

İHALE BEDELİNİ YATIRMAYAN İHALE ALICISININ HUKUKİ SORUMLULUĞU

Dr. Öğr. Üyesi Yavuz ÖZKAN*

Öz

İhale bedelini yatırmayan ihale alıcısının sorumluluğu, İcra ve İflas Kanun m. 118/II ve m. 133 hükümlerinde, iki ihale bedeli arasındaki farktan sorumluluk olarak belirlenmişti. Ancak 7343 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikler sonucu ihale bedelini yatırmayan ihale alıcısının sorumluluğu %10 teminat ile sınırlandırılmıştır (İİK m. 115/III). Hâlbuki getirilen müeyyide ihale bedelini yatırmayarak haksız kazanç elde etmeye çalışan kimselerin bu yola başvurmalarını önleyebilecek nitelikte olmadığı gibi, kasıtlı bir surette artırmaya katılarak ihale sürecini bir şekilde akamete uğratmak isteyen ya da haksız menfaat temin etmek isteyen kimselerin ihale sürecine müdahalelerini artıracaktır.

Esasen 7343 sayılı Kanun ile ilga edilen İİK m. 118/II ve 133 hükümlerinde belirtilen iki ihale bedeli arasındaki farktan sorumluluğa ilişkin hükümlerin de bu açıdan yeterli olmadığı söylenebilir. Ancak yeterli olmayan bu hükümlerin tamamen ilgası isabetli olmadığı gibi, bu hükümlerin ilga gerekçelerinin ya da müeyyide tarzındaki değişikliğin nedenine ilişkin 7343 sayılı Kanun'un gerekçesinde bir açıklama da yer almamıştır.

Anahtar Kelimeler

* Dr. Öğr. Üyesi, Balıkesir Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Medeni Usul ve İcra İflas Hukuku | Asst. Prof. Dr., University of Balıkesir Faculty of Law, Department of Civil Procedure and Enforcement and Bankruptcy Law, Konya, Türkiye.

✉ yavuzozkan@outlook.com • ORCID 0000-0002-1932-5687.

✂ **Atıf Şekli** | Cite As: ÖZKAN, Yavuz: "İhale Bedelini Yatırmayan İhale Alıcısının Hukuki Sorumluluğu", SÜHFD, C. 34, S. 2, 2026, s. 377- 412.

✂ **İntihal** | Plagiarism: Bu makale intihal programında taranmış ve en az iki hakem incelemesinden geçmiştir. | This article has been scanned via a plagiarism 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.



• İhalenin Feshi • İhale Bedelinin Ödenmemesi • İhale Alıcısının Hukuki Sorumluluğu • İki Artırma Bedeli Arasındaki Fark • İkinci Artırma

LEGAL LIABILITY OF THE TENDERER WHO DOES NOT DEPOSIT THE TENDER PRICE

Abstract

Under Articles 118/II and 133 of the Enforcement and Bankruptcy Law (EBL), a tenderer who failed to deposit the tender price was formerly liable for the difference between the first and second auction prices. Following the amendments introduced by Law No. 7343, this liability has been limited to the forfeiture of the 10% collateral under Article 115/III of the EBL.

This sanction appears insufficient to deter bidders who deliberately refrain from payment in order to gain an unfair advantage. Instead, it may encourage deliberate interference in the auction process by those seeking to manipulate outcomes or disrupt sales.

Although the former regime imposing liability for the price difference was not fully effective in preventing such conduct, its complete repeal cannot be regarded as justified. Moreover, the legislative preamble to Law No. 7343 offers no explanation for abolishing this mechanism or for adopting a substantially lighter sanction in its place.

Keywords

• Termination Of The Tender • Non-Payment Of The Tender Price • Legal Liability Of The Tenderer • Difference Between Two Tender Prices • Second Tender

Extended Summary

The liability of a tenderer who fails to pay the tender price was provided for in Articles 118/II and 133 of the Enforcement and Bankruptcy Law (EBL) as liability for the difference between the two tender prices. However, as a result of the amendments made by Law No. 7343, the liability of the tender purchaser who fails to pay the tender price is limited to 10% of the guarantee (EBL, Art. 115/III). However, the penalty introduced by Article 115/III of the Enforcement and Bankruptcy Code is not sufficient to prevent persons who seek to obtain unjust enrichment by failing to pay the tender price from resorting to this method. Furthermore, this penalty may also lead to the emergence of malicious debtors who attempt to prevent creditors from collecting their debts by participating in tenders under other people's names.

Furthermore, setting the security deposit at 10% is also questionable. This is because the provisions regarding the liability of buyers who fail to pay the auction price for the difference between the two auction prices are essentially financial

liabilities. Therefore, it is possible for a person without assets to participate in the auction, thereby damaging the auction process, and for some individuals to obtain unjust enrichment through this method. In this case, the damage suffered by those affected can only be covered by the deposit taken from the tenderer who did not pay the tender price. Therefore, reducing the deposit from 20% to 10%, as applied before Law No. 7343, is also inappropriate.

Given the historical process, the Provisional Enforcement Law (İcra Kanunu Muvakkati) dated 28 April 1330 AH (11 May 1914 CE) stipulates that, as in the current 1932 EBL, a buyer who fails to pay the auction price is liable for the difference between the two auctions and other damages, both in terms of movable and immovable property. The aforementioned provisions are not stipulated in the EBL No. 1424, which came into force in 1929, immediately before the EBL No. 2004. However, after only three years of implementation, the need for these provisions became apparent, and in 1932, the same provisions were reintroduced into the Enforcement and Bankruptcy Act.

The repeal of the provisions regarding liability for the difference between the two auction prices specified in Articles 118/II and 133 of the EBL, is not appropriate, and the explanatory memorandum of Law No. 7343 does not contain any explanation regarding the reasons for the repeal of these provisions or the reason for the change in the type of penalty. These regulations were probably made with the aim of increasing participation in auctions. In this respect, increasing participation in auctions would be in the interests of both the creditor and the debtor. However, regulations made with the aim of increasing the number of participants in auctions should not facilitate the rigging of auctions. This is because it is certain that the interests of the parties will be compromised if the auction is rigged.

Consequently, Article 115/III of the EBL, which limits the liability of auction buyers who fail to pay the auction price to the amount of the deposit paid, is far from ensuring this balance, especially in today's economy.

Essentially, there may be very rare cases where the difference between the two auction prices and the deposit are close to each other. However, even a short interval between valuation and sale may lead to substantial fluctuations in market value. Even in a period of price stability, Article 115/III of the EBL is far from preventing auction buyers who seek to obtain unjust gains by not paying the auction price. This is because, assuming the deposit is 10%, if the auction is terminated due to the first auction, and the second incre is sold at a value 10% lower than expected, there will be an approximate balance between the two provisions. However, it is likely that the property will be sold at a much lower value than expected in the second auction.

A provision regarding the liability of the tenderer who fails to pay the auction price for the difference between the two auction prices should be introduced into the EBL. Furthermore, it would be appropriate to reset the security deposit at

20% to prevent individuals without assets or who are heavily indebted from participating in the auction process in bad faith. In addition, temporarily barring defaulting bidders from future auctions could be considered as a precautionary measure.

Finally, the application of the provision of Article 134/V-II of the EBL, which states that a fine of up to 10% may be imposed in the event of waiver of the request for cancellation of the auction, should also be 10%, and a fine should be imposed in all cases of waiver, as in the Draft Compulsory Enforcement Law.

GİRİŞ

İcra ve iflas hukuku alacaklının alacağını devlet eliyle borçlunun malvarlığından almasını sağlayan bir hukuk dalıdır. İcra ve iflas hukukunda bu gayeye belirli aşamalardan oluşan bir süreç içerisinde ulaşılır. Bu noktada borçlunun takibe rağmen borcunu ödememesi durumunda malvarlığının haczi ve haciz sonrasında ise hacedilen malın satışı gündeme gelecektir. İflas hukukunda ise iflas kararının verilmesi ile (iflasın açılması ile) iflas masası oluşur ve akabinde borçlunun malvarlığının konusunu oluşturduğu iflas masasının tasfiyesi gerçekleştirilir.

İcra ve iflas hukukunda hacze konu malvarlığı değerinin satılması süreci genellikle paraya çevirme olarak adlandırılmaktadır¹. Bunun yanında bu süreçte sıklıkla satış, ihale ve artırma gibi kavramlar da kullanılmaktadır². Doktrinde bu kavramların ihtiva ettikleri anlamlar farklı

¹ KURU, Baki: İcra ve İflas Hukuku El Kitabı, 2. Baskı, Ankara 2013, s. 601; PEKANITEZ, Hakan/ATALAY, Oğuz/ÖZEKES, Muhammet/ÖZKAN, Meral Sungurtekin: İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı, İstanbul 2025, s. 233; ATALI, Murat/ERMEK, İbrahim/ERDOĞAN, Ersin: İcra ve İflas Hukuku, 9. Baskı, Ankara 2025, s. 301; POSTACIOĞLU, İlhan E./ALTAY, Sümer: İcra Hukuku Esasları, 5. Baskı, İstanbul 2010, s. 527; MUŞUL, Timuçin: İcra ve İflas Hukukunda İhale ve İhalenin Feshi, Ankara 2016, s. 21; GÖRGÜN, L. Şanal/BÖRÜ, Levent/KODAKOĞLU, Mehmet: İcra ve İflâs Hukuku, İstanbul 2023, s. 221; KARSLI, Abdurrahim: İcra ve İflas Hukuku Esasları, 4. Baskı, İstanbul 2022, s. 414; AŞIK, İbrahim/ORUÇ, Yakup/TOK, Ozan/SAÇAR, Ömer Faruk/AŞİT, Recep: İcra ve İflâs Hukuku, 2. Baskı, İstanbul 2023, s. 230.

² Yeni bir İcra ve İflas Kanunu hazırlıkları kapsamında hazırlanan metin Cebri İcra Kanunu Taslağı ismiyle 14.08.2025 tarihinde yayınlanmıştır. Bu metin incelendiğinde satış sürecine ilişkin hükümlerin ikinci bölümde 212 ila 257. maddeler arasında düzenlendiği görülmektedir. Metinde satış sürecini ifade eden üst başlık olarak Satış Suretiyle Paraya Çevirme Biçimleri tercih edilmiştir. Satış Suretiyle Paraya Çevirme Biçimleri başlıklı bu ikinci bölüm altı alt bölüme ayrılmıştır. Bu açıdan para çevirme biçimlerinin düzenlendiği ve ilk alt ayırım olan tek maddelik m. 212'de satışın elektronik ortamda, borluya rızaen satış yetkisi verilmesi suretiyle ya da pazarlık suretiyle yapılabileceği ifade edilmiştir. Takip eden üç alt bölüm ise sırasıyla satış biçimlerini ele almış, devam eden alt bölümler de ise yine sırasıyla ihale ve

şekillerde izah edilmiştir. İcra ve İflas Kanununa bakıldığında da yine kavramların birbirlerinin yerine ikame edildikleri görülmektedir. Kavramların kullanımına ilişkin tartışmalardan bu aşamada sarfı nazar ederek sadece bu çalışmada mezkûr kavramların hangi anlamda kullanılacağına değinmekle yetineceğiz. Bu kapsamda kısaca satış, paraya çevirme aşamasına ilişkin tüm süreci ifade etmek için kullanılacaktır. İhale ise malvarlığı değerinin açık artırma suretiyle paraya çevrilmesi amacıyla yapılan tüm işlemleri ve süreci ifade etmek için kullanılacaktır. Artırma ise malvarlığı değerinin açık artırma suretiyle satılma anındaki faaliyetleri izah etmek için kullanılacaktır. Bu açıdan satış bir üst kavram olarak ihaleyi, ihale de yine bir üst kavram olarak artırmayı kapsamaktadır.

İcra hukuku sistemimizde farklı takip yolları benimsenmişken, ihale usulü tüm takip yolları açısından aynı özelliklere sahiptir. Dolayısıyla malvarlığının açık artırma yolu ile satılması (ihale) ve ihale kapsamında gerçekleştirilen artırmalar tüm icra ve iflas hukuku sürecinde aynıdır.

İhale usulüne ilişkin maddeler incelendiğinde ihalenin birbirini takip eden iki artırmanın yapılması suretiyle icra edileceği görülmektedir (İİK m. 114-115). Bu kapsamda en yüksek teklif verenin ihale bedelini yatırmaması, İİK m. 115’de ikinci artırmanın yapılacağı hallerden biri olarak düzenlenmiştir. İhale bedelinin yatırılmamasının müeyyidesi, 7343 sayılı Kanun öncesinde, İİK m. 118/II ve 133/II’de düzenlenmişti. Ancak İİK m. 133, 7343 sayılı Kanun ile ilga edildi ve aynı Kanun ile İİK m. 118’deki ihale bedelinin yatırılmamasının müeyyidesine ilişkin ikinci fıkra hükmü madde metninden çıkarıldı. Netice olarak ise ihale bedelini yatırmayan alıcının sorumluluğu oldukça hafifletilerek İİK m. 115/III’de yeniden ele alındı. Bu çalışma ile 7343 sayılı Kanun sonrasında ihale bedelini ödeme-yen ihale alıcısının sorumluluğu ve özellikle İİK m. 118/II ve m. 133/II’nin ilga edilmesinin genel olarak ihale sürecine etkisi tartışılacaktır. Bu kapsamda İİK m. 118/II ve m. 133/II hükümlerine kaim olmak üzere ihdas edilen İİK m. 115/III hükmünün ihale bedelinin yatırılmamasına kötünü-yetle tevessül edenlere yönelik yeterli derecede caydırıcılığa sahip olup olmadığı da bu kapsamda inceleme konusu yapılacaktır.

sonuçları ile ihalenin iptaline ilişkin hükümler düzenlenmiştir. Bu açıdan çalışmamızda yeri geldiği ölçüde atif suretiyle taslak metne değinilecektir.

I. İHALE BEDELİNİ YATIRMAYAN İHALE ALICISININ SORUMLULUĞUNA İLİŞKİN HÜKÜMLERİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ

2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nun yürürlüğe girdiği dönemde İİK m. 118 ve 133 hükümleri aşağıdaki şekilde idi:

Satış Bedelinin Ödenmemesi, İhale Farklarının Tahsili Sureti

MADDE 118 - Satış peşin para ile yapılır. Ancak icra memuru müşteriye yedi günü geçmemek üzere bir mühlet verebilir. Satılan mal bedeli alınmadan teslim olunmaz. Verilen mühlet içinde müşteri bedelin hepsini vermezse icra dairesince mal yeniden arttırmaya çıkarılır ve 116 inci maddenin ikinci fıkrası tatbik olunur.

Mal kendisine ilk ihale edilen kimse ve kefilleri iki artırma arasındaki farktan ve diğer zararlardan mesuldürler. Faiz yüzde beş olarak hesap edilir.

Bu fark ve faiz ayrıca hükme hacet kalmaksızın dairece tahsil olunur.

