

ELEKTRONİK AÇIK ARTIRMA SURETİYLE SATIŞTA ARTIRMA AŞAMASI

Auction Phase In Electronic Auction Sales

*Dr. Mustafa Okur**

ÖZET

Açık artırma suretiyle satışın bir türü olan, İcra ve İflâs Kanunu'nda 7343 sayılı Kanunla yapılan değişikliklerle hukukumuzda giren, elektronik ortamda açık artırma suretiyle satışta, satış sürecinin tamamı elektronik ortamda gerçekleşir. Artırmaya katılmak için yüzde on oranında teminat gösterilmesi gerekir. Birinci artırmada satışın herhangi bir nedenle gerçekleşmemesi halinde ikinci artırma yapılır. Birinci artırma ve ikinci artırma, elektronik satış portalında yapılan elektronik ilanda belirtilen gün ve saat aralığında tamamen elektronik ortamda gerçekleştirilir, artırma tekliflerinin tamamı elektronik ortamda verilir ve artırmalar elektronik ortamda sona erer. Artırma bittikten sonra artırmanın sonucu ile ilgili olarak icra müdürü tarafından artırma sonuç tutanağı düzenlenir ve artırma bittikten sonraki

* Nuh Naci Yazgan Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Medenî Usûl ve İcra İflâs Hukuku Anabilim Dalı Öğretim Üyesi, e posta: mokur@nny.edu.tr, ORCID ID: 0000-0003-0211-8187.

Makale Geliş Tarihi:26.01.2023

Makale Kabul Tarihi:10.03.2023

⇒ Atıf Şekli: Mustafa Okur, "Elektronik Açık Artırma Suretiyle Satışta Artırma Aşaması", Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 18/1 (2023): 47-112.

⇒ Bu eser Creative Commons Atıf-GayriTicari 4.0 Uluslararası Lisansı ile lisanslanmıştır.



ilk iş gününde elektronik satış portalında ilan edilir. Artırma neticesinde şartlar gerçekleşmişse en yüksek teklifi verene mal ihale edilir. Satış bedelinin artırma sonuç tutanağının ilan edildiği tarihten itibaren yedi gün içinde ödenmesi gerekir. Satış bedeli ödendikten ve ihale kesinleştikten sonra da satılan malın teslim ve tescil işlemleri gerçekleştirilir.

Anahtar Kelimeler: Elektronik Satış, Artırmanın Yapılması, Artırma Teklifi, İhale, Artırma Sonuç Tutanağı

ABSTRACT

In electronic auction sales, which is a type of sale by auction and entered into our law with the amendments made in the Execution and Bankruptcy Law with Law No. 7343, the entire sales process takes place in electronic environment. Ten percent security is required to participate in the auction. If the sale is not realized in the first auction for any reason, the second auction is made. The first and second auctions are carried out completely electronically within the day and time interval which are specified in the electronic advertisement that is made on the electronic sales portal, all of the auction bids are submitted electronically and the auctions end in the electronic environment. After the auction is over, the report of auction results is prepared by the executive director regarding the outcome of the auction and is announced on the electronic sales portal on the first business day after the auction ends. If the conditions are met as a result of the auction, the goods are awarded to the highest bidder. The sale price must be paid within seven days from the date of the announcement of the auction results. After the sale price is paid and the tender is finalized, the delivery and registration of the sold goods are carried out.

Keywords: Electronic Sales, Holding an Auction, Auction Bid, Tender, Report of Auction Results

GİRİŞ

Cebri icra hukukunda para alacaklısının alacağı, borçlunun mal-varlığının paraya çevrilmesi neticesinde elde edilen para ile ödenir¹. Alacaklının başvurusu üzerine başlayan takip prosedüründe, takibin kesinleşmesine rağmen borçlu rızası ile borcunu ödemediği takdirde, haczedilen veya rehnolunan taşınır veya taşınmaz mallar satılarak paraya çevrilir. Hacizli veya rehinli malların borca karşılık alacaklıya verilmesi mümkün değildir². İflâs yolunda da alacaklılar iflâs masasına giren mal ve hakların satılarak paraya çevrilmesi ve alacaklılar arasında paylaştırılmasıyla tatmin edilir.

2004 sayılı İcra ve İflâs Kanunu'na göre temel paraya çevirme yöntemi açık artırma suretiyle satışır. Taşınmazların pazarlık suretiyle satışı mümkün olmayıp mutlaka açık artırma suretiyle satışın gerçekleştirilmesi gerekir. Taşınırın da açık artırma suretiyle satışı esas olmakla beraber, taşınırın 119. maddede belirtilen istisnai bazı hallerde pazarlık suretiyle satışı da mümkündür. İflâsta, ikinci alacaklılar toplantısında alacaklıların, taşınırın ve hatta taşınmazların pazarlık suretiyle satışına karar vermeleri imkân dahilinde (m. 241, I; m. 309/e)³ olsa da iflâsta da temel paraya çevirme yöntemi açık artırma suretiyle satışır. Yine ortaklığın giderilmesi satışları da açık artırma suretiyle satış yöntemiyle gerçekleştirilir. Yani cebri icra hukukunda esas olan, olağan paraya çevirme yolu, açık artırma sure-

¹ Şükran Akgün, İcra Hukuku ve İdare Hukuku Açısından Bir İnceleme Haczin Hukuki Niteliği (İstanbul: Der Yayınları, 2020), 38; Nilüfer Boran Güneysu, İcra Hukukunda Taşınmazların Kıymet Takdiri (Ankara: Yetkin Yayınları, 2020), 26; Pınar Çiftçi, İcra Hukukunda Menfaat Dengesi (Ankara: Adalet Yayınevi, 2010), 129; R. Murat Dönmez, İcra ve İflâs Hukukunda Taşınmaz Malların Paraya Çevrilmesi (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2010), 7; Baki Kuru, İcra ve İflas Hukuku El Kitabı (Ankara: 3. Baskı, Adalet Yayınevi 2013), 601; Baki Kuru ve Burak Aydın, İstinaf Sistemine Göre Yazılmış İcra ve İflâs Hukuku Ders Kitabı (Ankara: 7. Baskı, Yetkin Yayınları 2022), 198; Muhammet Özkes, İcra Hukukunda Temel Haklar ve İlkeler (Ankara: Adalet Yayınevi, 2009), 96; Hakan Pekcanitez, Oğuz Atalay, Meral Sungurtekin Özkan ve Muhammet Özkes, İcra ve İflâs Hukuku, Ders Kitabı (İstanbul: 9. Baskı, Onikilevha Yayıncılık, 2022), 31.

² İstisna olarak Ticari İşlemlerde Taşınır Rehni Kanunu'nun 14. maddesi ile borcun süresinde ödenmemesi halinde, belirli şartlar dahilinde alacaklıya rehinli taşınırın mülkiyetinin devrini talep etme imkânı verilmiştir.

³ İflâsta, acele hallerde birinci alacaklılar toplantısında da pazarlıkla satışa karar verilmesi mümkündür (m. 224, I).

tiyle satış olup bu yöntemle her türlü mal ve hakkın paraya çevrilmesi mümkündür⁴.

İcra ve iflâs hukukunda açık artırma ile satış, önceden belirlenen yer ve zamanda hazır bulunanlar arasında, fiyatın birbirini izleyen tekliflerle oluştuğu süreç sonunda, kanun tarafından belirlenen şartlara uyması halinde, satışa çıkarılan malın, icra organlarınca, mal üzerinde tasarrufa yetkili kişinin rızası gerekmeksizin, en yüksek teklifte bulunan kişiye satılmasıdır (ihale edilmesidir)⁵. Burada borçlar hukuku anlamında bir satış değil, bir cebri icra tasarrufu olarak paraya çevirme söz konusudur⁶. Cebri açık artırma ile satışa kural olarak, Türk Borçlar Kanunu'nun satış sözleşmesine ilişkin hükümleri değil, İcra ve İflâs Kanunu'ndaki düzenlemeler uygulanır⁷. Cebri açık artırmalar mal sahibinin alacaklıları lehine resmi makamlar tarafından yapılmakta, artırma için mal sahibi borçlunun rızası gerekmemektedir⁸. Bununla birlikte yetişmemiş mahsullerin satışı için borçlunun muvafakati gerekir (m. 112, II).

⁴ Uğur Bulut, İcra Hukukunda Ödeme Yerine Alacakların Devri (İİK m. 120) (Ankara: Adalet Yayınevi 2013), 9.

⁵ Ramazan Arslan, İcra ve İflas Hukukunda İhale ve İhalenin Feshi (Ankara: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1984), 39; Bulut, 9; Dönmez, İcra ve İflâs, 11; Mine Erturgut, İcra ve İflas Hukukunda Menkullerin Paraya Çevrilmesi (Ankara: Yetkin Yayınları, 2000), 38; Aslan, Elif Kısmet, İcra ve İflâs Hukukunda Taşınmaz Malların Açık Artırma Yolu İle Paraya Çevrilmesi (İzmir: Güncel Yayınevi, 2004), 16; Timuçin Muşul, İcra ve İflâs Hukuku, Cilt 1 (Ankara: 5. Baskı, Adalet Yayınevi, 2013), 677; Seda Özmumcu, Cebri İcra Hukukunda Pazarlık Suretiyle Satış (İstanbul: Vedat Kitapçılık 2005), 20; F. Ceren Sadioğlu, Artırma Yoluyla Satış (İstanbul: Onikilevha Yayınları, 2020), 2, 161-162; Saim Üstündağ, İcra Hukukunun Esasları (İstanbul: 8. Baskı, Filiz Kitabevi, 2004), 251.

⁶ Ramazan Arslan, Ejder Yılmaz, Sema Taşpınar Ayvaz ve Emel Hanağası, İcra ve İflâs Hukuku (Ankara: Güncellenmiş 8. Baskı, Yetkin Yayınları, 2022), 388; Bulut, 5, dn. 8; Dönmez, İcra ve İflâs, 8; Sadioğlu, 3.

⁷ İbrahim Aşık, Yakup Oruç, Ozan Tok ve Ömer Faruk Saçar, İcra ve İflâs Hukuku (Ankara: 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, 2022), 237; Mert Namlı, İcra Hukukunda Taşınmaz Malların Haczi ve Paraya Çevrilmesi (İstanbul: Onikilevha Yayıncılık, 2019), 326.

⁸ Arslan, Yılmaz, Taşpınar-Ayvaz ve Hanağası, 397, dn. 3; Büşra Kazmaz Tepe, İcra Hukukunda Elektronik Ortamda Teklif Verme (Ankara: Yetkin Yayınları, 2016), 23; Mustafa Emir Üstündağ, Medeni Hukukumuzda Taşınmazların Açık Artırma Suretiyle Satımı (Ankara: Bilge Yayınevi, 2014), 14.

Cebri açık artırmalar kural olarak, İcra ve İflas Kanunu hükümlerine göre yapılmakla beraber, kamu alacaklarının tahsili için yapılacak cebri artırmalar, 6183 sayılı Kanun hükümlerine göre gerçekleştirilir⁹. Satış işlemleri icra müdürü veya icra müdürü tarafından görevlendirilen, icra müdür yardımcısı veya icra kâtibi tarafından yapılır¹⁰. Cebri açık artırma ile satışta, Türk Borçlar Kanunu'nda düzenlenen açık artırma ile satıştan farklı olarak, mülkiyet teslim veya tescille değil, ihale ile alıcıya geçer (TBK m. 279, III). Cebri açık artırma ile satış bir özel hukuk sözleşmesi olmayıp, özel hukuka ilişkin sonuçlar doğuran bir kamusal işlem (cebrî icra tasarrufu) niteliğindedir¹¹. Cebri artırmayla satışlarda önalım hakkının kullanılması da mümkün değildir (TMK m. 733, I; TBK m. 240, II).

Cebri açık artırma ile satışlar 2012 yılına kadar bütünüyle fiziki ortamda yapılan artırma neticesinde sonlanmakta iken 6352 sayılı Kanun¹² ile yapılan değişikliklerle, açık artırmaların, elektronik ortamda verilen tekliflerle başlaması ve sonrasında yine fiziki ortamda yapılan artırma neticesinde satış sürecinin sonlanması şeklinde karma bir yöntem benimsenmiştir. Elektronik ortamda teklif verme imkânı getirildikten sonra, fiziki artırmaların tamamen kaldırılarak, artırmaların bütünüyle elektronik ortama taşınmasının artırmalara ilgiyi daha da artıracığı; bu noktada sisteme alışmanın zaman alacak olması, sistemsel arızaların ortaya çıkabilecek olması gibi bir takım

⁹ Üstündağ, *Medeni Hukukumuzda*, 17-18.

¹⁰ Kuru, 620, 664; Mustafa Oskay, Coşkun Koçak, Adnan Deynekli ve Ayhan Doğan, *İİK Şerhi*, Madde 100 – 176/b, Cilt 3 (Ankara: 1. Baskı, Turhan Kitabevi, 2007), 3089. Aksi Görüş: İcra ve İflas Kanununun Takbikatına Dair Nizamname'nin (RG: 2.10.1932, S. 2215) 4. maddesindeki "...muvavinleri bulunmadığı takdirde tetkik merciince tensip edilecek bir katip tarafından vekaleten ifa olunur" hükmünden hareketle, icra müdürünün satışın yapılması için icra katibi görevlendiremeyeceği ifade edilmiştir (Dönmez, İcra ve İflâs, 69; Orhan Eroğlu, "İcra Müdürü Tarafından İhalenin Kaldırılmasına Karar Verilmesi ve İzlenecek Prosedür –İİK m.133-", *Antalya Bilim Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 7/14 (2019): 505). Ortaklığın giderilmesi satışlarında görevlendirme sulh hukuk mahkemesi hâkimi tarafından yapılmakta olup (HMK m. 322, II) mahkeme yazı işleri müdürü, zabıt katibi veya o yerdeki icra müdürü satış memuru olarak görevlendirilebilir (Kuru, 664).

¹¹ Erturgut, 36; Namlı, 325-326; Sadioğlu, 3; Üstündağ, *İcra Hukukunun Esasları*, 243-244.

¹² RG: 05.07.2012, S. 28344.

riskler olsa da bunların üstlenilerek elektronik sisteme geçilmesinde fayda olduğu belirtilmiştir¹³. 7343 sayılı Kanun ile “Elektronik ortamda açık artırma suretiyle satış” madde başlığı altında İcra ve İflâs Kanunu’na eklenen 111/b hükmü ile tüm satış işlemleri elektronik ortama taşınmış, fiziki ortamda yapılan artırmalara son verilmiştir. Öğretide elektronik satışlarda internet altyapısı ve hızından kaynaklı bir takım teknik ve hukuki sorunların yaşanabileceği belirtilmiştir¹⁴; satış işlemlerinin bütünüyle elektronik ortama taşınarak, her durumda satışın elektronik ortamda tamamlanması yerine, 7343 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik öncesinde olduğu gibi elektronik ortamda teklif verme şeklinde başlayan artırmaların fiziki ortamda yapılan artırma ile tamamlanabilmesi konusunda icra memuruna yetki verilmesinin daha isabetli olacağı belirtilmiştir¹⁵. Böyle bir yöntemin izlenmesi yerine, yeknasak bir uygulama ile satış işlemlerinin tamamen elektronik ortama taşınması, kanun koyucunun elektronik satış işler kılma konusundaki kararlılığını göstermektedir.

Açık artırma suretiyle satışın, artırmaya hazırlık işlemleri ve artırmanın yapılması olmak üzere iki temel aşaması bulunmaktadır. Bu çalışmada, elektronik ortamda açık artırma suretiyle satışın, artırma

¹³ Emre Şengül, “Haczedilen Taşınmazların Paraya Çevrilmesi” (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Başkent Üniversitesi, 2017), 96.

¹⁴ Şanal Görgün, Levent Börü ve Mehmet Kodakoğlu, İcra ve İflâs Hukuku (Ankara: 2. Baskı, Yetkin Yayınları, 2022), 262; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin-Özkan ve Özekes, 219; Selçuk Öztekin, Cebri Satışlarda (Yeni Bir Açık Artırma Türü Olarak) Elektronik Ortamda Açık Artırma Suretiyle Satışa İlişkin Bazı Notlar (İstanbul: Platon Hukuk Yayınevi, 2022), 35.

¹⁵ Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin-Özkan ve Özekes, 219. Almanya ve Avusturya hukukunda artırmanın fiziki veya elektronik ortamda yapılması hususunda icra organının takdir yetkisi bulunmaktadır (bkz. Cengiz Topel Çelikoğlu, “7343 Sayılı Kanunla İİK’da Yapılan Paraya Çevirme ve İhâlenin Feshi’ne İlişkin Değişikliklerin Takdim ve İzahı”, Adalet Dergisi 68/1 (2022): 424-425). Kamu icra hukukunda, 6183 sayılı Kanun m. 85, 90, 97 hükümleri ile satış komisyonlarına taşınır veya taşınmazları fiziki veya elektronik ortamda açık artırma ile satma hususunda yetki verilmiştir. Artırma ilanına ilişkin 7418 sayılı Kanun ile yapılan değişikliklerde olduğu gibi satışa çıkarılan malın değerine göre bir belirleme yapılarak, muhadden bedeli belirli tutarın altındaki satışlar tümüyle elektronik ortama taşınırken, belirli tutarın üzerindeki artırmalarda icra müdürüne takdir yetkisi verilmek suretiyle öncesinde olduğu gibi elektronik ortamda verilen tekliflerle başlayan artırmaların fiziki ortamda yapılan artırma ile tamamlanması imkânı sağlanabilirdi.

aşaması, elektronik satış süreci ile ilgili genel birtakım bilgiler verildikten sonra, artırmanın yapılması ve artırma sonucunun ilan edilmesi başlıkları altında incelenecektir.

I- GENEL OLARAK ELEKTRONİK SATIŞ SÜRECİ

Elektronik satışa ilişkin usul ve esaslar m. 111/b, X ve Geçici m. 18, I hükmüne göre çıkarılan “İcra ve İflas Kanunu Uyarınca Elektronik Ortamda Yapılacak Satışların Usulü Hakkında Yönetmelik”¹⁶ de düzenlenmiştir. Ulusal Yargı Ağı Bilişim Sistemine entegre Elektronik Satış Portalı üzerinden İcra ve İflâs Kanunu hükümleri çerçevesinde açık artırma suretiyle yapılan satışlara, kısaca elektronik satış denir (m. 111/b, I; Yönetmelik m. 3, I-c). 7343 sayılı Kanun ile getirilen elektronik satışa ilişkin İcra ve İflâs Kanunu m. 111/b düzenlemesiyle, satış işlemlerinin takip ekonomisi ilkesine uygun işlemlerle gerçekleştirilmesi, tüm ilgililerin hukuki yararlarının korunarak satışa çıkarılan mal ve hakkın olabildiğince yüksek bedelle satılması, uygulama birliğinin sağlanması amaçlanmıştır¹⁷.

Elektronik satışa ilişkin kurallar, sadece hacizli taşınır ve taşınmazların satışında değil, aynı zamanda taşınır rehninin veya ipoteğin paraya çevrilmesi ile iflâs tasfiyesi ve ortaklığın giderilmesine ilişkin satışlar da dahil olmak üzere İcra ve İflâs Kanunu hükümlerine göre yapılan tüm satışlar için uygulanacaktır. Elektronik satışa ilişkin yeni kuralların uygulanmasına, Adalet Bakanlığınca belirlenen il ve ilçelerde, Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği 08.03.2022 tarihinden itibaren başlanmış olup¹⁸; en geç 08.03.2023 tarihine kadar tüm ülke genelinde elektronik satış uygulamasına geçilmesi öngörülmüş (Geçici m. 18, II; Yönetmelik Geçici m. 1) ve bu doğrultuda 02.01.2023 tarihinde tüm ülke il ve ilçe adliyeleri icra daireleri ve satış memurluklarında satış-

¹⁶ RG: 8.3.2022, S.31772.

¹⁷ Arslan, Yılmaz, Taşpınar-Ayvaz ve Hanağası, 396.

¹⁸ Adalet Bakanlığı duyuruları ile ilk olarak 15.03.2022 tarihinde Ankara Batı (Sincan) Adliyesinde uygulanmaya başlanan elektronik satış, 01.06.2022 tarihinde Ankara, Bursa ve Kayseri, 01.09.2022 tarihinde Konya, Kocaeli, Samsun, Van, Antalya, Mersin, Gaziantep, Aydın, 01.11.2022 tarihinde de İstanbul il ve ilçe adliyelerinde uygulanmaya başlanmıştır (https://avukat.uyap.gov.tr/portal_baslangic.uyap, et: 24.12.2022).

lar tamamen elektronik ortamda Elektronik Satış Portalı üzerinden yapılmaya başlanmıştır¹⁹. Geçiş tarihinden önce ilanı yapılmış açık artırmalar hakkında İcra ve İflâs Kanunu'nun 7343 sayılı Kanun ile yapılan değişikliklerden önceki hükümleri ile ilga edilen hükümlerinin uygulanmasına devam edilecektir (Geçici m. 18, II)²⁰. Teknolojinin nimetlerinden yararlanma olanağı sunan, elektronik satışa ilişkin yeni kurallar, uygulayıcıların işini kolaylaştırdığı gibi, satışı gerçekleştiren organların iş yükünü azaltmış, ihale sürecini de kısaltmıştır²¹. Yaklaşık bir yıllık pilot uygulamalardan sonra, tüm ülke genelinde hayata geçen elektronik satış uygulamasında, artırmalara katılımın giderek arttığı görülmekte, teknik nedenlerden kaynaklı ciddi manada herhangi bir sıkıntı yaşanmadığı ifade edilmektedir. Adliye binalarında, bilgisayar ve internet kullanımı konusunda kişilere imkânlar sunulması, internete erişimden kaynaklı olası sorunların da büyük ölçüde aşılmasını sağlayabilecektir.

A- Elektronik Satış Portalı

İcra ve İflâs Kanunu hükümleri çerçevesinde açık artırma sureti ile satışların yapıldığı Ulusal Yargı Ağı Bilişim Sistemine entegre elektronik ortam²², elektronik satış portalı olarak adlandırılmaktadır (Yönetmelik m. 3, I-ç). Elektronik satış portalı, elektronik satışta en önemli mecra konumunda olup artırmanın yapılması ve sonuçlandırılması bütünüyle elektronik satış portalında gerçekleşmektedir. Ar-

¹⁹ <https://esatis.uyap.gov.tr/main/esatis/index.jsp>, et: 21.01.2023.

²⁰ Elektronik satışa ilişkin 7343 sayılı Kanun ile getirilen yeni hükümlerin uygulanmasında açık artırmanın ilân tarihi belirleyici olmuştur (Hakan Pekcanitez ve Mine Akkan, "7343 Sayılı Kanunla İcra ve İflâs Kanunu'nda Yapılan Değişikliklerin Zaman Bakımından Uygulanması", Türkiye Barolar Birliği Dergisi, 160 (2022): 255).

²¹ Çelikoğlu, 424.

²² Elektronik ortam, dar anlamda kapalı ve açık bilgisayar ağlarını, özellikle de interneti ifade ederken, geniş anlamda verilerin sayısallaştırılarak elektronik iletişim araçlarıyla aktarıldığı ve saklandığı her türlü ortamı ifade etmektedir (Sinan Sami Akkurt, "Elektronik Ortamda Hizmet Sunumu ve Buna İlişkin Sözleşmelerin Hukuki Özellikleri", Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 60/1 (2011): 19, 25-26; Habip Oğuz, "Elektronik Ortamda Kişisel Verilerin Korunması, Bazı Ülke Uygulamaları ve Ülkemizdeki Durum", Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi, 3 (2013): 3).

tırmaya katılanlar tekliflerini icra dairesine elektronik ortamda iletmekte, icra dairesi de artırma sonucunu elektronik ortamda açıklamaktadır. Elektronik satış portalı ile tüm ilgililerin portalı takip etmek suretiyle her türlü bilgiye rahatlıkla ulaşmaları ve portal aracılığı ile gerekli bilgiyi iletmeleri mümkün hale gelmiştir²³.

Elektronik satış portalı ile cebri satış işlemlerinin teknoloji ile birleştirilerek, daha şeffaf bir ortamda, zamandan ve mekandan bağımsız bir şekilde, daha fazla katılımcı ile yapılması, malın gerçek değerinde satışının gerçekleştirilmesi amaçlanmıştır²⁴. Elektronik satış portalı üzerinden Türkiye genelindeki icra ve iflâs daireleri ile satış memurlukları tarafından satışa çıkarılan mal ve haklar incelenebilmekte, bunlarla ilgili olarak teminat ve teklif işlemleri gerçekleştirilmektedir. Elektronik satış portalı sayesinde zaman ve mekandan bağımsız olarak, tatil gün ve saatlerinde bile teminat ve teklif işlemleri yapılması mümkün hale gelmiştir.

