

TAŞINMAZ SATIŞLARINDA İHALE KARARININ KALDIRILMASI VE TAMAMLAYICI ARTIRMA

Murat DÖNMEZ*

Giriş ve Kavramların Açıklanması

Bu çalışmamızda, açık artırma sureti ile yapılan taşınmaz satışlarında ihale bedelinin ödenmemesi ve bunun hukuki sonuçlarını düzenleyen İcra ve İflâs Kanunu'nun 133. maddesi irdelenmeye çalışılacaktır.

Açık artırma sureti ile yapılan satışlarda, birinci ya da ikinci artırmada m. 129'daki koşulları sağlayan bir pey ileri sürülmekle birlikte ihale alıcısı tarafından ihale bedeli kendisine verilen mehil içerisinde ödenmez ise, icra müdürü tarafından ihale kararı re'sen kaldırılır.

İİK m. 133'ün başlığı "*İhalenin feshi ve farkının tahsili*" başlığını taşımakla beraber, burada yer alan hükümlerin m. 134'de öngörülen fesih hükümleri ile bir ilgisi bulunmamaktadır. Zira madde metninde "*ihale kararının kaldırılması*" terimi kullanılmış ancak maddenin başlığı *ihalenin feshi* şeklinde düzenlenmiştir. Ancak 134. maddenin başlığı da "*İhalenin neticesi ve feshi*" başlığını taşıdığı için kavram kargaşasına sebebiyet verilmesi olasıdır. 133. madde, 134. madde den tamamen farklı bir hükümdür. Ancak her ikisinin ihalenin feshi başlığını taşıması kanun yapma tekniği açısından kanımızca pek uygun düşmemektedir. 133. madde de icra müdürünün ihale alıcısına verdiği ihale kararını resen ve ihale bedelinin ödenmemesi nedeniyle kaldırılması söz konusu iken, 134. madde de ise ihale sebepleri daha farklı ve çeşitli olup aynı zamanda şikâyete tabi bir durum oluşturur. Bu nedenle 133.

* Av. İzmir Barosu.

maddenin başlığının mahiyetine uygun düşecek bir şekilde yeniden düzenlenmesi, örneğin “ihale kararının kaldırılması”, “ihale kararının geri alınması” ya da fesih tabiri kullanılmak isteniyorsa da “ihalenin icra müdürü tarafından re’sen feshi” gibi bir başlık kullanılması kanımızca daha uygun olacaktır. Öğretide de m. 133 başlığı eleştiri konusu olmuş ve bu kavram değişik şekillerde ifade edilmiştir.¹

İhale kararının kaldırılmasından sonra ise ihale alıcısından sonra en çok pey süren iştirakçiye ileri sürdüğü pey yine m. 129’da koşul-

¹ Kuru, Baki, *İcra ve İflâs Hukuku*, C. 2, s. 1383: “Kanun 133. maddenin birinci fıkrasında “ihale kararının kaldırılması” deyimini kullanmakta ise de, aynı maddenin kenar başlığında ve ikinci fıkrasında “ihalenin feshi” deyimine yer verilmiştir. İhalenin feshi deyimi, m. 134’teki ihalenin feshi ile karıştırılabileceğinden, m. 133’teki durum için yerinde değildir. Bu nedenle, bu hal için m. 133/1’deki gibi “ihale kararının kaldırılması” deyimini veya “ihale kararının geri alınması” deyimini kullanılması daha doğrudur. “Sn. Kuru bu şekilde eleştiri getirmekle beraber uygulamada alışlagelmış olduğundan bahisle “ihalenin feshi” tabirinin kullanılmasına devam edileceğini belirtmiş ve eserlerinde konu başlığı olarak “İcra Müdürünün İhaleyi Feshetmesi (Kaldırması)” terimini kullanmıştır (a. g. e., s. 1383).; Arslan, Ramazan; *İcra-İflâs Hukukunda İhale ve İhalenin Feshi*, s. 213: “...Bir kamusal işlem olarak ihale kararının bu kararı veren icra memuru tarafından geçersiz hale getirilmesini bir özel hukuk kavramı olan “fesih” ile değil, niteliğine uygun olarak “geri alma” şeklinde ifade etmek gerekir. “şeklinde konuyu eleştirmiş anılan eserinde ise konuyu “İhale Kararının Geri Alınması (İhalenin İcra Memuru Tarafından Feshi “ana başlığı altında incelemiştir.; Aslan, Elif K. *İcra ve İflâs Hukukunda Taşınmaz Malların Açık Artırma Yolu İle Paraya Çevrilmesi*, s. 150-151: “Gerek 133. ve gerekse 134. maddenin başlığında “fesih” sözcüğü yer almaktadır. Ancak iki ayrı madde aynı sözcük ile belirtile de anlatılmak istenen tenkil anlamda çok farklı şeylerdir. Her ne kadar 133. maddenin metninde ‘ihalenin kaldırılması’ndan söz edilse de başlığın da buna uygun olarak değiştirilmesi muhtemel yanlışlıkların önlenmesi ve karışıklıkların giderilmesi açısından faydalı olabilecektir. “Sn. Aslan’da eleştirisini bu şekilde yapmış ve anılan eserinde konu başlığı olarak “İhale Kararının Kaldırılması” terimini kullanmıştır.; Erturgut, Mine, *İcra ve İflâs Hukukunda Menkullerin Paraya Çevrilmesi*, s. 128 Sn. Erturgut konu başlığı olarak “İhale Kararının Geri Alınması” terimini kullanmıştır.; Yıldırım, M. Kamil; *İcra Hukuku Ders Notları*, s. 147. Sn. Yıldırım tarafından eserinde konu Ödemede Temerrüde Düşülmesi başlığı altında incelenmiş ancak açıklamalarında terim olarak “ihale kararının kaldırılması” kullanılmıştır.; Pekcanitez / Atalay / Sungurtekin Özkan / Özekes, *İcra ve İflâs Hukuku*, s. 202. Eserde “Satış Bedelinin Ödenmemesi” konu başlığı altında “ihale kararının kaldırılması” terimi kullanılmıştır.; Muşul, Timuçin, *İcra ve İflâs Hukuku*, s. 602. Sn. Muşul eserinde konu başlığı olarak “İhalenin İcra Müdürü Tarafından Re’sen Feshi” terimini kullanmıştır.; Kuru / Arslan / Yılmaz, *İcra ve İflâs Hukuku*, s. 371. Anılan eserde “Satış Bedelinin Ödenmemesi” ana başlığı altında “İhale Kararının Kaldırılması” alt başlığı kullanılmıştır.; Uyar, Talih; *İcra ve İflâs Kanunu Şerhi*, C. 6, s. 10008; Sn. Uyar’da eserinde “ihalenin icra müdürü tarafından doğrudan doğruya (re’sen) bozulması” ve “İhalenin kaldırılması” terimlerini kullanmıştır.

ları sağlıyorsa kendisine teklif edilir eğer bu kişi teklife olumlu cevap vermez ya da olumlu cevap vermekle birlikte ihale bedelini ödemez ise bu durumda, taşınmaz icra müdürü tarafından yeniden artırmaya çıkarılır.

İcra müdürü tarafından bir talep ile bağlı olmaksızın re'sen yapılan bu artırma sayısal anlamda üçüncü bir artırma olmakla beraber, diğer artırmalardan farklı bir nitelik taşımaktadır. Dolayısı ile bu artırmaya teknik olarak esasen üçüncü artırma demek mümkün değildir. Birinci ve ikinci artırma ifadeleri aynı zamanda bir sıralama anlayışını da yansıtmakla beraber, aslında ondan bağımsız olarak teknik bir terim olup bu artırmaların aynı zamanda kanunda öngörülmüş özel bir adıdır.² İhale bedelinin ödenmemesi sebebiyle icra müdürü tarafından re'sen gerçekleştirilen artırma için ise kanunda öngörülmüş “*üçüncü artırma*” şeklinde özel bir adlandırma söz konusu değildir. Aynı zamanda kanunda bu artırma için ayırıcı özellik taşıyan bir adlandırma da yapılmamıştır.

İİK m. 133’de öngörülen artırma için öğretide genellikle “*tamamlayıcı artırma*” terimi kullanılmaktadır.³

Ancak bu terim de aslında söz konusu artırmanın mahiyetini tam olarak ifade eden bir terim olmamakla birlikte⁴ bizde bu çalışmamızda

² Özkes, Muhammet; *İhale Bedelinin Ödenmemesi Sebebiyle Yapılan Artırma* (Tamamlayıcı Artırma), s. 170.

³ Arslan, Ramazan; *a. g. e.*, s. 225 vd.; Aslan, Elif K.; *a. g. e.*, s. 165 vd.; Ercan, İsmail; *İcra ve İflâs Hukuku*, s. 218; Erturgut, Mine; *a. g. e.*, s. 137; Gökçe, Ziya; *İki İhale Farkının Alınması*, s. 25 vd.; Korkusuz, M. Refik; *İcra Hukuku ve Uygulaması*, s. 263; Kuru / Arslan / Yılmaz; *a. g. e.*, s. 374; Pekcanitez / Atalay / Sungurtekin Özkan / Özkes; *a. g. e.*, s. 202; Özkes, Muhammet; *a. g. m.*, s. 167 vd.; Uyar, Talih; *a. g. e.*, C. 6, s. 10011

⁴ Özkes, Muhammet; *a. g. m.*, s. 172; Bu konudaki görüşlerine ve gerekçelerine bizim de katıldığımız Sn. Özkes anılan makalesinde aynen şu ifadelerle yer vermektedir; “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

konuyu açıklamaya çalışırken “tamamlayıcı artırma” terimini kullanacağız.

İhale Bedeli Kavramı ve İhale Bedelinin Ödenmesi

İhale bedeli kural olarak peşin ödenir ancak icra müdürü alıcıya *on günü*⁵ geçmemek üzere bir mehil verebilir (m. 130). Ancak şu hususu da belirtmek gerekir ki; Eğer icra müdürü şartnamede on günü geçmemek üzere bir süre verilebileceğini belirtmiş ise on günlük süreyi bir kerede verebileceği gibi on günlük kanuni süreyi aşmamak şartıyla ihale alıcısına ek süreler tanıyarak kısım kısım da verebilir.⁶

İhale bedelinin nakit olarak yatırılması zorunlu olup, para yerine teminat mektubu, senet ve çek verilemez.⁷

artırma” ifadesini kullanacağız. Fakat tekrar belirtmek gerekir ki, buradaki ifade kelime anlamının ötesinde bir anlam taşımakta, eksikliği gidermekten 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 örtülecektir. Çünkü, bedel ödenmediğinde bu artırma yapılmazsa, satış süreci kanuna uygun şekilde tamamlanmış, sonuçlanmış sayılmaz.”

⁵ “Maddeyle, satılan malı alan kimsenin bedeli yirmi gün yerine on günlük mühlet içerisinde ödemesi zorunluluğu getirilerek, sürenin kısaltılması suretiyle takibin hızlandırılması ve alacaklının alacağına daha çabuk ulaşması amaçlanmıştır. “(Hükümet Gerekçesi m. 37)

⁶ Arslan, Ramazan; *a. g. e.*, s. 220; Akyazan, Sıtkı; *a. g. e.*, s. 53; Aslan, Elif K.; *a. g. e.*, s. 131; Kuru, Baki, *İcra ve İflâs Hukukunda Müddetler* (H. C. Oğuzoğlu’na Armağan, s. 634 dn. 29: “İcra memurunun müddet takdirinin azami bir süre ile sınırlandırıldığı hallerde, icra memuru azami süreyi tayin etmemişse, verdiği süreyi azami hadde kadar uzatabilmelidir.”); Uyar, Talih; *İhale ve İhalenin Bozulması*, s. 451; İpekçi, Nizam; *İcra ve İflâs Kanunu Tatbikatı*, s. 549; Y. İİD 27. 03. 1956 T. E. 1672 K. 1796 “...İİK’nın 130. maddesinde açıkça gösterilmiş ve ihale tarihinden itibaren muayyen olan yirmi günlük müddet tecavüz edilmemek şartıyla icra memurluğunca müteaddit mehil verilmesine kanuni bir mani bulunmamış ve hadisede satış memurluğunca bu hususta verilen mehiller, ihale gününden itibaren cereyanı lazım gelen kat’i müddeti geçmemiş olmasına göre...” (Akyazan, Sıtkı; *a. g. e.*, s. 207)

⁷ Akyazan, Sıtkı; *Cebri İcrada İhale ve İhalenin Feshi*, s. 22-23; Kuru, Baki; *İcra ve İflâs Hukuku*, C. 2, s. 1333- Kuru, Baki; *İcra ve İflâs Hukuku*, s. 386 dn. 25a; Uyar, Talih; *İhale ve İhalenin Bozulması*, s. 473; Erturgut, Mine; *İcra ve İflâs Hukukunda Menkullerin Paraya Çevrilmesi*, s. 122; İpekçi, Nizam; *a. g. e.*, s. 549; Karahacıoğlu / Doğrusöz / Altın; *Türk Hukukunda Rehin*, s. 264; Arslan, Ramazan; *a. g. e.*, s. 219. *Sn. Arslan’a* göre ise “Banka teminat mektubu, hisse senedi ve tahvil gibi ayrıca paraya çevirme işlemlerinin yapılmasını gerektiren kıymetli evrak veya senetlerle ödeme yapılmaz. Ancak, günümüz ödeme araçlarından yararlanılabilir. Örnek olarak, ayrıca

Taşınmaz yapılan artırma sonucu alacaklıya ihale edilmiş ise ve taşınmazda üzerinden kendisinden önce haczi bulunan ya da kendi alacağına göre rüçhanlı durumda bulunan bir alacaklı yok ise, alacaklı, borçludaki alacağını yatırmak zorunda olduğu ihale bedelinden mahsup edebilir.⁸ Yargıtay eski tarihli kararlarında,⁹ alıcı alacaklının haczin önce başka alacaklıların bulunması halinde ihale bedelini yatırmak durumunda olduğu görüşünde iken yeni tarihli kararlarında¹⁰ ise sıra

bir paraya çevirme işlemi gerektirmeyen ve karşılığı banka tarafından hemen ödenen özel çeklerle yapılan ödemeyi nakden ödeme olarak kabule bir engel olmamalıdır. “(s. 219); Aslan, Elif K.; *a. g. e.*, s. 130. *Sn. Aslan’da* bedeli garanti edilmiş çeklerle özellikle de alıcı ödemeye ait masrafları karşılamışsa ve diğer ilgililerde kabul etmişse çekle ödemenin mümkün olabileceği görüşündedir (s. 130, dn. 533); Y. 12. HD 16. 01. 1986 T. E. 1985/8153 K. 1637, Y. 12. HD 18. 12. 1980 T. E. 7050 K. 9005 (Uyar, Talih; İhale ve İhalenin Bozulması, s. 517); Y. İİD 24. 04. 1957 T. E. 5073 K. 5385 “İİK’nın 130. maddesine göre ihale bedelinin nakden vezneye yatırılması lazım gelmiş olduğundan, banka itibar mektubu veya çek ile yapılan tediyeler fiili bir tedavi mahiyetinde kabul edilemez.” (Özkan, Hasan; İcra ve İflas Davaları ve Tatbikatu, s. 771); Y. İİD 04. 07. 1966 T. E. 6989 K. 7294 (RKD, 1966/9 s. 133-134); Y. İİD 19. 12. 1955 T. E. 6866 K. 6908 (Gürsel, Nurettin; İcra ve İflas Kanunu ve Tatbikatu, s. 145); Aksi Karar: Y. 12. HD 18. 12. 1980 T. E. 7050 K. 9005 “...Olayda satış bedelinin bir kısmı ödenmiş bir kısmı için ise malike (borçluya) senet temlik edilmiştir. Nakden ödenen miktar taşınmazla temin olunan alacaklarla satış gideri ve harçları karşılamaktadır. Bu nedenle alacaklılarla hazinenin zararı söz konusu değildir. Malik senet temlikine muvafakat etmiştir. Dolayısıyla malikin de zararından söz edilemez...” (Arslan; Ramazan; *a. g. e.*, s. 219 dn. 36)

⁸ Kuru, Baki; *a. g. e.*, C. 2, s. 1336; Postacioğlu, İlhan E. , *a. g. e.*, s. 503; Y. 12. HD 18. 11. 1986 T. E. 1513 K. 12515 “İİK’nın 130. maddesinden anlaşılacağı gibi, ihale haciz koyduran davalı alacaklıya yapıldığına göre, satılan gayrimenkul üzerinde ondan önce gelen bir alacaklı olmadığı takdirde, alacaklı müşteri sıfatı ile ödemek mecburiyetinde olduğu meblağı ödemekten alacağı nisbetinde imtina edebilir.” (Uyar; İhale ve İhalenin Bozulması, s. 454), Y. 12. HD 23. 03. 1982 T. E. 1509 K. 2305 “Alacaklının kesinleşen alacağı, ihale bedelinden fazladır. İİK’nın 129. maddesindeki şartlar da mevcut olmadığından, kendisine ihale yapılmıştır. Öncelikle kendi alacağını mahsup etme hakkı mevcut olup kendisine rüçhanlı bir alacaklı mevcut değildir.” (Uyar; İhale ve İhalenin Bozulması, s. 462); Y. 12. HD 07. 10. 1982 T. E. 6798 K. 7042 (Uyar; *a. g. e.*, s. 466)

⁹ Y. 12. HD 12. 10. 1995 T. E. 11818 K. 13486; Y. 12. HD 06. 05. 1994 T. E. 5942 K. 6108 “...Dosyadaki tapu kayıt örneğine göre alıcının yaptığı takip nedeniyle konulan hacizden önce pay üzerinde konulmuş hacizler mevcuttur. Bu durumda alıcının alacağına mahsuben payı satın alması olanaksızdır.” (Uyar, Talih; *İİK Şerhi*, C. 6, s. 9975)

