

**İHALE BEDELİNİN ÖDENMEMESİ  
SEBEBİYLE YAPILAN ARTIRMA  
(TAMAMLAYICI ARTIRMA)**

*Yrd.Doç.Dr. Muhammet ÖZEKES\**

**GİRİŞ**

İcra ve İflas Kanunumuzda paraya çevirme işlemleri kural olarak açık artırma ile yapılmakta; açık artırmada da birinci artırmadan sonra gerekli şartları sağlayan bir alıcı çıkmaz ise, kanunda belirtilen süre içinde ikinci artırma yapılmaktadır. Ancak, bazen birinci veya ikinci artırmada Kanunda belirtilen şartları sağlayan bir alıcı çıkmasına rağmen, bu alıcı verilen süre içinde bedeli ödemez ve ihale kararının kaldırılmasına sebep olur. Bu durumda, belirli şartlar altında yeni bir artırma yapılır. Bu, birinci artırmadan sonra yapılıyorsa, teknik ve kanuni anlamda ikinci artırma; ikinci artırmadan sonra yapılıyorsa, üçüncü artırma değildir.

Kanunda birinci ve ikinci artırmada izlenecek prosedür açıkça belirtilmiş olmasına rağmen, bedelin ödenmemesi halinde bunların yerine yapılan artırmada izlenecek prosedür tam olarak ortaya konmadığı gibi, bu artırmanın nasıl nitelendirileceği de açıkça belirtilmemiştir. Ayrıca gerek doktrinde gerekse uygulamada bu konuda daha çok bedelin ödenmemesi halinde alıcıların sorumluluğu üzerinde durulmuş, bedel ödenmemesi üzerine yapılacak artırmanın prosedürü pek incelenmemiştir. Oysa bu artırmanın yapılıp yapılmaması sorumlulukla da doğrudan ilgilidir.

Bu çalışmada, birinci veya ikinci artırmalarda bedelin ödenmemesi durumunda, bunların yerine yapılan artırmanın ne şekilde nitelendirilmesi gerektiği üzerinde duracak ve şekli prosedürünü açıklamaya çalışacağız. Bu çalışmanın çerçevesi, sadece izlenmesi gereken şekli prosedürün ortaya konulması olup bu artırmanın sonuçları, özellikle alıcıların sorumlulukları üzerinde durulmayacaktır.

---

\* DEÜ Hukuk Fakültesi Medeni Usul ve İcra-İflas Hukuku Anabilim Dalı Öğretim Üyesi

Şekli prosedürün incelenmesinin sebebi, yukarıda belirtildiği gibi bu konu üzerinde fazla durulmaması yanında, 133. maddenin hükümet gerekçesinde yapılan açıklamanın ve verilen örneğin, Kanun'daki düzenleme ile uyumlu olmamasıdır. Özellikle, gerekçede verilen örnekte, Kanunda düzenlenen artırma sayısından daha fazla artırma ve gerçekleşmesi mümkün olan ihale sayısından daha fazla ihale mümkünmüş gibi bir sonuç ortaya çıkmaktadır. Bu sebeple aşağıda öncelikle Kanun hükümleri esas alınarak konu açıklanmaya çalışılacaktır.

Bu çalışmada 30.Temmuz.2003 tarih ve 25184 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren 4949 sayılı İcra ve İflas Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile getirilen yeni hükümler de dikkate alınmıştır. Ancak, özellikle çalışmaya esas olan 118. madde ile 133. maddede, bu çalışmanın konusu bakımından fazlaca değişiklik yapılmamış, ayrıca eski hükümet gerekçesini de ortadan kaldıran yeni bir yaklaşım ve gerekçe ortaya konmamıştır.

### **I. PARAYA ÇEVİRME AŞAMASI İLE İLGİLİ KAVRAMLAR VE TAMAMLAYICI ARTIRMA**

Kanunda paraya çevirme aşaması ile ilgili olarak satış, ihale, artırma, yeniden artırma kavramları yer almakla birlikte esasen bunlar farklı hususları ifade etmektedir. Satış, takip içerisinde hacizden sonra, ödeme ya da paraların paylaşılmasından önceki paraya çevirme aşamasıdır. Satış, belirli bir anı değil bir süreci anlatmaktadır. Nitekim İcra ve İflas Kanunu'nun Haciz Yolu İle Takip başlıklı dördüncü babında 106. maddesinde önce "III. Paraya Çevirme" ana başlığının altında "1. Satış Talebi", daha sonra "2. Taşınırların Satışı" (m. 112 vd.) ve "3. Taşınmazların Satışı"na (m. 123 vd.) ilişkin hükümler yer almaktadır<sup>1</sup>. Bu da göstermektedir ki, satış, paraya çevirme sürecinin adıdır ve satış hazırlıkları ile satışın yapılması şeklinde temel iki aşamadan oluşur.

Satış, kural olarak açık artırma ile yapılır (m. 114, 123); ancak taşınırlarda pazarlık suretiyle satış da mümkündür (m. 119). Artırma, bir paraya çevirme (satış) türü olarak kabul edilmektedir. Satışın açık artırma ile yapılacağı (m. 114) yönündeki hüküm de buna işaret etmektedir. Kanun

<sup>1</sup> 4949 sayılı Kanun'un geçici 3. maddesi gereğince İcra ve İflas Kanunu'ndaki "menkul" ve "gayrimenkul" ibareleri, "taşınır" ve "taşınmaz" olarak değiştirilmiştir.

koyucu, açık artırma yöntemi olarak, “birinci artırma”dan ve birinci artırma şartları sağlanamadığında yapılacak “ikinci artırma”dan söz etmiştir. Yani kronolojik olarak ikinci artırma birinci artırmayı takip etmekte; ancak ikinci artırmanın yapılması birinci artırmanın yapılamaması şartına bağlanmaktadır. İkinci artırma da yapılamazsa üçüncü bir artırma yapılmamakta, satış düşmektedir.

İhale ise, kanunda belirtilen şartlarla teklifte bulunan bir alıcının çıkması ve malın onun mülkiyetine geçmesi aşaması ve anını ifade etmektedir (m. 115, 129).

Bu arada kanunda “yeniden artırma” (m. 118) veya “hemen artırma” (m. 133) şeklinde ifade edilen bir artırma daha mevcuttur. Bu artırma, kanunda belirtilen şartları taşıyan bir alıcının çıkarak birinci veya ikinci artırmanın yapılması, yani ihalenin gerçekleşmesi, ancak ihale bedelinin ödenmemesi durumunda karşımıza çıkar. Birinci artırmada veya ikinci artırmada bir alıcıya ihale yapılmıştır, ancak alıcı süresinde ihale bedelini ödememiştir. Bu ihtimal, birinci artırmada ortaya çıkarsa, birinci artırmadan sonra, ikinci artırmada ortaya çıkarsa ikinci artırmadan sonra, bu artırmaların (ve ihalelerin) yerine geçecek şekilde yeniden bir artırma (ihale) yapılır. Bu, ne birinci artırmadır ne de ikinci artırmadır<sup>2</sup>. Çünkü, gerek taşınır için 118. madde gerekse taşınmazlar için 133. madde hükmü, birinci ve ikinci artırmada (bazı özellikleri dikkate alınarak) aynı şekilde uygulanır<sup>3</sup>.

