

Kıymet Takdirinin Yapılmasına İlişkin Bazı Meseleler ve Enflasyonun Kıymet Takdirine Etkisi^(*)



Some Issues Related to Valuation and The Effect of Inflation on Valuation

Mehmet KODAKOĞLU



Doktor Öğretim Üyesi

Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi

Medeni Usûl ve İcra İflas Hukuku Anabilim Dalı

Anahtar Kelimeler

*Kıymet Takdiri,
Kıymet Takdirinin
Yapılması,
Kıymet Takdirine
Şikâyet,
Enflasyon,
Mülkiyet Hakkı.*

Öz

İcra dairesince yapılan veya yaptırılan kıymet takdirinin, çoğunlukla şikâyet yoluyla mahkemeye taşınması, malın satılmasını geciktiren bir diğer neden olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu sürecin de adilane ve süratli şekilde çözümlenmesi amacıyla söz konusu düzenlemede değişiklikler yapılması yerinde olacaktır. Aynı zamanda Kanun'daki iki yıllık sürenin başlama anı da kıymet takdirinin hangi icra organı tarafından yapıldığına bağlı olarak belirlenmekte ve bu durum, elbette, iki yıllık sürenin hesaplanması noktasında önem arz etmektedir.

Kıymet takdirinin yapılmasından, malın satılmasına kadar geçen sürenin oldukça uzun olması ve mahcuz malın değerinde, bu sürede enflasyona bağlı olarak yaşanan artış dikkate alındığında, takip borçlusunun malının önceden yapılan değer üzerinden satışa çıkarılması, şüphesiz mülkiyet hakkının ihlali anlamına gelmektedir.

Kanun'a göre iki yıl dolmadan yeniden kıymet takdiri yapılamayacağından, enflasyon neticesinde malın satış bedeli, borçlunun takip borcunun oldukça altında bir bedeli karşılayabilecek hâle gelebilir. Bu nedenle her ne kadar enflasyon, iki yıl dolmadan yeniden kıymet takdiri yapılabilmesinin istisnalarından biri olarak Kanun'da açıkça sayılmamışsa da mahcuz malın gerçek değerinin, enflasyona bağlı olarak iki yıllık süre dolmadan, yeniden takdir edilmesi yerinde olacaktır. Nihayetinde konunun, mülkiyet hakkı (AY m. 35) kapsamında ele alınması ve ilgili hükmün, üst norm olan Anayasa'ya uygun olarak yorumlanması gerekir.

Keywords

*Valuation,
Appraisal of Valuation,
Complaint to
Valuation,
Inflation,
Property Rights.*

Abstract

The fact that the appraisal made by the execution office is often brought to the court through a complaint is another reason that delays the sale of the property. In order to resolve this process in a fair and expeditious manner, it would be appropriate to make amendments to the said regulation. At the same time, the moment of commencement of the two-year period in the Law is determined depending on the enforcement body by which the valuation is made, and this situation is of course important for the calculation of the two-year period.

Considering the fact that the period from the valuation to the sale of the goods is quite long, and the increase in the value of the encumbered goods due to inflation during this period, the sale of the property of the debtor of the proceedings at the value previously determined, undoubtedly means a violation of the right to property.

According to the Law, since revaluation cannot be made before the expiry of two years, the sale price of the property may become able to cover a price well below the debtor's debt of follow-up as a result of inflation. For this reason, although inflation is not explicitly listed in the Law as one of the exceptions to the re-appraisal before the expiry of two years, it would be appropriate to re-appraise the real value of the property before the expiry of the two-year period due to inflation. Ultimately, the issue should be considered within the scope of the right to property (Art. 35 of the Constitution) and the relevant provision should be interpreted in accordance with the Constitution, which is the supreme norm.

^(*) Araştırma Makalesi.
Hakem denetiminden geçmiştir.

Gönderim Tarihi: 27.04.2023, Kabul Tarihi: 16.07.2023.

I. GENEL OLARAK

Mahcuz malın taşınır veya taşınmaz olmasına bağlı olarak kıymet takdiri, takip prosedürü içinde haciz ve satış aşamalarında olmak üzere iki ayrı aşamada yapılabilir. Haciz aşamasında kıymet takdiri, borçlunun borca yetecek kadar malının haczedilmesini ve dolayısıyla ölçülülük ilkesini (AY m. 13) sağlamayı amaçlarken, satış aşamasında kıymet takdiri ise malın muhammen kıymetinin tespiti ile satışın en az hangi bedel üzerinden yapılacağını belirlemeyi amaçlar. Bu sebeple mahcuz malın kıymet takdiri, tarafların menfaati göz önünde bulundurularak titiz ve güvenli bir şekilde yapılmalıdır. Zira mahcuz malın kıymetinin gerçeğe en yakın miktar olarak belirlenmesi hem alacaklının hem borçlunun hem de üçüncü kişilerin menfaatine uygundur. Öte yandan mahcuz malın satış süreci, kıymet takdirinin yapıldığı haciz ve/veya satış aşamalarında, ancak icra dairesinin kural olarak satış kararı vermesiyle başlayacağından¹, kıymet takdiri işlemi gerçekleşmeden mahcuz malın satılması da mümkün değildir.

Haczi yapan memur, sicile kayıtlı taşınır ve taşınmaz mallar hariç olmak üzere haczedtiği malın kıymetini takdir eder (İİK m. 87, 1, c. 1). İcra memuru, gerekli görürse, bu hususta bilirkişiye başvurabilir (İİK m. 87, 1, c. 2). Ancak ilgili maddenin ikinci fıkrasına dikkat edilecek olursa, İcra ve İflâs Kanunu²'nda 7343 sayılı Kanun³ değişikliği ile sicile kayıtlı malların kıymet takdirinin her hâlükârda bilirkişilik bölge kurulu listesinde kayıtlı ve bu konuda Adalet Bakanlığınca izin verilen bilirkişilere, bunların bulunmaması hâlinde ise listede kayıtlı diğer bilirkişilere yaptırılması zorunluluğu getirilmiştir (İİK m. 87, 2). Sicile kayıtlı olmayan malların kıymetini ise icra memuru bizzat kendisi takdir edebileceği gibi bilirkişilik bölge kurulu listesinde kayıtlı ve bu konuda Adalet Bakanlığınca izin verilen bilirkişilere, bunların bulunmaması hâlinde ise listede kayıtlı diğer bilirkişilere yaptırması da mümkündür (İİK m. 87, 1)⁴.

Çalışmamızın asıl konusunu oluşturan ve 4949 sayılı Kanun⁵ değişikliği ile 2003 tarihinde İcra ve İflâs Kanunu'na ilave edilen 128/a maddesi, haczi yapan memur veya bilirkişi tarafından yapılan kıymet takdirine karşı başvurulabilecek hukuki yolu düzenlemiş olup kıymet takdirine yönelik kötü niyetli başvurular neticesinde, takibin gecikmesinin engellenmesinin ve buna bağlı olarak alacaklının ve borçlunun menfaatlerinin ihlal edilmesinin önüne geçmeyi amaçlamıştır. Bu amaç doğrultusunda, öncelikle 4949 sayılı Kanun ile getirilen tedbirlerden biri, kesinleşen kıymet takdirinin yapıldığı tarihten itibaren bir yıl geçmedikçe yeniden kıymet takdiri istenmesinin mümkün olmamasıdır. Ne var ki bu bir yıllık süre, 2004 tarihinde İcra ve İflâs Kanunu'nda yapılan 5092 sayılı Kanun⁶ değişikliği ile yeniden iki yıla çıkarılarak söz konusu düzenleme, 4949 sayılı Kanun'la yapılan değişiklikten önceki şekline kavuşturulmuştur.

Uzun süren takip sürecinde ortaya çıkan ekonomik dalgalanmalar göz önünde bulundurulduğunda, mahcuz malın satılmasını kolaylaştırmak amacıyla getirilen bu iki yıllık sürenin, zaman içinde tarafların menfaatine aykırı sonuçlar doğurduğu görülmektedir. Her ne kadar 2004 tarihinde 5092 sayılı Kanun değişikliği ile İcra ve İflâs Kanunu'na ilave edilen 128/a maddesinin ikinci fıkrasında, doğal afetler ve imar durumundaki çok önemli değişiklikler meydana getiren benzer hâllerde yeniden kıymet takdiri istenebileceği hüküm altına alınmış olsa da bu sayılan istisnai hâllerin, ülkemizde son yıllarda yaşanan yüksek enflasyon karşısında taraf menfaatini sağlama noktasında yeterli olup olmadığı

¹ ÇELİKOĞLU, Cengiz Topel: *İcra Dairesi Kararı*, Ekin Yayınevi, Bursa, 2017, s. 165, dn. 95, 166-167.

² 19.06.1932 tarihli ve 2128 sayılı Resmî Gazete.

³ 30.11.2021 tarihli ve 31675 sayılı Resmî Gazete.

⁴ İcra memuru, listelere kaydedilmemiş olan kişiler arasından bilirkişi görevlendirmişse, bilirkişiye göreve başlamadan önce yemin veremez (bkz. ve karşı. HMK m. 271, 2, c. 1). Zira yemin verme yetkisi mahkemeye tanınmış olup ayrıca yemine ilişkin tutanağın hâkim, zabıt kâtibi ve bilirkişi tarafından imzalanması gerekir (HMK m. 271, 2, c. 2). O hâlde, Hukuk Muhakemeleri Kanunu'ndaki düzenleme mahkemeye özgü olduğundan, liste dışından atanan bilirkişiye icra memurunun yemin ettirme hakkı bulunmadığını söyleyebiliriz. Ancak bilirkişinin, yeminsiz olarak oy ve görüşünü açıklaması, hukuki sorumluluğunu (HMK m. 285) ortadan kaldırmaz.

⁵ 30.07.2003 tarihli ve 25184 sayılı Resmî Gazete.

⁶ 21.02.2004 tarihli ve 25380 sayılı Resmî Gazete.

ğı, üzerinde durulması gereken meseledir. Zira mahcuz malın kıymetinin belirlenmesi hem alacaklının hem de borçlunun mülkiyet hakkı (AY m. 35) ile doğrudan ilgilidir.

Taşınmazların satışına ilişkin hükümler içinde düzenlenmiş olan İcra ve İflâs Kanunu'nun 128/a maddesinin sadece taşınmazlara özgü bir düzenleme olup olmadığını tespiti ise iki yıllık süre ile bu sürenin istisnalarının taşınır satışları için de uygulanıp uygulanmayacağı açısından oldukça önemlidir.

İcra ve İflâs Kanunu'nda kıymet takdirine ilişkin düzenlemeler, birden fazla takip yolu içinde ve hatta icra ve iflâs hukuku ile konkordato hukukuna ilişkin hükümlerde dağınık ve oldukça karmaşık bir şekilde bulunmaktadır. Nitekim İcra ve İflâs Kanunu'nda birden fazla takip yolunun öngörülmesi, her takip yolunun farklı özellikler taşıması, Kanun'un belirli ve düzenli bir sistematığının olmaması ve Kanun'da günümüze kadar çeşitli değişiklikler ve eklemeler yapılması, kıymet takdiri konusunun anlaşılmasını ve dolayısıyla da uygulanmasını zorlaştırmaktadır⁷.

İsviçre İcra ve İflâs Kanunu'nda genel haciz yoluyla takipte (SchKG Art. 92, 2; 97, 1; 112, 1; 115, 2; 140; 143b, 1), iflâs hukukunda (SchKG Art. 227; 257, 3), ihtiyati hacizde (SchKG Art. 276, 1) ve konkordato hukukunda (SchKG Art. 299, 2-3; 305, 2; 327, 2) kıymet takdirine ilişkin çeşitli düzenlemelere yer verildiği görülmektedir. Öte yandan haciz yoluyla takipte, rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takipte ve iflâs yoluyla takipte satışı düzenleyen “*Verordnung des Bundesgerichts über die Zwangsverwertung von Grundstücken*”de⁸ (VZG) de kıymet takdirine ilişkin düzenlemeler bulunmaktadır. Nitekim bu yönetmeliğin hükümleri, İsviçre Medeni Kanunu'nun (ZGB) 655. maddesi anlamında İsviçre'de bulunan taşınmazlar için geçerlidir (VZG Art. 1, 1).

Alman hukukunda ise Alman Medeni Usul Kanunu'nun (ZPO) 813. maddesinde haciz aşamasında yapılan kıymet takdiri düzenlenmiştir. Alman hukukunda taşınmazların cebri icra yoluyla satışı, “*Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung*” (ZVG) adlı ayrı bir kanunla düzenlenmiştir. Bu Kanun'un 74a maddesinin beşinci fıkrasında, taşınmazın kıymet takdirinin, icabında bilirkişilere başvurulduktan sonra mahkeme tarafından belirleneceğinden, artırmaya giren taşınır malların kıymetinin ise tüm koşullar dikkate alınarak serbestçe takdir edileceğinden bahsedilmiştir.

İcra ve İflâs Kanunumuzun 87, 128. ve 128/a maddeleri, kıymet takdirinin yapıldığı aşamaya göre hangi organ tarafından, nasıl yapılacağını ve sonuçlarını düzenlerken, 106 ve 111/a maddeleri ise kıymet takdirinin, mahcuz malın satış aşamasındaki öneminden bahsetmektedir. Bu bakımdan genel haciz yoluyla takipte kıymet takdiri hem haciz hem de satış aşamalarında olmak üzere takibin iki farklı aşamasında düzenlenmektedir. Öte yandan kambiyo senetlerine özgü haciz yolu (İİK m. 167-176) ile kiralanan taşınmazların tahliyesine ilişkin takip yolu (İİK m. 269-275), genel haciz yoluyla takibe paralel bir şekilde düzenlenmiş olup takibin son üç aşaması olan haciz, satış ve paraların paylaşılması aşamaları genel haciz yoluyla takip ile aynıdır⁹.

⁷ İcra hukukunda yeni bir sistem önerisi için bkz. ÖZEKES, Muhammet: “Yeni Bir İcra Sistemi Önerisi”, *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2009, Cilt 11, Prof. Dr. Bilge Umar'a Armağan Özel Sayısı, s. 921-940; BORAN GÜNEYSU, Nilüfer: *İcra Hukukunda Taşınmazların Kıymet Takdiri*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2020 (Kıymet Takdiri), s. 58.

⁸ Kısaltma, 05.06.1996 tarihli Federal Yüksek Mahkeme Yönetmeliği'nin I. maddesi ile eklenmiş olup 01.01.1997 tarihinden itibaren yürürlüktedir.

⁹ İlamların icrasında; haciz, satış ve paraların paylaşılması aşamalarında genel haciz yoluyla takipteki hükümler dikkate alınmaktadır (m. 41). Bu sebeple konusu para ve teminat olan ilamların icrasında (m. 32), kıymet takdiri açısından m. 128 ve 128/a hükümlerinin uygulama alanı bulacağına şüphe yoktur. Ancak İcra ve İflâs Kanunu'nun, konusu paradan başka bir şey olan ilamların icrası bağlamında, taşınır teslimine ilişkin ilamların icrasını düzenleyen 24. maddesinin dördüncü ve beşinci fıkralarında bahsi geçen kıymet takdiri açısından, İİK'nin 128 ve 128/a hükümlerinin uygulama alanı bulmaz. Zira Kanun'un 128/a maddesi ile 24. maddesi birlikte değerlendirildiğinde, taraflarca kıymet takdirine yönelik yapılan şikâyetlerin nitelik itibarıyla esasen kıymet takdirine şikâyet olarak nitelendirilemeyeceği, İİK m. 24 uyarınca yapılan işlemin mahcuz malın satımına ilişkin olmayıp sadece taşınırın değerinin tespitine dair bir işlem olduğu, bu sebeplerle kıymet takdirinin kesinleşmesinin, yani 128/a, 2'de geçen iki yıllık sürenin taşınır teslimine ilişkin ilamların icrasında uygulanamayacağı sonucuna ulaşmak mümkündür. Öte yandan gerek Kanun'un 24. maddesinin 128/a maddesine herhangi bir atıfta bulunmaması gerek taşınır teslimine ilişkin ilamların icrasının farklı bir usule tâbi olması da bu tespiti haklı kılan bir diğer sebeptir. Nitekim Yargıtay da taşınır teslimine ilişkin ilamların icrasına yönelik verdiği bir kararda, icra müdürünün yaptığı şikâyete konu işlemin İİK'nin 128/a maddesi kapsamında kıymet takdirine şikâyet olmayıp icra dairesince İİK'nin 24. maddesine göre takibe konu edilen ilam konusu taşınırın değerinin tespitine dair bir işlem olduğuna işaret etmiştir. Karar için bkz. Yargıtay, 12. HD, T. 12.10.2020, E. 2020/6944, K. 2020/8414 (www.e-uyar.com, ET: 02.04.2023).

Türk hukukunda, İcra ve İflâs Kanunu'ndan başka diğer muhtelif kanunlarda da kıymet takdirine yönelik birçok hüküm bulunmaktadır. Bu hükümlerden bazıları 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nda¹⁰ (m. 134, 6), 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nda¹¹ (m. 11), 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nda¹² (m. 74), 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'da¹³ (m. 7, 6) ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun'da¹⁴ (m. 81; 91) bulunmaktadır.

II. KIYMET TAKDİRİNİN YAPILMA USULÜ

İcra ve İflâs Kanunu'nda hem haciz hem de satış aşamasında, farklı amaçlar ve menfaatler doğrultusunda kıymet takdiri yapılması öngörülmüştür¹⁵. Haciz aşamasında kıymet takdiri yapılmasının amacı, takip konusu alacak, faiz ve takip masraflarını karşılayabilecek malların haczedilip haczedilmediğinin tespit edilerek eksik veya aşkın haczin önüne geçmektir (İİK m. 85, 1; SchKG Art. 97)¹⁶. Elbette haciz sırasında yapılan kıymet takdirinin amacı sadece bundan ibaret değildir. Haciz sırasında yapılan kıymet takdiri neticesinde, icra memurunca takdir edilen kıymete göre borçlunun haczi kabil mallarının yetersizliği anlaşıldığı takdirde, haciz tutanağı geçici aciz belgesi yerine geçeceğinden (İİK m. 105, 2; SchKG Art. 115, 2), alacaklı tasarrufun iptali davası açabilir (İİK m. 105, 2; 277). Öte yandan borçlunun hacizden sonra taksitle ödeme teklifinin geçerli sayılması da yine haciz sırasında yapılan kıymet takdirine bağlıdır (İİK m. 111). Zira borçlunun borca yeter miktar malının haczedilmiş bulunması, hacizden sonra taksitle ödeme teklifinin şartlarından biridir (İİK m. 111, 2). Satış aşamasında kıymet takdiri yapılmasının amacı ise satışın en az hangi bedel üzerinden yapılacağını belirlemektir (İİK m. 114; VZG Art. 9, 1)¹⁷.

Taraf menfaati açısından da haciz ve satış aşamalarında yapılan kıymet takdirlerinde farklılık bulunmaktadır. Nitekim haciz aşamasındaki kıymet takdirinde, alacaklının ve borçlunun menfaatleri söz konusu iken satış aşamasında yapılan kıymet takdirinde ise alacaklının, borçlunun ve ilgili üçüncü kişilerin menfaatleri söz konusudur¹⁸.

İcra ve İflâs Kanunu'nda kıymet takdirinin yapılması, malın taşınır veya taşınmaz olmasına, sicile kayıtlı bulunup bulunmamasına göre farklı usule tâbi tutulmuştur.

¹⁰ 01.11.2005 tarihli ve 25983 sayılı Resmî Gazete (Mükerrer).

¹¹ 08.11.1983 tarihli ve 18215 sayılı Resmî Gazete.

¹² 10.01.1961 tarihli ve 10703 sayılı Resmî Gazete; 11.01.1961 tarihli ve 10704 sayılı Resmî Gazete; 12.01.1961 tarihli ve 10705 sayılı Resmî Gazete.

¹³ 18.07.2001 tarihli ve 24466 sayılı Resmî Gazete.

¹⁴ 28.07.1953 tarihli ve 8469 sayılı Resmî Gazete.

¹⁵ İsviçre hukukunda da Türk hukukunda olduğu gibi, haciz (SchKG Art. 97) ve satış (SchKG Art. 140; VZG Art. 44) aşamalarında olmak üzere iki aşamalı olarak kıymet takdiri yapılmaktadır.

¹⁶ BAUER, Thomas / STAEHELIN, Daniel: *Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs*, 2. Baskı, Helbing Lichtenhahn Verlag, Basel, 2017, s. 138, Rn. 2; STAEHELIN, Adrian / BAUER, Thomas / STAEHELIN, Daniel: *Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs I, Art 1-158 SchKG*, 2. Baskı, Helbing Lichtenhahn Verlag, Basel, 2010, s. 961; KURU, Baki: *İcra ve İflâs Hukuku El Kitabı*, 2. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2013 (El Kitabı), s. 421; PEKCANİTEZ, Hakan / ATALAY, Oğuz / SUNGURTEKİN-ÖZKAN, Meral / ÖZEKES, Muhammet: *İcra ve İflâs Hukuku*, 7. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, s. 160; ARSLAN, Ramazan / YILMAZ, Ejder / TAŞPINAR AYVAZ, Sema / HANAĞASI, Emel: *İcra ve İflâs Hukuku*, 6. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2020, s. 256; DÖNMEZ, R. Murat: *İcra ve İflâs Hukukunda Taşınmaz Malların Paraya Çevrilmesi*, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2010 (Taşınmaz Mal), s. 186 vd.; ATALI, Murat: "Taşınmazların Paraya Çevrilmesinde Kıymet Takdiri ile İhale Kararı Arasındaki Süre ve Bunun İhale Kararına Etkisi", *Prof. Dr. Selçuk Öztekin'e Armağan*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2022, s. 373; BORAN GÜNEYSU, Nilüfer: "İcra Hukukunda Aşkın Haciz", *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2016, Cilt 20, Sayı 4, s. 27. Haciz aşamasında yapılan kıymet takdirinin işlevine ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. BORAN GÜNEYSU, *Kıymet Takdiri*, s. 61 vd.

¹⁷ ZELLER, Friedrich / STÖBER, Kurt: *Zwangsvorteigerungsgesetz*, 10. Baskı, C.H. Beck Verlag, München, 1996, § 74a, Rn. 7.2; KNEES, Klaus-Niels: *Zwangsvorteigerung und Zwangsverwaltung: Der Vollstreckungsablauf von der Verfahrensordnung bis zur Erlösverteilung*, Gruyter, Walter de GmbH Verlag, Berlin, 2013, s. 81-82; STAEHELIN / BAUER / STAEHELIN, s. 962, Rn. 5; s. 1312, Rn. 138d; PRUTTING, Hanns / GEHRLEIN, Markus: *ZPO Kommentar*, 4. Baskı, Luchterhand-Fachverlag, Köln, 2012, s. 1838, Rn. 1; KURU, *El Kitabı*, s. 659, dn. 63; BORAN GÜNEYSU, *Kıymet Takdiri*, s. 69-70; GÖRGÜN, L. Şanal / BÖRÜ, Levent / KODAKOĞLU, Mehmet: *İcra ve İflâs Hukuku*, 3. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2022, s. 302; ATALI, s. 373. Taşınmazların satışı aşamasında kıymet takdirinin diğer işlevlerine ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. BORAN GÜNEYSU, *Kıymet Takdiri*, s. 71 vd.

¹⁸ STAEHELIN / BAUER / STAEHELIN, s. 962, Rn. 2; BORAN GÜNEYSU, *Kıymet Takdiri*, s. 70.

Haciz aşamasında kıymet takdiri hem taşınır hem de taşınmaz mallar bakımından Kanun'un 87. maddesinde düzenlenmiştir¹⁹.

Taşınır bir malın haczi için mahallinde bir tutanak tutulur. Bu haciz tutanağına; alacaklının ve borçlunun isim ve şöhretleri, alacağın miktarı, haczin hangi gün ve saatte yapıldığı, haczedilen mallar ve takdir edilen kıymetleri ve varsa üçüncü kişilerin iddiaları yazılır ve bu tutanak haczi yapan memur tarafından imza edilir (İİK m. 102, 1). Haczi yapan memur, eğer haczedilen taşınır mal sicile kayıtlı değilse bu malın kıymetini bizzat kendisi takdir edebileceği gibi bilirkişilik bölge kurulu listesinde kayıtlı ve bu konuda Adalet Bakanlığınca izin verilen bilirkişilere, bunların bulunmaması hâlinde ise listede kayıtlı diğer bilirkişilere kıymet takdirini yaptırabilir (İİK m. 87, 1, c. 1-2). Sicile kayıtlı bir taşınır malın kıymet takdiri ise her hâlükârda bilirkişilik bölge kurulu listesinde kayıtlı ve bu konuda Adalet Bakanlığınca izin verilen bilirkişilere, bunların bulunmaması hâlinde, listede kayıtlı diğer bilirkişilere yaptırılmalıdır (İİK m. 87, 2). İcra memuru, bilirkişinin kıymet takdirine ilişkin verdiği rapor ile bağlıdır ve aksine bir değerlendirme yapamaz (HMK m. 282)²⁰.