¹⁰ Y. 12. HD 08. 03. 2005 T. E. 1474 K. 4654 “...Satışa çıkarılan taşınmazın üzerinde alıcının yaptığı takip nedeniyle koydurduğu hacizden önce konulmuş, başka haciz bulunması halinde, ileride sıra cetveli yapılması gerekeceğinden ve henüz sıra cetveli yapılmamış olduğundan, alacaklının alacağının ihale bedelini karşılayıp karşılamadığı saptanıp ve dolayısıyla alacaklı aleyhine fark doğduğu tespit edilmeden ve alı-

cetveli yapılıp ihale alıcısı-alacaklıya ne kadar pay ayrılıp ayrılmadığı belirlenmeden kendisinden ödeme süresi içerisinde ihale bedelini yatırmasının istenemeyeceği görüşündedir. Ancak ihale bedeli, alıcı alacaklının alacağından fazla ise bu durumda aradaki farkın ödeme süresi içerisinde icra dosyasına ödenmesi gerekecektir.¹¹ İhale bedelinin, ihale alıcısı alacaklıdan önce taşınmaz üzerinde haczi bulunan veya kendisine rüçhanlı bulunan ipotek alacaklısının alacağını tamamen karşıladığı dosya kapsamından kesin olarak anlaşılabilir ise kamımızca, bu durumda da alacaklı ihale bedelini alacağından mahsup edebilir.¹² Alacaklının alacağının kesinleşmiş olması yeterli olup alacağının satış gerçekleştirilen dosyada olması şart değildir. Alacaklı başka takip dosyalarındaki alacağını da kesinleşmiş olması şartıyla ihale bedelinden mahsup yapabilecektir.¹³ Ancak öğretilerde bir görüşe göre artırmaya konu taşınmaz üzerinde sadece başka hacizlerin bulunması ve icra müdürü tarafından sıra cetveli yapılması gereken durumlarda da taşınmazı satın alan alacaklının ihale bedelini icra dosyasına yatırması gerektiği bu durumda alacaklının ihale bedelini alacağından mahsup edemeyeceği ifade edilmiş iken¹⁴ diğer bir görüşe göre alıcı-alacaklıdan önce tatmin edilmesi gereken başka alacaklılar varsa veya aynı derecede hacze iştirak söz konusu olmuşsa, alacaklının 'kendi payına düşen miktarı' ödemesi gereken ihale bedelinden mahsup etmesi mümkündür.¹⁵ İhale alıcısının takip borçlusundan alacaklı bulunması

cıdan önce haciz koyduran üçüncü kişilerin alacaklarının miktarlarının ne olduğu dahi belirlenmeden, alıcı alacaklıya ihale bedelinin yatırılması için süre verilmesi yönündeki icra müdürlüğü kararı doğru değildir. "; Y. 12. HD 21. 01. 1998 T. E. 1997/14512 K. 272, Y. 12. HD 03. 12. 1997 T. E. 859 K. 933 (Uyar, Talih; İlik Şerhi, C. 6, s. 9972-9975)

¹¹ Y. 12. HD 03. 02. 1997 T. E. 859 K. 933 "... Alıcı aynı zamanda alacaklı ise sonradan alacağı parayı önceden ödemesine gerek yoktur. Ancak satış bedeli alıcının alacağından fazla ise aradaki farkın alıcı-alacaklı tarafından zamanında ödenmesi gerekir." (Erturgut, Mine; a. g. e., s. 125 dn. 277)

¹² Y. 12. HD 07. 05. 1984 T. E. 3272 K. 5633 "...Müşterinin ihale bedelini alacağına mahsup etmesi, sırada kendisinden önce gelen alacakların satış bedeli ile tamamen karşılanması ile mümkün olabileceğine..." (Uyar; *İhale ve İhalenin Bozulması*, s. 461)

¹³ Y. 12. HD 11. 11. 1983 T. E. 7341 K. 8786 "Alacaklı ihale bedelini, mevcut ve kesinleşmiş olan bütün alacakları ile mahsup edebilir. Bir kısım alacağın başka bir takip dosyasına ait bulunmasının neticeye etkili bulunmadığı...", Y. 12. HD 02. 12. 1986 T. E. 12973 K. 13396 (Uyar; *İhale ve İhalenin Bozulması*, s. 453-454)

¹⁴ Üstündağ, Saim; *İcra Hukukunun Esasları*, s. 279; Uyar, Talih; *İhale ve İhalenin Bozulması*, s. 474; Korkusuz, M. Refik; a. g. e., s. 261.

¹⁵ Aslan, Elif K.; a. g. e., s. 134.

halinde bu alacağını ihale bedelinden mahsup edemeyeceği gibi,¹⁶ aynı şekilde ihale alıcısının, takibi yapan alacaklıdan olan alacağının da ihale bedelinden mahsubunun yapılması mümkün değildir.¹⁷

İhale bedeli kavramına; şartname ve ilanda alıcıya ait olacağı belirtilmek suretiyle *tellaliye harcı, katma değer vergisi ve damga vergisi* de dahildir.¹⁸ Aynı şekilde şartnamede alıcıya ait olacağı belirtilmek suretiyle *tapu harçları* da ihale bedeli kavramı içerisinde mütalaa edilir.¹⁹ Ancak Yargıtay bir kararında kanımızca hatalı olarak damga vergisinin ihale bedeli içinde mütalaa edilemeyeceğini belirtmiştir.²⁰ Takip masrafları da ihale bedeli içerisinde mütalaa edilemez.²¹ Aynı şekilde tahsil harcı ve cezaevleri harcının da ihale bedeli kavramı içerisinde değerlendirilmesi mümkün değildir.²²

Ancak uygulamadaki önemi ve sıklıkla karşılaşılmaması nedeniyle şu hususu belirtmeliyiz ki; bankaların alacağı mahsuben taşınmaz sa-

¹⁶ Üstündağ, Saim; *İcra Hukukunun Esasları*, s. 279; Uyar, Talih; *İhale ve İhalenin Bozulması*, s. 474.

¹⁷ Arar, Kemal; *İcra ve İflâs Hükümleri*, s. 300.

¹⁸ Kuru, Baki; *İcra ve İflâs Hukuku*, C. 2, s. 1376; Uyar; *İhale ve İhale Bedelinin Ödenmesi*, s. 445-446; Erturgut, Mine; *a. g. e.*, s. 129-130.

¹⁹ Aslan, Elif K.; *a. g. e.*, s. 130; Uyar, Talih; *İcra ve İflâs Kanunu Şerhi*, C. 6, s. 9918; Y. 12. HD 14. 01. 1993 T. E. 1992/11052 K. 465, Y. 12. HD 24. 03. 1984 T. E. 1168 K. 3799 (Uyar, Talih; *a. g. e.*, C. 6, s. 9986-9987)

²⁰ Y. 12. HD 28. 04. 1997 T. E. 4484 K. 4784 (*İzmir Barosu Dergisi* (İZBD), Nisan 1998, s. 169)

²¹ Aslan, Elif K.; *a. g. e.*, s. 161; Olgaç, Senai; *İçtihatlarla Tatbikatımızda İcra ve İflâs Kanunu*, s. 992; Uyar, Talih; *İhale ve İhalenin Bozulması*, s. 473; Y. İİD 25. 03. 1958 T. E. 1903 K. 1882 "Takip masrafları ihale belinden madut sayılamaz ve bu ihalenin feshi için sebep teşkil etmez." (Nedimoğlu, Kevni; *a. g. e.*, s. 182)

²² Aslan, Elif K.; *a. g. e.*, s. 161; Uyar, Talih; *İhale Bedelinin Ödenmemesi Sebebiyle İhalenin Feshi* (İBD, C. 50, S. 1976/1-4, s. 156); Y. 12. HD 22. 03. 2001 T. E. 4287 K. 4907 "...2548 sayılı Yasanın 1. maddesinin 2. fıkrası gereğince alınacak cezaevi harcının yükümlüsü alacaklıdır. Cezaevi harcı da tahsil harcı gibi tahsil olunacak paradan alınacaktır. Sözü edilen meblağın harç niteliğinde olması ve mükellefinin alacaklı olması nedeni ile ihale bedeline dahil değildir. İhale alıcısının ve alacaklısının aynı kişi olması bu duruma etkili değildir. Bu nedenle cezaevi harcının ödenmemesi ihalenin feshine neden olarak kabul edilemez. İcra müdürlüğüne alıcının cezaevi harcını ödememesi sebebi ile İİK'nın 133. maddesi uyarınca ihaleyi fesh etmesi doğru olmadığından. ." (YKD, 2002/1, s. 69); Y. İİD 10. 11. 1958 T. E. 5919 K. 5871 "Tahsil harcı ve cezaevleri harcı ihale bedeline mülhak olmadığından yatırılan ihale bedelinden mezkûr borçların mahsubu bahis mevzuu değildir. Bu borçların alacaklı tarafından peşin ödenmemesi de İcra ve İflas Kanununun 133. maddesine müsteniden fesih sebebi sayılamaz." (Açar / Erciyeş; *İcra ve İflâs Kanunu*, s. 59)

tışlarına iştiraki durumunda, katma değer vergisi, damga vergisi ve tapu harcının 5281 sayılı kanun ile getirilen muafiyetler kapsamında kalması sebebiyle, *alacağına mahsuben borçluya ait taşınmazı satın almış olan bankalar katma değer vergisi, damga vergisi, tapu harcı bedelinden sorumlu değildir.*²³

Tellâliye harcının, katma değer vergisi, damga vergisi ve tapu harcının ihale alıcısı açısından ödeme yükümlülüğü ihalenin kesinleşme kararı ile başlayacaktır. Bu konuda uygulamada önceleri ihale kesinleşmeden, alıcılardan ihale kararının verilmesi ile birlikte tellâliye, KDV ve damga vergisinin ödenmesi ihale alıcısından talep ediliyordu. Ancak Yargıtay'ın ihale kesinleşmeden ihale alıcısından tellâliye harcı,²⁴ katma değer vergisi²⁵ ve damga vergisi²⁶ talep edilemeyeceği yö-

²³ Y. 12. HD 09. 02. 2006 T. E. 2005/24848 K. 1997, Y. 12. HD 02. 02. 2006 T. E. 2005/24756 K. 1240, Y. 12. HD 31. 01. 2006 T. E. 2005/24619 K. 944, Y. 12. HD 26. 01. 2006 T. E. 2005/23898 K. 542, Y. 12. HD 28. 11. 2005 T. E. 18888 K. 23623 (Uyar, Talih; İcra ve İflâs Kanunu Şerhi, C. 6, s. 9958-9964)

²⁴ Y. 12. HD 02. 02. 1998 T. E. 248 K. 525 "...İhalenin kesinleşmesi halinde oluşan satış bedeli üzerinden tellâliye harcının da alınacağı kabulü gerekir." (İZBD, Temmuz 1999, s. 145); Y. 12. HD 16. 05. 2005 T. E. 6868 K. 10768, Y. 12. HD 14. 04. 2005 T. E. 4169 K. 8062, Y. 12. HD 27. 01. 2005 T. E. 2004/24821 K. 1083 (Uyar, Talih; İİK Şerhi, s. 9965-9966)

²⁵ Y. 12. HD 29. 01. 1997 T. E. 428 K. 764 "...Katma değer vergisinin matrahını kesin satış (ihale) bedeli oluşturur. Bir başka deyişle, bu vergiyi ödeme yükümlülüğü ihalenin kesinleşmesi ile başlar. Satışın yapılması ile vergiyi doğuran olay meydana gelmekte, kesinleşen satış bedeli de, verginin matrahını teşkil etmektedir. İhale kesinleşmeden memurluğa bu bedelin yatırılması için alıcıya mehil verilemeyeceği gibi, bu sürede yatırılmadığından bahisle ceza tayini için vergi dairesine müzekere de yazılamaz." (İZBD, Nisan 1998, s. 167); Aynı doğrultuda; Y. 12. HD 04. 05. 1998 T. E. 4629 K. 4919 (Karslı, Abdürrahim; *İcra ve İflâs Hukuku Pratik Çalışmaları*, s. 110); Y. 12. HD 20. 01. 1994 T. E. 1993/16562 K. 1994/553 (Uyar, Talih; KDV Ödeme Süresi Ne Zaman Başlar (Konya Barosu Dergisi, Mayıs 1995, S. 12, s. 50); Y. 12. HD 15. 04. 2004 T. E. 6625 K. 9384 (ERİŞ, Gönen; *İcra ve İflâs Kanunu*, s. 681); Y. 12. HD 12. 01. 1994 T. E. 1993/16690 K. 86 (İZBD, S. 1995/1, s. 108); Y. 12. HD 27. 10. 2005 T. E. 17060 K. 20995, Y. 12. HD 16. 05. 2005 T. E. 6868 K. 10768, Y. 12. HD 14. 04. 2005 T. E. 4169 K. 8062, Y. 12. HD 27. 01. 2005 T. E. 2004/24821 K. 1083 (Uyar; Şerh, s. 9964-9966)

²⁶ Y. 12. HD 28. 04. 1997 T. E. 4484 K. 4784 "...İcra müdürünce 27. 02. 1997 tarihli ihale tutanağında damga vergisinin yedi günlük süre içinde yatırılması için alıcı-alacaklıya mehil verildiği 12. 03. 1997 tarihinde de anılan süre içerisinde yatırılmadığından bahisle satışın düşürüldüğü görülmektedir. 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu'nun 1. maddesinde aynen (bu kanundaki kağıtlar terimi... herhangi bir hususu ispat veya belli etmek için ibraz edilecek olan belgeleri ifade eder) denilmektedir. Olayda, icraen satış sırasında düzenlenen tutanak ancak satışın kesinleşmesi ile hüküm ifade edebileceği cihetle, ihale kesinleşmeden yukarıdaki madde de

nündeki kararları bu hatalı uygulamayı ortadan kaldırmıştır.

İcra müdürü yapılan ihalenin kesinleştiğini tespit etmesi üzerine tellâliye harcı, katma değer vergisi ve damga vergisi'nin ödenmesi için ihale alıcısına bir muhtıra yazarak vereceği makul bir süre içerisinde söz konusu bedellerin yatırılmasını isteyecektir.²⁷

Katma Değer Vergisi'nin, ihale bedeli kavramı içerisinde değerlendirilmesi sebebiyle, ihale alıcısı tarafından kendisine tanınan süre içerisinde yatırılmaması durumunda, icra müdürünün m. 133'e göre ihaleyi kaldırması gerekecektir.

Yargıtay 12. Hukuk Dairesi verdiği bir kararında²⁸ aynen;

"...Katma Değer Vergisi Kanunu'na göre, müzayede mahallerinde ve gümrük depolarında yapılan satışlar, katma değer vergisine tabidir. Satış memurluklarınca yapılan satışlar açık artırma usulü ile yapılmaktadır. Satışın yapıldığı yer müzayede mahalli durumundadır. Verginin alınması için, satış nerede yapılırsa yapılsın açık artırma ile yapılması yeterlidir. Satışı yapan satış memuru verginin mükellefidir. Satışın yapılması ile vergiyi doğuran olay meydana gelmekle, kesin satış bedeli de verginin matrahını teşkil etmektedir. Satış kesinleşmeden taşınmazın fiilen alıcıya teslimi mümkün değildir. Olayda, ihalenin feshi davasının reddine ilişkin karar kesinleşmekle matrah belirlenmiş, taşınmazın teslimini isteme hakkı ve KDV borcunu ödeme yükümlülüğü doğmuştur. Satış şartnamesinde, KDV'nin alıcıya ait olduğu belirtilmiş satış tutanağında alıcı, KDV'ni yasal süre içinde yatıracağını taahhüt etmiştir. Bu nedenlerle, KDV'ni ya-

yazılı belge niteliği oluşmadığından, ihale sebebi ile alınması gereken bir vergi de henüz doğmamıştır... İhalenin kesinleşmesinden önce verilen sürede bu bedelin yatırılmadığından bahisle memurlukça ihalenin düşürülmesine ilişkin karar yasaya uygun değildir." (İZBD, Nisan 1998, s. 169); Y. 12. HD 24. 02. 2006 T. E. 2005/26572 K. 2006/3610 "...488 Sayılı Damga Vergisi Kanunu'nun 1. maddesinde ise; (...bu konudaki kağıtlar terimi... herhangi bir hususu ispat veya belli etmek için ibraz edilebilecek olan belgeleri ihtiva eder) denilmektedir. Cebri icra yoluyla satış sırasında düzenlenen tutanak da satışın kesinleşmesi ile hüküm ifade edeceğinden damga vergisinin matrahını teşkil edecektir..." , Y. 12. HD 27. 10. 2005 T. E. 17060 K. 20995, Y. 12. HD 02. 05. 2003 T. E. 7117 K. 9947, Y. 12. HD 30. 04. 2001 T. E. 5996 K. 7357 (Uyar, Talih; İİK Şerhi, C. 6, s. 9926-9927)

²⁷ Y. 12. HD 16. 05. 2005 T. E. 6868 K. 10768 "İcra müdürlüğünce, katma değer vergisi, damga vergisi ve tellâliye harcının yatırılması için makul bir süre verilip, muhtıra gönderilip tebliğ edilmeden..." , Y. 12. HD 18. 10. 2004 T. E. 16358 K. 21332 (Uyar, Talih; İİK Şerhi, C. 6, s. 9965)

²⁸ Y. 12. HD 15. 03. 1993 T. E. 1731 K. 5281 (YKD, 1993/7, s. 1023)