Elektronik satış portalına, <https://esatis.uyap.gov.tr/> adresinden, e-Devlet şifresi ile giriş yapılmaktadır. E-Devlet kapısı üzerinden girilen, kısaca UYAP E Satış olarak adlandırılan portalı kullanabilmek için kullanım sözleşmesinin onaylanması gerekmektedir. Kullanım sözleşmesinin onaylandıktan sonra portal üzerinden ihale inceleme işlemleri yapılabilmektedir. İletişim/iban bilgilerini portala kaydeden, MERNİS sistemine kayıtlı Yurtiçi Mernis Adresi olan kullanıcılar ise teminat gösterme ve teklif verme işlemlerini gerçekleştirebilmektedir²⁵.

Elektronik satış portalı ana sayfasında, ana sayfa ilanları ile sorgulama alanı bulunmaktadır. Ana sayfa ilanlarında, teklif verme süresinin bitimine 3 gün kalmış, en yüksek kıymetli, fotoğrafı bulunan, ilk 60 ihale, kıymetlerine göre yüksekten düşüğe göre sıralanarak göste-

²³ Serdar Kale, "İcra ve İflas Hukukunda Online Satış", (Erişim Tarihi 27.04.2022), <https://blog.lexpera.com.tr/icra-ve-iflas-hukukunda-online-satis/>.

²⁴ <https://esatis.uyap.gov.tr/main/jsp/esatis/index.jsp?menuId=21774>, et: 21.01.2023.

²⁵ <https://esatis.uyap.gov.tr/main/jsp/esatis/index.jsp?menuId=21775>, et: 21.01.2023.

ılmaktadır²⁶. Arama alanında ise birime göre arama²⁷ yapılabilirdi gibi, taşınır, taşınmaz ve taşıt olmak üzere üç ana kategoriye göre de arama yapılabilirmekte, aramalarda alt kategori²⁸, marka, il/ilçe, birim, ihale başlangıç bitiş tarihleri, model aralığı, muhammen bedel açısından filtreleme yapılabilirmektedir.

Arama düğmesine tıklanıldığında, seçime uygun ihaleler listelenmekte, listelenen ihalelerin satırlarında, “İncele” ve “İhale Evrak Listesi” olmak üzere iki düğme bulunmaktadır. İnceleme düğmesine tıklanıldığında, istenilen ihalenin inceleme, teminat ve teklif ekranları açılmaktadır²⁹. İhale Evrak Listesi düğmesi tıklanarak, satış kararı, satış ilanı, düzeltme ilanı, ilanların ekleri, satış şartnamesi ve artırma sonuç tutanağı gibi evraklar görüntülenebilmekte ve görüntüleme için gerekli programlar indirilebilmektedir³⁰. Yine “İhaleler” sekmesi altında, “En Çok Teklif Verilen İhaleler” ile, “İhalesi Bitecek İhaleler”, ve “Uzatılan İhaleler” ile ilgili sayfalar görüntülenebilmektedir. İhalelerim sekmesi altında “Teklif Verdiklerim”, “İzlediklerim”, “Teminatını Yatırdıklarım”, “Kazandığım İhaleler” butonları tıklanarak, son 6 ay ile sınırlı olmak üzere istenilen sorgulamalar yapılabilirmektedir.

²⁶ <https://esatis.uyap.gov.tr> > destek > esatis_hakkında, et: 21.01.2023.

²⁷ Birime göre aramalarda, ihaleyi yapan birimin ili, birimin ilçesi, birimin adı ve birimin dosya numarası seçilerek sorgulama yapılmakta, dosya numarası ile arama yapılmak istendiğinde, birim adının seçilmesi gerekmektedir (<https://esatis.uyap.gov.tr> > destek > esatis_hakkında, et: 21.01.2023).

²⁸ Taşınır alt kategori alanında, Beyaz Eşya, Mobilya, İnşaat Malzemesi, Tarım Makinaları, Elektronik Eşya, Gıda, Tekstil/Konfeksiyon, Tıbbi Cihazlar, Sanayi Makinaları, Acele Satışı Gerektiren Mallar, Hisse Senedi, İsim ve Telif Hakkı, Patent, Silah, Yetişmemiş Zirai Mahsuller, Değerli Madenler ve Diğer seçenekleri; Taşınmaz alt kategori alanında Müstakil Ev, Arsa, Dükkan, Tarla, İmalathane, Kargir, Apartman, Bağ, Besi Damı, Samanlık, Fabrika, Daire, Gemi ve Diğer seçenekleri; Taşıt alt kategori alanında, Kamyon, Otomobil, Otobüs, Tır, Minibüs, Motosiklet, Ticari, Arazi Aracı, İş Makinesi, Traktör, Frigofirik Kasa, Tarım, Kamyonet, Damperli Kasa ve Dorse seçenekleri bulunmaktadır (<https://esatis.uyap.gov.tr> > destek > esatis_hakkında, et: 21.01.2023).

²⁹ <https://esatis.uyap.gov.tr> > destek > esatis_hakkında, et: 21.01.2023.

³⁰ <https://esatis.uyap.gov.tr> > destek > esatis_hakkında, et: 21.01.2023.

Satış süreçlerini takip etmek için 4060 UYAP SMS servisine abone olunabilmektedir. Abone olan katılımcıya teklif verdiği ihale ile ilgili bilgiler SMS yoluyla gönderilmektedir³¹.

B- Elektronik Satış Sürecinin Başlaması

Takip sürecinde, satış aşamasına geçilerek cebri icra organı tarafından satış işlemlerinin yapılabilmesi için satış talebinde bulunulması gerekir. İcra dairesinin, kural olarak, herhangi bir satış talebi olmadan kendiliğinden satış işlemlerine başlaması mümkün değildir³². Takibin başlatılması ve haciz için borçluya herhangi bir yetki verilmemiş olsa da satış talebinde bulunma konusunda borçluya da yetki verilmiş, alacaklı dışında borçlunun da satış talebinde bulunabileceği açıkça düzenlenmiştir (m. 106, I; m. 113, I)³³.

³¹ <https://esatis.uyap.gov.tr/main/jsp/esatis/index.jsp?menuId=21770>, et: 22.01.2023.

³² Cenk Akil, "İcra Hukukunda Mükellefiyetler Listesi", Prof. Dr. Ramazan Arslan'a Armağan, Cilt 1, (Ankara: Yetkin Yayınları 2015), 123; İbrahim Aşık, Satış Talebinin Geri Alınması (İİK m.110/1), Prof. Dr. Selçuk Özteke'ye Armağan, Cilt 1 (İstanbul: Filiz Kitabevi, 2022), 352; Murat Atalı, İbrahim Ermenek ve Ersin Erdoğan, İcra ve İflâs Hukuku (Ankara: 6. Baskı, Yetkin Yayınları, 2022), 278; Kuru, 602; Kuru ve Aydın, 199; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin-Özkan ve Özkes, 215; Üstündağ, İcra Hukukunun Esasları, 238; Mehmet Kamil Yıldırım ve Nevhis Deren Yıldırım, İcra ve İflâs Hukuku (İstanbul: 8. Baskı, Beta Yayınları, 2021), 255. İstisnaen icra memuru kıymeti süratle düşen veyahut muhafazası masraflı olan malların satılmasına karar verebilir (m. 113, II). Yine tamamlama haczi sonrası haczedilen mallarda herhangi bir satış talebi gerekmezsiniz mümkün olduğu kadar çabuk bir şekilde satılır (m. 139, I, c.2).

³³ Alacaklının satış talebinde bulunarak alacağına kavuşmasında menfaati olduğu gibi, borçlunun da satış talebinde bulunarak, tasarruf yetkisini kısıtlayan haciz işleminden sonra sürecin uzamaması konusunda menfaati bulunmaktadır (Dönmez, İcra ve İflâs, 14; Hakan Pekcanitez ve Nedim Meriç, "Borçlunun Talebiyle Satış", Türkiye Barolar Birliği Dergisi, 151 (2020): 239). 7343 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikten önce borçlunun satış talebinde bulunabileceğine ilişkin tek düzenleme m. 113, I'de yer almakta, taşınmazların satışının düzenlendiği m. 123'de benzer bir hüküm bulunmamaktaydı. Doktrinde bir görüş borçlu tarafından taşınmazların da satışının talep edilebileceği yönündeyken, diğer görüş taşınmazlarla ilgili olarak herhangi bir hükmün bulunmaması ve m.113'e atıf yapılmaması nedeniyle, borçlunun taşınmazların satışını talep etmesinin mümkün olmadığı ileri sürmekteydi (bkz. Namlı, 342; Pekcanitez ve Meriç, 241-243; Dönmez, İcra ve İflâs, 12-15). Her ne kadar m. 150/g'de m. 112-137 hükümlerinin kıyasen uygulanacağı belirtilmiş olsa da benzer tartışma rehinli takipler bakımından da söz konusuydu. Bir görüş sadece taşınır rehinde borçlunun satış talebinde bulunabile-

Satış işlemlerinin yapılarak satışının gerçekleştirilebilmesi için kural olarak, alacaklı veya borçlu tarafından, bir yıllık³⁴ satış isteme süresi içinde (m. 106, I)³⁵, yazılı, sözlü veya elektronik ortamda UYAP

çeğin kabul ederken, diğer görüş hem taşınır rehni ve taşınmaz ipoteği bakımından borçlunun satış talebinde bulunabileceğini ileri sürmekteydi (bkz. Pekcanitez ve Meriç, 244-247). 7343 sayılı Kanun ile m. 106'da yapılan değişiklikle alacaklı yanında borçlunun da satışı talep edebileceği açıkça genel olarak düzenlenmiş ve bu konudaki tartışmalar son verilmiştir. İcra ve İflâs Kanunu m. 106 ile genel bir düzenleme getirilmiş olması nedeniyle, borçlunun da satış talebinde bulunabileceğini taşınır satışları bakımından özel olarak düzenleyen m. 113, I hükmüne ihtiyaç kalmadığından, söz konusu düzenlemenin yürürlükten kaldırılması uygun olurdu (Aşık, 353). 106'ncı maddedeki özel hüküm getirilmeden önce, m. 113 hükmündeki "satış yapılabilir" ifadesinden hareketle haklı olarak öğretide borçlunun satış talebi halinde, icra müdürünün satışın yapılması konusunda takdir yetkisi bulunduğu, icra müdürünün satış talebini uygun bulması gerektiği belirtilmişti (bkz. İlhan E. Postacıoğlu ve Sümer Altay, İcra Hukuku Esasları (İstanbul: 5. Baskı, Vedat Kitapçılık, 2010), 527; Pekcanitez ve Meriç, 253, 255; Muşul, İcra ve İflâs, 671; Özmumcu, 12; Üstündağ, İcra Hukukunun Esasları, 238). Kanımızca yeni getirilen m. 106 hükmünün lafzı dikkate alındığında, icra müdürünün borçlunun satış talebi üzerine satışı yapıp yapmama konusunda herhangi bir takdir yetkisi bulunmamaktadır. Nasıl ki alacaklının satış talebi üzerine satışın gerçekleştirilmesi zorunluysa, borçlunun talebi üzerine de satış işlemlerine başlanarak, satışın yapılması gerekir. Borçlunun kesinleşmiş bir takip ve kesin haciz olmadan satış talebinde bulunması mümkün değildir (Pekcanitez ve Meriç, 238). Kesin haciz ayakta kaldığı sürece, borçlu satış talebinde bulunabilir (Pekcanitez ve Meriç, 252). Alacaklının satış talebinde bulunduğu hallerde borçlu, borçlunun satış talebinde bulunduğu hallerde alacaklı satış talebinde bulunamaz (Pekcanitez ve Meriç, 247, 255-256). Zira alacaklı veya borçlu tarafından satış talebinde bulunulmasıyla, icra dairesinin satışı hazırlık işlemlerini yapma ve satışı gerçekleştirme yükümlülüğü doğacak, diğer tarafın ikinci kez satış talebinde bulunması anlamsız olacaktır (Pekcanitez ve Meriç, 255-256).

³⁴ Ortaklığın satış suretiyle giderilmesinde, taraflardan her biri, kararın kesinleşmesinden itibaren on yıl içinde satış talebinde bulunabilirler (Canan Ruhi ve Ahmet Cemal Ruhi, İcra ve İflâs Hukukuna Göre İhale, İhale Süreci ve İhalenin Feshi (Ankara: 6. Baskı, Seçkin Yayıncılık, 2022), 23). Rehinli takiplerde ise alacaklı, taşınır rehlin satışını ödeme veya icra emrinin tebliğinden itibaren altı ay içinde, taşınmaz rehlin satışını ise bir yıl içinde istemelidir (m. 150/e, I). Belirtilen süreler satış içinde istenmez veya satış talebi geri alınıp da bu süreler içinde yenilenmezse, hacizli takiplerden farklı olarak takip düşer (m. 150/e, II).

³⁵ Süresinde satışın istenmemesi veya satış talebinin geri alınıp aynı süre içinde yenilenmemesi halinde mal üzerindeki haciz kalkar (m. 110, I, c.1), ancak icra takibi düşmez derdest kalmaya devam eder (Arslan, Yılmaz, Taşpınar-Ayvaz ve Hanağası, 391; Aşık, 359; Kuru, 607; Özmumcu, 16; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin-Özkan ve Özekes, 218; Bilgehan Yeşilova, İcra ve İflas Hukuk ve Medeni Usul Hukuku (Ankara: Orion Yayınları, 2010), 64). Borçluya rızai satış yetkisi verilmesi halinde (m. 111/a), taksit sözleşmesi devam ettikçe (m. 111/III), istihkak davası süresince (m. 97, VIII), geçici haciz veya ihtiyati haciz kesin hacze dönüşmedikçe

üzerinden (m. 8; m. 8/a) satış talebinde bulunulması; kıymet takdiri³⁶ ve satış giderleri³⁷ ile sicile kayıtlı motorlu araçlar için muhafaza giderlerinin tamamının peşin olarak ödenmesi gerekir³⁸; aksi takdirde satış talebi yapılmamış sayılır (m. 106, III-V)³⁹.

Taşınır malların satışı, satış talebinden itibaren iki ay içinde (m. 112, I), taşınmaz malların satışı da satış talebinden itibaren üç ay içinde (m. 123, I) yapılmalıdır⁴⁰. Haczedilen malların belirtilen süreler içinde elektronik açık artırma suretiyle satışının gerçekleştirilebilmesi için, satış talebi üzerine bir takım hazırlık işlemlerinin yapılması; bu kapsamda öncelikle daha önce kıymet takdiri yapılmamışsa haczedi-

(m. 108, I), menfi tespit davasında verilen ihtiyati tedbir kararı ile takip durdurulmuşsa (m. 72), İcra ve İflâs Kanunu m. 89, III'e göre açılan menfi tespit davası devam ettikçe satış isteme süreleri işlemez (Atalı, Ermenek ve Erdoğan, 283). Satış isteme süreleri hak düşürücü olup icra müdürlüğü tarafından re'sen dikkate alınacak sürenin geçmesiyle satışı talep hakkı düşer, mal üzerindeki haciz kalkar (Aşık, 351-352; Arslan, Yılmaz, Taşpınar-Ayvaz ve Hanağası, 390-391; Abdurrahim Karşlı, İcra ve İflâs Hukuku (İstanbul: 4 Baskı, Filiz Kitabevi, 2022), 415-416, 419; Timuçin Muşul, İcra ve İflâs Hukukunda; İhale ve İhalenin Feshi (Ankara: Adalet Yayınevi 2016), 39; Ruhi ve Ruhi, 18, 22; Yıldırım ve Deren-Yıldırım, 257-259).

- ³⁶ Satış talebinden önce satışı talep edilen taşınır veya taşınmazın kıymet takdiri yapılmış ve kesinleşmiş ise satış talebinde bulunurken kıymet takdiri giderinin yatırılması gerekmez (Kale, "Online Satış")
- ³⁷ Satışa hazırlık ve satış işlemleri için alınacak satış giderleri Adalet Bakanlığınca her yıl yürürlüğe konulan (RG: 8.3.2022, S. 31772) Satış Giderleri Tarifesine göre belirlenir (m. 106, VII).
- ³⁸ Satış giderleri genellikle satış talebinde bulunan tarafça ödenmekle beraber, diğer tarafça ödenmesine de herhangi bir engel yoktur (Atalı, Ermenek ve Erdoğan, 284-285; Görgün, Börü ve Kodakoğlu, 268).
- ³⁹ Satış giderlerinin satış talebiyle birlikte peşin olarak ödenme zorunluluğu getirilerek, satışı talep edilen mal ve hakkın değer kaybına uğramadan, yediemin ücretleri artmadan, kısa bir süre içinde satışının gerçekleştirilmesi amaçlanmıştır [İcra ve İflâs Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Teklifi (2/3911) ve Adalet Komisyonu Raporu (TBMM, Yasama Dönemi 27, Yasama Yılı 5, Sıra Sayısı: 285), s. 8, 12].
- ⁴⁰ Söz konusu süreler satışın gecikmeksizin gerçekleştirilmesine yönelik olarak icra dairesi için öngörülen, kesin nitelikte olmayan süreler olup belirtilen sürelerde satış işlemlerinin tamamlanmaması satışı geçersiz hale getirmeyeceği ve ihalenin feshi sebebi teşkil etmeyeceği halde, sürelere uyulmaması icra memurunun hukuki, cezai ve disiplin sorumluluğunu doğurabilecektir (Necmeddin M. Berkin, Tatbikatçılara İcra Hukuku Rehberi (İstanbul: Filiz Kitabevi, 1980), 306; Eroğlu, 499; Postacıoğlu ve Altay, 559; Ruhi ve Ruhi, 39, 54; Üstündağ, İcra Hukukunun Esasları, 251).

len malın kıymet takdirinin yapılması⁴¹, açık artırmanın ilan edilmesi⁴², açık artırma şartnamesinin⁴³ ve taşınmazlarda mükellefiyetlerin olması durumunda mükellefiyetler listesinin⁴⁴ hazırlanması gerekir⁴⁵.

⁴¹ Alacaklı veya borçlunun satış talebi üzerine bir satışa hazırlık işlemi olan kıymet takdiri yapılmadan ve kesinleşmeden satışın yapılması mümkün değildir (Boran-Güneysu, 144). Kıymet takdirinin yapılmamış olması satışa engel olduğu halde, satış talebine engel değildir (Boran-Güneysu, 144; Eroğlu, 499). Süresinde yapılan satış talebinin icra müdürü tarafından reddedilmiş olması, alacaklının haczinin düşmesi sonucunu doğurmaz (Yargıtay İçtihadı Birleştirme Büyük Genel Kurulu, 16.02.2018, E. 2016/4, K. 2018/1, RG: 29.06.2018, S. 30463). Satış talebiyle birlikte, satış giderlerinin bir parçası olarak artırmaya hazırlık işlemi olarak kıymet takdiri giderlerinin de ödenmesi gerekir (Aşık, Oruç, Tok ve Saçar, 231). İcra ve İflâs Kanunu m. 106, III, V hükmünde önemine binaen kıymet takdiri giderlerinden de ayrıca söz edilmiştir.

⁴² Açık artırma ilgililerin satıştan haberdar olmaları, daha çok kişinin artırmaya katılımının sağlanarak malın olabildiğince yüksek bir fiyattan satışının gerçekleştirilmesi için ilan edilir (Arslan 45-46; Aslan, 55; Dönmez, İcra ve İflâs, 78; Muşul, İcra ve İflâs, 714; Namlı, 382). Açık artırma ilanıyla, satıştan haberdar olacak ilgililerin, gerekli hazırlıkları yapabilmeleri için, ilanın satıştan uygun bir süre önce yapılması gerekir (Berkin, 310). İlgili düzenlemelerde birinci artırma ve ikinci artırmanın yapılacağı gün ve saat aralığının, artırma başlangıç tarihinden en az on beş gün önce ilan edilmesi ve elektronik satış portalında yapılacak ilanın artırmanın bitimine kadar erişime açık tutulması öngörülmüştür (m. 114, II; m. 126, I; Yönetmelik m. 12, I).

⁴³ Artırma şartnamesi, satış işlemlerini gerçekleştirecek icra personeli tarafından hazırlanan, satışa çıkarılan taşınır veya taşınmazın fiziki ve hukukî durumu hakkında bilgi veren, satışa çıkarılan mal ile ilgili hak ve yükümlülüklerin belirttiği, artırma ile ilgili şartların yer aldığı, hangi şartların gerçekleşmesi halinde taşınır veya taşınmazın satılacağını (ihale edileceğini) gösteren belge niteliğinde olup, artırma şartnamesinin hazırlanması satışa hazırlık işlemleri kapsamında yapılması gereken işlemlerden birisidir (Arslan 47; Arslan, Yılmaz, Taşpınar-Ayvaz ve Hanağası, 399; Aşık, Oruç, Tok ve Saçar, 241-242; Atalı, Ermenek ve Erdoğan, 297; Dönmez, İcra ve İflâs, 130; Karanlı, 426; Namlı, 445; Mustafa Okur, Adli Teminat (Ankara: Yetkin Yayınları, 2011), 282, dn. 35; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin-Özkan ve Özkes, 234-235; Postacıoğlu ve Altay, s. 576; Yıldırım ve Deren-Yıldırım, 295).

⁴⁴ Artırmaya hazırlık işlemleri kapsamında, ilan üzerine hak sahipleri tarafından süresinde yapılan bildirimler ve tapu sicilindeki kayıtlar dikkate alınmak suretiyle icra memuru tarafından hazırlanması gereken mükellefiyetler listesi, artırma şartnamesinin bir cüz'ünü teşkil eden tapu sicili niteliğinde bir belge olduğu gibi, aynı zamanda satış bedelinin paylaşılma şeklini gösteren bir sıra cetveli niteliğindedir (Akil 123-124; Arslan 47-48; Arslan, Yılmaz, Taşpınar-Ayvaz ve Hanağası, 414, 416; Atalı, Ermenek ve Erdoğan, 308; Boran-Güneysu, 158; Kuru, 656; Kuru ve Aydın, 221-222; Namlı, 449; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin-Özkan ve Özkes, 235).

⁴⁵ Aşık, Oruç, Tok ve Saçar, 226; Arslan, Yılmaz, Taşpınar-Ayvaz ve Hanağası, 397-398, 413; Boran-Güneysu, 159-160; Eroğlu, 500; Görgün, Börü ve Kodakoğlu, 294;

Satış talebi üzerine, icra dairesi tarafından gecikmeksizin artırmaya hazırlık işlemlerine başlanır⁴⁶. Satışa hazırlık işlemleri yapılmadan ve tamamlanmadan, artırmanın yapılması mümkün değildir. Artırmaya hazırlık işlemleri tamamlandıktan sonra, artırma aşamasına geçilir ve satış talebi geri alınmadıkça⁴⁷ satış işlemleri re'sen gerçekleştirilir⁴⁸. Artırma aşamasında satış işlemleri icra dairesi tarafından yapılan hazırlık işlemlerine uygun olarak yapılır⁴⁹.

Artırma aşamasında önce elektronik ortamda artırma yapılır, sonrasında artırma sonucu elektronik ortamda ilan edilir. Fiziki satışlarda, artırma sonucu, artırmadan hemen sonra, artırmanın bitimiyle aynı anda ilan edildiği halde, elektronik satışlarda artırma sonucu, artırmanın bitiminden sonraki ilk iş gününde elektronik ortamda ilan edilmektedir. Yani fiziki satışlarda artırmanın sonlanması ile artırma sonucunun ilan edilmesi aynı zaman diliminde gerçekleştiği halde, elektronik satışlarda artırmanın sona ermesi ile artırma sonucunun ilan edilmesi farklı zaman dilimlerinde olmaktadır. Artırma sonucunun ilan edilmesinden sonra, ihale alıcısı tarafından satış bedeli ödenir, akabinde satılan malın teslim ve tescilinin gerçekleştirilmesiyle de satış süreci tamamlanır.

Kuru, 618, 620, 644; Kuru ve Aydın, 206, 208; Nedim Meriç, İcra Hukukunda Karşılama Prensibi (Türk - İsviçre Hukuku Kapsamında) (İstanbul: Onikilevha Yayıncılık, 2022), 37; Muşul, İcra ve İflâs, 695, 714; Muşul, İhale ve İhalenin Feshi, 20, 93-94; Üstündağ, İcra Hukukunun Esasları, 258; Yeşilova, 65, 67; Yıldırım ve Deren-Yıldırım, 269, 286, 289.

⁴⁶ Satış talebi üzerine uygun bir süre içinde satış hazırlıklarına başlanmaması halinde, bir hakkın yerine getirilmemesi sebebine dayanarak süresiz şikayet yoluna başvurulabilir.

⁴⁷ Hacizli malın satılması yönündeki talep, artırmada teklif verme başlayınca kadar, alacaklı tarafından, bir defa geri alınabilir (m. 110, I, c.2; m. 115, V, c.1). Satış talebinin, alacaklı tarafından ikinci kez geri alınması haczin kalkması sonucunu doğurur (Aşık, 361, 367). Satış talebinin, satış talebinde bulunan borçlu tarafından da geri alınmasının mümkün olduğu kabul edilmekle beraber, icra dairesinin satışa hazırlık işlemlerini tamamlayarak, satış aşamasına geldiği hallerde, borçlunun satış talebini geri almasının dürüstlük kuralına aykırı olacağı, böyle durumlarda borçlunun satış talebini geri almasının alacaklının onayına bağlanmasının uygun olacağı ifade edilmiştir (Pekcanitez ve Meriç, 251).

