



7343 SAYILI KANUN KAPSAMINDA BORÇLUYA SATIŞ YETKİSİ VERİLMESİ*

Granting Sale Authority to the Debtor under the scope of Law Numbered 7343

Betül GÜMÜŞ KISAK*

ÖZ

7343 sayılı Kanun ile hukuk sistemimize borçluya satış yetkisi verilmesine dair düzenlemeler getirilmiştir. Getirilen değişikliklerin amacı hacizli malın satış sürecini hızlandırmak ve basitleştirmektir. Borçlu, kendisine ait hacizli malın bizzat satışını yapma yetkisine kavuşmuştur. Borçluya satış yetkisi verilmesi süreci, kıymet takdiri yapıldıktan sonra başlamaktadır. Kıymet takdirinin yapılmadığı durumlarda borçlunun da kıymet takdiri yapılmasını talep hakkı vardır. Bu sayede borçluya, cebri icra sürecini hızlı bir şekilde sonuçlandırma imkânı getirilmiştir. Satış yetkisinde belirtilen şartlara uygun şekilde borçlu, satışı gerçekleştirir. Alıcı, parayı yatırdıktan sonra ise satışın onaylanması kararı, icra mahkemesi vermektedir. Mahkemenin kabul kararı ile satılan şeyin mülkiyeti alıcıya geçer. Mahkemenin ret kararı vermesi halinde satış bedeli alıcıya iade edilir. Mahkemede yürütülen sürece alacaklıların veya haciz ilgililerinin katılması yönünde kanuni bir düzenleme yapılmamıştır. Mahkemenin yapacağı inceleme sonucunda verdiği kararlar kesindir. Kararın kesin olması hükmün denetlenmesini talep hakkına ve hak arama özgürlüğüne aykırı sonuç yaratmıştır. Borçluya satış yetkisi verilmesi suretiyle gerçekleşen satış bir cebri icra satıştır ancak cebri açık arttırmadan farklı özellikler taşımaktadır. Satışın iptal edilmesi istenildiğinde ihalenin feshi hükümleri yerine sözleşmenin geçersizliği hükümlerine başvurulur.

Anahtar Kelimeler: Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi, Satış Talebi, Alacaklı, Kıymet Takdiri, Satış Yetki Belgesi.

ABSTRACT

With the Law No. 7343, regulations have been introduced in our legal system regarding the granting of sales authorization to the debtor. The purpose of the amendments is to speed up and simplify the sale process of the seized property. The debtor has the authority to sell the seized property in person. The process of granting sales authorization to the debtor begins after the appraisal of the value. In cases where valuation is not made, the debtor has the right to demand an appraisal. In this way, the debtor has the opportunity to quickly conclude

* **Gönderi:** 18.09.2023 - **Kabul:** 10.07.2024 | **Received:** 18.09.2023 - **Accepted:** 10.07.2024.

* İcra Mahkemesi Hakimi, Adana, Türkiye ✉ betulgms06@gmail.com • ORCID 0009-0005-0525-0628.

Atıf Şekli / Cite As: GÜMÜŞ KISAK, Betül (2024). 7343 Sayılı Kanun Kapsamında Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi. ÇÜHAD, (6), 23-46.

İntihal / Plagiarism: Bu makale bir intihal engelleme yazılımı aracılığıyla denetlenmiş ve en az iki hakem incelemesinden geçmiştir. / This article has been checked via a plagiarism prevention software and reviewed by at least two referees.



Bu eser Creative Commons Atıf-GayriTicari 4.0 Uluslararası Lisansı ile lisanslanmıştır. This work is licensed under Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License.

the enforcement process. The debtor will make the sale in accordance with the conditions specified in the sales authorization. After the buyer deposits the money, the Court will decide to approve the sale. With the acceptance decision of the court, the ownership of the sold thing will pass to the buyer. In case of rejection by the court, the sale price will be returned to the buyer. There is no legal arrangement for the participation of creditors or liens in the process carried out in the court. Decisions made by the court as a result of its examination are final. The finality of the decision has created results contrary to the right to demand the review of the provision and the freedom to seek rights. The sale, which is realized by giving the authority to sell to the debtor, is a forced execution sale, but it has different characteristics from the forced auction. When canceling the sale is requested, it would be more appropriate to refer to the provisions of the invalidity of the contract instead of the provisions of the annulment of the tender.

Keywords: Authorization to Sell to the Debtor, Request for Sale, Creditor, Appraisal, Sales Authorization Certificate.

GİRİŞ

2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'na 7343 sayılı Kanun¹ ile eklenen (İİK) 111/a maddesinde, cebri icra satış türlerinden olan açık arttırma ve pazarlık usulüyle satış türüne ek olarak, borçluya satış yetkisi verilmesi düzenlenmiş, uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemek maksadıyla Borçluya Satış Yetkisi Verilmesine Dair Yönetmelik² (Yön.) yayınlanmıştır.

Hukukumuzda bu düzenlemenin getirilme amacı; açık arttırma suretiyle yapılan satışlardan sonra, ihalenin feshi aşaması ile satılan malın tescili işlemine kadar yaşanan gecikmeleri ve mağduriyetleri engellemek, borçlunun hacizli malının satışının uzun süre istenmemesi nedeniyle cebri icra tehdidi altında kalmasının önüne geçmek, malın rayiç değerinde hızlı bir şekilde satılmasını ve alacaklının alacağına bir an önce kavuşmasını sağlamaktır³. Her ne kadar cebri icra sistemi ile borçlunun mülkiyet hakkı ve alacaklının alacak hakkı arasında kanun koyucu bir denge mekanizması kurmaya çalışmış ve ihkak-ı hak yasağına uygun şekilde satışın, alacaklı tarafından değil, cebri icra organları vasıtasıyla yapılmasını düzenlemiş ise de, alacaklıya, en azından satışa katılacak uygun alıcılar bulunması konusunda borçlu ile aynı yetkinin verilmemiş olması, eşitlik ilkesine aykırı bir sonuç yaratmıştır⁴.

7343 sayılı Kanun öncesinde İİK 113. maddesinde “Vaktinden Evvel Satış” başlığı altındaki düzenleme gereğince alacaklının satış talep etmediği durumlarda borçlunun talebiyle de satışa gidilebileceği, kıymeti süratle düşen veya muhafazası masraflı malların ise alacaklının talebi olmadan da icra müdürü tarafından satışa çıkarılabileceği düzenlenmekteydi. Ancak bu durumda satış talebinin

¹ 30 Kasım 2021 tarihli 31675 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 7343 sayılı İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun.

² 28.05.2022 tarihli 31849 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan İcra ve İflâs Kanunu Uyarınca Borçluya Satış Yetkisi Verilmesine Dair Yönetmelik.

³ PEKCANITEZ, ATALAY, SUNGURTEKİN ÖZKAN, ÖZEKES, s. 231; GÜNDOĞAN, s. 76.

⁴ GÖRGÜN, BÖRÜ, KODAKOĞLU s. 237.

kabul edilebilmesi için hacizli mal üzerinde istihkak iddiasının bulunmaması, satış talebinin alacaklının menfaatini ihlal etmemesi ve gerekli masrafların da yatırılmış olması gerekmektedir⁵. Kanun, borçlunun bu düzenleme kapsamındaki satış talebini, taşınır mallarla sınırlı olarak düzenlemişse de Yargıtay, söz konusu hükmün taşınmazlar bakımından da uygulanabileceğini kabul etmektedir⁶.

Borçluya satış yetkisi verilmesi suretiyle hacizli malın satılması, taşınır ve taşınmaz mallar bakımından uygulanacak olmakla; bir özel hukuk sözleşmesi olmayıp, Kanunda aranan özel prosedürlere bağlı tutulduğundan ve satışın onaylanması ile mülkiyet alıcıya geçeceğinden, kamusal nitelikte bir cebri icra satışı olarak nitelendirilebilir⁷. Benzer yöndeki düzenlemelerin diğer hukuklarda bulunup bulunmadığına ilişkin yapılan araştırmalarda, İsviçre ve Alman hukukunda bu isimde düzenlenmiş bir cebri satış türünün bulunmadığı, İsviçre’de pazarlık suretiyle satışın, bu amaçla kullanıldığı, Fransız Hukukunda ise “anlaşmalı satış” olarak benzer bir müessesenin bulunduğu⁸ doktrinde ifade edilmektedir.

İcra ve İflas Kanunu’nun 111/a maddesinde, açıkça hacizli malın satışından bahsedilmiş olsa da doktrindeki bazı görüşler⁹ Kanundaki susmanın kasıtlı olmadığı ve amaca uygun yorum ilkesi gereği rehlin paraya çevrilmesi yoluyla yapılan takiplerde de bu düzenlemenin uygulanabileceğini savunmaktadır. Diğer bir görüşe göre ise, İİK’nın ipotekli takiplerde paraya çevirme usulünün düzenlendiği 150/g maddesinde; satılması istenen rehin hakkında İİK’nın 2/III, 93, 96, 97, 97/a, 98, 99 ve 112’den 137’nci maddeye kadar olan hükümlerin kıyas yoluyla uygulanacağı belirtilmiş ancak bu maddeye İİK 111/a maddesi eklenmemiş olduğundan ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takiplerde borçluya satış yetkisi verilemeyeceği anlamı çıkarılabilir¹⁰. Uygulamada bu yönde verilen ilk derece ve Bölge Adliye Mahkemesi kararlarında¹¹ da rehlin paraya çevrilmesi yoluyla takiplerde borçluya satış yetkisi verilemeyeceği kabul edilmiştir. Bizim de katıldığımız görüş, bu yönde olup, Kanunun kıyas yoluyla uygulaması her durumda başvurulabilecek bir araç değildir. Satışın onaylanmasına yönelik mahkeme kararlarının kesin olması sebebiyle Kanuna bağlı hareket etmek hukuki güvenlik açısından daha uygun olacaktır. Aksi halde satışın onaylanması kararları kesin olduğundan, bu kararlar hukuki denetimden geçirilmediğinden, Türkiye’nin farklı yerlerinde farklı sonuçlar doğmasına sebebiyet verecek; hukuki birliğin ve hukuki güvenliğin sağlanmasını engelleyecektir.

⁵ PEKCANITEZ, MERİÇ, s. 235.

⁶ Y 23. HD, T. 30.09.2014, E. 2013/1819, K. 2014/6058: (<https://karararama.yargitay.gov.tr/> E.T. 12.04.2024).

⁷ KALE, (<https://blog.lexpera.com.tr/icra-ve-iflas-hukukunda-online-satis> E.T. 06.04.2024).

⁸ GÜNDOĞAN, s. 48-63.

⁹ GÖRGÜN, BÖRÜ, KODAKOĞLU, s. 239; ATALI, ERMENEK, ERDOĞAN, s. 287.

¹⁰ UYAR, s. 18.

¹¹ İstanbul BAM 21. HD, T. 10/05/2022, E. 2022/1672, K. 2022/1486 (<https://www.uyap.gov.tr>, E.T. 02.05.2024); Kayseri BAM 5. HD, T. 10/05/2022, E. 2022/890, K. 2022/869, (<https://www.uyap.gov.tr>, E. T. 02.05.2024).

Borçluya satış yetkisi verilmesi yoluyla satışın yapılması, Kanunun devamında rızai satış olarak belirtilmiştir. Bu nedenle çalışmamızın devamında, borçluya satış yetkisi verilmesi kavramından, rızai satış olarak bahsedilecektir.

