



**T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
TAPU VE KADASTRO UZMANLIK TEZİ**



**TAŞINMAZLARLA İLGİLİ İHALELERİN FESHİ VE REDDİ
KARARLARININ TAPU SİCİLİNE UYGULANMASINDA
KARŞILAŞILAN SORUNLAR VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ**

Rabia YARDIM EMRE

43230

Danışman

Derya TAŞKIRAN

Tapu ve Kadastro Uzmanı

Ankara

2016



**T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
TAPU VE KADASTRO UZMANLIK TEZİ**



**TAŞINMAZLARLA İLGİLİ İHALELERİN FESHİ VE REDDİ
KARARLARININ TAPU SİCİLİNE UYGULANMASINDA
KARŞILAŞILAN SORUNLAR VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ**

Rabia YARDIM EMRE

43230

Danışman

Derya TAŞKIRAN

Tapu ve Kadastro Uzmanı

Ankara

2016



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü



BİLİMSEL ETİK SAYFASI

Tapu ve Kadastro Uzman Yardımcıları Uzmanlık Tezi Hazırlama ve Yazım Kılavuzuna uygun olarak hazırlanan bu tezin proje safhasından sonuçlanmasına kadarki bütün süreçlerde bilimsel etik kurallarına riayet edildiğini, görsel, işitsel ve yazılı tüm bilgi ve sonuçların bilimsel ahlak kurallarına uygun olarak sunulduğunu, başkalarının eserlerinden yararlanılması durumunda ilgili eserlere bilimsel normlara uygun olarak atıfta bulunulduğunu, atıfta bulunulan eserlerin tümünün kaynak olarak gösterildiğini beyan ederim.

Rabia YARDIM EMRE



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü



Tapu ve Kadastro Uzmanlık Tezi Kabul Formu

Rabia YARDIM EMRE tarafından hazırlanan “Taşınmazlarla İlgili İhalelerin Feshi Ve Reddi Kararlarının Tapu Siciline Uygulanmasında Karşılaşılan Sorunlar Ve Çözüm Önerileri” başlıklı bu çalışma 11/05/2017 tarihinde yapılan savunma sınavı sonucunda oybirliği/oyçokluğu ile başarılı bulunarak, Tez ve Yeterlik Sınavı Komisyonu tarafından Tapu ve Kadastro Uzmanlık Tezi olarak kabul edilmiştir.

Unvanı	Adı Soyadı	İmza
Genel Müdür Yardımcısı V.	Başkan Ömer Sinan BAYÇELEBİ	
Tapu Dairesi Başkanı	Üye Adnan KAHVECİ	
Kadastro Dairesi Başkanı	Üye Güngör GÜZEL	
Tapu ve Kadastro Uzmanı	Üye Veysel KOZ	
Tapu ve Kadastro Uzmanı	Üye Gökhan ÇANAKÇI	

ÖN SÖZ

İcra mahkemelerince ya da ortaklığın giderilmesi davalarında sulh hukuk mahkemelerince, taşınmazlarla ilgili ihalelerin feshine veya feshin reddine karar verilmesi halinde tapu siciline tescil hususunda kararın uygulanması bakımından sorunlar ortaya çıkabilmektedir. Kararın tapu siciline uygulanabilir olup olmadığı, verilen kararın içeriğinin yeterli olup olmadığı, cebri icra ile satılan taşınmazın ya da taşınmaz üzerindeki hakkın tescile uygun olup olmadığı konularında sorunlar doğabilmektedir.

Kararların uygulanabilirliği ve içerik bakımından değerlendirilmesi sonucunda tapu siciline tescil edilmesi gereken ihalenin kesinleşmesi ile tescilin sağlanmasını ya da tescil edilmiş bir hakkın geri alınmasını gerektiren ihalelerin feshi ya da reddi kararlarının, tapu sicilinde uygulanması konusunda, mevcut sorunlar ışığında ele alınması ve hukuki olarak değerlendirilmesi sonucunda, sorunlara çözüm önerileri getirilmek istenmiştir.

Tezin hazırlanmasında yol gösteren ve yardımlarını esirgemeyen Tapu ve Kadastro Uzmanı Derya TAŞKIRAN'a, yine yardımlarını esirgemeyen Tapu Dairesi Başkanlığı çalışanlarına ve hazırlanma sürecinde yanımda olan aileme teşekkürlerimi sunuyorum.

RABİA YARDIM EMRE

ÖZET

Taşınmazlar, bireylerin malvarlığı değerlerinin en önemlilerini oluşturur. Taşınmazların hukuki açıdan korunması tapu sicilinde tescil ile sağlanmaktadır. Taşınmazların cebri satış ile satılması durumunda her ne kadar tescilsiz kazanım sağlansa bile tasarruf hakkının kullanılması bakımından tescil gereklidir. Taşınmazlar ile ilgili yapılan ihalelerin kesinleşmesi ile tapu sicilinde tescil gerçekleştirilir.

Taşınmazların ihale ile satılmasında kanunen yapılması gerekenler, ihaleye hazırlık ve ihalenin nasıl gerçekleştirileceği anlatılarak, ihaleye hazırlık ve ihale sırasında meydana gelebilecek ve ihalenin feshine sebep olabilecek durumlar belirtilmiştir.

Taşınmazlar hakkında yapılan ihalenin icra müdürünce geri alınması ya da mahkemece feshine karar verilmesi durumunda tapu sicilinde tescilin geri alınması ve mahkemece fesih talebinin reddedilmesi durumunda kesinleşen ihalenin tescili konusunda meydana gelebilecek sorunlar ve çözüm önerileri, kararların uygulanmasında özellikle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı birimlerine yansıyan sorunlardan yola çıkılarak açıklanmıştır.

Anahtar Kelimeler: Cebri Satış, İhale, İhalenin Feshi, Mahkeme Kararı, Tapu Sicilinde Tescil

ABSTRACT

Real estates are the most important things of individuals' asset value. Legally protecting of real estates are provided with registration in the land registry. Much as nonregistered acquisition is provided in case of sale with forced sale of real estates, registration is obligatory with regard to exercise of right of disposition. Registration in the land registry is carried out after finalization of auction carried out about real estates.

By telling things which are legally carried out on be sold of real estates by auction, preparation for auction and how to do auction, circumstances which may take place during preparation for auction and auction and cause cancellation of the auction indicate.

Disputes which are taken place about in case of withdrawal of auction carried out about estates by bailiff or cancellation of the auction by court withdrawal of registration in the land registry and in case of dismissal of application for cancellation by court registration of finalization of auction and solution offers are explained based on disputes which particularly reflect on General Directorate of Land Registry and Cadastre Department of Land Registry Office units.

Key Words: Real Estate, Forced Sale, Auction, Cancellation Of The Auction, Registration In The Land Registry.

İÇİNDEKİLER

BİLİMSEL ETİK SAYFASI.....	i
Tapu ve Kadastro Uzmanlık Tezi Kabul Formu	iii
ÖN SÖZ.....	iii
ÖZET	iv
ABSTRACT	v
İÇİNDEKİLER.....	vi
KISALTMALAR	ix
GİRİŞ.....	1
BİRİNCİ BÖLÜM.....	3
I. TAŞINMAZLARIN İHALE SURETİYLE SATIŞI.....	3
A. SATIŞ TALEBİ VE MÜDDETİ	3
B. ARTIRMA ŞARTLARI VE İLANI.....	5
1. Artırma Şartları	5
2. Artırma İlanı, Hazırlık ve İhtar	7
C. MÜKELLEFİYETLER, KIYMET TAKDİRİ VE KIYMET TAKDİRİNE İLİŞKİN ŞİKAYET	10
1. Mükellefiyetler.....	10
2. Kıymet Takdiri.....	11
3. Kıymet Takdirine İlişkin Şikayet.....	13
D. İHALENİN YAPILMASI VE ÖDEME SÜRECİ.....	14
1. İhalenin Yapılması	14
2. Ödeme Süreci.....	16
İKİNCİ BÖLÜM	18
II. TAŞINMAZ İHALELERİNİN FESHİ	18
A.İHALE BEDELİNİN ÖDENMEMESİ SEBEBİYLE İCRA MÜDÜRLÜĞÜNCE İHALENİN KALDIRILMASI	18
B. İHALENİN MAHKEME TARAFINDAN FESHİ.....	21
1.İhalenin Feshinde Görevli ve Yetkili Mercî	22
a. İhalenin Feshinde Görevli Mercî.....	22
b. İhalenin Feshinde Yetkili Mercî.....	23
c. Görevsiz ve Yetkisiz Mahkemeye Dava Açılması	23

2. İhaleenin Feshini Talep Etme Süresi	24
3. İhaleenin Feshi Davasının Tarafları	26
a. İhaleenin Feshini Talep Edebilecek Kişiler (Şikayetçi)	26
b. İhaleenin Feshinde Karşı Taraf (Şikayet Olunan).....	27
4. İhaleenin Feshi Talebi	28
3. İhaleenin Feshi Talebinin İncelenmesi	30
C. İHALENİN FESHİ SEBEPLERİ	31
1. Satış Talebi ile İlgili İhaleenin Feshi Sebepleri	32
2. Artırmaya Hazırlık Döneminde Yapılan İşlemler ile İlgili Sebepler.....	32
3. İhaleenin Yapılması Sırasındaki Usulsüzlüklerle İlgili Fesih Sebepleri	33
4. Satılan Malın Esaslı Niteliklerinde Hataya Düşülmesi.....	34
5. İhaleye Fesat Karıştırma Sebebiyle Fesih.....	36
D. İHALENİN FESHİNİN SONUÇLARI	38
1. İhaleenin Feshi Talebi Üzerine Verilen Karar	38
a. İhaleenin Feshinin Reddi Kararı	38
b. İhaleenin Feshi Kararı	39
c. Kanun Yolu ve Kararın Kesinleşmesi	39
2. İhaleenin Feshi Kararının Kesinleşmesinin Etkileri	40
a. İhaleenin Feshi Talebinin Reddi Kararının Kesinleşmesinin Etkileri.....	40
b. İhaleenin Feshi Kararının Kesinleşmesinin Etkileri	42
ÜÇÜNCÜ BÖLÜM.....	44
III. İHALENİN FESHİ VE FESHİNİN REDDİ KARARLARININ TAPU SİCİLİNDE UYGULANMASINDA KARŞILAŞILAN SORUNLAR VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ	44
A. KARARLARIN UYGULANMASINDA KARŞILAŞILAN SORUNLAR VE ÇÖZÜMLERİ.....	44
B. UYGULAMAYA YANSIYAN SORUNLAR VE ÇÖZÜMLERİ	45
1. İhaleenin Kesinleşmesi ile Alıcı Adına Yapılan Tescilin, Mahkemece İhaleenin Feshi Kararı Nedeniyle Geri Alınarak Tescilin Eski Malik Adına Yapılması ve Taşınmaz Üzerinde Terkin Edilen Takyidatların Durumu	45
2. İhale Kararının Tescilinden Sonra İhaleenin Feshedilmesi ve Kararın Tapu Siciline Tescili Hususunda İcra Müdürlüğünce Tapu Müdürlüğüne Yazılacak Tescil Yazısının İçeriği	49
3. İhale ile Taşınmaz Üzerinde Kayıtlı Olan İntifa Hakkının Satılması, İhaleenin Kesinleşmesi ile Tapu Siciline Alıcı Adına Tescilin Tapu Müdürlüğünce Reddi ve Ret	

Kararı Neticesinde İhaleinin Feshi Talebinin Mahkemece Reddi Kararının Kesinleşmesi Sonrasına Tapu Sicilinin Durumu.....	53
SONUÇ.....	60
KAYNAKÇA	63

KISALTMALAR

a.g.e.	Adı geçen eser
E.	Esas
HD.	Hukuk dairesi
HMK	Hukuk Muhakemeleri Kanunu
İİK	İcra ve İflas Kanunu
K.	Karar
T.	Tarih
TCK	Türk Ceza Kanunu
TKGM	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
TMK	Türk Medeni Kanunu
TOKİ	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
s.	Sayfa
vd.	Ve devamı
Y.	Yargıtay

GİRİŞ

İcra ve iflas hukukunun uygulanması kapsamında haczedilen ve ortaklığın giderilmesi davalarında ortaklığa ait taşınmazların satışına karar verilmesi durumunda icra memuru veya satış memuru tarafından yapılan cebri satışlar neticesinde, taşınmaz mülkiyeti tapu siciline yapılacak kayıttan önce cebri satışın yapıldığı ihalenin kesinleşmesi ile kazanılmaktadır. Bu tescilsiz kazanım halinde tapu siciline yapılacak olan tescil açıklayıcı nitelikte olmasına rağmen yeni malik tasarruf hakkını ancak bu tescil ile kullanabilmektedir. Taşınmazın kullanımını sağlayan tescil, ihalenin geri alınması, feshi ya da feshinin reddedilmesi durumunda, karara göre şekil almaktadır.

Taşınmaz ihalelerine hazırlık ve satış aşamaları İcra ve İflas Kanununda düzenlenmiştir. Türk Medeni Kanununda, ortaklığın giderilmesi davalarında satışa karar verilmesi durumunda da İİK'nın cebri satışa ilişkin kurallarına atıf yapılarak bu kuralların uygulanacağı belirtilmiştir.

Taşınmazların ihale suretiyle satışı hazırlık aşamasından başlanılarak anlatılmış, satış talebinin şekli, süresi, artırma şartnamesinin içeriği, artırma şartları, ilanı, taşınmaz üzerindeki mükellefiyetler, taşınmazın kıymet takdirinin yapılması ve kıymet takdirine şikayet yoluna gidilmesi, kıymet takdirinin kesinleşmesi, ihalenin yapılması ve ihale bedelinin ödenmesi ayrıntılı olarak ele alınmıştır. İhaleye hazırlık ve ihalenin yapılması aşamasında kanuni olarak uyulması gereken kurallara uyulmaması sonucunda ihalenin feshine neden olabilecek durumlar Yargıtay kararları kapsamında belirtilmiştir.

İhalede taşınmazı satın alan kişinin, ihale bedelini süresinde ödememesi durumunda icra müdürünün kendiliğinden ihaleyi kaldırması halinde taşınmaz mülkiyeti de geri borçluya döneceği anlatılmıştır. İhalenin mahkemece feshinde görevli ve yetkili mahkeme, feshi talep süresi, davanın tarafları, talebin şekli ve talep üzerine yapılacak inceleme ele alınmıştır. İhalenin feshinin ve reddinin sebepleri ve sonuçları ayrıntılı olarak anlatılmış, fesih kararının ve feshin reddi kararının kesinleşmesinin tapu sicilinde etkileri üzerinde durulmuştur. Ayrıca ihalenin feshi kararının tapuya tescilinden sonra verilmesi durumunda tescilin geri alınması anlatılmıştır. İhale kararına rağmen tapu sicilinde tescilin hukuki nedenlerle yapılamadığı durumlarda ihale alıcısının taşınmazın esaslı niteliğinde hata sebebiyle açtığı ihalenin feshi talebinin reddi durumunda tescilin yapılması ya da yapılmaması gerekçeleri belirtilmiştir.

Tapu ve Kadastro Genel M¼d¼rl¼g¼ Tapu Dairesi Başkalığına tapu siciline uygulama aşamasında yansıyan sorunlar, sorunlara getirilen ç¼z¼mler, talimat ve yazılar ele alınarak konu örneklendirilmiştir.

Son olarak sonuç kısmında icra mahkemeleri ve sulh hukuk mahkemeleri tarafından verilen ihalenin feshi kararlarının tapu sicilinde uygulanması hususunda ortaya çıkan sorunlar değerlendirilerek, sorunlar karşısında getirilebilecek ç¼z¼m önerileri sunulmuştur.

BİRİNCİ BÖLÜM

I. TAŞINMAZLARIN İHALE SURETİYLE SATIŞI

Taşınmaz kavramı; TMK 704. maddesinde belirtilen taşınmaz mülkiyetini oluşturan arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ve kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümleri kapsar. Bu kapsamda taşınmaz olarak kabul edilen malların İİK'ya göre haczedilmesi durumunda İİK'nın taşınmazların satışına ilişkin 123 vd. maddelerine uygun şekilde ihale ile satış işlemleri gerçekleştirilir.

İİK 123 vd. maddelerinde satışa ilişkin satış müddeti, artırma şartları, ilanı, hazırlıkları ve ilgililere satışın duyurulması ile taşınmazın ihalesi ve ihalenin feshi düzenlenmiştir. Taşınmazların ihale ile satılmasına kanuni olarak düzenlenen satış öncesi hazırlıklar ile başlanır.

A- SATIŞ TALEBİ VE MÜDDETİ

Taşınmazların İİK 106. maddesi gereğince haciz tarihinden itibaren bir yıl içinde satış talep edilmelidir.

2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nda 02/07/2012 tarih ve 6352 Sayılı Kanun ile yapılan değişiklikten sonra İİK 106. maddesi; *“Alacaklı haczolunan mal taşınır ise hacizden itibaren altı ay, taşınmaz ise hacizden itibaren bir yıl içinde satılmasını isteyebilir.”* şeklinde düzenlenmiş olup kanun hükmünde bahsedilen haciz, kesin hacizdir. Çünkü İİK 108. maddesinde geçici yani muvakkat haczin satış talep etme hakkı tanımadığını hükme bağlamıştır.

Satış talebi belirli bir şekle bağlı değildir, sözlü olarak tutanağa geçirilmek üzere veya yazılı olarak yapılabilir¹. Satış talebinin şarta bağlanması mümkün değildir². Satış talebi ile birlikte on beş gün içinde satış masrafları icra dairesine yatırılarak depo edilmelidir. Haciz tarihi ile satış tarihi arasında taşınmazlarda bir yıl, taşınırlarda ise altı aydan fazla zaman

¹Mustafa Emir Üstündağ, **Medeni Hukukumuzda Taşınmazların Açık Arttırma Suretiyle Satımı**, Ankara, Çankaya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, 2011, s. 36.

olması ve satış avansı olarak herhangi bir giderin yatırılmaması durumunda, sonradan satış talep edilmesi halinde İİK 106 ve 110. maddeleri gereği haciz düşer³.

Haczin düşmesi ile taşınmaz üzerindeki haciz kendiliğinden kalkar. Bir yıllık satış talep etme süresi içerisinde satışı istenecek taşınmaz başka dosyadan satılmışsa bir yıl sonrasında yapılan sıra cetveli esnasında haciz düşmemiş kabul edilerek sıra cetveli hazırlanır⁴. Yargıtay 12. HD. 16.04.1996 tarih 3831 E. ve 5225 K. sayılı kararında ve Ceza Genel Kurulu 15.05.2001 tarih ve 4/90 E. 95 K. sayılı kararında satış isteme süresinin sınırlandırılmasının kamu düzeni düşüncesine dayandığı ve hak düşürücü süre olduğu, bunun sonucu olarak icra müdürlüğünce resen(kendiliğinden) dikkate alınması gerektiği belirtilmiştir⁵. Yargıtay 12. HD. 08.10.2013 T. 2013/22170 E. 2013/31844 K. sayılı kararında; *“Alacaklı haczolunan mal taşınır ise hacizden itibaren nihayet bir sene ve taşınmaz ise nihayet iki sene içinde satılmasını isteyebilir. Satış talebinin yukarıdaki maddede öngörülen süreler içinde olup olmadığını icra müdürü resen gözetmelidir. Satış talebi bu sürelerden sonra ise reddetmelidir. Satış isteme sürelerinin geçmesine rağmen, icra müdürünün satış talebini kabul etmesi, bu hususun kamu düzeninden oluşu nedeniyle süresiz şikayete tabidir. Satış isteme süresinin geçmesinden dolayı haczin kalkmasına rağmen satışın yapılması halinde ihalenin feshi gerekir.”* şeklinde aynı yönde satış isteme süresinin icra müdürlüğünce kendiliğinden dikkate alınacağını, sürenin geçmiş olmasına rağmen yapılan satışın ise ihalenin feshi sebebi olacağını hükme bağlamıştır⁶.

İİK 123. maddesinde haczedilen taşınmazların satışı talep edildikten sonra üç ay içinde icra dairesinin taşınmazı açık artırma suretiyle satışa çıkarması gerektiği, taşınmazların pazarlık yolu ile satılamayacağı düzenlenmiştir. Ancak İİK. 241/1. maddesinde 123. maddeye bir istisna getirerek iflas halinde alacaklıların taşınmazın pazarlık sureti ile satılmasına karar verebileceğini hükme bağlamıştır.

² Hakan Pekcanitez, Oğuz Atalay, Meral Sungurtekin Özkan, Muhammet Özkes, **İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2014, s. 248.

³ Hasan Özkan, **İcra ve İflas Davaları ve Tatbikatı - Haciz, Paraya Çevirme, İhale, İhalenin Feshi**, Legal Yayıncılık, 2014, s. 5.

⁴ Ahmet Cemal Ruhi, **İcra ve İflas Hukukuna Göre İhale, İhalenin Yapılması ve İhalenin Feshi**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 3. Baskı, 2014, s. 15.

⁵ Özkan, **a.g.e.**, s. 17.

⁶ Kazancı Hukuk Yargı Kararları Jurisdiction (Erişim tarihi:03/05/2016)

B- ARTIRMA ŞARTLARI VE İLANI

1- Artırma Şartları

Taşınmaz ihalesi artırma şartlarına uygun şekilde yapılmalıdır. Artırma şartları, artırma şartnamesinin açık bulundurulması ve şartnamenin içeriğinin düzenlendiği İİK'nın 124 ve 125. maddelerinde hükme bağlanmıştır.

Bu hükümlere göre; icra dairesi taşınmazların bulunduğu yerin adetlerine göre en elverişli tarzda artırma şartlarını tespit eder. Bunları ihtiva eden şartname artırmadan evvel en az on gün müddetle icra dairesinde herkesin görmesi için açık bulundurulur. Şartnameye, artırmaya iştirak edeceklerin taşınmazın tahmin edilen kıymetinin yüzde yirmisi nispetinde pey akçesi veya milli bir bankanın teminat mektubunu tevdi etmeleri, elektronik ortamda teklif vererek artırmaya katılacakların teminat göstermeleri gerektiği ve elektronik ortamda teklif vermeye ilişkin hususlar yazılır. Yargıtay 12. HD. 16.10.2000 T. 14552 E. 15154 K. Sayılı kararında gösterilecek teminatın Türkiye'de değeri bulunan yabancı para da olabileceği belirtilmiştir⁷. Teminat ihalenin yapılacağı tarihte, ihale başlamadan önce ya da ihale devam ederken yatırılabilir⁸.

Satışa çıkarılan taşınmaz üzerinde hakkı olan alacaklının alacağı İİK 124/3. maddesinde yazılı nispet oranında ise alacaklının artırmaya iştirak etmesi halinde ayrıca pey akçesi ve teminat aranmaz, teminattan muaf tutulmuştur. Taşınmaz üzerinde intifa hakkı sahibi olanlar bu muafiyet dışındadırlar. Bu sebeple intifa hakkı sahibi olanların artırmaya iştirak etmek istemeleri durumunda teminat göstermeleri gerekir. Devletin tüzel kişi olarak artırmaya katılması halinde teminat yatırması gerekmektedir. Yargıtay 12. HD. 16.12.1994 T. 15827 E. 16235 K. Sayılı kararında "*Devletin teminat göstermek zorunda olmadığı haller kanunda açıkça yazıldığı ve İİK 124. maddede böyle bir muafiyetin söz konusu olmadığı şartları taşımadığı sürece teminat yatırmak zorunda olduğu*" gerekçesiyle bu gereklilik belirtilmiştir⁹. Ancak bir ilgilinin teminat yatırmadan artırmaya katılması kanuna aykırı ise de; bu durum ihalenin feshi sebebi değildir¹⁰.

⁷Nazif Kaçak, **İcra ve İflas Hukukunda İhale İşlemleri ve İhalenin Feshi Davaları**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2006, s. 91. (İhalenin Feshi Davaları)

⁸ Ruhi, **a.g.e.**, s. 63.

⁹Nazif Kaçak, **İpotek ve İpoteğin Paraya Çevrilmesi**, Seçkin Yayıncılık, 3. Baskı, 2013, s. 896-897. (İpotek)

¹⁰Baki Kuru, **İcra ve İflas Hukuku El Kitabı**, Ankara, Adalet Yayınevi, 2. Baskı, 2013, s. 654.

İİK 125. maddede artırma şartnamesinin münderecatı yani içeriğinde olması gereken hususlar düzenlenmiştir. Artırma şartnamesi taşınmazın üzerindeki irtifak haklarını, taşınmaz mükellefiyetlerini, ipotekleri, ipotekli borç senetlerini, irat senetleriyle birlikte satıldığı ve borçlunun bu taşınmaz ile temin edilmiş şahsi borçlarının alacaklıya intikal edeceğini bilgilerini içerir. Ancak ipotek ve ipotekli borç senediyle temin edilmiş suretle ihalede taşınmazı satın alan müşteriye devrolunan borçtan asıl borçlunun kurtulması, alacaklının müracaat hakkının mahfuz olduğunu ihaleden itibaren bir sene içinde kendisine bildirmemiş olmasına bağlıdır. Taşınmaz rehni ile temin edilmiş muaccel borçlar da müşteriye devredilmeyip tercihen satış bedelinden ödenebilir.

