

haczedilen taşınmazın satış talebinin iki yıllık süre geçtikten sonra istendiğini dolayısıyla taşınmaz üzerindeki haczin düşmesine rağmen ihale edildiğinden ve belirttiği diğer sebeplerle ihalenin feshi isteminde bulunmuş, mahkemece, davanın reddi yönünde karar verilmiştir. İİK.nun 106.maddesinde, “Alacaklı, haczolunan mal taşınır ise hacizden nihayet bir sene ve taşınmaz ise nihayet iki sene içinde satılmasını isteyebilir.” hükmü

“**İhale**nin feshi” istemi üzerine yapılan yargılama sonunda Ankara 5. İcra Mahkemesi’nin istemin reddine dair verilen 06.12.2012 gün ve 2012/592 E., 2012/800 K. sayılı karar, şikayetçi – borçlunun temyizi üzerine Yargıtay 12. Hukuk Dairesinin 29.04.2013 gün ve 2013/6983 E., 2013/16332 K. sayılı kararı ile;

“... Sair temyiz itirazları yerinde değil ise de;

Borçlu vekili, haczedilen taşınmazın satış talebinin iki yıllık süre geçtikten sonra istendiğini dolayısıyla taşınmaz üzerindeki haczin düşmesine rağmen **ihale** edildiğinden ve belirttiği diğer sebeplerle **ihale**nin feshi isteminde bulunmuş, mahkemece, davanın reddi yönünde karar verilmiştir.

İİK.nun 106.maddesinde, “Alacaklı, haczolunan mal taşınır ise hacizden nihayet bir sene ve taşınmaz ise nihayet iki sene içinde satılmasını isteyebilir.” hükmüne yer verilmiştir.

Aynı kanunun 110.maddesinde ise, “bir malın satılması kanuni müddet içinde istenmez veya talep geri alınıp da, bu müddet içinde yenilenmezse o mal üzerindeki haciz kalkar.” hükmü yer almaktadır.

İİK.nun, haciz tarihi itibarıyla uygulanması gereken, yukarıda anılan maddeleri gereği, taşınmaza haciz konulmasından sonra 2 yıllık süre içerisinde satışın istenmemesi halinde haciz düşer. Anılan sürede satışın istenmesi durumunda ise satışın yapılamaması veya düşmesi halinde süre kaldığı yerden devam eder. Bu husus emredici nitelikte olup Mahkemece re’sen gözetilmelidir. Buna göre geçerli bir satıştan söz edebilmek için satış talep tarihinde geçerli bir haczin varlığı ön koşul olup ortada geçerli bir haciz yokken yapılan satışın da konusu bulunmadığından bu durum başlı başına **ihale**nin feshi sebebidir.

Somut olayda, haciz tarihi olan 15.02.2008 tarihinden, birinci satış talep tarihi olan 01.12.2009 tarihine kadar 1 yıl 9 ay 16 gün geçtiği, birinci satış talep tarihinden satışın düştüğü tarih olan 20.04.2010 arasında, yukarıda açıklandığı üzere, sürenin işlemeyeceği, ancak satışın düştüğü tarihten itibaren,

işlemeye devam 2 yıllık sürenin dolmasından çok sonra 23.05.2012 tarihinde yeniden satış talebinde bulunulduğu dolayısıyla satış talep tarihinden evvel haczin düştüğü görülmektedir.

0 halde, mahkemece, İİK.nun 110.maddesi gereğince, anılan taşınmaz üzerindeki haczin kalktığı hususu dikkate alınarak, geçerli bir haciz olmaksızın yapılan **ihale**nin feshine karar verilmesi gerekirken davanın reddi yönünde hüküm tesisi isabetsizdir....”

gerekçesiyle bozularak dosya yerine geri çevrilmekle yeniden yapılan yargılama sonunda mahkemece önceki kararda direnilmiştir.

HUKUK GENEL KURULU KARARI

Hukuk Genel Kurulunca incelenerek direnme kararının süresinde temyiz edildiği anlaşıldıktan ve dosyadaki belgeler okunduktan sonra gereği görüşüldü:

İstem **ihale**nin şikâyet yolu ile feshine ilişkindir.

