedelini sağlayamadığından dolayı ikinci artırmaya geçildiğinden artık birinci artırmada en yüksek pey süren kişi ikinci artırmada bu peyi ile bağlı kalmayacaktır. İkinci artırmada da birinci artırmada olduğu gibi asgari ihale bedelinin sağlanması gerekmektedir<sup>397</sup>.

İİK. m. 114/4 uyarınca; İkinci artırmada, elektronik ortamda teklif verme, birinci ihaleden sonraki beşinci gün başlar, en az on gün sonrası için belirlenecek ikinci ihalenin tamamlanacağı günden önceki gün sonunda sona erer. Elektronik ortamda

---

<sup>393</sup> Y. 12. HD., 18.06.2004, 15238/17855, MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 139.

<sup>394</sup> RUHİ/RUHİ, s. 83.

<sup>395</sup> Y. 12. HD., 11.09.2014, 18702/21058, MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 147-148.

<sup>396</sup> Y. 12. HD., 09.12.2004, 22293/29919, MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 347.

<sup>397</sup> PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, s. 220.

verilecek teklifler haczedilen malın muhammen bedelinin yüzde ellisinden<sup>398</sup> az olamaz.

İİK. m. 126/4 uyarınca; İkinci artırmada, elektronik ortamda teklif verme, birinci ihaleden sonraki beşinci gün başlar, en az yirmi gün sonrası için belirlenecek ikinci ihalenin tamamlanacağı günden önceki gün sonunda sona erer. Elektronik ortamda verilecek teklifler haczedilen malın muhammen bedelinin yüzde ellisinden az olamaz.

Taşınır satışlarında İİK. m. 115/1 ve taşınmaz satışlarında İİK. m. 129/1 uyarınca; ikinci artırmaya icra memuru tarafından, ilanda belirtilen yer, gün ve saatte, elektronik ortamda verilen en yüksek teklif üzerinden başlanır. Satışa çıkarılan mal tellal tarafından üç defa bağırıldıktan sonra, elektronik ortamda verilen en yüksek teklif nazara alınarak en çok artırana ihale edilir. En çok artırana ihalenin yapılabilmesi için kanunda yazılı iki şartın birlikte gerçekleşmesi gerekir. Bunlar; artırma bedelinin malın muhammen bedelinin yüzde ellisini bulması ve satış isteyen alıcının alacağına rüçhanı olan diğer alacaklar o malla temin edilmişse, artırma bedelinin bu rüçhanlı alacaklardan fazla olması ayrıca satış ve paraların paylaşılması giderlerini de aşması gerekir.

İkinci artırmada da alıcı çıkmaz veya bu maddede belirtilen şartlar gerçekleşmezse satış talebi düşer (İİK. m. 115/3 ve 129/3). Aynı malın tekrar satışa çıkarılabilmesi için alıcının yeniden satış talebinde bulunması ve tüm artırmaya hazırlık işlemlerinin baştan tekrarlanması icap eder<sup>399</sup>.

İkinci artırma birinci artırmayı tamamlayan merasimdir. İkinci artırmada en çok artıranın teklifi asgari ihale şartlarını sağlıyorsa bu kişiye yapılacak ihalenin geçerli sayılması için, ikinci artırma için gereken kurallara uyulmuş olması yanında kurallara uygun olarak yapılan birinci artırmada en çok artıranın teklifi asgari ihale şartlarını sağlamadığından satışın geri bırakılmış olması gerekmektedir<sup>400</sup>.

---

<sup>398</sup> Belirtilen oran 6352 SK'dan önce ikinci artırmada yüzde kırk olarak uygulanmaktaydı.

<sup>399</sup> KURU, İstinaf, s. 310.

<sup>400</sup> Y. 12. HD., 21.04.2011, 26181/7246, MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 154.

## V. İHALEYE FESAT KARIŞTIRILMIŞ OLMASI

### A. Fesat Karıştırma Kavramı

Sözlük anlamı olarak fesat; bozukluk, karışıklık, kargaşalık, ara bozuculuk, hile, karıştırıcı ve ara bozucu diye ifade edilebilir. Fesat karıştırmak ise hile yapmak anlamına gelmektedir<sup>401</sup>.

İhaleye fesat karıştırma, artırma öncesinde veya artırma yapıldığı esnada artırmanın doğal seyrini bozan veya artırmanın kanuna uygun bir şekilde gerçekleştirilip ihale kararı verilmesini olumsuz yönde etkileyen normal olmayan davranış biçimleridir<sup>402</sup>.

### B. İhalenin Feshi Nedeni Olarak İhaleye Fesat Karıştırma

#### 1. Genel Olarak Artırmaya Fesat Karıştırma

İhaleye fesat karıştırma niteliğindeki davranışları; ihalenin kanuna uygun şekilde amacına ulaşmasını, malın gerçek satış değerinde satılmasını, ihalenin sağlıklı ve normal şartlarda yapılmasını engelleyici, dürüstlük kurallarına aykırı davranışlar<sup>403</sup> sergilenmesi ve ihaleye katılacakların engellenmesi olarak belirtebiliriz<sup>404</sup>.

Artırmanın iptali başlıklı TBK. m. 281 uyarınca; hukuka veya ahlaka aykırı yollara başvuru olarak gerçekleştirilen ihalelerde, ilgililer iptal sebebini öğrendiği günden itibaren on gün ve nihayet ihale tarihinden itibaren bir yıl içinde mahkemede ihalenin iptali için dava açabilirler, cebri artırmalar hakkında özel hükümler saklıdır (İİK. m. 134/2)<sup>405</sup>.

İİK. m. 134/2 uyarınca; BK. m. 226<sup>406</sup>'da yazılı sebeplerinde ihalenin feshi şikayetine konu yapılacağı açıkça belirtilmiştir. Açık artırma yolu ile gerçekleştirilen

<sup>401</sup> Türk Dil Kurumu Sözlükleri, <https://www.sozluk.gov.tr>; T.C. Adalet Bakanlığı Hukuk Sözlüğü, <https://www.sozluk.adalet.gov.tr>.

<sup>402</sup> ARSLAN, Fesat, s. 53; ARSLAN, İhalenin Feshi, s. 137; RUHİ/RUHİ, s. 105.

<sup>403</sup> AKYOL Şener, Dürüstlük Kuralı ve Hakkın Kötüye Kullanılması Yasası, İkinci Baskı, Vedat Kitapçılık, 2006, s. 6.

<sup>404</sup> AKYAZAN, s. 93; ARSLAN, İhalenin Feshi, s. 138-139; MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 353.

<sup>405</sup> TEKİNAY S. Sulhi/AKMAN Sermet/BURCUOĞLU Haluk/ALTOP Atilla, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yedinci Baskı, Filiz Kitabevi, 1993, s. 395; ARSLAN, Fesat, s. 54; KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 341.

<sup>406</sup> Kanunun açık hükmünde belirtilen, 22.04.1926 tarihli ve 818 sayılı eski Borçlar Kanunu'nun 226. maddesinin, 01.07.2012 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunundaki karşılığı 281. maddedir.

ihalelerde; artırmaya hazırlık aşamasından önce, artırmaya hazırlık aşamasında, ihalenin yapılması sırasında ihaleye fesat karıştırılmış olması durumunda, ilgililer söz konusu ihalenin feshini, genel mahkeme yerine İİK. m. 134'ün emredici hükmü uyarınca icra mahkemesinden şikayet yoluyla isteyebileceklerdir.

İhalenin feshine ilişkin şikayet, ilgililer tarafından ihale tarihinden itibaren yedi gün içinde icra mahkemesine yapılır. İlgililerin ihale yapıldığı ana kadar meydana gelen usulsüzlükleri en geç ihale günü öğrenmiş oldukları kabul edilir (İİK. m. 134/2).

Madde hükmüne göre, açık artırmaya hazırlık işlemlerine ilişkin usulsüzlükleri şikayet eden ilgililerin, bu usulsüzlükleri ihale tarihinden önce öğrenmemiş olması gerekmektedir. Şayet, ilgililer açık artırma hazırlıkları esnasında meydana gelen usulsüzlükleri mesela ihaleye fesat karıştırıldığını ihale tarihinden önce öğrenmemişlerse, en geç ihale günü öğrendikleri kabul edilir ve ihale tarihinden itibaren yedi gün içinde ihalenin feshini talep edebilirler. Ancak, açık artırmaya hazırlık işlemlerine ilişkin usulsüzlükler, ihale tarihinden önce öğrenilmişse, öğrenme tarihinden itibaren yedi gün içinde icra mahkemesine şikayet edilmesi gerekmektedir. Öğrenme tarihinden itibaren, yedi gün içinde, ilgili usulsüzlüğü icra mahkemesine şikayet etmeyen ilgili, artık o usulsüzlüğü ileri sürerek ihalenin feshini isteyemeyecektir<sup>407</sup>.

Satış ilanı tebliğ edilmemişse, ihaleye fesat karıştırıldığı sonradan öğrenilmişse, yedi günlük şikayet süresi öğrenme tarihinden başlar ancak ihale tarihinden itibaren bir yıl geçmekle artık ihalenin feshi şikayeti yapılamaz (İİK. m. 134/7).

İhaleye fesat karıştırıldığı iddiası maddi bir vakıa olduğundan icra mahkemesinde tanıkla ve diğer delillerle ispat edilebilir<sup>408</sup>. Tek tanığın beyanı ile ihaleye fesat karıştırıldığı anlaşılıyorsa icra mahkemesinin ihalenin feshine karar vermesi gerekmektedir. İhalenin feshi şikayetinde, fesat karıştırılma iddiası varsa

<sup>407</sup> Y. 12. HD., 02.03.2016, 34734/5985, KURU, İstinaf, s. 321.

<sup>408</sup> KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 343; RUHİ/RUHİ, s. 105; YILMAZ Ejder, İcra ve İflas Kanunu Şerhi, Birinci Baskı, Yetkin Basımevi, 2016, s. 725.

mahkemenin inceleme yapması gerekeceğinden, taraflardan delilleri sorulup toplanması ve değerlendirme sonucuna göre karar verilmesi gerekir<sup>409</sup>.

İhaleye fesat karıştırma TCK. m. 235 ve İİK. m. 345/b uyarınca suç teşkil ettiğinden ihaleye fesat karıştırılıp karıştırılmadığı hususunda yemin teklif edilemez (HMK. m. 226/c)<sup>410</sup>.

## **2. Satışı Yapan Memurun Fesat Karıştırması**

Açık artırmayı yapan icra müdürünün, artırmayı kanuna ve ahlaka aykırı şekilde ve artırmaya fesat karıştırma amacıyla yönetmesi ihalenin feshi sebebidir. Bu tür davranışların ihalenin feshi sebebi sayılması için artırmanın olumsuz yönde etkilenmiş olması kafidir<sup>411</sup>.

İcra müdürü açık artırma yerinde artırmanın sağlıklı bir şekilde yapılması için gereken tedbir ve önlemleri alabilir. Artırmaya katılmak için teminat yatırmayanların ihale salonu dışına çıkarılmaları satışı yapan memurun ihaleye fesat karıştırması olarak değerlendirilemez ve ihalenin feshi sebebi değildir<sup>412</sup>.

## **3. Borçlunun Fesat Karıştırması**

Açık artırmaya konu malının hiç ihale edilmemesi veya daha yüksek bir bedelle ihale edilmesi için kanuna ve ahlaka aykırı şekilde davranışlar sergileyen borçlunun artırmaya fesat karıştırdığı varsayılmaktadır<sup>413</sup>.

İhale esnasında borçlunun taşınmazı eşinin alacağını söylemesi, ihaleye katılanları fiilen engellemediği sürece ihaleye fesat karıştırma olarak değerlendirilmediğinden fesih sebebi değildir. Bu nedenle icra takibinin tarafı da olmayan borçlunun eşine ihalenin yapılmış olması fesat karıştırma gerekçesiyle ihalenin feshini gerektirmez<sup>414</sup>.