İhalenin Feshi ve Farkının Tahsili

MADDE 133 - Gayrimenkul kendisine ihale olunan kimse derhal veya verilen mühlet içinde parayı vermezse ihale kararı feshedilir ve kendisinden evvel en yüksek teklifte bulunan kimse arzetmiş olduğu bedelle almağa razı olursa ona ihale edilir. O da razı olmaz veya bulunamazsa icra dairesince hemen on beş gün müddetle arttırmaya çıkarılır. Bu arttırmayı alâkadarlara tebliğe hacet olmayıp yalnız ilânla iktifa olunur ve en çok arttırana ihale edilir.

Her iki halde birinci ihale edilen kimse iki ihale arasındaki farktan ve diğer zararlardan mesuldür.

İhale farkı ve geçen günlerin faizi ayrıca hükme hacet kalmaksızın dairece tahsil olunur. Faiz yüzde beşten hesap olunur.

Mehaz İsviçre İcra ve İflas Kanunu'nun m. 129 ve 143 hükümlerine bakıldığında aynen 2004 sayılı İİK m. 118 ve 133 hükümlerinde olduğu gibi ihale bedelini yatırmayan alıcının iki ihale arasındaki farktan ve diğer zararlardan sorumlu olduğu düzenlenmiştir³. Bu açıdan ve özellikle mehaz kanun ile aralarındaki benzerlik dikkate alındığında İİK m. 118 ve 133 hükümlerinin İsviçre İcra ve İflas Kanunu'nun m. 129 ve 143 hükümlerinden iktibas yolu ile alındığı görülmektedir.

³ Mehaz kanunun her iki hükmü tam olarak aynıdır.

LP m. 129/IV – 143/II “*Le précédent adjudicataire et ses cautions sont tenus de la moins-value sur le prix des premières enchères ainsi que de tout autre dommage. La perte d'intérêts est calculée au taux de 5 %.* (Önceki açık artırmada en yüksek teklif veren ve kefilleri, ilk açık artırma fiyatı üzerindeki her türlü değer kaybından ve diğer zararlardan sorumludur. Faiz kaybı %5 oranında hesaplanır).

Aynı hükümler 1929 tarihli ve 1424 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nda bulunmamaktadır⁴. Hâlbuki 1929 tarihli bu kanun öncesinde uygulanan 28 Nisan 1330 (11 Mayıs 1914) tarihli İcra Kanunu Muvakkati'nde⁵ tıpkı 1932 tarihli İİK' da olduğu gibi hem taşınırlar açısından hem de taşınmazlar açısından ihale bedelini yatırmayan alıcının iki ihale arasındaki farktan ve diğer zararlardan sorumluluğu kabul edilmiştir⁶.

1932 tarihinde yürürlüğe giren mer'î 2004 sayılı İİK'nın komisyon gerekçesinde ihale alıcıları açısından getirilen bu sorumluluğa tekrar İcra ve İflas Kanunu'nda yer verilmesinin gerekçesi aşağıdaki şekilde izah edilmiştir:

İcra marifetile açık artırması yapılan gayri menkullerin muhammen kıymeti bulunduğu hemen hiç görülmemiştir. Bu sebeple hemen her gayri menkul için ikinci artırmaya lüzum hasıl olmaktadır. Fakat çok kere ikinci artırmanın neticesi birincisinin vermiş olduğu neticeden aşağı çıkıyor ve meselâ birinci artırmada, muhammen kıymeti bulmadı diye, beş bin liraya satılmamış olan bir gayri menkul ikinci artırma neticesinde üç bin beş yüz liraya satılmak lâzım geliyor. Bir çok hallerde de son müşteri evvelkinin kendisi oluyor yani gayri menkulü birinci artırmada beş bin liraya almağa talip olmuş olan kimse, ki ekseriyetle satışı istemiş olan alacaklının kendisi veya adamıdır, onu ikinci artırma neticesinde üç bin liraya temellük ediyor, icra dairelerince yapılan satışların yüzde doksanı böyle feci bir surette bitiyor. Çok dikkati calip ve eseflere lâyük olan bu hale karşı komisyonca

⁴ Belgesay 2004 sayılı İİK'nın yürürlüğe girdiği yıl yazdığı eserinde “İsviçre kanunundan tercüme edilmiş olan İcra ve İflas Kanunu'nda İsviçre kanununda mevcut bütün hükümler aynile iktibas edilmemiş, iktibas edilmiş hükümler de tatbikatta oradaki gibi anlaşılmamış idi. Tatbikatta, İsviçre'dekinden büsbütün başka bir icra kanunu vücut bulmuş idi. İsviçre kanunundan aynen alınmış nazari kıymetlerinin münakaşası kabil bazı hükümler de tatbik sahasında fena neticeler veriyordu” cümleleri ile aslında 1424 sayılı İİK'nın kısa bir süre sonra değişmesinin nedenini ifade etmiştir (BELGESAY, Mustafa Reşit: Yeni İcra ve İflas Kanunu Şerhi Birinci Kitap İcra, 2. Baskı, Ekspres Matbaası, İstanbul 1932, s. 3-4).

⁵ Düstur, Tertib 2, Cild 6, s. 613-640.

⁶ **Taşınır satışlarına ilişkin İcra Kanunu Muvakkati m. 65** “Müşteri uhdesinde takarrur eden emvali almakta istinkaf eylediği takdirde yeniden müzayedesi bilicra iki müzayede bey-ninde zuhur eden noksan kendisinden daire-i icra marifetiyle tahsil olunur ve esna-i müzayedede talib olanlardan lüzum görüldüğü takdirde yüzde on nisbetinde pey akçesi dahi alınabilir”.

Taşınmaz satışlarına ilişkin İcra Kanunu Muvakkati m. 109 “Emval-i gayrimenkulenin ihale-i katiiyesi uhdesine icra edilmiş olan talibi emval-i mezkureyi teferruğ ve bedel-i müzayedeyi tamamen tesviyeden istinkaf eder ve kendisinden evvel talip olup keff-i yed etmiş olan müşteri dahi kendi arz eylediği fiat ile teferruğa talip bulunursa o bedel ile müşteri-i evvel ihale-i katiiyesi icra olunup iki bedel arasındaki fark daire-i icracı istinkaf eden müşteri-i saniye pey akçesinden kifayet eylemediği surette emval-i sairesinden tazmin ettirilir. Müşteri-i evvel dahi keff-i yedinde ısrar eylediği takdirde on beş gün müddetle müzayedesi icra olunarak iki müzayede beynindeki fark kezalik daire-i icracı müşteri-i saniye tazmin ettirilir”.

tecrübeden mühlhem bazı çareler düşünüldü. Evvelâ mümkün olduğu kadar işe bir artırmada nihayet verilmelidir. Onun için, muhammen kıymetin yüzde yetmiş beşi elde edilmiş ise, ikinci artırmaya lüzum görülmemelidir. Meğer ki satışı istiyen alacaklı ile borçlu ikinci bir artırma yapılmasını talep hususunda ittifak etsinler. Aksi takdirde gayri menkulün muhammen kıymetinin en aşağı %75i nisbetinde olmak üzere en çok artıranın üstünde bırakılması çok muvafık olur. İkinci artırıma mutlaka lüzum hasıl olduğu takdirde ilânda birinci artırmannın son bedeli gösterilmeli ve ilk teklifin yani artırıma iştirak edebilmek için sürülecek peyin mezkûr bedelden fazla olması lüzumu tasrih edilmelidir. Böyle bir teklif vaki olmazsa gayri menkul birinci artırmada en yüksek bedeli teklif etmiş olana bırakılmalıdır. Gerçi bu surette birinci artırmada pey sürmüş olanların ikinci artırma neticesine kadar bağlı kalmaları mahzuru hasıl olacak ise de, o mahzur bu günkü vaziyete nisbetle ehvendir. Bununla beraber, komisyon en muvafık sureti bulunmuş olduğu iddiasında değildir, İhtimal ki en eyi çare satışı bir tek artırmada bitirmektedir. Lâkin komisyon şu buhranlı zamanlarda o kadar ileriye gidemedi.

Gayri menkul kendisine bırakılan alıcı müddeti içinde parayı vermezse, eldeki kanuna göre, mutlaka yeni bir artırma daha yapılmak icap ediyor. Bu hal tekerrür de edebilir. O takdirde artırmaların teselsül ve tevali etmesi lâzım gelir. Komisyona tevdi edilen mütaleanamerden birinde, misal olarak, bir hadiseden bahs olunuyor. Birinci alıcı parayı vermeyince yeni bir artırma yapılıyor. Birinci alıcı bir adam bulup cüz'î bir zam yaptırmakla taahhüdünden ve noksanın tazmininden kurtuluyor; pey akçesini de geri alıyor. Bu sefer ikinci alıcı parayı vermiyor; bir artırma daha yapılıyor. Borçlunun işi uzatmak için tertip ettiği o gibi alıcılar sıra ile böyle artırıp sonra parayı vermiyorlar ve bu suretle artırmaların sonu gelmiyor.

Bu gibi hallere mahal vermemek için 1330 tarihli kanundaki bir usulün yeniden ihyası lâzım geldi. O da paranın verilmemesi sebebiyle üstünde bırakılma kararının bozulması üzerine evvel emirde mal kendisine bırakılmış olan alıcıdan evvel en yüksek teklifte bulunan kimseye arzedilip, razı olursa, gayri menkulün ona bırakılması ve bedel noksanının ve diğer zararların müstenkif alıcıya tazmin ettirilmesi ve ancak bu suret mümkün olmadığı takdirde, yeni bir artırma yaptırmak cihetine gidilmesidir.

Gayri menkullerin paraya çevrilmesine teaallûk eden bu tadillerin aynını menkul satışına dair olan maddelerde de yapmak mümkün idi. Fakat şikâyetleri mucip olan haller daha ziyade gayri menkul müzayedelerinde vukubulmaktadır. Onun için, komisyon bu hususata da amelî zaruretlerin dairesini tecavüz etmemek prensibine sadık kalmak istedi ve teklif ettiği tadillerin menkul müzayedelerine teşmili muvafık olup olmadığının takdirini ait olduğu yüksek makama bıraktı.

Komisyonun gerekçesinde de belirtildiği üzere aslında söz konusu sorumluluk sadece taşınmazlar açısından getirilmek istenmiştir. Ancak

Adliye Encümeni taslağa son halini verdiğiğinde hem taşınırlarda hem de taşınmazlarda ihale bedelini yatırmayan alıcının sorumluluğu düzenlenmiştir.

2004 sayılı İİK'nın m. 118 ve 133 hükümleri 2021 tarihine kadar birkaç kez değişikliğe uğramıştır. Bu kapsamda sırasıyla 11.07.1940 tarihinde 3890 sayılı Kanun ile İİK m. 133⁷, 06.03.1965 tarihinde 538 sayılı Kanun ile İİK m. 118 ve 133⁸, 15.06.1985 tarihinde 3222 sayılı Kanun ile İİK m. 133⁹, 25.11.1988 tarihinde 3494 sayılı Kanun ile İİK m. 118¹⁰, 17.07.2003 tarihinde 4949 sayılı Kanun ile İİK m. 118¹¹ ve 02.07.2012 tarihinde 6352 sayılı Kanun ile İİK m. 118¹² hükümlerinde değişiklik yapılmıştır.

Son olarak ise 24.11.2021 tarihinde yürürlüğe giren 7343 sayılı Kanun ile ihale bedelini yatırmayan alıcının sorumluluğuna ilişkin İİK m. 118'deki ikinci fıkra hükmü madde metninden çıkarılmış ve İİK m. 133 hükmü tamamen ilga edilmiştir. Bu hükümlerin yerine ise İİK m. 115/III hükmü getirilerek ihale bedelini yatırmayan alıcının sorumluluğu İİK m.

⁷ Bu değişiklik ile İİK m. 133/I-c2'deki 15 günlük süre 7 güne düşürülmüştür.

⁸ Bu değişiklik ile her iki hükümdeki %5'lik faiz oranı %10 olarak güncellenmiştir. Ayrıca İİK m. 133 hükmünde teminatın (teminat akçesinin) alıcının iki ihale bedeline yönelik sorumluluğu amacıyla alınacağı, ikinci en yüksek teklif veren kimsenin ileri sürdüğü peyin asgari ihale şartlarını taşıması ve adresinin bilinmesi durumunda kendisine ihalenin teklif edileceği ve bunun için 3 günlük bir süre verileceği belirtilmiştir.

⁹ Bu değişiklik ile icra müdürünün ihale bedelinin ödenmemesi sebebiyle kaldırılan ihalenin yerine yapacağı artırmanın (tamamlayıcı artırmanın) tarihine ilişkin esneklik getirilmiş ancak artırma tarihinden en az 7 gün önce artırmanın ilan edilmesi gerektiği düzenlenmiştir. Ayrıca temerrüt faizinin oranına ilişkin bir açıklama yapılmayarak, ihale bedelini ödemeyen alıcının temerrüt faizinden sorumlu olduğu belirtilmekle yetinilmiştir. Son olarak İİK m. 133 hükmünde birinci ihale bedelini yatırmayan alıcının sorumluluğu düzenlenmişken, bu değişiklik ile ikiden fazla ihalede ihale bedelinin ödenmemesi durumuna da cevap verecek şekilde “*ihaleye katılıp daha sonra ihale bedelini yatırmamak suretiyle ihalenin feshine sebep olan tüm alıcılar ve kefilleri*” teklif ettikleri bedel ile son ihale bedeli arasındaki farktan ve diğer zararlardan ve ayrıca temerrüt faizinden sorumlu tutulmuştur.

¹⁰ Bu değişiklik ile 3222 sayılı Kanun ile İİK m. 133'de yapılan ikiden fazla ihalede ihale bedelinin ödenmemesi durumuna ilişkin değişiklik taşınırlar açısından da kaleme alınmıştır. Ayrıca bu değişiklik ile taşınırlar açısından da ihale bedelinin yatırılmaması durumunda icra müdürünün ihaleyi feshedeceği madde metninde yer almıştır.

¹¹ Bu değişiklik ile satılan malın bedeli alınmadan teslim olunmayacağına ilişkin kayıt; satılan malın ihale kesinleşmeden teslim olunmayacağı şeklinde revize edilmiştir.

¹² Bu değişiklik ile icra dairesi dışında tahsil edilen paraların muhafazasına ilişkin bir düzenleme İİK m. 118 hükmüne de eklenmiştir. Ayrıca ihale bedelinin ödenmemesi durumunda yapılan artırma usulü (tamamlayıcı artırma) taşınırlar açısından bu değişiklik ile kaldırılmıştır.

114/VII-2 hükmüne istinaden yatırdığı %10 teminat ile sınırlandırılmıştır¹³.

II. İHALE BEDELİNİN YATIRILMAMASI SONRASINDA YAPILAN İŞLEMLERİN HUKUKİ NİTELİĞİ VE USULÜ

Bir taşınmazın açık artırma yolu ile satılması (ihale) alıcı açısından ihtiyari bir alış-veriş olduğundan, artırma sonrasında alıcıdan beklenen, ihale bedelini yatırmasıdır. Ancak ihale bedelinin yatırılmaması da olası bir durumdur. Buna göre, ihale bedelinin yatırılmaması sonrasında yapılması gerekenler İcra ve İflas Kanunu'nda düzenlenmiştir. Nitekim 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu m. 118 ve 133 hükümleri ile ve sonraki süreçte İİK m. 115/III hükmü ile ihale bedelinin yatırılmaması durumunda ilk olarak gerçekleştirilen artırmanın ortadan kaldırılması ve ikinci olarak da yeni bir artırmanın yapılması kabul edilmişti.