Taşınır malın haczedilmesi üzerine alacaklı, icra dairesinden kıymet takdirinin yapılmasını talep etmezse borçlu da mahcuz taşınırın kıymet takdirinin yapılmasını isteyebilir (İİK m. 111/a, 1).

Haciz aşamasında, sicile kayıtlı taşınmaz malların kıymet takdiri ise haczi yapan memur tarafından değil, bilirkişilik bölge kurulu listesinde kayıtlı ve bu konuda Adalet Bakanlığınca izin verilen bilirkişilere, bunların bulunmaması hâlinde, listede kayıtlı diğer bilirkişilere yaptırılmalıdır²¹. İsviçre İcra ve İflâs Kanunu'nun haciz aşamasında yapılan kıymet takdirini düzenleyen 97. maddesinin birinci fıkrasına göre icra memuru, haczedilen şeylerin kıymetini takdir eder; icabında kıymet takdiri, bilirkişi marifetiyle yaptırılabilir²². Bu düzenleme, İcra ve İflâs Kanunumuzda 7343 sayılı Kanun ile haciz aşamasında yapılan kıymet takdirini düzenleyen 87. maddemizin birinci fıkrasında yapılan değişiklikten önceki hâli ile aynıdır. Ancak 7343 sayılı değişiklikten sonra, İcra ve İflâs Kanunumuzun 87. maddesinin birinci fıkrası, haczi yapan memurun, sicile kayıtlı mallar hariç olmak üzere, haczettiği malın kıymetini takdir edeceğini, icabında bilirkişiye başvurabileceğini düzenlemektedir. Kanun'a göre sicile kayıtlı olmayan taşınmaz malın kıymet takdirinde, haciz yapan memur gerekirse bilirkişiye başvuracaktır. Ne var ki sicile kayıtlı olmasa da taşınmaz malların değeri fazla olduğundan, haciz yapan memur kıymetin belirlenmesi açısından takdirini her hâlde bilirkişiye başvurulması yönünde kullanmalıdır²³.

Taşınmaz mal haczedilmişse icra dairesi, 91. madde gereğince, haczi ait olduğu icra dairesine tebliğ eder ve mahallinde tutulacak tutanakta taşınmazın türünü, niteliğini, sınırlarını ve gerekli diğer özelliklerini gösterir (İİK m. 102, 2). Kanunen taşınmazların haczinde, icra dairesince taşınmazın bulunduğu yere gidilip haciz tutanağı (İİK m. 102, 2) düzenlenmesi (Yön. m. 38, 1) gerekirse de uygulamada, taşınmaz hacizlerinde sadece taşınmazın tapu kaydına haciz konmakla yetinilmekte ve ayrıca bir haciz tutanağı düzenlenmemektedir. Nihayetinde tapu siciline kayıtlı bir taşınmazın haciz talebi üzerine, icra dairesince ilgili tapu müdürlüğüne, haciz kararı verilmesi için haciz müzekkeresi gönderilir²⁴ ve tapu müdürlüğünce tapu siciline haciz şerhi işlenir²⁵.

¹⁹ Rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takiplerde haciz aşaması bulunmadığından, bu takip yolunda kıymet takdiri sadece satış aşamasında yapılacaktır.

²⁰ BAUMBACH, Adolf / LAUTERBACH, Wolfgang / ALBERS, Jan / HARTMANN, Peter: *Zivilprozessordnung*, 72. Baskı, C.H. Beck Verlag, München, 2014, s. 2290, Rn. 8.

²¹ Ancak icra memuru, sicile kayıtlı olmayan her malın değerini de kendisi takdir etmemelidir. Zira satışı yapılacak malın niteliği ve değeri göz önünde bulundurulduğunda, malın değerinin tespit edilmesi belirli bir uzmanlığı, özel ve teknik bilgiyi gerektiriyorsa icra dairesince bilirkişiye başvurulmalıdır (bkz. ve karşı. HMK m. 266; Bil. Yön. m. 49, 1). Aksi takdirde icra memurunun yaptığı kıymet takdiri esas alınarak gerçekleştirilen ihalenin feshine karar verilmesi gerekir.

²² İsviçre hukukunda kıymet takdirinin bilirkişi aracılığıyla yapılmasının masraflı olabileceği durumlarda, bilirkişinin yardımından kaçınılabilecektir (ZOPFI, Markus: *Kurz Kommentar VZG Zur Verordnung des Bundesgerichts über die Zwangsverwertung von Grundstücken*, Stutz Medien AG Verlag, Wädenswil, 2011, s. 42, Rn. 2).

²³ Değerli mallar açısından her zaman bilirkişiye başvurulması gerektiği yönünde bkz. ZELLER / STÖBER, § 74a, Rn. 10.1.

²⁴ KURU, *El Kitabı*, s. 437, dn. 112.

Alacaklının veya borçlunun satış talebinden (İİK m. 106, 1) sonra, satışa hazırlık işlemi niteliğinde, taşınmaz malların kıymet takdirini, haciz aşamasından sonra bir de satış aşamasında yeniden yapılır (İİK m. 128). Ancak kıymet takdirinin yapılması için icra dairesine yapılan satış talebi tek başına yeterli olmayıp aynı zamanda mükellefiyetler listesinin hazırlanması (İİK m. 125; 126, 3) ve kesinleşmesi (İİK m. 128, 1) de gerekir²⁶. Kanun'un, taşınmazın kıymet takdirine ilişkin 128. maddesi, sadece taşınmazlara özgü olup taşınır malların satışında, haciz aşamasından ayrı olarak yeniden bir kıymet takdirini yapılmaz. Zira taşınır mallarda, haciz aşamasında yapılan kıymet takdirini, satış aşamasında da dikkate alınır.

İcra dairesi, tapu siciline kayıtlı taşınmazın kıymetini her hâlükârda bilirkişiye takdir ettirir²⁷, taşınmazın kıymetinin takdirinde, taşınmaz üzerindeki mükellefiyetlerin kıymete olan etkisi de dikkate alınır (İİK m. 87, 2; 128, 2, c. 1). Taşınmazın önceden takdir edilen kıymetini etkileyen mükellefiyetlerin ortaya çıkması hâlinde, icra dairesi satışa esas olmak üzere taşınmazın kıymetini yeniden takdir ettirir (İİK m. 128, 2, c. 2; SchKG Art. 140, 3; VZG Art. 44)²⁸. Elbette bu aşamada takdir edilen kıymet, haciz aşamasında takdir edilen kıymetten düşük olabileceği gibi yüksek de olabilir²⁹. O hâlde, taşınmazın kıymet takdirinden sonra, malın kıymetini etkileyen yeni mükellefiyetler ortaya çıkmazsa, bu durumun taşınmazın değerine etkisi olmayacağından, yeniden kıymet takdirini yapılmayacak ve taşınmaz mal, haciz tarihinde belirlenen kıymeti üzerinden (İİK m. 128/a, 3) satışa çıkarılacaktır³⁰.

Mükellefiyetler listesinin hazırlanmasından sonra yapılacak olan kıymet takdirini (İİK m. 128, 2) ise haciz esnasında yapılan kıymet takdirinden (İİK m. 87) tamamen farklıdır. Esasen hacizden sonra, özellikle de satış ilanı üzerine bildirilen mükellefiyetler, haciz tarihinde tespit edilen kıymeti etkileyebileceğinden, icra müdürü, mükellefiyetler listesinin kesinleşmesi üzerine yeniden kıymet takdirini yaptırmalıdır. Ne var ki uygulamada, taşınmazlar açısından genellikle haciz sırasında yapılan kıymet takdirini satışta da esas alındığından, icra müdürü yeniden kıymet takdirini yaptırmamaktadır³¹.

Nihayetinde, takip prosedüründe mahcuz taşınır veya taşınmaz malın kıymet takdirinin yapılması için, kural olarak, mevcut takibin kesinleşmesi şarttır. Ancak İcra ve İflâs Kanunu, ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip özelinde, taşınmaz malın kıymet takdirinin yapılma aşamasına istisnai bir düzenleme getirmiştir. Buna göre ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takipte icra dairesi, takip talebi üzerine satış hazırlıklarına başlar ve daha takip kesinleşmeden kıymet takdirini yaptırır (İİK m. 150/d).

²⁵ Yargıtay, taşınmazın usulüne uygun olarak haczedildiğinin kabulü için icra dairesince "haciz kararı" verilmesinin yeterli olduğuna, haczin geçerliliği ve tamamlanmış sayılması için ayrıca tapu siciline şerh verilmesinin zorunlu olmadığına, tapuya haciz hususunun işlenmesinin "haczin kurucu unsuru" olmayıp "bildirici" nitelik taşıdığına ve bu sebeple satış tarihinde geçerli bir haciz bulunup bulunmadığı hususunun "haczin tapuya şerh verildiği tarih"e göre değil "haciz kararının verildiği tarih"e göre saptanması gerektiğine işaret etmiştir. Bkz. Yargıtay, 12. HD, T. 10.12.2015, E. 2015/28857, K. 2015/31140; Yargıtay, 12. HD, T. 22.11.2022, E. 2022/5598, K. 2022/12080, (www.karamercanhukuk.com, ET: 02.04.2023).

²⁶ BORAN GÜNEYSU, *Kıymet Takdiri*, s. 66, 138, 160; DÖNMEZ, R. Murat: "Mükellefiyetler Listesi (İİK Madde 128/1)", *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 2006, Sayı 64, s. 377-378; ATALI, Murat / ERMENEK, İbrahim / ERDOĞAN, Ersin: *İcra ve İflâs Hukuku*, 6. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2022, s. 309.

²⁷ Birden fazla taşınmazın satışı söz konusu ise bu taşınmazlar için kıymet takdirleri işlemleri her biri için ayrı yapılır ve her bir taşınmazın birim ve toplam değerlerinin bilirkişi raporlarında ayrı ayrı gösterilmesi zorunludur.

²⁸ Maddeyle, taşınmazın önceden takdir edilen kıymetini etkileyen yeni mükellefiyetlerin ortaya çıkması hâlinde, icra dairesinin satışa esas olmak üzere taşınmazın kıymetini yeniden takdir ettirmesi imkânı geçirilmek suretiyle, malın gerçek değeri üzerinden satışa sunulurken daha çabuk satılması ve böylece ilân ve ihale masraflarından tasarruf edilerek takibin sürüncemede kalmaması amaçlanmıştır (4949 sayılı Kanuna Ait Hükümet Tasarısı Gerekçesi). İcra dairesi taşınmazın kıymetini yeniden takdir ettirmese, denetim makamına başvuruda bulunulabilir. Bkz. BAUER / STAEHELIN, s. 166, Rn. 138c.

²⁹ "Taşınmazların değeri, mahkemece 30.03.2012 tarihinde yapılan keşifle yeniden belirlenmiş ise de, 25.02.2013 tarihli haciz esas alınarak ihale yapıldığına göre, konulan son haciz nedeniyle yeniden kıymet takdirini yapılması gerekirken, 16.06.2006 tarihli hacze dayalı kıymet takdirini esas alınarak ihalenin yapılması usulsüzdür". Bkz. Yargıtay, 12. HD, T. 18.06.2015, E. 2015/12681, K. 2015/17036 (www.e-uyar.com, ET: 12.03.2023). Aynı yönde bkz. ÜSTÜNDAĞ, Saim: *İcra Hukukunun Esasları*, 8. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2004, s. 266; KURU, El Kitabı, s. 659, dn. 63; ASLAN, Elif Kısmet: *İcra ve İflâs Hukukunda Taşınmaz Malların Açık Artırma Yolu ile Paraya Çevrilmesi*, Güncel Yayınevi, İzmir, 2004, s. 97; DÖNMEZ, *Taşınmaz Mal*, s. 186; UYAR, Talih: "4949 Sayılı ve 17.07.2003 Tarihli 'İcra ve İflâs Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un Getirdiği Yenilikler", *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 2003, Sayı 49 (Yenilikler), s. 179.

³⁰ POSTACIOĞLU, İlhan E.: *İcra Hukuku Esasları*, 3. Baskı, Formül Matbaası, İstanbul, 1982, s. 493; UYAR, Yenilikler, s. 179; PEKCANITEZ / ATALAY / SUNGURTEKİN ÖZKAN / ÖZEKES, s. 222; ASLAN, s. 97.

³¹ PEKCANITEZ / ATALAY / SUNGURTEKİN ÖZKAN / ÖZEKES, s. 222.

İcra mahkemesine yapılan şikâyet neticesinde, kıymet takdirinin kesinleşmesi süreci oldukça uzun sürmektedir. Elbette bu da borçlunun borcunu geç ödemesine ve dolayısıyla alacaklının da alacağına geç ulaşmasına sebep olmaktadır. Taraf menfaati de göz önünde bulundurulduğunda, sicile kayıtlı malların kıymet takdirinin doğrudan icra mahkemesi tarafından yaptırılmasına ilişkin bir kanun değişikliği ile bu sürecin kısaltılacağı ve takip ekonomisinin (HMK m. 30) de sağlanacağı kanaatindeyiz. Zira sicile kayıtlı mallar özelinde hem icra dairesinde hem de kıymet takdirine şikâyet edildiğinde icra mahkemesinde bilirkişiye başvurulmaktadır (İİK m. 87, 2; HMK m. 266; BilK. m. 49, 1). Kaldı ki her iki icra organı da aynı bilirkişilik bölge kurulundan aynı konuda uzman bir bilirkişi atamaktadır. O hâlde, icra dairesinin atadığı bilirkişinin kıymet takdirine karşı icra mahkemesi nezdinde şikâyet yoluna başvurulunca, mahkemece yeniden bilirkişi atanması, takibin makul süre içinde yürütülmesini engellediği gibi gereksiz gider yapılmasına da sebep olmaktadır (HMK m. 30)³². Son tahlilde, sicile kayıtlı bir malın haczedilmesi üzerine kıymet takdirinin yapılması amacıyla, icra memuru dosyayı hemen icra mahkemesine göndermeli ve icra mahkemesi, yapacağı inceleme (bilirkişi ve keşif) neticesinde varacağı kanaate göre, kıymet takdirine ilişkin kararını kesin olarak vermelidir.

Alman hukukunda, haczedilen mala haciz sırasındaki normal piyasa değeri üzerinden değer biçilir³³. Değerli malların (örneğin değerli metaller veya taşlar, sanat eserleri, antikalar)³⁴ değerinin takdiri, bir bilirkişiye tevdi olunur. Diğer hâllerde icra mahkemesi, alacaklının veya borçlunun talebi üzerine bilirkişiye kıymet takdiri yaptırabilir (ZPO § 813, 1; ZVG Art. 74a, 5). İcra mahkemesinin kararı olmadan diğer malların kıymet takdirinin yapılması için icra memuru bilirkişi görevlendiremez³⁵. Eğer haciz sırasında kıymet takdiri yapılması mümkün değilse gecikmeksizin yapılır ve sonucu sonradan haciz tutanağına geçirilir. İcra dosyalarının elektronik ortamda tutulması hâlinde kıymet takdirinin sonucu ayrı bir elektronik belgeye kaydedilir. Bu belge haciz tutanağı ile ayrılmaz bir şekilde bağlantılı olmalıdır (ZPO § 813, 2).

III. KIYMET TAKDİRİNE İLİŞKİN ŞİKÂYET

Mahcuz taşınır veya taşınmaz malın kıymetinin gerçeğe yakın miktarda belirlenmesi hem alacaklının hem borçlunun hem de üçüncü kişilerin menfaatine uygundur³⁶. Zira mahcuz malın oldukça düşük veya yüksek bir bedelle satışa çıkarılması, alacaklının, borçlunun ve üçüncü kişilerin menfaatini zedeleyebilir. İcra dairesince belirlenen kıymet değeri, tamamen takdire dayandığından, uyumsuzluğa

³² Kıymet takdiri, icra hukuk mahkemelerinde açılan ve çıkan davalardaki ilk beş dava türü arasında şikâyetten sonra ikinci sırada yer almaktadır. Bkz. Adli Sicil ve İstatistik Genel Müdürlüğü, *Adli İstatistikler*, Ankara, 2021, s. 193. Kıymet takdirine şikâyet yoluna ilişkin icra mahkemelerinde 2021 yılında 25.204 başvuru bulunmaktadır. Bkz. Adli İstatistikler, s. 150. Bu başvurulardan 11.483 dosya hakkında tam kabul, 1.396 dosya hakkında kısmen kabul kısmen ret, 310 hakkında dosya zamanaşımı ve hak düşürücü süre sebebiyle ret, 1.847 dosya hakkında yetkisizlik, 203 dosya hakkında görevsizlik, 5.333 dosya hakkında sübut bulmadığından ret, 1.342 dosya hakkında feragat sebebiyle ret ve 703 dosya hakkında ise dava şartı yokluğundan ret kararı verilmiştir. Bkz. Adli İstatistikler, s. 152.

³³ Taşınmazların rayiç değerinin belirlenmesinde ise “*Die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken* (ImmoWertV)” adlı Yönetmelik, 2021 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Yönetmelik’in 1. maddesi, Yönetmelik’in kapsamını ve kıymet takdiri yapılacak malları düzenlemektedir. Kıymet takdiri, değerlendirme tarihindeki emlak piyasasındaki genel değer koşullarına dayanacaktır (ImmoWertV Art. 2, 1). Kıymet takdiri, kıymet takdirinin yapıldığı tarihi itibarıyla, arazi piyasasındaki genel ekonomik durumun, sermaye piyasasındaki koşulların ve bölgedeki demografik gelişmelerin toplamına dayanır (ImmoWertV Art. 2, 2). Öte yandan taşınmazın kıymet takdirinde, emlak piyasasının değeri üzerinde etkili olduğu malın özellikleri dikkate alınır (ImmoWertV Art. 8, 1). Taşınmazın değerinin belirlenmesinde, kural olarak, değerin belirlenmesinde karşılaştırmalı değer yöntemi, kazanç değeri yöntemi, maddi değer yöntemi veya bu yöntemlerden birkaçı kullanılır (ImmoWertV Art. 6, 1).

³⁴ THOMAS, Heinz / PUTZO, Hans: *Zivilprozessordnung*, 31. Baskı, C.H. Beck Verlag, München, 2010, s. 1105, Rn. 5.

³⁵ THOMAS / PUTZO, s. 1105, Rn. 5.

³⁶ STAEHELIN / BAUER / STAEHELIN, s. 962, Rn. 2; ZOPFI, s. 42, Rn. 1; ÜSTÜNDAĞ, Saim: *İcra ve İflâs Kanunu'nun Dünü ve Bugünü*, Evrim Kitabevi, İstanbul, 1990, s. 123; ÖZEKES, Muhammet: *İcra Hukukunda Temel Haklar ve İlkeler*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2009 (İlkeler), s. 214; ÇİFTÇİ, Pınar: *İcra Hukukunda Menfaat Dengesi*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2010, s. 316; BELGESAY, M. Reşit: *İcra ve İflâs Hukuku, Cilt I, İcra*, Marifet Basımevi, İstanbul, 1945, s. 5-9; BELGESAY, M. Reşit: *İcra ve İflâs Kanunu Şerhi*, 4. Baskı, Sıralar Matbaası, İstanbul, 1954 (Şerh), s. 9-10; ANSAY, Sabri Şakir: *Hukuk İcra ve İflâs Usulleri*, 5. Baskı, İstiklal Matbaası, Ankara, 1960, s. 2; BERKİN, M. Necmeddin: *İcra Hukuku Dersleri*, 2. Baskı, Hamle Matbaası, İstanbul, 1969, s. 15-16; BERKİN, M. Necmeddin: *Taahhütçülere İcra Hukuku Rehberi*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1979, s. 12-13; POSTACIOĞLU, s. 3-4; PEKCANITEZ / ATALAY / SUNGURTEKİN ÖZKAN / ÖZEKES, s. 31-32.

yol açmaya müsaittir³⁷. Ancak kıymet takdiri neticesinde tespit edilen değer, sadece takip hukuku sürecinde açık artırma prosedürü bakımından önemli ve etkili olup malın maddi hukuk bakımından değerini göstermez³⁸.

Yapılan kıymet takdirinin denetlenerek bu menfaat dengesinin sağlanması amacıyla, İcra ve İflâs Kanunu'nda icra mahkemesi nezdinde kıymet takdirine karşı şikâyet yolu³⁹ öngörülmüştür (bkz. İİK m. 128/a)⁴⁰. Zira icra mahkemesi, icra dairesince yapılan kıymet takdirini resen inceleyip değerlendirme yetkisine sahip değildir⁴¹.

Kıymet takdirine ilişkin şikâyet yolunda (İİK m. 128/a), satışa konu malın icra dairesince yapılan veya bilirkişi marifetiyle yaptırılan değer tespitinin yerinde olmadığı ya da bilirkişiye başvurulması zorunlu hâllerde kıymetin bilirkişiye yaptırılmaması yahut icra dairesince kıymet takdirinin konusunda uzman bir bilirkişiye yaptırılmadığı iddia edilmektedir⁴². Böylelikle icra dairesince belirlenen kıymetin, malın gerçek değerini yansıtmayıp yansıtmadığı ve dolayısıyla icra dairesinin kıymet takdirine ilişkin işleminin doğru ve kabul edilebilir olup olmadığı denetlenir. Ne var ki denetim, sadece değer gerçeği yansıtmayıp yansıtmadığı ile sınırlı olmayıp aynı zamanda değer belirlenmesinde icra dairesince kullanılan ölçütlerin doğruluğu (örneğin bilirkişiye başvurulup başvurulmadığı, keşif incelemesinin yapıp yapılmadığı vb.) da denetimin kapsamındadır. Bu sebeple, icra dairesi tarafından yapılan kıymet takdiri işlemine şikâyet olup olmaması, işin doğruluğu ve kabul edilebilirliği açısından önemli bir ölçüttür. İcra mahkemesi, başvurduğu bilirkişinin yapmış olduğu inceleme neticesinde, icra dairesinin kıymet takdiri yaptığı veya yaptırdığı tarih itibarıyla mahcuz malın değerini belirleyerek icra dairesinin işlemini denetler⁴³. Zira kıymet takdirine şikâyet, icra dairesince haczedilen malın tespit edilen kıymeti ile piyasadaki gerçek değeri arasında ciddi oranda bir farklılık olduğunu ve dolayısıyla bu belirlemenin doğru olmadığına yönelik başvuru geniş anlamda bir kanun yoludur.

İcra ve İflâs Kanunu, haciz ve satış aşamalarında yapılan kıymet takdirlerine ilişkin şikâyeti de farklı hükümlere tâbi tutmuştur.

Haciz aşamasında yapılan kıymet takdirine karşı şikâyet yolunda, Kanun'da özel bir şikâyet usulü ve süresi öngörülmediğinden, şikâyete ilişkin genel hükümler uygulanmalıdır (İİK m. 16-18). Haciz aşamasında, kıymet takdirinin tebliğ edildiği ilgililer, raporun tebliğinden itibaren yedi gün içinde raporu düzenleyen icra dairesinin bulunduğu yerdeki icra mahkemesinde, kıymet takdirinin miktarı ile ilgili, işlemin hadiseye uygun olmaması gerekçesiyle, şikâyette bulunabilirler (İİK m. 16, 1). Ancak ilgili, talepte bulunmasına rağmen icra dairesince kıymet takdiri yapılmazsa, süresiz şikâyet yoluna başvurulup (İİK m. 16, 2) şikâyetin mahkemece kabulü hâlinde, kıymet takdirinin icra dairesince yapılmasına karar verilmelidir.

³⁷ STAEHELIN / BAUER / STAEHELIN, s. 962, Rn. 2.

³⁸ KNESS, s. 82.

³⁹ Kanun'da açıkça "kıymet takdirine ilişkin şikâyet" ifadesi geçmesine (bkz. m. 128/a; 363, 1) ve takip hukuku açısından icra dairelerinin işlemlerine karşı şikâyet yoluna başvurulacağı kabul edilmesine (m. 16) rağmen, yargı kararlarında hatalı olarak bu hukuki yol için "kıymet takdirine itiraz" ifadesi kullanılmaktadır. Bkz. Yargıtay, 12. HD, T. 27.10.2022, E. 2022/10997 K. 2022/11129; Yargıtay, 12. HD, T. 28.06.2022, E. 2022/6639, K. 2022/7894 (www.e-uyar.com, ET: 15.03.2023).

⁴⁰ BAUER / STAEHELIN, s. 139, Rn. N16c.

⁴¹ BAUER / STAEHELIN, s. 139, Rn. N16c.