Artırma şartnamesinde hangi masrafların müşteriye ait olacağı da yazılmalıdır. Aksi takdirde taşınmazı satın alan kişi bu masraflardan sorumlu tutulamaz.

Kanuni olarak düzenlenen şartları taşımayan şartnameye dayanılarak yapılan ihale feshedilir¹¹.

16 Nisan 2013 Tarihli 28620 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan İcra ve İflas Kanunu Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik ile değiştirilen İİK Yönetmeliğinin 49. maddesinde artırma şartnamesinin içermesi gereken hususlar ayrıntılı olarak düzenlenmiştir. Bu madde; *“Taşınmazın açık artırma şartnamesi ve tutanağına, dosya numarası, alacaklı ve borçlunun ad ve soyadları, artırmanın yapılacağı yer, gün, saat, şartnamenin açık bulundurulduğu ilk gün, birinci ve ikinci artırma gün ve saatleri ile her iki artırma için elektronik ortamda teklif vermenin başlayacağı ve sona ereceği gün, taşınmazın tapu kaydı ve niteliği, varsa, borçlunun taşınmazla temin edilmiş kişisel borçlarının da alıcıya intikal edeceği, tapu sicilindeki diğer bilgiler ve taşınmaz üzerindeki mükellefiyetler, takdir olunan kıymet, artırmaya katılacakların, taşınmazın takdir edilen kıymetinin yüzde yirmisi oranında pey akçesi veya banka teminat mektubunu tevdi etmeleri gereği, artırmaya çıkarılan taşınmazın üzerinde hakkı olan alacaklı veya ilgiliden pey akçesi veya teminat mektubu aranıp aranmayacağı, taşınmazın son imar durumu, hangi giderlerin alıcıya ait olacağı ve diğer gerekli bilgiler yazılır. Şartname, icra müdürü tarafından tarih atılarak imzalanır ve mühürlenir.*

Elektronik ortamda verilen en yüksek teklif, ihalede artırılan miktar, artıranların ad ve soyadı, ihalenin sonucu, ihalenin kime ve ne suretle yapıldığı tutanağa yazılır. Tutanak,

¹¹ Kaçak, İpotek, s. 897

satışı yapan memur ile tellâl ve alıcı tarafından imzalanır ve mühürlenir. İhalenin elektronik ortamda verilen en yüksek teklifte kalması durumunda tutanakta alıcının imzası aranmaz.” düzenlemesini içermektedir.

Ayrı tapu senetlerine bağlı taşınmazlar ekonomik bir zorunluluk olmadıkça ayrı ayrı satılacaklarından her taşınmaz için farklı artırma şartnamesi düzenlenmesi gerekir¹². Her taşınmaz farklı bir parsel olup, tapu kütüğünün farklı bir sayfasına tescil edildiği ve her taşınmaz için ayrı tapu senedi düzenlendiğinden ekonomik bir zorunluluk olmadıkça ayrı ayrı satılacaklarından her taşınmaz için farklı artırma şartnamesi düzenlenmesi gerekir.

2- Artırma İlanı, Hazırlık ve İhtar

Satış, İİK 126. maddesi gereğince açık artırma usulü ile yapılır. Artırma ilanının ne şekilde yapılacağı, artırmanın yeri, günü ve ilanın gazete ile yapılıp yapılmayacağı hususlarını icra müdürü takdir eder¹³.

Artırma ilanı birinci ihale tarihinden en az bir ay önce yapılır. İlan edilen metnin esasa müessir olmayan maddi hatalar nedeniyle tekrarlanması gerektiğinde, ihale tarihi değiştirilmeksizin hata ilan den düzeltilir. Ancak bu düzeltme ilanının tarihi ile ihale tarihi arasında yedi günden az zaman kalmış ise daha önce ilan edilen günden yedi iş günü sonrası için tespit edilecek günde satış yapılacağı düzeltme ilanında belirtilir. Bu düzeltme ilanı ilgililere ayrıca tebliğ edilmez.

Yapılacak ilana, İİK 126/3. maddesi gereği; satılacak şeyin cinsi, mahiyeti, önemli vasıfları, tahmin edilen kıymeti, bulunduğu yer; birinci ve ikinci ihalenin yapılacağı yer, gün ve saat; artırmaya iştirak edeceklerin haczedilen malın tahmin edilen kıymetinin yüzde yirmisi nispetinde pey akçesi veya milli bir bankanın teminat mektubunu tevdi etmeleri gerektiği; diğer bilgilerin nereden ve ne suretle öğrenilebileceği hususları yazılır. Ayrıca, ipotek sahibi alacaklılarla diğer ilgililerin taşınmaz üzerindeki haklarını, hususiyle faiz ve masrafa dair olan iddialarını evrakı müsbiteleri ile onbeş gün içinde icra dairesine bildirmeleri gerektiği yazılır, aksi halde hakları tapu siciliyle sabit olmadıkça, satış bedelinin paylaşmasından hariç kalacakları da ilave edilir. Bu ihtar, irtifak hakkı sahiplerine de yapılır.

¹² Kuru, a.g.e., s. 656

¹³ Üstündağ, a.g.e., s. 46.

Açık artırma ilanında belirtilmesi gereken hususlar 16 Nisan 2013 Tarihli 28620 Sayılı Resmi Gazetede yayınlanan İcra ve İflas Kanunu Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik ile değiştirilen İİK Yönetmeliğinin 50. Maddesinde açıkça belirlenmiştir. Madde metni; “İlânda;

a) Dosya numarası,

b) Artırmanın yapılacağı yer, gün ve saat, her iki artırma için elektronik ortamda teklif vermenin başlayacağı gün,

c) Artırma şartnamesinin hangi tarihten itibaren herkes tarafından görülebileceği,

d) Kararlaştırılan zamanda artırma bedeli takdir edilen kıymetin yüzde ellisini bulmadığında, artırmanın en az yirmi gün sonrası aynı yer ve saatte taşınmazın en çok artırana ihale edileceği,

e) İkinci artırmanın yapılacağı yer, gün ve saat,

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

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

Birinci fıkranın (f) bendindeki ihtar irtifak hakkı sahiplerine de yapılır.

Ayrıca 48 inci maddedeki satış ilânına ilişkin kayıtlar burada da uygulanır.” şeklinde olup, 2013 yılındaki aynı değişiklik ile 50. maddeden sonra gelmek üzere taşınmazın ihale usulünü düzenleyen 50/A maddesi eklenmiştir. İİK Yönetmeliği 50/A maddesi, “ Açık artırmaya elektronik ortamda teklif verme yoluyla birinci artırma tarihinden yirmi gün önce başlanır. Elektronik ortamda teklif verme, artırmanın tamamlanacağı günden önceki gün sonunda sona erer. İkinci artırmada ise elektronik ortamda teklif verme işlemi birinci artırmadan sonraki beşinci gün başlar. Beşinci günü takiben en az yirmi gün sonrası için belirlenecek ikinci artırmanın tamamlanacağı günden önceki gün sonunda sona erer.

Elektronik ortamda verilecek teklifler, haczedilen malın tahmin edilen kıymetinin yüzde ellisinden az olamaz, teklif vermeden önce, haczedilen malın tahmin edilen kıymetinin yüzde yirmisi nispetinde teminat gösterilmesi zorunludur. Elektronik ortamda teklif verebilmek için teminatın elektronik ortamda yatırılma işlemi, bu konuda UYAP ile entegrasyonu tamamlanan bankalar üzerinden yapılır.

Elektronik ortamda teklif verebilmek için Adalet Bakanlığınca hazırlanan sözleşmenin katılımcılar tarafından kabul edilmesi gerekir.

Elektronik ortamda teklif verme süresi sonuna kadar en yüksek teklifi veren haricindeki katılımcılar elektronik ortamda yatırdıkları teminatlarını aynı usulle iade alabilirler. Ayrıca bu teminatlar artırma tamamlandıktan sonra icra ve iflâs dairesince de UYAP üzerinden iade edilebilir. En yüksek teklif veren katılımcı, artırma sonuna kadar daha yüksek teklif verilmediği takdirde, teklifi ile bağlıdır.

Elektronik ortamda teklif verme işlemi; en yüksek teklif miktarı belirlenmek suretiyle, bu miktara ulaşıncaya kadar başka bir teklif verildiği takdirde, kendi teklifinin belirtilen miktar kadar otomatik olarak artırılması talimatı verilmesi suretiyle de yapılabilir. Bu talimatın süresi, talimatı veren katılımcının belirlediği üst sınıra ulaşmasa dahi, elektronik ortamda teklif verme süresinin sonunda biter.

Birinci ve ikinci artırma icra memuru tarafından, ilanda belirlenen yer, gün ve saatte, elektronik ortamda verilen en yüksek teklif üzerinden başlatılır. Taşınmaz üç defa bağırıldıktan sonra, elektronik ortamda verilen en yüksek teklif de değerlendirilerek, en çok artırana ihale edilir. Şu kadar ki, artırma bedelinin malın tahmin edilen bedelinin yüzde ellisini bulması ve satış isteyen alacağına rüçhanı olan diğer alacaklar o malla temin edilmişse, bu suretle rüçhanı olan alacakların mecmuundan fazla olması ve bundan başka paraya çevirme ve paraların paylaşılması masraflarını aşması gerekir.

Birinci artırmada, alıcı çıkmazsa veya bu maddede yazılı miktara ulaşılmazsa satış icra memuru tarafından geri bırakılır.

İkinci artırmada, alıcı çıkmazsa veya bu maddede yazılı şartlar gerçekleşmezse satış talebi düşer.” şeklinde ihalenin nasıl yapılacağı hakkında ayrıntılı düzenleme içermektedir. Düzenleme gereği, açık artırmaya, icra müdürü tarafından ilan edilen açık artırma yerinde satışa başlanılmadan 20 gün önce elektronik ortamda başlanır. Elektronik ortamda verilecek teklifler, hacedilen malın tahmini kıymetinin yüzde ellisinden az olamaz ve teklif verecek kişinin teklif vermeden önce, hacedilen malın tahmin edilen kıymetinin yüzde yirmisi nispetinde teminat göstermesi zorunludur. Birinci artırmada satış yapılamazsa, ikinci artırma için elektronik ortamda teklif verme işlemi birinci artırmadan sonraki beşinci gün başlar ve bu günü takiben yirmi gün sonrasına ikinci artırma günü verilir, ikinci artırma gününden bir önceki gün elektronik ortamda teklif verme işlemi sona erer. İcra memuru tarafından birinci artırmaya elektronik ortamda verilen en yüksek teklif üzerinden başlanır. Taşınmazın özellikleri üç defa bağırıldıktan sonra, elektronik ortamda verilen en yüksek

teklif de dahil olmak üzere, artırma bedelinin malın tahmin edilen bedelinin yüzde ellisini bulması ve satış isteyen alacağına rüçhanı olan diğer alacaklar o malla temin edilmişse, bu suretle rüçhanı olan alacakların tamamından fazla olması ve bundan başka paraya çevirme ve paraların paylaşılması masraflarını aşması durumunda, taşınmaz en çok artıran ihale alıcısına ihale edilir. İhale bedelinin bu şartları taşımaması durumunda satış ikinci ihaleye bırakılır, ikinci artırmada da alıcı çıkmaz ya da ihale bedeli sayılan şartları taşımazsa satış düşer. Satışın düşmesi durumunda, taşınmazın satışa çıkarılabilmesi için tekrar satış talebi ve diğer satış işlemleri tekrarlanmalıdır.

Kanuni düzenlemelere uygun şekilde hazırlanan satış ilanı İİK 127. maddesine göre ilgililere tebliğ edilir. Bu madde gereğince; satış ilanının birer sureti borçluya, alacaklıya ve taşınmazın tapu sicilinde kayıtlı bulunan ilgililerinin tapuda kayıtlı adresleri varsa bu adreslerine tebliğ olunur. Adresin tapuda kayıtlı olmaması hâlinde, varsa adres kayıt sistemindeki adresleri tebligat adresleri olarak kabul edilir. Bunların dışında ayrıca adres tahkiki yapılmaz, gazetede veya elektronik ortamda yapılan satış ilanı tebligat yerine geçer.

C- MÜKELLEFİYETLER, KIYMET TAKDİRİ VE KIYMET TAKDİRİNE İLİŞKİN ŞİKAYET

1- Mükellefiyetler

Artırma şartnamesinde belirtilmesi gereken taşınmaz üzerindeki mükellefiyetler İİK 128/1 maddesinde belirtilen “mükellefiyetler listesi” ile belirlenir. Mükellefiyetler listesi icra memuru tarafından satışa başlamadan önce taşınmaz üzerindeki tapu siciline kayıtlı veya resmi senede bağlı olan mükellefiyetlerin hepsinin bir listesinin yapılması ve bu listenin haczedenerle borçluya tebliğ edilmesi ile itirazların bildirilmesi için tebliğ edilenlere üç gün süre verilmesi sonucunda kesinleşir.

Mükellefiyetler listesinin; artırma şartnamesinin bir bölümünü oluşturarak tapu sicili hükmünde olması ve satış bedelinin paylaşılması şeklini gösterir bir sıra cetveli olması nedeniyle iki işlevi vardır¹⁴. Tapu sicilinde kayıtlı olsa bile sehven mükellefiyetler listesinde gösterilmeyen mükellefiyetlerden alıcı sorumlu tutulamaz¹⁵. Listeye yazılması gereken mükellefiyetlere; irtifak hakları, ipotekler, tapu siciline şerh verilmiş kişisel haklar örnek olarak gösterilebilir.

Artırma şartnamesinin bir bölümünü teşkil eden mükellefiyetler listesinin artırmadan en az on gün önce şartname ile birlikte icra dairesinde herkesin görmesi için açık bulundurulması

¹⁴ Kuru, a.g.e., s.656.

¹⁵ Ruhi, a.g.e., s. 70.

gereklidir. Bu hususa uyulmadan mükellefiyetler listesinin artırmadan çok kısa bir süre önce yapılmış olması halinde, ilgililer listeyi on gün süre ile icra dairesinde görüp taşınmaz üzerindeki mükellefiyetler hakkında yeterli bilgi sahibi olamayacaklarından yapılan ihalenin feshi bu sebeple istenebilir¹⁶.

İİK 128/1. maddede belirtilen üç günlük itiraz süresinde icra memuru tarafından hazırlanan listeye ilgililer tarafından itiraz edilirse icra müdürü dosyayı icra hukuk mahkemesine gönderir. Mahkeme gerekli görürse duruşma yapar ve takibin devamına veya ertelenmesine karar verir. Mahkemenin takibin ertelenmesine karar vermesi halinde iddia ettiği hakkı itiraza uğrayan kişinin açacağı istihkak davası sonuçlanıncaya kadar taşınmaz satılamaz.

İtiraz için verilen üç günlük sürede itiraz edilmemiş, itiraz edilmesine rağmen yedi gün içinde istihkak davası açılmamış veya itiraz üzerine açılan istihkak davası sonuçlanmış ise mükellefiyetler listesi kesinleşir ve listenin hazırlandığı artırma bakımından tapu sicili hükmündedir¹⁷.

2- Kıymet Takdiri

Taşınmaz ile ilgili mükellefiyetler listesi kesinleştikten sonra taşınmazın kıymet takdiri yapılır. Kıymet takdiri yapılmadan önce tapu müdürlüğünden en son takyidatlı tapu kaydı, taşınmaz kat irtifakı kurulmuş ve kat mülkiyetine geçilmiş bir bağımsız bölüm değilse tapu kaydı ile birlikte taşınmazın değerini önemli ölçüde etkileyecek çap ve imar durumu da istenmelidir¹⁸. Taşınmaz üzerindeki mükellefiyetler İİK 128/2 maddesi gereğince taşınmazın kıymet takdirinde dikkate alınmalıdır. Ancak uygulamada genellikle haciz sırasında yapılan kıymet takdiri satışa da esas alınmakta, mükellefiyetler listesi kesinleştikten sonra tekrar kıymet takdiri yapılmamaktadır¹⁹. Taşınmazın önceden takdir edilen kıymetini etkileyen mükellefiyetlerin ortaya çıkması halinde satışa esas olmak üzere taşınmazın kıymeti yeniden takdir edilir. İcra dairesi ya da müdürü taşınmazın kıymetini bilirkişiye takdir ettirir²⁰.

¹⁶ Kuru, **a.g.e.**, s. 657.

¹⁷ Ruhi, **a.g.e.**, s. 70.

¹⁸ Yavuz Süphandağ, **İcra El Kitabı**, Bilge Yayınları, Ankara, 5. Baskı, 2014, s. 422.

¹⁹ Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, **a.g.e.**, s. 261.

²⁰ Kuru, **a.g.e.**, s.660.

Bilirkişi tarafından hazırlanan kıymet takdirine ilişkin rapor borçluya, haciz koydurmuş alacaklılara ve diğer ipotekli alacaklılara tapudaki mevcut adresleri esas alınarak icra dosyasındaki ayrıca bildirilmiş olan tebligat adresleri hariç olmak üzere tebliğ edilir.

Ortaklığın giderilmesi davasında paydaşlığın satış yoluyla giderilmesine karar verilmesi halinde taşınmazların satışı sırasında HMK 322/2. madde gereğince taşınır ve taşınmaz malların satışı İcra ve İflas Kanunu hükümlerine göre yapılır. Ortaklığın giderilmesi davasına bakan hakim malların satışına karar vermesi halinde satış için bir memur görevlendirir. Görevlendirilen memur satılacak taşınmazın kıymet takdirini bilirkişiye yaptırır. Satış dosyasında kıymet takdiri yapılmaksızın, ortaklığın giderilmesi davası sırasında yapılan kıymet takdiri ile satışa gidilmesi hali ihalenin feshi sebebidir, bu durum mahkemece kendiliğinden dikkate alınır ve bu nedenle yapılacak ihalenin feshi şikayetleri şikayet için kanunen öngörülen süreye bağlı değildir²¹. Yargıtay birçok kararında da bu hususu benimsemiştir. Yargıtay 12. HD. 08.11.2011 tarih, 2011/9474 E. ve 2011/27303 K. sayılı kararında “*Satış dosyasında kıymet takdiri yapılmaksızın, ortaklığın giderilmesi davası sırasında yapılan kıymet takdiri ile satışa gidilmesi başlı başına ihalenin feshi nedenidir ve mahkemece kendiliğinden dikkate alınır.*” diyerek ortaklığın giderilmesi davasında yapılan kıymet takdiri ile satış yapılamayacağına, yapılmasının ihalenin feshi sebebi olacağına hükmetmiştir²².

İİK 128. maddesinde konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ve TOKİ Başkanlığı'nın rehinle temin edilmiş alacakları ile ilgili olarak taşınmazın kıymetini takdir edecek kişiler özel olarak düzenlenmiştir. Bu maddeye göre; icra dairesi 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 38/A/1 maddesinde tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, satışı istenen taşınmaz için kıymet takdirini aynı kanunun 22/1. maddesinin (r) bendi uyarınca yetki verilmiş kişi veya kurumlara yaptırır.

Satışa çıkarılan taşınmaz mala ait eklenti olması durumunda icra müdürlüğü bu malların kıymetini ayrıca takdir ettirir. Satıştan önce ilgili kurumlardan bu mallar üzerindeki vergi, resim, harç gibi yükümlülükler sorulur. Satış isteyen alacaklının talebi üzerine eklenti

²¹İlknur Arslan, Ramazan Kırmızı, **Paydaşlığın ve Ortaklığın (Birlikte Mülkiyetin) Giderilmesi**, Ankara, Bilge Yayınevi, 2012, s. 474.

²² Kazancı Hukuk Yargı Kararları Jurisdiction (Erişim tarihi: 03/05/2016)

niteliğinde olan mallar satış haricinde tutulabilir ya da üzerlerindeki vergi, resim, harç gibi malın aynından kaynaklanan kamu alacakları dikkate alınarak İİK 129. madde hükümleri dikkate alınarak taşınmazla birlikte ihalede satışa çıkarılabilirler.

3- Kıymet Takdirine İlişkin Şikayet

İhale suretiyle satışa çıkarılacak olan taşınmaz mallar ile ilgili bilirkişi tarafından hazırlanan kıymet takdirine ilişkin raporun tebliğ edildiği ilgililer, İİK 128/a maddesi gereği raporun tebliğinden itibaren yedi gün içinde raporu düzenleyen icra dairesinin bulunduğu yerdeki icra mahkemesine şikayette bulunabilirler.

Şikayet tarihinden itibaren yedi gün içinde gerekli masraf ve ücretin mahkeme veznesine yatırılması halinde mahkeme tarafından yeniden bilirkişi incelemesi yaptırılabilir, gerekli masraf ve ücretin mahkeme veznesine yatırılmaması halinde başka bir işleme gerek olmaksızın şikayet mahkeme tarafından kesin olarak reddedilir. Bu yedi günlük sürenin uygulanabilmesi ve başvuranın masraf ve ücreti yatırabilmesi için mahkeme şikayet başvurusu ile birlikte başvuran tarafından yatırılacak olan gerekli masraf ve ücretin miktarını tensip kararı ile belirlemelidir.

Ortaklığın giderilmesi davası nedeniyle yapılacak olan satışlarda satış memurluğu tarafından yaptırılan kıymet takdirine karşı yapılacak şikayet ortaklığın giderilmesi kararını veren sulh hukuk mahkemesine yapılmalıdır²³.

Kıymet takdirine karşı şikayet yoluna başvurulmazsa ya da yapılan başvurunun sonucunda verilen ret kararı ile kıymet takdiri kesinleşir. Kesinleşen kıymet takdirinin yapıldığı tarihten itibaren iki yıl geçmedikçe yeniden kıymet takdiri yapılması talep edilemez. Ancak, doğal afetler ve imar durumundaki çok önemli değişiklikler meydana getiren benzer hallerde yeniden kıymet takdiri istenebilir. Ayrıca daha önce de belirttiğimiz gibi taşınmazın kıymetini etkileyen mükellefiyetlerin ortaya çıkması halinde kıymet takdiri yeniden yapılır.

İİK 128/a maddesinde düzenlenen iki yıllık sürenin başlangıç tarihi kıymet takdirine karşı şikayet yoluna gidilmemiş ise icra müdürünün kıymet takdiri için taşınmazın başına

²³Mahmut Coşkun, **İcra ve İflas Kanunu**, Cilt 2, Seçkin Yayıncılık, 4. Baskı, 2013, s. 1911.

gittiği tarih; şikayet başvurusu yapılmış ise icra mahkemesi tarafından yapılan keşif tarihidir²⁴. Kıymet takdirinin yapıldığı tarihten itibaren iki yıl geçtikten sonra bu rapora dayanılarak ihale yapılması ihalenin feshi sebebidir²⁵.

İİK 128/a maddesinin 4. fıkrası hükmü gereği kıymet takdirine ilişkin şikayet yetkisiz icra mahkemesine yapılırsa, başvuru yapılan yetkisiz icra mahkemesi evrak üzerinde inceleme yaparak başvuru tarihinden itibaren en geç on gün içinde yetkisizlik kararı verir. Bu düzenleme ile kötü niyetli borçluların zaman kazanmak amacıyla kıymet takdirine ilişkin şikayetlerini yetkisiz icra mahkemesine yapmaları engellenmek istenmiştir²⁶.

Kıymet takdirinin bir an önce kesinleşmesi ve taşınmazın satılabilmesi için, icra mahkemesinin kıymet takdirine ilişkin şikayet başvurusu sonucunda verdiği kararlar kesin kabul edilmiştir²⁷. Bu sebeple icra mahkemesinin kıymet takdiri raporuna karşı şikayet üzerine verdiği kararlara karşı temyiz yoluna başvurulamaz.

Kıymet takdiri raporunun tebliğinden itibaren yedi gün içinde kıymet takdirine karşı şikayette bulunmayan ilgililer daha sonra kıymet takdirinin usulsüz yapıldığı iddiası ile taşınmaz hakkındaki ihalenin feshini isteyemezler²⁸.

D- İHALENİN YAPILMASI VE ÖDEME SÜRECİ

1- İhalenin Yapılması

İcra müdürlüğü gerekli hazırlıkları yaptıktan sonra belirtilen yer, gün ve saatte ihaleye başlar. İhaleye, İİK 126/4. maddesinde düzenlenen elektronik ortamda teklif verme ile *ortamda verilecek teklifler haczedilen malın tahmin edilen kıymetinin yüzde ellisinden az olamaz; teklif vermeden önce, haczedilen malın tahmin edilen kıymetinin yüzde yirmisi nispetinde teminat gösterilmesi zorunludur....*” düzenlemesi ile elektronik ortamda teklif vererek artırma yapmanın koşulları belirlenmiştir.

²⁴ Coşkun, **a.g.e.**, s. 1913.

²⁵ Ruhi, **a.g.e.**, s.72-73.

²⁶ Coşkun, **a.g.e.**, s.1912.