⁴⁸ Burcu Ece Tuna, Menkul Rehninin Paraya Çevrilmesi (İzmir: Güncel Yayınevi, 2009), 99.

⁴⁹ Eroğlu, 491.

II- ELEKTRONİK SATIŞTA ARTIRMANIN YAPILMASI

Artırmaya hazırlık işlemleri tamamlandıktan sonra birinci ve ikinci artırma, ilanda belirtilen gün ve saatte, Ulusal Yargı Ağı Bilişim Sistemine entegre Elektronik Satış Portalı üzerinden elektronik ortamda yapılır. Elektronik ortamda yapılan artırmalara, dileyen herkes %10 oranında teminat göstermek şartıyla katılarak, elektronik ortamda teklif verebilir. Birinci ve ikinci artırmada şartların gerçekleşmesi halinde en yüksek teklifi verene mal ihale edilir ve ihale ile malın mülkiyeti alıcıya geçer (m. 115, I-II).

Karşılama prensibi⁵⁰ gereğince birinci veya ikinci artırmada ihalenin yapılabilmesi için, artırma bedelinin haczedilen malın muhammen kıymetinin yüzde ellisi ile o malla güvence altına alınan ve satış isteyen alıcının alacağına rüçhanı olan alacakların toplamından hangisi fazla ise bu tutarları ve ayrıca bu tutarlara ilave olarak paraya çevirme ve paylaşırma masraflarını⁵¹ da geçmesi şarttır (m. 115, I)⁵². Haczedilen

⁵⁰ "Asgari ihale tutarı" şeklinde de ifade edilen karşılama prensibi "paraya çevrilen mal ve hakkın Kanunda karşılanması öngörülen bedelin altında ihale edilemeyeceğine ilişkin esas" şeklinde tanımlanmıştır (Meriç, 17-18).

⁵¹ Asgari ihale bedelinin belirlenmesinde yediemin ücretleri, paraya çevirmeye ilişkin ilan masrafları, kıymet takdiri ve satış ilanının tebliğ masrafları, mükellefiyetler listesinin oluşturulması ve bu amaçla yapılan yazışma ücretleri, kıymet takdiri giderleri, ihale bedelinin ödenmesine ve kabulüne ilişkin masraflar ile paraya çevirmenin gerçekleştirilmesi için yapılması zorunlu diğer giderler paraya çevirme masrafı olarak; sıra cetveli yapılması ve kesinleştirilmesi amacıyla yapılan işlemler ile aciz belgesinin düzenlenmesine ilişkin ücretler de paylaşırma masrafları olarak dikkate alınmalıdır (bkz. Meriç, 32-40). Paraya çevirme ve paylaşırma masrafları ister rüçhanlı alacak miktarı dikkate alınsın, ister satılan malın muhammen bedelinin %50'si dikkate alınsın, her iki durumda da karşılama prensibine dahil edilmelidir (Aşık, Oruç, Tok ve Saçar, 258; Görgün, Börü ve Kodakoğlu, 283, 306; Karşı, 427, Meriç, 106; Muşul, İcra ve İflâs, 708; Muşul, İhale ve İhalenin Feshi, 81, 138).

⁵² Söz konusu düzenlemenin lafzi yorumundan, ihalenin yapılabilmesi için verilen teklifin karşılama prensibine dahil olan toplam tutarı aşması gerektiği sonucu çıksa da Yargıtay söz konusu tutarları karşılayan bir teklif verilmesinin ihalenin yapılması için yeterli olduğu görüşündedir (bkz. Meriç, 109-111). "Somut olayda ihale konusu aracı muhammen bedeli 30.000 TL olup, 15.200,00 TL olan satış bedelinin artırma için ön görülen muhammen bedelin %50'si olan 15.000,00 TL yi ve, 2.214 TL haciz masrafı, 344.90 TL Kıymet takdir masrafı ve 60 TL tebliğ giderinden oluşan toplam 2.618,9 TL satış masrafını karşılamadığı görülmektedir..." (Yargıtay 12. Hukuk Dairesi, 30.03.2017, E. 2016/27845, K. 2017/4990, <https://karararama.yargitay.gov.tr>, 10.03.2023). Or-

mal, altından veya gümüşten yapılan bir eşya ise, bunlar maden kıymetinin altında satılamaz (m. 117). Söz konusu düzenlemelerle öncelikle borçlunun mal ve hakkının haraç mezat, değerinin altında paraya çevrilerek, ucuza satılmasının, borçlunun malvarlığının zayi edilmesinin önlenmesi ve bu suretle borçlunun mülkiyet hakkı ve yaşamının devam ettirme özgürlüğünün korunması amaçlanmışken, diğer taraftan da borçlunun malvarlığından alacaklının alacağına mümkün olduğunca fazla oranda kavuşmasının sağlanması amaçlanmıştır⁵³.

Cebri icra prosedüründe bir taraftan alacaklının alacağına kavuşması sağlanırken, diğer taraftan da borçlu ile rehin hakkı sahibi gibi üçüncü kişilerin haklarının korunması, zarar görmelerinin engellenmesi gerekir⁵⁴. Zira cebri icra hukukunun temel amacı borçluyu cezalandırmak değil, alacaklıyı alacağına kavuşturmaktır⁵⁵. İşte bu noktada ölçülülük ilkesi bağlamında karşılama prensibi ile borçlunun malvarlığında kabul edilebilir, makul bir orandaki eksilme ile alacaklı ve rüçhanlı alacaklıların alacağına kavuşması sağlanmaktadır⁵⁶. Yani karşılama prensibi, borçlu ve alacaklı ile rüçhanlı alacaklıların menfaatlerinin korunmasına hizmet etmektedir⁵⁷. Bununla birlikte, İcra ve İflâs Kanunu m. 115’de aranan %50’lik oranın borçlunun malının düşük değerinde satılmasının önlenmesi, alacaklının daha fazla tatmin edilebilmesi için yeterli olmadığı, söz konusu oranın yükseltilmesinin uygun olacağı belirtilmiştir⁵⁸. Yine 6352 sayılı Kanunla yapılan değişikliklerle, birinci ve ikinci artırma bakımından %50 şeklinde aynı oranın uygulanmasının benimsenmesi ve ihaleye elektronik ortamda katılma imkânının getirilmesinin, ikinci artırmanın pratik yararını azalttığı, bu nedenle icra işlemlerinin daha basitleştirilmesi için ikinci artırmanın kaldırılarak tek bir artırma ile de yetinilebileceği ileri sü-

taklığın giderilmesi satışlarıyla, iflâstaki satışlarda satış bedelinin rüçhanlı alacaklıları karşılması şartı aranmaz (Arslan, Yılmaz, Taşpınar-Ayvaz ve Hanağası, 420, dn. 21).

⁵³ Meriç, 18-19.

⁵⁴ Boran-Güneysu, 49; Meriç, 13.

⁵⁵ Boran-Güneysu, 49.

⁵⁶ Meriç, 13-14.

⁵⁷ Aşık, Oruç, Tok ve Saçar, 245; Meriç, 18-25.

⁵⁸ Meriç, 15-17.

rülmüştür⁵⁹. 7343 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikler sonrası açık artırmanın tamamen elektronik ortamda gerçekleşecek olması ve artırmanın yedi gün boyunca elektronik ortamda verilen teklifler sonrasında sona erecek olması ve ihalenin gerçekleşmemesi halinde bakiye satış süresi içinde artırmaya hazırlık işlemlerinin yeniden yapılmasına gerek kalmadan yeniden satış günü verilebilmesi nedeniyle, ikinci artırmanın kaldırılmasında herhangi bir mahsur olmadığı düşünülebilirse de tamamlayıcı artırmanın kaldırılmış olması nedeniyle, ikinci artırma, birinci artırma bakımından bir nevi tamamlayıcı artırma işlevini görecektir. Bu nedenle mevcut durumda her iki artırmanın da muhafaza edilmesinin uygun olacağı kanısındayız.

A- Artırmaya Katılabilecek Kişiler

1- Genel Olarak

Açık artırma herkese açık ve genel nitelikte olup fiil ehliyetine sahip herkes artırmaya katılabilir⁶⁰. Artırma ile satışa fiil ehliyetine sahip dileyen herkesin katılması mümkün olduğundan, bu satış türü açık (aleni) artırma ile satış olarak adlandırılmaktadır⁶¹. Yargılamanın herkese açık olması anlamına gelen yargılama hukukundaki aleni-

⁵⁹ Karşlı, 414-415; Meriç, 45-46. Anayasa Mahkemesi, 04.07.2013 tarihli kararı ile her iki artırmada %50 oranının aranmasının hak arama özgürlüğünü sınırlandırıcı nitelikte olmadığına karar vermiştir: “ ... Öte yandan, dava konusu kurallarla ihale yapılırken hem ilk hem de ikinci ihale sırasında hacizli malın tahmin edilen değerinin en az yüzde elli üzerinden ihale edilebileceğini öngören hükümlerin, ikinci satış işlevisiz hale getireceği ve zaman kaybına yol açacağı, dolayısıyla tarafların hak arama özgürlüğünü sınırlayacağından da söz edilemez. Zira, dava konusu kurallardan önce ikinci ihalede malın tahmin edilen değerinin en az yüzde kırkı oranında satılmasına imkân tanınması sebebiyle, alıcılar özellikle birinci ihalede yüksek teklifler vermeyerek malın ikinci ihalede daha ucuza alınmasını sağlama yoluna gidebilmekte, malın ucuza satılması ise hem alacaklının hem borçlunun menfaatlerine aykırı sonuçlar doğurmaktaydı. Esasen malın ikinci ihalede daha ucuza alınabileceği beklentisi, birinci ihalede malın satılmasında önleyici bir rol oynamaktaydı. Dava konusu düzenlemelerle ikinci ihalenin de malın tahmin edilen bedelinin en az yüzde elli üzerinden ihale edilebilmesi sağlanarak bu önleyici rolün bertaraf edilmesi yoluna gidildiği anlaşılmaktadır. Açıklanan nedenlerle dava konusu kurallar, Anayasa'nın 36. maddesine aykırı değildir...” (AYM, 04.07.2013 T, 2012/100 E, 2013/84 K, RG: 02.08.2013, S. 28726).

⁶⁰ Aslan, 106; Dönmez, İcra ve İflâs, 209; Erturgut, 90; Kuru, 665-666; Özmumcu, 92; Sadioğlu, 163; Üstündağ, İcra Hukukunun Esasları, 271.

⁶¹ Kuru, 665; Muşul, İhale ve İhalenin Feshi, 21.

yet ilkesi (AİHS m. 6; AY m. 141; HMK m. 28) cebri icra hukukunda sınırlı ve sadece ilgililere yöneliktir⁶². Aleniyet ilkesinin icra hukukuna yansımaları, cebri icra faaliyetlerinin şeffaflığının sağlanması şeklinde görmekteyiz⁶³. Paraya çevirme aşamasında, açık artırmaların alenî şekilde gerçekleştirilmesi, icra faaliyetinin şeffaflığını sağladığı gibi, artırmaya katılımı da artırmakta, bunun sonucunda da malın mümkün olduğunca yüksek bir fiyata satışı gerçekleştirilebilmektedir⁶⁴.

Takip alacaklısı artırmaya katılabileceği gibi, tartışmalı olmakla beraber kanımızca takip borçlusunu da artırmaya katılabilir⁶⁵. Buna karşılık icra mahkemesi hakimleri ile icra müdür ve müstahdemleri kendi daireleri tarafından satılmakta olan bir malın artırımına katılamazlar (m. 11). Yabancı uyruklu kişiler ise 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesindeki sınırlamalara uymak kaydıyla, artırmaya katılabilirler⁶⁶.

Hisseli satışın mümkün olduğu hallerde, birden çok kişi artırmaya müşterek olarak katılabilir. Yine artırmaya bizzat veya iradi ya da kanuni temsilci aracılığıyla katılmak da mümkündür. Yargıtay'ın da benimsediği görüşe göre artırmaya katılım adli bir işlem olmadığından temsilcinin avukat olması zorunlu değildir⁶⁷. Temsilci, avukat,

⁶² Boran-Güneysu, 39-40; Nesibe Kurt Konca, *Medenî Usûl Hukukunda Aleniyet İlkesi* (Ankara: Adalet Yayınevi, 2009), 12.

⁶³ Namlı, 106.

⁶⁴ Namlı, 106.

⁶⁵ Doktrindeki bir görüşe göre borçlunun artırmaya katılımı mümkündür (Aslan, 109; Arslan 121-123; Dönmez, İcra ve İflâs, 219-220; Erturgut, 93-94; Yıldırım ve Deren-Yıldırım, 271). Buna karşılık Yargıtay ve diğer görüşe göre borçlunun artırmaya katılımı mümkün değildir (Berkin, 338; Kuru, 666; Üstündağ, İcra Hukukunun Esasları, 271). "...Takip borçlusunun ihaleye giremeyeceği, müşterek ve müteselsilen borçlu olan ve borcu ödeyecek olan ve hakkında takip yapılan Mehmet'in borcu ödemeyip diğer borçlunun taşınmazını ihaleden satın almaya matuf hareketinin iyiniyet kurallarıyla bağdaştığı düşünülmeden..." (Yargıtay 12. Hukuk Dairesi, 20.12.1984, E. 1984/9758, K. 1984/13285, Talih Uyar, İcra Hukukunda İhale ve İhalenin Bozulması (Manisa: 2. Baskı, Şafak Yayınevi, 1987), 395).

⁶⁶ Dönmez, İcra ve İflâs, 221.

⁶⁷ Aslan, 107; Dönmez, İcra ve İflâs, 215; Erturgut, 91; Karşı, 430; Oskay, Koçak, Deynekli ve Doğan, 3089. "...1136 Sayılı Avukatlık Kanununun 35. maddesi hükmüne göre adli işlemler ve takipler ancak baroda kayıtlı avukatlar eli ile yürütülebi-

ticari temsilci gibi iradi bir temsilci olabileceği gibi, limited şirket müdürü, anonim şirket yönetim kurulu, veli, vasi gibi kanuni bir temsilci de olabilir⁶⁸. Özel yetki verilmesini gerektiren haller arasında sayılmadığından (HMK m. 74; TBK m. 504, II) temsilcinin artırmaya katılımı için, özel olarak yetkili kılınması da gerekmemekte, artırmaya katılım için genel vekaletname yeterli olmaktadır⁶⁹.

2- İcra Dairesine Başvuru Şartı

Artırmaya temsilen katılma halinde temsilcilerin, temsile yetkili olup olmadıklarının incelenmesi, artırmanın sağlıklı bir şekilde sonuçlanması açısından önem taşımaktadır⁷⁰. Söz konusu incelemenin yapılarak, temsilcilerin gerekli yetkiye sahip olup olmadıklarının belirlenmesi veya ihaleye temsilen katılma hususunda temsilcinin yetkili kılınması için icra dairesine başvuru şartı getirilmiştir. Yine teminat-sız teklif vererek artırmaya katılabilmek için de en geç artırma süresinin sona ermesinden önceki mesai bitimine kadar satışı gerçekleştiren icra dairesine veya satış memurluğuna başvurarak gerekli tanımlamaları yaptırmak gerekir⁷¹. Yabancı uyruklu kişilerin de 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesindeki sınırlamalara uyulup uyulmadığının tespit edilerek, artırmaya katılım için gerekli izinlerin verilmesi için satışı gerçekleştirecek birime başvurmaları gerekecektir.

lir. İcra Dairelerinde yapılan ihale bir adli işlem ise de ihalede pey ileri sürülmesi adli bir işlem değildir. Dolayısıyla ihaleye vekaletname ile bir başkası adına katılabilmek mümkündür ve vekilin avukat olması zorunluluğu yoktur..." (Yargıtay 12. Hukuk Dairesi, 09.03.2006, E. 2006/1841, K. 2006/4760, <https://karararama.yargitay.gov.tr/>, 10.03.2023). Aksi Görüş: Artırmaya katılım adli bir işlem olduğundan, artırmalara temsilen sadece avukatlar katılabilir (Recep Akcan, "İcra Hukukunda Temsil", Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 1-2 (1999): 30); Aşık, Oruç, Tok ve Saçar, 278.

⁶⁸ Görgün, Börü ve Kodakoğlu, 283.

⁶⁹ Aslan, 107; Dönmez, İcra ve İflâs, 214-215; Erturgut, 91; Görgün, Börü ve Kodakoğlu, 283; Karşı, 430. İcra ve İflâs Kanunu m. 133, II'deki sorumluluğun olduğu dönemde, artırmaya katılım için vekilin özel yetkisinin bulunması gerektiği öğretide ileri sürülmüş olmakla birlikte (Akcan, 32-33; Arslan 118; Kuru, 666) 7343 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikte m. 133, II'deki sorumluluk kaldırıldığından, bu görüş geçerliliğini yitirmiştir.

⁷⁰ Dönmez, İcra ve İflâs, 212.

⁷¹ <https://esatis.uyap.gov.tr/main/jsp/esatis/index.jsp?menuId=21775>, 21.01.2023.

et:

Temsilci vasıtasıyla artırmaya katılacakların, en geç artırma süresinin bitiminden önceki iş günü mesai bitimine kadar, temsilcileriyle birlikte, satışı yapan icra dairesine müracaat etmeleri gerekir (m. 114, VI-4; Yönetmelik m. 13, IV). Bununla birlikte, noterlerin, resmî dairelerin veya yetkili makamların yetkileri dahilinde ve usulüne göre verdikleri vekâletname veya belgeye sahip temsilcinin tek başına icra dairesine başvurması yeterlidir (Yönetmelik m. 13, IV). Burada temsilci ile kastedilen avukat dışındaki diğer temsilciler olup, avukat dışındaki diğer temsilcilerin icra dairesine başvurmaları gerekmektedir⁷². Vekâletname veya belgeye sahip temsilcinin tek başına icra dairesine yapacağı başvuru esnasında, ihaleye katılım için gerekli %10'luk teminatı göstermeleri, teminat para ise en geç başvuru anında nakit olarak parayı icra dairesi hesabına yatırmaları, teminat mektubu ise en geç başvuru anında mektubu icra dairesine tevdi etmeleri; teminattan tam veya kısmi muafiyet söz konusu ise buna yönelik taleplerini iletmeleri de zorunludur (Yönetmelik m. 13, III-IV).

Avukatların, müvekkillerini temsilen artırmaya katılmaları için icra dairesine başvurmaları gerekmez. Avukatların artırma sona erene kadar, doğrudan UYAP üzerinden vekaletname ibraz etmek suretiyle artırmaya katılabilmeleri teminat ve teklif işlemlerini gerçekleştirmeleri mümkün olması gerekirken, UYAP E Satış Portalı mevcut durumda buna izin vermemekte, avukatların da yazılı olarak veya UYAP üzerinden elektronik ortamda müvekkilleri adına artırmaya katılma hususunda yetkili kılınmaları için icra dairesine başvuru yapmaları gerekmektedir. Bu hususta sistemsel olarak gerekli iyileştirmelerin yapılarak, avukatların icra dairesine herhangi bir başvuru yapmaları gerekmeksizin doğrudan portal üzerinden söz konusu işlemleri gerçekleştirebilmeleri mümkün olmalıdır. Nitekim ticari tüzel kişilik adına işlem yapılmak istenildiğinde, sistem MERSİS numarasının girilmesiyle, ilgili kişinin kurum kayıtlarında yetkili/temsilci/ortak olup olmadığına ilişkin kontrolleri yaparak, kişiye

⁷² Kale, "Online Satış".

gerekli izinleri vermekte, icra dairesine başvuruya gerek kalmamaktadır⁷³.

Hisseli satışın mümkün olduğu hâllerde açık artırma konusu malı belirli paylarla satın almak isteyen müşterek alıcıların da en geç artırma süresinin bitiminden önceki iş günü mesai bitimine kadar satışı yapan icra dairesine birlikte müracaat ederek hisse oranlarını ve artırmada adlarına pey sürecek hissedarı veya temsilciyi bildirmeleri zorunludur (m. 114, VI-5; Yönetmelik m. 13, V, c.1). Ancak noterlerin, resmî dairelerin veya yetkili makamların yetkileri dahilinde ve usulüne göre verdikleri vekâletname veya belgeye sahip hissedarın veya temsilcinin tek başına icra dairesine başvurması yeterlidir (Yönetmelik m. 13, V, c.2). Öğreti ve uygulamada, vekilin, artırmaya müvekkilini temsilen başkalarıyla birlikte ortak olarak katılabilmesi için vekaletnamesinde bu konuda özel yetkisinin bulunması gerektiği kabul edilmektedir⁷⁴. Hissedar veya temsilci tarafından icra dairesine başvuru yapılırken, teminat para ise, en geç başvuru anında paranın nakit olarak icra dairesi hesabına yatırılması, teminat mektubu ise başvuru anında mektubun icra dairesine tevdi edilmesi; teminattan tam veya kısmi muafiyet söz konusu ise muafiyete yönelik talebin icra dairesine iletilmesi zorunludur (Yönetmelik m. 13, V, c.3).

3- Teminat Gösterme Şartı

Elektronik açık artırma ile satışa katılabilmek için gerekli şartlardan birisi teminat gösterilmesidir. Artırmaya katılabilmek için, icra müdürlüğüne, hacizli malın kıymetinin yüzde onunu tutarında teminat gösterilmesi zorunludur (m. 114, VI-2,3; Yönetmelik m. 13, I-II).

Satış talep eden ve artırmaya katılmak isteyen alacaklı ile ortaklığın satış suretiyle giderilmesinde artırmaya katılmak isteyen pay sahibinin alacak veya ortaklık payları, gösterilmesi gereken %10'luk teminatı karşıladığı ölçüde, kendilerinden teminat alınmaz (m. 114, VI-6; Yönetmelik m. 13, III). 7343 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik-

⁷³ <https://esatis.uyap.gov.tr> > destek > esatis_hakkinda, et: 21.01.2023.

⁷⁴ Akcan, 32; Aslan, 110; Dönmez, İcra ve İflâs, 215. Kuru, 666.

lerden önce, elektronik ortamda yapılan artırmalarda hem taşınır hem taşınmaz satışları için % 20 oranında teminat gösterilmesi gerekirken, elektronik artırmadan sonra yapılan fiziki artırmalarda sadece taşınmaz satışlarında % 20 oranında teminat gösterme zorunluluğu bulunuyor, taşınır satışlarında ise herhangi bir teminat gösterme zorunluluğu bulunmuyordu (7343 sayılı Kanun değişikliğinden önceki m. 114, IV; m. 126, III). Yapılan değişiklikle teminat gösterme bakımından taşınır ve taşınmaz satışlarındaki farklılık giderilmiş hem taşınır hem taşınmazlar için teminat gösterme zorunluluğu öngörülerek, teminat oranı %20'den, %10'a düşürülmüştür. Teminat oranının %10'a düşürülmesi katılımı artıracak olumlu bir değişiklik olmuştur.

Yeni düzenlemede teminattan muafiyetin kapsamı daraltılmıştır. 7343 sayılı Kanun değişikliğinden önceki m. 114, IV hükmünde yer alan "Satışa çıkarılan taşınır üzerinde hakkı olan alacaklının alacağı..." ifadesi ile m. 126, V hükmünde yer alan "Satışa çıkarılan taşınmaz üzerinde hakkı olan alacaklının alacağı..." ifadesi gereği eskiden satışa çıkarılan mal mahcuz üzerinde hakkı olan herhangi bir katılımcının, örneğin ipotek alacaklısının teminattan muaf tutulması mümkün iken, yeni düzenlemede teminattan muafiyet sadece satışı talep eden alacaklıya tanınmıştır⁷⁵. Şöyle ki İcra ve İflâs Kanunu m. 114, VI-6 ve Yönetmelik m. 13, III, c.1'de "Satış talep eden ve artırmaya katılmak isteyen alacaklı ile ortaklığın satış suretiyle giderilmesinde artırmaya katılmak isteyen pay sahibinin, en geç artırma süresinin bitiminden önceki iş günü mesai bitimine kadar satışı yapan icra dairesine müracaat etmeleri hâlinde alacağın veya ortaklık payının teminatı karşıldığı miktar kadar kendilerinden teminat alınmaz" hükmü yer almaktadır. Yönetmelik m. 13, III, c.2'de de "Alacağın veya ortaklık payının teminata yeterli gelmemesi hâlinde eksik kısmın başvuru anında icra dairesi hesabına yatırılması veya teminat mektubunun icra dairesine tevdi edilmesi zorunludur" düzenlemesine yer verilmiştir. Görüldüğü üzere teminattan muafiyet satışı talep eden alacaklı ile ortaklığın satış

⁷⁵ Kale, "Online Satış". Aksi görüş: Satışa çıkarılan taşınmaz üzerinde ipoteği bulunan, ipotek alacaklısının teminat göstermeden artırmaya katılması mümkündür (Ruhi ve Ruhi, 56).

suretiyle giderilmesinde pay sahiplerine tanınmış olup, teminattan muafiyet talebinde bulunacak alacaklı veya pay sahibinin en geç artırma süresinin bitiminden önceki iş günü mesai bitimine kadar satışı yapan icra dairesine müracaat ederek teminattan muaf tutulmalarını talep etmeleri ve talepleri esnasında, varsa alacak veya ortaklık paylarının %10'luk teminatı karşılamadığı oranda eksik kalan teminatı da göstermeleri gerekmektedir.

