

T.C.  
BAŐKENT ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ  
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI  
YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

*İCRA VE İFLAS  
HUKUKUNDA  
İHALENİN FESHİ  
NEDENLERİ*

HAZIRLAYAN  
ALPER BULUR  
20301541

TEZ DANIŐMANI  
Yrd. Doç. Dr. MUSTAFA ÖZBEK

ANKARA – 2006

## İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER.....	II
ÖZET.....	VII
ABSTRACT.....	VIII
KISALTMALAR.....	IX
GİRİŞ.....	1

### BİRİNCİ BÖLÜM

#### İHALENİN FESHİ KAVRAMI

1. GENEL OLARAK PARAYA ÇEVİRME.....	4
2. İHALENİN FESHİ KAVRAMI.....	7

### İKİNCİ BÖLÜM

#### İHALENİN ŞEKLİ HUKUKA DAYANAN FESİH NEDENLERİ

1. GENEL OLARAK.....	10
2. SATIŞA HAZIRLIK İŞLEMLERİ ÖNCESİ İLE İLGİLİ FESİH NEDENLERİ.....	12

<b>3. SATIŞA HAZIRLIK İŞLEMLERİ İLE İLGİLİ FESİH NEDENLERİ</b> .....	16
A) Artırma İlanı ile İlgili Fesih Nedenleri.....	17
I- İlanın Zamanı.....	17
II- İlanın İçeriği.....	19
1) Satış İşleminin Yapılacağı Yer.....	19
2) Satış İşleminin Yapılacağı Zaman.....	20
3) Artırma Şartnamesinin İcra Dairesinde Herkes Tarafından Görülebileceği Zaman.....	24
4) İhale Yapılabilmesi Koşulları.....	25
5) Hak Sahiplerine Çağrı.....	26
6) İhaleye Konu Olan Malı Tanıtıcı Bilgiler.....	26
III- İlanın Şekli.....	27
IV- İlanın İlgililere Tebliği.....	29
B) Artırma Şartnamesi İle İlgili Fesih Nedenleri.....	34
I- Taşınırlar.....	34
II- Taşınmazlar.....	34
1) Artırma Şartnamesinin İçeriği.....	35
2) Artırma Şartnamesi ve Mükellefiyetler Listesinin Hazırlanması.....	39
3) Artırma Şartnamesinin Kesinleşmesi ve Sonuçları.....	41

<b>4. ARTIRMA İŞLEMİ ve İHALE KARARI VERİLMESİ İLE İLGİLİ FESİH NEDENLERİ</b> .....	47
A) Artırma İşlemi ile İlgili Fesih Nedenleri.....	47
I- Satışı Yapacak Mercii ve Memur.....	47
II- Satışın Yapılacağı Yer ve Zaman.....	48
III- Artırmanın Açık Olması.....	49
1) Artırmanın Teminat Gösterenlere Açık Olması.....	49
2) Artırmaya Katılabilecek Kişiler.....	53
IV- Artırmanın Akışı ve Sonucu.....	59
V- Tutanak Düzenlenmesi.....	60
VI- Birden Çok Taşınmazın Satışı.....	61
B) İhale Bedeli ile İlgili Fesih Nedenleri.....	62
I- En Az İhale Bedeline Ulaşılması Koşulu.....	62
1) Birinci Artırma.....	63
a) Takdir Edilen Kıymetin Yüzde Altmışının Bulunması.....	63
b) Rüşhanlı Alacakların Karşılanması.....	65
c) Satış ve Paylaştırma Giderlerinin Karşılanması..	70
ç) Karşılama Prensibinin Gerçekleşmesi.....	72
2) İkinci Artırma.....	73
a) Karşılama Prensibi.....	75

b) Karşılama Prensinin Gerçekleşmesi.....76

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### İHALENİN MADDİ HUKUKA DAYANAN FESİH NEDENLERİ

#### 1. ARTIRMAYA FESAT KARIŞTIRILMIŞ OLMASI.....78

A) Genel Olarak Fesat Karıştırma.....78

B) İhalenin Feshi Nedeni Olarak Fesat Karıştırma.....78

I- Genel Olarak.....78

II- Artırmayı Yöneten Memurun Fesat Karıştırması.....81

III- Borçlunun Artırmaya Fesat Karıştırması.....83

IV- Artırmaya Katılanların Fesat Karıştırması.....84

V- Artırmaya Üçüncü Kişilerin Fesat Karıştırması.....87

#### 2. ALICININ MALIN ESASLI (ÖNEMLİ) NİTELİKLERİNDE HATAYA DÜŞÜRÜLMÜŞ OLMASI.....90

A) Genel Olarak Esaslı Hata Kavramı.....90

B) İhalenin Feshi Nedeni Olarak Malın Esaslı Niteliklerinde Hata.....92

C) Esaslı Hata Durumları.....93

#### 3. İHALENİN FESHİNİ İSTEME SÜRESİ.....97

A) Genel Kural.....97

B) Süresiz Şikayet.....100

**SONUÇ**.....102

**KAYNAKÇA**.....106

## Özet

Bir kamusal işlem olan cebri açık artırma ile satışın (ihalenin) hukuka uygunluğunu şikayet üzerine denetleyen icra mahkemesi, söz konusu işlemin geçerliliğini etkileyen bir sakatlık belirlemesi halinde, cebri icra işlemini iptal eder (m. 134).

İİK m. 134'te ihalenin feshi nedenleri tek tek gösterilmemiştir. İhalenin feshi nedenleri, doktrin ve Yargıtay uygulanmasında, artırmaya hazırlık aşamasındaki hatalı işlemler, ihale yapılması sırasındaki hatalı işlemler, ihaleye fesat karıştırılmış olması ve alıcının taşınmazın önemli nitelikleri hakkında hataya düşmüş (veya düşürülmüş) olması olarak sayılmıştır. Bunun yanında, artırmaya hazırlık işlemleri öncesinde var olan bir kanuna aykırılık veya yolsuzluk nedeniyle de yapılan ihalenin feshi talep edilebilir.

Satışa (artırmaya) hazırlık işlemleri sırasında, ilan, artırma şartnamesi, kıymet takdiri, mükellefiyetler listesi gibi bir takım şekli unsurlar icra memuru tarafından yerine getirilir. Artırma işlemi ile ilgili fesih nedenleri, satışın yapılacağı yer ve zaman, en az ihale bedeline ulaşılmış olması gibi bir takım fiziki şartlarda ortaya çıkabilecek usulsüzlüklerdir.

Artırma öncesi yapılan işlemler sırasında veya artırma işlemi sırasında, artırmanın usulüne uygun bir biçimde ilerlemesini engelleyen kanuna ve ahlaka aykırı olumsuz davranışlar artırmaya fesat karıştırılma olarak değerlendirilir. Alıcının, artırma sonunda ihale ile mülkiyetini kazandığı malın önemli (esası) niteliklerinde hataya düşmüş (veya düşürülmüş) olması, ihalenin feshi nedeni olarak kabul edilmiştir.

Anahtar Kelimeler : İhale, İhalenin Feshi, Şikayet

## **Abstract**

The Court of Execution audits the legality of the forced auction sale (bidding), a public transaction. If the Court determines a disability which effects the mentioned transaction, then it cancels the compulsory performance transaction itself (EBL art. 134).

The reasons of the termination of the auction sale are not stated one by one in art. 134 of the Execution and Bankruptcy Law (EBL). According to the Turkish Doctrin and Supreme Court of Appeals, the reasons of the termination of the auction sale are counted as: the faulty transactions at the preparation of the auction, the faulty transactions during the auction, to rig a competitive bidding process and/or the buyer (taker) should have fallen (or caused by others to fall) into error on the essential qualities of the immoveable. Nevertheless, it is possible to request the termination of the auction sale according to an illegality or an unlawful action which exists before the preparatory transactions.

In the sale (auction), during the preparatory transaction, the bailiff (execution officer) arranges some formal elements such as decleration, conditions of auction, value appreciation (appraisal), and the list of obligations. The reasons of the termination concerned with the auction sale are, the lack of methods in the place and time of the sale, in the attaining of the lowest auction prece, and etc.

Transactions before or during the time of auction shall consider as to rig a competitive bidding process, if these transactions are illegal and immoral acts which are preventing the auction to proceed as regard by the law. It is admissable as a reason for termination the auction that if the buyer (taker) found himself in a position that he had a fundemantal mistake on the essential qualities of the good.

Key Words : Auction, Termination of the auction, Complaint



## KISALTMALAR

ABD	: Ankara Barosu Dergisi
AD	: Adalet Dergisi
AK	: Avukatlık Kanunu
AYBKan.	: Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu
BK	: Borçlar Kanunu
BİKTDK	: Basın İlan Kurumu Teşkiline Dair Kanun
bkz.	: bakınız
C.	: Cilt
çev.	: çeviren
DEÜHFD	: Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
DYYK	: Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu
dn.	: dipnot
HD	: Yargıtay Hukuk Dairesi
HGK	: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu
HUMK	: Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu
İBD	: İstanbul Barosu Dergisi
İBK	: İçtihadı Birleştirme Kararı

İBM	: İstanbul Barosu Mecmuası
İİD	: Yargıtay İcra ve İflas Dairesi
İHFM	: İstanbul Hukuk Fakültesi Mecmuası
İİK	: İcra ve İflas Kanunu
İİKTDN	: İcra ve İflas Kanununun Tatbikatına Dair Nizamname
K.	: Kanun
KDV	: Katma Değer Vergisi
m.	: madde*
RG	: Resmi Gazete
S.	: Sayı
s.	: sayfa
Teb.	: Tebligat
Teb. Tüz.	: Tebligat Tüzüğü
THD	: Terazi Hukuk Dergisi
TİRK	: Ticari İşletme Rehni Kanunu
TMK	: Türk Medeni Kanunu
TTK	: Türk Ticaret Kanunu
Yasa	: Yasa Hukuk Dergisi

---

\* Ayrıca kanun ismi belirtilmeden sadece madde numarası ile verilen maddeler İcra ve İflas Kanunu'na aittir.

YD	: Yargıtay Dergisi
YKD	: Yargıtay Kararları Dergisi
Yön.	: İcra ve İflas Kanunu Yönetmeliği
YTL	: Yeni Türk Lirası
YÜHFD	: Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
vd.	: ve devamı

## ***GİRİŞ***

Bir borçlu, kural olarak, borcunu rızası ile ödemelidir. Bununla beraber, borçlu, değişik nedenlerle borcunu rızasıyla veya zamanında ödememiş olabilir. Alacaklının haklarının korunması ve alacağına güven içinde kavuşabilmesi için, devlet yardımına ihtiyaç doğmuş olabilir. İşte tam bu noktada, İcra ve İflas Hukuku uygulanma alanı bulur ve alacaklının alacağına kavuşabilmesi için, cebri icra yolu ile borçlunun mallarına el konulur ve paraya çevrilir. Hacz edilmiş olan herhangi bir malın veya ekonomik değeri olan hakların, alacağı karşılığında alacaklıya devri mümkün değildir. Alacaklı, söz konusu malların satış bedeli ile tatmin edilir.

Taşınır ve taşınmaz malların paraya çevrilmesine ilişkin, İİK m. 106 ve m. 143 arasındaki hükümler, İcra ve İflas Hukuku'nda en çok uygulanan hükümlerdir. Günlük yaşamdaki uygulamaya baktığımızda da söz konusu maddelerde yer alan konuların, en çok uyuşmazlık çıkaran konular olduğunu görmekteyiz. Yargıtay'ın bu konuda vermiş olduğu kararların ve içtihatların sayısındaki fazlalık da bize bu durumu kanıtlamaktadır.

Bir cebri icra işlemi ve kamusal işlem olan paraya çevirmenin, belli kurallar ve yöntemlerle, düzenli, hızlı ve ilgililer bakımından güven duygusu verecek şekilde yapılması gerekir. Eğer paraya çevirme işlemi, bu unsurları içermiyorsa ve işlemi sonuçlandıran ihale kararı, Kanun'a aykırı veya şüphe uyandıracak biçimde gerçekleşmişse, ilgililer yapılan ihalenin feshini icra mahkemesinden şikâyet yolu ile isteyebilirler.

İhalenin feshi konusu, sonuçları bakımından oldukça önemlidir. Öncelikle, paraya çevirme işleminin uzamasından dolayı, alacaklının alacağına kavuşması uzar; ayrıca, alıcının ve cebri artırmalara katılmayı düşünen ilgililerin, cebri artırma yolu ile yapılan satışlara güveni sarsılır ve artırmalara olan ilgi azalır. Bununla beraber, artırma öncesinde veya artırma sırasında yapılan yolsuz bir işlem nedeniyle, artırma konusu mal hukuka aykırı olarak, normal değerinin altında bir bedel ile

paraya çevrilmiş ise, yapılan işlem icra mahkemesi tarafından iptal edilir ve başta borçlunun olmak üzere, tüm ilgililerin yararı korunmuş olur.

Uygulamada karşımıza çıkan önemi dolayısıyla, “İcra ve İflas Hukuku’nda İhalenin Feshi Nedenleri” başlıklı konumuzu seçerken, konu ile ilgili olan kurallar, öğretideki görüşler ve Yargıtay uygulamaları ayrıntılı olarak incelenmiş; bu doğrultuda, usulüne uygun ve sağlıklı bir ihalenin nasıl gerçekleştirilebileceği ortaya konulmaya çalışılmıştır.

Çalışmamızda incelemiş olduğumuz ihalenin feshi konusu (m. 134), ayrı bir çalışmanın konusu olan “satış bedelinin ödenmemesi nedeniyle ihalenin feshinden (m. 118 ve m. 133)” farklıdır. Söz konusu yöntemde, ihalenin yapılmasında bir usulsüzlük yoktur ve ihale kanuna uygun olarak yapılmıştır; ancak, alıcı ihale (satış) bedelini ödemediği için icra dairesi ihaleyi kendiliğinden feshetmektedir. Bizim incelediğimiz ihalenin feshinde ise, yapılan ihale usulsüz ve kanuna aykırıdır. Söz konusu aykırılık nedeniyle, yapılan ihalenin feshi istendiğinde, ihalenin feshine kara verecek olan merci (icra dairesi değil) icra mahkemesidir. Bununla beraber, m. 118 ve m. 133’de düzenlenmiş olan ihalenin feshi konusuna da çalışmamızla ilgili olduğu ölçüde değineceğiz.

İcra ve İflas Hukuku kapsamında değerlendirilen ihalenin feshi nedenleri, cebri icra yolu ile yapılan satışlarda olduğu gibi, Sulh Mahkemesi’nin gözetiminde gerçekleşen ortaklığın giderilmesi amacıyla yapılan satışlarda da uygulanır (HUMK m. 571). Bu konuya da çalışmamızla ilgili olduğu ölçüde değinilmiştir.

İhalenin feshi nedenleri kapsamında, taşınır ve taşınmaz ayrımına, kimi yerde ayrı başlık altında kimi yerde ise özellikli durumlarına dikkat çekilecek biçimde tek bir başlık altında yer verilmiştir. Aynı şekilde, iflas hukukundaki özellikli durumlar, yeri geldikçe ayrıca belirtilmiştir.

Çalışmamız, giriş ve sonuç dışında, üç bölümden oluşmaktadır.

Birinci bölümde, genel olarak ve kısaca “paraya çevirme” kavramı üzerinde durulmuş. Bunun yanında, “ihalenin feshi” kavramından ve özellikle “fesih” kavramından ne anlaşılması gerektiği ifade edilmiştir.

İkinci bölümde, ihalenin şekli hukuka dayanan fesih nedenleri üzerinde durulmuştur. Bu kapsamda, açık artırmaya hazırlık aşamasından önce, hazırlık aşamasında ve açık artırma sırasında ortaya çıkabilecek usulsüzlüklerin, yapılan ihalenin feshi nedeni olması konusu değerlendirilecektir.

Üçüncü bölümde ise, ihalenin maddi hukuka dayanan fesih nedenleri incelenmiştir. Öncelikle, artırmaya fesat karıştırılmış olması durumu ele alınmış; daha sonra ise, alıcının artırma konusu malın önemli niteliklerinde hataya düşürülmüş olması değerlendirilmiştir.

İhalenin feshi nedenlerine dayanarak, icra mahkemesinde şikâyet yoluna gidilmesinin usulü ayrı bir çalışma konusu olduğu için, ayrı bir başlık altında incelenmemiş; bununla beraber, yeri geldikçe çalışmamızda dikkate alınmıştır. Bunun yanında, çalışmamızla bağlantılı ve önemli bir konu olması nedeniyle, ihalenin feshini isteme süresi, ayrı bir başlık altında ve üçüncü bölümün sonunda kısaca incelenmiştir.

# BİRİNCİ BÖLÜM

## İHALENİN FESHİ KAVRAMI

### 1. GENEL OLARAK PARAYA ÇEVİRME

Cebri icra hukukunun temel ilkelerinden biri, borçlunun borcunu rızası ile ödemediği durumlarda, alacaklının alacağını borçlunun mallarının paraya çevrilmesi sonucunda para olarak almasıdır. Hacz edilmiş olan herhangi bir malın veya ekonomik değeri olan hakların, alacağı karşılığında alacaklıya devri mümkün değildir. Zira cebri icra (takip) hukuku da devlet aracılığıyla yürütülen bu süreci ifade eder<sup>1</sup>. Eğer borç, para ile ifade edilebiliyorsa, borçlunun mallarına el konulur, bu mallar satılır ve alacaklı söz konusu malların bedeli ile tatmin edilir<sup>2</sup>.

Paraya çevirme, “rehin yahut haciz altında veya iflas masasında bulunan malların ve hakların, o husustaki kanun hükümlerine göre pazarlık veya açık artırma ile satılıp para haline getirilmesidir”<sup>3</sup>. Bu tanımdan da anlaşılacağı gibi, “paraya çevirme” ve “ihale” kavramları farklı anlamlar taşımaktadır.

Paraya çevirme işlemi, bir süreci ifade eder ve açık artırma suretiyle yapılabileceği gibi, pazarlık suretiyle de yapılabilir. Açık artırma, bu süreçte uygulanan yöntemlerden sadece biridir (m. 114, 123). İhale ise, kanun koyucunun öngördüğü ve aradığı şartlar çerçevesinde, en uygun peyi süren alıcıya taşınır veya taşınmazın mülkiyetinin geçtiği aşama ve anı ifade eder<sup>4</sup>.

Açık artırma ile satım, cebri artırma ve ihtiyari artırma olmak üzere ikiye ayrılır. Cebri artırmada; malikin rızası olmadan, başkasının yararına, kanun koyucunun öngördüğü şartlara uyarak ve resmi memur aracılığıyla yapılan bir

---

<sup>1</sup> Muşul, T.: İcra ve İflas Hukuku, İstanbul 2005, s. 78; Pekcanitez, H./Atalay, O./Sungurtekin Özkan, M./Özekes, M.: İcra ve İflas Hukuku, Ankara 2006, s. 44.

<sup>2</sup> Kuru, B./Arslan, R./Yılmaz, E.: İcra ve İflas Hukuku, Ankara 2006, s. 30-31; Üstündağ, S.: İcra Hukukunun Esasları, İstanbul 2004, s. 2-3.

<sup>3</sup> Türk Hukuk Lügatı, Ankara 1998, s. 277.

<sup>4</sup> Özekes, M.: İhale Bedelinin Ödenmemesi Sebebiyle Yapılan Artırma (Tamamlayıcı Artırma) (DEÜHFD 2003/1, s. 167-184), s. 168-169.

artırma söz konusudur. Buna karşılık, ihtiyari artırmada, borçlunun rızası aranır ve adi satım hükümleri uygulanır<sup>5</sup> (BK m. 225-231). Bu nedenle cebri artırma ve ihale, özel hukuk karakterli bir satım sözleşmesi değil; bir takip hukuku tasarrufudur ve kamusal bir işlem niteliğindedir<sup>6</sup>.

Açık artırma suretiyle satış, paraya çevirme işlemi bakımından hem taşınır<sup>7</sup> (m. 114-118) hem de taşınmazlar<sup>8</sup> (m. 123-133) için kural olarak kabul edilmiş bir yöntemdir. Bunun yanında, taşınır kapsamında değerlendirilen alacakların ve hakların paraya çevrilmesi bakımından kanun koyucu bazı özel hükümlere de yer vermiştir (m. 120-121). Ayrıca kanun koyucu, taşınır mallara özgü olmak üzere bazı istisnai durumlarda pazarlık yolu ile satışa<sup>9</sup> olanak tanımıştır<sup>10</sup> (m. 119). İcra hukukunda, taşınmazların istisnai de olsa, pazarlık yolu ile satılması mümkün değildir<sup>11</sup>. Tarafların anlaşması ve tüm ilgililerin kabul etmesi dahi bu sonucu değiştirmez<sup>12</sup>.

Türk Medeni Kanunu'nun 699/III maddesi hükmü nedeni ile ortaklığın giderilmesi amacıyla yapılan satışlarda, açık artırma ile satış yönteminin uygulanacağı söylenebilir (TMK m. 699/III, 703/II). Zira ortaklığın giderilmesi konusunda, Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nda İcra ve İflas Kanunu'na atıf

---

<sup>5</sup> Arıkan, M.: Gayrimenkul Satımı (AD 1965/2, s. 204-226), s. 221; Aşık, İ.: İcra Sözleşmeleri, Ankara 2006, s. 42-44; Kuru, B.: İcra ve İflas Hukuku, C. II, İstanbul 1990, s. 1197, dn. 3; Kuru/Arslan/Yılmaz s. 343; Yavuz, C.: Borçlar Hukuku Dersleri – Özel Hükümler, İstanbul 2000, s. 20.

<sup>6</sup> Akıntürk, T.: Borçlar Hukuku – Genel Hükümler/Özel Borç İlişkileri, İstanbul 2005, s. 215; Akyazan, S.: Cebri İcra ve İhalenin Feshi, İstanbul 1959, s. 74; Aral, F.: Borçlar Hukuku – Özel Borç İlişkileri, Ankara 2003, s. 190; Arıkan s. 220-221; Aşık s. 60; Erturgut, M.: İcra ve İflas Hukukunda Menkullerin Paraya Çevrilmesi, Ankara 2000, s. 32, 34-35; Olgaç, S.: Gayrimenkullerin Cebri Satışlarında Artırma Şartnameleri ve Hukuki Özellikleri (AD 1964/5-6, s. 488-502), s. 489-490; Tandoğan, H.: Borçlar Hukuku - Özel Borç İlişkileri, C. I/1, Ankara 1984, s. 306; Tercan, E.: İflasın Sözleşmelere Etkisi, Ankara 1996, s. 219; Yavuz s. 113.

<sup>7</sup> Nelerin taşınır olduğu hakkında bkz. TMK m. 762; TK m. 1242/III; İİK m. 23/son, m. 94/I, c. 7.

<sup>8</sup> Nelerin taşınmaz olduğu hakkında bkz. TMK m. 704, 998; İİK m. 23/son, m. 136; Maden K. m.40.

<sup>9</sup> Pazarlık yolu ile satış hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Özmumcu, S.: Cebri İcra Hukukunda Pazarlık Suretiyle Satış, İstanbul 2005, s. 27-417.

<sup>10</sup> Tercan s. 218.

<sup>11</sup> Sadece iflas yolu ile takipte (m. 241) ve mal varlığının terki sureti ile konkordatoda (m. 309/e) alacaklılar, taşınmazın pazarlık yolu ile satılmasına karar verebilirler.

<sup>12</sup> Olgaç s. 488.



vardır ve İcra ve İflas Kanunu'nda kural olarak açık artırma ile satış kabul edilmiştir<sup>13</sup> (İİK m. 114, m. 123).

Paraya çevirme işlemi ile ilgili önemli ilkelerden birisi de borçlunun sadece alacaklının alacağına yetecek oranda malının paraya çevrilmesi ve bu miktara ulaşıncaya paraya çevirme işleminin son bulmasıdır (m. 109). Bununla beraber, paraya çevirme işlemi sonunda elde edilen miktar yetersiz kalırsa, icra memuru tamamlama haczi yapabilir ve alacaklının satış talebine gerek olmadan bu malları paraya çevirebilir (m. 139).

---

<sup>13</sup> Gökçe, Z.: Tüm Yönleriyle İnzale Şüyu Dava ve Takipleri, Ankara 2000, s. 528.

## 2. İHALENİN FESHİ KAVRAMI

İhale kavramının sözlük anlamına baktığımızda; artırma (veya eksiltme) yöntemiyle yapılan sözleşmelerde en çok artıranın (veya eksiltenin) önerisini (icabını) kabul niteliğinde olan irade beyanı, en uygun fiyatı bulmak için uygulanan sözleşme yöntemi<sup>14</sup>, bir işin birçok isteklilerin arasından en uygun görülen şartlarla kabul edene bırakılması anlamlarına geldiği görülmektedir<sup>15</sup>. Bu bağlamda değerlendirdiğimizde, ihale kavramı, icra ve iflas hukuku kapsamında bir malın veya hakkın paraya çevrilirken en yüksek bedeli verene bırakılmasından farklıdır. Bu nedenle, icra ve iflas hukukunda “ihale” kelimesinin yerine, “paraya çevirme (satış) olayının en yüksek bedeli verene bırakılması” ifadesinin kullanılması daha yerinde olurdu. Bununla beraber, çalışmamızdaki anlamı ile tam olarak örtüşmese de biz “ihale” terimini kullanmak durumundayız; çünkü, bu terim İİK’nda kullanılmaktadır, tek bir kelimedenden oluştuğu için pratiktir ve uygulamada yerleşmiştir<sup>16</sup>.

Aynı şekilde, “fesih” terimi de çalışmamızda anlatmak istediğimiz ifadeyi tam olarak karşılamamaktadır. Bunun nedeni; fesih, sözleşmeden dönme ve iptal kavramlarının, İİK’na da etki eden TMK ve BK’ndaki gerçek anlamlarını taşımayan kullanımlarının yarattığı terim karışıklığıdır<sup>17</sup>.

Fesih, kanundan ya da sözleşmeden doğmuş olan sürekli sözleşme ilişkisini sona erdirmeye, ortadan kaldırmaya yönelik bozucu yenilik doğuran ve tek taraflı irade beyanı ile gerçekleşen bir haktır. Fesih, geçmişe değil, daima ileriye yönelik sonuçlar meydana getirir<sup>18</sup>.

Sözleşmeden dönme, klasik görüşe göre, tek taraflı irade beyanı ile geçmişe yönelik olarak sonuç doğuran bir haktır; ancak, sürekli sözleşmelerde (özellikle kısmen ifa edilmiş ise) hukuki durumdaki zorluk ve imkansızlık (ifa edilen kısmın

---

<sup>14</sup> Yılmaz, E.: Hukuk Sözlüğü, Ankara 2004, s. 522.

<sup>15</sup> Devellioğlu, F.: Osmanlıca Türkçe Ansiklopedik Lügat, Ankara 2000, s. 415.

<sup>16</sup> Arslan, R.: İcra-İflas Hukukunda İhale ve İhalenin Feshi, Ankara 1984, s. 71.

<sup>17</sup> Arslan s. 71.

<sup>18</sup> Eren, F.: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul 2003, s. 1211-1212; Kılıçoğlu, M. A.: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Ankara 2005, s. 63.

tasfiyesi) nedeniyle dönme geçmişe değil, geleceğe yönelik sonuçlar doğurur. Bunun yanında, giderek benimsenen yeni dönme görüşüne göre; dönme, sözleşme ilişkisini geçmişe etkili olarak değil, geleceğe etkili olarak sona erdirir. Tek taraflı irade beyanı ile oluşan yenilik doğuran bir haktır. Sözleşmenin tarafları arasında bir “tasfiye” ilişkisi yaratır<sup>19</sup>.

İptal ise, sözleşme ilişkisini geçmişe etkili olarak ortadan kaldıran, tek taraflı varması gereken bir irade beyanı ile veya bir mahkeme kararı ile kullanılan bozucu yenilik doğurucu bir haktır. Burada işlem, iptal beyanı karşı tarafın hakimiyet alanına ulaşana kadar ya da hâkimin vereceği iptal hükmüne kadar, bozucu şarta bağlı bir askı durumundadır (askıdaki geçerlilik)<sup>20</sup>.

Kamu hukukunda iptal, bir işlemin hukuka aykırı olmasından dolayı o işlemi kesin olarak ve geriye yürür bir biçimde (iptal edilen işlemin yapıldığı tarihe kadar) ortadan kaldıran bir kurumdur. Hukuka aykırı işlemin iptaline kadar bir takım hukuksal sonuçlar meydana gelmiş ise, idarenin, söz konusu iptal kararını yerine getirebilmek için (örneğin emeklilik işlemleri iptal edilen personelin emekliye çıkarıldıkları tarih ile iptal kararı üzerine yeniden göreve başladıkları tarih arasındaki sürenin kıdemlerinde dikkate alınması gibi) bazı önlemler alması gerekebilir<sup>21</sup>.

Çalıştığımız konuyu düzenleyen m. 134’te, “ihalenin neticesi ve feshi” başlığı yer almaktadır. “İhalenin feshi” kavramı, gerek öğretide gerek mahkeme kararlarında genellikle kullanılmaktadır<sup>22</sup>.

BK m. 226’nın başlığında ise, “müzayedenin butlanı” ifadesi yer almaktadır. Aslında bu maddede ifade edilmek istenen de butlan veya fesih kavramları

---

<sup>19</sup> Eren s. 1213-1214; Oğuzman, M. K./Öz, M. T.: Borçlar Hukuku – Genel Hükümler, İstanbul 2005, s. 381-382.

<sup>20</sup> Eren s. 309-311, 1214; Uygur, T.: Borçlar Kanunu – Sorumluluk ve Tazminat Hukuku, C. 5, Ankara 2003, s. 5354.

<sup>21</sup> Gözübüyük, Ş./Tan, T.: İdare Hukuku, İdari Yargılama Hukuku, C. II, Ankara 1999, s. 271, 556-557.

<sup>22</sup> Arslan s. 72.

değildir<sup>23</sup>. Buradaki durum, artırmaya fesat karıştırılması halinde ilgililerin artırmanın iptalini isteyebilecek olmalarıdır<sup>24</sup>.

İİK m. 134/II'de, BK m. 226'ye yapılan atıf ile düzenlenmek istenen de aslında, ihalenin feshi değil, ihalenin iptalidir<sup>25</sup>. Söz konusu maddede düzenlenen konu, sözleşmeden dönme değildir, zira ortada hukuken geçersiz kılınan bir sözleşme yoktur<sup>26</sup>. Ortada bir sözleşme olmayınca, sözleşmenin taraflarından birinin beyanı ile ileriye yönelik bir fesih de söz konusu olmayacaktır. İhalenin feshi isteminin (şikâyetinin) icra mahkemesine yapılacağına ilişkin bir hükme yer verilerek, bu durum, ilgili maddede de açıkça ifade edilmiştir.

Tüm bu değerlendirmelerden yola çıkarak, m. 134'te yer alan ihalenin feshi kavramı ile asıl ifade edilmek istenenin, “bir kamusal işlem olan cebri açık artırma ile satışın (ihalenin) hukuka uygunluğunu şikâyet üzerine denetleyen icra mahkemesinin<sup>27</sup>, söz konusu işlemin geçerliliğini etkileyen bir sakatlık belirlenmesi halinde, cebri icra işlemini iptal etmesi” olduğu söylenebilir<sup>28</sup>.

Bununla beraber, kanunda, doktrinde ve uygulamada “fesih” terimi kullanıldığı için, “iptal” olarak anlamak üzere, biz de çalışmamızda bu ifadeyi kullanmaya devam edeceğiz.

---

<sup>23</sup> Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'nda, 818 sayılı BK'nun 226. maddesine karşılık gelen, m. 280'in kenar başlığında, “müzayedenin butlanı” ifadesi yerine “artırmanın iptali” ifadesine yer verilmiştir. Söz konusu tasarının gerekçesinde, burada fesihten söz edilemeyeceği ve yapılan ihalenin, sonuçları geriye etkili olacak bir biçimde iptal edilmiş kabul edileceği belirtilmiştir.

<sup>24</sup> Tandoğan s. 316-317.

<sup>25</sup> Kuru/Arslan/Yılmaz s. 375; Üstündağ - İcra s. 284.

<sup>26</sup> Cebri artırma ile satışın bir “sözleşme” değil de “kamusal bir işlem” olması ile ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. Arslan s. 52-58.

<sup>27</sup> İhalede bir usulsüzlük bulunsa bile, icra memurunun kendiliğinden satışın düşürülmesine karar verme yetkisinin bulunmadığı ile ilgili olarak bkz. 12. HD, 19.03.1987, 8089/3773 (Uyar, T.: İcra Hukukunda İhale ve İhalenin Bozulması, C. 1-2, Ankara 2002, s. 702-703).

<sup>28</sup> Arslan s. 73.

## BÖLÜM II

### İHALENİN ŞEKLİ HUKUKA DAYANAN FESİH NEDENLERİ

#### 1. Genel Olarak

Cebri açık artırma yolu ile yapılan satış, adi bir satış sözleşmesi gibi değerlendirilemez. Bu nedenle, cebri açık artırma yolu ile yapılan bir ihalenin feshi, İcra ve İflas Hukuku çerçevesinde sonuçlandırılır. Yapılan ihalede bir yolsuzluk olduğunu ileri süren ilgili, bu iddiasını genel mahkemelerde açacağı bir dava ile değil, İcra Mahkemesi'nde şikâyet yolu ile ileri sürmelidir (m. 134/II). Yapılan ihalenin feshini düzenleyen m. 134 hükmü, "Taşınmazların Satışı" başlığı altında yer bulmuş olmasına rağmen, söz konusu fesih usulü, taşınırın cebri açık artırma yolu ile satışı bakımından da uygulanır<sup>29</sup>.

İhale ile satılan bir malın mülkiyeti alıcıya geçmiş olacağından (m. 134/I), "icra memurunun yaptığı işlemi şikâyet süresi içinde değiştirebileceğine veya geri alabileceğine" ilişkin kural burada uygulanmaz. Yapılan ihalenin bozulması için, mutlaka İcra Mahkemesi'nde<sup>30</sup> şikâyet yoluna gidilmelidir<sup>31</sup>.

İİK m. 134'te ihalenin feshi nedenleri tek tek belirtilerek gösterilmemiştir. İhalenin fesih nedenleri, doktrin<sup>32</sup> ve Yargıtay uygulanmasında<sup>33</sup>, artırmaya hazırlık aşamasındaki hatalı işlemler, ihale yapılmasındaki hatalı işlemler, ihaleye fesat karıştırılmış olması ve alıcının taşınmazın önemli nitelikleri hakkında hataya düşmüş (veya düşürülmüş) olması olarak sayılmıştır. Bunun yanında, artırmaya

---

<sup>29</sup> Akyazan s. 72; Kuru – II s. 1429; Kuru, B.: İcra ve İflas Hukuku – El Kitabı, İstanbul 2004, s. 534, 599-600; Kuru/Arslan/Yılmaz s. 376; Muşul s. 605; Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes s. 254; 12. HD, 17.05.1993, 3705/9116 (Kaçak. N.: İcra ve İflas Hukukunda İhale İşlemleri ve İhalenin Feshi Davaları, Ankara 2006, s. 193).

<sup>30</sup> Ortaklığın giderilmesi yolu ile yapılan satışların feshine ilişkin davaların Sulh Hukuk Mahkemesi'nde görüleceği ile ilgili olarak bkz. 12. HD, 08.06.2000, 8515/9461 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 1398).

<sup>31</sup> Pekcanitez, H.: İcra ve İflas Hukukunda Şikâyet, Ankara 1986, s. 78.

<sup>32</sup> Kuru/Arslan/Yılmaz s. 376; Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes s. 254-255; Üstündağ - İcra s. 284-287.

<sup>33</sup> 12. HD, 27.04.2006, 6204/9213 (Kaçak s. 214).

hazırlık işlemleri öncesinde var olan bir kanuna aykırılık veya yolsuzluk nedeniyle de yapılan ihalenin feshi talep edilebilir. Söz konusu durumlar, daha çok, satış talebi ile ilgili fesih nedenleridir<sup>34</sup>.

İhalenin feshinin kimler tarafından istenebileceği m. 134/2'de sınırlı olarak sayılmıştır<sup>35</sup>. Buna göre, satış isteyen alacaklı<sup>36</sup>, borçlu, tapu sicilindeki ilgililer ve pey sürmek suretiyle ihaleye katılanlar icra mahkemesinden şikâyet yolu ile ihalenin feshini<sup>37</sup> talep edebilirler<sup>38</sup>.

Tüm ihalenin feshi taleplerinin duruşmalı olarak incelenmesi gerekir<sup>39</sup>. Bununla beraber, eğer iki taraf da usulüne uygun olarak çağırıldıkları halde duruşmaya gelmezse<sup>40</sup>, HUMK m. 409 gereğince dosya işleminden kaldırılamaz ve esas hakkındaki incelemenin sürdürülüp gereken kararın verilmesi gerekir<sup>41</sup>.

İcra mahkemesinin, hem taşınırılar hem taşınmazlar bakımından, yapılan ihalenin feshi talebinin kabulü veya reddi doğrultusunda vermiş olduğu kararlar<sup>42</sup>, ister süre ister esasa ilişkin olsun<sup>43</sup>, taşınırın veya taşınmazın kıymetinin üçbinyüzüymü<sup>44</sup> YTL'nı geçmesi şartı ile temyiz edilebilir<sup>45</sup> (m. 363/I, c. 9).

---

<sup>34</sup> Kuru – El Kitabı s. 600-601.

<sup>35</sup> "...süreklilik kazanan Dairemiz içtihatlarına göre, ilgililerin tümünün birlikte davayı kabul etmeleri halinde ihalenin feshine karar verilmesi gerekir..." 12. HD, 13.06.2006, 10901/12672 (Kaçak s. 205).

<sup>36</sup> "...Tapu kaydında paydaş olmasa bile, bir başka takip nedeniyle haciz koyduran alacaklı da kendi dosyası dışındaki takip nedeniyle yapılan ihalenin feshini (tapu sicilindeki ilgili sıfatıyla) isteyebilir..." 12. HD, 22.05.2006, 7968/10788 (Kaçak s. 216).

<sup>37</sup> "...ihalenin feshi talep edilmiş olsa bile, satış bedeli derhal veya 130. maddeye göre verilen süre içinde nakden ödenmek zorundadır..." 12. HD, 28.04.2006, 6116/9391 (Kaçak s. 215-216).

<sup>38</sup> Kuru – El Kitabı s. 610-612; Üstündağ - İcra s. 288-291.

<sup>39</sup> Uyar, T.: Tetkik Merciiinde Yargılama Usulü (YD 1980/3, s. 339-351), s. 341.

<sup>40</sup> Uyar, satış ilanının ilgililere tebliğ edilmemesi veya artırma tutanağında tellalın imzasının bulunmaması gibi bazı usulsüzlüklerin dosya üzerinde yapılacak inceleme ile belirlenebileceğini ve tarafların ayrıca duruşmaya çağırılmasına gerek olmadığını düşünmektedir (Uyar – Usul s. 347).

<sup>41</sup> 12. HD, 21.03.2006, 3119/5803 (Kaçak s. 229); 12. HD, 27.02.2001, 2842/3668 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 1384).

<sup>42</sup> Bununla beraber, İcra Mahkemesi'nin satışa hazırlık, artırma şartnamesi, mükellefiyetler listesi ile ilgili işlemler hakkında vermiş olduğu kararlar kesindir ve temyiz edilemez (Pekcanitez s. 170).

<sup>43</sup> 12. HD, 21.10.1999, 11490/12608 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 1400-1401).

<sup>44</sup> Söz konusu parasal sınır 2006 yılı için geçerlidir. İİK'na, 4949 sayılı K. m. 102 ile eklenen Ek madde 1 uyarınca, her takvim yılı başından itibaren geçerli olmak üzere, yukarıdaki parasal sınır, önceki yılda uygulanan parasal sınırın 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 298. maddesi uyarınca Maliye Bakanlığı'nca her yıl tespit ve ilan edilen yeniden değerlendirme oranında artırılması suretiyle uygulanır.

## 2. SATIŞA HAZIRLIK İŞLEMLERİ ÖNCESİ İLE İLGİLİ FESİH NEDENLERİ

İcra ve İflas Hukukunda şikâyet, kural olarak bir süreye (yedi gün) bağlanmıştır. Bir takip işlemi, ancak daha önceki bir takip işleminin şikâyet yoluna başvurulmasıyla kanuna veya olaya uygun hale getirilmesinden ya da şikâyet süresinin geçmesi ile kesinleşmesinden sonra yapılabilir<sup>46</sup>. Bu nedenle, satışa hazırlık işlemleri öncesine ilişkin bir işlemin kanuna veya olaya aykırılığını öne sürerek şikâyet hakkını süresinde kullanmayan veya şikâyeti reddedilen ilgili, artık söz konusu aykırılık nedeni ile ihalenin feshini talep edemeyecektir<sup>47</sup>.

Bununla beraber, istisnai olarak satışa hazırlık işlemleri öncesi var olan bir aykırılık nedeniyle de ihalenin feshi istenebilir. İlk olarak, satışa hazırlık işlemleri öncesinde yapılmış olan bir aykırılığı zamanında<sup>48</sup> öğrenememiş olan bir ilgili, ihale gününden itibaren yedi gün içinde aykırı işlemi öne sürerek ihalenin feshini talep edebilir. Kanun koyucu, şikâyet süresinin başlaması açısından, ihalenin yapıldığı zamana kadar yapılmış olan işlemlerdeki aykırılıkların, ilgililer tarafından en geç ihale günü öğrenilmiş sayılacağını öngörmüştür<sup>49</sup> ( m. 134/II).

İkinci olarak, eğer satışa hazırlık işlemleri başlamadan önce yapılmış olan bir aykırılık kamu düzenini etkiliyorsa; bir başka ifadeyle, süresiz şikâyet olası ise, söz konusu aykırılığı öne sürerek, ihaleden sonra da ihalenin feshi şikâyet yolu ile talep edilebilecektir. Alacaklının talebi<sup>50</sup> (veya geçerli bir talep<sup>51</sup>) olmadan<sup>52</sup> satış

---

<sup>45</sup> Pekcanitez s. 169; Uyar – İhalenin Bozulması s. 1368.

<sup>46</sup> Pekcanitez s. 68, 84.

<sup>47</sup> Arslan s. 76; "...satış hazırlığı sırasındaki işlemler süresinde şikâyet konusu yapılmamış olması nedeni ile kesinleştiğinden, ihalenin feshi sebebi olarak ileri sürülemez..." 12. HD, 04.07.1999, 9092/9533 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 1039-1040).

<sup>48</sup> Kendilerine söz konusu işlemin tebliği yapılmayan (veya yapılması gerekmeyen) ilgililer için şikâyet süresi, işlemi öğrendiklerini beyan ettikleri tarihten itibaren başlar. Bu durumun aksini iddia eden taraf, bu iddiasını ispatlamalıdır (Pekcanitez s. 72).

<sup>49</sup> Arslan s. 76-77; 12. HD, 09.11.1998, 11896/12296 (YKD 1999/1, s. 51).