⁴² "Satış bedelinin, taşınmazın muhammen bedelinin üzerinde olsa da, satış ilanı ve kıymet takdiri tebliğlerinin usulsüz olduğu görülmüş olup borçlunun kıymet takdiri tebliğinin usulsüz olduğu iddiası kıymet takdirine itiraz olarak kabul edilir". Bkz. Yargıtay, 12. HD, T. 07.04.2022, E. 2022/2357, K. 2022/4616 (www.e-uyar.com, ET: 15.03.2023). Ayrıca bkz. STAEHELIN / BAUER / STAEHELIN, s. 965, Rn. 25; PRUTTING / GEHRLERIN, s. 1839, Rn. 10; AMONN, Kurt / WALTHER, Fridolin: *Grundriss des Schuldbetreibungs- und Konkursrecht*, 9. Baskı, Stämpfli Verlag, Bern, 2013, § 22, Rn. 51.

⁴³ "Kıymet takdirine itiraz davasının; İİK'nin 128/a maddesinde düzenlenmiş olup, icra müdürlüğünce satışa konu malın bilirkişi marifetiyle yaptırılan değer tespitinin yerinde olup olmadığını tespiti yönelik bir şikâyet olduğu; bu şikâyette ilgilinin, icra müdürlüğünce yaptırılan değer tespitinin yerinde olmadığı, malın belirlenen değerinin gerçek kıymetini yansıtmadığı iddiasıyla mahkemeye başvurmuş olduğu; mahkemece yapılacak işin; icra müdürü tarafından belirlenmiş olan değer, taşınmazın gerçek değerini yansıtmayıp yansıtmadığı, bir başka ifadeyle icra memurunun işleminin doğru olup olmadığını denetlemekten ibaret olduğu; dolayısıyla mahkemenin, oluşturduğu bilirkişi kurulu ile, icra müdürünün kıymet takdiri yaptırdığı tarih itibarıyla taşınmazın değerini belirleyeceği ...". Bkz. Yargıtay, 12. HD, T. 30.06.2021, E. 2021/5840, K. 2021/7214 (www.e-uyar.com, ET: 12.04.2023). Aynı yönde bkz. Yargıtay, HGK, T. 16.06.2020, E. 2017/12-742, K. 2020/406 (www.e-uyar.com, ET: 12.04.2023).

Haciz aşamasında yapılan kıymet takdirine karşı şikâyet yoluna başvurulduğunda, Kanun'da satış aşamasında olduğu gibi "kıymet takdirinin kesinleşmesi" şeklinde bir ifade (bkz. İİK m. 128/a) bulunmadığından, Kanun'un 22. maddesine göre, icra mahkemesince satışın durdurulmasına karar verilmediği sürece, söz konusu malın satış işlemlerine devam edilecektir⁴⁴. Bu nedenle icra mahkemesince bu konuyla ilgili çelişkili kararlar verilmesi ihtimaline karşı, haciz aşamasında yapılan kıymet takdirine ilişkin şikâyet özelinde bir düzenleme yapılması gerektiği kanaatindeyiz.

Satış aşamasında yapılan kıymet takdirine ilişkin şikâyet yolunda ise hem şikâyete ilişkin genel hükümler (İİK m. 16-18) hem de satış aşamasında kıymet takdirine ilişkin şikâyet yolunu ayrıca düzenleyen özel hükümler (m. 128/a) dikkate alınacaktır. Satış aşamasında yapılan kıymet takdirine ilişkin şikâyetin (İİK m. 128/a) özel olarak düzenlenmesi, şikâyetin icra mahkemesinde incelenmesi aşamasında kötü niyetli başvurularla kıymet takdirinin kesinleşmesini engellemeye yönelik davranışların ve buna bağlı olarak tarafların hak ve zaman kayıplarının önlenmesini amaçlamaktadır⁴⁵.

Satış aşamasında kıymet takdirine karşı şikâyet imkânını ve sürenin başlangıcı ile yetkili ve görevli mahkemeyi düzenleyen İİK m. 128/a hükmü, "Taşınmazların satışı" başlığı altında düzenlenmiş olup taşınmaz satışları özelinde uygulanmaktadır. Buradaki asıl mesele, söz konusu düzenlemenin, taşınmazların satışı açısından da uygulanıp uygulanmayacağıdır. Nitekim Kanun'da, taşınmazların satışı ile ilgili kıymet takdirine ilişkin herhangi bir özel düzenleme bulunmamaktadır. Her ne kadar taşınır (İİK m. 88) ve taşınmaz malların (İİK m. 91) haczedilmeleri farklı usule tâbi olsa da taşınmaz mallara yönelik yapılan kıymet takdirlerine ilişkin şikâyetlerin ve bu şikâyete ilişkin verilen kararların satış aşamasında, taşınır mallar için de kıyasen uygulanması gerektiği kanaatindeyiz⁴⁶. Bu sebeple İİK'nın 128/a maddesinin taşınmazlar açısından da uygulanacağına ilişkin olarak Kanun'da açık bir düzenleme yapılması yerinde olacaktır.

Satış aşamasında kıymet takdirinin tebliğ edildiği ilgililer, raporun tebliğinden itibaren yedi gün içinde, yaptırılan değer tespitinin yerinde olmadığı, malın belirlenen değerinin gerçek kıymetini yansıtmadığı iddiasıyla, raporu düzenleyen icra dairesinin bulunduğu yerdeki icra mahkemesinde şikâyete bulunabilir (İİK m. 128/a, 1, c. 1; ayrıca bkz. ve karşı. HMK m. 30). Eğer kıymet takdirine birden çok ilgili tarafından şikâyet edilirse bu şikâyetlerin icra mahkemesinde birleştirilerek (bkz. ve karşı. HMK m. 166) tek dosyadan alınacak rapora göre malların satışına başlanması gerekir. Satış aşamasında kıymet takdirine karşı şikâyet yoluna başvurulması hâlinde, icra mahkemesince bu konuda bir karar verinceye kadar, mahcuz malın satışı yapılamaz⁴⁷.

Her ne kadar genel anlamda şikâyet yoluna (İİK m. 16-18), icra dairesinin işleminden hukuki menfaati ihlal edilen herkes başvurabilmekte ise de satış aşamasında kıymet takdirine karşı şikâyete, sadece kıymet takdirinin tebliğ edildiği ilgililer (İİK m. 128, 2, c. 3) başvurabilir. İsviçre hukukunda ise kıymet takdirine karşı başvurabilecek kişiler, Türk hukukuna nazaran geniş tutulmuş olup hukuki yararı olan herkesin kıymet takdirine şikâyet yoluna başvuru hakkı (VZG Art. 9, 2) bulunduğu kabul edilmektedir⁴⁸.

Yukarıda da belirtildiği üzere kıymet takdirine karşı şikâyet, kıymet takdirine ilişkin raporun tebliğinden itibaren yedi gün içinde yapılmalıdır. Ancak kıymet takdirine ilişkin rapor tebliğ edilmemişse

⁴⁴ BORAN GÜNEYSU, *Kıymet Takdiri*, s. 240.

⁴⁵ PEKCANITEZ, Hakan: "4949 Sayılı Kanun'la, İcra Hukukunda Yapılan Değişikliklerin Değerlendirilmesi", *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 2003, Sayı 49, s. 152.

⁴⁶ "İİK'nın 128/a-2 maddesinin Dairemizin içtihatları ile taşınır satışlarında da uygulandığı düşünüldüğünde...". Bkz. Yargıtay, 12. HD, T. 29.03.2022, E. 2022/2203, K. 2022/4074; Yargıtay, 12. HD, T. 06.12.2021, E. 2021/11307, K. 2021/11023 (www.e-uyar.com, ET: 15.03.2023). Aynı yönde bkz. Yargıtay, 12. HD, T. 05.10.2021, E. 2021/7351, K. 2021/8428; Yargıtay, 12. HD, T. 24.04.2014, E. 2014/7018, K. 2014/11962; Yargıtay, 12. HD, T. 15.05.2013, E. 2013/12790, K. 2013/18835; Yargıtay, 12. HD, T. 28.03.2013, E. 2013/4452, K. 2013/11876 (www.e-uyar.com, ET: 15.03.2023).

⁴⁷ DÖNMEZ, *Taşınmaz Mal*, s. 190.

⁴⁸ KNEES, s. 85. Alman öğretisinde, istihkak iddiasında bulunanların kıymet takdirine karşı şikâyet yoluna başvuramayacağı ifade edilmektedir. Bkz. AMONN / WALTHER, § 22, Rn. 51; STAEHELIN / BAUER / STAEHELIN, Art 97, s. 965, Rn. 26.

veya kıymet takdiri işlemi yapılmamışsa şikâyet eden o işlemi hangi tarihte öğrendiğini iddia ediyorsa süre, o tarihten itibaren işlemeye başlayacaktır.

İsviçre hukukunda kıymet takdirine karşı şikâyet yoluna, takdir edilen değeri içeren haciz tutanağının (SchKG Art. 112) tebliğinden itibaren on gün içinde (SchKG Art. 17, 2) masraflarını peşinen ödemek şartıyla başvurulabilir⁴⁹. Kıymet takdirinin miktarı konusundaki uyuşmazlıklar, kantonal denetim makamınca nihai olarak karara bağlanır (VZG Art. 9, 2). Satış aşamasında ise icra dairesi, taşınmaz üzerindeki mükellefiyetleri dikkate alarak hazırladığı kıymet takdirini ilgililerle paylaşır (SchKG Art. 140, 3; VZG Art. 44). Satış aşamasında yapılan kıymet takdirine karşı ilgililer, haciz aşamasında olduğu gibi, masrafları peşin olarak yatırarak bilirkişi marifetiyle yeniden kıymet takdiri yapılmasını talep edebilir (VZG Art. 9, 2; 44).

Kıymet takdirine ilişkin şikâyet yetkisiz icra mahkemesine yapılırsa icra mahkemesi, dosya üzerinde inceleme yaparak başvuru tarihinden itibaren en geç on gün içinde usulden ret kararı ile yetkisizlik kararı verir ve masrafını gider avansından karşılamak suretiyle dosyayı resen yetkili icra mahkemesine gönderir (İİK m. 128/a, 4). Dikkat edilecek olursa, satış aşamasında kıymet takdirine karşı şikâyetin yetkisiz icra mahkemesine yapılması hâli ve bunun sonuçları, HMK'daki yetkisizlik kararının hüküm ve sonuçlarından (HMK m. 20) farklılık göstermektedir. Ezcümle icra mahkemesinin dosya üzerinden inceleme yapmasının zorunlu tutulması, mahkemenin yetkisizlik kararını vermesinin on günlük süreye bağlanması ve dosyanın resen yetkili mahkemeye gönderilmesi gibi düzenlemeler, kötü niyetle yetkisiz mercilere başvurarak kıymet takdirine ilişkin kararın kesinleşmesini engelleyen davranışların önüne geçmek için, HMK'daki söz konusu düzenlemeden farklı olarak getirilmiştir.

Satış aşamasında, şikâyet tarihinden itibaren yedi gün içinde mahkeme tarafından belirlenecek olan gerekli masraf ve ücretin icra mahkemesi veznesine yatırılması hâlinde yeniden bilirkişi incelemesi yaptırılabilir, aksi hâlde başka bir işleme gerek olmaksızın şikâyet kesin olarak usulden reddedilir (İİK m. 128/a, 1, c. 2). Söz konusu düzenleme ile kıymet takdirine ilişkin şikâyetin bir an önce sonuçlanması amacıyla, şikâyet yoluna başvuran tarafın bilirkişi ücretini, şikâyetten itibaren yedi gün içinde mahkeme veznesine yatırması istenerek gereksiz zaman kaybı önlenmek istenmiştir⁵⁰. Esasen, bir delil avansı olan bilirkişi ücreti (HMK m. 283), mahkemece verilen kesin süre içinde yatırılmadığı takdirde, bilirkişi incelemesinden vazgeçilmiş sayılacağı sonucuna varılır (HMK m. 120, 3; 324, 1-2) ve ispat yükü üzerinde olan taraf iddiasını ispat edemediğinden, dava esastan sonuçlanır. Ne var ki kıymet takdirine şikâyet bağlamında, bilirkişi ücretine ilişkin HMK'dan farklı olarak, bilirkişi ücreti yatırılmadığı takdirde şikâyet esastan değil, usulden reddedilecektir. Zira İcra ve İflâs Kanunu'nun 128/a maddesindeki "bilirkişi ücreti", bir delil avansı (HMK m. 324) değil, bir gider avansı (HMK m. 120) olarak değerlendirilmiş ve buna göre sonuç bağlanmıştır.

Yargıtay, kıymet takdirine şikâyet üzerine noksan ücret ve masrafların miktarı da belirtilerek mahkeme veznesine yatırılması için kesin süre verilmeden mahkemece şikâyetin reddine karar verilmesinin hatalı olduğuna hükmetmiştir⁵¹. Öte yandan Anayasa Mahkemesi, aynı konuyla ilgili olarak, başvuru tarafından tamamlanabilecek masraf ve ücreti tamamlamak için noksan ücret ve masrafların miktarını da belirterek mahkeme veznesine yatırılması için başvurucuya kesin süre verebilecekken, katı bir yorumla davanın esasının incelenmeksizin reddine karar vermek suretiyle ulaşılmak istenen amaç için daha hafif bir müdahale aracı yerine, en başta başvurunun mahkemeye erişimini imkânsız kılan ağır bir aracın tercih edilmemesinin gereklilik ilkesine uygun olmadığı sonucuna ulaşmıştır. Zira Anayasa Mahkemesi, kıymet takdirine şikâyet yoluna, raporun tebliğinden itibaren yedi günlük hak düşürücü süre içinde başvurulması gerektiğinden hareketle, şikâyetin gerekli masrafların yatırılmamış olması nedeniyle esasa ilişkin değerlendirme yapılmadan reddedilmesi hâlinde, yeni bir dava açılma-

⁴⁹ STAEHELIN / BAUER / STAEHELIN, s. 1312, Rn. 138b; BAUER / STAEHELIN, s. 139, Rn. N16c.

⁵⁰ BAUER / STAEHELIN, s. 139, Rn. N16c.

⁵¹ Yargıtay, 12. HD, T. 12.01.2022, E. 2021/12591, K. 2022/296 (www.e-uyar.com, ET: 15.03.2023).

sının imkânsız olmasını ve mahkemenin noksan masraf ve ücreti tamamlama yoluna başvurmadan daha hafif olan bu müdahale aracına başvurmamasını, Anayasa'nın 36. maddesinde güvence altına alınan adil yargılanma hakkı kapsamındaki mahkemeye erişim hakkını ihlal ettiğine karar vermiştir⁵².

Mahcuz malın değerinin gerçeğe en yakın şekilde belirlenmesi; alacaklının, borçlunun ve hatta üçüncü kişilerin menfaatine uygun olacağından, icra mahkemesi incelemesini yaparken, bu hususu göz önünde bulundurmalıdır. Zira mahcuz mala, gerçek değerinden düşük kıymet takdir edilmesi hâlinde tarafların mülkiyet hakkı (AY m. 35) ihlal edilecekken, fazla kıymet takdir edilmesi hâlinde ise yete-rince alıcı çıkmamasına bağlı olarak satış yapılamayacaktır⁵³.

İcra mahkemesince, şikâyet yoluna başvurunun gerekçesi dikkate alınarak, yapılacak inceleme neticesinde mahkeme, şikâyet talebinin reddine veya kabulüne karar verir⁵⁴. Ancak icra mahkemesi, icra dairesince kıymet takdirinin yanlış veya eksik bir değerlendirme yapıldığına ve bu sebeple şikâyet talebinin kabulüne karar verse dahi malın üzerindeki haciz geçerliliğini korur⁵⁵.

Satış aşamasında yapılan kıymet takdirinin bir önemi de kıymet takdirine karşı şikâyetin, aynı zamanda ihalenin feshi yoluna başvuru sebebi sayılmasıdır. Satış aşamasında mahcuz malın kıymetinin takdiri bakımından yapılan hukuka aykırılıklar sebebiyle ihalenin feshi (İİK m. 134) istenebilir⁵⁶. Kıymet takdirine karşı şikâyetin, aynı zamanda ihalenin feshi sebebi sayılması ile kıymet takdirine şikâyet üzerine verilen kararın kesin olmasının (İİK m. 128/a, 5; 363, 1) bir önemi kalmamaktadır. Zira kıymet takdirine ilişkin kararlara karşı kanun yolu kapatılarak sürecin uzaması engellenmeye çalışılmak istense de kıymet takdirine karşı şikâyet neticesinde icra mahkemesinin verdiği kararın doğru olup olmadığının tespiti, aynı zamanda ihalenin feshinin konusunu oluşturması ve icra mahkemesinin ihalenin feshine ilişkin kararına karşı pekâlâ kanun yoluna başvurulabilmesi, hukuki belirlilik ve takip ekonomisi ilkesi (HMK m. 30) ile çelişmektedir⁵⁷. Kanun'da kıymet takdirine ilişkin şikâyetin kesin olması ile amaçlanan sonuç göz önünde bulundurulduğunda, kıymet takdirine ilişkin yapılan incelemenin, aynı zamanda ihalenin feshi sebebi sayılmaması ve dolayısıyla ihalenin feshinin istenememesi gerektiği kanaatindeyiz.

İcra mahkemesi, borçlunun şikâyet ettiği kıymet takdirinden daha düşük bir bedele hükmederse bu bedel üzerinden ihale yapılamaz; ilk belirlenen değer ihaleye esas alınmalıdır⁵⁸. Ancak satış aşamasında kıymet takdirine karşı şikâyet yoluna başvurmayan taraf, ihalenin feshi yoluna başvuramaz⁵⁹.

⁵² AYM, *Nkt Teknoloji Dağıtım Ticaret Ltd. Şti.*, B. No: 2018/26844, T. 24.02.2021 (www.kararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr, ET: 08.02.2023).

⁵³ ZELLER / STÖBER, § 74a, Rn. 9.4.

⁵⁴ Öğretide *Akil*, şikâyet üzerine icra mahkemesince başvuru bilirkişi incelemesi sonunda takdir edilen değer, daha önce belirlenen değerden düşük çıkması hâlinde, şikâyet talebinin reddedilmesi gerektiği görüşündedir. Bkz. AKİL, Cenk: "İcra Hukukunda Mükellefi-yetler Listesi", *Prof. Dr. Ramazan Arslan'a Armağan, Cilt I*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2015, s. 151-152.

⁵⁵ AMONN / WALTHER, § 22 Rn. 49; STAEHELIN / BAUER / STAEHELIN, s. 964, Rn. 19; STAEHELIN / BAUER / STAEHELIN, s. 1312, Rn. 138a.

⁵⁶ "Satışa hazırlık işlemlerine yönelik şikâyet üzerine mahkemece verilecek kararlar kesin olmakla beraber, süresinde şikâyet hakkının kullanıldığı hâllerde, icra mahkemesi kararının, ihalenin feshi aşamasında incelenmesi mümkündür". Bkz. Yargıtay, 12. HD, T. 06.10.2022, E. 2022/10499, K. 2022/9969; Yargıtay, 12. HD, T. 15.02.2022, E. 2022/284, K. 2022/1793 (www.e-uyar.com, ET: 03.03.2023). Aynı yönde bkz. Yargıtay, 12. HD, T. 28.06.2022, E. 2022/6639, K. 2022/7894; Yargıtay, 12. HD, T. 29.01.2015, E. 2014/34478, K. 2015/2231; Yargıtay, 12. HD, T. 11.02.2014, E. 2013/35958, K. 2014/3330 (www.e-uyar.com, ET: 04.03.2023).

⁵⁷ EKECİK, Şükran: "Yargıtay Kararlarında Kıymet Takdirine Şikâyetin İcra Mahkemesince Reddinin İhalenin Feshi Davasında Fesih Sebebi Olarak Görülmesi", *Medeni Usul ve İcra-İflâs Hukuku Dergisi*, 2012, Cilt 8, Sayı 21, s. 40-41; BORAN GÜNEYSU, *Kıymet Takdiri*, s. 273.

⁵⁸ "Borçlunun kıymet takdirine itirazı üzerine aleyhine hüküm tesis edilmiş olmakla, icra mahkemesinin bu şekilde belirlediği değer esas alınarak yapılan ihalelerin feshi gerekir". Bkz. Yargıtay, 12. HD, T. 02.07.2013, E. 2013/17208, K. 2013/24699 (www.e-uyar.com, ET: 04.03.2023). "Borçlu vekilinin icra müdürlüğüne belirlenen değer düşük olduğunu ileri sürerek kıymet takdirine itirazı sonucu icra mahkemesince daha düşük kıymet bulunarak itirazın reddine karar verilmesi halinde, satışın icra müdürlüğüne belirlenen değer yerine icra mahkemesince belirlenen daha düşük değer üzerinden yapılması usulsüzdür". Bkz. Yargıtay, 12. HD, T. 11.04.2019, E. 2019/4451, K. 2019/6230 (www.e-uyar.com, ET: 03.03.2023).

⁵⁹ "Kıymet takdirine süresinde itiraz etmeyerek yasanın öngördüğü bu olanağı kullanmayanlar, kıymet takdirine ilişkin hususları ihalenin feshi sebebi olarak ileri süremez". Bkz. Yargıtay, 12. HD, T. 10.10.2016, E. 2106/19919, K. 2016/21085, www.e-uyar.com, ET: 04.03.2023).

İcra mahkemesinde görülen kıymet takdirine şikâyet yargılaması oldukça uzun sürmekte ve buna bağlı olarak da mahcuz malın satılması gecikmektedir. İşte tam da bu noktada, yargılamayı uzatmaya yönelik kötü niyetli davranışların önüne geçmek ve taraf menfaatini sağlamak amacıyla şikâyet süreci ile ilgili bazı tedbirler alınmasının gerektiği kanaatindeyiz. Ezcümle, şikâyet yargılamasının daha kısa sürede sonlandırılması için mahkemece atanan bilirkişinin görev alanı doğru bir şekilde belirlenmeli (HMK m. 273) ve bilirkişinin raporunu hazırlaması için verilen süre (HMK m. 274, 1, c. 2) noktasında hassas davranılmalıdır (HMK m. 30). Nitekim İsviçre hukukunda da gerek gerçek değer tespit edilmesi gerek kıymet takdiri sürecinin uzamaması amacıyla en fazla iki ayrı bilirkişiden kıymet takdirine ilişkin rapor alınması⁶⁰, değer tespitinde raporlar arasında farklılık bulunması hâlinde ise denetim makamınca her iki bilirkişi raporunun ortalamasının alınarak malın değerinin tespitine karar verileceği ifade edilmektedir⁶¹.

IV. KIYMET TAKDİRİNİN KESİNLEŞMESİ

“Kıymet takdirinin kesinleşmesi” ile “mahkeme kararlarının kesinleşmesi” farklı kavramlardır. Zira Kanun’un 128/a maddesinde, icra mahkemesinin kıymet takdirine ilişkin verdiği kararın kesinleşmesinden değil, icra dairesince yapılan kıymet takdirinin kesinleşmesinden söz edilmektedir⁶².

Bir icra takip işlemi olan kıymet takdirinin kesinleşmesi ve kesinleşmesinin işlevi, kıymet takdirinin hangi icra organı tarafından ve takibin hangi aşamasında yapıldığına göre farklılık gösterir.

Haciz aşamasında yapılan kıymet takdirine ilişkin şikâyet (İİK m. 16), mahcuz malın kıymetinin yeniden belirlenmesine yöneliktir⁶³. Haciz aşamasında borçlu veya alacaklı, kıymet takdirinin kendilerine tebliğ edildiği tarihten, bunlar dışındaki ilgililer ise kıymet takdirinin öğrenilmesinden itibaren yedi gün içinde kıymet takdirine karşı icra mahkemesi nezdinde şikâyet yoluna (İİK m. 16) başvuramazlarsa bu yedi günlük sürenin bittiği tarih itibarıyla icra dairesinin yaptığı kıymet takdiri kesinleşir⁶⁴.

Eğer haciz aşamasında yapılan kıymet takdirine karşı yedi gün içinde icra mahkemesi nezdinde şikâyet yoluna başvurulmuşsa icra mahkemesinin şikâyet üzerine karar verdiği anda kıymet takdiri kesinleşir. Zira icra mahkemesinin kıymet takdirine ilişkin verdiği karar kesindir (İİK m. 128/a, 5; 363, 1). Öte yandan icra mahkemesinin şikâyete ilişkin verdiği karar, maddî anlamda kesin hüküm teşkil etmese de⁶⁵, icra mahkemesinin kararları sadece aynı takip açısından kesin hüküm teşkil ettiğinden, icra mahkemesinin şikâyet neticesinde verdiği karar üzerine yeniden yapılan kıymet takdirine karşı şikâyet yoluna başvurulması mümkün değildir.