Bu noktada tarihsel süreçte, ihale bedeli ödenmeyen ilk artırmanın ortadan kaldırılmasına hizmet eden müessesenin ve ihale bedelinin ödenmemesi sebebiyle yapılacak olan ikinci artırmanın hukuki niteliği, nasıl isimlendirileceği ve bunların usulü hem yasal düzenlemelerde hem de ilmi içtihatlarda farklılaşmıştır.

A. İHALE BEDELİNİN ÖDENMEMESİ DURUMUNDA İCRA MÜDÜRÜNÜN İHALEYE İLİŞKİN TASARRUFUNUN HUKUKİ NİTELİĞİ

İhale bedelinin ödenmemesi durumunda icra müdürünün ihaleye ya da artırmaya ilişkin tasarrufunun nasıl isimlendirileceği konusunda 2004 sayılı Kanun'a ilişkin komisyonun hazırladığı metinde *üstünde bırakılmanın feshi* şeklinde aslında içeriğine daha uygun ancak yaygın olmayan bir ifade tercih edilmiştir¹⁴. Ancak Adliye Encümeni bu başlığı

¹³ Cebri İcra Kanunu Taslağında 7343 sayılı Kanun ile İİK'da yapılan değişiklik aynen korunmuştur. Yani ihale bedelini yatırmayan ihale alıcısının sorumluluğu Cebri İcra Kanunu Taslağında da mer'i İİK'da olduğu gibi %10 yatırdığı teminat ile sınırlandırılmıştır.

CİKT m. 224/1-c “Artırmaya katılabilmek için malın kıymetinin yüzde onunu karşılayacak tutardaki teminatın satışı yapan icra ve iflas dairesinin banka hesabına yatırılmasının zorunlu olduğu, teminatın nakit olması durumunda en geç artırma süresinin bitiminden önceki gün saat 23.30'a kadar yatırılması gerektiği”.

CİKT m.247/5 “İhale alıcısının en yüksek teklifi verip de süresi içinde ihale bedelini yatırmaması hâlinde, alınan teminat iade edilmeyip öncelikle satış giderlerinden düşülmek üzere hak sahiplerine alacaklarına mahsuben ödenir”.

¹⁴ Komisyonun Adliye Encümeni'ne sevk ettiği metin aşağıdaki şekildedir:

Üstünde bırakılmanın feshi ve farkın tahsili

ihalenin feshi (İİK m. 133) olarak isimlendirmiş ve İİK m. 133 hükmü 2021 tarihli 7343 sayılı Kanun ile ilga edilene kadar mezkur hükmün başlığı aynı şekilde kalmıştır.

İİK m. 118 açısından ise diğer bir ifadeyle, taşınırlara ilişkin düzenlemede ise ihale bedelinin yatırılmaması durumunda icra müdürünün ne yapması gerektiğine ilişkin hiçbir ibare yer almamıştır. Madde başlığında da taşınmazlardan (İİK m. 133'den) farklı olarak *satış bedelinin ödenmemesi, ihale farklarının tahsili sureti* denilmiştir. Taşınırlar açısından ihale bedelinin yatırılmaması durumunda ihalenin akıbetine ilişkin ilk ifade 25.11.1988 tarihli 3494 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik neticesinde madde metnine girmiştir. Bu kapsamda mezkur değişiklik ile İİK m. 118 hükmünde "*ihaleye katılıp daha sonra ihale bedelini yatırmamak suretiyle ihalenin feshine sebep olan tüm alıcılar ve kefilleri*" denilmek suretiyle ihale bedelinin yatırılmamasının neticesinin ihalenin feshi olduğu vurgulanmıştır. Fakat madde başlığı 7343 sayılı Kanun hükmüne kadar aynı şekilde kalmıştır. Bunun yanında 1988 tarihli değişiklik öncesinde de taşınırlar açısından da tıpkı taşınmazlarda olduğu gibi ihale bedelinin yatırılmaması durumunda ihalenin feshedilmesi gerektiği savunulmuştur¹⁵.

İhale bedelinin yatırılmaması durumunda icra müdürünün artırmaya ilişkin tasarrufunun ihalenin feshi olarak nitelendirilmesi, İİK m. 134'de düzenlenen ve ihalenin feshi davası olarak anılan hüküm ile karıştırılmasına sebep olduğu gerekçesi ile eleştirilmiştir¹⁶. Bunun yerine bir kısım yazarlar ihalenin kaldırılması ya da ihale kararının geri alınması

MADDE 71 - İcra ve iflâs kanununun yüz yirmi dördüncü maddesi aşağıdaki şekilde tadil olunmuştur:

Gayri menkul üstünde bırakılmış olan kimse müddeti içinde parayı vermezse üstünde bırakılma kararı bozulur ve kendisinden evvel en yüksek teklifte bulunan kimse, arzetmiş olduğu bedel ile almağa razı olursa gayri menkul ona bırakılır. O da razı olmazsa icra dairesince gayri menkul hemen artırmaya çıkarılır.

Bu artırmaya; tadil edilmiş yüz yirmi üçüncü maddenin ikinci fıkrası hükmü tatbik olunur.

Her iki halde de birinci defa üstünde bırakılan kimse ve kefilleri iki üstünde bırakılma arasındaki farktan ve diğer zararlardan mes'uldürler.

Mahrum kalınan faiz yüzde beş üzerinden hesap olunur. Üstünde bırakılma, farkı ve mahrum kalınan faiz ayrıca hükme hacet kalmaksızın dairece tahsil olunur.

¹⁵ **ARSLAN**, Ramazan: İcra-İflas Hukukunda İhale ve İhalenin Feshi, 1. Baskı, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları 1984, s. 215. Ancak Muşul ihale bedelinin ödenmemesi sebebiyle ihalenin re'sen feshinin sadece taşınmazlar için geçerli olduğunu savunmuştur (**MUŞUL**, İhale, s. 305).

¹⁶ **NAMLI**, Mert: İcra Hukukunda Taşınmaz Malların Haczi ve Paraya Çevrilmesi, İstanbul 2019, s. 541.

terimlerini tercih etmiştir¹⁷. Kazaî içtihatlarda da ihale bedelinin yatırılmaması durumunda icra müdürünün artırmaya ilişkin tasarrufunun (İİK m. 133 uygulamasının) ihalenin feshine ilişkin İİK m. 134'den farklı olduğu ifade edilmiştir¹⁸.

7343 sayılı Kanun ile ihale bedelinin ödenmemesi durumunda ihalenin iptal edileceği düzenlenmiştir. Bu kapsamda İİK m. 114/X-10'da "asgari ihale bedelinin teklif edilmemesi nedeniyle ihalenin yapılamadığı veya en yüksek teklif verenin ihale bedelini yatırmaması sebebiyle ihalenin iptal edildiği hâllerde ikinci artırmanın ilk açık artırmadaki şartlar çerçevesinde tekrar yapılacağı" belirtilmiştir. Aynı şekilde İİK m. 115/VI'da da "icra müdürü, asgari ihale bedelinin teklif edilmediği, en yüksek teklif verenin ihale bedelini yatırmadığı veya teklif verme süresinin bitiminden önce borcun ödendiği hâllerde, ihalenin yapılamadığını veya iptal edildiğini tutanakla tespit eder" denilmek suretiyle yine ihalenin iptalinden bahsedilmektedir¹⁹. Son olarak ihale bedelinin ödenmemesi ile alakalı olmamakla birlikte İİK m. 134/IX'da "ihale konusu malın teslim edilemeyeceği veya teslim hazırlanmaya getirilemeyeceği durumlarda ihale icra müdürü tarafından iptal olunarak ihale bedeli alıcısına ödenir" denilmek sureti ile ihalenin iptali terimi bu madde de tercih edilmiştir.

7343 sayılı Kanun'a kadar ihale bedelinin yatırılmaması durumunda icra müdürünün ihaleye ilişkin tasarrufu İİK'da ihalenin feshi olarak nitelendirilmiş ve doktrinde fesih terimi ile birlikte ihalenin kaldırılması ya da ihale kararının geri alınması terimleri de tercih edilmiştir. 7343 sayılı Kanun sonrasında bu terimlere ihalenin iptali terimi eklenmiş ya da 7343 sayılı Kanun sonrasında ihale bedelinin yatırılmaması durumunda

¹⁷ YILMAZ, Ejder/ARSLAN, Ramazan/TAŞPINAR AYVAZ, Sema /HANAĞASI, Emel: İcra ve İflas Hukuku, 11. Baskı, Ankara 2025, s. 329; YILDIRIM, M. /Kamil/DEREN-YILDIRIM Nevhis: İcra ve İflas Hukuku, 9. Baskı, İstanbul 2025, s. 255; ARSLAN, İhalenin Feshi, s. 213.

¹⁸ Yargıtay 12. HD, E. 2016/9124 K. 2016/13675, 10.05.2016 "İİK'nun 133. maddesi gereğince işlem yapılmış olması, aynı Kanun'un 134. maddesine göre yargılama yapılmasını engellemez. Alıcının İİK'nun 133. maddesi hükmüne göre sorumlu olması, farklı kuralları ve hukuki sonuçları içeren aynı Kanun'un 134. maddesine dayanılarak açılan fesih davasının incelenmesine engel teşkil etmez ve kesin hüküm oluşturmaz. İİK'nun 133 ve 134. maddelerindeki fesihler, ayrı sebeplere bağlı olup, farklı hukuki sonuçlar doğurur" (www.lexpera.com).

¹⁹ İİK m. 115/VII'de ihalenin iptali m. 115/VI'daki gibi kullanılmıştır. İİK m. 115/VII "Satış isteme süresi satış talebiyle birlikte durur ve duran bu süre, ihalenin yapılamadığına veya iptal edildiğine ilişkin tutanak tarihinden itibaren kaldığı yerden işlemeye başlar".

icra müdürünün ihaleye ilişkin tasarrufu ihalenin iptali olarak nitelendirilmiştir²⁰.

Kanaatimce; ikinci artırmanın yapıldığı her durumunda icra müdürünün birinci artırmaya ilişkin tasarrufunu fesih, iptal, kaldırma ya da geri alma gibi bir hukuki terim ile nitelendirilmek isabetli olmadığı gibi, her hükümde geçen ihalenin iptali teriminin aynı amaçla söylendiği varsayımı ile yorumlanması da isabetli değildir. Hatta icra müdürünün ikinci artırmanın yapıldığı her durumunda birinci artırmaya yönelik bir tasarrufunun olması zorunlu da değildir.

Bu noktada örneğin asgari ihale bedelinin teklif edilmediği durumlarda icra müdürü birinci artırmayı ne iptal etmekte ne geri almakta ne de feshetmektedir. Bu durumda sadece birinci artırmada sonuç alınmadığından ikinci artırma yapılmaktadır. En yüksek teklif verenin ihale bedelini yatırmaması durumunda ise aslında birinci artırmaya ilişkin icra müdürünün bir tasarrufunun olması gerektiği düşünülebilir. Ancak ilk olarak belirtilmelidir ki icra müdürünün bir tasarrufu kabul edilse dahi, bu artırmaya yönelik bir tasarruf olmamalıdır. Zira artırmanın feshi, iptali, kaldırılması ya da geri alınması ile artırma sanki yapılmamış gibi bir sonuç doğacaktır. Hâlbuki kanunun amacı artırmanın geçersizliğinden ziyade ihaleye katılan alıcının artık ihale konusu malı iktisap edememesi ve ihale bedelini yatırmamasının sorumluluğuna katlanmasıdır. Çünkü ikinci artırmanın ilk şartı geçerli bir şekilde yapılmış birinci artırmadır. Eğer birinci artırma fesih, iptal, kaldırılma ya da geri alma gibi bir gerekçe ile yok sayılırsa ikinci artırmanın hukuki dayanağı da ortadan kalkmış olacaktır. Bunun yerine ihale bedelinin yatırılmaması durumunda icra müdürünün birinci artırmaya yönelik herhangi bir tasarrufunu zikretmeden doğrudan ikinci artırmaya geçileceğinin zikri kanaatimce yeterli olacaktır. Örneğin İİK m. 114/X-10 hükmünde geçen ihalenin iptali teriminin kaldırılması ve hükmün “*asgari ihale bedelinin teklif edilmemesi nedeniyle ihalenin yapılamadığı veya en yüksek teklif verenin ihale bedelini yatırmaması*”

²⁰ Cebri İcra Kanunu Taslağında ihale bedelinin yatırılmaması durumunda icra müdürünün ihaleye (artırmaya) ilişkin tasarrufu ihalenin kaldırılması olarak isimlendirilmiştir.

CİKT m. 225/1-e “*Asgari ihale bedelinin teklif edilmemesi nedeniyle ihalenin yapılamadığı veya en yüksek teklif verenin ihale bedelini yatırmaması sebebiyle ihalenin kaldırıldığı hâllerde ikinci artırmanın ilk açık artırmadaki şartlar çerçevesinde tekrar yapılacağı*”.

CİKT m. 236/1 “*İcra ve iflas dairesi, asgari ihale bedelinin teklif edilmediği, en yüksek teklif verenin ihale bedelini yatırmadığı veya teklif verme süresinin bitiminden önce borcun ödenmediği hâllerde, ihalenin yapılamadığını veya kaldırıldığını tutanakla tespit eder*”.

hâllerinde ikinci artırmının ilk açık artırmadaki şartlar çerçevesinde tekrar yapılacağı” şeklinde kaleme alınması durumunda bir eksiklik ortaya çıkmayacaktır. Bu noktada birinci artırmada en yüksek teklif verenin süresinde ihale bedelini yatırmaması sebebiyle artık ihale konusu malı iktisap edemeyeceği m. 115’de tasrih edilebilir. Ancak açıkça yazılmasa da ihale bedelini süresinde yatırmayan alıcının ihale konusu mala ilişkin bir hak iddia edemeyeceği aşikârdır.

Yukarıda ihalenin iptali teriminin İİK m. 114/X-10, İİK m. 115/VI ve İİK m. 134/IX hükümlerinde geçtiğini ve bu hükümlerde geçen ihalenin iptali terimlerinin aynı şekilde yorumlanmasının isabetli olmayacağını ifade etmiştik. Gerçekten de bakıldığında örneğin İİK m. 134/IX’da *“ihale konusu malın teslim edilemeyeceği veya teslim hazır hale getirilemeyeceği durumlarda ihale icra müdürü tarafından iptal olunarak ihale bedeli alıcısına ödenir”* denilmiştir. Burada ihale konusu malın tesliminde sorun olduğundan ihalenin bir şekilde iptal edilmesi gerekir. Bu durumda icra müdürünün ihaleye ilişkin tasarrufunun ihaleyi ortadan kaldıracak mahiyette olması gerekir ve ortadan kaldırılacak olan gerçekten de ihalenin kendisidir.