*tırna yükümlülüğü alıcıya aittir. 18. 12. 191 tarihli muhtrada; ihalenin feshi davası 23. 01. 1989 tarihinde Yargıtay'dan geçmek suretiyle kesinleşmiş olduğundan, taşınmazın satış bedeli ile KDV'nin muhtranın tebliği tarihinden itibaren yedi gün içinde yatırılması, aksi takdirde ihalenin feshi cihetine gidileceği ihtar olunmuş, muhtıra 28. 02. 1991 tarihinde tebliğ edilmesine rağmen, KDV, 14. 03. 1991 tarihinde Çatalca Vergi Dairesi'ne yatırılmıştır. Bir işlem süresi içinde yapılmazsa, ilgili, o işlemde beklenen faydayı ve kendisini tahdit eden sonucu önlemek imkanın kaybeder. Satış memuru tarafından verilen süre, kesin süre niteliğindedir. Sonuçları da belirtilmiştir. **Katma Değer Vergisi verilen süre içinde yatırılmamış olduğundan İİK'nın 133. maddesi gereğince satış kararının satış memuru tarafından kaldırılması gerekir. Muhtrada verilen yedi günlük süre geçtikten sonra KDV'nin yatırılmış olması, yedi gün geçmekle oluşmuş bulunan satış kararının kaldırılması koşullarını etkilemez. Tellâliye resminin hemen veya verilen süre içinde ödenmemesi hali, 23. 03. 1955 tarih, 1/3 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı gereğince ihalenin satış memurluğunca resen bozulması nedeni olduğu gibi, KDV'nin de verilen süre içinde ödenmemesi de ihalenin bozulması nedenidir. İhalenin feshi davasında dayanılan maddi vakıalarla, bu davada dayanılan maddi vakıalar farklı olduğundan ihalenin feshi davasının reddedilmiş olması, İİK'nın 133. maddesine dayanılarak şikâyetle bulunmayı engellemez ve kesin hüküm oluşturmaz.**" Şeklinde görüş bildirmiştir.*

Şartname ve satış ilanında da tellâliye harcının alıcıya ait olduğunun belirtilmesi ve tellâliyenin ihale bedeli kavramı içerisinde yer alması sebebiyle, ihale alıcısı kendisine verilen süre içerisinde tellâliye harcını yatırmaz ise bu durumda icra müdürü yine m. 133'e göre ihalenin kaldırılması kararını verecektir.²⁹ Bu konuda birçok Yargıtay kararına konu olan ve kararlarına dayanak teşkil eden 23. 03. 1955 tarih 1955/1 E. 1955/5 K. sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı'nda da aynen;

"... Tellâliye resminin ihale bedelinden madud ve ona mülhak olması ve müşterinin bununla ilzam edilebilmesi için arttırma şartnamesine bu kaydın dercedilmesi lazımdır. Aksi takdirde müşteri tellâliye resmini vermekle mükellef olmadığı gibi bunun müddetinde verilmemesinden dolayı da ihale feshedilemez. Bu resim diğer masraflar gibi borçluya tahmil olunur. Belediye

²⁹ Postacioğlu, İlhan E.; a. g. e., s. 487; Muşul, Timuçin; *İcra ve İflâs Hukuku*, s. 604; Erturgut, Mine; a. g. e., s. 130-131; Ögütçü, Tahir; a. g. e., s. 109.

Gelirler Kanunu'nun 25. maddesinde tellâliye resminin satılan malın bedelinden istifa olunacağına tasrih edilmiş olması da bunu teyit etmektedir. 10. 06. 1954 tarihli ilamda tellâliye resminin ihale bedelinden madud olduğunun zikredilmesi, bu bedelin arttırma şartnamesine dercedilmese bile müşteriye aidiyetini göstermez. Binaenaleyh bu husus ihtilaf mevzuu değildir.

Yukarıdaki kayıt ve şart ihtiva eden ihaleler de tellâliye resmi müşteriye ait ve ihale bedelinden madud olduğuna göre bu bedelin derhal veya verilen mehil zarfında icra veznesine yatırılmaması ihalenin feshini icap ettirir mi? Diğer bir tabirle gerek ihale bedelinden madud olan tellâliye resminin gerekse bizatihi ihale bedelinin verilen mehil zarfında ödenmemesi halinde satış memurunun ihaleyi re'sen feshine salahiyeti var mıdır?

İcra ve İflas Kanunu'nun 133. maddesinde (gayrimenkul kendisine ihale olunan kimse derhal veya verilen mühlet içinde parayı vermezse ihale kararı feshedilir) denilmektedir. Maddedeki (feshedilir) tabiri vücut eder. Yani para verilmediği takdirde satış memurunun resen ihaleyi feshetmesi lazımdır. Gerçi Medeni Kanununun 633. maddesi uyarınca ihale ile mülkiyet müşteriye intikal ederse de ihale bedeli derhal verilmeyerek ödeme için mühlet tayin edilmiş ise mülkiyet şarta bağlı olarak intikal etmiş olur. Şart yerine getirilmezse yani verilen mühlet zarfında para ödenmezse ihale feshedilir. Ve mülkiyet eskisi gibi borçlunun uhdesine geçer. Satış memuru dosyayı resen tetkik edecek vakt bulamadığından dolayı ihale müddet hitamında feshedilmemiş ise verilen mehilden sonra müşteri para getirdiği zaman bunu kabul etmeyerek ihalenin feshine karar vermesi icap eder. Şayet satış memuru bunu da yapmayarak parayı alıp vezneye koymuş ise alakadarların mercie şikâyeti üzerine İcra Hâkimliğince bu muamelenin bozulmasına ve mezkûr 133. madde uyarınca satış memurluğunca ihalenin feshi lüzumuna karar verilmesi iktiza eder. Müddet geçtikten sonra verilen paranın kabulüyle ihalenin tekemmül ettirilmesi, kanunun tayin ettiği müddetin satış memurluğunca uzatılması demek olur ki, bu hal müddetleri kesin olarak tespit eden İcra ve İflas Kanununun ruh ve müfâdına aykırı düşer. Sözü geçen kanunun yirminci maddesinde müddetleri değiştiren mukaveleler hükümsüz addolunmuştur. Bir an için bunun aksi kabul edilirse tatbikatta birçok ihtilafların doğmasına ve işlerin sürüncemede kalmasına sebebiyet verilmiş olur. Ancak, muamelede menfaattar olan alakâlıların muvafakatleri halinde ihale tekemmül edeceğinden böyle bir vaziyette para müddet geçtikten sonra verilmiş olsa bile satış memuru ihaleyi feshedemez. İhale kararı gerek resen gerekse şikâyet üzerine feshedilmiş olsun bu fesih, verilen müddetin nihayet bulunduğu tarihe muzaf ve raci olur. Ancak bu

gibi muamelelere karşı vaki olacak şikâyetlerde de İcra ve İflas Kanununun on altıncı maddesindeki hükmün tatbik olunacağı tabiidir.

Netice; İcra ve İflas Kanununun 133. maddesi uyarınca ihale bedeli ile arttırma şartnamesinde müşteri aidiyeti tasrih olunan tellâliye resmi derhal veya verilen mühlet içinde ödenmediği takdirde satış memurluğunca ihalenin resen feshedilmesi, edilmediği surette vaki olacak şikâyet üzerine mercice ihalenin feshi lüzumuna karar verilmesi lazım geldiğine ve İcra ve İflas Dairesinin son içtihadının kanuna uygun bulunduğuna... karar verildi."

Yargıtay'ın ilgili daireleri de yukarıda anılan içtihadı birleştirme kararından önce de³⁰ şartnamede müşteriye ait olacağı bildirilen tellâliye ücretinin ihale bedelinin bir unsuru haline geleceği ve ödenmemesi halinde ihale kararının kaldırılmasına ya da diğer bir deyişle icra müdürü tarafından re'sen ihalenin feshine karar verilmesi gerektiğini kararlarında ifade etmiş iken bilahare de anılan içtihadı birleştirme kararından sonra bu yöndeki kararları istikrar kazanmış³¹ ancak Yargıtay yeni tarihli kararlarında³² ise 01. 07. 1948 tarihli Belediye Gelirleri Kanunu'nun 26. 05. 1981 tarihli ve

³⁰ Y. İİD 07. 05. 1954 T. E. 1841 K. 2222 "Dellaliye resmi ödenmesinin hangi tarafa ait olduğu hususunda kanunda açık bir hüküm mevcut değilse de artırma şartnamesinde mezkûr resmin müşteriye aidiyeti dercolunduğu ve bu suretle ilanlar yapıldığı takdirde ihale bedeline mühlak ve ondan madut olacağından dellaliye resminin de derhal veya verilen mehil içinde ödenmemesi ihalenin feshini icap ettirdiği ..." (Nedimoğlu / Arvas; a. g. e., s. 158-159)

³¹ Y. İİD 20. 11. 1964 T. E. 13252 K. 13256 "İİK'nın 133. maddesinde belirtildiği gibi; ihale bedeli veya artırma şartnamesiyle müşteriye aidiyeti açıklanmak suretiyle bedelin bir unsuru haline gelen dellaliye resmi derhal veya verilen mühlet içinde ödenmediği takdirde satış memuru, ilgililerin istek ve şikâyetlerini beklemeksizin ihaleyi re'sen bozmağa mecburdur. "(Hüdayioğlu, Behçet; İcra ve İflâs Kanunu ve Tatbikatı, s. 166); Y. İİD 21. 04. 1970 T. E. 4392 K. 4406 (Yelekçi, Memduh; a. g. e., s. 299); Y. 12. HD 07. 10. 1982 T. E. 6137 K. 6914, Y. 12. HD 03. 05. 1979 T. E. 3717 K. 4037, Y. İİD 18. 01. 1963 T. E. 506 K. 614 (Uyar, Talih; İhale ve İhalenin Bozulması, s. 531-532); Y. 12. HD 31. 10. 1983 T. E. 6417 K. 8188 (YKD, 1984/2 s. 265)

³² Y. 12. HD 16. 12. 2003 T. E. 21326 K. 24901 "...2464 sayılı yasanın 68. maddesinde, tellallık harcını mal ve ürünlerini satan gerçek veya tüzel kişilerin ödemekle yükümlü olduğu hükmü getirilmiştir. Yasanın bu emredici hükmüne göre bu harcın sorumlusu, mal ve mahsullerini satan gerçek ve tüzel kişilerdir. Şartnamede tellâliyenin alıcıya ait olmasının belirtilmesi, yasanın emredici hükmü nedeniyle sonuç doğurmaz. Bu nedenlerle tellâliye harcı borçluya ait olmakla, alacaklının tellâliyeye ilişkin şikâyetinin kabulü gerekirken ...", Y. 12. HD 24. 02. 2006 T. E. 2005/26572 K. 3610, Y. 12. HD 09. 02. 2006 T. E. 2005/14848 K. 1997, Y. 12. HD 02. 02. 2006 T. E. 2005/24756 K. 1240, Y. 12. HD 23. 03. 2004 T. E. 1827 K. 6870, Y. 12. HD 05. 03. 2004 T. E. 2003/28110 K. 5125, (Uyar, Talih; İcra ve İflâs Kanunu Şerhi, C. 6, s. 9928-9930)

2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu ile yürürlükten kaldırıldığını ve anılan Kanun'un 68. maddesi'nde "tellallık harcını mal ve ürünleri satan gerçek ve tüzel kişilerin ödemekle yükümlü olduğu" hükmünün getirilmiş olması ve anılan hükmün emredici nitelikte bulunması sebebiyle, şartnamede tellâliye harcının alıcıya ait olacağını bildirilmiş olmasının yasanın emredici hükmünü bertaraf edemeyeceği dolayısıyla da tellâliye harcından borçlunun sorumlu olduğunu belirtmiştir. Sonuç olarak Yargıtay yeni tarihli kararları doğrultusunda tellâliye harcı şartnamede alıcıya ait olduğu belirtilse dahi ihale bedeli kavramı içerisinde yer almadığı görüşündedir.

Yargıtay İcra İflas Dairesi 06. 06. 1970 tarihli bir kararında, ihale alıcısının ihale bedelini ödememesi halinde, İİK m. 133 f. 1 c. 2 gereğince, ihale alıcısından sonra en yüksek teklifte bulunan iştirakçiye teklifte bulunulması ve bu iştirakçinin de teklif kabul edip taşınmazın kendisine ihale edilmesi durumunda ödeyeceği ihale bedeli içerisinde tellâliye ücretinin yer alamayacağını, en yüksek pey süren ikinci kişiye yapılan bu ihalenin artırma işlemlerini gerektirmemesi sebebiyle tekrar tellâliye ücreti yatırması gerekmediğini ifade etmiştir. Anılan kararın geniş metni aşağıda sunulmuştur;

*"23. 05. 1955 tarihli 1/5 sayılı İcra Dairesi birleştirme kararında açıklandığı gibi; Satış şartnamesinde müşteriye ait olduğu bildirilen tellâliye resmi, satış bedelinin bir cüzüdür. İlk müşterinin, tellâliye resmi de idhal edilmek suretiyle tahakkuk edecek satış bedelinin tamamını, muayyen müddet içinde, icra veznesine yatırmaması, buna yapılan ihalenin feshini, gayrimenkulün bundan sonra en çok pey sürmüş şahsa teklif edilmesini gerektirir. Üç gün içinde almaya razı olursa ihale buna yapılır. **Bu ikinci ihale ayrıca artırma işlemlerini gerektirmediğinden tekrar tellâliye resmi ödenmesini icap ettirmez.** Bu şahıs ancak teklif ettiği ve 129. maddenin ilk fıkrasına uygun bedelle sorumludur. **İhalenin bozulmasına sebebiyet veren ilk müşteriye ödettirilecek bedel farkı tespit edilirken bunun sürdüğü peye bedelin bir cüzü olan tellâliye resmi de eklenmek suretiyle balığı nazarı itibara alınır.**"³³*

³³ Y. İİD 06. 06. 1970 T. E. 5314 K. 6093 (ABD, S. 1970/6, s. 1156)

İhale Kararının Kaldırılması

İhale bedelinin, eğer satışın peşin olarak yapılacağı öngörülmesi durumunda derhal verilmemesi ya da icra müdürü tarafından on güne kadar bir süre verilebileceği şartnamede belirtilmiş ve ihale alıcısına on günlük bir süre verilmiş ise verilen süre içerisinde ihale bedelinin ödenmemesi durumunda icra müdürü, ilgililerin talebine gerek olmadan verdiği ihale kararını re'sen kaldıracaktır(m. 133/1).³⁴ Yargıtay'ın da görüşü bu yöndedir. ³⁵ İflâs yolu ile takiplerde iflas idaresi, ortaklığın giderilmesi satışlarında da satış memuru re'sen ihaleyi kaldırmak durumundadır.

İhale bedelinin süre içerisinde yatırılmaması durumunda icra müdürünün ihale kararının kaldırılması yönünde bir karar vermesi gerekirken bu kararı vermemesi ve süre geçtikten sonra ihale alıcısı tarafından ihale bedelinin dosyaya yatırılması ihalenin geçerliliğine bir etki yapmayacak olup icra müdürü ihaleyi gene re'sen feshetmekle yükümlüdür.³⁶ Zira artık ortada kanun tarafından kesin olarak öngörülmüş bir süre ve bu süreye riayet etmemenin hukuki sonuçları

³⁴ Ögütçü, A. Tahir; İcra ve İflâs Kanunundaki Yenilikler, s. 108; Kuru, Baki; İcra ve İflâs Hukuku, s. 389-390; Arslan, Ramazan; *a. g. e.*, s. 217; Belgesay, Mustafa Reşit; İcra ve İflâs Kanunu Şerhi, 2. Tabı, 1949, s. 147; Korkusuz, M. Refik; İcra Hukuku ve Uygulaması, s. 262; Erturgut, Mine; İcra ve İflâs Hukukunda Menkullerin Paraya Çevrilmesi, s. 131

³⁵ Y. 12. HD 27. 12. 1973 E. 12432 K. 11840 "...Madde metninden açıkça anlaşılacağı gibi kanuni süre içinde ihale bedelinin yatırılmaması halinde satış memuru ilgililerin talep veya şikâyetlerini beklemeksizin, resen işe el koyarak ihaleyi feshetmeye ve 133. maddede yazılı işlemleri yapmaya mecburdur." (YKD, 1975/5, s. 102); Y. İİD 01. 06. 1965 T. E. 6739 K. 6887 "İİK'nın 133. maddesinde belirtildiği gibi, gayrimenkul kendisine ihale olunan kimse derhal veya verilen mühlet içinde parayı ödemezse satış memuru hiçbir talep ve şikâyet vukuunu beklemeksizin, işe el koyarak ihaleyi bozmağa mecburdur." (Çatalkaya/Bandakçıoğlu; *İcra ve İflâs Kanunu Şerhi*, s. 417), Y. İİD 21. 10. 1966 T. E. 10297 K. 10201 "Gayrimenkul kendisine ihale olunan kişi bedeli ödemediği takdirde satış memuru işe el koyup ihaleyi bozmaya mecburdur. Harekete geçmesi için herhangi bir talep ve şikâyet vukuuna lüzum yoktur." (Berkin, Necmeddin/Üstündağ, Saim; *Notlu İçtihatlı İcra ve İflâs Kanunu*, s. 122;), Y. 4. HD 06. 12. 1965 T. E. 11076 K. 6919 (Çatalkaya/Bandakçıoğlu; *a. g. e.*, s. 416) Y. İİD 20. 11. 1964 T. E. 13252 K. 13256 (Hüdayioğlu, Behçet; *İcra ve İflâs Kanunu ve Tatbikati*, s. 165-166); Y. İİD 21. 04. 1970 T. E. 4392 K. 4406 (Yelekçi, Memduh; *İcra ve İflâs Kanunu*, s. 299; Karayazgan/Varol; *Tatbiki İcra ve İflâs Hukuku ve En Son İçtihatlar*, s. 265); Y. 12. HD 24. 01. 1983 T. E. 1982/10203 K. 270 (Uyar, Talih; *İhale ve İhalenin Bozulması*, s. 527-528); Y. 12. HD 05. 07. 1977 T. E. 5767 K. 6841 (İKİD, Ocak 1980, S. 229, s. 7415)