<sup>50</sup> Ancak, tamamlama haczinin söz konusu olduğu durumlarda (m. 139) ve iflas yolu ile takipte (m. 218/III, m. 241), satış için alacaklının talebi aranmaz.

<sup>51</sup> Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes s. 254.

<sup>52</sup> Elbirliği halinde mülkiyette, bütün ortakların (veya bütün mirasçıların) ya birlikte ya da tayin edecekleri bir temsilci aracılığıyla satış talebinde bulunmaları gereklidir (Uygur s. 5355).

yapılması<sup>53</sup>, takip kesinleşmeden önce<sup>54</sup> satış işlemlerine geçilmesi<sup>55</sup>, ortaklığın giderilmesine ilişkin kesinleşmiş bir karar olmadan satış yapılması<sup>56</sup>, satış isteme süresinin geçirilmesine veya geri alınıp da yenilenmemesine rağmen haciz ve satış işlemlerine devam edilmesi<sup>57</sup>; haciz isteme süresi geçtikten sonra alacaklının yenileme talebi ile tekrar haciz kararı alınmadan satış yapılması<sup>58</sup>, temyiz kudretine sahip (taraf ehliyeti) olmayan birisine karşı yapılan takipte satış yapılması<sup>59</sup>, kesin olarak haczi mümkün olmayan malın haczi sonucunda satış yapılması, haciz kalkmış olduğu halde satış yapılması<sup>60</sup>, taksit sözleşmesi süresi içinde yapılan satış talebi üzerine satış yapılması<sup>61</sup> gibi durumlarda, kanuna aykırı işlemlere karşı süresiz şikâyet yoluna gidilebilecektir. Bu konuda mevzuatımızda açık bir hüküm olmamakla birlikte, bu gibi kamu düzenine aykırı işlemlere karşı süresiz şikâyetin olası olması, doktrin<sup>62</sup> ve uygulamada<sup>63</sup> genellikle kabul edilmektedir.

Borçlunun “borca” veya “imzaya” itiraz etmesi, takibi ve dolayısıyla da satışı durdurur (m. 66/I, c. 1). Eğer bu duruma rağmen satış yapılmışsa, borca veya imzaya itiraz reddedilmiş olsa bile, yapılan ihalenin feshine karar verilmesi

---

<sup>53</sup> Satış gideri avans olarak peşinen ödenmediği (yatırılmadığı) takdirde, m. 59’a göre satış talebi yapılmamış sayılır (Uyar, T.: Haczedilen Malların Paraya Çevrilmesini İsteme Hakkı, Yasa 1988, C. 11/I, s. 13-22, s. 16); 12. HD, 11.03.1993, 201/1675 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 112).

<sup>54</sup> 12. HD, 26.05.1988, 4723/6782 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 1078-1079).

<sup>55</sup> Kesinleşen takibin dayanağı olan kredi sözleşmesinin yerel mahkemede iptal edilmiş olması, satışın durdurulması yönünde bir karar verilmediği sürece, tek başına ihalenin feshini gerektirmez, 12. HD, 03.02.1999, 15240/657 (YKD 1999/5, s. 651); Benzer şekilde, kesinleşmiş bir ortaklığın satış suretiyle giderilmesi kararı uyarınca yapılmış olan ihalenin feshi, ortaklığın giderilmesi kararın dayanağı olan veraset ilamının iptal edilmiş olduğu ileri sürülerek talep edilemez, 12. HD, 23.10.1997, 9983/11369 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 1198-1199).

<sup>56</sup> Uygur s. 5354.

<sup>57</sup> Söz konusu sürelerin sınırlanmasının kamu düzeni ile ilgili olduğu konusunda bkz. Erman, E. S.: Müddetinde Satış İstememenin Hukuki Sonuçları (AD 1976/3-4, s. 214-220), s. 214-215.

<sup>58</sup> Üstündağ - İcra s. 144-145.

<sup>59</sup> Kuru – El Kitabı s. 143; Bununla beraber, temyiz kudretine sahip olmayan bir kimseye karşı yürütülen takibin iptali için, süresi içinde icra mahkemesinde şikâyet yoluna başvurulmuş olması gerekir (Üstündağ, S.: 12. Hukuk Dairesinin Bir Kararı Üzerine Düşünceler, İBD 1975/11-12, s. 957-992, s. 977-978).

<sup>60</sup> Erman - Satış s. 219; “...3. kişinin ihaleden sonra haczin kaldırıldığı ve bu nedenle ihalenin feshine karar verilmesi isteği İİK’ nun 134. maddesindeki nedenlere dayalı değildir. 3. kişi bu durumda ancak genel hükümlere göre dava açabilir.” 12. HD, 14.11.2003, 18939/22574 (<http://www.kazanci.com.tr>).

<sup>61</sup> Kuru – El Kitabı s. 600.

<sup>62</sup> Erman, E. S.: Cebri İcra ve Takip Hukukuna Ait Bazı Terimler (AD 1967/2, s. 71-107), s. 89; Pekcanitez s. 85; Postacıoğlu, İ. E.: İcra Hukuku Esasları, İstanbul 1982, s. 69.

<sup>63</sup> 12. HD, 19.10.1995, 15224/14007 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 1312).



gerekir<sup>64</sup>. Bununla beraber, borca itiraz nedeni olabilecek durumlar, ayrıca ihalenin feshi nedeni olarak ileri sürülemezler<sup>65</sup>. Örneğin, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile yapılan ilamsız icra takibinde, takibin dayandığı ipotek belgesinde yazılı olan alacağın, takip tarihinde muaccel olmadığı ileri sürülerek, yapılan ihalenin feshi talep edilemez<sup>66</sup>. Benzer şekilde, ödeme emri tebliğinin usulsüzlüğü ileri sürülerek, kesinleşen bir ihalenin feshi talep edilemez<sup>67</sup>.

Haczedilmezlik şikâyeti (örneğin meskeniyet iddiası ile yapılan şikâyet) kesin olarak sonuçlanmadan satış yapılırsa, yapılan ihalenin feshi talep edilebilir<sup>68</sup>. Ancak, haczedilmezlik şikâyetinde bulunulması durumunda, satışın durdurulması konusunda İcra Mahkemesi tarafından ayrıca bir karar verilmemiş ise, taşınmazın satılmasında herhangi bir usulsüzlük olduğu ileri sürülemez<sup>69</sup>. Bununla beraber, haczedilmezlik iddiasının reddine ilişkin İcra Mahkemesi kararı temyiz edilirse, satışın (m. 364/III gereğince) durdurulması gerekir; aksi bir durumda, yapılan ihalenin feshi talep edilebilir<sup>70</sup>.

Satışı yapılan taşınmaz ile ilgili olarak alacaklının daha önceden açmış olduğu tasarrufun iptali davasının reddedilmesi ileri sürülerek, yapılan ihalenin feshi talep edilemez. Bu durum, ancak genel mahkemelerde açılacak olan tapu iptali veya tescil davasında ileri sürülebilir<sup>71</sup>.

---

<sup>64</sup> 12. HD, 13.03.1995, 3524/3390; 12. HD, 22.11.1994, 14234/14746 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 1199-1200).

<sup>65</sup> 12. HD, 21.11.2000, 17435/17970 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 1196).

<sup>66</sup> 12. HD, 21.03.2006, 3097/5781 (Kaçak s. 213); Benzer şekilde, takip konusu alacağın muvazaalı olduğu ileri sürülerek, yapılan ihalenin feshi talep edilemez, 12. HD, 27.09.1988, 9578/10444 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 1203-1204); Takibe konu edilen maddi hukuk ilişkisindeki hiçbir geçersizlik durumu, alıcıya etki etmez (Üstündağ –Düşünceler s. 982).

<sup>67</sup> 12. HD, 24.01.2006, 23459/227 (<http://www.kazanci.com.tr>); 12. HD, 03.10.2000, 13057/14191 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 1196-1197); Aksi yönde önceki tarihli bir karar için bkz. 12. HD, 25.05.1988, 4160/6674 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 1204-1205).

<sup>68</sup> 12. HD, 04.10.1991, 2496/10097 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 1200-1201).

<sup>69</sup> 12. HD, 09.11.1995, 15920/15573 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 689-690).

<sup>70</sup> 12. HD, 09.05.2006, 7382/10989 (Kaçak s. 215).

<sup>71</sup> 12. HD, 21.04.2006, 5711/8612 (Kaçak s. 199-200).

Cebri açık artırma ile satış yapıldıktan sonra, satışın dayanağı olan icra takibi, m. 71/I'e göre İcra Mahkemesi kararı ile iptal edilir ise, bu durum ileri sürülerek yapılan ihalenin feshi talep edilemez<sup>72</sup>.

Ayrıca, satışa hazırlık işlemleri öncesinde var olan bir aykırılığa dayanarak ihalenin feshinin istenebilmesi için, feshi isteyen ilgilinin, söz konusu aykırılık nedeniyle zarara uğradığını kanıtlaması gerekmektedir<sup>73</sup> (m. 134/VII).

---

<sup>72</sup> 12. HD, 16.03.1992, 2853/3114 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 1200).

<sup>73</sup> 12. HD, 21.10.1996, 12561/12742 (YKD 1996/11, s. 1752).

### 3. SATIŞA HAZIRLIK İŞLEMLERİ İLE İLGİLİ FESİH NEDENLERİ

İİK m. 112'ye göre, taşınır mallar satış talebinden itibaren 1 ay; İİK m. 123'e göre de taşınmazlar satış talebinden itibaren 2 ay içinde satılarak paraya çevrilmelidir<sup>74</sup>. Satış talebi üzerine, icra dairesi tarafından geniş ve ayrıntılı bir biçimde hazırlık işlemleri yapılacaktır. Özellikle taşınmazların satışında, sadece alacaklı ve borçlu bakımından değil, taşınmaz üzerinde aynı hakkı bulunan üçüncü kişiler bakımından da önemli sonuçlar meydana gelebilmektedir ve bu kişilerin haklarının da korunması gerekmektedir. Ayrıca, artırmaya katılmak isteyen diğer ilgililer de gereken bilgileri hazırlık işlemleri doğrultusunda öğreneceklerdir<sup>75</sup>.

Burada ifade edilen “satışa (artırmaya) hazırlık işlemleri”nden anlaşılması gereken; artırmaya mümkün olan en fazla katılımı sağlamak ve dolayısıyla en yüksek bedelle alıcı bulmak için yapılan “ilan”, artırma şartlarını içeren “artırma şartnamesi”, “kıymet takdiri” ve özellikle taşınmazlar için önemli olan, taşınmazın üzerindeki mükellefiyetleri belirten “mükellefiyetler listesi”nin hazırlanmasıdır<sup>76</sup>.

İlgililerin, artırmaya hazırlık işlemlerinde ortaya çıkan bir yolsuzluk nedeniyle, yapılan ihalenin feshini isteyebilmeleri için, söz konusu yolsuzluğu ihale tarihinden önce öğrenmemiş olmaları gerekir<sup>77</sup>. Şikâyet süresinin başlaması bakımından, ihalenin yapıldığı zamana kadar yapılmış olan işlemlerdeki aykırılıkların, ilgililer tarafından en geç ihale günü öğrenilmiş sayılacağı öngörülmüştür (m. 134/II).

---

<sup>74</sup> Bu süreler geçtikten sonra yapılan satışları da geçerli saymak gerekir; ancak, bu gecikme nedeniyle meydana gelebilecek zarardan icra memurunun m. 5 gereğince sorumluluğu doğabilir (Berkin, N. M.: Cebri İcra Faaliyetinden Sorumluluk, İHFM 1972/1-4, s. 217-241, s. 219; Erturgut s. 81; Kuru - II s. 1198, dn. 4; Muşul s. 564).

<sup>75</sup> Arslan s. 45; Kuru – El Kitabı s. 526.

<sup>76</sup> Aslan, E. K.: İcra ve İflas Hukukunda Taşınmaz Malların Açık Artırma Yolu ile Paraya Çevrilmesi, İzmir 2004, s. 55; Kuru – El Kitabı s. 526, 549; Muşul s. 579; Olgaç s. 493; Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes s. 254.

<sup>77</sup> Akyazan s. 92; Kuru – II s. 1432; Uyar, T.: İcra Hukukunda İhalenin Neticesi ve Feshi (ABD 1975/6, s. 797-807), s. 799.

İcra memurunun, satış hazırlıklarına ilişkin olarak vermiş olduğu kararlara karşı şikâyet yoluna gidilir ise, İcra Mahkemesi'nin bu doğrultuda vereceği kararlar kesindir ve temyiz edilemez<sup>78</sup>.

Eğer ilgili, artırmaya hazırlık işlemleri ile ilgili bir yolsuzluk hakkında, yolsuzluğu öğrendiği tarihten itibaren<sup>79</sup> yedi gün içinde şikâyet yoluna başvurmamış ise, söz konusu işlem kesinleşir ve bir daha o işleme dayanılarak yapılan ihalenin feshi talep edilemez<sup>80</sup>. Bununla beraber, ilgili, yolsuz işlemi öğrendikten sonra yedi gün içinde şikâyet yoluna giderse ve İcra Mahkemesi şikâyeti reddederse; bu durum, ilgilinin yapılan ihalenin feshini, aynı nedene dayanarak talep etmesine engel değildir<sup>81</sup>.

## **A) Artırma İlanı ile İlgili Fesih Nedenleri**

### **I- İlanın Zamanı**

Taşınır malların satış ilanının, artırma gününden ne kadar önce yapılması gerektiği konusunda kanunumuzda açık bir hüküm bulunmamaktadır (m. 114/I). Bununla beraber, m. 114/I, c. 1'den yola çıkarak, bu konuda da icra müdürünün bir takdir hakkı olduğu ve bu takdir hakkını kullanarak ilanın zamanını tespit ederken, artırmayı öğrenebilmeleri ve kendilerini artırma için hazırlayabilmeleri amacıyla, ilgililerin yararlarına en uygun düşen koşulları dikkate alarak hareket etmesi gerektiği söylenebilir<sup>82</sup>. Satış gününden oldukça kısa bir süre (1-2 gün) önce ilan yapılarak, ilgililerin satış zamanında öğrenmeleri ve kendilerini artırmaya katılmak için hazırlamaları engellenmiş olursa, söz konusu ilan (veya geçersiz bir ilan)

<sup>78</sup> 12. HD, 12.08.1986, 10122/8763 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 517).

<sup>79</sup> Yapılan işlemin tebliğ edilmesinin yasal bir zorunluluk olduğu durumlarda, kendilerine tebligat yapılması zorunlu olan kişiler, yolsuz işlemi tebliğ tarihinden önce öğrenmiş olsalar dahi, bu kimseler hakkında şikâyet süresi tebligattan önce başlamaz (Pekcanitez s. 70-71).

<sup>80</sup> Berkin – Sorumluluk s. 234-235; Korkut, H.: İcraen Satışı Yapılmış Gayrimenkullerin Tahliyesine Dair İcra ve İflas Kanunu'nun 135. maddesi (İBM 1943, s. 778-780), s. 779.

<sup>81</sup> Arslan s. 110; Kuru – II s. 1432-1433.

<sup>82</sup> Akyazan s. 14; Erturgut s. 83; Karaca, A.: İcra Satışlarında İlan (AD 1946/10, s. 1091-1095), s. 1092; Kuru – II s. 1199; Kuru/Arslan/Yılmaz s. 344; Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes s. 237; 12. HD, 06.11.2000, 16193/16654 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 156).

üzerine yapılan artırmada verilen ihale kararına karşı fesih talebinde<sup>83</sup> bulunulabilir<sup>84</sup>.

Taşınmaz satışlarında artırma, satış yapılacak günden en az bir ay önce ilan edilir (m. 126/I). Buradaki bir aylık (otuz gün değil) süre, kamu düzeni ile ilgili ve emredici niteliktedir<sup>85</sup>. Kanun koyucu tarafından öngörülen bu süreye uyulmaması durumunda, şikâyet yolu ile icra mahkemesine başvurularak ilanın kanuna uygun olarak tekrar yapılması sağlanabilir. Söz konusu yenilemede de satış günü ile artırma ilanı arasında en az bir ay süre olmalıdır<sup>86</sup>. Süresi içinde bu yola başvurulmazsa, kanunun emredici hükümlerine aykırı bir biçimde hareket edilmesine dayanarak, süresiz şikâyet yolu ile ihalenin feshi talep edilebilir<sup>87</sup>.

Artırma ilanı yapılırken birden çok duyuru yapılmış; örneğin, gazeteye ilan verilmesinin yanında, icra salonu, köy kahvehanesi<sup>88</sup>, mahalle muhtarlığı gibi yerlerde de ilan yapılmış olabilir. Bu durumda söz konusu bir aylık süre, eğer ilan kararında asıl ilanın yapıldığı tarih belirtilmişse, o tarihe göre; belirtilmemişse, son ilanın yapıldığı tarihe göre belirlenir<sup>89</sup>.

Artırma ilanı yapıldıktan sonra, eğer ilan edilen metinde esasa etkili olmayan maddi hatalar olduğu anlaşılır ise, satış işleminin yapılacağı tarih değiştirilmeksizin, söz konusu hata ilan yolu ile düzeltilir<sup>90</sup> (m. 126/I, c. 2). Bununla beraber, eğer hangi taşınmazın artırmaya çıkarıldığı ilandan açık olarak anlaşılıyor ise, örneğin

---

<sup>83</sup> İcra müdürü tarafından yapılan işlemin olaya uygun olmamasından dolayı, işlemin öğrenildiği tarihten itibaren yedi gün içinde, icra mahkemesine şikâyet yoluna gidilebilir (m. 16/I) ve icra müdürünün sorumluluğu söz konusu olabilir (Karaca s. 1092).

<sup>84</sup> Arslan s. 81; Berkin – Sorumluluk s. 218; Kuru – El Kitabı s. 527-528; Pekcanitez s. 61; 12. HD, 09.11.1993, 13313/17391 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 177).

<sup>85</sup> Kuru – II s. 1249; Postacıoğlu s. 480-481.

<sup>86</sup> 12. HD, 26.09.2000, 14743/13681 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 363-364).

<sup>87</sup> Arslan s. 81-82; Kuru – El Kitabı s. 549; Uygur s. 5358.

<sup>88</sup> Satışa çıkarılan bir tekstil fabrikasının satışının, bulunduğu köyde de ilan edilmemiş olmasının ihalenin feshi nedeni olacağı ile ilgili olarak bkz. 12. HD, 18.10.1994, 13066/12526 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 345).

<sup>89</sup> 12. HD, 01.02.2000, 512/1338; 12. HD, 20.03.2000, 3690/4250 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 353); İlk ilanın dikkate alınması gerektiğini ileri süren aksi yöndeki görüş ve bir karar için bkz. Arslan s. 82; Kuru – II s. 1248; 12. HD, 29.11.2001, 19169/20133 (Kaçak s. 110); İİD, 23.02.1971, 1977/1976 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 379).

<sup>90</sup> Kaçak s. 101; Kuru – El Kitabı s. 549; Kuru/Arslan/Yılmaz s. 362.

sadece pafta numarasının yanlış gösterilmiş olması, düzeltme ilanı yapılmasını gerektirmez<sup>91</sup>.

Esasa etkili olmayan hatadan anlaşılması gereken, ilgililerin yanılgılarına yol açmayacak ve onların ihaleyle katılmalarına engel olmayacak hatalardır. Örneğin, ilanda verginin alıcıya ait olduğu yanlışlıkla belirtilmiş olabilir. Burada dikkat edilmesi gereken konu, yapılacak düzeltme ilanının da en az ilk ilan kadar ayrıntılı ve bilgilendirici olmasıdır. Zira, “daha önce şu tarihli gazetede ilanda verginin alıcıya ait olduğunun ifade edildiği; ancak, taşınmazın vergisi alıcıya yükletilmeden ihale edileceğinin belirtildiği” bir ilan yeterli değildir<sup>92</sup>. Bu şekilde yapılan bir ilan üzerine satış işlemi gerçekleşir ise, kanunun emredici hükümlerine aykırı bir biçimde hareket edilmesine dayanarak, süresiz şikâyet yolu ile ihalenin feshi talep edilebilir. Yapılan düzeltme ilanının, ilgililere ayrıca tebliğine gerek yoktur<sup>93</sup> (m. 126/I, c. 3). Bununla beraber, önceden belirlenen satış tarihi ile düzeltme ilanı arasında yedi günden az bir zaman kalmış ise<sup>94</sup>; önceden ilan edilen satış günü ile arasında en az yedi gün olacak şekilde, yeni bir satış günü belirlenir ve bu tarihe de düzeltme ilanında açıkça yer verilir<sup>95</sup> (m. 126/I, c. 4).

## II- İlanın İçeriği

### 1) Satış İşleminin Yapılacağı Yer

Açık artırmanın (satışın) yapılacağı yerin, artırma ilanında açık olarak belirtilmesi, hem taşınır hem de taşınmaz malların ihalesi bakımından geçerlik

---

<sup>91</sup> “...halihazır durumunun ise, Kartal, Topsakal Mah. E-5 (D-100) karayoluna cepheli halen hipermarket olarak işletilmekte bahçeli parsel olduğu belirtilmiş olduğundan adeta bu ilanda taşınmazın bulunduğu yer nokta tayini olarak gösterilmiş olduğundan, tapu kaydındaki pafta numarasının 111/4 yerine 11/4 yazılması İİK.nun 126. maddesi gereğince yeniden tavzih ilanını gerektirir bir durum değildir...” 12. HD, 03.02.2003, 28715/1872 (Muşul s. 607, dn. 35).

<sup>92</sup> Aslan s. 58; Gökçe s. 624-625; Üstündağ - İcra s. 259.

<sup>93</sup> Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes s. 244.

<sup>94</sup> Artırma ilanındaki hata, düzeltme ilanı yapılmasını gerektiren bir hata olmamasına rağmen, düzeltme ilanı yapılmış ve düzeltme ilanı ile daha önce ilan edilen artırma tarihi arasında yedi günden daha az bir süre var ise, sırf bu nedene dayanarak yapılan ihalenin feshi talep edilemez (Muşul s. 607).

<sup>95</sup> 12. HD, 28.01.1991, 13705/874 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 350).

şartıdır<sup>96</sup>. Bu nedenle, ilanda açıkça yer gösterilmediği halde belirlenen günde satış yapılırsa, söz konusu satışın (ihalenin) feshi süresiz şikâyet yolu ile istenebilir. Artırmanın yapılması planlanan yer ilan edilirken, ilgililer bakımından, ulaşılabilirlik ve bulunabilirlik konularına da dikkat edilmesi gerekir<sup>97</sup>. Artırmaya ilgi duyan kişinin söz konusu yere gelmesi zor veya olanaksız olduğu takdirde, ihalenin feshi istenebilir<sup>98</sup>. Satış yeri belirlenirken özenli olmak<sup>99</sup>, artırmanın gerçekten herkese açık olması ve ihalenin en uygun bedelle yapılması bakımından önemlidir. Bu belirleme, söz konusu malın niteliğine göre değişiklik gösterebilir. Örneğin; icra dairesinin artırma salonu<sup>100</sup>, belediye mezar salonu, pazar yeri, taşınmazın bulunduğu yer, otomobil galerisi olabilir<sup>101</sup>.

Söz konusu ilanda, ikinci artırmanın yapılacağı yerin açıkça gösterilmesi de bir geçerlik şartıdır (m. 114/I, c. 2). İkinci artırmanın yapılacağı yer ayrıca ve açıkça ilanda belirtilmemiş ise ve satış işlemi ilk artırmanın yapıldığı yerde yapılmış ise, yapılan satışın (ihalenin) feshi süresiz şikâyet yolu ile istenebilir<sup>102</sup>. İkinci artıma, ilk artırmanın yapıldığı yerde olabileceği gibi başka bir yerde de olabilir; ancak, bu yerin artırma ilanında açık olarak gösterilmesi gerekmektedir<sup>103</sup>. İkinci artırma için gösterilen yer, ilk artırma için seçilen yerden daha olumsuz şartlar taşımamalı ve aynı özenle belirlenmelidir<sup>104</sup>.

## 2) Satış İşleminin Yapılacağı Zaman

Satışa mümkün olan en fazla katılımın sağlanması için, açık artırma ilanında, önceden belirlenmiş olan satış gününün de gösterilmesi gerekmektedir. Artırma günü tespit edilirken, hangi yılın hangi ayı<sup>105</sup> ve hangi günü<sup>106</sup> olduğu açıkça

---

<sup>96</sup> Arslan s. 82; Kuru – II s. 1201, 1250; 12. HD, 18.01.1993, 11310/667 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 401).

<sup>97</sup> Akyazan s. 40; Uygur s. 5359.

<sup>98</sup> Kuntman, O.: Taşınmaz Mal Satışlarına Ait İlanlarda Satışın Adalet Sarayında Yapılacağıının Yazılması Yeterli Midir? (İBD 1970/6-7, s. 370-372), s. 371.

<sup>99</sup> Berkin – Sorumluluk s. 219.

<sup>100</sup> Kuntman s. 372.

<sup>101</sup> Arslan s. 83; Uyar – İhalenin Bozulması s. 290; Uygur s. 5360.

<sup>102</sup> 12. HD, 07.03.1994, 1938/3128 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 400).

<sup>103</sup> Kuru – El Kitabı s. 552.

<sup>104</sup> Arslan s. 83.

<sup>105</sup> 12. HD, 29.04.1980, 1719/3880 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 381).

belirtilmelidir<sup>107</sup>. Aynı durum, ikinci artırma gününün tespiti bakımından da geçerlidir. Taşınır mallarda ilk artırmadan sonra beş gün (m. 116)<sup>108</sup>, taşınmazlarda ise on gün (m. 126/II, c. 3) sonra ikinci artırmalar yapılır ve eğer beşinci veya onuncu gün resmi tatil gününe rastlarsa, ikinci artırmalar resmi tatili izleyen ilk iş günü yapılır<sup>109</sup>. İlk ve ikinci artırma günleri belirlenirken, artırma gününün bayram<sup>110</sup> ve genel tatil günlerine denk gelmemesine dikkat edilmesi gerekir<sup>111</sup>.

Yargıtay, önceki uygulamalarında, satışın idari tatil gününde yapılması durumunda, yapılan ihalenin feshinin talep edilebileceğini belirtmişken<sup>112</sup>, daha sonra bu kararından dönerek, bu durumun yapılan ihalenin feshini gerektirmeyeceğini belirtmiştir<sup>113</sup>. Tatil ve talik durumları (m. 51-56) arasında yer almayan idari tatil, icra takip işlemlerinin yapılmasını engellemez. Bu nedenle, idari tatil gününde açık artırma ve ihale yapılması, kanuna aykırı bir durum oluşturmaz. İhalenin idari tatil gününde yapılmış olmasının, artırmayı olumsuz yönde etkileyip etkilemediği ve ihalenin feshine neden olup olmayacağı, her somut olaya göre bir inceleme ve değerlendirme yapacak olan icra mahkemesinin belirlemesi ile tespit edilecektir<sup>114</sup>.

---

<sup>106</sup> 12. HD, 23.05.1984, 4092/6526 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 379-380).

<sup>107</sup> Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes s. 238.

<sup>108</sup> “Maddeyle, ilk artırmada yapılan teklifin malın tahmin edilen kıymetinin yüzde ellisine ulaşmaması, rüçhanlı alacakların ve masrafların toplamını geçmemesi halinde yapılan ilanda, ikinci artırmanın ilk artırmayı izleyen beşinci gün yapılacağı, bunun resmî tatil gününe rastlaması halinde ikinci artırmanın resmî tatili izleyen ilk iş günü yapılacağı hükme bağlanmıştır. Böylece ilgililerin ikinci artırmanın hangi gün yapılacağını önceden kesin bir şekilde bilmelerine imkan verilmiştir.” (Hükümet Gerekçesi, m. 30).

<sup>109</sup> Değişiklikten önce, ikinci artırma günü bir tatil gününe rastlarsa, ihale feshedilmekteydi ve sırf sürenin önceden tatil gününe rastlamamasına dikkat edilmemesi nedeniyle malın satılamaması ve zaman kaybı söz konusu olmaktadır (Pekcanitez, H.: 4949 Sayılı Kanunla İcra Hukukunda Yapılan Değişikliklerin Değerlendirilmesi, TBB 2003/49, s. 137- 158, s. 151).

<sup>110</sup> Satış gününün arife gününe denk gelmesinin, ihalenin feshine neden olmayacağı ile ilgili olarak bkz. 12. HD, 14.05.1990, 4750/5200 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 674).

<sup>111</sup> Arslan s. 83-84; 12. HD, 24.09.1990, 9073/8961 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 374).

<sup>112</sup> 12. HD, 25.01.2000, 17294/797 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 368); 12. HD, 18.09.1995, 10769/11368 (Uyar, T.: İhalenin Yapılması Sırasında Hatalı İşlemlerle İlgili Bozma Kararı (ABD 2001/3, s.65-92), s. 75, dn. 88).

<sup>113</sup> “...İİK' nun 51. maddesine ve Yargıtay uygulamasına göre, ihalenin idari tatil gününde yapılması fesih nedeni oluşturmaz...” HGK, 24.03.2004, 12-107/155 (<http://www.kazanci.com.tr>).

<sup>114</sup> Muşul s. 610-611.



Satış için belirlenen artırma gününde sokağa çıkma yasağı gibi objektif bir engel meydana gelmiş ise<sup>115</sup>, artırma günleri yeniden belirlenmeli ve tekrar ilan edilmelidir<sup>116</sup>. Böyle bir yanlışlığın veya engelin sadece ikinci artırma günü için söz konusu olması durumunda, yalnızca ikinci artırma gününün yeniden belirlenmesi ve tekrar ilan edilmesi, ihalenin feshi nedenidir<sup>117</sup>. Zira kanun koyucu, her iki artırmayı bir bütün olarak değerlendirmiş ve aynı ilanda gösterilmelerini öngörmüştür<sup>118</sup> (m. 114/I, c. 2; m. 126/II, c. 3).

Satış ilanında, artırmanın hangi saatte başlayacağı ve hangi saatte bitirileceği de gösterilmelidir (Yön. Örnek no: 27). İİK'nun ilgili maddelerinde (m. 114/I, c. 2; m. 126/II, c. 1) ifade edilen "saat" kavramından anlaşılması gereken, yalnızca artırmanın başlangıç saati değil, devam ettiği süredir<sup>119</sup>. Aksi bir durumda, yalnızca başlangıç saatine yer verilirse<sup>120</sup>, o anda tek bir istekli bulunması durumunda, ihale o kişi adına yapılabilir ki bu durum ihaleye katılmak isteyen diğer ilgililerin hakkına zarar verir ve ihalenin feshi nedeni oluşturur<sup>121</sup>. Ayrıca, ilanda artırmanın bitiş saatine yer verilmesiyle, diğer ilgililer artırmanın başına yetişemeseler bile, hangi saate kadar artırmaya dahil olabileceklerini bilebileceklerdir<sup>122</sup>.

İkinci artırmanın saati, birinci artırmadan farklı olarak belirlenebilir. Bunun için, söz konusu saatin artırma ilanında ayrıca ve açık olarak belirtilmesi gerekli ve yeterlidir. Bu durum satışa ve sonuca etki etmez<sup>123</sup>.

---

<sup>115</sup> "...ilk ihaleye katıldığını, son ihaleye hastalığı sebebiyle katılmadığını ileri sürerek ihalenin feshini isteyemez." 12. HD, 21.05.2002, 9209/10581 (<http://www.kazanci.com.tr>).

<sup>116</sup> Arslan s. 84.

<sup>117</sup> 12. HD, 26.11.1987, 16363/12183 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 376).

<sup>118</sup> Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes s. 238.

<sup>119</sup> 12. HD, 12.11.1992, 5022/13891 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 388); Aksi görüş için bkz. Akyazan s. 15; Ertugut s. 88; Kuru – El Kitabı s. 550.

<sup>120</sup> İlanda bitiş saatinin gösterilmemiş olması dolayısıyla ihalenin feshedilemeyeceği, artırmanın o günün çalışma saati sonuna kadar devam ettirilmesi gerektiği ile ilgili karar için bkz. İİD, 16.02.1960, 1236/1154 (Arslan s. 85, dn. 40); Benzer bir karar için bkz. 12. HD, 16.11.1995, 16423/16154 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 619).

<sup>121</sup> İhale yapılmamış olan birinci artırmada, ihalenin bitiş saatinin gösterilmemiş olmasının, yapılan ikinci artırmanın feshini gerektirmeyeceği ile ilgili olarak bkz. 12. HD, 16.11.1999, 13737/14368 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 618).

<sup>122</sup> Arslan s. 85.

<sup>123</sup> Kuru – El Kitabı s. 551-552.

Artırma ilanında gösterilecek zaman aralığını belirlerken; artırmaya katılımı azaltmamak için süreyi çok kısa tutmamak, aynı zamanda zaman kaybına yol açmamak ve artırmaya fesat karıştırılmasını önlemek için de süreyi çok uzun tutmamak gerekir<sup>124</sup>. Burada uygulamada olduğu gibi, yarım saatlik bir sürenin öngörülmesi yeterli ve yerinde olacaktır. Satış saatlerinin, ilan, şartname ve satış ilan suretlerinde birbiri ile çelişir şekilde gösterilmiş olması, yapılan ihalenin feshini gerektirir<sup>125</sup>.

Ekonomik olarak bir bütün oluşturmayan malların veya ayrı tapusu bulunan taşınmazların, ayrı saatlerde artırmaya çıkarılması ve bu durumun satış ilanında belirtilmesi gerekir<sup>126</sup>. Birden fazla taşınmaz için aynı satış saatinin gösterilmiş olması, ihalenin feshi nedeni oluşturur<sup>127</sup>.

İlanda öngörülmüş olan artırmanın bitiş saati gelmesine rağmen, halen pey sürmeye devam eden katılımcılar olması durumunda, sırf bitiş saati geldi diye artırmaya son verilemez; pey sürme işlemi bitene kadar artırmaya devam edilmelidir<sup>128</sup>. Aynı şekilde, pey sürme işlemi bitmiş olmasına rağmen artırma için öngörülmüş olan bitiş saati gelmemişse artırmaya son verilip ihale yapılamaz; öngörülen sürenin sonuna kadar beklenilmemesi, ihalenin feshi nedeni olur<sup>129</sup>.

Uygulamada görüldüğü gibi, satış saatinin sona ermesinden sonra, alıcıların pey sürmeye devam etmeleri durumunda; icra memurunun, “sürenin beş veya on dakika daha uzatıldığını ve bu sürenin sonunda ihalenin yapılacağını” kendiliğinden bildirmesi kanuna aykırı bir uygulamadır. Burada, pey sürme işlemi devam ettiği sürece artırma devam eder ve icra memurunun bu süreyi kendiliğinden kısaltma olanağı ve yetkisi yoktur<sup>130</sup>.

---

<sup>124</sup> Aslan s. 61.

<sup>125</sup> 12. HD, 04.03.1993, 1433/1911 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 387).

<sup>126</sup> Kuru – II s. 1253; 12. HD, 21.06.1999, 7975/8368 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 382).

<sup>127</sup> Kuru – El Kitabı s. 601; Uyar – İhalenin Neticesi s. 799; Uygur s. 5360.

<sup>128</sup> Arslan s. 114-115; Gökçe s. 665; Kuru – II s. 1252; 12. HD, 16.03.2001, 3570/4453; 12. HD, 20.01.1995, 247/428 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 612).

<sup>129</sup> Aslan s. 61; Erturgut s. 87; Kuru – El Kitabı s. 550; 12. HD, 29.04.1982, 3281/3739 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 624-625).

<sup>130</sup> Uyar – İhalenin Bozulması s. 292.

İİK m. 51/I gereğince, İİK’nda düzenlenen “tatil saati”, genel “çalışma” ve “tatil” saatlerinden farklı bir zaman dilimini ifade etmektedir. Söz konusu madde hükmüne göre, güneşin batmasından bir saat sonra ile güneşin doğmasından bir saat öncesine kadarki devrede ve tatil günlerinde icra takip işlemi yapılamaz. Bu kapsamda bir değerlendirme yapıldığında, “öğle tatilinde” satış yapılmasına, kanunen öngörülmüş bir engel bulunmamaktadır<sup>131</sup>. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu da bu doğrultuda vermiş olduğu bir kararında<sup>132</sup>, “öğle tatilinde ihalenin yapılmasının, ihaleye olan ilgiyi artıracığını, özel ve resmi sektörde görevli olan kişilere de ihaleye katılma olanağı sağlayacağını” belirterek, aksi yöndeki Yargıtay 12. Hukuk Dairesi’nin bozma kararı<sup>133</sup> kaldırmış ve yerel İcra Mahkemesi’nin direnme kararını onamıştır<sup>134</sup>.

### **3) Artırma Şartnamesinin İcra Dairesinde Herkes Tarafından Görülebileceği Zaman**

Artırma ilanı hazırlanırken, artırma şartnamesinin hangi tarihten itibaren icra dairesinde ilgililer tarafından görülebileceği belirtilmelidir<sup>135</sup>. İlanda yer alan genel bilginin yanında, taşınır, taşınmaz ve artırma hakkında daha ayrıntılı bilgi içeren artırma şartnamesinin, artırma gününden önce en az on gün<sup>136</sup> süre ile ilgililerin görebilmeleri amacıyla açık bulundurulması gerekmektedir (m. 124/II). Söz konusu on günlük süre kanun koyucu tarafından öngörüldüğü için, bu süreye uyulmaması kanuna aykırılık oluşturur ve ihalenin feshi talep edilebilir<sup>137</sup>.

---

<sup>131</sup> Kuru – II s. 1252-1253.

<sup>132</sup> HGK, 04.11.1981, 12-201/714 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 230-232).

<sup>133</sup> 12. HD, 22.04.1980, 1096/2733 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 230-231).

<sup>134</sup> Öğle tatilinde de satış yapılabileceği ile ilgili benzer bir karar için bkz. 12. HD, 09.02.2004, 24804/2164 (Kaçak s. 356).

<sup>135</sup> Kuru – El Kitabı s. 551.

<sup>136</sup> Söz konusu süre taşınmazlar için öngörülmüş bir süredir. Taşınırlar bakımından bir süreye kanunda ayrıca yer verilmemiştir. Bu nedenle icra müdürü, ilgililerin çıkarlarını da gözetererek makul bir süre takdir etmeli ve şartnameyi bu süre boyunca icra dairesinde açık bulundurmalıdır.

<sup>137</sup> Aslan s. 61-62.

#### 4) İhale Yapılabilmesi Koşulları

Belirtilen yer ve zamanda yapılan artırma sonunda, malın ihale edilebilmesi için, teklif edilen en yüksek bedelin, hem taşınırlarda<sup>138</sup> hem taşınmazlarda<sup>139</sup>, malın tahmin edilen değerinin yüzde altmışını bulması gerekmektedir (m. 115/I ve m. 129/I). Bu oran elde edilemediği takdirde, taşınmazlarda artıran taahhüdü ile bağlı kalmak üzere on gün, taşınırlarda ise artıran taahhüdü ile bağlı kalmaksızın beş gün sonrasına artırma uzatılmış olur<sup>140</sup> (İİK m. 126/II, c. 3 ve İİK m. 115, m. 116). İkinci artırma (beşinci veya onuncu gün), aynı yer ve aynı saatte yapılır ve mal en çok artırana, malın tahmin edilen değerinin yüzde kırkına ulaşılması şartıyla ihale edilir. Söz konusu gün resmi bir tatile denk gelirse, ikinci artırma tarihi olarak tatilin bitimini izleyen ilk iş gününün belirlenmesi ve ikinci artırmanın yapılacağı yer, gün ve saatin de ilanda açıkça gösterilmesi gerekir (m. 116/I, c. 2, m. 126/II, c. 3). Bu bilgileri ve uyarıları içermeyen ilana dayanarak yapılan ihalenin feshi talep edilebilir<sup>141</sup>.

Kanun koyucu tarafından öngörülen beş ve on günlük süreler kesin nitelikte ve kamu düzenine ilişkindir<sup>142</sup>. Tarafların anlaşması ile veya resen icra müdürünce

<sup>138</sup> “Maddeyle, satışa çıkarılan malın artırma bedelinin tahmin edilen kıymetinin yüzde yetmişbeşi yerine yüzde ellisini bulması halinde ihale edilebileceği düzenlenerek, malın ilk artırmada satılabilmesi ve böylece ilan ve daha sonraki artırmalar için yapılacak masraflar ve geçecek süreden tasarruf edilmesi, malın bir an önce satılması nedeniyle takibin sürüncemede kalmaması ve alacaklı ile borçlunun yararının gözetilmesi amaçlanmıştır.” (Hükümet Gerekçesi, m. 29).

“Tasarımın çerçeve 29. maddesiyle değiştirilmesi öngörülen 2004 sayılı Kanunun 115. maddesinin birinci fıkrasının ikinci cümlesinde yer alan “yüzde ellisini” ibaresi az bulunarak “yüzde altmışını” şeklinde değiştirilmiştir.” (Adalet Komisyonu Raporu).

<sup>139</sup> “Maddeyle, taşınırlarda olduğu gibi taşınmazların ihalesinde de artırma bedeli için aranan oran yüzde yetmişbeşten yüzde elliyeye indirilmiş ve birinci artırma ile ikinci artırma oranları arasındaki farkın bu şekilde düşürülmesi suretiyle taşınmazın birinci artırmada daha kolaylıkla satılmasına imkân verilmek istenmiştir.” (Hükümet Gerekçesi, m. 36).

“Tasarımın çerçeve 36. maddesiyle değiştirilmesi öngörülen 2004 sayılı Kanunun 129. maddesinin birinci fıkrasında yer alan “ellisini” ibaresi diğer maddelerde yapılan değişikliğe paralel olarak “altmışını” şeklinde değiştirilmiştir.” (Adalet Komisyonu Raporu).

<sup>140</sup> Gün olarak belirlenen sürelerde ilk gün hesaba katılmaz (Kuru – El Kitabı s. 551).

<sup>141</sup> Arslan s. 87; Uyar – İhalenin Bozulması s. 146.

<sup>142</sup> 12. HD, 17.03.1999, 2897/3383 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 370); 12. HD, 12.05.2000, 7009/7894, (Kuru – El Kitabı s. 551, dn. 2).

artırılması ya da azaltılması mümkün değildir<sup>143</sup>. Bu kurala uyulmaması, başlı başına ihalenin feshi nedenidir<sup>144</sup>.

## 5) Hak Sahiplerine Çağrı

Taşınmazlarda, taşınmaz üzerinde ipotek ve irtifak hakkı sahibi alacaklılar ile diğer ilgililerin, başta faiz ve masrafa ilişkin iddiaları olmak üzere, taşınmaz üzerindeki haklarını, dayanağı olan belgelerle birlikte on beş günlük süre içerisinde icra dairesine bildirmeleri gerekir<sup>145</sup> (Yön. m. 50/6). Bildirmemeleri durumunda, hakları tapu sicilinden anlaşılmadığı takdirde<sup>146</sup>, ihale sonunda satış bedelinin paylaşılmasından ayrı tutulurlar<sup>147</sup>. Bu bilgileri ve uyarıları içermeyen ilana dayanarak yapılan ihalenin feshi talep edilebilir<sup>148</sup>.