Haciz aşamasında kıymet takdirinin kesinleşmesi, mahcuz malın satılması bakımından önem arz eder. Ancak kıymet takdiri yapılmamışsa veya yapılan kıymet takdiri kesinleşmemişse mahcuz mal satılamasa da satış talebinde bulunulması mümkündür. Bu sebeple kıymet takdirine şikâyet edilmesinin ve kıymet takdirinin kesinleşmesinin, satış isteme süresine bir etkisi bulunmayıp alacaklının ve

⁶⁰ İkinci bilirkişi raporu, tamamlayıcı bir bilirkişi raporu olmayıp yeni bir kıymet takdiri yapılan ve ilk bilirkişi raporundan bağımsız bir rapordur (BGer, 07.07.2011, 5A_338/2011).

⁶¹ STAEHELIN / BAUER / STAEHELIN, s. 964, Rn. 16; s. 1312, Rn. 138d; ZOPFI, s. 46, Rn. 10.

⁶² Her ne kadar medeni usul ve icra ve İflâs hukukunda “kesinleşme” kavramı genellikle mahkeme kararları için kullanılmış olsa da (örneğin bkz. HMK m. 302, 303, 350, 363 ve 367) medeni usul hukukunda “bilirkişi raporları” bakımından da “kesinleşme” kavramının kullanıldığı görülmektedir. Nitekim Hukuk Muhakemeleri Kanunu’nun 281. maddesinin gerekçesinde tarafların, rapora itiraz süresi içerisinde, itirazlarını dile getirmemeleri hâlinde bilirkişi raporunun, taraflar bakımından kesinleşeceği, yani tarafların rapora itiraz olanağını tümüyle kaybedecekleri belirtilmiştir. Öte yandan yargı kararlarında da bilirkişi raporuna itiraz edilmediği ya da itiraz süresi geçirildiği takdirde, bilirkişi raporunun taraflar bakımından kesinleştiğine ve usuli müktesep hak teşkil ettiğine yönelik kararlara rastlanılmaktadır. Ayrıca bkz. Yargıtay, HGK, T. 18.02.2021, E. 2018/94, K. 2021/111; Yargıtay, 3. HD, T. 21.10.2021, E. 2021/6267, K. 2021/10532; Yargıtay, 6. HD, T. 05.02.2013, E. 2013/10304, K. 2013/1625 (www.e-uyar.com, ET: 03.03.2023).

⁶³ Yargıtay, 12. HD, T. 24.02.2014, E. 2014/2511, K. 2014/4972; Yargıtay, 12. HD, T. 28.01.2016, E. 2015/31748, K. 2016/2650 (www.e-uyar.com, ET: 03.03.2023). Aynı yönde bkz. BORAN GÜNEYSU, *Kıymet Takdiri*, s. 231; NAMLI, Mert: *İcra Hukukunda Taşınmaz Malların Haczi ve Paraya Çevrilmesi*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2019, s. 184; MUŞUL, Timuçin: *İcra ve İflâs Hukukunda; İhale ve İhalelerin Feshi*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2016 (İhalelerin Feshi), s. 118.

⁶⁴ BORAN GÜNEYSU, *Kıymet Takdiri*, s. 202; MUŞUL, *İhalelerin Feshi*, s. 118.

⁶⁵ PEKCANITEZ, Hakan / SİMİL, Cemil: *İcra-İflâs Hukukunda Şikâyet*, 2. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2017, s. 508-515.

borçlunun satış isteme süreleri (İİK m. 106, 1) işlemeye devam eder⁶⁶. Öte yandan haciz tutanağının geçici aciz belgesi niteliğini haiz olabilmesi için kıymet takdirinin kesinleşmiş olması gerekir⁶⁷.

Satış aşamasında kıymet takdirinin kesinleşmesi usulü ve etkisi, haciz aşamasına nazaran farklıdır. Satış aşamasında kıymet takdirinin kesinleşmesi, takdir edilen kıymetin artık satışa esas alınabilir hâle geldiğini göstermektedir.

Satış aşamasında kıymet takdirinin tebliğinden itibaren yedi gün içinde şikâyet yoluna başvurulmazsa bu yedi günlük sürenin sona erdiği tarihte, icra dairesinin kıymet takdirine ilişkin kararı kesinleşir. Kıymet takdirine karşı şikâyet yoluna başvurulmuş ancak başvurma tarihinden itibaren yedi gün içinde gerekli masraf yatırılmamışsa icra mahkemesinin şikâyet talebini reddettiği tarih itibarıyla (İİK m. 128/a, 1), eğer gerekli masraf yatırılmışsa icra mahkemesince şikâyet hakkında karar verildiği an itibarıyla kıymet takdiri kesinleşir (İİK m. 128/a, 5; 363, 1). İcra mahkemesinin kararları aynı takip açısından kesin hüküm teşkil ettiğinden, kıymet takdiri işlemine karşı yeniden şikâyet yoluna başvurulamaz. Ancak icra mahkemesi, görevsizlik veya yetkisizlik ya da gerekli giderlerin yatırılmaması sebebiyle kıymet takdiri talebini usulden reddedeceğinden, yine şikâyet süresi içinde olmak kaydıyla, yeniden kıymet takdirine karşı şikâyet yoluna başvurulabilmesi pekâlâ mümkündür. İcra mahkemesi, yeniden yapılan bu şikâyet talebi üzerine esasa ilişkin bir karar verirse işte o an itibarıyla artık kıymet takdiri kesinleşmiş olur.

Öğretide, kıymet takdirine karşı kanun yoluna başvuru imkânının kapatılmasının hak arama özgürlüğüne müdahale niteliği taşıdığı ve bu sebeple icra mahkemesinin kıymet takdirine ilişkin şikâyete karşı verdiği kararlar için istinaf yoluna başvurulabilmesi gerektiği ifade edilmektedir⁶⁸. Ancak gerek satış sürecinin daha da uzamaması gerek kıymet takdirinin çözümlenmesinin hukuki bir bilgiden ziyade özel ve teknik bilgiyi gerektirmesi ve bu sebeple kıymet takdirinin belirlenmesinde en büyük rolün icra hâkiminden ziyade bilirkişiye ait olması gerekçeleriyle icra mahkemesinin kıymet takdirine ilişkin verdiği kararların kesin olmasının yerinde olduğu kanaatindeyiz.

Satış aşamasında kıymet takdirinin kesinleşmesi, malın satılması bakımından da önemlidir. Zira satış aşamasında kıymet takdiri kesinleşmeden satış ilanı ilgililere tebliğ edilemeyeceği gibi satış da yapılamaz⁶⁹. Eğer kıymet takdiri kesinleşmeden satış yapılırsa bu durum, tek başına, ihalenin feshi sebebidir⁷⁰.

V. İİK m. 128/a'DAKİ "İKİ YILLIK SÜRE" NİN AMACI

Takibin, alacaklının ve borçlunun hak ve menfaatlerini ihlal etmeden, alacaklı ve borçlu arasındaki menfaat dengesini bozmadan sürdürülmesi gerekir⁷¹. Bu sürecin adilane bir şekilde yürütülebilmesi için İcra ve İflâs Kanunu'nda, özellikle satış aşamasında, mevcut takibe karşı yapılan ve süreci uzat-

⁶⁶ Yargıtay, 12. HD, T. 18.11.2021, E. 2021/10044, K. 2021/10347; Yargıtay, 12. HD, T. 24.02.2016, E. 2015/27882, K. 2016/5096; Yargıtay, İBK, T. 16.02.2018, E. 2016/4, K. 2018/1; Yargıtay, 12. HD, T. 19.03.2018, E. 2016/30644, K. 2018/2738; Yargıtay, 12. HD, T. 11.02.2016, E. 2015/26501, K. 2016/3472; Yargıtay, 12. HD, T. 05.04.2016, E. 2016/4589, K. 2016/10046 (www.e-uyar.com, ET: 03.03.2023). KURU, *El Kitabı*, s. 1021; YILDIRIM, Kamil / DEREN-YILDIRIM, Nevhis: *İcra Hukuku*, 4. Baskı, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2009, s. 209.

⁶⁷ DELİDUMAN, Seyithan: "Muvakkat Borç Ödemeden Aciz Belgesi", *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 1998, Sayı 3, s. 1082; AKİL, Cenk: "Yargıtay Kararları Işığında Tasarrufun İptali Davası Bağlamında Aciz Belgesi", *Ankara Barosu Dergisi*, 2014, Sayı 3, s. 165.

⁶⁸ ÇİFTÇİ, s. 93; BORAN GÜNEYSU, *Kıymet Takdiri*, s. 273.

⁶⁹ BORAN GÜNEYSU, *Kıymet Takdiri*, s. 205; NAMLI, s. 472. Aynı yönde bkz. Yargıtay, HGK, T. 15.03.1995, E. 1994/12-795, K. 1995/180; Yargıtay, 12. HD, T. 21.12.2021, E. 2021/6479, K. 2021/11721; Yargıtay, 12. HD, T. 31.05.2012, E. 2012/4151, K. 2012/18630; Yargıtay, 23. HD, T. 23.06.2011, E. 2011/11442, K. 2011/13037 (www.e-uyar.com, ET: 05.03.2023).

⁷⁰ "Somut olayda, şikâyetçi borçlu tarafından 08.03.2012 tarihinde Bodrum İcra Mahkemesi'nde kıymet takdirine itiraz olunmuş, mahkemece 11.05.2012 tarihinde 124/317 sayılı kararla süresinde yapılmayan şikâyetin reddine karar verilmiş, ancak kıymet takdirinin kesinleşmesi beklenmeden 04.05.2012 tarihinde ihale yapılmıştır. Yukarıda açıklandığı üzere kıymet takdiri kesinleşmeden satışın yapılması usulsüz olup, mahkemece bu nedenle ihalelerin feshine karar verilmesi gerekirken, yazılı gerekçeyle şikâyetin reddi yönünde hüküm tesisi isabetsizdir...". Bkz. Yargıtay, 12. HD, T. 24.10.2013, E. 2013/24703, K. 2013/33467 (www.e-uyar.com, ET: 05.03.2023). Aynı yönde bkz. Yargıtay, 12. HD, T. 21.12.2021, E. 2021/6479, K. 2021/11721; Yargıtay, 12. HD, T. 18.12.2012, E. 2012/26725, K. 2012/38465; Yargıtay, 12. HD, T. 31.05.2012, E. 2012/4151, K. 2012/18630; Yargıtay, 23. HD, T. 23.06.2011, E. 2011/11442 K. 2011/13037; Yargıtay, HGK, T. 15.03.1995, E. 1994/12-795, K. 1995/180 (www.e-uyar.com, ET: 05.03.2023). NAMLI, s. 472; BORAN GÜNEYSU, *Kıymet Takdiri*, s. 203, 205; MUŞUL, *İhalenin Feshi*, s. 126.

⁷¹ ÇİFTÇİ, s. 316.

maya yönelik kötü niyetli şikâyetlerin önlenmesine amacıyla bazı tedbirler alınmıştır. İşte bu tedbirlerden biri, kesinleşen kıymet takdirinin yapıldığı tarihten itibaren iki yıl geçmedikçe yeniden kıymet takdirinin istenemeyeceğine ilişkin düzenlemedir (İİK m. 128/a, 2, c. 1). Nitekim söz konusu düzenleme (İİK m. 128/a, 2), bu yönüyle, hem dürüstlük kuralı (TMK m. 2; HMK m. 29) hem de kıymet takdiri işleminin makul sürede tamamlanmasına yönelik bir tedbir olmasından dolayı, takip ekonomisi ilkesi (HMK m. 30) ile doğrudan bağlantılıdır⁷².

Kıymet takdirinin yeniden yapılması, Kanun'da olduğunun aksine, herhangi bir süreye bağlı olmazsa aynı takip içinde birden fazla kez kıymet takdiri yapılabilecektir. İşte bu sınırsız kıymet takdiri yapılmasına ilişkin başvuru imkânı ise takiplerin sürüncemede bırakılmasına ve satışın geciktirilmesi, buna bağlı olarak alacaklının alacağına geç ulaşmasına, borçlunun da borcunu geç ödemesine ve dolayısıyla taraf menfaatinin zarara uğramasına sebep olacaktır.

Kıymet takdirine ilişkin iki yıllık süre (İİK m. 128/a, 2), malın değerinde oluşabilecek muhtemel değişimler nedeniyle hem alacaklının hem de borçlunun menfaatlerini korumaya yönelik olduğundan, kamu düzenine ilişkin olup resen gözetilmesi gerekir⁷³. Öğretide, kıymet takdirinin yapılmasından sonra iki yıldan fazla zaman geçmiş ise yeniden kıymet takdiri yapılması gerektiği ifade edilmektedir⁷⁴. Eğer iki yıllık süre geçmiş olmasına rağmen yeniden kıymet takdiri yapılmadan mal satılmışsa ihale feshedilmelidir⁷⁵. Kanaatimizce, yapılan kıymet takdirinin geçerlik süresi iki yıl olmayıp iki yıldan sonra yeniden kıymet takdiri yapılması da bir zorunluluk teşkil etmemektedir. İki yıldan sonra malın değerinde, çeşitli sebeplerle değişiklikler ortaya çıkması hâlinde, menfaat dengesinin sağlanması ve mülkiyet hakkının korunması bakımından yeniden kıymet takdiri yapılması pekâlâ mümkündür.

Öte yandan kıymet takdirinin iki yıl boyunca değişmeden kalmasının amacı, taşınır veya taşınmaz malın değerinde çok önemli değişiklikler olmadığı sürece, o malın satılmasının engellenmesini önlemektir. Özellikle taşınır veya taşınmaz malın kıymeti belirlendikten sonra o malla ilgili ortaya çıkan olağanüstü değişiklikler, şüphesiz, o malın değerinde de önemli değişikliğe yol açacağından, Kanun'da bu iki yıllık süreye istisnai hâller getirilmiştir (bkz. İİK m. 128/a, 2, c. 2).

İcra ve İflâs Kanunu'nun 128/a maddesi ile ilgili olarak öğretide *Yılmaz*, mükerrer ve kötü niyetli işlemlerin önlemesi için kötü niyetli borçlulara farklı yaptırımlar uygulanması gerektiğini, söz konusu düzenlemenin iyi niyetli borçluları zarara uğratabileceğini ve mahcuzun değerinde ortaya çıkabilecek büyük değişikliklerin dikkate alınmaması sonucunu doğuracağı görüşündedir⁷⁶.

Umar, maddedeki iki yıllık süreyi, Turgut Özal döneminden kalan bir vicdansızlık başyapıtı olarak nitelendirmekte ve bu iki yıllık sürenin bir yıla indirilmesi gerektiğini ifade etmektedir⁷⁷.

⁷² BORAN GÜNEYSU, *Kıymet Takdiri*, s. 33; 39; 44.

⁷³ Yargıtay, 12. HD, T. 04.11.2021, E. 2021/10195, K. 2021/9747; Yargıtay, HGK, T. 16.02.2021, E. 2017/2258, K. 2021/94; Yargıtay, 12. HD, T. 22.12.2016, E. 2016/31683, K. 2016/25925; Yargıtay, 12. HD, T. 18.02.2014, E. 2014/475, K. 2014/4207; Yargıtay, 12. HD, T. 10.12.2013, E. 2013/32133, K. 2013/39331; Yargıtay, 12. HD, T. 12.02.2013, E. 2013/31855, K. 2013/3675 (www.e-uyar.com, ET: 05.03.2023).

⁷⁴ KURU, Baki: *İcra ve İflâs Hukuku, Cilt II*, Evrim Dağıtım, İstanbul, 1990 (C. II), s. 1298; KURU, El Kitabı, s. 662; NAMLI, s. 475; MUŞUL, *İhale Feshi*, s. 823. Öğretide aksi görüşte olan *Atalı* ise iki yıllık sürenin asgari bir zaman dilimini ifade ettiği, Kanun'da iki yıllık süreden sonra yeniden kıymet takdiri yapılması zorunluluğunun bulunmadığı ve aksinin kabulünün sürecin kötüye kullanılmasına sebebiyet vereceği düşüncesindedir. Bkz. ATALI, s. 383-384.

⁷⁵ “*Kıymet takdirinin yapıldığı tarihten itibaren iki yıldan fazla süre geçtikten sonra ihale gerçekleştirilmiş olup, bu hususun ayrıca resen gözetilmesi gerektiğinden, ilk derece mahkemesince ihalenin feshine karar verilmesi gerekir*”. Bkz. Yargıtay, 12. HD, T. 07.06.2022, E. 2022/5556, K. 2022/6838 (www.e-uyar.com, ET: 05.03.2023). Aynı yönde bkz. Yargıtay, 12. HD, T. 09.06.2021, E. 2021/4886, K. 2021/6269; Yargıtay, 12. HD, T. 16.01.2013, E. 2013/27616, K. 2013/692; Yargıtay, 12. HD, T. 25.03.2013, E. 2013/3076, K. 2013/11160; Yargıtay, 12. HD, T. 01.11.2013, E. 2013/26253, K. 2013/34110; Yargıtay, 12. HD, T. 11.10.2012, E. 2012/1694, K. 2012/29027; Yargıtay, HGK, T. 26.02.1992, E. 1990/4-70, K. 1990/130 (www.e-uyar.com, ET: 05.03.2023). Ayrıca bkz. KURU, *C. II*, s. 1431; KURU, *El Kitabı*, s. 702; MUŞUL, *İhale Feshi*, s. 823; NAMLI, s. 475. Aksi görüş için bkz. ATALI, s. 383-384.

⁷⁶ YILMAZ, Ejder: *İcra ve İflâs Kanunu Şerhi*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2016, s. 122. Aynı yönde bkz. BORAN GÜNEYSU, *Kıymet Takdiri*, s. 206.

⁷⁷ UMAR, Bilge: “Son 4949 Sayılı Yasa ile Getirilen İİK Değişikliklerinin Sınıfsal İdeolojisi Yönünden Eleştirisi”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 2004, Sayı 50, s. 88.

5092 sayılı Kanun değişikliğinden önce, kesinleşen kıymet takdirinin geçerlilik süresi taşınır mallarda bir yıl, taşınmaz mallarda ise iki yıl ile sınırlıydı. Ne var ki 5092 sayılı değişiklik ile taşınır ve taşınmaz mallardaki bu iki ayrı süre kaldırılmış ve her iki malda da süre yeknesak hâle getirilip iki yıl olarak belirlenmiştir.

Pekcanitez ise 4949 sayılı Kanun değişikliği neticesinde getirilen bu iki yıllık sürenin, o dönemde ilginç bir süreçten geçerek yasalaştığına dikkat çekerek Adalet Komisyonu ve Mecliste sürenin iki yıl olarak kararlaştırılmasına rağmen Adalet Komisyonu Başkanı'nın, sürenin bir yıl olması gerektiğini ve bunun bir tapaj hatası olduğunu belirttiğini ifade etmektedir. Nitekim Adalet Bakanı, önergeye katılmış ancak söz konusu madde oylanmadan diğer maddelere geçilmiş ve nihayetinde kıymet takdirine ilişkin süre, oylanana maddede iki yıl olarak kabul edilmesine rağmen Resmî Gazete'de bir yıl olarak yayımlanmıştır⁷⁸.

Kanun'un 128/a maddesinin 2. fıkrasında yer alan iki yıllık süre, malın değerinde oluşacak muhtemel değişiklikler neticesinde tarafların menfaatlerini korumaya yönelik bir süre olup söz konusu fıkranın ikinci cümlesindeki “*doğal afetler ve imar durumundaki çok önemli değişiklikler meydana getiren benzer hallerde yeniden kıymet takdiri istenebilir*” düzenlemesi de bu sürenin malın gerçek değerinden satılmasını amaçladığını göstermektedir.

Ülkemizde son dönemde oldukça sık yaşanan ekonomik dalgalanmalar neticesinde ortaya çıkan yüksek enflasyona bağlı olarak taşınır veya taşınmaz malın değerinde meydana gelebilecek değişiklikler de göz önünde bulundurulduğunda, kıymet takdirindeki bu iki yıllık sürenin oldukça uzun bir süre olduğu kanaatindeyiz. Öte yandan kıymet takdirine ilişkin bu sürenin ülkemizdeki ekonomik gelişmeler dâhilinde uzun bir süre olması ve buna bağlı olarak paradaki değer kaybı sebebiyle, ekonomik anlamda taraf menfaatine aykırı bir durum ortaya çıkabilecektir.

Ülke ekonomimizde yaşanan veya yaşanma ihtimali bulunan küçük veya büyük çaplı ekonomik krizler karşısında, kıymet takdirine ilişkin 128/a maddesindeki iki yıllık süre bakımından yeniden bir düzenleme yapılmasına ihtiyaç bulunmaktadır. Elbette söz konusu sürenin belirlenmesinde, kötü niyetli işlemlerin önlenmesi ile taraf menfaatlerinin dengelenmesi hususları göz ardı edilmemelidir. Bu bağlamda malın daha süratli bir şekilde satılması ve buna bağlı olarak ekonomik dalgalanmalar karşısında alacaklının, borçlunun ve üçüncü kişilerin menfaatlerinin korunabilmesi için kıymet takdirinin iki yıl geçmedikçe yeniden yapılamayacağına ilişkin hükmün (İİK m. 128/a, 2, c. 1) acilen “bir yıl” olarak değiştirilmesi gerektiği kanaatindeyiz⁷⁹.

Karşılaştırmalı hukukta ise mehzaz İsviçre İcra ve İflâs Kanunu (SchKG) ve (VZG) ile Alman Medeni Usul Kanunu (ZPO) ve (ZVG)'de İcra ve İflâs Kanunumuzdaki kıymet takdirine ilişkin öngörülen iki yıllık süreye dair herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Ancak *Zeller/Stöber*, daha önce yapılan kıymet takdirinin üzerinden 4,5 yıl geçmişse yeniden değer tespitinin gerekliliği olduğu görüşündedir⁸⁰.

VI. İİK m. 128/a'DAKİ İKİ YILLIK SÜRENİN BAŞLANGIÇ TARİHİ

İcra ve İflâs Kanunu'nda, kıymet takdirinde iki yıllık sürenin başlangıç tarihi, kıymet takdirinin yapıldığı tarih olarak belirtilmiş (İİK m. 128/a, 2)⁸¹ olsa da kıymet takdirinin ne zaman yapılmış sayılacağı, bu iki yıllık sürenin hesaplanması açısından, üzerinde durulması gereken bir meseledir. Zira satışın, kıymet takdirinin esas alındığı tarihten itibaren iki yıl sonra yapılmasının başlı başına bir ihalenin feshi sebebi sayılması ve iki yıllık sürenin bitiminden itibaren yeniden kıymet takdirinin yapıla-

⁷⁸ PEKCANITEZ, s. 152.

⁷⁹ Aynı yönde bkz. BORAN GÜNEYSU, *Kıymet Takdiri*, s. 207; UYAR, *Yenilikler*, s. 180.

⁸⁰ ZELLER / STÖBER, § 74a, Rn. 7.20.

⁸¹ Yargıtay, 12. HD, T. 25.02.2003, E. 2003/1114, K. 2003/3503 (www.e-uyar.com, ET: 05.03.2023).

bilmesi, bu sürenin başlangıç anının doğru tespit edilmesine bağlıdır⁸². Başka bir deyişle kıymet takdirinin yapıldığı tarihten itibaren ancak iki yıl geçtikten sonra yeniden kıymet takdiri yapılması gerekir. Nitekim taşınır veya taşınmaz mal, iki yıl önceki değeri üzerinden satışa çıkarılamaz.

Kanun'a göre iki yıllık sürenin başlangıcı, sonradan kesinleşmesi kaydıyla, kıymet takdirinin yapıldığı tarihtir⁸³. İki yıllık sürenin "kesinleşen kıymet takdirinin yapıldığı tarihten itibaren" başlatılması, taraf menfaatlerinin sağlanması ve takibin sürüncemede bırakılmaması bakımından yerindedir. Zira bu iki yıllık süre, kıymet takdirinin yapıldığı tarihten itibaren başladığı takdirde, icra mahkemesinde şikâyet hakkında karar verinceye kadar dolacak ve dolayısıyla kısa süre içinde yeniden kıymet takdiri yapılması gerekecek ki bu da takibin uzamasına neden olacaktır⁸⁴.

İki yıllık sürenin başlangıç anının belirlenmesi, kıymet takdirinin icra dairesi mi yoksa icra mahkemesi tarafından mı yapıldığına göre değişiklik göstermektedir.

Sicile kayıtlı olmayan bir malın kıymet takdirinin, haczi yapan memur tarafından fiilen yapıldığı tarih, satışa esas şekilde mahcuz malın kıymetinin belirlendiği tarih olarak değerlendirilir⁸⁵. Başka bir deyişle haczi yapan memur, haciz aşamasında taşınır ve sicile kayıtlı olmayan taşınmaz malların, haciz ve kıymet takdiri işlemlerini aynı anda yapmışsa kıymet takdiri, elbette, haczin yapıldığı an olarak kabul edilir. Ancak kıymet takdirinin haciz işlemi uygulanırken yapılması mümkün değilse haczi yapan memur tarafından haciz işleminin tamamlanmasından sonra icra dairesinde yapılmalıdır. Böyle bir durumda, haczi yapan memur tarafından, mahcuz malın haczin yapıldığı andaki değeri dikkate alınarak, malın kıymetinin derhal belirlenip haciz tutanağına yazıldığı tarihte kıymet takdirinin yapıldığının kabulü gerekir⁸⁶.