İİK. 111/a maddesi, 7343 sayılı Kanun ile İcra ve İflas Kanunu'na değişiklik getiren diğer maddelerinin aksine¹² 30 Kasım 2021'de yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla tüm Türkiye'de uygulanmasına başlanmış olup, Yönetmelik'in beklenmesine gerek duyulmamıştır. Bu düzenlemeden anlaşılması gereken 30 Kasım 2021 tarihinden sonra ilk kez yapılan kıymet takdir işlemlerinde veya mahcuzla ilgili yeniden yapılan kıymet takdiri işleminde rızai satışın uygulanabilecek olmasıdır¹³.

Borçlu, icra takibinin yapıldığı yer icra dairesinden satış yetkisi verilmesini talep edebilecek olup¹⁴, çalışmamızda, borçlunun, satış yapabilmek amacıyla kendisine yetki verilmesini isteyebileceği süreler, hacizli malın satılacağı bedel, mahkemece satışın onaylanması, malın alıcı adına tescil işlemleri ile önalım hakkının, tasarrufun iptali davalarının rızai satışlarda nasıl uygulanacağı incelenecektir. Bu kavramlar mevcut hukuki düzende ele alınacak, ayrıca borçluya satış yetkisi verilmesine ilişkin kurumun yabancı hukuktaki benzer örneklerine kısaca değinilecektir.

I. BORÇLUYA SATIŞ YETKİSİ VERİLMESİNDE SÜRELER

A. KIYMET TAKDİRİ YAPILMADAN ÖNCE

Kıymet takdirinin işlevi, yapıldığı zamana göre değişiklik göstermekte olup, kural olarak, malın haczi ile satışı esnasında iki kıymet takdiri vardır. Uygulamada genellikle, taşınırlar bakımından kıymet takdiri, haciz esnasında, haczedilen malların değerini tespit etmek amacıyla icra dairesi tarafından görevlendirilen alanında uzman bilirkişi marifetiyle yapılmaktadır. Taşınmazlar bakımından ise genellikle haciz konulduktan sonra alacaklının satış istemesi sonrasında taşınmazın satışa konu değerinin tespiti için kıymet takdiri aşamasına geçilmektedir¹⁵. İcra dairesi tarafından yapılan kıymet takdiri işlemi için kıymet takdirinin tebliğ edildiği ilgililer, raporun tebliğinden itibaren yedi gün içinde, raporu düzenleyen icra dairesinin bulunduğu yerdeki icra mahkemesinde şikâyette bulunabilirler.

Yönetmelik'in 6. maddesinin ikinci fıkrasında; borçlunun veya borçlu namına Tebligat Kanunu hükümlerine göre tebellüğe yetkili kimse huzurunda yapılan hacizlerde, kıymet takdirini içeren haciz tutanağının borçluya ayrıca tebliğ edilmesine gerek olmadığı düzenlenmiştir. Düzenlemeden anlaşılacağı üzere, bu durumda satış yetkisi verilmesi talebinin haciz tarihinden itibaren başlayacağı açıktır.

¹² 7343 sayılı Kanun'la İcra ve İflâs Kanunu'na (İİK) eklenen geçici madde 18 ve Çocuk Koruma Kanunu'na (ÇKK) eklenen geçici madde 2'de, 7343 sayılı Kanun'un 57. maddesine nazaran, bazı hükümler için zaman bakımından uygulamaya ilişkin farklı tarihler belirlenmiştir.

¹³ AKKAN, PEKCANITEZ, s. 272.

¹⁴ ARSLAN, YILMAZ, AYVAZ TAŞPINAR, HANAĞASI, s. 393.

¹⁵ ARSLANDOĞAN, s. 1452.

Kıymet takdirini içeren haciz işleminin, borçlunun yokluğunda yapılmış olması halinde borçluya, İİK m. 103 uyarınca “103 davetiyesi” gönderilir. Borçluya tebligattan itibaren üç gün içerisinde icra dairesine gelerek haciz tutanağını incelemesi ihtar edilir (İİK Yön. m. 45). Bu durumda borçlunun, icra dairesine geldiği ve tutanağı incelediği gün, satış yetkisi verilmesine dair yedi günlük sürenin başlangıcı sayılır¹⁶.

İİK 111/a maddesinin ilk cümlesinde borçluya, kıymet takdirinin kendisine tebliğinden itibaren yedi gün içinde haczedilen malının rızaen satışı için yetki verilmesini talep edebileceği; ancak kıymet takdiri yapılmadığı durumlarda borçlunun da kıymet takdiri yapılmasını isteyebileceği düzenlenmiştir. Borçlu, malının uzun süredir haczedilmiş ve muhafaza altına alınmış olmakla, satış aşamasına geçilmediği durumlarda, cebri icra tehdidinden kurtulmak maksadıyla, masrafını kendisi karşılamak suretiyle, kıymet takdiri yapılmasını isteyebilecektir¹⁷.

Haczedilen malın değerinin hızla düşmesi, takip sürecinde faizin işlemeye devam etmesi, muhafaza ve giderlerin süreç içinde artacağı düşünüldüğünde, borçlunun, mahcuz hakkında kıymet takdirinin yapılmasını ve malın satışını istemesinde menfaati olduğu açıktır. Kıymet takdiri yapıldıktan sonra raporun tebliğinden itibaren borçlunun, 7 gün içerisinde kendisine satış yetkisi verilmesini istemesi gerekmektedir.

B. KIYMET TAKDİRİ YAPILDIKTAN SONRA

Borçlunun, kıymet takdir raporunun kendisine tebliğinden itibaren 7 gün içinde haczedilen malı hakkında satış yetkisi verilmesi amacıyla icra müdürlüğüne başvurması gerekir. İcra müdürlüğü ise kıymet takdirinin kesinleşmesinden itibaren, borçluya, satış işlemlerini yerine getirmek üzere 15 günlük süre verir (m. 111/a, 1). İcra müdürlüğünün kıymet takdir raporunun tebliği ile borçluya satış için yetki talebinde bulunmasını bildirmesi, bu amaçla süre vermesi veya re’sen borçluya satış yetkisi vermesi mümkün değildir¹⁸.

Borçlu, satış için yetki verilmesi talebini, tebligata elverişli adresini ve iletişim bilgilerini içerir bilgileri bir dilekçe ile sunar. Borçlu kıymet takdirinin gerçeği yansıtmadığını düşünerek kıymet takdirine itiraz yoluna başvurmuş olsa dahi, satış için yetki verilmesi talebini kıymet takdirinin tebliğinden itibaren 7 gün içinde yapması gerekmektedir¹⁹. Kıymet takdiri kesinleşmeden önce, icra dairesi tarafından tespit edilmiş değere göre tarafına satış yetkisi verilmesi talebinde bulunan borçlu, kıymet takdirine itiraz edilmesi halinde, bedelin daha yüksek veya daha düşük çıkma ihtimalleri ile karşı karşıyadır. Kıymet takdirinin düşük olduğu iddiasıyla mahkemeye yapılan itiraz sonucunda hacizli malın bedeli, icra dairesinin yapmış olduğu kıymet takdirinden daha yüksek tespit edilmiş olabilir. Bu

¹⁶ YAZICI, s. 1134.

¹⁷ KALE, (<https://blog.lexpera.com.tr/icra-ve-iflas-hukukunda-online-satis> E.T. 06.04.2023).

¹⁸ GÖRGÜN, BÖRÜ, KODAKOĞLU, s. 237.

¹⁹ GÜNDOĞAN, s. 64.

durumda borçlunun, önceki düşük bedele güvenerek yapmış olduğu başvuru ile bu bedel üzerinden anlaşmış olduğu alıcıların, bedelin artması nedeniyle satıştan vazgeçme ihtimali ortaya çıkabilir. Böyle durumlarda menfaatine göre borçluya bu talebini geri alma imkânı tanınmalıdır²⁰.

İİK 111/a maddesinde, borçluya talepte bulunmak için verilen yedi günlük sürenin, kıymet takdirinin tebliği ile başlayacağı belirtilmiş ise de, sürenin kıymet takdiri kesinleştikten sonra başlaması, hukuki öngörülebilirlik ve rızai satış kurumunun getirilme amacına daha uygun olacaktır²¹. Böylece, malın değeri kesin olarak belirlendikten sonra, borçlu bu değere güvenerek satış için yetki talebinde bulunup bulunmayacağına karar verebilir. Kıymet takdiri kesinleştikten sonra ise satış yapacağı bedeli bu kapsamda tahmin ederek alıcı bulma girişiminde bulunmuş olur.

Bir takip sürecinde birden fazla kez kıymet takdiri raporunun alınması mümkündür. Bu durumda borçlunun, her yeni yapılan kıymet takdirinin tebliği ile birlikte yeni bir satış yetkisi verilmesini talep etmesinin de mümkün olacağını kabul etmek gerekir²².

C. KIYMET TAKDİRİ KESİNLEŞTİKTEN SONRA

İcra müdürlüğü kıymet takdirinin kesinleşmesinden itibaren cebrî satış işlemlerini durdurarak borçluya satış işlemlerini yerine getirmek üzere yetki ve 15 günlük süre verir (İİK m.111/a, 1). Yani borçlu, kıymet takdirinin tebliğinden itibaren 7 gün içerisinde kendisine satış yetkisi verilmesini talep etmiş ise de icra müdürü satış yetkisini verebilmek için kıymet takdirinin kesinleşmesini beklemesi gerekir.

İcra müdürlüğünün, borçluya, malın satış işlemlerini yapmak ve belirlenen bedelin ödenmesi için 15 günlük süre vermesi, taşınır ve taşınmaz mallar bakımından Kanunda aynı şekilde düzenlenmiş olup; satış öncesi piyasa araştırmasının yapılması, daha yüksek teklif veren alıcıların bulunması, pazarlık süreci ve satışın aşamaları bakımından bu süre, özellikle taşınmaz mallar bakımından makul görünmemektedir²³. İhale feshi sürecindeki gecikmelere engel olmak amacıyla getirilmiş olan bu düzenlemede, verilen sürenin, hayatın olağan akışında, bir malın satışı aşamasında geçen sürelerle uygun olması gerekir.

İcra müdürlüğünün, kıymet takdirinin kesinleşmesinden sonra borçluya satış yetkisi vereceği sürenin başlangıcı, kanunda düzenlenmemiş olsa da, sürenin, borçluya tebliğinden itibaren başlaması gerekir²⁴. Borçluya verilecek satış yetki belgesinde yazılacak hususlar, ilgili Yönetmelik'in 5. maddesinde ayrıntılı olarak düzenlenmiş olup, borçlunun satış yetkisi verilmesini talep ettiği malın, sicile kayıtlı bir mal olması halinde, icra müdürünün, satış talebinin ilgili sicile işlenmesi için bildirimde

²⁰ PEKCANITEZ, (https://www.youtube.com/watch?v=Roym7HiFDP4_E, T. 06.05.2024).

²¹ PEKCANITEZ, s. 831.

²² YAZICI, s. 1131.

²³ PEKCANITEZ, ATALAY, SUNGURTEKİN ÖZKAN, ÖZEKES, s. 231.