<sup>2</sup> Ancak **Üstündağ** “yapılacak yeni artırma ikinci artırma olarak kabul edilmek gerekir” demekte ve özellikle bunun gerekçesi olarak yeni artırmanın ikinci artırma şartlarında yapılmasını göstermektedir (**Üstündağ S.**, İcra Hukukunun Esasları, 7. Bası, İstanbul 2000, s.339). Aynı görüşte **Muşul T.**, İcra ve İflas Hukuku I, İstanbul 2001, s.761. **Fritzsche/Walder** ise, bu şekilde çok açık olarak ikinci artırma sayılacağını söylememekle birlikte, “Diese zweite Gant” ifadesi ile bunun ikinci bir artırma olduğunu belirtmektedir (**Fritzsche H./Walder-Bohner H. U.**, Schuldbetreibung und Konkurs, Band I, Zürich 1984, s.421). **Arslan** ise, ikinci artırmadan söz etmekte ancak, bu ikinci artırmayı açıklamak için parantez içinde tamamlayıcı ihale demektedir: “ikinci (tamamlayıcı) ihale” (**Arslan R.**, İcra-İflas Hukukunda İhale ve İhalenin Feshi, Ankara 1984, s.225 vd.). Şüphesiz bu düşüncelerin, özellikle tamamlayıcı artırmanın ikinci artırma şartları çerçevesinde yapıldığına ilişkin gerekçenin, 4949 sayılı Kanunla 133. maddede yapılan değişiklikten önce ortaya konulduğunu da unutmamak gerekir.

<sup>3</sup> “Memurlukça paranın süresinde ödenmemesi sebebiyle fesih edilen ihalenin, ilk veya ikinci satışta vaki olmasının 133. maddenin tatbiki yönünden neticeye etkili bulunmadığı.” 12. HD, 19.3.1981, 1350/2713 (**Uyar T.**, İcra Hukukunda İhale ve İhalenin Bozulması, C. I, 3. Baskı, Ankara 2002, s.887).

Birinci artırma aşamasında, birinci ihale aslında yapılmış, ancak bedel ödenmediğinden ihale kararı kaldırılmış, bu arada ikinci artırma şartları ve süresi de geçmiştir. Bu sebeple ikinci artırma değil, birinci artırmanın (ve ihalenin) yerine geçen bir artırma (ve ihale) yapılacaktır. İkinci artırmada, ihaleden sonra bedel ödenmezse, bu durumda aslında ikinci artırma (ve ihale) yapılmış, bedel ödenmediğinden ihale kararı kaldırılmıştır, henüz ikinci artırmada (ve ihalede) istenen sonuca (yani bedelin ödenmesine) ulaşılamamıştır. Yapılan yeni artırma (ve ihale) üçüncü bir artırma (ve ihale) olmayıp ikinci artırma yerine geçen bir artırmadır (ve ihaledir).

Dikkat edilirse, bu durumlarda ne birinci artırmanın ne de ikinci artırmanın, hatta bu aşamalarda ihalenin yapılamaması değil; bu artırma ve ihalelerin şartlarına uygun şekilde gerçekleşmesi, ancak bedel ödenmediği için istenen sonuç sağlanamadığından ihale kararının kaldırılması söz konusu olmaktadır. Şayet birinci artırma sonunda bedelin ödenmemesi sebebiyle yapılan artırmaya ikinci artırma denilir ise, ikinci artırmada bedel ödenmediğinde yapılacak yeni artırmaya, tekrar ikinci artırma denilemeyeceğine göre üçüncü artırma demek gerekir ki, bu da sanki üçüncü bir artırma varmış gibi sonuç doğuracaktır. Kanunun sistemi karşısında bu da mümkün değildir. Birinci ve ikinci artırma ifadeleri, bir sıralama anlayışını da yansıtmakla birlikte, ondan bağımsız olarak teknik bir terim olup bu artırmaların özel adıdır. Birinci veya ikinci artırma sadece belirli şartlar ve durumlarla sınırlanmıştır. Bu artırmaları sadece bir sayı anlayışıyla ifade etmek, daha sonra yapılacak artırmaları da ifade etmeyi güçleştirecek ve aynı zamanda karışıklığa da yol açacaktır.

Kanun koyucu, şartlar oluşmadığından (özellikle kanunda belirtilen şartları taşıyan bir alıcının çıkmaması sebebiyle) ihalenin yapılamaması ile ihalenin yapılması, ancak bedelin ödenmemesini farklı sonuçlara bağlamıştır. Çünkü, birincide, kanunda açıkça düzenlendiği için, önceden bilinen artırmanın (ve ihalenin) şartları gerçekleşmediğinden artırma ve ihale yapılmaz. Oysa, ikincisinde artık bir artırma yapılmış ve yine şartları taşıyan bir alıcı teklifte bulunduğundan ihale de gerçekleşmiştir. Bedelin ödenip ödenmeyeceği baştan bilinmediği için ihaleyi yapılmamış saymak mümkün değildir ve bunun sonucu olarak da ihale artık geçersiz sayılmaz, sadece ihale kararı kaldırılır, deyim yerindeyse geri alınır.

Kanunda, bedelin ödenmemesi sebebiyle kaldırılan ihalenin ve onun yapıldığı artırmanın yerine yapılacak artırmaya taşınırın satışında, “yeniden

artırma” (m. 118), taşınmazların satışında ise, “hemen artırma” (m. 133) denilmektedir<sup>4</sup>. Kanaatimizce bu iki terim de, durumu tam olarak açıklamamaktadır. Yeniden artırma ifadesi, genel bir anlam taşımaktadır; ayrıca bu yeni artırma, yerine yapıldığı artırmadan bağımsız tamamen yeni bir artırma da değildir. Hemen artırma ifadesi ise, gecikmeden, en kısa sürede artırma yapılmasını vurgulamakta, sadece artırmanın zamanı konusunda bir belirleme yapmaktadır. Bu sebeple kanunda kullanılan ifadelerin durumu tam karşılamadığını ve kanundaki ifadeler dışında başka bir terimin kullanılması gerektiğini düşünüyoruz<sup>5</sup>.

**Arslan**, yapılan bu yeni bu artırmaya “tamamlayıcı artırma (veya ihale)” demektedir<sup>6</sup>. Ancak, yapılan bu artırma, bir eksikliği tamamlayıcı nitelikte olmadığından, gerçek anlamda “tamamlayıcı” nitelik taşımaz. Birinci veya ikinci artırmada, şartlarına uygun şekilde artırma ve ihale yapılmış olmasına rağmen, bedel ödenmemesi sebebiyle ihale kararı kaldırılmış ve onun yerine geçen artırma (ve ihale) yapılmıştır. Tamamlama değil, kaim olma, yerine geçme söz konusudur. Yukarıda da belirtildiği gibi artırmada bir eksiklik yoktur, o artırma ve onun sonucunda ihale tamdır, aslında onu tamamlayan bir işlem de yapılmamaktadır. Burada artırmanın başarı ile sonuçlanması anlamına gelen bedelin ödenmesine ulaşamadığından, o sonucu sağlaması ümit edilen yeni bir işlem yapılmaktadır. Bu işlem, öncekinin eksikliğini gidermeye yönelik olmayıp onun yerine geçen bir işlemdir. İcra ve İflas Kanunu’nda buna benzer bir ifade olarak “tamamlama haczi” kullanılmaktadır (m. 139). Ancak orada tamamlama kelimesi, gerçekten eksik kalan bir şeyi giderme olarak, anlamıyla tam olarak örtüşmektedir. Zira, daha önce haciz yapılmış, ancak bu haciz alacağı karşılamadığından eksik kalan kısmı tamamlamak için yeniden haciz yapılmaktadır. Oysa yeniden yapılan

<sup>4</sup> İsviçre İcra ve İflas Kanunu’nda ise gerek taşınır (Art. 129/III) gerekse taşınmazlar (Art. 143/I) bakımından bu artırma “yeni artırma” “eine neue Steigerung/Versteigerung” olarak ifade edilmektedir. Ancak taşınmazlar bakımından, “derhal” yeni artırmaya çıkarılır ifadesi de ayrıca vurgulanmaktadır.