Şikâyetçi (borçlu) vekili, müvekkili hakkında başlatılan icra takibinde taşınmaz **ihale**sinin yapıldığını, ancak yapılan bu **ihale** ile ilgili olarak İcra ve İflas Kanunu’nun 106’ncı ve 110’uncu maddelerine göre süresinde satış masrafı yatırılmadığını, kıymet takdirine itirazda bulunduklarını ancak alınan bilirkişi raporuna itirazlarının mahkemece değerlendirilmediğini, bilirkişi raporunda eksiklikler bulunduğunu, satış talep tarihinin 23.05.2012 ve birinci satışın 23.07.2012 tarihli olduğunu, 5 ve 10 no’lu bağımsız bölümlerin daha önce 2011/69 talimat sayılı dosyasından satıldığını, bu itibarla düzeltme ilanı bile yapılmadığını, bu gayrimenkul üzerinde kamu haczi bulunması nedeniyle alacaklıların katılımını engelleyen zarar unsurunu oluşturduğunu, Albaraka Türk Katılım Bankası AŞ’nin 10.05.2011 tarihli yazısında “rehin hakkı olduğundan ipotek bedelinin altında satışa muvafakat etmediği” bildirildiği hâlde satışın yapıldığını ileri sürerek **ihale**nin feshine karar verilmesini talep etmiştir.

Şikâyet olunan alacaklı Cimpör YİBİTAŞ Çimento San. ve Tic. AŞ

vekili **ihale** konusu taşınmazın diğer borçlu... 'a ait olması nedeniyle şikâyetçinin taraf sıfatı bulunmadığını; 01.12.2009, 17.11.2011, 23.05.2012 tarihlerinde satış talebinde bulunup satış giderlerini yatırdıklarını, borçlu tarafından kıymet takdirine yapılan şikâyetin İcra (Hukuk) Mahkemesince reddolunmasının **ihale** nin feshi sebebi olarak kabul edilemeyeceğini, satış ilanlarının usulüne uygun olarak yapıldığını savunarak şikâyetin reddini istemiştir.

Şikâyet olunan **ihale** alıcısı ... şikâyetin reddini istemiştir. Mahkemece alacaklı şirket tarafından borçlu şirket ve... aleyhine başlatılan kambiyo senetlerine mahsus haciz yolu ile icra takibinde 27657 ada 4 parselde bulunan 1, 5 ve 10 no'lu taşınmazların satışının talep edilmesi sonrasında satış hazırlıklarına başlanarak, 02.05.2011 tarihinde kıymet takdiri yapıldığını ancak bu işleme karşı şikâyet yoluna başvurulunca taşınmazların değerinin Ankara 12. İcra Mahkemesinin 22.03.2012 gün ve 2011/1918 E., 2012/300 K. sayılı kararı ile ve keşif yapılmak suretiyle belirlendiği, aynı takipte satışına karar verilen 1, 5 ve 10 no'lu taşınmazlardan 5 ve 10 no'lu taşınmazların 2011/69 talimat sayılı dosyasında 01.03.2012 tarihinde satışının yapıldığı; şikâyete konu edilen takip dosyasında ise 1 no'lu bağımsız bölümün satışının yapıldığı, celbedilen tapu kayıtlarına göre 5 ve 10 no'lu bağımsız bölümler üzerinde üçüncü kişi bankanın ipotek alacağı mevcut olup anılan taşınmazlar da bu ipotek alacaklısı bankaya ve alacağına mahsuben **ihale** edildiğini fakat dava dışı borçlu... adına kayıtlı bulunan 1 no'lu bağımsız bölümüne ilişkin tapu kaydında herhangi bir ipotek bulunmaması nedeniyle diğer taşınmazlar ile ilgili beyanda bulunan üçüncü kişi bankanın ipotek bedelinin altında satışa muvafakat edip etmemesinin 1 no'lu taşınmaz için bir önemi bulunmadığı, satış ilanının şikâyet eden borçlu vekiline 13.06.2012 tarihinde usulüne uygun tebliğ edilip, gerekli ilanların yapılarak **ihale** ye yeterli katılım sağlandığı, **ihale** den önceki nedenlerle **ihale** nin feshi davası açılmayacağı gerekçesiyle şikâyetin reddine, İİK'nun 134'üncü maddesinin ikinci fıkrasına göre şikâyet edenin feshi istenen **ihale** bedelinin

%10'u oranında para cezası ile cezalandırılmasına karar verilmiştir.

