

şikayete konu ...numaralı taşınmazlar üzerinde keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmak suretiyle kıymet takdirine itiraz değerlendirilip, yerinde görülmesi halinde ihalenin feshine, aksi halde istemin reddine karar verilmesi gerekirken, eksik inceleme ve yazılı gerekçe ile bu yöndeki şikayetin reddi isabetsizdir... Öte yandan; İİK'nun 106-144. maddelerinde paraya çevirme ile ilgili hükümler yer almış olup, aynı Kanun'un 129. maddesine göre, 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. Bu durumda satış bedelinin, tüm icra masraflarını değil, paraya çevirme ve paylaşma giderlerini geçmesi gerektiğinin hüküm altına alındığı görülmekte, satış talebinden ihale tarihine kadarki paraya çevirme ve**

paylaştırma giderlerinin hesaplamada dikkate alınması gerekmektedir. Satışı istenen taşınmazın kıymetinin takdiri hakkındaki İİK.nun 128. maddesi paraya çevirme başlığını taşıyan III. bölümde bulunmaktadır. Bu nedenle taşınmazın kıymetinin belirlenmesi için yapılan keşif ve bilirkişi masraflarının da tıpkı ilan giderleri gibi paraya çevirme masrafı olarak kabulü gerekir... Bu durumda 104 ada 16 parsel sayılı taşınmazın ihalesinin bu nedenle feshi gerekir... 0 halde mahkeme

**kararının yukarıda yazılı her iki nedenle bozulması gerekirken, Dairemizce sair temyiz itirazlarının yerinde görülmemeyerek, sadece 16 parsel sayılı taşınmazın ihale bedelinin İİK'nun 129. maddesi koşullarına uygun olmadığı ve bu taşınmaz yönünden ihalenin feshinin gerektiği sebebiyle bozulması eksik olduğundan, borçlunun karar düzeltme isteminin kabulü gerekmiştir...**

**T.C.**

**Yargıtay**

**12. Hukuk Dairesi**

**Esas No:2015/11253**

**Karar No:2015/14099**

**K. Tarihi:25.5.2015**

**MAHKEMESİ :İcra Hukuk Mahkemesi**

Yukarıda tarih ve numarası yazılı mahkeme kararının bozulmasını mutazammın 27/01/2015 tarih, 2014/31064 Esas – 2015/2029 Karar sayılı daire ilamının müddeti içinde tashihen tetkiki borçlu tarafından istenmesi üzerine bu işle ilgili dosya mahallinden daireye gönderilmiş olup, dava dosyası için Tetkik Hakimi tarafından düzenlenen rapor dinlendikten ve dosya içerisindeki tüm belgeler okunup incelendikten sonra işin gereği görüşülüp düşünüldü :

İcra müdürlüğünce 20.02.2014 tarihinde yapılan ihalede 1 ve 16 parsel numaralı taşınmazların alacağına mahsuben alacaklıya satıldığı, borçlunun icra mahkemesine yaptığı başvuruda, kıymet takdirine itiraz ettiğini, itirazına ilişkin davanın derdest olduğunu, itirazı sonuçlanmadan taşınmazların satışının doğru olmadığını ileri sürerek ihalelerin feshini talep ettiği, mahkemenin şikayetin reddine dair kararının borçlunun temyizi üzerine Dairemizce, sair temyiz itirazları yerinde görülmeyle, 16 parsel sayılı taşınmazın ihale bedelinin İİK'nun 129. maddesi koşullarına uygun olmadığı ve bu taşınmaz yönünden ihalenin feshinin gerektiği nedeniyle bozulduğu anlaşılmıştır.

Kıymet takdirine itiraz üzerine verilen kararlar kesin ise de ihalenin feshi aşamasında şikayet nedeni yapılması halinde, icra mahkemesince kıymet takdirine ilişkin hususların değerlendirilmesi gerekir. Buna göre, şikayetçi, icra dairesinin kıymet takdir işlemine karşı 7 gün içinde şikayet yoluna başvurmuş ise, icra dairesinin ve icra mahkemesinin yaptırmış olduğu kıymet takdirinin usulsüz olduğundan bahisle İİK'nun 134. maddesine göre ihalenin feshini talep edebilir. Bu halde mahkemece, şikayetçinin kıymet takdirine itirazı yöntemince incelenip, yerinde görülmesi halinde ihalenin feshine, aksi halde istemin reddine karar verilmesi gerekir. 7201 Sayılı Tebligat Kanunu'nun 11. ve Tebligat Kanunu'nun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin 18. maddeleri gereğince; vekil ile takip edilen işlerde tebligatın vekile yapılması zorunludur.

İİK'nun 128/a maddesinde; "Kıymet takdirinin tebliğ edildiği ilgililer, raporun tebliğinden itibaren 7 gün içinde raporu

düzenleyen icra dairesinin bulunduğu yerdeki icra mahkemesinde şikayette bulunabilirler. Şikayet tarihinden itibaren 7 gün içinde gerekli masraf ve ücretin mahkeme veznesine yatırılması halinde yeniden bilirkişi incelemesi yaptırılabilir; aksi halde başkaca bir işleme gerek olmaksızın şikayet kesin olarak reddedilir” düzenlemesi yer almaktadır. Aynı maddenin son fıkrasına göre ise, kıymet takdirine karşı yapılan şikayet üzerine verilen icra mahkemesi kararı kesin olup temyiz edilemez.