## 6) İhaleye Konu Olan Malı Tanıtıcı Bilgiler

Satışa konu olan malın cinsi, önemli nitelikleri, bulunduğu yer (mahalle, sokak, tapu kayıtları), yüzölçümü<sup>149</sup>, takdir edilen kıymeti<sup>150</sup>, son imar durumu<sup>151</sup>; satış şartnamesi ile ilgili bilginin nereden ve ne şekilde öğrenilebileceği; gideri verilmek şartıyla şartnamenin bir örneğinin isteyene gönderilebileceği ilanda belirtilir<sup>152</sup>. Ayrıca satışın hangi takiple ilgili olduğu ve takip dosya numarasının da ilanda belirtilmesi gerekir<sup>153</sup> (Yön. m. 48, m. 50).

<sup>143</sup> Gökçe s. 630, 634; Kuru – El Kitabı s. 551; Ancak taşınmaz birinci artırmada satılmış ise, bu yanlışlık ihaleyi etkilemiş olmaz (HGK, 04.11.1981, 12-201/714, Gökçe s. 631); İki ihale arasında on bir gün bulunmasının, satışın birinci ihalede yapılması halinde, sonuca etkili olmayacağı ve bu nedenle ihalenin feshinin talep edilemeyeceği ile ilgili olarak bkz. 12. HD, 05.12.1985, 4904/10508 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 674).

<sup>144</sup> 12. HD, 16.02.2006, 25924/2712 (Kaçak s. 109).

<sup>145</sup> Bununla beraber, cebri icra yolu ile satılan taşınmaz üzerinde önalım hakkı kullanımı mümkün olmadığından, bu hakka sahip olan paydaş icra dairesine başvurarak hakkının tanınmasını talep edemez (Uyar – İhalenin Bozulması s. 295).

<sup>146</sup> Örneğin zanaatkarların ve yüklenicilerin henüz tapuya tescil edilmemiş yasal ipotek hakları, kendi malzemesi ile ve iyi niyetle taşınmaz üzerinde inşaat yapmış olanların bundan dolayı alacakları (Postacıoğlu s. 489).

<sup>147</sup> Kuru/Arslan/Yılmaz s. 365.

<sup>148</sup> Arslan s. 87; Uyar – İhalenin Neticesi s. 799.

<sup>149</sup> 12. HD, 13.04.1995, 3855/5549 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 391-392).

<sup>150</sup> 12. HD, 22.10.1998, 9491/11354 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 391).

<sup>151</sup> 12. HD, 21.04.1994, 4084/5136 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 392-393).

<sup>152</sup> Kuru – El Kitabı s. 552.

<sup>153</sup> Arslan, s. 88; Kuru/Arslan/Yılmaz s. 362.

Artırma şartnamesinin hazırlanması için gereken bilgiler ilan ile toplanacağından, taşınmaz üzerindeki mükellefiyetlerin ve taşınmaz için takdir olunacak kıymetin önceden tam olarak bilinmesi mümkün değildir<sup>154</sup>.

### III- İlanın Şekli

Taşınır ve taşınmazların satımlarında, artırma ilanının şekli, tarzı, yeri, günü ve gazete ile yapılıp yapılmayacağı, icra müdürlüğü tarafından, ilgililerin yararını en iyi koruyacak ve artırmaya katılımı artıracak şekilde belirlenir (m 114/II, c. 1 ve m. 126/son). Katılımın fazla olması, rekabeti artırır ve malın en iyi fiyatla satılmasını sağlar<sup>155</sup>. İcra memuru ilan şeklini belirleme konusunda, kanun çerçevesinde serbesttir<sup>156</sup>; ancak, bunu yerine getirirken, ilgililerin yararlarına en uygun olan yöntemi bulmalı ve uygulamalıdır<sup>157</sup>. Aksi bir durumda, ihalenin feshi talep edilebilir<sup>158</sup>. Ayrıca, icra memurunun yaptığı işlemin olaya uygun olmadığı ileri sürülerek, yapılan işlem hakkında şikâyet yoluna gidilebilir<sup>159</sup> (m. 16/I). İcra memuru tarafından belirli bir şekle karar verildikten sonra ilanda herhangi bir değişiklik söz konusu olursa, yapılacak yeni ilanın da aynı şekilde yapılması gerekir<sup>160</sup>.

Özellikle taşınmaz satışlarında, ilanın genellikle gazete ile yapılmakta olduğu görülmektedir<sup>161</sup>. Taşınmazın değerinin yüksek olduğu durumlarda ise bu bir zorunluluk olarak nitelendirilmektedir<sup>162</sup>. Söz konusu ilan yerel bir gazete ile yapılabileceği gibi<sup>163</sup>, yurt genelinde yayın yapan bir gazete ile de yapılabilir<sup>164</sup>.

<sup>154</sup> Kuru – El Kitabı s. 552; Uyar – İhalenin Bozulması s. 296.

<sup>155</sup> Aslan s. 64-65; Karaca s. 1094; Muşul s. 565.

<sup>156</sup> Satış tarihindeki aracın değeri ve o tarihteki satın alma gücü nazara alındığında araçla ilgili ilanın yerel gazete ile yapılmasının yeterli kabul edileceği ile ilgili bir karar için bkz. 12. HD, 23.02.2006, 26342/3341 (Kaçak s. 59-60).

<sup>157</sup> Kuru – El Kitabı s. 527; 12. HD, 11.12.2000, 19218/19611 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 301).

<sup>158</sup> Uygur s. 5359; 12. HD, 1.11.2000, 14717/16339 (YKD 2001/3, s. 375).

<sup>159</sup> Erman – Terimler s. 86; Muşul s. 565.

<sup>160</sup> Postacıoğlu s. 481.

<sup>161</sup> Gürdoğan, B.: Türk-İsviçre İcra ve İflas Hukukunda Rehnin Paraya Çevrilmesi, Ankara 1967, s. 107; Kuru – El Kitabı s. 553; Kuru/Arslan/Yılmaz s. 362; Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes s. 244.

<sup>162</sup> Karaca s. 1094; 12. HD, 12.09.2000, 11630/12533 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 319-320).

<sup>163</sup> Isparta ilinde bulunan 2 oda ve 1 salondan oluşan düşük bedelli bir taşınmazın ilanının, yerel bir gazetede, divanhanede ve muhtarlıkta yapılmasının normal olduğu ile ilgili bir karar için bkz. 12. HD, 14.12.2001, 20562/21495 (Kaçak s. 90-91).

Taşınmazın değeri yüksek ise, taşınmazın bulunduğu yerdeki mahalli bir gazete ile ilan yapılmış olması yeterli olmaz; ilanın yurt genelinde yayınlanan bir gazete ile yapılması gerekir<sup>165</sup>. İlanın yurt genelinde yayın yapan bir gazete ile yapılmasına karar verilirse, belirlenen<sup>166</sup> gazetenin tirajı, satış talebi tarihi itibarıyla elli binin üzerinde olmalıdır<sup>167</sup> (m. 114/II, c. 2)<sup>168</sup>.

İlan yapılırken icra memuru ilgililerin yararını düşünmelidir; örneğin, köy sınırları içerisinde bir taşınmazın satımı söz konusu olduğunda, taşınmazın potansiyel alıcıları yine o köy halkından birileri olacağı için, satış ilanın köy halkının toplu olarak kullandıkları, ortak kullanıma ayrılmış yerlerde<sup>169</sup> (kahvehane, muhtarın bürosu) de yapılmasında fayda vardır<sup>170</sup>. Bununla beraber, taşınmazın niteliği ve değeri göz önüne alındığında, örneğin satış ilanın Türkiye'nin her yerinde yayınlanan Hürriyet Gazetesi'nde yapılmış bulunması nedeniyle, taşınmazın bulunduğu beldede, belediyeden herhangi bir ilanın yapılmamış olması tek başına ihalenin feshini gerektirmez<sup>171</sup>.

---

<sup>164</sup> Turistik yörede bulunan bir taşınmazın satış ilanın, yurt çapında dağıtım yapan bir gazetede yayınlanması gerekeceği ile ilgili bir karar için bkz. 12. HD, 13.01.1994, 16710/259 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 345-346).

<sup>165</sup> Kuru – El Kitabı s. 553; On dört bağımsız bölümü bulunan işyeri binasının satış ilanın Türkiye genelinde yayınlanan bir gazete ile yapılmamış olmasının ve sadece yerel ilan yeterli görülerek satışın yapılmış olmasının, yapılan ihalenin feshini gerektireceği ile ilgili bir karar için bkz. 12. HD, 05.02.2001, 1146/1875 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 1025).

<sup>166</sup> Bu belirlemeyi yapma görevi, BİKTDK m. 29 vd. gereğince, Basın-İlan Kurumu'na aittir (Kaçak s. 101).

<sup>167</sup> "...yer alan "yurt düzeyinde tirajı en yüksek beş gazeteden" ibaresi "tirajı yüz binin (Kanun TBMM görüşmelerinde verilen önergeyle "elli bin" olarak kanunlaşmıştır) üzerinde olan ve yurt düzeyinde dağıtım yapılan gazetelerden" şeklinde değiştirilmiş, böylece ilan yapabilecek gazete sayısı artırılarak gazetenin seçiminde daha geniş takdir yetkisi verilmiş ve yapılacak ilandan farklı gazete okurlarının da yararlanması ve ilandan beklenen faydanın sağlanması amaçlanmıştır." (Adalet Komisyonu Raporu).

<sup>168</sup> "Maddenin ikinci fıkrasına eklenen cümle ile, ilanın yurt çapında yayımlanan bir gazete ile yapılmasına karar verilmesi hâlinde bunun ne şekilde yapılacağı düzenlenmiştir. Bu bağlamda, uygulamada tirajın belirlenmesi bakımından sorunlar çıktığından, hangi tarihteki tirajın esas alınacağı açıklığa kavuşturulmuştur." (Hükümet Gerekçesi, m. 28/II).

<sup>169</sup> 12. HD, 06.04.2000, 4348/5418 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 331).

<sup>170</sup> Kuru - II s. 1264; Kuru – El Kitabı s. 553.

<sup>171</sup> HGK, 07.04.2004, 12-204/214 (<http://www.kazanci.com.tr>).

Birden çok taşınmazın satışı söz konusu ise, her taşınmaz için ayrı satış ilanı yapılmalı<sup>172</sup> ya da tek bir ilan yapılacak ise bu ilanın içerisinde taşınmazlar ayrı ayrı tanıtılmalıdır. Aksi bir durumda, yapılan ihalenin feshi talep edilebilir<sup>173</sup>.

Taraflar, masrafı kendilerine ait olmak üzere şartnamenin tamamını diledikleri araçlarla ilan edebilirler. Bu özel ilan, icra dairesinin yaptığı zorunlu ilandan ayrı tutulur ve resmi işlemlere etki etmez (m. 114/III, c. 2-3). Zira böyle bir etki söz konusu olsaydı, özel ilan ile gerçek durum arasında farklılık yaratılarak ihalenin feshi yoluna gidilebilirdi<sup>174</sup>. Ancak, bu ilanın masrafları, paraya çevirme masrafı olarak satış bedelinden istenemez ve ilanda yapılan hatalar veya eksiklikler nedeniyle, yapılan ihalenin feshi talep edilemez<sup>175</sup>.

Ulusal Yargı Ağı Projesi (UYAP) kapsamında yapılan çalışmalar, yakın bir gelecekte, taşınır ve taşınmaz satış ilanlarının, Adalet Bakanlığı denetiminde ve UYAP bünyesinde, tek bir elde toplanarak yapılacağını göstermektedir. Bunun için, UYAP bünyesinde oluşturulacak bir “ilan sayfası” ile ülkenin genelinde yapılacak olan tüm satışların, niteliklerine göre sınıflandırılarak, herkesin ilgisine açık bir biçimde internet ortamı üzerinden ilan edilmesi planlanmaktadır. Bunun yanında, Adalet Saraylarında ve metrolarda bulunan aktif bilgi ekranlarından yararlanarak, potansiyel alıcılara ulaşmak ve daha çok ilgilinin dikkatini çekmek de üzerinde çalışılan projelerden arasında yer almaktadır<sup>176</sup>.

#### **IV- İlanın İlgililere Tebliği**

Taşınmaz satışlarında, artırma ilanının birer örneği borçluya<sup>177178</sup>, alacaklıya ve tapuda kayıtlı adresleri var ise<sup>179</sup>, tapu siciline kayıtlı olan ilgililere tebliğ

<sup>172</sup> Aksi görüş için bkz. Uyar – İhalenin Bozulması s. 293.

<sup>173</sup> Arslan s. 90; Postacıoğlu s. 483.

<sup>174</sup> Postacıoğlu s. 484-485.

<sup>175</sup> Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes s. 237.

<sup>176</sup> Söz konusu görüşler, UYAP’nde ilgili konuda uzman olarak görev yapan Özel Züriyet tarafından beyan edilmiştir. Bu konuda şu an için yazılı bir proje hazırlığı bulunmamaktadır.

<sup>177</sup> Asıl borçlu yanında ayrıca müşterek borçlulara da artırma ilanının tebliğ edilmesi gerektiği ile ilgili olarak bkz. 12. HD, 14.04.1992, 10754/4818 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 476); Aynı görüş için bkz. Kuru – El Kitabı s. 554.

<sup>178</sup> Eğer borçlu, yapılan icra takibi sırasında ölürse, takibe terekeye karşı kaldığı yerden devam edebileceği için, artırma ilanının borçlunun mirasçılara tebliğ edilmesi gerekir (Kuru – II s. 1266).



olunmalıdır (m. 127). Aksi bir durumda, yapılan ihalenin feshi talep edilebilir<sup>180</sup>. Eğer tapu siciline kayıtlı olan ilgililerin, tapuda kayıtlı adresleri yoksa, ayrıca adres araştırması yapılmaz ve gazetede ki satış ilanı tebligat yerine geçer<sup>181</sup>. İcra dairesinin, satışın en uygun fiyatla yapılabilmesi için adres araştırma ve gereken yerlerden bilgi alma yetkisi bulunmasına rağmen, adresleri bilinmeyen ilgililerin adreslerini araştırma zorunluluğu<sup>182</sup> yoktur<sup>183</sup>. Tebligat zorunluluğu normal satış ilanları içindir, esasa etkisi olmayan maddi hataların düzeltilmesine (m. 126/I) ve bedelin ödenmemesi üzerine yapılan ikinci artırmaya ilişkin (m. 133/I, c. 4) ilanlar ilgililere tebliğ edilmez<sup>184</sup>.

Artırma ilanının tebliği, haciz yolu ile takipte takip borçlusuna, rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takipte rehin borçlusuna yapılır. Bununla beraber, iflas yolu ile takipte tebligat, iflas masasının yasal temsilcisi olan iflas idaresine yapılır<sup>185</sup> (m. 226/I). Ortaklığın giderilmesi için yapılan satışlarda<sup>186</sup> ise, ilan bütün paydaşlara tebliğ edilir. Paydaş eğer satıştan önce ölmüş ise, mirasçılara satış ilanının tebliği gerekir<sup>187</sup>. Alacaklılar bakımından da ilan örneği, satış talebinde bulunan alacaklı veya alacaklılara tebliğ edilir. Bunun yanında, satış talebinde bulunmamış; ancak, haciz koydurmuş<sup>188</sup> olan alacaklıya da tebligat yapılması gerekir<sup>189</sup>. Ayrıca, alacağı

---

<sup>179</sup> Adresi tapu kaydında yazılı olan ilgiliye, ilan tebligat yapılamayacağı ile ilgili olarak bkz. 12. HD, 04.03.1999, 1990/2613 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 460).

<sup>180</sup> 12. HD, 03.03.2006, 907/4215 (Kaçak s. 124); 12. HD, 28.06.1999, 7964/8743 (YKD 1999/10, s. 1402).

<sup>181</sup> 12. HD, 27.01.2000, 329/984 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 453-454).

<sup>182</sup> Böyle bir zorunluluk olmadığı için, İİK m. 127' ye aykırılık nedeni ile ihalenin feshi istenemez (Arslan s. 94).

<sup>183</sup> Kuru – El Kitabı s. 555; Postacıoğlu s. 482.

<sup>184</sup> Uyar, T.: İhale Bedelinin Ödenmemesi Sebebiyle İhalenin Feshi (İBD 1976/1-4, s. 156-162), s. 159; Uygur s. 5361.

<sup>185</sup> Akyazan s. 43; Kuru – El Kitabı s. 1103-1104; Üstündağ, S.: İflas Hukuku, İstanbul 2006, s. 150.

<sup>186</sup> Ortaklığın giderilmesi amacıyla yapılan satışların İİK hükümlerine göre yapılacağı ile ilgili olarak bkz. 12. HD, 20.01.2003, 23616/758 (Kaçak s. 138-139).

<sup>187</sup> 12. HD, 10.11.2000, 15217/17157 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 422).

<sup>188</sup> Haciz koydurmuş olan alacaklının, hacizli mal ve haklar üzerinde herhangi bir hakkı söz konusu değildir. Alacaklının haciz ile kazandığı hak, onun ifa menfaatidir (haczedilmiş mal ve hakların paraya çevrilmesini talep etmek hakkı ve paraya çevrilme sonucunda elde edilecek paradan alacağını almak hakkı). Alınacak bu ve benzeri muhafaza tedbirleriyle, haciz ile paraya çevirme aşamaları arasındaki sürede, borçlunun veya üçüncü kişilerin, alacaklının ifa menfaatini zedeleyecek davranışlarına engel olunmaktadır (Özyeşil, F. M.: Haczedilen Malvarlığının Muhafazasına İlişkin Tedbirler, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2001, s. 21-22).

<sup>189</sup> Kuru – II s. 1267; 12. HD, 27.06.2006, 11934/14050 (Kaçak s. 201-202); 12. HD, 22.09.2000, 12004/13389 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 428-429).

devralmış olan alacaklıya da tebligat yapılması gerekir<sup>190</sup>. Bununla beraber, iflas yolu ile takipte artırma ilanının örneği sadece ipotek alacaklısına tebliğ edilir<sup>191</sup> (m. 242/II).

Kendisine artırma ilanının bir örneği tebliğ edilecek olan alacaklı, borçlu veya diğer ilgililerin, takip dosyasında kendilerini temsil etmiş<sup>192</sup> bir vekilleri var ise<sup>193</sup>, artırma ilanının vekile tebliği gerekir<sup>194</sup> (Teb. K. m. 11). İcra memurluğunca aksi yönde bir karar alınmadıkça<sup>195</sup>, vekili bulunan ilgilinin kendisine de ayrıca artırma ilanının bir örneğinin tebliğine gerek yoktur<sup>196</sup>. Bununla beraber, vekilinin yanında ilgilinin kendisine de tebligat yapılmasına karar verilir ise, söz konusu tebligatın da usulüne uygun olarak yapılması gerekir; aksi bir durumda, yapılan ihalenin feshi talep edilebilir<sup>197</sup>. Ayrıca, icra takibi neticesinde, borçlunun cezai sorumluluğuna gidilebilmesi için, asile de ayrıca tebligat yapılmalıdır<sup>198</sup>.

İcra dosyasına vekaletnamesini ibraz etmeden önce avukata yapılan ihale ile ilgili tebligatlar geçersiz kabul edilir<sup>199</sup>. Ayrıca, borçlunun vekili olmayan avukata yapılan satış ilanı tebligatına dayanarak gerçekleştirilen ihalenin feshi talep edilebilir<sup>200</sup>.

---

<sup>190</sup> 12. HD, 23.10.1996, 12248/12929 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 467).

<sup>191</sup> Arslan s. 91; Üstündağ – İflas s. 186.

<sup>192</sup> Avukatın genel vekaletname ile müvekkili adına ihaleye katılabileceği, vekaletnamesinde bu konuda özel bir yetki bulunmasına gerek olmadığı ile ilgili olarak bkz. 12. HD, 12.05.2000, 6844/7815 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 656).

<sup>193</sup> Kendisini temsil eden bir vekili varken ilgilinin kendisine tebliğ yapılmasının başlı başına ihalenin feshi nedeni olduğu ile ilgili olarak bkz. 12. HD, 09.06.2006, 8522/12421 (Kaçak s. 203-204).

<sup>194</sup> Kuru/Arslan/Yılmaz s. 362, dn. 9; Ruhi, A. C.: Tebligat Hukuku, Ankara 2006, s. 123; 12. HD, 30.10.2000, 15627/16080 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 426); 12. HD, 02.03.2001, 3037/3961 (YKD 2002/5, s. 742).

<sup>195</sup> İcra memurunun vekil yanında asile de satış ilanının tebliğine karar vermiş olması durumunda, asile yapılan tebliğin usulüne uygun olması gerektiği, aksi takdirde yapılan ihalenin feshi gerekeceği ile ilgili karar için bkz. HGK, 11.05.1983, 12-465/506 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 482-484); Aksi görüş için bkz. Kuru – El Kitabı s. 555.

<sup>196</sup> Kuru – II s. 1272; 12. HD, 22.11.1976, 9299/11752 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 489).

<sup>197</sup> “...Satış ilanı vekile tebliğ edilmiş, borçluya tebliğ edilmemiştir. İcra müdürü borçlu asillere tebligat yapılmasına karar vermişse bu karara uyulması gerekir. Satış ilanının borçlu asillere usule uygun şekilde tebliğ edilmediği gerekçesiyle ihalenin feshine karar verilmesi usul ve yasaya uygundur.” HGK, 04.06.2003, 12-385/399 (<http://www.kazanci.com.tr>).

<sup>198</sup> 12. HD, 10.12.2002, 24994/26158 (Ruhi s. 121, dn. 111).

<sup>199</sup> 12. HD, 24.09.1999, 9355/10787 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 456).

<sup>200</sup> 12. HD, 26.01.2001, 92/1183 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 1028).

İlgili kimsenin vekili, HUMK m. 68 uyarınca istifa etmiş ise, satış ilanının tebliği asile yapılır. Benzer şekilde, ilgili, vekilini azlettiğini icra dairesine bildirmiş ise, satış ilanının tebliği asile yapılır. Eğer müvekkil ölmüş ise, vekalet ilişkisi son bulacağından, satış ilanının tebliği (üç aylık miras ret süresi geçtikten sonra) ölen asilin mirasçılarına<sup>201</sup> yapılır<sup>202</sup>.

Satışı istenen taşınmazın tapu sicilinde kayıtlı bulunan ilgililerinden anlaşılması gereken, taşınmaz üzerinde aynı veya tapu siciline şerh verilmiş kişisel hakkı bulunan hak sahipleridir<sup>203</sup>. Kendilerine tebligat yapılması gereken bu kişiler, her derecede ipotek alacaklıları<sup>204</sup>, irtifak ve intifa hakkı sahipleri, taşınmazın paydaşları; ayrıca, taşınmaz üzerinde önalım, alım veya geri alım hakkı olan ilgililer ile kiracı gibi taşınmaz üzerinde tapu siciline şerh verilmiş kişisel hakkı bulunan ilgililerdir<sup>205</sup>. Tapu sicilinde lehine ihtiyati tedbir şerhi bulunan ilgiliye de satış ilanının tebliği gerekir<sup>206</sup>. Artırma konusu malın maliki olarak gözüken üçüncü kişiye de satış ilanının tebliği gerekir<sup>207</sup>.

Artırma ilanının ne zaman tebliğ edilmesi gerektiği, kanun koyucu tarafından açıkça belirlenmemiştir. Bu nedenle icra müdürünün, tebligatın amacından yola çıkarak ve ilgililerin yararını gözeterek hareket etmesi gerekir. Bu bağlamda tebligat, borçlunun durumu öğrendiğinde satışı durdurabilmek için girişimde bulunabileceği, ilgililerin ilan ile ilgili şikâyette bulunabilecekleri veya artırma için hazırlık yapabilecekleri uygun bir tarihte yapılmalıdır<sup>208</sup>. Tebligatın sadece satıştan önce yapılmış olması, bu anlamda yeterli değildir ve beklenen amacı sağlamayan böyle bir tebligat (örneğin satış günü veya satıştan bir gün önce yapılan tebligat)

---

<sup>201</sup> "...tapudaki ilgili kişinin mirasçılarının satış ilanının tebliğ edilmemiş olması başlı başına ihalenin feshi nedenidir." HGK, 18.04.2001, 12-349/370 (<http://www.kazanci.com.tr>).

<sup>202</sup> Kuru – El Kitabı s. 555; Ruhi s. 123-124; Uyar – İhalenin Bozulması s. 415.

<sup>203</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz. Oğuzman, K/Seliçi, Ö.: Eşya Hukuku, İstanbul 2001, s. 163-210.

<sup>204</sup> Satış ilanının tebliğinden sonra lehine ipotek kurulan alacaklıya satış ilanının tebliğine gerek bulunmadığı gibi, satış ilanının tebliğe çıkarıldığı ipotek alacaklısının ölmüş olduğunun anlaşılması durumunda, mirasçıların adreslerinin icra müdürlüğünce ayrıca araştırılması gerekmez (Uyar – İhalenin Bozulması s. 415).

<sup>205</sup> Aslan s. 68-69; Kuru – El Kitabı s. 554; Postacıoğlu s. 482.

<sup>206</sup> Kuru – El Kitabı s. 554; Uygur s. 5361.

<sup>207</sup> 12. HD, 02.03.2004, 27616/4568 (Kaçak s. 125).

<sup>208</sup> Arslan s. 95-96; Kuru – II s. 1274; Uygur 5362.

nedeniyle ihalenin feshini talep etmek mümkündür<sup>209</sup>. Bu durumda şikâyet süresi, ihale tarihinden değil ihalenin öğrenildiği tarihten itibaren başlar. Ancak, ihale hakkının, ihale tarihinden itibaren bir yıl içinde kullanılması gerekir<sup>210</sup> (m. 134/VI, c. 2).

Satış ilanının ilgililere hiç tebliğ edilmemiş olması<sup>211</sup> veya Tebligat Kanunu hükümlerine aykırı olarak tebliğ edilmiş olması<sup>212</sup> durumunda<sup>213</sup>, yapılan ihalenin feshi talep edilebilir<sup>214</sup>. Kendilerine satış ilanı tebliğ edilmemiş kişiler yerine, başkalarının söz konusu yolsuz işleme dayanarak ihalenin feshini talep etme hakları yoktur<sup>215</sup>.

Kanun koyucu, taşınır satışlarında, ilanın ilgililere ayrıca tebliği ile ilgili bir hüküm koymamıştır. Bununla beraber icra müdürü, takibin tarafları bakımından satıştan en iyi sonucu elde etmek için çalışacağından, taşınır malın satış ilanının bir örneğini, alacaklı, borçlu ve tespit edebildiği diğer ilgililere tebliğ edebilir<sup>216</sup>. İcra uygulamamızda da bu durum haklı olarak kabul edilmiştir<sup>217</sup>. Özellikle değeri yüksek olan taşınırlar bakımından bu duruma dikkat edilmelidir<sup>218</sup>. Ancak, kanunda açık bir hüküm bulunmaması nedeniyle, sırf böyle bir tebligatın yapılmamış olmasına dayanarak ihalenin feshi talep edilemez<sup>219</sup>. Bununla beraber, icra

<sup>209</sup> Kuru – El Kitabı s. 556; 12. HD, 09.11.1993, 13313/17391 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 177).

<sup>210</sup> Süresi içinde ihalenin feshi yoluna başvurmamış olan borçlunun, daha sonra “tazminat” veya “tapu iptali” davası açabileceği ile ilgili olarak bkz. 12. HD, 08.04.1991, 11721/4538 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 1201).

<sup>211</sup> 12. HD, 24.02.2000, 5809/6526 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 417, dn. 37).

<sup>212</sup> Ruhi s. 197-198.

<sup>213</sup> 12. HD, 20.10.1997, 9942/10998 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 463-464).

<sup>214</sup> Satış ilanı kendisine birinci ihaleden sonra tebliğ edilen kimsenin, ikinci artırmaya da katılmaması halinde, bu durum yarını ihlal edici bir durum olarak görülemeyeceğinden ihalenin feshine karar verilemeyeceği ile ilgili olarak bkz. 12. HD, 31.01.2003, 3328/6751 (Uyar, T.: İhalenin Bozulması Davasının (Şikâyetinin) Tarafları (THD 2006/3, s. 17-26), s. 18); Kendisine satış ilanı gönderilmemiş olan alacaklının, satış gününden haberdar olup satışa bir temsilci göndermiş olması durumunda, ihalenin feshini isteyemeyeceği ile ilgili olarak bkz. 12. HD, 23.02.2001, 2584/3468 (Uyar – Taraflar s. 18).

<sup>215</sup> 12. HD, 13.06.2000, 9140/9859; 12. HD, 08.09.1999, 8784/9683 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 435-436).

<sup>216</sup> Kuru – II s. 1201; Kuru – El Kitabı s. 527; 12. HD, 03.11.1993, 12880/16996 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 178); Aksi görüş için bkz. Uygur s. 5361.

<sup>217</sup> Kuru/Arslan/Yılmaz s. 345.

<sup>218</sup> 12. HD, 23.10.1986, 679/11067 (Uygur s. 5406).

<sup>219</sup> Akyazan s. 14; Arslan s. 96-97.

müdürünün hadiseye uygun davranmadığı ileri sürülebilir<sup>220</sup>. Ayrıca, icra müdürü tarafından, taşınır satış ilanının tebliğine (örneğin alacaklı ve borçluya) karar verilmiş ise, buna uyulmamış olması ihalenin feshini gerektirir<sup>221</sup>.

## **B) Artırma Şartnamesi ile İlgili Fesih Nedenleri**

### **I- Taşınırlar**

Taşınır malların şartnamesi hazırlanırken, şartnameye; dosya numarası, alacaklının ve borçlunun kimlikleri, birinci ve ikinci artırmanın yapılacağı yer, gün ve saat, taşınırın cinsi ve nitelikleri, tahmini değeri ve icra müdürü tarafından belirlenecek diğer artırma şartları yazılır (Yön. m. 47). Şartnamede ayrıca, ilanda belirtilen bilgilerin ayrıntıları, satışın peşin para ile mi yapılacağı, ödeme için süre verilip verilmeyeceği, ihale harç, vergi ve giderlerinin kime yükletileceği<sup>222</sup>, artırmaya katılım için teminat istenip istenmeyeceği yer almalıdır<sup>223</sup>.

### **II- Taşınmazlar**

Taşınmaz satışlarında artırma şartnamesinin hazırlanması, ihalenin hangi koşullarda gerçekleşeceğinin belirlenmesi ve alıcının hangi şartlar ile taşınmazı iktisap edeceğinin belirlenmesi bakımından önemli bir hazırlık işlemidir<sup>224</sup>.

Artırma şartnamesi hazırlanırken, amaç taşınmazın en iyi bedelle ihale edilmesi olduğundan, şartları belirleyen icra müdürü, taşınmazın bulunduğu yer itibarıyla en uygun koşulları göz önünde bulundurmalıdır<sup>225</sup> (m.124/I). Öngörülen

---

<sup>220</sup> 12. HD, 1.11.2000, 14717/16339 “Satılanlar menkul ise de kıymetleri nazara alındığında, sadece divanhanede ilan yapılmak suretiyle duyuru yapılması, ilgililerin menfaatlerini korumaya yeterli değildir.” (YKD 2001/3, s. 375).

<sup>221</sup> Muşul s. 566; Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes s. 238; 12. HD, 04.06.1990, 52/6838 (Uygur s. 5406).

<sup>222</sup> Artırma şartnamesinde alıcıya ait olacağı belirtilmemiş bir masraftan alıcı sorumlu tutulamaz (Uyar – İhalenin Bozulması s. 496).

<sup>223</sup> Erturgut s. 88.

<sup>224</sup> Akyazan s. 33; Kuru – II s. 1276.

<sup>225</sup> Kuru – El Kitabı s. 557.

unsurları içeren şartname, artırma gününden önce, en az on gün süre ile herkesin görmesi için icra dairesinde açık bulundurulur<sup>226</sup> (m. 124/II).

Satışa konu edilen taşınmaz sayısı birden fazla ise ve bunlar arasında ekonomik bir bağlantı yok ise, bunlar ayrı ayrı satılmalıdır (örneğin, büyük bir apartmanın daireler şeklinde satılması daha uygun olur) ve şartnameleri de ayrı ayrı düzenlenmelidir<sup>227</sup>. Bununla beraber, birden fazla taşınmaz arasında ekonomik bir bağlantı ve bütünlük var ise, bunlar birlikte satılabilir (örneğin, bir çiftlik arazisinin bir bütün olarak satılması daha uygun olur) ve hepsi için tek bir şartname düzenlenebilir<sup>228</sup>.

### 1) Artırma Şartnamesinin İçeriği

**a)** Takip dosyasının numarası, alacaklı ve borçlunun kimlikleri, birinci ve ikinci artırmanın yapılacağı yer, gün ve saat, şartnamenin açık bulundurulduğu ilk gün, artırma şartnamesinde belirtilmelidir (Yön. m. 49). Ortaklığın giderilmesi amacı ile yapılan satışlarda, tüm ortakların kimliklerine artırma şartnamesinde yer verilmelidir<sup>229</sup>. Satış ilanı ile artırma şartnamesi arasında, artırmanın zamanı ve yeri ile ilgili bir çelişki olmamalıdır; aksi bir durumda ihalenin feshi talep edilebilir<sup>230</sup>.

**b)** Artırmaya katılacak ilgililerin, taşınmazın tahmin edilen değerinin yüzde yirmisi oranında pey akçesi veya milli bir bankanın teminat mektubunu vermeleri gerektiği şartnameye yazılır (m. 124/III). Belirtilen şekilde teminat gösterilmesi bir zorunluluktur. Söz konusu teminat, Türk parası olabileceği gibi resmi kuru belli yabancı para<sup>231</sup> veya devlet tahvili<sup>232</sup> de olabilir<sup>233234</sup>.

<sup>226</sup> Kuru/Arslan/Yılmaz s. 363.

<sup>227</sup> Kuru – El Kitabı s. 559.

<sup>228</sup> Akyazan s. 34; Postacıoğlu s. 483.

<sup>229</sup> Gökçe s. 643.

<sup>230</sup> İİD, 20.04.1959, 2376/2287 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 531-532).

<sup>231</sup> 12. HD, 16.10.2000, 14552/15154 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 629-631).

<sup>232</sup> Günümüzde bu olanak fiilen gerçekleşmemektedir. Çünkü, Maliye Bakanlığı sattığı Devlet Tahvillerini ve Hazine Bonolarını alıcılara fiziksel olarak teslim etmemekte ve sadece yatırılan para karşılığında “makbuz” vermektedir. Bu makbuzlar da ihalelerde “kıymetli evrak” olarak kabul edilmemektedir (Uyar – İhalenin Bozulması s. 495, dn. 23).

<sup>233</sup> Teminat türleri hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Arslan, A. S.: İcra ve İflas Hukuku’nda Teminat (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Kırıkkale 2003, s. 10-19.

Kanun koyucu, söz konusu mal üzerinde hakkı olan alacaklının alacağı %20 oranında ise, bu alacaklının artırmaya katılımı durumunda ayrıca teminat aranmayacağını hükme bağlamıştır (m. 124/IV). Buradaki alacaklı deyişi ile anlatılmak istenen, ihale sonucunda kendisine ihale bedelinin en az %20'si oranında pay düşecek olan alacaklıdır (veya ortaklığın giderilmesi amacı ile satışta paydaştır)<sup>235</sup>.

c) Taşınmazın, üzerindeki irtifak hakları, taşınmaz mükellefiyetleri, ipotekler, ipotekli borç senetleri, irat senetleri ile birlikte satıldığı ve borçlunun bu taşınmaz ile temin edilmiş kişisel borçlarının da alıcıya geçeceği şartnameye yazılır (m. 125/I).

Maddede ifade edilen irtifak hakları kavramından anlaşılması gereken, eşyaya bağlı irtifaklar, intifa hakkı, üst hakkı, kaynak hakkı, kişisel irtifak hakları ve kamuya ait irtifak haklarıdır<sup>236</sup>. Taşınmaz üzerindeki, kuvvetlendirilmiş kişisel haklar (önalım, geri alım, alım ve kira gibi) da artırma şartnamesinde gösterilmelidir<sup>237</sup>.

Asıl borçlunun, ipotek veya ipotekli borç senedi ile güvence altına alınmış olup da bu şekilde alıcıya devir olunan borçtan kurtulabilmesi, alacaklının müracaat hakkının saklı olduğunu ihaleden itibaren bir sene içinde kendisine bildirmemiş olmasına bağlıdır (m. 125/II, TMK m. 888). Söz konusu bir yıllık süre içinde alacaklı, asıl borçluya, kendisine olan müracaat hakkını saklı tuttuğunu bildirirse, asıl borçlunun sorumluluğu devam eder<sup>238</sup>. Bununla birlikte alıcının kişisel borç mükellefiyeti de sona erer ve alıcının sorumluluğu, taşınmazın üçüncü bir kişiye ipotek edilmesinde olduğu gibi sadece iktisap ettiği taşınmazın değeri ile sınırlı olur.

---

<sup>234</sup> İcra dairesince yapılan satışlarda, "bloke çek" in teminat olarak kabul edilmesi gerektiği, buna aykırı olarak, bloke çek ile ihaleye girmek isteyen kişinin ihaleye sokulmamasının, yapılan ihalenin feshini gerektireceği ile ilgili bir karar için bkz. 12. HD, 30.09.1993, 9344/14370 (Uyar – Hatalı İşlemler s. 67, dn. 14).

<sup>235</sup> Üstündağ - İcra s. 262; Kuru – El Kitabı s. 569; 12. HD, 14.11.1996, 13483/14374 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 634-635).

<sup>236</sup> Olgaç s. 493; Üstündağ - İcra s. 262; İrtifak hakları ile ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. Oğuzman/Seliçi s. 583-660.

<sup>237</sup> Arslan s. 100.

<sup>238</sup> Kuru – El Kitabı s. 558; Olgaç s. 498.

Ancak asıl borçluya gereken bildirim yapılmaz ise, asıl borçlunun birlikte sorumlu olma hali ortadan kalkar ve alıcı asıl borçtan tek başına kişisel olarak sorumlu olur<sup>239</sup>.

Bununla beraber, artırma konusu taşınmaz asıl borçluya değil de üçüncü kişiye ait ise, borçtan kişisel olarak sorumlu olmayan üçüncü kişiye ait bu taşınmaz satıldığında, alıcının da m. 125 bağlamında bir sorumluluğu olmayacaktır<sup>240</sup>.

İflas hukuku bakımından değerlendirdiğimizde, taşınmaz rehni ile güvence altına alınmış ve vadesi henüz gelmemiş alacaklar, iflasa rağmen muaccel hale gelmezler (m. 195/I). Bu şekilde borçlunun taşınmazı üzerinde yer alan ve paraya çevirme aşamasında vadesi gelmemiş olan alacaklar da alıcıya geçecektir. Bununla beraber, iflas yolu ile takipte müflisin yükümlülükleri kesin olarak tasfiye edileceğinden, müflisin ve iflas masasının m. 125 anlamında asıl borçtan sorumlulukları devam etmez. Bir başka ifadeyle, m. 125 hükmü, iflas yolu ile tasfiyede uygulama alanı bulmaz<sup>241</sup>.

ç) Yapılan ihale sonunda hangi masrafların alıcıya ait olacağı da artırma şartnamesinde gösterilir<sup>242</sup> (m. 125/IV). Söz konusu masraflar<sup>243</sup> genellikle tellaliye resmi, tapu alım harcı, katma değer vergisi<sup>244</sup> ve tahliye giderleridir<sup>245</sup>. Artırma şartnamesinde hangi giderlerin alıcıya ait olduğunun gösterilmesi önemlidir; çünkü, artırma şartnamesinde gösterilmeyen bir masraftan alıcı sorumlu tutulamaz<sup>246</sup>. Aynı şekilde, şartnamede alıcıya ait olacağı belirtilen masraflar ödenmedikçe, ihale

---

<sup>239</sup> Postacıoğlu s. 486-487.

<sup>240</sup> Gökçe s. 689.

<sup>241</sup> Kuru – El Kitabı s. 1154; Üstündağ – İflas s. 187.

<sup>242</sup> Tahsil ve cezaevi harcının ihale bedeline dahil olmadığı ile ilgili olarak bkz. Uyar – Bedelin Ödenmemesi s. 156.

<sup>243</sup> Cebri icra yolu ile yapılan satışlarda düzenlenen tutanak, ancak satışın kesinleşmesi ile hüküm ifade eder ve damga vergisine konu oluşturur. Bu nedenle, ihale damga pulları, ihale tutanağına ihale kesinleştikten sonra yapıştırılır, 12. HD, 18.04.2000, 5210/6175 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 755).

<sup>244</sup> KDV'ne tabi olmadığı halde, satış ilanında ve artırma şartnamesinde KDV'ne tabi olduğunun yazılması, talebi olumsuz yönde etkileyeceği için yapılan ihalenin feshi talep edilebilir, HGK, 24.04.1991, 12-98/210 (Uygur s. 5365).

<sup>245</sup> Ceza evi harcının yükümlüsü alacaklıdır, 12. HD, 22.03.2001, 4287/4907 (YKD 2002/1, s. 69); Bu konuda daha ayrıntılı bilgi için bkz. Pınar, B.: Yargı ve İcra Harçları, İzmir 2006, s. 245-248.

<sup>246</sup> Kaçak s. 93; Kuru – II s. 1283; Olgaç s. 498.



bedelinin ödenmemesine ilişkin sonuçlar doğacak<sup>247</sup> ve ihale kararı kaldırılacaktır<sup>248</sup>.

**d)** Taşınmazı ve onunla beraber satılacak olan eklentileri tanıtıcı bilgiler, taşınmazın tapu kaydı ve niteliği, ada, parsel numaraları, fiziki durumu; ayrıca, eğer artırma konusu taşınmaz belediye sınırları içinde ise imar dairelerinden veya belediyelerden sorulup alınacak son imar durumu<sup>249</sup> da artırma şartnamesinde gösterilir (Yön. m. 49).

Artırma konusu taşınmazın değeri, imar durumunun tespiti ile yakından ilgilidir. Zira, arsalarla verilen yapım izni, inşaat oranı ve kat sayısı, taşınmaza değer biçilmesinde önem arz eder. İmar durumunun şartnamede gösterilmesi, alıcıları korur nitelikte bir hükümdür<sup>250</sup>. İmar durumunun sorulmamasına dayanarak ihalenin feshinin istenebilmesi için, bu durumun ihalenin feshini isteyen ilgilinin aleyhine sonuç doğurması gerekmektedir<sup>251</sup>.

Artırma konusu taşınmaz için takdir olunan kıymet de şartnamede gösterilmelidir (Yön. m. 49). Taşınmazın kıymeti takdir edilirken<sup>252</sup>, katma değer vergisini tespit edecek unsurlara dikkat edilmeli; ayrıca, üzerinde bina olup olmadığı, bina varsa kaç metre kare faydalı alan olduğu, kullanıma elverişliliği, eklentilerin durumu, eklenti bahçe ise verimliliği, taşınmaz arsa ise çapı, üzerine kaç katlı bina yapılabileceği, çevresinin ticari özellikleri ve üzerindeki öncelikle

---

<sup>247</sup> 12. HD, 15.03.1993, 1731/5281 (YKD 1993/7, s. 1023).