<sup>409</sup> Y. 12. HD., 09.05.1983, 2540/3615, MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 357.

<sup>410</sup> KURU, İstinaf, s. 319.

<sup>411</sup> BULUR, s. 140.

<sup>412</sup> Y. 12. HD., 02.12.2014, 30451/29082, MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 353-354.

<sup>413</sup> AKYAZAN, s. 93; ARSLAN, İhalenin Feshi, s. 138.

<sup>414</sup> Y. 12. HD., 28.04.2008, 6065/8864, MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 356.

Borçlu, şartnamenin tamamını masrafını kendisi karşılamak şartıyla dilediği şekilde ilan edebilir. Borçlunun yapacağı bu ilan ile artırmaya katılacakları yanılması mümkündür. Bu durum borçlunun ihaleye fesat karışması olarak değerlendirilebilir. Ancak bu ilan resmi işlemlere etki yapmayacağından (İİK. m. 114/3 ve 126/4) bu şekilde yapılan ilanlardaki hatalar ve eksiklikler ihalenin feshine sebebiyet vermezler<sup>415</sup>.

#### **4. Alacaklının veya Katılanların Fesat Karışması**

Alacaklı veya artırmaya katılanlar bireysel olarak veya birlikte anlaşarak kanuna ve ahlaka aykırı şekilde davranışlar sergilerlerse artırmaya fesat karışmış olurlar. Bu tür davranışların ihalenin feshi sebebi sayılması için anlaşmadan beklenen sonucun gerçekleşmesi gerekmez artırmanın olumsuz yönde etkilenmiş olması kafidir<sup>416</sup>.

Artırmaya katılan alacaklının, birinci artırmada en yüksek pey süren ihale alıcısının ihale bedelini ödememesi nedeniyle, icra müdürünün kendisine yönelttiği teklife cevap vermemesi veya olumsuz cevap vermesi sonrasında, icra müdürünün İİK. m.133 uyarınca ihale kararını kaldırıp taşınmazı tekrar açık artırmaya çıkardığında birinciden daha düşük pey sürerek taşınmazın kendisine ihale edilmesi davranışı iyi niyetle izah edilemeyeceği, hakkın açıkça kötüye kullanılması<sup>417</sup> ve ihaleye fesat karışma olarak değerlendirildiğinden yapılan ihalenin icra mahkemesi tarafından feshedilmesi gerekmektedir<sup>418</sup>. Aynı alıcının tekrar yapılan açık artırmada ilk ihalede sürdüğü peyden daha düşük pey sürerek ihalenin kendisinde kalması düşüncesi iyi niyetle bağdaşmayacağından kanaatimizce de söz konusu durumun açıkça fesat olarak değerlendirilmesi yerinde olmuştur.

#### **5. Üçüncü Kişilerin Fesat Karışması**

Açık artırmaya girmeye niyeti olmayan ancak belirli bir pey sahibine ihalenin yapılmasını sağlamak adına faaliyette bulunan üçüncü kişinin ihaleye fesat karıştırdığı kabul edilir ve yapılan ihalenin feshi gerekir.

<sup>415</sup> POSTACIOĞLU, s. 484-485; PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, s. 208.

<sup>416</sup> ARSLAN, İhalenin Feshi, s. 141-143.

<sup>417</sup> AKYOL, s. 6-7.

<sup>418</sup> Y. 12. HD., 03.12.2004, 20108/25065, MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 314-315.

Yargıtay'ın yerleşmiş içtihatları uyarınca; açık artırma yapıldığı sırada başlayan tartışmanın kavgaya dönüşmesi ve kavgaya polisin müdahale etmesi, artırmaya katılmak isteyenlerin tehditle ve silah gösterilerek engellenmesi ihalenin normal şartlar altında yapılmadığının göstergesi olup, ihaleye fesat karıştırılmış olması yapılan ihalelerin feshi sebebidir<sup>419</sup>.



---

<sup>419</sup> MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 356.

## VI. ALICININ İHALESİ YAPILAN MALIN ÖNEMLİ (ESASLI) NİTELİKLERİ HAKKINDA HATAYA DÜŞÜRÜLMÜŞ OLMASI

### A. Esaslı Hata Kavramı

Sözlük anlamı olarak hata; istemeyerek ve bilmeyerek yapılan yanlış, kusur, yanılma ve yanlgı diye ifade edilebilir. Esaslı hata ise köklü, kuvvetli veya en doğru anlamıyla etkili yanılma anlamına gelmektedir<sup>420</sup>.

TBK. irade bozuklukları başlığı altında, yanılmayı düzenlerken, sözleşmenin kurulma aşamasında esaslı yanılmaya düşen tarafın sözleşme ile bağlı olmayacağını hüküm altına almıştır (TBK. m. 30). Esaslı yanılma durumlarına örnek olarak, yanılanın, kurulmasını istediği sözleşmeden başka bir sözleşme için veya istediğinden başka bir konu için iradesini açıklamasını vermiştir. Ancak basit hesap yanlışlıkları esaslı yanılma sayılmamış ve bunların düzeltilmesi ile sözleşmenin geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir (TBK. m. 31).

İş hayatında geçerli dürüstlük kuralları uyarınca, ihale alıcısı tarafından açık artırmaya katılıp pey sürerken artırma konusu malın belirli özelliklerinin dikkate alınması gerekiyorsa ve belirtilen özelliklerde hata varsa bu hata esaslı hata sayılmak gerekir<sup>421</sup>. Esaslı hataya rağmen yapılan ihalenin alıcısı, esaslı hata sebebiyle söz konusu ihalenin feshini talep edebilir<sup>422</sup>.

İİK. esaslı hata kavramını açık bir şekilde tanımlamamıştır. Bu nedenle esaslı hata kavramını borçlar hukukunda sözleşmelerle ilgili hükümlerde aramak doğru olacaktır<sup>423</sup>. TBK. m. 30 ve 31 uyarınca; sözleşmenin kurulması aşamasında sonuca etki etmeyecek her hatanın değil sadece esaslı hataların yapılan sözleşmeyi yanılan taraf için hükümsüz kılacağını düzenlemiştir. Yapılan basit hesap hataları esaslı yanılma olmayacağından bunların düzeltilmesinin yeterli olacağını, sözleşmenin geçerli kalacağını belirtmiştir.

<sup>420</sup> Türk Dil Kurumu Sözlükleri, <https://www.sozluk.gov.tr>

<sup>421</sup> TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s. 428.

<sup>422</sup> KURU, İstinaf, s. 319-320.

<sup>423</sup> ARSLAN, İhalenin Feshi, s. 147.



Doktrinde çeşitli yazarlar tarafından borçlar kanunundaki esaslı hata örnekleri göz önüne alınarak esaslı hata kavramının çerçevesi çizilmeye çalışılmıştır<sup>424</sup>.

TBK.'dan hareketle ihalenin feshi şikayetlerinde de; ihalenin sıhhatine aykırı olmayan basit hatalar fesih sebebi olmayacaktır. Ancak; esaslı hata olmasaydı artırmaya katılmayacak veya yüksek nispette pey sürmeyecek iyi niyetli ihale alıcısını hukukun koruması gerektiğinden, esaslı hata halinde yapılan ihalenin feshi talep edilebilmelidir<sup>425</sup>.

## **B. İhalenin Feshi Sebebi Olarak Malın Önemli Niteliklerinde Hata**

İİK. m. 134/7 uyarınca; alıcının ihalesi yapılan malın esaslı niteliklerinde hataya düşmüş veya düşürülmüş olması ihalenin feshi sebebidir. Bu esaslı hata sonradan öğrenilmiş ise yedi günlük şikayet süresi öğrenme tarihinden itibaren işlemeye başlar. Ancak bu süre ihale tarihinden itibaren en geç bir yıldır<sup>426</sup>.

TBK. m. 39 uyarınca; yanılan taraf yanılmayı öğrendiği tarihten itibaren bir yıl içinde sözleşme ile bağlı olmadığını karşı tarafa bildirirse sözleşme ile bağlı kalmayacaktır. Ancak; cebri icra ihaleleri kamusal özellik taşıdığından dolayı açık artırmaya katılıp en yüksek pey süren ihale alıcısına yapılan ihale ile artırma konusu malın mülkiyeti geçmiş sayıldığından (İİK. m. 134/1), ihalesi yapılan malın önemli niteliklerinde hata olduğunu sonradan öğrenen ihale alıcısının bu mülkiyetten kurtulması için icra mahkemesinde ihalenin feshini talep etmesi gerekmektedir.

İİK.'da ihalenin feshi sebebi olarak malın önemli niteliklerinde hata olması durumunda yargılama usulü özel olarak düzenlenmiştir. Bu nedenle; esaslı yanılma iddiasında bulunan ihale alıcısı artık TBK.'nın 30 ve 31 maddelerinde düzenlenmiş bulunan esaslı yanılma durumları için genel mahkemelerde dava açmayacaktır. İhalenin feshi sebebi olarak malın önemli niteliklerinde hata olması durumunda, ihale alıcısı esaslı hatayı öğrendiği andan itibaren yedi gün içinde ve en geç ihalenin yapılmasından itibaren bir yıl içinde icra mahkemesinde ihalenin feshini talep edebilecektir.

<sup>424</sup> EREN, s. 430-441; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s. 427-437; KILIÇOĞLU, s. 252-262.

<sup>425</sup> BULUR, s. 62; ARSLAN, İhalenin Feshi, s. 148.

<sup>426</sup> KURU, İstinaf, s. 321.

İhale edilen taşınmazın esaslı vasıflarındaki hata, ihaleden önce kıymet takdiri raporu tebliğ edildiğinde bu raporun tebliği ile öğrenilmiş sayıldığından, İİK. m. 134/2’de bahsi geçen ittıla tarihi kıymet takdiri raporunun tebliğ edildiği gündür. Bu halde ilgilinin kıymet takdiri raporunu tebliğ aldığı günden itibaren yedi gün içerisinde taşınmazdaki esaslı hata sebebiyle icra mahkemesinde kıymet takdirine şikayet etmesi gerekmektedir<sup>427</sup>.

Öğrenme tarihinden itibaren, yedi gün içinde, taşınmazın esaslı vasıflarındaki hatayı icra mahkemesine şikayet etmeyen ilgili, artık o usulsüzlüğü ileri sürerek ihalenin feshini isteyemeyecektir<sup>428</sup>.

Ancak, Yargıtay’ın yerleşmiş içtihadına göre, kıymet takdirine karşı yedi gün içinde şikayet hakkının kullanılmış olması halinde, aynı sebebe dayanarak yapılacak ihalenin feshi şikayetinde iddianın incelenmesi gerekmektedir<sup>429</sup>. İcra mahkemesinin ihalenin feshi şikayetinde vereceği karar istinaf yoluna götürülebileceğinden, dolayısıyla kıymet takdirine ilişkin şikayette istinaf derecesinde incelenmiş olacaktır.

Açık artırmada, taşınmaz kendisine ihale edilen alıcı, bu taşınmazı açık artırma şartnamesinde belirtilen hususlar dairesinde iktisap etmiş sayılır<sup>430</sup>. Açık artırma şartnamesinde belirtilmeyen mükellefiyetler ihale ile alıcıya intikal etmez. Bu anlamıyla, açık artırma şartnamesi, ihale alıcısı için adeta bir tapu sicili niteliğindedir. Bu nedenle açık artırma şartlarının eksiksiz olarak saptanması önem arz etmektedir<sup>431</sup>. Taşınmazın önemli nitelikleri artırma ilanında ve şartnamesinde hiç belirtilmez veya yanlış ve çelişkili belirtilirse bu durumlar malın önemli niteliklerinde hata nedeniyle ihalenin feshi sebebi olurlar.

İhale alıcısının özellikle artırmadan satın aldığı malın önemli niteliklerinde yanlışlanmış olması ihalenin feshi için bir sebeptir. Taşınmazın gerçek durumu ile şartnamede belirtilen bilgilerin arasında çelişki olması veya artırmayı yöneten icra memurunun malın önemli niteliklerinde yanlış bilgiler vermesi durumlarında ihale

<sup>427</sup> Y. 12. HD., 03.11.2014, 27394/25753, MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 124.