²⁴ ATALI, ERMENEK, ERDOĞAN, s. 288.

bulunacağı da, Yönetmelik'in 7. maddesinde düzenlenmiştir. Satışa konu malın, sicile kayıtlı olmadığı ve birden fazla icra takip dosyasından hacizli olduğu hallerde, borçluya satış yetkisi verildiğinin, diğer icra dosyalarına da bildirilmesi ile gereksiz yere masraf yapılmasının önüne geçilebilir²⁵. Ayrıca hacizli aynı mal hakkında başka icra takip dosyasında satış sürecinin tamamlanmış olması halinde de borçluya satış yetkisi verilmemesi gerektiğinden, icra dairelerinin bu nedenle irtibat halinde olması önemlidir.

İcra müdürlüğü tarafından borçluya verilen sürenin başlangıcından, satışın onaylanması için icra mahkemesinin kararına kadar geçen sürede alacaklı bakımından satış isteme süresi işlemez (m.111/a, 1). İcra mahkemesinin, satışın onaylanması talebinin reddine karar verdikten sonra, satış süresinin ne zamandan itibaren işlemeye devam edeceği ise Kanun'da düzenlenmemiştir; ancak bu durumda satışın onaylanması işleminin reddedildiğinin alacaklı tarafa tebliğ edilmesi ve tebliğ tarihi itibarıyla satış süresinin kaldığı yerden işlemeye devam etmesi gerekmektedir²⁶. Alacaklının haberdar dahi edilmediği bu süreçte satış isteme süresinin takibi bakımından alacaklının zararına neden olacak uygulamaların önüne geçilmesi gerekir.

İcra müdürünün, borçluya, satış yetkisi verilip verilemeyeceğine ilişkin şartları, re'sen incelemesi gerekmekte olup, iflâs halinde müflisin tasarruf yetkisi sona ereceğinden, borçlu, iflâs tasfiyesinde kendisine satış yetkisi verilmesini talep dahi edemez²⁷.

II. RIZAI SATIŞTA BEDEL

Hacizli malın satış bedeli; malın muhammen kıymetinin yüzde doksanına karşılık gelen bedel ile satış isteyen alacaklıya rüçhanı olan alacakların toplam değerinin karşılaştırılmasından sonra bunlardan hangisi fazla ise bu bedele, o aşamaya kadar mahcuz için yapılan takip masrafları ilave edilerek hesaplanır (İİK m.111/a, 2). İcra müdürü bu araştırmayı yapmak için haczedilen malın sicile kayıtlı takyidatlarını temin ederek rüçhan hakkı alacaklısından, alacağının devam edip etmediğini, devam ediyor ise alacak miktarını sorar (Yön. m. 8). Rüçhanlı alacakların bulunmaması halinde, kıymet takdiri ile tespit edilen bedelin yüzde doksanına karşılık gelen miktar esas alınır ve mahcuz için o aşamaya kadar yapılmış olan takip masrafları eklenmek suretiyle satış bedeli tespit edilir.

Aynı mahcuz mal için farklı icra daireleri tarafından kıymet takdiri yapılması durumunda hangi kıymet takdirinin esas alınacağı konusunda ise Kanunda bir açıklık bulunmamaktadır. Böyle bir durumla karşılaşılması halinde öğretilde çözüm olarak; kıymet takdirini yapan icra dairelerinin, söz konusu raporun veya icra mahkemesinin kıymet takdirine itiraz şikayetinin kabulüne ilişkin kararının bir suretini, haciz koyan diğer icra dosyalarına bildirmesi ve böylece mahcuz mal için yapılmış kıymet takdirlerinden, en yüksek bedel içerenin esas alınması yönünde görüşler mevcuttur²⁸.

²⁵ YAZICI, s. 1142.

²⁶ ATALI, ERMENEK, ERDOĞAN s. 288.

²⁷ PEKCANITEZ, s. 826.

²⁸ GÖRGÜN, BÖRÜ, KODAKOĞLU, s. 240.

İİK 111/a maddesinde belirtilen asgari bedeli karşılayan alacak miktarına sahip alacaklıların alacağına mahsuben mahcuzu satın almalarında, yasal olarak herhangi bir engel bulunmamaktadır²⁹. Alacak miktarının tespit olunan bedelden eksik kalması halinde ise alacaklıların, eksik kalan miktarı tamamlayarak malın rızaen satışının yapılması mümkündür. Ancak her ne kadar yasal düzenlemede, satışın yapılacağı üçüncü kişinin, taşınmazın kaydındaki haciz alacaklısı veya alacaklılardan biri olabilmesine engel bir düzenleme bulunmamakta ise de bu hususun, cebri icradaki iki temel ilke olan paraya çevirme ilkesi ile öncelik ilkesi bakımından irdelenmesi gerekir. Birden fazla alacaklının mal üzerinde haczinin bulunduğu durumda, satış sonucu elde edilen para haciz sırasına göre paylaştırılması için sıra cetveli düzenlenmesi gerekir. Oysa alacaklılardan birinin, rızaen satış yoluyla alacağına mahsuben malı edinmesi, kendisinin haciz sırasına bakılmaksızın alacağına kavuşmasını sağlamakla birlikte sıra cetveli düzenlenmesindeki amacı da ortadan kaldırmış olacaktır. Ayrıca hacizli malın mülkiyetinin doğrudan alacaklıya devredilmesi, alacaklının alacağını doğrudan borçlunun malvarlığından değil de el konulan malın paraya çevrilmesinden elde edilmesi gerektiğini içeren paraya çevirme ilkesi bakımından da çelişki yaratmaktadır.

İcra müdürünün satışı için borçluya yetki verdiği mahcuz hakkında, birden fazla alıcı çıkması veya teklif edilen bedellerin birbirinden farklı olması halinde, satışın kime yapılacağına dair icra müdürlüğüne veya mahkemeye herhangi bir denetim yükümlülüğü getirilmemiş, alacaklı veya diğer alıcılara da bir itiraz hakkı tanınmamıştır. Kanuni düzenlemedeki bu eksiklik, borçlu bakımından keyfilige mahal verecek olup, daha yüksek bedelle mahcuzu satın almak isteyenler varken, borçlunun dilediği kişi ile anlaşma yapması menfaat dengesine aykırı sonuçlara yol açabilir³⁰. Bu durumun önüne geçilmesi için mahcuzu satın almak isteyen alıcıların tekliflerini icra dairesine yöneltmesi, icra dairesinin ise birden fazla tekliften hangisinin esas alınarak satışın tamamlanacağını tespit edebilmek için icra mahkemesinden görüş sorması uygun olacaktır³¹.

Artırma yolu ile cebri satışlarda geçerli olan muhammen bedelin yarısına karşılık gelen asgari oran (%50) borçlu ve alacaklı bakımından zarara neden olmasının yanında, mahcuzun bazı hallerde yok pahasına satışa konu olmasına neden olmaktadır. Bu yönüyle borçluya verilen satış yetkisi ile gerçekleşecek satışta aranan asgari satış oranının daha yüksek olması hem borçlu hem de alacaklının menfaatine daha uygun düşmektedir.

A. RÜÇHANLI ALACAKLARIN BULUNMASI HALİNDE BEDELİN TESPİTİ

Satış bedeli tespit edilirken, icra müdürlüğü tarafından, satış isteyen alacaklıya, rüçhanı olan alacakların belirlenmesi, alacağın devam edip etmediğinin araştırılması, alacak devam ediyor ise miktarının bildirilmesi için gerekli müzekkerelerin gönderilmesi gerekmektedir (İİK m. 111/a, 2).

²⁹ PEKCANITEZ, s. 837.

³⁰ PEKCANITEZ, s. 836.

³¹ YAZICI, s. 1131; PEKCANITEZ, s. 836.

Burada kastedilen rüçhanlı alacaklara; satışın yapılacağı dosyadaki hacizden önce mevcut bulunan rehinli alacaklar ile malın aynından doğan kamu alacakları³² örnek verilebilir. İcra müdürü, diğer cebri icra satışlarda olduğu gibi, rehin hakkı sahibi alacaklıya, satışa muvafakatinin bulunup bulunmadığını ve alacak miktarını bildirmesi için İİK'nın 100. maddesi uyarınca müzekkere gönderir. Her ne kadar rehin hakkı sahibinin satışa muvafakat etmediğini bildirmesi, satışın yapılmasına engel değilse de³³ icra müdürünün külli bir muvafakat almak yerine özel olarak borçlunun yapacağı rızai satışa ilişkin cevap verilmesinin istenmesi daha doğru olur.

Rüçhanlı alacaklar bildirildikten sonra bunların toplamı ile malın kıymet takdir raporunda belirlenen değerinin yüzde doksanına karşılık gelen bedelden hangisi yüksek ise bu bedel, satış için esas alınır. Ayrıca mahcuz için o aşamaya kadar yapılmış olan takip masraflarının da eklenmesi suretiyle, borçluya verilen satış yetki belgesindeki asgari bedel tespit edilir.

B. RÜÇHANLI ALACAKLARIN BULUNMADIĞI HALLERDE BEDELİN TESPİTİ

Satış istenen mahcuz üzerinde satış isteyen alacaklıya rüçhanı olan alacakların bulunmaması halinde veya takip alacaklısından başka hacizlerin bulunması ancak rüçhanlı alacakların bulunmaması halinde kıymet takdiri ile tespit edilen bedelin yüzde doksanına karşılık gelen miktar esas alınır. Ayrıca mahcuz için o aşamaya kadar yapılmış olan takip masrafları eklenmek suretiyle satış bedeli tespit edilir³⁴.

Her ne kadar İİK 111/a maddesinde satış yapılacak asgari bedel belirlenmiş ise de borçlunun bu miktarı aşan bir bedelde alıcı bulması ve satışın yapılması halinde, satışın onaylanması kararına kadar mal üzerindeki haczin devam ettiği unutulmamalıdır. Bu nedenle borçlunun üzerinde tasarruf yetkisi bulunmayan tüm bedelin dosyaya yatırılması gerekir³⁵.

Getirilen düzenleme ile kıymet takdirinin önemi artmış olsa da İİK m. 128/a hükmünde herhangi bir değişiklik yapılmadığından, kesinleşen kıymet takdiri iki yıl boyunca geçerlidir. Kıymet takdiri yapıldıktan sonra raporun taraflara tebliğe çıkarılmadığı durumda, borçlunun rızaen satışı isteme süresi başlamayacaktır. Kıymet takdir raporunun tebliği işleminin iki yıllık sürenin sonlarına doğru yapılması halinde, borçlu da bu anda, kendisine satış yetkisi verilmesini istediğinde; kıymet takdiri üzerinden uzunca bir zaman geçtiğinden, malın muhammen bedeli piyasa fiyatına göre daha düşük olacağından, bu durum malın düşük fiyata satılmasına neden olabilir. Kıymet takdirinin üzerinden uzun zaman geçmesi nedeniyle piyasa fiyatının altında bir değerde kalan mahcuzu, piyasa fiyatından satarak, takip dosyasına yalnızca asgari bedelin yatırılmasını sağlayan kötü niyetli borçlulara karşı ise herhangi bir denetim öngörülmemiştir³⁶. Açıklanan kanun boşluğundan kaynaklanan kötüniyetli uygulamaların

³² GÖRGÜN, BÖRÜ, KODAKOĞLU, s. 240.

³³ Y. 12. HD. T. 12.05.2016, E. 2016/708, K. 2016/14104: (<https://karararama.yargitay.gov.tr>, E.T. 06.05.2024).

³⁴ KALE, (<https://blog.lexpera.com.tr/icra-ve-iflas-hukukunda-online-satis> E.T. 06.04.2024).

³⁵ ATALI, ERMENEK, ERDOĞAN, s. 289.