<sup>5</sup> Doktrinde böyle bir belirleme yapılmadan bu artırmadan “yeniden ya da yeni artırma” veya “yeni ihale” şeklinde de bahsedilmektedir (**Berkin N. M.**, *Tatbikatçılara İcra Hukuku Rehberi*, İstanbul 1980, s.314, 346; **Postacıoğlu İ. E.**, *İcra Hukuku Esasları*, İstanbul 1982, s.509; **Kuru B.**, *İcra ve İflas Hukuku*, C. II, İstanbul 1990, s.1212, 1402).

<sup>6</sup> **Arslan**, s.225 vd. Aynı şekilde **Gökçe Z.**, *İki İhale Farkının Alınması*, Manisa Barosu Dergisi 2000/2, s.25.

artırmada eksik artırmayı tamamlamaya yönelik değil, onun doğurduğu boşluğu doldurmaya yönelik bir işlem söz konusudur.

Bedelin ödenmemesi sebebiyle yapılan bu artırma, birinci veya ikinci artırmaya göre ne yeni bir artırmadır ne de onların eksikliğini tamamlamaya yönelik bir artırmadır; onların yerine geçen ve satış aşamasının da bir noktada sonuçlanmasını sağlamayı amaçlayan bir artırmadır. Esasen bu artırmaya "ikame artırma" demek en doğru olanıdır. Zira, bu artırma gerçek anlamda asıl (birinci ya da ikinci) artırmanın yerine geçmekte, kaim olmaktadır. Ancak tüm bu çekincelerimize rağmen, "ikame" ifadesinin daha eski bir ifade tarzı oluşu sebebiyle kullanılmasını uygun bulmuyor, güncel bir ifadenin kullanılmasının daha kalıcı olacağını ve daha kabul göreceğini düşünüyoruz. Bu sebeple, durumu daha iyi açıklayacak başka bir terim de bulunmadığından daha önce de kullanıldığı gözetilerek, biz de "tamamlayıcı artırma" ifadesini kullanacağız. Fakat tekrar belirtmek gerekir ki, buradaki ifade kelime anlamının ötesinde bir anlam taşımakta, eksikliği gidermeden daha çok, yerine geçme anlamında kullanılmaktadır. Ancak bu artırma ile başlayan bir satış süreci tamamlanmış olacağından bu yönüyle tamamlayıcı bir nitelik taşıyacak ve kelime anlamıyla örtüşecektir. Çünkü, bedel ödenmediğinde bu artırma yapılmazsa, satış süreci kanuna uygun şekilde tamamlanmış, sonuçlanmış sayılmaz.

## II. İHALE BEDELİNİN ÖDENMEMESİ ÜZERİNE YAPILMASI GEREKEN İŞLEMLER

İcra ve İflas Kanunumuzda paraya çevirme usulü olarak esasen açık artırma usulü kabul edilmiştir (m. 114/I, c. 1; m. 123). Artırma yapılırken, hacizli mal birinci artırmada şartları oluşmadığından satılamamışsa ikinci artırmaya çıkarılır. İkinci artırmada da kanunda belirtilen şartları sağlayan bir alıcı çıkmazsa satış düşer, bu durumda yeniden satış istenmesi ve yeniden birinci ve duruma göre ikinci artırmanın yapılması gerekir.

Birinci veya ikinci artırmada, kanunda belirtilen bedeli teklif eden bir alıcı çıkarsa, mal ona ihale edilir ve ihale anında alıcı malın mülkiyetini kazanır. Alıcı süresi içerisinde bedeli öder ve ihalenin feshi de istenmez ise, herhangi bir sorunla karşılaşmadan alıcıya mal teslim edilecek ve gerekli tescil işlemi de yapılacaktır. Ancak, bazen alıcı farklı sebeplerle birinci veya

ikinci artırmada, ihale kendi üzerinde kalmasına rağmen süresi içinde bedeli ödemez. Bu durumda icra müdürünün ihale kararını kaldırması gerekir<sup>7</sup>.

İhale kararının kaldırılmasından sonra, taşınmazların satışında, alıcıdan önce en yüksek pey sürmüş olan kimseye taşınmaz bu bedelle alması için icra müdürü teklifte bulunur. Ancak bunun için bu kişinin adresinin bilinmesi ve sürdürdüğü peyin o artırmada satış için gerekli olan satış miktarlarını (birinci artırmada birinci artırmanın, ikinci artırmada ikinci artırmanın) da karşılaması gerekir<sup>8</sup>. Bu kişi, taşınmazı satın almaya razı olmaz veya cevap vermezse ya da şartları oluşmadığından kendisine teklif yapılamamışsa, icra müdürü taşınmazı hemen artırmaya çıkarır (m. 133/I). Taşınırlarda ise, icra müdürü bu prosedürü izlemeden, bedel ödenmediğinde ihale kararını kaldırır ve taşınır doğrudan yeniden artırmaya çıkarılır (m. 118/I).

### III. TAŞINMAZLARDA TAMAMLAYICI ARTIRMA

#### 1. Hemen Artırmaya Çıkarmanın Anlamı

Taşınmazlarda yapılan artırmada bedel ödenmemesi halinde icra memurunun ihale kararını kaldırması üzerine, alıcıdan önce en yüksek pey sürene de teklif yapılamaz ya da bu kişi satın almazsa, icra dairesinin taşınmaz için hemen tamamlayıcı artırma yapması gerekir (m. 133/I, c. 3). İcra dairesi, daha önce ödenmiş olan satış avansı, bu artırmanın da giderlerini karşılayacak miktarda ise onunla, yeterli değilse, satış isteyen alacaklıdan bu giderleri alarak artırmayı kendiliğinden yapmalıdır. Alacaklı bu giderleri ödemezse satışın düşmesine karar verilmelidir<sup>9</sup>.

<sup>7</sup> Her ne kadar bu konudaki 133. maddenin kenar başlığı ihalenin feshi ise de, bunun 134. madde anlamında fesih değil, bedel ödenmediğinden ihale kararının kaldırılması olduğu kabul edilmelidir (**Kuru**, s.1383). Benzer şekilde **Arslan** “fesih” değil “geri alma” şeklinde ifadenin doğru olduğunu belirtmektedir (Bu konudaki tartışmalar için **Arslan**, s.211, kendi görüşü için s.213). İhalenin kaldırılmasına, ihalenin icra müdürü tarafından re’sen feshi de denmektedir (**Arslan**, s.211; **Muşul**, s.759).