²⁷ Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan, Özekes, **a.g.e.**, s. 262.

²⁸ Ruhi, **a.g.e.**, s.73.

Birinci ve ikinci ihale, icra müdürü veya görevlendireceği memur tarafından önceden satış ilanında belirlenen yer, gün ve saatte elektronik ortamda verilen en yüksek teklif üzerinden başlatılır. İhalenin, satış ilanında belirtilen yer, gün ve saat dışında yapılması ihalenin feshi sebebidir²⁹. Satış ilanında belirtilen ihalenin bitiş saati gelmiş olmasına rağmen pey sürülmeye devam ediliyorsa artırmaya pey sürülmesi bitinceye kadar devam edilmesi gerekir. İhaleye fiil ehliyeti olan herkes katılabilir. İhaleye vekilin müvekkil adına katılabilmesi için vekaletnamede özel yetki bulunması gerekir. Ancak Yargıtay, genel vekaletname ile vekil tayin edilmiş vekilin özel yetki aranmaksızın verilen genel vekaletname ile ihaleye katılabileceği görüşündedir. Taşınmazı satılan borçlu ihaleye katılamaz, ancak satış öncesi borcu ödeyerek satışın yapılmasını önleyebilir.

Belediye tarafından görevlendirilen ya da görevlendirilmediği durumlarda icra müdürlüğünce görevlendirilmiş adliye görevlilerinden biri artırma yapılırken tellal tayin edilir. Tellal tarafından üç defa bağırıldıktan sonra taşınmaz, elektronik ortamda verilen en yüksek teklif de değerlendirilerek en yüksek pey sürene icra müdürlüğünce ihale edilir. Ancak taşınmazın en yüksek teklif sunana ihale edilebilmesi için artırma bedelinin malın tahmin edilen bedelinin yüzde ellisini bulması ve satış isteyen alacağına rüçhanı olan diğer alacaklar ihalede satılacak malla temin edilmişse bu suretle rüçhanı olan alacakların toplamından fazla olması ve bundan başka paraya çevirme ve paranın paylaşılması masraflarını aşması gerekir. Rüçhanlı alacak ile kastedilen hacizden önce tesis edilmiş, ödeme zamanı gelmemiş ve bu nedenle alıcıya devredilmeyip satış bedelinden öncelikli olarak ödenecek olan ipotek alacaklarıdır³⁰. Yargıtay kararlarında rüçhanlı alacağın sadece taşınmaz ile temin edilmiş ipoteği değil, aynı zamanda taşınmazın aynından doğan vergileri de ifade edeceğine hükmedilmiştir³¹.

Satış taşınmazın bulunduğu yer icra dairesi tarafından yapılır. Satılacak taşınmaz başka bir icra dairesinin yetki çerçevesi içinde ise bu malın satışı istinabe yolu ile malın bulunduğu yer icra dairesince yapılır³².

Ayrı tapu kaydı bulunan taşınmazların satışı yani ihalesi kural olarak ayrı yapılır, ancak taşınmazların birlikte paraya çevrilmesi ekonomik açıdan gerekli veya zorunlu ise,

²⁹ Kuru, **a.g.e.**, s.665-666.

³⁰ Ruhi, **a.g.e.**, s. 77.

³¹ Yargıtay 12. HD. 29.05.2012 T. 3761 E. 18073 K.

³² Ruhi, **a.g.e.**, s.74.

buna uygun şartname hazırlanmak şartı ile taşınmazların ihalesi birlikte yapılabilir³³. Bu şartlar olmadan taşınmazların beraber ihale edilmesi ihalenin feshi nedenidir.

TMK 733/1 maddesi cebri artırma ile yapılan satışlarda önalım hakkının kullanılamayacağı hükmünü içermektedir. Bu sebeple önalım hakkı ihale yolu ile yapılan cebri satışlarda kullanılamaz.

İhale yapılmadan önce alacaklı satış talebinden vazgeçerse ihale yapılmaz³⁴. İhalenin başlamasından sonuçlanmasına kadar yapılan işlemleri gösteren ihale tutanağı düzenlenir.

2- Ödeme Süreci

İhale bedeli İİK 130. madde hükmünce peşin ödenir. İhale bedelinin kanunen peşin ödenmesi gerektiği için, ihale bedeli yerine geçmek üzere çek, emre muharrer senet, banka teminat mektubu vs. verilemez³⁵.

İcra müdürlüğü satış bedelini ödemek için alıcıya on günü geçmemek üzere süre verebilir. İcra müdürlüğünce bedeli ödemek için alıcıya on günden daha az süre verilmiş ise, verilen bu süre on güne kadar uzatılabilir. Yanlışlıkla on günden daha uzun süre verilmiş olsa bile on günlük süre kanunla belirlenmiş kesin bir süre olduğundan alıcı on gün içinde ödeme yapmalıdır. Bu süre hak düşürücü niteliktedir ve son gün mesai bitiminde sona erer³⁶. İhale ile satılan malın bedeli derhal veya verilen süre içinde ödenmezse icra müdürü İİK 133. madde hükmü gereğince ihaleyi kendiliğinden kaldırır.

Satış bedeli ödeninceye kadar hasar ve masrafı taşınmazı ihale ile satın alan kişiye ait olmak üzere taşınmaz icra dairesi tarafından idare edilir. Bu sürede İİK 131. maddesinin ikinci cümlesi gereği, icra dairesinin izni olmaksızın tapu müdürlüğünce hiç bir tescil işlemi yapılamaz. Eski Tapu Sicil Nizamnamesi'nin 81/2. maddesinde bu husus ile ilgili “...*Cebri icralarda, müşteriye bedelin tediyesi için bir mühlet verilmiş ise Tapu memuru takibat veya iflas hususunu idareye memur kimselerin ruhsatı olmaksızın hiçbir kayıt icra edilmeyeceğine*

³³ Ramazan Arslan, **İcra-İflas Hukukunda İhale ve İhalenin Feshi**, Ankara, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları No: 478, Adalet Yüksek Okulu Yayınları No: 4, 1984, s. 128-129.

³⁴ Coşkun, **a.g.e.**, s. 1927.

³⁵ Ruhi, **a.g.e.**, s. 79.

³⁶ Ruhi, **a.g.e.**, s.80.

dair sicille şerh verir....” şeklinde tapu müdürlüğünce şerh verileceği ayrıca düzenlenmiş idi. Ancak şu anki mevcut tapu mevzuatı düzenlemelerinde bu husus yer almamaktadır. Satış bedelini temin edebilmek için, icra müdürlüğü ayrıca teminat gösterilmesini isteyebilir.

Alacağın bir taşınmaz ile temin edilmesinden sonra borçlu o taşınmaz üzerinde alacaklının rızası olmaksızın bir irtifak hakkı yahut bir taşınmaz mükellefiyeti tesis ederse İİK 132/1 maddesi hükmünce bu tesis alacaklının hakkını etkilemez. Alacaklı taşınmazın tesis edilen hak ile birlikte veya haktan arındırılmış olarak ihale edilmesini isteyebilir. Bu durumda ipotek alacaklısı taşınmazın ipotekten sonra tesis edilmiş olan mükellefiyet ile birlikte veya bu mükellefiyet yokmuş gibi artırmaya çıkarılmasını isteyebilir³⁷.

Taşınmaz haktan arındırılmış olarak satılıp da bedeli alacaklının alacağından fazla çıkarsa o hakkın takdir edilecek kıymeti ödenmek üzere bedelin fazlası hak sahibine tahsis edilir.

İpotek yapılmış olan taşınmazı borçlu alacaklının rızası olmadan başkasına kiraya verir ve kirayı tapu siciline tescil ettirirse, bu tescil ipotekli alacaklının hakkına etki etmez.

İKK 132. maddesi, haczedilmiş olan taşınmazlar için de geçerlidir.

³⁷ Coşkun, a.g.e., s. 1956.

İKİNCİ BÖLÜM

II- TAŞINMAZ İHALELERİNİN FESHİ

A- İHALE BEDELİNİN ÖDENMEMESİ SEBEBİYLE İCRA MÜDÜRLÜĞÜNCE İHALENİN KALDIRILMASI

Açık artırma ile yapılan ihale sonucunda taşınmazı satın alan kişi derhal veya İİK 130. maddesi gereği icra müdürü tarafından verilen on günlük süre içinde ihale bedelini ödemek zorundadır. Ücretin ödenmemesi durumunda icra müdürlüğünce ihale kararı kaldırılır.

İİK 133/1. maddesi; paranın kanunda belirtilen sürede ödenmemesi halinde icra müdürlüğünce yapılması gereken işlemleri düzenlemektedir. Bu madde gereğince; *“Taşınmaz kendisine ihale olunan kimse derhal veya verilen mühlet içinde parayı vermezse, ihale kararı icra memuru tarafından kaldırılarak teminat akçesi alıcının ikinci fıkra gereğince mesul bulunduğu meblağa mahsup edilmek üzere alıkonulur. Kendisinden evvel en yüksek teklifte bulunan kimsenin ileri sürdüğü pey, 129 uncu maddenin aradığı şartlara uygun bulunması ve bu kimsenin adresinin de malum olması halinde bir muhtıra tebliğ edilerek arzettiği bedelle taşınmaz kendisine teklif edilir ve üç gün zarfında almaya razı olursa ona ihale olunur. Razi olmaz veya cevapsız bırakılırsa veya bulunmazsa taşınmaz icra dairesince hemen artırmaya çıkarılır. Bu artırma ilgililere tebliğ edilmeyip yalnızca satıştan en az yedi gün önce yapılacak ilanla yetinilir. Bu artırmada, teklifin, 129 uncu maddedeki hükümlere uyması şartıyla taşınmaz en çok artırana ihale olunur.”*

İhalenin kaldırılması işlemi yapma yetkisi icra müdürüne aittir ve bu sebeple doğrudan icra mahkemesine ihalenin kaldırılması talebinde bulunulamaz³⁸. Yargıtay 12. HD. 21.12.2009 T. 2009/17566 E. 2009/25695 K. sayılı kararında ihalenin kaldırılması talebinin icra müdürlüğüne yapılacağı, icra müdürlüğünce verilen ret veya kabul kararına karşı icra mahkemesine yapılacak şikayet başvurusunda ise, mahkemenin ihalenin feshine değil, ihalenin icra müdürlüğünce kaldırılmasına karar vereceği karara bağlanmıştır³⁹

³⁸ Ruhi, a.g.e., s.82.

³⁹ Timuçin Muşul, **İcra ve İflas Kanunu ve İlgili Mevzuat-Tebliğat Kanunu**, Ankara, 8. Baskı, 2011, s. 444.

Satış bedeli süresi içinde ödenmediğinde icra müdürü hemen ihale kararını kaldırmakla yükümlü olup, icra müdürünün ihale kararını kaldırmakta gecikmesi haksız fiil sorumluluğunu gerektirir⁴⁰. İcra müdürünün ne zaman ihaleyi kaldırması gerektiği konusunda açık bir hüküm olmasa da icra müdürü bu konuda gecikmeden karar vermelidir⁴¹. 25.06.1955 Tarihli Resmi Gazetede yayınlanan 23.03.1955 Tarih 1/5 Sayılı İçtihadı Birleştirme Kararında “...ihale müddet hitamında feshedilmemiş ise, verilen mehilden sonra müşteri para getirdiği zaman bunu kabul etmeyerek ihalenin feshine karar vermek icap eder. Şayet satış memuru bunu yapmayarak parayı alıp vezneye koymuş ise alakadarların mercie şikayeti üzerine, icra hakimliğince bu muamelenin bozulmasına ve mezkur 133 üncü madde uyarınca satış memurluğunca ihalenin feshi lüzumuna karar verilmesi iktiza eder...”⁴². Bu karara göre icra müdürü süre geçtikten sonra ihaleyi kaldırmaz ve para ödemesini kabul ederse ilgililer icra mahkemesine başvurarak İİK 134. maddesine dayanarak ihalenin feshini isteyebilirler ve icra mahkemesi tarafından ihalenin feshedilmesi gereklidir. Ancak ihale kaldırılmadan önce, ihalede yararı olan bütün ilgililer muvafakat ederlerse, icra müdürü ihale bedelinin geç yatırılmış olması nedeniyle ihaleyi kaldıramaz. İlgililer icra takiplerinde alacaklı ve borçlu, ortaklığın giderilmesine ilişkin satışlarda ise taşınmazın bütün paydaşlarının geç ödemeyi onaylaması halinde ihalenin kaldırılmaması gerekir⁴³.

İhalenin kesinleşmesiyle icra müdürü damga pulu bedeli, tapu alım harcı, katma değer vergisi ve şartnamede ilanda alıcıdan alınacağı yazılmış ise tellaliye ücretini de alıcıdan tahsil eder ve alıcının bu ücretleri ödememesi de ihalenin kaldırılması sebebidir⁴⁴. Ancak takip giderlerinin, tahsil harcının ve cezaevi harcının ihale bedeli sayılmaması sebebiyle süresinde ödenmemesi ihalenin kaldırılmasını gerektirmez⁴⁵.

İhale bedeli icra dairesine, ortaklığın giderilmesine ilişkin satışlarda satış memurluğuna ödenmelidir. İhale bedelinin haricen alacaklıya ödenmiş olması durumunda

⁴⁰ Coşkun, **a.g.e.**, s.1959.

⁴¹ Talih Uyar, Alper Uyar, Cüneyt Uyar, **İcra ve İflas Kanunu Şerhi El Kitabı**, Cilt 1, Bilge Yayınevi, 2010, s. 1714.

⁴² Üstündağ, **a.g.e.**, s. 49-50

⁴³ Uyar, Uyar, Uyar, **a.g.e.**, s. 1717.

⁴⁴ Coşkun, **a.g.e.**, s. 1959.

⁴⁵ Uyar, Uyar, Uyar, **a.g.e.**, s.1713.

yapılan ödemenin geçerli olup olmayacağı hem doktrinde hem de Yargıtay'ın verdiği içtihatlarda tartışmalıdır⁴⁶.

İhalenin icra müdürü tarafından kaldırılmasına karar verilmesi halinde alıcının ihaleye katılmak için yatırdığı taşınmaz değerinin yüzde yirmisi oranındaki teminat alıkonulur. İİK 133/2. maddesi uyarınca ihaleye katılıp daha sonra ihale bedelini yatırmamak suretiyle ihalenin kaldırılmasına sebep olan tüm alıcılar ve kefilleri teklif ettikleri bedel ile son ihale bedeli arasındaki farktan ve diğer zararlardan ve ayrıca temerrüt faizinden müteselsilen sorumludurlar. İhale farkı ve temerrüt faizi ayrıca hükme gerek olmadan icra dairesi tarafından tahsil edilir. Bu tahsilat öncelikle alıkonulan teminat bedelinden tahsil edilir. İki ihale bedeli arasındaki fark ve temerrüt faizi karşılandıktan sonra teminattan geriye kalan miktar ihalenin kesinleşmesi ile yapılacak başvuru üzerine iade edilir.

Taşınmazın cebri icra yolu ile satışında TMK 705 hükmü gereği mülkiyet tapu sicilinde tescil yapılmadan ihalenin yapılmasıyla alıcıya geçer ve alıcı malik olur. Ancak alıcının malik olması ihale ile satın aldığı taşınmaz üzerinde tasarruf yetkisini kazanması için yeterli değildir. Tasarruf yetkisi tapu siciline tescil yapıldıktan sonra kullanılabilir. Hukukumuzda icra dairesi bedel ödenmedikçe alıcı adına tescilin yapılması için İİK 131 hükmü gereği tapu müdürlüğüne yazı yazamayacağından, alıcının taşınmaz üzerinde tasarruf hakkı doğmamaktadır⁴⁷. Alıcının ihale bedelini ödemede temerrüde düşmesi ile ihale kaldırılır ve taşınmaz mülkiyeti borçluya geri döner.

Ödemede temerrüde düşen alıcıdan sonra en yüksek teklifte bulunan kimsenin teklifi İİK 129. maddesinde belirtilen şartları yani teklifin malın tahmin edilen bedelinin yüzde ellisini bulması, rüçhanı olan alacakların toplamından fazla olması ve paraya çevirme ve paylaşırma masraflarından fazla olması şartlarını taşıyorsa o kişiye icra müdürü tarafından taşınmazı satın alması teklif edilir. Alıcıdan sonra en yüksek teklifte bulunan kişiye icra müdürlüğüne ihalede arzettiği bedelle taşınmazı almak isteyip istemediği bir muhtıra tebliğ edilerek sorulur. Üç gün içinde taşınmazı satın almaya razı olduğunu bildirmemesi halinde taşınmazı satın alma hakkı düşer.

⁴⁶ Uyar, Uyar, Uyar, **a.g.e.**, s. 1713.

⁴⁷ Murat Doğan, **Tapu Sicilinde Tasarruf Yetkisi Kısıtlamasının Şerhi**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2004, s.128

İcra müdürlüğü tarafından gönderilen muhtıra üç gün içinde olumsuz cevaplanır, cevapsız bırakılır ya da bulunmazsa taşınmaz hemen artırmaya çıkarılır. Bu durumda artırma ilanı ilgililere tebliğ edilmez, sadece satıştan en az yedi gün önce ilan edilir. Fakat artırma ilanı, kaldırılan ihalenin artırma ilanının şekline uygun olarak yapılmalı ve satışın yapılacağı yer, gün ve saat gösterilmelidir⁴⁸. Bu artırmada da teklif İİK 129. madde hükmündeki şartları taşımalıdır ve teklifin şartlara uygun olması durumunda en çok artırana taşınmaz ihale edilir.

İhale bedelini yatırmayarak ihalenin kaldırılmasına sebep olan alıcının kaldırmadan sonra yapılan ikinci ihaleye katılmasına hukuki bir engel yoktur, ancak kötü niyetli girişimlere engel olmak amacıyla taşınmaz birinci alıcıya ve birinci alıcıdan sonra en yüksek teklif sunmuş kişiye birinci artırmada teklif etmiş oldukları bedelden daha düşük bir bedelle satılamaz. Kişinin ikinci ihaleye katılıp önceki teklifinden daha düşük bir bedelle satılan malı almak istemesi iyiniyet kuralları ile bağdaşmayacağından ihalenin feshi sebebi oluşturur⁴⁹.

İkinci ihale sonucunda taşınmazı satın alan kişi de bedeli süresinde ödemezse artık İİK 133. maddesi gereği ihalenin kaldırılması uygulanmaz, satış düşer. Bu durumda taşınmaz sanki ilk kez satılacakmış gibi tekrar satışa hazırlık işlemleri yapılır. İkinci alıcının ikinci ihalede yatırdığı teminat İİK 133/2. maddesinde düzenlenen, daha önce belirttiğimiz zararların karşılanması için alıkonulur. İki ihale arasındaki fark ve temerrüt faizi ayrıca dava açılmasına gerek kalmaksızın ilgililerin talebi halinde icra dairesi tarafından zorla alınır⁵⁰.

İİK 133. maddesinde düzenlenen ihalenin icra müdürlüğüne kaldırılması işleminin uygulanmış olması İİK 134. maddesinde düzenlenen ihalenin mahkeme tarafından feshedilmesi yoluna müracaat edilmesine engel değildir.

B- İHALENİN MAHKEME TARAFINDAN FESHİ

Taşınmaz ile ilgili yapılan ihalenin sonucunda taşınmazı alan kişi ihale ile mülkiyeti kazanmıştır. Ancak taşınmaz üzerinde tasarrufta bulunabilmesi için taşınmazı tapu sicilinde kendi adına tescil ettirmesi gerekmektedir. Taşınmazı ihale ile alan kişi adına tapu sicilinde tescil yapılabilmesi için ihalenin kesinleşmesi beklenir. İhale, İİK 134. maddesinde

⁴⁸ Coşkun, **a.g.e.**, s.1961.

⁴⁹ Ruhi, **a.g.e.**, s. 84.

⁵⁰ Coşkun, **a.g.e.**, s. 1962.

düzenlenen ihalenin feshi sebebini oluşturabilecek durumların ortaya çıkması sonucunda ilgililerin ihalenin feshini şikayet yolu ile icra mahkemesinden talep etmesi durumunda mahkemenin fesih talebini reddetmesi ya da ilgililerin fesih talep etmemesi halinde kesinleşir. İhalenin feshi talep edilir ve talep sonucunda ihale feshedilirse, fesih kararı ihale ile mülkiyeti kazanan alıcının hakkında geriye etkili olarak tesir eder ve alıcı mülkiyet hakkını kaybeder.

1- İhalenin Feshinde Görevli ve Yetkili Mercii

a- İhalenin Feshinde Görevli Mercii

İcrai takip sonucunda yapılan ihaleye karşı fesih talep ediliyorsa İİK 134. maddesinde belirtildiği üzere ihalenin feshi şikayet yolu ile icra mahkemesinden talep edilir.

Ortaklığın satış yoluyla giderilmesine karar verilmesi sonucu yapılan ihalelere karşı ihalenin feshi talep edilecekse İİK 133. ve 134. maddeleri uyarınca fesih talep edilebilecektir. Ancak ihaleyi hazırlayan ve satışı yapan satış memuru paydaşlığın giderilmesi davasını karara bağlayan sulh hukuk mahkemesi tarafından görevlendirildiği için, satış memurunun işlemlerine karşı şikayetlerde ve açılacak ihalenin feshi davalarında görevli mahkeme sulh hukuk mahkemesidir⁵¹. Yargıtay kararlarında sulh hukuk mahkemesinin satış memuru olarak icra müdürünü görevlendirmesi durumunda satışın icra müdürlüğü tarafından yapılmış olmasının görevli mahkemeyi etkilemeyeceği, yapılacak şikayetin sulh hukuk mahkemesine yapılması gerekeceği belirtilmiştir⁵². İcra müdürü yapılan ihalede satış memuru sıfatıyla hareket ettiği için yaptığı işlemlere karşı şikayet de sulh hukuk mahkemesine yapılması gerekmektedir.

İhalenin feshi talebi şikayet niteliğinde olup, dava olarak nitelendirilmez, bu nedenle karşı taraf yani hasım gösterilmemiş veya yanlış hasım gösterilmiş olması şikayetin geçerliliğini etkilemez⁵³.

⁵¹ Arslan, Kırmızı, **a.g.e.**, s. 476.

⁵² Yargıtay 12. HD. 21.11.2011 T. 7134 E.-23141 K.- 12. HD. 16.12.2010 T. ve 17691 E. – 30292 K.

⁵³ Ruhi, **a.g.e.**, s. 99.

b- İhaleinin Feshinde Yetkili Mercii

İhaleinin feshi talebi taşınmaz ihalesini yaparak taşınmazın satışını yapan icra dairesinin bulunduğu yer icra mahkemesine yapılır. Genel olarak taşınmaz ihalesi sonucunda taşınmazı satan icra dairesi, icra takibinin yapıldığı yer icra dairesi olduğundan yetkili mahkemede icra takibinin yapıldığı yer icra mahkemesidir. Ancak satış bazı durumlarda istinabe yolu ile ihale ile satılacak taşınmazın bulunduğu yer icra dairesinden talimat ile talep edilir ve ihale sonucunda satış taşınmazın bulunduğu yer icra dairesi tarafından yapılır, bu durumda ihaleinin feshi şikayeti için yetkili mahkeme de satışı yapan icra dairesinin bulunduğu yer icra mahkemesidir.

Yargıtay 12. HD. 01.02.1995 T. 1359 E. 1162 K. sayılı kararında “...*haczedilen mal başka bir yerde bulunduğu takdirde, satış istinabe sureti ile yapılır. Artırma ve ihaleye mütedair ihtilaflar istinabe olunan icra dairesinin tabii bulunduğu tetkik merciince hallolunur.*” diyerek talimat yazılarak görevlendirilmiş ve satışı yapmış olan icra dairesinin yapmış olduğu artırma ve ihaleye ilişkin şikayetlerde bağlı olduğu icra mahkemesinin yetkili olduğu kararını vermiştir.

Ortaklığın giderilmesine karar verilmesi sonucu yapılan ihalelerin feshinde yetkili mahkeme satışı yapan satış memurunun bağlı olduğu sulh hukuk mahkemesidir.

c- Görevsiz ve Yetkisiz Mahkemeye Dava Açılması

İhaleinin feshi davasının görevli ve yetkili mahkeme yerine genel mahkemelere ya da görevsiz veya yetkisiz mahkemeye açılması durumunda İİK 134/4. maddesi uygulanarak görevsiz veya yetkisiz mahkeme evrak üzerinden inceleme yaparak başvuru tarihinden itibaren en geç on gün içinde görevsizlik veya yetkisizlik kararı vermek zorundadır. Mahkemenin vereceği karar kesin olup, bu karara karşı kanun yolu kapalıdır. Bu düzenleme ile ihaleinin feshi konusunda zaman kazanmak amacıyla kötüniyetle yetkisiz veya görevsiz mahkemeye başvurulması önlenmek istenmiştir⁵⁴.

⁵⁴ Uyar, Uyar, Uyar, **a.g.e.**, s. 1831.