Ancak İİK m. 115/VI’da *“icra müdürü, asgari ihale bedelinin teklif edilmediği, en yüksek teklif verenin ihale bedelini yatırmadığı veya teklif verme süresinin bitiminden önce borcun ödendiği hâllerde, ihalenin yapılamadığını veya iptal edildiğini tutanakla tespit eder”* denilmiştir. Halbuki asgari ihale bedelinin teklif edilmediği ya da en yüksek teklif verenin ihale bedelini yatırmadığı durumlarda icra müdürünün ihalenin hiç yapılmamış olmasını netice verecek ve tüm ihale sürecini ortadan kaldıracak bir tasarrufunun olması düşünülemez. Dolayısıyla burada kastedilen aslında ihale değil artırmadır.

Sonuç olarak bu maddelerde geçen ihale terimlerinin bir kısmı ile artırma kastedilirken, diğer bir kısmı ile gerçekten ihale kastedilmiştir. Bu kapsamda asgari ihale bedelinin teklif edilmediği ya da en yüksek teklif verenin ihale bedelini yatırmadığı durumlarda İİK m. 114/X-10’da ve İİK m. 115/VI’da geçen ihale terimini artırma olarak anlamak gerekir. Zira madde metinlerinde iptal edildiği kabul edilen ihale değil artırmadır. İhale ikinci artırma ile devam edecektir. Ancak 115/VI’da geçen teklif verme süresinin bitiminden önce borcun ödendiği hâllerde icra müdürünün tasarrufu ihaleye ilişkin olduğundan başka bir ifade ile ihale tüm aşamaları ile ortadan kaldırılacağından maddede geçen ihale terimini

olduğu gibi anlamak gerekir. Aynı yorumu m. 134/IX'da geçen ihalenin iptali için de yapabiliriz. Zira burada da icra müdürünün tasarrufu yalnızca artırmaya ilişkin değil tüm ihale sürecine ilişkindir.

Sonuç olarak asgari ihale bedelinin teklif edilmediği ya da en yüksek teklif verenin ihale bedelini yatırmadığı durumlarda yani İİK m. 114/X-10'da ve İİK m. 115/VI'da geçen ilk iki halde icra müdürünün artırmaya ilişkin bir tasarrufta bulunmadığı ya da bu tasarrufun İİK m. 115/VI'da geçen ihalenin yapılamadığını bir tutanakla tespit etmekten ibaret olduğu söylenebilir. Ancak 115/VI'da geçen teklif verme süresinin bitiminden önce borcun ödenmesi ve m. 134/IX'da geçen ihale konusu malın teslim edilememesi sebebiyle icra müdürünün ihaleyi ortadan kaldırması için yaptığı tasarrufu ihalenin kaldırılması, iptali ya da geri alınması olarak yorumlayabiliriz. Burada Topal'ın²¹ da belirttiği üzere özellikle ihalenin mahkeme kararı ile değil de idari makam tarafından re'sen ortadan kaldırılması söz konusu olduğundan geri alma kavramının kullanılması idare hukuku terminolojisi açısından daha uygun olacaktır²².

²¹ TOPAL, Mustafa: İhalenin Feshi, Ankara 2023, s. 80 vd.

²² 7343 sayılı Kanun ile ihale sürecindeki usulsüzlükler sebebiyle ihalenin ortadan kaldırılmasına hizmet eden ve bir şikâyet prosedürü olan ihalenin feshi ile asgari ihale bedelinin teklif edilmediği, en yüksek teklif verenin ihale bedelini yatırmadığı veya teklif verme süresinin bitiminden önce borcun ödendiği hâllerde ihale sürecine icra müdürünün müdahalesi kavramsal anlamda ayrılmıştır. Bu açıdan taslağa göre asgari ihale bedelinin teklif edilmediği hâllerde icra müdürünün yapacağı tek eylem ihalenin yapılamadığının tespitidir. En yüksek teklif verenin ihale bedelini yatırmadığı veya teklif verme süresinin bitiminden önce borcun ödendiği hâllerde ise icra müdürü ihalenin kaldırıldığına ilişkin bir tasarrufta bulunacaktır. Cebri İcra Kanunu Taslağında ihale sürecindeki usulsüzlükler sebebiyle ihalenin ortadan kaldırılmasına hizmet eden ve bir şikâyet prosedürü olan ihalenin feshi terimi yerine ise ihalenin iptali terimi tercih edilmiştir. Asgari ihale bedelinin teklif edilmediği hâllerde icra müdürünün yapacağı işlem yine artırmanın (ihalenin) yapılamadığı olarak nitelendirilmiş iken; en yüksek teklif verenin ihale bedelini yatırmadığı veya teklif verme süresinin bitiminden önce borcun ödendiği hâllerde ise icra müdürünün eylemi ihalenin kaldırılması olarak isimlendirilmiştir.

CİKT m. 225/1-e “Asgari ihale bedelinin teklif edilmemesi nedeniyle ihalenin yapılamadığı veya en yüksek teklif verenin ihale bedelini yatırmaması sebebiyle ihalenin kaldırıldığı hâllerde ikinci artırmanın ilk açık artırmadaki şartlar çerçevesinde tekrar yapılacağı”.

ALTINCI ALT AYRIM - İhalenin İptali - İhalenin iptali talebi **CİKT m. 255/1** “Borçlu, satış isteyen alacaklı, ihale konusu mal üzerinde haciz sahibi olan diğer alacaklılar ve teklif vermek suretiyle ihaleye katılanlar ile satış kararı tarihi itibarıyla malın kayıtlı olduğu resmî sicildeki ilgililer ve mülkiyet veya sınırlı aynı hak sahipleri, şikâyet yoluyla ihale tarihinden itibaren bir hafta içinde icra hukuk mahkemesinden ihalenin iptalini isteyebilir”.

B. İHALE BEDELİNİN ÖDENMEMESİ SONRASINDA YAPILAN İKİNCİ ARTIRMANIN HUKUKİ NİTELİĞİ VE USULÜ

Yukarıda da ifade edildiği üzere ihale bedelinin yatırılmaması olası bir durum olmakla birlikte, ihale bedelinin yatırılmaması durumunda icra müdürünün ihaleye ilişkin tasarrufunun hukuki niteliği 7343 sayılı Kanun'a kadar tam bir netlik kazanmamıştır. Bunun yanında ihale bedelinin yatırılmaması sonrasında yapılan artırmanın hukuki niteliği ve usulü, bu kapsamda özellikle nasıl isimlendirileceği ve tevali edip etmeyeceği 1330 tarihinden 7343 sayılı Kanun'un yürürlüğe girdiği 2021 tarihine kadar çok daha belirsiz kalmıştır.

Örneğin 1330 tarihli İcra Kanunu Muvakkatine ilişkin Belgesay "*Kanun ikinci müzayedenin şekli icrasını tayin etmediğinden bize göre bu babta ayrıca karar ve yeniden ilanat icra edilmesine mahal ve lüzum olmayıp adem-i te-diye halinde fûruhtan olan icra memuru derhal ikinci müzayedeyi icra eder*²³" şeklinde bir açıklama yaparak ihale bedelinin ödenmemesi sonrasında yapılacak artırmayı ikinci artırma olarak isimlendirmiş ve bu artırma için bir karar alınması ve artırmanın ilan edilmesine lüzum olmadığını belirtmiştir.

Sonraki süreçte ihale bedelinin ödenmemesi sebebiyle kaldırılan ihalenin yerine yapılan artırma herhangi bir tanımlama yapılmadan ancak genellikle *yeni artırma, yeni ihale ya da yeniden yapılan artırma* gibi ibareler tercih edilerek izah edilmiştir²⁴. Ancak bazı yazarlar bu artırma için "*tamamlayıcı artırma*²⁵" ya da "*ikame artırma*²⁶" tabirlerini tercih

²³ **BELGESAY**, Mustafa Reşit: Mufassal Ameli ve Nazari Turuk-i İcraiyye, 1. Baskı, Necm-i İstikbal Matbaası, İstanbul 1340, s. 70.

²⁴ **BELGESAY**, Mustafa Reşit: İcra ve İflas Kanunu Şerhi 2 Metinler ve İzahı, 2. Baskı, Şaka Matbaası, İstanbul 1949, s. 147; **ANSAY**, Sabri Şakir: Hukuk İcra ve İflas Usulleri, 5. Baskı, İstiklal Matbaası, İstanbul 1960, s. 154-157; **POSTACIOĞLU**, İlhan E.: İcra Hukuku Esasları, 4. Baskı, Fakülteler Matbaası, Ankara 1982, s. 506 vd; **MUŞUL**, Timuçin: İcra ve İflas Hukuku, 5. Baskı, İstanbul 2013, s. 752-761; **YILMAZ**, Ejder: İcra ve İflas Kanunu Şerhi, 1. Baskı, Ankara 2016, s. 705-713; **BELGESAY**, İcra 1932, s. 3-4; **KURU**, El Kitabı, s. 693-694.

²⁵ **ARSLAN**, İhalenin Feshi, s. 235.

²⁶ **ÖZEKES**, Muhammet: 'İhale Bedelinin Ödenmemesi Sebebiyle Yapılan Artırma (Tamamlayıcı Artırma)', (2003) 5(1), Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, s. 172; **NAMLI**, s. 553-554.

etmişlerdir. Bu artırmanın usulü ise yapılan değişiklikler ile ihale prosedüründeki birinci ve ikinci artırmaya yakınlaştırılmıştır.

İcra ve iflas hukuku sistemimizde yer alan ve üçüncü bir artırma türü olarak kabul edebileceğimiz ve ihaleye ilişkin sürecin uygulamasını ve anlaşılmasını güçleştiren yeniden (tamamlayıcı) artırma usulü 7343 sayılı Kanun ile ikinci artırma olarak kabul edilerek İİK m. 115/VI-c2' de düzenlenmiştir. Bu kapsamda asgari ihale bedelinin teklif edilmediği hallerde yapılan ikinci artırma ile en yüksek teklif verenin ihale bedelini yatırmadığı hâllerde yapılan ikinci artırma (eski ismiyle yeniden artırma ya da tamamlayıcı artırma) hem ismiyle hem de usulüyle ikinci artırma olarak kaleme alınmıştır²⁷.

İhale bedelinin ödenmemesi durumunda yeniden yapılacak (tamamlayıcı) artırımların ilanihaye devam edebileceği, bir tarihe kadar tabii bir kabul gibi öğretideki görüşlerde²⁸ ve yasal düzenlemelere ilişkin gerekçelerde yer almışken²⁹, bir süre sonra ilmi ve kazai içtihatlarda

²⁷ Cebri İcra Kanunu Taslağında da asgari ihale bedelinin teklif edilmediği hallerde yapılan ikinci artırma ile en yüksek teklif verenin ihale bedelini yatırmadığı hâllerde yapılan ikinci artırma hem ismiyle hem de usulüyle ikinci artırma olarak düzenlenmiştir.

İkinci açık artırma

CİKT m. 236 “İcra ve iflas dairesi, asgari ihale bedelinin teklif edilmediği, en yüksek teklif verenin ihale bedelini yatırmadığı veya teklif verme süresinin bitiminden önce borcun ödendiği hâllerde, ihalenin yapılmadığını veya kaldırıldığını tutanakla tespit eder.

Asgari ihale bedelinin teklif edilmediği veya en yüksek teklif verenin ihale bedelini yatırmadığı hâllerde ikinci artırma, birinci artırmadaki şartlar çerçevesinde daha önce ilan edilen tarihte başlar”.

²⁸ Örneğin Belgesay eserinin başka bir yerinde “bedel-i müzayedenin adem-i tediyesine mebni birinci müzayedenin feshiyle ikinci defa icra kılınan müzayede neticesinde de müşteri kezalik tediyeye vaz edilebilir. Ve müzayedelerin dördüncü ve beşinci ilaahir defa tekrarı da mümkündür” ifadeleri ile ihale bedelinin ödenmemesi sonrasında yapılacak artırımların tevali edileceğini vurgulamıştır (BELGESAY, İcra 1932, s. 119).

²⁹ Nitekim 15.06.1985 tarihinde 3222 sayılı Kanun ile İİK m. 133 hükmünde iki ihale bedeli arasındaki sorumluluğa ilişkin tüm alıcılar ve kefillerinin sorumluluğu hakkındaki değişikliğin gerekçesinde paylaşılan örnekte bu kabul açıkça görülmektedir.

“Kanunun 133 üncü maddesinin ikinci fıkrasında, alıcı tarafından ihale bedelinin ödenmemesi sonucu ihalenin feshi halinde, yapılan ikinci ihaledeki ihale bedeli ile ilk ihalede teklif edilen bedel arasındaki farktan, ihalenin feshine sebep olan ilk alıcı mesul tutulmuştur.

Ancak, kanunun bu hükmü uygulamada karşılaşılan pek çok güçlüğü karşılayacak durumda değildir. Örneğin; satışa çıkarılan mal tahmini kıymeti olan yüzbin liranın üstünde yüzellibin lira bedelle (A) ya ihale edilmiş, ödenmemesi sebebiyle ihale feshedilmiş, sonradan aynı gayrimenkul (B) ye yüzaltmış bin liraya ihale edilmişse de ihale, bedelin yatırılmaması nedeniyle yeniden feshedilmiş ve bilahara (C) ve yüzyetmişbin liraya ihale edilmiş ve bedel yatırılmadığı için ihale yine feshedilmiş, nihayet yüzotuzbin liraya (D) ye ihale edilmiş, ihale bedeli yatırılarak ihale “kesinleşmiş ise, kendi teklif ettikleri bedeller ile son ihale bedeli arasındaki

tamamlayıcı artırmanın bir kez yapılabileceği ve bu artırmada da ihale bedelinin yatırılmaması halinde satışın düşeceği kabul edilmiştir³⁰.

7343 sayılı Kanun ile ihale bedelinin yatırılmadığı durumlarda yapılan artırma ile asgari ihale bedelinin yatırılmadığı durumlarda yapılan artırma arasındaki ayırım kaldırılmış ve her iki artırmanın neticesinde ikinci artırmanın yapılacağı belirtilmiştir. İkinci artırmada ise alıcının çıkmaması, asgari ihale bedelinin teklif edilmemesi ve ihale bedelinin ödenmemesi durumunda satışın düşeceği ve önceki satış talebinden kalan satış isteme süresinde yeniden satış istenebileceği İİK m. 115/VII-c.1’de belirtilmiştir³¹.

Sonuç olarak 7343 sayılı Kanun ile ihale bedelinin yatırılmaması durumunda yapılan artırmanın hukuki niteliğine ve usulüne ilişkin belirsizlikler giderilmiştir.

III. İHALE BEDELİNİN YATIRILMAMASININ İHALE ALICISI AÇISINDAN HUKUKİ SONUÇLARI

A. GENEL OLARAK

İhale bedelini yatırmayan ihale alıcısının hem hukuki hem de cezai sorumluluğu doğabilir. Bu kapsamda İcra ve İflas Kanunu ile Türk Ceza Kanunu incelendiğinde ihale bedelini yatırmayan ihale alıcısının hukuki sorumluluğu %10 teminat (İİK m. 115/III) ile sınırlandırılmış iken; cezai sorumluluk açısından ihale alıcısının kasıtlı olarak ihale sürecine vereceği zararlar ihaleye fesat karıştırma suçunu (TCK m. 235) oluşturmaktadır.