³⁶ Kuru, Baki; *İcra ve İflâs Hukuku*, s. 392; Karal, Cavit; *İcra ve İflâs Kanunu*, s. 155.

ve müeyyideleri belirlenmiş olup, süresi içerisinde yatırılmayan ihale bedelinden dolayı icra müdürünün ihaleyi feshedeceği kanunda öngörülmüş olup icra müdürünün kanunda öngörülen bir vazifeyi henüz yapmamasından faydalanarak, artık bir hükmü olmayan edimini yerine getirmesi de ihaleye bir geçerlilik kazandırmayacak ve icra müdürünün bu konuda ihalenin kaldırılması kararı vermesine engel olamayacaktır. Yargıtay' da bu yönde görüş bildirmekle beraber³⁷ eski tarihli kararlarında ilgililer talep etmedikçe icra müdürünün resen feshedemeyeceği, dolayısıyla ihale bedelinin geç ödenmesi durumun da ilgililerin bir talebi yok ise ihalenin geçerli hale geleceği yönünde kararları da söz konusudur.³⁸

İhale bedelinin ödenmesi konusunda icra müdürünün yeniden ihale alıcısına süre vermek gibi bir yetkisi de söz konusu olmayıp,³⁹

³⁷ Y. İİD 17. 06. 1969 T. E. 6742 K. 6661 - "Gayrimenkul kendisine ihale olunan şahıs parayı belirli sürede ödemezse, satış memuru ihaleyi feshetmek zorundadır. Memurun ne sebeple olursa olsun, dosyayı tetkik edecek vakit bulamayarak sürenin bitiminde feshetmemiş olması halinde, müşterinin daha sonra satış bedelini ödemesi satışa sıhhat kazandırmaz. "(Yelekçi/Yelekçi/Özenç; *İcra ve İflâs Kanunu*, s. 122; Karal, Cavit; Emsal Yargıtay Kararlarıyla Açıklamalı İcra ve İflâs Kanunu, s154; Yelekçi/ Yelekçi/ Gençel; *İcra ve İflâs Kanunu*, s. 315); Aynı doğrultuda; Y. İİD 06. 11. 1969 T. E. 11204 K. 10424 - "İhale bedelinin verilen müddet içerisinde yatırılması gerekir. Yatırılmadığı takdirde ihalenin feshi cihetine gidilir. Memurun bu süre sonunda ihalenin feshine gitmemiş olması ve süre geçtikten sonra bedelin yatırılması, ihaleye sıhhat kazandırmaz. "(Yelekçi/Yelekçi/Özenç; *a. g. e.*, s. 122; Yelekçi/ Yelekçi/ Gençel; *a. g. e.*, s. 315; Yelekçi, Memduh; *İcra ve İflâs Kanunu*, s. 298); Y. İİD 04. 07. 1966 T. E. 6989 K. 7294 "...Satış memuru dosyayı re'sen tetkik edecek vakit bulamadığından dolayı ihaleyi müddetin hitamında bozmamış olsa dahi verilen mehilden sonra müşteri para getirdiği zaman bunu kabul etmeyerek ihalenin feshine karar vermesi lazımdır. Şayet memur bunu da yapmayarak parayı alıp vezneye koymuşsa alakalıların şikayeti üzerine icra hakimi bu muamelelerin bozulmasına ve 133. madde uyarınca ihalenin satış memurluğunca feshi lüzumuna karar verir. Müddetinden sonra verilen paranın kabulüyle ihalenin tekemmül ettirilmesi kanunun tayin ettiği kesin müddetin satış memurluğuna uzatılması manasına gelir ki bu hal müddetlerin kesin olarak tespitine mütedair İİK'nın hükümlerinin ruh ve manasına aykırı düşer. "(RKD, 1966/9 s. 133-134)

³⁸ Y. İİD 05. 12. 1950 T. E. 5111 K. 5608 "İİK'nın 133. maddesi hükmünce ihale bedelinin derhal veya verilen mehil içerisinde ödenmemiş olmasından dolayı ilgililer tarafından istenmedikçe memurlukça re'sen ihale fesih edilemeyeceği cihetle hadisede ihalenin feshi talebinden evvel müşteri tarafından bedeli vezneye yatırılmak suretiyle muamele tekemmül etmiş bulunmasına ve mücerret ihale bedelinin tehhürle ödenmesi fesih sebebi sayılamayacağına binaen şikâyetçinin itirazı varid değildir. "(Nedimoğlu/ Arvas; *İcra ve İflâs Kanunu*, s. 157)

³⁹ Y. İİD 30. 06. 1941 T. E. 1706 K. 2672 "İİK'nın 130. maddesi mucibince mehil verilmiş ise ihale bedelinin peşin ödenmesi lazım gelip aksi halde ihalenin memurlukça

ihalenin feshine diğer tabirle ihalenin kaldırılmasına karar vermek mecburiyetindedir.

Eğer, icra müdürü ihale alıcısına kanunda öngörülen süreden ayrı olarak ek bir süre daha vermiş ise, ihale alıcısını bu ek süre içerisinde ihale bedelini yatırsa dahi ihale yine de geçerli hale gelmeyecek ve yine icra müdürünün m. 133 gereğince ihaleyi re'sen feshetmek ve ihalenin kaldırılması kararı vermesi gerekecektir.⁴⁰ Yargıtay Hukuk Genel Kurulu bu konuda verdiği 25. 02. 1976 tarihli kararında;

“Taraflar arasındaki ihalenin feshi davasından dolayı yapılan yargılama sonunda; Nazilli İcra Tetkik Mercince davanın reddine dair verilen 21. 04. 1972 gün ve 21-41 sayılı kararın incelenmesi davacı vekili tarafından istenilmesi üzerine,

Yargıtay Onikinci Hukuk Dairesi'nin 06. 06. 1972 gün ve 6398-6424 sayılı ilamı (İhale olunan taşınmaz bedelini kendisine verilen yirmi günlük süre içinde yatırmayan ve İcra ve İflas Kanunu'nun 133. maddesinin son fıkrası hükmünü de yerine getirmeyen talibe 17. 02. 1972 tarihinde bedel yatırmak için yeni bir mehil verilmesi kanunun amir ve re'sen uygulanması gerekli hükümlere aykırı, bu nedenle her zaman şikâyete konu yapılabilecek bir işlem olduğu, memurun kanuna rağmen alıcıya bir hak bahşedemeyeceği gözetilmeden kabulü gereken şikâyetin reddinin usul ve yasaya aykırı olduğu) gerekçesiyle bozularak dosya yerine geri çevrilmekle, yeniden yapılan yargılama sonunda; mahkemece önceki kararda direnilmiştir.

Tarafların karşılıklı iddia ve savunmalarına, dosyadaki kâğıtlara, dayanıldığı gerekçelerine, İcra ve İflas Kanunu'nun 20. maddesi hükmünce memurun da yeni bir süre verebilmesi olanağı bulunmadığına göre Hukuk Genel Kurulu'nca da benimsenen özel daire bozma kararına uyulmak gerekirken, önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır.”⁴¹

feshi icap eder. Yeniden mehil verilmemesi caiz değildir. “(Nedimoğlu/Arvas; a. g. e., s. 154; Nedimoğlu, Kevni; Notlu ve İçtihatlı İcra ve İflâs Kanunu, s. 178); Y. İİD 21. 10. 1966 T. E. 10297 K. 10201 “... Satış memuru İİK'nın 130. maddesi hükmüne aykırı olarak tekrar mehil vermek veya uzatmak hakkını da haiz değildir. “(Berkin, Necmeddin/Üstündağ, Saim; a. g. e., s. 122)

⁴⁰ Kuru, Baki; İcra ve İflas Hukuku, s. 389 dn. 26c.; Y. 12. HD 06. 06. 1972 T. E. 6398 K. 6424 “... İcra memuru yirmi günlük süreden sonra ek süre vermiş ise, alıcı bu ek süre içinde satış bedelini ödese bile, icra memuru m. 133'e göre ihaleyi feshetmekle yükümlüdür.” (Kuru, Baki, İcra ve İflâs Hukuku, s. 389)

⁴¹ Y. HGK 25. 02. 1976 T. E. 1974/12-904 K. 269 (İKİD, S. 187, s. 4712)

İhale bedeli ile şartnamede alıcıya ait olduğu belirtilerek ihale bedeli kavramı içerisinde yer alan; katma değer vergisi, tellâliye ve damga vergisinin süresinde ödenmemesi sebebiyle ihalenin feshi ancak icra müdürlüğünden istenebilecektir. Bu konuda icra mahkemesine müracaatla ihalenin feshi istenemez. Dolayısıyla ihale bedelinin yatırılmaması halinde de icra müdürlüğüne müracaat edilmeden doğrudan icra mahkemesine ihale bedelinin ödenmemesi nedeniyle ihalenin feshi için başvurulamaz.⁴² Ancak öğretilerde; icra müdürünün ihale kararını kaldırmaması halinde ilgililerin ihalenin kaldırılması için icra müdürlüğüne müracaat edebilecekleri gibi doğrudan doğruya icra

⁴² Y. 12. HD 08. 11. 2005 T. E. 17609 K. 21459 - "İhale kesinleşmedikçe damga vergisi ve tellâliye harcı ödenmez. Ancak bu nedenle ihalenin feshinin istenmesi, İcra İflas Kanunu'nun 133. maddesi gereğince icra müdürlüğünden talep edilebilir. Bir başka anlatıma, tellâliye harcı ve damga vergisi zamanında ödenmediğinden bahisle doğrudan doğruya ihalenin feshi icra mahkemesinden istenemez. "(Uyar, Talih; *İcra ve İflas Kanunu Şerhi*, C. 6, s. 10029); Y. 13. HD 12. 05. 1989 T. E. 2743 K. 3266 "İİK 133. maddesi gereğince ihalenin feshi, başka deyişle ihalenin geri alınmasına karar verme yetkisi satış memuruna aittir. Böyle bir durumda ilgililerin satış memuruna öncelikle başvurması ve ihalenin geri alınmaması durumunda sulh hâkimine şikâyet yoluyla, satış memurunun ihaleyi geri alması gerektiğine karar verilmesi için başvurmaları gerekir. Mahkemenin bu yönü gözetmeden ihalenin feshine karar vermesi İİK 133. maddesine aykırıdır. "(Yasa HD, S. 1990/11, s. 1574-1575) Y. İİD 16. 04. 1962 T. E. 4079 K. 4543 "... Bir ilgili ihalenin (m. 133 nedeniyle) feshini doğrudan doğruya tetkik merciinden istemişse, dilekçesinin (tetkik merciince) icra memuruna havale edilmesi ve icra memurunun bunun üzerine vereceği karara karşı şikâyet yoluna başvurulursa, bu halde tetkik merciinin işe bakması gerekir. Yoksa, tetkik merciinin, icra memuru yerine geçerek ilgilinin (doğrudan) talebi üzerine (m. 133'e göre) ihalenin feshine karar vermesi caiz değildir. "(Kuru, Baki; *İcra ve İflas Hukuku*, s. 390); Y. 12. HD 01. 06. 1998 T. E. 5847 K. 6340 "... İhale bedelinin icra müdürlüğüne verilen süre içerisinde yatırılmaması nedeniyle, İİK'nun 133. maddesine göre ilgilinin öncelikle icra müdürüne başvurması ve aksine karar verildiği takdirde İcra Tetkik Merciiine şikâyet etmesi gerekeceğinden, şikâyetçi de sözü edilen koşula uygun biçimde şikâyetini yapmadığından, merci hâkimliğince şikâyetin reddi bu gerekçe doğrultusunda sonucu itibariyle doğrudur. "; Aynı doğrultuda; Y. 12. HD 17. 12. 2002 T. E. 25839 K. 26844, Y. 12. HD 13. 05. 1998 T. E. 4846 K. 5408, Y. 12. HD 04. 10. 1994 T. E. 10016 K. 11659 (Uyar, Talih; *a. g. e.*, C. 6, s. 10054 -10055), Y. 12. HD 06. 12. 2005 T. E. 19793 K. 24177 (Uyar; *a. g. e.*, C. 6, s. 10029); Y. 12. HD 07. 06. 1984 T. E. 4645 K. 7263, Y. 12. HD 31. 05. 1984 T. E. 5196 K. 7012 (Uyar, Talih; *İhale ve İhalenin Bozulması*, s. 523); Y. 12. HD 29. 03. 1984 T. E. 1161 K. 3795, Y. 12. HD 19. 11. 1981 T. E. 7218 K. 8539 (Uyar, Talih; *İhale ve İhalenin Bozulması*, s. 527); Aksi yönde: Y. 12. HD 03. 07. 1995 T. E. 9522 K. 9970 "... İİK 133. maddesi uyarınca koşulları mevcut ise icra müdürlüğüne ihalenin resen feshedilmesi gerekir. İcra müdürlüğünün ihaleyi feshetmemesi ve işlemi savaştırmaması nedeniyle icra müdürlüğüne başvurmadan merciye şikâyet edilmesi mümkündür. "(Uyar, Talih; *İcra ve İflas Kanunu Şerhi*, C. 6, s. 10062)

mahkemesine de başvurabilecekleri ileri sürülmüştür.⁴³ İlgililerin icra müdürlüğüne müracaat süresi konusunda da herhangi bir sınırlayıcı hüküm İİK m. 133'de yer almadığından, ilgililer herhangi bir zaman içerisinde ihale feshi ya da diğer bir deyişle ihale kararının kaldırılması için icra müdürlüğüne müracaat edebileceklerdir.⁴⁴ İcra müdürlüğünün ilgililerin ihalenin feshine ya da diğer bir deyişle ihalenin kaldırılmasına karar verilmesi talebi üzerine vereceği kabul veya ret kararına karşı ilgililerin icra mahkemesine şikâyet hakları söz konusu olacaktır.

İcra dairesinin ihale bedelinin ödenmemesi durumunda re'sen ihalenin kaldırılmasına karar vermek durumundadır. İhalenin kaldırılması kararı vermemesi durumunda ilgililerin bu konuda yapacağı şikâyet süreye de tabi değildir.⁴⁵ Zira burada icra müdürünün yetki alanı içinde bulunan ve kendiliğinden yapması gereken işlemleri veya alması gereken tedbirleri yerine getirmemesi, *bir hakkın yerine getirilmemesi* niteliğindedir.⁴⁶ Yargıtay'ın da kararları, bu konudaki şikâyetin

⁴³ Aslan, Elif K.; *a. g. e.*, s. 153: "... İcra mahkemesinin ihalenin kaldırılmasına ilişkin şikâyeti, önce icra dairesine başvurulması gerekçesi ile sırf bu nedenle reddetmesi, usul ekonomisine ters düşmektedir. İcra mahkemesinin bu başvuruyu reddetmeyecek incelemesi ve ikinci bir iş çıkartmadan icra memuruna ihalenin kaldırılmasını emretmesi zaman ve masraftan tasarruf sağlayacaktır. Bunun yanında icra memurunun ihaleyi kendiliğinden kaldırması gerekmektedir. İhale bedelinin ödenmemesi halinde ihaleyi kaldırmayan icra memuru kendisine verilen ödevi yerine getirmemiş olmaktadır. Burada tekrar icra memurundan talepte bulunulup o talebin neticesine göre icra mahkemesine başvurmanın zorunlu kılınmasında anlam yoktur.; Erturgut, Mine; *a. g. e.*, s. 133; Özmumcu, Seda; *Cebri İcra Hukukunda Pazarlık Suretiyle Satış*, s. 215.

⁴⁴ Kuru, Baki; *İcra ve İflas Hukuku*, s. 390; Kuru/Arslan/Yılmaz; *İcra ve İflâs Hukuku*, s. 372; Arslan, Ramazan; *a. g. e.*, s. 218; Aslan, Elif K.; *a. g. e.*, s. 153; Uyar, Talih; *İhale Bedelinin Ödenmemesi Sebebiyle İhalenin Feshi*, s. 157.; Erturgut, Mine; *a. g. e.*, s. 131; Y. HGK. 18. 12. 1971 T. E. 1970/İc. İf. 690 K. 757 (Uyar, Talih; *İhale Bedelinin Ödenmemesi Sebebiyle İhalenin Feshi*, s. 161)

⁴⁵ Kuru, Baki; *İcra ve İflas Hukuku*, s. 390; Kuru/Arslan/Yılmaz; *İcra ve İflâs Hukuku*, s. 372; Arslan, Ramazan; *a. g. e.*, s. 218; Aslan, Elif K.; *a. g. e.*, s. 153 Pehlivanlı, M. Gündüz; *a. g. e.*, s. 980; Uyar, Talih; *Taşınmaz Satışlarında İhale Bedelinin Ödenmemesi*, s. 760 - *İhale ve İhalenin Bozulması*, s. 476; Erturgut, Mine; *a. g. e.*, s. 131; Muşul, Timuçin; *İcra ve İflâs Hukuku*, s. 604; Karşı Görüş: Ögütçü, A. Tahir; *a. g. e.*, s. 109; Postacıoğlu, İlhan E.; *a. g. e.*, s. 505.