<sup>248</sup> Akyazan s. 38; Postacıoğlu s. 487.

<sup>249</sup> Satışa çıkarılan taşınmaz eğer arsa veya bina ise son imar durumunun sorulması gerekir. Bununla beraber, kat irtifakı veya kat mülkiyetine konu bir apartman dairesi ya da bağ, bahçe ise son imar durumunun şartnamede belirtilmesi gerekmez (Uyar – İhalenin Bozulması s. 497).

<sup>250</sup> İmar durumunun, kamuya ait irtifaklar kapsamında değerlendirileceği ve bu nedenle de artırma şartnamesinde gösterilmesi gerektiği ile ilgili olarak bkz. Olgaç s. 494-497.

<sup>251</sup> Gökçe s. 644; Kuru – El Kitabı s. 559; Üstündağ - İcra s. 209; “İmar durumunun sorulmasına ilişkin bir şikâyet bulunmamasına ve imar durumunda değişiklik olmamasına rağmen bu hususun ihalenin feshine neden olarak gösterilmesi isabetsizdir.” 12. HD, 01.10.2004, 19087/20748 (<http://www.kazanci.com.tr>).

<sup>252</sup> Şartnamede tahmin edilen bedelin yabancı para olarak gösterilmesi ve ihalenin ABD Doları ile yapılmasının ihalenin feshini gerektireceği ile ilgili olarak bkz. 12. HD, 09.06.1999, 7100/7849 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 674-675).

anlaşılabilen mükellefiyetler incelenmeli ve bu doğrultuda değeri tespit edilmelidir<sup>253</sup>.

e) Artırma şartnamesi ayrıca, icra müdürü veya yardımcısı tarafından tarih atılarak imzalanır ve mühürlenir (Yön. m. 49).

## 2) Artırma Şartnamesi ve Mükellefiyetler Listesinin<sup>254</sup> Hazırlanması

İcra müdürü artırmayı ilan ederken, bir taraftan da artırma konusu taşınmaz ile ilgili mükellefiyetleri belirlemeye başlar. İpotek sahibi alacaklılar ile diğer ilgililer, taşınmaz üzerindeki hak ve iddialarını, kanıtlayıcı belgeleri ile birlikte, artırma ilanından itibaren on beş gün içinde icra dairesine bildirmelidirler (m. 126/II, c. 4). Bunun yanında, icra müdürü de kendiliğinden, taşınmaz üzerindeki mükellefiyetlerin neler olduğunu tapu müdürlüğünden sorar ve tapu sicilinde bulunan tüm kayıtların kendilerine gönderilmesini ister<sup>255</sup>. İcra müdürü, hak sahibi ilgililerin bildirdiği ve tapu müdürlüğü tarafından gönderilen mükellefiyetleri aynen şartnameye almak zorundadır, bunların doğruluğunu inceleme yetkisi yoktur<sup>256</sup>.

İcra müdürü, artırma şartnamesi ve bunun bir parçası olan mükellefiyetler listesini hazırlarken, hem hak sahibi ilgililerin bildirdikleri<sup>257</sup> hem de tapu müdürlüğü tarafından gönderilen mükellefiyetleri dikkate almalıdır. Sadece birisini dikkate alarak yaptığı işlem, aykırı (yolsuz) kabul edilir. Mükellefiyetler listesine girecek yükümlülükler aynı nitelikteki yükümlülüklerdir. İpotekler<sup>258</sup>, ipotekli borç senetleri, irad senetleri, her türlü intifa ve irtifak hakları, tapu kütüğüne şerh edilmiş

---

<sup>253</sup> Aslan s. 96; Gökçe s. 619.

<sup>254</sup> Mükellefiyetler listesinin iki işlevi vardır. Birincisi, artırma şartnamesinin bir bölümünü oluşturması ve tapu sicili hükmünde olmasıdır. İkinci işlevi ise, satış bedelinin paylaşılmasını gösteren bir sıra cetveli olmasıdır (Kuru – II s. 1286).

<sup>255</sup> Kuru/Arslan/Yılmaz s. 365; Muşul s. 584.

<sup>256</sup> Altay, S.: Doğru İşlemeyen Bir Kurum: Mükellefiyetler Listesi ve İşlevi (İBD 1994/10-11-12, s. 389-396), s. 391; Kuru – II s. 1291; Üstündağ - İcra s. 264.

<sup>257</sup> Artırma ilanından itibaren on beş günlük süre geçmiş ise, bildirilen hak ve iddialar dikkate alınmamalıdır. Zira, söz konusu süre hak düşürücü niteliktedir (Kuru – II s. 1291, dn. 183).

<sup>258</sup> İpoteklerin ve haczin mükellefiyet olmadığı ve sırf bu nedenle mükellefiyetler listesi düzenlenmesine gerek olmadığı ile ilgili olarak bkz. 12. HD, 23.06.1999, 6859/8612; 12. HD, 27.06.1994, 8139/8601 (Uyar – İhalelin Bozulması s. 565-566).

kişisel haklar (satış vaadi sözleşmeleri, kira sözleşmeleri<sup>259</sup>, önalım-geri alım-alım hakları) bu bağlamda değerlendirilebilir<sup>260</sup>. İİK m. 128'de belirtilen ve mükellefiyetler listesine girecek olan yükümlülükler sınırlayıcı değildir. İİK m. 125 ve m. 126/II, c. 4 birlikte değerlendirilmelidir<sup>261</sup>.

Alacak bir taşınmaz ile güvence altına alındıktan sonra, borçlu o taşınmaz üzerinde alacaklının onayı olmadan bir irtifak hakkı veya bir taşınmaz mükellefiyeti kurar ise<sup>262</sup>, bu durum alacaklının hakkına etki etmez. Alacaklı, taşınmazın o hak ile birlikte veya o haktan bağımsız olarak artırmaya çıkarılmasını isteyebilir<sup>263</sup> (m. 132/I).

Taşınır mallar bakımından, belirtilen hakların resmi kayıtlara geçirilmesi istisnai bir durum olduğundan, ayrıca bir mükellefiyetler listesi düzenleme zorunluluğu yoktur. Bununla beraber, ticari işletme rehni gibi bir hak ileri sürülürse, icra müdürü bunları ilgili yerlerden sorup bir belirleme yapmalıdır<sup>264</sup>.

Aynı şekilde iflas hukuku kapsamında bir değerlendirme yaptığımızda, iflas yolu ile takip prosedüründe, ayrı bir mükellefiyetler listesi düzenlenmez. Haciz yolu ile takipteki mükellefiyetler listesinin işlevini sıra cetveli görür<sup>265</sup> ve müflisin haklarını sınırlayan aynı yükümlülükler, söz konusu sıra cetvelinde yer alır<sup>266</sup>.

Artırma konusu taşınmazlar birden çok ise, her biri için ayrı bir şartname hazırlamak gerekir<sup>267</sup>; ancak, ekonomik bakımdan bir bütün oluşturuyorlarsa ve birlikte satılmaları ihalenin daha yüksek bir bedelle gerçekleşmesini sağlayacaksa,

---

<sup>259</sup> Taşınmazı kullanan üçüncü kişinin, kira sözleşmesinin hacizden önceki bir dönemde yapılmış olduğunu resmi bir belge ile kanıtlayarak, ihaleden sonra da söz konusu hakkını savunabileceği ve taşınmazdan tahliye edilemeyeceği ile ilgili olarak bkz. Uyar, T.: İhale ile Satılan Taşınmazların Tahliyesi (İBD 1986/10-11-12, s. 667-678), s. 669.

<sup>260</sup> Altay s. 389-391; Uyar - İhalenin Bozulması s. 538; Üstündağ - İcra s. 264.

<sup>261</sup> Arslan s. 102; Postacıoğlu s. 490.

<sup>262</sup> Alacaklının rızası olmaksızın taşınmaz üzerinde sonradan kurulmuş olan yükümlülükler ile ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. Kuru - II s. 1299-1304.

<sup>263</sup> Akyazan s. 46; Uyar - İsteme Hakkı s. 18; Uygur s. 5369.

<sup>264</sup> Gökçe s. 647.

<sup>265</sup> Ayrıca, iflas yolu ile takipte, İİK m. 128/I' deki itiraz prosedürü değil; sıra cetveline itiraz prosedürü uygulanır ve sıra cetveli kesinleşince onun bir parçası olan mükellefiyetler listesi de kesinleşmiş olur (Üstündağ - İflas s. 186).

<sup>266</sup> Kuru - El Kitabı s. 1123; Üstündağ - İflas s. 186.

<sup>267</sup> 12. HD, 20.04.1987, 8307/5531 (Uyar - İhalenin Bozulması s. 513).

hepsi birlikte artırmaya çıkarılabilmeli ve hepsi için bir tek şartname düzenlenebilmelidir<sup>268</sup>.

### 3) Artırma Şartnamesinin Kesinleşmesi ve Sonuçları

İcra müdürü satıştan önce, şartnamenin bir parçası olarak hazırladığı mükellefiyetler listesini, haciz koydurmuş alacaklılara ve borçluya<sup>269</sup> tebliğ eder. Bu kişilere, listede yer alan haklara ve iddialara ilişkin itirazları var ise, bunları üç gün içinde bildirmeleri gerektiği hatırlatılır (m. 128/I). Ayrıca, taşınmaz üzerinde az yükümlülük bulunması yararlarına olduğu için, taşınmaz üzerinde rehin hakkı bulunanlar ile tapuya şerh edilmiş kişisel hakkı bulunan ilgililere de tebligat yapılması yerinde olur<sup>270</sup>.

İİK m. 128/I' de belirtilen itiraz, mükellefiyetler listesinde yer alan bir hakkın özü ile ilgili bir itirazdır<sup>271</sup>. Borçlunun, mükellefiyetler listesinde yer alan bir ipoteğin sona erdiği ile ilgili itirazı buna örnek olarak gösterilebilir. Eğer borçlu veya alacaklı, üçüncü kişinin iddia ettiği aynı hakka itiraz etmezler ise, devam etmekte olan paraya çevirme işlemi süresince söz konusu aynı hakkı kabul etmiş olacaklardır<sup>272</sup>. Mükellefiyetler listesine öngörülen süre içinde itiraz edilirse, uyuşmazlık m. 96 ve 97 uyarınca istihkak prosedürüne göre çözülecektir<sup>273</sup> (m. 128/I, c. 2).

Mükellefiyetler listesi kendilerine tebliğ edilen ilgililer, liste düzenlenirken kanuna uygun davranılıp davranılmadığı, listede yer alması gereken konulara tam ve sırasına uygun bir biçimde yer verilip verilmediği veya on beş günlük bildirim süresinden sonra bildirilen hak ve iddiaların da listeye alındığı gibi konularda

<sup>268</sup> Postacıoğlu s. 483; Uyar – İhalenin Bozulması s. 499.

<sup>269</sup> "...mükellefiyetler listesinin düzenlenmemesinin borçlu lehine bir durum oluşturacağı şüphesiz olup, düzenlenen mükellefiyet listesinin borçluya tebliğ olunmaması da ihalenin feshini gerektirecek bir eksiklik değildir..." 12. HD, 09.06.2003, 10756/13489 (<http://www.kazanci.com.tr>).

<sup>270</sup> Arslan s. 102, dn. 102; Kuru – II s. 1292, dn. 187.

<sup>271</sup> Altay s. 391-392; Kuru – El Kitabı s. 561, dn. 12.

<sup>272</sup> Akyazan s. 46; Berkin, N. M.: Tapuda Kayıtlı Olduğu Halde Mükellefiyetler Listesine Geçirilmeyen Haklardan Alıcının Mes'uliyeti (İHFM 1969/1-4, s. 285-293), s. 285; Üstündağ - İcra s. 266.

<sup>273</sup> Berkin – Mükellefiyetler s. 285; Kanun koyucu burada, taşınmazın borçlu elinde bulunduğunu var saymıştır. Listedeki yer alan bir hakkın veya iddianın varlığına, miktarına, sırasına ya da vadesine ilişkin itirazlar bu kapsamda değerlendirilmelidir (Uyar – İhalenin Bozulması s. 539).

şikâyet yoluna gidebilirler. Ayrıca, icra dairesinde toplanan bilgilerin listeye doğru olarak geçirilmediği veya listede yer alan bir yükümlülüğün tam olarak anlaşılabilmesi gerekçesi ile de şikâyet yoluna gidilebilir ve listenin düzeltilmesi sağlanabilir. Eğer icra mahkemesinin kararı ile icra dairesi tarafından mükellefiyetler listesi yenilenir veya düzeltilir ise, bu listenin de ilgililere tebliği gerekir ve itiraz edebilmeleri için de üç günlük süre verilir<sup>274</sup>.

Öngörülen üç günlük süre içerisinde mükellefiyetler listesine itiraz edilirse, dosya icra müdürü tarafından derhal icra mahkemesine gönderilecektir<sup>275</sup>. İcra mahkemesi, dosya üzerinde inceleme yaparak veya gerekli görürse ilgilileri dinleyerek, öncelikle takibin devamına veya ertelenmesine karar verecektir (m. 97/I). Eğer takibin devamına karar verilirse, taşınmaz, itiraz konusu haktan bağımsız olarak satılır<sup>276</sup>; takibin ertelenmesine karar verilirse (örneğin, itiraz tapu kaydına dayanıyorsa<sup>277</sup>), taşınmazın satışı, istihkak davası sonuçlanıncaya kadar geri bırakılır<sup>278</sup>.

Taşınmaz üzerinde iddia ettiği hak itiraza uğrayan üçüncü kişi, icra takibinin devamı ya da ertelenmesi ile ilgili kararın kendisine tefhim veya tebliğ edildiği tarihten itibaren yedi gün içinde icra mahkemesinde istihkak davası açmalıdır. Aksi bir durumda, ileri sürdüğü hak itiraza uğrayan üçüncü kişi, bu takip bakımından alacaklıya karşı iddia etmiş olduğu haktan vazgeçmiş sayılır<sup>279</sup> (m. 97/VI). Eğer üçüncü kişi istihkak iddiasını söz konusu takip içinde ileri sürmez ise, bu iddiasını artık alacaklıya karşı değil, sadece borçluya karşı sebepsiz zenginleşme davası şeklinde ileri sürebilecektir<sup>280</sup>. Süresinde açılan istihkak davasında, dava konusu aynı yükün satış sırasında dikkate alınıp alınmayacağı değerlendirilir. İddia edilen aynı bir hakkın varlığına, yokluğuna veya hangi oranda var olduğuna karar verecek

---

<sup>274</sup> Arslan s. 102-103.

<sup>275</sup> Mükellefiyetler listesinin düzenlenmesi ile ilgili olarak yapılmış olan şikâyetler hakkında verilen İcra Mahkemesi kararlarına karşı temyiz yoluna gidilemez (Kuru – II s. 1293, dn. 191).

<sup>276</sup> Kuru – El Kitabı s. 561-562; Üzerinde uyuşmazlık bulunan hak, İİK m. 129/I uyarınca belirlenecek en az ihale bedelinin hesaplanmasında dikkate alınmaz.

<sup>277</sup> Berkin – Mükellefiyetler s. 286.

<sup>278</sup> Postacıoğlu s. 492; Kuru – II s. 1292, dn. 190.

<sup>279</sup> Uygur s. 5369.

<sup>280</sup> Postacıoğlu s. 496.

olan merci icra mahkemesidir<sup>281</sup>. Burada, takip hukuku ile ilgili uyuşmazlıkların aksine, icra mahkemesinin geniş bir inceleme yetkisi vardır<sup>282</sup>.

Kanun koyucunun öngördüğü üç günlük süre içinde, itiraz hakkı olan ilgililerin itiraz etmemeleri veya itiraz etmelerine rağmen yedi gün içinde istihkak davası açmamaları veya açılan istihkak davasının sonuçlanması üzerine mükellefiyetler listesi kesinleşir<sup>283</sup>. Kesinleşen mükellefiyetler listesi artırma şartnamesine eklenir. Hazırlanan şartname ve onun parçası olan mükellefiyetler listesi, kesinleşmiş şekli ile artırma gününden en az on gün önce, ilgililer tarafından görülebilmesi amacıyla açık bulundurulur (m. 124/II).

Kesinleşen mükellefiyetler listesi, o artırma bakımından “tapu sicili” hükmündedir<sup>284</sup>. Artırma sonunda malı satın alan kimse, mükellefiyetler listesinde yazılı olmayan bir yükümlülükten, söz konusu yükümlülük tapu sicilinde yazılı olup da yanlışlıkla listeye geçirilmemiş olsa bile<sup>285</sup>, sorumlu tutulamaz. Burada, mükellefiyetler listesine, tapu siciline nazaran bir üstünlük sağlanmıştır<sup>286</sup>.

Taşınmazın değeri, kesinleşen mükellefiyetler listesine göre, icra dairesi tarafından yeniden<sup>287</sup> takdir ettirilir (m. 128/II, c. 1). Taşınmazın haczi tarihi ile şartnamenin hazırlanma tarihi arasında, taşınmazın değerinde değişiklik olabileceğinden, taşınmaz üzerinde herhangi bir yükümlülük bulunmaması durumunda da şartnamenin hazırlanması üzerine yeniden değer belirlenmesi

---

<sup>281</sup> Akyazan s. 46-47; Berkin – Mükellefiyetler s. 286; Postacıoğlu s. 490.

<sup>282</sup> Altay s. 393; Uyar – İhalelerin Neticesi s. 803.

<sup>283</sup> Kuru – II s. 1293; Muşul s. 585; Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes s. 245; Uyar - İhalelerin Bozulması s. 544.

<sup>284</sup> Kuru/Arslan/Yılmaz s. 367; Özdiil, Z.: Taşınmaz Mal Edinmede İyiniyet Kurallarıyla İlgili Yeni Bir Uygulama (YD 1980, C. 6, s. 486-491), s. 490; Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes s. 245.

<sup>285</sup> Bu durum icra müdürünün kusurundan kaynaklanıyorsa m. 5-7 hükümlerine, tapu müdürünün kusurundan kaynaklanıyorsa TMK m. 1007 hükmüne göre, Devlete karşı tazminat davası açılabilir (Kuru – El Kitabı s. 562).

<sup>286</sup> Kuru – El Kitabı s. 562; Muşul s. 587; Aksi görüş için bkz. Berkin – Mükellefiyetler s. 291.

<sup>287</sup> Taşınmaz ilk olarak haciz sırasında (m. 87) veya iflasta deftere geçirilirken (m. 214), tahmini olarak değerlendirilmiştir.

gerekebilir<sup>288</sup>. İcra müdürü, yeniden değer belirlenmesi konusunda bilirkişiye başvuracaktır<sup>289</sup>.

Burada yapılan kıymet takdiri, haciz sırasında yapılmış olan kıymet takdirinden tamamen farklıdır ve m. 129'da ifade edilen yüzde altmışlık veya yüzde kırklık oranların belirlenmesinde esas alınır<sup>290</sup>.

Taşınmazın önceden takdir edilen kıymetini etkileyen yeni yükümlülüklerin ortaya çıkması durumunda, icra dairesi tarafından, satışa esas alınmak üzere taşınmazın kıymeti yeniden takdir ettirilebilir (m. 128/II, c. 2)<sup>291</sup>. Belirlenen yeni değer (kıymet takdirine ilişkin rapor), borçluya<sup>292</sup>, haciz koydurmuş alacaklılara ve taşınmaz üzerinde ipotek hakkı bulunan alacaklılara, tebligatın yapıldığı icra dosyasındaki, ayrıca bildirmiş olmaları hali ayırık olmak üzere, tapudaki adresleri esas alınarak tebliğ edilir<sup>293</sup> (m. 128/II, c. 3).

Yargıtay uygulamasına bakıldığında, satışa konu taşınmazlar için Kanun'da yer verilen m. 128/II, c. 3'ün, taşınır satışlarında da uygulanacağını kabul edildiği görülmektedir<sup>294</sup>.

İİK m. 128' de kapsamında kanun koyucu tarafından öngörülmemiş olduğu halde, belirlenen yeni değer varsa taşınmazın maliki olan üçüncü kişiye de tebliği yerinde olacaktır. Zira, bu sayede taşınmazın maliki, taşınmaz için gerçek değer

---

<sup>288</sup> "...İnşaatı devam eden mahcuzların kıymet takdir tespitinden sonra değerinde meydana gelecek artış taşınmazların ihalesi aşamasında değerlendirileceğinden, mercice kıymet takdirinden sonra inşaatlarda yapılan imalatların yeniden kıymet takdiri yapılmasına sebebiyet vereceği düşüncesi de inşaat devamı süresince ihalenin yapılmasını engeller." 12. HD, 09.06.2003, 10756/13489 (<http://www.kazanci.com.tr>).

<sup>289</sup> Arslan s. 104; Kaçak s. 128; Muşul s. 586; 12. HD, 22.05.2000, 8037/8307 (Uyar – Hatalı İşlemler s. 66, dn. 3).

<sup>290</sup> Altay s. 395; Kuru – II s. 1297-1298; Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes s. 245-246; Uygur s. 5356.

<sup>291</sup> "Maddeyle taşınmazın önceden takdir edilen kıymetini etkileyen yeni mükellefiyetlerin ortaya çıkması hâlinde, icra dairesinin satışa esas olmak üzere taşınmazın kıymetini yeniden takdir ettirmesi imkânı getirilmek suretiyle, malın gerçek değeri üzerinden satışa sunularak daha çabuk satılması ve böylece ilân ve ihale masraflarından tasarruf edilerek takibin sürüncemede kalmaması amaçlanmıştır." (Hükümet Gerekçesi, m. 34/I).

<sup>292</sup> "Mercice borçluya yapılan kıymet takdirine ilişkin tebliğ işlemi ve buna bağlı olarak satış ilanı tebliğ işlemi usulsüz olduğundan bu eksiklik başlı başına ihalenin feshine neden olur." 12. HD, 26.02.2002, 3186/3963 (<http://www.kazanci.com.tr>).

<sup>293</sup> Akyazan s. 47; Kuru/Arslan/Yılmaz s. 366; Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes s. 246.

<sup>294</sup> 12. HD, 14.09.1995, 9529/11327 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 574).

takdir edilip edilmediğini öğrenebilir ve belirlenen değerin hatalı olduğu görüşünde ise, şikâyet yolu ile gerçek değerin belirlenmesini talep edebilir<sup>295</sup>.

Satışa çıkarılan taşınmazda eklenti niteliğinde teşvikli mal var ise, icra müdürü bu malların kıymetini ayrıca takdir ettirir. Satıştan önce ilgili kurumlardan bu mallar üzerindeki vergi, resim, harç gibi yükümlülükler sorulur<sup>296</sup>. Satış isteyen alacaklının talebi üzerine bu mallar satış dışında tutulabileceği gibi; üzerindeki vergi, resim, harç gibi malın aynından kaynaklanan kamu alacakları dikkate alınarak, m. 129 hükümlerine göre taşınmazla birlikte de ihale edilebilir (m. 128/III)<sup>297</sup>.

Kıymet takdirinin tebliğ edildiği ilgililer, raporun tebliğinden itibaren yedi gün içinde raporu düzenleyen icra dairesinin bulunduğu yerdeki icra mahkemesinde şikâyette bulunabilirler. Bu durumda, şikâyet sonuçlanmadan satış yapılamaz<sup>298</sup>. Şikâyet tarihinden itibaren yedi gün içinde, gerekli masraf ve ücretin mahkeme veznesine yatırılması halinde yeniden bilirkişi incelemesi yaptırılabilir<sup>299</sup>; aksi halde başka bir işleme gerek olmaksızın şikâyet kesin olarak reddedilir (m. 128a/I)<sup>300</sup>.

Kesinleşen kıymet takdirinin yapıldığı tarihten<sup>301</sup> itibaren iki yıl geçmedikçe yeniden kıymet takdiri istenemez. Ancak, doğal afetler ve imar durumunda çok önemli değişiklikler meydana getiren benzer hallerde yeniden kıymet takdiri istenebilir<sup>302</sup> (m. 128a/II)<sup>303</sup>.

---

<sup>295</sup> Arslan s. 105.

<sup>296</sup> Kaçak s. 129.

<sup>297</sup> “Maddeye eklenen son fıkayla, taşınmazda teferruat niteliğinde teşvikli mal bulunması hâlinde bu malın paraya çevrilmesine ilişkin esaslara açıklık getirilmiştir.” (Hükümet Gerekeşi, m. 34/II).

<sup>298</sup> 12. HD, 28.09.1998, 11053/9761 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 568).

<sup>299</sup> Yatırılacak masraf ve ücretin icra mahkemesi tarafından belirlenmesi gerekmektedir ve bu nedenle, uygulamada sorun yaşanmaması amacıyla, icra mahkemesinin hızlı bir şekilde bu belirlemeyi yapması gerekmektedir, Pekcanitez – Değerlendirme s. 153.

<sup>300</sup> “Maddede, kıymet takdirine yapılacak şikâyetler konusunda yeni hükümler getirilmek suretiyle bu şikâyetin incelenmesi aşamasında hak ve zaman kaybının önlenmesi ve farklı uygulamaların ortadan kaldırılması amaçlanmıştır.” (Hükümet Gerekeşi, m. 35/I).

<sup>301</sup> 12. HD, 13.10.2000, 13720/15084 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 551-552).

<sup>302</sup> Değişiklikten önce, bu gibi durumlar için bir düzenlemeye yer verilmediğinden, artırma konusu malın değeri belirlendikten sonra, olağanüstü bazı durumlar malın değerinde değişikliğe yol açabiliyor ve malın satılması mümkün olamıyordu, Pekcanitez – Değerlendirme s. 153.

<sup>303</sup> “Maddede, uygulamadaki tereddütlerin giderilmesi bakımından kıymet takdirinin yapıldığı tarihten itibaren yeniden kıymet takdiri istenemeyeceğine ilişkin iki yıllık sürenin başlangıç tarihine



Satım işlemi, kıymet takdirine esas oluşturan tarihten iki yıl sonra yapılır ise, bu durum başlı başına bir ihalenin feshi nedeni olur<sup>304</sup>.

Kıymet takdirine ilişkin şikâyet yetkisiz icra mahkemesine yapılırsa, icra mahkemesi evrak üzerinde inceleme yaparak başvuru tarihinden itibaren, en geç on gün içinde yetkisizlik kararı verir (m. 128a/III)<sup>305</sup>.

İİK m. 128a gereğince, icra mahkemesinin kıymet takdiri ile ilgili verdiği kararlar kesindir (m. 128a/IV)<sup>306</sup>. Ancak, Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarından, kıymet takdirine ilişkin şikâyetin reddi kararının doğru olup olmadığı, ihalenin feshi aşamasında incelenebileceğini anlamaktayız<sup>307</sup>. Bununla beraber, kıymet takdirine karşı süresi içinde şikâyette bulunmayan ilgili, sadece takdirin usulsüz olduğu gerekçesi ile ihalenin feshini isteyemeyecektir<sup>308</sup>.

Artırma şartnamesinin ve onun bir parçası olan mükellefiyetler listesinin hazırlanması ve kesinleşmesi konusunda, yukarıda ifade edilen kurallara ve uygulamalara uyulmaması; örneğin, şartname içeriğinin m. 124, 125 ve 128 hükümlerine uygun olmaması, şartnamenin açık bulundurulması gereken süreye uyulmaması, mükellefiyetler listesinin hazırlanması, kesinleşmesi ve malın değerinin yeniden takdir edilmesi ile ilgili kanun hükümlerine aykırı davranılması, gereken tebliğler yapılmadan listenin kesinleşmiş kabul edilmesi gibi yolsuzlukların söz konusu olması durumunda, ilgililer bu yolsuzlukların düzeltilmesini şikâyet yolu ile talep edebilir. Bununla beraber, ilgililer ihale tarihinden sonraki bir zamanda bu

---

açıklık getirilmiştir.” (Hükümet Gerekçesi, m. 35/II); “Tasarının çerçeve 35. maddesiyle 2004 sayılı Kanuna 128. maddeden sonra gelmek üzere eklenmesi öngörülen 128/a maddesinin ikinci fıkrasına kıymet takdirini etkileyen deprem, imar durumunda çok önemli değişiklikler gibi hallerde iki yıldan önce yeniden kıymet takdiri yapılabilmesini sağlamak amacıyla bir cümle ilave edilmiş...” (Adalet Komisyonu Raporu).

<sup>304</sup> 12. HD, 01.06.2004, 10185/13964 (YKD 2004/9, s. 1394).

<sup>305</sup> “Maddenin üçüncü fıkrası ile, kıymet takdirine ilişkin şikâyetin yetkisiz tetkik merciine yapılması hâlinde, tetkik merciinin evrak üzerinde inceleme yaparak ve on gün içinde kendiliğinden yetkisizlik kararı verebilmesi imkânı kabul edilerek, kötü niyetle yetkisiz mercie başvurarak kıymet takdirine ilişkin kararın kesinleşmesini engelleyen davranışların önlenmesi amaçlanmıştır.” (Hükümet Gerekçesi, m. 35/III).

<sup>306</sup> “... ve maddeye, maddenin daha iyi anlaşılmasını sağlamak amacıyla son fıkra ilave edilmiştir.” (Adalet Komisyonu Raporu).

<sup>307</sup> 12. HD, 09.03.2004, 142/5368 (Kaçak s. 148); 12. HD, 10.06.1998, 6625/7089; 12. HD, 13.12.1993, 14188/19370 (Uyar - İhalenin Bozulması s. 570-571).

<sup>308</sup> Kuru – II s. 1298; Kuru/Arslan/Yılmaz s. 367; Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes s. 246.

yolsuzluklardan bilgi sahibi olmuşlar ise, bu yolsuzluk ihalenin feshi nedeni olarak ileri sürülebilir<sup>309</sup>.

#### **4. ARTIRMA İŞLEMİ ve İHALE KARARI VERİLMESİ İLE İLGİLİ FESİH NEDENLERİ**

##### **A) Artırma İşlemi ile İlgili Fesih Nedenleri**

###### **I- Satışı Yapacak Merci ve Memur**

İhale konusu malların açık artırma ile satımı, takibi yapan icra dairesi tarafından yapılır (m. 123). Eğer söz konusu mallar başka bir yer icra dairesinin yetki çevresi içinde ise, malların satışı istinabe yolu ile de yapılabilir<sup>310</sup> (m. 360). İflas yolu ile takipte satışı iflas idaresi gerçekleştirir (m. 241, m. 243); basit tasfiye durumunda ise, satış iflas dairesi tarafından yapılır (m. 218/III). Açık artırma ile satım işlemi, kanun koyucu tarafından görev verilmemiş bir makam veya organ aracılığı ile yapılırsa; söz konusu aykırı işlem nedeni ile ihalenin feshi talep edilebilir<sup>311</sup>.

Artırma işlemi sonunda ihale kararını verecek olan kişi, bu işlem için yetkili ve görevli olmalıdır<sup>312</sup>. Haciz yolu ile takipte; icra memuru, icra memuru yardımcısı veya bu kişiler yok ise icra mahkemesi tarafından görevlendirilmiş olan bir katip, bu işlem için yetkili kabul edilir<sup>313</sup>. İflas yolu ile takip sonunda yapılacak tasfiyede; iflas idaresi, iflas idaresinin temsilcisi veya basit tasfiye söz konusu ise, iflas dairesi adına iflas memuru satış yapmaya yetkilidir. Ortaklığın giderilmesi amacı ile bir satış yapılmakta ise, bu konuda yetkili kişi, ortaklığın giderilmesine karar vermiş

---

<sup>309</sup> Arslan s. 106-107.

<sup>310</sup> Satış (ve hazırlık) işlemlerine ilişkin şikâyetlerin, istinabe olunan icra dairesinin bağlı olduğu İcra Mahkemesi'nce çözümleneceği hakkında bkz. 12. HD, 01.04.2005, 3358/7086 (Kaçak s. 172-173).

<sup>311</sup> Kuru – II s. 1304; Uyar – İhalenin Neticesi s. 799.

<sup>312</sup> Açık artırma ile satışı yapacak olan memur yakınları ile ilgili işleri göremez, aksi bir durumda yapılan satış geçersiz olur (m. 10-11).

<sup>313</sup> Kuru – El Kitabı s. 567; Uyar, T.: Taşınmaz Mallara İlişkin İhalenin Yapılması (ABD 1988/3, s. 340-357), s. 346; İcra müdürünün, ihaleyi yapma görevini, yardımcı veya katiplerinden birine vermesine yasal bir engel bulunmadığı ile ilgili bir karar için bkz. 12. HD, 06.05.2004, 7084/11469 (Kuru – El Kitabı s. 567, dn. 12g).

olan mahkeme tarafından görevlendirilmiş memurdur<sup>314</sup> (HUMK m. 570). Burada ihale kararını verecek olan kişi, icra veya iflas takibini devlet adına yürüten, cebri icra gücüne sahip bir kişidir<sup>315</sup>.

İhale sırasında Belediye tarafından sağlanmış bir tellal (veya bu görevi üstlenecek, tellal olarak görevlendirilen bir adliye çalışanı) bulundurulmaması da ihalenin feshi nedenidir<sup>316</sup>. İhale saatinde tellal gönderilmesi konusunda Belediyeye yazılan tezkereye rağmen, tellalın ihale saatinde hazır bulunmaması üzerine, bu durum ihale tutanağında belirtildikten sonra; odacının, bir adliye hizmetlisinin veya adliye memurlarından birinin tellal olarak görevlendirilmesi mümkündür<sup>317</sup>.

Eğer açık artırma ile satım işlemi, bu iş ile yetkili ve görevli bir kişi değil de başka bir kişi tarafından yerine getirilirse, bu yolsuzluk ihalenin feshi nedeni olarak ileri sürülebilir<sup>318</sup>. İcra dairesinde çalışan, ancak icra mahkemesi tarafından görevlendirilmemiş (İİKTDN m. 4 kapsamında) bir memur veya iflas idaresinin temsilcisi olmayan bir alacaklının satış yapması bu duruma örnek olarak gösterilebilir. Ayrıca, satışı yapacak olan memurun bir anlamda kamu gücünü kullanması nedeniyle, satış için yetkili veya görevli olmayan bir kişinin satış yapması kamu düzenine aykırı bir durum oluşturur<sup>319</sup>.

## II- Satışın Yapılacağı Yer ve Zaman

Artırmanın yapılacağı yer, artırmanın amacı doğrultusunda yeterli derecede büyük olmalıdır. Söz konusu alan bu işlemin yapılmasına uygun değil ise, ihalenin feshi talep edilebilir<sup>320</sup>. Artırma, ilanda gösterilen yerden başka bir yerde yapılır ise, bu durumun ihaleyi olumsuz yönde etkileyip etkilemediğine bakılır. Eğer artırma ilan ve şartnamede belirtilen yerde değil, örneğin 1. icra müdürlüğünde değil de 4.

---

<sup>314</sup> Sulh Hukuk Mahkemesi'nin belirlediği satış memuru, satışı ancak kendisi yapabilir ve bu görevi başkasına devredemez (Kuru – El Kitabı s. 567).

<sup>315</sup> Pekcantez s. 16.

<sup>316</sup> 12. HD, 13.03.2006, 3772/5090 (Kaçak s. 64); 12. HD, 19.11.1999, 12450/14575 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 664).

<sup>317</sup> 12. HD, 29.06.1998, 7296/7877 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 664).

<sup>318</sup> Postacıoğlu s. 521.

<sup>319</sup> Arslan s. 114.

<sup>320</sup> 12. HD, 12.05.1987, 5741/6448 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 681-682).

icra müdürlüğünde yapılmış; ancak, önceden belirtilen yerde bekleyen bir görevli, gelenleri artırmanın yapılacağı yeni yere yönlendirmişse veya yeni artırma yeri açıkça belirtilmişse, bu değişiklik artırmayı olumsuz yönde etkilemeyeceği için, bu duruma dayanarak ihalenin feshi talep edilemez<sup>321</sup>. Bununla beraber, söz konusu değişikliğin artırmayı olumsuz yönde etkilediği kabul edilirse, yapılan ihalenin feshi talep edilebilir<sup>322</sup>.

Artırma işleminin, ilanda belirtilenden başka bir günde yapılması gerekiyor ise, satış ilanının da yeniden yapılması gerekir. Aksi bir durumda ihalenin feshi talep edilebilir<sup>323</sup>. Ayrıca artırma, ilanda ve şartnamede belirtilen saat dikkate alınarak yapılmalıdır. Belirtilen saatten önce artırmaya başlanması durumunda, ihalenin feshi talep edilebilir<sup>324</sup>. Aynı şekilde, artırmaya belirtilen saatte başlanmış; ancak, bitiş saatine uyulmamış olması durumunda da ihalenin feshi talep edilebilir<sup>325</sup>. Eğer artırma saati geçmiş olmasına rağmen pey sürme işlemi devam ediyorsa, son teklif yapılanaya kadar artırmaya devam edilir ve ihale kararı verilmez<sup>326</sup>. Bunun gibi, artırma işlemi önceden belirtilen saatte başlamamış ise, artırmaya katılanların azalması söz konusu olabileceğinden, ihalenin feshi talep edilebilir<sup>327</sup>.

### **III- Artırmanın Açık Olması**

Artırma işleminin ilgili olan herkese açık olması gerekir. Önceden bilinmeyen veya sadece önceden belirlenmiş kişilerin katılımı ile yapılan artırma işlemi “açık” niteliği taşımayacağından, bu nedenle ihalenin feshi talep edilebilir<sup>328</sup>.

#### **1) Artırmanın Teminat Gösterenlere Açık Olması**

Artırma, m. 124/III’te ifade edilen şartı yerine getiren; bir başka ifadeyle, malın tahmin edilen değerinin %20’si oranında teminat gösteren herkese açık

---

<sup>321</sup> Arslan s. 114.

<sup>322</sup> 12. HD, 15.04.1998, 3540/4187 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 680).

<sup>323</sup> Kuru – El Kitabı s. 568; 12. HD, 06.07.1993, 7577/12234 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 674).

<sup>324</sup> Uyar – İhalenin Neticesi s. 799; 12. HD, 22.09.1992, 10547/11013 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 621).

<sup>325</sup> 12. HD, 16.03.2001, 3570/4453 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 612).

<sup>326</sup> Kuru – El Kitabı s. 568; 12. HD, 07.06.1994, 7250/7495 (YKD 1994/10, s. 1639).

<sup>327</sup> Arslan s. 114-115; 12. HD, 05.05.1992, 12468/6070 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 621-622).

<sup>328</sup> Akyazan s. 13, 48; Kuru – II s. 1310.

olmalıdır. Artırma konusu taşınmaz üzerinde hakkı olan alacaklının alacağı yüzde yirmi şartını karşılıyorsa ve bu alacaklı artırmaya katılmak istiyorsa, kendisinden pey akçesi yatırması ya da teminat göstermesi istenmez<sup>329</sup> (m. 124/IV). Söz konusu alacaklının alacağı tam olarak yüzde yirmi oranını karşılamıyorsa, alacağı olan miktar ile yüzde yirmilik oran arasındaki farkı tamamlaması ve sadece bu fark kadar pey akçesi yatırması veya teminat göstermesi yeterli olmalıdır<sup>330</sup>. Burada önemli olan, artırma konusu taşınmaz üzerinde alacaklının yüzde yirmi oranında bir alacağı olması değil; taşınmazın satılması sonucunda alacaklının hissesine düşmesi tahmin edilen miktarın öngörülen yüzde yirmilik oranı karşılamasıdır<sup>331</sup>.

Böyle bir muafiyetin varlığı hakkında anlaşmazlığa düşülürse, icra memuru teminat göstermeyen kimseyi artırmaya kabul etmeyebilir. İcra memuru bu konudaki yetkisini yanlış kullanırsa, memurun İİK m. 5'e göre sorumluluğu doğabilir. İcra memuru, teminat gösterilmesinin gerekip gerekmediğine artırma öncesi şartlara göre karar verecektir. İleride ortaya çıkacak bir hak bu kapsamda değerlendirilemez<sup>332</sup>. Bunun yanında, artırma konusu mal üzerinde hak iddia eden ve artırmaya kanuna aykırı olarak alınmadığını ileri süren alacaklı ihalenin feshini talep edebilir<sup>333</sup>.

Aynı şekilde, artırma konusu taşınmaz üzerinde hissesi bulunan ve bu hissesi yüzde yirmilik oranı karşılayan ilgiliden de pey akçesi ve teminat istenmez. Bunun gibi, haciz yolu ile takipteki satışlarda, ipotek alacaklısının alacağı taşınmazın tahmin edilen değerinin yüzde yirmisine veya daha fazlasına denk geliyorsa, ipotek alacaklısı teminat göstermeden ihaleye katılabilir<sup>334</sup>. Bununla beraber, ipotegin paraya çevrilmesi yolu ile takipteki satışlarda, satış talebinde bulunan ipotek alacaklısından sonraki derecedeki ipotek alacaklıları, artırmaya katılabilmek için,

---

<sup>329</sup> İntifa hakkı bu kapsamda değerlendirilmez. Satış bedelinden kendilerine isabet edecek olan miktarın çıplak mülkiyetinde tasarruf edemeyecek olan intifa hakkı sahipleri, artırmaya katılmaları durumunda, teminat göstermelidirler (Kuru – El Kitabı s. 558; Olgaç s. 500).

<sup>330</sup> Aslan s. 75; Gökçe s. 672; Uygur s. 5366.

<sup>331</sup> Kuru – El Kitabı s. 557; Postacıoğlu s. 485.

<sup>332</sup> Akyazan s. 49; Arslan s. 116.

<sup>333</sup> 12. HD, 07.12.1983, 8325/9979 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 640).

<sup>334</sup> Kuru – El Kitabı s. 558.

kendilerinden önce gelen ipotek alacaklılarının alacakları toplamının yüzde yirmisi oranında teminat göstermelidirler<sup>335</sup>.

Yüzde yirmiden daha fazla teminat belirlenmesi ve istenmesi artırmaya katılımı azaltabilecektir. Aynı şekilde, teminat olarak, taşınmazın tahmin edilen değerinin yüzde yirmisinden daha düşük bir oranın öngörülmesi de doğru değildir. Bununla beraber, sadece teminat gösterilmediği ya da yüzde yirmiden daha az bir oranda gösterildiği gerekçesi ile yapılan ihalenin feshi talep edilemez. Bu durumun ihaleyi olumsuz etkilediği, ihalenin feshini isteyen kişi tarafından kanıtlanmalıdır<sup>336</sup>. Zira, gerekenden daha az teminat alınması veya hiç alınmaması artırmaya katılımı azaltmaz, aksine artırır<sup>337</sup>. Öngörülen teminatın yatırılma zamanı ile ilgili İİK’nda açık bir hüküm yoktur. Teminat istenmesinin amacından hareketle, teminatın artırmadan önce veya artırmaya sonradan katılarak<sup>338</sup> pey sürmek isteyen varsa ihale tamamlanmadan önce verilmesi uygun olur. Bununla beraber, artırmadan uzun süre önce teminat verilmesinin öngörülmesi ve bunun ilanda yer alması, ihalenin feshi nedeni olabilir<sup>339</sup>; çünkü, ilgililer çok önceden paralarını bağlamak istemezler ve sadece bu nedenle artırmaya katılmaktan vazgeçebilirler.