Çalışma konumuz açısından ihale bedelinin yatırılmamasının sadece ihale sürecine etkisi ve ihale alıcısının hukuki sorumluluğu

farktan alıcılar (A) ve (B) de sorumlu olacaklar mıdır. (A) ihalenin feshine sebep olduktan sonra, ihaleyi uzatmak amacıyla (B) ve (G) ile anlaşıp onları ihaleye sokmuş ve ihale bedelini yatırmamalarını sağlamışsa sorumluluk şekli değişecek midir. Maddede bu ve benzeri sorunlara açık çözüm getirilmiştir”.

³⁰ KURU, El Kitabı, s. 695-696.

³¹ Cebri İcra Kanunu Taslağında da aynı şekilde alıcının çıkmaması, asgari ihale bedelinin teklif edilmemesi ve ihale bedelinin ödenmemesi durumunda satışın düşeceği belirtilmiştir.

Satışın gerçekleşmemesi ve yeniden satış talebi

CİKT m. 248 “Bir yıllık süre içinde satışı istenip de 236 ncı maddeye göre yapılan ikinci açık artırma sonucunda da satışı gerçekleştirilemeyen mal veya hak hakkında alacaklı, önceki satış talebinden sonra kalan satış isteme süresi içinde bir defaya mahsus olmak üzere yeniden satış talep edebilir.

Kalan satış isteme süresi içinde yeniden satış talebinde bulunulmaz veya satış talebinde bulunulur da satış yine gerçekleştirilemezse, mal üzerindeki haciz kalkar ve aynı icra takibi içinde bu mal artık tekrar haczedilemez”.

incelenecektir. Ancak ihaleye fesat karıştırma suçu ihale alıcısı açısından cezai bir sorumluluk olmakla birlikte aynı zamanda ihalenin feshine neden olacağından ihale süreci açısından hukuki bir yönü de olmaktadır. Dolayısıyla aşağıda ihale bedelinin yatırılmaması durumuna özgü ihaleye fesat karıştırılmasının ihale sürecine etkisi de incelenecektir.

Son olarak ihale alıcısının ihale bedelini yatırmaması haklı bir gerekçeye ya da aslında haksız ancak görünüşte haklı bir gerekçeye de dayanabilir. Bu durumda ihale alıcısı ihale bedelini yatırmamakla birlikte ihalenin feshini talep edecektir. İhale alıcısının haksız olduğu durumlarda ya da ihale alıcısının ihalenin feshi talebinden feragat etmesi durumunda ihalenin feshine ilişkin talebin reddine yönelik bir karar hem birinci arttırmaya hem de ikinci arttırmaya doğrudan etkisi olacaktır. Bu sebeple ihale bedelini yatırmayan ve akabinde ihalenin feshini talep eden ihale alıcısının açtığı ihalenin feshi davası ve bu dava neticesinde verilen %10'a kadar para cezasına ilişkin İİK m. 134/V-2 hükmünün ihale sürecine etkisi de inceleme konusu yapılacaktır.

B. İCRA VE İFLAS KANUNU M. 115/III HÜKMÜ VE İİK M. 118/II VE 133 HÜKÜMLERİNİN İLGA EDİLMESİNİN İHALE SÜRECİNE ETKİSİ

Yukarıda da ifade ettiğimiz üzere 7343 sayılı Kanun öncesinde ihale bedelinin yatırılmamasının müeyyidesi İİK m. 118 ve 133 hükümlerinde, iki ihale bedeli arasındaki fark, diğer zararlar ve temerrüt faizi olarak belirlenmişti. 7343 sayılı Kanun sonrasında ise ihale bedelinin yatırılmamasının müeyyidesi İİK m. 115/III hükmünde “İhale alıcısının en yüksek teklifi verip de süresi içinde ihale bedelini yatırmaması hâlinde alınan teminat iade edilmeyip öncelikle satış masraflarından düşülmek üzere hak sahiplerine alacaklarına mahsuben ödenir” şeklinde düzenlenerek alıcının sorumluluğu oldukça hafifletildi.

Hükümet tasarısı gerekçesinde “Diğer taraftan maddeyle, İİK'nun 133. maddesi de yürürlükten kaldırılmaktadır. Maddeyle, Kanunun 115. maddesine eklenen hükümle, “açık artırmada en yüksek teklif verilip de süresi içinde ihale bedelinin yatırılmaması halinde alınan teminatın, takip borcu ve satış masrafları için dosyaya gelir kaydedileceği” hususu düzenlenmektedir. Getirilen bu hükme uyum sağlamak amacıyla madde yürürlükten kaldırılmaktadır” denilmiştir.

Gerekçe incelendiğinde iki ihale bedeli arasındaki fark, diğer zararlar ve temerrüt faizi olarak belirlenen müeyyideden sadece teminat ile sorumluluğa ilişkin müeyyideye geçişin amacı anlaşılamamaktadır.

İhale bedelini yatırmayan ihale alıcısının hukuki sorumluluğunun azaltılmasında muhtemelen ihalelere katılımı artırma gayesi güdülmüştür. Bu açında ihalelere katılımın artırılması hem alacaklının hem de borçlunun menfaatine olacaktır³². Ancak ihalelere katılımcıların artırılması gayesi ile yapılan düzenlemelerin taraf menfaatlerini zedeleyen, ihalelere fesat karıştırılmasını kolaylaştıran ve tarafların ya da üçüncü kişilerin haksız menfaat temin etmesine yol açan düzenlemeler olmaması gerekir.

İhale bedelinin yatırılmaması suretiyle ihalenin bir şekilde hükümsüz kalmasına neden olan ihale alıcısının bu fiili sebebiyle bir yaptırıma tâbi tutulması tabiidir. Bu kapsamda belirlenen müeyyide caydırıcı bir mahiyete haiz olmalı ve özellikle kasıtlı bir surette artırmaya katılarak ihale sürecini bir şekilde akamete uğratmak isteyen ya da haksız menfaat temin etmek isteyen kimselerin ihale sürecine müdahalelerini engellemelidir.

Ancak ihale bedelini yatırmayan ihale alıcılarının sorumluluğunu yatırılan teminat ile sınırlandıran İİK m. 115/III hükmü ise bu dengeyi özellikle günümüz ekonomisinde sağlamaktan uzaktır. Dahası bu hüküm bir süre sonra ihalelere haksız kazanç amacı ile katılan organize ekiplerin oluşmasına ya da ihalelere başka kişilerin adını kullanıp katılarak alacaklıların alacağını almasını engellemeye çalışan kötü niyetli borçluların doğmasına sebep olabilir. Hukuki süreçler esasında taraflar ve yargı organları arasında cereyan eden birtakım muameleler teatisidir. Ancak ihale sürecinde aslında hukuki ilişkinin tarafı olmayan kişiler sürece dahil olmaktadır. Bu kişilerin sürece dahil olduklarında tek amaçları ise ekonomik bir çıkar elde etmektir. Bunun bir sonucu olarak suiniyetli kimselerin süreci akamete uğratmalarına daha sık rastlanılmaktadır. Bu sebeple özellikle ihale bedelini yatırmayan alıcıların sorumluluğuna ilişkin hükümler sıklıkla tartışma konusu yapılmış ve değişikliğe uğramıştır.

İhale bedelini ödemeyerek ihale sürecine verilebilecek zararlar örneklendirilebilir. Ancak başlangıçta bir örnek ve bu örnek ile bağlantılı birkaç farklı durum ile konunun önemi ve müeyyidenin ne suretle tespit edilmesinin amaca daha uygun olacağı belirtilecektir.

Bu kapsamda ihale bedelinin ödenmemesi durumunda yapılacak ikinci artırmada ilk artırmaya benzer bir ihale sürecinin geçirilmesi

³² Satış sürecinde icra iflas hukukunda menfaat ilkesinin nasıl gözetilebileceğine ilişkin detaylı açıklamalar için bkz. ÇİFTÇİ, Pınar: Medeni Usul Hukukunda Menfaat Dengesi, İstanbul 2010, s. 315-330.

beklenen bir durumdur. Dolayısıyla ilk artırmada teklif edilen bedel ile ikinci artırmada teklif edilen bedel arasında ciddi bir fark oluşmayacak ve dolayısıyla ilk artırmada bedeli ödemeyerek ikinci artırmanın yapılmasına sebep olan alıcının vermiş olduğu zarar yatırdığı teminat ile karşılanabilir olacaktır. Ancak bu bir beklentiden ibarettir. İhale sürecinin her zaman aynı şekilde ilerlemesi beklenemez.

Bu noktada birinci artırma sonrasında, ikinci artırmanın daha düşük bir bedel ile tamamlanmasına neden olabilecek gelişmeler yaşanabilir. Örneğin ilk artırmada bir şekilde ihale bedelini ödemeyerek ikinci artırmanın yapılmasına sebep olan alıcı ilk artırma sebebiyle ihalenin feshini talep edebilir. İlk artırma nedeniyle ihalenin feshinin talep edilmesi bilindiği gibi ikinci artırmanın yapılmasına engel değildir (İİK m. 115/VI). Nitekim İcra ve İflas Kanunu'nda birinci artırmanın feshinin talep edilmesi durumunda ikinci artırma yapılamaz şeklinde bir düzenleme de mevcut değildir. Esasen böyle bir durum düşünülemez. Zira eğer birinci artırmanın feshinin talep edilmesi gerekçesi ile ikinci artırma yapılamaydı bu ihale sürecinin uzamasını isteyen kötünietli kimseler tarafından suistimal edilebilirdi. Ancak ilk artırmanın feshine karar verilmesi ikinci artırmanın da hiç yapılmamış sayılmasını sonuç verecektir. Zira ikinci artırmanın ilk koşulu geçerli bir ilk artırmanın varlığıdır. Diğer bir ifade ile ilk artırma sebebiyle ihalenin feshine karar verilmesi durumunda ortada geçerli bir ilk artırma olmayacağından sonradan yapılan ikinci artırma da hükümsüz (yapılmamış) sayılacaktır³³.

Sonuç olarak ilk artırmada bir şekilde ihale bedelini ödemeyerek ikinci artırmanın yapılmasına sebep olan alıcının ilk artırma sebebiyle ihalenin feshini talep ettiği durumda örneğin 1.000.000 TL muhammen

³³ KURU, El Kitabı, s. 791-792. **Yargıtay 12. HD, E. 2015/5290 K. 2015/7045, 24.03.2015** “Somut olayda ise, ihalenin feshi istemine konu taşınmazın 21.03.2014 tarihinde ihalesinin yapıldığı ihale alacaklısının ihale bedelini ödememesi üzerine en yüksek ikinci pey süren kişiye teklif gönderildiği, ikinci en yüksek pey süren kişinin bu teklifi kabul etmediği, bunun üzerine icra müdürünün söz konusu taşınmazı İİK'nun 133. maddesine göre ihaleye çıkardığı ve 29.04.2014 tarihinde ihalesinin yapıldığı anlaşılmıştır. Ancak iş bu davanın konusu olan ve 21.03.2014 tarihinde ihalesi yapılan taşınmaz ve diğer taşınmazlar için Antalya 4. İcra Hukuk Mahkemesi'nin 2014/385-540 E., K. sayılı dosyası ile ihalesinin feshi davası açıldığı ve mahkemece ihalenin feshine karar verildiği, bu kararın ise bozulduğu, bozma sonrasında ise henüz karar verilmediği, bu ihalenin feshi davasının sonucu beklenmeden 7 günlük süre içinde Antalya ili Muratpa ilçesi 6888 ada 3 parsel de kayıtlı 4 numaralı bağımsız bölüm ihaleye çıkarılmıştır. Bu durumda yapılan ilk ihalenin feshine karar verilmesi ve kararın kesinleşmesi halinde, icra müdürünün İİK'nun 133. maddesine göre yapılan ikinci ihalenin dayanğını, sebebini teşkil eden ilk ihale ortadan kalkacağı için, İİK'nun 133. maddesine göre yapılan ihalede geçersiz hale gelecektir”.

bedeli olan bir yere ilk artırmada sehven bir kimse üç sıfır fazla yazarak 1.000.000.100 TL teklif verdiğinde, bu kimse doğal olarak ihale bedelini yatırmayacak ve ihale bedelini yatırmamasının müeyyidesinden kurtulmak için de ihalenin feshini talep edecektir. Yargıtay'ın bu konudaki içti-hadı kanaatimce de isabetli olarak ihalenin feshi yönünde olmaktadır³⁴. Ancak tüm bunlar ikinci ihalenin yapılmasına engel olmayacaktır. Hâl-buki yukarıdaki örnekte ihalenin feshine karar verileceği neredeyse mu-hakkak olduğundan ikinci artırmaya oldukça az kişi katılacaktır.

Eğer tüm bu ihtimaller gerçekleştiğinde ilk artırmada sehven yük-sek bir bedel teklif eden alıcı ihalenin feshi talebinden feragat eder ise ikinci artırmada çok daha uygun bedel ile mal ihale edilmiş ve ihale alıcısı ihale konusu malvarlığını bu bedel ile iktisap etmiş olacaktır³⁵. Ancak pek

³⁴ **Yargıtay 12. HD, E. 2022/13451 K. 2023/1392, 06.03.2023** “İlgili Yargıtay ilamlarında da açıkça belirtildiği üzere, ihaleye konu taşınmazın muhammen bedeline, artırma tutanağındaki sürülen peylere göre e-satış portalı üzerinden yapılan 18.010.000,00 TL'lik teklifin maddi hata olduğunun kabulüyle şikayetçinin şikayetinin kabulüne ve ihalenin feshine...” (www.kazanci.com).

Yargıtay 12. HD, E. 2022/9841 K. 2022/12370, 28.11.2022 “Şikayetçi ihale alıcısının icra mahkemesine başvurusunda; 19170 ada 31 parsel 15 numaralı bağımsız bölümün 1.220.000,00 TL muhammen bedelle satışa çıkarıldığını, Uyap e-satış portalı üzerinden 1.249.770,00 TL üzerinden teklif vereceksen, sisteminde oluşan hata (sistemin donması olarak açıklandı) nedeniyle 12.497.770,00 TL teklifte bulunduğunu, hatanın düzeltilmesi için ihale-den önce icra müdürlüğüne yaptığı başvurunun reddedildiğini ve daha fazla teklif veren ol-madığından ihalenin kendisinde kaldığı ileri sürerek ihalenin feshini talep ettiği, İlk Derece Mahkemesince şikayetinin reddine; Bölge Adliye Mahkemesince şikayetçinin istinaf başvurusu-nun esasın reddine karar verildiği görülmüştür. Somut olayda, şikayetçi ihale alıcısının 26.10.2021 tarihinde saat 21:15:01'de 12.497.770,00 TL bedelle elektronik ortamda pey sür-düğü, 27.10.2021 tarihinde ihale saatinden önce bu teklifin Uyap e-satış portalında oluşan hata nedeniyle verildiğinden dikkate alınmamasına dair başvurunun icra müdürlüğüne bu konuda yetkilerinin bulunmadığı gerekçesi ile reddedildiği anlaşılmıştır. İhalesi yapılan ta-şınmazın muhammen bedeline (1.220.000,00 TL) göre e-satış portalı üzerinden yapılan 12.497.770,00 TL'lik teklifin açıkça maddi hata olduğunun kabulü gerekir. (Dairemizin ben-zer yöndeki 2014/1249-5305 E. K. sayılı ve 25.02.2014 tarihli kararı ile 2017/9263 Esas, 2018/11321 Karar sayılı ve 13.11.2018 tarihli kararı.) Bu durumda, mahkemece, maddi hata sonucu böyle bir bedelin ortaya çıktığı gözetilerek ihalenin feshine karar verilmesi gerekir-ken, yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz olup, Bölge Adliye Mahkemesi kararının kaldırılma-sına ve İlk Derece Mahkemesi kararının bozulmasına karar verilmesi gerekmiştir” (www.kazanci.com).