⁴⁶ Pekcanitez, Hakan; *İcra İflâs Hukukunda Şikâyet*, s. 64 dn. 42; Kuru, Baki; *İcra ve İflâs Hukuku*, s. 390; Kuru/Arslan/Yılmaz; *İcra ve İflâs Hukuku*, s. 372; Arslan, Ramazan; *a. g. e.*, s. 218; Erturgut, Mine; *a. g. e.*, s. 131; Muşul, Timuçin; *İcra ve İflâs Hukuku*, s. 604

süreye tabi olmadığı yönündedir.⁴⁷ Ancak Yargıtay yeni tarihli kararlarında her ne kadar m. 133 hükmünde fesih için bir süre öngörülmemişse de, bu konuda şikâyet süresinin İİK m. 134 hükmüne öngörülen (1) yıllık süre ile sınırlı olacağı ve bu azami bir yıllık sürenin 133. maddeye dayalı ihalenin feshi istemlerinde de uygulanacağını ifade etmiştir.⁴⁸

İcra mahkemesi, şikâyeti yerinde görürse bu durumda ihalenin feshine karar veremez. Çünkü bu konuda karar verme yetkisi icra müdürlüğüne aittir. İcra mahkemesi sadece ihale kararının kaldırılması gerektiğini icra dairesine bildirir bir başka deyişle icra mahkemesi vereceği karar ile ihale kararının kaldırılmasını emreder. İcra mahkemesi bu durumda "ihalenin feshine ya da ihale kararının kaldırılmasına karar verilmek üzere" dosyayı icra dairesine göndermek zorundadır.⁴⁹

⁴⁷ Y. HGK. 02. 03. 1994 T. E. 1993/12-851 K. 114 "... Dava, icra memurunun muamelesini şikâyetler. Davacının şikâyeti, öz olarak, ihale bedelinin süresinde yatırılmadığı savına dayalıdır. Bu iddia ile yapılacak şikâyetler için İİK'nın 133. maddesinde bir süre öngörülmemiştir. O itibarla, olayda süreye tabi olmayan şikâyetin esasının incelenerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekir. Bu yön gözetilmesizin, şikâyetin süreden reddedilmesi doğru değildir." (Pehlivanlı, M. Gündüz; *a. g. e.*, s. 986); Y. İİD 13. 04. 1970 T. E. 3867 K. 3994 "İhale bedelinin ödenmesi, icra memurunun vereceği süre ile sınırlandırılmıştır. Bu süre içinde satış bedeli ödenmezse icra memuru ihaleyi feshedebileceği gibi ilgililerin herhangi bir zamanda (müddetle bağlı olmaksızın) başvurmaları üzerine satış memuru ihaleyi bozmalıdır. İlgililerin satış memuruna belli bir zaman içinde başvurmamış oldukları ve şikâyet süresini geçirmiş bulduklarından söz edilerek şikâyetin reddi usulsüzdür." (Yelekçi/Yelekçi/Gençel; *a. g. e.*, s. 315; Yelekçi, Memduh; *a. g. e.*, s. 298); Y. İİD 16. 04. 1962 T. E. 4079 K. 4543 "İİK m. 133'e göre ihaleyi feshetmek icra memurunun görevine dahildir. İlgililer icra memurunun ihalenin feshi talebinin reddine ilişkin kararına karşı tetkik mercine süresiz şikâyette bulunabilirler." (Kuru, Baki; *İcra ve İflâs Hukuku*, s. 390); Y. 12. HD 31. 10. 1995 T. E. 14817 K. 14854, Y. 12. HD 15. 06. 1995 T. E. 8901 K. 8932, Y. 12. HD 04. 10. 1995 T. E. 12476 K. 12572 (İpekçi, Nizam; *İcra ve İflâs Kanunu Tatbikatı*, s. 561-562); Y. 12. HD 28. 10. 2003 T. E. 17054 K. 21011 (Uyar; *Şerh*, C. 6, s. 10051)

⁴⁸ Y. 12. HD 06. 12. 2005 T. E. 19793 K. 24177, Y. 12. HD 17. 10. 2002 T. E. 19064 K. 20986 (Uyar, Talih; *İcra ve İflâs Kanunu Şerhi*, C. 6, s. 10030); Y. 12. HD 06. 06. 1972 T. E. 6398 K. 6424, Y. İİD 05. 05. 1962 T. E. 1023 K. 1466 (Kuru, Baki; *İcra ve İflâs Hukuku*, s. 390, dn. 27a)

⁴⁹ Kuru, Baki; *a. g. e.*, C. 2, s. 1389-1390; Arslan, Ramazan; *a. g. e.*, s. 217; Uyar, Talih; *İhale ve İhalelerin Bozulması*, s. 476 - *Taşınmaz Satışlarında İhale Bedelinin Ödenmemesi*, s. 760; Aslan, Elif K.; *a. g. e.*, s. 154; Erturgut, Mine; *a. g. e.*, s. 133; Özmumcu, Seda; *Pazarlık Suretiyle Satış*, s. 215; İpekçi, Nizam; *a. g. e.*, s. 559; Y. 12. HD 05. 04. 1995 T. E. 4586 K. 5049, Y. 12. HD 15. 06. 1992 T. E. 3897 K. 8181, Y. 12. HD 03. 02. 1992 T. E. 1991/6912 K. 1992/836; Y. 12. HD 30. 05. 1995 T. E. 7741 K. 7822 (Uyar; *Taşınmaz Satışlarında İhale Bedelinin Ödenmemesi*, s. 760)

İcra mahkemesinin, icra müdürlüğünün ihalenin kaldırılması ya da ihalenin feshine ilişkin olarak verdiği ret kararının iptali için ilgililerin yapacağı şikâyet üzerine bu yöndeki talebin reddine karar vermesi durumunda İİK m. 134' de olduğu gibi şikâyeti reddedilen taraf aleyhine para cezası hükmedilmesi söz konusu olmayacaktır.⁵⁰

Taşınmaz kendisine ihale olunan kimse derhal veya verilen mühlet içinde parayı vermez ise ihale kararı kaldırılarak teminat akçesi alınmasının m. 133/2 fıkrası gereğince mesul bulunduğu meblağa mahsup edilmek üzere alıkonulur.

İhale alıcısının ihale bedelini her halükarda kendisine tanınan süre içerisinde ödemesi zorunludur. Kanunda bunun hiçbir şekilde geçerli bir mazeret olarak kabul edilebilecek bir istisnası öngörülmemiştir. Örneğin icra müdürünün ihale bedelini yanlışlıkla fazla tespit etmesi halinde dahi⁵¹ ihale alıcısı kendisine tanınan süre içinde ihale bedelini ödemek durumundadır. Fazla tespit edilen ihale bedeli nedeniyle, ihale bedelini ödemekten kaçınmaz. İcra müdürünün yanlış ihale bedeli tespit etmesi nedeniyle ihale alıcısı şikâyet yoluna gitmiş olsa ve şikâyeti sonucunda gerçekten ihale bedelinin yanlış hesaplandığı icra mahkemesince tespit edilmiş olsa dahi eğer kendisine tanınan ödeme süresi geçmiş ise bu durumda icra müdürünün m. 133 gereğince ihale kararını kaldırması gerekecektir. Bu yüzden bu konuda şikâyet hakkını kullanmakla beraber kendisinden talep edilen ihale bedelini süresi

⁵⁰ Y. 12. HD 08. 11. 2005 T. E. 5912 K. 10308 "... Ne var ki İİK'nın 133. maddesiyle ilgili şikâyetlerde İİK'nın 134/2 maddesi gereğince %10 para cezası verilemez. İcra mahkemesinin aksine düşüncelerle 'borçlunun ihale bedelinin %10 oranında para cezası ile sorumlu tutulması' da isabetsiz olup ..." (Uyar, Talih; *İcra ve İflâs Kanunu Şerhi*, C. 6, s. 10031- ERİŞ, Gönen; a. g. e., s. 680 "Sn. Eriş'in eserinde mezkur kararın tarihi 26. 04. 2004 olarak belirtilmiştir."), Y. 12. HD 06. 04. 2001 T. E. 4888 K. 5920 "... Müşteki alacaklının talebi, 'İİK'nın 133. maddesi gereğince icra müdürlüğüne yaptığı başvurunun reddine ilişkin kararın iptaline' yöneliktir. İİK'nın 134. maddesinde belirtilen fesih nedenlerine dayalı bir başvuru bulunmadığından, İİK'nın 134/2. maddesinde öngörülen müştekinin %10 para cezası ile sorumlu tutulması isabetsiz olup . . .", Aynı doğrultuda; Y. 12. HD 01. 05. 2003 T. E. 6705 K. 9741, Y. 12. HD 24. 04. 2001 T. E. 5894 K. 6956 (Uyar, Talih; *İcra ve İflâs Kanunu Şerhi*, C. 6, s. 10032)

⁵¹ Y. İİD 14. 11. 1958 T. E. 6095 K. 5975 "...Alıcı, icra memuru tarafından kendisinden istenen satış bedelini fazla bulsa dahi, bunu şikâyet hakkı mahfuz olmak üzere kendisine verilen mühlet içinde icra dairesine yatırmalıdır. Yatırmayarak şikâyet yoluna gider ve ödeme müddetini geçirirse icra memuru ihaleyi fesheder. Alıcının, şikâyet neticesinde kısmen haklı olması, kendisini mühlet içinde ihale bedelini yatırmak mecburiyetinden kurtarmaz ve icra memurluğunca ihalenin feshine mani olmaz." (Yelekçi/Yelekçi/Gençel; a. g. e., s. 296)

içerisinde yatıracak eğer şikâyeti haklı bulunur ise kendisinden fazla tahsil edilen meblağın iadesi söz konusu olabilecektir. Bu yüzden ihale alıcısının şikâyet hakkını kullanması ihale bedelini süresi içerisinde ödememesinin mazereti ve gerekçesi olamaz.⁵² Eğer icra müdürü ihale bedelini eksik olarak hesaplamışsa ve ihale alıcısı tarafından da eksik hesaplanan ihale bedeli yatırılmış ise bu durumda da ihalenin kaldırılmasına karar verilecektir.⁵³ Yargıtay'da bu yönde karar vermiştir.⁵⁴ Ancak bu durumda eksik hesaplama sebebiyle ihalenin kaldırılmasına sebebiyet veren icra müdürlüğünün sorumluluğu doğacaktır. Yine aynı şekilde ihale alıcısının hastalık sebebiyle⁵⁵ ya da sanık veya hükümlü sıfatı ile cezaevine girmesi⁵⁶ ya da herhangi bir suç isnadı sebebiyle gözüaltına alınması sebepleriyle ihale bedelinin süresi içerisinde ödenmemesi durumunda icra müdürünün ihale kararını kaldırması gerekecektir. Taşınmazın ayıplı çıktığından bahisle şikâyette bulunmuş olması hali de ihale alıcısına süresi içerisinde ihale bedelini ödeme hakkını vermez, böyle bir durumda ihale bedeli yatırılmazsa icra müdürü m. 133'e göre ihale kararını kaldırmakla yükümlüdür.⁵⁷ İhaleye fesat karıştırıldığı ya da başka bir sebep ile ihalenin feshi yönünde icra mahkemesine şikâyette bulunulması halinde de ihale alıcısı, ihale bedelini ödemek zorundadır. İhalenin feshi için şikâyette bulunulmuş olması ihale bedelinin ödenmemesini gerektirmez.⁵⁸ İcra

⁵² Kuru/Arslan/Yılmaz; *a. g. e.*, s. 372; Arslan, Ramazan; *a. g. e.*, s. 217; Aslan; Elif K.; *a. g. e.*, s. 151; Uyar, Talih; *Taşınmaz Satışlarında İhale Bedelinin Ödenmemesi*, s. 757

⁵³ Aslan, Elif K.; *a. g. e.*, s. 150; Karşı Görüş; Uyar, Talih; *Taşınmaz Satışlarında İhale Bedelinin Ödenmemesi*, s. 757.

⁵⁴ Y. 12. HD 05. 04. 1995 T. E. 4586 K. 5049 "...Olayda, alıcıların iyi niyetli bulunmaları, noksan ödemenin satış memurunun hesabı yanlış yapılmasından kaynaklanması sonuca etkili değildir. Sulh mahkemesince yukarıda sözü edilen madde gereğince "satış memurunun ihaleyi feshetmesine" karar verilmesi gerekirken şikâyetin yazılı gerekçe ile reddi isabetsizdir." (Uyar, Talih; *İİK Şerhi*, C. 6, s. 10063)

⁵⁵ Kuru/Arslan/Yılmaz; *a. g. e.*, s. 372; Kuru, Baki; *a. g. e.*, C. 2, s. 1383; Akyazan, Sıtkı; *a. g. e.*, s. 53; Aslan; Elif K.; *a. g. e.*, s. 151; İpekçi, Nizam; *a. g. e.*, s. 549; Uyar, Talih; *Taşınmaz Satışlarında İhale Bedelinin Ödenmemesi*, s. 758; Y. İİD 08. 12. 1958 T. E. 6569 K. 6588 (Uyar; *Taşınmaz Satışlarında İhale Bedelinin Ödenmemesi*, s. 758 dn. 20)

⁵⁶ Aslan; Elif K.; *a. g. e.*, s. 151

⁵⁷ Olgaç, Senai; *a. g. e.*, s. 992; Y. İİD 10. 03. 1960 T. E. 1908 K. 1842 (Olgaç, Senai; *a. g. e.*, s. 992)

⁵⁸ Y. İİD 21. 12. 1957 T. E. 7168 K. 7406 "... İhaleye fesat karıştırıldığı yolundaki şikâyet, verilen müddet zarfında satış bedelinin ödenmesine mani değildir. Verilen müddet zarfında satış bedeli ödenmezse ihale feshedilmelidir. ", Y. İİD 21. 10. 1957 T. E. 6114 K. 6280 (Gürsel, Nurettin; *İcra ve İflas Kanunu ve Tatbikatı*, s. 148); Y. İİD 19. 01. 1951 T. E. 236 K. 350 "... Yapılan arttırma neticesinde en çok bedelle talip olana

mahkemesinde ihalenin feshi davası açılması sebebiyle alıcıya hiçbir şekilde kanunda öngörülen ödeme süresini aşan bir şekilde ek bir mehil verilemez, ihalenin feshi davası gerekçe gösterilerek kanunda öngörülen süre uzatılamaz.⁵⁹ İİK m. 134'e göre icra mahkemesinden ihalenin feshinin istenmiş olması, ihale bedelinin ödenmemesi nedeniyle ihale kararının kaldırılmasına ve 133. maddeye göre işlem yapılmasına engel değildir.⁶⁰

Ancak şu hususu da belirtmek gerekir ki, ihale alıcısının ihale bedelini süresinde yatıramaması hali, kişiye bağlı bir mazerete bağlı olarak değil de, örneğin sokağa çıkma yasağı gibi genel bir nedene bağlı olarak gerçekleşmiş ise ve söz konusu engel de sürenin son gününe rastlamış ise bu durumda sürenin engelin kalkmasını izleyen günün çalışma saati sonuna kadar uzamış sayılacağını (m. 19/3 kıyasen) kabul etmek gerekecektir.⁶¹

Taşınmaz birden fazla kişiye birlikte ihale edilmiş ise bu kişiler ihale bedelinden, şayet açıkça her birinin ihale bedelinin tamamından sorumlu olduklarına ilişkin bir kayıt yer almıyor ve bu konuda bir tahhütleri bulunmuyor ise, bu durumda bu kişilerin ihale bedelinden müştereken sorumlu olduklarını kabul etmek gerekecektir. Müştereken sorumlu oldukları için de her birinin ihale bedeli için eşit miktarda ödemedede bulunması gerekecektir.⁶²

gayrimenkulün ihale olunması ile alıcı İcra ve İflâs Kanunu'nun 133. maddesi hükümüne ihale bedelini derhal veyahut verilen mehil zarfında vezneye tevdi etmekle mükellef olup borçlu tarafından merciden ihalenin feshinin istenmiş olması alıcıya verilen mühlet bitmeden önce ihale bedelini ödemek külfetinden varestede kılamayacağı belli iken mercice hilafına mütalâa beyanı ile karar verilmesi kanuna aykırıdır. "(Doğruer/Gülyüzlü/Ayan; *İcra ve İflâs Kanunu ve Seçilmiş İçtihatlar*, s. 246)

⁵⁹ Karşı Görüş: Ansay, Sabri Şakir; *Hukuk İcra Usulleri II*, s. 228

⁶⁰ Berkin, Necmeddin M.; *İcra Hukuku Dersleri*, s. 143; Kuru/Arslan/Yılmaz; *a. g. e.*, s. 373 dn. 35; Aslan, Elif K.; *a. g. e.*, s. 156; Y. İİD 10. 02. 1964 T. E. 1496 K. 1808 "İİK m. 134'e göre tetkik merciinden ihalenin feshinin istenmesi, ihale belinin ödenmemesi sebebiyle m. 133'e göre ihalenin feshine ve aynı maddedeki kanuni formalitelerin tamamlanmasına mani değildir." (Kuru; *a. g. e.*, C. 2, s. 1392); Y. 12. HD 06. 02. 2003 T. E. 2421 K. 2305, Y. 12. HD 15. 03. 1991 T. E. 1990/10375 K. 3241 (Uyar; *Şerh*, C. 6, s. 10053)

⁶¹ Arslan, Ramazan; *a. g. e.*, s. 220-221; Çatalkaya/Bandakçıoğlu; *a. g. e.*, s. 411-412, *Sn. Çatalkaya ve Bandakçıoğlu'na göre* "Mücbir sebepler ve beklenilmeyen hallerde, ek olarak bir mehil itası mümkündür.

⁶² Akyazan, Sıtkı; *a. g. e.*, s. 56; Aslan, Elif K.; *a. g. e.*, s. 132-133; Erturgut, Mine; *a. g. e.*, s. 126; İpekçi, Nizam; *a. g. e.*, s. 548.