Teminat gösterme yükümlülüğü nedeniyle, elektronik satışlarda, elektronik ortamda teklif vermek suretiyle artırmaya katılma, sadece teminat gösteren kişilere veya teminat göstermekten muafiyeti bulunan kişilere açık olup artırmaya elektronik ortamda katılım teminat gösterilmesine bağlıdır. Teminat gösterilmeden elektronik ortamda teklif verilmesi sistemselsel olarak mümkün değildir. Sistemselsel bir hata olmadıkça, elektronik satışta teminat göstermeyen kişilerin artırmaya katılmaları mümkün olamayacaktır⁷⁶. Elektronik satış sisteminin, bir hata nedeniyle, teminat göstermesi gereken bir kişinin teminat göstermeden artırmaya katılmasına ve teklif vermesine izin vermesi, tek başına ihalenin feshi sebebi teşkil etmez. Zira ihalenin teminat göstermeden artırmaya katılan kişiye yapılmış olması halinde, alıcı veya diğer ilgililer artırmaya teminatsız katıldığını ileri sürerek ihalenin feshini talep edemez. Yine ihalenin teminat göstermeden artırmaya katılan kişi dışında bir başka kişiye yapılması halinde de teminatsız ihaleye katılan kişinin pey sürmesi nedeniyle satış bedelinin yükseldiği ileri sürülerek ihalenin feshi talep edilemez. Çünkü her iki ihtimalde de sırf bu usulsüzlük nedeniyle kendi isteği ile pey süren kişinin veya takip alacaklısı ya da borçlusunun menfaatinin ihlal edildiğinden söz edilemez⁷⁷.

⁷⁶ Fiziki artırmalarda da teminat gösterme yükümlülüğü nedeniyle teminat gösterilmeden artırmaya katılmak mümkün olmasa da yanlışlıkla teminat göstermeyen kişilerin artırmaya katılmaları söz konusu olabilmektedir.

⁷⁷ Benzer şekilde fiziki satışlarda da artırmanın sadece teminat gösteren kişilere açık olduğu, teminat göstermesi gerekirken göstermeyen kişilerin artırmaya katılmalarına icra müdürü tarafından izin verilmemesinin gerektiği, buna rağmen teminatsız artırmaya katılmış ise, sırf bu durumun ihalenin gerek teminatsız artırmaya katılan kişiye gerekse bir başka kişiye yapılması halinde ihalenin feshi

Artırmaya katılmak için gösterilmesi gereken teminatın düzenlendiği Yönetmelik m. 13'de teminat türü olarak sadece nakit para ve teminat mektubundan söz edilmiş ve her iki teminat türü ile bunların gösterilme zamanı ve şekilleri ayrı fıkralarda düzenlenmiştir. Yine taşınır ve taşınmaz satışlarında artırma şartnamesinde ve açık artırma ilanında hangi hususların bulunması gerektiğinin düzenlendiği İcra ve İflâs Kanunu m. 114, VI-2 ve 3 ile Yönetmelik m. 5; m. 6, I-b ve c; m. 7; m. 8, I-b ve c hükümlerinde de teminat türü olarak sadece nakit para ve teminat mektubu belirtilmiştir. Söz konusu düzenlemelerde diğer teminat türlerinden söz edilmeyerek, özel olarak iki teminat türüne yer verilmesi nedeniyle, para ve teminat mektubu dışındaki diğer teminat türleri ile teminat gösterme yükümlülüğünün yerine getirilebilmesine olanak görülmemektedir⁷⁸. Kanun koyucunun tüm satış işlemlerinin hızlı ve etkin bir şekilde gerçekleştirilmesi şeklindeki temel amaçla uyumlu olacak şekilde, teminat gösterme ve teminatın paraya çevrilmesi işlemlerinin de hızlı bir şekilde gerçekleştirilebilmesi için teminatın sadece nakit para veya teminat mektubu ile gösterilmesini öngördüğü söylenebilir.

Teminat olarak nakit paranın gösterilmek istenmesi halinde, paranın en geç artırma süresinin bitiminden önceki gün saat 23:30'a kadar satışı yapan icra dairesinin banka hesabına elektronik satış

sebebi teşkil etmeyeceği; zira bu durumda kendi isteği ile pey süren kişinin menfaatinin ihlal edilmesinden söz edilemeyeceği kabul edilmektedir (Arslan 117; Okur, 296-297, 306-307).

⁷⁸ 7343 sayılı Kanun ile yapılan değişikliklerden önce her ne kadar taşınmaz satışına ilişkin m. 124 düzenlemesinde sadece para ve teminat mektubundan söz edilse de tahvil, hazine bonusu gibi diğer teminat türleri ile de teminatın gösterilebileceği kabul edilmekteydi (Arslan 99, dn. 91; Aslan, 73-74; Okur, 294-295; Talih Uyar, "İhale Bedelini Yatırmayarak İhalenin Feshine Sebep Olan Önceki Alıcı, Yapılacak Tamamlayıcı İhaleye (İİK m. 133), Teminat Yatırmadan (İİK m. 124/III) Katılabilir mi?", Terazi Hukuk Dergisi, 12/26 (2017): 127). İcra ve İflâs Kanunu'nun 124. maddesinin 3. fıkrasında "pey akçesi veya milli bir bankanın teminat mektubu" denilirken, 4. fıkrasında "pey akçesi ve teminat aranmaz" ifadesinin kullanılmasından hareketle, kanun koyucunun iradesinin de diğer teminat türleri ile de teminat yükümlülüğünü yerine getirilebilmesi yönünde olduğu ileri sürülmüştü (Okur, 294). Benzer şekilde taşınır satışlarına ilişkin m. 114, V hükmünde de "pey akçesi ve teminat aranmaz" ifadesi kullanılmıştı.

portali üzerinden yatırılması⁷⁹; teminat olarak teminat mektubunun gösterilmek istenmesi halinde ise en geç artırma süresinin bitiminden önceki iş günü mesai bitimine kadar kesin ve süresiz banka teminat mektubunu, satışı yapan icra dairesine tevdi edilmesi gerekir (m. 114, VI-2, 3; Yönetmelik m. 13, I-II). İlerleyen dönemde sistem altyapısının oluşturulması halinde teminat mektubunun elektronik ortamda icra dairesine iletilmesi de mümkün olabilecektir (Yönetmelik m. 13, II). Görüldüğü üzere, gerek nakit gerekse teminat mektubu olarak gösterilecek teminatın, en geç artırma süresinin bitiminden önceki gün gösterilmesi gerekmekte olup, artırmanın yapılacağı son gün teminat işlemlerinin yerine getirilmesi mümkün değildir.

Teminatın teklif verme süresi başlamadan gösterilme zorunluluğu yoktur. Teminat artırma başlamadan gösterilebileceği gibi, artırma sırasında da gösterilebilir⁸⁰. Bununla birlikte elektronik satış portalında teminat butonu, artırma saati gelince aktif hale gelmektedir. Yani nakit teminat artırma bitiş tarihinden yedi gün önce başlayarak bitiş tarihinden önceki gün sonu 23.30'a kadar elektronik ortamda gösterilebilmektedir⁸¹. Mevcut durumda teminat mektupları fiziki olarak icra dairesine verildiğinden, teminat mektuplarının artırma başlangıç saatinden önce de icra dairesine ibrazı mümkündür. Artır-

⁷⁹ "Saatin gün sonu değil de 23.30 olarak belirlenmesinin sebebi, bankacılık uygulamasının bir gereğidir. Bankanın gün sonu işlemlerinin doğru bir şekilde tespiti için, günün son saatinin son dakikalarına kadar işlemin yapılabilmesine olanak sağlanmamış, günün sona ermesinden otuz dakika öncesine kadar teminatın nakit olarak yatırılabilmesi mümkün kılınmıştır" (Kale, "Online Satış"). Teminat, elektronik satış portalı üzerinden, seçilecek internet bankacılığı işlemlerine açık bir T.Vakıflarbankası TAO hesabından elektronik ortamda yatırılabilir (https://esatis.uyap.gov.tr/main/jsp/esatis/index.jsp?menuId=21773, et: 21.01.2023). Kullanıcı teminatı kendi adına yatırabildiği gibi, yetkilisi olduğu tüzel kişilik adına da yatırabilmekte; kurum adına işlem yapılırken MERSİS numarasının girilmesiyle, kullanıcının yetkili/temsilci/ortak olup olmadığı sistem üzerinden kontrol edilerek, teminat yatırma işleminin gerçekleştirilmesi için gerekli izin verilmektedir (https://esatis.uyap.gov.tr/main/jsp/esatis/index.jsp?menuId=21773, et: 21.01.2023). "Teminat yatır" düğmesi tıkladığında, "Ödeme yap" sayfası açılmakta ve kendi adınıza olan veya diğer kişi/kurum adına olan bir hesaptan teminat yatırılmaktadır.

⁸⁰ Ruhi ve Ruhi, 55.

⁸¹ https://esatis.uyap.gov.tr/main/jsp/esatis/index.jsp, et: 21.01.2023.

ma başlamadan önce ve artırmanın ilk altı günü teminat göstermek suretiyle artırmaya katılma imkânı yeterince sağlanmış olduğundan, son gün teminat gösterilerek artırmaya katılmaya izin verilmemesinin yerinde bir düzenleme olduğu söylenebilir. Zira teminat işlemlerinin son artırma gününde de yapılabilmesine izin verilmesi hem katılımcılar hem de icra dairesi açısından bazı sıkıntıların doğmasına, gecikmelerden kaynaklı çeşitli hak kayıtlarının ortaya çıkmasına sebebiyet verebilecektir.

Artırmaya katılmak için teminat gösteren kişiler, artırma başlamış ancak henüz teklif vermemişlerse veya teklif verdikten sonra kendilerinden daha yüksek teklif verilmişse, artırma sonuçlanmadan teminatlarını geri almak istemeleri halinde, nakit teminatları sistem üzerinden hesaplarına; teminat mektupları da müracaatları üzerine kendilerine iade edilir (Yönetmelik m. 19, I-II). Artırma sonuçlandıktan sonra ise, en yüksek teklif veren dışındaki tüm katılımcılara yatırdıkları nakit teminat, herhangi bir talep gerekmeksizin UYAP üzerinden iade edilir (Yönetmelik m. 19, II); teminat mektupları da müracaatları üzerine kendilerine verilir (Yönetmelik m. 19, III). Yine artırma başlamadan önce de teminat gösterdiği halde, sonradan artırmaya katılmaktan vazgeçen kişilere talepleri halinde teminatları iade edilir.

B- Artırmada Elektronik Tekliflerin Verilmesi

Elektronik ortamda açık artırma suretiyle satışta önce birinci artırma yapılmakta, birinci artırmada satışın herhangi bir nedenle gerçekleşmemesi halinde ise ikinci artırma yapılmakta⁸²; artırmalarda

⁸² 6352 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikten önce, gerek taşınır satışlarında, gerekse taşınmaz satışlarında birinci ve ikinci artırma ihalenin gerçekleşmesi ve fakat ihale bedelinin süresinde ödenmemesi halinde ihale kaldırılmakta ve kaldırılan ihale yerine ve onun şartlarına tabi olarak adına tamamlayıcı artırma verilen yeni bir ihale yapılmaktaydı (Muhammet Özeken, "İhale Bedelinin Ödenmemesi Sebepiyle Yapılan İkinci Artırma (Tamamlayıcı Artırma)", Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 5/1 (2003): 169-170, 172). 6352 sayılı Kanun ile ikinci artırmaya ilişkin m. 116 hükmü ve buna bağlı olarak da m. 118, I-son hükmü yürürlükten kaldırılmış ve böylece taşınır satışlarında tamamlayıcı ihale yapılmasının dayanağı da ortadan kalkmıştır. Sonrasında sadece taşınmaz satışlarında uygulanan tamamlayıcı artırma 7343 sayılı Kanun ile tamamlayıcı artırmaya ilişkin

tekliflerin tamamı elektronik ortamda verilmekte ve artırmalar teklif verme süresinin bitimiyle elektronik ortamda sona ermektedir. Adalet Bakanlığı, elektronik ortamda açık artırma suretiyle satış işlemlerinin yapılacağı elektronik satış portalının işleyişi ve güvenliği ile verilerin gizliliğine ilişkin her türlü çalışmayı yürütecek ve tedbirleri alacaktır (Yönetmelik m. 23, I). Elektronik satış işlemlerinin sağlıklı ve güvenli bir şekilde gerçekleştirilmesine yönelik olarak, sistemin işleyişi ve güvenliğini tehlikeye düşürenler için engelleme işleminin uygulanabileceği düzenlenmiş, cezai birtakım müeyyideler de öngörülmüştür⁸³.

Açık artırmalar, ilanda belirtilen gün ve saat aralığında, elektronik satış portalında elektronik ortamda teklif verme yoluyla yapılır (m. 111/b, III; Yönetmelik m. 14, I ve III, c.1). Elektronik satışta, elektronik ortamda verilen tekliflerle yedi gün boyunca devam eden artırma, ilanda belirtilen gün ve saatte sona ermektedir⁸⁴.

Teklif verme süresi içinde, UYAP ve Elektronik Satış Portalına ilişkin bakım, onarım, güncelleme ve iyileştirme çalışmaları Adalet Bakanlığı tarafından uygun görülen gün ve saatlerde yapılabilir; bu

m. 133 yürürlükten kaldırılmasıyla taşınmaz satışları bakımından da son bulmuştur (Aşık, Oruç, Tok ve Saçar, 256).

⁸³ İcra ve İflâs Kanunu m. 111/b: “(7) Elektronik satış portalında satış işlemlerinin güvenli bir şekilde gerçekleştirilmesini engelleyen veya elektronik satış sistemi ile ihale alıcılarının hak ve menfaatlerine zarar veren internet siteleri hakkında, 4/5/2007 tarihli ve 5651 sayılı İnternet Ortamında Yapılan Yayınların Düzenlenmesi ve Bu Yayınlar Yoluyla İşlenen Suçlarla Mücadele Edilmesi Hakkında Kanunun 8/A maddesi hükümleri uygulanır. (8) Elektronik satış portalının işleyişini ya da güvenliğini tehlikeye sokan veya satış portalına erişimi engelleyen ya da zorlaştıran nitelikte eylemlerde bulunan gerçek ve tüzel kişilerin, satış portalına girişi Adalet Bakanlığınca üç ay süreyle engellenir. Engelleme işlemi, derhâl uygulanmaya başlanır ve satış portalının ilgili kişilerin görebileceği bir bölümünde duyurulur. Bu işleme karşı, duyuru tarihinden itibaren on beş gün içinde 30/3/2005 tarihli ve 5326 sayılı Kabahatler Kanunu hükümleri uyarınca sulh ceza hâkimliğine başvurulabilir. Hâkim, başvuruyu ivedi olarak karara bağlar. Başvurunun yapılmış olması ihalenin tamamlanmasını engellemez”. Birebir aynı içerikteki düzenlemeler “İdari tedbirler” başlıklı Yönetmelik m. 24 düzenlemesinde de yer almaktadır.

⁸⁴ Elektronik ortamda teklif verme süresi yedi gün olduğu halde, bu süreye uyulmadan teklif verilmesinin erken sonlandırılması ihalenin feshi sebebi teşkil edecektir (Arslan, Yılmaz, Taşpınar-Ayvaz ve Hanağası, 425).

tür çalışma ve işlemler ihalenin geçerliliğini etkilemez (m. 111/b, IX; Yönetmelik m. 14, VII; m. 23, II). Bununla birlikte bakım ve iyileştirme çalışmalarının, teklif vermeyi önemli ölçüde engellemeyecek şekilde gerçekleştirilmesi gerekir. Yapılan çalışmalar nedeniyle makul kabul edilebilecek bir zaman diliminin üzerinde, kişilerin elektronik ortamda teklif vermelerinin engelleneceği hallerde, artırmanın iptal edilerek yenilenmesi uygun olacaktır⁸⁵.

Teklifler, elektronik satış portalı üzerinden verilir. Katılımcıların elektronik ortamda teklif verebilmeleri için Adalet Bakanlığınca hazırlanan sözleşmeyi kabul etmeleri gerekir (Yönetmelik m. 14, II). Artırmaya katılmak isteyenlerin öncelikle elektronik satış portalı üzerinden teklif verilecek ihaleyi bulup ilgili ihalenin inceleme sayfasında bulunan teminat işlemleri ekranından teminat yatırma işlemlerini tamamlaması, sonrasında teklif verme aşamasına geçmeleri gerekir⁸⁶. Elektronik satış portalının inceleme sayfasında, teklif alanı, teminat işlemleri tamamlandıktan sonra açılmaktadır. Teklif alanında, ihale başlangıç bedeli ve ihaleye verilen en yüksek teklif görülmektedir. Teminatın en geç artırma süresinin bitiminden önceki gün gösterilmesi gerektiğinden, artırmaya katılmak isteyen kişilerin, en geç artırma süresinin altıncı günü teminat gösterme yükümlülüklerini yerine getirmeleri gerekir⁸⁷.

Başkası adına ya da teminatsız teklif verecek kişilerin portal üzerinden teklif verme işlemlerini gerçekleştirebilmeleri için en geç artırma süresinin sona ermesinden önceki mesai bitimine kadar satışı gerçekleştiren icra ve iflâs dairesine veya satış memurluğuna başvurarak gerekli tanımlamaları yaptırmaları gerekir⁸⁸. Tekliflerin fiziki

⁸⁵ Atalı, Ermenek ve Erdoğan, 292.

⁸⁶ <https://esatis.uyap.gov.tr/main/jsp/esatis/index.jsp?menuId=21775>, et: 21.01.2023.

⁸⁷ Fiziki satışlarda artırmaya katılmak isteyen kişilerin artırma günü de teminat göstermeleri mümkündür (Kuru, 666, dn. 88).

⁸⁸ <https://esatis.uyap.gov.tr/main/jsp/esatis/index.jsp?menuId=21775>, et: 21.01.2023.

ortamda icra dairesine bir dilekçe ile verilmesi veya UYAP üzerinden elektronik ortamda iletilmesi mümkün değildir⁸⁹.

Elektronik Satış Portalında yapılan birinci ve ikinci artırmada, teklif verme süresi yedi gün olarak belirlenmiştir (m. 111/b, II; Yönetmelik m. 14, I)⁹⁰. Portalda teklif işlemleri gerçekleştirilirken, ekranda ihale başlangıç bedeli ve ihaleye verilen en yüksek teklif görüldüğünden, katılımcılar buna göre tekliflerini verebilmektedir. Katılımcılar teklif verdikten sonra, portal üzerinden yapacağı incelemeler sonucunda kendilerinden daha yüksek bir teklif verilip verilmediğini görebilecekleri gibi, "SMS İle Bilgi Al" sekmesini tıklayarak, ihaleye verilen tekliflerden ücretli olarak gönderilecek SMS ile de bilgi sahibi olabilirler⁹¹.

Elektronik satışlarda katılımcı kendisinden daha yüksek bir teklif verildiğini portal üzerinde yapacağı inceleme ile gördüğünde veya SMS aboneliği ise gönderilen SMS ile haberdar olduğunda, portal üze-

⁸⁹ "...İcra İflas Kanunu'nun 126/4. maddesinde; açık artırmaya elektronik ortamda teklif verme yoluyla başlanacağı, aynı Kanunun 129. maddesinde; birinci ve ikinci ihalenin, icra memuru tarafından, ilanda belirlenen yer, gün ve saatte, elektronik ortamda verilen en yüksek teklif üzerinden başlatılacağı, taşınmazın üç defa bağırıldıktan sonra, elektronik ortamda verilen en yüksek teklif de değerlendirilerek, en çok artırana ihale edileceği, birinci ihalede alıcı çıkmazsa satışın icra memuru tarafından geri bırakılacağı düzenlenmiştir. Şu halde, ihaleye, ancak UYAP sisteminde yer alan E-Satış Portalı üzerinden teklif verilmesi veya açık artırmaya katılarak pey sürülmesi sureti ile iştirak edilebilir. Somut olayda; feshi istenilen ihalenin, E-Satış Portalında yayımlandığı, elektronik ortamda teklif veren ve açık artırmaya katılarak pey süren bulunmadığı, bu hususların 25/09/2017 tarihli teklif tutanağı ve ihale tutanağı ile sabit olduğu, alacaklı tarafından bu usullere uyularak artırmaya iştirak edilmediği, alacaklı vekilince UYAP üzerinden takip dosyasına gönderilen 06/09/2017 tarihli "4 parsel sayılı taşınmazın alacaklarına mahsup olmak üzere 113.200 TL'ye alacaklı adına ihale edilmesine" ilişkin talebin e-satış portalından teklif sunmak olarak kabul edilemeyeceği açık olup, İİK'nun 129. maddesindeki şartları taşır şekilde pey sürülmediğinden bahisle icra müdürlüğüne satışın ikinci artırmaya bırakılmasına karar verilmesi gerekirken, ihalenin alacaklıya yapılması usulsüz olup, feshi talep edilen ihale yok hükmündedir" (Yargıtay 12. Hukuk Dairesi, 12.03.2019, E. 2018/14328, K. 2019/4070, <https://karararama.yargitay.gov.tr/>, 23.01.2023).

⁹⁰ 7343 sayılı Kanun ile yapılan değişikliklerden önce taşınır için teklif verme süresi 10 + 1 (11) gün (m. 114, IV); taşınmazlar için teklif verme süresi 20 + 1 (21) gün iken (m. 126, IV), yeni durumda toplam 7 gün olarak belirlenerek, süreç kısaltılmıştır.

⁹¹ <https://esatis.uyap.gov.tr> > destek > esatis_hakkında, et: 21.01.2023.

rinden yeni bir teklif verebilecektir. 7343 sayılı Kanun ile yapılan değişikliklerinden önce, fiziki ortamda tamamlanan artırmalarda katılımcıların elektronik teklif tanımlayabilme imkânı bulunmakta⁹²; otomatik teklif tanımlanması halinde, katılımcının verdiği tekliften daha yüksek teklif verildiğinde, katılımcının belirleyeceği miktara kadar, otomatikman teklif sistem tarafından güncellenerek yükseltilmekteydi. 7343 sayılı Kanun ile getirilen yeni artırma modelinde otomatik teklif özelliğinin işletilmesine izin verilmemiştir.

Artırmada teklif verenlerin kişisel bilgileri, artırma süresi içinde bilişim sistemini işleten kamu görevlileri hariç hiç kimse tarafından görülemez ve bilişim sisteminde gösterilmez (m. 111/b, III, c.3; Yönetmelik m. 14, III, c.2). Artırmaya katılanların kimlik bilgilerinin gizli tutulmasıyla olası manipülasyonların önüne geçilecek, kişilerin her türlü baskıdan uzak olarak, rahat bir şekilde artırmaya katılmaları sağlanacaktır⁹³. Satış portalında sadece en yüksek teklif edilen pey miktarı görülecek, bunun dışında herhangi bir bilgiye yer verilmeyecektir. Zira 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu m. 3, I-d'ye göre kimliği belirli kişilere ait her türlü bilgi kişisel veri niteliğindedir. Kişisel verilerin gizli tutulması, kanuni yükümlülüklerle uygun hareket edilmesini sağlayacağı gibi, katılanların baskı altına alınmasının önüne geçilmesinin bir sonucu olarak artırmaya katılımı da artıracaktır.

Katılımcılar tarafından verilen teklifler arasındaki fark, satışa çıkarılan malın muhammen kıymetinin binde birinden ve herhâlde yüz Türk lirasından az olamaz (m. 111/b, IV; Yönetmelik m. 14, IV). Böylece düşük tekliflerle, artırma sürecinin manipüle edilerek, artırmaya katılanların ve icra dairesinin gereksiz yere meşgul edilmesi önlenmek istenmiştir⁹⁴.

⁹² <https://esatis.uyap.gov.tr/main/jsp/esatis/index.jsp?menuId=21775>, 21.01.2023.

⁹³ Atalı, Ermenek ve Erdoğan, 292; Kale, "Online Satış".

⁹⁴ Kale, "Online Satış".

Katılımcıların portal üzerinden elektronik ortamda tekliflerini verirken çok dikkatli olmaları, sisteme girdikleri rakamlara dikkat etmeleri, eksik ya da fazla rakam girmemeleri önem arz etmektedir. Hataen eksik rakam girmeleri tekliflerinin düşük kalmasına ve bu nedenle ihaleyi kazanamamalarına sebebiyet verecekken, fazla rakam girmeleri ise hiçbir şekilde arzu etmedikleri bir bedel üzerinden ihalenin kendilerinde kalmasına sebebiyet verecektir. Katılımcının kendisinden kaynaklı bu tür nedenlerle icra memurunun sorumluluğu yoluna gidilmesi mümkün değildir. Söz konusu durumlarda katılımcı, ancak maddi hata nedeniyle ihalenin feshini talep edebilecek; icra mahkemesi tarafından ihalenin feshine karar verilmedikçe de bu bedeli ödemek zorunda kalacaktır⁹⁵.