İcra memuru, sicile kayıtlı olan veya olmayan bir malın kıymet takdirinin yapılması için bilirkişiye başvurmuşsa (İİK m. 87, 1, c. 2; 87, 2), bilirkişinin kıymet takdirini fiilen yaptığı keşif tarihi, kıymet takdirinin yapıldığı tarih olarak esas alınmalıdır⁸⁷. Öte yandan bilirkişiye başvuran memurun, bilirkişiye kıymet takdirine ilişkin raporunu hazırlayıp icra dairesine teslim etmesi için makul bir süre vermesi yerinde olacaktır (bkz. ve karşı. HMK m. 30).

İcra memurunun kendisinin veya görevlendirdiği bilirkişinin belirlediği kıymete karşı, icra mahkemesi nezdinde şikâyet yoluna başvurulmuş olabilir. İşte böyle bir durumda, kıymet takdirinin yapıldığı tarihin, bilirkişinin raporunu düzenlediği tarih mi, mahkemece keşfin yapıldığı tarih mi yoksa mahkemenin şikâyet talebini karara bağladığı tarih mi olduğu noktasında öğretide ve Yargıtay kararlarında farklı görüşler bulunmaktadır.

Öğretide iki yıllık sürenin, kıymet takdirine karşı başvuru şikâyet talebinin reddedilmesi veya şikâyet neticesinde kıymet takdiri bedelinin, icra dairesinin yaptığı kıymet takdiri ile aynı çıkması hâlinde, icra dairesince belirlenen tarihten; şikâyet talebinin kabul edilmesi hâlinde ise icra mahkemesince yapılan keşif tarihinden itibaren başlayacağı görüşü hâkimdir⁸⁸. Nitekim Yargıtayın da, öğretide-

⁸² "İİK m. 128/a, 3'teki iki yıllık sürenin geçip geçmediği, satış talebi üzerine icra müdürlüğünce, ihalenin feshi istemi üzerine icra mahkemesince doğrudan doğruya gözetilir". Bkz. Yargıtay, 12. HD, T. 14.01.2005, E. 2005/23409, K. 2005/639; Yargıtay, 12. HD, T. 17.02.2004, E. 2004/25861, K. 2004/3023; Yargıtay, 12. HD, T. 23.06.2000, E. 2000/9475, K. 2000/10508 (www.e-uyar.com, ET: 05.03.2023).

⁸³ Yargıtay, HGK, T. 26.02.1992, E. 1992/4-70, K. 1992/130; Yargıtay, 12. HD, T. 01.12.2011, E. 2011/8876, K. 2011/25551; Yargıtay, 12. HD, T. 19.12.2011, E. 2011/10638, K. 2011/29421; Yargıtay, 12. HD, T. 08.11.2005, E. 2005/17029, K. 2005/21569; Yargıtay, 12. HD, T. 13.01.2005, E. 2005/22911, K. 2005/454 (www.e-uyar.com, ET: 05.03.2023).

⁸⁴ PEKCANITEZ, s. 153.

⁸⁵ Yargıtay, HGK, T. 26.02.1992, E. 1992/4-70, K. 1992/130; Yargıtay, 12. HD, T. 23.03.2007, E. 2007/2908, K. 2007/5536; Yargıtay, 12. HD, T. 27.4.2007, E. 2007/6021, K. 2007/8400; Yargıtay, 12. HD, T. 12.04.2005, E. 2005/4691, K. 2005/7862; Yargıtay, 12. HD, T. 14.01.2005, E. 2004/23409, K. 2005/639 (www.e-uyar.com, ET: 05.03.2023).

⁸⁶ PRUTTING / GEHRLEIN, s. 1839, Rn. 8.

⁸⁷ Yargıtay, 12. HD, T. 27.04.2007, E. 2007/6021, K. 2007/8400; Yargıtay, 12. HD, T. 23.03.2007, E. 2007/2908, K. 2007/5536 (www.e-uyar.com, ET: 08.03.2023).

⁸⁸ DÖNMEZ, *Taşınmaz Mal*, s. 194; BORAN GÜNEYSU, *Kıymet Takdiri*, s. 210; ATALI, s. 379; NAMLI, s. 474; OSKAY, Mustafa / KOÇAK, Coşkun / DEYNEKLİ, Adnan / DOĞAN, Ayhan: *İİK Şerhi (Madde 100-176/b)*, Cilt 3, Turhan Kitabevi, Ankara, 2007, s. 3152. Öğretide *Dönmez*, bilirkişiye başvurulmuş ve bilirkişi tarafından hazırlanan rapor, keşif tarihinden sonra verilmiş olsa dahi, yine keşif tarihinin esas alınması gerektiği görüşündedir. Bkz. DÖNMEZ, *Taşınmaz Mal*, s. 192.

ki bu görüşlere paralel şekilde, keşif fiilen yapıldığı tarihi, kıymet takdirinin yapıldığı tarih olarak kabul ettiğine yönelik kararları mevcuttur⁸⁹.

Öte yandan Yargıtay diğer kararlarında, keşif incelemesi yapılmış olup olmadığı fark etmeksizin, her hâlükârda bilirkişi raporunun alındığı tarihin kıymet takdirinin yapıldığı tarih olarak kabul ettiğini⁹⁰, raporun ilgililere tebliğ tarihinin, kıymet takdirinin yapılma tarihi bakımından herhangi bir öneminin olmadığını belirtmiştir⁹¹.

Nihayetinde Yargıtay, son tarihli kararlarında ise kıymet takdirinin başlangıç zamanının keşif fiilen yapıldığı veya bilirkişi raporunun mahkemeye verildiği tarih olarak kabulünün mümkün olmadığına, bu yöntemin şikâyet işleminin ruhuna aykırı olacağına; bu sebeple keşif incelemesinin sonunda bilirkişiden rapor alınmışsa, bilirkişinin değerlendirme yaptığı tarihin kıymet takdirinin yapıldığı tarih olarak kabul edilmesi gerektiğine karar vermiştir⁹². Ancak bilirkişi, hangi tarih itibarıyla değerlendirme yapılmış olduğunu raporunda açıkça belirtmemişse Yargıtay, bilirkişi raporu tarihinin esas alınması gerektiğine işaret etmiştir⁹³. Eğer bilirkişiden ek rapor istenmişse (HMK m. 281, 2), ek rapordaki değerlendirme, ilk tespit tarihi olan kök rapora göre yapıldığından, kıymet takdirinin yapıldığı tarih, ek raporun alındığı değil kök raporun alındığı tarih olarak kabul edilmelidir⁹⁴.

Yukarıda da ifade edildiği üzere meseleyi, kıymet takdirine karşı şikâyet yoluna başvurulup başvurulmamasına göre iki yönlü incelemekte fayda görmekteyiz.

Haczi yapan memur, kıymet takdirini ister kendisi yapmış ister bilirkişi marifetiyle yaptırmış olsun (İİK m. 87), yapılan bu kıymet takdirine karşı şikâyet yoluna başvurulmamışsa, icra dairesince yapılan kıymet takdiri kesinleştiğinden, iki yıllık sürenin başlangıcı icra dairesinin değerlendirme yaptığı veya bilirkişinin fiilen keşif yaptığı tarihtir⁹⁵.

Kıymet takdirine karşı şikâyet yoluna başvurulması hâlinde ise iki yıllık sürenin başlangıç tarihi, icra dairesi ve icra mahkemesi tarafından takdir edilen değerlerin aynı veya farklı çıkması ihtimaline göre değişmektedir.

Eğer icra dairesinin yaptığı kıymet takdiri ile şikâyet neticesinde icra mahkemesi tarafından yaptırılan kıymet takdiri değerleri aynı çıkmışsa, yani şikâyet talebi reddedilmişse, icra dairesince kıymet takdirinin yapıldığı (örneğin keşif yapıldığı) tarihin iki yıllık sürenin başlangıç tarihi olarak dikkate alınması gerekir⁹⁶. Zira kıymet takdirine karşı şikâyet yoluyla icra dairesi tarafından takdir edilen değe-

⁸⁹ Yargıtay, HGK, T. 26.02.1992, E. 1992/4-70, K. 1992/130; Yargıtay, 12. HD, T. 17.05.2021, E. 2021/3183, K. 2021/4769; Yargıtay, 12. HD, T. 21.01.2014, E. 2013/35322, K. 2014/1325; Yargıtay, 12. HD, T. 07.05.2013, E. 2013/11887, K. 2013/17560; Yargıtay, 12. HD, T. 14.03.2013, E. 2013/1902, K. 2013/9342 (www.e-uyar.com, ET: 06.03.2023).

⁹⁰ “Kıymet takdirine itiraz üzerine mahkemece hükme esas alınan bilirkişiler tarafından düzenlenen raporda, değerlemenin yapıldığı tarih açıkça belirtildiğinden, iki yıllık sürenin, icra müdürlüğü değerlendirme tarihinden değil, bilirkişi raporunda belirtilen tarihten başlayacağı ve ihalenin feshi isteminin buna göre değerlendirilmesi gerekir”. Bkz. Yargıtay, 12. HD, T. 21.10.2020, E. 2020/6924, K. 2020/8959. Aynı yönde bkz. Yargıtay, 12. HD, T. 08.11.2005, E. 2005/17029, K. 2005/21569 (www.e-uyar.com, ET: 05.03.2023).

⁹¹ Yargıtay, 12. HD, T. 09.07.2002, E. 2002/14187, K. 2002/14994; Yargıtay, 12. HD, T. 30.09.2003, E. 2003/14988, K. 2003/18859 (www.e-uyar.com, ET: 06.03.2023).

⁹² Yargıtay, HGK, T. 16.02.2021, E. 2017/12-2258, K. 2021/94 (www.e-uyar.com, ET: 08.03.2023); Yargıtay, 12. HD, T. 08.10.2020, E. 2020/5971, K. 2020/8335; Yargıtay, 12. HD, T. 21.10.2020, E. 2020/6924, K. 2020/8959 (www.karamercanhukuk.com, ET: 08.03.2023).

⁹³ “Mahkemece hükme esas alınan raporlarda bilirkişiler tarafından hangi tarih itibari ile değerlendirme yapılmış olduğu açıkça belirtilmemiş olup, borçlu tarafından icra müdürlüğüne alınan rapora itiraz edildiğinden iki yıllık süre, icra müdürlüğüne aldırılan rapordaki değerlendirme tarihinden başlayacağından, satış tarihi itibarıyla İİK'nun 128/a-2. maddesinde öngörülen iki yıllık sürenin geçtiği, bu durumda, kesinleşen kıymet takdirinin yapıldığı tarihten itibaren iki yıldan fazla süre geçtikten sonra ihale gerçekleştirilmiş olmakla ve bu husus resen gözetilmesi gerekir”. Bkz. Yargıtay, 12. HD, T. 12.01.2022, E. 2021/12597, K. 2022/299; Yargıtay, 12. HD, T. 20.02.2020, E. 2020/505, K. 2020/1559 (www.e-uyar.com, ET: 12.03.2023). Aynı yönde bkz. Yargıtay, 12. HD, T. 09.06.2021, E. 2021/4886, K. 2021/6269; Yargıtay, 12. HD, T. 08.10.2020, E. 2020/5971, K. 2020/8335; Yargıtay, 12. HD, T. 21.10.2020, E. 2020/6924, K. 2020/8959 (www.karamercanhukuk.com, ET: 12.03.2023).

⁹⁴ Bkz. ve karşı. Yargıtay, 12. HD, T. 19.10.2010, E. 2010/10882, K. 2010/23989 (www.e-uyar.com, ET: 12.03.2023).

⁹⁵ Aynı yönde bkz. Yargıtay, 12. HD, T. 21.02.2014, E. 2014/562, K. 2014/4878; Yargıtay, 12. HD, T. 08.10.2015, E. 2015/20340, K. 2015/23630 (www.e-uyar.com, ET: 12.03.2023).

⁹⁶ DÖNMEZ, *Taşınmaz Mal*, s. 194; BORAN GÜNEYSU, *Kıymet Takdiri*, s. 210.

rin malın gerçek değerini yansıtip yansıtmadığı, dolayısıyla memur işleminin doğru olup olmadığının denetlenmesi amaçlandığından ve şikâyet neticesinde icra dairesinin işlemi doğru kabul edildiğinden bu sonuca varmak yanlış olmayacaktır.

Ancak icra mahkemesince yaptırılan kıymet takdiri, icra memurunun yaptığı kıymet takdirinden farklı çıkmışsa iki yıllık sürenin, öğretilerdeki görüşlerin ve yargı kararlarının aksine, icra mahkemesince keşif incelemesinin veya bilirkişi değerlendirilmesinin yapıldığı tarihin iki yıllık sürenin başlangıç tarihi olarak kabulünün mümkün olmadığı kanaatindeyiz. Zira kıymet takdirine şikâyet üzerine icra mahkemesi bilirkişiye başvurarak, icra memurunun kıymet takdiri yaptığı tarih itibarıyla mahcuz malın değerinin gerçek değerini yansıtip yansıtmadığını belirlemede, yani memurun işlemi denetlemektedir⁹⁷.

Şikâyet konusu işlem hatalı olmasına rağmen bozulması gerekli değilse icra mahkemesi işlemi düzeltir. Nitekim icra mahkemesinin bu yetkisi, Yargıtayın değiştirerek ve düzelterek onama (HMK m. 370, 2) kararına benzemektedir⁹⁸. Kıymet takdirini yapma yetkisi esasen icra dairesine verilmiş olup (İİK m. 87) icra mahkemesi, icra dairesine ait bu yetkiyi kullanamayacağından⁹⁹, icra mahkemesi şikâyet yargılamasında yeni bir kıymet takdiri yapmamakta, başka bir deyişle, icra mahkemesi icra dairesinin vermediği kararı onun yerine vermemekte, sadece bilirkişiye başvurup yeniden araştırma yaparak icra dairesinin kıymet takdiri işlemi denetlemektedir (bkz. İİK m. 17). Bu durumda icra mahkemesi, icra dairesince yapılan kıymet takdirini iptal etmediği gibi kıymet takdirinin düzeltilmesi için dosyayı yeniden icra dairesine de geri göndermemektedir.

Kanaatimizce, kıymet takdirine şikâyet yargılamasında, icra mahkemesince icra memurunun kıymet takdiri yaptığı tarih itibarıyla malın değeri belirlenerek memurun işlemi denetlendiğinden, şikâyetin kabulü hâlinde malın değeri, icra dairesince ilk etapta yapılan kıymet takdirinin tarihine göre tespit edilmiş olmalı ve m. 128/a, 2'de öngörülen iki yıllık süre de icra dairesince yapılan kıymet takdiri tarihinden başlamalıdır¹⁰⁰. Zira malın, kıymet takdirinin yapıldığı tarihteki değeri ile kıymet takdirine şikâyet neticesindeki değeri, zamana ve ekonomik dalgalanmalara bağlı olarak değişkenlik gösterebileceğinden, malın değerinin icra dairesince takdir edildiği tarih itibarıyla gerçeğe uygun olup olmadığı denetlenmekte olup icra mahkemesinin kararı ile yeni bir değer belirlenmemektedir¹⁰¹. Ancak İsviçre hukukunda, kıymet takdirine karşı kantonal denetim makamına başvurulması hâlinde, malın kıymetinin yeniden belirlenmesine yönelik bir işlem yürütüldüğü ifade edilmektedir¹⁰².

VII. İKİ YILLIK SÜRE DOLMADAN YENİDEN KIYMET TAKDİRİ YAPILMASI

4949 sayılı Kanun değişikliği ile İcra ve İflâs Kanunu'nun 128. maddesinden sonra gelmek üzere eklenmesi öngörülen 128/a maddesinin 2. fıkrasına, kıymet takdirini etkileyen doğal afetler, imar durumundaki çok önemli değişiklikler meydana getiren benzer hâllerde iki yıl dolmadan önce, yeniden kıymet takdiri yapılabilmesini sağlamak amacıyla bir cümle ilave edilmiştir. Böylelikle Kanun'da, iki yıllık süre dolmadan hangi istisnai hâllerde kıymet takdirinin yapılabileceğine ilişkin bir düzenlemeye yer verilerek malın gerçek değerinden satılması kolaylaştırılmıştır. Nitekim öğretilerde de taşınmazın değeri belirlendikten sonra, örneğin deprem, heyelan gibi doğal afet hâllerinde, taşınmazın değerinin değiştiği, Kanun'un eski hâlinde bu duruma ilişkin bir düzenleme bulunmadığından taşınmazın satılmadığı ifade edilmektedir¹⁰³.

⁹⁷ "Mahkeme, oluşturduğu bilirkişi kurulu ile, icra memurunun kıymet takdiri yaptırdığı tarih itibarıyla taşınmazın değerini belirleyerek icra memurunun işlemi denetler". Bkz. Yargıtay, 12. HD, T. 04.02.2021, E. 2020/9131, K. 2022/1077; Yargıtay, 12. HD, T. 08.10.2020, E. 2020/5971, K. 2020/8335, www.e-uyar.com, ET: 08.03.2023).

⁹⁸ KURU, *El Kitabı*, s. 75, dn. 43.

⁹⁹ BELGESAY, *Şerh*, s. 65; PEKCANITEZ / SİMİL, s. 401.

¹⁰⁰ Aynı yönde bkz. Yargıtay, HGK, T. 16.02.2021, E. 2017/12-2258, K. 2021/94 (www.e-uyar.com, ET: 14.03.2023).

¹⁰¹ Benzer yönde bkz. ZELLER / STÖBER, § 74a, Rn. 7.20.

¹⁰² ZOPFI, s. 45-46, Rn. 9.

¹⁰³ PEKCANITEZ, s. 153.

Burada üzerinde durulması gereken ilk mesele, Kanun'un 128/a maddesinin 2. fıkrasının, taşınır malların satışı açısından da uygulanıp uygulanmayacağıdır. Zira Kanun'da, taşınırların satışı ile ilgili kıymet takdirine ilişkin herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Her ne kadar satış aşamasında kıymet takdirine ilişkin şikâyet yolu, "Taşınmazların satışı" başlığı altında düzenlenmiş ve ilk etapta ikinci fıkradaki "doğal afet" ve "imar durumu" gibi kavramlar, taşınmaz satışına özgü kavramlar gibi görünse de "doğal afet", sadece taşınmazların değil aynı zamanda taşınırların da değerini etkilemektedir. Nihayetinde, malın gerçek değerinden satılarak taraf menfaatinin sağlanması gerekliliği düşünüldüğünde, taşınmaz mallara yönelik iki yıl dolmadan kıymet takdiri istenebilecek istisnai hâllere ilişkin düzenlemenin (İİK m. 128/a, 2), taşınır mallar için de kıyasen uygulanması gerektiği kanaatindeyiz¹⁰⁴.

İkinci mesele ise 128/a maddesinin 2. fıkrasındaki, doğal afetler ve imar durumundaki çok önemli değişiklikler meydana getiren benzer hâllerde, yeniden kıymet takdiri istenebileceğine ilişkin istisnai hâllerin tahdidi olup olmadığıdır. Ancak bu tartışmaya girmeden önce ve konunun da daha iyi anlaşılabilmesi açısından söz konusu düzenlemedeki istisnai hâllerin incelenmesinde fayda görmekteyiz.

Kanun'un 128/a, 2 maddesindeki istisnai hâllerden ilki, "doğal afetler"dir. Dünya genelindeki doğal afetler göz önünde bulundurulduğunda, otuz bir çeşit doğal afetin yirmi sekiz tanesinin meteorolojik afetlerden oluştuğu görülmektedir. Doğal afetler, yavaş gelişen doğal afetler ve ani gelişen doğal afetler olmak üzere ikiye ayrılır. Şiddetli soğuklar, kuraklık, kıtlık vb. yavaş gelişen doğal afet iken depremler, seller, su taşkınları, toprak kaymaları, kaya düşmeleri, çığ, fırtınalar, hortumlar, volkanlar ve yangınlar vb. ise ani gelişen doğal afetlerdir¹⁰⁵.

Ülkemizde 06.02.2023 tarihinde dokuz saat arayla gerçekleşen, merkez üsleri sırasıyla Gaziantep'in Şehitkâmil ilçesi ve Kahramanmaraş'ın Ekinözü ilçesi olan, 7,8 Mw ($\pm 0,1$) ve 7,5 Mw büyüklüklerindeki iki deprem olayı yaşanmıştır. Nitekim bu doğal afet neticesinde, bölgede bulunan birçok mahcuz taşınır ve taşınmaz mal zarar görmüştür. İşte deprem sonrasında borçlunun taşınır veya taşınmaz malın değerindeki bu değişiklik, şüphesiz, Kanun'daki iki yıllık süre beklenmeden yeniden kıymet takdiri yapılması gereken bir hâldir.

Ancak her afet, bir doğal afet olmayıp afetler, doğal afetlere göre daha geniştir. Nitekim afetler; jeolojik afetler (deprem, heyelan, kaya düşmesi vb.), iklimik afetler (dolu, hortum, sel, tipi, orman yangınları vb.), biyolojik afetler (erozyon, salgınlar¹⁰⁶ vb.), sosyal afetler (savaşlar, terör saldırıları vb.) ve teknolojik afetler (biyolojik, nükleer, kimyasal silahlar ve kazalar vb.) olarak sınıflandırılabilir¹⁰⁷. Ezcümle doğal afetten öte bir sosyal afet olarak nitelendirilen terör saldırıları bulunan bir bölgede veya biyolojik afet türü olan salgın hâlinde malın kıymetinin yeniden takdir edilmesi yerinde olacaktır. Bu nedenle Kanun'un 128/a, 2 maddesindeki istisnai hâlleri "doğal afetler" ile sınırlı tutmayıp "doğal afetler" ifadesi yerine daha genel anlamda "afetler" ifadesinin kullanılmasının, maddenin amacına daha iyi hizmet edeceği kanaatindeyiz.

Kanun'daki ikinci istisna ise "imar durumundaki çok önemli değişiklikler meydana getiren benzer hâller"dir.

Şehirlerin ve ilçelerin sosyal ve ekonomik etkenlerle hızla gelişip büyümelerine bağlı olarak ülkemizde acilen karşılanması gereken bazı ihtiyaçlar da ortaya çıkmaktadır¹⁰⁸. İmar planının bilimsel,

¹⁰⁴ "İİK'nin 128/a-2 maddesinin Dairemizin içtihatları ile taşınır satışlarında da uygulandığı düşünüldüğünde ...". Bkz. Yargıtay, 12. HD, T. 29.03.2022, E. 2022/2203, K. 2022/4074; Yargıtay, 12. HD, T. 06.12.2021, E. 2021/11307, K. 2021/11023 (www.e-uyar.com, ET: 12.03.2023). Aynı yönde bkz. Yargıtay, 12. HD, T. 05.10.2021, E. 2021/7351, K. 2021/8428; Yargıtay, 12. HD, T. 15.05.2013, E. 2013/12790, K. 2013/18835; Yargıtay, 12. HD, T. 28.03.2013, E. 2013/4452, K. 2013/11876 (www.e-uyar.com, ET: 15.03.2023).

¹⁰⁵ <https://www.afad.gov.tr/afadem/dogal-afetler> (ET: 15.03.2023).

¹⁰⁶ Covid-19 salgınının doğal afet olarak değerlendirilmesi ve tarafların bu sebeple yeniden kıymet takdiri talep edebilmesi gerektiğine ilişkin bkz. ARSLANDOĞAN, Birce: "İcra ve İflâs Hukukunda Covid-19 Sebebiyle Sürelerin Durmasına İlişkin Düzenlemelerin Kıymet Takdiri Süresine Etkisi", *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 2021, Cilt 27, Sayı 2, s. 1459.

¹⁰⁷ <https://www.afad.gov.tr/afadem/dogal-afetler> (ET: 15.03.2023).