³⁶ PEKCANITEZ (<https://www.youtube.com/watch?v=Roym7HiFDP4> E.T. 06.05.2024).

önüne geçmek amacıyla, alıcıların, tekliflerini, icra dairesine sunması ve icra müdürünün en yüksek teklifi sunan kişiye satışı yapması sonucunda satışın onaylanması için dosyayı mahkemenin denetime sunması daha uygun olur³⁷.

C. TAKİP MASRAFLARININ EKLENMESİ VE KDV

Satış bedeli tespit edilirken rüçhanlı alacakların bulunması veya bulunmaması durumunda her iki halde de, mahcuz için o aşamaya kadar yapılmış olan takip masraflarının, tespit edilecek bedele eklenmesi gerekmektedir (İİK m. 111/a, 2). Takip masraflarından anlaşılması gereken; icra takibinin sonuçlandırılabilmesi için yapılması gereken harcamaların (harç, icra vekâlet ücreti, posta masrafları, haciz masrafları...) tamamı olup, bu masraflardan İİK m. 59 gereğince borçlu sorumlu olduğundan, satış bedelinin bu miktarı da içermesi gerekmektedir.

KDV Kanunu'nun³⁸ 1/3-d maddesi ile KDV Genel Tebliği'nde³⁹, cebri icra, izale-i şuyu, ipoteğin paraya çevrilmesi, tasfiye gibi nedenlerle müzayede mahallerinde yapılacak olan satışların katma değer vergisine tabi olacağı düzenlenmiş ise de, İİK m. 111/a kapsamında açıkça borçluya satış yetkisi verilmesi suretiyle yapılacak satışlarda KDV alınacağı düzenlenmemiştir. Ayrıca borçluya satış yetkisi verilmesi suretiyle yapılacak satışın düzenlendiği 7343 sayılı Kanun'da da 3065 sayılı KDV Kanunu'na herhangi bir atıf yapılmamıştır.

Yapılan yeni düzenlemeye göre rızai satış kapsamında herhangi bir müzayede ortamında satışın gerçekleştirilmesi söz konusu olmadığından bu satışın katma değer vergisinin kapsamına girmediği söylenebilir. Bunun yanı sıra KDV Kanunu'nun 1/1. Maddesinde; Türkiye'deki "ticarî, sınaî, ziraî faaliyet ve serbest meslek faaliyeti çerçevesinde yapılan teslim ve hizmetler" in KDV'ye tabi olacağı belirtilmiştir. Borçluyla mahcuzun satışı konusunda anlaşan alıcının, bu işin ticaretini, alım, satım, kiralama, ticari, sınai, mesleki olarak bir faaliyet kapsamında yapıyor olması halinde ise vergiyi doğuran olayın gerçekleştiğini ve alıcının vergi ödeme yükümlülüğünün doğduğunu kabul etmek gerekir⁴⁰.

Adalet Bakanlığı İcra İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 02.06.2022 tarihli görüş yazısında; "2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nun 111/a maddesi kapsamında borçluya verilen satış yetkisine istinaden hacizli malın borçlu tarafından rızaen satılması ve mahkemece satış işleminin onaylanması halinde; 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu gereğince KDV'nin alınamayacağı" belirtilmiştir. Bununla birlikte aynı yazıda satış bedeli üzerinden binde 5,69 oranında damga vergisinin tahsili gerektiği, satış bedelinin %11,38'i oranında ise tahsil harcının alınacağı belirtilmiştir. Satışa konu edilen malın taşınmaz olması halinde ise tescil işlemi sırasında yatırılması gereken tapu alım-satım harcının

³⁷ PEKCANITEZ, s.836, YAZICI, s. 1134.

³⁸ 25.10.1984 tarih ve 18563 sayılı Resmî Gazetede yayınlanan 3065 Sayılı KDV Kanunu'nun 1/3-d maddesinde, müzayede mahallerinde ve gümrük depolarında yapılan satışların KDV'ye tâbi olduğu, 48 Seri No.lu KDV Genel Tebliğinin (D) Bölümünün "1.Verginin Mükellefi" alt başlığında, icra yoluyla yapılan satışlarda verginin mükellefinin, satışı gerçekleştiren icra daireleri olduğu, hüküm altına alınmıştır.

³⁹ 21.07.1985 tarihli Resmî Gazetede yayınlanan 15 Seri No.lu Katma Değer Vergisi Genel Tebliği.

⁴⁰ GÜNDOĞAN, s. 97.

satıcı tarafından ödenmesi gereken kısmının icra dairesi tarafından borçlu namına ödenmesinin gerekeceği hususunda icra daireleri ve icra mahkemelerine bilgilendirme yapılmıştır⁴¹.

Kanaatimizce de kanun koyucunun amacı, cebri açık arttırmanın getirdiği ağır şartlara takılmadan, satış masraflarının azaltılarak kısa sürede hacizli malın satışını sağlamak, borçlunun borcunu daha fazla ödeyebilmesi, alacaklıların ise alacağına daha fazla kavuşması için malın mümkün olduğu kadar yüksek bir bedelle satılmasını sağlamaktır. Bu nedenle yapılacak satışlarda KDV ödeme yükümlülüğünün bulunmaması da amaca uygun, malı satın almak isteyen alıcıları teşvik edici bir düzenlemedir⁴².

III. SATIŞIN ONAYLANMASI

Borçluyla anlaşan alıcının, belirlenen bedeli, borçluya verilen on beş günlük süre içerisinde dosyaya yatırması halinde, icra müdürünün gerekli bilgi ve belgeleri temin edip satışın onaylanması için dosyayı icra mahkemesine göndereceği, mahkemenin ise en geç on gün içinde yapacağı inceleme sonucunda dosya üzerinden talebin kabulüne veya reddine kesin olarak karar vereceği düzenlenmiştir (İİK m.111/a, 3). Kanuni düzenlemeden anlaşıldığı üzere icra müdürü, satışın geçerliliğinin hukuka uygun olup olmadığını değerlendiremez. İcra müdürünün görevi belgeleri temin ettikten sonra dosyayı icra mahkemesine göndermek olup, hukuki değerlendirme ve denetleme yetkisi hâkime aittir.

Mahkemenin satışın onaylanmasına ilişkin kararı Kanun'da "kabul kararı" olarak düzenlenmiş olup, bu kararın verilmesiyle malın mülkiyeti alıcıya geçecektir. Satışın onaylanması sonucunda icra mahkemesinin kararını UYAP sistemi üzerinden icra dairesine göndereceği belirtilmiştir (Yön. 13/f. 1). Bu bildirim alan icra dairesinin satışa konu olan mala haciz koymuş diğer icra dairelerine de satış hakkında bilgi vermesi gerekir. Satış onaylandıktan sonra icra müdürü tüm hacizleri kaldırarak devir ve teslim işlemlerini gerçekleştirir, satışın onaylanması talebinin reddi hâlinde ise yatırdığı bedeli alıcıya iade edilir (İİK m. 111/a, 3).

A. SATIŞIN ONAYLANMASI İŞLEMİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ

İİK 86. maddesinde düzenlendiği üzere borçlunun malına haciz konulmasıyla birlikte malın üzerindeki tasarruf yetkisi kısıtlanmış olur. Aksi yöndeki tasarrufları, alacaklıların haklarını ihlal ettiği sürece geçersiz sayılır. Borçluya tanınan satış yetkisi ile gerçekleşen satış, esasen cebri sürecin bir parçasıdır. Borçlunun satış yaparken uymak zorunda olduğu usuller ile satışın yapılacağı asgari bedel borçlu bakımından emredici bir düzenleme içerir⁴³.

⁴¹ Bkz. Adalet Bakanlığı İcra İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 02.06.2022 tarihli görüş yazısı, (<https://iidb.adalet.gov.tr/Resimler/SayfaDokuman/15022023124604Bor%C3%A7luya%20Sat%C4%B1%C5%9F%20Yetkisi%20Verilmesi%20S%C4%B1ras%C4%B1nda%20Al%C4%B1nacak%20Har%C3%A7lar.pdf>) Erişim Tarihi 08.04.2023).

⁴² ÜSTÜNBAŞ, (<https://www.youtube.com/watch?v=Roym7HiFDP4> E.T. 08.04.2023).

⁴³ YAZICI, s. 1127.

Borçlu ile anlaşılan alıcının belirtilen bedeli, icra dosyasına yatırdıktan ve icra müdürlüğünce dosya mahkemeye gönderildikten sonra, satış işleminin geçerli bir hale gelmesi, onaylanmasına bağlı olup, mahkemenin bu hususta on gün içerisinde karar vermesi gerekmektedir. Bu suretle; alıcı ve borçlunun anlaşması ile kurulan ve ayakta hükümsüz olan sözleşme, mahkemenin kabul kararıyla birlikte geçmişe dönük olarak hüküm ifade etmeye başlayacaktır⁴⁴.

Satışın onaylanması için dosyanın icra mahkemesine gönderilmesi işlemi, çekişmesiz yargı işi olduğundan, tarafların dâhil edilme zorunluluğu yoktur⁴⁵. Ancak burada tartışılması gereken çekişmesiz yargıda hâkimin re'sen araştırma yükümlülüğünün uygulanıp uygulanmayacağıdır. Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun⁴⁶ (HMK) 25/2 maddesinde; hâkimin ancak Kanun'un kendisine açık bir şekilde yetki verdiği hallerde re'sen hareket edebileceği, araştırma yapıp delil toplayabileceği düzenlenmiş, belirtilen durumlar dışında taraflarca getirilme ilkesine öncelik tanınmıştır⁴⁷.

Satışın onaylanması aşamasına ilişkin düzenlemede, bilgi ve belgeleri icra müdürünün toplayarak, belirtilen şartların bulunduğunu tespit etmesi halinde, dosyayı mahkemeye göndereceği belirtilmiştir. Mahkemenin ise, icra müdürlüğünce toplanması gereken belgelerin dosyada mevcut olup olmadığını, asgari satış bedelinin usulüne uygun şekilde belirlenip belirlenmediğini, yapılması gereken işlemlerin verilen kesin sürede yapılıp yapılmadığını denetlemekten başka bir işlevi olmadığını düşünmekteyiz. Zira mahkemeye satışın onaylanması için verilen on günlük süre, taraf teşkilini sağlamaya, kamu düzeni bakımından re'sen araştırma yapmaya, mahcuzla ilgisi bulunanların itirazlarını incelemeye yetmeyecek kadar kısadır. Fransız hukukundaki benzer müessese olan anlaşmalı satışta ise, alacaklıların mahkemede görülmekte olan duruşmaya iştiraki sağlanarak satış sürecine itirazları olması halinde cebri satış işlemine geri dönülmektedir⁴⁸.

Satışa konu olan malın, piyasada yüksek talep görmesi veya kıymet takdirinin üzerinden uzunca bir zaman geçmesi halinde malın muhammen bedelinin üstünde satılma ihtimali olabilir. Bu durumda alacaklılar cebri icra yoluyla yapılacak satışın menfaatlerine daha uygun olacağını somut olarak ortaya koydukları takdirde itirazlarının değerlendirilmesi gerekir. Açıklanan nedenlerden ötürü mahkemece satışın onaylanması sürecine alacaklıların dâhil edilmesi eşitlik ilkesine ve menfaat dengesine daha uygun olacaktır⁴⁹. Bunun yanı sıra getirilen yeni düzenleme ile hacizli malların paraya çevrilmesi sürecinin hızlandırılması ve basitleştirilmesi amaçlandığından, alacaklıların rızai satış aşamalarındaki itirazları, satış sürecini uzatarak amaca aykırı bir sonuç da doğurabilir.