Verilen kesin karar üzerine ihalenin feshini istemiş olan ilgililer görevsizlik kararının kesinleşmesinden itibaren on gün içinde görevsizlik kararı vermiş olan mahkemeye veya görevli icra mahkemesine başvururlarsa, görevsiz mahkemeye yapmış oldukları ihalenin feshi başvurusu görevli icra mahkemesine ihalenin feshi talebinin yapılması gereken yedi günlük sürede yapılmış sayılır. Eğer mahkemenin verdiği görevsizlik kararının tebliğinden itibaren on gün içinde davacı-şikayetçi tarafından dosyanın görevli mahkemeye gönderilmesi istenmezse mahkeme tarafından davanın açılmamış sayılmasına karar verilir⁵⁵.

Mahkeme kendisinin yetkisiz olduğunu saptadığı zaman kararında yetkili mahkemeyi belirterek “...*dava dilekçesinin yetki yönünden reddine ve dosyanın yetkili ..X.. icra mahkemesine gönderilmesine*” şeklinde karar vermesi gerekir, bunun yerine “*istemin görev yönünden reddine*” şeklinde karar veremez⁵⁶. Çünkü buradaki yetki hususu İİK 360. madde gereğince kamu düzenine ilişkin olup, mahkemenin yetkisi kesin yetkidir bu sebeple mahkeme yetkili olup olmadığını kendiliğinden incelemelidir.

Görevsizlik ve yetkisizlik kararının kesin olması hususunda Yargıtay 12. HD. 17.11.2015 tarih, 2015/26315 E. ve 2015/28420 K. sayılı kararında, “*İİK’nun 134/4. maddesi gereğince, ihalenin feshi davalarında verilen görevsizlik ve yetkisizlik kararları kesindir. HMK’nun 20. maddesine göre verildiği anda kesin olan görevsizlik ve yetkisizlik kararlarında, bu kararın verildiği tarihten itibaren iki hafta içinde dosyanın görevli veya yetkili mahkemeye gönderilmesinin istenmesi zorunludur. Borçlu vekili, yetkisizlik kararından itibaren HMK’nun 20. maddesinde öngörülen iki haftalık yasal süreyi geçirdikten sonra, dosyanın yetkili icra mahkemesine gönderilmesi isteminde bulunduğundan, mahkemece HMK’nun 20. maddesi uyarınca re’sen davanın açılmamış sayılmasına ve esasa girilmemesi nedeniyle de para cezası hükmedilmesine yer olmadığına karar vermesi gerekir.*” hükmünü vermiştir⁵⁷.

2- İhalenin Feshini Talep Etme Süresi

İhalenin feshini talep etme süresi İİK 134/1. maddesinde ihale tarihinden itibaren yedi gün olarak belirlenmiştir. Hükümde belirtilen yedi günlük süre hak düşürücü süre olup

⁵⁵ Uyar, Uyar, Uyar, **a.g.e.**, s. 1832.

⁵⁶ Uyar, Uyar, Uyar, **a.g.e.**, s. 1830.

⁵⁷ Kazancı Hukuk Yargı Kararları Jurisdiction (Erişim Tarihi: 03/05/2016)

hakim tarafından kendiliğinden dikkate alınmalıdır⁵⁸. Sürenin hesabında ihale günü hesaba katılmaz⁵⁹. Yani ihalenin yapıldığı günün ertesi gününden başlanarak yedi gün hesap edilir.

Bazı istisnai durumlarda şikayet süresi olan yedi günün hesabına ihalenin yapıldığı tarihten itibaren değil fesih sebebinin öğrenildiği tarihten itibaren başlanır. Satış ilanının tebliğ edilmesi gereken ilgiliye tebliğ edilmemiş olması, satılan malın esaslı niteliklerinde hatanın sonradan öğrenilmiş olması ve ihaleye fesat karıştırıldığının sonradan öğrenilmiş olması durumlarında yedi günlük süre öğrenme tarihinden itibaren başlar. Ancak bu durumlarda bile ihale tarihinden itibaren bir yıl geçmişse artık bu sebepler öne sürülerek ihalenin feshi istenemez. Satış ilanı tebliğ edilmesine rağmen satıştan önceki hazırlık işlemlerindeki yolsuzluklar öğrenilmemiş olabileceğinden ihalenin bozulması için yedi günlük süre en geç ihalenin yapıldığı tarihten itibaren başlar⁶⁰.

İhalenin feshini talep etme süresinin, sebebin öğrenilmesi tarihinden başlanması durumunda, sebebin öğrenildiği tarihin doğru olup olmadığının ispat yükü bakımından doktrinde iki görüş mevcut olup; birinci görüş fesih nedenini geç öğrendiğini ileri sürerek bundan ihalenin feshini talep etme hakkını elde eden şikayetçinin fesih nedenini geç öğrenmiş olduğunu ispat etmesi gerektiği yönünde, diğer görüş ise şikayetçinin bildirdiği fesih nedenini öğrenme gününe itirazı olan tarafın bu iddiasını ispat etmesi gerekeceği yönündedir⁶¹. Yargıtay konu ile ilgili olarak “fesih nedeninin öğrenilme tarihinin icra mahkemesi tarafından doğrudan doğruya araştırılması ve varılacak sonuca göre karar verilmesi gerektiği, ayrıca davalı tarafın davacının öğrenme tarihinin daha önceki bir tarih olduğunu ispat etme hakkı olduğunu belirten kararları mevcuttur⁶².

İhale kararının geçersizliğine neden olacak şekilde kamu düzenini bozucu bir yolsuz işlem nedeni ile ihalenin feshi, ihale tarihinden itibaren bir yıllık süre içinde yedi günlük süre dikkate alınmadan süresiz olarak istenebilmelidir. Yargıtay bu hususta ihalenin feshine neden olabilecek usulsüzlüğün İcra ve İflas Kanunu'nun emredici ve kamu düzenine ilişkin hükümlerine aykırı olması durumunda ihalenin feshinin ihale tarihinden itibaren bir yıllık süre

⁵⁸ Ruhi, **a.g.e.**, s. 101.

⁵⁹ R. Murat Dönmez, **İcra ve İflas Hukukunda Taşınmaz Malların Paraya Çevrilmesi**, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2010, s. 451.

⁶⁰ Uyar, Uyar, Uyar, **a.g.e.**, s. 1827.

⁶¹ Uyar, Uyar, Uyar, **a.g.e.**, s. 1827-1828.

⁶² Uyar, Uyar, Uyar, **a.g.e.**, s. 1828.

içinde olmak koşulu ile İİK 16/2. maddesinde düzenlenen süresiz şikayet yolu ile ileri sürülebileceğini kabul etmiştir⁶³.

3- İhalenin Feshi Davasının Tarafları

a- İhalenin Feshinin Talep Edebilecek Kişiler (Şikayetçi)

İhalenin feshini talep eden kişinin İİK 134/7. maddeye göre menfaatinin ihlal edilmiş olduğunu ispatlaması gerekmektedir. Bu hükme göre, ihalenin feshini isteyen kişinin her somut olayda ihalenin feshedilmesinde hukuki menfaatinin bulunduğunu ispat etmesi gerekir. Meydana gelen kanuna aykırılıktan dolayı fesih isteminde bulunan kişinin bir zararı mevcut değilse, ihalenin feshedilmesinde hukuki yararı söz konusu değildir ve bu durumda fesih talebi kabul görmez⁶⁴.

İhalenin feshini isteyebilecek kişiler İİK 134/2 maddesinde sınırlı olarak sayılmıştır⁶⁵. Bu maddeye göre; satış isteyen alacaklı, borçlu, tapu sicilindeki ilgililer ve pey sürmek suretiyle ihaleye iştirak edenler şikayet yolu ile fesih isteminde bulunabilirler. Bu kişilerin davacı yani şikayetçi olabilmeleri için yurt içinde bir adres göstermeleri zorunludur.

Takip borçlusu ihalenin feshini isteyebilecek davacılarıdır. Kanun ihalenin feshini isteyebileceklerden alacaklıyı, satış isteyen alacaklı diye belirtmiştir. Yargıtay 12. HD. 17.11.2015 tarih ve 2015/28193 E. ve 2015/28418 K. sayılı kararında, ihale tarihinden önce takip dosyasından satış talebinde bulunmayan alacaklıyı ihalenin feshi talebinde bulunabilecek kişilerden olmadığına hükmetmiş ve *“İİK’nun 134/2. maddesine göre ihalenin feshini isteyebilecek ilgililer, satış isteyen alacaklı, borçlu ve pey sürmek sureti ile ihaleye iştirak edenlerdir. İhaleden önce menkul hükmünde olan ve satışı yapılan menkuller hakkında, kendi dosyasından satış avansını yatırarak satış isteminde bulunmayan haciz alacaklısının, hâlenin feshi davası açmasına yasal imkan yoktur. Olayda, şikayetçinin takipte taraf olmadığı, ihalesi yapılan menkuller üzerinde haciz alacaklısı olsa da, feshi istenilen ihale tarihinden önce, alacaklısı olduğu Nevşehir 1. İcra Müdürlüğü’nün 2013/4263 Esas sayılı takip dosyasında satış talebinde bulunmadığı, dolayısıyla ihalenin feshini isteyebilecek*

⁶³ Uyar, Uyar, Uyar, **a.g.e.**, s. 1828.

⁶⁴ Dönmez, **a.g.e.**, s. 439.

⁶⁵ Kaçak, **İhalenin Feshi Davaları**, s. 181.

kişilerden olmadığı böylece aktif husumet ehliyeti bulunmadığı anlaşıldığından istemin reddi gerekir.” kararını vermiştir⁶⁶. Ancak taşınmaz ihalelerinde satış istememiş olan diğer haciz ve ihtiyati haciz alacaklıları da tapu sicilindeki ilgililer kavramı dahilinde ihalenin feshini isteyebilirler⁶⁷.

Tapu sicilinde yazılı ilgililer ihalenin feshini isteyebilirler. Burada önemli olan tapu sicilindeki ilgili kavramı kapsamına girenlerin kimler olduğunu saptamaktır. İntifa hakkı sahipleri, ipotek alacaklıları, kira sözleşmesi tapuya şerh edilmiş kiracılar, lehine tapu siciline satış vaadi şerh edilmiş kişiler, satılan taşınmazın maliki olan tapuya şerh verilmiş taşınmaz üzerindeki muhtesat sahipleri, taşınmaz üzerinde haczi bulunan alacaklılar, taşınmazın paydaşları, dava nedeni ile taşınmaz kaydına lehine tedbir konulan kişiler tapu sicilindeki ilgili sıfatı ile ihalenin feshi davası açabilirler⁶⁸. Ancak Yargıtay verdiği bazı kararlarda yukarıda örnek olarak saydığımız bu kişilerin tapu sicilindeki ilgili kavramı kapsamında davacı olamayacaklarına karar vermiştir. Örneğin Yargıtay 12 HD. 13/02/2001 tarih, 1627 E. 2628 K. sayılı kararında taşınmaz kaydına ihtiyati tedbir koyduran üçünü kişiyi ihalenin feshini isteyebilecek ilgili kavramına dahil etmemiştir⁶⁹.

Pey sürmek suretiyle ihaleye katılmış olanlar önerdiği bedelin alıcının önerdiği bedelden daha yüksek olduğunu fakat dikkate alınmadığını ileri sürerek ihalenin feshini isteyebilirler. Taşınmazı ihale sonucunda satın almış olan alıcı da ihalenin feshini talep edebilir⁷⁰.

Borçlunun takibe konu olan borcunun kefil, kendisi ile ihalenin feshi arasında, hukuki bir bağlantı var olmayabilir, ancak maddi bir bağlantı olabileceğinden ihalenin kanuna aykırı olduğu iddiası ile ihalenin feshini isteyemez⁷¹

b- İhalenin Feshinde Karşı Taraf (Şikayet Olunan)

İhalenin feshi bir şikayet olduğundan burada ihalenin feshini talep edenin karşısında talep eden kişi dışında kalan diğer kişiler karşı taraf olarak gösterilirler. Borçlu ihalenin

⁶⁶ Kazancı Hukuk Yargı Kararları Jurisdiction (Erişim Tarihi: 03/05/2016)

⁶⁷ Kuru, **a.g.e.**, s. 712.

⁶⁸ Ruhi, **a.g.e.**, s. 109.

⁶⁹ Dönmez, **a.g.e.**, s. 442.

⁷⁰ Kuru, **a.g.e.**, s. 713.

⁷¹ Arslan, **a.g.e.**, s. 167.

feshini istemiş ise alıcı ve alacaklıyı, alacaklı ihalenin feshini istiyorsa borçlu ve alıcıyı, alıcı feshi istiyorsa alacaklı ve borçluyu karşı taraf olarak göstermelidir⁷².

Karşı taraf olabilecek kişiler şikayetçi olan dışında kalan taşınmaz kendisine satılan kişi veya kişiler yani alıcı, borçlu ve alacaklıdır.

Ortaklığın giderilmesi kararına dayanılarak satış memurluğunca yapılan ihaleler ile ilgili sulh hukuk mahkemesine yapılan taleplerde alıcı ile taşınmazın tüm hissedarlarının karşı taraf olarak gösterilmesi gerekir. İhalenin feshini isteyen alıcı ise karşı taraf olarak taşınmazın tüm hissedarlarını dilekçede göstermesi yeterlidir⁷³.

4- İHALENİN FESHİ TALEBİ

İhalenin feshedilebilmesi için ilgililerden en az birinin süresi içinde yazılı veya sözlü olarak görevli ve yetkili mahkemeye talepte bulunmuş olması aranır. Talep olmadan mahkeme kendiliğinden ihalenin feshine karar veremez.

İhalenin feshini talep eden kişi hak ve fiil ehliyetine sahip olmalıdır. Fiil ehliyeti olmayan kişi adına yasal temsilcisi talepte bulunmalıdır.

Reşit olmayan kişinin velisi tarafından yapılmasına izin verilen sanatın icrasından kaynaklanan alacaklara ilişkin olarak reşit olmayan küçüğün takip ehliyeti bulunduğu ve yaptığı takip neticesinde haczedilip satışa çıkarılan taşınmazla ilgili olarak da şikayet hakkının bulunduğunu kabul etmek gerekeceğinden ihalenin feshi talebinde bulunmaya hak ve yetkisinin bulunduğu da kabulü gerekecektir⁷⁴.

Avukatın müvekkil adına talepte bulunabilmesi için vekaletnamesinde özel yetki bulunması şart değildir, genel dava vekaletnamesi ile talepte bulunabilir.

Talepte bulunan kişilerin yurt içinde bir adres göstermeleri zorunludur. Adres gösterilmemiş olması durumunda öğretilen talep edene eksikliği gidermesi için mahkeme tarafından süre verilerek adres göstermesinin istenmesi, eksikliği tamamlanması halinde

⁷² Ruhi, **a.g.e.**, s. 113.

⁷³ Uyar, Uyar, Uyar, **a.g.e.**, s. 1824.

⁷⁴ Dönmez, **a.g.e.**, s. 438.

talebin reddedilmesi gerektiği yönünde görüşlerin yanı sıra adres göstermek için şikayetçiye süre verilmemesi gerektiği ile ilgili görüşler de mevcuttur⁷⁵.

Yargıtay 12. HD alacaklı ve borçlunun takip dosyasında adresleri bulunduğu için adres gösterme zorunluluğunun ihalenin feshini isteyen üçüncü kişiler için getirildiğini 25/06/2009 tarih, 5753 E. ve 13896 K. sayılı kararında belirtmiştir. Yurt içinde adres gösterme zorunluluğu fesih şikayetinin en kısa sürede karara bağlanmasını amaçlamaktadır. Ancak uygulamada şikayetin kısa sürede sonuçlanmasını istemeyen kötünietli kişiler şikayet dilekçesinde yurt içi adresi gösterdikten sonra, ihalenin feshi davasına bakan mahkemeye müracaat ile yurt dışı adresi bildirerek bundan böyle yapılacak tebligatların yeni adreslerine yapılmasını talep edebilmektedirler. Hükmün konuluş amacı dikkate alındığında mahkemenin bu tür kötünietli talepleri dikkate almayarak, yapılacak tebligatları daha önce bildirilen yurt içi adrese yapmak suretiyle şikayet başvurusunu en kısa sürede neticelendirmesi kanunun amacına uygun olacaktır⁷⁶.

İİK 135/5. maddesine göre ihalenin feshi talebi ihale ile taşınmazı satın alan alıcının ihale bedelini yatırmasını engellemez, ihale bedeli fesih talep edilmiş olsa bile nakden veya icra müdürü tarafından süre verilmesi durumunda bu süre içinde icra dairesine ödenmelidir. İcra müdürü ödenen ihale bedelini ihalenin feshine yönelik şikayet sonucunda verilecek karar kesinleşinceye kadar bankalarda nemalandırır. İhalenin feshine ilişkin şikayetin kabulüne ya da reddine dair kararın kesinleşmesi üzerine ihale bedelini nemaları ile birlikte hak sahiplerine öder. İhale kesinleşmedikçe bedeli alacaklılara ödemez. İcra müdürlüğü ihale kesinleşmeden yanlışlıkla ihale bedelini alacaklılara öderse, ihalenin kesinleşmediğinin fark edilmesi üzerine icra müdürü ödemenin ihale kesinleşmeden yanlışlıkla yapıldığını alacaklılara bildirerek, almış oldukları paranın geriye icra müdürlüğüne yatırması hususunu bir yazı ile bildirir ve bu yazı üzerine alacaklılar almış oldukları parayı yeniden icra dairesine teslim ederler⁷⁷.

İhalenin feshi talebi ile ihalede satılan mal ihale kesinleşinceye kadar alıcıya teslim edilmez, teslim edilebilmesi için ihalenin kesinleşmesi gerekmektedir. Bu süre içinde satılan mal icra müdürlüğü tarafından muhafaza ve idare edilir.

⁷⁵ Dönmez, **a.g.e.**, s. 441.

⁷⁶ Coşkun, **a.g.e.**, s. 1977.

⁷⁷ Ruhi, **a.g.e.**, s. 111.

İhalede satılan taşınmazın alıcı adına tapu sicilinde tescil edilmesi için icra müdürlüğünce tapu müdürlüğüne gönderilecek olan yazı ihalenin feshi davasının açılması ile gönderilmez. Gönderilmesi için ihalenin kesinleşmesi beklenir. Ancak ihale tarihinden itibaren yedi gün içinde ihalenin feshi talep edilmemiş ise ihale kesinleşmiş kabul edilerek tescil için icra müdürlüğü tarafından tapu müdürlüğüne tescil yazısı gönderilir. Tapu müdürlüğüne tescil yazısının gönderilmesi için İİK 134/7. maddesinin son cümlesindeki bir yıllık ihalenin feshi davası açmak için azami sürenin dolması beklenmez. İİK 134/9. maddesinde açıkça *“tescil için tapu idaresine yapılacak tebligat şikayet için muayyen müddetin geçmesinden sonra yapılır”* düzenlemesi mevcuttur⁷⁸.

İhalenin feshi talep edildiğinde, satılan taşınmazı işgal etmekte olan borçlu veya üçüncü kişinin taşınmazdan çıkarılması için de ihalenin kesinleşmesi bekleneceğinden şikayet sonuçlanıncaya kadar taşınmaz tahliye edilmez.

5- İhalenin Feshi Talebinin İncelenmesi

İhalenin feshi talebi İİK 16. madde hükmü kapsamında bir şikayet olup teknik anlamda bir dava değildir. İcra mahkemesinde görülen davalarda İİK 18. maddesine göre basit yargılama usulü uygulanır. Bu sebeple ihalenin feshi davası HMK 316.-322. maddelerinde düzenlenen basit yargılama usulü kuralları çerçevesinde görülür.

İcra Mahkemesi, ihalenin feshi davasında geniş bir inceleme yetkisine sahip olduğu için basit yargılama usulü kuralları fesih davasında istisnasız olarak uygulama alanı bulamaz, şikayet talebine uygun olduğu ölçüde uygulanır. Örneğin, ihaleye fesat karıştırıldığı iddiası ile şikayette bulunduktan sonra şikayet edenin talebinden feragat etmesi ile bu konudaki inceleme kendiliğinden sona ermez, hakim iddiayı incelemeye devam eder ve kararını verir⁷⁹.

İcra mahkemesi her türlü delille inceleme yapar, tanık dinleyebilir, tarafların ikrarı ile bağlı değildir ve ikrara rağmen fesih sebebinin mevcut olup olmadığını araştırmak zorundadır⁸⁰.

⁷⁸ Kuru, **a.g.e.**, s. 718.

⁷⁹ Ruhi, **a.g.e.**, s. 112.

⁸⁰ Dönmez, **a.g.e.**, s. 457.

Bazı durumlarda ihaleye fesat karıştırıldığına ilişkin olarak açılan ihalenin feshi davasında, fesat karıştırdığı ileri sürülen kişiye, ihaleye fesat karıştırma suç teşkil ettiğinden, bu konuda yemin teklif edilemez⁸¹.

İİK 134/2. hükmü gereği ihalenin feshi talepleri icra mahkemesi tarafından mutlaka duruşmalı olarak incelenir. Fesih talebinden itibaren yirmi gün içinde duruşma yapılarak taraflar gelmeseler bile gereken karar verilir. İki tarafın ya da tarafların tümünün duruşmaya gitmemeleri halinde mahkeme tarafından dava dosyasının işlemde kaldırılmasına karar verilemez⁸².

Mahkeme ihalenin feshi talebi ile ilgili usulden ret sebeplerinin olup olmadığını inceledikten sonra şikayet dilekçesinde ileri sürülen fesih nedenleri çerçevesinde esasın incelemeye başlar. Yargıtay şikayet dilekçesinde ileri sürülmemiş fesih nedenlerinin duruşma sırasında ileri sürülemeyeceğine ve ileri sürülse bile mahkemece fesih nedeni olarak kabul edilemeyeceğine karar vermiştir⁸³.

C- İHALENİN FESHİ SEBEPLERİ

İhalenin feshi nedenleri İİK 134. Maddesinde açıkça belirtilmemiş, yeni Borçlar Kanunu 281. maddesinde (eski Borçlar Kanunu 226. Madde) yazılı sebepler ile birlikte satış ilanının tebliğ edilmemiş olması, satılan malın esaslı niteliklerinde hata ve ihaleye fesat karıştırma sebepleriyle ihalenin feshedilebileceğinden bahsedilmiştir.

İhalenin feshi sebeplerini ihaleye hazırlık döneminde, ihalenin yapılması sırasında, ihaleye fesat karıştırılması ve alıcının aldığı malın esaslı niteliklerinde yanıtlanmış olması şeklinde dört grup altında toplamak mümkündür. Yargıtay verdiği kararlarda bu dört grubu benimsemiştir⁸⁴. Ancak öğretide satış talebi ile ilgili ihalenin feshi sebepleri olarak adlandırılan ayrı bir grubu benimseyen görüşler de mevcuttur⁸⁵.

⁸¹Alper Bulur, **İcra ve İflas Hukukunda “Fesat Karıştırma” ve “Malın Esaslı Niteliklerinde Hata” ya Dayanan İhalenin Feshi Nedenleri**, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt XI, Sayı 1-2, 2007, s. 53-54

⁸²Uyar, Uyar, Uyar, **a.g.e.**, s. 1833.

⁸³Uyar, Uyar, Uyar, **a.g.e.**, s. 1835.

⁸⁴Coşkun, **a.g.e.**, s. 2020

⁸⁵Kuru, **a.g.e.**, s. 701.

1- Satış Talebi ile İlgili İhaleinin Feshi Sebepleri

İcra ve İflas Kanunu'na göre taşınmazın cebri icra yolu ile satılabilmesi için daha önce ayrıntılı olarak ele aldığımız satış talebi gerekmektedir.

Satış talebi ile ilgili işlemlerden birinin kanuna aykırı biçimde yapılmış olması ihaleinin feshi sebebi teşkil eder⁸⁶. Satış talebi olmadan, satıştan vazgeçilmiş veya satış talebi geri alınmış olmasına rağmen, haciz kalkmış olduğu halde satış yapılmış olması durumları ihaleinin feshini gerektirir.

Takibe konu borcu karşılayacak miktarda satış yapılmış olmasına rağmen satışa devam edilerek diğer hacizli malların da satılması, İİK 111. maddede düzenlenen taksit sözleşmesi süresi içinde yapılmış olan bir satış talebine dayanılarak satışın yapılmış olması ihaleinin feshi sebepleridir⁸⁷.

Satış talebi ile ilgili kanunda öngörülen kurallara uyulmaması ve kanuna aykırı olarak yapılmış bu satış talebine dayanılarak satışın yapılmış olması durumunda da ihaleinin feshi söz konusu olacaktır.

2- Artırmaya Hazırlık Döneminde Yapılan İşlemler ile İlgili Sebepler

İhaleinin yapılabilmesi için hazırlanması gereken işlemler İcra ve İflas Kanunu'nda belirtilmiştir. Bu işlemlerin yani artırma ilanının ve artırmanın tebliğinin, artırma şartnamesinin hazırlanmasının, şartnamenin açık bulundurulmasının ve mükellefiyetler listesinin hazırlanmasının kanunun öngördüğü şekilde yapılmamış olması artırmaya hazırlık dönemi ile ilgili ihaleinin feshi nedenleri olarak gösterilebilir⁸⁸.