Somut olayda; 01.04.2011 tarihinde yapılan ihaleye ilişkin olarak, 08.04.2011 tarihinde borçlu ... vekili Av. ... tarafından ihalenin feshi davası açıldığı, açılan bu davanın İcra Hukuk Mahkemesi'nin 16.10.2012 tarih ve 2011/320 Esas-2012/507 Karar sayılı ilamı ile kabul edilerek ihalenin feshine karar verildiği, ihalenin feshine ilişkin bu ilamın karar başlığında borçlu vekili olarak Av. ...'ın gösterildiği ve ilamın takip dosyası içerisinde yer aldığı anlaşılmaktadır. Söz konusu bu ilama göre, takip dosyasının, borçlu yönünden vekil aracılığıyla takip edildiğinin kabulü gerekmele, tebligatların yukarıda belirtilen yasal düzenlemeler uyarınca vekile yapılması zorunludur. Buna göre kıymet takdirine ilişkin bilirkişi raporunun ve ek raporun, borçlu vekili yerine borçlu ...'a tebliğ edilmesi usulsüz olup, itiraz süresini başlatmaz. Kıymet takdirine ilişkin asıl rapor ve ek rapor, borçlu vekili Av. ...'a 13.12.2013 tarihinde tebliğ edildiğine göre, 18.12.2013 tarihinde kıymet takdirine yapılan itiraz, İİK'nun 128/a maddesinde öngörülen yasal 7 günlük sürededir.

Bu durumda mahkemece, şikayete konu ... numaralı taşınmazlar üzerinde keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmak suretiyle kıymet takdirine itiraz değerlendirilip, yerinde görülmesi halinde ihalenin feshine, aksi halde istemin reddine karar verilmesi gerekirken, eksik inceleme ve yazılı gerekçe ile bu yöndeki şikayetin reddi isabetsizdir.

Öte yandan; İİK'nun 106-144. maddelerinde paraya çevirme ile ilgili hükümler yer almış olup, aynı Kanun'un 129. maddesine

göre, 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. Bu durumda satış bedelinin, tüm icra masraflarını değil, paraya çevirme ve paylaşım giderlerini geçmesi gerektiğinin hüküm altına alındığı görülmekte, satış talebinden ihale tarihine kadarki paraya çevirme ve paylaşım giderlerinin hesaplamada dikkate alınması gerekmektedir. Satışı istenen taşınmazın kıymetinin takdiri hakkındaki İİK'nun 128. maddesi paraya çevirme başlığını taşıyan III. bölümde bulunmaktadır. Bu nedenle taşınmazın kıymetinin belirlenmesi için yapılan keşif ve bilirkişi masraflarının da tıpkı ilan giderleri gibi paraya çevirme masrafı olarak kabulü gerekir.

Birden fazla taşınmazın aynı ilanla satışa çıkarılması halinde, toplam paraya çevirme giderinden, satış yapılan her taşınmaza isabet eden miktar oranlama suretiyle tespit edilerek, ayrıca müstakil harcamalar var ise bedele eklenerek, oluşacak sonuca göre İİK'nun 129. maddesindeki koşullara uygun şekilde satışın gerçekleştirilip gerçekleştirilmediğinin belirlenmesi gerekir.

Somut olayda, 850,00 TL kıymet takdir gideri, 1.149,79 TL gazete ilanı gideri, 49,45 TL yolluk ve 40,00 TL tebligat gideri ( kıymet takdir raporu ve satış ilanı tebliğine ilişkin) olmak üzere toplam 2.089,24 TL satış masrafı yapıldığı ve aynı ilan ile üç ayrı taşınmazın satışa çıkarıldığı, 104 ada 20 parsel sayılı taşınmaza alıcı çıkmaması nedeniyle satışının düşürüldüğü, diğer taşınmazların ise birinci ihale günü satıldığı, ihalenin feshi konusu yapılan 104 ada 16 parsel sayılı taşınmazın ihale bedelinin, taşınmazların tahmini değerinin %50'sine satış için yapılan masrafın (oranlama suretiyle) eklenmesiyle oluşan miktarı karşılamadığı, dolayısıyla bu taşınmaz yönünden satışın, İİK'nun 129. maddesi koşullarına uygun olarak gerçekleştirilmediği görülmektedir.

Bu durumda 104 ada 16 parsel sayılı taşınmazın ihalesinin bu nedenle feshi gerekir.

0 halde mahkeme kararının yukarıda yazılı her iki nedenle bozulması gerekirken, Dairemizce sair temyiz itirazlarının yerinde görülmemeyerek, sadece 16 parsel sayılı taşınmazın ihale bedelinin İİK'nun 129. maddesi koşullarına uygun olmadığı ve bu taşınmaz yönünden ihalenin feshinin gerektiği sebebiyle bozulması eksik olduğundan, borçlunun karar düzeltme isteminin kabulü gerekmiştir.

SONUÇ : Borçlunun karar düzeltme isteminin kabulü ile Dairemizin 27.01.2015 tarih ve 2014/31064 Esas – 2015/2029 Karar sayılı bozma ilamının kaldırılmasına, mahkeme kararının yukarıda yazılı nedenlerle İİK'nun 366. ve HUMK'nun 428. maddeleri uyarınca (BOZULMASINA), 25/05/2015 gününde oybirliğiyle karar verildi.