Kanun koyucu tarafından öngörülmüş olan, malın tahmin edilen değerinin %20’si oranında teminat gösterilmesi şartına uyulmaması her durumda ihalenin feshi nedeni oluşturmaz. Bu aykırılığın ihalenin feshini isteyen kimse aleyhine sonuç doğurması gerekmektedir<sup>340</sup>. Örneğin mal kendisine ihale edilen alıcı, hukuken korunmaya değer bir yararı bulunmadığı için, sırf bu nedene dayanarak ihalenin feshini talep edemez<sup>341</sup>. Artırmaya, alıcının dışında da teminat göstermeden katılanlar olduğu ve bu usulsüzlüğün ihale bedelinin yükselmesine neden olduğu ileri sürülebilir; ancak, bu durumu da her somut olaya göre ayrı ayrı değerlendirmek

---

<sup>335</sup> Aslan s. 76-77; 12. HD, 07.05.1985, 14176/4346 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 639-640).

<sup>336</sup> 12. HD, 21.10.1999, 11569/12633 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 633-634).

<sup>337</sup> Gökçe s. 669-670; İİD, 14.11.1967, 9176/10088 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 530).

<sup>338</sup> 12. HD, 17.11.2000, 16657/17705 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 629).

<sup>339</sup> 12. HD, 26.02.1987, 6868/2740 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 1168).

<sup>340</sup> Alıcının satış bedelini ihale günü ödemiş olması durumunda, teminat alınmamış olmasının ihalenin feshine neden olmayacağı ile ilgili olarak bkz. 12. HD, 04.11.1993, 12957/17094 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 634).

<sup>341</sup> Pekcanitez s. 105, dn. 81.

ve kendi isteği ile pey sürmüş alıcı bakımından doğrudan bir ihalenin feshi nedeni kabul etmemek gerekir<sup>342</sup>.

Satış başladıktan sonra da teminat göstererek ihaleye katılmak mümkündür<sup>343</sup>. Böyle bir durumda, şartları sağlamış olan kimse, icra müdürü tarafından ihaleye kabul edilmezse, yapılan ihalenin feshini talep edebilir<sup>344</sup>.

Dolar ve Euro gibi, Türkiye’de kur değeri bulunan yabancı paraların teminat olarak yatırılması ve ihaleye katılıp pey sürülmesi mümkündür<sup>345</sup>. Bununla beraber, Yargıtay’ın son uygulamalarına bakıldığında, bunun ancak şartnamede ve ilanda açık olarak öngörülmüş olması durumunda mümkün olabileceği görülmektedir<sup>346</sup>.

Devletin teminat göstermek zorunda olmadığı durumlar, kanunda açık olarak ifade edilmiştir (örneğin m. 36). İİK m. 124’te bu tarz bir muafiyet öngörülmediği için, Devlet de teminat göstermeden ihalelere katılamaz<sup>347</sup>.

Eğer söz konusu mal, teminat göstermeden artırmaya katılmasına izin verilen alıcıya ihale edilirse ve alıcı bedeli zamanında ödemezse, icra memurunun hem m. 133’e göre mali sorumluluğu hem de disiplin sorumluluğu söz konusu olmalıdır. Zira m. 124/III’te ifade edilen “teminat”, olası bir zararı ve faizi karşılması amacı ile öngörülmüş bir tedbirdir<sup>348</sup>.

Taşınır malların satımında, artırmaya katılmak isteyenlerin teminat yatırma zorunluluğu yoktur<sup>349</sup>. Bununla beraber icra müdürü, satılacak taşınırın niteliği gereği, özellikle tahmini değeri yüksek olan taşınırlarda belli bir miktar teminat

---

<sup>342</sup> Arslan s. 117; Uygur s. 5367.

<sup>343</sup> Kuru – El Kitabı s. 568.

<sup>344</sup> 12. HD, 17.11.2000, 16657/17705 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 629).

<sup>345</sup> 12. HD, 16.09.1994, 9618/10559 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 631).

<sup>346</sup> 12. HD, 16.10.2000, 14552/15154; 12. HD, 08.05.2000, 5722/7541 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 629-631).

<sup>347</sup> 12. HD, 16.12.1994, 15867/16235 (YKD 1995/7, s. 1075).

<sup>348</sup> Arslan s. 117-118.

<sup>349</sup> Kuru – El Kitabı s. 528, dn. 3a.

yatırılmasına karar verebilir<sup>350</sup>. İcra müdürü burada takdir hakkını kullanırken, artırmaya katılımı azaltacak miktar ve nitelikte bir teminat şartı koymamalıdır<sup>351</sup>.

Artırmaya teminat göstererek katılan ilgililer, ihale kendilerine yapılmadığı takdirde, yatırmış oldukları teminatı geri alacaklardır. Bunun için, yatırdıkları teminatı icra dairesinden talep etmelidirler. İcra müdürünün teminatı geri vermemesi durumunda, yapılan olumsuz işlem nedeniyle, İcra Mahkemesi'nde (bir hakkın yerine getirilmemesi sebebine dayanarak) süresiz şikâyet yoluna gidebilirler. Bununla beraber, yatırdıkları teminatı geri almak için, doğrudan genel mahkemede dava açamazlar<sup>352</sup>.

## 2) Artırmaya Katılabilecek Kişiler

Açık artırma, medeni hakları kullanma (fiil) ehliyetine sahip olan herkese açıktır<sup>353</sup>. Medeni haklarını kullanma ehliyetine sahip olmayan bir kimse artırmaya katılmış ve ihale de onun adına yapılmış ise, hukuki yarar şartı (m. 134/VII) gözetilmeden ihalenin feshi talep edilebilir<sup>354</sup>. Zira bu kimseler tarafından yapılan tasarruflar hukuken geçersizdir ve kendilerini bağlamaz<sup>355</sup>. Bir başka ifadeyle, tam ehliyetsizlerin hiçbir şekilde kendi başlarına ihaleye katılmalarına ve hukuken sonuç doğuran bir tasarrufta bulunmalarına olanak yoktur (TMK m. 15). Mümeyyiz küçük ve sınırlılar bakımından, kanuni temsilcileri yapılan hukuki işleme onay vermiş ise, sadece sınırlı ehliyetsizlik durumu yalnız başına ihalenin feshi nedeni olmaz<sup>356</sup>.

Açık artırmaya katılım temsil yolu ile gerçekleşebilir. Temsil iradi veya kanuni temsil şeklinde olabilir. Fiil ehliyeti olmayan kimse adına kanuni temsilci artırmaya katılıyor ise, bu konuda sulh hukuk hâkiminden izin alınmalıdır (TMK m.

---

<sup>350</sup> Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes s. 237; 12. HD, 10.10.1995, 12650/13270 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 172).

<sup>351</sup> Şartnamede ve satış ilanında, teminat alınacağına dair bir hüküm bulunmaması halinde, icra müdürünün taşınır mal ihalesine girecek kişilerden teminat isteyemeyeceği, buna aykırı davranışın yapılan ihalenin feshini gerektireceği ile ilgili bir karar için bkz. 12. HD, 26.04.1995, 6515/6517 (Uyar – Hatalı İşlemler s. 66).

<sup>352</sup> Kuru – II s. 1277-1278.

<sup>353</sup> Kuru – El Kitabı s. 568; Uyar – Taşınmaz s. 346.

<sup>354</sup> Oğuzman/Öz s. 71; Pekcanitez s. 98; von Tuhr, A.: Borçlar Hukukunun Umumi Kısmı, C. 1-2, Ankara 1983, (Çev.: Cevat Edege), s. 205.

<sup>355</sup> Uyar – İhalenin Bozulması s. 190.

<sup>356</sup> Arslan s. 118; Oğuzman/Öz s. 71; von Tuhr s. 207.



462/II). Bir görüşe göre, temsilin iradi olduğu durumlarda, ihale Avukatlık Kanunu kapsamında (AK m. 35) bir adli işlem olmadığı için, temsilcinin avukat olması zorunluluğu aranmamalıdır<sup>357</sup>. Diğer bir görüşe göre ise ihale, bir adli işlem olarak değerlendirilmiştir ve artırmaya temsilci sıfatıyla sadece baroda kayıtlı olan avukatların katılabileceği belirtilmiştir<sup>358</sup>.

Artırmaya temsilci sıfatı ile katılan avukatın yetkisinin, özel yetki mi yoksa genel yetki mi olması gerektiği hususu da ayrı bir tartışma konusudur. Bir görüşe göre, bu kişilerin avukat sıfatıyla artırmaya katılabilmeleri için (BK m. 388/III'teki durumlar arasında sayılmamış olsa bile) vekaletnamelerinde özel bir yetki olmalıdır. Zira m. 133/II'de ifade edilen sorumluluk ağır bir sorumluluktur<sup>359</sup>. Bu konuda, katılmakta olduğumuz diğer bir görüşe göre ise, avukat genel vekaletnamesi ile müvekkili adına ihaleye katılabilir<sup>360</sup> ve vekaletnamesinde bu konuda özel yetki bulunmasına gerek yoktur<sup>361</sup>. Bununla beraber, avukat vekaletnamesinde özel yetki bulunmadıkça, vekalet veren adına başkaları ile ortak olarak ihaleye katılamaz<sup>362</sup>.

Artırmaya temsilci sıfatı ile katılan avukat, artırma konusu malı kendi üzerine ihale ettirir ise, yapılan ihalenin feshi talep edilebilir. Zira avukat, el koyduğu işlere ait çekişmeli hakları edinmekten veya bunların edinilmesine aracılıktan yasaktır (AK m. 47/I, c. 1). Söz konusu yasa, avukatın ortaklarını ve yanında çalıştırdığı avukatları da kapsar (AV m. 47/II).

Açık artırmaya tüzel kişilerin katılması durumunda, bunlar kendilerini yetkili temsil organları aracılığıyla temsil edeceklerdir (TMK m. 50).

Açık artırmaya, temsil yetkisi olmayan bir kimse katılırsa veya temsil yetkisi olmasına rağmen yetkisini aşan işlemlerde bulunursa, yetkisiz temsil durumu söz

---

<sup>357</sup> Eren s. 398; Erturgut s. 91; Gökçe s. 674; 12. HD, 09.04.1979, 2732/3146 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 241-242).

<sup>358</sup> Kuru – II s. 1312; Kuru – El Kitabı s. 569; 12. HD, 15.06.2006, 10382/12964 (Kaçak s. 206-207).

<sup>359</sup> Arslan s. 118; Kuru – II s. 1311.

<sup>360</sup> 12. HD, 12.05.2000, 6844/7815 (Uyar – Hatalı İşlemler s. 68, dn. 25).

<sup>361</sup> Aslan s. 107; Erturgut s. 91; Gökçe s. 673; Uyar – Taşınmaz s. 348.

<sup>362</sup> 12. HD, 26.02.1981, 9606/9127 (Uyar – Hatalı İşlemler s. 69, dn. 35).

konusu olur<sup>363</sup>. Bu durumda, temsil edildiği öne sürülen kişi yapılan işlemlere onay vermezse, kendisi bakımından herhangi bir hukuki sonuç doğmuş olmaz<sup>364</sup>. Bu kişi tarafından, sırf bu nedene dayanarak, yapılan ihalenin feshi talep edilebilir. İcra müdürünün, temsil konusunda bir karışıklığa yer vermemek için, temsilci olarak artırmaya katılan katılımcıların yetkilerini, artırma başlamadan önce kontrol etmesi yerinde olacaktır<sup>365</sup>.

Açık artırmaya, Türkiye’de yerleşim yeri olmayan Türk vatandaşları ve gerekli koşulların varlığı durumunda yabancılar da katılabilirler<sup>366</sup>. Türkiye’de yerleşim yeri olmayan Türk vatandaşları, icra mahkemesinden yapılan ihalenin feshini talep edebilmek için, yurt içinde bir adres göstermek zorundadırlar (m. 134/II)<sup>367</sup>.

Yabancı uyruklu gerçek kişiler, karşılıklı olmak<sup>368</sup> ve kanunî sınırlamalara uyulmak kaydıyla, Türkiye’de işyeri veya mesken olarak kullanmak üzere taşınmaz edinebilirler. Yabancı uyruklu bir gerçek kişinin ülke genelinde edinebileceği taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikte sınırlı aynî hakların toplam yüzölçümü iki buçuk hektarı geçemez. Bununla beraber, yüzölçümü miktarını otuz hektara kadar artırmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir ( Tapu K. m. 35/I). Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, ancak özel kanun hükümleri çerçevesinde taşınmaz edinebilirler (Tapu K. m. 35/II).

2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu’nda yer alan düzenlemelere göre, yabancıların Türkiye’de mal edinmeleri bakımından coğrafi bir sınırlama getirilmiştir. Buna göre, yabancı gerçek ve tüzel kişiler 2. derecede askeri yasak bölgelerde mal edinmezler (AYBKan. m. 9/I, c. 2). Ayrıca,

---

<sup>363</sup> Eren s. 410; Kılıçoğlu s. 172; Tekinay, S. S./Akman, S./Burcuoğlu, H./Altıp, A.: Borçlar Hukuku - Genel Hükümler, İstanbul 1993, s. 199.

<sup>364</sup> Akıntürk s. 74; Oğuzman/Öz - Borçlar s. 189; von Tuhr s. 355-356.

<sup>365</sup> Arslan s. 119.

<sup>366</sup> Arslan s. 119.

<sup>367</sup> “...ayrıca ihaleye iştirak edenlerin şikâyet yoluyla ihalenin feshini isteyebilmeleri için yurt içinde adres göstermeleri zorunluluğu getirilmek suretiyle kötü niyetli fesih taleplerinin önlenmesi amaçlanmıştır.” (Hükümet Gerekçesi, m. 39).

<sup>368</sup> Karşılıklılığın tespitinde hukukî ve fiilî durum esas alınır ve yabancı devletin taşınmaz ediniminde kendi vatandaşlarına tanıdığı hakların, Türkiye Cumhuriyeti vatandaşlarına da tanınması esastır (Tapu K. m. 35/VI).

Genelkurmay Başkanlığı'nın teklifi üzerine askeri yasak bölgelere yakınlığı veya diğer stratejik nedenlerle tespit edilecek bölgelerde yabancıların taşınmaz mal edinemeyeceklerine Bakanlar Kurulu'nca karar verilebilir (AYBKan. m. 28). Dolayısıyla, bu gibi yerler yabancılara ihale edilemeyecektir. Eğer buna rağmen ihale gerçekleşirse, ihalenin kanuna aykırılıktan dolayı feshi talep edilebilecektir.

Benzer şekilde, yabancı gerçek kişiler bakımından mal edinmede coğrafi sınırlama getiren Köy Kanunu'nun 87. maddesi yürürlükten kaldırıldığı için, yabancı gerçek kişilerin köylerde mal edinmeleri olanaklı hale gelmiştir (4916 sayılı K. m. 38/I).

4875 sayılı Doğrudan Yabancı Yatırımlar Kanunu'nda, yabancı yatırımcılar ile yerli yatırımcıların eşit haklara sahip olduğu öngörülmüştür<sup>369</sup>. Bu düzenlemeye göre, yabancı yatırımcıların<sup>370</sup> Türkiye'de kurdukları veya iştirak ettikleri tüzel kişiliğe sahip şirketlerin, Türk vatandaşlarının edinimine açık olan bölgelerde taşınmaz mülkiyeti edinmeleri serbesttir (DYYK m. 3/d).

Yabancı uyruklu gerçek kişiler ile yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri dışındakiler Türkiye'de taşınmaz edinmeyeceğinden (Tapu K. m. 35/IV), diğer yabancı tüzel kişilerin Türkiye'de mal edinmeleri kural olarak yasaktır ve bu kişiler adına ihale kararı verilirse, kanuna aykırı bir işlem söz konusu olacağı için, süresiz şikâyet yolu ile ihalenin feshi talep edilebilir<sup>371</sup>.

Borçlunun açık artırmaya katılıp katılamayacağı konusunda İİK'nda bir düzenlemeye yer verilmemiştir. Kanundaki boşluk nedeni ile bu konuda doktrinde farklı görüşler ortaya çıkmıştır. Bir görüşe göre, borçlunun satıştan önce borcunu ödeyerek satışa engel olma olanağı vardır ve buna rağmen borçlunun satışa katılmasına izin verilirse, borçlu ihale bedelini ödemeyerek satış prosedürünün

---

<sup>369</sup> Ekşi, N.: Türkiye'de Yapılan Yabancı Yatırımlara İlişkin Mevzuat Hakkında Genel Değerlendirme, YÜHFD 2004, C. 1, S. 2, 169-188), s. 176.

<sup>370</sup> "Yabancı yatırımcı" ile ifade edilmek istenen, Türkiye'de doğrudan yabancı yatırım yapan yabancı ülkelerin vatandaşlığına sahip olan gerçek kişiler ile yurt dışında ikamet eden Türk vatandaşları ve yabancı ülkelerin kanunlarına göre kurulmuş tüzel kişiler ile uluslararası kuruluşlardır (DYYK m. 2/a).

<sup>371</sup> Arslan s. 121.

uzamasını ve hatta sonuçlanmamasını sağlayabilir. Bu nedenlerle borçlunun, açık artırmaya katılamaması gerekir<sup>372</sup>. Bu görüş doğrultusunda, bir kimsenin kendine ait olan bir malı kendi adına ihale ettirerek, kendisi ile bir hukuki ilişki kuramayacağı da belirtilmiştir<sup>373</sup>. Yargıtay, birinci görüş doğrultusunda, borçlunun artırmaya katılamayacağı yönünde kararlar vermiştir<sup>374</sup>.

Diğer bir görüşe göre ise, borçlunun artırmaya kabul edilmesi, açık artırmanın herkese açık olması ilkesinin bir gereğidir ve iyi niyetli borçlulara, özellikle kendisine m. 130 uyarınca verilecek on günlük süre<sup>375</sup> içerisinde gerekli parayı temin ederek, kendisine ait olan bir malın mülkiyetini kaybetmemesi olanağı son bir kez tanınmalıdır<sup>376</sup>. Söz konusu olanak borçluya tanınırken, borçlunun kötü niyetle ve sırf satışı geciktirmek amacıyla artırmaya katılmasını önlemek için, borçludan teminat yatırması veya kefil göstermesi istenebilir. Gerekli teminat şartını yerine getiren borçlu, buna rağmen artırmaya kabul edilmezse, artırmanın herkese açık yapılmadığını ileri sürerek ihalenin feshini talep edebilir<sup>377</sup>. Bunun yanında, ihale kamusal bir işlemdir<sup>378</sup> ve cebri icra işlemi olan ihaleyle, satışa konu olan malın sahibi borçlu ile alıcı arasında bir satış sözleşmesi kurulmuş olmaz. Bu nedenle, borçlunun kendisi ile sözleşme yapması gibi bir durum da gerçekleşmez<sup>379</sup>. Ayrıca, artırmada karşılanması gereken miktar borçlunun borcundan az olabilir ve borçlunun artırmaya katılabilecek kadar parasının olması, bu paranın borcunu ödemeye yetecek kadar olduğu anlamına gelmez. Bu nedenle, alacaklıya borcunun tamamını ödeyemediği için malları satışa çıkarılan borçlu, bazı mallarının satışını engelleme şansı tanınması amacıyla, açık artırmaya kabul edilmelidir<sup>380</sup>. Kanımızca da ifade edilen gerekçelerle borçluya artırmaya katılabilme olanağı tanınmalıdır.

<sup>372</sup> Kuru – II s. 1312; Uyar – İhalenin Bozulması s. 191; Üstündağ – İcra s. 271.

<sup>373</sup> Gökçe s. 675.

<sup>374</sup> 12. HD, 20.05.1986, 10751/6044; 12. HD, 20.12.1984, 9758/13285 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 226-227).

<sup>375</sup> “Maddeyle, satılan malı alan kimsenin bedeli yirmi gün yerine on günlük mühlet içerisinde ödemesi zorunluluğu getirilerek, sürenin kısaltılması suretiyle takibin hızlandırılması ve alacaklının alacağına daha çabuk ulaşması amaçlanmıştır.” (Hükümet Gerekçesi, m. 37).

<sup>376</sup> Arslan s. 121; Erturgut s. 93.

<sup>377</sup> Arslan s. 123.

<sup>378</sup> Paraya çevirmenin hukuki niteliği hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Arslan s. 52-67.

<sup>379</sup> Arslan s. 122.

<sup>380</sup> Erturgut s. 93-94.

İcra hâkimleri ile icra ve iflas müdürleri ve müstahdemleri, kendi dairelerince takip edilmekte olan bir alacak veya satılmakta olan bir şey hakkında, kiminle olursa olsun kendileri veya başkaları hesabına sözleşme yapamazlar. Yaparlarsa bu sözleşmeler hükümsüz olur (İİK m. 11). Bir başka ifadeyle, bu kimseler kendi dairelerince takibi yürütülen dosyalar ile bağlantılı bir ihaleye kendi adlarına veya başkasını temsilen katılamazlar<sup>381</sup>. Bu hükümsüzlük, her ilgili tarafından, ihalenin feshi nedeni olarak, süresiz şikâyet yolu ile ileri sürülebilir<sup>382</sup>. Aynı şekilde, artırmayı yöneten tellalın da pey sürerek artırmaya katılması mümkün değildir<sup>383</sup>. Zira, artırmaya katılan potansiyel bir alıcının, aynı zamanda artırmayı da yönetmesi düşünülemez.

İcra ve İflas Kanunu'muzda, açık artırmada, birden fazla kişinin birlikte hareket ederek birlikte pey sürmelerine ve malın bunlar üzerine birlikte ihale edilmesine engel olan bir hüküm bulunmamaktadır<sup>384</sup>. Doktrinde de bu konuda bir fikir birliği oluşmuştur<sup>385</sup>. Burada dikkat edilmesi gereken en önemli konu, bu kişilerin artırmaya katılmalarında kanunen bir engel bulunmamasıdır. Ayrıca, bu kişilerin artırma konusu malı birlikte alacaklarını açıkça beyan etmeleri ve bu beyanlarının, ileri sürdükleri peylerin, ihale bedelinden hangi miktarda sorumlu olacaklarının, sahip olacakları hisse miktarlarının artırma tutanağına geçirilmesi ve bu kişilerce imzalanması gerekmektedir<sup>386</sup>.

İcra ve İflas Kanunu'muzda, açık artırmaya yazılı teklif ile katılmanın mümkün olup olmayacağı konusunda da bir düzenlemeye yer verilmemiştir. Doktrinde bir kısım yazarlar<sup>387</sup>, yazılı teklif ile artırmaya katılabileceğini söylerken; bir kısım yazarlar<sup>388</sup> aksi görüşü savunmaktadırlar. Kanımızca da bazı giderlerin (örneğin vergi) peşin ödenmesi gerekliliği ve ihalenin yapıldığının alıcı tarafından artırma tutanağının imzalanması suretiyle tespit edilmesi gerekliliği (Yön.

---

<sup>381</sup> Aslan s. 110; Kuru – II s. 1313.

<sup>382</sup> Erturgut s. 93; 12. HD, 30.06.1981, 4700/6234 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 232).

<sup>383</sup> Gökçe s. 674.

<sup>384</sup> Satışa çıkarılan taşınmazın, birden fazla kişi tarafından satın alınabileceği ile ilgili olarak bkz. 12. HD, 11.10.1990, 6699/9891 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 698); Uyar – Bedelin Ödenmemesi s. 156.

<sup>385</sup> Akyazan s. 49-50; Arslan s. 221; Erturgut s. 94.

<sup>386</sup> Aslan s. 111.

<sup>387</sup> Gökçe s. 711; Olgaç s. 498; Uyar – Taşınmaz s. 348; Üstündağ – İcra s. 252.

<sup>388</sup> Arslan s. 124; Erturgut s. 98; Kuru – II s. 1315, dn. 275, Uygur s. 5370.

m. 49) gibi durumlar dikkate alındığında, artırmaya yazılı teklif ile katılmak mümkün olmamalıdır. Yargıtay, önceki kararlarında yazılı teklif ile artırmaya katılım sağlanabileceğini ileri sürerken<sup>389</sup>; yeni tarihli kararlarında, bu düşüncesinden vazgeçmiş ve yazılı teklif ile katılımın ihalenin feshi nedeni olacağını belirtmiştir<sup>390</sup>.

#### IV- Artırmanın Akışı ve Sonucu

İcra ve İflas Kanunu’muzda, cebri açık artırmanın başlangıcı ve devamı ile ilgili, artırmaya katılan ilgililer ve artırmayı yönetecek olan memur bakımından yapılması gerekenleri ifade eden, düzenleyici kurallar bulunmamaktadır<sup>391</sup>. Bununla beraber, uygulamada olduğu gibi, artırmayı yönetmekle görevli memurun artırmanın başında, katılımcılara artırmanın seyri hakkında ve şartnamenin ana hatları ile ilgili bilgi vermesi ve artırmanın düzenli bir şekilde sonuçlandırılabilmesi için gerekli tedbirleri (örneğin, artırmanın yapılacağı yerde gerekli güvenlik önlemlerinin alınması) alması yerinde olur<sup>392</sup>. Söz konusu hazırlık işlemlerinden sonra, görevli memur katılımcıları pey sürmeye çağırır ve artırma işlemine başlanır<sup>393</sup>.

Bir kamusal işlem olan açık artırmanın görevli memur tarafından başlatılmasından sonra alacaklı tarafından durdurulması mümkün değildir<sup>394</sup>. Ancak, Yargıtay’ın son uygulamalarına bakıldığında, ihale tamamlanmadan önce, satış istemiş olan alacaklının satıştan vazgeçebileceği ve bu durumda icra müdürlüğüne satışın düşürülmesine karar verilmesi gerektiği görülmektedir<sup>395</sup>.

<sup>389</sup> 12. HD, 22.03.1984, 2633/3454 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 215-216).

<sup>390</sup> 12. HD, 16.10.1997, 9750/10917; 12. HD, 30.04.1990, 4300/4750 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 682-683).

<sup>391</sup> Diğer bazı hukuk sistemlerinde (Alman ve Avusturya Hukuku) var olan düzenlemelerle ilgili bilgi için bkz. Arslan s. 123, dn. 37.

<sup>392</sup> Satış ilanında, “alıcıya ihale bedelini yatırması için süre verilmeyeceği” belirtilmediği halde, icra memurunun, ihaleden önce sözlü olarak “alıcılara süre verilmeyeceğini” bildirmesi, ihaleye katılımı azaltıcı bir nedendir, 12. HD, 25.01.1982, 213/322 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 712); Aynı görüş doğrultusunda bkz. Kuru – II s. 1439.

<sup>393</sup> İcra memurunun, dikkatsizlikle ve gereken özeni göstermemek suretiyle artırmayı kötü idare etmesinin, ihalenin feshi nedeni olduğu ile ilgili olarak bkz. HGK, 21.09.1988, 4-320/723 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 699-670).

<sup>394</sup> Arslan s. 123-124; Uygur s. 5356; Aksi görüş için bkz. Uyar – Taşınmaz s. 349.

<sup>395</sup> 12. HD, 14.11.2000, 15861/17342 (YKD 2001/6, s. 862).

Artırma devam ettiği sürece, ard arda ve uygun zaman aralıklarıyla önerilen ve İİK'nda öngörölmüş olan en az miktarı aşan peylerin en yüksekği, hemen veya artırma süresi henüz dolmamışsa sürenin sonunda, üç kez bağırlır<sup>396</sup> ve görevli memur tarafından artırma konusu mal bu peyin sahibine ihale edilir<sup>397</sup>. Görevli icra memurunun bu konuda bir takdir hakkı yoktur<sup>398</sup>. Bununla beraber, artırma şartnamesinde ihalenin peşin para ile yapılacağı veya teminat gösterilmesi koşulu ile daha sonra yapılabileceği kararlaştırılmış olabilir; böyle bir durumda, ödeme peşin olarak yapılmadan ihale kararı verilirse veya teminat gösterilmeden ödeme için süre verilirse, şartnameye aykırı olarak malın ihale edildiği ileri sürölerek ihalenin feshi talep edilebilir<sup>399</sup>.

#### V- Tutanak Düzenlenmesi

Açık artırma, artırma konusu malın katılımcılardan biri adına ihalesi ile sonuçlanınca, artırma ile ilgili ayrıntılı bir tutanak düzenlenir. Bu tutanakta (ihale zabıtnamesinde), artırmanın başlangıç ve bitiş saatleri<sup>400</sup>, nasıl yürütöldüğü, ileri sürölün pey miktarları ve kimlerin pey sürödüğü<sup>401</sup>, en yüksek peyin kim tarafından ileri süröldüğü ve bu peyin üç kez bağırlmış olduğı<sup>402</sup>, daha yüksek pey öneren olmadığı için ve artırma saatinin dolması üzerine ihalenin yapıldığı, ihalenin kimin adına yapıldığı gibi bilgilere yer verilir<sup>403</sup>. Hazırlanan tutanak, satışı yapan memur, tellal ve alıcı tarafından imzalanır ve mühürlenir (Yön. m. 47/II, m. 49). Tutanağın

<sup>396</sup> 12. HD, 25.11.1986, 2632/12985 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 223).

<sup>397</sup> Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes s. 238, 247.

<sup>398</sup> Pekcanitez s. 64-65.

<sup>399</sup> Arslan s. 124-125.

<sup>400</sup> 12. HD, 08.06.2000, 8556/9463 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 648-649); Yapılan ikinci ihalenin tutanağında, artırmanın bitiş saatinin gösterilmemiş olmasının, yapılan ihalenin feshine neden olacağı ile ilgili olarak bkz. 12. HD, 17.04.2006, 5630/8091 (Kaçak s. 154-155); Benzer şekilde, ihale tutanağında, ihalenin başlama ve bitiş saatlerinin gösterilmemiş olmasının, ihalenin feshi nedeni olduğı ile ilgili bir karar için bkz. 12. HD, 27.03.2006, 3153/6150 (Kaçak s. 224).

<sup>401</sup> 12. HD, 19.06.2000, 9760/10153 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 648).

<sup>402</sup> Uyar – İhalenin Neticesi s. 799; 12. HD, 24.04.2000, 6063/6594 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 650).

<sup>403</sup> Arslan s. 127; Gökçe s. 725-730; Kuru – II s. 1317-1318; Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes s. 240.

hazırlanmasında, düzenlenmesinde ve imzalanmasında bir eksiklik söz konusu olursa, bu usulsüzlüğe dayanarak ihalenin feshi talep edilebilir<sup>404</sup>.

İcra memuru tarafından usulüne uygun olarak düzenlenen ve imzalanan tutanak aksi ispat edilene kadar geçerlidir (İİK m. 8/III). İcra memurunun artırmayı tamamlamasından ve malı en yüksek pey sürene ihale etmesinden sonra, alıcının tutanağı imzalamaktan kaçınması, ihalenin geçerliliği bakımından bir olumsuzluk yaratmaz. Her ne kadar alıcının ihale tutanağını imzalaması gerekmekteyse de (Yön. m. 49) icra memurunun “ihale” kararı ile malın mülkiyeti alıcıya geçmiş olur<sup>405</sup> (İİK m.134/I). Sadece alıcının tutanağı imzalamamasına dayanarak ihalenin feshi talep edilemez<sup>406</sup>. Aynı şekilde, ihale kararından sonra, icra memurunun bu karardan kendiliğinden dönmesi mümkün değildir<sup>407</sup>.

Açık artırma ile satış başladıktan sonra, icra memuru yasal bir neden olmadan ihaleyi durdurursa veya en çok artırana ihaleyi yapmazsa, bu davranış nedeni ile şikâyet yoluna gidilebilir<sup>408</sup>. Bu durumda, İcra Mahkemesi’nin “ihalenin alıcılardan birinin üstüne yapıldığının kabulüne” biçiminde karar vermesi doğru değildir. İcra müdürünün davranışı ile ortaya çıkan söz konusu fiili durum nedeniyle, artırma konusu malın tekrar satışa çıkarılması gerekir<sup>409</sup>.

Takibe konu olan borç, artırma gününden önce ödenmiş ve satışa konu olan mal üzerindeki haciz kalkmış olabilir. Bu durumda, icra memurunun bir hatası ile söz konusu malın açık artırma yolu ile satılması, artırma işlemi ile ilgili fesih nedenlerine bir örnek olabilir ve ihale kararının feshi süresiz şikâyet yolu ile talep edilebilir<sup>410</sup>.

---

<sup>404</sup> Postacıoğlu s. 502; Uyar – Taşınmaz s. 347; 12. HD, 31.01.2000, 17769/1165 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 651).

<sup>405</sup> Özdiş s. 490; Bununla beraber, temlik tasarrufla bulunabilmek için tescil şartı aranmaktadır (Suntekin, F.: Cebri İcra Yoluyla Gayrimenkul İktisap Eden Alıcının İhale Kesinleşinceye Kadar Gayrimenkulle İlgili Masraflar ve Alacaklar Karşısındaki Durumu, ABD 1980/6, s. 704-706, s. 704).

<sup>406</sup> Uyar – Taşınmaz s. 349.

<sup>407</sup> Arslan s. 128.

<sup>408</sup> Uyar – Taşınmaz s. 347-348.

<sup>409</sup> 12. HD, 22.03.1994, 2214/3681 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 692).

<sup>410</sup> Arslan s. 128.



## VI- Birden Çok Taşınmazın Satışı

Tapuya ayrı ayrı kaydedilmiş ve ayrı tapu senedine bağlanmış olan taşınmazların açık artırma ile satışı, kural olarak, ayrı yapılır<sup>411</sup>. Bununla beraber, artırma konusu taşınmazların birlikte satılması ekonomik bakımdan gerekli veya zorunlu ise<sup>412</sup>, bu durumu gösterir bir şartname hazırlanır ve söz konusu taşınmazlar birlikte ihale edilebilir<sup>413</sup>. Hazırlanan ve ilgililerin bilgilerine sunulan şartnamede, taşınmazların birlikte satılacağı gösterilmemiş ve taşınmazlar için farklı artırma saatleri kararlaştırılmış; buna rağmen, söz konusu taşınmazlar aynı açık artırmada ihale edilmiş ise, bu duruma dayanarak ihalenin feshi talep edilebilir<sup>414</sup>.

### B) İhale Bedeli İle İlgili Fesih Nedenleri

#### I- En Az İhale Bedeline Ulaşılması Koşulu

Cebri açık artırma ile satışlarda, ihale için gereken en az bedel, birinci ve ikinci artırmada değişiklik gösterir. İhale kararı verilebilmesi için taşınırlarda m. 115 ve m. 116'da, taşınmazlarda ise m. 129'da öngörülen oranlara ulaşılması gerekir.

İhalenin yapılabilmesi için ileri sürülmesi gereken en düşük peyin bulunması koşuluna "karşılama prensibi"<sup>415</sup> denilmektedir<sup>416</sup>. Söz konusu asgari değer, her artırma ve satış konusu mal bakımından değişiklik gösterir ve sabit bir değer değildir<sup>417</sup>. Bu değere ulaşılmadan ihale yapılırsa, süresiz şikâyet yolu ile ihalenin feshi talep edilebilir. Zira m. 129 hükmü kamu düzenine ilişkindir<sup>418</sup>.

---

<sup>411</sup> Uygur s. 5372.

<sup>412</sup> Söz konusu taşınmazların ayrılmaları, önemli miktarda masraf ortaya çıkaracak ise veya kullanımlarını zorlaştıracak yahut imkansızlaştıracak ise, taşınmazların birlikte satılmasında ekonomik bir zorunluluk olduğu söylenebilir. Örneğin, bir su kaynağından beslenen tarım arazisi ve meyve bahçeleri, bir binanın birden çok taşınmaz üzerine oturtulmuş olması, bir fabrikanın iki ayrı parsel üzerine kurulmuş olması gibi durumlar bu kapsamda değerlendirilebilir (Gökçe s. 679).

<sup>413</sup> Gökçe s. 678; Postacıoğlu s. 483.

<sup>414</sup> Arslan s. 129; Gökçe s. 679; 12. HD, 28.09.2000, 12750/13780 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 613).

<sup>415</sup> Gürdoğan, "örtme prensibi" ifadesini tercih etmektedir (Gürdoğan, B.: İcra Hukuku Dersleri, Ankara 1970, s. 105).

<sup>416</sup> Muşul s. 573; Postacıoğlu s. 472; Uyar – Taşınmaz s. 340.

<sup>417</sup> Üstündağ – İcra s. 271.

<sup>418</sup> Aslan s. 113; Uyar – Taşınmaz s. 341; 12. HD, 18.01. 2000, 17520/179 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 671).

Açık artırma konusu malın ihale edilebilmesi için belli bir tutarın asgari olarak öngörülmesi, bütün ilgililerin yararına bir durumdur. Satış konusu malı almak niyetinde olan kimseler, asgari olarak öngörülen oranda bir pey ileri sürmek zorunda olacaklarını bilecekler ve tüm hazırlıklarını buna göre yapacaklardır. Alacaklı bakımından ise, özellikle rüçhanlı bir alacaklı veya hacze iştirak etmiş alacaklılar yoksa, masraflar çıkarıldıktan sonra geriye kalan satış bedeli kendisine verileceği için, bu durum bir güven unsuru oluşturur. Söz konusu malın yok pahasına satılması bu sayede engelleneceği için, asgari bir bedelin öngörülmesi, borçlunun da yararına olacaktır<sup>419</sup>.

### **1) Birinci Artırma**

#### **a) Takdir Edilen Kıymetin Yüzde Altmışının Bulunması**

Açık artırma konusu malın ihale edilebilmesi için öngörülen şartlardan birisi, taşınır veya taşınmaz için takdir edilen kıymetin en az yüzde altmışının teklif edilmiş olmasıdır (m. 115/I, 129/I).

Altın ve gümüş eşya, maden kıymetlerinden daha düşük bir bedel ile satılamazlar (m. 117). Bir başka ifadeyle, ilk artırmada tahmin edilen değerlerinin yüzde altmışının karşılanması yeterli değildir. Satışın yapılabilmesi için, maden kıymetlerinin tam olarak teklif edilmiş olması gerekir<sup>420</sup>.

Burada üzerinde durulması gereken konu, taşınırın veya taşınmazın yüzde altmışlık oranını belirlerken hangi değerlerinin esas alınacağıdır. İcra memuru haciz sırasında malın değerini, gerektiği takdirde bilirkişiye de başvurarak belirler<sup>421</sup> (m. 87). İflas hukukunda da iflas açıldıktan sonra, müflisin mallarının defterini tutmaya başlayan iflas dairesi<sup>422</sup>, deftere geçirilen her malın kıymetini takdir eder (m. 214).

---

<sup>419</sup> Erturgut s. 101.

<sup>420</sup> Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes s. 238.

<sup>421</sup> Özyeşil s. 23; Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes s. 238.

<sup>422</sup> Üstündağ – İflas s. 129.

Taşınır mallarda bu belirlenen miktar, genellikle takibin sonuna kadar aynı kalır<sup>423</sup>. Taşınır mallar için, taşınmazlar da olduğu gibi (m. 128/I) yeniden kıymet takdiri yapılmamaktadır. Zira taşınırlar üzerinde mükellefiyetlere az rastlanmaktadır. İcra memuru taşınırı haczettiği sırada, o mal üzerinde üçüncü kişinin mülkiyet veya rehin gibi sınırlı ayni hakkı olup olmadığı konusunda borçluyu veya borçlu ile birlikte malı elinde bulunduran kişileri beyana davet etmek durumundadır (m. 85/II)<sup>424</sup>. Bu nedenle, haciz aşamasında taşınır üzerindeki mükellefiyetler belirlenecek ve icra memuru da taşınırın değerini bu belirlemeyi dikkate alarak tespit edecektir. Dolayısıyla, haciz sırasındaki kıymet takdirinin, satışa esas alınacak kıymet takdiri olması, taşınırlar bakımından bir sakınca yaratmayacaktır<sup>425</sup>.

Taşınmazlar da ise, mükellefiyetler listesinin kesinleşmesi üzerine, tespit edilen mükellefiyetlerin taşınmazın değerine olan etkisi dikkate alınır ve satışa esas alınmak üzere taşınmazın kıymeti yeniden takdir edilir (m. 128/II). Bunun yanında, taşınmazın önceden takdir edilen kıymetini etkileyen yeni mükellefiyetlerin ortaya çıkması halinde, icra dairesi satışa esas olmak üzere taşınmazın kıymetini yeniden takdir ettirir (m. 128/II, c. 3)<sup>426</sup>. Taşınmazın açık artırma ile satışı sırasında karşılanması gereken yüzde altmışlık oran, yeniden takdir edilen söz konusu değer üzerinden belirlenecektir<sup>427</sup>.

Rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takiplerde, taşınırlar bakımından rehinli malın kıymetinin nasıl ve ne zaman takdir edileceği konusunda İİK'nda bir

---

<sup>423</sup> Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes s. 238; Aksi görüş için bkz. 572.

<sup>424</sup> “Maddeyle, haciz konusu mallar üzerinde üçüncü şahıslar lehine haciz, mülkiyet, rehin veya benzeri hakların bulunduğu hallerde, beyan yükümlülüğünün sadece borçluya ait olmasının getirdiği sakıncaları önlemek ve bu yükümlülüğü borçlu ile birlikte malı elinde bulunduranları da kapsayacak hale getirmek, takibin ilerlemiş aşamalarında ortaya çıkabilecek istihkak iddialarının önceden yapılmasını sağlamak ve böylece rehin veya benzeri hak sahiplerini korumak amaçlanmıştır.” (Hükümet Gerekçesi, m. 21).

<sup>425</sup> Erturgut s. 103.

<sup>426</sup> “Maddeyle taşınmazın önceden takdir edilen kıymetini etkileyen yeni mükellefiyetlerin ortaya çıkması halinde, icra dairesinin satışa esas olmak üzere taşınmazın kıymetini yeniden takdir ettirmesi imkanı getirilmek suretiyle, malın gerçek değeri üzerinden satışa sunulması daha çabuk satılması ve böylece ilan ve ihale masraflarından tasarruf edilerek takibin sürüncemede kalmaması amaçlanmıştır.” (Hükümet Gerekçesi, m. 34).

<sup>427</sup> Aslan s. 113.

düzenleme bulunmamaktadır<sup>428</sup>. Taşınır rehninde, kural olarak, taşınır alacaklının elinde olduğu için, alacaklı satış talebinde bulunurken taşınırı icra dairesine getirmelidir ve satış talebini alan icra memuru da ilk iş olarak rehnin kıymetini takdir etmelidir<sup>429</sup>. Zira icra memuru, taşınırın açık artırma ilanında, taşınır için takdir edilen değeri yazmalıdır (Yön. m. 48). İpoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takipte, m. 150/g'de yapılan atıf doğrultusunda, m. 128'e göre kıymet takdiri yapılacaktır.