Çalışmamızdaki daha önceki konularda belirttiğimiz İİK 126. maddeye göre artırma şartnamesine yazılması gereken taşınmazın cinsi, mahiyeti, bulunduğu yer, tapu kaydı, taşınmaz üzerindeki muhtesatın ve önemli niteliklerinin yazılmaması veya yanlış yazılmış

⁸⁶ Kuru, **a.g.e.**, s. 701.

⁸⁷ Coşkun, **a.g.e.**, s. 2008.

⁸⁸ Uyar, Uyar, Uyar, **a.g.e.**, s. 1745.

olması; satış ilanının birer suretinin borçluya, alacaklıya ve taşınmazın tapu sicilinde kayıtlı bulunan ilgililerin tapu sicilinde kayıtlı adreslerine tebliğ edilmemesi, kesinleşen kıymet takdirinin düzenlendiği tarihten itibaren iki yıl geçmiş olmasına rağmen yeniden kıymet takdirinin yapılmadan o kıymet takdirine dayanılarak ihalenin yapılması ihalenin feshi sebepleridir⁸⁹.

İlgililerin artırmaya hazırlık işlemlerindeki kanuna aykırılıkları ve yolsuzlukları en geç ihale tarihinde öğrendikleri kabul edilir ve ilgililer ihale tarihinden itibaren yedi gün içinde ihalenin feshini isteyebilirler. İlgili artırmaya hazırlık döneminde yapılan bir işlemin kanuna aykırı olduğunu satış tarihinden önce öğrenmiş ise, işlemin yapıldığını öğrendiği tarihten itibaren yedi gün içinde o işleme karşı şikayet yoluna başvurmalıdır, aksi takdirde o işlem kesinleşir ve ilgili artık o işlemdeki yolsuzluğa dayanarak ihalenin feshini isteyemez⁹⁰. İlgili kanuna aykırı yapılan işlemi öğrendiği tarihten itibaren yedi gün içinde icra mahkemesine şikayet yoluna başvurmuş ve icra mahkemesi şikayeti reddetmiş ise, icra mahkemesinin verdiği ret kararı kesindir ve karara karşı temyiz yoluna başvurulamaz⁹¹. Ancak icra mahkemesinin işlem ile ilgili şikayeti reddetmesi durumunda dahi icra dairesinin ve icra mahkemesinin yaptırmış olduğu kıymet takdirinin usulsüz olduğundan bahisle ihalenin feshini talep edebilir⁹². Başka bir deyişle, ilgili süresi içinde hazırlık işlemlerindeki usulsüzlüğe karşı şikayet yoluna başvurmuş ve şikayeti mahkemece reddedilmişse karar kesin olduğundan bu ret kararına karşı kanun yoluna gidilemez, ancak bu hususu ileride ihalenin yapılmasından sonra ihalenin feshi sebebi olarak ileri sürebilir⁹³.

3- İhalenin Yapılması Sırasındaki Usulsüzlüklerle İlgili İhalenin Feshi Sebepleri

İhalenin yapılması için gerekli şartların sağlanmaması ihalenin feshi sebebidir. Pey miktarının İİK 129. maddede belirtilen şartlara uygun olmamasına rağmen ihale kararının verilmesi, artırmada tellal bulundurulmaması, tellal tarafından üç kez bağırılmadan ihale

⁸⁹ Ruhi, **a.g.e.**, s. 96.

⁹⁰ Coşkun, **a.g.e.**, s. 2010.

⁹¹ Ruhi, **a.g.e.**, s. 97.

⁹² Kuru, **a.g.e.**, s. 703.

⁹³ Uyar, Uyar, Uyar, **a.g.e.**, s. 1746.

yapılması gibi artırma sırasında yapılan kanuna aykırı işlemler ihalenin feshi sebebi olarak gösterilebilir⁹⁴.

Yargıtay verdiği kararlarda ihale tutanağı ile ilgili tutanakta ihalenin başlama ve bitiş saatlerinin, ihaleye katılanların, ihalede sürülen peylerin ayrı ayrı belirtilmesi ve ihale tutanağının satış memuru, tellal ve diğer ilgililer tarafından imzalanması gerektiğini belirtmiştir⁹⁵. İhaleye vekaletname ile katılma konusunda Yargıtay avukat olmayan kişilerin de vekalet alarak ihaleye katılabileceğine, avukatın ihaleye katılması konusunda genel vekaletnamenin yeterli olduğuna ve vekaletnamede ihaleye katılma ile ilgili özel yetki bulunmasına gerek olmadığına karar vermiştir⁹⁶.

Yargıtay, satış ilanı ile artırma şartnamesi ve tutanağında satışın yapılacağı tarihe isabet eden günün yanlış belirtilmiş olması durumunu ihale günü ile ilgili olarak fesih sebebi olacağına hükmetmiştir⁹⁷. Ayrıca, Yargıtay'ın ihale saati, rüçhanlı alacaklar, toplu rehin konusu taşınmazların satışı, satıştan ihale anında vazgeçilmesi, ihale yeri ve icra memurunun ihaleyi durduramayacağına ilişkin somut olaya göre ihalenin feshine yönelik kararları da mevcuttur.

4- Satılan Malın Esaslı Niteliklerinde Hataya Düşülmesi

Hata kavramı genel anlamda Borçlar Kanunu kapsamında düzenlenmiş bir irade bozukluğu halidir. Ancak bir sözleşmede irade bozukluğu söz konusu olduğunda, sözleşmenin doğurduğu hukuki sonuçları bertaraf etmek ve bu hukuki sonuçlara bağlı kalmamak için bu yöndeki iradenin karşı tarafa iletilmesi yeterli olmasına rağmen cebri açık artırma ile yapılan satışta, işlemin kamusal işlem niteliğinde olması nedeniyle ihaleden sonra ortaya çıkan durumun eski hale getirilebilmesi için ihalenin feshi talebi ile mahkemeye başvurmak gereklidir⁹⁸.

⁹⁴ Dönmez, **a.g.e.**, s. 405.

⁹⁵ Talih Uyar, **İhalenin Yapılması Sırasındaki Hatalı İşlemlerle İlgili Bozma Nedenleri**, İstanbul Barosu Dergisi, Cilt 80, Sayı 6, 2006, s. 2422.

⁹⁶ Uyar, **a.g.e.**, s. 2423.

⁹⁷ Uyar, **a.g.e.**, s. 2425.

⁹⁸ Bulur, **a.g.e.**, s. 63.

Hacizli taşınmazın ihale ile satılması sonucunda, ihale edilmek ile mülkiyet alıcıya geçecektir. Alıcının ihale sonunda mülkiyetini kazandığı malın önemli niteliklerinde hataya düşmüş veya düşürülmüş olması durumunda ihalenin feshini talep etme hakkı doğacaktır. Bu tür hukuki işlemlerde hata iş hayatında geçerli dürüstlük kurallarına göre, malın alıcı tarafından artırmaya katılıp pey sürerken göz önünde tuttuğu veya tutabileceği belli özelliklere ilişkin ise esaslı sayılır ve ihalenin feshi sebebi teşkil eder⁹⁹. Bu sebebe dayanarak ihalenin feshini istemekte özellikle alıcının hukuki yararı söz konusudur ve alıcı dışındaki diğer ilgililerin özellikle borçlu ve alacaklının maldaki esaslı hata sebebiyle ihalenin feshi talebinde bulunmaları söz konusu olamaz¹⁰⁰.

Alıcının satılan taşınmazın önemli niteliklerinde hataya düşmesi veya düşürülmesi ve buna dayanarak yapılan ihaleyi maldaki esaslı hata nedeniyle feshettirmek istemesi genel olarak artırma şartnamesi veya ilanında artırma konusu malın durumu hakkında tam ve doğru bilgilere yer verilmemesinden kaynaklanır¹⁰¹. Yargıtay, kararlarında alıcının satış ilanındaki bilgi ile yetinebileceğini ve ayrıca tapu sicilinde araştırma yapmak zorunda olmadığını belirtmiştir¹⁰². İhale ile satılan taşınmazın alıcı adına tescili için icra müdürlüğüne tapu müdürlüğüne yazı yazılması sonrasında, alıcı adına tescilin yapılmasına engel olan bazı hukuki durumlar ortaya çıkabilmektedir. Ancak, Yargıtay alıcı adına tescile engel oluşturan bu hukuki durumları bazen esaslı hata olarak kabul etmemektedir. Yargıtay 12. HD. 17.11.2015 tarih, 2015/24844 E. ve 2015/28374 K. sayılı kararında, *“İhale alıcısı icra mahkemesine başvurusunda, icra müdürlüğüne tescil için tapu müdürlüğüne müzekkere yazıldığında, müdürlükten gönderilen 07.11.2014 tarihli cevabi yazı ile taşınmazın yarı hissesinin başkası adına tesciline karar verildiğinin belirtildiğini ileri sürerek esaslı vasıfta hata nedeniyle ihalenin feshini talep etmiştir. İhale konusu taşınmazın önemli niteliklerindeki ihale öncesi veya ihale sırasında oluşan hata dolayısı ile ihalenin feshi istenebilir. Şu hale göre ihale alıcısı İİK'nun 134/1. fıkrası uyarınca ihale tarihi olan 19.12.2013 tarihinde taşınmazın mülkiyetini kazanmış olup, ihale sonrasında ihale konusu malın Asliye Hukuk Mahkemesi kararı ile üçüncü kişi adına tesciline karar verilmiş olması taşınmazın niteliklerinde esaslı hata olarak değerlendirilemez. İhale alıcısının yolsuz tescil nedeni ile genel mahkemelerde dava açma hakkı saklıdır. Bu nedenlerle usul ve yasaya uygun bulunan icra mahkemesi kararının onanması gerekir.”* şeklinde hüküm vererek, tescile engel üçüncü

⁹⁹ Kuru, **a.g.e.**, s. 705.

¹⁰⁰ Dönmez, **a.g.e.**, s. 405.

¹⁰¹ Bulur, **a.g.e.**, s. 65.

¹⁰² Uyar, Uyar, **a.g.e.**, s.1743.

kişi adına yapılan yolsuz tescilin esaslı hata sayılmayacağından icra mahkemesi tarafından verilen ihalenin feshinin reddi kararını onamıştır¹⁰³. Yargıtay söz konusu kararında ihale tarihinde taşınmazın mülkiyetinin alıcı tarafından tescilsiz olarak kazanıldığından ihale tarihinden sonraki tarihteki taşınmazın niteliklerindeki değişikliği esaslı hata olarak değerlendirmemiştir.

Alıcı malın önemli niteliklerinde hataya düşürüldüğü iddiası ile ihale gününden itibaren yedi gün içinde ihalenin feshini isteyebilir. Ancak kendisine ihale edilen malın niteliklerinin şartnameden öğrendiklerinden farklı olduğunu, bu konuda hataya düşürülmüş olduğunu ihale gününden sonra öğrenirse, ihalenin feshini isteme süresi alıcının hataya düşürüldüğünü öğrendiği tarihten itibaren başlar¹⁰⁴.

5- İhaleye Fesat Karıştırma Sebebiyle Fesih

818 sayılı eski Borçlar Kanunu'nun 226. maddesinden bahisle 6098 sayılı yeni Türk Borçlar Kanununun 281. maddesi "*Artırmanın iptali*" başlığı ile "*Hukuka veya ahlaka aykırı yollara başvurulması ihalenin gerçekleştirilmesi sağlanmışsa her ilgili, iptal sebebini öğrendiği günden başlayarak on gün ve her hâlde ihale tarihini izleyen bir yıl içinde ihalenin iptalini mahkemeden isteyebilir. Cebrî artırmalar hakkında özel hükümler saklıdır.*" şeklinde düzenlenen ihaleye fesat karıştırma sebebiyle fesih İİK 134/2. maddesi kapsamında ihalenin feshi sebebi olarak hüküm altına alınmıştır.

Artırmaya katılmayı ya da artırmaya katılanların gerçek isteklerine uygun ve özgür olarak iradelerini açıklamalarını hukuka veya ahlaka aykırı tertiplerle önlemek veya artırma sonunda elde edilmesi amaç olan en elverişli bedelin ortaya çıkmasına engel olmak veya malın gerçek değerinden daha yüksek fiyat sağlamak amacıyla dürüstlük kurallarına aykırı olarak yapılan her türlü davranış artırmaya fesat karıştırmadır¹⁰⁵.

İhaleye fesat karıştırma olarak nitelenebilecek davranışlar alacaklı, borçlu, artırmaya katılanlar, artırmayı yöneten memur veya bu kişiler adına hareket eden üçüncü kişiler tarafından işlenebilir¹⁰⁶. Bazı durumlarda ihaleye fesat karıştıran kişi belli olmayabilir, ancak bu durumda önemli olan artırma ve sonucunun etkilenmiş olmasıdır.¹⁰⁷

¹⁰³ Kazancı Hukuk Yargı Kararları Jurisdiction (Erişim Tarihi: 03/05/2016)

¹⁰⁴ Üstündağ, **a.g.e.**, s. 55.

¹⁰⁵ Kuru, **a.g.e.**, s. 705.

¹⁰⁶ Uyar, Uyar, Uyar, **a.g.e.**, s. 1740.

¹⁰⁷ Arslan, **a.g.e.**, s. 145.

İhaleye fesat karıştırmak için eylemde bulunan kişinin, bu fiil ile ilgili kastının olup olmaması ihalenin feshi için önemli değildir¹⁰⁸. İhaleye fesat karıştıran ya da fesat sayılacak davranışı gördüğü halde ihale edilen alıcının, diğer alıcılarla anlaşarak ihaleye katılmamış olan kimselerin ihalenin feshini isteyemeyecekleri Yargıtay tarafından hüküm altına alınmıştır¹⁰⁹.

Yargıtay tarafından; ihaleye katılmak isteyen kişilere ihaleye girmemeleri konusunda rica ve telkinde bulunulması, ihaleden önce ve ihale sırasında tartışmaların çıkması ile olaya polis müdahale etmesi sonucunda ihalenin normal koşullarda yapılamaması, satılan taşınmaz hakkında mezarlık olduğu, belediye tarafından kamulaştırılarak meydan veya park yapılacağı şeklinde propaganda yapılmış olması şeklindeki davranışlar ihaleye fesat karıştırmaya olarak nitelendirilmiştir¹¹⁰.

İhaleye fesat karıştırıldığı iddiası ile yapılan fesih talebi mahkemece diğer fesih nedenleri gibi evrak üzerinden incelenemez, mutlaka duruşma yapılması gerekmektedir¹¹¹. İhaleye fesat karıştırıldığı iddiası her türlü delille ispatlanabilir. Ancak ihaleye fesat karıştırmaya eylemi TCK 235 ve İİK 345/b hükümlerince suç olarak düzenlendiği için bu fiil ile ilgili yemin teklif edilemez¹¹². Ayrıca TCK 235/5. maddesine göre ihaleye fesat karıştırmaya suçuna ilişkin hükümler kamu kurum veya kuruluşları aracılığıyla yapılan artırma veya eksiltmeler hakkında da uygulama alanı bulmaktadır. Bu hüküm kapsamında kamu kurum veya kuruluşları aracılığıyla yapılan ihaleler ihaleye fesat karıştırmaya suçunun konusunu oluşturduğundan icra dairelerince İİK hükümleri uygulanarak yapılan ihalelerde de ihaleye fesat karıştırmaya suçuna ilişkin hükümler uygulanır¹¹³.

İhalenin, ihale bedelinin ödenmemesi sebebiyle icra müdürlüğünce kendiliğinden kaldırılması, ihaleye fesat karıştırılması sebebiyle feshi için şikayet yoluna gidilmesine engel değildir¹¹⁴.

¹⁰⁸ Arslan, **a.g.e.**, s. 137.

¹⁰⁹ Uyar, Uyar, Uyar, **a.g.e.**, s. 1740-1741.

¹¹⁰ Uyar, Uyar, Uyar, **a.g.e.**, s. 1739.

¹¹¹ Uyar, Uyar, Uyar, **a.g.e.**, s. 1742.

¹¹² Kuru, **a.g.e.**, s. 705.

¹¹³ Mahmut Koca, İlhan Üzülmez, **İhaleye Fesat Karıştırmaya Suçu**, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, Sayı 13, 2013, s. 6-7.

¹¹⁴ Yargıtay 12. HD. 11.07.2006 T. ve 2006/12299 E. 2006/15204 K.

D- İHALENİN FESHİNİN SONUÇLARI

1- İhalenin Feshi Talebi Üzerine Verilen Karar

a- İhalenin Feshinin Reddi Kararı

Mahkeme ihalenin feshi talebini öncelikle usul açısından inceler. Örneğin, şikayetin süresinde yapılıp yapılmadığını, şikayet edenin ihalenin feshini isteyebilecek kişilerden olup olmadığını inceler. Usul kurallarına aykırılık halinde şikayet usulden reddedilir. Mahkeme ihalenin feshi talebinin usulden reddine neden olacak usulsüzlük bulunmadığını belirledikten sonra talebi esastan incelemeye başlar.

Şikayet dilekçesinde fesih nedenleri belirtilmelidir, dilekçede belirtilen sebepler dışında duruşmada sebep ileri sürülemez ve mahkeme sadece dilekçede belirtilen sebeplerle ihaleyi feshedebilir.

Mahkeme esastan yapacağı inceleme neticesinde ihalenin usulüne uygun yapıldığı sonucuna ulaşırsa ihalenin feshi talebini reddeder. İİK 134/2. maddesinde talebin reddine karar verilmesi halinde davacının feshi istenilen ihale bedelinin yüzde onu oranında para cezasına mahkum edilmesi öngörülmüştür. Ancak işin esasına girilmeden usulden ret kararı verilmesi durumunda para cezasına hükmolunmaz. Husumet, sıfat yokluğu, süre aşımı, aktif dava ehliyetinin bulunmaması, feragat gibi sebeplerle talebin reddi usulden ret sebepleri olup, bu durumlarda para cezasına hükmolunmaz. Para cezasına şikayetin tarafları lehine değil hazine lehine ihale bedeli üzerinden hükmedildiğinden talep olmasa da bu hususta mahkemenin kendiliğinden hüküm kurması gerekir. Her şikayetçi ya da ortaklığın giderilmesi için yapılan satışta her paydaş için ayrı ayrı değil tek para cezasına hükmedilir¹¹⁵.

Mahkeme taşınmaz hakkında ihalenin feshi davası nedeniyle ihtiyati tedbir kararı vermiş ise ihalenin feshi talebinin reddi kararı ile tedbir kendiliğinden kalkar, ancak verilen kararda ihtiyati tedbir kararının ortadan kalktığı hususunun belirtilmesinde büyük yarar vardır¹¹⁶.

İhalenin feshi talebinin reddi kararı üzerine ihalenin feshi talebi reddedilen kişi daha sonra süresinde olmak kaydıyla başka bir sebeple ihalenin feshini talep edebilir¹¹⁷. İcra mahkemesinin ihalenin feshi talebinin reddine ilişkin kararı kesin hüküm teşkil eder.

¹¹⁵ Coşkun, **a.g.e.**, s. 2066.

¹¹⁶ Ruhi, **a.g.e.**, s. 114.

¹¹⁷ Ruhi, **a.g.e.**, s. 114.

b- İhaleenin Feshi Kararı

İhaleenin feshini isteyen kişi ihaleenin feshini talep edebilecek kişilerden ve hukuki yararları bulunmakta ise, ihaleenin feshi süresi içinde talep edilmişse yani talep usul kurallarına uygunsuzsa mahkeme talebi esasın incelemeye başlar.

Mahkeme yapacağı inceleme neticesinde şikayet dilekçesinde belirtilen sebepler nedeniyle ihaleenin usulüne uygun yapılmadığı sonucuna ulaşırsa ihaleenin feshine karar verir. Mahkeme şikayet dilekçesinde belirtilen fesih sebebi ile bağlı olduğu için dilekçede belirtilmeyen bir sebepten ihaleenin feshine karar veremez.

Daha önce mahkeme tarafından taşınmaz üzerine ihtiyati tedbir konmuş ise bu kararın ihaleenin feshi kararının kesinleşmesine kadar devam etmesine de karar verir¹¹⁸.

c- Kanun Yolu ve Kararın Kesinleşmesi

İhaleenin feshi talebi neticesinde mahkemenin verdiği karar, talep konusu taşınmaz malın değeri temyiz sınırını geçiyorsa temyiz edilebilir. Değer bakımından temyiz sınırını geçemediği için temyiz edilemeyen kararlar ise kesindir.

Mahkemenin kararı İİK 363/1. maddesine göre tefhim veya tebliğden itibaren 10 gün içinde temyiz edilebilir. Karar süresi içinde temyiz edilmezse kesinleşir. Yargıtay 12. Hukuk Dairesi ihaleenin feshi ile ilgili temyiz incelemesini yapmakla yetkili diredir. Kararın temyiz edilmesi üzerine Yargıtay kararı onarsa, temyiz eden onama kararının tebliğinden itibaren 10 gün içinde onama kararına karşı karar düzeltme talebinde bulunabilir. Karar düzeltme yoluna gidilmez ya da Yargıtay tarafından karar düzeltme istemi reddedilirse karar kesinleşir.

Ortaklığın giderilmesi davasında ortaklığın satış ile giderilmesine karar verilmesi durumunda, satış memurunun işlemlerine karşı şikayet ve ihaleenin feshi davalarına icra mahkemesi sıfatıyla bakan sulh hukuk mahkemesinin kararları da icra mahkemesi kararları gibi tefhim veya tebliğden itibaren 10 gün içinde temyiz edilebilir ve karar düzeltme yoluna gidilebilir. Yargıtay 12. HD. 11.12.1981 T. ve 1981/7176 E. ve 1981/9623 K. sayılı kararında konu ile ilgili, “*Sulh mahkemesinin tetkik mercii sıfatıyla verdiği kararda temyiz süresi tefhim veya tebliğ tarihinden başlar. Süresi 10 gündür ve karar düzeltme yolu mevcuttur. HUMK’un temyiz süresinin tebliğ tarihinden başlatan hükmü uygulanamaz.*” şeklinde karar vermiştir¹¹⁹.

Temyiz incelemesi neticesinde kararın bozulmasına karar verilirse yerel mahkeme bozma kararına karşı direnme kararı verebilir. Direnme kararının temyiz edilmesi durumunda incelemeyi Yargıtay Hukuk Genel Kurulu yapar ve direnme kararını onayabilir, bu durumda

¹¹⁸ Ruhi, **a.g.e.**, s. 114.

¹¹⁹ Kazancı Hukuk Yargı Kararları Jurisdiction (Erişim Tarihi: 03/05/2016)

karar kesinleşir. Direnme kararının bozulması durumunda yerel mahkeme bu karara uymak zorundadır. Direnme kararının bozulmasına karşı direnme kararı veremez.

5311 sayılı Kanunla İcra ve İflas Kanunu'nda yapılan değişiklik ile icra mahkemesinin verdiği kararlara karşı kanun yolu olarak istinaf mahkemelerine başvurulması düzenlenmiştir, ancak bu hükümler Bölge Adliye Mahkemelerinin kurulmasından sonra uygulamaya geçecektir¹²⁰.

İcra mahkemesinin ihalenin feshi talebinin reddi kararı aynı taraflar arasında maddi anlamda kesin hüküm teşkil eder. Maddi anlamda kesin hüküm HMK madde 303/1'de "*Bir davaya ait şekli anlamda kesinleşmiş olan hükmün, diğer bir davada maddi anlamda kesin hüküm oluşturabilmesi için, her iki davanın taraflarının, dava sebeplerinin ve ilk davanın hüküm fıkrası ile ikinci davaya ait talep sonucunun aynı olması gerekir.*" şeklinde tanımlanmıştır. Mahkemece verilen kararın kesin hüküm niteliği kazanması ile taraflar arasındaki uyuşmazlık tamamen sonuçlanmış olmakla kalmaz; aynı zamanda taraflar bu sonucu iradeleri ile değiştirip tekrar yargılama konusu haline getiremezler.

İcra mahkemesinin bir ihalenin feshi talebinin reddine ilişkin kararının kesin hüküm teşkil etmesi ve bu kararla ilgili yargılamanın yenilenmesi istenebilmesinin nedeni, bu kararlar ile ilgililerin haklarının (hukuksal durumlarının) maddi hukuk bakımından ve tapuya yapılacak tescile temel olacak biçimde kesin olarak belirlenmesi, yani bu kararların maddi anlamda kesinlik kazanmasıdır¹²¹. Ancak ihalenin feshi talebinin reddi kararı o kararda taraf olmayan kişiler hakkında kesin hüküm teşkil etmez¹²².

2- İHALENİN FESHİ KARARININ KESİNLEŞMESİNİN ETKİLERİ

a- İhalenin Feshi Talebinin Reddi Kararının Kesinleşmesinin Etkileri

Mahkemenin ihalenin feshi talebinin reddi kararının kesinleşmesi ile ihale kesinleşir. İhale bedeli varsa nemaları ile birlikte alacaklıya ödenir.