⁴⁴ ATALAY, (https://www.youtube.com/watch?v=Roym7HiFDP4_E.T.08.04.2024).

⁴⁵ AKKAN, (https://www.youtube.com/watch?v=0hRh9Uz_EAI.E.T.12.04.2024).

⁴⁶ 04.02.2011 tarih ve 27836 sayılı Resmî Gazetede Yayınlanan 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu.

⁴⁷ ÖZMUMCU, Re'sen Araştırma İlkesi, s. 150.

⁴⁸ NAMLI, Satış Yetkisi Verilmesi, s.343.

⁴⁹ PEKCANITEZ, s. 839.

Rızai satış, her ne kadar cebri satış türü olarak düzenlense de bu satışın onaylanmasına ilişkin mahkeme kararı kesin olduğundan ve ihalenin feshi hükümleri burada uygulanmayacağından⁵⁰, satışın iptali gerektiğinde tarafların hangi yola başvurabileceği açıkça gösterilmemiştir. Bu durumda, satış işlemi, borçlar hukuku genel hükümlerine göre iradi bir sözleşme olarak değerlendirilmeli ve ihalenin feshi yerine, şartların var olması halinde, sözleşmenin irade bozukluğu (hata, hile, korkutma) nedeniyle geçersizliği hükümlerine başvurmak gerekmektedir⁵¹. Böylece, hukuki yararı olmak kaydıyla ilgililer genel hükümlere göre satışın iptalini isteyebilirler⁵². Satışın iptal edilmesi halinde ise Kanunda, rızai satışın mahkeme tarafından onaylanmamasına ilişkin düzenlenmiş olan, bedelin alıcıya iade edilmesi, vb. sonuçların kıyasen uygulanması mümkündür.

B. SATIŞIN ONAYLANMASI KARARININ KESİN OLMASININ HAK ARAMA HÜRRİYETİ BAKIMINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

Cebri icra satışlarında, icra dairesi tarafından gerçekleştirilen satış işleminin iptaline yönelik mahkemede görülen her türlü ihalenin feshi davalarına karşı kanun yolu açık olmasına rağmen borçluya satış yetkisi verilmesi ile yapılan satışlarda mahkemenin vereceği satışın onaylanması kararına karşı gidilecek bir kanun yolu öngörülmemiş, mahkeme kararının kesin nitelikte olduğu belirtilmiştir (İİK m. 111/a, 3). Kanun koyucu kararın kesin nitelikte olmasına ilişkin düzenleme ile, cebri arttırma yoluyla yapılan satış sürecindeki ihalenin feshi davası açılarak sürecin uzamasına engel olmayı ve borçlunun yapacağı satışı daha cazip kılmayı amaçlamıştır. Ancak yanlış olduğu iddia edilen kararın tekrar incelenmesi ve denetlemesi esasen kanun yoluna gidilerek sağlanabilir.

Hak arama hürriyetinin temel dayanağını, Anayasa'nın 36. Maddesindeki hak arama özgürlüğü ve Türkiye'nin taraf olduğu Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi⁵³'nin (AİHS) 6. maddesi oluşturmaktadır. Kişinin kendisini ilgilendiren bir mahkeme kararının denetlenmesini istemesi de hak arama hürriyetinin bir gereğidir. Davanın taraflarının kanun yoluna başvurabilme hakkı, Anayasa Mahkemesi kararlarında 'hükümün denetlenmesini talep hakkı' olarak, ele alınmış olup, bu konuda birçok somut norm denetimi ve bireysel başvuru yoluyla incelemeler yapılmıştır⁵⁴. Kanun yolu denetimi, hukuk devleti ilkesinin bir gereği olmakla birlikte, mahkeme kararlarındaki hataların ve hukuka aykırılıkların giderilmesini sağlar. Ayrıca hukuk kurallarının uygulanması konusunda birliğin sağlanması bakımından da son derece önemlidir⁵⁵.

⁵⁰ PEKCANITEZ, s. 839; GÖRGÜN, BÖRÜ, KODAKOĞLU, s. 274; ATALI, ERMENEK, ERDOĞAN, s. 291; PEKCANITEZ, ATALAY, SUNGURTEKİN ÖZKAN, ÖZEKES, s. 233.

⁵¹ AKKAN, (https://www.youtube.com/watch?v=0hRh9Uz_EAI E.T. 12/04/2024).

⁵² GÖRGÜN, BÖRÜ, KODAKOĞLU, s. 274; ATALI, ERMENEK, ERDOĞAN, s. 291; PEKCANITEZ, ATALAY, SUNGURTEKİN ÖZKAN, ÖZEKES, s. 233.

⁵³ Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Türkiye tarafından 04.11.1950 tarihinde imzalanmış, 10 Mart 1954 tarih ve 6366 sayılı Onay Kanunu, 19 Mart 1954 tarih ve 8662 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmıştır.

⁵⁴ Anayasa Mahkemesi, T. 16.03.2016, E. 2016/19, K. 2016/17, (<https://normkararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/>, E.T.06.05.2024).

⁵⁵ GÜNDÜZ, E., GÜNDÜZ, H., s. 18.

Satışın onaylanması kararının kesin olmasıyla birlikte kararın denetimi bakımından herhangi bir kanun yoluna gidilemeyecektir. Bu durum, kanunda açıkça düzenlenmemiş hususlarla ilgili, mahkemelerce, farklı yorumlar yapılmasına sebebiyet vermekle birlikte, kararların hukuka uygun olup olmadığı da denetlenemeyeceğinden, hukuki birlik ve hukuki güvenlik ilkesini zedeler. Doktrinde de mahkemenin vereceği karara karşı kanun yolunun kapalı olmasının hak arama hürriyeti açısından doğru olmadığı belirtilmiştir⁵⁶. Her ne kadar kararların kesin olması ile ihalenin feshi yargılamalarında yaşanan yargısal sürecin uzamasının önüne geçilmiş ise de karara karşı itiraz hakkının tanınması halinde, maddi hataların düzeltilmesi ve hükmün denetlenmesini sağlanabilir.

IV. SATIŞIN ONAYLANMASI SONUCU MÜLKİYETİN KAZANILMASI

Türk Medeni Kanunu'nun⁵⁷ (TMK) 705. maddesinin birinci fıkrasında, taşınmaz mülkiyetinin tescille kazanılacağı, ikinci fıkrasında ise istisnai hallerde (miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal, kamulaştırma) mülkiyetin tescilden önce kazanılacağı; ancak malikin tasarruf işlemleri yapabilmesi için mülkiyetin tapuya tescil edilmiş olması gerektiği belirtilmiştir. Taşınır mülkiyetinin ise, zilyetliğin devri yoluyla kazanılacağı düzenlenmiştir (TMK m.763).

Cebri açık arttırmada ise, mülkiyetin geçişi genel hükümlerden ayrı olarak düzenlenmiş olup, Türk Borçlar Kanunu'nun⁵⁸ (TBK) 279. Maddesinde, arttırmada taşınır mal alan kişinin ihale anında, taşınmaz mal alan kişinin ise tapu siciline tescil sonucunda mülkiyeti kazanacağı belirtilmiştir.

Rızai satışta ise; cebri açık arttırma usulünden farklı olarak, mahkemenin satışın onaylanmasına dair vermiş olduğu kabul kararıyla, malın mülkiyetinin alıcıya geçeceği düzenlenmiştir (İİK m. 111/a, 3). Bu durumda mahkemenin kabul kararı verdiği tarihte artık satılan malın hasar ve yararı da alıcıya geçmiş olacaktır. Mahkeme kararı ile mülkiyetinin geçişinin kabul edilmesi tescilsiz iktisaba örnek olup, tescil işlemi yalnızca açıklayıcı işlev görmektedir⁵⁹. Her halükârda malikin tasarruf işleminde bulunabilmesi için tapuda tescil işleminin tamamlanması gerekmektedir. İİK'nın 111/a maddesinin 4. fıkrasında, bu madde uyarınca yapılacak satışlar hakkında niteliğine uygun düştüğü ölçüde, bu Kanunun diğer hükümlerinin uygulanacağı belirtildiği için, satışa ilişkin olarak İİK 135/1. maddesi kapsamında alıcının tescil için tapuya yazı yazılmasını icra müdürlüğünden talep etmesi gerekmektedir. Mahkeme kararı kesin nitelikte olduğundan icra müdürlüğünün tapuya yazı yazılması konusunda beklemesi gereken herhangi bir süre yoktur.

Hacizli malın satışından sonra devir ve teslim işlemleri mal üzerindeki tüm hacizlerin kaldırılması suretiyle gerçekleştirilecek olup, devir ve teslim masrafları alıcıya aittir. Satılan mal alıcıya teslim edilmedikçe veya teslim hazır hale getirilmedikçe, alıcının yatırdığı bedel alacaklılara

⁵⁶ GÖRGÜN, BÖRÜ, KODAKOĞLU, s. 273; PEKCANITEZ, s. 838-839; BOLAYIR, s. 88-89.

⁵⁷ 8.12.2001 tarih ve 24607 sayılı Resmî Gazetede yayınlanan 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu.

⁵⁸ 4.2.2011 tarih ve 27836 Sayılı Resmî Gazetede Yayınlanan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu.

⁵⁹ PEKCANITEZ, s. 841.

ödenmeyecektir (Yön. m. 14). Bu aşamadan sonra ise paranın ödenmesi, paylaşılması, sıra cetveli düzenlenmesi, aciz vesikası düzenlenmesi gibi İİK'nın diğer hükümleri niteliğine uygun düştüğü ölçüde rızai satışta da uygulanacaktır⁶⁰.

Mahkemenin İİK 111/a maddesine aykırı şekilde yapılmış olan satışa onay vermemesi halinde alıcının yatırmış olduğu para üç gün içerisinde iade edilir. Satışa konu mal sicile kayıtlı ise ve icra müdürü malın sicildeki kaydına borçluya satış yetkisi verildiğine dair şerh işlemiş ise mahkemenin ret kararı ile bu şerh silinir (Yön. m. 13/3).

Satıcının ayıba ve zapta karşı sorumluluğu TBK'da ayrıntılı olarak düzenlenmiş ancak bu düzenlemelerin cebri satışlarda uygulanmayacağı hüküm altına alınmıştır (TBK m. 280). Rızai satış, kanunda aranan özel prosedürlere bağlı tutulduğundan ve satışın onaylanması ile mülkiyet alıcıya geçeceğinden kamusal nitelikte bir cebri icra satışıdır. Bu nedenle ayıba ve zapta karşı sorumluluğun borçluya satış yetkisi verilmesi suretiyle yapılan satışlarda da uygulanmayacağı kabul edilmelidir⁶¹.

V. RIZAI SATIŞTA ÖN ALIM HAKKININ KULLANILMASI

Önalım hakkı, kanundan veya sözleşmeden doğan, hakkın konusu olan eşyanın satışı halinde hak sahibine o malı öncelikle satın alma yetkisi veren kurucu yenilik doğuran bir haktır⁶². Kanundan doğan ön alım hakkı paylı mülkiyetteki paydaşlara tanınmışken, sözleşmeden doğan ön alım hakkı; tapuya şerh verilmediği sürece yalnızca sözleşmenin tarafları bakımından ileri sürülebilecek bir alacak hakkı olarak karşımıza çıkmaktadır (TMK m. 732 vd.).