Açık artırmada en yüksek teklifi veren katılımcı, artırma süresi içinde kendisinden yüksek bir teklif verilmedikçe teklifini çekemez ve

⁹⁵ “...Şikayetçi, icra mahkemesine başvurusunda; 2010 model Hyundai marka Getz model aracın 24.000 TL muhammen bedelle satışa çıkarıldığını, pey yatırarak Uyp e-satış portalı üzerinden açık artırmaya katıldığını, teklif olarak 15.110 TL yazacakken sehven 151.110 TL teklifte bulunduğunu, hatanın düzeltilmesi için icra müdürlüğüne ulaşmaya çalışmasına rağmen sonuç alamadığını ve daha fazla teklif veren çıkmadığından ihalenin kendisine bırakıldığını ileri sürerek ihalenin feshini talep etmiş, ... Anadolu 3. İcra Mahkemesinin 05/04/2017 tarih ve 2016/1167 E. 2017/359 K. Sayılı kararı ile; şikayetin reddine ve şikayetçi aleyhine ihale bedelinin %10'u oranında para cezasına hükmedildiği, şikayetçi tarafından ilk derece mahkemesi kararına karşı istinaf yoluna başvurulduğu, ... Bölge Adliye Mahkemesi 23. Hukuk Dairesinin 17/10/2017 tarih ve 2017/1258 E.-2017/1692 K. sayılı kararı ile istinaf başvurusunun esastan reddine karar verildiği görülmüştür. İhaleye konu aracın muhammen bedeline (24.000 TL'ye) göre e-satış portalı üzerinden yapılan 151.110 TL'lik teklifin açıkça maddi hata olduğunun kabulü gerekir. Bu durumda, mahkemece, maddi hata sonucu böyle bir bedelin ortaya çıktığı gözetilerek ihalenin feshine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz olup, Bölge Adliye Mahkemesi kararının kaldırılmasına ve ilk derece mahkemesi kararının bozulmasına karar verilmesi gerekmiştir” (Yargıtay 12. Hukuk Dairesi, 13.11.2018, E. 2017/9263, K. 2018/11321, <https://karararama.yargitay.gov.tr/>, 23.01.2023). “...İhaleye konu aracın muhammen bedeline göre e-satış portalı üzerinden yapılan 230.100 TL'lik teklifin açıkça maddi hata olduğunun kabulü gerekir. Şikayetçinin, açık artırmaya geçilmeden önceki başvurusu da bu yöndedir. Bu durumda mahkemece, maddi hata sonucu böyle bir bedelin ortaya çıktığı gözetilerek ihalenin feshine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsizdir” (Yargıtay 12. Hukuk Dairesi, 25.12.2012, E. 2014/1249, K. 2014/5305, <https://karararama.yargitay.gov.tr/>, et: 23.01.2023).

teminatını alamaz (m. 111/b, V; Yönetmelik m. 14, V). Buna karşılık açık artırma devam ederken, henüz teklif sunmayan veya kendisinden daha yüksek teklif verilen ihale katılımcısı, artırma sonuçlanmadan teminatını geri almak isteyebilir. Bu durumda nakit teminatları sistem üzerinden hesaplarına⁹⁶, teminat mektupları da müracaatları üzerine kendilerine iade edilir (Yönetmelik m. 19, I-II). Bu şekilde kendisine teminatı iade edilen katılımcının, artırmada teklif verebilmesi, tekrar teminat göstererek artırmaya katılım sağlamasına bağlıdır.

Açık artırma ilanda belirtilen, artırma bitiş tarihi ve saatinde sona erer. Bununla birlikte, açık artırma süresinin son on dakikası içinde yeni bir teklifin verilmesi hâlinde açık artırma bir defaya mahsus olmak üzere on dakika uzatılır (m. 111/b, VI; Yönetmelik m. 14, VI). Elektronik satışlarda ve cebri satışlarda genellikle artırmanın son dakikalarında rekabet artarak, peylerin ileri sürülmesinde yoğunluk yaşandığından, ihale bedelinin olabildiğince yükseltilmesini sağlamak için, artırmanın bitimine son on dakika kala yeni bir teklifin gelmesi halinde, artırma süresinin on dakika uzatılması yönünde düzenleme getirilmiştir⁹⁷.

Artırma süresinin son on dakikası içinde teknik sebeplerle teklif verilemediğinin satış portalı kayıtlarından⁹⁸ tespit edilmesi üzerine, artırma süresinin bir gün uzatılmasına karar verilir (m. 115, VIII; Yönetmelik m. 16); bu istisnai halde de elektronik ortamda yeni teklifler verilebilir.

⁹⁶ E Satış Portalında ödeme işlemleri sekmesi altında ilgili ödemeye ilişkin "iade iste" düğmesi tıklandığında, ilgili birimin iş listesine teminatın iade talebiyle ilgili bir iş düşürülmekte ve ilgili birim teminat iade işlemlerini gerçekleştirmektedir (<https://esatis.uyap.gov.tr> > destek > esatis_hakkında, et: 21.01.2023).

⁹⁷ Kale, "Online Satış".

⁹⁸ "Artırma işlem kaydı raporu" başlıklı Yönetmelik m.22: "(1) Artırma işlem kaydı raporu; artırma bittikten sonra Elektronik Satış Portalından kaynaklanan teknik sebepler ile artırmanın son on dakikası içinde teklif verilemediğini ve ihaleye en yüksek teklif veren ihale katılımcısı ile diğer ihale katılımcılarının verdikleri teklif miktarlarını gösteren belgedir. (2) Artırma işlem kaydı raporunda, en yüksek teklif veren ihale katılımcısının kimlik bilgileri ve ihale miktarı ile ihaleye verilen teklif miktarları ve teknik sebeplerden dolayı teklif verilemediğini gösteren kayıtlar yer alır".

İcra ve İflâs Kanunu m. 115, V hükmüne göre elektronik satışta, teklif verme başladıktan sonra satış talebi geri alınmaz. İlgili düzenlemede “teklif verme başladıktan sonra” denildiğinden, artırma ilanında belirtilen gün ve saatte henüz herhangi bir teklif verilmemiş olsa bile, açık artırma ilanında belirtilen artırma başlangıç gün ve saatinde elektronik satış portalı teklif vermeye açıldıktan sonra, satış talebinin geri alınması mümkün olmayacaktır⁹⁹. Artırma teklif vermeye açıldıktan sonra, satış talebinin geri alınması yasaklanarak, hem takibin sürüncemede bırakılmasının önlenmesi, hem de artırmaya katılan alıcılar ile borçlunun hukuki durumunun olumsuz etkilenmesinin önlenmesi amaçlanmıştır¹⁰⁰. Teklif verme süreci başladıktan sonra satış talebinin geri alınmasına izin verilmesi, teminat gösteren katılımcıların mağduriyetine sebebiyet verceği gibi, kişilerin cebri satışlara olan güvenlerinin sarsılmasına da neden olabilecektir¹⁰¹.

C- Birinci Artırmanın Yapılması

Birinci artırma, artırma ilanında belirtilen gün ve saat aralığında açık artırma ile yapılır (Yönetmelik m. 12, I-II). Artırma elektronik teklif verme suretiyle Elektronik Satış Portalında yapılır (Yönetmelik m. 14, I; m. 14, III). Açık artırma elektronik ortamda gerçekleştirildiği için, fiziki satışlarda olduğu gibi artırma yapılırken, artırma sürecinin satışı yapan icra müdürü tarafından yönetilmesi ve belediye tarafından görevlendirilen tellâlin hazır bulunması söz konusu olmayıp, süreç bütünüyle elektronik ortamda gerçekleşmektedir¹⁰². Fiziki satışlarda artırmanın satış ilanında belirtilen yer ve zamanda yapıl-

⁹⁹ Aşık, 360.

¹⁰⁰ Kale, “Online Satış”.

¹⁰¹ Kale, “Online Satış”.

¹⁰² Fiziki satışlarda en yüksek teklif sahibine ihalenin yapılabilmesi için son teklifin, artırmanın yapıldığı fiziki ortamda katılanların duyacağı şekilde artırmayı yöneten icra müdürü veya onun görevlendirdiği kişi tarafından, en yüksek teklifi veren katılımcının isminin de zikredilmesi suretiyle “satıyorum bir, satıyorum iki, satıyorum üç” şeklinde bağırılması gerekmekte (Bulut, 9; Dönmez, İcra ve İflâs, 201; Postacıoğlu ve Altay, 560-561), üç kez bağırılmaması, bağırmanın duyulmaması gibi durumlar ihalenin feshi sebebi teşkil edebilmekteydi. Elektronik satışlarda bu gibi durumların yaşanması söz konusu olmayacak, ihale çok daha hızlı bir şekilde kesinleşebilecektir.

maması veya belirtilen saatte artırmaya başlanmaması veya bitme saatinden önce ihalenin yapılması, ihalenin feshi sebebi teşkil eder¹⁰³. Fiziki satışlarda teklif verme devam ediyorsa, süre dolsa bile artırmaya teklif verme sona erene kadar devam edilirken¹⁰⁴; elektronik satışlarda sadece artırma süresinin son on dakikası içinde yeni bir teklif verilmesi halinde artırma bir defaya mahsus on dakika uzatılmakta (m. 111/b, VI; Yönetmelik m. 14, VI), sonrasında teklif verme devam etse bile sistem teklif vermeye kapatılmaktadır.

Fiziki satışlarda katılımcılar tarafından verilen teklifler fiziki ortamda artırmayı yöneten icra memuruna duyurulurken, en yüksek teklif artırmanın yapıldığı fiziki ortamda, katılanların duyacağı şekilde, artırmayı yöneten icra memuru veya onun görevlendirdiği kişi tarafından üç kere bağırlırken, elektronik satışlarda verilen teklif sayısı ve en yüksek teklif elektronik satış portalında gösterilmektedir.

Birinci artırma, icra müdürü tarafından, ilanda belirlenen gün ve saatte, haczedilen malın muhammen kıymetinin yüzde ellisi üzerinden başlatılır ve artırma sona erdiğinde şartların yerine gelmesi hâlinde mal, en yüksek teklif verene ihale edilir (m. 115, I; Yönetmelik m. 15, I). Artırma neticesinde ihalenin yapılabilmesi için, artırma bedelinin haczedilen malın muhammen kıymetinin yüzde ellisi ile o mal-la güvence altına alınan ve satış isteyen alacağına rüçhanı olan alacakların toplamından hangisi fazla ise bu miktarı ve ayrıca bu miktara ilave olarak paraya çevirme ve paylaşırma masraflarını da geçmesi şarttır (m. 115, I, c.3; Yönetmelik m. 15, I, c.3). Artırmanın sona erdiği gün ve saatte belirtilen şartlar gerçekleşmişse, mal en yüksek teklif verene ihale edilmiş olur ve malın mülkiyeti ihale alıcısına geçer (m. 115, II; Yönetmelik m. 15, II).

Birinci artırmada, teklif verme başladıktan sonra, herhangi bir teklif verilmemiş olsa dahi satış talebi geri alınamayacağından (m. 115, V, c.1) teklif verme başladıktan sonra satışın durdurulabilmesi

¹⁰³ Kuru, 665.

¹⁰⁴ Kuru, 665.

ancak borcun tamamen ödenmesi ile mümkün olabilir. (m. 115, V, c.2).

İcra müdürü, birinci artırma bittikten sonraki ilk iş gününde elektronik satış portalından kaynaklanan teknik sebeplerle, artırmanın son on dakikası içinde teklif verilemediğini satış portalı kayıtlarından¹⁰⁵ tespit ederse, bu durumda artırma süresinin bir gün uzatılmasına karar verir. Uzatma kararında artırmanın başlayacağı ve biteceği tarih ve saatleri gösterilir ve tüm bu hususlar satış portalında derhâl duyurur (m. 115, VIII, c.1; Yönetmelik m. 16, I, c.1-2). Artırma süresinin uzatılmasına karar verilen bu istisnai halde, artırmanın başlangıç tarihi, artırma süresinin uzatılmasına karar verildiği tarihten itibaren üç günü geçemeyeceği gibi, bu süre içinde, daha önce en yüksek teklif veren teklifiyle bağlı olur, yeni istekliler de teminatı yatırmak suretiyle artırmaya katılabilir (m. 115, VIII, c.2-3; Yönetmelik m. 16, I, c.3-4).

Elektronik satış portalında elektronik ortamda gerçekleşen birinci artırma sona erdikten sonraki ilk iş gününde, artırma süresinin uzatılmasını gerektiren satış portalı kayıtlarıyla tespit edilen herhangi bir teknik sebep yoksa (m. 115, VIII), icra müdürü, birinci artırma sonucuyla ilgili bir artırma sonuç tutanağı düzenler ve bu tutanaktaki bilgileri aynı gün elektronik satış portalında ilan eder (m. 115, IV, c.1; Yönetmelik m. 17, I, c.1). Tutanakta, birinci artırmanın hangi gün ve saatte tamamlandığı; şartlar yerine gelmişse en yüksek teklifi verene malın ihale edildiği ve tutanağın ilanından itibaren yedi gün içinde ihale bedelinin icra dairesi hesabına yatırılması gerektiği; şartlar yerine gelmemişse, ihalenin hangi gerekçeyle yapılamadığı belirtilir (m. 115, IV, c.2; Yönetmelik m. 17, I, c.2). Teklif verme süresinin bitimin-

¹⁰⁵ "Artırma işlem kaydı raporu" başlıklı Yönetmelik m. 22: "(1) Artırma işlem kaydı raporu; artırma bittikten sonra Elektronik Satış Portalından kaynaklanan teknik sebepler ile artırmanın son on dakikası içinde teklif verilemediğini ve ihaleye en yüksek teklif veren ihale katılımcısı ile diğer ihale katılımcılarının verdikleri teklif miktarlarını gösteren belgedir. (2) Artırma işlem kaydı raporunda, en yüksek teklif veren ihale katılımcısının kimlik bilgileri ve ihale miktarı ile ihaleye verilen teklif miktarları ve teknik sebeplerden dolayı teklif verilemediğini gösteren kayıtlar yer alır".

den önce borcun tamamının ödenmesi halinde, icra müdürü artırma sonuç tutanağında teklif verme süresinin bitiminden önce borcun tamamının ödendiğini belirterek satışın iptaline karar verir (m. 115, VI). Bu durumda artırma sonuç tutanağı, teklif verme süresinin bitimini beklemeden, borcun tamamının ödenmesinden hemen sonra düzenlenebilmelidir. Artırmanın sonucu, yani borcun ödenmesi nedeniyle satışın iptal edildiği, icra müdürü tarafından düzenlenen artırma sonuç tutanağı ile açıklanacağından, tutanağın düzenlenmesi önem taşımaktadır.

Birinci artırma neticesinde şartlar gerçekleşmişse en yüksek teklifi verene mal ihale edilir. İhale bedelinin artırma sonuç tutanağının elektronik satış portalında ilan edildiği tarihten itibaren yedi gün içinde icra dairesi hesabına yatırılması gerekir. İhalenin feshi davası açılmış olsa bile ihale bedelinin tamamının yedi günlük süre içinde icra dairesi hesabına yatırılması zorunludur (m. 118, I). Yedi günlük süre içinde ihale bedeli ödenirse, ihale bedelinin ödendiği tarih itibarıyla açık artırma ilanı Elektronik Satış Portalından kaldırılır (Yönetmelik m. 15, IV, c.1). İhale bedelinin tamamının, yedi günlük süre içinde icra dairesi hesabına ödenmemesi halinde ise, alıcının teminatı iade edilmez; teminat öncelikle satış masraflarından düşülmek üzere hak sahiplerinin alacaklarına mahsuben ödenir (m. 115, III; Yönetmelik m. 15, III); açık artırma ilanı da ikinci artırmanın sonucuna kadar Elektronik Satış Portalında erişime açık tutulur (Yönetmelik m. 15, IV, c.2).

Artırmaya katılımın olmaması veya asgari ihale bedelinin teklif edilmemesi nedeniyle birinci artırmada ihalenin yapılamadığı haller ile birinci artırmada ihale gerçekleştiği, ancak, ihale bedelinin süresi içinde yatırılmadığı hallerde, birinci artırmadaki şartlar çerçevesinde daha önce ilan edilen gün ve saat aralığında ikinci artırma yapılır (m. 115, VI; Yönetmelik m. 15, V)¹⁰⁶.

¹⁰⁶ Artırmaya katılımın olmaması veya asgari ihale bedelinin teklif edilmemesi halinde ihalenin yapılamadığı artırma sonuç tutanağı ile tespit edilir (m. 115, VI; Yönetmelik m. 11, I-f; m. 17, II) ve daha önce ilan edilen tarihte ikinci

D- İkinci Artırmanın Yapılması

İkinci artırma artırma ilanında belirtilen gün ve saat aralığında açık artırma ile yapılır (Yönetmelik m. 12, I-II). İkinci artırma, birinci artırma ile aynı şartlarda yapılmakta olup, karşılama prensibi açısından her iki artırma arasında herhangi bir farklılık bulunmamaktadır¹⁰⁷. İkinci artırma, icra müdürü tarafından, ilanda belirlenen gün ve saatte, haczedilen malın muhammen kıymetinin yüzde ellisi üzerinden başlatılır; artırma bedelinin haczedilen malın muhammen kıymetinin yüzde ellisi ile o malla güvence altına alınan ve satış isteyen alacağına rüçhanı olan alacakların toplamından hangisi fazla ise bu miktarı ve ayrıca bu miktara ilave olarak paraya çevirme ve paylaşırma masraflarını da geçmesi şartıyla mal, en yüksek teklif verene ihale edilir (m. 115, I). İkinci artırmanın sona erdiği gün ve saatte şartların bulunması hâlinde, mal en yüksek teklif verene ihale edilmiş olur ve malın mülkiyeti ihale alıcısına geçer (m. 115, II). Teklif verme süresinin bitiminden önce borcun tamamının ödenmesi halinde, icra müdürü artırma sonuç tutanağında teklif verme süresinin bitiminden önce borcun tamamının ödendiğini belirterek satışın iptaline karar verir (m. 115, VI).

İkinci artırma sona erdikten sonraki ilk iş gününde, artırma süresinin uzatılmasını gerektiren satış portalı kayıtlarıyla tespit edilen herhangi bir teknik sebep yoksa (m. 115, VIII; Yönetmelik m. 16)¹⁰⁸,

artırma yapılır. İhale bedelinin süresi içinde yatırılmaması halinde ise icra dairesi tarafından, ihale bedelinin yatırılmadığı bir tutanak ile tespit edilerek, ihalenin iptaline ve daha önce ilan edilen gün ve saat aralığında ikinci artırmanın yapılmasına karar verilir (m. 115, VI; Yönetmelik m. 15, V; m. 18, I). 7343 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikten önce birinci artırma sonrasında ihale bedelinin ödenmesi halinde taşınmazlar için ikinci artırma değil, tamamlayıcı artırma yapılırdı.

¹⁰⁷ Meriç, 155.

¹⁰⁸ Yönetmelik m. 16: "İcra müdürü, artırma bittikten sonraki ilk iş gününde Elektronik Satış Portalından kaynaklanan teknik sebeplerle, artırmanın son on dakikası içinde teklif verilemediğini Elektronik Satış Portalı kayıtlarından tespit ederse artırma süresinin bir gün uzatılmasına karar verir. Elektronik Satış Portalında derhâl duyurulacak bu kararda artırmanın başlayacağı ve biteceği gün ve saat aralığı gösterilir. Bu durumda artırmanın başlangıç tarihi, artırma süresinin uzatılmasına karar verildiği tarihten itibaren üç günü geçemez. Bu süre içinde, daha

icra müdürü, ikinci artırma sonucuyla ilgili bir artırma sonuç tutanağı düzenler ve bu tutanaktaki bilgileri aynı gün elektronik satış portalında ilan eder (m. 115, IV, c.1; Yönetmelik m. 17, I, c.1). Tutanakta, ikinci artırmanın hangi gün ve saatte tamamlandığı; şartlar yerine gelmişse en yüksek teklifi verene malın ihale edildiği ve tutanağın ilanından itibaren yedi gün içinde ihale bedelinin icra dairesi hesabına yatırılması gerektiği; şartlar yerine gelmemişse, ihalenin hangi gerekçeyle yapılamadığı belirtilir (m. 115, IV, c.2; Yönetmelik m. 17, I, c.2).

İkinci artırma neticesinde ihale gerçekleşmişse, ihalenin feshi talep edilmiş olsa dahi, ihale bedelinin artırma sonuç tutanağının elektronik satış portalında ilan edildiği tarihten itibaren yedi gün içinde icra dairesi hesabına yatırılması gerekir (m. 118, I; Yönetmelik m.20, I). İhale bedelinin tamamının, yedi günlük süre içinde icra dairesi hesabına ödenmemesi halinde ise icra müdürü ihale bedelinin yatırılmadığını bir tutanak ile tespit ederek ihalenin iptaline karar verir (m. 115, VI; Yönetmelik m. 15, V; m.18, I). Bu durumda, alıcının teminatı iade edilmez; teminat öncelikle satış masraflarından düşülmek üzere hak sahiplerinin alacaklarına mahsuben ödenir (m. 115, III; Yönetmelik m. 15, III). 7343 sayılı Kanun ile tamamlayıcı artırmaya ilişkin 133'üncü madde hükmü yürürlükten kaldırıldığından, artık malın icra müdürlüğü tarafından resen artırmaya çıkarılması söz konusu olmayacaktır. Satış talebiyle duran bir yıllık satış isteme süresi ihalenin iptaline ilişkin tutanak tarihinden itibaren kaldığı yerden işlemeye başlar; tekrar artırma yapılabilmesi için alacaklı veya borçlu tarafından yeniden satış talebinde bulunulması gerekir (m. 115, VII).

İkinci artırmaya katılan olmamışsa veya artırmada asgari ihale bedeli teklif edilmemişse, icra müdürü ikinci artırma sona erdikten sonraki ilk iş gününde düzenleyeceği ikinci artırma sonuç tutanağı ile ihalenin yapılamadığını tespit eder ve tutanağı aynı gün elektronik satış portalında ilan eder (m. 115, IV, c.1; Yönetmelik m. 17, I, c.1).

önce en yüksek teklif veren teklifiyle bağlı olacağı gibi yeni istekliler de teminatı yatırmak suretiyle artırmaya katılabilir". Benzer şekilde m. 115, VIII.

Satış isteme süresi içinde satışın talep edilmesine rağmen, bu süre içinde malın paraya çevrilememesi, mal üzerindeki haczin kalkmasına sebebiyet vermez, sadece satış talebi düşer¹⁰⁹. İkinci artırmada ihalenin yapılamaması veya ihale bedelinin ödenmemesi nedeniyle ihalenin iptal edilmesi halinde, satış talebiyle duran bir yıllık satış isteme süresi ihalenin yapılamadığına veya iptal edildiğine ilişkin tutanak tarihinden itibaren kaldığı yerden işlemeye başlar (m. 115, VII). 7343 sayılı Kanun değişikliğinden önceki m. 115 ve 129 hükümlerine göre ikinci artırmada alıcı çıkmaması veya şartlar sağlanmadığı için ihalenin gerçekleşmemesi üzerine satış talebinin düşmesi halinde, malın tekrar satışa çıkabilmesi için yeniden satış talebinde bulunulması ve tüm artırmaya hazırlık işlemlerinin tekrar yapılması gerekmektedir¹¹⁰. Yeni İcra ve İflâs Kanunu m. 115, VII, c.1 hükmünde “Artırmada, alıcı çıkmazsa veya bu maddede yazılı şartlar gerçekleşmezse alacaklı, önceki satış talebinden kalan satış isteme süresi içinde satış günü verilmesini talep edebilir”¹¹¹ şeklinde alacaklının satış talebinden kalan satış isteme süresi içinde satış günü verilmesini talep edebileceği düzenlendiğinden, alacaklı, bir yıllık satış isteme süresinden kalan bakiye satış isteme süresi içinde artırmaya hazırlık işlemlerinin yeniden yapılmasına gerek kalmadan, yeniden satış günü verilmesini isteyebilecektir¹¹². Söz konusu düzenlemede bakiye bir yıllık satış isteme süresi içinde alacaklının satış günü verilmesini talep edebilmesi, artırmada alıcı çıkmaması veya şartların gerçekleşmemesi haline özgülenmişse de ihale bedelinin ödenmemesi nedeniyle ihalenin iptaline karar verilen hallerde de söz konusu hükmün kıyasen

¹⁰⁹ Arslan, Yılmaz, Taşpınar-Ayvaz ve Hanağası, 391.

¹¹⁰ Bulut, 12, 16-17; Öztekin, 59.