³⁵ İhalenin feshi talebinden feragat edilemeyeceği doktrinde savunulmuştur (**PEKCANITEZ**, Hakan/**SİMİL**, Cemil: İcra-İflâs Hukukunda Şikâyet, 2. Baskı, İstanbul 2017, s. 320; **AKYOL ASLAN**, Leyla: Medeni Usul Hukukunda Davadan Feragat, 1. Baskı, İstanbul 2011, s. 314; **ASLAN**, Kudret: ‘İhalenin Feshi Hakkında 7343 Sayılı Kanunla Yapılan Değişiklikler ve Bunların Değerlendirilmesi’, (2022) XXVI (4), Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, s. 22; **ARSLAN**, İhalenin Feshi, s. 191 vd.). Ancak Yargıtay uygulaması ihalenin feshi talebinden feragat edilebileceği (bu kapsamda geri de alınabileceği) yönünde olmuştur. Geline aşamada İİK m. 135/V-II'de “icra mahkemesi; satış isteyen alacaklı,

tabi ihalenin feshi talebinden feragat eden ilk arttırmada en yüksek teklife sahip ihale alıcısı Kanun'da ihale bedelini ödemeyerek ihalenin feshine neden olmanın müeyyidesi ile karşı karşıya kalacaktır.

Mezkur müeyyide yeterince caydırıcı değil ise bu durum kötünietli kimseler tarafından profesyonel bir şekilde yönetilerek ihalelerde kayda değer haksız menfaatlerin sağlanmasına neden olunabilir. Zira bir kimse birinci arttırmada teklif ettiği bedeli ödemeyip ardından ihalenin feshini talep edebilir. Aynı kişinin anlaştığı bir başka kimse ise ikinci arttırmaya girerek beklenenden daha uygun bir bedel ile ihaleyi kazanabilir ve birinci arttırmada en yüksek teklife sahip alıcı ihalenin feshi talebinden vazgeçerek ikinci artırmanın geçerli hale gelmesini sağlayabilir.

7343 sayılı Kanun öncesinde İİK m. 118 ve 133'de ihale bedelini yatırmayan alıcının sorumluluğu iki ihale bedeli arasındaki fark, diğer zararlar ve temerrüt faizi idi. Yukarıdaki örnekte ilk arttırmada sehven üç sıfır fazla yazarak ihaleye oldukça yüksek bir teklif veren alıcı ihalenin feshi talebinden vazgeçmesi durumunda muhtemelen ikinci artırma birkaç milyon TL civarında neticeleneceğinden ağır bir yük altına girecektir. Bu sebeple muhtemelen ihalenin feshi talebinden vazgeçmeyecektir.

Ancak 7343 sayılı Kanun ile ihale bedelini yatırmayan alıcının sorumluluğu İİK m. 115/III hükmünde sadece teminat ile sınırlandırıldığından kötünietli ihale alıcıları fayda zarar dengesini gözeterek ihalenin beklenenden çok daha düşük bir bedel ile kendi lehlerine sonuçlanmasını sağlayabileceklerdir. Zira yine yukarıdaki örnekten devam ettiğimizde ilk arttırmaya katılan ihale alıcısının yatırdığı teminat yaklaşık 100.000 TL olacaktır. Özellikle enflasyonun yüksek olduğu zamanlarda malın muhammen bedeli ile satış bedeli arasında ciddi farklılıklar oluşmaktadır. Bu durumda aslında 2.000.000 TL bedel ile satılması beklenen mal, ihalenin feshi davasının mevcudiyeti sebebiyle 600.000 TL'ye satılmış olabilir. Dolayısıyla riske edilen teminat ile ihale bedelini kötünietli olarak

borçlu, mahcuzun resmî sicilinde kayıtlı olan ilgililer ve sınırlı aynı hak sahipleri dışında kalan kişiler bakımından feragat nedeniyle talebin reddine karar verirse ihalenin feshini talep eden feshi istenen ihale bedelinin yüzde onuna kadar para cezasına mahkûm eder” şeklinde bir düzenleme yer aldığından, kanun koyucunun amacı, ihalenin feshi yargılamasında feragat (geri almaya) cevaz verildiği şeklinde yorumlanmalıdır. Kanaatimce ihalenin feshi yargılamasının kamu düzeni ile ilgili olduğu ve bu sebeple ihalenin feshinde feragatin ya da geri almanın mümkün olmayacağı şeklinde, tüm ihalenin feshi talepleri bakımından bir genel kabul isabetli olmayacaktır. Ancak bu tartışma makalenin kapsamını aşacağından ihalenin feshi talebinin hukuki niteliğini başka bir çalışmaya tevdi ile bu ifadeler ile şimdilik kanaat ediyorum.

ödemeyerek ikinci ihalede çok daha uygun bir fiyattan malı iktisap ederek elde edilen menfaat arasında oldukça yüksek bir oranda fark bulunmaktadır.

Bunun haricinde aslında taraflar kötüniyetli de olmayabilir. Daha açık bir ifade ile ilk artırmada sehven yüksek teklif vererek ihaleyi kazanan kişi farklı bir gerekçe ile de ihalenin feshi talebinden vazgeçebilir. Örneğin birinci artırmada en yüksek teklif veren kişinin alacaklı olduğu durumlarda, alacaklı ihalenin feshi davasını bekleyip neticesine göre malın tekrar satışa çıkarılması sürecinin uzun süreceği gerekçesi ile ihalenin feshi talebinden vazgeçmiş olabilir. Bu durumda ikinci artırmaya katılan kişi, özellikle takip borçlusu aleyhine olsa da haklı bir menfaat elde etmiş olacaktır.

Bunun yanında ihale bedelini yatırmayan alıcının sorumluluğunu sadece teminat ile sınırlandıran İİK m. 115/III hükmü borçlular tarafından da ihale süreci uzatmak için kullanılabilir. Zira borçlu üçünü kişilerle (yakınları ile) anlaşıp onların ihaleye girmelerini ve ihale bedeli yatırmayarak ihale sürecinin uzamasına neden olabilir. Borçlu her iki artırma için de bu yola başvurduğunda ihale sürecinin ciddi bir şekilde uzamasına sebep olacaktır. Özellikle enflasyon sebebi ile malın gerçek satış değeri ile kıymet takdiri arasında ciddi farkların olduğu dönemlerde teminat miktarlarının çok düşük seviyelerde kalması durumunda bu yola başvurmak çok daha kolay hale gelecektir.

Bu noktada teminatın %10 olarak belirlenmesini de ele almak gerekir. Yukarıda verilen örneklerden de anlaşıldığı üzere ihale bedelini yatırmayan alıcıların iki ihale bedeli arasındaki farktan sorumluluğuna ilişkin hükümlerin ilgası ve ihale bedelini yatırmayan alıcıların sorumluluğunun sadece teminat ile sınırlandırılması isabetli değildir. Ancak bu hükümler haddizatında mali mesuliyetten ibarettir. Dolayısıyla malvarlığı olmayan bir kimsenin ihaleye katılarak yine ihale sürecine zarar vermesi ve bazı kimselerin bu yol ile haksız kazanç elde etmesi mümkündür. Bu durumda zarara uğrayan kimselerin bu zararı ancak ihale bedelini yatırmayan ihale alıcısından alınan teminat ile karşılanabilecektir. Dolayısıyla 7343 sayılı Kanun öncesinde %20 olarak uygulanan teminatın %10'a indirilmesi de isabetli değildir.

Ayrıca bir sonraki başlıkta inceleneceği üzere esasen kötüniyetli ihale alıcılarının bu teşebbüsleri ihaleye fesat karıştırma suçuna sebebiyet

verir³⁶. Ancak bunun tespiti de oldukça güç olduğundan TCK m. 235'in ihaleye fesat karıştıran bu kimseler açısından caydırıcı olduğu söylene-
mez³⁷. Kaldı ki ihale bedelinin yatırılmaması her halde suç kastı ile yapılmayacağından yine hem iki ihale bedeli arasındaki farktan sorumluluğa ilişkin hükümlere hem de sadece alıcı olan kişilerin ihaleye katılmasını sağlayacak oranda teminata ilişkin hükümlere ihtiyaç bulunmaktadır.

Sadece yaşanması muhtemel bu örnekler dahi İİK m. 118 ve 133 hükümlerinde belirtilen iki ihale bedeli arasındaki farktan sorumluluğa ilişkin hükümlerin gerekliliğini açık bir şekilde göstermektedir. Dolayısıyla ihale bedelini ödemeyen ihale alıcısının iki ihale bedeli arasındaki farktan sorumluluğuna ilişkin bir hükmün İcra ve İflas Kanunu'na eklenmesi ve teminatın da en azından %20 olarak düzenlenmesi gerekmektedir.

C. İCRA VE İFLAS KANUNU M. 134/V-2 HÜKMÜ (PARA CEZASI)

İhale alıcısı ihale bedelini yatırmamakla birlikte ihalenin feshini talep edip bu talebinden feragat etmesi durumunda aynı zamanda %10 para cezasına mahkum edilecektir. İİK m. 134'de düzenlenen mezkur müeyyide 7343 sayılı Kanun ile kısmen değişikliğe uğramıştır.

7343 sayılı Kanun öncesinde ihalenin feshi talebinin reddine karar verilmesi durumunda İİK m. 134/II'de "*talebinde reddine karar verilmesi halinde icra mahkemesi davacıyı feshi istenilen ihale bedelinin yüzde onu oranında para cezasına mahkum eder*" denilmekteydi. Ancak m. 134 hükmünde para cezasına hükmedilmesi için icra mahkemesinin işin esasına girerek karar vermesi şartı aranmakta idi. Bu sebeple davayı kaybeden ya da kaybedeceğini anlayan taraf ihalenin feshi talebinden vazgeçmekte ve para cezasına ilişkin sorumluluktan kurtulmayı amaçlamaktaydı. Bu sebeple yüksek mahkeme kararlarında feragatle ilişkin beyanın hükümden sonra açıklanması durumunda herhalde para cezasına hükmolunacağı ifade edilmekteydi³⁸.

7343 sayılı değişiklik ile İİK m. 134/II'deki düzenleme İİK m. 134/V-2'de yeniden ele alınmıştır. Bu kapsamda mevcut düzenlemeye göre "*icra*

³⁶ TCK m. 235(2) "*Aşağıdaki hallerde ihaleye fesat karıştırılmış sayılır: d) "İhaleye katılmak isteyen veya katılan kişilerin ihale şartlarını ve özellikle fiyatı etkilemek için aralarında açık veya gizli anlaşma yapmaları"*.

³⁷ ARTUS Âmil: 'İhalenin Feshi ve Farkının Tahsili', (1943) 5, Adliye Ceridesi, s. 302.

³⁸ Bu yöndeki kararlar ve aksi yönde kararlar için bkz. AYDEMİR, Dilek/ŞAYLAN, Hafize Zülal: İhalenin Feshinde Uygulamadaki Sorunlar, İstanbul 2023, s. 45-46.

mahkemesi; satış isteyen alacaklı, borçlu, mahcuzun resmî sicilinde kayıtlı olan ilgililer ve sınırlı aynı hak sahipleri dışında kalan kişiler bakımından feragat nedeniyle talebin reddine karar verirse ihalenin feshini talep eden feshi istenen ihale bedelinin yüzde onuna kadar para cezasına mahkûm eder". Yeni düzenleme ile ihale alıcısının üçüncü kişi olup fesih talebinden feragat etmesi durumunda beyanın zamanına bakılmaksızın feragat sebebiyle %10'a kadar para cezasına hükmolunacaktır³⁹. Ancak ihalenin feshini talep eden satış isteyen alacaklı, borçlu, mahcuzun resmî sicilinde kayıtlı olan ilgililer ve sınırlı aynı hak sahipleri ise feragat sebebiyle para cezasına hükmolunması yine işin esasına girilmesi şartına bağlanmıştır. Dolayısıyla feragat talebinin bu kişiler tarafından ileri sürülmesi durumunda muhtemelen Yargıtay ve bölge adliye mahkemeleri eski içtihatlarını devam ettireceklerdir.

Bunun yanında 7343 sayılı değişiklik ile ihalenin feshini talep eden ve bu talebinden feragat eden kişilerin sorumluluğu yine hafifletilmiştir. Zira bilindiği gibi İİK m. 134/V-2'de düzenlenen %10'a kadar para cezası genellikle %5 şeklinde uygulanmaktadır⁴⁰. Bu bağlamda en azından ihale alıcısının kötü niyetinden şüphelenilen hallerde mahkeme genel uygulamadan ayrılarak %10 ya da %10'a yakın bir para cezasına hükmedebilir.

³⁹ Cebri İcra Kanunu Taslağında bu kayıt kaldırılmıştır. Yani hükmün yasallaşması halinde ihalenin feshi talebinden feragat edilmesi durumunda her halde para cezasına hükmolunabilecektir.

ÇİKT m. 257/4 “İşin esasına girilerek ihalenin iptali talebinin reddine karar verilmesi veya bu talepten feragat edilmesi hâlinde, icra hukuk mahkemesi, şikâyet eden, iptali istenilen ihale bedelinin yüzde onuna kadar olmak ve genel bütçeye gelir kaydedilmek üzere para cezasına mahkûm eder. Şikâyet edenin ihalenin iptalini talep edebilecek kimselerden olmadığı gerekçesiyle şikâyet isteminin reddine karar verilmesi hâlinde de aynı şekilde para cezasına hükmedilir”.