Önalım olgusu, zorla (cebri) olmayan, iradi (isteğe bağlı); ivazlı ve cüz'i halefiyet yoluyla gerçekleşen devir işlemlerinde söz konusu olacağından kamulaştırma, toplulaştırma, başıslama, mahkeme kararı ile yapılan devirlerde önalım olayını doğuran satışa benzer devir olgusunun gerçekleştiğinden bahsedilemez⁶³.

Cebri açık arttırmayla yapılan satışlarda ön alım hakkının kullanılamayacağı ilgili kanunda açıkça düzenlenmiştir (TMK m. 732 vd.). Her ne kadar İİK'da borçluya satış yetkisi verilmesi suretiyle yapılan satışlarda ön alım hakkının kullanılamayacağı ayrıca belirtilmemiş ise de, rızai satış da cebri icra satışının bir türü olduğundan, bu satışlarda ön alım hakkının kullanılamayacağını kabul etmek gerekir⁶⁴.

⁶⁰ ATALI, ERMENEK, ERDOĞAN, s. 291.

⁶¹ PEKCANITEZ, s. 841.

⁶² OĞUZMAN, SELİÇİ, OKTAY ÖZDEMİR, s. 534; KILIÇOĞLU, s. 16; ESENER, GÜVEN KUDRET, s. 246; SİRMEN, s. 445.

⁶³ GÜNERİ, s. 1358.

⁶⁴ ATALI, ERMENEK, ERDOĞAN, s. 291; PEKCANITEZ, s. 842.

VI. RIZAI SATIŞIN TASARRUFUN İPTALİ BAKIMINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

Tasarrufun iptali, İİK' nın 277. ve devamı maddelerinde düzenlenmiş olup, hakkında haciz veya iflas yoluyla takip yapılan borçluların, mallarını alacaklılardan kaçırma gayesiyle yapmış oldukları şüpheli işlemlerin tespiti sonucunda, alacaklıya, malın bedelinden alacağını (kişisel hakkını) alma yetkisini elde etmek üzere getirilmiş bir şahsi dava hakkıdır⁶⁵. Tasarrufun iptali davası açabilmek için HMK' da aranan dava şartlarının yanında bazı özel dava şartlarının da bulunması gerekmektedir. İİK 277. maddesinde, özel dava şartı olarak, elinde kesin veya geçici aciz belgesi bulunan alacaklının tasarrufun iptali davasını açabileceği düzenlenmiştir. Alacaklının, borçlu hakkında yapmış olduğu gerçek bir alacağa dayalı olarak başlattığı takibin, kesinleşmiş olması, borcun doğumundan sonra iptal edilecek işlemin vuku bulmuş olması gibi diğer özel dava şartları ise, yargı içtihatlarıyla geliştirilmiştir⁶⁶. Borçlunun yapmış olduğu tasarruf işleminin; karşılıksız (İİK m. 278), aciz halinden bir sene önceki süre içerisinde (İİK m. 279) veya alacaklılarını zarara sokmak maksadıyla (İİK m. 280) yapıldığı ispat edildiği takdirde söz konusu tasarrufun iptaline karar verilir.

Cebri icra yoluyla yapılan satışlarda, borçlunun iradesiyle değil, cebri icra marifetiyle satış işlemi gerçekleştiğinden, bir tasarruf işleminden bahsedilemez. Bu nedenle cebri icra yoluyla yapılan satışlara ilişkin tasarrufun iptali davası açılması kural olarak mümkün değildir. Ancak Yargıtay'ın bazı kararlarında *alacaklısından mal kaçırmak amacına yönelik bir (muvazaalı) alacak-borç ilişkisi yaratılarak, takip yapılmak suretiyle gerçekleştirilen ihaleler hakkında iptal davası açılabilmesi* belirtilmiştir⁶⁷. Yargıtay'ın bir kısım içtihatlarında ise mutlak olarak "*cebri icra yoluyla icra dairesince yapılan ihalelerin iptali için tasarrufun iptali davası açılmayacağı*" belirtilmiştir⁶⁸. Cebri icra satışları, niteliği itibariyle kamusal gücün ve belli prosedürlerin uygulanması suretiyle gerçekleştirilmektedir. Bu şekilde yapılan satış işlemi, satışa katılan alıcılarda ve satış sonucu elde edilecek parada hak sahibi olan alacaklılarda, satışın gerçek ve usulüne uygun yapıldığı konusunda güven yaratmaktadır. Cebri icra satışlarında iptal davası yoluna gidilmesi halinde muvazaa olgusunun geniş yorumlanması, cebri satışlarda iptal davasının genel uygulamaya dönüşmesi, cebri satışa duyulan güveni zedeler.

Tasarrufun iptali davası, rızai satışta özellikle, borçlunun alacaklılarını zarara uğratmak kastıyla, hakkında gerçek olmayan bir icra takibi ve alacaklılar yaratıp, itiraz haklarını kullanmayarak, malının haczedilmesini ve rızaen satışını sağlaması durumunda gündeme gelir. Borçlunun, *alacaklısından mal kaçırmak kastıyla gerçek olmayan bir borç ilişkisi yaratarak*, icra takibinde kendisine tanınmış olan yasal hakları kullanmayarak, takibin kısa sürede kesinleşmesi ile mallarının satılmasını sağlaması, şaibeli davranışlar olarak yorumlanır. Bu durumda Yargıtay'ın bazı kararlarında belirtmiş olduğu,

⁶⁵ KURU, s. 1397; ALBAYRAK, s. 932; MUŞUL, s. 17.

⁶⁶ YALÇIN, s. 38-53.

⁶⁷ Y. 17. HD. T. 27.05.2010, E. 2010/2141, K. 2010/4792: (<https://karararama.yargitay.gov.tr>, E.T. 06.05.2024).

⁶⁸ Y. 17. HD. T. 18.09.2008, E. 2008/2637, K. 2008/4156: (<https://karararama.yargitay.gov.tr>, E.T. 06.05.2024).

alacaklısından mal kaçırmak amacıyla gerçek olmayan (muvazaalı) bir alacak-borç ilişkisi yaratılarak başlatılan takip sonucunda yapılan rızaen satış bakımından da iptal davası açılabileceği söylenebilir⁶⁹.

VII. MUKAYESELİ HUKUKTA BORÇLUYA SATIŞ YETKİSİ VERİLMESİ

A. FRANSIZ İCRA HUKUKU'NDA "ANLAŞMALI SATIŞ" USULÜ

İİK. 111/a maddesi ile hukukumuzda yer almaya başlayan rızaen satış, Fransız hukukunda uygulanan "anlaşmalı satış (vente amiable)" ile benzerlik gösterir. Fransız icra hukukunda 2006 yılında yapılan değişiklikler ile taşınırların yanında taşınmazların da anlaşmalı satış usulü ile satışının yapılmasına olanak sağlanmıştır. Fransa'daki düzenleme ile sürece, alıcı ve alacaklıların aktif bir şekilde katılması sağlanmış, borçluya satış yetkisi verilmesi değil, borçluya alıcı bulma yetkisi verilmiştir⁷⁰. Fransız icra hukukunda anlaşmalı satışa ilişkin reformun ana amacı, hukukumuzdakine benzer şekilde olup; taşınmaz haczi ve satışı prosedürünün hızlandırılması, basitleştirilmesi ve ucuzlaştırılmasıdır⁷¹.

Fransız İcra Kanunu (Code Des Procédures Civiles D'exécution) incelendiğinde cebri icra marifetiyle satış için, taşınırlar ve taşınmazlar bakımından farklı süreler öngörülmüştür. Taşınırların satışı söz konusu olduğu hallerde, borçluya haciz işlemi huzurunda yapılmışsa o andan, haciz anında hazır bulunmamışsa haciz tutanağının kendisine tebliğinden itibaren 1 ay içerisinde hacedilen malların anlaşmalı satışının (Vente Amiable) gerçekleştirilmesi için alıcılar bulması gerektiği belirtilmiştir (CPCE m. R. 221-30/1). Bu süre zarfında, borçlunun, hacizli mal üzerindeki tasarruf yetkisinin sınırlandırılmış ve dostane satış süreci tamamlanincaya kadar hacizli malın yedieminde muhafaza altına alınacağı düzenleme altına alınmıştır (CPCE m. R. 221-30/2).

Taşınmazlar bakımından ise anlaşmalı satış, ancak mahkemenin izin vermesi halinde söz konusu olur. Taşınmazının, kendisinin bulacağı alıcıya, dostane satış yöntemiyle satılmasını isteyen borçlu, icra hakiminden buna ilişkin izin ister (CPCE m. R. 322-20). Alıcı bulma süresi dört ay olup, satışın gerçekleştirilmesinin inceleneceği duruşmada, ancak yazılı bir teklifin kanıtlanması hal ve durumunda, resmi satım sözleşmesinin kontrolü ve tamamlanması için hâkim üç aylık ek süre verebilme hakkına sahiptir (CPCE m. R. 322-21/4). İcra hâkimi, anlaşmalı satışa izin kararında pazarın ekonomik şartlarına göre taşınmazın ihale edilebileceği asgari bedeli ve alacaklının talebi üzerine alıcının ihale bedelinin haricinde ödeyeceği takip giderlerini belirleyerek satış konusunda izin verir, izin kararından en geç 4 ay sonra olmak üzere, satışın gerçekleştirilmesinin incelenebileceği bir duruşma tarihi de tespit edilir (CPCE m. R. 322-21/4).

⁶⁹ PEKCANITEZ, s. 842.

⁷⁰ BOLAYIR, s. 92.

⁷¹ Bkz. Rapport au President De La rebluque Relatif a L'ordonance, no:2006-461- du 21.04.2006 Reformant La Saisie Immobiliere, JO22.04.2006-Aynı raporda, reformun temel düşüncelerinden birinin de anlaşmalı satışın yaygınlaştırılması olduğu açıklanmaktadır (<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000264275/> E.T. 09.05.2024).

Borçlu, kendisine verilen süre içerisinde bulduğu alıcıları, teklif ettikleri bedelleri, vaat ettikleri ödeme tarihlerini, e-posta, telefon vb. iletişim adreslerini de belirterek icra görevlisine bildirir (CPCE m. L. 221-3/3). Ayrıca borçluya anlaşmalı satışın gerçekleştirilmesi için yaptığı işlemler hakkında talebi halinde haciz sahibi alacaklıya hesap verme sorumluluğu da yükletilmiştir (CPCE m. R. 322-22/ 1).

Fransız hukukunda borçlu hacizli malın satışı için yalnızca alıcı bulma konusunda yetkilendirilmiş olduğundan satışın yapılması aşamasında alacaklı ve alacaklıların muvafakati aranmakta ve iadeli taahhütlü mektup ve posta yoluyla muvafakatleri sorulmaktadır (CPCE m. R. 221-31/2). Alacaklıların 15 gün içerisinde bir yanıt vermesi gerekli olup bu süre içerisinde alacaklılar tarafından yanıt verilmez ise bedeli uygun buldukları kabul edilmektedir (CPCE m. R. 221-31/3). Alacaklılar oybirliğiyle bedeli açıkça kabul ederse veya susmalarına kabul sonucu bağlanırsa malın rızaen satışı gerçekleştirilir. Satılan malın bedeli icra dairesine ödendikten sonra mülkiyet alıcıya geçer (CPCE m. L. 221-3/5).