<sup>8</sup> Nitekim, 133. maddede, daha önce sadece birinci artırmayı esas alan “...teklifte bulunan kimsenin ileri sürdüğü pey, 129 uncu maddenin ilk fıkrasına uygun bulunması...” şeklinde bir ifadeye yer verilmişken, 4949 sayılı Kanunla değişiklik yapılarak “...teklifte bulunan kimsenin ileri sürdüğü pey, 129 uncu maddenin *aradığı şartlara* uygun bulunması...” şeklinde, gerek birinci gerekse ikinci artırmayı kapsayan daha doğru bir ifade kullanılmıştır.

<sup>9</sup> **Arslan**, s.237.

Buradaki hemen ifadesinden anlaşılması gereken, mümkün olan en kısa sürede taşınmazın icra dairesince artırmaya çıkarılmasıdır. Bunun için alacaklının talepte bulunması gerekli değildir<sup>10</sup>.

İcra dairesi, en kısa süre içinde taşınmazı artırmaya çıkarmazsa, satış düşer ve taşınmazın 123 vd. maddelerine göre yeniden satışa çıkarılması gerekir. Kanundaki “hemen”<sup>11</sup> ifadesi sebebiyle icra dairesi işin niteliğine aykırı şekilde uzunca bir süre bekleyemez; bu süre, hemen ifadesine uygun düşen kısa süre olmalıdır<sup>12</sup>. Çünkü, burada artırmaya hazırlık daha önce yapıldığından yeni ve ayrıntılı bir hazırlık yapılması da gerekli değildir. Ayrıca uzun bir süre beklenir ise, satılacak mal bakımından özellikle ekonomik koşulların da değişebileceği dikkate alınır<sup>13</sup>, artık önceki artırmanın yerine geçen (kaim olan) bir artırma söz konusu olmayıp yeni bir artırmadan söz etmek gerekir.

## 2. Tamamlayıcı Artırmanın İlan Edilmesi

Yapılacak tamamlayıcı artırma da birinci ve ikinci artırma gibi ilan edilir<sup>14</sup>. Ancak, ilânın satıştan en az yedi gün önce yapılması gerekir (m.133/I,

<sup>10</sup> **Kuru**, s.1402; **Fritzsche/Walder**, s.421; **Amonn K.**, Grundriss des Schuldbetreibungs- und Konkursrecht, Bern 1983, s.227, 246.

<sup>11</sup> Nitekim İsviçre İcra ve İflas Kanunu’nda da (Art. 143/I), bu kısa süreyi daha kuvvetli olarak vurgular şekilde “sofort” kelimesi kullanılmıştır. “Sofort”, bir işin hiç gecikmeden derhal, anında yapılmasını ifade eder.

<sup>12</sup> **Akyazan S.**, Cebri İcra İhale ve İhale Feshi, İstanbul 1959, s.59; **Berkin**, s.347; **Postacıoğlu**, s.510; **Arslan**, s.231-233; **Kuru**, s.1402, dn. 578; **Gökçe**, s.26. “İİK nun 133. maddesinde bir süre öngörülmemiş ise de, taşınmazın icra müdürlüğüne hemen satışa çıkarılacağı belirtildiğinden, bu sürenin makul bir süre olması gerekir. İcra müdürlüğü, bu maddeye göre satışın yapılması istemini reddetmekle, fiili bir durum yaratmış, arada da 10 aya yakın bir süre geçmiştir. Bu maddeye göre satış yapılması olanaksızdır. Normal prosedür işletilerek satışa karar vermek gerekir...” 12. HD, 11.3.1996, 3017/3201 (**Uyar**, s.827-828).

<sup>13</sup> “ihalenin...memurlukça feshedilmesinden yaklaşık 20 ay kadar ve uzun sayılacak bir zaman diliminin geçmesinden sonra, taşınmazın müştekiye ihale olunması, değerlerdeki kısa sürede vuku bulan çok hızlı fiyat artışları da nazara alındığında, anılan maddenin lafzına ve ruhuna ters düşmekle kalmamakta, zarar unsurunun varlığına yol açmakta ve hatta daha büyümesine yardımcı olmaktadır.” 12. HD, 31.3.1999, 1451/3961 (**Uyar**, s.826).

<sup>14</sup> “İİK 133. maddesinde öngörülen ilan yapılmayıp sadece divanhanede ilan yapılmasının doğru olmamasına göre...” 12. HD, 3.12.1997, 13004/13490 (**Uyar**, s.835).



c. 4). En az yedi günlük sürenin bulunması gerekliliği karşısında, ilân ile tamamlayıcı artırma tarihi arasında yedi günden fazla bir süre bulunabilir; yedi günden kısa bir sürenin bulunması halinde ise, bu bir ihalenin feshi sebebidir<sup>15</sup>.

Tamamlayıcı artırmaya ilişkin ilânda 126. maddedeki hususların yer alıp almayacağı konusunda 133. maddede herhangi bir açıklık bulunmamaktadır. Burada 126. maddede öngörülen hususların tümünün yer alması gerekli değildir, tamamlayıcı artırmanın özelliklerinin dikkate alınması yeterlidir<sup>16</sup>.

İlânda, 126. maddenin ikinci fıkrasının bir ve ikinci bentlerindeki kayıtlar (yani artırmanın yapılacağı yer ve zaman ile artırma şartnamesinin görülmesine ilişkin kayıtlar) yer almakla birlikte, üçüncü ve dördüncü bentlerinin yer alması gerekli değildir. Çünkü, üçüncü bentte ikinci artırmanın yapılmasına ilişkin kayıtlar bulunmaktadır. Oysa ister birinci ister ikinci artırmanın yerine yapılsın, tamamlayıcı artırmada şartlar sağlanamaz ve alıcı çıkmazsa ikinci artırma yapılmaz, satış düşer. Dördüncü bentte ise, ipotek sahibi alacaklılarla diğer hak sahiplerinin icra dairesine başvuruları düzenlenmektedir. Bu başvurular da daha önce yapılmış olduğundan tamamlayıcı artırma ilânında bunların tekrar bildirilmesine gerek yoktur. İlânda 126. maddenin ikinci fıkrasının birinci ve ikinci bendi yer alması gerektiğinden, satışın yapılacağı yer, gün ve saatle artırma şartnamesine ilişkin hususlara yer verilmesi, ayrıca 126. maddenin son fıkrasının yaptığı atfı sonucu 114. madde gereğince taşınmazın önemli özelliklerinin de ilânda gösterilmesi gerekir<sup>17</sup>.

Bu ilânın ne şekilde yapılacağı da Kanunda belirtilmemiş olmakla birlikte, daha önce yapılan ilânın şekline uygun olması doğrudur<sup>18</sup>. İlgililer ve satılan mal çerçevesinde yapılacak menfaat değerlendirmesine göre ilânın şekli icra dairesince belirlenmektedir. Bu menfaat dengesi değişmediğine göre

<sup>15</sup> Arslan, s.232; Kuru, s.1402.

<sup>16</sup> Akyazan, s.60; Arslan, s.231; Kuru, s.1404; Uyar, s.807.