<sup>428</sup> Y. 12. HD., 02.03.2016, 34734/5985, Kazancı İctihat Bilgi Bankası; KURU, İstinaf, s. 321.

<sup>429</sup> YHGK., 17.03.1999, 12-161/148, MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 127.

<sup>430</sup> PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, s. 217.

<sup>431</sup> KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 328.

alıcısı esaslı hataya düşürüldüğünü iddia ederek ihalenin feshi şikayetinde bulunabilecektir<sup>432</sup>.

### C. Önemli Hata Örnekleri

Alıcının; ihalesi yapılan taşınır veya taşınmaz malın, esaslı niteliklerinde yanılması ihalenin feshi sebebi olacağından, satılacak malın cinsi, mahiyeti, bulunduğu yer (taşınmazın detaylı adres bilgisi), tapu kaydı (ili, ilçesi, mevkii, ada, pafta, parsel ve yüzölçümü) bilgileri, muhammen bedeli ve imar durumu gibi önemli vasıfları satış ilanında mutlaka yazılmalıdır. Bu özelliklerin hiç yazılmamış veya yanlış yazılmış olmaları ihalenin feshi sebebi olurlar. Çünkü; satışa çıkan malın, satış ilanındaki özelliklerine göre ihaleye iştirak etmeye karar veren ve pey süren alıcı, kendisine ihale edilen malın özellikleri satış ilanında belirtildiği gibi çıkmazsa, malın esaslı niteliklerinde yanıtılmış olacaktır<sup>433</sup>.

İhalesi yapılan taşınmazın gerçekte var olan yüzölçümünün, artırma ilanında belirtilen yüzölçümünden az olması halinde ihale alıcısı taşınmazın önemli niteliğinde hataya düşürüldüğünü haklı olarak iddia ederek ihalenin feshi şikayetinde bulunabilir<sup>434</sup>.

18.06.1958 günlü ve 11/13 sayılı İBK. uyarınca, satışa çıkarılacak taşınmazların ihaleden önce son durumlarının imar ve belediye dairelerinden sorulması ve gelecek cevabın satış ilanına ve artırma şartnamesine yazılması gerekmektedir. Taşınmazın imar durumunda özel niteliğinin bulunduğu hususunun, satış ilanına yazılmaması, ihaleye talebi ve talibi etkileyeceğinden ihalenin feshi sebebi olacaktır. Aynı şekilde muhammen bedel satış ilanında yanlış yazılmışsa bu durum da ihalenin feshi sebebi olacaktır<sup>435</sup>.

Birden fazla taşınmaz için düzenlenen satış ilanında, her bir taşınmazın parsel numaralarının açıkça satış ilanında ve şartnamede yer almaması<sup>436</sup> ihalenin feshi sebebidir. Ancak, satış ilanında satışa konu taşınmaz bir tane ise, belirtilen ada

<sup>432</sup> PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, s. 227.

<sup>433</sup> RUHİ/RUHİ, s. 105.

<sup>434</sup> Y. 12. HD., 20.10.2014, 20343/24223, MUŞUL, İhalelerin Feshi, s. 365-366.

<sup>435</sup> YHGK., 02.02.1994, 12743/30, KARMİŞ, s. 1317.

<sup>436</sup> Y. 12. HD., 07.12.1998, 13488/14008, KAÇAK, s. 343.

numarasında başka parsel olmadığından yanlış belirtilen parsel numarasının maddi hatadan kaynaklandığı belliyse ve taşınmazın adresi açıkça ilanda yer alıyorsa, burada ihaleye iştirak edecek alıcının yanılığa düşmesi söz konusu olmayacağından bu durum ihalenin feshi sebebi olmayacaktır<sup>437</sup>.

Taşınmazın ½ hissesi ihale edildiği halde, gerek açık artırma ilanında gerekse de şartnamede taşınmazın tamamının satılacağı yönünde gerçeğe aykırı ifadeler kullanılması yapılan ihalenin feshini gerektirecektir<sup>438</sup>.

Bunların yanında; taşınmazın muhammen bedeli ile tapu kaydı ve niteliği, satışa konu taşınmaz belediye sınırları içindeyse ilgili belediye imar müdürlüğünden temin edilecek son imar durumunun da açık artırma şartnamesine yazılması gerekir<sup>439</sup>. Ancak imar durumunun istenmemiş olması tek başına ihalenin feshi sebebi değildir. Son imar durumu şikayetçi aleyhine sonuç doğuracaksa, istenmemiş ve artırma şartnamesine yazılmamış olması ihalenin feshini gerektirecektir<sup>440</sup>.

Taşınmazın dosyasına gelen son imar durumundaki değere olumlu etki yapacak hususların açıkça artırma ilanı ve şartnamesinde belirtilmemesi yapılan ihalenin feshini gerektirir<sup>441</sup>.

Malın önemli niteliklerinde hata sebebiyle yapılan ihalenin feshini, bu konuda hukuki yararı olan daha doğrusu bu hata nedeniyle zarara uğradığını düşünen ihale alıcısı talep edebilir. Nitekim; İİK. m. 134/8 uyarınca ihale alıcısından başka hiçbir ilgilinin esaslı hata nedeniyle zarara uğradığını ispatlaması mümkün değildir.

Aynı şekilde; Yargıtay bir kararında, artırma konusu taşınmazın artırma ilanında belirtilen vasıflarında bir hata yapılmaması sadece maddi hata nedeniyle yüzölçümünün eksik gösterilmesi halini fesih sebebi için yeterli görmemiş, bu hususun artırmaya katılımı ne surette etkilediğine bakılması gerektiğini belirtmiştir. Taşınmaz muhammen bedelinin üzerinde bir bedele ihale olduğuna göre; Yargıtay'ın

<sup>437</sup> Y. 12. HD., 04.12.2000, 18547/18994, KAÇAK, s. 377.

<sup>438</sup> Y. 12. HD., 21.09.1975, 9745/11798, KAÇAK, s. 367; UYAR, 2002, s. 982.

<sup>439</sup> İİK. Yön. m. 49.

<sup>440</sup> Bkz. 18.06.1958 gün ve 11/13 sayılı İBK, KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 331.

<sup>441</sup> Y. 12. HD., 22.09.2005, 13316/17755, KARMIŞ, s. 722.

yerleşmiş içtihatlarına göre bu durumda zarar unsuru oluşmayacağından ihalenin feshedilmesine gerek yoktur<sup>442</sup>.



---

<sup>442</sup> Y. 12. HD., 23.01.2007, 24563/838, RUHİ/RUHİ, s. 1144-1145.

**ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**  
**İHALENİN İCRA MÜDÜRÜ TARAFINDAN RE'SEN**  
**(İİK. 133. MAD. UYARINCA) FESHİ SEBEPLERİ**

Alıcı ihale bedelini, ihale gününde veya kendisine verilen azami on gün içinde ödemezse (İİK. m. 130), icra müdürü re'sen ihale kararını kaldıracaktır (İİK. m. 133). İflas yoluyla takiplerde iflas idaresi, ortaklığın giderilmesi yoluyla satışlarda da satış memuru ihale kararını re'sen kaldırmak zorundadır<sup>443</sup>.

Bu maddede düzenlenen ihalenin feshinde, esasen ortada geçerli bir ihale vardır, ancak ihale alıcısı süresinde ihale bedelini ödemekten kaçınmaktadır. Bu halde, belirli şartlar dahilinde yeni bir artırma yapılmaktadır. Yapılacak olan bu artırma, birinci artırmadan sonra yapılacaksa teknik ve kanuni ifade ile ikinci artırma olacaktır. Ancak ikinci artırmadan sonra yapılırsa kesinlikle üçüncü artırma olarak ifade edilemez<sup>444</sup>.

İhalenin icra müdürü tarafından re'sen feshi, yalnızca taşınmaz ihalelerinde geçerlidir. Halbuki İİK. m. 134'te anlatılan ihalenin şikayet üzerine icra mahkemesi tarafından feshi, hem taşınır hem de taşınmaz ihalelerinde geçerlidir<sup>445</sup>.

İhale bedelinin süresinde icra dairesine yatırılmaması halinde, kanunun emredici hükmü uyarınca, icra müdürünün re'sen ihale kararını kaldırması yani ihaleyi feshetmesi gerekmektedir<sup>446</sup>. İcra müdürü kendiliğinden böyle bir karar almazsa,

---

<sup>443</sup> DÖNMEZ, Tamamlayıcı Artırma, s. 310, 322; ARSLAN, İhalenin Feshi, s. 213; ASLAN, Taşınmaz, s. 150-151.

<sup>444</sup> ÖZEKES, Tamamlayıcı Artırma, s. 167.

<sup>445</sup> MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 305.

<sup>446</sup> ARSLAN, İhalenin Feshi, s. 211.

ilgililer (uygulamada genellikle alacaklı veya borçlu) icra müdüründen İİK. m. 133 uyarınca ihalenin feshine karar verilmesini talep edebilirler<sup>447</sup>.

İhale bedeli süresinden sonra yatırılmış olsa dahi İİK. m. 133 uyarınca, icra müdürü tarafından ihalenin kaldırılmasına karar verilmesi gerekmektedir<sup>448</sup>. Ancak, Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı uyarınca, bütün ilgililer muvafakat ederlerse, icra müdürü ihale bedelinin süresinden sonra yatırılması sebebiyle ihaleyi feshetmeyecektir<sup>449</sup>.

Doktrinde ve uygulamada; yapılacak olan yeni artırmaya “tamamlayıcı artırma” veya “tamamlayıcı ihale” denilmektedir<sup>450</sup>. Ancak bizim de katıldığımız görüşe göre bazı yazarlar, yapılacak olan artırmanın bir eksikliği tamamlayıcı nitelikte bulunmadığını dolayısıyla bu anlamda tamamlayıcı bir nitelik taşıyamayacağını, daha çok yerine geçme kaim olma durumunun bulunmasından dolayı bu artırmaya ikame artırma denilmesinin daha doğru olacağını savunmuşlardır<sup>451</sup>.

Bu talebe rağmen; icra müdürü talebi reddeder ve re’sen ihale kararını kaldırmazsa, ilgililer, hakkın yerine getirilmemesi sebebiyle süresiz şikayete<sup>452</sup> tabi olan bu durumu icra mahkemesine şikayet edebilirler (İİK. m. 16/2). Şikayete bakan icra mahkemesi İİK. m. 133’e göre şikayetin kabulü ile ihalenin feshine kendisi karar vermeyecek, ihalenin feshi kararı vermesini icra müdürüne emredecektir (İİK. m. 17/2)<sup>453</sup>.

İcra müdürü tarafından ihale kararının kaldırılmasına karar verilmesi üzerine, alıcının İİK. m. 124/3 uyarınca artırmaya katılmak için yatırdığı teminat tutarı, İİK. m. 133/2 uyarınca sorumlu bulunduğu meblağa mahsup edilmek üzere alıkonulacaktır.

İİK. m. 133 birinci cümlesi “*taşınmaz kendisine ihale olunan kimse derhal veya verilen mühlet içinde parayı vermezse,...*” şeklinde devam etmektedir. Cümledeki

---

<sup>447</sup> ARSLAN, İhalenin Feshi, s. 218; KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 337; ERTURGUT, s. 131; ASLAN, Taşınmaz, s. 153.

<sup>448</sup> KURU, İstinaf, s. 314.

<sup>449</sup> Bkz. 23.03.1955 gün ve 1/5 sayılı İBK; RG 25.06.1955 sayı 9038; POSTACIOĞLU, s. 504-505; ARSLAN, İhalenin Feshi, s. 219; ERTURGUT, s. 124; ASLAN, Taşınmaz, s. 152.

<sup>450</sup> ARSLAN, İhalenin Feshi, s. 225; GÖKÇE Ziya, İki İhale Farkının Alınması, MBD, S. 73, 2000, s. 25; ERTURGUT, s. 137; PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, s. 222.