İhalenin birden çok kişiye yapılması halinde, alıcılardan birinin kendi payına düşen ihale bedelini yatırmasına rağmen diğer alıcı veya alıcılar ihale bedelini ödemez ise bu durumda icra müdürü ihalenin bölünemezliği ilkesi gereği, ihale kararını hepsi hakkında geçerli olmak üzere kaldıracaktır.⁶³ Ancak kendi payına düşen miktarı ödemeyen alıcının payını diğer alıcı veya alıcıların ödemesi halinde ihale kararı kaldırılmayacaktır.⁶⁴ İki ihale alıcısı olması halinde bedelini ödeyen diğer alıcı taşınmazın tamamını mülkiyetini kazanamayacak, aynı şekilde üç ihale alıcısının söz konusu olması halinde diğer iki ihale alıcısının eşit olarak diğer alıcının payını ödemesi durumunda taşınmazın mülkiyetini yarı yarıya kazanamayacak, ya da sadece bir ihale alıcısının, ihale bedelini ödemeyen alıcının payını tek başına ödemesi durumunda da ihale bedelini ödemeyen alıcının hissesinin mülkiyetini de kazanması söz konusu olamayacaktır.⁶⁵ İhale bedelinin tamamını ödeyerek taşınmazın almak isteyen diğer alıcının bu yöndeki talebinin kabul edilmesi ve taşınmazın tamamının kendisine ihalesi yönünde icra müdürlüğünce karar verilmesi mümkün değildir.⁶⁶ Ancak fazla ödemede bulunan alıcı, ödediği bedelin kendisine iadesi için sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre diğer alıcıya müracaat edebilecektir.⁶⁷

Hissesine düşen ihale bedelini ödemeyen alıcının, diğer alıcı veya alıcılar lehine ihale hakkından feragat etmesi, diğer alıcı veya alıcıların da, feragat eden alıcının hissesine düşen ihale bedelini ödeyerek, taşınmazın feragat eden alıcının hissesine düşen payının mülkiyetini kazanmasına imkân vermez. Böyle bir feragat kanımızca geçersiz olup

⁶³ Arslan, Ramazan; *a. g. e.*, s. 221.

⁶⁴ Arslan, Ramazan; *a. g. e.*, s. 221; Aslan, Elif K.; *a. g. e.*, s. 133; Uyar, Talih; *İhale ve İhalenin Bozulması*, s. 451; Y. 12. HD 18. 10. 1982 T. E. 6899 K. 7348 "... İhaleye iştirak edenlerin birisinin satış bedelinin tamamını yatırmasının bütün alıcılar adına sayılacağına, bu nedenle İİK 133. maddesinin tatbikinin söz konusu olamayacağına..."; Karşı görüş: Kuru, Baki; *a. g. e.*, C. 2, s. 1382-1383; Y. İİD 23. 02. 1959 T. E. 938 K. 1081 "... Birlikte pey sürmeleri sebebiyle ihale iki kişi üzerine yapılır, bunlardan biri zamanında hissesine düşen ihale bedelini ödediği halde, diğeri ödemez ve hissesinden diğer ortağı namına feragat da etmezse, icra memuru ihaleyi feshetmekle mükelleftir. Diğer şerik bedelin tamamını yatırmak istese dahi, ihalenin feshine mani olamaz ve ihale tecezzi etmeyeceğinden ihalenin tamamının feshedilmesi gerekir." (Uyar, Talih; *İhale ve İhalenin Bozulması*, s. 469)

⁶⁵ Arslan, Ramazan; *a. g. e.*, s. 221; Aslan, Elif K.; *a. g. e.*, s. 133; Uyar, Talih; *İhalenin Bozulması*, s. 451.

⁶⁶ Ögütçü, A. Tahir; *a. g. e.*, s. 109.

⁶⁷ Aslan, Elif K.; *a. g. e.*, s. 133; Uyar, Talih; *İhale ve İhalenin Bozulması*, s. 452.

hukuki sonuç doğurmaz.⁶⁸

İhale bedelinin icra veznesine değil de haricen alacaklıya ödemesi durumunda da ihalenin kaldırılması kararı verilmesi gerekmektedir.⁶⁹ Zira icra veznesine değil de haricen alacaklıya ödeme, alacaklının alacağına haciz ya da tedbir koydurmak isteyen üçüncü şahısların bu haklarını ihlal eder niteliktedir.⁷⁰ İhale bedelinin bir kısmının icra veznesine bir kısmının haricen alacaklıya verilmesi halinde de icra müdürü ihalenin kaldırılması kararı vermek durumundadır.⁷¹ Ancak Yargıtay eski tarihli bir kararında aksi yönde görüş bildirmiştir.⁷²

Ancak özellikle ortaklığın giderilmesine ilişkin satışlarda haricen ödemenin mümkün olabileceği öğretide savunulmuşsa da⁷³ kanımızca

⁶⁸ Aslan, Elif K.; *a. g. e.*, s. 133; Karşı görüş: Kuru, Baki; *a. g. e.*, s. 1382; Kuru/Arslan/Yılmaz; *a. g. e.*, s. 372; Pehlivanlı, M. Gündüz; *a. g. e.*, s. 981; Y. İİD 23. 02. 1959 T. E. 938 K. 1081 (Uyar, Talih; *İhale ve İhalenin Bozulması*, s. 469).

⁶⁹ Akyazan, Sitki; *Cebri İcrada İhale ve İhalenin Feshi*, s. 52; Kuru, Baki; *İcra ve İflâs Hukuku*, s. 392 - *İcra ve İflâs Hukuku*, C. 2, s. 1381; Kuru/Arslan/Yılmaz; *a. g. e.*, s. 372; Erturgut, Mine; *a. g. e.*, s. 123; İpekçi, Nizam; *a. g. e.*, s. 549; Pehlivanlı, M. Gündüz; *a. g. e.*, s. 981; Uyar, Talih; *İhale Bedelinin Ödenmemesi Sebebiyle İhalenin Feshi*, s. 156; Ancak Sn. Uyar konu ile ilgili olarak bir ayırım yaparak, "satış isteyen alacaklıdan önce bir haciz bulunmaması ya da paylaşırma söz konusu olmayan durumlarda, ihale bedelinin yatırılması konusunda alıcılara esneklik tanınmasının, ihalelere katılma oranını, ilgiyi artıracaklarını ve böyle bir uygulamanın hem alacaklının ve hem de borçlunun yararına sonuçlar doğuracağını ifade etmiştir.; Y. İİD 26. 09. 1963 T. E. 9915 K. 10057 " ... İhale bedelinin haricen alacaklıya ödenilmiş olması süresinde icra veznesine yatırılmaması sebebiyle ihalenin feshine mani olmaz. "(Demir/Demir/Hınçal; *Tatbikatta İçtihatlarla İcra ve İflas Kanunu*, s. 104- Olgaç/Köymen; *İcra ve İflas Kanunu*, s. 979); Y. 4. HD 03. 03. 1988 T. E. 657 K. 2073, Y. 4. HD 10. 06. 1988 T. E. 4425 K. 5810 (Kuru, Baki; *a. g. e.*, C. 2, s. 1382) Karşı Görüş: Ögütçü, A. Tahir; *a. g. e.*, s. 109; Karahacıoğlu/Doğrusöz/Altın; *Türk Hukukunda Rehin*, s. 265.

⁷⁰ Akyazan, Sitki; *a. g. e.*, s. 52; Aslan, Elif K.; *a. g. e.*, s. 154; İpekçi, Nizam; *a. g. e.*, s. 549;

⁷¹ Kuru, Baki; *a. g. e.*, C. 2, s. 1381; Arslan, Ramazan; *a. g. e.*, s. 216 dn. 23; Aslan, Elif K.; *a. g. e.*, s. 154; Karşı Görüş: Postacıoğlu, İlhan E.; *İcra Hukuku Esasları*, s. 503.

⁷² Y. İİD 14. 11. 1958 T. E. 5655 K. 5967 (Kuru, Baki; *age*, C. 2, s. 1381).

⁷³ Karahacıoğlu/Doğrusöz/Altın; *a. g. e.*, s. 265; Uyar, Talih; *İhale ve İhalenin Bozulması*, s. 445; Sn. Uyar konu ile ilgili olarak görüşünü "Üç hissedarı bulunan taşınmazın verilen ortaklığın giderilmesi kararı gereğince satılması sonucunda, ihalede taşınmazı satın alan üçüncü kişi, ihale bedelinin üçte ikisini satış dosyasına, üçte birini de hissedarlardan birisine öderse, ihale bedeli yatırılmış sayılmalıdır. Bunun aksinin düşünülmesi, örneğin ihalenin bu durumda feshedilmesi gerektiğinin ileri sürülmesi, tüm hissedarların çıkarına aykırı düşer. "şeklinde açıklamıştır.; Yelekçi/Yelekçi/Gençel; *a. g. e.*, s. 312 Yazarlar anılan eserde "Hissedara yapılan ihale hissedarın ihale bedelinden bir kısmını haricen alacaklıya ödemesi ve kendi hissesi karşılığını alıkoyarak geri kalanını icraya yatırması caizdir " demektedir. Aynı şe-

burada da ihale bedelinin icra dairesine ödenmesi gerektiği kuralı geçerli olmalıdır.

Yine öğretide; ihale bedelinin bir kısmının ödenmiş olması halinde, yatırılan bu kısım takip alacaklısının alacağı ile ödenmesi gerekli diğer alacaklarla, gider ve harçları ödemeye yettiği ve borçlunun da muvafakatinin bulunması halinde, ihale alıcısının geri kalan kısım için borçluya teminat mektubu veya senet ile ödemedede bulunabileceği ve alıcıdan sonra en çok teklifte bulunan kişinin şikâyet hakkı bulunmadığı ifade edilmiştir.⁷⁴ Kanımızca bu tür bir ödeme şekli de yukarıdaki açıklamalarımızda belirttiğimiz üzere ihale bedeline haciz uygulamak isteyen alacaklıların bu hakkını önlere nitelikte olduğu gibi ayrıca ihaleye girmek isteyip de örneğin peşin ve nakit ödeme şartı yüzünden ihaleye giremeyen üçüncü şahıslara göre, ihale alıcısına ayrıcalık tanınması anlamına gelir.

İhale bedelinin tamamının verilen süre içinde icra veznesine yatırılması gerekmektedir. İcra müdürlüğü tarafından verilen süre içerisinde, ihale alıcısı tarafından ihale bedelinin bir kısmının yatırılması ve süre geçtikten sonra kalan bakiye kısmının ödenmesi ihaleyi geçerli kılmaz ve icra müdürü m. 133 gereğince ihale kararını kaldırmak durumundadır.⁷⁵

kilde: Yelekçi / Yelekçi / Özenç; *a. g. e.*, s. 120; Yelekçi, Memduh; *a. g. e.*, s. 295.

⁷⁴ Karahacıoğlu / Doğrusöz / Altın; *a. g. e.*, s. 265; Y. 12. HD 18. 12. 1980 T. E. 7050 K. 9005 "...Olayda satış bedelinin bir kısmı ödenmiş bir kısmı için ise malike (borçluya) senet temlik edilmiştir. Nakden ödenen miktar taşınmazla temin olunan alacaklarla satış gideri ve harçları karşılamaktadır. Bu nedenle alacaklılarla hazinenin zararı söz konusu değildir. Malik senet temlikine muvafakat etmiştir. Dolayısıyla malikin de zararından söz edilemez..." (Arslan; Ramazan; *a. g. e.*, s. 219 dn. 36); Erturgut, Mine; *a. g. e.*, s. 122, *Sn. Erturgut'* da yukarıda anılan Yargıtay kararına atıfta bulunarak "Ancak karardan anlaşıldığı üzere, alıcı tarafından yapılacak böyle bir teklifin kabul edilebilmesi için alacaklıların alacağının ve satış giderlerinin nakden ödenmesi gerekir. Bu halde borçluya kalacak miktar için borçlunun kabulü ile senet verilebilir. Bu şekilde senetle ödemenin kabulü, alacaklılara zarar vermemesi nedeniyle uygun görülebilir." demektedir.

⁷⁵ Y. İİD 17. 05. 1954 T. E. 1217 K. 2368 "... Mezkûr bedelin müddeti içinde icra veznesine yatırılmaması 133. madde muktezasınca ihalenin feshini müstelzim olduğu ve müddeti içinde tamamen yatırılmayan bedelden noksan kalan kısmının sonradan ödenmesi ihale muamelesinin tekemmülünü icap ettirmeyeceği ve alakalıların hukukuna müessir bulunduğu göz önünde tutularak mercice ihalenin feshi iktiza edip etmediği hususunda bir karar verilmek lazım gelirken bu cihet düşünülmeksizin vaki şikâyetin reddine karar verilmesi yolsuzudur." (Nedimoğlu / Arvas; *a. g. e.*, s. 159).

Ancak ihale bedelinin geç ödenmesi konusunda tüm ilgililerin muvafakati söz konusu olur ise bu durumda ihale bedelinin geç ödenmesi durumunda icra müdürünün ihalenin kaldırılması kararı vermemesi gerektiği öğretide baskın görüş olarak kabul edilmektedir.⁷⁶ Yargıtay'ında aynı yönde görüş bildirdiği görülmektedir.⁷⁷ Kanımızca; İhale alıcısına hiçbir şekilde tüm ilgililer muvafakat verseler dahi (10) günü geçecek şekilde bir ödeme süresi verilemez. Zira İcra ve İflas Kanunu'ndaki süreler kesin olup ilgililer bu süreleri sözleşme ya da muvafakat verme suretiyle değiştiremezler. Müddetleri değiştiren bütün mukaveleler hükümsüzdür (İİK m. 20). Dolayısıyla icra müdürü, süreleri değiştiren bu tür sözleşmeleri ve muvafakatleri geçersiz sayarak kanunda öngörülen sürelerle göre işlem yapmak ve ihale alıcısına (10) günü geçen bir süre vermemek durumundadır. Zira ihaleye iştirak etmek isteyip yedi günlük ödeme süresi içerisinde ihale bedelini yatıramayacağını düşünerek ihaleye iştirak edememiş isteklilerin olması mümkündür. Böyle bir durumda, ihale alıcısına bütün ilgililerin muvafakati ile de olsa yedi günü geçen bir ödeme süresi verilmesi, diğer iştirakçilere ya da iştirak etmeyi düşünüp ihaleye girmeyen kimselere karşı, ihale alıcısına ayrıcalık tanınması anlamına gelecektir.

İcra müdürünün resen ihalenin kaldırılması kararı verebileceği hal kanunda açıkça belirlenmiş olup ihale bedelinin ödenmemesi dışında başkaca herhangi bir sebeple ihalenin kaldırılması ya da kanundaki diğer deyimiyile ihalenin feshine karar veremeyecektir.⁷⁸

⁷⁶ Belgesay, Mustafa Reşit; *İcra ve İflâs Kanunu Şerhi*, 4. Tabı, C. 1,1955, s. 299; Kuru, Baki; *a. g. e.*, C. 2, 1380; Arslan, Ramazan; *a. g. e.*, s. 219; Aslan, Elif K.; *a. g. e.*, s. 152; Berkin, Necmeddin M.; *a. g. e.*, s. 140; Postacıoğlu, İlhan E.; *a. g. e.*, s. 504-505; Erturgut, Mine; *a. g. e.*, s. 124; Özmumcu, Seda; *Pazarlık Suretiyle Satış*, s. 214.

⁷⁷ YİBK, 23. 03. 1955 T. E. 1 K. 5 "...Ancak, muamelede menfaattar olan alakalılarının muvafakatleri halinde ihale tekemmül edeceğinden böyle bir vaziyette para müddet geçtikten sonra verilmiş olsa bile satış memuru ihaleyi feshedemez." (Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararları, Yargıtay Yayınları, Hukuk C. 4, s. 605); Y. 12. HD 05. 02. 1979 T. E. 341 K. 828 (Uyar, Talih; *İhale ve İhalenin Bozulması*, s. 540-541).