¹¹¹ 7343 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikten önceki m. 115’te satış talebinin düştüğü belirtilmişti. 7343 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik sonrasında satış talebinin düştüğü belirtilmemişse de m. 115, VII’deki “satış günü verilmesini istemek” ifadesinin alacaklının satış talebinin düştüğü ve yeniden satış talep etmesi şeklinde anlaşılması gerektiği, alacaklının bakiye süre içinde satış talep etmesi halinde borçluya ait malın satışa çıkarılacağı, satışın talep edilmemesi halinde ise haczin kalkacağı belirtilmiştir (Meriç, 42, 156).

¹¹² Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin-Özkan ve Özekes, 2129; Öztekin, 59. Aksi görüş: Yeniden satış günü verilerek taşınır veya taşınmazın satışa çıkarılabilmesi için artırmaya hazırlık işlemlerinin tekrarlanması gerekir (Kuru ve Aydın, 209, 225).

uygulanması suretiyle alacaklı yeniden satış günü verilmesini isteyebilmelidir. Yine satışın borçlu tarafından talep edildiği hallerde de söz konusu hükmün kıyasen uygulanması suretiyle, bakiye kalan süre içinde tekrar satış talebinde bulunma yetkisine sahip olan borçluya da bakiye kalan süre içinde yeniden satış günü verilmesini isteyebilme imkânı tanınmalıdır.

İkinci artırma neticesinde satışın gerçekleştirilememesi halinde, alacaklıya İcra ve İflâs Kanunu m. 115, VII hükmü ile tanınan bakiye kalan satış isteme süresi içinde satış günü verilmesini talep edebilme yetkisi dışında, İcra ve İflâs Kanunu m. 106, II düzenlemesiyle bir başka imkân daha tanınmıştır. İlgili düzenleme ile “Bir yıllık süre içinde satışı istenip de artırma sonucu satışı gerçekleştirilemeyen mahcuz hakkındaki satış isteme süresi, satış isteyen alacaklı bakımından birinci fıkrada belirtilen sürenin sona ermesinden itibaren bir yıl daha uzar.” şeklinde sadece satış isteyen alacaklı bakımından bir yıllık satış isteme süresinin dolmasından itibaren satış isteme süresinin bir yıl daha uzaması öngörülerek, mahcuz mal üzerindeki haczin bir yıl daha devam etmesine imkan tanınmıştır¹¹³. Yani ilk satış talep süresinden kalan bakiye süre varsa, uzama süresi, bakiye süresinin bitiminden itibaren başlayacaktır¹¹⁴. Böylece alacaklı, haciz sırasını koruyabilecek, alacaklının yeniden haciz talebinde bulunmasına gerek kalmadan, uzayan bir yıllık süre içinde satış talebinde bulunarak mahcuzun satışının gerçekleştirilmesi mümkün olabilecektir. Ancak bu durumda İcra ve İflâs Kanunu m.115, VII'e göre bakiye kalan satış isteme süresi içinde satış günü verilmesini talep etmeden farklı olarak, artırmaya hazırlık işlemlerinin yeniden yapılması gerekecektir¹¹⁵. Uzama süresi içinde satışın talep edilmesi üzerine yapılan artırımlar neticesinde de

¹¹³ Çelikoğlu, 418; Öztekin, 60. İcra ve İflâs Kanunu m. 106, II'ye göre satış isteme süresi sadece alacaklı bakımından uzadığından, borçlunun satış isteme yetkisini hacizden itibaren bir yıl içinde kullanması gerekecektir (Kale, “Online Satış”).

¹¹⁴ Çelikoğlu, 418.

¹¹⁵ Meriç, bakiye süreye m. 106, II'ye göre bir yıl uzatma süresinin de dahil edilmesi gerektiği görüşündedir (Meriç, 42, dn. 116). Bu görüş kabul edilecek olursa, bir yıl uzatma süresi içinde satışın talep edilmesi halinde de artırmaya hazırlık işlemlerinin yeniden yapılması gerekmeyecektir.

satış gerçekleşmezse, bu durumda artık haciz düşecek, yeniden satış talebinde bulunmak için süre tanınması mümkün olmayacaktır¹¹⁶.

III- ARTIRMA SONUCUNUN İLAN EDİLMESİ

Elektronik satışta, elektronik ortamda teklif verme, açık artırma ilanında belirtilen gün ve saatte başlamakta, ilanda belirtilen gün ve saatte; açık artırma süresinin son on dakikası içinde yeni bir teklifin verilmesi hâlinde ise bir defaya mahsus olmak üzere uzayan on dakikalık süre sonunda, elektronik ortamda verilen tekliflerle sona ermektedir (m. 111/b, VI; Yönetmelik m. 14, VI). Artırma sona erdikten sonra icra müdürü tarafından gerekli kontroller yapılarak öncelikle sistem üzerinden artırma işlem kaydı raporu alınır¹¹⁷. Artırma işlem kaydı raporu; artırma bittikten sonra Elektronik Satış Portalından kaynaklanan teknik sebepler ile artırmanın son on dakikası içinde teklif verilemediğini ve ihaleye en yüksek teklif veren ihale katılımcısı ile diğer ihale katılımcılarının verdikleri teklif miktarlarını gösteren belgedir (Yönetmelik m. 22, I). Artırma işlem kaydı raporunda, en yüksek teklif veren ihale katılımcısının kimlik bilgileri ve ihale miktarı ile ihaleye verilen teklif miktarları ve teknik sebeplerden dolayı teklif verilemediğini gösteren kayıtlar yer alır (Yönetmelik m. 22, II).

İcra müdürü alınan rapor kayıtlardan, artırma bittikten sonraki ilk iş gününde elektronik satış portalından kaynaklanan teknik sebeplerle, artırmanın son on dakikası içinde teklif verilemediğini tespit ederse, artırma süresinin bir gün uzatılmasına karar verir ve bu uzatma kararında artırmanın başlayacağı ve biteceği tarih ve saatleri gösterir ve tüm bu hususları satış portalında derhâl duyurur (m. 115, VIII, c.1; Yönetmelik m. 16, I, c.1-2). Artırma süresinin uzatılmasına karar verilen bu istisnai halde, artırmanın başlangıç tarihi, artırma süresinin uzatılmasına karar verildiği tarihten itibaren üç günü geç-

¹¹⁶ Çelikoğlu, 418.

¹¹⁷ Artırma işlem kaydı raporu dışında, sistem üzerinden alınan satış takip kaydı raporu vardır. Satış takip kaydı raporu, ilgili icra dairesinin veya ilgili mahallin tamamına ait satışları gösteren belgedir (Yönetmelik m. 21, I). Satış takip kaydı raporunda; sıra numarası, icra dairesi, dosya numarası, satış tarih ve saati ile sair hususlar yer alır (Yönetmelik m. 21, II).

mez (Yönetmelik m. 16, I, c.3). Bu süre içinde daha önce en yüksek teklif veren teklifiyle bağlı olacağı gibi yeni istekliler de teminatı yatırmak suretiyle artırmaya katılabilir. (m. 115, VIII, c.2-3; Yönetmelik m. 16, I, c.4).

Artırma sonrasında sistem üzerinden alınan raporlardan artırmanın sağlıklı ve güvenli bir şekilde gerçekleştiği, herhangi bir teknik arıza ve sorunun yaşanmadığı anlaşılırsa, artırma sonucu, artırma bittikten sonraki ilk iş gününde düzenlenen artırma sonuç raporu ile açıklanır. Fiziki satışlarda artırmanın hemen bitiminde, aynı gün, şartlar gerçekleşmişse en yüksek peyi sürene mal ihale edilmekte ve yedi günlük ihalenin feshini talep etme süresi de ihale tarihinden itibaren başlamakta iken (7343 sayılı Kanun değişikliğinden önceki m. 134, II); elektronik satışlarda artırma sonucunun açıklanarak, malın en yüksek teklifi verene ihale edilmesi artırmanın bitiminden sonraki ilk iş gününde gerçekleşmekte, satış bedelini ödeme, ihalenin feshini talep etme süresi de bu tarihten itibaren başlamaktadır. İhale alıcısı tarafından satış bedeli ödendikten sonra da satılan malın teslim ve tescil işlemleri gerçekleştirilmektedir.

A- Artırma Sonuç Tutanağı

Artırma bittikten sonra, artırmanın sonucu ile ilgili olarak icra müdürü tarafından artırma sonuç tutanağı düzenlenir. Artırma sonuç tutanağının, artırma bittikten sonraki ilk iş gününde düzenlenmesi ve bu tutanaktaki bilgilerin aynı gün Elektronik Satış Portalında ilan edilmesi gerekir (Yönetmelik m. 11, I, c.1; m. 17, I).

Artırma sonuç tutanağında a) İhale alıcısının adı ve soyadı, b) İhalenin hangi gün ve saatte tamamlandığı, c) İhale bedeli, ç) İhale edilen malın muhtevası, d) Şartlar yerine gelmişse en yüksek teklifi verene malın ihale edildiği, e) İhale bedelinin tutanağın ilanından itibaren yedi gün içinde icra dairesi hesabına ödenmesi gerektiği, f) Şartlar yerine gelmediği takdirde ihalenin hangi gerekçeyle yapılamadığı açıkça belirtilir (Yönetmelik m. 11, I, c.2; m.17, II) ve bu tutanağın düzenlenmesinde Örnek no.56 formu kullanılır (Yönetmelik m. 4, I-f). Görüldüğü üzere artırma sonuç tutanağında bulunması gereken en

önemli hususlardan birisi, malın ihale edilip edilmediği, ihale edilememişse ihalenin hangi gerekçe ile yapılamadığının belirtilmesidir¹¹⁸.

Elektronik satışlarda fiziki satışlardan farklı olarak, artırma sonucunun açıklanması ve malın en yüksek peyi veren kişiye ihale edilmesi, artırmanın hemen bitiminde aynı gün gerçekleşmemektedir. Fiziki satışlarda, artırma bitince, satışa çıkarılan mal, üç defa bağırıldıktan sonra en yüksek teklifi verene ihale edilmektedir (7343 sayılı Kanun değişikliğinden önceki m. 115, I; m. 129, I)¹¹⁹. Elektronik satışlarda ise artırma bittikten sonraki ilk iş gününde artırma sonucu icra müdürü tarafından düzenlenen artırma sonuç tutanağı ile açıklanmaktadır. Artırma sonuç tutanağında, şartlar yerine gelmişse en yüksek teklifi verene malın ihale edildiği belirtilir (Yönetmelik m. 11, I-d). Dolayısıyla elektronik satışlarda, satılan malın elektronik ortamda en yüksek teklifi veren kişiye ihale edilmesi, artırma bittikten sonraki ilk iş gününde elektronik satış portalında ilan edilen artırma sonuç tutanağı ile elektronik ortamda gerçekleşmektedir. Satış bedelini ödeme,

¹¹⁸ Örneğin artırmaya katılım olmamışsa, katılım olmuş ancak asgari ihale bedeli teklif edilmemişse veya teklif verme süresinin bitiminden önce borcun tamamı ödenmişse, söz konusu gerekçelerle ihalenin yapılamadığı artırma sonuç tutanağına yazılır. Şartlar gerçekleşmiş, asgari ihale bedeli teklif edilmişse de en yüksek teklif veren kişiye mal ihale edilir ve ihalenin yapıldığı artırma sonuç tutanağına yazılır. Buna karşılık ihale bedeli artırma sonuç tutanağı ile verilen yedi günlük süre içinde ödenmemişse, bu durumda ihale iptal edilir. Her ne kadar ihalenin iptal edildiğinin artırma sonuç tutanağında belirtilmesi gerektiği ifade edilmişse de (Aşık, Oruç, Tok ve Saçar, 256) bunun artırma sonuç tutanağında gösterilmesi mümkün değildir. Zira artırma sonuç tutanağı artırmanın bitiminden sonraki iş günü düzenlenmiş ve elektronik satış portalında ilan edilmiştir. İhale bedelinin ödenmemesi halinde İcra ve İflâs Kanunu m. 115, VI; Yönetmelik m. 18, I hükümleri gereği, bunun ayrı bir tutanakla tespiti gerekir (Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin-Özkan ve Özkes, 228).

¹¹⁹ Fiziki satışlarda artırma sonrasında düzenlenen artırma tutanağına, elektronik ortamda verilen en yüksek teklif, ihalede artırılan miktar, artırılanların ad ve soyadı, ihalenin sonucu, ihalenin kime ve ne suretle yapıldığı yazılmakta ve tutanak satışı yapan memur, tellal ve alıcı tarafından imzalanarak mühürlenmekteydi (İcra ve İflâs Kanunu Yönetmeliği eski m.47, II). Fiziki satışlarda satılan malın mülkiyeti, tellal tarafından üç defa bağırıldıktan sonra icra müdürünün en yüksek peyi süren kişiye malın ihale edildiğini bildirmesi üzerine, satılan malın mülkiyeti alıcıya geçer. Sonrasında düzenlenen artırma tutanağının ihale alıcısı tarafından imzalanmaması veya alıcının tutanağı imzalamaktan kaçınması ihalenin geçerliliğini etkilemez (Kuru, 668).

ihalenin feshini talep etme süresi de ihalenin gerçekleştiği, artırma sonuç tutanağının ilan edildiği tarihte başlamaktadır. Elektronik satışa ilişkin yeni sistemde ihalenin hangi gün yapıldığı konusunda tereddüt yaşanabileceği, “Artırmanın sona erdiği gün ve saatte şartların bulunması hâlinde, mal en yüksek teklif verene ihale edilmiş olur ve malın mülkiyeti ihale alıcısına geçer.” şeklindeki m. 115, II hükmünden hareketle, elektronik ortamdaki teklif verme süresinin dolduğu, artırmanın sona erdiği tarihte ihalenin gerçekleştiğinin kabul edilebileceği; bununla birlikte artırma sonuç tutanağının düzenlendiği tarihte ihalenin tamamlandığının kabul edilmesinin daha uygun olacağı; nitekim teknik sebeplerle m. 115, VIII’e göre artırma süresinin uzatılmasına karar verilen hallerde de ihalenin tamamlandığından söz edilemeyeceği ifade edilmiştir¹²⁰.

Elektronik satışlarda artırmanın yapılması tümüyle elektronik ortamda gerçekleştiğinden, en yüksek teklifin üç defa bağırılmaması, bağırmanın duyulmaması, ihaleye fesat karıştırılması, artırma tutanağının tellal tarafından imzalanmaması gibi fiziki satışlarda artırmadan kaynaklı ileri sürülebilen ihalenin feshi sebepleri elektronik satışlarda söz konusu olmamaktadır.

Görüldüğü üzere artırma sonucunun açıklanması, artırma sonuç tutanağı ile olmakta, bu hususta ihale alıcısına da herhangi bir bildirim yapılmamaktadır. Nitekim Uyap E Satış Portalı Kullanım Sözleşmesi’nin 3.10 ve 3.17’inci maddelerinde de ihale alıcısına ihale sonucunun bildirilmeyeceği düzenlenmiştir¹²¹. Artırma sona erdikten sonra, sadece teminat yatıran kişiler veya teminat yatırıp artırmaya teklif de veren kişiler veyahut sadece portal üzerinden artırmayı izlemeye alan kişiler elektronik satış portalında “ihalelerim” bölümünde ilgili ihalenin detayında ihale (artırma) sonucuna ilişkin bilgileri, artırma

¹²⁰ Yasin, Köse, “7343 Sayılı Kanun ile İhalenin Feshi Şikâyetinde (İİK M.134) Yapılan Değişikliklerin Değerlendirilmesi”, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, 53 (2023): 320-321.

¹²¹ https://esatis.uyap.gov.tr/main/jsp/common_modules/portal_sozlesme_onay.jsp?v=3735, et: 18.11.2022.

sonuç tutanağını görüntüleyebilir¹²². Bunların hiçbirini yapmamış kişilerin de elektronik satış portalına giriş yapmak suretiyle, geçmiş ihaleler sayfasından sorgulama yaparak ihalelere ilişkin bilgilere ulaşması mümkündür¹²³. Artırma neticesinde şartları sağlayan en yüksek teklifi verdiği için kendisine ihale yapılan kişi UYAP üzerinden de elektronik satış portalından da ihaleyi kazandığı hususunda bilgi sahibi olabilir, artırma sonuç tutanağını görebilir. Zira satışı gerçekleştiren icra dairesi veya satış memurluğu ihaleyi kazanan kişiyi UYAP ortamında ihale alıcısı olarak kaydeder; ihale alıcısı olarak kaydedilen kişi de portal üzerinde ihaleler bölümünde kazandığı ihaleler sayfasından ilgili ihaleyi görüntüleyebilir¹²⁴.

B- Satış Bedelinin Ödenmesi

7343 sayılı Kanun ile İcra ve İflâs Kanunu'nun 118. maddesinin "Satış bedelinin ödenmemesi, ihale farklarının tahsili sureti" şeklindeki madde başlığı "İhale bedelinin ödenmesi ve malın teslimi" şeklinde, 130'uncu maddesinin "Ödeme usulü" şeklindeki madde başlığı da "İhale bedelinin ödenmesi" şeklinde değiştirilmiş ve madde içeriklerinde ihale alıcısının, ihalenin feshi talep edilmiş olsa dahi, satış bedelini, artırma sonuç tutanağının ilanından itibaren yedi gün içinde nakden ödemekle yükümlü olduğu düzenlenerek, ödeme için doğrudan Kanun tarafından alıcıya yedi günlük süre tanınmıştır¹²⁵.

¹²² <https://esatis.uyap.gov.tr/main/jsp/esatis/index.jsp?menuId=21775>, et: 21.01.2023.

¹²³ <https://esatis.uyap.gov.tr/main/jsp/esatis/index.jsp?menuId=21775>, et: 21.01.2023.

¹²⁴ <https://esatis.uyap.gov.tr/main/jsp/esatis/index.jsp?menuId=21775>, et: 21.01.2023.

¹²⁵ 7343 sayılı Kanun ile 130'uncu maddede değişiklik yapılarak satış bedelinin yedi gün içinde nakden ödenmesi yönünde düzenleme yapılırken, söz konusu değişiklik ile uyumlu olacak şekilde m. 131 ve m. 134, VIII hükümlerinde de yapılması gereken değişiklikler yapılmamıştır. İcra ve İflâs Kanunu m. 131, I, c. 1'in "Satış bedelinin ödenmesi için mühlet verilmiş ise para verilinceye kadar hasar ve masrafi müşteriye ait olmak üzere taşınmaz, icra dairesi tarafından idare olunur" şeklindeki hükmünün "Satış bedeli ödeninceye kadar hasar ve masrafi müşteriye ait olmak üzere taşınmaz, icra dairesi tarafından idare olunur" şeklinde; m. 134, VIII, c. 1'in "...ihalenin feshi talep edilmiş olsa bile, satış bedelini derhâl veya 130 uncu maddeye göre verilen süre içinde nakden ödemek zorundadırlar" şeklindeki

Gerek birinci gerekse ikinci artırmada ihalenin gerçekleşmesi halinde, ihalenin feshi talep edilmiş olsa dahi, artırma sonuç tutanağının ilanından itibaren yedi gün içinde, ihale alıcısının ihale bedelini, satış yapan icra dairesinin hesabına nakden ödemesi gerekir (m. 9; m. 118, I; m. 130; Yönetmelik m. 20, I). Yani, ihale üzerine, satış bedelinin derhal peşinen ödenmesi zorunluluğu bulunmamakta olup, ihale alıcısına kanun tarafından tanınan yedi günlük süre söz konusudur. Yedi günlük ödeme süresi geçtikten sonra yapılan ödeme icra dairesi tarafından kabul edilmemelidir¹²⁶. Zira 7343 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikle icra dairesinin ihale bedelinin ödenmesi için alıcıya süre verme yetkisi kaldırılmış, yedi günlük ödeme süresi hak düşürücü süre niteliğinde düzenlenmiştir¹²⁷.

İcra dairesinin satış bedelinin ödenmesi için ihale alıcısını herhangi bir hatırlatmada bulunması veya bildirim yapması gerekmez. Zira yedi günlük süre içinde satış bedelinin ödenmesi gerektiği elektronik satış portalında yayınlanan artırma ilanında ve artırma sonuç tutanağında gösterilmektedir (m. 114, VI-11; m. 115, IV).

Satış bedeli kapsamına ihale bedeli dışında, artırma şartnamesinde ihale alıcısına ait olacağı belirtilen, damga vergisi, katma değer vergisi, tapu harcı da girer¹²⁸. Takip masrafları, tahsil harcı, cezaevi harcı satış bedeli kapsamına girmez¹²⁹. İhale gerçekleştikten sonra, ihale bedelinin artırma sonuç tutanağının ilanından itibaren yedi gün içinde ödenmesi gerektiği halde (m. 130), damga vergisi, katma değer vergisi ve tapu alım harcı gibi ihale bedeline dahil olan diğer kalemler

hükümünün de "...ihalenin feshi talep edilmiş olsa bile, satış bedelini 130 uncu maddede belirtilen süre içinde nakden ödemek zorundadırlar" şeklinde değiştirilmesi uygun olacaktır.

¹²⁶ Aşık, Oruç, Tok ve Saçar, 247, 283.

¹²⁷ Aşık, Oruç, Tok ve Saçar, 247, 283; Pekcamtez, Atalay, Sungurtekin-Özkan ve Özkes, 228.

¹²⁸ Dönmez, İcra ve İflâs, 253; Eroğlu, 511-512; Erturgut, 129-130; Kuru, 311; Ejder Yılmaz, İcra ve İflas Kanunu Şerhi (Ankara: Yetkin Yayınları 2016), 706. Takip masrafları, tahsil harcı ve cezaevi harcı ihale bedeli içerisinde değerlendirilmez (Dönmez, İcra ve İflâs, 254; Eroğlu s. 512-513).

¹²⁹ Eroğlu, 512-513.

ihale kesinleştikten sonra ödenir¹³⁰. İhale kesinleştikten sonra ödemesi gereken, ihale bedeline dahil olan söz konusu kalemlerin ödemesi için ihale kesinleştikten sonra, icra müdürü tarafından ihale alıcısına, İcra ve İflâs Kanunu m. 118 ve m. 130 hükümlerinin kıyasen uygulanması suretiyle yedi gün süre verilmelidir.

Alacaklarına mahsuben artırmaya katılanlar ise ihalenin yapılması ile birlikte satış bedelini ödemiş kabul edildiklerinden, bu kişilerin alacakları nispetinde nakit ödeme yapmaları gerekmez¹³¹. Cebri satış borçlu yararına bir alacak doğurmadığından, burada teknik anlamda bir takas söz konusu olmayıp, alıcının daha sonra kendisine verilecek parayı ödemekten kaçınması, böyle bir ödeme yapmasına gerek bulunmaması durumu vardır¹³².

Satış bedeli ödenirken, uygulamada, alıcının teminatı para ile gösterdiği hallerde, teminat olarak gösterilen miktar satış bedeline mahsup edilmekte ve arta kalan miktar alıcı tarafından icra dairesi hesabına yatırılmaktadır¹³³. Satış bedelinin, paradan başka teminat mektubu, tahvil, hisse senedi gibi başkaca araçla ödenmesi mümkün değildir¹³⁴. Yine ihale bedelinin haricen alacaklıya ödenmesi de mümkün değildir¹³⁵.

İhalenin feshinin talep edildiği durumlarda, icra müdürü, ihalenin feshine yönelik şikâyet sonucunda verilecek karar kesinleşinceye kadar, icra dairesi hesabına ödenen parayı, bankalarda nemalandırılır¹³⁶;

¹³⁰ Dönmez, İcra ve İflâs, 264; Eroğlu, 513.

¹³¹ Atalı, Ermenek ve Erdoğan, 312; Postacıoğlu ve Altay, 596-597.

¹³² Postacıoğlu ve Altay, 597.

¹³³ Okur, 640.

¹³⁴ Berkin, 314; Dönmez, İcra ve İflâs, 244; Postacıoğlu ve Altay, 596; Ruhi ve Ruhi, 48.

¹³⁵ Yargıtay'ın ihale bedelinin kısmen alacaklıya haricen ödenmesi, kalan tutarın icra dairesine ödenmesinin ihalenin feshine sebebiyet vermeyeceği yönünde eski tarihli kararları bulunmaktadır (bkz. Postacıoğlu ve Altay, s. 596). Söz konusu kararlara katılma olanağı bulunmamaktadır.

¹³⁶ Öğretide ilgili düzenlemede nemalandırmanın ne şekilde yapılacağı belirtilmemesinin olumsuz sonuçlar doğurabilecek nitelikte olduğu belirtilerek, icra müdürünün paraya borsaya yatırması ve borsanın düşmesi örneğinde, zimmete ilişkin hükümlerin uygulama alanı bulabileceğini ve ortaya çıkan zararın devletin kursesiz sorumluluğu çerçevesinde tazmininin gerekeceği ifade edilmiştir (Atalı,

şikâyetin kabulüne veya reddine ilişkin kararın kesinleşmesi üzerine, ihale bedelini nemaları ile birlikte hak sahiplerine öder (m. 134, VIII, c. 2-3).