<sup>451</sup> ÖZEKES, Tamamlayıcı Artırma, s. 171-172.

<sup>452</sup> MUŞUL, Şikayet, s. 290.

<sup>453</sup> ARSLAN, İhalenin Feshi, s. 217; KURU, İstinaf, s. 307.

paradan kasıt, ihale bedeli ve açık artırma şartnamesinde alıcıya ait olduğu yazılan tellaliye ücretidir<sup>454</sup>. İhale bedeli ödense bile, alıcıya gönderilecek muhtıra ile ödenmesi istenen tellaliye ücreti süresinde ödenmez ise, icra müdürü İİK. m. 133 uyarınca ihale kararını kaldırmalıdır<sup>455</sup>.

İcra müdürü, alıcıdan önce en yüksek teklifte bulunan kişinin teklifi, 129. maddenin aradığı şartlara uygunsa ve bu kişinin adresi de biliniyorsa, bu kişiye bir muhtıra gönderecek ve teklif ettiği bedelle taşınmazı satın almasını teklif edecektir. Üç gün içinde satın almayı kabul ederse, taşınmaz kendisine ihale edilecektir. Bu kişi, teklifi kabul etmez veya üç gün içinde cevap vermez veya bulunamazsa, taşınmaz icra müdürlüğüne hemen artırmaya çıkarılacaktır. Bu açık artırma, ilgililere tebliğ edilmeyecek, sadece satış tarihinden en az yedi gün önce ilan edilecektir. Yapılacak yeni artırmada, ihale bedelinin 129. maddenin aradığı şartlara uygun olması kaydıyla, taşınmaz en çok artırana ihale edilecektir (İİK. m. 133/1). Açık artırma tarihi ile ilan tarihi arasında yedi günden fazla bir zaman bulunabilir ancak yedi günden az bir zaman bulunması ihalenin feshi sebebi olacaktır<sup>456</sup>.

İİK. m. 133 ve İİK. m. 134 uyarınca ihalenin feshi farklı sebeplere dayanmaktadır ve farklı hukuki sonuçlar doğurmaktadır. Bu nedenle İİK. m. 134'e göre ihalenin feshi şikayeti yapılmış olması, icra müdürünün ihaleyi İİK. m. 133'e göre kaldırmasına engel teşkil etmez. *"...İİK'nun 134. maddesi gereğince ihalenin feshi davasının açılmış olması, aynı Kanununun 133. maddesine göre işlem yapılmasını engellemez. İİK'nun 133 ve 134. maddelerine dayanan fesihler ayrı ayrı sebeplere bağlı olup, farklı hukuki sonuçlar doğurur..."*<sup>457</sup>.

Aynı şekilde İİK. m. 133 uyarınca ihalenin kaldırılmasına karar verilmesi, İİK. m. 134 uyarınca ihalenin feshi şikayeti açılmasına ve yargılamasına devam edilmesine engel teşkil etmez. İhale bedelinin süresinde ödenmemesi nedeniyle İİK. m. 133'e göre icra müdürünün ihalenin kaldırılmasına karar vermesi, İİK. m. 134'e göre

<sup>454</sup> Y. İBK. 23.03.1955, 1/5, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

<sup>455</sup> KAÇAK, s. 171.

<sup>456</sup> ARSLAN, İhalenin Feshi, s. 232.

<sup>457</sup> Y. 12. HD., 15.09.2014, 16582/21233, MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 305-306.



açılmış ihalenin feshi şikayetinin konusu kalmadığından dolayı reddini gerektirmez. Hakim şikayetin esasını incelemeli ve buna göre karar vermelidir<sup>458</sup>.

Yine, icra müdürü, İİK. m. 134 uyarınca açılan ihalenin feshi şikayetini, İİK. m. 133 uyarınca kendisinin vereceği karara bekletici mesele (HMK. m. 165) yapamayacaktır<sup>459</sup>.

İİK. m. 133 uyarınca; ihale bedelinin süresinde icra dosyasına ödenmemesi durumunda icra müdürü ihale kararını kaldırarak, taşınmazı önce ikinci sıradaki en yüksek pey sürene teklif edecek, bu kişi almazsa tekrar ihaleye çıkaracaktır. Buradaki ilk ihale esasen usule uygun yapılan ancak ihale bedeli ödenmediğinden kaldırılan ihaledir, ikinci ihalenin de yapılma sebebi ilk ihalenin kaldırılmasıdır. Bu nedenle İİK. m. 134 uyarınca ihalenin feshi şikayetine bakan mahkeme ilk ihaleyi geçerli saymaz ve feshine karar verirse artık ikinci ihale, usule uygun olsa bile geçerli olamayacaktır. “...İİK’nun 133. Maddesine göre ikinci ihalenin yapılabilmesi, usulünce yapılan ilk artırmada satışın gerçekleşmesi ancak ihale bedelinin dosyaya ödenmemesi üzerine ilk ihalenin İcra Müdürlüğü’nce re’sen feshedilmesine bağlıdır. Bu durumda her iki artırma birbirlerini tamamlayan merasimlerdir. İlk ihale usulüne uygun yapılmamışsa, İİK. 133. Madde gereğince takip eden aşama olan ikinci artırmanın yapılabilme koşulunun gerçekleştiğinden de söz edilemez....Birinci ihale usulsüz yapılmışsa, ikinci ihale usulünce yapılmış olsun olmasın geçersizdir...”<sup>460</sup>.

Yargıtay’ın yerleşmiş içtihatlarına göre; İİK. m. 133’te bahsi geçen “taşınmaz icra müdürlüğünce hemen artırmaya çıkarılacaktır.” hükmündeki “hemen” kelimesinden, artırmaya hazırlık işlemlerinin altı, yedi ay gibi makul karşılanacak kısas<sup>461</sup> bir sürede tamamlanması gerektiği anlaşılmalıdır<sup>462</sup>.

<sup>458</sup> Y. 12. HD., 18.12.2014, 31651/30765, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

<sup>459</sup> POSTACIOĞLU, s. 515; ARSLAN, İhalenin Feshi, s. 223; ASLAN, Taşınmaz, s. 156.

<sup>460</sup> Y. 12. HD., 15.09.2014, 16582/21233, MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 305-306.

<sup>461</sup> AKYAZAN, s. 59; POSTACIOĞLU, s. 510; ARSLAN, İhalenin Feshi, s. 231; MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 312.

<sup>462</sup> Y. 12. HD., 26.04.2012, 30164/14090, MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 312-313.

Taşınmaz, icra müdürlüğünce makul sürede artırmaya çıkarılmazsa artık İİK. m. 133 uygulama alanı bulamayacak ve açık artırma İİK. m. 123 vd. uyarınca yeniden yapılacaktır<sup>463</sup>.

İİK. m. 133 hükmünde icra müdürünün ihaleyi kaldırması için herhangi bir süre öngörülmemiştir. Ancak Yargıtay'ın süreklilik arz eden içtihatlarına göre, bir yıllık hak düşürücü süre burada da uygulanacaktır<sup>464</sup>.

İİK. m. 133 hükmündeki usule uygun olmadan gerçekleştirilen ikinci ihaleye karşı ilgililer süresiz olarak açabilecekleri ihalenin feshi şikayeti ile icra mahkemesine götürebilirler<sup>465</sup>.

Açık artırma sonucu, taşınmaz kendisine ihale edilen ihale alıcısının, ihale bedelini ödememesi üzerine, kendisinden sonra en yüksek teklifi yapan kişinin de taşınmazı satın almadığı ve icra müdürünün taşınmazı yeniden ihaleye çıkardığı durumlarda, ilk ihaledeki teklifi reddeden aynı alıcı, birinci ihalede sürdürdüğü peyden daha düşük pey sürerek taşınmazı satın alamaz. Bir hakkın açıkça kötüye kullanılmasını hukuk düzeni korumayacağından<sup>466</sup> ve alacaklının bu davranışı açıkça iyi niyet kurallarına aykırılık teşkil edeceğinden, ihalenin şikayet üzerine icra mahkemesi tarafından feshi sebeplerinden olan “ihaleye fesat karıştırılması” gerekçesiyle mahkeme tarafından feshedilmesi gerekir<sup>467</sup>.

İhale kendisi üzerinde kalıp, sonrasında süresinde ihale bedelini yatırmayarak ihalenin feshedilmesi sonucunu yaratan bütün alıcılar ve kefilleri, teklif ettikleri ihale bedeli ile son ihale bedeli arasındaki farktan, diğer zararlardan ve temerrüt faizinden müteselsilen sorumlu olacaklardır. İhale farkı ve temerrüt faizi icra müdürlüğü tarafından tahsil edilecektir. Alıkonulan teminat bedeli öncelikle bu farka mahsup edilecektir (İİK. m. 133/2)<sup>468</sup>.

---

<sup>463</sup> UYAR Talih, İhale Bedelini Yatırmayarak İhalenin Feshine Neden Olan Alıcının, Teklif Ettiği İhale Bedeli İle Son İhale Bedeli Arasındaki Farktan Sorumluluğunun Kapsamı, İBD, 2016, S. 3, s. 153; KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 340; ASLAN, Taşınmaz, s. 165.

<sup>464</sup> Y. 12. HD., 06.12.2005, 19793/24177, KAÇAK, s. 172.

<sup>465</sup> MUŞUL, Şikayet, s. 290.

<sup>466</sup> AKYOL, s. 6-7.

<sup>467</sup> Y. 12. HD., 03.12.2004, 20108/25065, Y. 12. HD., 27.04.2010, 8073/10553, Kazancı İctihat Bilgi Bankası; ARSLAN, İhalenin Feshi, s. 234.

<sup>468</sup> KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 339; DÖNMEZ, Tamamlayıcı Artırma, s. 353.

İİK. m. 132/2’de öngörülen; teklif edilen ihale bedeli ile son ihale bedeli arasındaki farktan, ilk alıcıyı sorumlu tutabilmek için, her iki ihalenin de aynı satış kararına istinaden gerçekleştirilmiş olması gerekir. Yani, tamamlayıcı olan ikinci ihale, ilk ihalenin bedeli ödenmediği için gerçekleştirilmiş olmalıdır. Yoksa, ikinci ihalede istekli çıkmadığından dolayı satış düşer ve taşınmaz yeni bir satış talebi ile tekrardan satış sürecine girerse artık burada farklı satış kararları söz konusu olacağından, ilk alıcıyı iki ihale bedeli arasındaki farktan sorumlu tutamayız. Bu nedenle, ilk alıcının ihaleye girerken dosyaya yatırdığı teminatın kendisine iade edilmesi gerekecektir<sup>469</sup>.

Yine; icra mahkemesi İİK. m. 134 uyarınca ihalenin feshine karar verirse, bu kararın kesinleşmesi ile artık ortada geçerli bir ihale bulunmayacağından, icra müdürü İİK. m.133’deki emredici hükmü uygulayamaz<sup>470</sup>. Kesinleşmeden önce ikinci ihale yapılmışsa bu ihale hükümsüz kalacağından, ilk ihale alıcısının iki ihale arasındaki farktan sorumlu tutulması beklenemez<sup>471</sup>.

---

<sup>469</sup> Y. 12. HD., 29.09.2011, 1670/16940, MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 317.

<sup>470</sup> POSTACIOĞLU, s. 515; ARSLAN, İhalenin Feshi, s. 223-224; ASLAN, Taşınmaz, s. 156.

<sup>471</sup> KURU, İstinaf, s. 315.

## DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

### İHALENİN FESHİ YARGILAMA USULÜ

#### I. GENEL OLARAK

İİK. m. 134'te ihalenin feshi sebepleri tek tek belirtilerek gösterilmemiştir. Yalnızca, BK. m. 226<sup>472</sup>'da yazılı sebeplerde dahil olmak üzere, satış ilanının tebliğ edilmemiş olması, satılan malın esaslı niteliklerinde hata ve ihaleye fesat karıştırılması sebepleriyle ihalenin bozulabileceği belirtilmiştir. İhalenin feshi sebepleri doktrinde ve Yargıtay uygulamalarında; artırmaya hazırlık aşamasındaki hatalı işlemler, ihalenin yapılması sırasındaki hatalı işlemler, ihaleye fesat karıştırılmış olması ve alıcının taşınmazın önemli nitelikleri hakkında hataya düşürülmüş olması şeklinde görülmektedir<sup>473</sup>.