⁷⁸ Y. 12. HD 29. 11. 1995 T. E. 16693 K. 16881 "İhalenin feshi İİK 133. maddesindeki nedenlerden dolayı memurlukça ve 134. maddesindeki nedenlerden dolayı mercie yapılacak başvuru üzerine mercice feshedilebilir. Olayda bu iki hale uygun nedenlere dayalı olarak ilgili mercilere yapılan bir başvuru bulunmamaktadır. İcra daire-sinin, borçlunun 133. maddesindeki nedenlere dayanmaksızın yaptığı başvuruyu reddetmesi doğrudur." (İpekçi, Nizam; *İcra ve İflâs Kanunu Tatbikati*, s. 561; Y. İİD 30. 05. 1957 T. E. 3475 K. 2663 "İcra memurunun yapılan ihaleyi feshetmesi, İİK'nın 133. maddesinde gösterilen hususa münhasır olup bu madde hükmü dışında kalan

İcra müdürü ihale bedelinin ödenmemesi durumunda gecikmesizin ihalenin kaldırılması kararı vermek durumundadır. Yargıtay'da istikrar kazanan kararlarında, ihalenin kaldırılması kararının gecikmeden verilmesi gerektiğini belirtmiştir;

*"İİK 'nun 133. maddesi incelendiğinde görülmektedir ki, (derhal... parayı vermezse), (üç gün içinde almaya razı olursa), (icra dairesince hemen) gibi ihalenin bir an evvel sonuçlandırılması amacı güden kelime ve ibareler kullanılmıştır. O halde, icra (satış) memuru fesih iradesini, süre verilmişse, bunun hemen hitamında ve her halde maddenin amacına uygun biçimde, kısa ve münasip bir süre zarfında kullanılmalıdır. Bu şekilde alınacak fesih kararını takiben, sonraki en yüksek pey sürene bir muhtıra göndererek teklifde bulunulmalıdır. Bu kişi üç gün içinde almaya razı olduğunu bildirmelidir. Bu sürenin geçirilmesinden sonraki kabul açıklaması da sonuç doğurmaz. Bir an için bunların aksi kabul edilir ise, birçok anlaşmazlıkların doğmasına, ihalelerin sürüncemede kalmasına, keyfi uygulama ve işlemlere yol açılır. Fesih kararının zamanında verilmemesi suretiyle, olayda olduğu gibi artırmadan beş buçuk ay kadar uzun sayılacak bir zaman diliminin geçmesinden sonra, İİK 'nun 133. maddesine göre, fesih kararı verilmesi ve evvelki en fazla pay sürene gayrimenkulün 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 da büyümesine yardımcı olmaktadır."*⁷⁹

*"İİK 133 ve 129. maddelerinin birlikte mütalaası halinde, icra memuru-nun fesih ve teklif yönündeki işlemlerini, sürüncemeye bırakmadan münasip süreler içinde ve süratle yapması icap etmektedir."*⁸⁰

"Müştekiye 25. 05. 1984 tarihinde ihale yapılmış, satış bedeli peşin veya verilen süre içinde yatırılmamış ise, icra dairesince kendisinden sonra en çok pey sürene teklif yapılması gerekir. Fesih davası açılması, 134. maddenin son fıkrası hükmüne göre ihale bedelinin ödenmemesini gerektirmez. Satış memurluğunca bir evvelki müşteriye teklif, ilk ihale tarihinden çok sonra 22. 05. 1986 tarihinde yapılmıştır. Bu kadar süre geçtikten sonra 133. maddeye

sebeplerden dolayı memurlukça ihale feshedilemeyeceği..." (Özkan, Hasan; a. g. e., s. 771).

⁷⁹ Y. 12. HD 24. 12. 1986 T. E. 12821 K. 15075 (Uyar, Talih; *İhale ve İhalenin Bozulması*, s. 494-495).

⁸⁰ Y. 12. HD 04. 12. 1986 T. E. 2949 K. 13555 (Uyar, Talih; *İhale ve İhalenin Bozulması*, s. 497).

göre işlem yapılması yasaya aykırı olup, taşınmazın yeniden ihaleye çıkarılmasını gerektirdiğinden, memurluğun müştekiden sonra en çok pey sürene teklif yapılması hususundaki muamelesinin bozulmasına karar verilmek gerekirken...⁸¹

"Memurlukça ihale hemen fesh olunmaz ve aradan uzun bir süre geçmesi halinde, 133. maddedeki ihale hükmünün uygulanması imkânsız hale gelmiş ..."⁸²

"133. madde de ihale işlemlerinin süratle yapılması öngörülmüştür. Bu nedenle memurlukça ihale hemen fesh edilmediği aradan uzun bir süre geçtiği takdirde bu maddedeki ihale hükmünün uygulanması mümkün olmayıp, taşınmazın yeniden normal ihale hükümlerine göre satılması gerekir. İhale tarihi 08. 04. 1974 olmasına rağmen ihalenin feshine 25. 02. 1980 tarihinde karar verildiğinden, taşınmazın normal ihale hükümlerine göre yeniden ihaleye çıkarılması gerekirken ..."⁸³

İcra müdürünün, m. 133'e göre ihale alıcısından sonra en yüksek peyi süren ikinci kişiye teklifte bulunabilmesi ve taşınmazı hemen yedi gün müddetle artırmaya çıkarabilmesi için, ihale alıcısına tanınan ödeme süresi geçtikten sonra hemen ihale kararını kaldırmış olması gerekir. Aksi halde icra müdürünün, taşınmazı normal hükümlere göre yani m. 123 vd. 'na göre yeniden satışa çıkarması gerekecektir.⁸⁴

İhale bedelinin ödenmemesi sebebiyle m. 133 gereğince ihale kararının kaldırılmasına karar verilmiş olması halinde dahi ilgililerin diğer yani m. 134'te sayılan fesih nedenlerinden birinin mevcudiyeti durumunda ihalenin feshi davası açmakta hakları olduğu gibi, icra mahkemesi de ihalenin kaldırılmış olması sebebiyle m. 134'e dayalı olarak ilgililer tarafından açılmış bir davayı davanın konusuz kalmış olması gibi bir gerekçeye dayalı olarak işin esasına girmeden usul yönüyle reddemez. İcra mahkemesi böyle bir durumda, feshi istenen ihale ilgili olarak icra müdürlüğüne m. 133'e dayalı olarak yani ihale bedelinin

⁸¹ Y. 12. HD 13. 10. 1986 T. E. 8829 K. 10402 (Uyar, Talih; *İhale ve İhalenin Bozulması*, s. 497).

⁸² Y. 12. HD 11. 10. 1984 T. E. 7698 K. 10287 (Uyar, Talih; *İhale ve İhalenin Bozulması*, s. 498).

⁸³ Y. 12. HD 23. 06. 1980 T. E. 3531 K. 5871 (Uyar, Talih; *İhale ve İhalenin Bozulması*, s. 499).

⁸⁴ Kuru, Baki; *İcra ve İflâs Hukuku*, s. 390; Kuru/Arslan/Yılmaz; *İcra ve İflâs Hukuku*, s. 372.

ödenmemesi sebebiyle ihale kararının kaldırılmış olması durumunda dahi önüne gelen bu şikâyeti inceleyip sonuçlandırmak durumundadır.⁸⁵ Yargıtay'ın uygulaması ve görüşü de bu yöndedir.⁸⁶ Zira bunun özellikle hukuki sonucu m. 133'e göre ihale alıcısının sorumluluğu-

⁸⁵ Kuru, Baki; *a. g. e.*, C. 2, s. 1391; Kuru/Arslan/Yılmaz; *a. g. e.*, s. 376 dn. 40; Arslan, Ramazan; *a. g. e.*, s. 223; Postacioğlu, İlhan E.; *a. g. e.*, s. 514; Aslan, Elif K.; *a. g. e.*, s. 156; Uyar, Talih; *İhale ve İhalenin Bozulması*, s. 477; Erturgut, Mine; *a. g. e.*, s. 134; Muşul, Timuçin; *İcra ve İflâs Hukuku*, s. 602; Üstündağ; Saim; *a. g. e.*, s. 283; BEKİŞOĞLU, Pertev Rıza (Jurisdiction, S. 1957/4, s. 394); Pekcanitez, Hakan; *a. g. e.*, s. 156-157; Hüdayioğlu, Behçet; *a. g. e.*, s. 168

⁸⁶ Y. 12. HD 05. 05. 1994 T. E. 5447 K. 5973 "...Mercice şikâyete konu ihalenin alıcı tarafından bedeli yatırılmadığından İİK'nın 133. maddesi gereğince satışın yeniden yapılabacağı ve bu nedenle konusu kalmayan şikâyet nedenlerinin incelenmesine gerek olmadığından bahisle konusu kalmayan davanın reddine karar verilmiştir. Mercie yapılan başvuru İİK'nın 134. maddesinde sayılan nedenlere dayalıdır. Aynı yasanın 133. maddesine göre ihalenin feshedilmiş olması 134. maddesine göre yapılan şikâyetin incelenmesine engel değildir. Çünkü her iki maddeye göre yapılan ihalenin fesihleri ayrı ayrı sonuçlar doğurur. Şikâyetin esası incelenerek hâsil olacak sonuca göre bir karar vermek gerekirken konusu kalmayan davanın reddine şeklinde karar verilmesinde isabet bulunmamaktadır." (Karsli/Koç/Kavasoglu; age, s. 188); Y. 12. HD 27. 02. 1989 T. E. 1988/6581 K. 1989/2722 "...İhale bedelinin peşin ya da verilen süre içinde ödenmemesinden dolayı malın yeniden ihaleye çıkarılması hükmü, ihalenin noksanlıklar ve fesat sebebiyle feshi dileği ile öne sürülmüş şikâyetin incelenmesine engel değildir. Her iki yolun sonuçları yek diğerinden farklıdır. "(Yasa HD , S. 1989/6, s. . 877); Aynı doğrultuda; Y. 12. HD 02. 12. 2005 T. E. 19788 K. 23840, Y. 12. HD 28. 09. 2004 T. E. 15696 K. 20359 (Uyar, Talih; *İcra ve İflâs Kanunu Şerhi*, C. 6, s. 10030-10031), Y. 12. HD 06. 04. 2004 T. E. 4457 K. 9572 (Uyar, Şerh, C. 6, s. 10031 - Eriş, Gönen; *a. g. e.*, s. 679 "Sn. Eriş'in eserinde mezkur kararın tarihi 16. 04. 2004 olarak belirtilmiştir."); Y. 12. HD 28. 10. 2003 T. E. 18936 K. 21078, Y. 12. HD 26. 09. 2003 T. E. 14501 K. 18518, Y. 12. HD 23. 06. 2003 T. E. 12217 K. 14904 (Uyar, Şerh, C. 6, s. 10033-10034); ; Y. 12. HD 23. 12. 1999 T. E. 16683 K. 17215, Y. 12. HD 28. 12. 1999 T. E. 16763 K. 17608, Y. 12. HD 13. 04. 1999 T. E. 4152 K. 4685, Y. 12. HD 08. 04. 1999 T. E. 2946 K. 4409 (Erturgut, Mine; *a. g. e.*, S. 134); Y. İİD 17. 09. 1956 T. E. 4603 K. 4612 (Gürsel, Nurettin; *İcra ve İflâs Kanunu ve Tatbikatı*, s. 148); Y. İİD 23. 09. 1963 T. E. 9506 K. 9792 (Çatalkaya/Bandakçioğlu; age, s. 419); Y. İİD 30. 12. 1963 T. E. 14038 K. 10041 (Demir/Demir/Hınçal; *a. g. e.*, s. 104); Y. 12. HD 21. 12. 1992 T. E. 7457 K. 16736 (Pehlivanlı, M. Gündüz; *a. g. e.*, s. 990); Y. İİD 21. 01. 1964 T. E. 390 K. 756 (Çatalkaya / Bandakçioğlu; *a. g. e.*, s. 418); Y. 12. HD 06. 07. 1987 T. E. 1986 K. 8291, Y. 12. HD 11. 06. 1987 T. E. 1986/10495 K. 7704, Y. 12. HD 10. 11. 1986 T. E. 1658 K. 11906, Y. 12. HD 08. 07. 1986 T. E. 1985/14070 K. 8075, Y. 12. HD 11. 11. 1985 T. E. 3352 K. 9298, Y. 12. HD 30. 10. 1985 T. E. 3110 K. 8781, Y. 12. HD 21. 03. 1985 T. E. 12914 K. 2633, Y. 12. HD 17. 02. 1983 T. E. 145 K. 1132 (Uyar, Talih; *İhale ve İhalenin Bozulması*, s. 500-503); Y. 12. HD 06. 05. 1986 T. E. 11245 K. 5351, Y. 12. HD 29. 11. 1988 T. E. 2155 K. 14575, Y. 12. HD 19. 12. 1988 T. E. 3413 K. 15709 (Kuru, Baki; *İcra ve İflâs Hukuku*, C. 2, s. 1393); Y. 12. HD 23. 01. 2001 T. E. 78 K. 917, Y. 12. HD 09. 03. 2000 T. E. 3298 K. 4103 (Uyar; *Taşınmaz Satışlarında İhale Bedelinin Ödenmemesi*, s. 761 dn. 43)

nu düzenleyen hükümlerin uygulanıp uygulanmayacağı noktasında toplanmaktadır. Eğer bu konuda açılacak bir dava ile ilgili olarak icra mahkemesinin şikâyeti usulden reddetmesi, ihale alıcısının ve kefillerinin sorumluluğunu ortadan kaldırmayacaktır. İcra mahkemesinin yapılan şikâyet üzerine esastan inceleme yaparak ihalenin feshi kararı vermesi durumunda ihale alıcısının ve kefillerinin sorumluluğunun ortadan kalkması gibi bir hukuki sonuç ortaya çıkabilecektir. Aynı şekilde ihalenin feshi davasının reddedilmiş olması da İİK'nın 133. maddesine göre şikâyette bulunmayı engellemez.⁸⁷

Diğer önemli bir nokta da; İcra mahkemesinde ihalenin feshi davasının açılması durumunda icra müdürünün m. 133 gereğince işlemlere devam edip edemeyeceği meselesidir. Kanımızca, icra mahkemesinde ihalenin feshi davasının açılmış olması icra müdürünün m. 133 gereğince yapmak durumunda işlemleri (ihale kararının kaldırılmasına karar vermek, ikinci en yüksek pey sürene teklif götürmek, taşınmazı yeniden satışa çıkarmak gibi) icra etmesine engel teşkil etmeyecektir.⁸⁸ İcra mahkemesince m. 133 hükümlerinin uygulamasına ilişkin bir tedbir kararı verilmediği müddetçe icra müdürü m. 133 hükümlerinin gereğini yerine getirmek durumundadır. Aksi durum yani ilk ihale ile ilgili olarak ihalenin feshi davası açılması durumunda icra müdürünün bunu bekletici mesele sayarak m. 133'ü uygulamaması durumunda, m. 133 hükmünün uygulanırlığı ortadan kalkacak ve maddenin konuluş amacına tamamen aykırı bir durum meydana gelecektir. Dolayısıyla icra müdürü icra mahkemesinin aksi yönde bir tedbir kararı bulunmadıkça m. 133'de prosedürü işletmek durumundadır. İcra müdürünün re'sen, açılan ihalenin feshi davası nedeniyle m. 133 gereğince taşınmazın yeniden çıkarılması konusunda imtina etmesi ve davayı kendi başına bekletici bir sebep olarak gösterip, "*ihalenin feshi davası kesinleşinceye kadar, tamamlayıcı artırmanın yapılmamasına karar verildi*" şeklinde bir gerekçeyle tamamlayıcı artırmayı mevcut düzenleme çerçevesinde ertelemesi mümkün gözükmemektedir. Zira kanun bu konuda bir ayırım yapmaksın icra müdürünün, ihale bedelinin ödenmemesi sebebiyle ihale kararının kaldırılması durumunda derhal tamamlayıcı artırmaya gitmesi gerektiği yönünde emredici bir hükümle icra müdürünü bu

⁸⁷ Y. 12. HD 15. 03. 1993 T. E. 1731 K. 5281 (YKD, 1993/7, s. 1023)

⁸⁸ Arslan, Ramazan; *a. g. e.*, s. 223; Postacioğlu, İlhan E.; *a. g. e.*, s. 515; Aslan, Elif K.; *a. g. e.*, s. 156.

işlemi gerçekleştirilmesini zorunlu kılmış bu konuda kendisine hiçbir şekilde genel bir ifade ile olsa dahi takdir yetkisi tanımamıştır. Bu yüzden ihalenin feshi davası açılması durumunda tamamlayıcı artırmanın yapıp yapılmayacağı konusunda yetki, kanımızca icra mahkemesinin olmalıdır. Ancak bu konuda yani ilk ihalenin kaldırılması kararı var iken aynı zamanda ihalenin feshi davasının açılması durumunda tamamlayıcı artırmanın gerçekleştirilip gerçekleştirilemeyeceği, erteleme ve tedbir kararı verilecek ise bunun ne şekilde, hangi şartlarla ve hangi merci tarafından yapılabileceği hususunda açık bir düzenlemenin yapılması da kanımızca daha sağlıklı olacaktır.

İcra mahkemesinin tedbir kararı sebebi ile m. 133 uygulanması bekletilmiş ve icra mahkemesi yargılama neticesi ihalenin feshi talebinin reddine karar vermiş ise bu durumda, icra müdürü ihalenin kaldırılması kararı üzerine m. 133'e dayalı olarak tamamlayıcı artırma işlemlerine devam edebilecektir. Ancak şu hususu da belirtmeliyiz ki ihalenin feshi talebinin reddi kararı oldukça uzun bir zaman geçtikten sonra verilmiş ise m. 133'te öngörülen prosedürün uygulanma imkânı da kanımızca ortadan kalkacaktır. Özellikle bu yüzden icra mahkemesi, dosya kapsamından ihalenin feshi yönünde ciddi bir kanaat taşıyor ise tedbir kararı vermemelidir. Aksi halde m. 133'ün uygulanırlığı fiili olarak ortadan kalkacaktır.

İcra mahkemesinin m. 134'e göre ihalenin feshine karar vermesi ve bu kararın kesinleşmesi durumunda ise, icra müdürü m. 133'e göre işlem yapmaya devam edemeyecektir. Eğer taşınmaz, alıcıdan evvel en yüksek pey sürene ya da yedi günlük tamamlayıcı artırma sonucunda en çok artırana ihale edilmiş ise bu durumda ihalenin m. 134 gereğince icra mahkemesince feshedilmesi ve fesih kararının kesinleşmesi ile birlikte m. 133'e göre yapılan ihale de hükümsüz kalacaktır.⁸⁹ Çünkü m. 133'e göre işlem yapılabilmesinin ön şartı ilk ihalenin geçerli bir ihale olması ve yalnız satış bedelinin ödenmemesi nedeniyle feshedilmiş bulunmasıdır.⁹⁰ İcra müdürünün m. 133'e göre taşınmazı resen yeniden artırmaya çıkarabilmesi için, geçerli bir ihalenin varlığı zorunludur. Eğer ortada geçerli bir ihale yok ise, icra müdürünün de, ihale alıcısı-

⁸⁹ Kuru, Baki, *a. g. e.*, C. 2, s. 1394; Postacıoğlu, İlhan E.; *a. g. e.*, s. 515; Berkin, Necmeddin M.; *a. g. e.*, s. 143; Arslan, Ramazan; *a. g. e.*, s. 223-224; Uyar, Talih; *Taşınmaz Satışlarında İhale Bedelinin Ödenmemesi*, s. 761; Aslan, Elif K.; *a. g. e.*, s. 156.