Borçluya zarar verme kastı olmaksızın alacaklıların söz konusu satış bedelini kabul etmemeleri durumunda rızaen satış yapılamaz. Bu durumda hacizli malın satışı cebri açık arttırma yöntemiyle gerçekleştirilir (CPCE m. L. 221-3/5).

Belirlenen bedelin ve satış giderlerinin yatırılmasından sonra satılanın devri için gerekli işlemler yapılır. Fransız Hukuk Sistemi gereği tüm gayrimenkul devir işlemleri noterde yapıldığından anlaşmalı satış sonucu taşınmazın devir işlemleri de noter kanalıyla tamamlanır (CPCE m. L. 322-4).

Noterden yapılan satış süreci tamamlandıktan sonra icra mahkemesi tarafından satışın anlaşmalı satış koşullarına uygun olarak yapılıp yapılmadığı, anlaşmalı satış ihale bedelinin tam ve eksiksiz olarak yatırılıp yatırılmadığı denetlenir. Mahkemenin vereceği onay sonrasında satış süreci tamamlanır. Mahkeme kararına karşı yargı yolu kapalıdır (CPCE m. R. 322-25/2).

Fransız icra hukukunda, Türk hukuk düzenlemesinden farklı olarak alacaklıların süreçte aktif olarak yer alması sağlanmıştır. Ayrıca satılacak malın, taşınır veya taşınmaz olması haline ilişkin ayrı ayrı düzenlemeler yapılmıştır.

Mevcut düzenlememizde, satış sürecinde, alacaklı ve borçlu arasındaki menfaat dengesi gözetilmemiştir. Bizim hukukumuzda da Fransız hukuk düzenlemesinde olduğu gibi alacaklılara itirazda bulunabilme ve süreci denetleme imkânı getirilmelidir⁷². Fransız hukukunda borçlu satış sürecinin yürütülmesinin neredeyse her aşamasında icra görevlisine bilgi vermektedir ancak hukukumuzda borçluya bu yönde bir hesap verme yükümlülüğü getirilmemiştir. Satışa konu mal için daha yüksek teklif veren alıcıyı seçmeme konusunda borçlu kötü niyetli hareket edebilir. Bu duruma

⁷² YARDIM, M. E. (2021). İcra ve İflas Kanunu'nda Paraya Çevirme İşlemlerine Dair 7343 Sayılı Kanun ile Getirilen Değişiklikler ve Yenilikler. KHAS Hukuk Bülteni, s. 2-3 ([https:// hukukbulteni.khas.edu.tr/ bulten/63](https://hukukbulteni.khas.edu.tr/bulten/63), E.T. 06.05.2024).

engel olunması açısından satışa hazırlık işlemleri hakkında icra müdürüne bilgi verme yükümlülüğü kabul edilmelidir⁷³.

Fransız hukukunda ayrıca farklı olarak icra mahkemesinin alacaklıları sürece dâhil etmesiyle birlikte alacaklılara, satışa itiraz etme ve cebri satışa geri dönme imkânı tanınmıştır⁷⁴. Ancak hukukumuzda satış sürecinin hızlı bir şekilde tamamlanması amacıyla alacaklıların haberdar edilmesine gerek duyulmamış ise de bu durum, satışta menfaati bulunan alacaklıların haklarını ihlal edebilir.

İİK 111/a maddesinde borçlunun alıcı bulması ve satış işlemlerinin tamamlanması için öngörülmüş olan on beş günlük süre, borçlunun önceden hazırlık yaptığı haller dışında son derece güç olduğu gibi, taşınmazların satış sürecinin, taşınırlardan daha uzun sürdüğü düşünüldüğünde, satışa konu malın cinsine göre, sürenin farklı düzenlenmesi veya haklı sebep halinde uzatılması gerekmektedir⁷⁵. Fransız Hukukunda bu nedenle, taşınmazlar bakımından dört aylık, taşınır ve gayri maddi mallar bakımından bir aylık süreler öngörülmüş, haklı sebebin varlığı halinde bu sürenin üç ay uzatılması imkânı getirilmiştir.

B. İTALYAN HUKUKUNDA “DOĞRUDAN ANLAŞMA” USULÜ

İtalyan icra hukuk sisteminde de hacizli malların daha etkin ve hızlı bir yöntemle, az masraf ve basit bir usulle satışının gerçekleşmesi bakımından cebri açık arttırma yöntemine alternatif olarak “açık arttırma olmaksızın paraya çevirme” (müzayedesiz satış) adı altında düzenleme yapılmıştır (CPC m. 474-632)⁷⁶.

Cebri icra yöntemi ile yapılan anlaşmalı satış usulünde, satılan malın asgari bedeli, satışın hangi gün ve saatte, nerede yapılacağı, yatırılması gereken teminat bedeli mahkeme tarafından ilan edilir⁷⁷.

Hukukumuzdaki düzenlemeden farklı olarak alıcılar, satış bedelini içerir tekliflerini borçlu ile müzakere etmezler. İtalyan Hukuk Usulü Kanunu'nun 570. maddesinde hacizli mala ilişkin satış bedelini, bedelin ödenme zamanını, ödemenin hangi yöntemle yapılacağını içerir bilgilerin bir mektup ve kapalı zarf içerisinde mahkemeye sunulacağı, tekliflerin değerlendirileceği makamın mahkeme olduğu belirtilmiştir. Mahkeme satışa teklif sunmak suretiyle katılan tüm alıcıların tayin edilecek duruşma gününde hazır olmalarını sağlar ve teklif sahiplerinin huzurunda zarflar açılır. Zarflarda yer alan teklifler açık duruşmada değerlendirilerek ek yüksek teklif üzerinden malın satışı sağlanarak doğrudan anlaşma süreci tamamlanmış olur⁷⁸.

⁷³ BOLAYIR, s. 88.

⁷⁴ BOLAYIR, s. 93.

⁷⁵ BOLAYIR, s. 91.

⁷⁶ Codice di Procedura Civile m. 474-632 (<https://www.gazzettaufficiale.it/sommario/codici/proceduraCivile/>, E.T.10.05.2024).

⁷⁷ MASCİOLÌ A., p. 47, (<https://www.enforcementatlas.eu/enforcement-systems/italy/>, E.T.10.05.2024).

⁷⁸ MASCİOLÌ A., p. 46, (<https://www.enforcementatlas.eu/enforcement-systems/italy/>, E.T.10.05.2024).

İtalyan hukukunda yer alan doğrudan anlaşma usulü borçluya malın satışı konusunda yetki vermekten ziyade cebri açık arttırma usulündeki zaman ve masraf kalemlerini kısaltma amacını taşımaktadır. Ayrıca mahkeme aracılığıyla yapılan satışın hangi fiyat üzerinden gerçekleştirileceğini, alıcıların aktif rol alarak belirlemesine, katkı sunmaktadır.

C. İSVİÇRE HUKUKUNDA “PAZARLIK” USULÜ

Pazarlık suretiyle satış, alıcı ve satıcının karşılıklı konuşmaları, önerileri ve kabulleri ile olabildiğince uygun bir satış fiyatının oluşturulmasını amaçladıkları satış çeşididir⁷⁹. İİK 119. Maddesinde “Pazarlık Suretiyle Satış” ve 111/a maddesinde “Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi” düzenlenmiş olup İsviçre İcra İflas Kanununda da bu müesseseye benzer şekilde taşınırın yanında taşınmazların da pazarlık usulü ile satışı düzenlenmiştir⁸⁰.

İsviçre Hukukunda, taşınmazların pazarlık yoluyla satışının yapılarak paraya çevrilmesi işlemi hukuki niteliği itibariyle açık arttırma yöntemine alternatif olarak getirilmiş, cebri icraya özgü bir satış usulü olan, takip hukuku tasarrufudur⁸¹.

Hukukumuzda pazarlık suretiyle satışın, kanunda taşınırın satışına ilişkin kısımda düzenlenmiş olması ve taşınmazlar bakımından uygulanabileceğine ilişkin açıkça düzenleme olmaması nedeniyle cüzi icra alanında, taşınmazlar bakımından uygulama alanı bulamamıştır⁸². Külli icra alanında ise hem taşınır hem taşınmazlar bakımından sürat ve kolaylık sağlaması açısından pazarlık suretiyle satış imkânından faydalanılmaktadır. Kanuni düzenlemenin ayrıntılı olmayışı bu satış usulünün uygulanmasında çekincelere neden olmuştur.

İsviçre İcra İflas Kanunu’ndaki düzenlemelere bakıldığında, hacizli malla ilgili mükellefiyet listesi oluşturulur ve bu şekilde ilgililer tespit edilerek malın pazarlık ile satışına muvafakatlerinin olup olmadığını bildirmek ve rızalarını açıklamak üzere süre verilir. İlgililerin açık rızası sonucunda pazarlık yoluyla taşınmazın satışına ilişkin verilen teklifin, taşınmazın tahmini (piyasa değeri-rayiç değeri) değerini karşılaması halinde satış süreci tamamlanır ve mülkiyet satışın yapıldığı anda alıcıya geçer. Pazarlık suretiyle paraya çevirme işleminin iptali de icra mahkemesinde şikâyet yoluyla ileri sürülmesi düzenlenmiştir (SchKG Art m.132/a).

Her ne kadar hukukumuzda yer alan pazarlık suretiyle satış usulü Kanundaki eksik düzenleme ve başkaca sebeplerle çok fazla uygulama alanı bulamamış ise de İsviçre’de bu paraya çevirme usulü hakkındaki birçok sorun yasal düzenlemeler ve istikrar kazanmış yargı kararları ile çözüme

⁷⁹ ÖZMUMCU, Satış, s. 25-50.

⁸⁰ İsviçre Federal İcra İflas Kanunu (SchKG Art 143b), (https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/11/529_488_529/de/, E.T.10.05.2024).

⁸¹ ÖZMUMCU, Satış, s. 406.

⁸² ÖZMUMCU, Satış, s. 410; UYAR, (<https://app.e-uyar.com/login/index?%2Ffaciklama%2Fview%2Fbc440acd-0fa0-45b4-9afd-9bfc65e7ac26/>, E.T. 014.05.2024).

kavuşturulmuştur⁸³. Hukukumuzda da İİK 119. maddesinin uygulanması konusunda her ne kadar eksiklik ve çekinceler yaşansa da satışın veya satış aşamasındaki işlemlerin yargı kararlarına konu olması durumunda mehaz ülke olan İsviçre'deki çözüm önerilerinden faydalanılarak sorunların giderilmesi mümkündür.

SONUÇ

Borçluya satış yetkisi verilmesine dair İİK'nın 111/a maddesi; ülkemizde cebri icra yoluyla yapılan satışlarda yapılan masrafların yüksek olması nedeniyle, bu maliyetleri azaltmak, ihalenin feshi süreci ile başlayan ve satışın kesinleşmesine kadar geçen süreleri kısaltmak, uzun süre haciz baskısı altında yaşayan borçlunun, malının satışını sağlayarak borcundan kurtulmasını sağlamak amacıyla getirilmiştir⁸⁴. İİK.111/a maddesinde; borçlunun kıymet takdiri yapılmadığı hallerde kıymet takdiri yapılmasını isteyebileceği ve kıymet takdirinin tebliğinden itibaren yedi gün içerisinde kendisine satış yetkisi verilmesini talep edeceği düzenlenmiş olsa da, satış yetkisinin talep edileceği zaman, tarafların menfaatine uygun değildir. Çalışmamızda belirttiğimiz gibi, borçlunun yetki talebinde bulunması için gereken yedi günlük sürenin, kıymet takdirinin tebliği ile değil kıymet takdirinin kesinleşmesinden sonra başlaması, tarafların menfaatine daha uygun olacaktır.