Artırma şartnamesinde alıcıya ait olacağı gösterilmiş olan tellaliye resmi, damga pulu bedeli, tapu alım harcı ve katma değer vergisi alıcı tarafından ödenir. Tapu harcı konusunda Yargıtay 12. HD. 22.10.2015 tarih, 2015/12837 E. ve 2015/25665 K. sayılı kararında "*İİK'nun 135/1. maddesi gereğince ihalenin kesinleşmesi üzerine satış memuru taşınmazın alıcı adına tescili için tapuya yazı yazar. Buna göre satış memurunun görevi yalnızca tapu*

¹²⁰ Dönmez, **a.g.e.**, s. 459.

¹²¹ Alper Uyar, "**İhalenin Feshi Talebinin**" Reddedilmesinden Sonra, Genel Mahkemede "**Tapu İptali ve Tescil Davası**" Açılabilir mi?, LEGES Özel Hukuk Dergisi, Sayı 3, 2013, s. 12.

¹²² Kuru, **a.g.e.**, s. 722.

sicil müdürlüğüne alıcı adına tescil yazısı yazmaktan ibarettir. Tapu harçları ise tescil işlemi sırasında tapu sicil müdürlüğü tarafından tahakkuk ve tahsil olunur. Tapu sicil müdürlüğünün tapu harcı tahakkuk ve tahsili, idari bir işlem olup, anılan işleme karşı yapılacak şikayeti inceleme görevi de idari yargıya aittir. Tapu harçları konusunda satış memurunun tahakkuk veya tahsil memuru sıfatı bulunmadığından, tapu harçlarının alınıp alınmayacağına karar verme görevi ve yetkisi de yoktur.” hükmü ile tapu harçlarının alınıp alınmaması gerektiği hususunda tapu müdürlüklerinin yetkili ve görevli mercii olduklarını belirtmiştir¹²³.

İİK 135. maddeye göre kesinleşen ihalenin sonucu olarak taşınmazın alıcı adına tescili için tapu müdürlüğüne tescil yazısı gönderilir ve taşınmaz alıcıya fiili olarak teslim edilir. Eğer taşınmaz borçlu veya üçüncü kişi tarafından işgal edilmekte ise on beş gün içinde tahliye edilmesi için işgal edene tahliye emri gönderilir. Verilen sürede tahliye edilemezse, işgal eden zorla çıkarılıp taşınmaz alıcıya teslim edilir. Tahliye emrine karşı şikayet icra müdürlüğüne, ortaklığın giderilmesi davası neticesinde satış yapılmışsa sulh hukuk mahkemesine yapılır. Tahliye emrine karşı şikayet yoluna başvurmak tahliye işlemini durdurmaz, şikayeti inceleyen mahkeme tarafından tahliyenin tedbiren durdurulmasına karar verilmesi ve bu kararın dosyaya ibraz edilmesi gerekir¹²⁴

Kesinleşme ile borçlu ihale bedeli oranında borcundan kurtulur¹²⁵.

İhalenin feshinin reddi kararı aynı taraflar arasında maddi anlamda kesin hüküm teşkil ettiği için, ihalenin feshini isteyen kişi aynı fesih sebebine dayanarak icra mahkemesinde ihalenin feshi talebinde bulunamayacağı gibi, genel mahkemelerde tapu iptali davası veya tazminat davası da açamaz¹²⁶.

İhalenin feshi talebinin reddi kararının kesinleşmesi, tapu sicili bakımından satılan taşınmazın alıcı adına tescil edilmesini gerektirir. Ancak, ihalenin feshi, ihale alıcısı tarafından tapu müdürlüğünde hukuki sebeplerle ihale edilen taşınmazın alıcı adına tescil edilememesi nedeniyle, taşınmazın esaslı niteliklerinde hata sebebine dayalı olarak açılmış ve reddedilmiş ise bu durum hem alıcı hem de tapu müdürlüğü bakımından sorun teşkil edebilmektedir. Tapu müdürlüğü, ihalenin kesinleşmesi ile icra müdürlüğünce yazılan tescil yazısına hukuki sebepler nedeniyle, taşınmazın tescil yazısından önce üçüncü kişi adına tescil edilmiş olması, tescil konusu malın icrai satışa konu olamayacak taşınmaz üzerindeki şahsi intifa hakkı olması gibi sebeplerle, ret kararı vererek tescili yapmamaktadır. İhale alıcısı, tapu

¹²³ Kazancı Hukuk Yargı Kararları Jurisdiction (Erişim Tarihi: 03/05/2016)

¹²⁴ Süphandağ, **a.g.e.**, s. 470.

¹²⁵ Ruhi, **a.g.e.**, s. 116.

¹²⁶ Kuru, **a.g.e.**, s. 722.

müdürlüğünde tescili yaptıramadığı için malın niteliğinde esaslı hata sebebine dayanarak ihalenin feshi davası açmasına rağmen icra mahkemesi ihalenin feshini gerektiren bir husus olmadığına, tapu müdürlüğünce verilen ret kararının ihalenin feshi sebebi teşkil etmeyeceğine karar vererek fesih talebini reddetmektedir. Bu durumda ihalenin feshinin reddi kararının Yargıtay'ın kararından sonra kesinleşerek, kesin hüküm niteliği taşıdığı da göz önüne alınırsa, hem tapu müdürlüğünce verilmiş bir ret kararı hem de fesih talebinin reddinden sonra kesinleşmiş ve uygulanması gereken bir mahkeme kararı mevcuttur. Bu durumda mahkeme kararının uygulanması aşamasında aynı konu hakkında ret kararı veren tapu müdürlüğü kanımızca Anayasa'nın 138. maddesinin son fıkrası "*Yasama ve yürütme organları ile idare, mahkeme kararlarına uymak zorundadır; bu organlar ve idare, mahkeme kararlarını hiçbir suretle değiştiremez ve bunların yerine getirilmesini geciktiremez.*" hükmüne göre işlem yapmalı ve mahkeme kararını uygulamalıdır. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından tapu müdürlüklerine verilen talimatların çoğu tescili mümkün olan mahkeme kararının uygulanması yönündedir. Ancak her ne kadar tescilin yapılıp yapılmaması her somut olay bakımından hukuki olarak yapılacak değerlendirme ile tespit edilse de Anayasa'nın 138. Maddesi düzenlemesi karşısında tescilin yapılmaması mahkeme kararının yerine getirilmesinin geciktirilmesi olarak görülebilir. Uygulanması gereken kesinleşmiş bir mahkeme kararı mevcuttur ve adına tescil yapılacak ihale alıcısının, tapu müdürlüğünün ret kararı karşısında başvurabileceği hukuki yolların varlığı ile tescil sürecinin uzatılması alıcı bakımından hak kaybına sebep olabilecek niteliktedir. Bu tip durumlarda tescil talebi ret edilse de taşınmazın beyanlar hanesine taşınmaz hakkında mülkiyeti ilgilendiren kesinleşmiş mahkeme kararının varlığı belirtilmelidir.

b- İhalenin Feshi Kararının Kesinleşmesinin Etkileri

Mahkeme ihalenin feshi sebebini haklı bularak ihalenin feshine karar verir ve karar kesinleşirse alıcının ihale ile kazandığı mülkiyet hakkı geçmişe etkili olarak son bulur ve borçluya geri döner.

Taşınmazın tekrar borçlu adına tescil edilebilmesi için; ihalenin feshini talep edenin talebinde ihalenin feshinden başka, ayrıca tapunun iptalini de istemiş ve icra mahkemesinin ihalenin feshi kararında ayrıca tapu sicilinin iptaline de karar vermiş olmasına gerek yoktur, çünkü ihalenin feshi kararının kesinleşmesi ile alıcının mülkiyet hakkı kendiliğinden son

bulur¹²⁷. Ancak feshe karar verilmeden üçüncü kişiler o taşınmaz üzerinde iyi niyetle bir hak kazanmışlarsa, ihalenin feshi bu iyi niyetli kazanımları etkilemez¹²⁸.

Fesih kararı sadece ihalenin feshini istemiş olanlar için değil, fesih talep eden dışında diğer bütün ilgililer için de hüküm ifade eder. İhale kararının dava açılmadan kesinleşmesi ile icra müdürlüğü tarafından tapuya tescil yazısı yazılır ve tapuda tescil işleminde taşınmaz tüm takyidatlardan arı olarak alıcı adına tescil edilir. Tescil yapıldıktan sonra, ihalenin feshinin bir yıl içinde talep edilebildiği ihaleye fesat karıştırma, malın niteliklerinde esaslı hata gibi sebeplerle fesih talep edilmiş ve mahkemece ihale feshedilmiş, fesih kararı da kesinleşmişse bu durumda mülkiyet borçlu adına geri döneceği gibi taşınmaz üzerinde alıcı adına tescil esnasında kaldırılan haciz ve diğer takyidatlar da geri dönecek ve taşınmaz eski hukuki durumunu kazanacaktır. Tapu müdürlükleri takyidatların geri döndürülmesi bakımından, fesih kararı ile birlikte mülkiyetin geri döndürülmesi talebinde, ayrıca ve açıkça takyidatların da tekrar tescil edilmesi talebinin bulunmasını gözetmektedirler.

Kararın kesinleşmesi ile icra veznesinde bulunan, icra müdürlüğü tarafından icra müdürlüğü hesabına yatırılan para nemalandırılarak yani banka tarafından verilen faizi ile birlikte alıcıya geri verilir¹²⁹.

Alıcının, ihalenin feshine kusuru ile sebep olmuş kişiye karşı tazminat hakkı doğar.

Satılan malın mülkiyetinin ihalenin feshi üzerine borçluya geri dönmesi üzerine, taşınmaz mal alacaklının yeni bir satış talebi ile icra dairesi tarafından yeniden artırmaya çıkarılabilir.

¹²⁷ Kuru, **a.g.e.**, s. 724.

¹²⁸ Kuru, **a.g.e.**, s. 724.

¹²⁹ Ruhi, **a.g.e.**, s. 116.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

III. İHALENİN FESHİ VE FESHİNİN REDDİ KARARLARININ TAPU SİCİLİNDE UYGULANMASINDA KARŞILAŞILAN SORUNLAR VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

A- KARARLARIN UYGULANMASINDA KARŞILAŞILAN SORUNLAR VE ÇÖZÜMLERİ

İcra müdürlükleri ve ortaklığın giderilmesi davasında satış memuru tarafından gerçekleştirilen cebri icra satışları neticesinde mülkiyetin devri ihale anında gerçekleşiyor olmasına rağmen daha önce bahsettiğimiz gibi taşınmazı satın alan kişinin taşınmaz üzerindeki tasarruf yetkisini kullanabilmesi için tapu sicilinde adına tescil yapılması gerekmektedir.

Satış sonucunda alıcının adına tescil yapılabilmesi için yapılan ihalenin kesinleşmesi ve kesinleşen ihaleye dayalı olarak ilgili tapu müdürlüğüne tescil yazısı gönderilmektedir. Ancak uygulamada bazı durumlarda tescil ile ilgili sorunlar yaşanabilmekte, ihalenin feshi neticesinde alıcı adına yapılan tescilin geri alınması gerekebilmektedir.

İhalenin feshi durumunda taşınmaz mülkiyetinin borçlu adına geri döneceği hem uygulamada hem kanunen kabul edilmiş ve uygulamaya bu yönde yön verilmiş olmasına rağmen, mahkeme kararlarının uygulanması yönünden aksaklıklar çıkabilmektedir.

Devlete güven ilkesinin gereği olarak Anayasa ile güvence altına alınmış olan mülkiyet hakkının korunarak herhangi bir hak kaybına sebebiyet vermemek ve uygulamanın en iyi şekilde gerçekleştirilmesi için çabalanmalıdır.

Mahkemenin ihalenin feshine karar vermekle birlikte taşınmazın tescilli yönünde karar vermemiş olması durumunda tapu müdürlüğü tescil yönünde verilmeyen kararın uygulanması bakımından sorun yaşamaktadır. Yine icra mahkemesi tarafından verilen kararda taşınmaz üzerinde icrai satış öncesi mevcut olan ancak satış sonrasında alıcı adına tescil sırasında terkin edilen takyidatların tekrar tescil edilmesi hususunda istemin olup olmadığının varlığının sorulması hakkında sorunlar uygulamaya yansımaktadır.

Tapu müdürlüklerinde karşılaşılan taşınmaz ve taşınmaz üzerindeki takyidatlar ile ilgili sorunlar Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne talimatlar yolu ile çözüme kavuşturulmaktadır. Karşılaşılan soruna ve olaya özgü olarak kanuni düzenlemeler çerçevesinde sorunların çözümü gerçekleştirilmekte, ancak hem sorunla karşılaşan tapu müdürlüğü hem de diğer tapu müdürlükleri aynı ya da benzer durumlarda sorunun çözümü mahiyetindeki talimatlardan yararlanmakta ve sorunu çözüme kavuşturmaktadırlar.

B- UYGULAMAYA YANSIYAN SORUN VE ÇÖZÜM ÖRNEKLERİ

1- İhalenin Kesinleşmesi ile Alıcı Adına Yapılan Tescilin, Mahkemece İhalenin Feshi Kararı Nedeniyle Geri Alınarak Tescilin Eski Malik Adına Yapılması ve Taşınmaz Üzerinde Terkin Edilen Takyidatların Durumu¹³⁰

Tapu Müdürlüğü tarafından 22/12/2011 Tarih ve 6632 sayılı “İhalenin Feshi” konulu “... Merkez ... Mahallesi 2640 ada 86 parsel (4) nolu mesken nitelikli bağımsız bölümün tamamı M oğlu İ. A. adına kayıtlı iken ... 3. İcra Müdürlüğü ilgi (a) cebri satış yazısını göndererek taşınmazın İ.E. oğlu 1945 doğumlu K. A.’ya ihale edildiği ve ihalenin kesinleştiğini bildirerek taşınmazı tapu kaydı üzerindeki tüm takyidatların (haciz, ipotek vs) kaldırılarak ihale alıcısı K.A. adına tescili istenmiştir.

İhale alıcısı K.A.’nın talebi doğrultusunda cebri satış yazısına istinaden taşınmazın tamamı ilgi (b) yevmiye numaramız ile İ.E. oğlu K.A. adına tescil edilmiştir.

...3. İcra Müdürlüğü ilgi (c) yazıya ... İcra Hukuk Mahkemesi’nin 21.04.2010 tarih 2010/237-212 esas ve karar sayılı hükmü ekleyerek K.A. adına yapılan tescilin ve ihalenin iptali yönünde dava açıldığını Müdürlüğümüze bildirmiş bu durum 22.04.2010 tarih 1144 yevmiye numarası ile taşınmazın tapu kaydı üzerine şerh edilmiştir...

.....

...Bu kere ... 3. İcra Müdürlüğü ilgi (h) yazıya ... İcra Hukuk Mahkemesinin 04.10.2011 tarihinde kesinleşen ilgi (k) mahkeme kararını ekleyerek 2640 ada 86 parsel (4) nolu bağımsız bölümün ihalesinin feshedildiğini bildirerek taşınmazın yeniden İ.A. adına tescilinin yapılmasını istemiştir.

İlgi (h) yazı eki ... İcra Hukuk Mahkemesinin ilgi (k) kararının tetkikinde Mahkeme hükmünün yapılan ihalenin feshi yönünde olduğu, hüküm fıkrasında taşınmazın ihale işleminden önceki malik İ.A. adına tescili yönünde bir hüküm içermediği görülmüş ve talebin karşılanmasında tereddüt edilmiştir.

Türkiye Cumhuriyeti Anayasasınının 138. maddesi gereğince İdarelerin Yargı kararlarına uyma zorunluluğu bulunmasına rağmen ... 3. İcra Müdürlüğü’nün davaya konu taşınmazın İ. A. adına tescili için gönderdiği ... İcra Hukuk Mahkemesinin ilgi (k) hükmünün taşınmazın tesciline yönelik olmadığı görüldüğünden bu hususta taşınmazda halen malik olan K.A.’nın işlem tesisi için muvafakatinin alınması gerektiği aksi halde taşınmazın mülkiyetinin tescili hususunda yargı kanalına ihtiyaç duyulduğu kanaati ile konunun bir kez de Makamınızca

¹³⁰ Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nün 06/03/2012 Tarih ve 2080 Sayılı İhalenin Feshi Konulu Talimat

incelenerek yapılacak işlem konusunda talimat verilmesini;” yazı ihalenin feshi kararının uygulanması konusunda tereddüde düşülmesi sebebiyle Tapu ve Kadastro XXII Bölge Müdürlüğü’ne görüş sormak için gönderilmiştir.

... İcra Hukuk Mahkemesi’nin ... Tapu Müdürlüğü’nün yazısında belirtilen ilgi (k) hükmü “Davanın KABULÜNE; ... 3. İcra Müdürlüğünün 2007/3191 numaralı dosyasında ... Merkez ... Mahallesi Cilt:25, Sayfa:2463, Ada:2640, Parsel:86, Bağımsız Bölüm:4’de kayıtlı bulunan taşınmazın satışına ilişkin 15.03.2010 tarihli ihalenin İİK. nun 127 ve 134. maddeleri gereğince feshine” şeklinde olup taşınmazın ihalenin feshi nedeniyle alıcı adına tescilinin iptali ile dosya borçlusu eski malik adına tekrar tescil edilmesine kararda yer verilmemiştir.

Tapu Müdürlüğü tarafından görüş sorulması üzerine Bölge Müdürlüğü tarafından konu hakkında 10.02.2012 tarih ve 2012/2 sayılı Bölge İnceleme Kurulu Kararı alınmıştır. Kararda “...Mahkeme hükmünün yapılan ihalenin feshi yönünde olduğu hüküm fıkrasında taşınmazın ihale işleminden önceki malik M. oğlu İ.A. adına tescili yönünde bir hüküm içermediği gerekçe gösterilerek mahkeme kararının uygulanmadığı,

Anayasa’nın 138.maddesinin son fıkrası “Yasama ve yürütme organları ile idare, mahkeme kararlarına uymak zorundadır; bu organlar ve idare, mahkeme kararlarını hiçbir suretle değiştiremez ve bunların yerine getirilmesini geciktiremez.” Hükmüne amirdir.

Bu itibarla, Anayasamızın 138 inci Maddesi gereği, kesinleşmiş mahkeme kararlarının infazı zorunlu olduğundan;

... Merkez ... Mahallesi Cilt:25, Sayfa:2463, ada 2640, parsel 86’da kayıtlı 4 nolu bağımsız bölümle ilgili ... 3. İcra Dairesinin 16.12.2011 tarih, 2007/3191 esas sayılı yazısı ve eki ... İcra Hukuk Mahkemesinin 04.10.2011 tarihinde kesinleşen 21.09.2011 tarih, 2011/466-559 Esas ve Karar sayılı, kesinleşmiş ilamın infazının eski malik M. oğlu İ.A. adına tescilini müteakiben yapılan işlem sonucundan ilgili İcra Müdürlüğüne ve ilgisine bilgi verilmesi gerektiği yönünde Komisyon başkanı M.K., üyeler H.K., A.Y. ve N.S. tarafından görüş bildirilmiş, diğer üyeler E.S. ve T.P.’nin de Mahkemenin hüküm kısmında tescilin iptline karar verilmiş ancak yeni tescilin kimin adına yapılacağına hükmetmediğinden ilgili mahkemenin kimin adına tescil yapılacağına dair tavzih kararı vermesi durumunda tescilin yapılabileceği görüşüyle birlikte;

Bölge İnceleme Kurulu Üyeleri arasında görüş farklılığı olduğundan her iki görüşün de bir kez de Merkez İnceleme Kurulunca Değerlendirilerek verilecek talimat doğrultusunda işlem yapılması gerektiğine oy birliğiyle karar verilmiştir.” şeklinde karar verilerek konu Genel Müdürlüğe iletilmiştir.

Genel Müdürlük tarafında verilen talimat “Bölge Müdürlüğünüzden alınan ilgi (b) yazı ve ekleri ile ilgi (a) Bölge İnceleme Kurulu Kararının birlilikte incelenmesinden;

... Merkez ... Mahallesi 2640 ada 86 parsel 4 nolu mesken nitelikli bağımsız bölümün tamamı M. oğlu İ.A.adına kayıtlı iken, ... 3. İcra Müdürlüğünün 26.03.2010 tarih, 2007/3191 sayılı cebri satış yazısı ile taşınmazın İ. E. oğlu K.A.’ya ihale edildiği ve ihalenin kesinleştiğini bildirerek, taşınmazın tapu kaydı üzerindeki tüm takyidatların kaldırılarak ihale alıcısı adına tescilinin istendiği,

İhale alıcısı K.A.’nın talebi üzerine cebri satış yazısına istinaden ... Tapu Müdürlüğünce taşınmazın tamamının, 30.03.2010 tarih ve 8415 yevmiye numaralı işlem ile İ.E. oğlu K. A. adına tescil edildiği,

Bilahare, ... 3. İcra Müdürlüğünün 21.04.2010 tarih, 2007/3191 esas sayılı yazısı ile, yazı ekinde Tapu Müdürlüğüne gönderilen ... İcra Hukuk Mahkemesinin 21.04.2010 tarih, 2010/237 Esas-212 Karar sayılı ilamı ile 26/03/2010 tarihinde alıcı K.A. adına ihalesi yapılan tescil işleminin iptaline karar verildiği ve söz konusu satış işlemi ile ilgili olarak ihalenin feshi davası açıldığının bildirildiği, ... Tapu Müdürlüğü tarafından 22.04.2010 tarih, 11144 yevmiye numarası ile taşınmazın tapu kaydı üzerine, kesinleşmiş mahkeme kararının varlığı yönünde belirtme yapılarak İcra Müdürlüğüne bilgi verildiği,

Bu kere, ... 3. İcra Müdürlüğünün 16.12.2011 tarih 2007/3191 esas sayılı yazısına ... İcra Hukuk Mahkemesinin 04.10.2011 tarihinde kesinleşen 21.09.2011 tarih 2011/466 esas ve 559 karar sayılı mahkeme kararını ekleyerek, söz konusu karar ile ihalenin feshedildiği ve karar gereğince taşınmazın tekrar M. oğlu İ.A. adına tescilinin yapılmasının talep edildiği,

Bunun üzerine, ... Tapu Müdürlüğünce ... İcra Hukuk Mahkemesinin 21.09.2011 tarih 2011/466 esas ve 559 karar sayılı hükmünün taşınmazın tesciline yönelik olmadığı, bu nedenle halen malik olan K.A.’nın işlem tesisi için muvafakatının alınması gerektiği aksi halde yargı kararına gerek duyulduğu kanaati ile, konunun Bölge Müdürlüğüne intikal ettirildiği, Bölge Müdürlüğünüzce konunun Bölge İnceleme Kurulunda görüşüldüğü ve kurul üyeleri arasında görüş farklılığı olduğundan verilecek talimat doğrultusunda işlem yapılması gerektiği yönünde ilgi (a) Bölge İnceleme Kurulu kararı alınarak ilgi (b) yazınız ile konunun Başkanlığıma intikal ettirildiği anlaşılmıştır.

Bilindiği üzere; Anayasanın 138. maddesinin son fıkrası “Yasama ve yürütme organları ile idare, mahkeme kararlarına uymak zorundadır; bu organlar ve idare, mahkeme kararlarını hiçbir suretle değiştiremez ve bunların yerine getirilmesini geciktiremez.” hükmüne amirdir.

Medeni Kanununun 705. maddesinde, “taşınmaz mülkiyetinin kazanılması tescil ile olur. Miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal, kamulaştırma halleri ile kanunda öngörülen hallerde, mülkiyet tescilden önce kazanılır. Ancak bu hallerde malikin tasarruf yapma yetkisi, mülkiyetin tapu siciline tescil edilmesine bağlıdır.” hükmündedir.

Tapu Sicil Tüzüğü'nün yevmiye defterine kayıt başlıklı 22. maddesinin (c) fıkrasında, “Resmi kurumların akitsiz işlemlerine ait yazıların alınmasından sonra yevmiye defterine kaydedilir.”, 24. Maddesinde ise “ İstem, yevmiye defterine kaydedildikten sonra, aynı tarih ve yevmiye numarası ile kütüğe tescil edilir.” denilmektedir.

Diğer taraftan İcra İflas Kanununun 134. maddesinin ikinci paragrafında “ihalenin feshini, Borçlar Kanununun 226. Maddesinde yazılı sebepler dahil olmak üzere yalnız satış isteyen alacaklı, borçlu, tapu sicilindeki ilgililer ve pey sürmek suretiyle ihaleye iştirak edenler yurt içinde bir adres göstermek suretiyle İcra Mahkemesinden şikayet yolu ile ihale tarihinden itibaren yedi gün içinde isteyebilirler. İlgililerin ihalenin yapıldığı ana kadar cereyan eden muamelelerdeki yolsuzluklara en geç ihale günü ittila peyda ettiği kabul edilir.” Aynı maddenin 7. Paragrafında “Satış ilanı tebliğ edilmemiş veya satılan malın esaslı vasıflarındaki hataya veya ihale fesada bilahare vakıf olmuşsa şikayet müddeti ittila tarihinden başlar. Şu kadar ki, bu müddet ihaleden itibaren bir seneyi geçemez.” denilmektedir.