Ortaklığın giderilmesi yolu ile satışlarda, Sulh hâkimi, dava aşamasında yaptığı keşifte, aynen taksimin mümkün olup olmadığını araştırır. Burada değer belirlenmesi, kural olarak, ikinci derecede önemli bir konudur. Zira mahkemenin, m. 128 anlamında "kıymet takdiri" görevi yoktur. Mahkemenin yaptığı belirleme, aynen taksim olanağı gözetilerek harca esas alınmak üzere yapılan bir belirlemedir. Bu nedenle, mahkemece takdir olunan kıymet dikkate alınarak ihale yapılırsa, bu durum ihalenin feshi sebebi olabilir. Söz konusu belirleme, satış memurunu bağlamaz ve satış sırasında, yüzde altmışlık değeri tespit için, yeniden ve yöntemine göre kıymet takdiri yapılmalıdır<sup>430</sup>.

### **b) Rüçhanlı Alacakların Karşılanması**

Açık artırma konusu malın ihale edilebilmesi için gereken şartlardan birisi de satış isteyen alacaklının alacağına rüçhanlı olan alacaklar varsa, artırma bedelinin, satış isteyen alacaklıdan önce tatmin edilmesi gereken alacaklıların söz konusu rüçhanlı alacaklarından fazla olmasıdır<sup>431</sup> (m. 115/I, m. 129/I). Bununla beraber, artırma bedelinin, söz konusu alacakların ipotek kapsamında bulunan faizlerini de karşılaması gerekmektedir<sup>432</sup>. Burada rüçhanlı alacak kavramı ile anlaşılması gereken, haciz tarihine bakılmaksızın belirlenen ve kanunen öncelikli kabul edilen

---

<sup>428</sup> 3004 sayılı Kanun ile yapılan değişikikten önce, rehnin paraya çevrilmesi konusunda ortak hüküm olan m. 150/g' de, haczedilen malın değerinin icra müdürü veya bilirkişi tarafından takdir edileceği konusunda, hem taşınır ile ilgili m. 87'ye hem taşınmazlarla ilgili m. 128'e atıf yapılmıştı.

<sup>429</sup> Erturgut s. 105; Mustafaoğlu, H.: İcra-İflas Hukukunda Rehin ve Rehnin Paraya Çevrilmesi Yolu ile Takip (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul 2001, s. 139.

<sup>430</sup> Gökçe s. 617.

<sup>431</sup> 12. HD, 12.03.2001, 3050/4119; 12. HD, 07.11.2000, 16084/16746 (Uyar – İhale nin Bozulması s. 627).

<sup>432</sup> 12. HD, 18.02.1998, 1018/1667 (Uyar – İhale nin Bozulması s. 682).

alacaklar değildir. Örneğin, bir taşınmaz üzerine ipotekten önce haciz konmuş olması durumunda, sonradan kurulan ipoteğin rüçhanlı olduğu söylenemez<sup>433</sup>.

Hukukumuzda, önceden haciz koydurmuş alacaklının satış isteyen alacaklıya göre bir önceliği yoktur<sup>434</sup>. Rüçhanlı alacak olarak ilk akla gelen alacak türü rehin alacaklarıdır<sup>435</sup>. Rehin alacağının rüçhanlı kabul edilebilmesi için, vadesinin gelmiş olması gerekmektedir<sup>436</sup>. Taşınmaz rehni ile güvence altına alınmış ve vadesi gelmiş olan borçlar, alıcıya devredilmezler ve satış bedelinden öncelikle ödenirler (m. 125/III). İİK m. 125/III bir tasfiye hükmüdür. İpoteksiz bir taşınmazın taliplisi daha fazla olacaktır, katılım ve sürülen peyler de bu oranda artış gösterecektir. Bu nedenle, ipotek sahibi alacaklı suskun kalsa veya bulunamasa bile söz konusu ipotek tasfiye edilmelidir<sup>437</sup>.

Bununla beraber, ipotek ile güvence altına alınmış ancak vadesi gelmemiş olan borçlar, m. 129 anlamında rüçhanlı değildirler. İhale bedelinin bu alacakları karşılaması şartı aranmaz ve taşınmaz bu ipotek ile birlikte alıcıya geçer<sup>438</sup> (m. 125/I). Uygulamaya baktığımızda, ipotek ile yükümlü olarak yapılan taşınmaz satışlarına pek sık rastlanılmamaktadır. İpoteğin vadesi gelmemiş olsa bile tüm ipotek bedellerinin, icra müdürü tarafından, alıcılara ödettirildiği görülmektedir. Bu durum kanuna açıkça aykırı olan bir uygulamadır<sup>439</sup>.

Taşınmaz rehinlerinde olduğu gibi bir hükme (m. 125/I), kanunumuzda taşınır rehinleri bakımından yer verilmemiştir<sup>440</sup>. Bu nedenle, rehin hakkı sahibinin alacağı muaccel değilse, söz konusu alacak ihale sırasında alıcıya geçmeyecektir.

---

<sup>433</sup> Uygur s. 5366; 12. HD, 07.05.1981, 3360/4670; HGK, 25.01.1989, 989/792 (Kuru – II s. 1321, dn. 310).

<sup>434</sup> Postacıoğlu s. 473.

<sup>435</sup> Uyar – Taşınmaz s. 340; 12. HD, 07.05.2004, 7346/11720 (Kaçak s. 160-161).

<sup>436</sup> Arslan s. 129, dn. 62; Postacıoğlu s. 473; Uyar – Taşınmaz s. 341.

<sup>437</sup> Gökçe s. 687; Kuru – II s. 1322.

<sup>438</sup> Mustafaoğlu s. 149; Uyar – İhalenin Bozulması s. 592.

<sup>439</sup> Aslan s. 116; Uyar, T.: İcra Hukukunda Rehnin Paraya Çevrilmesi, Manisa 1992, s. 359.

<sup>440</sup> Üzerinde rehin bulunan taşınırların, rehin bedeli karşılanmadan satılamayacağı ile ilgili olarak bkz. 12. HD, 09.12.1997, 13301/13730 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 204).

Müccel olan alacak, açık artırma sırasında karşılama prensibi kapsamında dikkate alınacak ve rehin hakkı sahibi alacaklıya da ödeme yapılacaktır<sup>441</sup>.

Taşınırlar bakımından, hapis hakkı sahibi alacaklının da üzerinde hapis hakkının<sup>442</sup> bulunduğu taşınır üzerinde rüçhan hakkı vardır<sup>443</sup>.

Malın aynından doğan kamu alacaklarının, haciz sahibi veya rehin hakkı sahibi alacaklıların alacaklarına oranla rüçhan hakkı vardır<sup>444</sup>. Zira bir malın satılabilmesi için rüçhanlı alacakların, örneğin rehinli alacakların karşılanması gerektiği ve rehinli alacakların karşılanabilmesi için de öncelikle o malın aynından doğan kamu alacaklarının karşılanması gerektiği için, söz konusu açık artırma konusu malın aynından doğan kamu alacaklarının da m. 129 anlamında rüçhanlı alacak olduğu sonucuna varabiliriz<sup>445</sup>. Genel olarak veraset ve intikal vergisi, taşınırlar bakımından gümrük vergisi, taşınmazlar bakımından ise bina ve arazi vergisi gibi malın aynından doğan kamu alacakları bu kapsamda değerlendirilecektir. Bu tip alacaklar, karşılama prensibi bağlamında dikkate alınmalıdır<sup>446</sup>.

Karşılama prensibi uyarınca, satış talep eden alacaklının alacağına oranla rüçhanı olan alacakların karşılanması gerekir. Eğer takip yapan alacaklı, açık artırma konusu mal üzerinde rehin hakkı olan bir alacaklı ise, kendisinden önce bir rüçhan hakkı sahibi olup olmadığına bakılır<sup>447</sup>. Örneğin, rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takipte, ipotekli alacaklı satış talebinde bulunmuş ise, ihale bedelinin, satış talebinde bulunan ipotekli alacaklının alacağını karşılaması gerekmez<sup>448</sup>.

Açık artırma konusu mal üzerinde birden fazla rehin varsa, bunların ödeme sırası kuruluş tarihlerine göre belirlenir<sup>449</sup> (TMK m. 869/II, m. 948/II). Bu nedenle,

---

<sup>441</sup> Erturgut s. 113; Uyar – İhalenin Bozulması s. 194.

<sup>442</sup> Hapis hakkının etkileri ve cezai yaptırımları hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Keskinci, D.: Türk - İsviçre İcra Hukukunda Hapis Hakkı (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul 2002, s. 84-92.

<sup>443</sup> Erturgut s. 106; Uyar – İhalenin Bozulması s. 193; Üstündağ – İcra s. 253.

<sup>444</sup> Kuru – II s. 1322; Uyar – Taşınmaz s. 340-341.

<sup>445</sup> Uygur s. 5373.

<sup>446</sup> Erturgut s. 107; Kuru – II s. 1322.

<sup>447</sup> Erturgut s. 107.

<sup>448</sup> Mustafaoğlu s. 149; Uyar – Rehin s. 356.

<sup>449</sup> Uyar – İsteme Hakkı s. 20.

örneğin birinci sırada bulunan bir ipotek alacaklısının yapmış olduğu takipte, sonraki sıralarda yer alan ipotek alacaklılarının alacakları dikkate alınmadan, söz konusu malın tahmin edilen değerinin yüzde altmışının ve satış ve paylaşırma giderlerinin karşılanması yeterli olacaktır<sup>450</sup>. Zira kanun koyucu, madde hükmünde, satış isteyen alacağına rüçhanlı olan alacaklar toplamından bahsetmiştir. Bununla beraber, ikinci ve daha sonraki sıralarda bulunan ipotek alacaklılarının takip yapması durumunda, önceki sıralarda yer alan ipotek alacaklılarının alacaklarının karşılanması gerekmektedir<sup>451</sup>. Ancak, takip yapan alacaklı ile aynı sırayı paylaşan rehinli alacaklının alacağının karşılanması gerekli değildir; çünkü, iki alacaklı arasında öncelik bulunmamaktadır<sup>452</sup> (TMK m. 874/II).

Taşınırlar bakımından, karşılama prensibi kapsamında hangi rehinin dikkate alınıp alınmayacağı, hacizli malın istihkak prosedürü (m. 99) içinde belirlenmiş olmasına bağlıdır<sup>453</sup>. Zira taşınır rehninde aleniyet, kural olarak<sup>454</sup>, teslim ile sağlanır (TMK m. 939/I). Taşınmazlarda olduğu gibi tapu sicilinde yapılmış resmi bir tescil (TMK m. 856/I) olmadığı için, icra memuru, taşınır rehininin varlığını kendiliğinden sabit sayamaz ve taraf açıklamaları ile yetinemez. İcra mahkemesinin bu konuda bir karar vermesi gerekir<sup>455</sup>.

Rüçhanlı alacaklılar, açık artırma bedelinin kendi alacaklarını karşılaması prensibinden vazgeçemezler<sup>456</sup>. Karşılama prensibi, sadece rüçhanlı alacaklıları değil, aynı zamanda borçlunun yararını da korumaktadır. Rehinli alacaklının hakkı sabit olmasına rağmen, karşılama prensibi kapsamında dikkate alınmamış ise,

---

<sup>450</sup> Muşul s. 596; Uyar – Taşınmaz s. 342.

<sup>451</sup> Uyar – Rehin s. 357; Uyar – İhaleinin Bozulması s. 592.

<sup>452</sup> Uyar – Taşınmaz s. 342.

<sup>453</sup> Postacıoğlu s. 473.

<sup>454</sup> “Yetkili makamlar tarafından izin verilen kuruluşlar ile kooperatiflerin alacaklarının güvence altına alınması için, zilyetlik devredilmeden de icra dairesinde tutulacak özel sicile yazılmak suretiyle hayvanlar üzerinde rehin kurulabilir. Bu amaçla tutulacak sicil tüzükle belirlenir.” (TMK m. 940/I); “Madenlerden çıkarılan cevherler, arama, (...) ve işletme ruhsat sahibinin Genel Müdürlüğe yazılı müracaatları üzerine bildirildiği şahıslara kabzedilmeksizin rehnedilebilir. Bu durum maden siciline kaydedilir.” (Maden K. m. 39/I); “Rehin hakkı ticari işletme sahibinin veya kredi müessesesinin veya alacaklının yazılı talebi üzerine ticari işletmenin kayıtlı bulunduğu Ticaret veya Esnaf ve Sanatkar Siciline tescil ile doğar.” (TİRK m. 5/I).

<sup>455</sup> Erturgut s. 109.

<sup>456</sup> Kuru – II s. 1206, dn. 29 ve s. 1322; Aksi yönde, açık artırmada verilen en yüksek bedel ipotek alacaklısının alacağını karşılamasa bile, ipotek alacaklısının onay vermesi durumunda ihaleinin yapılabileceği ile ilgili olarak bkz. 12. HD, 05.04.2001, 5067/5841 (Kaçak s. 154, dn. 26).

rüçhanlı alacaklı ihale tarihinden itibaren yedi gün içerisinde ihalenin feshini şikâyet yolu ile isteyebilecektir<sup>457</sup>. Ancak taşınır rehni bakımından, ihaleye katılıp pey sürmeyen rehinli alacaklının ihalenin feshini isteme hakkı yoktur<sup>458</sup>. Zira, kimlerin ihalenin feshini isteyebileceği kanunda sayılmıştır (m. 134/II).

İflas hukuku bakımından bir değerlendirme yaptığımızda, iflas prosedürüne göre yapılan satışlarda, açık artırma bedelinin rüçhanlı alacakları karşılması şartı aranmamalıdır<sup>459</sup>. İİK m. 243'te m. 129'a açık olarak atıf yapılmış olması, bunun aksi bir sonucu meydana getirmez. Zira, iflas idaresi veya iflas dairesi, masa mallarının satışını herhangi bir satış talebi olmadan, bütün alacaklılar adına yapmaktadır<sup>460</sup>. Ortada satış talep eden bir alacaklı olmadığı için, satış isteyen alacaklının alacağına rüçhanı olan alacaklar da olmayacaktır<sup>461</sup>. İflas yolu ile takip yapıldığında, üzerinde rüçhan hakkı bulunan mallar, rüçhan hakları saklı kalmak üzere<sup>462</sup> masaya girecek ve iflas idaresi tarafından en uygun ve en yakın zamanda paraya çevrileceklerdir (m. 185/I, c.1). Bununla beraber, rehin sahibi alacaklı, istediği takdirde iflastan sonra da masaya karşı rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takip yapabilir (185/I, c. 2)<sup>463</sup>. Rehinli alacaklı, iflas dışında bizzat kendisi takip yapsa bile, kendi takibinin satışında da onun alacağının karşılanması şartı aranmamaktadır<sup>464</sup>.

---

<sup>457</sup> Postacıoğlu s. 474.

<sup>458</sup> Erturgut s. 114.

<sup>459</sup> Kuru – II s. 1325; Üstündağ – İflas s. 187.

<sup>460</sup> Üstündağ – İflas s. 186.

<sup>461</sup> Arslan s. 134; Kuru – El Kitabı s. 573.

<sup>462</sup> Hapis hakkı sahipleri, üzerinde hapis hakkı bulunan müflise ait malları bir ay içinde iflas dairesinin emrine vermelidirler. Geçerli bir özre dayanmaksızın müflise ait malları bir ay içinde vermeyen hapis hakkı sahipleri, hapis hakkının sağladığı rüçhan hakkından mahrum kalırlar (Keskinci s. 116).

<sup>463</sup> “Aslında Kanunun 193 üncü maddesinin birinci ve üçüncü fıkrasından çıkan sonuç sarih olmakla birlikte, uygulamada, 185 inci maddede rehinli malların iflas masasına gireceği ve iflas idaresi tarafından satılıp rehinli alacaklıya haklarının verileceği öngörüldüğünden, iflasın açılmasından önce rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takibe başlanmamışsa iflas açıldıktan sonra artık rehinli malın icra dairesi tarafından paraya çevrilmesinin mümkün olmadığı kabul edilmektedir. Bu yorum tarzı rehinli alacaklının hakkına kavuşmasını geciktirmektedir. Onun için, Kanunun 193 üncü maddesinin üçüncü fıkrasındaki kuralı pekiştirmek ve 185 inci maddenin birinci fıkrasına, "...rehin sahibi alacaklı, istediği takdirde iflastan sonra da masaya karşı rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapabilir." hükmünü ilave etmek ihtiyacı duyulmuştur.” (Hükümet Gerekeşi, m. 53).

<sup>464</sup> Erturgut s. 115.



Bu durumda, rehinli alacaklı alacağına tamamen kavuşamayabilir. Rehlinli alacağın tamamını karşılamayan bir satış yapılmış olabilir. Bunun yanında, söz konusu satış bedelinin sadece rehin hakkı sahibi alacaklıya verilecek olması, rüçhan hakkını koruyucu bir düzenlemedir<sup>465</sup>. Ayrıca, rehinli malın, rehinli alacağı karşılamayacağı anlaşılırsa, rehin hakkı sahibi alacaklının talebi ile rehinli mal masadan geçici olarak çıkarılabilir (m. 243/I, m. 185/II).

İflas yolu ile takipte, rüçhanlı alacakların karşılanması şartı aranmamakla birlikte, artırma konusu malın tahmin edilen değerinin yüzde altmışının karşılanması gereklidir (m. 243/I, m. 115/I, m. 129/I). Bu durum borçlunun da yararınadır. Bununla beraber, bu durum takibin ve satış işlemlerinin sürüncemede kalmasına neden olacak ise, alacaklıların talebi ile söz konusu mal, daha elverişli bir yöntem olan, pazarlık yolu ile satılabilir<sup>466</sup> (m. 241/I).

Ortaklığın giderilmesi amacı ile yapılan satışlarda, satış bedelinin rüçhanlı alacakları karşılaması şartı aranmaz<sup>467</sup>. Zira, ortaklığın giderilmesi amacı ile yapılan satışlarda satış isteyen bir alacaklı bulunmamaktadır<sup>468</sup>. Yargıtay da önceki uygulamalarında, ortaklığın giderilmesine karar verilen taşınmazın üzerinde yer alan haczin veya ipoteğin, paydaşın payına isabet eden paraya geçerek sona ereceğini kabul etmiş<sup>469</sup>; ancak daha sonra bu kararından dönerek, taşınmazın haciz veya ipotek ile yükümlü olarak satışının yapılacağını, söz konusu hakların satış bedeli üzerinden devam etmeyeceğini kabul etmiştir<sup>470</sup>. Bu durumda, satış konusu malın tamamı veya paydaşlardan birinin payı üzerinde haciz veya ipotek var ise, taşınmazı almak isteyen kimsenin, hacizli veya ipotekli alacağın taşınmazla birlikte kendisine geçeceğini öngörerek buna göre pey sürmesi gerekmektedir<sup>471</sup>.

---

<sup>465</sup> Aslan s. 120.

<sup>466</sup> Üzerinde rehin hakkı bulunan mallar, ancak rehin hakkı sahibi alacaklıların onayı halinde pazarlık yolu ile satılabilirler (Üstündağ – İflas s. 185).

<sup>467</sup> Kuru – II s. 1325; Uyar – İhalenin Bozulması s. 593; karşı görüş için bkz. Gökçe s. 715-716.

<sup>468</sup> Kuru – El Kitabı s. 572.

<sup>469</sup> 6. HD, 23.06.1955, 3715/3202 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 723).

<sup>470</sup> İİD, 13.02.1967, 1013/1308 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 724).

<sup>471</sup> Aslan s. 121; Uyar – Taşınmaz s. 343.

### c) Satış ve Paylaştırma Giderlerinin Karşılanması

Açık artırma yolu ile satış yapılabilmesi için karşılanması gereken kalemlerden biri de satış ve paylaştırma giderleridir<sup>472</sup>. Bir başka ifadeyle, satışın yapılabilmesi için, artırma konusu malın tahmin edilen değerinin yüzde altmışı veya rüçhanlı alacaklar toplamından hangisi fazla ise, bu bedellerden hangisinin karşılanması gerekiyor ise, bu miktara ayrıca<sup>473</sup> satış ve paylaştırma giderleri de eklenmeli ve teklif edilecek asgari bedel belirlenmelidir<sup>474</sup>.

Satış ve paylaştırma giderlerinden ne anlaşılması gerektiği konusu da önemlidir<sup>475</sup>. Kıymet takdiri sırasında yapılan giderler<sup>476</sup>, keşif ve bilirkişi ücretleri<sup>477</sup>, yedimeine satış tarihine kadar ödenen ücretler<sup>478</sup>, ilan ve tebligat için yapılan giderler<sup>479</sup> bu kapsamda değerlendirilebilir. Eğer aynı dosya üzerinden birden fazla taşınmazın satışı yapılmışsa, yapılan satış masrafları taşınmazlar arasında eşit olarak paylaştırılmalı ve her bir taşınmaza düşen satış masrafı bulunmalıdır<sup>480</sup>. Kesinleşen kıymet takdirinin yapıldığı tarihten itibaren iki yıl geçmişse veya doğal afet ve imar durumunda çok önemli değişiklikler meydana gelmişse yeniden kıymet takdiri istenebilir (m. 128a/II). Bu kıymet takdirine ait olan masraflar da öncekiler gibi satış giderlerine dahil olur<sup>481</sup>.

Satış ve paylaştırma giderlerinin önceden tam olarak belirlenmesi zordur. Bu nedenle, satış ve özellikle paraya çevirme giderleri ortalama ve tahmini bir değer

<sup>472</sup> HGK, 24.03.2004, 12-107/155 "...Alacaklı ve alıcı vekilinin, yaptıkları takip masraflarını talep hakkından vazgeçmesi nedeniyle borçlunun ihalenin feshini istemekte yararı kalmamıştır." (<http://www.kazanci.com.tr>).

<sup>473</sup> 12. HD, 21.05.1998, 5380/5785 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 675).

<sup>474</sup> Artus, A: İhalenin Feshi ve Farkının Tahsili (AD 1943/1-2, s. 300-305), s. 304; Muşul s. 595; Uyar – İhalenin Bozulması s. 590.

<sup>475</sup> Tüm icra masraflarının değil, satış talebinden ihale tarihine kadar yapılmış olan paraya çevirme ve paylaştırma giderlerinin dikkate alınması gerektiği ile ilgili olan bir karar için bkz. 12. HD, 21.02.2006, 386/3116 (Kaçak s. 155-157).

<sup>476</sup> 12. HD, 04.05.1998, 3681/4925 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 676).

<sup>477</sup> 12. HD, 09.06.2006, 9118/12432 (Kaçak s. 203); 12. HD, 26.10.1992, 5529/12559 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 678-679).

<sup>478</sup> 12. HD, 12.03.2002, 3956/4996 (Kaçak s. 66); 12. HD, 19.03.2001, 3673/4602 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 676).

<sup>479</sup> 12. HD, 25.03.1992, 10309/3755 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 676-677).

<sup>480</sup> 12. HD, 12.05.1994, 5857/6447 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 677).

<sup>481</sup> Gökçe s. 718.

üzerinden hesaplanır<sup>482</sup>. Bir görüşe göre<sup>483</sup>, rüçhanlı alacakların olmaması durumunda, açık artırma yolu ile satış yapılabilmesi için satış ve paylaşırma giderlerinin karşılanması gerekmemektedir. İhalenin yapılabilmesi için, malın tahmin edilen değerinin yüzde altmışını karşılayacak bir teklifin yapılmış olması yeterlidir. Zira, ortada rüçhanlı bir alacak bulunmadığı için, tam olarak karşılanması gereken bir alacak da söz konusu olmayacaktır. Yapılan ihale sonucunda elde edilen bedelden, satış ve paylaşırma giderleri öncelikle alınacaktır. Diğer bir görüşe göre ise<sup>484</sup>, ortada bir rüçhanlı alacak bulunmasa bile, satış ve paylaşırma giderleri, artırma konusu malın tahmin edilen değerinin yüzde altmışlık kısmının üstüne eklenmeli ve teklif edilecek asgari miktar bu şekilde tespit edilmelidir.

Yargıtay önceki kararlarında, artırma konusu mal üzerinde rüçhanlı bir alacak bulunmaması durumunda, asgari teklif edilecek miktarın belirlenmesinde, satış ve paylaşırma giderlerinin dikkate alınmasına gerek olmadığına karar vermiştir<sup>485</sup>. Ancak daha sonra verdiği kararlarında, rüçhanlı bir alacak söz konusu olmasa bile, satış ve paylaşırma giderlerinin teklif edilecek en az miktarın belirlenmesinde dikkate alınması gerektiğini söylemiştir<sup>486</sup>.

Kanımızca, Yargıtay'ın da sonradan benimsemiş olduğu ve doktrinde hakim olan ikinci görüş doğrultusunda, açık artırma konusu mal üzerinde rüçhanlı bir alacağın bulunmasında olduğu gibi, bulunmaması durumunda da satış ve paylaşırma giderleri dikkate alınmalıdır<sup>487</sup>. Zira, ihale sonucunda asgari yüzde altmışlık orana ulaşılması, hem alacaklıların hem borçlunun yararına bir hükümdür.

---

<sup>482</sup> Arslan s. 131.

<sup>483</sup> Kuru – II s. 1206, 1319-1320; Kuru/Arslan/Yılmaz s. 345, dn. 5.

<sup>484</sup> Artus s. 304; Arslan s. 130; Erturgut s. 117; Gökçe s. 713-714; Muşul s. 573; Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes s. 238, 247; Postacıoğlu s. 499; Uyar – İhalenin Bozulması s. 591.

<sup>485</sup> 12. HD, 02.12.1980, 7348/8645 (Arslan s. 130, dn. 65).

<sup>486</sup> 12. HD, 19.06.2000, 9791/10144; 12. HD, 30.05.2000, 8239/8792 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 645).

<sup>487</sup> Alacaklının, yapmış olduğu satış giderlerinden feragat etmesi durumunda, yapılan ihale bedelinin satış giderlerini geçmesi gerekmeceği ile ilgili olarak bkz. HGK, 24.03.2004, 12-107/155; 12. HD, 28.06.2004, 13086/17179 (Kuru – El Kitabı s. 571, dn. 15a).

Karşılama prensibi kamu düzeni ile ilgili olduğu için, bu durum gözetilmeden yapılan bir ihalenin feshi, süreye bağlı olmadan talep edilebilir<sup>488</sup>.

### **ç) Karşılama Prensibinin Gerçekleşmesi**

Açık artırma sırasında teklif edilen bedel, artırma konusu malın tahmin edilen değerinin yüzde altmışını, rüçhanlı alacakları, ayrıca satış ve paylaşırma giderlerini de karşılıyor ise, bu şartları taşıyan en yüksek peyi ileri süren alıcıya malın ihale edilmesi gerekir<sup>489</sup>. Artırma konusu mal üzerindeki rüçhanlı alacaklar toplamı ile malın tahmin edilen değerinin yüzde altmışlık oranından hangisi fazla ise, o miktara eklenecek olan satış ve paylaşırma giderleri sonucunda elde edilecek miktar ihalenin yapılabilmesi için gerekli ve yeterlidir. İhale bedelinin sayılan kalemlerin toplamını geçmesi gerekmez<sup>490</sup>. İcra müdürü bu şartlara rağmen malı en yüksek pey sürene ihale etmezse, hakkın yerine getirilmesinden kaçınma söz konusu olacağı için, bu durum nedeniyle icra mahkemesine, süreye bağlı olmadan, şikâyet yoluna başvurulabilir<sup>491</sup> (m. 16/II). İcra mahkemesi, icra müdürüne ihaleyi (yeniden) yapmasını emredebilir (m.17/II). Bununla beraber, İcra Mahkemesi, icra müdürünün sebepsiz olarak yapmadığı işlemi (en yüksek peyi ileri sürmüş olan kişiye ihalenin yapılmasını) kendisi yapamaz<sup>492</sup>.

Açık artırma sırasında teklif edilen bedel, artırma konusu malın tahmin edilen değerinin yüzde altmışını, rüçhanlı alacakları, ayrıca satış ve paylaşırma giderlerini karşılamıyor ise; bir başka ifadeyle, birinci artırmada teklif edilen pey m. 115'teki veya m. 129'daki şartları taşıyorsa, ihale yapılmayacaktır. Taşınır mallar için, en yüksek pey süren taahhüdü ile bağlı kalmaksızın (m. 115/II), beş gün sonra (m.116/I); taşınmazlarda ise, en yüksek pey süren taahhüdü ile bağlı kalmak üzere, on gün sonra (m. 126/II, c. 3; m. 129/II) ikinci artırma yapılır. Karşılama prensibi

<sup>488</sup> 12. HD, 08.10.1996, 10616/11890 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 687-688).

<sup>489</sup> Satışa çıkarılan taşınmazın, mesken ihtiyacı için borçluya verilmek üzere ayrılmasına karar verilen bedelden daha aşağıya ihale edilemeyeceği ile ilgili olarak bkz. 12. HD, 14.12.1993, 15339/19612 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 694).

<sup>490</sup> Artus s. 301; Kuru – II s. 1323; Uyar – Rehin s. 386; 12. HD, 04.02.1997, 545/1102 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 687); Söz konusu kalemlerin toplamının geçilmesi gerektiğini belirten aksi yöndeki bir karar için bkz. 12. HD, 09.07.1981, 4781/6451 (YKD 1982/11, s. 1558).

<sup>491</sup> Erman – Terimler s. 88.

<sup>492</sup> Kuru – El Kitabı s. 573.

gerçekleşmediği halde, icra müdürü artırmayı öngörülen süreler doğrultusunda ertelemeyerek, artırma konusu malın ihalesini yaparsa, ihalenin feshi talep edilebilir<sup>493</sup>.

## 2) İkinci Artırma

Taşınır mallarda, eğer ilk artırmada ileri sürülen en yüksek pey m. 115'teki şartları taşıyorsa, satış, icra müdürü tarafından geri bırakılır ve pey sürenler taahhütlerinden kurtulur (m. 115/II). Bunun üzerine, ilk artırmayı izleyen beşinci günde ve daha önceden belirlenen yerde ve saatte (m. 114/I, c. 2) ikinci artırma yapılır. Beşinci günün resmi tatil gününe rastlaması durumunda, ikinci artırma resmi tatili izleyen ilk iş günü yapılır (m. 116/I)<sup>494</sup>. İkinci artırmanın birinci artırmanın yapıldığı yer ve saatte yapılması şart değildir, icra müdürü farklı yer ve saat belirlemiş olabilir<sup>495</sup>.

Taşınmaz satışlarında, eğer ilk artırmada ileri sürülen en yüksek pey m. 129'daki şartları taşıyorsa, satış, icra müdürü tarafından geri bırakılır. Bunun üzerine, ilk artırmayı izleyen onuncu gün, aynı yerde ve saatte ikinci artırma yapılır (m. 126/II, c. 3). Onuncu günün resmi tatile rastlaması halinde, ikinci artırma günü olarak, tatilin bitimini izleyen ilk iş gününün belirlenmesi ve bu ikinci ihalenin yapılacağı yer, gün ve saatin ilanda açıkça gösterilmesi zorunludur (m. 126/II, c. 4)<sup>496</sup>. Bununla birlikte, gerekli olan durumlarda ikinci artırma, birinci artırmaya göre farklı bir yerde yapılabilir; ancak, bu yer ilanda açıkça gösterilmiş olmalıdır<sup>497</sup>.

<sup>493</sup> Kuru – II s. 1438; Postacıoğlu s. 521; Uyar – Rehin s. 360.

<sup>494</sup> “Maddeyle, ilk artırmada yapılan teklifin malın tahmin edilen kıymetinin yüzde ellisine ulaşmaması, rüçhanlı alacakların ve masrafların toplamını geçmemesi halinde yapılan ilanda, ikinci artırmanın ilk artırmayı izleyen beşinci gün yapılacağı, bunun resmî tatil gününe rastlaması halinde ikinci artırmanın resmî tatili izleyen ilk iş günü yapılacağı hükme bağlanmıştır. Böylece ilgililerin ikinci artırmanın hangi gün yapılacağını önceden kesin bir şekilde bilmelerine imkan verilmiştir.” (Hükümet Gerekçesi, m. 30).

<sup>495</sup> Erturgut s. 118-119; Kuru – II s. 1327.

<sup>496</sup> “İcra ve İflas Kanununun 129 uncu maddesinde yapılan değişikliğe paralel olarak taşınmazlarda artırma ilanının içeriği yeniden düzenlenmiştir.” (Hükümet Gerekçesi, m. 33).

<sup>497</sup> Arslan s. 83; Kuru – II s. 1327.

Birinci artırma ve ikinci artırma sırasında yapılan satış işlemleri bir bütün oluşturduğundan, ikinci artırma için yeni bir artırma şartnamesi düzenlenmesi gerekli değildir. Birinci artırmada yer verilen düzenlemeler burada da geçerlidir<sup>498</sup>.

Taşınmazların açık artırma yolu ile satılmalarında, eğer ilk artırmada satış m. 129'daki şartların sağlanamaması nedeniyle geri bırakılırsa, taşınırlardan farklı olarak, birinci artırmada en yüksek peyi ileri sürmüş olan katılımcı bu teklifi<sup>499</sup> ile bağlı kalacaktır<sup>500</sup> (m. 126/II, c. 3; m. 129/II).

İkinci artırma, birinci artırmadaki yöntemle göre yapılır. Artırma konusu mal, üç defa bağırıldıktan sonra, öngörülen diğer şartların gerçekleşmesi halinde (m. 116/II, m. 129/II) en çok artırana ihale edilir. Taşınmazlarda, ikinci artırmada ileri sürülen en yüksek pey, birinci artırmadakinden fazla ise, bu durumda birinci artırmada en yüksek peyi ileri sürmüş olan katılımcı taahhüdü ile bağlı olmaktan kurtulur ve ihale ikinci artırmada en yüksek pey ileri sürmüş olan katılımcı adına yapılır. Bu durumda, birinci artırmada en yüksek pey sürmüş olan katılımcıya, yatırmış olduğu teminat geri verilir<sup>501</sup>.

Eğer birinci artırmada ileri sürülen ve öngörülen şartları içermediği için kabul edilmeyen en yüksek pey ile ikinci artırmada ileri sürülen en yüksek pey birbirine eşit ise, artırma konusu mal, birinci artırmada en yüksek pey ileri süren katılımcıya ihale edilmelidir<sup>502</sup>. Zira, birinci artırmadaki teklif aşılamamıştır. Ayrıca, taşınmazlar için değerlendirdiğimizde, birinci artırmada en yüksek peyi ileri süren, ancak ileri sürdüğü pey öngörülen şartları taşımadığı için mal kendisine ihale edilmeyen, buna rağmen ikinci artırmada taahhüdü ile bağlı kalmak zorunda olan katılımcıya öncelik tanımak kanun koyucunun getirdiği bir yükümlülüktür (m. 129/II, c. 1).

---

<sup>498</sup> Akyazan s. 51.

<sup>499</sup> Birinci artırmada en yüksek pey sürenin bu peyi ile bağlı olması, ikinci artırmaya fiili olarak katılmamış (hazır bulunmamış) olmasına rağmen devam edeceğinden, yokluğunda yapılan ikinci artırma sonunda, ihale üzerine kalabilecektir (Muşul s. 579).

<sup>500</sup> Kuru/Arslan/Yılmaz s. 369.

<sup>501</sup> Aslan s. 127; Kuru – II s. 1329, dn. 338.

<sup>502</sup> Arslan s. 132.

### a) Karşılama Prensibi

İkinci artırmada, artırma konusu malın ihale edilebilmesi için, ileri sürülen peyin, söz konusu malın tahmin edilen değerinin yüzde kırkını karşılamış olması gerekmektedir. Ayrıca, satış isteyen alacaklının alacağına oranla rüçhanı olan alacaklılar var ise, artırma bedelinin bu alacakların toplamından fazla olması gerekir. Bunun yanında, artırma bedelinin, satış ve paylaşırma giderlerini de geçmesi gereklidir (m. 116/II, m. 129/II, c. 2).

Bir başka ifadeyle, artırma konusu malın tahmin edilen değerinin yüzde kırkı veya rüçhanlı alacaklar toplamından hangisi fazla ise, o miktara eklenecek olan satış ve paylaşırma giderleri toplamı ile bulunacak bedelin, asgari teklif edilebilecek pey olması<sup>503</sup>, ikinci artırmada ihalenin yapılabilmesi için kanun koyucu tarafından öngörölmüş olan geçerlik şartıdır<sup>504</sup>.

Eğer artırma konusu mala oranla rüçhanlı olan alacaklar toplamı, malın tahmin edilen değerinin yüzde altmışından fazla ise ve birinci artırma, teklif edilen en yüksek pey, söz konusu rüçhanlı alacaklar toplamını ve ayrıca satış ve paylaşırma giderlerini aşmadığı için geri bırakılmış ise; ikinci artırmada teklif edilmesi gereken asgari bedel, birinci artırmadaki ile aynı olacaktır<sup>505</sup>. Zira, artırma konusu malın tahmin edilen değerinin yüzde altmışından fazla olan rüçhanlı alacaklar toplamı, doğal olarak malın tahmin edilen değerinin yüzde kırkıdan da fazla olacaktır. Bunun yanında, ikinci artırma nedeniyle ortaya çıkan satış giderleri de eklendiğinde, ikinci artırmada karşılanması gereken asgari bedel, birinci artırmadan fazla olabilecektir. Bununla beraber, birinci ve ikinci artırma için karşılanması gereken asgari ihale bedellerinin aynı olması nedeniyle ikinci artırmanın yapılmasından vazgeçilemez<sup>506</sup>.

---

<sup>503</sup> 12. HD, 05.05.2006, 6952/9980 (Kaçak s. 154).

<sup>504</sup> Aslan s. 128; 12. HD, 16.10.2000, 14591/15135 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 644).

<sup>505</sup> Erturgut s. 120.

<sup>506</sup> Erturgut s. 120.

## b) Karşılama Prensibinin Gerçekleşmesi

İkinci artırmada yapılan işlemler de tutanağa geçirilir. İkinci artırmada sürülen en yüksek pey, kanun koyucu tarafından öngörülen şartları (m. 116/II, m. 129/II, c. 2) sağlamıyorsa veya artırma konusu mal için alıcı çıkmamışsa satış talebi düşer (m. 116/III, m. 129/II, c. 3). Bununla beraber, satış işlemlerinin başlamasını sağlayan ve geçerli olarak yapılmış olan haciz düşmez. Ancak artırma konusu malın tekrar satışa çıkarılabilmesi için, alacaklının yeniden satış talebinde bulunması<sup>507</sup> ve şimdiye kadar yapılmış bütün satış işlemlerinin tekrar yapılması gerekir<sup>508</sup>.

Haczin düşmemesi nedeniyle yeniden satış talep edebilme olanağı, süre ile sınırlandırılmıştır. Taşınır bakımından haciz tarihinden itibaren bir yıl, taşınmazlar için de haciz tarihinden itibaren iki yıl içinde satış talep edilmelidir. Satış talebi düştükten sonra, alacaklı ancak haciz tarihi itibarıyla geri kalan süre içinde yeniden satış isteyebilir<sup>509</sup>. Zira aksi bir düşünce; bir başka ifadeyle, satış talebinin geri alınması ile yeni bir satış isteme süresinin işlemeye başlayacağı düşüncesi, alacaklıya satış isteme süresini dilediği gibi uzatma olanağı verir<sup>510</sup>. Bu durum, İcra ve İflas Kanunu'nda öngörülen sürelerin kesin olduğu ve sözleşme ile değiştirilemeyeceği ilkesine (m. 20) ters düşer. Yargıtay önceki uygulamalarında, geri alma tarihinden itibaren yeni bir satış isteme süresi (bir veya iki yıl) işlemeye başlayacağına dair kararlar vermişken<sup>511</sup>; yeni tarihli karalarında bu düşüncesinden haklı olarak dönmüş ve satış talebini geri almış olan alacaklının, ancak haciz tarihinden itibaren işlemeye başlamış olan süreler (bir veya iki yıl) içerisinde yeniden satış talep edilebileceğine karar vermiştir<sup>512</sup>.

<sup>507</sup> Akyazan s. 18; Kuru – El Kitabı s. 575; Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes s. 240, 248.

<sup>508</sup> Kaçak s. 184; Kuru – II s. 1332; Muşul s. 575; Uyar – İhalelinin Bozulması s. 596.

<sup>509</sup> Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes s. 236.

<sup>510</sup> Kuru – II s. 1184, Uyar – İhalelinin Bozulması s. 69.

<sup>511</sup> 12. HD, 10.04.1986, 9897/4192 (Uyar – İhalelinin Bozulması s. 100).

<sup>512</sup> 12. HD, 10.04.1996, 4713/4953 (Uyar – İhalelinin Bozulması s. 99-100).



Eğer satış talebi geri alındıktan sonra, kalan süre içerisinde satış talebi yenilenmezse<sup>513</sup>, haciz düşer<sup>514</sup> (m. 110). Bununla beraber, rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takip söz konusu olduğunda, haciz yolundan farklı olarak takip düşecektir<sup>515</sup> (m. 150e/II).

---

<sup>513</sup> 15. HD, 20.09.1995, 4346/4835 (YKD 1996/7, s. 1093).

<sup>514</sup> İhale tarihinde tapudaki haczi düşmüş olan alacaklının, yapılmış olan ihalenin feshini isteyemeyeceği ile ilgili olarak bkz. 12. HD, 20.09.2004, 15030/19683 (Uyar – Taraflar s. 23).

<sup>515</sup> Mustafaoğlu s. 135.

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### İHALENİN MADDİ HUKUKA DAYANAN FESİH NEDENLERİ

#### 1. Artırmaya Fesat Karıştırılmış Olması

##### A) Genel Olarak Fesat Karıştırma

İlk olarak fesat kavramının sözlük anlamını incelediğimizde, bu kavramın, bozukluk, karışıklık, kargaşalık ve ara bozuculuk anlamlarını taşıdığını görürüz. Fesat karıştırmak ise, ara bozmak, ortalığı karıştırmaya çalışmak, insanları birbirine düşürecek işler yapmak, hile yapmak anlamlarını taşır<sup>516</sup>.

Açık artırma yolu ile yapılan satışlarda, artırma öncesi yapılan işlemler sırasında veya artırma işlemi sırasında, artırmanın usulüne uygun bir biçimde ilerlemesini engelleyen olumsuz davranışlar söz konusu olursa, artırmaya fesat karıştırıldığından söz edebiliriz<sup>517</sup>. Bir başka ifadeyle, açık artırmanın, kanun koyucu tarafından öngörülen usulde yapılmasını ve bu doğrultuda ihale kararı verilmesini etkileyen durum ve davranışlar, fesat karıştırma olarak nitelendirilebilir<sup>518</sup>. Burada, söz konusu olumsuz davranışların, kasıtlı veya kasıtsız yapılmış olmalarının bir önemi yoktur<sup>519</sup>.