⁴⁰ **Yargıtay 12. HD, E. 2023/1058 K. 2023/1999, 23.03.2023** “Düzenlemenin gerekçesi, ihalenin feshi talebi yukarıdaki sebeplerle reddedilen şikâyetçinin ihale sürecini uzatma amacı ile hareket edip etmediğine ve fesih iddiasının ağırlığına göre para cezasının taktir edilebilmesini sağlamaktır. ... ihalenin feshi talebinin esastan reddi nedeni ile şikâyetçiler aleyhine hükmedilen para cezasının oranı değerlendirildiğinde; Somut uyumsuzlukta, şikâyetçi borçlular aleyhine ihale bedelinin %10'u oranında para cezasına hükmedilmiş ise de, 7343 Sayılı Kanun'la değişik İİK'nun 134/5-3. maddesi gereğince fesih gerekçeleri ve fesih isteyenlerin sıfatları gözönünde bulundurulduğunda şikâyetin ihale sürecini uzatmaya matuf olmadığı değerlendirilmekte, Anayasa'nın 13. maddesinde düzenlenen ölçülülük ilkesi de nazara alınarak ihale bedelinin %10'u olarak belirlenen para cezasının %5 oranında belirlenmesinin hak, nesafet ve ölçülülük ilkelerine uygun olacağı anlaşıldığından, İlk Derece Mahkemesi kararının para cezası hakkında düzeltilerek onanmasına karar vermek gerekmiştir”. Benzer yönde, Yargıtay 12. HD, E. 2023/920 K. 2023/4547, 04.07.2023; Yargıtay 12. HD, E. 2023/1444 K. 2023/4032, 07.06.2023

D. İHALE BEDELİNİN ÖDENMEMESİ SURETİYLE İHALEYE FESAT KARIŞTIRILMASININ İHALENİN FESHİNE ETKİSİ

Her ne kadar inceleme konumuz ihale bedelini yatırmayan alıcının hukuki sorumluluğu olsa da ihale bedelinin yatırılmaması eyleminin ihaleye fesat karıştırma boyutunun da incelenmesi gerekir. Zira ihaleye fesat karıştırılması aynı zamanda ihalenin feshine neden olacağından, ihale süreci açısından doğrudan hukuki bir yön de taşımaktadır.

Açık artırma suretiyle satışın en önemli amaçlarından birisi, ihale konusu malın en iyi fiyatla satılmasıdır ve dürüstlük kuralları ile bağdaşmayan, hukuka ve ahlaka aykırı davranışlarla malın daha düşük bir bedel ile satılmasının sağlanması ihaleye fesat karıştırma olarak yorumlanarak ihalenin feshi nedenini oluşturur⁴¹. Dolayısıyla, ihale bedelinin ödenmemesi durumuna özgü ihaleye fesat karıştırılması fiilinin tespit edilmesi, ihalenin feshi kurumunu işleterek kötüniyetli üçüncü kişilerin haksız kazanç elde etmesini engelleyeceğinden, bu cezai sorumluluğun hukuki sürece ve ihalenin akıbetine olan etkisi de bu kapsamda değerlendirilmiştir.

Bu kapsamda yukarıda kötüniyetli alıcıların artırmaya katılımı azaltarak malın daha düşük bedel ile satılmasını sağlamalarına ilişkin verilen örnekte aslında yapılan işlem doğrudan ihaleye fesat karıştırma anlamına geleceğinden bu yol ile ihalenin feshi talep edilebilir.

Örnekte birkaç kişi aralarında anlaşdıktan sonra bu kişilerden biri 1.000.000 TL muhammen bedeli olan bir yere ilk artırmada 1.000.000.100 TL teklif vermiş ve bu kimse ihale bedelini yatırmamış ve görünüşte ihale bedelini yatırmamasının müeyyidesinden kurtulmak için de bu ihalenin feshini talep etmişti. Akabinde icra müdürünce ikinci artırma yapılmış ve birinci artırma üzerinde kalan kişinin arkadaşı malı 600.000 TL bedel ile almış ve ilk artırmada mala 1.000.000.100 TL teklif veren ihale alacaklısı ihalenin feshi talebinden feragat etmiş ve ikinci artırmada en yüksek teklif veren malı iktisap etmişti.

Taraflar arasındaki ilişkinin tespitinden bağımsız olarak sadece birinci artırmada ihalenin feshini talep eden alıcının bu talebinden feragat ederek ikinci artırmanın; dolayısıyla ihalenin kesinleşmesine neden olması, kanaatimce ihalenin, artırmaya fesat karıştırılma nedenine

⁴¹ **AKYAZAN**, Sıtkı: Cebri İcrada İhale ve İhalenin Feshi, 1. Baskı, Kutulmuş Matbaası, İstanbul 1959, s. 93; **KURU**, El Kitabı, s. 704-705; **YILMAZ**, s. 727-728; **ARSLAN**, İhalenin Feshi, s. 139.

dayanarak feshi açısından güçlü bir fiili karine oluşturur⁴². Zira bu kişi neredeyse muhakkak kazanacağı bir davadan feragat ederek 100.000 TL ödediği teminattan vazgeçmektedir⁴³. Kuvvetle muhtemeldir ki bu kişi feragat etmiş olduğu meblağdan daha fazlasını başka bir yol ile elde etmiştir. Ancak yine de birinci artırmada en yüksek teklif veren ve sonrasında ihalenin feshini talep edip bu talebinden feragat eden ihale alıcısının feragat gerekçesinin, ikinci artırmada malı iktisap eden kişi ile bu kişinin hesap hareketlerinin, bu kişiler arasında akrabalık, arkadaşlık gibi bir ilişkinin olup olmadığının irdelenmesi gerekir. Yukarıda da belirtildiği üzere birinci artırmada en yüksek teklif veren kişinin alacaklı olduğu durumlarda, alacaklı ihalenin feshi davasını bekleyip neticesine göre malın tekrar satışa çıkarılması sürecinin uzun süreceği gerekçesi ile ihalenin feshi talebinden vazgeçmiş olabilir.

Bunun yanında aslında taraflar arasında başlangıçta bir ilişki olmasına rağmen ilk artırmada en yüksek teklif veren ve ihalenin feshini talep eden alıcının sonradan ikinci artırmada en yüksek teklif veren kişiden bir miktar para alarak (muhtemelen yatırdığı teminattan fazlasını) ihalenin feshi talebinden vazgeçmesi durumunda da yine ihaleye fesat karıştırıldığı gerekçesi ile ihalenin feshedileceğinde şüphe yoktur⁴⁴.

Tüm bunlara rağmen ihalenin feshine mahkemece re'sen karar verilemez. Diğer bir ifade ile ihalenin feshini talep edebilecek kişilerden birinin icra mahkemesinden bunu talep etmesi gerekir. Ayrıca talebini ihalenin yapıldığına ilişkin kararın elektronik satış portalında ilan edildiği tarihten itibaren azami bir sene içerisinde ileri sürmesi gerekir. Dolayısıyla ilk artırmada en yüksek teklif veren alıcı ihalenin feshi talebinden

⁴² Benzer bir şekilde İİK m. 133 hükmünün uygulandığı dönemde alıcının birinci artırmada teklif ettiği bedelin ikinci artırmada teklif ettiği bedelden düşük olması ya da birinci artırmada ihale bedelinin ödenmemesi üzerine mal kendisine teklif edilen ikinci en yüksek teklif veren kişinin bu teklifi kabul etmemesi halinde bu kişinin ikinci artırmaya girerek malı daha düşük bedel ile alması iyiniyetle ilişkilendirilerek ihalenin feshi nedeni sayılmaktaydı (**KURU**, El Kitabı, s. 695). Özellikle mal kendisine teklif edilen kişi açısından bu durumun iyiniyetle ilişkilendirilerek bir ihalenin feshi nedeni yapılması eleştirel olmakla birlikte (**ARSLAN**, İhalelerin Feshi, s. 233-234) mevcut hükümler ekseninde ihalenin feshini talep eden alıcının bu talebinden feragat ederek ikinci artırmadan dolayıyla ihalenin kesinleşmesine neden olması durumu artırmaya fesat karıştırıldığına ilişkin güçlü bir delildir.

⁴³ Benzer durumlarda verilen Yargıtay kararı örnekleri için bkz. Yargıtay 12. HD, E. 2022/13451 K. 2023/1392, 06.03.2023; Yargıtay 12. HD, E. 2022/9841 K. 2022/12370, 28.11.2022. Karar metinleri için bkz. dp. 34.

⁴⁴ Nitekim Yargıtay kararlarında ihaleye katılmak isteyen bir kimsenin bir miktar para ile ihaleye katılımının engellenmesi ihalenin feshi nedeni olarak kabul edilmiştir.

feragatini ihalenin yapıldığına ilişkin kararın elektronik satış portalında ilan edildiği tarihten itibaren bir sene geçtikten sonra yaptığı takdirde artık hiç kimsenin hiçbir gerekçe ile ihalenin feshini talep etmesi de mümkün olmayacaktır⁴⁵.

Dolayısıyla çok basit bir tedbir ile kötüniyetli ihale alıcılarının ihalenin feshi prosedüründen kurtularak haksız menfaat elde etmesi mümkündür.

IV. CEBRİ İCRA KANUNU TASLAĞI M. 216 VE 248 HÜKÜMLERİNİN İHALE SÜRECİNE ETKİSİ

İnceleme konumuz bağlamında, Cebri İcra Kanunu Taslağı'nın ilgili hükümleri çalışmanın gerekli yerlerinde dipnotlarla gösterilmiştir. Ancak taslağın 216 ve 248. maddesi hükümleri hem 2004 sayılı Kanun'da olmayan hükümleri ihtiva etmesi hem de ihale sürecini önemli ölçüde etkileyecek hükümler olması sebebi ile çalışmanın sonunda inceleme konusu yapılacaktır.

2004 sayılı İİK'nın uygulamasında satış süresi içerisinde olmak kaydı ile alacaklılar hacizli malın satışını herhangi bir sayı sınırlaması olmadan isteyebilmektedirler. Başka bir deyiş ile bir malın satışı istendiğinde herhangi bir gerekçe ile mal satılamazsa satış süresi içerisinde alacaklı yeniden satış isteyebilmekte ve bu kez de yine herhangi bir gerekçe ile mal satılamazsa alacaklı satış süresinde olmak kaydı ile yeniden satış isteyebilmektedir. Hatta satış süresi kaçırılan bir mal hakkında ya da satış talebi ikinci kez geri alınan bir mal hakkında sadece haciz düşmekte ve

⁴⁵ Esasen bazı durumlarda Yargıtay süresiz şikayet usulünü de benimsemektedir (Yargıtay 12. HD, E. 1996/6531 K. 1996/7363, 28.05.1996; Yargıtay 12. HD, E. 1995/16847 K. 1995/16731, 27.11.1995; Yargıtay 12. HD, E. 1995/12476 K. 1995/12872, 4.10.1995). Ancak ihalenin feshinde süresiz şikayetin İİK m. 134/10 hükmü ile 1 yıl ile sınırlandırıldığı da savunulmuştur (ARAS, Bahattin: 'Şikayet Yoluyla İhalenin Feshinin İstenmesi', (2009) (76), Legal Hukuk Dergisi, s. 1148; PEKCANİTEZ/SİMİL, s. 151-152; ARSLAN, İhalenin Feshi, s. 180). Bu yönde bir karar: Yargıtay 12. HD, E. 2014/29529 K. 2015/3943, 26.02.2015 "Satış hazırlıkları, arttırma ve ihale ile ilgili olarak icra müdürlüğünce yapılan işlemlerde İİK'nun 16/2. maddesinde öngörüldüğü gibi bir hakkın yerine getirilmemesi halinde, kamu düzenini ilgilendiren bir yolsuzluk söz konusu olacağından bu yolsuzluğa karşı; şikayete konu işlemi iptal ettirmekte hukuki yararı olan herkes süresiz olarak şikayet yoluna başvurabilir. İİK'nun 134/7. maddesinde öngörülen bir yıllık süre satış ilanı tebliğ edilmemiş olması veya satılan malın esaslı vasıflarında hataya düşme veya ihaleye fesat karıştırmaya dair olarak öngörülmüştür. Süresiz şikayete dair Kanunda bir hüküm bulunmamasına rağmen Kanunun süresiz şikayeti de İİK'nun 134/7. maddesi gereğince 1 yıllık süreye bağladığını kabul etmek gereklidir" (e-uyar.com). Kamu düzeni ve dürüstlük kuralına aykırılık hallerinde sürenin esnetilmesi gerektiği hakkında bkz. AYDEMİR/ŞAYLAN, s. 127-128.

alacaklı dilerse aynı mal üzerine haciz koydurarak yeniden satış isteyebilmektedir (İİK m. 106 ve m. 110).

Cebri İcra Kanunu Taslağı m. 216 ve m. 248 hükmü ile hacizli malın satışının istenilmesine sayı sınırı getirilmektedir. Bu kapsamda eğer satışı istenen mal ilk ihalede satılmaz ve yapılacak ikinci ihalede de taşınmaz satılmaz ise mal üzerindeki haciz kalkacak ve aynı icra takibi içinde bu mal artık tekrar haczedilemeyecektir⁴⁶.

Hükümlerin gerekçesinde; m. 216 hükmü için 2004 sayılı Kanununun sistemi temelde muhafaza edilerek ve İsviçre'nin Borç İçin Takip ve İflas Hakkında Federal Kanununun 121 inci maddesinden farklı olarak, İsviçre'de icra takibinin düşmesi şeklinde olan yaptırım yerine haczin düşmesi şeklindeki yaptırım benimsenmiştir. Ancak, 2004 sayılı Kanundan bir farklılık arz etmek ve Türk hukukunda bir yenilik olmak üzere, haczedilen ve süresi içinde satışı talep edilmeyen mal veya hakkın aynı icra takibinde tekrar haczedilememesi şeklinde bir yaptırım da kabul edilmektedir. Esasen bu düzenleme şekli de mehz Kanundan esinlenmiş olup, İsviçre'nin Borç İçin Takip ve İflas Hakkında Federal Kanununun 126 ncı maddesinde sadece satışa çıkartılan mal için pey süren kimse çıkarması veya karşılama prensibine uygun pey sürülmemesi hâlinde uygulanan "satışa çıkartılan münferit mal üzerindeki haczin düşmesi ve bu malın aynı takipte tekrar haczedilememesi" hakkındaki kural benimsenmiş olmaktadır" şeklinde açıklamaları yapılmıştır.

Görüldüğü üzere belirtilen hüküm ile hacizli malın satışını süresi içerisinde istemeyen alacaklılar bir yaptırıma tabi tutulmuştur. Bu kişilerin malın satışını istememek ile bir hata yaptıkları ve bu fiilleri ile takip sürecine ya da borçluya menfaat dengesini ihlal eder derecede zarar verdikleri düşüncesi ile bu hükmün düzenlendiği anlaşılmaktadır.

⁴⁶ Haczin kalkması

ÇİKT m. 216/1 "Mal ve hakkın satılması kanuni süre içinde talep edilmez veya satış talebi geri alınıp da kalan süre içinde yeniden talepte bulunulmazsa, mal ve hak üzerindeki haciz kalkar ve aynı icra takibi içinde bu mal tekrar haczedilemez".

Satışın gerçekleşmemesi ve yeniden satış talebi

ÇİKT m. 248 "Bir yıllık süre içinde satışı istenip de 236 ncı maddeye göre yapılan ikinci açık artırma sonucunda da satışı gerçekleştirilemeyen mal veya hak hakkında alacaklı, önceki satış talebinden sonra kalan satış isteme süresi içinde bir defaya mahsus olmak üzere yeniden satış talep edebilir.