Bu itibarla, ihalenin feshi ile birlikte taşınmaz malın mülkiyeti ihaleden evvelki durumu ve bütün hukuki sonuçları ile birlikte borçluya geri döner. Taşınmaz mal ihale alıcısı adına tescil edilmiş olsa dahi ihalenin feshi ile tescilin hukuki sonucu ortadan kalkmakta dolayısıyla ihale alıcısı adına tescil edilen tapu kaydının terkinin ihalenin feshi ile mümkün olmaktadır.

Bu nedenle ; ... İcra Hukuk Mahkemesinin 04.10.2011 tarihinde kesinleşen 21.09.2011 tarih 2011/466 esas ve 559 karar sayılı mahkeme kararı ve ... 3. İcra Müdürlüğü'nün 16.12.2011 tarih 2007/3191 esas sayılı yazısı uyarınca, söz konusu taşınmaz malın eski malik M. oğlu İ.A. adına tescil edilmesi ve sonucundan ilgililerine Medeni Kanunun 1019. Maddesi uyarınca bilgi verilmesi mümkün olmakla birlikte ... 3. İcra Müdürlüğü'nün 26.03.2010 tarih ve 2007/3191 sayılı cebri satış yazısında tüm takyidatların kaldırılarak, ihale alıcısı adına tescili talep edilmiş ve ilgili müdürlük tarafından tapu kaydı üzerinde bulunan takyidatlar tescile esas 30.03.2010 tarih 8415 yevmiye numarası ile terkin edildiğinden, ilgili İcra Müdürlüğü ile yazışma yapılarak cebri tescil yazılarına istinaden terkin yapılan takyidatların ihyasının istenilip istenilmediği hususunun soru konusu edilerek, alınacak cevaba istinaden

işlemlere yön verilmesi gerekmektedir.”şeklinde olup, izlenmesi gereken yön hukuki temellere dayanılarak gösterilmiştir.

Bu talimat gereği, mahkeme kararında borçlu adına tescil yapılacağına açıkça belirtilmemesi tapu müdürlüğünün kararı uygulamasını engellememekte ancak daha önce alıcı adına yapılacak tescil ile birlikte terkin istenen taşınmaz üzerindeki takyidatların durumunun belirlenmesi için icra müdürlüğünün isteminin hangi yönde olduğunun sorulması ve verilecek cevapta açıkça taşınmaz üzerinde daha önce terkin edilen takyidatların ihyasının talep edilip edilmediğinin belirtilmesi hususu üzerinde durulmaktadır.

2- İhale Kararının Tescilinden Sonra İhalenin Feshedilmesi ve Kararın Tapu Siciline Tescili Hususunda İcra Müdürlüğünce Tapu Müdürlüğüne Yazılacak Tescil Yazısının İçeriği¹³¹

İcra Müdürlüğü tarafından, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’ne yapılan başvuru ile taşınmaz hakkında yapılan ihalenin mahkemece feshinin kesinleşmesinden sonra taşınmazın tapu kaydının eskiye döndürülmesi için yazılan yazı hususunda tapu müdürlüğünce talebin reddi ile taşınmaz kaydı hakkında tapu iptal ve tescili konusunda mahkeme kararı istenmesinin başka bir örneğidir.

İcra Müdürlüğü’nün yazısı;

“...1-... ili ... İlçesi ... Mah.345 ada 30 parsel sayılı taşınmazın ¼ hissesi borçlu İ.U. adına kayıtlı iken B. 13. İcra Müdürlüğünün 2009/17910 Esas sayılı dosyamızın satış talimatı ile K. İcra Müdürlüğünün 2011/768 Talimat sayılı dosyasından yapılan ihale ile 16.03.2012 tarihinde iş bu taşınmazın ¼ hissesi Alacaklı A. Metal Çelik Ürünleri San. Tic. Ltd. Şti.’ne ihale edilmiştir. Dosyada satış kesinleşmesi ile de söz konusu ihale alıcısı A. Metal Çelik Ürünleri San. Tic. Ltd. Şti. adına taşınmazın ¼ hissesi tescil edilmiştir.

2- Bilahare borçlu İ.U., ... 6. İcra hukuk Mahkemesinin 2013/79 Esas ve 2013/277 Karar sayılı dosyada ihalenin feshi davası ikame edilmiştir. Dava sonucunda ihalenin feshine karar verilmiştir. Karar, A. Metal Çelik Ürünleri San. Tic. Ltd. Şti tarafından temyiz edilmiştir. Ancak Yargıtay 12 HD. 2013/19432 E. Ve 2013/28023 K. ihalenin feshi kararını Onamıştır. Karar düzeltme talep edilmiştir. Ancak, ... 6. İcra Hukuk Mahkemesinin 2013/79 E. Ve 2013/277 K. sayılı ihalenin feshi kararı Karar Düzeltme aşamasında onanarak kesinleşmiştir.

...

¹³¹ Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nün 02/03/2015 Tarih 95045 sayılı Yazısı

4- 10.02.2014 tarihinde de ... ili ... İlçesi ... Mah.345 ada 30 parsel sayılı taşınmazın ¼ hissesi borçlu adına kayıtlı iken satışı yapıp ancak ihalesi feshedildiğinden taşınmazın satıştan önceki haliyle bulunan ipotek ve haciz takyidatları ile birlikte eski hale getirilmesi için ... Tapu Sicil Müdürlüğüne müzekkere yazılmıştır. İlgili yazımıza istinaden 13.02.2014 tarihinde ... Tapu Sicil Müdürlüğü'nün yazı cevabında tapu iptal ve tescil davası açılarak kesinleşmiş mahkeme kararının ibrazı istenmiştir.

5- ... Tapu Sicil Müdürlüğü'nün kararı hukuk aykırıdır. Tapu iptal ve tescil davası yalnızca borçlu İ.U. tarafından açılması gerekmektedir. Ancak taşınmaz A. Metal Çelik Ürünleri San. Tic. Ltd. Şti adına tapuda tescilli olduğundan borçlunun da tapu iptal ve tescil davası açmasında hukuki menfaati bulunmadığından dava red ile olumsuz sonuçlanacaktır. Aynı şekilde söz konusu taşınmaz A. Metal Çelik Ürünleri San. Tic. Ltd. Şti adına tescilli olduğundan tapu iptal ve tescil davası ikame hakkı bulunmamaktadır. Bununla birlikte ipotek alacaklısı bankanın dahi tapu iptal ve tescil davası ikame hakkı bulunmamaktadır. Bu nedenle ... Tapu Sicil Müdürlüğü'nün kesinleşmiş bir tapu iptal ve tescil davası mahkeme kararı istemesi yukarıda izah edildiği üzere imkansız olduğundan hukuka aykırıdır.

6- Bu aşamada taraflar alacaklarının temini konusunda zarara uğramaktadırlar. Tarafların daha fazla zarara uğramaması bakımından taşınmazın adına tescili yapılan ihale alıcısı ve alacaklı A. Metal Çelik Ürünleri San. Tic. Ltd. Şti. de taşınmazın borçlu İ.U. adına, eski ipotek ve haciz şerhli takyidatlarla birlikte tescil edilmesi şartıyla muvafakat etmektedir. Taşınmazın ihalesinin feshinden sonra feshin Yargıtayca da onandıktan sonra tereddütsüz kesinleşmiş olup borçlu İ.U. adına eski ipotek ve haciz şerhli takyidatlarla birlikte tapu kaydının eski hale getirilerek düzeltilmesi hakkındaki görüş ve kararınızı Müdürlüğümüz dosyasına bilgi verilmesine...” içeriği ile görüş ve karar verilmesi istenmiştir.

Bursa Tapu ve Kadastro IV. Bölge Müdürlüğü'nün ekinde benzer konu ile alakalı olarak Balıkesir İli Ayvalık Tapu Müdürlüğü hakkında Bölge Tapu ve Kadastro Kurulu Kararı örneği bulunan, “İhalenin Feshi Kararı” konulu 10.02.2015 tarih 95 sayılı yazısında “... ... Tapu Müdürlüğü'nün verdiği 05/09/2014 tarih ve 4882 yevmiye numaralı cevabi yazıda, daha önceki yazıyı tekrarlar “tescil işleminin yapılabilmesi için tapu iptaline yönelik kesinleşmiş mahkeme kararının Müdürlüğümüze gönderilmesi halinde tescil işleminin yapılabileceği” belirtilmiştir.

Yukarıda izah edildiği üzere ... Tapu Müdürlüğü'nün bu konudaki uygulamasının yerinde olmadığı düşünülmekle birlikte, Balıkesir ili Ayvalık Tapu Müdürlüğünce Bölge Müdürlüğümüze intikal ettirilen benzer konu hakkında Bölge Tapu ve Kadastro Kurulumuz

tarafından verilen 28/11/2014 tarih ve 2014/38 sayılı kurul kararımızda özetle; “Bu konuda verilen mahkeme ve kesinleşen mahkeme kararının Anayasanın 138. Maddesi gereğince kararın infaz edilmesi gerektiği, ayrıca Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Tasarruf İşleri Daire Başkanlığının 22/12/1995 tarih ve 3736 sayılı talimatları gereğince 3. Şahıslara satışı gerçekleştirilmeyen gayrimenkullerin mahkeme kararı gereğince tapu kaydının eski haline getirilerek ve 492 sayılı Harçlar Kanununun 13/c pozisyonuna göre harç tahakkuk ettirildikten sonra borçlu malik adına tescillerinin yapılarak T.M.K. 1019 maddesi gereğince ilgililere bilgi verilmesi gerektiği” yönünde karar verilmiş olup...” kararına varılarak Genel Müdürlüğe bilgi verilmiştir.

Genel Müdürlük tarafından işlemin yönlendirilmesi için 02.03.2015 tarih 95045 sayılı “İhalenin Feshi Kararı” konulu yazı İcra Müdürlüğüne yönelik olarak gönderilmiştir. Bu yazı gereğince “... .. ili, ... ilçesi ... Mahallesi 345 ada 30 parselde kayıtlı arsa niteliğindeki taşınmazın ¼’ünün Kestel İcra Müdürlüğü’nün 02/04/2012 tarih 2011/768 Tal. Cebri satış yazısına istinaden borçlu İ.U. adına kayıtlı iken A.Metal Çelik Ürünleri San. Tic. Ltd. Şti. adına ihale ve satışının yapıldığı, tescilinin talep edildiği ve Tapu Müdürlüğüne 05/04/2012 tarih 1391 yevmiye numarası ile takyidatları terkin edilerek A. Metal Çelik Ürünleri San. Tic. Ltd. Şti. adına tescil edildiği

İcra Müdürlüğünüzün 10/02/2014 tarih 2009/17910 E. Sayılı müzekkeresi ile ... Tapu Müdürlüğünden, yapılan ihale ile ilgili ... 6. İcra Hukuk Mahkemesi’nin 2013/79 Esas ve 2013/277 Karar sayılı dosyasından ihalenin feshine karar verildiği ve kararın Yargıtay tarafından onandığı ve karar düzeltme aşamasında da onanarak kesinleştiği, K. İcra Müdürlüğünün kapanmış olması nedeniyle işlemlere ... 13. İcra Müdürlüğünün 2009/17910 Esas sayılı dosyasından devam edildiği, bu sebeple kesinleşen ihalenin feshi kararı gereğince taşınmazın satıştan önceki haline getirilerek, satış öncesi ipotekli ve haczi bulunan dosyalara bilgi verilmesinin istendiği, ... Tapu Müdürlüğünün 13/02/2014 tarih ve 892 yev. Nolu cevabi yazısında tescil işleminin yapılabilmesi için tapu iptali ve tescil davası açılarak kesinleşmiş mahkeme kararının ibraz edilmesi gerektiğini bildirdiği, İcra Müdürlüğünüzce 02/09/2014 tarih 2009/17910 E. sayılı yazı ile tekrar Tapu Müdürlüğünden tescili talep edildiği ve Tapu Müdürlüğüne yine aynı cevabın verildiği anlaşılmıştır.

Anayasa’nın 138.maddesinin son fıkrasındaki “Yasama ve yürütme organları ile idare, mahkeme kararlarına uymak zorundadır; bu organlar ve idare, mahkeme kararlarını hiçbir suretle değiştiremez ve bunların yerine getirilmesini geciktiremez.” hükmü ile yargı kararlarının uygulanması zorunluluğu düzenlenmiştir.

Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 303. maddesi "Bir davaya ait şekli anlamda kesinleşmiş olan hükmün, diğer bir davada maddi anlamda kesin hüküm oluşturabilmesi için, her iki davanın taraflarının, dava sebeplerinin ve ilk davanın hüküm fıkrası ile ikinci davaya ait talep sonucunun aynı olması gerekir. Bir hüküm, davada veya karşılık davada ileri sürülen taleplerden, sadece hükme bağlanmış olanlar hakkında kesin hüküm teşkil eder. Kesin hüküm, tarafların küllî halefleri hakkında da geçerlidir. Bir dava dolayısıyla ortaya çıkan kesin hüküm, o hükmün kesinleşmesinden sonra dava konusu şeyin mülkiyetini tarafların birisinden devralan yahut dava konusu şey üzerinde sınırlı bir aynı hak veya fer'î zilyetlik kazanan kişiler hakkında da geçerlidir. Ancak, Türk Medenî Kanununun iyiniyetle mal edinmeye ait hükümleri saklıdır. Müteselsil borçlulardan biri veya birkaçı ile alacaklı arasında yahut müteselsil alacaklılardan biri veya birkaçı ile borçlu arasında oluşan kesin hüküm, diğerleri hakkında geçerli değildir." hükmündedir.

Her ne kadar icra mahkemelerinin kararları kesin hüküm teşkil etmese de, cebri icra sonucu ihale ile satış yapılmasından sonra açılan ihalenin feshi davalarında verilen kararın temyiz yolu da tüketilmişse kesin hüküm teşkil edeceği hususu Yargıtay'ın bir çok kararında belirtilmiş ve Yargıtay tarafından genel olarak kabul edilmiş bir görüş haline gelmiştir.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 19.11.2003 tarih 3-737-700 sayılı kararında; "İcra Tetkik Mercilerinin kararları ilke olarak maddi anlamda kesin hüküm teşkil etmezse de, ihalenin feshi (İİK. m. 134), istihkak davaları (İİK. m. 97, 99 ve 228), ilamın zamanaşımına uğramış olduğu (İİK. m. 33/a, II) hususunu karara bağlayan merci kararları maddi anlamda kesin hüküm teşkil ederler." şeklinde olup icra mahkemelerinin ihalenin feshine ilişkin kararlarının maddi anlamda kesin hüküm teşkil edeceği belirtilmiştir. Yargıtay ve doktrinde ihalenin feshi isteminin reddine ilişkin kararlar ile ilgililerin hakkı maddi hukuk açısından ve tapuya yapılacak tescile temel olacak biçimde kesin olarak belirleneceğinden, yani bu kararların maddi anlamda kesinlik kazanmasından dolayı, bu konuda genel mahkemelerde dava açılmayacağı, aynı davanın bir daha başka bir davada görülmesinin engelleyeceği şeklindedir. (LEGES Özel Hukuk Dergisi Mayıs 2013 sayfa 15.)

İhalenin feshi kararının kesinleşmesi ile birlikte taşınmaz malın mülkiyeti ihaleden önceki durumu ve bütün hukuki sonuçları ile birlikte borçluya geri döner. Taşınmaz mal ihale alıcısı adına tescil edilmiş olsa dahi ihalenin feshi ile tescilin hukuki sonucu ortadan kalkmakta dolayısıyla ihale alıcısı adına tescil edilen tapu kaydının terkinini ile mümkün olmaktadır.

Mevzuattaki düzenlemeler ve doktrin görüşleri dikkate alınarak değerlendirildiğinde, ... 6. İcra Hukuk Mahkemesi'nin 2013/79 Esas ve 2013/277 Karar sayılı dosyasından verilen ve Yargıtay tarafından ONANARAK kesinleşen ihalenin feshi kararı gereğince, Cebri satış sonrası İcra Müdürlüğü'nün müzekkeresine istinaden terkin edilen takyidatların eski hale getirilmesinin istenilip istenilmediği hususunun tarafınızca yazılacak yazıda açıkça belirtilmesi gerekmekte olup Tapu Müdürlüğü'nce de işlemlere söz konusu yazı gereğince yön verilmesi gerekmektedir.” ile işlemin yapılabilmesi için icra müdürlüğü'nce tapu müdürlüğüne tescil için yazılacak yazının içermesi gereken hususlar belirtilmiştir.

İhalenin feshi ve ihalenin feshi talebinin reddi kararlarının kesin hüküm teşkil edip etmediği ve tapu iptal ve tescil davası açılmaksızın, tapu müdürlüğü'nün işlemi ret kararı karşısında taşınmazın tescilinin sağlanması için gerekenler belirtilmiştir.

3- İhale ile Taşınmaz Üzerinde Kayıtlı Olan İntifa Hakkının Satılması, İhalenin Kesinleşmesi ile Tapu Siciline Alıcı Adına Tescilin Tapu Müdürlüğü'nce Reddi ve Ret Kararı Neticesinde İhalenin Feshi Talebinin Mahkemece Reddi Kararının Kesinleşmesi Sonrasına Tapu Sicilinin Durumu¹³²

Bu talimata konu tapu müdürlüğü işlemi; taşınmaz üzerinde dosya borçlusuna ait olan intifa hakkının cebri icra ile satılması sonucunda intifa hakkının tapu sicilinde alıcı şirket adına kaydedilmesi talebinin reddedilmesi neticesinde alıcı şirket vekilinin icrai satış ile tesciline karar verilen taşınmazın niteliklerinde esaslı hata sebebiyle açılan ihalenin feshi kararının mahkemece reddi üzerine taşınmazın adına tescil işleminin yerine getirilmesi talebidir.

Dilekçe konusu talepte; “... İli ... İlçesi ... Köyü 1190 parselde üst hakkı kurulu 113-B Bloкта 215 bağımsız bölüm nolu konaklama tesisi müstakil apart niteliğindeki taşınmazın çıplak mülkiyeti G. Spor Faaliyetleri ve Turizm Yatırımları A.Ş. adına ve intifa hakkının tamamı da A.C.A. lehine 01/11/2040 tarihine kadar süreli olarak kayıtlı iken;

1- A.C.A.nın borcundan dolayı ... 11. İcra Hukuk Mahkemesinin 2011/428-539 E.K. sayılı kararına göre işbu intifa hakkının kullanımının açık artırma yoluyla satışına karar verildiği ve ... 10. İcra Müdürlüğü'nün 10/02/2012 tarih ve 2011/2784 Esas sayılı tescil bildirimini uyarınca kesinleşmiş ihale ile intifa hakkının, P.Otomotiv İnşaat ve Endüstriyel Yatırımlar Madencilik Turizm ve Yatçılık Ltd. Şti.'ne satıldığı ve alıcı adına tescilinin bildirildiği,

¹³² Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 02/07/2015 Tarih 39933 sayılı “Ret Kararı” konulu talimatı

2- ... Tapu Müdürlüğünce 13/02/2012 tarih ve 2116 yevmiye numarası ile, kaydında ihtiyati tedbir şerhi bulunduğu, intifa hakkının ona sahip olan kişinin hayatı ile sınırlı olarak başkasına ait bir taşınmazdan tamamıyla yararlanma ve kullanma hakkı olduğundan ve şahsa sıkı sıkıya bağlı aynı bir hak niteliğinde bulunduğundan intifa hakkının devrinin mümkün bulunmadığı gerekçesi ile talep ret edilmiştir....”

Dilekçede belirtilen bu ret kararından sonra haciz alacaklısı İ. Bank A.Ş. tarafından tapu müdürlüğünün ret kararına karşı itiraz edilmiş, Tapu ve Kadastro İstanbul II. Bölge Müdürlüğünce ret kararına karşı yapılan itiraz, itirazın işleme taraf olmayan kişi tarafından yapıldığı gerekçesiyle ret edilerek tapu müdürlüğünün ret kararının onanması ya da bozulması yönünde bir karar verilmemiştir. Bunun üzerine İ. Bank A.Ş. ret kararına itiraz hakkında Bölge Müdürlüğünce alınan karara karşı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne itiraz etmiş, itiraz Genel Müdürlüğün 31/05/2012 tarih ve 2012/36 karar nolu kararıyla değerlendirilerek Bölge Müdürlüğünce verilen kararın yerinde olduğu ve İ. Bank A.Ş. tarafından yapılan itirazların Genel Müdürlük tarafından incelenerek karara bağlanmasının mümkün olmadığı sonucuna varılmıştır.

Tapu siciline tescil işleminin reddedilmesi karşısında P. Otomotiv İnşaat ve Endüstriyel Yatırımlar Madencilik Turizm ve Yatçılık Ltd. Şti. tarafından “satılan malın esaslı niteliklerinde hata” nedeniyle ihalenin feshi sebebine dayanılarak intifa hakkının ihale ile satışı sonrasında tapu sicilinde alıcı adına tescil edilememesinin hukuki hata kabul edilmesi ile ihalenin feshi davası açılmıştır. Ancak ihalenin feshi davası ... 15. İcra Hukuk Mahkemesi tarafından reddedilmiş ve ret kararı Yargıtayca onanmış, karar düzeltme istemi de reddedilerek icra mahkemesinin ihalenin feshi talebinin reddi kararı karar düzeltme aşamasında da onanarak kesinleşmiştir. ... 15. İcra Hukuk Mahkemesinin 15/09/2014 tarihinde kesinleşen 2013/1107 E. ve 2014/171 K. sayılı kararında Yargıtay 12. HD.’nin 20/06/2013 tarih 2013/14653 - 23252 E.K. sayılı bozma kararına istinaden “...Somut olayda intifa hakkının hak sahibince şahsen kullanılması gerektiğine yönelik sözleşmede hüküm bulunmadığı gibi, ihale konusu olan konaklama tesisi müstakil apart vasıflı taşınmaz üzerindeki intifa hakkının durum ve koşullardan hak sahibince şahsen kullanılmasının gerektiğinin anlaşılacağı, bu durumda intifa hakkı şahsa bağlı olmadığından, başkasına devredilmesinde, haczedilmesinde ve satılmasında bir usulsüzlük bulunmadığı, diğer taraftan Tapu Sicil Müdürlüğünün tescil talebini reddetmesinin idari bir işlem olup idari yargıda dava konusu yapılabileceğinden anılan hususun ihalenin feshini gerektirir bir neden olmadığı, o

halde Mahkemece ihalenin feshi talebinin reddine karar verilmesi gerektiği...” yönünde hüküm kurulmuştur.

İhalede taşınmaz üzerindeki intifa hakkının kullanımını satın alan şirket vekilinin dilekçesinin sonuç ve talep kısmında “...Yargıtay 12.nci Hukuk Dairesinin 30/04/2014 tarih ve 2014/10613-12853 E-K ve 15/09/2014 tarih ve 2014/18337-21249 E.-K. sayılı ilamları ile ONANARAK kesinleşen İstanbul 15. İcra Hukuk Mahkemesinin 2013/1107 E. Ve 2014/171 K. sayılı kararları ve Anayasanın 138 inci maddesi hükmü göz önüne alınarak, ... Tapu Müdürlüğünün 13/02/2012 tarih ve 2116 sayılı Red Kararlarının kaldırılarak daha fazla mağduriyetime neden olunmadan ... 10 uncu İcra Müdürlüğünün 10/02/2012 tarih ve 2011/21784 Esas sayılı icrai satış kararlarının yerine getirilerek, ... İli ... İlçesi ... Köyü 1190 parselde kayıtlı 113-B blok 215 bağımsız bölüm nolu konaklama tesisi müstakil apart vasıflı taşınmazın üzerindeki A.C.A. lehine olan intifa hakkının icrai satış yolu ile P. Otomotiv İnşaat ve Endüstriyel Yatırımlar Madencilik Turizm ve Yatçılık Ltd. Şti. adına tescil edilmesi yönünde ... Tapu Müdürlüğüne gerekli talimatın verilerek ...” talebinde bulunulmuştur.