¹⁰⁸ AKIŞ, Ercüment: "Belediyenin İmar Planını Değiştirmesi ve Hukuki Sonuçları", *Çağdaş Yerel Yönetimler Dergisi*, 1997, Cilt 6, Sayı 4, s. 47 vd.

ekonomik ve hatta uygulamadan doğan birtakım zorunluluklar (kent planlarının uygulanmaması veya kentsel gelişmelerin planların uygulanmasını imkânsız hâle getirmesi) neticesinde değiştirilmesi gerekebileceği gibi imar planının sonradan kamusal ihtiyaçları karşılayamaması ya da verilerin doğru saptanamaması, gelişme yön ve hacminde yanlışlıklar yapılması da imar planında değişiklik yapılmasını gerektiren diğer sebepler arasında sayılabilir¹⁰⁹. Örneğin sanayi bölgesi olarak planlanan bölgelerdeki fabrikaların çeşitli ekonomik nedenlerle kapanması veya sanayi bölgeleri çevresinde beklenmeyen bir nüfus yoğunluğu artışı neticesinde, mevcut imar planları tekrar gözden geçirilebilir. Ayrıca mevcut planın nüfusun yerleşim ihtiyaçlarını karşılamaması, kamu yatırımı ve özel sektör yatırımı gereksinimi, göç ve doğal afet gibi sonradan ortaya çıkabilecek ve bölgesel etkiye yol açabilecek nedenlerle arazi kullanım taleplerinin oluşması, çevre kirliliğinin önlenmesi ve çevrenin korunması gibi gerekçeler de planı işlevsiz kılabilecek veya plandan beklenen faydayı sağlamayı engelleyebilecektir.

İmar planı değişiklikleri, kamusal ihtiyaçlar ve parsel sahiplerinin mülkiyet hakkına bağlı değişiklikler olarak ikiye ayrılır¹¹⁰. Kamusal ihtiyaçlar; konut alanlarının okul alanına çevrilmesi, yol ağının genişletilmesi ve kamu kurumlarının ihtiyaçları doğrultusunda talep edilen değişiklikleri kapsamaktadır. Parsel sahiplerinin mülkiyet hakkına bağlı değişiklikler ise park veya yol ağı içinde bulunan bir parselin konut alanına dönüştürülmesi, emsal artışı, kat artışı ve ticaret alanına dönüştürme değişiklikleri, kaçak yapıların veya bazı yapılardaki kaçak katların yasal duruma dönüştürülmesi ile imar sınırları haricindeki arazilerin imarlı hâle dönüştürülme talepleri yer almaktadır¹¹¹.

İmar durumundaki çok önemli değişiklikler meydana getiren hâller, elbette, sadece taşınmazlara özgü olup taşınmazlar için uygulanamaz. Eğer imar durumunda çok önemli bir değişiklik ortaya çıkmış ve bu değişiklik neticesinde taşınmazın değeri artmış veya azalmış ise iki yıllık süre beklenmeden yeniden kıymet takdiri yapılması gerekir.

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun¹¹² "Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı" başlıklı 73. maddesine göre belediye, belediye meclisi kararıyla konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiden kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Bu bağlamda mahcuz taşınmazın kıymet takdiri yapıldıktan sonra, satışa hazırlık evresinde bu taşınmazın kentsel dönüşüm kapsamına alınması ve dolayısıyla değerinde ciddi bir artış meydana gelecek olması nedeniyle, iki yıllık süre dolmadan (İİK m. 128/a, 2) icra dairesince yeniden kıymet takdiri yapılması gerekir¹¹³.

Ancak Kanun'daki iki yıl dolmadan yeniden kıymet takdiri yapılması hâlinin, sadece imar durumuna özgülenmiş olması da menfaat dengesine uygun düşmemektedir. Özellikle taşınmazın kıymeti belirlendikten sonra o malla ilgili doğrudan veya dolaylı ortaya çıkan çok önemli değişiklikler, şüphesiz, o malın değerinde de önemli değişikliğe yol açacağından, Kanun'da bu iki yıllık süreye istisnai hâlin imar durumundaki değişiklik ile sınırlanmaması gerekir. Örneğin taşınmazın yanına büyük bir alışveriş merkezi veya adliye yapılmış olması ya da önünden yol geçmesi de o taşınmazın değerinde önemli bir değişiklik meydana getirebilir. Bu nedenle Kanun'un 128/a, 2 maddesindeki istisnai hâlleri

¹⁰⁹ AKIŞ, s. 47 vd.

¹¹⁰ ÇOLAK, Nusret İlker / ÖNGÖREN, Gürsel: *İmar Planları, İmar Uygulamaları ve İptal Davaları*, 2. Baskı, Öngören Hukuk Yayınları, İstanbul, 2014, s. 168.

¹¹¹ İNCEYOL, Yaşar: "Uygulama İmar Planı Tadilatlarında Plan Değişikliği Ölçütlerine Uygunluğun Araştırılması", *Gümüşhane Üniversitesi Fen Bilimleri Dergisi*, 2021, Sayı 11/4, s. 1325.

¹¹² 13.07.2005 tarihli ve 25874 sayılı Resmî Gazete.

¹¹³ UYAR, Talih: "Satışa Konu Taşınmazın İhaleden Önce; Kentsel Dönüşüm'den Yararlanırlı Duruma Gelmesi Halinde, İhaleden Önce Bu Taşınmaza Yeniden Kıymet Takdiri Yapılması (İİK. m. 128a/III) Gerekir Mi? Takip Konusu İpotekle Temin Edilmiş Kredi Borcunun, Borçlu Dışında (Yerine) Başka Bir Kişi Tarafından Ödenmesi Halinde, Alacaklının Alacağı Şona Ermiş 'TBK. m. 83' Olur Mu?" (www.e-uyar.com, ET: 18.03.2023).

“imar durumundaki değişiklik” ile sınırlı tutmayıp taraf menfaati açısından daha geniş anlamda ve imar durumundaki değişikliği de kapsayacak şekilde “malın değerinde ortaya çıkan önemli değişiklik” ifadesinin kullanılmasının, maddenin amacına daha iyi hizmet edeceği kanaatindeyiz.

İki yıllık süre dolmadan yeniden kıymet takdiri istenemeyeceğine ilişkin hüküm (İİK m. 128/a, 2), kıymet takdirinden sonra malın değişikliğe uğramaması ile sınırlıdır¹¹⁴. Borçlu veya alacaklı, ihale tarihinden önce ve iki yıllık süre dolmadan taşınır veya taşınmaz malda değişiklikler meydana geldiğini ve değerinin önemli ölçüde değiştiğini iddia ediyorsa, yeniden kıymet takdirinin yapılması talebini icra dairesine bildirmelidir. Bunun üzerine icra dairesi, gerekirse bilirkişi incelemesi de yaptırmak suretiyle, başvuru tarihi itibarıyla malın değerini çok önemli ölçüde etkileyecek bir değişiklik (örneğin imar durumu) olup olmadığını tespit ettikten sonra¹¹⁵, taraf menfaatini de göz önünde bulundurarak, iki yıllık süre dolmadan yeniden kıymet takdiri yapıp yapılmayacağına ilişkin bir karar verir¹¹⁶.

İcra dairesi, borçlunun veya alacaklının, iki yıllık süre dolmadan yeniden kıymet takdiri yapılması talebini yerine getirmese icra dairesinin bu kararına karşı süresiz şikâyet yoluna başvurulması mümkündür (İİK m. 16, 2)¹¹⁷. İcra mahkemesince şikâyet talebi reddedildiği takdirde ise aynı sebeple ihalenin feshinin istenemeyeceği kanaatindeyiz. Zira icra mahkemesinin şikâyete ilişkin verdiği kararlar maddi anlamda kesin hüküm teşkil etmese de gerek aynı takip açısından kesin hüküm teşkil etmesinden gerek aynı konuya ilişkin, şikâyetin özel bir türü olan ihalenin feshine başvurulmasında hukuki yarar bulunmadığından, bu sonuca ulaşmaktayız. İhale konusu taşınır veya taşınmaz malın değerini önemli ölçüde etkileyebilecek bir değişiklik olmasına rağmen, şikâyet yoluna başvurulmamışsa, icra dairesince yeniden kıymet takdiri yapılmadan gerçekleştirilen ihale feshedilir¹¹⁸.

Eğer ihale konusu taşınır veya taşınmaz malın değerini önemli ölçüde etkileyecek bir değişiklik olmamasına rağmen iki yıllık süre (İİK m. 128/a, 2) dolmadan yeniden kıymet takdiri yapılmış ve mal, ikinci kıymet takdirinde belirlenen değer üzerinden satılmışsa yapılan ihalenin feshedilmesi gerekir¹¹⁹.

İlk etapta, taşınmaz mallara özgü olarak tasarlanarak kaleme alındığı izlenimini veren İcra ve İflâs Kanunu'nun 128/a maddesinin ikinci fıkrası, doğal afetler ve imar durumundaki çok önemli değişiklikler meydana getiren benzer hâllerde, yeniden kıymet takdiri istenebileceğini hüküm altına almıştır.

¹¹⁴ Yargıtay, 12. HD, T. 21.09.1990, E. 1990/7424, K. 1990/8874 (www.e-uyar.com, ET: 18.03.2023).

¹¹⁵ “Satışa arz olunan gayrimenkullerin ihaleden evvel son durumunun imar ve belediye dairelerinden sorularak alınacak cevabın satış ilanına ve artırma şartnamesine yazılması lüzumuna ve alakadarların menfaatlerine daha uygun olduğu...”. Bkz. Yargıtay, İBK, T. 18.06.1958, E. 1958/11, K. 1958/13 (14.02.1958 tarihli ve 9834 sayılı Resmî Gazete).

¹¹⁶ “Tapuda tarla vasfında olan ancak imar uygulaması ile arsa vasfını kazandığı belirtilen taşınmaz yönünden, imar uygulaması sonucu borçlunun tasarruf edebileceği alanın, üzerinden geçtiği belirtilen yüksek gerilimli enerji nakil hattının taşınmazın ne kadarlık alanından faydalanmayı imkânsız hale getirdiği gibi değer kaybına ve artışına neden olan unsurların tam olarak ortaya konulması sağlanarak feshin istemine konu olan ihaledeki parseller yönünden esas alınan muhammen bedellerin doğru olup olmadığının tespit edilerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekir”. Bkz. Yargıtay, 12. HD, T. 17.11.2014, E. 2014/29412, K. 2014/27300 (www.e-uyar.com, ET: 02.04.2023). Aynı yönde bkz. Yargıtay, 12. HD, T. 27.02.2018, E. 2016/28666, K. 2018/2021; Yargıtay, 12. HD, T. 09.09.2014, E. 2014/17005, K. 2014/20665 (www.e-uyar.com, ET: 08.03.2023).

¹¹⁷ “Şikâyetçi vekilince, ihale tarihinden önce, taşınmazın imar durumunda olağanüstü değişiklikler yapıldığı ve değerinin önemli ölçüde değiştiği ileri sürülmüş olup bu husus, taşınmazda değer artırıcı unsurları etkileyeceğinden ve şikâyetçinin menfaatine olacağından şikâyet konusu yapılabilir”. Bkz. Yargıtay, 12. HD, T. 13.05.2016, E. 2016/6757, K. 2016/14179, (www.e-uyar.com, ET: 10.03.2023). “Borçlular vekili icra mahkemesine başvurusunda, taşınmazın imar durumunun ilgili belediyeden sorulmadığını ve kıymet takdirinde de imar durumunun dikkate alınmadığını iddia etmiş, yine temyiz dilekçesinde ‘büyükşehir belediyesince onaylanan imar planına göre ihale konusu taşınmazın değerinin düşük tespit edildiğini belirterek, imar planının bir örneğini sunmuştur. O halde, mahkemece, taşınmazın değerine, dolayısıyla satışa etkili olabileceğinden, satış tarihine kadar mevcut imar durumu ile varsa imar durumu değişikliğinin araştırılarak, ihale konusu taşınmazın değerine etkisinin belirlenerek, oluşacak sonuca göre karar verilmesi gerekirken eksik inceleme neticesinde yazılı gerekçe ile şikâyetin reddi isabetsizdir”. Bkz. Yargıtay, 12. HD, T. 11.03.2014, E. 2014/4823, K. 2014/6848 (www.e-uyar.com, ET: 10.03.2023).

¹¹⁸ “Artırmaya çıkarılan bir taşınmazın tapu kaydındaki son durumunun şartnamede açıkça gösterilmesi ve böylece artırmaya giren kişilerin, taşınmazın imar durumunu ve miktarını bilerek artırmaya girmelerinin sağlanması gerektiği; satışa konu taşınmazların tapu kaydındaki söz konusu değişiklikler değer artırıcı nitelikte olduğundan yeni imar planı ve son tapu kaydı sorulmadan ihale yapılmasının, ihalenin feshi nedenidir”. Bkz. Yargıtay, 12. HD, T. 28.03.2013, E. 2013/458, K. 2013/11874 (www.e-uyar.com, ET: 08.03.2023). Aynı yönde bkz. Yargıtay, 12. HD, T. 04.03.2014, E. 2014/3557, K. 2014/5978 (www.e-uyar.com, ET: 08.03.2023).

¹¹⁹ Yargıtay, 12. HD, T. 04.04.2013, E. 2013/4711, K. 2013/13066; Yargıtay, 12. HD, T. 28.03.2013, E. 2013/4452, K. 2013/11876; Yargıtay, 12. HD, T. 02.07.2012, E. 2012/10324, K. 2012/23259 (www.e-uyar.com, ET: 13.03.2023).

Buradaki asıl mesele, cümledeki “benzer hâller” ifadesinin, yeniden kıymet takdiri istenebileceğine ilişkin istisnai hâlleri, tadadi hâle getirip getirmediğidir.

Öğretide *Kuru*, “benzer hâllerde” ifadesinden hareketle, bunun dışında malın önceden takdir edilen kıymetini etkileyen hâllerde satışa esas olmak üzere yeniden kıymet takdirinin yapılabileceği görülmüştür.¹²⁰

Boran Güneysu, maddede geçen “benzer hâllerde” ifadesi sebebiyle, Kanun’da tahdidi bir sayım yapılmadığını ifade etmektedir.¹²¹

Muşul ise İİK m. 128/a, 2’deki doğal afetler ve imar durumunda çok önemli değişiklik meydana getiren benzer hâllerin örnek olarak sayıldığını belirtmektedir.¹²²

Lafzî yorum yapıldığında, “benzer hâller” ifadesinin, esasen mahcuz maldaki imar durumunda çok önemli değişiklikler meydana getirilmesine özgülendiği görülecektir. Zira söz konusu düzenleme, “doğal afetler, imar durumundaki çok önemli değişiklikler ve benzer hâllerde yeniden kıymet takdiri istenebilir” şeklinde değildir. Bu sebeple, Kanun’daki düzenleme gereği, mahcuz malda çok önemli değişiklik meydana getiren her hâlin, aslında istisna olarak sayılamayacağı ve istisnai hâllerin sadece doğal afet ve imar durumunda çok önemli değişiklik meydana getiren benzer hâl ile sınırlı olduğu sonucuna ulaşılabilir.

Ancak Kanun’un lafzî çok dar olup amaçsal yorum yapılması, adalete uygun sonuçlar doğuracaktır. Zira kanuni düzenlemeler, lafızlarının yanında, kanun koyucunun o kuralla gerçekleştirmek istediği amaca göre de yorumlanıp uygulanmalıdır.

Kanunda bir olaya ilişkin kuralın kapsamının çok geniş tutulup gerekli istisnalara yer verilmemesi sebebiyle kuralın uygulanmasının hakkın kötüye kullanılması (TMK m. 2) sonucunu doğurması hâlinde örtülü boşluktan söz edilir.¹²³ Örtülü boşlukta yeterince istisnai duruma yer verilmeyen bir hükmün uygulanması sorunu olduğundan, hâkimin amaca uygun sınırlama yoluyla bu boşluğu doldurması gerekir.¹²⁴ Nitekim bu durumda, görünürde bir kanun hükmü olmasına rağmen Kanun’un amacı ve somut olay adaleti esas alındığında, istisnai hâller bakımından eksiklik söz konusu olup ilgili maddede bir düzenleme yapılması yerinde olacaktır. Zira Kanun’da sayılan bu iki istisnai hâlden başka; ekonomik krizler, enflasyon, devalüasyon, paranın değerinin önemli ölçüde düşmesi gibi olağanüstü ekonomik değişiklikler ile taşınmazın kendisinde değil ancak çevresinde ortaya çıkan olumlu değişiklik (örneğin taşınmazın bulunduğu mahallin olumlu yönde gelişmesi), iki yıllık süre açısından istisna olarak kabul edilmelidir.

Artırmada, mala alıcı çıkmadığından veya asgari ihale bedeli teklif edilmediğinden ya da en yüksek teklif verenin ihale bedelini yatırmadığından mal satılamamış olsa dahi 128/a’daki istisnalardan biri olmadığı sürece yeniden kıymet takdiri yapılmasında hukuki yarar bulunmamaktadır.¹²⁵

Alman hukukunda da malın değerinin artırılmasını veya azaltılmasını gerektiren yeni koşullar ortaya çıktığı takdirde (örneğin yangın, taşınmazın değerinin artması gibi), tespit edilen değerini değiştiren

¹²⁰ KURU, *El Kitabı*, s. 662, dn. 77. Aynı yönde bkz. GÖRGÜN / BÖRÜ / KODAKOĞLU, s. 304.

¹²¹ BORAN GÜNEYSU, *Kıymet Takdiri*, s. 213. Aynı yönde bkz. AŞIK, İbrahim / ORUÇ, Yakup / TOK, Ozan / SAÇAR, Ömer Faruk: *İcra ve İflâs Hukuku*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2022, s. 274.

¹²² MUŞUL, Timuçin: *İcra ve İflâs Hukuku Esasları*, 6. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2017, s. 485-486.

¹²³ KIRCA, Çiğdem: “Örtülü (Gizli) Boşluk ve Bu Boşluğun Doldurulması Yöntemi Olarak Amaca Uygun Sınırlama (Teleologische Reduktion)”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2001, Cilt 50, Sayı 1, s. 96; ÖZTAN, Bilge / ÖZTAN, Fırat: “İlga, Boşluk, Birlikte Yürürlükte Olma Kavramları Açısından Medeni Kanun’un 24/a-III’üncü Maddesi Karşısında Medeni Kanun’un 85/II’inci Maddesinin Durumu”, *Prof. Dr. Jale G. Akipek’e Armağan*, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Konya, 1991, s. 251; ATAAY, Aytekin: *Medeni Hukukun Genel Teorisi*, 3. Baskı, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1980, s. 238 vd., 241; EDİS, Seyfullah: *Medeni Hukuka Giriş ve Başlangıç Hükümleri*, 3. Baskı, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara, 1987, s. 94 vd.

¹²⁴ KIRCA, s. 98-99; İŞIKTAÇ, Yasemin / METİN, Sevtap: *Hukuk Metodolojisi*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2003, s. 229-230.

¹²⁵ KNESS, s. 83.

rilmesi için icra mahkemesine başvurulabileceği gibi mahkemenin yeni olguların ortaya çıktığını tespit etmesi hâlinde, resen yeniden bir değerlendirme yapılabileceği ifade edilmiştir¹²⁶. Nihayetinde taraf menfaatinin korunması amacıyla Türk hukukunda da icra mahkemesine bu konuda yetki verilmesinin yerinde olacağı kanaatindeyiz.

VIII. ENFLASYONUN MÜLKİYET HAKKI İLE İLİŞKİSİ

Mülkiyet hakkı, Anayasa'nın 35. maddesinde ve Türkiye'nin de taraf olduğu Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'ne ek (1) No.lu Protokol'ün 1. maddesinde düzenlenmiştir. 07.05.2010 tarihli ve 5982 sayılı Kanun ile yapılan Anayasa değişikliğiyle, Anayasa Mahkemesinin görev ve yetkileri arasına "bireysel başvuruları karara bağlamak" da eklenmiştir. Mülkiyet hakkının ihlali iddiasıyla bireysel başvuru yapılabilmesi, Anayasa m. 148, 3'te yer alan "*Herkes, Anayasada güvence altına alınmış temel hak ve özgürlüklerinden, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi kapsamındaki herhangi birinin kamu gücü tarafından, ihlal edildiği iddiasıyla Anayasa Mahkemesine başvurabilir*" hükmünün bir neticesidir.

Anayasa Mahkemesi, mülkiyet hakkına dair başvuruları, Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi ile benzer metodu takip ederek karara bağlamaktadır. Buna göre Anayasa Mahkemesi, öncelikle mülkün varlığını tespit etmekte, sonrasında başvuruyu kanunilik, meşru amaç ve ölçülülük olmak üzere üçlü teste tabi tutarak incelemektedir.

Enflasyon karşısında alacağın değer kaybı da mülkiyet hakkına yapılan müdahalelerin bir türünü oluşturmakta olup Anayasa Mahkemesi bu hususta pek çok karar vermiştir. Alacak ve tazminatlara ilişkin ödemelerin veya bu konudaki kararların icrasının gecikmesi hâlinde bedelin enflasyon karşısında aşırı ölçüde değer kaybettiği durumlarda, Anayasa Mahkemesi ölçülülük yönünden mülkiyet hakkının ihlal edildiğine karar vermektedir¹²⁷.

Ekonomide, fiyatların genel seviyesinde yaşanan sürekli artışa enflasyon denir¹²⁸. Enflasyon belirli bir mal veya hizmetin fiyatının tek başına artması değil, fiyatların genel seviyesindeki artıştır. Enflasyonun yüksek olduğu dönemde, paranın değerinin düşmesi ile alım gücü azalır ve alacak miktarı değerini yitirir.

Anayasa Mahkemesi bir norm denetimi kararında, enflasyon ile mülkiyet hakkı ilişkisini şu şekilde kurmaktadır:

*"Bir eşyanın devir tarihindeki bedelinin daha sonra ödenmesi durumunda arada geçen sürede enflasyon nedeni ile paranın değerinde oluşan hissedilir aşınma ile mülkiyetin gerçek değeri azaldığı gibi bu bedelin tasarruf veya yatırım aracı olarak getirisinden yararlanmak imkânı da bulunmamaktadır. Bu şekilde kişiler mülkiyet haklarından mahrum edilerek haksızlığa uğratılmaktadır"*¹²⁹.

Anayasa Mahkemesi, norm denetiminde verdiği bu kararı bireysel başvurularda güncelleyerek uygulamaktadır. Nitekim Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi içtihatları da Anayasa Mahkemesi ile aynı yöndedir¹³⁰. Her iki mahkeme de konusu para veya para ile ölçülebilen bir alacağa ilişkin mahkeme kararının icrasının geciktirildiği enflasyonist ekonomilerde, bu gecikmenin mülkiyet hakkına yapılan

¹²⁶ ZELLER / STÖBER, § 74a, Rn. 7.15; Rn. 7.20; KNESS, s. 83.

¹²⁷ AYM, *ANO İnşaat ve Ticaret Ltd. Şti. [GK]*, B. No: 2014/2267, T. 21.12.2017 (www.kararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr, ET: 20.03.2023).

¹²⁸ ÜNSAL, Erdal: *İktisada Giriş*, 2. Baskı, İmaj Yayıncılık, Ankara, 2010, s. 321.

¹²⁹ AYM, T. 10.02.2011, E. 2008/58, K. 2011/37 (www.kararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr, ET: 20.03.2023).

¹³⁰ AYM, *Aka/Türkiye*, B. No: 19639/92, T. 23.09.1998 (http://hudoc.echr.coe.int/app/conversion/pdf?library=ECHR&id=001-120468&filename=CASE%20OF%20AKA%, ET: 16.06.2023); AYM, *Dökmeci/Türkiye*, B. No: 74155/14, T. 06.12.2016 (https://hudoc.echr.coe.int/app/conversion/docx/pdf?library=ECHR&id=001-174029&filename=CASE%20OF%20D%C3%96KMEC I%20v.%20TURKEY%20-%20%5BT, ET: 16.06.2023).

bir müdahale olduğunu tespit etmekte ve ardından bu müdahalenin ölçülü/orantılı olup olmadığını incelemektedir.

Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi; devletin, enflasyon sebebiyle ortaya çıkan değer kayıplarını telafi etmesi yükümlülüğüne işaret ederek devletin, enflasyon ve diğer ekonomik dalgalanmalar karşısında, malın değerini koruma pozitif yükümlülüğüne dair karar vermiştir¹³¹. Aynı şekilde Anayasa Mahkemesi, Türkiye’de kamulaştırma bedellerinin geç ödenmesi ve enflasyon sonucu bedelin değerinde aşınma olması ile arada geçen sürede bedele faiz ödenerek durumun telafi edilmemesi veya ödenen faizin enflasyonun oldukça altında olması sonucu tespit edilen bedelin, değerini koruyucu nitelikte olmaması nedeniyle, birçok davada başvuruların üzerinde meşru kamu yararıyla haklı gösterilemeyecek orantısız ve aşırı bir yük bindiği, mülkiyet haklarının ihlal edildiği sonucuna varmıştır¹³².

Anayasa Mahkemesi, alacağın enflasyon karşısında değer kaybına uğratarak ödenmesi durumunda alacaklıya aşırı külfet yüklenip yüklenmediğine bakarak karar vermektedir¹³³. Bu doğrultuda Anayasa Mahkemesi, mahkemelerce hükmedilen alacak veya tazminatların enflasyon karşısında aşırı ölçüde değer kaybettiği başvurularda, ölçülülük yönünden mülkiyet hakkının ihlal edildiğine işaret etmektedir¹³⁴.