<sup>17</sup> Benzer şekilde Akyazan, s.60; Kuru, s.1404; Uyar, s.807. “Bu ilânın da İİK’nun 126. maddesinde gösterilen asgari unsurları muhtevi olması zorunludur...bu ilanda satışın yapılacağı yer, gün ve saat gösterilmemiştir. Bu eksiklik nedeniyle bazı taliplerin satışa katılma imkanı kaybetmeleri kuvvetle muhtemeldir.” 12. HD, 13.5.1986, 10969/5635 (Uyar, s.875)

<sup>18</sup> Kuru, s.1405. “İİK’nun 133. maddesine göre yapılan satışlarda artırma ilânının ilgililere tebliği zorunlu olmayıp yalnız ilânla yetinilir. Ancak bu ilânın evvelki artırmada yapılmış olan ilân şekline uygun olması gerekir.” 12. HD, 25.1.1982, 213/322 (Uyar, s.885).

tamamlayıcı artırmaya ilişkin ilanın şekli de değişmemelidir. Ancak burada ilânın bir örneğinin ilgililere tebliği (m. 127) gerekmez (m. 133/I, c. 4).

### 3. Tamamlayıcı Artırmanın Yapılması

İcra ve İflas Kanunu'nda 4949 sayılı Kanunla yapılan değişiklikten önce, yeni artırmanın hangi şartlarla yapılacağı konusunda, 129. maddenin ikinci fıkrası hükümlerine uyulması gerektiği belirtilmişti (m. 133/I, c. son). Bunun sonucu olarak, birinci artırmadan sonra da ikinci artırmadan sonra da yapılan tamamlayıcı artırmada ikinci artırma şartları dikkate alınmak zorundaydı. Oysa yapılan değişiklikle tamamlayıcı artırma bakımından "129 uncu maddenin ikinci fıkrasındaki hükümlere uyması" ifadesi yerine "129 uncu maddedeki hükümlere uyması şeklinde bir ifade kabul edilmiştir. Her ne kadar 4949 sayılı Kanunun gerek hükümet gerek komisyon gerekçesinde, değişikliğin tam olarak neden yapıldığı neyi düzeltmeyi amaçladığı belirtilmeden ve bu hususa açıkça değinilmeden sadece gerekçe olarak "*Maddeyle 129 uncu maddede yapılan değişikliğe uyum sağlanmıştır.*"<sup>19</sup> denilmekte ise de, bu yeni düzenleme ile kanaatimizce artık birinci artırmayı tamamlayan ihalede birinci artırma, ikinci artırmayı tamamlayan ihalede ikinci artırma şartları aranarak artırma ve ihale yapılmalıdır.

Şayet tamamlayıcı artırmada bu şartları teklif eden bir alıcı çıkmazsa artık yeni bir artırma yapılmaz ve satış düşer<sup>20</sup>.

Kanun koyucu deyim yerindeyse tamamlayıcı artırma için de, ayrıca ikinci (tamamlayıcı) artırma düzenlememiştir. Kaldı ki böyle bir düzenleme de uygun sayılmaz. Çünkü, bir artırma yapılmış bedel ödenmemiştir, onun yerine yapılan tamamlayıcı artırmada da şartları taşıyan bir teklif olmamıştır. Bu artırma silsilesini de sonsuza kadar götürmek mümkün değildir. Kanun koyucunun bu silsileyi kesme ve tamamlayıcı artırmanın da ikincisini (tamamlayıcısını) kabul etmemesinin başka bir sonucu olarak, tamamlayıcı artırmada şartları sağlayan bir alıcı çıkmakla birlikte o da bedeli ödemezse, bu durumda da satış düşer<sup>21</sup>.

<sup>19</sup> 4949 sayılı Kanunun gerekçesi için bkz. "<http://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem22/yil01/ss225m.htm>".

<sup>20</sup> Arslan, s.234; Kuru, s.1419; Uyar, s.807.

<sup>21</sup> "ihale bedelinin ödenmemesi halinde, İİK. nun 133 üncü maddesi ile tayin olan prosedür yalnız bir defa uygulanabilir." (Berkin, s.348). Aynı yönde Postacıoğlu, s.507; Arslan,

Birinci ya da ikinci artırmada bedel ödenmediğinde her halde tamamlayıcı artırma yapılırken; tamamlayıcı artırmada, ister kanundaki şartları teklif eden bir alıcı çıkmasın ister böyle bir alıcı çıkmakla birlikte bedeli ödemesin satış düşer.

#### 4. Tamamlayıcı Artırmaya Katılacak Kişiler

Tamamlayıcı artırmaya kimlerin katılabileceği konusunda tartışma bulunmaktadır. Özellikle tartışmalı olan husus, daha önce artırmaya katılıp ihale kendi üzerine bırakılan alıcının bu artırmaya da katılıp katılamayacağıdır. Kanunda bu konuda bir açıklık yoktur. Her ne kadar satış bedelini ödemeyerek tamamlayıcı artırma yapılmasına sebebiyet veren alıcının ve bu alıcıdan sonra en yüksek pey sürdüğü için kendisine teklif yapılan ancak olumlu cevap vermeyen alıcının, icra müdürü tarafından bu artırmaya katılmamasına karar verilebileceği görüşü mevcut ise de<sup>22</sup>, kanaatimizce bu alıcıların da artırmaya katılması mümkündür. Öncelikle kanunda bunu engelleyen bir hüküm olmadığından sınırlayıcı bir düşüncenin doğru olmadığını düşünüyoruz. Ayrıca, şayet bir zarar söz konusu olursa, bu zararlardan da yine aynı alıcı sorumlu olacaktır (m. 133/son).

s.237-238; **Kuru**, s.1411; **Uyar**, s.808. **Akyazan**, bu konuda 133. madde hükmünün bir defa uygulanacağını ve devri daim şeklinde mütemadiyen uygulanamayacağını söylemektedir (**Akyazan**, s.59-60). Benzer şekilde "...yeniden ihaleye çıkarılmış, ...ihale edilmiş, bedel ödenmemiştir. Bu durumda 133. maddenin tatbik yeri kalmamış olup taşınmazın genel prosedür dairesinde yeniden satışı gerekirken..." 12. HD, 30.9.1986, 15052/9763 (**Uyar**, s.869); 12. HD, 10.1.1989, 14181/440 (**Uyar**, s.868). Ancak **Üstündağ**, 12. HD'nin 1979 tarihli bir içtihadına dayanarak, "Bedelin ödenmemesi üzerine girilen ikinci artırma sonucu ihale yapılmamış olmakla beraber, bu müşteri dahi parayı ödememişse, gayrimenkul yeniden bir artırmaya çıkarılır." şeklinde aksi görüştedir (**Üstündağ**, s.341 ve dn. 912a'daki karar). **Gökçe** de, "Satış memurunun tamamlayıcı ihale için tek bir gün belirlemesi gerekir. Normal usulde olduğu gibi iki ihale günü belirlemesi halinde..." diyerek bu durumda da yeni bir artırma yapmanın mümkün olduğu sonucuna varmaktadır (**Gökçe**, s.25). Yargıtay ise, bu görüşün aksine açık şekilde tek bir satış günü belirleneceğini söylemektedir: "Satış memurunca bu kurala uyulmayarak, tek satış günü yerine iki ayrı satış günü tayin edilmesi ve ikinci satış gününde ihalenin yapılması doğru değildir. Bu sebeple ihalenin feshine karar verilmek gerekirken..." 12. HD, 23.10.1996, 12241/12923 (**Uyar**, s.847). Benzer yönde, 12. HD, 16.6.1989, 4755/8984 (**Uyar**, s.867-868); 12. HD, 4.3.1985, 11905/2416 (**Uyar**, s.868).