Bu sayılanlardan başka; artırmaya hazırlık aşamasından önce de bir takım hatalı işlemler mevcut olabilir. Uygulamada genellikle; satış talebi olmadan ihalenin yapılması, haciz düşmüş olduğu halde ihalenin yapılması, satış isteme sürelerine riayet edilmeden kabul edilen satış talebi üzerine ihalenin yapılması, borcun taksitlendirilmesi sürelerine riayet edilmeden ihalenin yapılması ile ilgili fesih sebepleri bu bölümde yer almaktadır<sup>474</sup>.

Cebri açık artırmanın; İİK. hükümleri dairesinde kanuna ve ahlaka uygun olarak gerçekleştirilmesi icap eder. Kanuna ve ahlaka aykırı surette cereyan eden ihaleler, ihalenin feshi talebinin konusunu oluşturacaklardır. Kamusal bir faaliyet olan cebri icra ve sonunda yapılan ihaleye, vatandaşların güven duyması ve açık artırmalara

---

<sup>472</sup> Kanunun açık hükmünde belirtilen, 22.04.1926 tarihli ve 818 sayılı eski Borçlar Kanunu'nun 226. maddesinin, 01.07.2012 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunundaki karşılığı 281. maddedir.

<sup>473</sup> Y. 12. HD., 17.03.2011, 1384/4064, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

<sup>474</sup> KURU, Ders Kitabı, s. 236.

katılımın en üst düzeyde tutulabilmesi için kanun koyucu yerinde olarak ihalenin feshi taleplerini belli bir süre ve bir takım kurallara bağlamıştır<sup>475</sup>.

Artırmaya konu taşınır veya taşınmaz mal, kanuna ve ahlaka uygun surette, alacaklının ve borçlunun menfaatine en uygun şekilde ihale edilir ve paraya çevrilirse, sonuçta alacaklı alacağını tahsil edecek, borçlu da borcundan kurtulacaktır. Bu şartlara uygun olmadan gerçekleşen her aykırılık, ihalenin feshi sebebi olacaktır. Bu nedenle bu fesih sebeplerini tek tek saymak mümkün değildir. Şikayete bakan mahkeme her ihalenin kendi özelliğine göre inceleme yapmalı ve bulacağı fesih sebeplerine göre karar vermelidir<sup>476</sup>.

İİK. m. 134; kanunda her ne kadar taşınmazların satışı bölümünde düzenlenmişse de, gerek taşınır malların ve gerekse de taşınmaz malların ihalesinin feshinde uygulanmaktadır<sup>477</sup>.

Açık artırma yolu ile gerçekleştirilen ihalelerde; artırmaya hazırlık aşamasından önce, artırmaya hazırlık aşamasında, ihalenin yapılması sırasında hatalı bir işlemin mevcut olması, ihaleye fesat karıştırılmış olması veya alıcının taşınmazın önemli nitelikleri hakkında hataya düşürülmüş olması durumlarında, sayılan ihalenin feshi sebepleri artırmayı yöneten icra memurunun bir işlemine karşı olacağından, ilgililer söz konusu ihalelerin feshini, genel mahkeme yerine İİK. m. 134'ün emredici hükmü uyarınca icra mahkemesinden şikayet yoluyla (İİK. m. 16) isteyebileceklerdir<sup>478</sup>.

---

<sup>475</sup> AKYAZAN, s. 87-88; ARSLAN, İhalenin Feshi, s. 171; PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, s. 226; KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 340.

<sup>476</sup> KURU, İstinaf, s. 324.

<sup>477</sup> MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 321.

<sup>478</sup> PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, s. 227.

## II. GÖREVLİ VE YETKİLİ MAHKEME

İhalenin feshine ilişkin şikayet, ilgililer tarafından ihale tarihinden itibaren yedi gün içinde icra mahkemesine yapılır. İlgililerin ihale yapıldığı ana kadar meydana gelen usulsüzlükleri en geç ihale günü öğrenmiş oldukları kabul edilir (İİK. m. 134/2).

İhalenin feshi talebi, ihaleyi gerçekleştiren icra müdürlüğünün bağlı olduğu icra mahkemesine şikayet yolu ile yapılır. Artırmaya çıkarılan mallar esas icra takibinin yapıldığı icra müdürlüğünün yetki çevresinde bulunuyorsa, artırmayı ve ihaleyi esas icra müdürlüğü yapacağından, ihalenin feshi şikayeti de esas icra takibini yürüten icra müdürlüğünün bağlı olduğu icra mahkemesine yapılacaktır. Artırmaya çıkarılan mallar esas icra takibinin yapıldığı icra müdürlüğünün yetki çevresi dışında bulunuyorsa, artırmayı ve ihaleyi malların bulunduğu yerdeki icra müdürlüğü istinabe veya uygulamadaki adıyla talimat yoluyla yapacağından, ihalenin feshi şikayeti de talimat icra takibini yürüten icra müdürlüğünün bağlı olduğu icra mahkemesine yapılacaktır (İİK. m. 79/2 ve 360)<sup>479</sup>.

İİK. m. 360'da düzenlenen yetki kuralı kamu düzenine ilişkin kesin yetki kuralıdır. Bu nedenle icra mahkemesinin yetkili olup olmadığı şikayetin yapıldığı icra mahkemesince re'sen incelenecektir<sup>480</sup>.

İhalenin feshi şikayeti için görevli mahkeme icra mahkemesidir. Genel mahkemeler bu şikayet için görevli mahkemeler değildir. İcra mahkemesi yerine genel mahkemeye veya yetkisiz icra mahkemesine başvurulursa, mahkeme dosya üzerinden inceleme yapacak ve başvuru tarihinden itibaren on gün içinde, genel mahkeme görevsizlik, yetkisiz icra mahkemesi de yetkisizlik kararı verecektir. Görevsizlik ve yetkisizlik yönündeki kararlar kesindir, istinaf yolu kapalıdır (İİK. m. 134/4)<sup>481</sup>.

Görevsizlik veya yetkisizlik kararının tebliğ edilmesi üzerine; ihalenin feshini talep etmiş taraf tebliğ tarihinden itibaren iki hafta içerisinde görevsizlik veya yetkisizlik kararı veren mahkemeden dosyanın görevli veya yetkili icra mahkemesine

<sup>479</sup> YHGK., 13.02.2002, 12-44/74, MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 436.

<sup>480</sup> Y. 12. HD., 06.11.2014, 21302/26265, MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 436.

<sup>481</sup> KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 342.

gönderilmesini isterse, görevsiz veya yetkisiz mahkemeye yedi günlük yasal sürede yaptığı ihalenin feshi şikayeti süresinde yapılmış sayılacaktır. Ancak; ihalenin feshini talep etmiş taraf, görevsizlik veya yetkisizlik kararının kendisine tebliğ tarihinden itibaren iki hafta içerisinde görevsizlik veya yetkisizlik kararı veren mahkemeden dosyanın görevli veya yetkili icra mahkemesine gönderilmesini istemezse, bu mahkemelerce ihalenin feshi şikayetinin yapılmamış sayılmasına karar verilecektir (HMK. m. 20)<sup>482</sup>.

Ortaklığın giderilmesi davası sonunda, davaya bakan sulh hukuk mahkemesi ortaklığın satış yolu ile giderilmesine karar verirse, satış sulh hukuk mahkemesi tarafından tayin edilen satış memuru tarafından İİK. hükümlerine göre yapılır (HMK. m. 322/2). Sulh hukuk mahkemesi tarafından tayin edilen ve ihaleyi yöneten satış memuru icra müdürü bile olsa ihalenin feshi şikayeti icra mahkemesine yapılamaz. Çünkü burada icra müdürü satış memuru sıfatıyla görev yapmaktadır. Ortaklığın satış yoluyla giderilmesine karar verildiği hallerde, yapılan ihalenin feshi şikayetine bakmakla görevli ve yetkili mahkeme, ortaklığın giderilmesi kararı vermiş olan sulh hukuk mahkemesidir<sup>483</sup>.

6183 S. AATUHK. m. 99 uyarınca; yapılan taşınmaz satışlarında, ihalenin feshi şikayetine bakmakla görevli ve yetkili mahkeme, taşınmazın bulunduğu yerin icra mahkemesidir. Ancak taşınır satışlarında, ihalenin feshi şikayetine bakmakla görevli ve yetkili mahkeme, 2576 S. Bölge İdare Mahkemeleri, İdare Mahkemeleri ve Vergi Mahkemelerinin Kuruluşu ve Görevleri Hakkında Kanunun m. 6 uyarınca, satışı yapan idarenin bağlı bulunduğu vergi mahkemesidir<sup>484</sup>.

---

<sup>482</sup> KURU, İstinaf, s. 320.

<sup>483</sup> RUHİ/RUHİ, s. 105-106.

<sup>484</sup> Y. 12. HD., 28.10.2014, 21337/25183, MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 432-433.

### III. ŞİKAYET SÜRESİ

İhalenin feshine ilişkin şikayet, ilgililer tarafından ihale tarihinden itibaren yedi gün içinde icra mahkemesine yapılır. İlgililerin ihale yapıldığı ana kadar meydana gelen usulsüzlükleri en geç ihale günü öğrenmiş oldukları kabul edilir (İİK. m. 134/2).

Madde hükmüne göre, açık artırmaya hazırlık işlemlerine ilişkin usulsüzlükleri şikayet eden ilgililerin, bu usulsüzlükleri ihale tarihinden önce öğrenmemiş olması gerekmektedir. Şayet, ilgililer açık artırma hazırlıkları esnasında meydana gelen usulsüzlükleri, ihale tarihinden önce öğrenmemişlerse, en geç ihale günü öğrendikleri kabul edilir ve ihale tarihinden itibaren yedi gün içinde ihalenin feshini talep edebilirler. Ancak, açık artırmaya hazırlık işlemlerine ilişkin usulsüzlükler, ihale tarihinden önce öğrenilmişse, öğrenme tarihinden itibaren yedi gün içinde icra mahkemesine şikayet edilmesi (İİK. m. 16) gerekmektedir. Öğrenme tarihinden itibaren, yedi gün içinde, ilgili usulsüzlüğü icra mahkemesine şikayet etmeyen ilgili, artık o usulsüzlüğü ileri sürerek ihalenin feshini isteyemeyecektir<sup>485</sup>.

Satışa hazırlık işlemlerindeki usulsüzlüklerin, ihaleden önce ve öğrenmeden itibaren yedi gün içinde, icra mahkemesinde şikayet yoluyla ileri sürülmesi neticesinde icra mahkemesinin vereceği kararlar kesindir. Ancak süresinde şikayet hakkının kullanıldığı durumlarda icra mahkemesi kararının, ihalenin feshi şikayetinde tekrar incelenmesi mümkündür. Kanunun öngördüğü bu hakkı kullanmayan ilgili aynı şikayet nedeni ile ihalenin feshini isteyemez<sup>486</sup>.

İlgili kişi, satışa hazırlık işlemlerindeki usulsüzlüğü öğrendiği tarihten itibaren yedi gün içinde icra mahkemesine şikayet etmiş ve icra mahkemesi de şikayeti reddetmişse, İİK. m. 363 uyarınca, icra mahkemesi tarafından verilen bu ret kararı istinaf edilebilir.

Satışa hazırlık işlemlerindeki usulsüzlüğü, şikayetçinin ihale tarihinden önce öğrendiği, ancak yazılı bir belge ile ispatlanabilecektir. Uygulamada bu aşamadaki usulsüzlükler daha çok açık artırma ilanının tebliği ile öğrenilmektedir. Satış ilanını

<sup>485</sup> Y. 12. HD., 02.03.2016, 34734/5985, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası; KURU, İstinaf, s. 321.