##### B) İhalenin Feshi Nedeni Olarak Fesat Karıştırma

###### I- Genel Olarak

İİK m. 134/II'de, cebri açık artırma yolu ile satışlar bakımından da BK m. 226 hükmünün uygulanacağı ifade edilmiştir. BK m. 226'nın kenar başlığı, "Müzayedenin Butlanı"dır. Söz konusu madde incelendiğinde, madde hükmü ile ifade edilmek istenenin, açık artırmaya fesat karıştırılması durumunda yapılan işlemin iptalinin istenebileceği olduğu anlaşılmaktadır. Kanuna veya ahlaka aykırı

<sup>516</sup> Türkçe Sözlük, Türk Dil Kurumu, Ankara 2005, s. 692.

<sup>517</sup> Kuru – II s. 1440.

<sup>518</sup> Uygur s. 5375.

<sup>519</sup> Arslan s. 137.

tertiplerle artırmayı olumsuz etkilemek suretiyle, artırmaya fesat karıştırılmış olunur (BK m. 226).

BK m. 226 hükmünde yer alan “kanuna aykırılık” kavramı ile ifade edilmek istenen, belli bir kanun hükmünün ihlal edilmiş olması değil, genel olarak hukuka aykırılıktır<sup>520521</sup>. Bir eylemin ne zaman hukuka aykırı kabul edileceği görüşü, bütün hukuk sistemi dikkate alınarak belirlenebilir. Eylemin hukuk kaynaklarından herhangi birine aykırı olması yeterli kabul edilir. Bir eylem kanuna aykırı olabileceği gibi, tüzüklere, yönetmeliklere ve hatta bir kurumun (Örneğin, Adalet Bakanlığı’nın) çıkardığı genelgelere de aykırı olabilir<sup>522</sup>. Burada önemli olan konu, hukuka aykırılıkta, daima emredici kuralların ihlalinin söz konusu olduğudur<sup>523</sup>. Bir başka deyişle, emredici nitelikte olmayan kurallara aykırılık sorumluluğa yol açmaz. Emredici hukuk kuralları, genel olarak, başkalarının can ve malvarlığı güvenliğini koruyucu kurallardır. Bununla birlikte, bir eylemin hukuka aykırı olarak değerlendirilebilmesi için, failin böyle bir kuralın varlığından haberdar olması zorunlu değildir. Zira, “kanunu bilmemek mazeret sayılmaz” ilkesi burada da geçerlidir<sup>524</sup>.

Açık artırma sırasında, artırmanın seyrinin<sup>525</sup>, ahlaka aykırı davranışlar ile olumsuz olarak etkilenmesi de olasıdır. Genel olarak, dürüstlük kurallarına aykırı olan her türlü söz, yazı ve eylem, açık artırmanın ve sonucunun olumsuz olarak etkilenmesi anlamında artırmaya fesat karıştırma olarak değerlendirilebilir<sup>526</sup>.

Hukuka aykırılık, genel olarak ahlaka aykırılığı da kapsar. Bir eylemin ahlaka aykırılık nedeniyle haksız fiil sorumluluğu doğurabilmesi için, sadece ahlaka aykırı olması yeterli olmayıp, “zarara bilerek sebebiyet verme” kastını içermesi de gereklidir. Hukuka aykırılıkta ise, haksız fiil sorumluluğuna yol açması bakımından,

---

<sup>520</sup> Arslan s. 138; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop s. 395.

<sup>521</sup> Türk Borçlar Kanunu Tasarısı’nın, 818 sayılı BK’nun 226. maddesine karşılık gelen 280. maddesinde, “kanuna aykırılık” ifadesi yerine “hukuka aykırılık” ifadesine yer verilmiştir.

<sup>522</sup> Pekcanitez s. 58.

<sup>523</sup> Aşık s. 45.

<sup>524</sup> Kılıçoğlu s. 196.

<sup>525</sup> “İhalenin feshi ancak, ihale tarihine kadar vaki olan usulsüzlükler ve ihale sırasındaki fesat nedeniyle istenebilir...” 12. HD, 14.11.2003, 18939/22574 (<http://www.kazanci.com.tr>).

<sup>526</sup> Akyazan s. 93; Arslan s. 138.

eylemin “zarara kasten veya ihmal sonucu sebep olması” bir önem taşımamaktadır<sup>527</sup>. Hemen belirtmek gerekir ki, cebri icra takibi sırasında gerçekleşen her kanuna ve ahlaka aykırılık ihalenin feshi kapsamı içine girmez; sadece artırmanın seyri ve sonuçlanması ile ilgili olan kanuna ve ahlaka aykırı durumlar bu kapsamda değerlendirilir<sup>528</sup>.

Yapılan özel anlaşmalarla, artırma gününden önce veya artırma sırasında, satışa çıkarılan malın gerçek değerinin bulunabilmesi için açık bir rekabet ortamının oluşmasına ve ulaşılan en yüksek değer üzerinden ihalenin yapılmasına engel olunması, artırmaya fesat karıştırma olarak değerlendirilir<sup>529</sup>. Artırmanın normal koşullarda vereceği sonucu bozmaya yönelik bir takım tedbirlerin alınmış olması da bu bağlamda kabul edilir<sup>530</sup>. Artırmanın sağlıklı şekilde yürütülmesini engelleyen davranışlar da ihalenin feshi nedeni olarak sayılmıştır<sup>531</sup>.

Artırmaya fesat karıştırıldığı iddiası, diğer fesih nedenlerinde olduğu gibi (m. 134/II, c. 3) taraflar gelmediği takdirde evrak üzerinde incelenemez. Fesat nedeninin var olup olmadığı mutlaka duruşma yapılarak tespit edilir<sup>532</sup>. Şikâyet dilekçesinde “fesat iddiası”na yer verilmiş ise, bu durum mutlaka İcra Mahkemesi’nce araştırılmalıdır<sup>533</sup>. Şikâyet eden kişi, eğer dilekçesinde “fesat sebeplerini duruşmada açıklayacağını” bildirmişse, şikâyetçi olan kimseye fesat sebepleri hakkında açıklama yapma olanağı verilmeden davanın<sup>534</sup> sonuçlandırılmaması gerekir<sup>535</sup>.

Açık artırma işlemi ile ilgili olarak ihaleye fesat karıştırıldığı iddiası, her türlü delil ve bu arada tanık delili<sup>536</sup> ile ispat edilebilir<sup>537538</sup>. Bununla beraber,

---

<sup>527</sup> Eren s. 549; Kılıçoğlu s. 197.

<sup>528</sup> Arslan s. 139; Pekcanitez s. 59.

<sup>529</sup> Kuru – El Kitabı s. 604; Üstündağ - İcra s. 285.

<sup>530</sup> Postacıoğlu s. 521.

<sup>531</sup> Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes s. 255.

<sup>532</sup> 12. HD, 27.05.1985, 15496/5173 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 965).

<sup>533</sup> 12. HD, 27.02.1986, 8642/2242 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 963).

<sup>534</sup> Şikâyet, icra ve iflas hukukunda düzenlenmiş kendine özgü bir hukuki çaredir (Pekcanitez s. 34), burada “dava” terimini kullanmamızın nedeni, Yargıtay’ın (kanımızca haksız olarak) dava terimini tercih etmiş olmasıdır; Şikâyetin hukuki niteliği ile ilgili olarak ayrıntılı bilgi için bkz. Pekcanitez s. 20-40; İhalenin feshi talebinin bir dava olmadığı, şikâyet niteliğinde olduğu ile ilgili bir karar için bkz. 12. HD, 27.12.2005, 21865/26223 (Kaçak s. 231).

<sup>535</sup> 12. HD, 11.12.1984, 9465/12807 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 968-969).

<sup>536</sup> Uyar – İhalenin Neticesi s. 803; 12. HD, 21.02.2005, 215/3309 (Kaçak s. 187).

ihaleye fesat karıştırmak aynı zamanda bir suç olarak kabul edildiğinden (m. 345b/I), bu konuda yemin teklif edilemez<sup>539</sup> (HUMK m. 246/II, m. 352).

İhale bedelinin ödenmemesi nedeniyle, icra memuru tarafından m. 118'e veya m. 133'e göre ihalenin bozulmuş olması, ihalenin "fesat nedeniyle" bozulması için şikâyet yoluna gidilmesine engel olmaz<sup>540</sup>. Benzer şekilde, artırma konusu malın tahmin edilen değerinden daha yüksek bir bedelle ihale edilmiş olması, ihalenin "fesat nedeniyle" bozulması için şikâyet yoluna gidilmesine engel olmaz<sup>541</sup>.

Açık artırma ile ilgili olarak, artırmaya fesat karıştırmaya davranışı, artırmayı yöneten memur, borçlu, alacaklı, artırmaya katılanlar veya bu kişiler adına hareket eden üçüncü kişiler tarafından yapılmış olabilir. Buna karşılık, ihaleye kendisi fesat karıştırmış olan kimseler<sup>542</sup>; ihaleye katıldıktan sonra, ihaledeki düzeni bozucu ve fesat sayılacak olayları gördüğü halde ihaleden çekilmeyen ve üzerine ihale yapılan kimseler<sup>543</sup>; diğer alıcılarla anlaşarak ihaleye katılmamış olan kimseler<sup>544</sup> "fesat nedeniyle" ihalenin feshini talep edemezler<sup>545</sup>.

## II- Artırmayı Yöneten Memurun Fesat Karıştırması

Artırmayı yöneten icra memurunun, artırmayı hukuk ve genel ahlak kuralları ile bağdaşmayacak biçimde, artırmaya fesat karıştırmak düşüncesiyle veya dikkatsizlikle (gereken özeni göstermeden) yönetmesi fesih nedeni olarak kabul edilir. İcra memurunun, cezai veya m. 5 anlamında hukuki bir sorumluluğunun

---

<sup>537</sup> Kuru/Arslan/Yılmaz s. 379; Muşul s. 609.

<sup>538</sup> 12. HD, 17.05.1999, 6093/6475 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 930-931); Fesat iddiasına ilişkin olarak gösterilmiş olan tanıkların tümünün dinlenilmemiş olmasının bozma sebebi sayılacağı ile ilgili bkz. 12. HD, 10.12.1986, 4626/14048 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 958-959); Tek bir tanığın ifadesi ile dahi ihaleye fesat karıştırıldığı anlaşılmaması halinde, ihalenin feshine karar verilmesi gerekeceği ile ilgili bkz. 12. HD, 09.05.1983, 6954/7753 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 969-970).

<sup>539</sup> Kuru – El Kitabı s. 604; 12. HD, 03.04.1986, 10088/3838 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 962).

<sup>540</sup> Uyar – Bedelin Ödenmemesi s. 157; 12. HD, 11.07.2006, 12299/15204 (Kaçak s. 197); İİD, 21.01.1964, 390/756 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 976).

<sup>541</sup> 12. HD, 14.06.1993, 5883/10615 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 948).

<sup>542</sup> "Borçlunun olay çıkararak ihale mahalline girmesi ve olayların meydana gelmesine sebebiyet vermesi nedeniyle, Ceza Mahkemesince de bu olay sebebiyle mahkum edildiğinden, kendi fesadına dayalı olarak ihalenin feshini istemesi yasal değildir." 12. HD, 26.04.2002, 6068/8802 (Kaçak s. 212); 12. HD, 05.05.1988, 3781/6029 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 957).

<sup>543</sup> 12. HD, 22.01.1987, 5175/493 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 957-958).

<sup>544</sup> 12. HD, 19.02.2001, 2336/3026 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 919).

<sup>545</sup> Kuru – II s. 1446; Kuru/Arslan/Yılmaz s. 378; Pekcanitez s. 100.

bulunup bulunmaması, memurun artırmayı etkileyen olumsuz davranışının ihalenin feshi nedeni sayılması bakımından önemli değildir<sup>546</sup>. Benzer şekilde, artırmayı yöneten memurun, söz konusu davranışları kendiliğinden veya bir yarar karşılığında yapmış olması önemli değildir; artırma sonucunun olumsuz yönde etkilenmiş olması, böyle bir davranışın ihalenin feshi nedeni sayılması için yeterlidir<sup>547</sup>.

Artırmayı yöneten memurun artırmaya fesat karıştırmasına örnek vermek gerekirse: borçlu ile yapılan anlaşma sonucunda satışın ertelenmiş olduğunun alıcılara da bildirilmesine rağmen, icra müdürü tarafından satışın yapılmış olması<sup>548</sup>; icra müdürünün artırma sırasında şartnameye uygun olmayan bilgiler vermiş olması, (örneğin, satışa konu taşınmaz ikinci sınıf tarihi eser iken, ihale şartnamesinde birinci sınıf tarihi eser olarak gösterilmiş ise, bu durum ihaleye olan ilgiyi ve katılımı azaltıcı nitelikte olduğu için, yapılan ihalenin feshi gerekir<sup>549</sup>); icra memurluğunca satışın durdurulmasına dair verilen kararın, İcra Mahkemesi tarafından satışa on dakika kala kaldırılmış olması, katılımı olumsuz yönde etkileyeceğinden, yapılan ihalenin feshi gerekir<sup>550</sup>; usulsüz tebliğin varlığının kabul edilmesinden sonra, borçluya yapılan ödeme emri tebliği tarihinin düzeltilmesi üzerine borçlunun itirazı takibi durdurmuş olmasına rağmen, takip kesinleşmiş gibi yapılmış olan ihalenin feshi gerekir<sup>551</sup>; satışın durdurulduğunun ilan edilmesinden sonra satış yapılırsa, “fesat nedeniyle” ihalenin feshi gerekir<sup>552</sup>; satış memurunun ileri sürülen peyleri herkese tam olarak duyurmadan, ihaleyi aceleye getirerek yapması<sup>553</sup>; açık artırmanın yapıldığı yerin düzenini ve disiplinini sağlayamaması<sup>554</sup>; satış memurunun kendi adına başkasını ihaleye sokması<sup>555</sup> gibi durumlar artırmaya, artırmayı yöneten memur tarafından fesat karıştırılmasına örnek oluşturur.

---

<sup>546</sup> Arslan s. 139.

<sup>547</sup> Arslan s. 140.

<sup>548</sup> 12. HD, 08.05.2000, 6954/7753 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 929).

<sup>549</sup> 12. HD, 02.04.1996, 2626/4393 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 939-940).

<sup>550</sup> 12. HD, 22.11.1995, 16052/16447 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 941).

<sup>551</sup> 12. HD, 25.05.1988, 4160/6674 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 956).

<sup>552</sup> 12. HD, 21.01.1985, 15/300 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 967-968).

<sup>553</sup> Uyar – İhalenin Bozulması s. 915.

<sup>554</sup> Arslan s. 139.

<sup>555</sup> Arslan s. 140.

### III- Borçlunun Artırmaya Fesat Karıştırması

Hukuka veya ahlaka aykırı olarak, artırma konusu malın daha yüksek bir bedel ile satılması için çeşitli davranışlarda bulunan borçlu, artırmaya fesat karıştırmış kabul edilir<sup>556</sup>. Borçlunun, malın gerçek değerinden daha fazla bedelle ihale edilebilmesi için, artırmayı yöneten memura bu konuda çaba göstermesi için yarar sağlaması veya vaad etmesi, artırmaya katılacak olan kimseleri kendi olanakları ile misafir etmesi bu anlamda artırmaya fesat karıştırma olarak değerlendirilir<sup>557</sup>.

Borçlunun, artırma konusu malın değerini ve ihale bedelini yükseltmek için, malı alma niyeti olmayan kişileri ihaleye dahil edip fiyat arttırması veya örneğin malın bulunduğu alan ile ilgili daha iyi bir imar düzenlemesi yapılacağı yönünde söylemlerde bulunarak gerçeğe aykırı beyanlarda bulunması artırmaya fesat karıştırma olarak değerlendirilir. Bunun yanında, eğer borçlu, ihalenin hiç gerçekleşmemesi veya gecikmesi amacıyla; örneğin, “ağlayanın malı gülene hayır getirmez” gibi söylemlerde bulunursa, bu durumlar da artırmaya fesat karıştırma olarak değerlendirilir<sup>558</sup>.

Borçlu, masrafı kendine ait olmak üzere, şartnameyi dilediği araçlarla ilan edebilir (m. 114/III, c. 2, 126/IV). Bu şekilde yapılan özel ilan ile borçlunun artırmaya katılacak olanları yanıltması olasıdır. Böyle bir durumda, borçlunun ihaleye fesat karıştırdığından söz edilebilir; ancak, yapılan özel ilan nedeniyle hataya düşüldüğünden bahisle ihalenin feshi talep edilememelidir<sup>559</sup>. Zira m. 114/III, c. 3 hükmüne göre, yapılan bu özel ilan, resmi işlemlere etki etmemekte ve böyle bir talep hakkına olanak vermemektedir.

---

<sup>556</sup> Kuru – II s. 1440.

<sup>557</sup> Arslan s. 140.

<sup>558</sup> Arslan s. 140-141.

<sup>559</sup> Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes s. 237; Postacıoğlu s. 484-485.

#### IV- Artırmaya Katılanların Fesat Karıştırması

Artırmaya katılan kimseler, kendi başlarına veya katılan diğer kişiler ile anlaşmak suretiyle artırmaya fesat karıştırabilirler. BK m. 19/II ve m. 20/T'e göre, artırmanın işleyişi ile ilgili olarak rekabeti sınırlayıcı veya ortadan kaldırıcı sözleşmeler geçersizdir. Böyle bir sözleşme ile kararlaştırılan yükümlülüklerin yerine getirilmemiş olmasının (örneğin, vaad olunan paranın ödenmemesi veya az ödenmesinin), ihalenin feshine bir etkisi olmaz. Ahlaka aykırı bir biçimde dürüstlük kurallarına uygun olmayan davranışlarla artırmanın sonucunun etkilenmiş olması, ihalenin feshinin talep edilebilmesi için yeterlidir<sup>560</sup>. Bir başka ifadeyle, taraflar arasında yapılan böyle bir anlaşma ile umulan sonucun elde edilememesinin bir önemi yoktur, açık artırmanın normal koşullar altında yapılmasına engel olunmuş olması yeterlidir.

Bir alıcının, önceden yapılan (birinci ve ikinci) ihalede ileri sürdüğü ve ödemediği peye nazaran, daha sonra m. 133'e göre yapılan ihalede daha az bir peyi ileri sürerek artırma konusu malı alması, iyi niyetle bağdaşmadığı için, sonradan yapılan ihalenin feshi talep edilebilir<sup>561</sup>. İhale bedelinin ödenmemesi nedeniyle<sup>562</sup>, alıcıdan önce en yüksek peyi ileri süren katılımcıya artırma konusu malın teklif edilmesi ve bu kişi tarafından üç gün içinde teklifin kabul edilmemesi veya cevapsız bırakılması (m. 133/c. 2) üzerine, malın icra müdürü tarafından m. 133'e göre tekrar artırmaya çıkarılmasında da aynı durum söz konusu olur<sup>563</sup>.

Artırmaya katılan kimselerin artırmaya fesat karıştırmasına başkaca örnekler vermek gerekirse: ihale sırasında, ihaleye katılmak isteyen kişilerin ihaleye girmelerinin engellenmesi<sup>564</sup>; alıcılara, ihaleden çekilmeleri için para teklif edilmiş olması<sup>565</sup>; ihaleye girmek isteyen kişiler arasında bir anlaşma yapılmış olması ve

---

<sup>560</sup> Arslan s. 141-143.

<sup>561</sup> 12. HD, 19.12.2000, 19477/20303 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 926); 12. HD, 23.10.2000, 15083/15615 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 927).

<sup>562</sup>

<sup>563</sup> Artus s. 302; 12. HD, 08.02.2000, 846/1765 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 927).

<sup>564</sup> Muşul s. 608; 12. HD, 15.05.1986, 12064/5793 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 930).

<sup>565</sup> 12. HD, 18.03.1997, 3032/3239; 12. HD, 26.01.1995, 709/770; 12. HD, 22.10.1990, 7163/10294 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 935).



aralarından sadece birinin ihaleye katılıp malı satın alması<sup>566</sup>; ihale sırasında, bir kısım kişilerin diğer bir kısım kişiler tarafından dövülmüş olması<sup>567</sup>; tarafların, ihaleyi yapacak olan memura, “ihalenin durdurulması” konusunda anlaşmış olduklarını bildirmeleri nedeniyle ihaleye girmek isteyen diğer kimselerin girmekten vazgeçmeleri, ancak buna rağmen ihalenin yapılmış olması<sup>568</sup> örnek olarak gösterilebilir.

Benzer şekilde; alacaklının satıştan feragat ettiğini bildirmesi, bu nedenle diğer alıcıların ihaleye katılmaması, ancak alacaklının bu konudaki tutanağı imzalamadan ihale yerinden ayrılması, bunun üzerine icra memurunun alıcı olmaması nedeniyle ihaleyi ikinci artırma gününe erteleme ve ikinci artırma gününde malın daha düşük bir bedelle ihale edilmesi<sup>569</sup>; alacaklı vekilinin, “satışın durdurulması” konusunda, asıl takibin yapıldığı icra müdürlüğünden satıştan bir gün önce aldığı talimatı, satışı yapacak olan talimat icra müdürlüğüne satıştan bir gün sonra ibraz etmiş olması<sup>570</sup> yapılan ihalenin normal şartlar altında gerçekleşmediğini gösterir ve bu durumda yapılan ihalenin feshi talep edilebilir.

Örnekleri çoğaltmak gerekirse; alacaklı-alıcının, “masraf olmasın, ihaleden ben alıp sana vereyim” diyerek borçluyu kandırması ve bu nedenle borçlunun ihale bedelinin artırılması amacıyla müşteri sağlamasının engellenmiş olması<sup>571</sup>; ihalenin kimin üzerinde kalacağı konusunda alıcılar arasında bir anlaşma yapılmış olması<sup>572</sup>; bir kısım alıcının, satışa çıkarılan taşınmazların nitelikleri hakkında, ihaleye katılmak isteyen diğer alıcıları tereddüde düşürecek beyanlarda bulunması<sup>573</sup>; artırmaya giren alacaklının, diğer taliplilere “ihalenin bittiğini ve taşınmazın kendisine satıldığını” söyleyerek onların satışa girmemelerini sağlaması<sup>574</sup> ihalenin

---

<sup>566</sup> 12. HD, 04.03.1996, 2820/2800 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 940).

<sup>567</sup> 12. HD, 25.10.1994, 12391/13018 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 946-947).

<sup>568</sup> 12. HD, 15.04.1993, 2059/6825 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 949-950).

<sup>569</sup> 12. HD, 16.02.1993, 12950/2900 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 950).

<sup>570</sup> 12. HD, 20.02.1990, 8791/1427 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 954-955).

<sup>571</sup> 12. HD, 09.05.1988, 8910/6177 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 957).

<sup>572</sup> 12. HD, 09.07.1981, 4173/6431 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 964-965); Aynı şekilde, alıcılar ile bir kısım hissedarların, taşınmazın satış bedeli üzerinde yazılı belge ile anlaşmalarının ihalenin feshi sebebi sayılması ile ilgili bkz. 12. HD, 12.04.1979, 2539/3397 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 971).

<sup>573</sup> 12. HD, 17.06.1985, 509/6011 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 965).

<sup>574</sup> 12. HD, 07.06.1977, 5818/5730 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 973-974).

normal koşullar içinde yapılmadığını gösterir ve bu nedenle yapılan ihalenin feshi talep edilebilir.

Artırmaya katılmak isteyen alıcının, satış konusu taşınmaz üzerinde rehin hakkı bulunan bir kimse ile satışa konu taşınmaza önerilecek bedel üzerinde bir anlaşma yapması, onun artırmaya katılmamasını veya kendisinden daha fazla pey sürmemesini, kendisinin daha sonra ona borçludan olan alacağını ödeyeceğini söylemesi, ahlaka aykırı bir biçimde ihaleye fesat karıştırmak olarak değerlendirilir. Zira, böyle bir anlaşma nedeniyle, malın gerçek değeri ile ihale değeri arasında olumsuz bir fark ortaya çıkar ve ihale normal koşullar altında yapılmamış olur<sup>575</sup>.

İhale sırasında nispetiz olarak, normal ölçülerin üzerinde pey sürülmesi, bu nedenle diğer katılımcıların artırmaya katılmaktan çekinmeleri ve böyle bir ihaleden sonra, öngörülen süre (10 günü<sup>576</sup> geçmeyen bir süre, m. 130) içinde ihale bedelinin ödenmemesi üzerine, artırma konusu malın bir önceki en yüksek pey sürene ihale edilmiş olması, ahlaka aykırı olarak ihaleye fesat karıştırmak kapsamında değerlendirilir<sup>577</sup>. Zira söz konusu davranışla, artırma konusu malın, normal değerinden daha düşük bir bedel ile satılma olasılığı ortaya çıkacaktır. Benzer şekilde, tek başına ihaleye katılan bir alıcının, kendi teklifini kendiliğinden artırması; ihaleye girilmesini önleyici, talebi azaltıcı ve taliplileri tereddüde düşürücü bir davranış olduğu için, ahlaka aykırı bir biçimde ihaleye fesat karıştırmak olarak değerlendirilir ve bu nedenle ihalenin feshi talep edilebilir<sup>578</sup>.

---

<sup>575</sup> Arslan s. 143-144.

<sup>576</sup> “Maddeyle, satılan malı alan kimsenin bedeli yirmi gün yerine on günlük mühlet içerisinde ödemesi zorunluluğu getirilerek, sürenin kısaltılması suretiyle takibin hızlandırılması ve alacaklının alacağına daha çabuk ulaşması amaçlanmıştır.” (Hükümet Gerekçesi, m. 37).

<sup>577</sup> 12. HD, 25.05.1995, 7099/7550 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 943); 12. HD, 08.10.1990, 2303/9646 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 944).

<sup>578</sup> 12. HD, 30.09.1986, 15052/9763 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 961).

## V- Artırmaya Üçüncü Kişilerin Fesat Karıştırması

Açık artırma ile yapılan satışlarda, hukuka ve ahlaka aykırı olarak ihaleye fesat karıştıran kimseler, artırma işleminin dışında kalan üçüncü kişiler olabilir veya bu kimseler belli olmayabilir. Burada önemli olan, bir şekilde artırmanın normal seyirinin olumsuz olarak etkilenmiş olmasıdır<sup>579</sup>.

Artırmaya üçüncü kişilerin fesat karıştırmasına örnek vermek gerekirse: ihaleye girmek isteyenlerin, (olay yerine gelen 35-40 kişi tarafından uyarılarak) ihaleye sokulmamaları<sup>580</sup>; taşınmazın çocuk parkı olacağı, belediyece yıkılacağı, istimlak edileceği dedikodusunu yaymak<sup>581</sup>; “ağlayanın malı, gülüne hayır getirmez” şeklinde manevi telkinde bulunulması<sup>582</sup> ihalenin normal şartlarda gerçekleşmesine engel olan nedenlerdir ve bu nedenlere dayanarak, yapılan ihalenin feshi talep edilebilir.

Satış saatine az bir süre kala, artırma yerinde (örneğin adliyede) yapılan bomba ihbarı üzerine, satışın beş dakika gecikme ile başlamış olması nedeniyle artırmaya bazı alıcıların katılamamış olması olasılığı vardır. Böyle asılsız bir ihbar nedeniyle, artırma konusu mal ile ilgili talepleri azaltıcı, potansiyel alıcıların artırmaya katılmasını önleyici ve alıcıların can güvenlikleri bakımından endişe verici nitelikte bir durum ortaya çıkmaktadır. Söz konusu durum, hukuka ve ahlaka aykırı bir şekilde artırmaya fesat karıştırma olarak kabul edileceğinden, yapılan ihalenin feshi talep edilebilir<sup>583</sup>.

Bu konudaki örnekleri çoğaltmak gerekirse: ihaleden önce ve ihale sırasında, tartışmaların çıkması ve olaya polis müdahale etmesi<sup>584</sup>; artırma sırasında, “satılan taşınmazın mezarlık olduğu” şeklinde bağırılması<sup>585</sup> artırmanın normal koşulların dışında yapıldığını gösterir ve bu nedenlere dayanılarak ihalenin feshi talep

---

<sup>579</sup> Arslan s. 145.

<sup>580</sup> 12. HD, 27.01.2000, 17437/907 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 929).

<sup>581</sup> 12. HD, 03.05.1994, 5704/5796; 12. HD, 15.02.1990, 661/1275 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 947).

<sup>582</sup> 12. HD, 24.09.1992, 3484/10790 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 953).

<sup>583</sup> 12. HD, 08.04.1992, 2707/4455 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 954).

<sup>584</sup> 12. HD, 08.04.1982, 2561/2947 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 970).

<sup>585</sup> İİD, 25.02.1958, 1164/1110 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 976-977).

edilebilir. Benzer şekilde, borçlu vekilinin görev ve yetkilerini kötüye kullanarak, müvekkiline ait taşınmazın kendi adına ve ucuz bir bedelle ihalesini sağlaması, hukuka ve ahlaka aykırı olarak artırmaya fesat karıştırma olarak kabul edilir. Kamu düzenini ilgilendiren bir durum söz konusu olduğu için, yapılan ihalenin feshi, süresiz şikâyet yolu ile talep edilebilir<sup>586</sup>.

Tüm bunların dışında, Yargıtay'ın daha önceki uygulamalarına baktığımızda, artırma konusu malın çok düşük bir bedelle (örneğin, tahmin edilen değerinin altıda hatta sekizde biri) satılmasını önlemek ve borçluyu korumak amacıyla, artırma bedelinin çok düşük olduğu ihalelerde, "artırmanın normal şartlar altında yapılmaması" nedenine dayanarak, kendiliğinden bir artırmaya fesat karıştırma örneği ortaya çıkardığını görmekteyiz<sup>587</sup>. Söz konusu uygulama, birinci artırma sonunda öngörülen asgari miktara ulaşamaması nedeniyle yapılan ikinci artırmada, sadece satış isteyen alacağına rüçhanı olan alacakların ve paraya çevirme ve paylaşırma giderlerinin üzerinde bir miktara ulaşılmasının yeterli olduğu dönemde geçerli olan bir uygulamaydı. Ancak, 15.06.1985 tarihinde resmi gazetede yayınlanan ve 15.07.1985 tarihinde yürürlüğe giren 3222 sayılı Kanun'la, hem taşınurlar<sup>588</sup> (m. 116/II) hem taşınmazlar<sup>589</sup> (m. 129/II) bakımından, ikinci artırmalar sırasında malın ihale edilebilmesi için, malın tahmin edilen değerinin asgari yüzde ellisinin sağlanması şartı getirilmiştir. Daha sonra, 25.11.1988 tarihinde resmi gazetede yayınlanan 3494 sayılı Kanun'la, söz konusu asgari sınır yüzde kırka çekilmiştir ve günümüzde de halihazırda yüzde kırklık oran geçerlidir. Dolayısıyla, günümüzde (daha doğrusu, 15.07.1985 tarihinden sonra) borçlunun, Yargıtay'ın önceden öngördüğü gibi bir olumsuzlukla karşılaşma olasılığı bulunmamaktadır. Bu

---

<sup>586</sup> İİD, 27.02.1967, 1330/2031 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 975-976).

<sup>587</sup> 12. HD, 29.01.1980, 9630/582; İİD, 10.07.1973, 7685/7480 (Arslan s. 133, dn. 72).

<sup>588</sup> "Mahcuz malların ihale yoluyla satışında, birinci artırmada kıymetinin %75'ini bulması aranmakta ise de ikinci artırmada mal en çok artıranın üstünde bırakılmaktadır. Bunun sonucu, ikinci artırmada mahcuz mallar büyük çoğunlukla çok düşük fiyatla satılmakta ve borçluların mağduriyetlerine sebebiyet vermektedir. Bu mahzuru bertaraf için, 116. maddenin ikinci fıkrası değiştirilmekte, ikinci artırmada satışın yapılabilmesi için malın tahmin edilen kıymetinin %50'sini bulması şartı getirilmekte ve borçluların aşırı zarar görmesi önlenmektedir." (Hükümet Gerekçesi).

<sup>589</sup> "...116. maddede yapılan değişikliğe paralel olarak 129. madde de ele alınmakta ve aynı gerekçelerle değiştirilmekte gayrimenkul ihalelerinde ikinci artırmada %50 şartı getirilmektedir." (Hükümet Gerekçesi).

nedence, Yargıtay yeni uygulamalarında, taşınmazın düşük bir bedelle satıldığı iddiasını tek başına artırmaya fesat karıştırma olarak değerlendirmemektedir<sup>590</sup>.

Benzer şekilde, karşı tarafın ihaleye girmemesi yönünde sarf edilen ve tehdit unsuru içermeyen sözler<sup>591</sup>; ihaleye katılıp pey sürmüş olan ve ihale üzerine yapılan kişinin daha sonra, “sinirlenerek bu şekilde pey sürdüğünü” ileri sürmesi<sup>592</sup>; hissedarların kendi aralarında veya temin ettikleri kişilerle anlaşılıp, taşınmazın yüksek bir fiyatla satılmasını sağlamak için anlaşma yapmış olmaları<sup>593</sup>, borçlunun kefillerinin, artırmaya aralarından birinin katılıp hepsi adına pey sürmesi konusunda anlaşmış olmaları<sup>594</sup> hukuka ve ahlaka aykırı kabul edilmez ve bu nedenlere dayanarak ihalenin feshi talep edilemez.

---

<sup>590</sup> 12. HD, 07.02.1990, 13794/814 (Uyar – İhaleinin Bozulması s. 955).

<sup>591</sup> 12. HD, 08.11.1995, 14317/15469 (Uyar – İhaleinin Bozulması s. 942).

<sup>592</sup> 12. HD, 25.11.1988, 11537/14298 (YKD 1989/6, s. 843).

<sup>593</sup> 12. HD, 20.01.1984, 10563/333 (Uyar – İhaleinin Bozulması s. 969).

<sup>594</sup> Arslan s. 144.

## **2. Alıcının Malın Esaslı (Önemli) Niteliklerinde Hataya Düşürülmüş Olması**

### **A) Genel Olarak Esaslı Hata Kavramı**

Açık artırma yolu ile paraya çevirme işlemi süresince, alıcının, artırma sonunda ihale ile mülkiyetini kazandığı malın önemli niteliklerinde hataya düşürülmüş olması, m. 134/VI, c. 1 hükmüne göre ihalenin feshi nedeni olarak kabul edilmiştir. Bununla beraber, “esaslı hata” kavramı ile ilgili olarak Kanun’da bir açıklık bulunmamaktadır. Bu nedenle, “esaslı hata” kavramı hakkında bir belirleme yaparken, Borçlar Hukuku alanında yer alan ve sözleşmelerle ilgili geliştirilen görüşlerden yola çıkmak gerekmektedir<sup>595</sup>. Zira, Borçlar Kanunu’nun irade bozukluğu ile ilgili olan hükümleri, sadece sözleşmelerde değil, diğer bütün hukuki işlemlerde ve hukuki işlem benzeri eylemlerde de uygulanır<sup>596</sup>. Ayrıca, “esaslı hata” kavramının içeriğini belirleme konusunda, bilimsel görüşlerden ve yargısal içtihatlardan yararlanılarak da bir sonuca varılabilir<sup>597</sup>.

Borçlar Kanunu’nda da “esaslı hata” kavramı ile ilgili bir tanımlama bulunmamaktadır. Sadece, BK m. 24’te esaslı hata örnekleri dört bent halinde sayılmıştır. Doktrin ise<sup>598</sup>, söz konusu örneklerden hareketle çeşitli esaslı hata tanımlamaları yapmış ve örnekleri çoğaltmıştır. Genel olarak, iş hayatında geçerli olan dürüstlük kurallarına göre, hataya düşen taraf bakımından, sözleşmenin zorunlu unsuru olarak değerlendirilen belli bir özellik ile ilgili bir hata söz konusu ise, esaslı hatanın varlığından söz edebiliriz<sup>599</sup>.

Yine genel olarak, bir kimsenin olayları yanlış algılaması, bunları yanlış değerlendirmiş olması, beklenti ve tahminlerinin isabetsiz olması “hata” olarak değerlendirilir. Bu bakımdan incelediğimizde, hata kavramı daima bilmeme ve istememeyi ifade eder; kasıt, bilme ve isteme unsurlarını içinde barındırmaz. Bununla birlikte, sözleşmelere güven ilkesi gereği, kişinin her hatasını ve

---

<sup>595</sup> Arslan s. 147.

<sup>596</sup> Kılıçoğlu s. 125.

<sup>597</sup> Uyar – İhalenin Bozulması s. 978.

<sup>598</sup> Eren s. 345-354; Kılıçoğlu s. 125-138; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Alttop s. 427-437.

<sup>599</sup> Kuru – El Kitabı s. 604; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Alttop s. 428; von Tuhr s. 281-283.

tahminindeki yanılığını iptal sebebi saymaya olanak yoktur. Bu nedenle, Borçlar Kanunu’muzda sadece “esaslı hata” bir geçersizlik nedeni olarak öngörülmüştür<sup>600</sup>.

Borçlar Kanunu’nun 23. maddesinde, “Akit yapılırken esaslı bir hataya duçar olan taraf, o akit ile ilzam olunamaz.” şeklinde yer alan ifadeye dayanarak, kanun koyucunun her hatayı değil, sadece esaslı hatayı bir iptal sebebi olarak kabul ettiği anlaşılmaktadır.

Esaslı hata durumlarını, beyan hataları ve temel hatası olarak iki grupta toplayabiliriz. Beyan hatalarını da sözleşmenin niteliğinde hata, sözleşmenin konusunda hata, kişide hata ve ivazda hata olarak dört gruba ayırabiliriz<sup>601</sup>. Temel hatasını ele aldığımızda ise, burada iradenin oluşması aşamasında; bir başka ifadeyle, sözleşmenin temelinde ortaya çıkan bir hata söz konusu olduğu için, bu duruma “temel hatası” denilmektedir. Kural olarak, BK m. 24/II’de yer alan “Akdin yalnız saiklerine taalluk eden hata, esaslı değildir.” ifadesinden hareketle, kişilerin sözleşmelerdeki beklentilerinin veya tahminlerinin gerçekleşmemiş olması tek başına bir geçersizlik sebebi oluşturmaz<sup>602</sup>. Ancak kural bu olmakla beraber, bazı durumlarda, iradenin oluşması aşamasında hataya düşülmüş olması ve bunun dikkate alınmaması, oldukça haksız durumlara neden olabilir. Bu nedenle, iradenin oluşması aşamasındaki hataya, belirli şartların varlığı söz konusu olduğunda, istisnai olarak dikkat edilmesi gerekir. Bu şartlar, sözleşmenin kurulmasında, kişinin iradesinin oluşması aşamasında bir hataya düşülmüş olması; kişinin düştüğü hatanın, sözleşmenin esaslı unsurlarıyla ilgili olması; ticari doğruluk kurallarının bu hatayı esaslı saymaya elverişli olmasıdır<sup>603</sup>. Temel hatasının meydana gelmesi için, hata edenin kusurlu olup olmaması bir önem taşımaz<sup>604</sup>.

Bu tanımlamaların tümünden hareketle şunu söyleyebiliriz, eğer hata, iş hayatında (benzer hukuki işlemlerde) geçerli dürüstlük kurallarına göre, artırma konusu malın alıcı tarafından artırma sırasında pey sürerken dikkate aldığı (veya

---

<sup>600</sup> Kılıçoğlu s. 125-126.

<sup>601</sup> “Beyan hatası” kavramı ile ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. Kılıçoğlu s. 127-129; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop s. 433-437.

<sup>602</sup> Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop s. 430.

<sup>603</sup> Kılıçoğlu s. 130; von Tuhr s. 285.

<sup>604</sup> Eren s. 352.

alması gerektiği) belli özelliklere ilişkin ise; bu hata, m. 134/VI anlamında ihalenin feshi nedeni olarak kabul edilen esaslı bir hatadır<sup>605</sup>.

### **B) İhalenin Feshi Nedeni Olarak Malın Esaslı Niteliklerinde Hata**

Açık artıma yolu ile satışta, alıcının ihale sonucunda mülkiyetini kazandığı malın önemli niteliklerinde hataya düşürülmüş olması söz konusu olduğunda; alıcının, borçlar hukuku alanında yer bulan, sözleşmeler ile ilgili irade bozukluğuna ilişkin kurallar ile korunmasına ve bu kuralların uygulama alanı bulmasına her zaman gerek olmayabilir. Eğer alıcı malın önemli niteliklerinde hataya düşmüş (veya düşürülmüş) ise, bunun nedeni, artırma şartnamesinin veya artırma ilanının hatalı veya eksik düzenlenmesi ya da artırmayı yöneten memurun alıcıya malın önemli nitelikleri hakkında tam ve doğru bir bilgi vermemiş olması olabilir. Böyle bir durumda, artırma şartnamesinin veya artırma ilanının kanuna uygun olarak hazırlanmaması (veya yapılmaması) ya da artırmayı yöneten memurun artırma sırasında yolsuzluk yapmış olması olasılığı söz konusu olur<sup>606</sup>. Bu şekilde ortaya çıkmış olan nedenlere dayanarak, İİK hükümlerine göre ihalenin feshi istenebileceğine göre, BK'nda yer alan ve sözleşmeler hakkında uygulanan hataya düşme ve iradenin bozulmuş olması nedenlerine başvurmaya gerek olmayacaktır<sup>607</sup>.

Bir sözleşmede irade bozukluğu söz konusu olduğunda, sözleşmenin doğurduğu hukuki sonuçların bertaraf edilmesi ve bu hukuki sonuçlarla bağlı kalmamak için, bu yöndeki iradenin karşı tarafa iletilmesi yeterlidir (BK m. 31). Cebri açık artırma ile satışta ise, işlemin kamusal işlem niteliğinde olması nedeniyle, ihaleden sonra ortaya çıkan durumun eski hale getirilebilmesi için, ihalenin feshi talebi ile icra mahkemesine başvurmak gerekecektir. BK m. 31'e göre, sözleşmede hataya düşen taraf, sözleşme ile bağlı olmadığını, hatanın anlaşılmasından itibaren bir yıl içinde karşı tarafa bildirirse, sözleşmeyi geçersiz hale getirebilir. Buna karşılık, cebri artırma ile satışta, ihale ile mülkiyet alıcıya geçer<sup>608</sup> (m. 134/I, BK m.

<sup>605</sup> Arslan s. 148; Kuru – II s. 1448; Kuru – El Kitabı s. 604; Uygur s. 5376.

<sup>606</sup> Akyazan s. 93; 12. HD, 21.04.2006, 5711/8612 (Kaçak s. 183); Postacıoğlu s. 482.

<sup>607</sup> Arslan s. 149.

<sup>608</sup> Korkut s. 779.



231/D), dolayısıyla ihale ile ortaya çıkan hukuki durum askıda değildir ve icra mahkemesi ihalenin feshine karar verinceye kadar geçerli olmakta devam eder<sup>609</sup>.