<sup>22</sup> **Kuru**, s.1406. "İcra dairesince bu kişilerin artırmaya kabul olunmaması dahi mümkün olup..." 12. HD, 28.2.1985, 11232/1853 (**Uyar**, s.880); 12. HD, 9.5.1984, 2924/6210 (**Uyar**, s.880).

Önceki alıcıların da tamamlayıcı artırmaya kabul edilmesi uygun olacaktır<sup>23</sup>. Ancak, bedeli ödemeyerek yeniden artırmaya sebep olan alıcının daha önce vermiş olduğu teminat dışında, bu artırmaya da katılmak istiyorsa yeniden teminat yatırması gerekir<sup>24</sup>. Çünkü, bu alıcının daha önce gösterdiği teminat, önceki asıl artırmaya ilişkin ve o artırmadaki zararları karşılamaya yöneliktir, ayrıca bu teminat da zaten sorumluluğuna ilişkin olarak alıkonulmuştur (m. 133/I, c. 1). Önceki artırmanın yerine geçen bir artırma yapıldığına göre, bu artırmayla ilgili yeniden teminat alınması da uygundur.

Önceki alıcının ihaleye katılmasına engel olmamakla birlikte, asıl artırmada teklif ettiği bedelden daha düşük bir bedeli tamamlayıcı artırmada teklif etmesi durumunda, bu iyiniyet kurallarıyla bağdaşmayacağı için ihale kendisine yapılmamalıdır, yapıldığı takdirde bu bir fesih sebebidir<sup>25</sup>. Çünkü, kendisine daha düşük bedelle ihale yapılırsa dahi aradaki farktan yine kendisi sorumlu olacak bir kişinin, daha düşük bir bedeli teklif etmesi bu ihale bakımından da en azından iyiniyetli olmadığını, bedeli ödememe ihtimalini göstermektedir.

#### IV. TAŞINIRLARDA TAMAMLAYICI ARTIRMA

Taşınırlarda tamamlayıcı artırmayı, özellikle taşınmazlardaki artırma ile karşılaştırarak ve aynı hususları tekrardan kaçınarak açıklamaya çalışacağız.

<sup>23</sup> Arslan, s.233, 234; Kuru, s.1408. Yukarıda verilen 28.2.1985 tarihli Yargıtay kararının devamında "...yeniden satış muamelelerine tevessül edilip takibin süruncemede bırakılmamasını teminen müştekinin peşin para ile ihaleye girebileceğinin kabulünde yasaya uymayan cihet bulunmamasına..." denilerek, bu alıcının artırmaya kabul edilmekle birlikte ihaleye peşin para ile kabul edilmesi husus belirtilmiştir. Kanaatimizce, Yargıtay'ın bu alıcıyı artırmaya kabul etmeme yönündeki görüşü doğru değilse de, peşin para ile katılma yönündeki düşüncesi duruma göre uygundur.

<sup>24</sup> Kuru, s.1406.

<sup>25</sup> Kuru, s.1408. HGK, 6.11.1996, 12-580/738 (Uyar, s.840-841); 12. HD, 13.6.1994, 7539/7828 (Uyar, s.842); 12. HD, 12.7.1993, 8293/12488 (Uyar, s.843). Aynı şekilde, bedeli ödemeyerek yeniden artırma yapılmasına sebep olan alıcı dışında, bu alıcıdan sonra en yüksek pey sürdüğü için kendisine teklif yapılan, ancak olumlu cevap vermeyen alıcının da önceki teklifinden daha düşük bedeli teklif etmesi de iyiniyetle bağdaşmaz (12. HD, 14.9.1992, 3029/10264 - Uyar, s.865; 12. HD, 12.7.1990, 7672/985 - Uyar, s.864). Yargıtay daha eski tarihli kararlarında ise, bu kişilerin aradaki farktan sorumlu olduklarını bu sebeple yeni artırmaya da katılabileceklerini kabul etmekteydi. Örneğin, 12. HD, 22.1.1988, 1769/319 (Uyar, s.843); 12. HD, 15.12.1983, 9081/10460 (Uyar, s.845); 12. HD, 22.1.1981, 9478/532 (Uyar, s.845-846).

Taşınırlarda, bedel ödenmemesi halinde icra memurunun ihale kararını kaldırması üzerine, taşınmazlardakinden farklı olarak alıcıdan önce en yüksek pey sürene de teklif yapılmaz ve taşınır için hemen tamamlayıcı artırma yapılması gerekir (m. 118/I, c. 4).

Her ne kadar 118. maddede bu artırmanın ilan edileceği belirtilmemiş ise de 133. madde hükmünün burada da uygulanması uygun olacaktır. Bu artırmanın da sadece taşınırların özellikleri dikkate alınarak benzer şekilde ilan edilmesi gerekir<sup>26</sup>. Çünkü, artırma bir aleniyeti gerekli kılar, ilanla da bu aleniyet ve artırmaya katılanların çoğalmasa sağlanacaktır. İlanda gözetilen menfaat, taşınırlar ve taşınmazlar için kural olarak aynıdır.

Tamamlayıcı artırmanın hangi şartlarla yapılacağı konusunda, 116. maddenin ikinci fıkrasına atıf yapılmıştır (m. 116/II). 4949 sayılı Kanunla taşınırlar bakımından, taşınmazlarda yapılan değişiklik yapılmamış, madde eski haliyle bırakılmıştır. Bunun sonucu olarak, taşınırlar bakımından yapılan tamamlayıcı artırmada, ister birinci ister ikinci artırmanın tamamlayıcısı söz konusu olsun, ikinci artırmanın şartları çerçevesinde teklif edene ihale yapılacaktır. Şayet bu şartları teklif eden bir alıcı çıkmazsa satış düşecektir.

Bu düzenlemenin kanun yapma tekniği bakımından uygun olmadığını, kanunun kendi içindeki uyumu da bozduğunu düşünüyoruz. Taşınmazlar için tamamlayıcı artırma, birinci ya da ikinci artırmanın hangisinden sonra yapılıyorsa, onun şartlarında yapılacakken, taşınırlarda her halde tamamlayıcı artırma ikinci artırma şartlarında yapılacaktır. Bir yandan taşınmazlar için getirilen yeni düzenleme istenen açıklıkta değildir, diğer yandan da taşınmazlarla taşınırlar arasında en azından daha önce bulunan mantıki uyum kaybolmuştur. Ayrıca gerekçede de bunun nedeni belirtilmemiştir.