<sup>486</sup> Y. 12. HD., 03.11.2014, 23647/25908, MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 358.



ihale tarihinden önce tebliğ alan ilgili vaki şikayeti tebliğ tarihinden itibaren yedi gün içinde yapmalıdır. Şikayeti bu sürede yapmayan ilgili artık aynı sebebe dayanarak ihalenin feshi şikayeti yapamayacaktır.

Satış ilanı tebliğ edilmemişse, satılan malın önemli nitelikleri hakkındaki hata veya ihaleye fesat karıştırıldığı sonradan öğrenilmişse, yedi günlük şikayet süresi öğrenme tarihinden başlar ancak ihale tarihinden itibaren bir yıl geçmekle artık ihalenin feshi şikayeti yapılamaz (İİK. m. 134/7)<sup>487</sup>.

Yedi gün hesabı yapılırken ihale gününden sonraki gün ilk gün olarak sayılır (İİK. m. 19/1), son gün resmi bir tatil gününe denk gelirse, tatilden sonraki günün mesai saati bitiminde yedi günlük süre son bulur (İİK. m. 19/3 ve 4). Kanundaki yedi günlük ve bir yıllık fesih isteme süreleri, hak düşürücü süreler olmakla, icra mahkemesi hakimi tarafından re'sen dikkate alınır<sup>488</sup>.

---

<sup>487</sup> PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, s. 228.

<sup>488</sup> KURU, İstinaf, s. 321-322.

#### IV. İHALENİN FESHİNİ İSTEYEBİLECEKLER

İhalenin feshini isteyebilecek kişiler İİK. m. 134/2’de sınırlı olarak belirtilmiştir. Bu kişiler; satış isteyen alacaklı, borçlu, tapu sicilindeki ilgililer ve pey sürmek suretiyle ihaleye iştirak edenlerdir. Yalnızca sayılan bu kişiler, yurt içinde bir adres göstermek koşuluyla icra mahkemesinden şikâyet yolu ile ihale tarihinden itibaren yedi gün içinde ihalenin feshini isteyebilirler<sup>489</sup>.

İhalenin feshi şikâyetinin kötü niyetli olarak talep edilmesini engellemek amacıyla kanun koyucu ihalenin feshini isteyebilecekleri sınırlı sayıda tutarak tek tek saymıştır<sup>490</sup>. Sayılan bu kişilerin ihalenin feshi şikâyetinde bulunabilmeleri için iddia ettikleri fesih sebeplerine istinaden menfaatlerinin ihlal edildiğini ve zarara uğradıklarını ispat etmeleri gerekmektedir (İİK. m. 134/8)<sup>491</sup>. İhalenin feshi şikâyeti için hukuki yarar bulunması dava şartıdır ve icra mahkemesi tarafından re’sen gözetilmelidir.

Yargıtay; ihale bedelinin muhammen bedelin üzerinde olması durumunda zarar oluşmayacağından şikâyetin esasa girilmeden hukuki yarar yokluğundan reddine karar verilmesini içtihat etmiştir<sup>492</sup>. Kanaatimizce; bu karar hakkaniyete uygun değildir. İhale bedelinin muhammen bedelin üstünde olduğu durumlarda, ihalenin feshi sebeplerini tartışmadan görmezden gelmek adil bir yaklaşım olmamıştır. Normalde ihalenin feshi sebebi olabilecek bir aykırılık varken sırf ihale bedeli muhammen bedelin üzerinde diye şikâyetin hukuki yarar yokluğundan reddedilmesi alacaklı ve borçlu arasında tesis edilmeye çalışılan menfaatler dengesine de aykırılık teşkil etmektedir.

İstihkak iddiasında bulunan şikâyetçi, takip mesnedi kredi sözleşmesinin kefil, tapu siciline şerh edilse bile şahsi hak niteliğinde olan kira sözleşmesinin kiracısı İİK. m. 134/2’de belirtilen kişilerden olmadığından ihalenin feshini isteyemezler. Sayılan

<sup>489</sup> MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 400.

<sup>490</sup> ÜSTÜNDAĞ, s. 290; PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, s. 228, UYAR Talih, İhalenin Feshini Gerektirmeyen Durumlar, LHD, c. 16, S. 187, s. 3313-3314.

<sup>491</sup> KURU, İstinaf, s. 322.

<sup>492</sup> Y. 12. HD., 18.11.2014, 29552/27560, MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 412-413; YILMAZ, s. 735.

kişilerin ihalenin feshi talepleri aktif husumet ehliyetlerinin bulunmadığı gerekçesiyle icra mahkemesi tarafından reddedilmelidir<sup>493</sup>.

Keza; ihaleye fesat karıştıran kişi kendi kusuruna dayanamayacağından fesat sebebiyle ihalenin feshi talebinde bulunamaz. Ancak hukuki yararı bulunan müflis ve borçlunun külli halefi olan mirasçısı ihalenin feshini isteyebilir.

Satış isteyen alacaklının ihalenin feshi şikayetinde bulunabilmesi için; ihalesi yapılan mal üzerinde kendi yaptığı icra takibinden dolayı haciz koymuş ve İİK'nun 106-110 maddeleri uyarınca yasal sürede satış talep ederek haczini ayakta tutmuş olması gerekmektedir. Haciz alacaklısı yasal sürede satış talep etmezse haczi düşeceğinden ve tapu kaydında haciz şerhi yazılı bulunması kendisine hak bahşetmeyeceğinden, satış isteyen alacaklı sıfatı bulunmayan bu kişinin şikayetinin İİK. m. 134/2 uyarınca aktif husumet yokluğundan reddedilmesi gerekmektedir<sup>494</sup>.

İhalenin feshini isteyen kişinin yurt içinde bir adres göstermek mecburiyeti vardır. Yurt dışında adres göstererek yargılama süresini uzatmaya matuf kötü niyetli talepleri engellemek için getirilen bu düzenleme uyarınca adres gösterilmezse hakim kesin süre vererek yurt içi bir adres belirtilmesini isteyecek belirtilmezse talebin reddine karar verecektir<sup>495</sup>.

---

<sup>493</sup> Y. 12. HD., 06.12.2005, 20272/24134, MUŞUL, Rehnin Paraya Çevrilmesi, s. 129.

<sup>494</sup> Y. 12. HD., 20.06.2012, 15090/21609, Kazancı İçtihat Bilgi Bankası.

<sup>495</sup> PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, s. 229.

## V. YARGILAMA USULÜ

İcra mahkemesi açılan ihalenin feshi şikayetini basit yargılama usulüne göre (HMK. m. 316-322) inceleyecektir. İhalenin feshi şikayetine bakan icra mahkemesinin talep tarihinden itibaren yirmi gün içinde incelemeyi duruşma açarak yapması gerekmektedir (İİK. m. 134/2). Duruşma açılmadan dosya üzerinden verilen kararlar istinaf kanun yolunda geri çevrilir. Taraf teşkili sağlandıktan sonra taraflar duruşmaya gelmeseler bile dosya işlemde kaldırılmaz, hakim iddia ve savunmaları değerlendirir ve şikayetin esası hakkında gereken kararı verir<sup>496</sup>.

Taraf teşkili<sup>497</sup> dava şartı olup, icra mahkemesi şikayet dilekçesi ve duruşma gününü ilgili taraflara re'sen gönderir ve taraf teşkilini sağlar<sup>498</sup>. İhalenin feshi şikayeti yapan ilgili yanında dosyaya fer'i müdahil sıfatıyla katılmak kabul edilmemektedir. İhalenin feshini isteyebileceklerin ayrı ayrı şikayette bulunması gerekir<sup>499</sup>.

İcra mahkemesinin re'sen inceleyebileceği fesih sebepleri; taşınmaz satış ilanının ihaleden en az bir ay önce yapılması, satış ilanının elektronik ortamda da yapılmış olması, satışın yapılacağı gün ve saat, İİK. m. 129'a aykırı ihaleler, kıymet takdirinin yapılması ve geçerlilik süresi, şikayette hukuki yarar bulunup bulunmadığı şeklinde sayılabilir.

İhalenin feshini isteyen iddiasını tanık ve diğer delillerle ispat edebilir. İcra mahkemesi iddiaların var olup olmadığını re'sen inceler; şikayet eden kişi ihalenin feshini isteyebilenlerden değilse, şikayetçinin ihalenin feshini istemekte hukuki yararı yoksa, şikayet süresinde değilse veya şikayetçi şikayetinden feragat ederse, ihalenin feshi şikayeti hakkında esasa girmeden usulden ret kararı verir.

Usulden ret sebepleri yoksa icra mahkemesi işin esasına girer ve ihalenin feshini gerektiren bir usulsüzlük yoksa ihalenin feshi şikayeti hakkında esastan ret kararı verir. Talebin esastan reddedilmesi durumunda icra mahkemesi şikayetçiyi feshi istenilen ihale bedelinin yüzde onu oranında para cezasına mahkûm eder. Takip

---

<sup>496</sup> KURU, İstinaf, s. 324.

<sup>497</sup> KALE Serdar, Medeni Yargılamada Taraf Ehliyeti, Birinci Baskı, On İki Levha Yayıncılık, 2010, s. 50-51.

<sup>498</sup> Y. 12. HD., 14.10.2014, 19718/23678, MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 457-458.

<sup>499</sup> PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, s. 229.

konut finansmanından kaynaklanan alacak için yapılmışsa para cezası oranı yüzde yirmi olacaktır (İİK. m. 134/3). Ancak işin esasına girilmeyerek talebin usulden reddedilmesi durumunda para cezası kararı verilmez (İİK. m. 134/2).

İhalenin feshi şikayetinin reddi kararına karşı istinaf (İİK. m. 363) ve istinaf kararına karşı temyiz yolu (İİK. m. 364) açıktır. İhalenin feshi şikayeti sonunda verilen kararın kanun yoluna götürülebilmesi imkanı, yüksek değerdeki malların üzerindeki hakların daha iyi korunması amacına hizmet edeceğinden yerinde görülmüştür<sup>500</sup>. İstinaf ve temyiz talepleri reddedildiğinde ihalenin feshi şikayetinin ret kararı kesinleşir dolayısıyla ihale kesinleşmiş olur.

İcra Mahkemesi ihalenin feshini gerektiren bir usulsüzlük tespit ederse ihalenin feshine karar verir. Bu karar sadece şikayetçi için değil tüm ilgililer için sonuç doğurur. İhalenin feshi kararı da istinaf ve temyiz yollarında reddedilerek kesinleşirse, alıcının ihale kararı ile kazandığı mülkiyet hakkı son bularak borçluya dönecektir.

İhalenin feshi şikayetinin kabulüne veya reddine ilişkin karar kesinleşince, her halükarda dosyaya yatırılan ve icra müdürü tarafından bankada nemalandırılan ihale bedeli nemaları ile birlikte hak sahiplerine ödenecektir (İİK. m. 134/5)<sup>501</sup>. Bu hüküm; 492 S. Harçlar Kanunu'nun 36. maddesine istisna oluşturmaktadır. Nemalar devlete değil hak sahiplerine ödenecektir. Ancak nemalandırmadan kast edilenin ne olduğu ve nasıl yapılacağı açıkça düzenlenmemiştir. Uygulamada icra müdürlükleri ihale bedelini kamu bankasında vadeli mevduat hesabında nemalandırmaktadırlar<sup>502</sup>.

İcra mahkemesinin ihalenin feshi şikayetinin reddine karar vermesi, aynı taraflar açısından maddi anlamda kesin hüküm teşkil edecektir (HMK. m. 303). Kesin hüküm sebebiyle bu kararlar yargılamanın iadesi davasına konu yapılabilir (HMK. m. 374 vd.).

<sup>500</sup> ARSLAN, İhalenin Feshi, s. 197-198.

<sup>501</sup> MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 472.