Hüküm şikâyetçi borçlu tarafından temyiz edilmiş, Özel Dairece yukarıda başlık kısmında açıklanan gerekçelerle bozulmuştur.

Mahkemece süresinde satış istenmemesi hâlinde haczin düştüğü, bu itibarla satışın yapılamayacağı yönündeki iddianın, ilgilisi tarafından satış ilanı tebliğinden itibaren 7 günlük şikâyet süresi içerisinde icra mahkemesi nezdinde şikâyet yolu ile ileri sürülebileceği, süresinde ileri sürülmeeyen bu iddianın **ihale**nin feshi nedeni yapılamayacağı gibi ilk satış talep tarihinin 01.12.2009 olduğu, satış ilanının vekil yerine asile tebliğ edildiği belirtilmek suretiyle satışın 20.04.2010 tarihinde düşürüldüğü ve alacaklının 17.11.2011 tarihinde satış avansını yatırmak suretiyle yaptığı satış talebinin kıymet takdirinin kesinleşmemesi nedeniyle icra müdürlüğü tarafından reddolunması üzerine kıymet takdirine itirazın İcra (Hukuk) Mahkemesince reddi sonrasında 23.05.2012 tarihli satış talebi üzerine taşınmazın 23.07.2012 tarihinde satışının yapıldığı bu itibarla satış talepleri arasında iki yıllık sürenin dolmadığı ve **ihale**nin feshini gerektiren bir sebep bulunmadığı gerekçesiyle önceki hükümde direnilmiştir.

Direnme kararı şikâyetçi borçlu vekili tarafından temyize getirilmektedir.

Direnme yolu ile Hukuk Genel Kurulu önüne gelen uyuşmazlık: alacaklı vekilinin 17.11.2011 gününde satış avansı yatırmak suretiyle yapmış olduğu satış talebinin icra müdürlüğünce reddolunması nedeniyle bu satış talebine değer verilip verilemeyeceği; satış talepleri arasında İcra ve İflas Kanunu'nun 106'ncı maddesinde belirtilen iki yıllık sürenin geçip geçmediği burada varılacak sonuca göre dava konusu taşınmaz üzerindeki haczin düşüp düşmediği noktalarında toplanmaktadır.

Bir alacağın tahsili ya da ilam gereğinin yerine getirilmesi İcra ve İflas Kanunu (İİK) uyarınca yapılacak icra takibi ile mümkündür. İcra takibi yapılması sonucunda borçlunun borcu ödemesi sağlanamıyorsa, borçluya ait malların haczedilmesi ve hacizli malın satış bedelinin alacaklıya verilmesi yolu ile

alacaklının alacağını tahsil etmesi sağlanır.

İcra hukuku kural olarak talep hukuku olup icra takibinin her aşamasında tarafların talepte bulunması ve icra müdürünün bu talep çerçevesinde işlem yapması gerektiği kabul edilmektedir. İcra müdürünün talep olmaksızın işlem yapması istisnadır.

İİK'nın 'talep için müddetler' başlıklı 106'nci maddesinin birinci fıkrasında, "Alacaklı, haczolunan mal taşınır ise hacizden nihayet bir sene ve taşınmaz ise nihayet iki sene içinde satılmasını isteyebilir." hükmüne yer verilmiştir. Hükmün amacı alacaklının icra takibini sürüncemede bırakmamasını sağlamaktır. Yine aynı Kanunun "takip masrafları" başlıklı 59'uncu maddesinde "Takip masrafları borçluya aittir. Alacaklı, yapılmasını talep ettiği muamelenin masrafını ve ayrıca takip talebinde bulunurken borçlunun 62'nci maddeye göre yapabileceği itirazın kendisine tebliğ masrafını da avans olarak peşinen öder." hükmü yer almaktadır. Buradan da anlaşılmaktadır ki satışın gerçekleşmesi için süre ve satış giderinin yatırılması dışında başka bir şart aranmamıştır.