Kalan satış isteme süresi içinde yeniden satış talebinde bulunulmaz veya satış talebinde bulunulur da satış yine gerçekleştirilemezse, mal üzerindeki haciz kalkar ve aynı icra takibi içinde bu mal artık tekrar haczedilemez"

Hükmün gerekçesinde ifade edildiği üzere *mal için pey süren kimse çıkmaması veya karşılama prensibine uygun pey sürülmemesi hâlinde uygulanan* bu hüküm 248. madde hükmü ile genelleştirilmiş ve bir malın ikinci kez satışı istenip de herhangi bir gerekçe ile satılmaması -ki bu durumlara asgari ihale bedelinin teklif edilmediği, en yüksek teklif verenin ihale bedelini yatırmadığı haller de dahildir- durumunda artık o mal üzerindeki haczin kalkacağı ve aynı mal ile ilgili aynı takipte tekrar haciz talep edilemeyeceği kabul edilmektedir.

Bu hükmün gerekçesine bakıldığında ise *“alacaklının (kalan süre içinde, yeniden satış isteme) yükümlülüğünü yerine getirmesine rağmen, malın satılmaması hâlinde takibin düşmesine nazaran daha hafif olan haczin düşmesi ve malın yeniden haczedilememe yaptırımıyla karşı karşıya kalması kabul edilmektedir. 2004 sayılı Kanunda bulunmayan ve Taslakla getirilmiş söz konusu kuralla, uygulamada hem borçlu ve ilgililer hem de sistem için olumsuzluklara sebep olan cebrî icra sistemini harekete geçirmiş olan alacaklının üzerine düşen yükümlülükleri zamanında yerine getirerek takibi sürüncemede bırakması durumunun önlenmesi amaçlanmaktadır”* denilmiştir.

Bu durumda alacaklının herhangi bir hatası ve ihlali olmadığı halde, diğer bir ifade ile alacaklı süresinde satış istemiş ve satış bir şekilde yapılamamış ve yeniden istediği satış üzerine satış yine yapılamamış ise artık mal üzerindeki haciz kalkacak ve aynı takipte mal yeniden haczedilemeyecektir.

Yukarıda ihale bedelini yatırmayan ihale alıcılarının sorumluluğunu yatırılan teminat ile sınırlandıran İİK m. 115/III hükmünün kötüniyetli taraflarca ihale sürecine zarar verecek şekilde kullanılabileceği belirtilmişti. Bu hallerden birine örnek olarak borçlunun üçüncü bir kişiyi ihaleye sokup ihale bedelini yatırmamak suretiyle satışın gerçekleşmesine engel olması gösterilmişti. Mer’i hükümler kapsamında borçlu bu şekilde satışı geciktirse de alacaklı sürekli satış isteyerek borçluyu tazyik edebilir ve borçlunun ayarladığı üçüncü kişi ya da kişilerin sürekli teminat yakmaları suretiyle kısmen de olsa alacağını alabilir. Zira İİK m. 115/III hükmünde *teminat iade edilmeyip öncelikle satış masraflarından düşülmek üzere hak sahiplerine alacaklarına mahsuben ödenir* denilmektedir. Ancak taslak hükmünün yasalaşması durumunda borçlu muvazaalı olarak anlaştığı kişi vasıtası ile ihale bedelini ödemeyerek satışı iki kez düşürmesi durumunda artık mal üzerindeki haciz kalkacak ve aynı takipte alacaklı aynı mala ilişkin yeniden haciz talep edemeyecektir.

Taslağın 216. madde hükmünün mal için pey süren kimse çıkmaması veya karşılama prensibine uygun pey sürülmemesi hâlinde uygulanması oldukça isabetli olsa da ikinci satışın yapılamadığı her durumda aynı yaptırımı uygulamanın alacaklılar açısından oldukça sakıncalı sonuçlar doğuracağı görülmektedir. Bu sebeple taslağın 248. maddesi hükmü, ihtiyaç olmadığı da nazara alındığında, yasalaşmaması gerektiği kanısındayız.

SONUÇ

İhale bedelini yatırmayarak ihalenin feshine neden olan alıcının sorumluluğuna ilişkin İİK m. 118/II ve İİK m. 133 hükümleri 24.11.2021 tarihinde yürürlüğe giren 7343 sayılı Kanun ile ilga edilmiş ve ihale bedelini yatırmayan alıcının sorumluluğu İİK m. 114/VII-2 hükmüne istinaden yaptırdığı %10 teminat ile sınırlandırılmıştır (İİK m. 115/III).

Halbuki İİK m. 115/III hükmü ile getirilen müeyyide ihale bedelini yatırmayarak haksız kazanç elde etmeye çalışan kimselerin bu teşebbüslerini önleyebilecek caydırıcı bir mahiyette değildir. İhale bedelinin ödenmemesi durumunda ihale alıcısının karşılaşacağı müeyyide, alıcıları bu yola kötüniyetle başvurmaktan men etmelidir.

İhale bedelini yatırmayan ihale alıcılarının sorumluluğunu yatırılan teminat ile sınırlandıran İİK m. 115/III hükmü ise bu dengeyi özellikle günümüz ekonomisinde sağlamaktan uzaktır.

Esasen çok nadiren iki ihale bedeli arasındaki fark ile teminatın birbirine yakın olduğu durumlar da olabilir. Ancak malın kıymetinin takdir edildiği tarih ile satışın yapıldığı tarih arasında geçen az bir süre dahi malın fiyatında ciddi değişikliklere sebep olabilmektedir. Fiyat istikrarının sağlandığı bir dönemde de İİK m. 115/III hükmü ihale bedelini yatırmayarak bir şekilde haksız kazanç sağlamak isteyen ihale alıcılarını engellemekten uzaktır. Zira teminatın %10 olduğu düşünüldüğünde, birinci artırma sebebiyle ihalenin feshi talep edildiğinde ikinci artırmanın beklenenden %10 daha düşük değere satılması durumunda her iki hüküm arasında yaklaşık bir denge sağlanmış olacaktır. Halbuki muhtemelen ikinci artırmada mal beklenenden çok daha düşük bir değere satılacaktır.

Kaldı ki İİK m. 118/II ve İİK m. 133 hükümlerini ilga eden 7343 sayılı Kanun'un gerekçesi incelendiğinde neden böyle bir değişikliğe ihtiyaç duyulduğu anlaşılacaktır. 1929 tarihli İİK'da yer almadığı ve üç yıl içerisinde eksikliği hissedildiği için 2004 sayılı İcra ve İflas Kanun'da yer

verilen ve bu Kanun'un gerekçesinde *"icra dairelerince yapılan satışların yüzde doksanı böyle feci bir surette bitiyor. Çok dikkati calip ve eseflere lâyük olan bu hale karşı"* sözleri ile gerekliliği vurgulanan, mehzaz Kanun'da ve 1330 tarihli Kanun'da dahi bulunan bir hükmün hangi gerekçe ile değiştirildiğinin açıklanması gerekir.

Hükümlerin ilga gerekçeleri açıklanmamakla birlikte ihale bedelini yatırmayan ihale alıcısının hukuki sorumluluğunun azaltılmasında muhtemelen ihalelere katılımı artırma gayesi güdülmüştür. Bu açında ihalelere katılımın artırılması hem alacaklının hem de borçlunun menfaatine olacaktır. Ancak ihalelere katılımcıların artırılması gayesi ile yapılan düzenlemelerin taraf menfaatlerini zedeleyen, ihalelere fesat karıştırılmasını kolaylaştıran ve tarafların ya da üçüncü kişilerin haksız menfaat temin etmesine yol açan düzenlemeler olmaması gerekir.

Bunun yanında özellikle ihale bedelini ödemeyen alıcının malvarlığının olmaması ya da zaten borca batık bir şahıs olması durumunda netice olarak yine bu şahsın sorumluluğunun sadece yatırılan teminat ile sınırlı olabileceği düşünülebilir. Her ne kadar bu çıkarım doğru olsa da bu durum İİK m. 118/II ve 133 hükümlerine olan ihtiyacı ortadan kaldırmadığı gibi, mezkur hükümlerin yerine ikame edilen İİK m. 115/III hükmü bu usulsüzlüğün kötünietli kimseler tarafından genel bir uygulama haline getirilmesine imkan verecek mahiyettedir.

Sonuç olarak ihale bedelini ödemeyen ihale alıcısının iki ihale bedeli arasındaki farktan sorumluluğuna ilişkin bir hükmün İcra ve İflas Kanunu'na eklenmesi gerekmektedir. Ayrıca malvarlığı olmayan ya da borca batık olan kişilerin kötünietli bir şekilde ihale sürecine dahil olmalarını engellemek kastıyla teminatın yeniden %20 olarak belirlenmesi de isabetli olacaktır. Bunun yanında ihale bedelini yatırmayan kişilerin en azından bir süre ihalelere katılımının engellenmesi de yine bir tedbir olarak düşünülebilir.

Son olarak ihalenin feshi talebinden feragat durumunda %10'a kadar para cezasına karar verilebileceğine ilişkin İİK m. 134/V-II hükmünün uygulaması da %10 şeklinde olmalı ve CİKT'da olduğu gibi feragat durumunda her halde para cezasına hükmolunmalıdır. Nitekim taslağın gerekçesinde feragat durumunda herhalde mahkemenin para cezasına hükmetmesi gerekeceği isabetli olarak *"mahkeme, şikâyetin esasına yönelik bir inceleme yapmamış veya yapmış olsa dahi, talep edenin talebinden feragat etmesi nedeniyle şikâyetin esasına yönelik bir karar vermesi söz konusu olmamıştır. İşte*

burada da, sırf yapılan şikâyetten vazgeçilmesi ve sürecin uzatılmış olması nedeniyle para cezası gündeme gelmektedir” ifadeleri ile izah edilmiştir.

Bununla birlikte İİK m. 118/II ve 133 hükümleri bilinçli bir tercih sonucu ve ihaleye katılan alıcı sayısını artırmak gayesi ile İcra ve İflas Kanunu’ndan çıkarıldı ise, mevcut İİK m. 115/III hükmü kötüniyetli ihale alıcılarının bu yola başvurmalarını engeller nitelikte olmadığından yukarıda belirtilenlere ek olarak varsa farklı bir çözüm ile de bu konunun yeniden ele alınması gerekmektedir.

KAYNAKÇA

- AKYAZAN**, Sıtkı: Cebri İcrada İhale ve İhalenin Feshi, 1. Baskı, Kutulmuş Matbaası, İstanbul 1959.
- AKYOL ASLAN**, Leyla: Medeni Usul Hukukunda Davadan Feragat, 1. Baskı, İstanbul 2011.
- ANSAY**, Sabri Şakir: Hukuk İcra ve İflas Usulleri, 5. Baskı, İstiklal Matbaası, İstanbul 1960.
- ARAS**, Bahattin: ‘Şikayet Yoluyla İhalenin Feshinin İstenmesi’, (2009) (76), Legal Hukuk Dergisi.
- ARSLAN**, Ramazan: İcra-İflas Hukukunda İhale ve İhalenin Feshi, 1. Baskı, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları 1984.
- ARTUS** Âmil: ‘İhalenin Feshi ve Farkının Tahsili’, (1943) 5, Adliye Ceridesi, s. 300-305.
- ASLAN**, Kudret: ‘İhalenin Feshi Hakkında 7343 Sayılı Kanunla Yapılan Değişiklikler ve Bunların Değerlendirilmesi’, (2022) XXVI (4), Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 1-35.
- AŞIK**, İbrahim/**ORUÇ**, Yakup/**TOK**, Ozan/**SAÇAR**, Ömer Faruk/**AŞİT**: Recep, İcra ve İflâs Hukuku, 2. Baskı, İstanbul 2023.
- ATALI**, Murat/**ERMENEK**, İbrahim/**ERDOĞAN**, Ersin: İcra ve İflas Hukuku, 9. Baskı, Ankara 2025.
- AYDEMİR**, Dilek/**ŞAYLAN**, Hafize Zülal: İhalenin Feshinde Uygulamadaki Sorunlar, İstanbul 2023.
- BELGESAY** Mustafa Reşit: Yeni İcra ve İflas Kanunu Şerhi Birinci Kitap İcra, 2. Baskı, Ekspres Matbaası, İstanbul 1932.
- BELGESAY**, Mustafa Reşit: İcra ve İflas Kanunu Şerhi 2 Metinler ve İzahı, 2. Baskı, Şaka Matbaası, İstanbul 1949.
- BELGESAY**, Mustafa Reşit: Mufassal Ameli ve Nazari Turuk-i İcraiyye, 1. Baskı, Necm-i İstikbal Matbaası, İstanbul 1340.
- ÇİFTÇİ**, Pınar: Medeni Usul Hukukunda Menfaat Dengesi, İstanbul 2010.
- GÖRGÜN**, L. Şanal/**BÖRÜ**, Levent/**KODAKOĞLU**, Mehmet: İcra ve İflâs Hukuku, İstanbul 2023.
- KARSLI**, Abdurrahim: İcra ve İflas Hukuku Esasları, 4. Baskı, İstanbul 2022.

- KURU**, Baki: İcra ve İflas Hukuku El Kitabı, 2. Baskı, Ankara 2013.
- MUŞUL**, Timuçin: İcra ve İflas Hukuku, 5. Baskı, İstanbul 2013.
- MUŞUL**, Timuçin: İcra ve İflas Hukukunda İhale ve İhalenin Feshi, Ankara 2016.
- NAMLI**, Mert: İcra Hukukunda Taşınmaz Malların Haczi ve Paraya Çevrilmesi, İstanbul 2019.
- ÖZEKES**, Muhammet: 'İhale Bedelinin Ödenmemesi Sebebiyle Yapılan Artırma (Tamamlayıcı Artırma)', (2003) 5(1), Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 167-184.
- PEKCANITEZ**, Hakan/**SİMİL**, Cemil: İcra-İflâs Hukukunda Şikâyet, 2. Baskı, İstanbul 2017.
- PEKCANITEZ**, Hakan/**ATALAY**, Oğuz/**ÖZEKES**, Muhammet/**ÖZKAN**, Meral Sungurtekin: İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı, İstanbul 2025.
- POSTACIOĞLU**, İlhan E.: İcra Hukuku Esasları, 4. Baskı, Fakülteler Matbaası, Ankara 1982.
- POSTACIOĞLU**, İlhan. E. ve **ALTAY**, Sümer: İcra Hukuku Esasları, 5. Baskı, İstanbul 2010.
- TOPAL**, Mustafa: İhalenin Feshi, Ankara 2023.
- YILDIRIM**, M. Kamil/**DEREN-YILDIRIM** Nevhis: İcra ve İflas Hukuku, 9. Baskı, İstanbul 2025.
- YILMAZ**, Ejder/**ARSLAN**/Ramazan/**TAŞPINAR AYVAZ**, Sema Taşpınar ve **HANAĞASI**: Emel, İcra ve İflas Hukuku, 11. Baskı, Ankara 2025.
- YILMAZ**, Ejder: İcra ve İflas Kanunu Şerhi, 1. Baskı, Ankara 2016.