#### **V. KANUN'UN 133. MADDESİ'NİN HÜKÜMET GEREKÇESİNE İLİŞKİN ELEŞTİRİ**

Yukarıda yapılan açıklamalardan, bir malın tamamlayıcı artırmalar da dahil olmak üzere en fazla üç defa artırmaya çıkarılabileceği ve en fazla iki defa ihalenin mümkün olduğu sonucu çıkmaktadır. Çünkü, birinci artırma şartları oluşmadığından yapılamazsa, ikinci artırma yapılmakta, ikinci artırma da şartları oluşmadığından yapılamazsa satış düşmektedir. Burada iki artırma

<sup>26</sup> Kuru, s.1212; Arslan, s.226; Gökçe, s.32. Aksi kanaatte Akyazan, s.25.

yapılmasına rağmen, herhangi bir şekilde ihale gerçekleşmemektedir. Şayet birinci artırma şartları oluştuğundan yapılır, ancak ihale bedeli ödenmezse, tamamlayıcı artırmaya gidilecektir. Tamamlayıcı artırma şartları oluşmadığından yapılamazsa, bunun sonucu satışın düşmesidir. Tamamlayıcı artırma yapılır ve ihale bedeli ödenirse, prosedür tamamlanacak bedel ödenmediğinde de yeni bir artırma yapılmayıp satış düşecektir. Görüldüğü üzere, burada en fazla iki defa artırma yapılabilen ve en fazla iki defa ihale gerçekleşmektedir.

Birinci artırma yapılamadığından ikinci artırma yapılır ve ihale bedeli ödenirse prosedür tamamlanmış olur. Ancak ikinci artırma yapılmakla birlikte ihale bedeli ödenmezse, tamamlayıcı artırma yapılmaktadır. Tamamlayıcı artırmanın şartları oluşmadığından yapılamaması ya da artırma yapılmasına rağmen ihale bedelinin ödenmemesi halinde, her iki ihtimalde de yeni bir artırma yapılmamakta satış düşmektedir. Bu durumda da önce birinci artırmaya ve onun şartları oluşmadığından ardından ikinci artırmaya gidilmiş, ancak ihale bedeli ödenmediğinden tamamlayıcı artırma yapılmıştır. Burada artırma sayısı üçtür: Birinci artırma, ikinci artırma ve ikinci artırmanın tamamlayıcı artırması. Bu ihtimalde de üç artırmaya rağmen ihale sayısı ikidir. Çünkü, birinci artırmaya gidilmiş, ancak şartlar oluşmadığından ihale yapılamamıştır, ikinci artırmaya gidilmiş ve aynı zamanda ihale gerçekleşmiş, ancak bedel ödenmediğinden tamamlayıcı artırma yapılmış ve orada da ihale gerçekleşmiş olsa dahi bedel ödenmediğinde satış düşmüştür. Yani, sadece ikinci artırmada ve onun tamamlayıcı artırmasında ihale gerçekleşmiştir. İkame artırmanın sonucu ne olursa olsun bir başka artırma yapılamamaktadır.

Bu açıklamaların sonucu olarak da, Kanun'un düzenlemesi karşısında (m. 118, 133) en fazla üç defa artırma ve en fazla iki ihale söz konusu olmaktadır.

Gerçekleşme ihtimali zayıf olmakla birlikte bir de şu ihtimal mevcuttur: (A) ya ihale yapılır bedeli ödemez, ondan sonra en yüksek pey süren (B) ye teklif yapılır ve (B) teklifi kabul edip ödeyeceğini belirtmesine rağmen ödemez, bunun üzerine tamamlayıcı artırmada (C) ye ihale yapılır, (C) de ödemezse bir başka artırma ve ihale yapılmaz, satış düşer. Dikkat edilirse 133. maddede açıkça öngörülmemiş bu ihtimalde dahi bir dördüncü kişiye ihale mümkün görünmemektedir. Öncelikle 133. maddede, alıcıdan sonra şartları taşıyan ve en yüksek pey süren alıcıya teklif yapıldığında, bu kişi bulunamaz, cevap vermez ya da razı olmazsa tamamlayıcı artırma yapılacağı belirtilmiş, ancak bu kişinin teklifi kabul ettiğini icra dairesine iletip ödeme yapmazsa sonucunun ne olacağı düzenlenmemiştir. Maddenin düzenlenişi ve kanun

koyucunun amacı dikkate alındığında bu durumda da tamamlayıcı artırma yapılması uygundur. Fakat bu ihtimalde de, üç artırmadan fazla artırma olamamakta ve alıcıdan sonra en yüksek pey sürenin kabulünü de ihale olarak sayarsak, en fazla üç ihale mümkün olabilecektir.

Yukarıda ortaya konan bu duruma rağmen, 133. maddenin (4949 sayılı Kanunla yapılan değişiklikten sonra da ortadan kalkmamış olan) hükümet gerekçesinde, üçten fazla artırma ve ihale mümkün olabilir sonucu çıkmaktadır. Hükümet gerekçesinde “...*Örneğin, satışa çıkarılan mal tahmini kıymeti olan yüz bin liranın üstünde yüzellibin lira bedelle (A) ya ihale edilmiş, ödenmemesi sebebiyle ihale feshedilmiş, sonradan aynı gayrimenkul (B) ye yüzaltmışbin liraya ihale edilmişse de ihale, bedelin yatırılmaması nedeniyle yeniden feshedilmiş ve bilahare (C) ye yüzyetmişbin liraya ihale edilmiş ve bedel yatırılmadığı için ihale yine feshedilmiş, nihayet yüzotuzbin liraya (D) ye ihale edilmiş, ihale bedeli yatırılarak ihale kesinleşmiş ise...*” denilmektedir<sup>27</sup>.

Şayet hükümet gerekçesi satışın düşme ihtimalleri de dikkate alınarak yapılan ihaleler için verilen bir örnek olarak kabul edilirse doğrudur. Ancak, dikkat edilirse, verilen örnekte (A), (B) ve (C)’nin bedeli ödememe hallerinin hiç birinde satışın düşmesinden değil, ihalenin feshinden (ki, o da gerçek anlamda fesih olmayıp bedel ödenmediğinden ihale kararının kaldırılmasıdır) söz edilmiştir. Buradan da aynı satış süreci içinde adeta dört artırma ve ihalenin mümkün olduğu gibi bir sonuç çıkmaktadır. Bu ise Kanunun kendi düzenlemesi ile çelişmektedir. Bu sebeple 133. maddenin hükümet gerekçesinin kanun metniyle uyumlu olmadığını düşünüyoruz<sup>28</sup>. Gerekçedeki bu örneklendirme, sorumluluk bakımından kabul edilebilir olsa da, artırma ve ihalenin yapılış prosedürü bakımından yanıltıcıdır.

<sup>27</sup> Hükümet gerekçesi için bkz. **Kuru B./Arslan R./Yılmaz E.**, İcra ve İflas Kanunu, 17. Baskı, Ankara 2001, s.113-114, dn. 69.

<sup>28</sup> **Gökçe**, gerekçede verilen örneğin mümkün olabileceğini belirtmektedir (**Gökçe**, s.27).

## SONUÇ

Yukarıda yapılan açıklamalardan sonra varılan sonuçları kısaca şu şekilde özetleyebiliriz:

**1.** Kanunda paraya çevirme aşaması ile ilgili olarak satış, ihale, artırma, yeniden ya da hemen artırma kavramları yer almakla birlikte esasen bunlar farklı hususları ifade etmektedir. Kısaca satış, hacizden sonra gelen bir takip aşamasını ve bu aşamadaki bir süreci; artırma, kendi içinde kronolojik olarak birinci artırma ve onun yapılamaması şartına bağlı olarak ikinci artırmayı da kapsayan bir paraya çevirme (satış) türünü; ihale ise, kanunda belirtilen şartlarla bir alıcının çıkması ve malın onun mülkiyetine geçmesi aşaması ve anını ifade etmektedir.