İcra müdürü, kıymet takdirinin kesinleşmesinden sonra, satış işlemlerini durdurarak, borçluya, alıcı bulması, belirlenen bedelin yatırılması bakımından 15 günlük süre verir ve bu süre içerisinde alacaklı bakımından satış isteme süreleri işlemez (İİK m. 111/a, 1). Satış bedeli; rüçhanlı alacakların bulunması halinde, rüçhanı olan alacakların toplamından hangisi fazla ise bu miktar ve malın muhammen bedelinin yüzde doksanına karşılık gelen bedel karşılaştırılarak yüksek olan bedele, o zamana kadar yapılmış takip masrafları eklenmek suretiyle tespit edilir (İİK m. 111/a, 2).

KDV konusunda kanunda herhangi bir açıklık bulunmasa da Adalet Bakanlığı İcra İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 02.06.2022 tarihli görüş yazısında da belirtildiği üzere yapılacak satışlarda KDV ödeme yükümlülüğünün bulunmamaktadır. KDV alınmaması, borçluya satış yetkisi verilmesinin getirilmesi amacına uygun, malı satın almak isteyen alıcıları teşvik edici bir uygulamadır. Borçluya, satışı yapacağı asgari bedel bildirecek olup, daha yüksek bedelle satışın yapılması halinde tüm bedelin icra dosyasına yatırılması gerekmektedir de, bu yönde herhangi bir denetim mekanizması söz konusu değildir.

Satış bedeli yatırıldıktan sonra, icra müdürü bilgi ve belgeleri toplayarak, belirtilen şartların bulunduğunu tespit etmesi halinde, dosyayı mahkemeye gönderir ve mahkeme, dosya üzerinden yapacağı inceleme sonucunda, on gün içerisinde, kesin olmak üzere, kabul veya ret kararı verir. Mahkemenin kabul kararı ile satılan şeyin mülkiyeti alıcıya geçer, ret kararı ile satış bedeli alıcıya iade edilir (İİK m. 111/a, 3).

⁸³ ÖZMUMCU, Satış, s. 475.

⁸⁴ Adalet Komisyonu Raporu, (<https://www5.tbmm.gov.tr/sirasayi/do-nem27/yil01/ss285.pdf>, E.T. 10.05.2024).

Satış sürecine ve satışın onaylanması aşamasında mahkemedeki sürece dâhil edilmeyen alacaklıya, taşınmazla ilgisi bulunan haciz alacaklılarına veya malın bedelini ödeyen alıcıya, satışa herhangi bir itirazda bulunma veya katılma hakkı tanınmamış olması, eşitlik ilkesi ve menfaat dengesine aykırı bir sonuç yaratmıştır. Satışın onaylanmasının nihayetinde, bu kişilerin menfaatlerini etkileyen bir karar verilmiş olacaktır. Fransız Hukukunda yer alan anlaşmalı satış kurumuna benzer şekilde alacaklıların da sürece dâhil edilmesi sağlanmalıdır. Mukayeseli hukuktaki benzer uygulamalar esas alınarak, yargısal içtihatlar ile kanuni düzenlemedeki boşluklar giderilebilir.

Mahkemece verilen satışın onaylanması veya reddi kararı kesindir. Karara karşı kanun yolunun kapalı olması, hak arama hürriyetine ve hükmün denetlenmesini talep hakkına aykırıdır.

Rızai satış, her ne kadar cebri satış türü olarak düzenlense de, bu satışın onaylanmasına ilişkin mahkeme kararı kesin olduğundan ve ihalenin feshi hükümleri burada uygulanmayacağından, satışın iptali gerektiğinde tarafların hangi yola başvurabileceği açıkça gösterilmemiştir. Bu durumda, satış işlemini, borçlar hukuku genel hükümlerine göre iradi bir sözleşme olarak değerlendirmek ve ihalenin feshi yerine, şartların var olması halinde, sözleşmenin irade bozukluğu (hata, hile, korkutma) nedeniyle geçersizliği hükümlerine başvurmak gerekmektedir⁸⁵.

Rızai satış cebri icra satışının bir türü olduğundan ön alım hakkı kullanılamaz. Borçlunun, *alacaklısından mal kaçırmak amacına yönelik bir (muvazaalı) alacak-borç ilişkisi yaratması sonucunda başlatılan takipte* rızai satış işlemine başvurduğunun anlaşılması halinde ise menfaati ihlal edilenlerin, bu satışın iptaline yönelik İİK 277 ve devamı maddelerinde düzenlenen iptal davası açmalarında herhangi bir engel yoktur.

⁸⁵ AKKAN, (https://www.youtube.com/watch?v=0hRh9Uz_EAI E.T.12.04.2023).

KAYNAKÇA

- AKKAN, M., PEKCANITEZ, H. (2022). 7343 Sayılı Kanun'la İcra Ve İflâs Kanunu'nda Yapılan Değişikliklerin Zaman Bakımından Uygulanması, TBB Dergisi, 160, 259-297.
- ALBAYRAK, H. (2015). Tasarrufun İptali Davalarında Yargıtay Tarafından Kabul Edilen Özel Dava Şartları, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 64 (4), 931-974.
- ANDREA M., (2020) Italy Narrative National Report, EU Enforcement Atlas, (<https://www.enforcementatlas.eu/enforcement-systems/italy/>, E.T. 10.05.2024).
- ARSLANDOĞAN, B. (2021). İcra ve İflâs Hukukunda Covid-19 Sebebiyle Sürelerin Durmasına İlişkin Düzenlemelerin Kıymet Takdiri Süresine Etkisi, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, 27 (2), 1447-1461.
- ARSLAN, R., YILMAZ, E., TAŞPINAR AYVAZ, S., HANAĞASI, E. (2022). İcra ve İflâs Hukuku (8.b). Ankara.
- ATALAY, O. (2022), İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi, 7343 sayılı Kanun'la İcra ve İflâs Kanunu'nda Yapılan Değişikliklerin Değerlendirilmesi Sempozyumu (<https://www.youtube.com/watch?v=Roym7HiFDP4> E.T. 03.05.2024).
- ATALI, M., ERMENEK, İ., ERDOĞAN, E. (2022). İcra ve İflâs Hukuku (5.b). Ankara.
- BOLAYIR, N. (2023). Fransız Hukuku'nda Vente Amiable (Dostane Satış) Kurumu. Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 72(1), 67-96.
- ESENER, T., GÜVEN K. (2008). Eşya Hukuku. (4. b.). Ankara.
- GÖRGÜN, Ş., BÖRÜ, L., KODAKOĞLU, M. (2022). İcra ve İflâs Hukuku (3.b). Ankara.
- GÜNDOĞAN, A. (2022). Türk İcra İflas Hukukunda ve Karşılaştırmalı Hukukta Borçluya Rızai Satış Yetkisi Verilmesi ve İcra Hukukunda Elektronik Satış (4.b.). İstanbul.
- GÜNDÜZ, E., GÜNDÜZ, H. (2022). Anayasa Mahkemesi Kararlarında Hükmün Denetlenmesini Talep Etme Hakkı. Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, (49), 1-28.
- GÜNERİ, O. (2021). Kanundan Doğan Önalım Hakkı ile Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı ve Bu Kavramların Mukayesesi. Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 18(2), 1353-1379.
- KALE, S. (2021) İcra ve İflas Hukukunda Online Satış. (<https://blog.lexpera.com.tr/icra-ve-iflas-hukukunda-online-satis> E. T. 06.05.2024).
- KILIÇOĞLU, M. (1997). Şufla Davaları. Ankara
- KURU, B. (2013). İcra ve İflas Hukuku El Kitabı (2 b.). Ankara
- MUŞUL, T. (2015). Tasarrufun İptali Davaları (1 b.). Ankara.
- NAMLI, M. (2019). İcra Hukukunda Taşınmaz Malların Haczi ve Paraya Çevrilmesi (3.b.). İstanbul.

- NAMLI, M. (2023). Fransız Hukuku İle Karşılaştırmalı Olarak Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi (Rızaen Satış- İİK m. 111/a) TBB Dergisi, 168, 313-360.
- OĞUZMAN, M. K., SELİÇİ, Ö., OKTAY Ö., S. (2015). Eşya Hukuku. (18. b.). İstanbul.
- ÖZMUMCU, S. (2014). Türk Hukukunda Yargıtay Kararları Işığında Re'sen Araştırma İlkesi. S.D.Ü. Hukuk Fakültesi Dergisi MİHBİR Özel Sayısı, 4(2), 145-171.
- ÖZMUMCU, S. (2005). Cebri İcra Hukukunda Pazarlık Suretiyle Satış. İstanbul.
- PEKCANITEZ, H., ATALAY, O., SUNGURTEKİN Ö., ÖZEKES, M. (2022). İcra ve İflâs Hukuku (9.b.). İstanbul.
- PEKCANITEZ, H. (2022). Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi. Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 21(1), 819-848.
- PEKCANITEZ, H. (2022). 7343 sayılı Kanun'la İcra ve İflâs Kanunu'nda Yapılan Değişikliklerin Değerlendirilmesi Sempozyumu, (https://www.youtube.com/watch?v=Roym7HiFDP4__E.T.01.05.2024).
- PEKCANITEZ, H., MERİÇ, N. (2020). Borçlunun Talebiyle Satış. TBB Dergisi, 151, 235-258.
- SİRMEN, A. L. (2013). Eşya Hukuku. Ankara.
- UYAR, T. (2022). Kesinleşen Bir 'İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yolu ile Takipte' Takip Borçlusu, İİK.m. 111/a Uyarınca, İcra Dairesinden Kendisine Satış Yetkisi Verilmesi'ni Talep Edebilir Mi?. İstanbul Barosu Dergisi, 96(2), 15-21.
- UYAR, T. İİK 119. Madde Açıklamaları. (<https://app.e-uyar.com/login/index?%2Ffaciklama%2Fview%2Fbc440acd-0fa0-45b4-9afd-9bfe65e7ac26/> , E. T. 10.05.2024).
- ÜSTÜNBAŞ, A. (2022). 7343 sayılı Kanun'la İcra ve İflâs Kanunu'nda Yapılan Değişikliklerin Değerlendirilmesi Sempozyumu (https://www.youtube.com/watch?v=Roym7HiFDP4__E.T.01.05.2024).
- YALÇIN, E. (2021). Tasarrufun İptali Davasında İspat. Ankara.
- YARDIM, M. E. (2021). İcra ve İflas Kanunu'nda Paraya Çevirme İşlemlerine Dair 7343 Sayılı Kanun İle Getirilen Değişiklikler ve Yenilikler. KHAS Hukuk Bülteni (<https://hukukbulteni.khas.edu.tr/bulten/63>, E.T. 01.05.2024).
- YAZICI, B. (2022). İcra ve İflâs Kanunu m. 111/A Uyarınca Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi. Akdeniz Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 12(2), 1119-1147.
- YILMAZ GÜRÜN, S. (2022). 7343 sayılı Kanun'la İcra ve İflâs Kanunu'nda Yapılan Değişikliklerin Değerlendirilmesi Sempozyumu (https://www.youtube.com/watch?v=Roym7HiFDP4__E.T.06.05.2024).