Ayrıca dava tarihi itibarıyla tespit edilen kamulaştırma bedelinin, faiz işletilmeden enflasyon karşısında değer kaybına uğratarak ödenmesi¹³⁵, kamulaştırma bedeline, faiz işletilmesine rağmen enflasyon karşısında değer kaybına uğratarak ödenmesi¹³⁶, sosyal güvenlik alacağının değer kaybına uğratarak ödenmesi¹³⁷ gibi başvurularda Anayasa Mahkemesi mülkiyet hakkının ihlal edildiğine karar vermiştir.

Paranın değer kaybını önlemek ve mülkiyet hakkının korunması (AY m. 35) amacıyla İcra ve İflâs Kanunu’ndaki ilk düzenleme, 17.07.2003 tarihli ve 4949 sayılı Kanun ile getirilmiştir. Bu değişiklik ile İcra ve İflâs Kanunu’nun 134. maddesine 5. fıkra eklenerek icra müdürünün, ihalenin feshine yönelik şikâyet sonucunda verilecek karar kesinleşinceye kadar ihale bedeli olarak yatırılan parayı bankalarda nemalandıracağı hüküm altına alınmıştır¹³⁸.

Sıra cetveline itiraz davaları ve tehir-i icra talepleri ile iflâs masasının aktifindeki paralarla, iflâs idaresinin tahsil ettiği paraların nemalandırılmasına ilişkin İcra ve İflâs Kanunu’nda açık bir yasal düzenleme olmadığından, icra ve iflâs dairelerine yatırılan bu paraların nemalandırıp nemalandırılmayacağı, mülkiyet hakkı (AY m. 35) kapsamında yargı kararlarına konu olmaktadır¹³⁹. Ayrıca Anayasa Mahkemesi 05.04.2023 tarihli ve 2023/48 E. ve 2023/72 K. sayılı kararı ile icra ve iflas dairelerince borçludan tahsil edilen paraların nemasının hazineye ait olmasını öngören 492 sayılı Harçlar Kanunu’nun 36. maddesinin birinci fıkrasının Anayasa’ya aykırı olduğu gerekçesiyle iptaline karar vermiştir¹⁴⁰.

¹³¹ AYM, *O.N. v. Bulgaria*, B. No: 35221/97, T. 06.04.2000, (<http://hudoc.echr.coe.int>, ET: 20.03.2023).

¹³² AYM, *Aka/Türkiye*, B. No: 19639/92, T. 23.09.1998, §§ 48-50; AYM, *Akkuş/Türkiye*, B. No: 19263/92, T. 09.07.1997, §§ 28-31; AYM, *Yetiş/Türkiye*, B. No: 40349/05, T. 06.07.2010, §§ 57-60 (www.kararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr, ET: 20.03.2023).

¹³³ “Ödenen tutarların enflasyonun etkilerinden arındırılarak güncelleştirilmesi yani alacağına hak kazanıldığı tarih ile ödeme tarihi arasında geçen süredeki hissedilir değer kaybını telafi edecek biçimde faiz uygulanması, mülkiyet hakkı kapsamındaki alacağın enflasyon karşısında değer kaybetmesini önleyebilecek bir araçtır”. Bkz. AYM, *Mehmet Akdoğan ve diğerleri*, B. No: 2013/817, T. 19.12.2013, § 42 (www.kararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr, ET: 20.03.2023)..

¹³⁴ AYM, *Abdulhalim Bozboğa*, B. No: 2013/6880, T. 23.03.2016; AYM, *Vildan Utku Atalay*, B. No: 2015/4812, T. 07.02.2019 (www.kararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr, ET: 20.03.2023).

¹³⁵ AYM, *Ali Şimşek ve Diğerleri*, B. No: 2014/2073, T. 06.07.2017 (www.kararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr, ET: 20.03.2023).

¹³⁶ AYM, *Türkan Poyraz*, B. No: 2015/15388, T. 13.09.2018 (www.kararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr, ET: 20.03.2023).

¹³⁷ AYM, *Ferda Yeşiltepe [GK]*, B. No: 2014/7621, T. 25.07.2017 (www.kararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr, ET: 20.03.2023).

¹³⁸ Ayrıntılı bilgi için bkz. KODAKOĞLU, Mehmet: “İcra ve İflâs Hukukunda İhale Bedelinin Nemalandırılması”, *Medeni Usul ve İcra-İflâs Hukuku Dergisi*, 2021, Cilt 17, Sayı 49, s. 527-570.

¹³⁹ Bkz. KODAKOĞLU, s. 12 vd.

¹⁴⁰ 04.05.2023 tarihli ve 32180 sayılı Resmî Gazete.

İcra ve İflâs Kanunu'nda paranın değer kaybının telafi edilmesine yönelik yukarıdaki düzenleme haricinde, 7445 sayılı Kanun¹⁴¹ ile İcra ve İflâs Kanunu'na "Muhafazasına gerek kalmayan malların tasfiyesi" başlıklı 88/a maddesi ilave edilerek nemalandırmaya ilişkin başka bir düzenleme daha getirilmiştir. Söz konusu maddenin 15. fıkrasına göre;

"Tasfiye kapsamında dosyaya ödenen tutardan; sırasıyla avanstan karşılanan masraflar, Adalet Bakanlığı bütçesinden karşılanan masraflar ve vergi, resim, harç gibi malın aynından kaynaklanan kamu alacakları ödenir. Kalan tutar, 9'uncu madde uyarınca muhafaza edilir, bankalarda nemalandırılır ve talep halinde nemalarıyla birlikte hak sahiplerine ödenir."

Böylelikle, muhafaza işleminin dayanağı olan haciz kalkmış olup da yedieminde bulunan malların resen tasfiyesi sürecinde kalan tutarın nemalandırılması gerektiği hüküm altına alınmıştır. Ne var ki ihalenin feshinde olduğu gibi bu durumda da nemalandırılmanın ne şekilde yapılacağına ilişkin herhangi bir açıklık bulunmamaktadır.

IX. ENFLASYONUN İİK m. 128/a'DAKİ İKİ YILLIK SÜRENİN İSTİSNASI OLMASI MESELESİ

Alacaklı ve borçlu menfaatlerinin çatıştığı bir alan olan cebrî icra hukuku, alacaklının alacağını elde etmesini sağlarken borçluyu da cezalandırmak istemez¹⁴². Zira cebrî icra hukukunda alacaklının mülkiyet hakkı korunurken, borçlunun da malvarlığı veya şahıs varlığı hakları gibi temel hakları korunur. Bu bağlamda icra dairesinin alacaklının ve borçlunun menfaatlerini dengeleme yükümlülüğü bulunmaktadır (bkz. m. 85, 6)¹⁴³.

Kıymet takdiri özelinde ise mülkiyet hakkı; alacaklı, borçlu ve üçüncü kişiler bakımından korunur. Burada alacaklı bakımından kurulması gereken denge; alacaklının borçlu tarafından ihlal edilen mülkiyet hakkına kavuşması ve hakkının engellenmemesidir. Alacaklının mülkiyet hakkının korunması için borçlunun malvarlığına el konması ve malvarlığından mahrum bırakılması gerekir.

Malın kıymetinin gerçeğe en yakın biçimde belirlenmesi; malın bu değer üzerinden satışa çıkarılması ve piyasa değerinde satılması; alacaklı, borçlu ve üçüncü kişilerin mülkiyet hakkının korunması (AY m. 35) ve sosyal devlet ilkesi (AY m. 2) ile doğrudan ilgilidir¹⁴⁴. Zira malın gerçek değerinin belirlenmesi ve bu değer üzerinden satılması; alacaklının alacağını tam olarak tahsil edebilmesi, borçlunun borcunu tam olarak ödeyebilmesi ve mal üzerinde sınırlı aynî hak sahipleri veya rehin veren üçüncü kişilerin (bkz. İİK m. 146; 149) haklarının korunabilmesi açısından büyük bir önemi haizdir¹⁴⁵. Nitekim mahcuz mal, birinci ve ikinci artırmada muhammen kıymetinin yüzde ellisinden ihale edileceğinden, kıymet takdirinin tespiti; alacaklı, borçlu ve üçüncü kişiler arasındaki mülkiyet hakkına dayalı bu dengenin kurulmasını sağlar.

Öte yandan borçlunun malvarlığının haksız, ölçsüz ve menfaat dengesini bozan müdahalelerle düşük bedelle satılmasına karşı korunması gerekir¹⁴⁶.

Kıymet takdirinde hata yapılması, borçlunun daha fazla malının hacedilmesine veya alacaklının alacağını tahsil edememesine ve buna bağlı olarak borçlunun borcunu ödeyememesine neden olacaktır ki bu durum, alacaklının veya borçlunun Anayasa'da korunan mülkiyet hakkını (AY m. 35) ve sosyal devlet ilkesini (AY m. 2) doğrudan etkilemektedir.

¹⁴¹ 05.04.2023 tarihli ve 32154 sayılı Resmî Gazete.

¹⁴² ASLAN, s. 281.

¹⁴³ ÇİFTÇİ, s. 8-9; ÖZBEK, Mustafa Serdar: *Avrupa Birliği ve Türk Hukukunda İlamlı İcranın Etkinliği*, 3. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2016, s. 199 vd.; PEKCANITEZ / ATALAY / SUNGURTEKİN-ÖZKAN / ÖZEKES, s. 18-19.

¹⁴⁴ ÖZEKES, *İlkeler*, s. 184; BORAN GÜNEYSU, *Kıymet Takdiri*, s. 34; GEMALMAZ, Burak: *Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinde Mülkiyet Hakkı*, 2. Baskı, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2017, s. 475 vd.

¹⁴⁵ BORAN GÜNEYSU, *Kıymet Takdiri*, s. 31, 34.

¹⁴⁶ ÇİFTÇİ, s. 101-102; ÖZEKES, *İlkeler*, s. 185.

Kesinleşen kıymet takdirinin yapıldığı tarihten itibaren iki yıl geçmedikçe yeniden kıymet takdiri istenememesi (İİK m. 128/a, 2) ve bu süre zarfında ülkemizdeki enflasyon oranının sürekli değişkenlik göstermesi ve hatta bu oranın son yıllarda ciddi bir şekilde artışına bağlı olarak, mülkiyet hakkının bu sebeplerden ötürü de ihlal edildiği kanaatindeyiz. Zira mülkiyet hakkının korunması, ancak malın gerçek karşılığı olan adil değerın tespit edilmesi hâlinde sağlanmış olacaktır.

Kıymet takdirinin yapılmasından mahcuz malın satılmasına kadar geçen sürenin oldukça uzun olması ve söz konusu malın değerinde bu sürede enflasyona bağlı olarak yaşanan artış dikkate alındığında takip borçlusu, mahcuz malda meydana gelen artı değerden yoksun bırakılmaktadır. Zira bu sürede malın değerinde yaşanan ciddi artış göz önünde bulundurulduğunda, alacaklıya ödenen takip tutarı esasen, malın gerçek değerini yansıtmaktan oldukça uzak kalmaktadır.

Mahcuz malın gerçek karşılığı, malın satılmasından çok kısa süre önceki piyasa fiyatıdır¹⁴⁷. Ancak uygulamada, malın kıymet takdiri yapılması ile satılması arasında oldukça uzun bir zaman geçmektedir. Hatta bu zamanın çoğu, icra mahkemesinde kıymet takdirine şikâyet yargılamasında geçmektedir. Nitekim Anayasa Mahkemesi de kişinin uğradığı zararın telafi edilebilmesi için taşınmazın gerçek karşılığı olması yanında, ödenen bedelin tespitiyle ödenmesi arasında geçen dönemde gözlemlenen enflasyona nispetle hissedilir derecede değer kaybetmemiş olması gerektiğine karar vermiştir¹⁴⁸. Zira cebrî icra hukukunda, enflasyon sebebiyle borcun ifasını güçleştiren bir durum ortaya çıktığından borçlu, dosya borcunun hepsini kapatamayacağı gibi alacaklı da alacağının tamamını tahsil edemeyecektir.

Her ne kadar kanunen, kıymet takdiri yapıldığı tarihin esas alınması gerekirse de kıymet takdirinin kesinleşmesi sürecinde, malın değerindeki artışın ve azalışın en düşük seviyede tutularak bedel tespiti yapılması gerekir. Zira enflasyonun yüksek olduğu, sürecin uzun sürdüğü bu durumda, borçlunun mahcuz malının değeri de piyasa koşullarına göre hızla düşmektedir. Kanun'daki iki yıllık sınırlama, kamu yararına dayanmadığı gibi mülkiyet hakkının özünü de zedeleyecek niteliktedir¹⁴⁹.

Nitekim Anayasa Mahkemesi, kamulaştırma davaları özelinde, değer kaybının tam olarak karşılanamaması ya da gerçek değerın taşınmaz sahibine ödenmemiş olması sebeplerini dayanak göstererek devletin taraf menfaatini gözetmemesini, devlet ile kişi arasında adilane bir dengein kurulamamasını, Anayasa'nın "ölçülülük" ilkesine aykırı bulmuştur¹⁵⁰.

Öte yandan özel hukukta "olağanüstü hâl" kavramı ve bunun sözleşmeye etkisi, borçlar hukukunda da karşılığını "emprevizyon kuramı" olarak bulmaktadır¹⁵¹. Nitekim sözleşme akdedildiği sırada mevcut bulunan şartlar, sonradan edimler arasındaki dengeyi aşırı derece bozan savaş, ekonomik kriz, enflasyon, devalüasyon veya paranın değerinin önemli ölçüde değer kaybetmesi gibi olağanüstü hâllerde, sözleşmeye bağlılık ile sözleşme adaleti ilkeleri arasında bir çelişki ortaya çıkar ve artık sözleşmeye bağlılık, hakkaniyet ve dürüstlük kuralına (TMK m. 2, 2) aykırı bir durum yaratabilir. Sözleşmedeki şartların olağanüstü ölçüde değişmesi neticesinde, hâkimin adalet ve dürüstlük ilkeleri uyarınca sözleşmeyi olağanüstü koşullara uyarlaması gerekir¹⁵².

¹⁴⁷ BAUER / STAEHELIN, s. 138, Rn. 10; BAUMBACH / LAUTERBACH / ALBERS / HARTMANN, s. 2289, Rn. 3; THOMAS / PUTZO, s. 1105, Rn. 2.

¹⁴⁸ AYM, Mehmet Akdoğan ve diğerleri, B. No: 2013/817, T. 19.12.2013, § 59, (www.kararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr, ET: 20.03.2023).

¹⁴⁹ "Mülkiyet hakkını kayıttayan bir kanun hükmünün Anayasaya aykırı olması için, sınırlamanın kamu yararına dayanmaması veya dayanasa dahi mülkiyet hakkının özünü zedeleyecek nitelikte olması gerekir". Bkz. AYM, T. 18.12.1964, E. 1964/32, K. 1964/63.

¹⁵⁰ AYM, Tanrıverdi, B. No: 2012/1313, T. 06.03.2014, § 53 (www.kararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr, ET: 20.03.2023).

¹⁵¹ TEKİNAY, Selahattin Sulhi / AKMAN, Sermet / BURCUOĞLU, Haluk / ALTOP, Atilla: *Tekinay Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 7. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1993, s. 1005.

¹⁵² Bkz. GÜRİSOY, Kemal Tahir: *Hususi Hukukta Clausula Rebus Sic Stantibus, Emprevizyon Nazariyesi*, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara, 1950, s. 50 vd.; BURCUOĞLU, Haluk: *Hukukta Beklenmeyen Hal ve Uyarlama*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1995, s. 4 vd.; KAPLAN, İbrahim: *Hâkimin Sözleşmeye Müdahalesi, (Sözleşmenin Yorumu, Sözleşmenin Tamamlanması, Sözleşmenin Değişen Hal ve Şartlara Uyarlanması)*, 3. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2013, s. 113 vd. Aynı yönde bkz. Yargıtay, HGK, T. 01.07.1992, E. 1992/13-360, K. 1992/425 (www.e-uyar.com, ET: 12.03.2023).

Borçlar hukukunda borcun ifasını güçleştiren olağanüstü hâllerde sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması sebepleri, aynı şekilde, iki yıllık süre dolmadan yeniden kıymet takdiri yapılabilmesi için de geçerli sayılabilir. Ayrıca 7418 sayılı Kanun¹⁵³ ile İcra ve İflâs Kanunu'nun 114. maddesine ilave edilen fıkra ile “*Parasal limitler olağanüstü hâllerde Adalet Bakanlığının teklifi üzerine Cumhurbaşkanlığı kararı ile güncellenebilir*” hükmü getirilmiştir. Böylelikle, malın toplam muhammen bedelinin değişen ekonomik koşullar göz önünde bulundurularak artırılabilmesi veya azaltılabileceği düzenlenmiştir. Yapılan bu değişiklik ile dahi ekonomik kriz, enflasyon veya devalüasyon ortamında satış süreci ile ilgili hak kayıplarının önüne geçilmek istendiği görülmektedir.

Nitekim mahcuz malın kıymet takdirinin yapılmasından itibaren iki yıl geçmeden, söz konusu malın değeri o dönem içinde enflasyon sebebiyle ciddi bir artış göstermiş olabilir. Ne var ki Kanun'un 128/a maddesi uyarınca, o mala iki yıllık süre içinde yeniden kıymet takdiri yapılamayacağı için artırma, dönemin koşullarına göre düşük bir bedel üzerinden başlayacaktır. Mahcuz malın gerçek değeri, “ölçülülük” prensibi çerçevesinde değerlendirildiğinde, malın satış bedeli, borçlunun takip borcunun oldukça altında bir bedeli karşılayabilir. Bu nedenle mahcuz malın gerçek değerinin, enflasyona bağlı olarak iki yıllık süre dolmadan, yeniden takdir edilmesi yerinde olacaktır. Zira taraf menfaatindeki denge gözetildiğinde, ortaya çıkabilecek mağduriyetin önüne geçmenin yolu ancak yeniden kıymet takdiri yapılmasıdır.

Enflasyon ve buna bağlı olarak oluşan döviz kuru, mevduat faizi oranlarının malın değerinin çok üstünde gerçekleşmesi, borçlunun süresinde borcunu ödememesi ve bu sebeple de zarara uğraması sonucunu doğurur. Kanun'un 128/a, 2 maddesi, borçlu zararına sonuçlar doğurmak suretiyle ekonomik ve sosyal yaşamı olumsuz yönde etkilemekte ve hukuk devleti ilkesini zedelemektedir¹⁵⁴. Mülkiyet hakkı kapsamında, mahcuz malın değer kaybının önlenmesine dair Kanun'un 128/a, 2 maddesinde yasal bir düzenlemenin acilen yapılması yerinde olacaktır.

Devletin, mülkiyet hakkına müdahale etmeme yanında, özel kişiler arasındaki uyuşmazlıkların çözümü için etkin hukuki mekanizmalar oluşturmak da pozitif yükümlülükleri arasında yer alır. Bu bağlamda, değer kayıplarının giderilmesine ilişkin tedbirlerin alınmaması, ekonomik hayatı ve kamu düzenini bozucu etkilere yol açmaktadır¹⁵⁵.

TÜİK verilerine göre ülkemizde 2020 yılında yıllık enflasyon %14,60, 2021 yılında %36,08, 2022 yılında %64,27 ve 2023 yılının Mart ayı için %50,51 düzeyinde gerçekleşmiştir¹⁵⁶. ENAG ise ülkemizde 2020 yılında yıllık enflasyonun %36,72, 2021 yılında %82,81, 2022 yılında %137,55 ve 2023 yılının Mart ayı için %112,51 olduğunu açıklamıştır¹⁵⁷. Bu verilere göre mahcuz malın 2022 yılının Mart ayında yapılan kıymet takdirindeki değeri ile 2023 yılının Mart ayındaki piyasa değeri arasında %50,51 fark bulunmaktadır. Nitekim mahcuz malın, ortalama bir yıllık süre zarfında satıldığı düşünüldüğünde, İİK m. 128/a, 2 uyarınca yeniden de kıymet takdiri yapılamayacağından, o mal TÜİK verilerine göre %50,51 değer kaybetmektedir.

Değer kaybının önlenmesi sebebiyle ve “ölçülülük” ilkesi çerçevesinde, iki yıllık süre dolmadan yeniden bir kıymet takdiri yapılması gerekir. Zira enflasyon farkına bağlı değer kaybı, kişinin mülkiyet hakkının korunması ile taraf menfaati arasında olması gereken adil dengeyi bozmaktadır¹⁵⁸. Bu sebeple takdir edilen kıymetlerin, enflasyonun etkilerinden arındırılarak güncelleştirilmesi ve takdir tarihi ile

¹⁵³ 18.10.2022 tarihli ve 31987 sayılı Resmî Gazete.

¹⁵⁴ DUMAN, Özgür: “Enflasyon Karşısında Para Alacaklarının Korunması ve Mülkiyet Hakkı”, *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi*, 2018, Cilt 6, Sayı 12, s. 439.

¹⁵⁵ DUMAN, s. 455.

¹⁵⁶ <https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/TR/TCMB+TR/Main+Menu/Istatistikler/Enflasyon+Verileri/Tuketici+Fiyatları> (ET: 03.04.2023).

¹⁵⁷ www.data.tuik.gov.tr (ET: 03.04.2023).

¹⁵⁸ Benzer yönde bkz. AYM, *Özgül Tan ve Diğerleri*, B. No: 2013/9499, T. 24.06.2015, § 61 (<http://www.kararlaryeni.anayasa.gov.tr/BireyselKarar/Content/c2c2636b-a52f-4585-b534-3cd706cfcd38?wordsOnly=False>, ET: 03.04.2023).

malın satış tarihi arasında geçen süredeki hissedilir değer kaybı göz önünde bulundurularak, iki yıllık süre dolmamış olsa dahi yeniden kıymet takdiri yapılması gerektiği kanaatindeyiz¹⁵⁹. Öte yandan, yukarıda da bahsedildiği üzere, doğal afetler ve imar durumundaki çok önemli değişiklikler meydana getiren benzer hâllerde iki yıllık süre dolmadan yeniden kıymet takdiri istenebilir (İİK m. 128/a, 2). Ancak söz konusu fıkraya göre enflasyon, iki yıl dolmadan yeniden kıymet takdiri yapılabilmesinin istisnalarından biri olarak açıkça sayılmış olmasa da konunun mülkiyet hakkı (AY m. 35) kapsamında ele alınması ve Kanun'daki hükmün, üst norm olan Anayasa'ya uygun olarak yorumlanması yerinde olacaktır.

Elbette burada üzerinde durulması gereken bir diğer mesele de enflasyonun varlığının, hangi şartlar altında yeniden kıymet takdiri yapılması bakımından kabul edilebilir olduğunun tespitidir. Zira enflasyon sebebiyle iki yıllık süre dolmadan yeniden kıymet takdiri yapılabilmesi için bazı şartlar aranmalıdır. Aksi takdirde, enflasyon sebebiyle sürekli yeniden kıymet takdiri yapılması, şüphesiz satış sürecini uzatacağından mülkiyet hakkının korunması sağlanırken diğer taraftan hakkın kötüye kullanılmasının (TMK m. 2) da önüne geçilmelidir. Bu bağlamda, ülkemizdeki aylık enflasyon oranlarının son üç aylık periyotta seyri dikkate alındığında, aylık enflasyon oranları toplamının (bileşik faiz üzerinden kümülatif olarak) %10'un üzerinde olmasının, enflasyon sebebiyle yeniden kıymet takdiri yapılması için yeterli olacağı kanaatindeyiz. Burada kıymet takdirinin yapıldığı andan en az üç ay, en fazla ise bir yıl geriye dönük enflasyon oranının hesaplanması yerinde olacaktır. Örneğin ülkemizde 2023 yılının ilk üç ayında aylık enflasyon oranları, Ocak ayında %6,65, Şubat ayında %3,15 ve Mart ayında ise %2,29 olarak açıklanmıştır¹⁶⁰. Üç aylık enflasyon oranı, bileşik faiz üzerinden kümülatif olarak toplam %11,252 olup toplam üç aylık artış, %10'un üzerinde görüldüğünden, iki yıl dolmamış olsa dahi, yeniden kıymet takdiri yapılması gerekir.

Nitekim Alman hukukunda da malın değer artışı, yeniden kıymet takdiri yapılması sebebi olarak kabul edilmiş ve taşınmazın değerinde yaklaşık %10 oranında bir artışın varlığı, yeniden kıymet takdiri yapılması için geçerli bir sebep olarak görülmüştür¹⁶¹.