Süresinde satış istememenin veya isteyip de talebin geri alınmasının sonuçları, Kanun'un "Haczin kalkması" başlıklı 110'uncu maddesinde "Bir malın satılması kanuni müddet içinde istenmez veya talep geri alınıp da bu müddet içinde yenilenmezse o mal üzerindeki haciz kalkar." şeklinde düzenlenmiştir. Bilindiği üzere İİK'da kesin haciz isteme tarihinden itibaren iki yıl içinde satış istenmemesi (m.110), satış talep edilse bile satış giderlerinin yatırılmaması (m.59) ve süresinde satış talep edilip satış giderleri yatırılmış olsa bile yapılan **ihale** sonucunda alıcı çıkmaması (m. 129) hâllerinde satışın düşeceği kabul edilmiştir.

Gelinen bu noktada satış talebinin kıymet takdirinin kesinleşmemesi nedeniyle reddine ilişkin icra müdürü kararının satış talebine etkisinin bulunup bulunmadığı da açıklanmalıdır.

Alacaklı tarafından süresi içinde satış istenip, satış giderinin yatırılmasından sonra satış talebinin icra müdürü tarafından özellikle kıymet takdiri işleminin kesinleşmemesi

nedeniyle reddolunması hâlinde yeniden satış istenmesine gerek olmadan haczin ve satış talebinin ayakta olduğu kabul edilmelidir. Zira İİK'nın 106'ıncı maddesinde satışın istenmesinden söz edildiği, bu talebin icra müdürlüğü tarafından reddedilmesi durumunda, talebin geçerliliğini kaybedeceğine dair hiçbir yasal düzenleme bulunmamaktadır.

Diğer taraftan icra müdürünün kıymet takdirinin yapılmadığı gerekçesiyle satış talebini red yetkisi de bulunmamaktadır. Çünkü kıymet takdiri, satış talebinden sonra gerçekleştirilen satışa hazırlık işlemidir ve bilindiği üzere kıymet takdirinin yapılmaması, satışın talep edilmesini değil sadece satışa engel bir hâl oluşturduğundan, icra müdürünün ret kararının, satış talebini ortadan kaldıran bir işlem olmayıp, satışın fiilen yapılamayacağına yönelik bir tespit hükmü olduğunun kabul edilmesini gerektirmektedir.

Nitekim Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu 16.02.2018 gün ve 2016/4 ve 2018/1 K. sayılı kararı ile alacaklının yasal süresi içinde usulüne uygun olarak yaptığı satış talebinin icra müdürünce reddine ilişkin kararın, satışın o an yapılamayacağına ilişkin bir tespit niteliği taşıdığı ve ret kararı şikâyet yolu ile ortadan kaldırılmasa bile satış talebinin varlığını koruduğu, bunun sonucunda süresinde satış talep edilmesi nedeniyle haczin düşmediği, dolayısıyla sıra cetveli oluşturulurken sıra cetveline esas alınabileceği yönünde karar verilmiştir.

Somut olayda alacaklı tarafından 17.11.2011 tarihinde satış istenilmiş, satış avansı Yönetmeliğin 61'inci maddesinde belirlendiği şekilde yatırılmış olup, satış talebi üzerine icra müdürünün kıymet takdirine itiraza ilişkin kararının kesinleşmediği, satışın bu nedenle yapılamayacağından bahisle satış talebini reddetmiştir.

Az yukarıda belirtildiği üzere icra müdürü satış talebini reddetmiş olsa bile İİK'nın 106'ıncı maddesi uyarınca iki yıl içinde (17.11.2011 tarihinde) satış talebinde bulunan, 59'uncu maddesi uyarınca satış masrafını yatıran alacaklının, kanuni gerekleri yerine getirmiş olması nedeniyle haczinin ayakta ve satış talebinin geçerli olduğunun kabulü gerekir.

Hâl böyle olunca, az yukarıda sözü edilen İctihadı Birleştirme Kararı da dikkate alındığında yerel mahkemenin; icra memurunun satış talebinin reddine ilişkin kararının haczi düşürmeyeceği, dolayısıyla satış isteminin süresinde yapıldığı gerekçesiyle verdiği direnme kararı yerindedir.

Bu nedenle direnme kararı onanmalıdır.

SONUÇ: Şikâyet eden (borçlu) vekilinin temyiz itirazlarının reddi ile direnme kararının yukarıda açıklanan gerekçelerle **ONANMASINA**, gerekli ilam harcı peşin alındığından başka harç alınmasına yer olmadığına tebliğden itibaren on gün içinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere 16.05.2018 gününde oy birliği ile karar verildi.