Bu konuyu bir örnekle açıklamamız yerinde olacaktır. Yargıtay'ın önceki uygulamalarına baktığımızda, yapılan ihale sırasında ortaya çıkan bir hatanın, m. 134/VI kapsamında fesih nedenleri mevcut iken, doktrinde haklı olarak eleştirildiği gibi, BK m. 24 ve m. 31 hükümlerine göre değerlendirilmesi gerektiği yönünde kararlar verildiğini görmekteyiz<sup>610</sup>. Örneğin, satış konusu taşınmazın tahmini değerini hesaplamak için sınırları belirlenirken, yanlışlıkla artırma konusu taşınmazın sınırları aşıp komşu taşınmazla birlikte bir değerlendirme yapılmış ve komşu taşınmaz da satış konusu taşınmaz ile birlikte satılmıştır. Burada, hacedilmemiş bir taşınmazın, yanlış düzenlenmiş bir şartname nedeniyle, kanuna aykırı olarak paraya çevrilmesi durumu söz konusudur. Bu durumda, BK m. 24 ve m. 31 hükümlerini uygulamaya olanak yoktur<sup>611</sup>. Bununla beraber, borçlu olmadığı halde taşınmazı ihale yolu ile satışa çıkarılan ve satılan kişi, yapılan ihalenin feshini, süresiz şikâyet yolu ile icra mahkemesinden talep edebilecektir<sup>612</sup>.

### C) Esaslı Hata Durumları

Açık artırma yolu ile satışta, alıcının, malın önemli niteliklerinde hataya düşmüş (veya düşürülmüş) olmasına örnek vermek gerekirse: satışa konu hisse senetlerinin, borsadaki işlem yasağı nedeniyle borsa dışı kaldığının ve ekonomik değer taşımadığının anlaşılması<sup>613</sup>; gerçekte taşınmazın ½ hissesi satışa çıkarıldığı halde, taşınmazın tamamının satışa çıkarıldığı şeklinde bir düzenleme yapılmış olması ve durumu tapu işlemi yapmak üzere başvurduğunda öğrenen alıcının, bu tarihten itibaren ihalenin feshini isteyebileceği<sup>614</sup>; icra müdürlüğünün yazısına göre, imar planında otopark olarak ayrılmış olan yerin, satış ilanında, yedi katlı inşaat

---

<sup>609</sup> Özdil s. 490.

<sup>610</sup> 12. HD, 27.12.1977, 10936/11109 (Arslan s. 150, dn. 11).

<sup>611</sup> Aksi yöndeki uygulama için bkz. İİD, 23.02.1950, 3932/1027 (Arslan s. 150, dn. 12).

<sup>612</sup> Arslan s. 150.

<sup>613</sup> 12. HD, 21.05.1998, 4709/5793 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 982).

<sup>614</sup> 12. HD, 21.09.1995, 9745/11798 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 982).

yapımına uygun olduğunun belirtilmiş olması<sup>615</sup> gibi durumlarda, “esaslı hata” nedeniyle yapılan ihalenin feshi talep edilebilir.

Bunlara ek olarak, şartnamede, satışa çıkarılan bilgisayarın ana işlem kartı ve bilgi depolama parçasının bulunmadığının açıklanmamış olması<sup>616</sup>; satılan taşınmazların ilan edilen imar durumu ile son imar durumu arasında, müşteriye yanıltıcı aykırılık (çelişki) bulunması<sup>617</sup>; alıcının, ihalede satın aldığı taşınmazın imar durumunun değişmiş olduğunu, daha önceden sit alanı içine alınmış olduğunu ve kendisinin bu durumu bilmeden taşınmazı satın aldığını ileri sürerek ihalenin feshini isteyebileceği<sup>618</sup>; satın alınan taşınmazın yüzölçümünün tapu kaydı, şartname ve ilanda belirtilenden daha az olduğunun anlaşılması<sup>619</sup>; taşınmazın ihalesinin, istimlak edildiği belirtilmeksizin yapılması<sup>620</sup>; satın alınan çiftliğin, askeri yasak bölge dahilinde kaldığının sonradan anlaşılması<sup>621</sup> gibi durumlarda da yapılan ihalenin feshini, “esaslı hata” nedenine dayanarak talep etmek mümkündür.

Bununla beraber, Yargıtay uygulamasından ve içtihatlarından yola çıkarak, bazı “hata” hallerinin, yapılan ihalenin feshini, “esaslı hata” nedenine dayanarak, talep etme hakkı vermediğini belirleyebiliriz. Söz konusu durumlara örnek vermek gerekirse; borçlunun oğlu olan şikâyetçinin, satışı yapılan yerin hangi taşınmazla ilgili olduğu konusunda bilgi sahibi olmamasının, hayatın olağan akışına aykırı olacağı ve bu neden ileri sürülerek yapılan ihalenin feshinin talep edilemeyeceği<sup>622</sup>; şartname ve ilanda, satışa çıkarılan taşınmazın parsel numarasının yanlış gösterilmesinin, maddi hatadan kaynaklanan bir durum olması nedeniyle, “esaslı hata” nedenine dayanarak ihalenin feshinin talep edilemeyeceği<sup>623</sup> bu konuya örnek olarak gösterilebilir.

---

<sup>615</sup> 12. HD, 14.09.1993, 8129/13247 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 982-983).

<sup>616</sup> 12. HD, 05.04.1993, 1569/5618 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 983).

<sup>617</sup> 12. HD, 06.11.1985, 12296/9154 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 985-986).

<sup>618</sup> Kuru – El Kitabı s. 605; 12. HD, 25.04.1983, 1783/3164 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 986).

<sup>619</sup> Kuru – El Kitabı s. 605; İİD, 10.03.1958, 1461/1466 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 987-988).

<sup>620</sup> İİD, 25.05.1953, 2485/2734 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 988).

<sup>621</sup> İİD, 11.11.1950, 949/4673 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 988).

<sup>622</sup> 12. HD, 11.12.2000, 19213/19606 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 981).

<sup>623</sup> 12. HD, 04.12.2000, 18547/18994 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 981).

Benzer şekilde, niteliği ilanda “tarla” olarak açıklanan taşınmazı, çok katlı binalar yapmak üzere satın alacak olan kişilerin, taşınmazın niteliği hakkında ayrıca Belediye İmar Müdürlüğü gibi ilgili yer ve kurumlardan bilgi almış olmalarının, hayatın olağan akışına uygun olduğu ve davacıların sübjektif beklentilerinde hataya düşmüş olmalarının ihalenin feshini talep hakkı vermediği<sup>624</sup> de bu konuya bir başka örnek olarak gösterilebilir.

Alıcının, satılan taşınmazın önemli niteliklerinde hataya düşmesi (veya düşürülmesi) ve buna dayanarak yapılan ihaleyi “esaslı hata” nedeniyle feshettirmek istemesi, genel olarak, artırma şartnamesinde veya ilanında artırma konusu malın durumu hakkında tam ve doğru bilgilere yer verilmemesinden kaynaklanır. Bununla beraber, ihalenin feshine neden olabilecek durum, artırmayı yöneten memurun hatalı davranışından kaynaklanmış da olabilir. Örneğin, tellal bulunamaması nedeniyle tellal olarak görevlendirilen mübaşirin, satılan taşınmazın mahalle adını yanlış bağırması durumunda, “esaslı hata” nedeniyle, yapılan ihalenin feshi talep edilebilir<sup>625</sup>.

Esaslı hata nedeniyle ihalenin feshini isteme hakkı, sadece bunu istemekte yararı bulunan alıcıya aittir. Alıcı dışındaki diğer ilgililer (örneğin, alacaklı veya borçlu), böyle bir nedene dayanarak yapılan ihalenin feshini talep edemezler<sup>626</sup>. Zira, böyle bir talepte bulunmaları, “yarar yokluğu” (m. 134/VII) nedeniyle mümkün değildir<sup>627</sup>.

Açık artırma yolu ile yapılan ihalelerde, “malın esaslı niteliklerinde hata” ortaya çıkmasının dışında, m. 134/VI hükmünde yer almayan, hile ve ikrah gibi diğer irade bozukluklarının ortaya çıkması halinde, BK’nun 28. ve devamı maddeleri uygulama alanı bulamayacak; somut olaya göre, borçlu, alacaklı, artırmaya katılanlar, artırmayı yöneten memur veya üçüncü kişilerin artırmaya fesat

---

<sup>624</sup> 12. HD, 13.08.1987, 4143/5822 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 983-985).

<sup>625</sup> 12. HD, 19.01.1978, 41/134 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 986-987).

<sup>626</sup> Uyar – İhalenin Neticesi s. 801.

<sup>627</sup> Uyar – İhalenin Bozulması s. 980.

kariştırmış olması söz konusu olacaktır<sup>628</sup>. Aynı şekilde, gabin de cebri açık artırma ile satışta uygulama alanı bulmaz<sup>629</sup>.

Açık artırma yolu ile ihale edilen bir mal, kamulaştırma, mahkeme kararı veya doğal afet nedeniyle, ihale kararından önce borçlunun mülkiyetinden çıkmış olabilir. Böyle bir durumda, artırmayı yöneten memurun BK m. 20/I'den hareketle sözleşmenin konusuz kaldığını belirleme yetkisi yoktur. Bununla beraber, artırma konusu mal üzerine ihale edilen alıcı, süresiz şikâyet yolu ile icra mahkemesine başvurarak, ihale konusunun mevcut olmadığını tespit ettirebilir<sup>630</sup>.

---

<sup>628</sup> Akyazan s. 77-79; Arslan s. 152-153.

<sup>629</sup> Akyazan s. 79.

<sup>630</sup> Akyazan s. 76.

### 3. İhalenin Feshini İsteme Süresi

#### A) Genel Kural

Cebri açık artırma yolu ile satışlarda, yapılan ihalenin feshini şikâyet yolu ile icra mahkemesinden istemenin süresi, kural olarak, ihale tarihinden itibaren yedi gündür<sup>631</sup> (m. 134/II).

Kanun koyucu, bazı usulsüzlükler ve yolsuzluklar ile ilgili olarak, genel kurala istisna getirerek, ihalenin feshinin icra mahkemesinden istenebilme süresinin, fesih nedeninin öğrenilmesi tarihinden itibaren başlayacağını öngörmüştür<sup>632</sup> (m. 134/VI, c. 1). Bununla beraber, yapılan ihalenin feshinin şikâyet yolu ile isteme süresinin, ihale tarihinden itibaren bir yılı geçemeyeceği belirtilerek, bu duruma bir sınırlama getirilmiştir<sup>633</sup> (m. 134/VI, c. 2). Zira, böyle bir düzenlemenin olmaması, kamusal bir işlem olan ihalenin ve sonuçlarının belirsiz bir süre ile fesih edilebilir durumda kalmasına ve cebri artırmalara olan ilginin ve güvenin sarsılmasına<sup>634</sup> neden olurdu<sup>635</sup>.

Açık artırma öncesi yapılan hazırlık işlemleri sırasında meydana gelen yolsuzlukları, ihaleden önce öğrenmemiş olan ilgili, söz konusu yolsuzlukları en geç ihale günü öğrenmiş kabul edilir (m. 134/II, c. 2).

İhale tarihinden önce yapılan işlemler bakımından, eğer söz konusu işlemin ilgililere tebliği bir zorunluluk değilse veya zorunluluk olmasına rağmen tebligat yapılmamışsa (m. 134/VI, c. 1), o işlemlerle ilgili yolsuzluğun ilgili kişi tarafından,

---

<sup>631</sup> 06.03.1965 tarihinde resmi gazetede yayınlanan 538 sayılı Kanun'la yapılan değişiklikle, BK m. 226'daki on günlük süre, cebri açık artırma yolu ile satışlar bakımından yedi güne indirilmiştir (Kuru – II s. 1465); Bu konudaki Yargıtay uygulamaları için bkz. 12. HD, 06.02.2001, 972/2035; 12. HD, 12.12.2000, 18851/19701 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 1307).

<sup>632</sup> Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes s. 255.

<sup>633</sup> HGK, 05.04.2000, 12-738/730; 12. HD, 24.10.2000, 15213/15756 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 1322-1323).

<sup>634</sup> 06.03.1965 tarihinde resmi gazetede yayınlanan 538 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikten önce, ihalenin feshinin talep edilmesinin belli bir süre ile sınırlanmamış olduğu uygulamalarda temel alınan Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı için bkz. İBK, 16.05.1934, RG, 12.06.1934, sayı: 2801 (Arslan s. 171, dn. 66).

<sup>635</sup> Akyazan s. 87-88; Arslan s. 171.

en geç ihale tarihinde öğrenilmiş olacağı kabul edilir<sup>636</sup>. Bu işlemlere karşı, ihale tarihinden itibaren yedi gün içinde, icra mahkemesinden ihalenin feshi talep edilebilir<sup>637</sup>. Bununla beraber, kendisine satış ilanı tebliği gereken ilgiliye, ilan usulüne uygun olarak tebliğ edilmemişse, bu kişinin ihaleden haberi olamayacağı için, yedi günlük şikâyet süresi, ihale tarihinden itibaren değil, ihalenin yapıldığını öğrendiği tarihten itibaren işlemeye başlar<sup>638</sup>.

İhale tarihinden önce yapılan ve artırmaya hazırlık niteliğinde olan işlemler, eğer ilgililere tebliğ edilmişse (m. 127, m. 128/I gibi), söz konusu işlemler ile ilgili yolsuzluklar, tebliğ tarihinde öğrenilmiş kabul edilir ve ilgilinin tebligattan itibaren yedi gün içinde şikâyet yoluna gitmesi ve bu yolsuz işlemin bozulmasını veya düzeltilmesini (m. 17/I) istemesi gerekir<sup>639</sup>. İlgilinin yolsuz işlem ile ilgili şikâyeti üzerine, şikâyeti inceleyen icra mahkemesi, şikâyeti karara bağlayıncaya kadar, satış işlemini durdurabilecektir (m. 22).

Eğer tebligat usulüne uygun olarak yapılmamışsa; bir başka ifadeyle, usulsüz tebliğ söz konusu ise, kendisine tebligat yapılan kişinin tebliği öğrendiğini beyan ettiği tarih tebliğ tarihi sayılacağından<sup>640</sup> (Teb. K. m. 32/II, Teb. Tüz. m. 51/II); bu kişinin, yapılan yolsuzlukla ilgili olarak, beyan tarihinden itibaren yedi gün içinde icra mahkemesinde şikâyet yoluna başvurması gerekir<sup>641</sup>.

İhale tarihinden önce yapılan ve artırmaya hazırlık niteliğinde olan işlemlerle ilgili yolsuzlukları, kendisine yapılan tebliğ tarihinden itibaren yedi gün içinde (süresiz şikâyet durumları hariç) şikâyet yolu ile icra mahkemesine bildirmeyen ilgili, bir daha bu yolsuzluk nedenine dayanarak yapılan ihalenin feshini talep

---

<sup>636</sup> Kuru/Arslan/Yılmaz s. 377.

<sup>637</sup> Arslan s. 173; Kuru – II s. 1467; 12. HD, 01.02.2001, 957/1602 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 1309-1310).

<sup>638</sup> Kuru – II s. 1467; Pekcanitez s. 69; Uyar – İhalenin Neticesi s. 802; 12. HD, 24.01.2000, 1313/2726 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 1329-1330); Aksi görüş için bkz. Uygur s. 5381.

<sup>639</sup> Kuru – El Kitabı s. 609; Pekcanitez s. 69; Postacıoğlu s. 483.

<sup>640</sup> Pekcanitez s. 70; Ruhi s. 200; HGK, 25.03.1998, 12-233/248 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 1335-1336).

<sup>641</sup> 12. HD, 13.11.1995, 15759/15783 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 1337).

edemez. Zira, hak düşürücü süre nedeniyle, söz konusu işlem kendisi bakımından kesinleşmiştir<sup>642</sup>.

Artırmaya fesat karıştırılmış olması<sup>643</sup> veya alıcının malın önemli niteliklerinde hataya düşmüş (veya düşürülmüş) olması<sup>644</sup> nedenlerine dayanarak, yapılan ihalenin feshini isteme süresi, ihale tarihinden itibaren değil, söz konusu yolsuzlukların öğrenilmesi tarihinden itibaren başlar<sup>645</sup> (m. 134/VI). Zira ifade edilen yolsuzluklar, daha ziyade, ihale tarihinden sonra öğrenilebilen yolsuzluklardır<sup>646</sup>. Bununla beraber, ilgilinin, ihale tarihinden itibaren bir yıl içinde<sup>647</sup> söz konusu yolsuzluğu öğrenmiş olması ve ihalenin feshini talep etmiş olması gerekir<sup>648</sup> (m. 134/VI, c. 2).

Normal sürenin geçmesinden sonra, yolsuz işleme dayanılarak, yapılan ihalenin feshi için şikâyet yoluna başvurulduğunda; icra mahkemesi, ilgilinin yolsuz işlemi öğrendikten sonra yedi gün içinde şikâyet yoluna gidip gitmediğini ve öğrenme tarihini kendiliğinden araştırmalıdır<sup>649</sup>.

İİK m. 134'de yer alan yedi günlük ve bir yıllık süreler hak düşürücü niteliktedir<sup>650</sup>. Bu süreler geçtikten sonra, yapılan ihalenin feshi talep edilemez<sup>651</sup>. Burada, icra mahkemesi (veya ortaklığın giderilmesi amacıyla yapılan satışlarda, sulh hukuk mahkemesi), söz konusu sürelerle uyulup uyulmadığını<sup>652</sup> kendiliğinden

---

<sup>642</sup> Akyazan s. 92; Kuru – II s. 1432; Pekcanitez s. 68.

<sup>643</sup> HGK, 04.10.2000, 12-1267/1246; 12. HD, 14.04.1999, 4415/4764 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 1325-1326).

<sup>644</sup> 12. HD, 29.06.1993, 7377/11757 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 1340).

<sup>645</sup> 12. HD, 09.11.1998, 11896/12296 (YKD 1999/1, s. 51).

<sup>646</sup> Arslan s. 174; Kuru – II s. 1468.

<sup>647</sup> 12. HD, 28.01.2000, 238/1065 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 1327-1328).

<sup>648</sup> Kuru – El Kitabı s. 609; HGK, 05.04.2000, 12-738/730 (Kuru – El Kitabı s. 609, dn. 51).

<sup>649</sup> Arslan s. 178; Kuru – El Kitabı s. 609; Pekcanitez s. 68; Uyar – Usul s. 358; 12. HD, 06.11.2000, 15639/16693 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 1320).

<sup>650</sup> Uyar – İhalenin Neticesi s. 802; 12. HD, 18.01.1994, 53/501 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 1339).

<sup>651</sup> Şikâyet başvurusunun harca tabi olduğu ve harcın yatırıldığı tarihte başvurulmuş olunacağı ile ilgili olarak bkz. 12. HD, 03.03.2006, 916/4211 (Kaçak s. 185).

<sup>652</sup> İhalenin feshinin istenmiş sayılacağı tarihin, İBK, 06.02.1984, 7/3 gereğince ihalenin feshine ilişkin istemin harçlandırıldığı tarih olduğuna ve yedi günlük ve bir yıllık sürelerin geçip geçmediğinin bu tarihe göre belirlenmesi gerektiğine ilişkin bkz. 12. HD, 16.11.1999, 13815/14320; 12. HD, 06.05.1998, 4257/5097 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 1333-1334).

inceleyecektir ve süresinden sonra yapılan bir talebi dinlenebilir olmamasından dolayı reddedecektir<sup>653</sup>.

## **B) Süresiz Şikâyet**

Cebri açık artırma ile ilgili olarak, hazırlık aşamasında veya artırma sırasında, kanun koyucunun öngördüğü emredici kurallar veya kamu düzenini<sup>654</sup> ilgilendiren konular ile ilgili bir yolsuzluk ortaya çıkarsa, söz konusu yolsuzluğa dayanarak süresiz şikâyet yolu ile yapılan ihalenin feshi talep edilebilir<sup>655</sup>. Genel olarak kamu düzenine aykırılık, takibin tarafları ve üçüncü kişiler yararına, kamu yararı gözetilerek konulmuş olan hükümlerin, açık ve ağır biçimde ihlal edilmiş olmasıdır<sup>656</sup>. Bununla beraber, kamusal bir işlem olan ihaleye olan güvenin korunması amacıyla, şikâyet hakkı süresiz kabul edilmiş olsa dahi, yapılan ihalenin feshi, ihale tarihinden itibaren en geç bir yıl içerisinde talep edilmelidir (m. 134/VI, c. 2).

Süresiz şikâyet durumlarına örnek vermek gerekirse: ortaklığın satış yolu ile giderilmesi ilamına dayanarak yapılan ihalelerde, satış memurunca ayrıca kıymet takdiri yapılmadan, sulh hukuk mahkemesince yaptırılmış kıymet esas alınarak ihalenin yapılmış olması<sup>657</sup>; ihaleyi, iflas masası adına, iflas idare memurlarının hepsinin (üç kişi) birlikte yapmamış olmaları<sup>658</sup>; ihale anında mevcut olmayan bir malın ihale edilmesi veya malın herhangi bir yolla borçlunun mülkiyetinden çıkmış olması nedeniyle, yapılan ihalenin hiçbir hukuki sonuç doğurmaması<sup>659</sup>; artırma bedelinin, satış isteyen alacaklının alacağına göre önceliği olan alacakları ve satış ve paylaşırma giderlerini karşılaması gerektiği kuralı kamu düzeni ile ilgili olduğu

---

<sup>653</sup> Arslan s. 180; Kaçak s. 194; Kuru – II s. 1470; Pekcanitez s. 83; Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes s. 80.

<sup>654</sup> Kamu düzenine aykırılık nedeni ile süresiz şikâyet yoluna başvurulabilmesi ile ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. Pekcanitez s. 85-91.a

<sup>655</sup> Arslan s. 178; Pekcanitez s. 84.

<sup>656</sup> Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes s. 81.

<sup>657</sup> 12. HD, 12.12.2000, 18969/19715 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 1310).

<sup>658</sup> 12. HD, 21.01.1998, 14803/264 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 1312).

<sup>659</sup> Arslan s. 178.



için, yapılan ihalenin feshinin süresiz şikâyet yolu ile istenebileceği<sup>660</sup> örnek olarak belirtilebilir.

Bunlara ek olarak, borçluya ait olmayan bir malın (örneğin, bir telefon intifa hakkının) satılmış olması<sup>661</sup>; satışa çıkarılan malın, birinci artırmada %75 (şu an %60) + satış ve paylaşırma giderleri, ikinci artırmada %40 + satış ve paylaşırma giderleri karşılanmadan satılmış olması<sup>662</sup>; cebri icra yolu ile satılan ve net alanı 150 metrekareye kadar olan konutların (KDV K. geçici m. 8'e göre, 31.12.1997 tarihine kadar) alıcıya tesliminin katma değer vergisine tabi olmamasına rağmen, icra müdürünün buna aykırı olarak işlem yapması<sup>663</sup>; borçlu vekilinin, görev ve yetkilerini kötüye kullanarak, müvekkiline ait taşınmazı, yapılan ihalede kendi adına satın alması<sup>664</sup> gibi durumlar da yapılan ihalenin feshinin, süresiz şikâyet yolu ile istenebileceğine örnek olarak gösterilebilir.

---

<sup>660</sup> 12. HD, 08.10.1996, 10616/11890 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 1312).

<sup>661</sup> 12. HD, 07.11.1994, 13564/13736 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 1313-1314).

<sup>662</sup> 12. HD, 05.04.2001, 5067/5841 (Kaçak s. 182, dn. 11); 12. HD, 31.10.1994, 13083/13352 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 1314).

<sup>663</sup> 12. HD, 31.12.1992, 9512/17645 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 1314-1315).

<sup>664</sup> İİD, 27.02.1967, 1330/2031 (Uyar – İhalenin Bozulması s. 1315-1316).

## **SONUÇ**

Borçlu borcunu rızası ile ve zamanında ödemez ise, alacaklı hakkını korumak ve alacağına kavuşmak için devlet yardımına başvurabilir. Alacaklının başvurusu üzerine, borçluya karşı bir icra takibi veya borçlunun iflasa tabi olması durumunda iflas yolu ile takip yapılacaktır. Yapılan icra takibi sonucunda haczedilen mallar paraya çevrilecektir. İflas yolu ile takipte masa malları paraya çevrilir. Rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takip söz konusu ise, rehin konusu mallar paraya çevrilir. Ortaklığın satış suretiyle giderilmesi amacıyla yapılan satışlarda da ortaklık konusu olan mallar İcra ve İflas Kanunu hükümlerine göre paraya çevrilecektir.

İcra takip işleminin en önemli aşamalarından biri olan paraya çevirme ve ihalenin, fesih nedeni olabilecek herhangi bir yolsuz işlem söz konusu olmadan yapılması, takibin bütün ilgililerinin ve kamunun yararına olacaktır.

İhale, kanun koyucunun öngördüğü ve aradığı şartlar çerçevesinde, en uygun peyi süren alıcıya, taşınır veya taşınmazın mülkiyetinin geçtiği aşama ve anı ifade eder. Açık artırma suretiyle satış, paraya çevirme işlemi bakımından hem taşınırlar (m. 114-118) hem de taşınmazlar (m. 123-133) için kural olarak kabul edilmiş bir yöntemdir. Cebri artırmada; malikin rızası olmadan, başkasının yararına, kanun koyucunun öngördüğü şartlara uyararak ve resmi memur aracılığıyla yapılan bir artırma söz konusudur. Bu nedenle cebri artırma ve ihale, özel hukuk karakterli bir satım sözleşmesi değil; bir takip hukuku tasarrufudur ve kamusal bir işlem niteliğindedir.

Çalıştığımız konuyu düzenleyen m. 134'te, "ihalenin neticesi ve feshi" başlığı yer almaktadır. İİK m. 134'te yer alan ihalenin feshi kavramı ile asıl ifade edilmek istenenin, "bir kamusal işlem olan cebri açık artırma ile satışın (ihalenin) hukuka uygunluğunu şikâyet üzerine denetleyen icra mahkemesinin, söz konusu işlemin geçerliliğini etkileyen bir sakatlık belirlemesi halinde, cebri icra işlemini iptal etmesi" olduğu söylenebilir. İİK m. 134 hükmü, "Taşınmazların Satışı" başlığı

altında yer bulmuş olmasına rağmen, söz konusu fesih usulü, taşınırın cebri açık artırma yolu ile satışı bakımından da uygulanır.

İİK m. 134’te ihalenin feshi nedenleri tek tek belirtilerek gösterilmemiştir. İhalenin feshi nedenleri, doktrin ve Yargıtay uygulanmasında, artırmaya hazırlık aşamasındaki hatalı işlemler, ihale yapılması sırasındaki hatalı işlemler, ihaleye fesat karıştırılmış olması ve alıcının taşınmazın önemli nitelikleri hakkında hataya düşmüş (veya düşürülmüş) olması olarak sayılmıştır. Bunun yanında, artırmaya hazırlık işlemleri öncesinde var olan bir kanuna aykırılık veya yolsuzluk nedeniyle de yapılan ihalenin feshi talep edilebilir. Söz konusu durumlar, daha çok, satış talebi ile ilgili fesih nedenleridir.

Burada ifade edilen “satışa (artırmaya) hazırlık işlemleri”nden anlaşılması gereken; artırmaya mümkün olan en fazla katılımı sağlamak ve dolayısıyla en yüksek bedelle alıcı bulmak için yapılan “ilan”, artırma şartlarını içeren “artırma şartnamesi”, “kıymet takdiri” ve özellikle taşınmazlar için önemli olan, taşınmazın üzerindeki mükellefiyetleri belirten “mükellefiyetler listesi”nin hazırlanmasıdır.

Artırma işlemi ile ilgili fesih nedenlerini ele aldığımızda, satış yapacak merci ve memur, satışın yapılacağı yer ve zaman, artırmanın açık olması, artırmanın akışı ve sonucu, artırma sonunda tutanak düzenlenmesi gibi bir takım fiziki şartlarda ortaya çıkabilecek usulsüzlüklerin üzerinde durmak gerekir.

Cebri açık artırma ile satışlarda, ihale kararı verilebilmesi için gereken en az bedel, birinci ve ikinci artırmada değişiklik gösterir. İhale kararı verilebilmesi için taşınırlarda m. 115 ve m. 116’da, taşınmazlarda ise m. 129’da öngörülen oranlara ulaşılması gerekir. Söz konusu asgari değer, her artırma ve satış konusu mal bakımından değişiklik gösterir ve sabit bir değer değildir. Bu değere ulaşılmadan ihale yapılırsa, süresiz şikâyet yolu ile ihalenin feshi talep edilebilir.

Birinci artırma sırasında teklif edilen bedel, artırma konusu malın tahmin edilen değerinin yüzde altmışını, rüçhanlı alacakları, ayrıca satış ve paylaşırma giderlerini karşılamıyor ise; bir başka ifadeyle, birinci artırmada teklif edilen pey m. 115’teki veya m. 129’daki şartları taşıyorsa, ihale yapılmayacaktır.

Taşınır mallar için, en yüksek pey süren taahhüdü ile bağlı kalmaksızın (m. 115/II), beş gün sonra (m.116/I); taşınmazlarda ise, en yüksek pey süren taahhüdü ile bağlı kalmak üzere, on gün sonra (m. 126/II, c. 3; m. 129/II) ikinci artırma yapılır. İkinci artırmada, artırma konusu malın ihale edilebilmesi için, ileri sürülen peyin, söz konusu malın tahmin edilen değerinin yüzde kırkını karşılamış olması gerekmektedir. Ayrıca, satış isteyen alacaklının alacağına oranla rüçhanı olan alacaklılar var ise, artırma bedelinin bu alacakların toplamından fazla olması gerekir. Bunun yanında, artırma bedelinin, satış ve paylaşırma giderlerini de geçmesi gereklidir (m. 116/II, m. 129/II, c. 2).

Açık artırma yolu ile yapılan satışlarda, artırma öncesi yapılan işlemler sırasında veya artırma işlemi sırasında, artırmanın usulüne uygun bir biçimde ilerlemesini engelleyen kanuna ve ahlaka aykırı olumsuz davranışlar söz konusu olursa, artırmaya fesat karıştırıldığından söz edilebilir. Bir başka ifadeyle, açık artırmanın, kanun koyucu tarafından öngörülen usulde yapılmasını ve bu doğrultuda ihale kararı verilmesini etkileyen durum ve davranışlar, fesat karıştırma olarak nitelendirilebilir. Artırmaya fesat karıştırma davranışı, artırmayı yöneten memur, borçlu, alacaklı, artırmaya katılanlar veya bu kişiler adına hareket eden üçüncü kişiler tarafından yapılmış olabilir.

Açık artırma yolu ile paraya çevirme işlemi süresince, alıcının, artırma sonunda ihale ile mülkiyetini kazandığı malın önemli (esaslı) niteliklerinde hataya düşmüş (veya düşürülmüş) olması, m. 134/VI, c. 1 hükmüne göre ihalenin feshi nedeni olarak kabul edilmiştir. Genel olarak, iş hayatında geçerli olan dürüstlük kurallarına göre, hataya düşen taraf bakımından, sözleşmenin zorunlu unsuru olarak değerlendirilen belli bir özellik ile ilgili bir hata söz konusu ise, esaslı hatanın varlığından söz edebiliriz.

Cebri açık artırma yolu ile satışlarda, yapılan ihalenin feshini şikâyet yolu ile icra mahkemesinden istemenin süresi, kural olarak, ihale tarihinden itibaren yedi gündür (m. 134/II). Kanun koyucu, bazı usulsüzlükler ve yolsuzluklar ile ilgili olarak, genel kurala istisna getirerek, ihalenin feshinin icra mahkemesinden

istenebilme süresinin, fesih nedeninin öğrenilmesi tarihinden itibaren başlayacağını öngörmüştür (m. 134/VI, c. 1).

Cebri açık artırma ile ilgili olarak, hazırlık aşamasında veya artırma sırasında, kanun koyucunun öngördüğü emredici kurallar veya kamu düzenini ilgilendiren konular ile ilgili bir yolsuzluk ortaya çıkarsa, söz konusu yolsuzluğa dayanarak süresiz şikâyet yolu ile yapılan ihalenin feshi talep edilebilir. Bununla beraber, kamusal bir işlem olan ihaleye olan güvenin korunması amacıyla, şikâyet hakkı süresiz kabul edilmiş olsa dahi, yapılan ihalenin feshi, ihale tarihinden itibaren en geç bir yıl içerisinde talep edilmelidir (m. 134/VI, c. 2).

Cebri açık artırma ile paraya çevirme işlemi, Kanuna veya olaya aykırı bir durum gerçekleşmeden yapılabilir ise, ihale, herhangi bir fesih nedeni ortaya çıkmadan, en kısa süre içerisinde yapılabilecek ve bu sayede kamusal bir işlem olan ihaleye olan güvenin korunması ve artması sağlanabilecektir. Alacaklı, alacağına daha hızlı bir şekilde kavuşabilecek; aynı şekilde, artırma konusu mal gerçek değerinden satılacağı için borçlu da bu durumdan fayda sağlayacaktır. Bunun yanında, artırma konusu mal üzerinde hakkı olan üçüncü kişilerin, söz konusu hakları da korunmuş olacaktır.

İfade edilen şekilde usulüne uygun bir ihalenin yapılabilmesi için, ihaleyi gerçekleştirmek ile görevlendirilmiş icra memurunun, çalışmamızda değindiğimiz ve fesih nedeni olabilecek durumları da göz önüne alarak, konu ile ilgili tüm kurallara titizlikle uyması ve özen göstermesi gerekmektedir. Bunun yanında, başta borçlu ve alıcı olmak üzere, alacaklıların ve diğer ilgililerin de dürüstlük kurallarına uymaları ve ihalenin yapılması konusunda icra memuruna yardımcı olmaları gerekmektedir.

## KAYNAKÇA

- Akıntürk, Turgut : Borçlar Hukuku – Genel Hükümler/Özel Borç İlişkileri, İstanbul 2005.
- Akyazan, Sıtkı : Cebri İcrada İhale ve İhalenin Feshi, İstanbul 1959.
- Altay, Sümer : Doğru İşlemeyen Bir Kurum: Mükellefiyetler Listesi ve İşlevi (İBD 1994/10-11-12, s. 389-396).
- Aral, Fahrettin : Borçlar Hukuku – Özel Borç İlişkileri, Ankara 2003.
- Arıkan, Mahzar : Gayrimenkul Satımı (AD 1965/2, s. 204-226).
- Arslan, Ramazan : İcra ve İflas Hukukunda İhale ve İhalenin Feshi, Ankara 1984.
- Arslan, Aziz Serkan : İcra ve İflas Hukuku'nda Teminat (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Kırıkkale 2003.
- Artus, Amil : İhalenin Feshi ve Farkının Tahsili (AD 1943/1-2, s. 300-305).
- Aslan, Elif Kısmet : İcra ve İflas Hukukunda Taşınmaz Malların Açık Artırma Yolu ile Paraya Çevrilmesi, İzmir 2004.
- Aşık, İbrahim : İcra Sözleşmeleri, Ankara 2006.

- Berkin, Necmettin M. : Cebri İcra Faaliyetinden Sorumluluk (İHFM 1972/1-4, s. 217-241) (Berkin - Sorumluluk).
- Berkin, Necmettin M. : Tapuda Kayıtlı Olduğu Halde Mükellefiyetler Listesine Geçirilmeyen Haklardan Alıcının Mes'uliyeti (İHFM 1969/1-4, s. 285-293) (Berkin – Mükellefiyetler).
- Devellioğlu, Ferit : Osmanlıca Türkçe Ansiklopedik Lügat, Ankara 2000.
- Ekşi, Nuray : Türkiye’de Yapılan Yabancı Yatırımlara İlişkin Mevzuat Hakkında Genel Değerlendirme, YÜHFD 2004/2, 169-188).
- Eren, Fikret : Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul 2003.
- Erman, Eyüp Sabri : Cebri İcra ve Takip Hukukuna Ait Bazı Terimler (AD 1967/2, s. 71-107) (Erman – Terimler).
- Erman, Eyüp Sabri : Müddetinde Satış İstememenin Hukuki Sonuçları (AD 1976/3-4, s. 214-220) (Erman – Satış).
- Erturgut, Mine : İcra ve İflas Hukukunda Menkullerin Paraya Çevrilmesi, Ankara 2000.
- Gökçe, Ziya : Tüm Yönleriyle İzalei Şüyü Dava ve Takipleri, Ankara 2000.
- Gözübüyük, Şeref/  
Tan, Turgut : İdare Hukuku, İdari Yargılama Hukuku, C. II, Ankara 1999.

- Gürdoğan, Burhan : İcra Hukuku Dersleri, Ankara 1970.
- Gürdoğan, Burhan : Türk-İsviçre İcra ve İflas Hukukunda Rehnin Paraya Çevrilmesi, Ankara 1967.
- Kaçak, Nazif : İcra ve İflas Hukukunda İhale İşlemleri ve İhalenin Feshi Davaları, Ankara 2006.
- Karaca, Ali : İcra Satışlarında İlan (AD 1946/10, s. 1091-1095).
- Keskinci, Derya : Türk - İsviçre İcra Hukukunda Hapis Hakkı (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul 2002.
- Kılıçoğlu, M. Ahmet : Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Ankara 2005.
- Korkut, Halit : İcraen Satışı Yapılmış Gayrimenkullerin Tahliyesine Dair İcra ve İflas Kanunu'nun 135. maddesi (İBM 1943, s. 778-780).
- Kuntman, Osman : Taşınmaz Mal Satışlarına Ait İlanlarda Satışın Adalet Sarayında Yapılacağıının Yazılması Yeterli Midir? (İBD 1970/6-7, s. 370-372).
- Kuru, Baki : İcra ve İflas Hukuku – El Kitabı, İstanbul 2004.
- Kuru, Baki : İcra ve İflas Hukuku, C. II, İstanbul 1990.
- Kuru, Baki/  
Arslan Ramazan/  
Yılmaz Ejder : İcra ve İflas Hukuku, Ankara 2006.



- Mustafaoğlu, Hüsrev : İcra-İflas Hukukunda Rehin ve Rehnin Paraya Çevrilmesi Yolu ile Takip (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul 2001.
- Muşul, Timuçin : İcra ve İflas Hukuku, İstanbul 2005.
- Oğuzman, M. Kemal/  
Öz, M. Turgut : Borçlar Hukuku – Genel Hükümler, İstanbul 2005.
- Oğuzman, Kemal/  
Seliçi, Özer : Eşya Hukuku, İstanbul 2001.
- Olgaç, Senai : Gayrimenkullerin Cebri Satışlarında Artırma Şartnameleri ve Hukuki Özellikleri (AD 1964/5-6, s. 488-502).
- Özdil, Zekai : Taşınmaz Mal Edinmede İyiniyet Kurallarıyla İlgili Yeni Bir Uygulama (YD 1980, C. 6, s. 486-491).
- Özekes, Muhammet : İhale Bedelinin Ödenmemesi Sebebiyle Yapılan Artırma (Tamamlayıcı Artırma) (DEÜHFD 2003/1, s. 167-184).
- Özmumcu, Seda : Cebri İcra Hukukunda Pazarlık Suretiyle Satış, İstanbul 2005.
- Özyeşil, Fatih Mustafa : Haczedilen Malvarlığının Muhafazasına İlişkin Tedbirler (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Ankara 2001.
- Pekcanitez, Hakan : İcra ve İflas Hukukunda Şikâyet, Ankara 1986.

- Pekcanitez, Hakan : 4949 Sayılı Kanunla İcra Hukukunda Yapılan Değişikliklerin Değerlendirilmesi (TBB 2003/49, s. 137- 158) (Pekcanitez – Değerlendirme).
- Pekcanitez, Hakan/  
Atalay, Oğuz/  
Sungurtekin Özkan, Meral/  
Özekes, Muhammet : İcra ve İflas Hukuku, Ankara 2006.
- Pınar, Burak : Yargı ve İcra Harçları, İzmir 2006.
- Postacıoğlu, İlhan E. : İcra Hukuku Esasları, İstanbul 1982.
- Ruhi, Ahmet Cemal : Tebligat Hukuku, Ankara 2006.
- Suntekin, Fatih : Cebri İcra Yoluyla Gayrimenkul İktisap Eden Alıcının İhale Kesinleşinceye Kadar Gayrimenkulle İlgili Masraflar ve Alacaklar Karşısındaki Durumu (ABD 1980/6, s. 704-706).
- Tandoğan, Haluk : Borçlar Hukuku – Özel Borç İlişkileri, C. I/1, Ankara 1984.
- Tekinay, S. S./Akman, S./  
Burcuoğlu, H./Altop, A : Borçlar Hukuku - Genel Hükümler, İstanbul 1993.
- Tercan, Erdal : İflasın Sözleşmelere Etkisi, Ankara 1996.
- Uyar, Talih : İcra Hukukunda İhale ve İhalenin Bozulması, C. 1-2, Ankara 2002.
- Uyar, Talih : İcra Hukukunda Rehnin Paraya Çevrilmesi, Manisa 1992 (Uyar – Rehin).

- Uyar, Talih : Hacedilen Malların Paraya Çevrilmesini İsteme Hakkı (Yasa 1988, C. 11/I, s. 13-22) (Uyar – İsteme Hakkı).
- Uyar, Talih : İcra Hukukunda İhalenin Neticesi ve Feshi (ABD 1975/6, s. 797-807) (Uyar – İhalenin Neticesi).
- Uyar, Talih : İhale Bedelinin Ödenmemesi Sebebiyle İhalenin Feshi (İBD 1976/1-4, s. 156-162) (Uyar – Bedelin Ödenmemesi).
- Uyar, Talih : İhale ve İhalenin Bozulmasının Sonuçları, Prof. Dr. Turgut Kalpsüz'e Armağan, Ankara 2003, s. 955- 966.
- Uyar, Talih : İhale ile Satılan Taşınmazların Tahliyesi (İBD 1986/10-11-12, s. 667-678).
- Uyar, Talih : Taşınmaz Mallara İlişkin İhalenin Yapılması (ABD 1988/3, s. 340-357) (Uyar – Taşınmaz).
- Uyar, Talih : Tetkik Mercisinde Yargılama Usulü (YD 1980/3, s. 339-351) (Uyar – Usul).
- Uyar, Talih : İhalenin Yapılması Sırasında Hatalı İşlemlerle İlgili Bozma Kararı (ABD 2001/3, s.65-92) (Uyar – Hatalı İşlemler).
- Uyar, Talih : İhalenin Bozulması Davasının (Şikâyetinin) Tarafları (THD 2006/3, s. 17-26) (Uyar - Taraflar).
- Uygur, Turgut : Borçlar Kanunu – Sorumluluk ve Tazminat Hukuku, C. 5, Ankara 2003.

- Üstündağ, Saim : İcra Hukukunun Esasları, İstanbul 2004.
- Üstündağ, Saim : İflas Hukuku, İstanbul 2006.
- Üstündağ, Saim : 12. Hukuk Dairesinin Bir Kararı Üzerine Düşünceler (İBD 1975/11-12, s. 957-992) (Üstündağ – Düşünceler).
- von Tuhr, Andreas : Borçlar Hukukunun Umumi Kısmı, C. 1-2, Ankara 1983, (Çev.: Cevat Edege).
- Yavuz, Cevdet : Borçlar Hukuku Dersleri – Özel Hükümler, İstanbul 2000.
- Yılmaz, Ejder : Hukuk Sözlüğü, Ankara 2004.