Son tahlilde, güvence altında olan bir hakkın mevcudiyetine rağmen sınırlarının belirsizliği, elbette bu hakkın ne şekilde korunacağı sorusunu gündeme getirmektedir. Malın satılması aşamasına kadar geçen süre zarfında, malın gerçek değerinin enflasyon karşısında kayba uğramaması, yani değer kaybının önlenmesi ve mülkiyet hakkının korunması amacıyla, enflasyonun iki yıllık sürenin istisnası olarak görülmesi gerekir. Öte yandan yargılama süresince enflasyon sebebiyle malda oluşan değer kaybı sebebiyle, iki yıllık süre dolmadan yeniden kıymet takdiri yapılmasına yönelik talepler, Kanun'da bu yönde bir istisnai hüküm bulunmadığı gerekçesiyle mahkemece reddedilmemeli ve Anayasa Mahkemesi kararları doğrultusunda bu taleplerin kabulü yönünde karar verilmelidir.

SONUÇ

İcra hukukunda, haciz ve satış aşamalarında olmak üzere, farklı amaçlar ve menfaatler doğrultusunda kıymet takdiri yapılması öngörülmüştür. Haciz aşamasında takip konusu alacak, faiz ve takip masraflarını karşılayabilecek malların haczedilip haczedilmediğinin tespit edilerek eksik veya aşkın haczin önüne geçmek amacıyla kıymet takdiri yapılırken, satış aşamasında kıymet takdiri, satışın en az hangi bedel üzerinden yapılacağına belirlenmesi amacını taşımaktadır. Öte yandan malın gerçek değerinin belirlenmesi ve bu değer üzerinden satılması; alacaklının alacağını tam olarak tahsil edebilmesi, borçlunun borcunu tam olarak ödeyebilmesi ve mal üzerinde sınırlı aynî hak sahipleri veya rehin veren üçüncü kişilerin haklarının korunabilmesi açısından büyük bir önemi haizdir.

¹⁵⁹ Öğretide bazı yazarlar, ekonomik kriz olması hâlinde iki yıl dolmadan yeniden kıymet takdiri yapılabileceği görüşündedir. Bkz. COŞKUN, Mahmut: *Açıklamalı-İçtihatlı İcra ve İflâs Kanunu*, Cilt 2, 5. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2016, s. 2595; BORAN GÜNEY-SU, *Kıymet Takdiri*, s. 213; AŞIK / ORUÇ / TOK / SAÇAR, s. 274.

¹⁶⁰ <https://data.tuik.gov.tr/Kategori/GetKategori?p=Enflasyon-ve-Fiyat-106> (ET: 03.04.2023).

¹⁶¹ ZELLER / STÖBER, § 74a, Rn. 7.20; KNESS, s. 82.

İcra dairesince yapılan veya bilirkişiye yaptırılan kıymet takdirine karşı, takibin taraflarından biri, bazen sırf satışı geciktirmek amacıyla kötü niyetli olarak, şikâyet yoluna başvurmakta ve bu durum kıymet takdirinin kesinleşmesi sürecini de uzatmaktadır. Nitekim tarafların şikâyet yoluna başvurmaları, malın satılması sürecinin uzamasına, buna bağlı olarak da borçlunun borcunu geç ödemesine ve alacaklının da alacağına geç ulaşmasına sebep olmaktadır. Özellikle sicile kayıtlı mallarda, önce icra dairesince bilirkişiye yaptırılan kıymet takdirine şikâyet edilmesi, sonrasında ise bir kez de icra mahkemesinde bilirkişiye başvurularak aynı mal için icra dairesinin kıymet takdirinin doğruluğunun tespit edilmesi, takibin makul süre içinde yürütülmesini engellediği gibi gereksiz gider yapılmasına da sebep olmaktadır. Taraf menfaati de göz önünde bulundurulduğunda, sicile kayıtlı malların kıymet takdirinin doğrudan icra mahkemesi tarafından yaptırılarak kesin olarak karara bağlanması, kıymet takdirinin daha kısa süre içinde kesinleşmesini sağlayacağı gibi takip ekonomisine de hizmet edecektir.

Öte yandan kıymet takdirine şikâyet neticesinde, icra mahkemesince atanan bilirkişinin görev alanının doğru bir şekilde belirlenmesi ve bilirkişinin raporunu hazırlaması için verilen süre noktasında hassas davranılması, şikâyet yargılamasının daha kısa sürede sonlandırılması için önem taşımaktadır.

Öğretide, kıymet takdirine karşı kanun yoluna başvurulabilmesi gerektiği ifade edilmekte ise de gerek satış sürecinin uzamaması gerek kıymet takdirinin çözümlenmesi hususunda hukuki bilgiden ziyade özel ve teknik bilgiye ihtiyaç duyulması sebebiyle, icra mahkemesinin kıymet takdirine ilişkin verdiği kararların kesin olmasının yerinde olduğu kanaatindeyiz.

Satış aşamasında kıymet takdirine karşı şikâyet imkânını ve şikâyet süresinin başlangıcı ile yetkili ve görevli mahkemeyi düzenleyen İİK m. 128/a hükmü, her ne kadar “Taşınmazların satışı” başlığı altında düzenlenmiş olsa da, söz konusu düzenlemenin taşınırın satışı açısından da kıyasen uygulanması gerekir. Bu sebeple İİK’nın 128/a hükmünün taşınırın satışı açısından da uygulanacağına ilişkin olarak Kanun’da açık bir düzenleme yapılması, bu konuya ilişkin tereddütleri de ortadan kaldıracaktır.

Satış aşamasında yapılan kıymet takdirine karşı şikâyetin, aynı zamanda ihalenin feshi yoluna başvuru sebebi sayılması, kanunun dolanılması yoluyla kıymet takdirine şikâyet üzerine verilen kararın kesin olmasının niteliğini bertaraf etmektedir. Yargı kararları ile taraflara bu imkânın tanınması, açık bir şekilde hukuki belirlilik ve takip ekonomisi ilkesine aykırılık teşkil etmektedir. Nihayetinde Kanun’da kıymet takdirine ilişkin şikâyetin kesin olması ile amaçlanan sonuç göz önünde bulundurulduğunda, kıymet takdirine ilişkin yapılan incelemenin aynı zamanda ihalenin feshi sebebi sayılmaması gerekir.

Kanun’da, kesinleşen kıymet takdirinin yapıldığı tarihten itibaren iki yıl geçmedikçe yeniden kıymet takdiri istenemeyeceği hüküm altına alınmıştır. Ancak bu süre, yapılan kıymet takdirinin geçerlik süresi olmayıp iki yıldan sonra malın değerinde, çeşitli sebeplerle değişiklikler ortaya çıkması hâlinde, yeniden kıymet takdiri yapılması pekâlâ mümkündür.

Kıymet takdirine ilişkin bu sürenin, ülkemizdeki ekonomik gelişmeler dâhilinde uzun bir süre olması ve buna bağlı olarak paradaki değer kaybı sebebiyle, ekonomik anlamda taraf menfaatine aykırı bir durum ortaya çıkabileceğinden, kıymet takdirinin iki yıl geçmedikçe yeniden yapılamayacağına ilişkin hükmün “bir yıl” olarak değiştirilmesi gerektiği kanaatindeyiz.

İki yıllık sürenin başlama tarihinin belirlenmesi de önemli bir meseledir. İki yıllık süre, kıymet takdirine karşı başvuru şikâyet talebinin reddedilmesi veya şikâyet neticesinde kıymet takdiri bedelinin icra dairesinin yaptığı kıymet takdiri ile aynı çıkması hâlinde, icra dairesince belirlenen tarihten itibaren başlar. Ancak icra mahkemesince yaptırılan kıymet takdiri, icra memurunun yaptığı kıymet takdirinden farklı çıkmışsa iki yıllık sürenin, öğretideki görüşlerin ve yargı kararlarının aksine, icra mahkemesince keşif incelemesinin veya bilirkişi değerlendirilmesinin yapıldığı tarihin iki yıllık sürenin başlangıç tarihi olarak kabulünün mümkün olmadığı kanaatindeyiz. Zira malın, kıymet takdirinin yapıldığı tarihteki değeri ile kıymet takdirine şikâyet neticesindeki değeri, zamana ve ekonomik dalgalanmalara bağlı olarak değişiklik gösterebileceğinden, malın değerinin icra dairesince takdir edildiği tarih itibarıyla gerçeğe uygun olup olmadığı denetlenmekte olup icra mahkemesinin kararı ile yeni bir değer belirlenmemektedir.

Kanun'un 128/a maddesinin 2. fıkrasındaki, doğal afetler ve imar durumundaki çok önemli değişiklikler meydana getiren benzer hâllerde yeniden kıymet takdiri istenebileceğine ilişkin istisnai hâllerden ilki, "doğal afetler"dir. Ancak insanların da sebep olduğu afetler, bir doğal afet olmadığından, Kanun'da iki yıl dolmadan yeniden kıymet takdiri yapılmasının sebeplerinden "doğal afetler" ifadesi yerine daha genel anlamda "afetler" ifadesinin kullanılması, maddenin amacına daha iyi hizmet edecektir. Öte yandan bir düzeltmenin de "imar durumundaki değişiklikler" açısından yapılması yerinde olacaktır. Zira taşınmazın kıymeti belirlendikten sonra o malla ilgili doğrudan veya dolaylı ortaya çıkan çok önemli değişiklikler, şüphesiz o malın değerinde de önemli değişikliğe yol açacağından, Kanun'da bu iki yıllık süreye istisnai hâlin imar durumundaki değişiklik ile sınırlanmaması ve imar durumundaki değişikliği de kapsayacak şekilde daha geniş anlamda "malın değerinde ortaya çıkan önemli değişiklik" ifadesinin kullanılmasının, maddenin amacına daha iyi hizmet edeceği kanaatindeyiz.

İlk etapta, taşınmaz mallara özgü olarak tasarlanarak düzenlendiği izlenimini veren, İcra ve İflâs Kanunu'nun 128/a maddesinin ikinci fıkrası, doğal afetler ve imar durumundaki çok önemli değişiklikler meydana getiren benzer hâllerde yeniden kıymet takdiri istenebileceğini hüküm altına almıştır. Lafzî yorum yoluyla, "benzer hâller" ifadesinin, esasen, mahcuz maldaki imar durumunda çok önemli değişiklikler meydana getirilmesine özgü olduğu görülecektir. Zira söz konusu düzenleme, "doğal afetler, imar durumundaki çok önemli değişiklikler ve benzer hâllerde yeniden kıymet takdiri istenebilir" şeklinde değildir. Bu sebeple Kanun'daki düzenleme gereği, mahcuz malda çok önemli değişiklik meydana getiren her hâlin, aslında istisna olarak sayılamayacağı ve mevcut düzenlemedeki istisnai hâllerin sadece doğal afet ve imar durumunda çok önemli değişiklik meydana getiren benzer hâl ile sınırlı olduğu sonucuna ulaşılmaktadır.

Kanun'un amacı ve somut olay adaleti esas alındığında, 128/a maddesindeki istisnai hâller bakımından maddede yeni bir düzenleme yapılması yerinde olacaktır. Zira Kanun'da sayılan bu iki istisnai hâlden başka; ekonomik krizler, enflasyon, devalüasyon, paranın değerinin önemli ölçüde düşmesi gibi olağanüstü ekonomik değişiklikler ile taşınmazın kendisinde değil ancak çevresinde ortaya çıkan olumlu değişiklik (örneğin taşınmazın bulunduğu mahallin olumlu yönde gelişmesi), iki yıllık süre açısından istisna olarak kabul edilmelidir.

Enflasyon ve buna bağlı olarak oluşan döviz kuru, mevduat faizi oranlarının malın değerinin çok üstünde gerçekleşmesi, borçlunun süresinde borcunu ödememesi ve bu sebeple de zarara uğraması sonucunu doğurur. Takdir edilen kıymetlerin, enflasyonun etkilerinden arındırılarak güncelleştirilmesi ve takdir tarihi ile malın satış tarihi arasında geçen süredeki hissedilir değer kaybı göz önünde bulundurulmalıdır. Bu sebeple enflasyon, iki yıl dolmadan yeniden kıymet takdiri yapılabilmesinin istisnalarından biri olarak açıkça sayılmış olmasa da konunun mülkiyet hakkı kapsamında ele alınması ve ilgili hükmün üst norm olan Anayasa'ya uygun olarak yorumlanması yerinde olacaktır.

KAYNAKÇA

- Adli Sicil ve İstatistik Genel Müdürlüğü, *Adli İstatistikler*, Ankara, 2021.
- AKIŞ, Ercüment: “Belediyenin İmar Planını Değiştirmesi ve Hukuki Sonuçları”, *Çağdaş Yerel Yönetimler Dergisi*, 1997, Cilt 6, Sayı 4, s. 45-51.
- AKİL, Cenk: “İcra Hukukunda Mükellefiyetler Listesi”, *Prof. Dr. Ramazan Arslan’a Armağan, Cilt I*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2015, s. 123-174.
- AKİL, Cenk: “Yargıtay Kararları Işığında Tasarrufun İptali Davası Bağlamında Aciz Belgesi”, *Ankara Barosu Dergisi*, 2014, Sayı 3, s. 159-201.
- AMONN, Kurt / WALTHER, Fridolin: *Grundriss des Schuldbetreibungs- und Konkursrecht*, 9. Baskı, Stämpfli Verlag, Bern, 2013.
- ANSAY, Sabri Şakir: *Hukuk İcra ve İflâs Usulleri*, 5. Baskı, İstiklal Matbaası, Ankara, 1960.
- ARSLAN, Ramazan / YILMAZ, Ejder / TAŞPINAR AYVAZ, Sema / HANAĞASI, Emel: *İcra ve İflâs Hukuku*, 6. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2020.
- ARSLANDOĞAN, Birce: “İcra ve İflâs Hukukunda Covid-19 Sebebiyle Sürelerin Durmasına İlişkin Düzenlemelerin Kıymet Takdiri Süresine Etkisi”, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 2021, Cilt 27, Sayı 2, s. 1447-1461.
- ASLAN, Elif Kısmet: *İcra ve İflâs Hukukunda Taşınmaz Malların Açık Artırma Yolu ile Paraya Çevrilmesi*, Güncel Yayınevi, İzmir, 2004.
- AŞIK, İbrahim / ORUÇ, Yakup / TOK, Ozan / SAÇAR, Ömer Faruk: *İcra ve İflâs Hukuku*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2022.
- ATAAY, Aytekin: *Medeni Hukukun Genel Teorisi*, 3. Baskı, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1980.
- ATALI, Murat / ERMENEK, İbrahim / ERDOĞAN, Ersin: *İcra ve İflâs Hukuku*, 6. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2022.
- ATALI, Murat: “Taşınmazların Paraya Çevrilmesinde Kıymet Takdiri ile İhale Kararı Arasındaki Süre ve Bunun İhale Kararına Etkisi”, *Prof. Dr. Selçuk Öztekin’e Armağan*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2022, s. 371-387.
- BAUER, Thomas / STAEHELIN, Daniel: *Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs*, 2. Baskı, Helbing Lichtenhahn Verlag, Basel, 2017.
- BAUMBACH, Adolf / LAUTERBACH, Wolfgang / ALBERS, Jan / HARTMANN, Peter: *Zivilprozessordnung*, 72. Baskı, C.H. Beck Verlag, München, 2014.
- BELGESAY, M. Reşit: *İcra ve İflâs Hukuku, Cilt I, İcra*, Marifet Basımevi, İstanbul, 1945.
- BELGESAY, M. Reşit: *İcra ve İflâs Kanunu Şerhi*, 4. Baskı, Sıralar Matbaası, İstanbul, 1954 (Şerh).
- BERKİN, M. Necmeddin: *Tatbikatçılara İcra Hukuku Rehberi*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1979.
- BERKİN, M. Necmeddin: *İcra Hukuku Dersleri*, 2. Baskı, Hamle Matbaası, İstanbul, 1969.
- BORAN GÜNEYSU, Nilüfer: “İcra Hukukunda Aşkın Haciz”, *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2016, Cilt 20, Sayı 4, s. 25-60.
- BORAN GÜNEYSU, Nilüfer: *İcra Hukukunda Taşınmazların Kıymet Takdiri*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2020 (Kıymet Takdiri).
- BURCUOĞLU, Haluk: *Hukukta Beklenmeyen Hal ve Uyarlama*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1995.
- COSKUN, Mahmut: *Açıklamalı-İçtihatlı İcra ve İflâs Kanunu, Cilt 2*, 5. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2016.
- ÇELİKOĞLU, Cengiz Topel: *İcra Dairesi Kararı*, Ekin Yayınevi, Bursa, 2017.
- ÇİFTÇİ, Pınar: *İcra Hukukunda Menfaat Dengesi*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2010.
- ÇOLAK, Nusret İlker / ÖNGÖREN, Gürsel: *İmar Planları, İmar Uygulamaları ve İptal Davaları*, 2. Baskı, Öngören Hukuk Yayınları, İstanbul, 2014.

- DELİDUMAN, Seyithan: “Muvakkat Borç Ödemeden Aciz Belgesi”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 1998, Sayı 3, s. 1077-1087.
- DÖNMEZ, R. Murat: “Mükellefiyetler Listesi (İİK Madde 128/1)”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 2006, Sayı 64, s. 368-382.
- DÖNMEZ, R. Murat: *İcra ve İflâs Hukukunda Taşınmaz Malların Paraya Çevrilmesi*, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2010 (Taşınmaz Mal).
- DUMAN, Özgür: “Enflasyon Karşısında Para Alacaklarının Korunması ve Mülkiyet Hakkı”, *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi*, 2018, Cilt 6, Sayı 12, s. 401-462.
- EDİS, Seyfullah: *Medeni Hukuka Giriş ve Başlangıç Hükümleri*, 3. Baskı, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara, 1987.
- EKECİK, Şükran: “Yargıtay Kararlarında Kıymet Takdirine Şikâyetin İcra Mahkemesince Reddinin İhalenin Feshi Davasında Fesih Sebebi Olarak Görülmesi”, *Medeni Usul ve İcra-İflâs Hukuku Dergisi*, 2012, Cilt 8, Sayı 21, s. 27-42.
- GEMALMAZ, Burak: *Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinde Mülkiyet Hakkı*, 2. Baskı, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2017.
- GÖRGÜN, L. Şanal / BÖRÜ, Levent / KODAKOĞLU, Mehmet: *İcra ve İflâs Hukuku*, 3. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2022.
- GÜRSOY, Kemal Tahir: *Hususi Hukukta Clausula Rebus Sic Stantibus, Emprevizyon Nazariyesi*, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara, 1950.
- İŞIKTAÇ, Yasemin / METİN, Sevtap: *Hukuk Metodolojisi*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2003.
- İNCEYOL, Yaşar: “Uygulama İmar Planı Tadilatlarında Plan Değişikliği Ölçütlerine Uygunluğun Araştırılması”, *Gümüşhane Üniversitesi Fen Bilimleri Dergisi*, 2021, Sayı 11/4, s. 1324-1339.
- KAPLAN, İbrahim: *Hâkimin Sözleşmeye Müdahalesi, (Sözleşmenin Yorumu, Sözleşmenin Tamamlanması, Sözleşmenin Değişen Hal ve Şartlara Uyarlanması)*, 3. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2013.
- KIRCA, Çiğdem: “Örtülü (Gizli) Boşluk ve Bu Boşluğun Doldurulması Yöntemi Olarak Amaca Uygun Sınırlama (Teleologische Reduktion)”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2001, Cilt 50, Sayı 1, s. 91-119.
- KNEES, Klaus-Niels: *Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung: Der Vollstreckungsablauf von der Verfahrensordnung bis zur Erlösverteilung*, Gruyter, Walter de GmbH Verlag, Berlin, 2013.
- KODAKOĞLU, Mehmet: “İcra ve İflâs Hukukunda İhale Bedelinin Nemalandırılması”, *Medeni Usul ve İcra-İflâs Hukuku Dergisi*, 2021, Cilt 17, Sayı 49, s. 527-570.
- KURU, Baki: *İcra ve İflâs Hukuku El Kitabı*, 2. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2013 (El Kitabı).
- KURU, Baki: *İcra ve İflâs Hukuku, Cilt II*, Evrim Dağıtım, İstanbul, 1990 (C. II).
- MUŞUL, Timuçin: *İcra ve İflâs Hukuku Esasları*, 6. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2017.
- MUŞUL, Timuçin: *İcra ve İflâs Hukukunda; İhale ve İhalenin Feshi*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2016 (İhalenin Feshi).
- NAMLI, Mert: *İcra Hukukunda Taşınmaz Malların Haczi ve Paraya Çevrilmesi*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2019.
- OSKAY, Mustafa / KOÇAK, Coşkun / DEYNEKLİ, Adnan / DOĞAN, Ayhan: *İİK Şerhi (Madde 100-176/b)*, Cilt 3, Turhan Kitabevi, Ankara, 2007.
- ÖZBEK, Mustafa Serdar: *Avrupa Birliği ve Türk Hukukunda İlamlı İcranın Etkinliği*, 3. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2016.
- ÖZEKES, Muhammet: “Yeni Bir İcra Sistemi Önerisi”, *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2009, Cilt 11, Prof. Dr. Bilge Umar’a Armağan Özel Sayısı, s. 921-940.
- ÖZEKES, Muhammet: *İcra Hukukunda Temel Haklar ve İlkeler*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2009 (İlkeler).

- ÖZTAN, Bilge / ÖZTAN, Fırat: “İlga, Boşluk, Birlikte Yürürlükte Olma Kavramları Açısından Medeni Kanun’un 24/a-III’üncü Maddesi Karşısında Medeni Kanun’un 85/II’inci Maddesinin Durumu”, *Prof. Dr. Jale G. Akipek’e Armağan*, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Konya, 1991, s. 245-262.
- PEKCANITEZ, Hakan / ATALAY, Oğuz / SUNGURTEKİN-ÖZKAN, Meral / ÖZEKES, Muhammet: *İcra ve İflâs Hukuku*, 7. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2020.
- PEKCANITEZ, Hakan / SİMİL, Cemil: *İcra-İflâs Hukukunda Şikâyet*, 2. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2017.
- PEKCANITEZ, Hakan: “4949 Sayılı Kanun’la, İcra Hukukunda Yapılan Değişikliklerin Değerlendirilmesi”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 2003, Sayı 49, s. 137-158.
- POSTACIOĞLU, İlhan E.: *İcra Hukuku Esasları*, 3. Baskı, Formül Matbaası, İstanbul, 1982.
- PRUTTING, Hanns / GEHRLEIN, Markus: *ZPO Kommentar*, 4. Baskı, Luchterhand-Fachverlag, Köln, 2012.
- STAEHELIN, Adrian / BAUER, Thomas / STAEHELIN, Daniel: *Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs I, Art 1-158 SchKG*, 2. Baskı, Helbing Lichtenhahn Verlag, Basel, 2010.
- TEKİNAY, Selahattin Sulhi / AKMAN, Sermet / BURCUOĞLU, Haluk / ALTOP, Atilla: *Tekinay Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 7. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1993.
- THOMAS, Heinz / PUTZO, Hans: *Zivilprozessordnung*, 31. Baskı, C.H. Beck Verlag, München, 2010.
- UMAR, Bilge: “Son 4949 Sayılı Yasa ile Getirilen İİK Değişikliklerinin Sınıfsal İdeolojisi Yönünden Eleştirisi”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 2004, Sayı 50, s. 85-96.
- UYAR, Talih: “4949 Sayılı ve 17.07.2003 Tarihli ‘İcra ve İflâs Kanunu’nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’un Getirdiği Yenilikler”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 2003, Sayı 49, s. 159-221 (Yenilikler).
- UYAR, Talih: “Satışa Konu Taşınmazın İhaleden Önce; Kentsel Dönüşüm’den Yararlanı Duruma Gelmesi Halinde, İhaleden Önce Bu Taşınmaza Yeniden Kıymet Takdiri Yapılması (İİK. m. 128a/III) Gerekir Mi? Takip Konusu İpotekle Temin Edilmiş Kredi Borcunun, Borçlu Dışında (Yerine) Başka Bir Kişi Tarafından Ödenmesi Halinde, Alacaklının Alacağı Sona Ermiş ‘TBK. m. 83’ Olur Mu?” (www.e-uyar.com, ET: 18.03.2023).
- ÜNSAL, Erdal: *İktisada Giriş*, 2. Baskı, İmaj Yayıncılık, Ankara, 2010.
- ÜSTÜNDAĞ, Saim: *İcra Hukukunun Esasları*, 8. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2004.
- ÜSTÜNDAĞ, Saim: *İcra ve İflâs Kanunu’nun Dünü ve Bugünü*, Evrim Kitabevi, İstanbul, 1990.
- YILDIRIM, Kamil / DEREN-YILDIRIM, Nevhis: *İcra Hukuku*, 4. Baskı, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2009.
- YILMAZ, Ejder: *İcra ve İflâs Kanunu Şerhi*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2016.
- ZELLER, Friedrich / STÖBER, Kurt: *Zwangsvorteilungsgesetz*, 10. Baskı, C.H. Beck Verlag, München, 1996.
- ZOPFI, Markus: *Kurz Kommentar VZG Zur Verordnung des Bundesgerichts über die Zwangsverwertung von Grundstücken*, Stutz Medien AG Verlag, Wädenswil, 2011.