<sup>502</sup> PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, s. 231; UYAR Talih, İcra Dairesince Gerçekleştirilen İhale Hakkında İhalenin Feshi Davası Açılması Nedeniyle İcra Müdürlüğüne İhale Bedeli Bankada Nemalandırılırsa Bu Nema Bedeli İhale Bedeliyle Beraber Hak Sahiplerine Nasıl Dağıtılır?, LHD, c. 17, S. 201, 2019, s. 3968.

İhalenin feshi şikayetinde icra mahkemesinin inceleme alanı ihalenin feshi sebepleri ile ilgili usulsüzlüklerdir. İcra mahkemesi ihalesi yapılan taşınmazın ayından kaynaklanan uyuşmazlıkları inceleme konusu yapamaz. Bu nedenle, icra mahkemesinin ihalenin feshi şikayetini reddetmesi halinde, mülkiyet hakkına dayanan ilgili, genel mahkemede tescilin yolsuz olduğunu iddia ederek tapu iptali ve tescil davası açabilecektir<sup>503</sup>.

YHGK., icra mahkemesinin ihalenin feshi şikayetini reddetmesi sonucu, yapılan ihale ile mülkiyetin geçişine dayalı tescilin, yolsuz olduğu iddiası ile genel mahkemede tapu iptali ve tescil davası açılabilceğine karar vermiştir<sup>504</sup>.

İcra mahkemesinin ihalenin feshi şikayetinin kabulüne ve ihalenin feshine karar vermesi maddi anlamda kesin hüküm teşkil etmeyecektir (HMK. m. 303).

---

<sup>503</sup> Y. 1. HD., 12.05.2010, 5029/5612, MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 509-510.

<sup>504</sup> YHGK., 01.06.2011, 1-321/382, MUŞUL, İhalenin Feshi, s. 511-516.

## SONUÇ

Borçlu borcunu vadesinde kendi isteği ile ödemezse alacaklının haklarına ve alacağına emniyetle kavuşması için kamu gücüne ihtiyacı doğar. Böyle bir durumda alacaklının Devlet gücüne başvurarak borçluyu borcunu ödemeye zorlama isteğinde bulunma hakkı vardır. Modern hukuk sistemlerinde kişilerin kendiliğinden hak alması yasaklanmış ve suç sayılarak Ceza Kanunlarında yer almıştır.

Devlet, alacağı bir ilama dayanan veya ilam niteliğinde olmasa da şeklen alacaklı olduğu sabit olan alacaklının hakkını, alacaklının talebi ile icra organları marifetiyle temin etmek görev ve yükümlülüğündedir. Alacaklı böyle bir talepte bulunursa, Devletin ilgili birimi olan icra müdürlüğü borçluyu borcunu ödemeye zorlar. Cebri icra yolu ile takip başlatılır, borçlunun malları haczedilir varsa rehinli malların satışı talep edilir ve mal paraya çevrilir. Haczedilmiş bir malın veya hakkın, alacağına karşılık alacaklıya devri söz konusu değildir. Alacaklı, satışa konu mal veya hakların satış bedeli ile alacağını tahsil edecektir.

Ancak cebri icra organlarının alacaklı ve borçlu tarafın çatışmakta olan menfaatlerini en adilane şekilde dengelemesi ve hakkaniyeti tesis etmesi gerekir. Cebri icra hukukunda anayasal ilkeler açısından uyulması gereken en önemli ilke ölçülülük ilkesidir.

Paraya çevirme işleminde malikin rızası aranmadığından ve belirli şartlar dahilinde cebri icra organları marifetiyle gerçekleştirildiğinden bu artırmaya cebri artırma denilmektedir. Açık artırma, satışa çıkarılan malın, en yüksek bedelle paraya çevrilmesi için çok sayıda kişinin katılımı ve pey sürmesine açık, en yüksek pey sürene satışın yapılmasını hedefleyen ve belirli şartlara bağlı artırmadır. İİK. m. 114/1 ve 126/1 uyarınca kural olarak taşınır ve taşınmaz mallar açık artırma yolu ile satılır. Cebri icra hukukuna ilişkin olarak taşınır ve taşınmaz malların paraya çevrilmesi hükümleri İcra ve İflas Kanunu'nun "Haciz Yolu İle Takip" başlıklı dördüncü babının "Paraya Çevirme" başlıklı üçüncü bölümü olan 106 ila 143. maddeleri arasında düzenlenmiştir.

İcra ve İflas Hukukunun şekli hukuk olması önemini bahsedilen cebri icra hükümlerinde göstermektedir. Nitekim satış süreci ve ihalenin; alacaklı, borçlu,

ilgililer ve ihaleye iştirak edenler açısından belirli kurallara bağlı, süratli, düzenli ve güvenilir olması esastır.

Çalışmamızın konusu olan; ihalenin bu esaslara uyulmadan sonuçlandırılması; o ihalenin kanuna aykırı, şüpheli ve taraflar arasında kamuya karşı güvenin zedelendiği bir ihale olması sonucunu doğurur ki, bu durumda ilgililer söz konusu ihalenin feshi talebiyle İcra Mahkemesi'ne şikayette bulunabilirler.

Paraya evirme süreci kanunda adım adım anlatılmıştır. Ancak "İhalenin Neticesi ve Feshi" başlıklı 134. maddede, ihalenin feshi sebepleri sınırlandırılmamıştır. Esasen bu durum hakkaniyete uygun olmuştur. Çünkü her ihale sürecinin konusu, olayları ve niteliği fesih sebebi olarak farklılık gösterebilmektedir.

İhalenin şikayet üzerine icra mahkemesi tarafından feshi konusu; İcra ve İflas Kanunu'nun "İhalenin Neticesi ve Feshi" başlıklı 134. maddesinde düzenlenmiştir. İİK. m. 134; kanunda her ne kadar taşınmazların satışı bölümünde düzenlenmişse de, gerek taşınır malların ve gerekse de taşınmaz malların ihalesinin feshinde uygulanmaktadır.

İİK. m. 134'te ihalenin feshi sebepleri tek tek belirtilerek gösterilmemiştir. İhalenin feshi sebepleri doktrinde ve Yargıtay uygulamalarında; artırmaya hazırlık aşamasındaki hatalı işlemler, ihalenin yapılması sırasındaki hatalı işlemler, ihaleye fesat karıştırılmış olması ve alıcının taşınmazın önemli nitelikleri hakkında hataya düşürülmüş olması şeklinde görülmektedir. Bu sayılanlardan başka; artırmaya hazırlık aşamasından önce de bir takım hatalı işlemler mevcut olabilir. Uygulamada genellikle; satış talebi olmadan ihalenin yapılması, haciz düşmüş olduğu halde ihalenin yapılması, satış isteme sürelerine riayet edilmeden kabul edilen satış talebi üzerine ihalenin yapılması, borcun taksitlendirilmesi sürelerine riayet edilmeden ihalenin yapılması ile ilgili fesih sebepleri bunlara örnek gösterilebilir.

Artırmaya hazırlık aşamasındaki işlemler; açık artırmayı mümkün mertebe en çok kişiye duyurabilmek, bu şekilde satışa iştirak sayısını çoğaltarak satışa konu malın en yüksek bedelle ihale edilmesini gerçekleştirmek için açık artırmanın ilan edilmesi, ihale koşullarını gösteren bir belge niteliğinde kabul edilen şartnamenin



hazırlanması, açık artırma şartnamesinin bir bölümünü oluşturan ve bu itibarla tapu sicili görünümünde olması ayrıca satış bedelinin paylaşılması sırasını belirten sıra cetveli niteliğinde olmasından dolayı önem arz eden mükellefiyetler listesinin hazırlanması ve kesinleştirilmesi, ayrıca kıymet takdirinin yaptırılması ve kesinleştirilmesi olarak sayılabilir.

İhalenin yapılması sırasındaki işlemler; satışı yapacak memur, satışın yapılacağı yer ve zaman, tellal bulundurulması, teminat gösterenlere satışın açık olması ve ihale sonunda tutanak düzenlenmesi ile ilgili kurallara uyulmasıdır.

En çok artırana ihalenin yapılabilmesi için İİK. m. 115 ve 129'da yazılı iki şartın birlikte gerçekleşmesi gerekir. Bunlar; artırma bedelinin malın muhammen bedelinin yüzde ellisini bulması ve satış isteyen alacağına rüçhanlı olan diğer alacaklar o malla temin edilmişse, artırma bedelinin bu rüçhanlı alacaklardan fazla olması ayrıca satış ve paraların paylaşılması giderlerini de aşması gerekir. Belirtilen şartlar sağlanmadan ihale kararı verilmişse, ilgililer yapılan ihalenin feshini şikayet edebilirler.

Cebri açık artırmanın; İİK. hükümleri dairesinde kanuna ve ahlaka uygun olarak gerçekleştirilmesi icap eder. Kanuna ve ahlaka aykırı surette cereyan eden ihaleler, ihalenin feshi talebinin konusunu oluştururlar.

Artırmaya konu taşınır veya taşınmaz mal, kanuna ve ahlaka uygun surette, alacaklının ve borçlunun menfaatine en uygun şekilde ihale edilir ve paraya çevrilirse, sonuçta alacaklı alacağını tahsil edecek, borçlu da borcundan kurtulacaktır. Bu şartlara uygun olmadan gerçekleşen her aykırılık, ihalenin feshi sebebi olacaktır. Bu nedenle bu fesih sebeplerini tek tek saymak mümkün değildir. Şikayete bakan icra mahkemesi her ihalenin kendi özelliğine göre inceleme yapmalı ve bulacağı fesih sebeplerine göre karar vermelidir.

İhalenin feshine ilişkin talep, ilgililer tarafından ihale tarihinden itibaren yedi gün içinde genel mahkeme yerine İİK. m. 134'ün emredici hükmü uyarınca icra mahkemesine şikayet yoluyla yapılır. İlgililerin ihale yapıldığı ana kadar meydana

gelen usulsüzlükleri en geç ihale günü öğrenmiş oldukları kabul edilir (İİK. m. 134/2).

Madde hükmüne göre, açık artırmaya hazırlık işlemlerine ilişkin usulsüzlükleri şikayet eden ilgililerin, bu usulsüzlükleri ihale tarihinden önce öğrenmemiş olması gerekmektedir. Şayet, ilgililer açık artırma hazırlıkları esnasında meydana gelen usulsüzlükleri, ihale tarihinden önce öğrenmemişlerse, en geç ihale günü öğrendikleri kabul edilir ve ihale tarihinden itibaren yedi gün içinde ihalenin feshini talep edebilirler. Ancak, açık artırmaya hazırlık işlemlerine ilişkin usulsüzlükler, ihale tarihinden önce öğrenilmişse, öğrenme tarihinden itibaren yedi gün içinde icra mahkemesine şikayet edilmesi gerekmektedir. Öğrenme tarihinden itibaren, yedi gün içinde, ilgili usulsüzlüğü icra mahkemesine şikayet etmeyen ilgili, artık o usulsüzlüğü ileri sürerek ihalenin feshini isteyemeyecektir.

Satış ilanı tebliğ edilmemişse, satılan malın önemli nitelikleri hakkındaki hata veya ihaleye fesat karıştırıldığı sonradan öğrenilmişse, yedi günlük şikayet süresi öğrenme tarihinden başlar ancak ihale tarihinden itibaren bir yıl geçmekle artık ihalenin feshi şikayeti yapılamaz (İİK. m. 134/7).

Açık artırmaya hazırlık işlemleri ve ihale, kanuna ve ahlaka uygun şekilde yapılırsa kanunda ve uygulamada öngörülen fesih sebepleri hiç oluşmayacak ve kamu gücüne güven korunacaktır. Aynı zamanda alacaklı alacağına kavuşacak, borçlu da borcundan kurtulmuş olacaktır.

Bu nedenle her ne kadar kamusal bir alan olsa da; cebri icra ihalesinin kanuna ve ahlaka uygun şekilde yürütülmesi için, icra müdürünün kanunun şekil kurallarına uyarak satışa hazırlık işlemlerini özenle yapması gerekmektedir. Alacaklı ve borçlunun da menfaatler dengesini gözeterek açık artırmanın sağlıklı bir şekilde sonuçlanması için kamu gücüne destek olmaları beklenmektedir.