Konu hakkında Tapu ve Kadastro Kurulunun 05/05/2015 tarih ve 63 sayılı kararı doğrultusunda; 02/07/2015 tarih ve 39933 sayılı “Ret Kararı” konulu talimatı;

“ ... İstanbul Tapu ve Kadastro II. Bölge Müdürlüğünden alınan İlgi (c) yazı ve eklerinin incelenmesinden; ... İli ... İlçesi, ... Köyü 1190 parselde üst hakkı tesisli 113b blok BB-215 bağımsız bölüm numaralı konaklama tesisi müstakil apart vasıflı taşınmazın tamamının çıplak mülkiyetinin K. Yapı ve Turizm Anonim Şirketi adına kayıtlı olduğu, taşınmaz üzerinde 01.11.2040 tarihine kadar süreli A.C.A. adına intifa hakkı tesis edildiği, intifa hakkı üzerinde ... 5. İcra Müdürlüğünün 2009/5658 Esas sayılı dosyasından 15.06.2009 tarih 11759 yevmiye ile haciz, İstanbul 1. İcra Müdürlüğünün 2009/4682 dosyasından 19.10.2009 tarih 18012 yevmiye numaralı haciz şerhi, ... 4. İcra Müdürlüğünün 2010/2980 dosyasından 17.05.2011 tarih 7649 yevmiye numarası ile haciz şerhi (taşınmazın tamamı üzerinde), ... 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2010/352 Esas sayılı dosyasından 29.09.2010 tarih 12513 yevmiye ile ihtiyati tedbir şerhi, beyanlar hanesinde intifa hakkı ile ilgili olarak ... 10. İcra Müdürlüğünün 10.02.2012 tarih 2011/2784 Esas sayılı dosyasından intifa hakkının P. Otomotiv İnşaat Endüstriyel Yatırımlar Madencilik Turizm ve Yatçılık Limited Şirketi adına cebri satışının yapıldığına dair beyanlar hanesinde 13.02.2012 tarih 2116 yevmiye ile belirtmenin bulunduğu,

... Tapu Müdürlüğünün 13.02.2012 tarihli 2116 yevmiye numaralı red kararı ve bu kararı onayan İstanbul Tapu ve Kadastro II. Bölge Müdürlüğü'nün 21.03.2012 tarihli ve 35

sayılı kararına karşı, İ. Bank A.Ş. tarafından yapılan itirazının Genel Müdürlükçe incelenmesi sonucunda, anılan Bankanın taraf ehliyeti yokluğu gerekçesine dayanılarak, 31.05.2012 tarihli ve 36 sayılı Kararı ile karar verilmesinin mümkün olmadığı ve red kararının beyanlar hanesinde aynı tarih ve yevmiye numarası ile belirtildiği anlaşılmaktadır.

Somut olayda özetle, ... 10. İcra Müdürlüğü'nün 10.02.2012 tarih 2011/2784 E. Sayılı yazısı söz konusu taşınmaz üzerinde bulunan intifa hakkının cebri icra yolu ile satışı sonrasında alıcı P. Otomotiv İnşaat Endüstriyel Yatırımlar Madencilik Turizm ve Yatçılık LTD adına tescili için Tapu Müdürlüğüne gönderilmiş, ancak Tapu müdürlüğüne tescil talebi reddedilmiş, ret kararına karşı İ. Bank A.Ş. tarafından ret kararına karşı itiraz için başvuru yapıldığı ancak ING .bankası taraf sıfatı taşımadığından yapılan itirazın değerlendirilmesine yer olmadığı kararı verilmiştir. Bunun üzerine ... 15. İcra Hukuk Mahkemesinin 18.02.2014 tarihli 2013/1107 Esas ve 2014/171 sayılı kararında "... 29.05.2012 tarihinde verilen kararda; ...davacı ihale alıcısına dava konusu taşınmazın veya hakkın satılmasından sonra tapudaki kayıtlar nedeniyle tescil işleminin yapılmadığı, İİK 134 üncü maddesinde sayılan ihalenin nitelikleri konusunda hataya düşülmesi durumunun gerçekleşmiş olduğu, ancak bunda davalıların bir kusurunun bulunmadığından ihalenin feshinin gerektiğine" şeklinde karar verilmiş" ancak davalı alacaklı İ. Bank A.Ş. vekilinin temyizi üzerine Yargıtay 12. Hukuk Dairesi'nin 20.06.2013 tarih 2013/14653-23252 Esas ve Karar sayılı bozma ilamında; "... somut olayda intifa hakkının sahibince şahsen kullanılması gerektiğine yönelik sözleşmede hüküm bulunmadığı gibi ihale konusu olan konaklama tesisi müstakil apart vasıflı taşınmaz üzerindeki intifa hakkının durum ve koşullardan hak sahibince şahsen kullanılması gerektiğinin anlaşamadığı bu durumda intifa hakkı şahsa bağlı olmadığından başkasına devredilmesinde, haczedilmesinde ve satılmasında bir usulsüzlük bulunmadığı, diğer taraftan Tapu Sicil Müdürlüğü'nün tescil talebini reddetmesinin idari bir işlem olup idari yargıda dava konusu yapılabileceğinden anılan hususun ihalenin feshini gerektirir bir neden olmadığı, o halde Mahkemece ihalenin feshi talebinin reddine karar verilmesi gerektiği" bildirilmiş olup ... 15 inci İcra Hukuk Mahkemesince ihalenin feshi talebinin reddine karar verilmiş olup bu karar Yargıtay 12. Hukuk Dairesinin 15.09.2014 tarihli karar düzeltme sonrası red kararı ile kesinleşmiştir.

İlgi (ç) Makam Oluru ile mahalline verilecek talimata esas olmak üzere konu Tapu ve Kadastro Kuruluna gönderilmiş olup;

Konuya ilişkin mevzuat hükümleri;

Anayasa'nın 138. maddesinin son fıkrasındaki "Yasama ve yürütme organları ile idare, mahkeme kararlarına uymak zorundadır; bu organlar ve idare, mahkeme kararlarını hiçbir suretle değiştiremez ve bunların yerine getirilmesini geciktiremez." hüküm ile uygulanması zorunluluğu düzenlenmiştir.

Türk Medeni Kanununun 794. Maddesi "İntifa hakkı, taşınurlar, taşınmazlar, haklar veya bir malvarlığı üzerinde kurulabilir. Aksine düzenleme olmadıkça bu hak, sahibine, konusu üzerinde tam yararlanma yetkisi sağlar." , 796. maddesi "İntifa hakkı, konusunun tamamen yok olması ve taşınmazlarda tescilin terkinin; yasal intifa hakkı, sebebinin ortadan kalkması ile sona erer. Sürenin dolması veya hak sahibinin vazgeçmesi ya da ölümü gibi diğer sona erme sebepleri, taşınmazlarda malike terkinin isteme yetkisi verir.", 797. Maddesi "İntifa hakkı, gerçek kişilerde hak sahibinin ölümü; tüzel kişilerde kararlaştırılan sürenin dolması, süre kararlaştırılmamışsa kişiliğin ortadan kalkmasıyla sona erer." ve 806. maddesi "Sözleşmede aksine hüküm yoksa veya durum ve koşullardan hak sahibince şahsen kullanılması gerektiği anlaşılmıyorsa, intifa hakkının kullanılması başkasına devredilebilir." hükümlerini düzenlemektedir.

Adalet Bakanlığının 10.04.2007 tarih 52 sayılı yazısında "... intifa hakkının haczinin mümkün olup olmadığı konusuna gelince 2004 sayılı İİK'nun 83. Maddesinin; "Maaşlar, tahsilat ve her nevi ücretler, intifa hakkı ve tahsilatı, ilamı müstenit olmayan nafakalar, tekaüt maaşları, sigortalar ve tekaüt sandıkları tarafından tahsil edilen iratlar, borçlu ve ailesinin geçinmeleri icra müdürünce lüzumlu olarak takdir edilen miktar tenzil edildikten sonra haczedilebilir." Şeklindeki düzenleme ile uygulamada sadece intifa hakkının menfaat ve gelirinin haczedilebileceğini belirtmiştir.

İlgi (ç) Olur gereğince konunun Tapu ve Kadastro Kurulunda incelenmesi sonucu alınan ilgi (d) kararda "Gerçek kişi lehine tesis edilen intifa hakkı her ne kadar süre belirtilerek kurulmuş ise de, Türk Medeni Kanunun 797. Maddesi kapsamında gerçek kişinin ölümü halinde süresi bitmese dahi taşınmaz malikine hakkın terkinin yetkisi verdiği, intifa hakkı sahibinin vefat etmesi halinde bu hakkın mirasçılara intikal etmeyeceği, bu nedenle intifa hakkı lehtarını gerçek kişiye sıkı sıkıya bağlı bir ayni hak niteliği bulunduğundan, bu hakkın tamamıyla bir başkasına devri, yani tapu siciline bu hakkın 3. bir kişi adına temlik ve de bu suretle ihale alıcısı adına intifa hakkının tescilinin mümkün olmadığı,

Adalet Bakanlığının 10.04.2007 tarih 52 sayılı görüşleri ile intifa hakkının gelirinin haczedilebileceği, buna göre; kişiye sıkı sıkıya bağlı intifa hakkının satışı mümkün olmayıp,

ancak kullanımının devrinin (kiralanması gibi) mümkün olduğu, 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun 83 ve 121 nci maddeleri uyarınca sadece intifa hakkından elde edilecek gelirin satışı yapılabileceğinden, bahsi geçen cebri satış suretiyle intifa hakkının ihale lehtarları tüzel kişilik adına tescil talebinin karşılanması mümkün olmayıp, söz konusu taşınmazın beyanlar hanesine "... 10. İcra Müdürlüğünün 10.02.2012 tarih 2011/2784 Esas sayılı yazısına istinaden İntifa hakkının P. Otomotiv İnşaat ve Endüstriyel Yatırımlar Madencilik Turizm ve Yatçılık Limited Şirketi adına satışı yapılmıştır." şeklinde belirtme yapılmış olması ve ... Tapu Müdürlüğünce 13.02.2012 tarih 2116 yevmiye numarası ile verilen ret kararındaki ret gerekçesinin ortadan kaldırılmasına yönelik ilgililerince geçerli bir sebep ileri sürülmediği yukarıda yapılan açıklamalar ve mevzuat kapsamında anlaşıldığından, talebin karşılanmasının mümkün olmadığı yönünde görüş birliği oluşmuştur."

Sonuç olarak Tapu ve Kadastro Kurulu kararı gereğince; ... Tapu Müdürlüğünce 13.02.2012 tarih 2116 yevmiye numarası ile verilen ret kararındaki ret gerekçesinin ortadan kaldırılmasına ilişkin geçerli bir sebep ileri sürülmediğinden, bahsi geçen cebri satış suretiyle intifa hakkının ihale lehtarları tüzel kişilik adına tescil talebinin karşılanmasının mümkün olmadığı, "... 10. İcra Müdürlüğünün 10.02.2012 tarih 2011/2784 Esas sayılı yazısına istinaden İntifa hakkının P. Otomotiv İnşaat ve Endüstriyel Yatırımlar Madencilik Turizm ve Yatçılık Limited Şirketi adına satışı yapılmıştır." şeklindeki beyanlar hanesindeki belirtmenin varlığının sürdürülmesi..." talep konusu işlemin yerine getirilmemesi hususunda Kurul Kararı doğrultusunda işleme yön verilmesi talimatı verilmiştir.

Talimat gereği, tapu müdürlüğünün verdiği ret kararındaki gerekçeyi ortadan kaldıran bir sebep olmadığından, kesinleşen ihale sonucunda alıcı adına taşınmaz üzerindeki intifa hakkının tescilli talebinin yerine getirilmesi mümkün değildir. Ancak tapu müdürlüğünün verdiği ret kararı nedeniyle malın niteliğinde esaslı hata sebebine dayalı olarak açılan ihalenin feshi davası da ret edilmiş ve Yargıtay tarafından onanarak kesinleşmiştir. Taşınmaz üzerindeki intifa hakkının cebri icra ile satılıp satılamayacağı hususu tartışmalı olmakla birlikte, talimatta belirtilen Adalet Bakanlığı'nın bu konudaki görüşleri ve kanuni düzenlemeler çerçevesinde buna karar vermek gerekecektir. Ancak tapu sicilinde tescil aşamasına kadar cebri satışın yapıp yapılamayacağı icra müdürlüğünce karar verilmesi gereken bir husus olmakla birlikte, hakkın devrinin tescilinin mümkün olup olmadığı tapu müdürlüğünce sorgulanmaktadır. Cebri satış yapılarak tescil aşamasına gelmiş bir intifa hakkının devri söz konusu olduğundan, tapu müdürlüğünce yapılacak olan tescil, mülkiyetin

tescilsiz kazanım olduğu cebri satışlarda hakkın devrini değil, kullanımını sağlamakta olup, açıklayıcı niteliktedir. Tapu müdürlüğünün intifa hakkının satışının yapılamayacağından bahisle tescil talebini ret etmesi hukuki olarak değerlendirildiğinde, yapılacak tescilin hakkı kazandırıcı değil açıklayıcı olduğu düşünüldüğünde, intifa hakkının ihale alıcısı adına tescil edilmesinin daha uygun olduğu kanaatindeyiz. Tapu müdürlüğünün ret kararına karşı TKGM Tapu Dairesi Başkanlığı'nın Ret Kararları Birimine yapılan başvuru, başvuru yapanın başvuru hakkı olmadığından bahisle karar verilmesine yer olmadığı şeklinde kararla sonuca bağlanmıştır. Yani ret kararı içerik olarak değerlendirilememiştir. Ret kararının gerekçesini ortadan kaldıran bir sebebin olmadığı gerekçesiyle kesinleşmiş bir mahkeme kararının uygulanmasının geciktirilmesi, alıcının hakkını kullanmasının geciktirilmesi anlamına gelmektedir. Bu durumda kesinleşmiş mahkeme kararının uygulanarak tescilin alıcı adına yapılması hukuki açıdan daha uygun görülmektedir.

SONUÇ

Tapu siciline taşınmaz olarak kaydedilen haklar İcra ve İflas Kanunu kuralları çerçevesinde haczedilerek ihale ile satışa sunulurlar. Taşınmazların ihale ile satılmasında uygulanacak kurallar İcra ve İflas Kanunu'nda ayrıntılı olarak düzenlenmiş ve Türk Medeni Kanunu gereğince, ortaklığın giderilmesi davalarında satışa karar verilmesi durumunda da İİK'nın cebri satışa ilişkin kurallarının uygulanacağı hükme bağlanmıştır.

Taşınmazların ihale suretiyle satışının yapılmasında izlenecek yöntem kanuni olarak belirlendiğinden, bu kurallara uyulmaması yapılan ihalenin icra müdürlüğünce geri alınmasına ya da icra mahkemesi tarafından, ortaklığın giderilmesi için yapılan satışlarda sulh hukuk mahkemesi tarafından feshine karar verilir.

İhalenin yapılması ile ihale bedeli kural olarak peşin ödenir. İhale bedelinin ödenmemesi, icra müdürlüğünce süre verilmişse süresinde ödenmemesi ihalenin icra müdürlüğünce kaldırılması sebebidir. İhale bedelinin ödenmemesi ya da süresinde ödenmemesine rağmen ihalenin kaldırılmaması icra müdürünün sorumluluğuna sebep olur. Bu nedenle bedelin ödenmemesi halinde geciktirilmeksizin ihale kaldırılmalıdır. İhale kesinleşmiş olsa da, bedel ödenmeden icra müdürlüğü tapu siciline tescil için yazı göndermemektedir. Bedelin ödenmesi için süre verilmiş, süresinde bedel ödenmemiş, ancak tapu sicilinde tescil gerçekleşmişse ihalenin kaldırılmasıyla birlikte tescil tüm sonuçlarıyla birlikte eski haline döner.

İhalenin yapılması ile ihalenin mahkeme tarafından feshi için kanuni olarak öngörülen süre başlar ve bu süre içinde ihalenin feshi şikayeti yapılmazsa ihale kesinleşir. İhalenin kesinleşmesi ile tapu müdürlüğüne tescil için yazı yazılır ve taşınmaz ihale alıcısı adına tescil edilir. İhalenin feshi için icra mahkemesine, ortaklığın satış yoluyla giderilmesinde sulh hukuk mahkemesine şikayet başvurusu yapılır. İhalenin feshi sebepleri, ihaleye hazırlık aşamasından başlayarak, ihalenin sona ermesine kadar geçen süreçte ihale ile ilgili yapılan tüm işlemlerin kanuna uygun olarak yapılmamasından doğar. İhaleye hazırlık sürecinde satış talebinin hukuka uygun şekilde ve süresinde yapılması, artırma şartnamesinde bulunması gereken ihale ve taşınmaz özellikleri ile ilgili kanunen zorunlu olan ihalenin yer, gün ve saati gibi artırma şartnamesinin içeriği, artırmanın ilanı ve tebliğinde, ilan süresi, zorunlu olan kişilere tebliğ edilmiş olması, taşınmaz üzerindeki mükellefiyetlerin durumu, taşınmazın kıymet takdirinin yapılması ve kesinleşmesi ile satış için taşınmazın kıymetinin hukuka uygun olarak belirlenmesi hususlarında ortaya çıkan hukuka aykırılık ihalenin feshine sebep olur. İhalenin gerçekleştirilmesi, kanunda açıklandığı şekilde yapılmalıdır. Taşınmazın üç kere telal

tarafından bağırılması, artıran olduğu sürece ihaleye son verilmemesi gibi durumlarla ilgili hukuka aykırılıklar ihalenin feshi sebebi teşkil eder.

Kanunda ihaleye hazırlık ve artırmanın yapılması ile ilgili kanuna aykırılıklar dışında ihale konusu malın niteliklerinde esaslı hata ve ihaleye fesat karıştırılması da ihalenin feshi sebebi olarak belirlenmiştir. Genellikle bu durumlarda ihale şikayet olmaksızın kesinleşip, taşınmazın alıcı adına tapu sicilinde tescil işlemi yapıldıktan sonra dava açılabilir. İhalenin feshi talebi süresi fesih sebebinin öğrenilmesinden itibaren başlamaktadır. Bu durumlarda da ihale yapıp kanuni süre geçmesine rağmen sebebin öğrenilmesinden itibaren fesih talep edilmektedir. İşte tapu sicilinde tescilden sonra ihale fesih edilirse tapu sicilinde yapılan tescil işlemi tümüyle eski haline döndürülmektedir.

Taşınmazlar hakkında yapılan ihalelerin feshi durumunda tescil işleminin geri alınması tapu müdürlüklerinde sorunlar meydana getirebilmektedir. İhalenin feshi ile alıcının ihale ile kazandığı tescilsiz mülkiyet hakkı adına tescil yaptırmış olsa bile, mahkeme kararı ile sona ermekte mülkiyet hakkı borçluya taşınmaz üzerindeki tüm haklar ile birlikte geri dönmektedir. İcra müdürlüğünce ihalenin feshi sonrasında mülkiyetin borçlu adına yeniden tescili için yazılan yazının içeriğinde taşınmaz üzerindeki alıcı adına tescil sırasında terkin edilen tüm takyidatların da yeniden tescili talebini içermesi gerekmektedir.

İhalenin kesinleşmesi ile yapılan tescil talebi bazı hukuki sebeplerle tapu müdürlüğü tarafından ret edilmektedir. Bu ret kararı karşısında tescil edilememe nedeniyle malın niteliklerinde esaslı hata sebebine dayanılarak açılan ihalenin feshi talebi de tapu müdürlüğünün verdiği kararın idari yargıda dava konusu edilmesi gerektiğinden bahisle ret edilebilmekte ve ihale alıcısı ihalenin kesinleşmesi ile kazandığı mülkiyet hakkını tescil talebinin reddi nedeniyle kullanamamakta ve mağdur duruma düşmektedir. Bu durumda ihale mahkeme kararıyla kesinleşmekte ve alıcı adına tescilin yapılması gerekmektedir. İhale suretiyle satımlarda ihalenin kesinleşmesi ile mülkiyet hakkının tescilsiz kazanıldığı da düşünüldüğünde alıcı adına tescil kaçınılmaz olmaktadır. Alıcı bu durumda ihalenin feshinin reddi kararı kesin hüküm teşkil ettiğinden tapu iptal ve tescil davası da açamayacağından kanunen kazandığı bir hakkı kullanmaktan mahrum bırakılmış olmaktadır. İhalenin feshinin reddi kararlarının maddi anlamda kesin hüküm teşkil ettiği ve ihale alıcısının genel mahkemelerde tapu iptal ve tescil davası da açamayacağı gözetildiğinde, alıcı ne ihaleyi fesih ile ihale bedelini geri alabilmekte ne de taşınmazı adına tescil ettirebilmektedir. Alıcının bu mağduriyetinin engellenmesi için, tescilsiz kazandığı hakkını kullanmasını sağlayacak tescilin

mahkeme kararı doğrultusunda tapu müdürlüğünce yapılması en uygun yol olarak görülmektedir.

İcra müdürlüklerince yapılan satışlarda icra mahkemelerinde ve ortaklığın giderilmesi davası neticesinde satış memurunca yapılan satışlarda sulh hukuk mahkemelerinde açılan ihalenin feshi davalarında verilen kararların kesinleşmesi ile tapu müdürlüklerinde alıcı adına yapılmış olan tescilin taşınmaz üzerindeki tüm takyidatlarla borçlu adına geri alınması ya da alıcı adına tescilin mümkün olmadığı durumlarda alıcı tarafından tescilin yapılamadığından bahisle açılan ihalenin feshi davalarında tescil ile ilgili ortaya çıkabilecek sorunlar karşısında tapu müdürlüklerinde mevcut uygulamalarda işlemlere sorunun çözümünde tescil isteyen kurum ve mahkemelerle yazışma yapılarak ve tarafların yararı gözetilerek yön verilmelidir.

KAYNAKÇA

Arslan, İlknur, Kırmızı, Ramazan, **Paydaşlığın ve Ortaklığın (Birlikte Mülkiyetin) Giderimesi**, Ankara, Bilge Yayınevi, 2012.

Arslan, Ramazan, **İcra-İflas Hukukunda İhale ve İhalenin Feshi**, Ankara, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları No: 478, Adalet Yüksek Okulu Yayınları No: 4, 1984

Bulur, Alper, **İcra ve İflas Hukukunda “Fesat Karıştırma” ve “Malın Esaslı Niteliklerinde Hata” ya Dayanan İhalenin Feshi Nedenleri**, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt XI, Sayı 1-2, 2007, 45-69.

Coşkun, Mahmut, **İcra ve İflas Kanunu**, Cilt 2, Seçkin Yayıncılık, 4. Baskı, 2013.

Doğan, Murat, **Tapu Sicilinde Tasarruf Yetkisi Kısıtlamasının Şerhi**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2004.

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

İcra ve İflas Kanunu (Erişim Adresi: <http://mevzuat.basbakanlik.gov.tr>, Erişim tarihi: 10.01.2016)

Kaçak, Nazif, **İcra ve İflas Hukukunda İhale İşlemleri ve İhalenin Feshi Davaları**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2006.

Kaçak, Nazif, **İpotek ve İpoteğin Paraya Çevrilmesi**, Seçkin Yayıncılık, 3. Baskı, 2013.

Kazancı Hukuk Yargı Kararları Programı (Erişim Tarihi: 03.05.2016)

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

Koca, Mahmut, Üzülmez, İlhan, **İhaleye Fesat Karıştırma Suçu**, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, Sayı 13, 2013,1-40.

Muşul, Timuçin, **İcra ve İflas Kanunu ve İlgili Mevzuat-Tebliğat Kanunu**, Ankara, 8. Baskı, 2011.

Özkan, Hasan, **İcra ve İflas Davaları ve Tatbikatı - Haciz, Paraya Çevirme, İhale, İhalenin Feshi**, Legal Yayıncılık, 2014.

Pekcanıtez, Hakan, Atalay, Oğuz, Sungurtekin Özkan, Meral, Özekes, Muhammet, **İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2014

Ruhi, Ahmet Cemal, **İcra ve İflas Hukukuna Göre İhale, İhalenin Yapılması ve İhalenin Feshi**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 3. Baskı, 2014.

Süphandağ, Yavuz, **İcra El Kitabı**, Ankara, Bilge Yayınları, 5. Baskı, 2014.

Tapu Sicilli Nizamnamesi (T.C. Resmi Gazete 9 Kanunuevvel 1930 Sayı:1668: Erişim adresi: <http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/1668.pdf> , Erişim Tarihi: 22.03.2016)

Türk Borçlar Kanunu (Erişim Adresi: <http://mevzuat.basbakanlik.gov.tr>, Erişim Tarihi:13.01.2016)

Türk Medeni Kanunu (Erişim Adresi: <http://www.mevzuat.gov.tr>, Erişim Tarihi:10.02.2016)

Uyar, Alper, “**İhalenin Feshi Talebinin**” Reddedilmesinden Sonra, Genel Mahkemede “**Tapu İptali ve Tescil Davası**” Açılabilir mi?, LEGES Özel Hukuk Dergisi, Sayı 3, 2013, 11-16.

Uyar, Talih, **İhalenin Yapılması Sırasındaki Hatalı İşlemlerle İlgili Bozma Nedenleri**, İstanbul Barosu Dergisi, Cilt 80, Sayı 6, 2006, 2421-2453.

Uyar, Talih, Uyar, Alper, Uyar, Cüneyt, **İcra ve İflas Kanunu Şerhi El Kitabı**, Cilt 1, Bilge Yayınevi, 2010.

Üstündağ, Mustafa Emir, **Medeni Hukukumuzda Taşınmazların Açık Arttırma Suretiyle Satımı**, Ankara, Çankaya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, 2011.