7343 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikten önce İcra ve İflâs Kanunu'nun "Ödeme Usulü" başlıklı 130'uncu maddesinde "Satış bedeli peşin ödenir. Ancak icra müdürü alıcıya on günü geçmemek üzere bir mühlet verebilir"; 118'inci maddesinin, 1'inci fıkrasında da "Satış peşin para ile yapılır. Ancak icra müdürü müşteriye yedi günü geçmemek üzere bir mühlet verebilir" hükmü yer almaktaydı. Söz konusu hükümlere göre, artırma şartnamesinde herhangi bir açıklığın olmadığı durumlarda, takdir yetkisi çerçevesinde icra müdürü alıcıya taşınır satışlarında yedi güne, taşınmaz satışlarında on güne kadar, bir seferde veya kısım kısım süre verebilmekteydi¹³⁷. İcra müdürü tarafından satış bedelinin ödenmesi için süre verilirken, İcra ve İflâs Kanunu m. 131, c.3'deki "İcra dairesi satış bedelini temin için ayrıca teminat gösterilmesini isteyebilir" hükmü çerçevesinde satış bedelinin güvenceye alınması için alıcıdan teminat göstermesi de istenebilmekteydi¹³⁸. Yani alıcıya satış bedelini ödemek için süre verilip verilmemesi, süre verilen hallerde ayrıca teminat istenip istenmemesi hususunda icra müdürünün takdir yetkisi bulunmaktaydı¹³⁹. Alıcıdan istenecek teminatın, en azından satış bedelinin ödenmemesi halinde, alıcının İcra ve İflâs Kanunu m. 133, II'e göre iki ihale bedeli arasındaki farktan doğacak sorumluluğunun karşılanmasına yetecek miktarda olmasının uygun olacağı ifade edilmişti¹⁴⁰. Taşınır satışlarında da İcra ve İflâs Kanunu m. 118, I'e göre ödeme süresi verilirken, icra müdürünün teminat gösterilmesini isteyebileceği kabul edilmekteydi¹⁴¹.

Ermemek ve Erdoğan, 313). Kanımızca icra müdürü satış bedelini nemalandırırken, riskli yatırım araçlarını kullanmamalı, garantili araçları tercih etmelidir.

¹³⁷ Dönmez, İcra ve İflâs, 243; Eroğlu, 506-507; Okur, 297-298; Yılmaz, 698; Yıldırım ve Deren-Yıldırım, 274, 300.

¹³⁸ Okur, 298-299.

¹³⁹ Dönmez, İcra ve İflâs, 247-248; Volkan Özçelik, İcra Müdürünün Takdir Yetkisi (Ankara: Adalet Yayınevi, 2014), 331-332.

¹⁴⁰ Okur, 299.

¹⁴¹ Arslan, 214; Erturgut, 124.

7343 sayılı Kanun ile yapılan değişikliklerle, satış bedelinin kural olarak peşinen ödenmesi kuralı terk edilmiş, alıcıya doğrudan herhangi bir kayıt ve şarta bağlanmaksızın yedi gün süre tanınmış; bu konuda icra müdürüne herhangi bir takdir yetkisi verilmemiştir¹⁴². Satış bedelinin ödenmesi için alıcıya Kanun tarafından verilen yedi günlük süre dışında icra müdürü tarafından ek süre verilmesi veya bu sürenin kısaltılması mümkün değildir¹⁴³. 7343 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikle İcra ve İflâs Kanunu m. 131, c.3 hükmü yürürlükten kaldırılmamıştır. Bu nedenle artırma şartnamesinde belirtilmesi halinde, ihale alıcısından satış bedelinin ödenmesi konusunda teminat istenebileceği ileri sürülmüştür¹⁴⁴. Kanımızca her ne kadar m. 131, c.3 hükmü yürürlükte olsa da ihale alıcısından söz konusu hükme göre satış bedelinin ödenmesinin güvence altına alınması için teminat gösterilmesinin istenmesi mümkün değildir. Zira ilgili düzenlemeye göre alıcıdan teminat göstermesinin istenebilmesi, ödeme şartlarına ve satış bedelinin ödenmesi için icra müdürü tarafından alıcıya süre verilmesine bağlıdır. 7343 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikle, yedi günlük ödeme süresi doğrudan Kanun tarafından tanınmıştır. Kanun tarafından verilen kesin nitelikteki sürenin icra müdürü tarafından uzatılması, kısaltılması veya bu sürenin verilmesinin teminat gösterme şartına bağlanması söz konusu olamayacaktır. Değişiklikten önceki

¹⁴² Görgün, Börü ve Kodakoğlu, 291.

¹⁴³ İcra müdürü tarafından yedi günden az süre verilmiş ise sonrasında bu sürenin yedi güne uzatılmayacağı ileri sürülmüşse de (Ruhi ve Ruhi, 48) ilgili düzenlemenin açık hükmü karşısında bu görüşe katılma olanağı yoktur. Nitekim yazarlar da bu süre konusunda icra müdürünün herhangi bir takdir yetkisinin olmadığını belirtmişlerdir (Ruhi ve Ruhi, 78). 7343 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik öncesinde de icra müdürünün taşınır satışlarında en fazla m. 118, I hükmüne göre yedi güne, taşınmaz satışlarında m. 130 hükmüne göre en fazla on güne kadar süre verebileceği kabul edilmekte; belirtilen sürelerin üzerinde süre verilmiş olmasının alıcıya herhangi bir hak bahsetmeyeceği, yine satış bedelinin icra müdürü tarafından verilebilecek azami süreler içinde ödenmesi gerektiği, ödemenin yapılmaması halinde ise ihalenin iptal edilmesi gerektiği kabul edilmekteydi (Dönmez, İcra ve İflâs, 246, 361-362; Eroğlu, 507-508; Oskay, Koçak, Deyneli ve Doğan, 3099, 3184; Yıldırım ve Deren-Yıldırım, 274, 300). Bununla birlikte borçlu ile satış bedelinden tatmin edilecek alacaklıların tamamının muvafakat etmesi halinde, kanunda belirtilen sürelerden daha fazla süre verilebileceğini belirten bir görüş de bulunmaktaydı (bkz. Kuru, 677, 687).

¹⁴⁴ Kale, "Online Satış".

İcra ve İflâs Kanunu m. 118, I ve m. 130 hükümlerinde ödeme için alıcıya süre verilebileceği açıkça belirtildikten sonra, söz konusu düzenleme ile uyumlu olacak şekilde 131. maddenin ilk cümlesinde de “Satış bedelinin ödenmesi için mühlet verilmiş ise...” şeklinde süre verme konusunda icra müdürünün takdir yetkisinin bulunduğu vurgulanmış, üçüncü cümlesinde de “...ayrıca teminat göstermesini isteyebilir” şeklinde süre verilmesinin teminat gösterme şartına bağlanabileceği belirtilmişti. Öğretide de ödeme şartlarıyla ilgili olması nedeniyle, satış bedelinin güvence altına alınması için teminat istenebileceğine ilişkin düzenlemeye 131’inci madde yerine, 130’uncu madde de yer verilmesinin uygun olacağı belirtilmişti¹⁴⁵. Satış bedelinin ödenmesi konusunda İcra ve İflâs Kanunu’nun 118 ve 130’uncu maddelerinde yapılan yukarıda belirtilen değişikliklerden ve satış bedelinin ödenmemesi halinde alıcının m.133, II’e göre iki ihale bedeli arasındaki farktan sorumluluğunun kaldırılarak, artırmaya katılmak için gösterilen teminatın, öncelikle satış masraflarından düşülmek üzere hak sahiplerinin alacaklarına mahsuben ödenmesi (m. 115, III) kuralı getirildikten sonra, alıcıdan teminat istenebileceğine ilişkin m. 131, c.3 hükmü anlamsız kalmıştır. Söz konusu düzenlemenin zımnen yürürlükten kalktığı söylenebilir. Şartnamede böyle bir teminat gösterme yükümlülüğünün getirilmesi de ihale alıcısına ödeme için yedi günlük süre tanıyan açık kanun hükümlerine aykırı olacak, artırmaya katılımı azaltabilecek, bu durum ihalenin feshi nedeni teşkil edebilmektedir. Yapılacak Kanun değişikliği ile artık anlamsız kalan teminata ilişkin m. 131, c.3 hükmünün açıkça yürürlükten kaldırılması uygun olacaktır.

C- Satış Bedelinin Ödenmemesi

Birinci artırmada en yüksek teklifi veren ihale alıcısının yedi günlük süre içinde satış bedelini yatırmaması hâlinde, icra müdürü tarafından satış bedelinin ödenmediği bir tutanak ile tespit edilerek (Yö-

¹⁴⁵ Arslan, 220.

netmelik m. 18, I) kendiliğinden ihalenin iptaline karar verilir¹⁴⁶ (m. 115, VI, c.1: Yönetmelik m. 15, V) ve alınan teminat da iade edilmeyip öncelikle satış masraflarından düşülmek üzere hak sahiplerine alacaklarına mahsuben ödenir (m. 115, III). Sonrasında da birinci artırmadaki şartlar çerçevesinde daha önce ilan edilen tarihte ikinci artırma yapılır (m. 115, VI, c.2). Benzer şekilde, ikinci artırmada ihalenin gerçekleşmesi ancak süresinde ihale bedelinin ödenmemesi halinde de ihalenin iptaline karar verilir ve teminat öncelikle satış mas-

¹⁴⁶ 7343 sayılı Kanun ile yürürlükten kaldırılan “İhalenin feshi ve farkının tahsili” madde başlıklı 133’üncü madde hükmünde “Taşınmaz kendisine ihale olunan kimse derhal veya verilen müddet içinde paraya vermezse, ihale kararı icra müdürü tarafından kaldırılarak...” şeklinde ihale bedelinin ödenmemesi halinde ihale kararının geri alınması hali için “ihalenin kaldırılması” ifadesi kullanılmış, öğretide bu konu genellikle “ihalenin kaldırılması” şeklinde ifade edilmişti (Aslan, 150-151; Ömer Çon, İhâlenin Feshi (İcra ve İflâs Kanunu Madde 134) (Ankara: Yetkin Yayınları, 2021), 24; R. Murat Dönmez, “Taşınmaz Satışlarında İhale Kararının Kaldırılması ve Tamamlayıcı Artırma”, Türkiye Barolar Birliği Dergisi. 73 (2007): 309 vd.; Dönmez, İcra ve İflâs, 345; Karşlı, 439; Yeşilova, 67, 70; Yıldırım ve Deren-Yıldırım, 301). Yine bu durumu ifade etmek için “ihalenin geri alınması” (Arslan, 213; Erturgut, 128), “ihalenin icra memuru/müdürü tarafından resen feshi/bozulması” gibi deyimlere de yer verilmişti (Muşul, İhale ve İhalenin Feshi, 84, 305; Postacıoğlu ve Altay, 598; Üstündağ, İcra Hukukunun Esasları, 255, 278; Uyar, Teminat, 128). İcra ve İflâs Kanunu m. 133’de düzenlenen ihale bedelinin ödenmemesi halinde söz konusu durum için ihalenin resen feshi terimini kullanan Üstündağ, m. 134’deki durum için, ihalenin geçmişe etkili ortadan kalkması nedeniyle, ihalenin iptali kavramını kullanmasının daha uygun olacağını ifade etmiştir (Üstündağ, İcra Hukukunun Esasları, 284). Eskiden ihalenin kaldırılması halinde, taşınmazlar bakımından kaldırılan ihale yerine m. 133’e göre yapılan tamamlayıcı artırma söz konusuydu. 7343 sayılı Kanun ise m. 133’ü tamamen kaldırmış ve ihale bedelinin ödenmemesi halinde ihalenin geri alınması hali, m. 115, VI, c.1; m. 114, VI-10 ve Yönetmelik m. 6, I-h; m. 8, I-1; m. 15, V hükümlerinde “iptal” kavramı kullanılmak suretiyle ihalenin iptali şeklinde belirtilmiştir. Söz konusu yenilik ve değişikliklerden sonra öğretide de satış bedelinin ödenmemesi nedeniyle ihalenin geri alınması hali için ihalenin iptali ifadesi kullanılmaya başlanmıştır (Arslan, Yılmaz, Taşpınar-Ayvaz ve Hanağası, 402; Aşık, Oruç, Tok ve Saçar, 256, 288-289; Atalı, Ermenek ve Erdoğan, 303, 313; Görgün, Börü ve Kodakoğlu, 292, 313). Bununla birlikte öğretide, yapılan değişikliklerden sonra da ihalenin kaldırılması kavramı kullanan yazarlar bulunmaktadır (Kuru ve Aydın, 229; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin-Özkan ve Özkes, 238). Kanımızca yeni düzenlemelerde ihalenin kaldırılması deymi yerine, tamamlayıcı artırmanın kaldırılması nedeniyle ihalenin iptali kavramının kullanılması yerinde olmuştur. İhalenin kaldırılması kavramı satış bedelinin ödenmemesi üzerine, geri alınan ihale yerine tamamlayıcı bir artırma yapılacağı izlenimini verebileceğinden, yapılan değişiklikler ve yeni düzenlemelerin lafzına da uygun şekilde ihalenin iptali kavramının kullanılması karışıklıkları önleyecektir.

raflarından düşölmek suretiyle hak sahiplerine alacaklarına mahsuben ödenir (m. 115, III, VI). Hak sahiplerine ödeme yapılabilmesi için ihale alıcısına dava açılması veya takip yapılması gerekmemekte olup ilgililerin icra dairesinden talepte bulunmaları kafidir¹⁴⁷. Gerek birinci artırmada gerekse ikinci artırmada, ihale kesinleştikten sonra, satış bedeli kapsamına dahil olan, artırma şartnamesinde alıcıya ait olacağı belirtilen katma değer vergisi, damga vergisi, tapu alım harcının, icra müdürü tarafından verilecek yedi günlük süre içinde ödenmemesi halinde de ihalenin iptaline karar verilir (m. 115, VI)¹⁴⁸. Satış bedelinin haricen alacaklıya ödenmesi veya yedi günlük ödeme süresi geçtikten sonra ödenmesi halinde de ihalenin iptal edilmesi gerekir. İhaleye müşterek katılım halinde de ödeme süresi içinde alıcıların hisselerine düşen satış bedelini ödemesi gerekmemekte olup, alıcılar tarafından hisselerine düşen ihale bedelinin ödenmemesi durumunda ihalenin iptaline karar verilir¹⁴⁹.

Yukarıda belirtilen bütün bu ihtimallerde, satış bedelinin ödenmemesi nedeniyle icra müdürü tarafından ihalenin iptali için herhangi bir talepte bulunulması gerekmemektedir¹⁵⁰. Satış bedelinin ödenmemesi üzerine icra müdürünün kendiliğinden ihaleyi iptal etmesi gerekir. İhalenin ne zaman iptal edileceğine ilişkin herhangi bir düzenleme olmamakla beraber, bu konuda gecikmeksizin, hemen karar verilmelidir¹⁵¹. Satış bedelinin ödenmemesi üzerine icra müdürü tarafından kendiliğinden ve hemen ihalenin iptaline karar verilmezse, alacaklı ve borçlu gibi ilgililer icra dairesine başvurarak ihalenin iptaline karar verilmesini isteyebilirler; taleplerinin kabul edilmemesi veya karara bağlanmaması durumunda da şikâyet yoluna başvurabilirler¹⁵².

¹⁴⁷ Kuru ve Aydın, 229-230.

¹⁴⁸ Benzer şekilde Eroğlu, 512-513; Kuru, 686-687; Yılmaz, 706.

¹⁴⁹ Benzer şekilde Eroğlu, 514-515.

¹⁵⁰ Eroğlu, 509.

¹⁵¹ Uyar, Teminat, 128.

¹⁵² Kuru ve Aydın, 229; Yıldırım ve Deren-Yıldırım, 274.

Satış bedelinin ihale alıcısı tarafından ödenmemesinin, ihalenin iptal edilerek, ihale alıcısının yatırdığı teminatın hak sahiplerine ödenmesi dışında bir yaptırım bulunmamaktadır¹⁵³. 7343 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikle, ihale alıcısı tarafından yatırılan teminatın, ihale bedelinin ödenmemesi üzerine doğrudan hak sahiplerinin alacağına mahsuben ödenmesi (m. 115, III; Yönetmelik m. 15, III) öngörüldüğünden, teminatın herhangi bir şekilde satış bedelini ödemeyen alıcıya iadesi söz konusu olmayacaktır. 7343 sayılı Kanun ile yapılan değişikliklerden önce, artırmaya katılmak isteyen kişilerden alınan %20 oranındaki teminat, artırmaya taşınmazı gerçekten alma niyeti olan kişilerin katılmasını, pey sürenlerin tekliflerinin ciddi olmasını ve alıcının satış bedelini ödemeyerek ihalenin kaldırılmasına sebebiyet vermesi halinde m. 133, II'ye göre doğacak sorumluluğunun karşılanmasını amaçlamaktayken¹⁵⁴; 7343 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikle, tamamlayıcı artırma ve m. 133, II'ye göre sorumluluğun kaldırılmış olması nedeniyle, artırmaya katılmak isteyen kişilerden alınacak teminatın, ihale bedelini ödemeyerek ihalenin iptaline karar verilmesine sebebiyet veren alıcının doğacak sorumluluğunun karşılanmasına yönelik herhangi bir teminat fonksiyonu kalmamıştır.

D- Satılan Malın Teslim Ve Tescili

Açık artırma sonuç tutanağının ilan edilmesiyle, taşınır veya taşınmaz mal kendisine ihale edilen alıcı, ihale anında taşınır veya taşınmazın mülkiyetini kazanır (m. 115, II; TBK m. 279)¹⁵⁵. Mülkiyetin alıcıya geçmesi için taşınırlarda teslim, taşınmazlarda tapu siciline tescil gerekmektedir¹⁵⁶. Bununla birlikte alıcının taşınmaz üzerinde

¹⁵³ Amerikan hukukunda, icra memuru tarafından, ihale bedeli ödemeyen ihale alıcısının ihalelerden yasaklanması mahkemeden talep edilebilmektedir (Çon, 23).

¹⁵⁴ Okur, 287.

¹⁵⁵ İcra ve İflâs Kanunu m. 131, I'ın "Satış bedelinin ödenmesi için mühlet verilmiş ise para verilinceye kadar hasar ve masrafı müşteriye ait olmak üzere taşınmaz, icra dairesi tarafından idare olunur" şeklindeki hükmü de ihale alıcısının ihale bedelini ödemediği dahi taşınmazın mülkiyetini ihale ile kazandığını ortaya koymakta; mülkiyetin alıcıya geçmiş olması nedeniyle hasar ve yararın alıcıya ait olduğunu belirtmektedir (Dönmez, İcra ve İflâs, 247; Postacıoğlu ve Altay, s. 596).

¹⁵⁶ Arslan, Yılmaz, Taşpınar-Ayvaz ve Hanağası, 402-403, 423; Atalı, Ermenek ve Erdoğan, 303, 311; Sadioğlu, 163.

tasarrufi işlem yapabilmesi için, taşınmaz tapu sicilinde alıcı adına tescil edilmelidir (TMK m. 705). Yarar ve hasar taşınır satışlarında zilyetliğin devri, taşınmaz satışlarında tescil altına kadar satıcıya ait olsa da (TBK m. 208, I) burada ihale ile mülkiyet ihale alıcısına geçtiğinden, taşınır henüz alıcıya teslim edilmese, taşınmaz henüz alıcı adına tescil edilmese de yarar ve hasar ihaleyle birlikte alıcıya geçer¹⁵⁷.

Satılan malın mülkiyeti ihale ile alıcıya geçse de teslim ve tescil işlemleri hemen ihale sonrasında yapılmamaktadır. Satılan malın teslim ve tescil işlemlerinin gerçekleştirilmesi için birinci olarak ihale bedelinin ödenmesi, ikinci olarak ihalenin kesinleşmesi ve üçüncü olarak da damga vergisi ile katma değer vergisinin ödenmesi gerekmektedir.

Satış bedeli ödendikten sonra, cebri açık artırma ile satılan malın alıcıya teslim edilebilmesi, sicile kayıtlı malların alıcı adına tescil edilebilmesi için öncelikle ihalenin kesinleşmesi lazımdır. İhalenin kesinleştiğinden söz edilebilmesi için de ihalenin feshinin talep edilmemiş veya ihalenin feshi talebinin icra mahkemesi tarafından reddedilmiş ve ret kararının kesinleşmiş olması gerekir (m. 134, IX; m. 135, I; Yönetmelik m. 20, II). İhale kesinleşinceye kadar taşınmazın ne şekilde muhafaza ve idare edileceğine icra dairesi tarafından karar verilir (m. 134, I, c.2). İhalenin feshinin talep edildiği durumlarda, ihalenin kesinleşmesi uzun bir zaman alabilmekte, özellikle devamlı işletilmesi ve idare edilmesi gereken fabrika, otel gibi mahcuzların ihale alıcısına teslim edilmemesi ise birtakım sorunları beraberinde getirebilmekte, ihale bedelini ödediği halde satın aldığı mahcuzu teslim alamayan alıcının mağduriyetine sebebiyet verebilmektedir¹⁵⁸. Bu tür durumlarda m. 134, I, c.2 hükmü çerçevesinde malın ihale alıcısına teslim edil-

¹⁵⁷ Arslan, Yılmaz, Taşpınar-Ayvaz ve Hanağası, 423; Aşık, Oruç, Tok ve Saçar, 246, 281; Dönmez, İcra ve İflâs, 271; Kuru, 628-629; Talih Uyar, Alper Uyar ve Cüneyt Uyar, İcra ve İflâs Kanunu Şerhi (İİK. 83-170), C.2, (Ankara: 3. Baskı, Bilge Yayınevi, 2014), 2171; Yıldırım ve Deren-Yıldırım, 273.

¹⁵⁸ Dönmez, İcra ve İflâs, 274; Kale, "Online Satış".

mesine karar verilerek, olası mağduriyetlerin önüne geçilebilir¹⁵⁹. Yine bu tür mağduriyetlerin önüne geçilebilmesi için, 7343 sayılı Kanun'un 27'nci maddesi ile m. 134, I hükmüne 3'üncü cümle olarak "İhale alıcısının talebi üzerine icra dairesi, satışı yapılan taşınmazda kira sözleşmesine bağlı olarak oturan kişiye kira bedelini, diğer hâllerde ise taşınmazı kullanan kişiye bilirkışı marifetiyle tespit edilen aylık kullanım bedelini icra dairesine yatırmasını emreder. İlgili, ihata rağmen kirayı veya belirlenen bedeli icra dairesine yatırmazsa hakkında 356'ncı madde hükmü kıyasen uygulanır. Bu şekilde depo edilen bedel, ihalenin sonucuna göre hak sahibine ödenir." hükmü ilave edilmiştir.

7343 sayılı Kanun ile getirilen yeni düzenleme ile ihale kesinleştikten sonra teslim ve tescil işlemlerinin gerçekleştirilmesinin damga vergisi ile katma değer vergisinin ödenmesine bağlı olduğu da açıkça düzenlenmiştir (m. 114, VII; Yönetmelik m. 20, III)¹⁶⁰. İhale alıcısı ihalenin kesinleşmesi üzerine icra dairesine müracaat ederek, katma değer vergisi beyannamesini düzenletecektir¹⁶¹. Buna göre ihale kesinleştikten ve damga vergisi ile katma değer vergisi yatırıldıktan sonra, taşınırlar ihale alıcısına teslim edilir, taşınmazların tescil işlemlerinin gerçekleştirilmesi için tapu müdürlüğüne müzekkere yazılır (m. 135, I; Yönetmelik m. 20, III). Elektronik satışlarda, satışlar elektronik satış portalı üzerinden yapıldığı, satışlarda tellal bulunmadığı için tellaliye harcının ödenmesi de söz konusu olmaz¹⁶². Tescil işlemi gerçekleştirildikten sonra da taşınmazın tahliyesi için borçluya veya taşınmazı işgal

¹⁵⁹ Kale, "Online Satış".

¹⁶⁰ Böyle bir özel düzenleme İcra ve İflas Kanunu'na getirilmeden önce de 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu, KDV Tebliği, 466 sayılı Damga Vergisi Kanunu, DVK Tebliğinin ilgili hükümleri gereği de ihale kesinleştikten sonra KDV ve damga vergisinin muhataplarına ödetilmesi gerekiyordu (Çelikoğlu, 429).

¹⁶¹ 7343 sayılı Kanun m. 14 gerekçesinden [İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Teklifi (2/3911) ve Adalet Komisyonu Raporu (TBMM, Yasama Dönemi 27, Yasama Yılı 5, Sıra Sayısı: 285), s. 14].

¹⁶² Meriç, 39.

eden kişilere, alıcının herhangi bir talebi gerekmeksizin, resen tahliye emri gönderilir (m. 135, II)¹⁶³.