**2.** Birinci artırma veya ikinci artırmada bir alıcıya ihale yapılmakla birlikte bu alıcı tarafından bedelin ödenmemesi halinde, Kanunda bir artırmanın daha yapılacağı belirtilmekte bu artırma “yeniden artırma” (m. 118) ya da “hemen artırma” (m. 133) şeklinde ifade edilmektedir. Bu artırmanın, bedel ödenmediğinden ihale kararı kaldırılan birinci veya ikinci artırmaların yerine geçecek şekilde yapılan bir artırma olması sebebiyle tamamlayıcı artırma olarak nitelendirilmesinin uygun olacağı kanaatindeyiz. Ancak buradaki tamamlayıcı ifadesi, eksikliği gidermekten daha çok, bedel ödenmediği için sonuçsuz kalan artırmanın yerine geçme, kaim olma anlamını içermektedir.

**3.** Tamamlayıcı artırma yapılması için, taşınmazlarla taşınırlar bakımından farklı bir yol izlenecektir. Taşınmazlar bakımından, asıl artırmada bedel ödenmemesi halinde, ihale kararının kaldırılmasından sonra, alıcıdan önce en yüksek pey sürene teklif yapılamaz ya da teklif yapılır da o artırmanın şartlarını sağlayan bu kişi satın almazsa, ancak bu durumda icra dairesinin tamamlayıcı artırma yapması gerekirken, taşınırlarda ihale kararının kaldırılması üzerine tamamlayıcı artırma yapılır.

**4.** Tamamlayıcı artırmanın yapılması için de ilan gereklidir. Ancak ilk ilanda belirtilen tüm hususlara bu ilanda yer verilmesi zorunlu olmayıp satışın



yapılacağı yer, gün ve saatle, artırma şartnamesine ilişkin hususlara yer verilmesi, ayrıca satılan malın önemli özelliklerinin belirtilmesi yeterlidir.

**5.** Asıl artırmada bedeli ödemeyerek ihalenin kaldırılmasına sebep olan alıcı ve taşınmazlarda bu alıcıdan sonra en yüksek pey sürüp kendisine yapılan teklifi kabul etmeyen alıcı da tamamlayıcı artırmaya katılabilir, ancak asıl artırmada teklif ettiği bedelden daha düşük bir bedeli teklif ederse ihale kendisine yapılmamalıdır. Ayrıca bu kişinin, önceki teminatı da alıkonulmakla birlikte tamamlayıcı artırmada da yeniden teminat alınması gerekir.

**6.** Tamamlayıcı artırma ne birinci artırmadır ne de ikinci artırmadır. Hangi artırmanın yerine yapılıyorsa onun yerine geçen artırmadır. Ancak, taşınmazlarda 133. maddenin ilk fıkrasının son cümlesinde yapılan değişiklikle, artık tamamlayıcı artırmanın, birinci artırmanın yerine yapılıyorsa birinci artırmanın, ikinci artırmanın yerine yapılıyorsa ikinci artırmanın şartlarına göre yapılacağı kabul edilmelidir. Taşınırlarda ise, tamamlayıcı artırma birinci artırmanın ya da ikinci artırmanın yerine yapılsa da her halukârda ikinci artırma şartlarına göre yapılacaktır. Şayet Kanunda aranan bu şartları teklif eden bir alıcı çıkmazsa satış düşer; tamamlayıcı artırmadan sonra yeni bir tamamlayıcı artırma da düzenlenmemiştir.

**7.** Kanunun düzenlemesi karşısında bir satış aşaması içerisinde, iki ve sadece bir ihtimalde üç kez artırma yapılmasının mümkün olduğu ve kural olarak ikiden fazla ihalenin gerçekleşmeyeceği söylenebilir. Değişik ihtimalleri dikkate alacak olursak:

- a.** Birinci artırma yapılmış, ancak bedel ödenmediğinden tamamlayıcı artırma yapılması söz konusu olmuşsa, bu ihtimalde iki durumla karşılaşılabilir:
  - aa.** Tamamlayıcı artırmada bu artırmanın şartlarını sağlayan bir alıcı çıkmazsa satış düşer, böylece ikinci yapılan artırmada prosedür tamamlanmış olur.
  - bb.** Tamamlayıcı artırmada, bu artırmanın şartlarını sağlayan alıcı çıkar ve ihale bedelini öderse sorun çıkmayacak, iki artırmada yine prosedür tamamlanacaktır. Tamamlayıcı artırmada alıcı çıkar, ancak ihale bedelini ödemezse bu kez yine satış düşecek ve prosedür tamamlanacaktır.

Görüldüğü üzere burada iki artırmadan ve iki ihaleden daha fazlası yapılamamaktadır.

**b.** Birinci artırma, şartları sağlayan bir alıcı çıkmadığı için yapılamazsa, ikinci artırmanın yapılması gerekir. İkinci artırma yapıldığında da farklı ihtimaller söz konusu olacaktır:

**aa.** İkinci artırmada şartları sağlayan bir alıcı çıkmazsa satış düşer. Bu durumda da iki artırmada prosedür tamamlanmaktadır.

**bb.** İkinci artırmada şartları sağlayan bir alıcı çıkar ve bedeli de öderse, sorun çıkmayacaktır ve iki artırmada prosedür tamamlanmış olacaktır. Ancak ikinci artırmada alıcı çıkmakla birlikte bedeli ödemezse tamamlayıcı artırma yapılır. Tamamlayıcı artırma teknik anlamda üçüncü artırma değildir, ancak sayı olarak üçüncü yapılan artırmadır. Tamamlayıcı artırmada da şu ihtimaller ortaya çıkar: Tamamlayıcı artırmada şartları sağlayan bir alıcı çıkmazsa satış düşer, burada prosedür tamamlanmış olur. Tamamlayıcı artırmada şartları sağlayan bir alıcı çıkar ve ihale bedelini öderse, yine satış aşaması tamamlanmış olur; ancak bu alıcı bedeli ödemezse, artık dördüncü bir artırma yapılmaz ve satış düşer.

Bu ihtimallerde de en fazla üç artırma yapılmakta bir dördüncüsü mümkün olmamaktadır. İhale bakımından ise, en fazla şartları sağlanarak iki defa ihale yapılabilmektedir.

Şüphesiz, satış düştükten sonra yeniden satış talep edilip kanundaki artırmaya ilişkin prosedürlerin baştan aynı şekilde işletilmesi mümkündür. Bu durumda iki satış süreci hesap edilirse, hatta ikinci satış düşerse üçüncü satış sürecinde, beşinci, altınca vs. artırma ve ihale yapılabilir. Ancak bir satış talebi üzerine gerçekleşen tek satış süreci içerisinde kural olarak iki, yukarıda belirtilen bir ihtimalde de üçten fazla artırma ve ikiden fazla ihale ihtimali karşımıza çıkmamaktadır.

Sonuç olarak, özellikle İcra ve İflas Kanunu'nun 133. maddesine ilişkin hükümet gerekçesi karşısında, taşınmazlara ilişkin 133. madde ve taşınırlara ilişkin 118. madde dikkate alındığında hükümet gerekçesinin yanıltıcı olduğu ve orada verilen örneğin artırma ve ihale bakımından doğru olmadığı söylenebilir.