## KAYNAKÇA

AKYAZAN Sıtkı; Cebri İcrada İhale ve İhalenin Feshi, Birinci Baskı, Kutulmuş Matbaası, 1959

AKYOL Şener; Dürüstlük Kuralı ve Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağı, İkinci Baskı, Vedat Kitapçılık, 2006

ARISOY Selman/YAŞASIN Ali; Alacaklının Satış Talebinin İcra Müdürü Tarafından Reddi Kararının Hukuki Niteliği ve Bu Ret Kararının Satış Talebinin Geçerliliği ile Haczin Devamına Etkisi; Medeni Usul ve İcra İflas Hukuku Dergisi, Cilt: 15, Sayı: 42, 2019

ARSLAN Çetin; İhaleye Fesat Karıştırma Suçu, Dördüncü Baskı, Yetkin Yayınları, 2017 (Fesat)

ARSLAN Ramazan; İcra-İflas Hukukunda İhale ve İhalenin Feshi, Ankara Üniversitesi Basımevi, 1984 (İhalenin Feshi)

ASLAN Elif Kısmet; İcra ve İflas Hukukunda Taşınmaz Malların Açık Artırma Yolu İle Paraya Çevrilmesi, Birinci Baskı, Güncel Yayınevi, 2004 (Taşınmaz)

ASLAN Kudret; Hacizde Sıra (Tertip), Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt:54, Sayı:2, sayfa:269-318, 2005 (Hacizde Sıra)

AYDIN Muzaffer; Hacedilemeyen Mal ve Haklar, Birinci Baskı, Adalet Yayınevi, 2012

BERKİN Necmettin M.; Tapuda Kayıtlı Olduğu Halde Mükellefiyetler Listesine Geçirilmeyen Haklardan Alıcının Mesuliyeti, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, Cilt: XXXIV, Sayı: 1-4, sayfa: 285-293, 1968

BORAN GÜNEYSU Nilüfer; İcra Hukukunda Aşkın Haciz, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.XX, Sayı:4, sayfa: 25-60, 2016

BUDAK Ali Cem; Cebri Satışlarda Taşınmazın Alıcı Üzerine Tescili İçin Tapu Dairesine Yazılacak Müzekkerenin Ne Zaman Gönderileceği, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt:11, Özel Sayı, sayfa: 913-920, 2009

BULUR Alper; İcra ve İflas Hukukunda “Fesat Karıştırma” ve “Malın Esaslı Niteliklerinde Hata”ya Dayanan İhalenin Feshi Nedenleri, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.XI, Sayı:1-2, sayfa: 45-69, 2007

DÖNMEZ Murat; Mükellefiyetler Listesi (İİK Madde 128/1), Türkiye Barolar Birliği Dergisi, Sayı:64, sayfa: 368-382, 2006 (Mükellefiyetler Listesi)

DÖNMEZ Murat; Taşınmaz Satışlarında İhale Kararının Kaldırılması ve Tamamlayıcı Artırma, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, Sayı:73, sayfa: 309-371, 2007 (Tamamlayıcı Artırma)

DURMAN Okay; İhalenin Feshi Davasının Taşınmazın Tesciline Engel Olması, Legal Hukuk Dergisi, cilt:16, sayı:185, sayfa:2351-2364, 2018

EREN Fikret; Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yirmidördüncü Baskı, Yetkin Yayınları, 2019

ERTURGUT Mine; İcra ve İflas Hukukunda Menkullerin Paraya Çevrilmesi, Yetkin Yayınları, 2000

E-UYAR İÇTİHAT BİLGİ BANKASI; <http://www.e-uyar.com>

GÖKÇE Ziya; İki İhale Farkının Alınması, Manisa Barosu Dergisi, Sayı:73, sayfa: 21 vd., 2000

HELVACI İlhan; Eski Medeni Kanunumuzla Karşılaştırmalı Olarak Türk Medeni Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan İpotek Hakkı, Birinci Baskı, On İki Levha Yayıncılık, 2008

KAÇAK Nazif; İcra ve İflas Hukukunda İhale İşlemleri ve İhalenin Feshi Davaları, Birinci Baskı, Seçkin Yayıncılık, 2006

KALE Serdar; Medeni Yargılamada Taraf Ehliyeti, Birinci Baskı, On İki Levha Yayıncılık, 2010

KARMIŞ Enver; Satış ve Satışın İptali, Cilt 1 ve 2, Birinci Baskı, Seçkin Yayıncılık, 2015

KAZANCI İÇTİHAT BİLGİ BANKASI; <https://www.kazanci.com.tr>

KILIÇOĞLU Ahmet M.; Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yirmiüçüncü Baskı, Turhan Kitabevi, 2019

KURT KONCA Nesibe; Türk Hukukunda Tebligata İlişkin Güncel Sorunlar ve Çözüm Önerileri, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, Sayı:114, sayfa: 239-274, 2014

KURU Baki; İcra Tutanakları (Zabıtları), Ankara Barosu Dergisi, Sayı:5, sayfa: 643-654, 1975

KURU Baki; İcra ve İflas Hukuku El Kitabı, İkinci Baskı, Adalet Yayınevi, 2013 (El Kitabı)

KURU Baki/ARSLAN Ramazan/YILMAZ Ejder; İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı, Yirmisekizinci Baskı, Yetkin Basımevi, 2014

KURU Baki; İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı, Birinci Baskı, Legal Yayınevi, 2016 (Ders Kitabı)

KURU Baki; İstinaf Sistemine Göre Yazılmış İcra ve İflas Hukuku, Birinci Baskı, Legal Yayınevi, 2016 (İstinaf)

KÜÇÜK Alper Tunga; İcra ve İflas Hukukunda Tebligata İlişkin Düzenlemeler, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, C. LXXIV, S. 1, sayfa: 305-329, 2016

MUŞUL Timuçin; İcra ve İflas Hukukunda İhale ve İhalenin Feshi, Birinci Baskı, Adalet Yayınevi, 2016 (İhalenin Feshi)

MUŞUL Timuçin; İcra ve İflas Hukukunda Rehnin Paraya Çevrilmesi, Birinci Baskı, Adalet Yayınevi, 2017 (Rehnin Paraya Çevrilmesi)

MUŞUL Timuçin; İcra ve İflas Hukukunda Şikayet, İkinci Baskı, Adalet Yayınevi, 2018 (Şikayet)

NAMLI Mert; İcra Hukukunda Taşınmaz Malların Haczi ve Paraya Çevrilmesi, Birinci Baskı, On İki Levha Yayıncılık, 2019

OSKAY Mustafa; İpoteğin Paraya Çevrilmesi İcra ve İflas Kanununun 45. Maddesinin Uygulanmasında Karşılaşılan Sorunlar, Ankara Barosu Dergisi, Cilt:67, Sayı:4, sayfa: 97-99, 2009

OSKAY Mustafa/KOÇAK Coşkun/DEYNEKLİ Adnan/DOĞAN Ayhan; İİK Şerhi, C. 1, 2, 3, 4, 5, Turhan Kitabevi, 2007

ÖZEKES Muhammet; İhale Bedelinin Ödenmemesi Sebebiyle Yapılan Artırma (Tamamlayıcı Artırma), Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt:5, Sayı:1, sayfa: 167-184, 2003 (Tamamlayıcı Artırma)

ÖZEKES Muhammet; Medeni Usul Hukukunda Hukuki Dinlenilme Hakkı, Yetkin Basımevi, 2003 (Hukuki Dinlenilme Hakkı)

PEKCANITEZ Hakan/AKKAN Mine/ERİŞİR Evrim; İcra ve İflas Kanunu ve İlgili Mevzuat, Onsekizinci Baskı, Vedat Kitapçılık, 2018

PEKCANITEZ Hakan/ATALAY Oğuz/SUNGURTEKİN ÖZKAN Meral/ÖZEKES Muhammet; İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı, Altıncı Baskı, On İki Levha Yayıncılık, 2019

PEKSÖZ Vildan; Adres Değişikliği Halinde Tebligat, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, C. LXXIV, S. 1, sayfa: 349-372, 2016

POSTACIOĞLU İlhan E.; İcra Hukuku Esasları, Dördüncü Baskı, Fakülteler Matbaası, 1982

RUHİ Canan/RUHİ Ahmet Cemal; İcra ve İflas Hukukuna Göre İhale, İhalenin Yapılması ve İhalenin Feshi, Dördüncü Baskı, Seçkin Yayıncılık, 2016

T.C. ADALET BAKANLIĞI HUKUK SÖZLÜĞÜ; <https://www.sozluk.adalet.gov.tr>

TEKİNAY Selahattin Sulhi/AKMAN Sermet/BURCUOĞLU Haluk/ALTOP Atilla; Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yedinci Baskı, Filiz Kitabevi, 1993

TOPUZ Gökçen; Hisse Hacı ve Satışı, Yetkin Yayınları, 2009

TOPUZ Gökçen; 5510 Sayılı Kanunda Öngörülen Emekli Aylığının Haczedilmezliği Kuralı ve Bu Kuralın Anayasaya Uygunluğu Üzerine Düşünceler, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, cilt:65, sayı:4, sayfa:3017-3052, 2016

TUNÇ YÜCEL Müjgan; Banka Alacaklarının İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takibi, Birinci Baskı, On İki Levha Yayıncılık, 2010

TÜRK DİL KURUMU SÖZLÜKLERİ; <https://www.sozluk.gov.tr>

TÜRK HUKUK LÜGATI; Dördüncü Baskı, Başbakanlık Basımevi, 1998

UYAR Talih; İcra Tebliğleri (İİK. 21), Ankara Barosu Dergisi, Sayı:4, sayfa: 156-240, 2013

UYAR Talih; İİK.'nin 88. Maddesi Üzerinde Bir İnceleme, İzmir Barosu Dergisi, Sayı:1, sayfa: 173-204, 2016

UYAR Talih; İhale Bedelini Yatırmayarak İhalenin Feshine Neden Olan Alıcının (Hissedarın), Teklif Ettiği (Ödemediği) İhale Bedeli İle Son İhale Bedeli Arasındaki Farktan Sorumluluğunun Kapsamı (İİK. MAD. 133/II), İzmir Barosu Dergisi, Sayı:3, sayfa: 151-172, 2016

UYAR Talih; İhalenin Feshini Gerektirmeyen Durumlar, Legal Hukuk Dergisi, cilt:16, sayı:187, sayfa:3313-3330, 2018

UYAR Talih/UYAR Alper/UYAR Cüneyt; İcra Hukukunda Şikayet, Birinci Baskı, Bilge Yayınevi, 2018

UYAR Talih; İcra Dairesince Gerçekleştirilen İhale Hakkında İhalenin Feshi Davası Açılması Nedeniyle İcra Müdürlüğünce İhale Bedeli Bankada Nemalandırılırsa (İİK. 134/V, C:2,3) Bu Nema Bedeli İhale Bedeliyle Beraber Hak Sahiplerine Nasıl Dağıtılır?, Legal Hukuk Dergisi, cilt:17, sayı:201, sayfa:3967-3973, 2019

ÜSTÜNDAĞ Saim; İcra Hukukunun Esasları, Sekizinci Baskı, Fakülteler Matbaası, 2004

YILDIRIM Mehmet Kamil; İcra Hukukunun Anayasa ile İlişkisi ve Ölçülülük İlkesi, Marmara Üniversitesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Cilt:4, Sayı:1-3, sayfa:98-115, 1989

YILMAZ Ejder; İcra ve İflas Kanunu Şerhi, Birinci Baskı, Yetkin Basımevi, 2016

YÜZER Dilara; Kamu İcra Hukukunda Ölçülülük İlkesi, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Hakan PEKCANİTEZ'e Armağan, Cilt:16, Özel Sayı, sayfa:4843-4898, 2015