Görüldüğü üzere satış bedeli ödendikten, ihale kesinleştikten, katma değer vergisi ve damga vergisi yatırıldıktan sonra, taşınmazın ihale alıcısı adına tescili için tapuya yazı yazılır. Mülkiyet tescil öncesinde, ihale ile doğrudan ihale alıcısına geçtiğinden, buradaki tescil kurucu değil, bildirici bir niteliktedir¹⁶⁴. Tescil yazısı yazıldıktan sonra taşınmaz alıcıya teslim edilir¹⁶⁵. Taşınmaz borçlu tarafından işgal edilmekte ise, icra dairesi kendiliğinden veya ihale alıcısının talebi üzerine borçluya taşınmazı 15 gün içinde tahliye etmesi için aynı takip (satış) dosyasından bir tahliye emri gönderir¹⁶⁶; süresinde tahliyenin gerçekleştirilmemesi halinde ise zorla tahliyeyi gerçekleştirilerek, taşınmazı alıcıya teslim eder (m. 135, II, c.2). Aynı şekilde taşınmaz, haciz tarihinden önce yapılan resmi nitelikte bir sözleşmeye dayanmadan, üçüncü kişi tarafından işgal edilmekte ise alıcının talebi üzerine aynı takip dosyasından, üçüncü kişiye taşınmazı on beş gün içinde tahliye etmesi için bir tahliye emri gönderilir (m. 135, II, c.1)¹⁶⁷;

¹⁶³ Yılmaz, 741.

¹⁶⁴ Atalı, Ermenek ve Erdoğan, 311; Dönmez, İcra ve İflâs, 275-276.

¹⁶⁵ Arslan, Yılmaz, Taşpınar-Ayvaz ve Hanağası, 421; Atalı, Ermenek ve Erdoğan, 314.

¹⁶⁶ Kuru ve Aydın, 227.

¹⁶⁷ Üçüncü kişi haciz tarihinden önce yapılan resmi bir belgeye dayalı olarak taşınmazı işgal etmekte ise tahliye emri gönderilemez, bu durumda üçüncü kişinin m. 135 hükmü çerçevesinde taşınmazdan tahliyesi mümkün değildir (Arslan, Yılmaz, Taşpınar-Ayvaz ve Hanağası, 421). İcra dairesi üçüncü kişinin haciz tarihinden önce yapılan, MK m. 1009'a göre tapuya şerh verilmiş veya noterde düzenlenmiş kira sözleşmesi gibi resmi bir belgeye dayalı olarak taşınmazı işgal etmekte olduğunu tespit ederse, alıcının tahliye talebini reddeder (Kuru ve Aydın, 227). Üçüncü kişi haciz tarihinden önce yapılan resmi bir belgeye dayalı olarak taşınmazı işgal etmesine rağmen, icra dairesi tarafından üçüncü kişiye tahliye emri gönderilirse, üçüncü kişi yedi gün içinde tahliye emrinin iptali için şikayet yoluna başvurabilir (Kuru ve Aydın, 228). Üçüncü kişi haciz tarihinden önce yapılan bir kira sözleşmesine dayalı olarak taşınmazı işgal etmekte olduğunu ancak resmi şekilde yapılmış bir sözleşme ile ispat edebilir; adi yazılı veya sözlü bir kira sözleşmesine dayalı olarak taşınmazın işgal edilmekte olduğu iddia ve ispat edilemez (Arslan, Yılmaz, Taşpınar-Ayvaz ve Hanağası, 422; Kuru ve Aydın, 228). Üçüncü kişinin iddiası şahsi bir hakka dayalı olmayıp, mükellefiyetler listesine geçirilmemiş bir aynı hak iddiasına dayanmakta ise, üçüncü kişinin bu aynı hak iddiası dikkate alınmaz ve m. 135 hükmü çerçevesinde tahliye gerçekleştirilir (Arslan, Yılmaz, Taşpınar-Ayvaz ve Hanağası, 422). Yani haciz tarihinden önce yapıldığı resmi bir belge

süresinde tahliye edilmemesi halinde üçüncü kişi zorla çıkarılıp, taşınmaz alıcıya teslim edilir (m. 135, II, c.2). Taşınmazın ihale alıcısı adına tescilinden sonra ve fakat tahliye gerçekleştirilmeden taşınmaz ihale alıcısından satın alan kişi de borçlu veya üçüncü kişinin taşınmazdan tahliyesini isteme hakkına sahiptir (m. 135, II, c.3).

Getirilen düzenlemeler ile bir taraftan satılan malın teslim ve tes-cili ihale bedelinin ödenmesi ve ihalenin kesinleşmesine bağlanırken, diğer taraftan ihale bedelinin alacaklıya ödenmesi de satılan malın ihale alıcısına teslimine veya teslim hazırlanmasına bağlanmıştır. Şöyle ki; ihale kesinleşmedikçe ve ihale konusu mal alıcıya teslim edilmedikçe veya teslim hazırlanmadıkça, ihale bedeli alacaklıya ödenmeyecektir (m. 134, IX, c.1). Söz konusu düzenleme ile ihalenin feshi veya iptali halinde, ihale alıcısının ihale bedelini alacaklıdan geri almak için uğraşmaması ve bu nedenle icra satışlarına rağ-betin azaltılmaması amaçlanmıştır¹⁶⁸. İhale konusu malın teslim edilemeyeceği veya teslim hazırlanmadıkça getirilemeyeceği durumlarda da ihale icra müdürü tarafından iptal olunarak ihale bedeli alıcısına iade edilir (m. 134, IX, c.2).

SONUÇ

Cebri icra hukukunda temel paraya çevirme yöntemi olan açık artırma suretiyle satış, 7343 sayılı Kanun ile İcra ve İflas Kanunu'na eklenen 111/b hükmü ile bütünüyle elektronik ortama taşınmıştır. Açık artırma ile satışın bir türü olarak, elektronik ortamda açık artırma suretiyle satış olarak adlandırılan, kısaca elektronik satış olarak ifade edilen bu cebri satış yönteminde de satışın artırmaya hazırlık işlemleri ve artırmanın yapılması olmak üzere iki temel aşaması bulunmaktadır. İlgili mevzuatta, en geç 08.03.2023 tarihine kadar tüm

ile ispat edilen sözleşmeden kaynaklı şahsi hak iddiaları ihale alıcısına ileri sürülebildiği ve bunlar ihale alıcısını bağladığı halde, mükellefiyetler listesine geçirilmeyen aynı hak iddiaları ihale alıcısına karşı ileri sürülememektedir (Arslan, Yılmaz, Taşpınar-Ayvaz ve Hanağası, 422).

¹⁶⁸ Arslan, Yılmaz, Taşpınar-Ayvaz ve Hanağası, 430.

ülke genelinde elektronik satış uygulamasına geçilmesi öngörölmüş ve bu doğrultuda pilot uygulamalardan sonra 02.01.2023 tarihinde tüm ülke il ve ilçe adliyeleri icra ve iflas daireleri ile satış memurluklarında satışların tamamen elektronik ortamda yapılmasına başlanmıştır.

Elektronik satışa ilişkin yeni kurallar ile çağın gereklerine uygun olarak satış işlemlerinin takip ekonomisi ilkesine uygun bir şekilde tüm ilgililerin menfaatlerinin korunmak suretiyle elektronik ortamda gerçekleştirilmesi ve uygulama birliğinin sağlanması amaçlanmıştır. Kanun koyucu tarafından taşınır ve taşınmaz satışları için ayrı kurallar getirilmesi, elektronik satış yanında fiziki satışa ilişkin kuralların da muhafaza edilmesi, icra memuruna tanınacak takdir yetkisi çerçevesinde fiziki ortamda da satış işlemlerinin yapılabilmesine izin verilmesi yerine, yaklaşık bir yıllık geçiş sürecinden sonra, yeknesak bir biçimde tüm satış işlemlerinin elektronik ortama taşınmış olması, kanun koyucunun bu konudaki kararlılığını göstermesi açısından önemlidir.

Elektronik açık artırma suretiyle satışta, Ulusal Yargı Ağı Bilişim Sistemine entegre elektronik satış portalı en önemli mecra konumundadır. Artırmanın yapılması ve sonuçlandırılması elektronik satış portalında gerçekleşmektedir. Elektronik satış portalı ile, satış işlemlerinin zamandan ve mekandan bağımsız olarak, hızlı, ekonomik, etkin ve verimli bir şekilde gerçekleşmesi, tüm ilgililerin sadece portalı takip etmek suretiyle her türlü bilgiye rahatlıkla ulaşmaları mümkün hale gelmiştir. Satışa çıkarılan mal ve hak ile ilgili bilgileri ve görselleri inceleme, teminat ve teklif işlemlerini elektronik ortamda gerçekleştirebilme, artırmaya katılanlar için önemli bir fırsat olmuş, artırmalara katılım ve artırmalarda rekabet ciddi manada artmıştır. Mevcut işleyiş dikkate alındığında, yeni düzenlemelerin uygulayıcıların ve ilgililerin işini oldukça kolaylaştırdığı, uygulamada teknik nedenlerden kaynaklı ciddi manada herhangi bir sıkıntı yaşanmadığı söylenebilir.

Kıymet takdirinin yapılması, artırma ilanının yapılması, artırma şartnamesinin hazırlanması gibi artırmaya hazırlık işlemleri yapıldık-

tan ve tamamlandıktan sonra geçilen artırma aşamasında, satış talebi geri alınmadıkça satış işlemleri artırmaya hazırlık işlemlerine uygun olarak icra dairesi tarafından re'sen gerçekleştirilir. Artırma aşamasında önce, elektronik satış portalı üzerinden birinci artırma yapılır. Birinci artırmada, katılımın olmaması veya asgari ihale bedelinin teklif edilmemesi nedeniyle ihalenin yapılamadığı haller ile ihalenin yapıldığı, ancak satış bedelinin ödenmemesi nedeniyle satışın iptaline karar verildiği hallerde, birinci artırmadaki şartlar çerçevesinde daha önce ilan edilen gün ve saat aralığında ikinci artırma yapılır.

Artırmaya katılabilmek için, herhangi bir teminattan muafiyet söz konusu değilse, satışa çıkarılan malın kıymetinin yüzde onu oranında teminat gösterilmesi zorunludur. Teminat gösterme işlemlerinin en geç artırmanın bitiminden önceki gün tamamlanması, nakit paranın en geç saat 23.30'a kadar portal üzerinden icra dairesinin hesabına yatırılması, teminat mektubunun da mesai bitimine kadar icra dairesine tevdi edilmesi gerekmekte olup, artırmanın yapılacağı son gün teminat işlemlerinin gerçekleştirilmesi mümkün değildir. Teminattan muafiyet talepleri ile artırmaya temsilen katılma taleplerinin de en geç artırma süresinin sona ermesinden önceki mesai bitimine kadar satışı gerçekleştirecek birime iletilmesi gerekir. Mevcut durumda, avukatların, müvekkillerini temsilen artırmaya katılabilmeleri için icra dairesine başvurarak artırmaya katılma hususunda yetkili kılınmalarını talep etmeleri gerekmekte olup, sistemde yapılacak iyileştirmelerle, avukatların icra dairesine herhangi bir başvuru yapmalarına gerek kalmadan, doğrudan Uyap ve elektronik satış portalı üzerinden vekaletname ibraz etmek suretiyle artırmaya katılmalarının, teminat ve teklif işlemlerini gerçekleştirebilmelerinin sağlanması uygun olacaktır.

7343 sayılı Kanun ile artırmaya katılmak için gösterilmesi gereken teminatın miktarı %20'den %10'a düşürülmüş, teminattan muafiyetin kapsamı daraltılmıştır. Tamamlayıcı artırma ve satış bedelini ödememesi nedeniyle ihalenin iptaline sebebiyet veren alıcının İcra ve İflâs Kanunu m. 133, II'ye göre sorumluluğunun kaldırılmış, satış bedelinin ödenmemesi halinde ihale alıcısı tarafından yatırılan temi-

natın doğrudan alacaklarına mahsuben hak sahiplerine ödenmesine (m. 115, II; Yönetmelik m. 15, III) ilişkin düzenleme getirilmiştir. Söz konusu düzenlemelerle, ihale katılımcılarından alınan teminatın, satış bedelinin ödenmemesi nedeniyle ihale alıcısının doğacak sorumluluğunun karşılanmasına yönelik herhangi bir teminat fonksiyonu kalmamıştır.

Açık artırmalar, açık artırma ilanında belirtilen gün ve saat aralığında, elektronik satış portalında yapılır ve yedi gün boyunca devam eder. Tekliflerin tamamı elektronik satış portalı üzerinden, elektronik ortamda verilir. En yüksek teklifi veren katılımcı, kendisinden daha yüksek teklif verilmedikçe, teklifini geri çekemeyeceği gibi, teminatını da geri alamaz. Teklif verme süresinin bitimiyle de artırmalar sona erer. Açık artırma süresinin son on dakikası içinde yeni bir teklifin verilmesi halinde, açık artırma bir defaya mahsus olmak üzere on dakika uzar.

Artırma sona erdikten sonra, gerekli kontroller yapılarak öncelikle sistem üzerinden artırma işlem kaydı raporu alınır. Elektronik satış portalından kaynaklanan teknik sebeplerle, artırmanın son on dakikası içinde teklif verilemediği tespit edilirse, artırma bittikten sonraki ilk iş gününde artırma süresinin bir gün uzatılmasına karar verilir. Böyle bir olumsuzluk yoksa, artırma sağlıklı ve güvenli bir şekilde gerçekleşmişse, artırma sonucu, artırma bittikten sonraki ilk iş gününde düzenlenen ve elektronik satış portalında ilan edilen artırma sonuç raporu ile açıklanır. Artırma sonuç tutanağında, şartlar yerine gelmişse, en yüksek teklifi verene malın ihale edildiği belirtilir. İhale ile satılan malın mülkiyeti ihale alıcısına geçer. Satış bedelinin, artırma sonuç tutanağının ilan edildiği tarihten itibaren yedi gün içinde ödenmesi gerekir. Eski düzenlemeden farklı olarak satış bedelinin peşin ödenmesi yerine alıcıya doğrudan Kanun tarafından yedi günlük süre tanınmıştır. Yapılan bu değişiklik karşısında artık anlamsız kalan satış bedelinin ödenmesi için teminat karşılığında alıcıya süre verilebileceğine ilişkin m. 131, c. 3 hükmünün yürürlükten kaldırılması uygun olacaktır.

| YAZAR BEYANI | |
|---|--|
| Mali Destek/Teşekkür Beyanı: | Bulunmamaktadır. |
| Yazarların Katkıları | Eserin tamamı yazar tarafından kaleme alınmıştır. |
| Çıkar Çatışması/Ortak Çıkar Beyanı | Yazar tarafından herhangi bir çıkar çatışması veya ortak çıkar beyan edilmemiştir. |
| Etik Kurul Onayı: | Gerekmemektedir. |

KAYNAKÇA

- Akcan, Recep. "İcra Hukukunda Temsil". Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi. 1-2 (1999): 21-62.
- Akgün, Şükran. İcra Hukuku ve İdare Hukuku Açısından Bir İnceleme Haczin Hukuki Niteliği. İstanbul: Der Yayınları, 2020.
- Akil, Cenk. "İcra Hukukunda Mükellefiyetler Listesi". Prof. Dr. Ramazan Arslan'a Armağan, Cilt 1. Ankara: Yetkin Yayınları 2015, 23-174.
- Akkurt, Sinan Sami. "Elektronik Ortamda Hizmet Sunumu ve Buna İlişkin Sözleşmelerin Hukuki Özellikleri". Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 60/1 (2011): 19-46.
- Arslan, Ramazan. İcra ve İflas Hukukunda İhale ve İhalenin Feshi. Ankara: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1984.
- Arslan, Ramazan, Ejder Yılmaz, Sema Taşpınar Ayvaz ve Emel Hanağası. İcra ve İflâs Hukuku. Ankara: Güncellenmiş 8. Baskı, Yetkin Yayınları, 2022.
- Aslan, Elif Kısmet. İcra ve İflâs Hukukunda Taşınmaz Malların Açık Artırma Yolu İle Paraya Çevrilmesi. İzmir: Güncel Yayınevi, 2004.

- Aşık, İbrahim. Satış Talebinin Geri Alınması (İİK m.110/1). Prof. Dr. Selçuk Öztek'e Armağan, Cilt 1. İstanbul: Filiz Kitabevi, 2022, 349-370.
- Aşık, İbrahim, Yakup Oruç, Ozan Tok ve Ömer Faruk Saçar. İcra ve İflâs Hukuku. Ankara: 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, 2022.
- Atalı, Murat, İbrahim Ermenek ve Ersin Erdoğan. İcra ve İflâs Hukuku. Ankara: 6. Baskı, Yetkin Yayınları, 2022.
- Berkin, Necmeddin M.. Tatbikatçılara İcra Hukuku Rehberi. İstanbul: Filiz Kitapevi, 1980.
- Boran-Güneysu, Nilüfer. İcra Hukukunda Taşınmazların Kıymet Takdiri. Ankara: Yetkin Yayınları, 2020.
- Bulut, Uğur. İcra Hukukunda Ödeme Yerine Alacakların Devri (İİK m. 120). Ankara: Adalet Yayınevi 2013.
- Çelikoğlu, Cengiz Topel. "7343 Sayılı Kanun'la İİK'da Yapılan Paraya Çevirme ve İhâlenin Feshi'ne İlişkin Değişikliklerin Takdim ve İzahı". Adalet Dergisi. 68/1 (2022): 409-450.
- Çiftçi, Pınar. İcra Hukukunda Menfaat Dengesi. Ankara: Adalet Yayınevi, 2010.
- Çon, Ömer. İhâlenin Feshi (İcra ve İflâs Kanunu Madde 134), Ankara: Yetkin Yayınları, 2021.
- Dönmez, R. Murat. "Taşınmaz Satışlarında İhale Kararının Kaldırılması ve Tamamlayıcı Artırma". Türkiye Barolar Birliği Dergisi. 73 (2007): 309-371.
- Dönmez, R. Murat. İcra ve İflâs Hukukunda Taşınmaz Malların Paraya Çevrilmesi. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2010.
- Eroğlu, Orhan. "İcra Müdürü Tarafından İhalenin Kaldırılmasına Karar Verilmesi ve İzlenecek Prosedür -İİK m.133-". Antalya Bilim Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi. 7/14 (2019): 487-530.
- Erturgut, Mine. İcra ve İflas Hukukunda Menkullerin Paraya Çevrilmesi. Ankara: Yetkin Yayınları, 2000.
- Görgün, Şanal, Levent Börü ve Mehmet Kodakoğlu. İcra ve İflâs Hukuku. Ankara: 2. Baskı, Yetkin Yayınları, 2022.

- Kale, Serdar. “İcra ve İflas Hukukunda Online Satış”. Erişim Tarihi: 27.04.2022. <https://blog.lexpera.com.tr/icra-ve-iflas-hukukunda-online-satis/>.
- Karslı, Abdurrahim. İcra ve İflas Hukuku. İstanbul: 4 Baskı, Filiz Kitabevi, 2022.
- Kazmaz-Tepe, Büşra. İcra Hukukunda Elektronik Ortamda Teklif Verme. Ankara: 1. Baskı, Yetkin Yayınları, 2016.
- Köse, Yasin. “7343 Sayılı Kanun ile İhalelerin Feshi Şikâyetinde (İİK M.134) Yapılan Değişikliklerin Değerlendirilmesi”. Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, 53 (2023): 313-340.
- Kurt Konca, Nesibe. Medenî Usûl Hukukunda Alenîyet İlkesi. Ankara: Adalet Yayınevi, 2009.
- Kuru, Baki. İcra ve İflas Hukuku El Kitabı. Ankara: 3. Baskı, Adalet Yayınevi 2013.
- Kuru, Baki ve Burak Aydın. İstinaf Sistemine Göre Yazılmış İcra ve İflâs Hukuku Ders Kitabı. Ankara: 7. Baskı, Yetkin Yayınları 2022.
- Meriç, Nedim. İcra Hukukunda Karşılama Prensibi (Türk – İsviçre Hukuku Kapsamında). İstanbul: Onikilevha Yayıncılık, 2022.
- Muşul, Timuçin. İcra ve İflâs Hukuku, Cilt 1. Ankara: 5. Baskı, Adalet Yayınevi, 2013.
- Muşul, Timuçin. İcra ve İflâs Hukukunda; İhale ve İhalelerin Feshi. Ankara: Adalet Yayınevi 2016.
- Namlı, Mert. İcra Hukukunda Taşınmaz Malların Haczi ve Paraya Çevrilmesi. İstanbul: Onikilevha Yayıncılık, 2019.
- Habip Oğuz. “Elektronik Ortamda Kişisel Verilerin Korunması, Bazı Ülke Uygulamaları ve Ülkemizdeki Durum”. Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi, 3 (2013): 1-38.
- Okur, Mustafa. Adlî Teminat. Ankara: Yetkin Yayınları, 2011.
- Oskay, Mustafa, Coşkun Koçak, Adnan Deynekli ve Ayhan Doğan. İİK Şerhi, Madde 100 – 176/b, Cilt 3. Ankara: 1. Baskı, Turhan Kitabevi, 2007.

- Özçelik, Volkan. İcra Müdürünün Takdir Yetkisi. Ankara: Adalet Yayınevi, 2014.
- Özekes, Muhammet. “İhale Bedelinin Ödenmemesi Sebebiyle Yapılan İkinci Artırma (Tamamlayıcı Artırma)”. Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi. 5/1 (2003): 167-184.
- Özekes, Muhammet. İcra Hukukunda Temel Haklar ve İlkeler, Ankara: Adalet Yayınevi, 2009.
- Özmumcu, Seda. Cebri İcra Hukukunda Pazarlık Suretiyle Satış. İstanbul: Vedat Kitapçılık 2005.
- Öztek, Selçuk. Cebri Satışlarda (Yeni Bir Açık Artırma Türü Olarak) Elektronik Ortamda Açık Artırma Suretiyle Satışa İlişkin Bazı Notlar, İstanbul: Platon Hukuk Yayınevi, 2022.
- Pekcanitez, Hakan, Oğuz Atalay, Meral Sungurtekin Özkan ve Muhammet Özekes. İcra ve İflâs Hukuku, Ders Kitabı. İstanbul: 9. Baskı, Onikilevha Yayıncılık, 2022.
- Pekcanitez, Hakan ve Nedim Meriç. “Borçlunun Talebiyle Satış”, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, S. 151 (2020): 235-258.
- Pekcanitez, Hakan ve Mine Akkan. “7343 Sayılı Kanunla İcra ve İflâs Kanunu’nda Yapılan Değişikliklerin Zaman Bakımından Uygulanması” Türkiye Barolar Birliği Dergisi, S. 160 (2022): 259-297.
- Postacıoğlu, İlhan E. ve Sümer Altay. İcra Hukuku Esasları. İstanbul: 5. Baskı, Vedat Kitapçılık, 2010.
- Ruhi, Canan ve Ahmet Cemal Ruhi. İcra ve İflâs Hukukuna Göre İhale, İhale Süreci ve İhalenin Feshi. Ankara: 6. Baskı, Seçkin Yayıncılık, 2022.
- Sadioğlu, F. Ceren. Artırma Yoluyla Satış. İstanbul: Onikilevha Yayınları, 2020.
- Şengül Emre. “Haczedilen Taşınmazların Paraya Çevrilmesi”, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Başkent Üniversitesi, 2017.
- Tuna, Burcu Ece. Menkul Rehninin Paraya Çevrilmesi. İzmir: Güncel Yayınevi, 2009.

- Uyar, Talih. İcra Hukukunda İhale ve İhalenin Bozulması, Manisa: 2. Baskı, Şafak Yayınevi, 1987.
- Uyar, Talih. “İhale Bedelini Yatırmayarak İhalenin Feshine Sebep Olan Önceki Alıcı, Yapılacak Tamamlayıcı İhaleye (İİK m. 133), Teminat Yatırmadan (İİK m. 124/III) Katılabilir mi?”. Terazi Hukuk Dergisi, 12/26 (2017): 126-133.
- Uyar Talih, Alper Uyar ve Cüneyt Uyar. İcra ve İflâs Kanunu Şerhi (İİK. 83-170), C.2. Ankara: 3. Baskı, Bilge Yayınevi, 2014.
- Üstündağ, Saim. İcra Hukukunun Esasları, İstanbul: 8. Baskı, Filiz Kitabevi, 2004.
- Üstündağ, Mustafa Emir. Medeni Hukukumuzda Taşınmazların Açık Arttırma Suretiyle Satımı. Ankara: Bilge Yayınevi, 2014.
- Yeşilova, Bilgehan. İcra ve İflas Hukuk ve Medeni Usul Hukuku. Ankara: Orion Yayınları, 2010.
- Yıldırım, Mehmet Kamil ve Nevhis Deren Yıldırım. İcra ve İflas Hukuku. İstanbul: 8. Baskı, Beta Yayınları, 2021.
- Yılmaz, Ejder. İcra ve İflas Kanunu Şerhi. Ankara: Yetkin Yayınları 2016.

Çevrimiçi Kaynaklar:

- Erişim Tarihi: 27.04.2022. <https://blog.lexpera.com.tr>
- Erişim Tarihi: 24.12.2022. <https://avukat.uyap.gov.tr>
- Erişim Tarihi: 21.01.2023. <https://esatis.uyap.gov.tr>
- Erişim Tarihi: 23.01.2023. <https://karararama.yargitay.gov.tr>