⁹⁰ Kuru, Baki; *a. g. e.*, C. 2, s. 1394; Postacıoğlu, İlhan E.; *a. g. e.*, s. 515; Aslan, Elif K.; *a. g. e.*, s. 156.

nın ihale bedelini ödememesi sebebiyle m. 133 gereğince resen tamamlayıcı artırmaya gitmesi de söz konusu olmayacaktır. İcra müdürünün 133. maddeyi işleterek taşınmazı resen satışa çıkarması ancak usulüne uygun olarak gerçekleştirilmiş ilk ihalenin varlığına bağlıdır.

İhalenin kaldırılması kararı ile birlikte ihale anında alıcıya geçen taşınmazın mülkiyeti geçmişe etkili olarak tekrar borçluya geçer.⁹¹ İhalenin kaldırılması kararı ile taşınmazın nef'i, hasarı ve masrafı artık alıcıya ait olmak üzere değil, borçlu ve alacaklıya ait olmak üzere icra dairesince idare edilir.⁹² Alıcı ihale kararı ile ihalenin kaldırılması kararı arasında kalan süreç içinde taşınmaz için bir takım masraflar yapmış ise m. 133 gereğince iki ihale bedeli arasındaki fark ve gecikme faizinden doğan sorumluluğundan bu masrafların bedelini de mahsup edebilir.⁹³

İhale Alıcısından Sonra En Yüksek Pey Süren İştirakçiye Teklif Yapılması

İcra müdürü ihalenin kaldırılması kararı verdikten sonra bu durumda ihale bedelini ödemeyen alıcıdan sonra en yüksek peyi veren ihale iştirakçisine; 129. madde de öngörülen şartlara uygun bulunması ve bu kişinin de adresinin icra dairesince bilinmesi durumunda bir muhtıra yazarak ilk taliplinin ihale bedelini ödememesi ve ondan sonra gelen en yüksek peyin kendisi tarafından verildiğini bu peyin ödenmesi durumunda taşınmazın kendisine ihale edilebileceğini buna ilişkin olarak da muhtıranın kendisine tebliği tarihinden itibaren üç gün içinde taşınmazı almak isteyip istemediğinin bildirilmesi istenir (m. 133, f. 1, c. 2). İcra müdürü m. 133/1 hükmü gereği, ikinci en yüksek pey süren iştirakçiye yapacağı teklifi *mümkün olan en kısa süre içeri-*

⁹¹ Ansay, Sabri Şakir; *a. g. e.*, s. 229; Arar, Kemal; *İcra ve İflâs Hüükümleri*, s. 301; Arslan, Ramazan; *a. g. e.*, s. 227; Aslan, Elif K.; *a. g. e.*, s. 158; Belgesay, Mustafa Reşit; *İcra ve İflas Kanunu Şerhi*, 1955, s. 298; Ögütçü, A. Tahir; *a. g. e.*, s. 109; Üstündağ, Saim; *a. g. e.*, s. 279; Reşit, Mustafa; *a. g. e.*, s. 182; Yıldırım, M. Kâmil; *a. g. e.*, s. 147; Uyar, Talih; *İhale ve İhalenin Bozulması*, s. 477.

⁹² Ansay, Sabri Şakir; *a. g. e.*, s. 229; Belgesay, Mustafa Reşit; *a. g. e.*, s. 298; Aslan, Elif K.; *a. g. e.*, s. 158; Üstündağ, Saim; *a. g. e.*, s. 279; Uyar, Talih; *İhale ve İhalenin Bozulması*, s. 477.

⁹³ Ansay, Sabri Şakir; *a. g. e.*, s. 229; Aslan, Elif K.; *a. g. e.*, s. 158; Üstündağ, Saim; *a. g. e.*, s. 279; Uyar, Talih; *İhale ve İhalenin Bozulması*, s. 477-478.

sinde yapması gerekecektir.⁹⁴

Teklif yapılacak iştirakçi, müşterek olarak ihaleye giren birden fazla kişiden oluşuyor ise bu durumda muhtıranın her birine ayrı ayrı tebliği gerekecektir.

İcra dairesinin ihale kararının kaldırılması üzerine ikinci en yüksek peyi ileri süren kişiye teklifte bulunabilmesi için kanun iki şart aramaktadır. Bunlardan birincisi 129. madde de öngörülen karşılama prensibine uygun bir pey ileri sürmesi ve bu kişinin de adresinin icra dairesince bilinmesi zorunludur. Eğer ikinci en yüksek pey, 129. madde de öngörülen şartlara yani karşılama prensibine uygun (ilk artırma için %60 + rüçhanlı alacaklar + satış ve paylaşırma masrafları; ikinci artırma için %40 + rüçhanlı alacaklar + satış ve paylaşırma masrafları) bir meblağ teşkil etmiyor ise bu durumda icra müdürü ikinci en yüksek pey süren iştirakçiye teklifte bulunamayacaktır. Aynı şekilde ikinci pey süren kişiye teklifte bulunabilmesi için de bu kişinin adresinin icra dairesince bilinmesi gereklidir. Eğer iştirakçinin adresi bilinmiyorsa icra dairesi bu durumda m. 133 gereğince teklifte bulunamayacak, teklifte bulunmak ve muhtırayı tebliğ etmek içinde, iştirakçinin tebliğe yarar adresini araştırmak durumunda da olmayacaktır. Zira kanun açıkça iştirakçinin adresinin biliniyor olması durumunda kendisine teklif yapılacağını belirtmiş olup icra dairesine adresi bilinmiyor ise adresinin tespiti için araştırma yapmak görevi de yüklememiştir.

İkinci en yüksek pey süren iştirakçi kendisine tebliğ olunan muhtıranın tebliğ tarihinden itibaren üç gün içerisinde icra dairesine müracaatla taşınmazı almak istediğini beyan ederse bu durumda taşınmaz kendisine ihale edilir. Kanımızca burada, eğer bedeli ödemeyen ilk ihale alıcısına peşin ödeme şartı getirilmemiş, örneğin, kanunda icra müdürünün takdirine bırakılan azami on günlük süre tanınmış ise bu

⁹⁴ Y. 12. HD 22. 06. 2004 T. E. 12479 K. 16491 "İİK'nın 133. maddesi uyarınca icra müdürünün ihale kararını kaldırdıktan sonra, hemen en yüksek teklifte bulunan kimseye muhtıra göndermesi gerekir. Her ne kadar teklif için madde de bir süre öngörülmemiş ise de, yasa koyucunun amacı, ihalenin bir an evvel sonuçlandırılmasıdır. İki yılı aşkın bir süre geçtikten sonra alıcıdan önce en çok pey süren kişiye teklif edilmesi maddenin amacına aykırıdır. Taşınmazın normal ihale prosedürü içerisinde yeniden ihaleye çıkarılması gerekir. "; Y. 12. HD 31. 03. 1997 T. E. 1451 K. 3961, Y. 12. HD 14. 11. 1996 T. E. 12903 K. 14307, Y. 12. HD 27. 10. 1994 T. E. 12283 K. 13114, Y. 12. HD 29. 06. 1996 T. E. 7852 K. 11775, Y. 12. HD 24. 12. 1986 T. E. 12821 K. 15075 (Uyar, Talih; *İİK Şerhi*, C. 6, s. 10037-10043).

durumda ikinci en yüksek peyi süren kişinin üç gün içerisinde, kabul beyanı ile birlikte teklif ettiği bedeli ödeme zorunluluğu yoktur.⁹⁵ Eğer icra dairesince hazırlanan şartnamede on güne kadar süre verilebileceği belirtilmiş ve ilk ihale alıcısına da bu süre verilmiş ise, ikinci en yüksek peyi süren kişiye de müracaat tarihinden itibaren on günlük ödeme süresi tanınmalıdır. Eğer şartname de ihale bedelinin derhal peşin olarak ödenmesi istenmiş ve ilk ihale alıcısının da peşin ödememesi sebebiyle ihale kararının kaldırılmasına karar verilmiş ise artık icra dairesi ikinci en yüksek peyi süren iştirakçiye peşin ödeme dışında farklı bir ödeme seçeneği sunamaz ve kendisine bu konuda mehil veremez.

İhale alıcısından sonra en fazla peyi süren kişiye yapılacak tebligatın usulüne uygun olması gerekmektedir. Tebligatın usulsüz olması halinde, en fazla ikinci peyi süren kişi, m. 133 hükmü gereğince tamamlayıcı artırma ile taşınmazın satışının gerçekleştirilmesi durumunda, usulsüz tebligatı öğrendiği tarihten itibaren yedi gün içerisinde başkasına yapılmış olan bu ihalenin feshini isteyebilecektir.⁹⁶

İhale kararının kaldırılmasından sonra alacaklı ve borçlunun icra dairesine müracaatla 133. maddenin uygulanmasından vazgeçtiklerini beyanla, icra müdürünün re'sen m. 133 hükmünü uygulamasını ve ikinci en yüksek peyi süren kişiye teklifte bulunmasını engelleyemezler. İcra müdürü alacaklı ve borçlunun birlikte bu şekilde beyanda bulunmaları halinde dahi m. 133 hükmünün gereğini yerine getirmek durumundadır.⁹⁷

İkinci en yüksek peyi süren kişiye teklif yapılması durumunda, borçlunun borcu ödemesi suretiyle satışın düşürülmesi mümkün olabilecek midir?

İhalenin kaldırılması kararının verilmesinden hemen sonra ikinci en yüksek peyi süren kişiye muhtıranın tebliğinden önce borçlunun takip konusu borcunu ödemesi ile hakkında yapılan icra takibi son bulacağından, taşınmazın satılmasına gerek kalmayacak ve dolayısıyla da ikinci en yüksek peyi süren kişiye teklif yapılmasına gerek kalma-

⁹⁵ Aslan, Elif K.; a. g. e., s. 163; Uyar, Talih; *Taşınmaz Satışlarında İhale Bedelinin Ödenmemesi*, s. 762; Karşı Görüş: Kuru, Baki; a. g. e., C. 2, s. 1402.

⁹⁶ Kuru, Baki; a. g. e., C. 2, s. 1400; Aslan, Elif K.; a. g. e., s. 165; Gökçe, Ziya; a. g. m., s. 32; Y. 12. HD 08. 07. 1980 T. E. 4658 K. 6039 (Uyar, Talih; *İİK Şerhi*, C. 6, s. 10086-10088).

⁹⁷ Y. 12. HD 04. 11. 1996 T. E. 12852 K. 13573 (Uyar, Talih; *Şerh*, C. 6, s. 10059).

yacaktır.⁹⁸ Ancak öğretilerde icra dairesinin, en yüksek ikinci peyi süren kişiye çıkaracağı muhtıranın tebliğinden sonraki üç günlük süre içerisinde teklifi ile bağlı olduğu dolayısıyla bu süreç içerisinde borçlunun takip konusu borcu ödemesi ile iştirakçiye taşınmazın kendisine ihale edilmesine diğer bir deyişle devrine engel olamayacağı ifade edilmektedir.⁹⁹ Kanımızca, iştirakçinin gayrimenkulü alması yönündeki icra dairesinin teklifine vereceği cevap anına kadar borçlunun borcunun ödeyerek taşınmazın devrine engel olması mümkün olabilmelidir.¹⁰⁰ Ancak iştirakçinin icra dairesine kabul teklifinin ulaşmasından sonra borçlunun ödeme yapmak istemesini beyan etmesi, satışa konu taşınmazın ikinci en yüksek peyi süren kişiye ihale edilmesini engelleyemeyecektir.

⁹⁸ Kuru, Baki; *İcra ve İflas Hukuku*, s. 393 dn. 29; Postacıoğlu, İlhan E.; *İcra Hukuku Esasları*, s. 508 dn. 78; s. 473; Arslan, Ramazan; *a. g. e.*, s. 230; Aslan, Elif K.; *a. g. e.*, s. 164; Uyar, Talih; *İhale Bedelinin Ödenmemesi Sebebiyle İhalenin Feshi*, s. 158; Y. İİD 16. 11. 1962 T. E. 11989 K. 12575 (Kuru; *İcra ve İflas Hukuku*, s. 393 dn. 29); Y. 12. HD 20. 06. 1978 T. E. 5850 K. 5781 "İİK'nın hükümlerine göre de icra memurluğunca kendisine henüz bir teklif de yapılmamıştır. Ve bundan dolayı da kanuni usule uygun icra memurluğunca müştekiye ihaleye ait bir karar alınmadığı cihetle akit durumuna da geçmemiştir. Bu halde, hakkında yapılan icabi bir muameleden dönüş bahis konusu olmadığından, icra memurluğunca yapılan işlemde yasaya aykırı bir cihet yoktur." (Uyar, Talih; *Şerh*, C. 6, s. 10091-10092); Karşı Görüş: Akyazan, Sıtkı; *a. g. e.*, s. 58; Y. İİD 19. 01. 1959 T. E. 262 K. 257 (Akyazan, *a. g. e.*, s. 58).

⁹⁹ Üstündağ, Saim; *a. g. e.*, s. 280 dn. 905; Kuru, Baki; *a. g. e.*, C. 2, s. 1396; Arslan, Ramazan; *a. g. e.*, s. 230; Aslan, Elif K.; *a. g. e.*, s. 163; Uyar, Talih; *İhale ve İhalenin Bozulması*, s. 480; Y. 12. HD 18. 11. 1994 T. E. 14114 K. 14496 "İhale alıcısı, verilen süre içerisinde ihale bedelini yatırmadığından İİK'nın 133. maddesi uyarınca ihale kararı kaldırılarak alıcıdan önce en çok peyi süren kişiye teklifte bulunulmuş, bu arada borçlu icra müdürlüğüne gelerek borcu ödeyeceğini bildirerek satış yapılmamasını istemiş, icra müdürlüğüne kendisine muhtıra gönderilen kişi taşınmazı almadığı takdirde talebinin nazara alınacağına karar verilmiş, borçlu bu karar hakkında mercie şikayette bulunmuştur. İhalenin feshi üzerine alıcıdan önce peyi süren üçüncü kişinin koşulları mevcut ise taşınmazı satın alma hakkı doğmuştur. Borçlunun borcu ödeme taahhüdünün kabul edilmesinde bir usulsüzlük yoktur. Bu itibarla merci kararı onanmalıdır." (Uyar, Talih; *Şerh*, C. 6, s. 10065).

¹⁰⁰ Postacıoğlu, İlhan E.; *a. g. e.*, s. 508 dn. 78; Y. 12. HD 20. 06. 1978 T. E. 5850 K. 5781 "...Teklif yapılmış olsa dahi muamele tekemmül etmeden borcun itfasi dolayısıyla icra takibi bertaraf edildiği cihetle, haczedilen bir malın satışı da bahis konusu edilemez." (Uyar, Talih; *Şerh*, C. 6, s. 10091-10092).

Taşınmazın Yeniden Artırmaya Çıkarılması (Tamamlayıcı Artırma)

İkinci en yüksek pey süren kişinin muhtıraya üç gün içerisinde cevap vermemesi ya da olumsuz cevap vermesi ya da bulunamaması (adresinin bilinmemesi ya da belirttiği adresine gönderilen muhtıranın bila tebliğ iade olması) durumunda taşınmaz icra dairesince *hemen* artırmaya çıkarılır (m. 133, f. 1, c. 3). Aynı şekilde yukarıda yaptığımız açıklamalarda da belirttiğimiz üzere ikinci en yüksek peyin 129. maddede deki koşulları sağlamaması durumunda da halinde de taşınmaz icra dairesince derhal artırmaya çıkarılacaktır. Kanun koyucu maddede ki düzenlemede icra dairesinin taşınmazı yeniden satışa çıkarması konusunda kesin bir süre koymamış ancak satışın ivedilikle yapılması konusundaki görüşünü ifade için sadece “*derhal*” kelimesini kullanmıştır. Bu sebeple icra dairesine taşınmazı yeniden çıkaracağı zamanın tayini konusunda net bir süre verilmemekle birlikte derhal kelimesinden bunun ivedilikle satışa çıkarılması gerektiği tartışmasıdır. Asla bu süre kanun koyucunun amacını engelleyici bir süre olmamalı kesinlikle kabul edilebilir makul bir süre olmalıdır.¹⁰¹ Şayet taşınmaz icra müdürünce makul sürede satışa çıkarılmaz ise bu durumda artık m. 133 gereğince taşınmazın satışının gerçekleştirilmesi mümkün değildir. Bu durumda artık taşınmazın normal prosedüre göre yani m. 123 vd. hükümlerine göre yeniden satışa çıkarılması gerekecektir.¹⁰²

Kanımızca, İcra ve İflâs Kanunu’nda yapılacak bir düzenleme ile örneğin; İİK m. 61/1’de yer alan “*Ödeme emri borçluya takip talebinden itibaren nihayet üç gün içinde tebliğe gönderilir*”, m. 62/2’de yer alan “*Takibe itiraz edildiği, 59. maddeye göre alacaklının yatırdığı avanstan karışılanmak suretiyle üç gün içinde bir muhtıra ile alacaklıya tebliğ edilir*”, m. 79/1’de yer alan “*İcra dairesi talepten nihayet üç gün içinde haczi yapar*” hükümlerinden kıyasen hareketle, icra müdürünün ihale bedelinin

¹⁰¹ Y. 12. HD 11. 03. 1996 T. E. 3017 K. 3201 “...İİK’nın 133. maddesinde bir süre öngörülmemiş ise de taşınmazın İcra Müdürlüğünce hemen satışa çıkarılacağı belirtildiğinden, bu sürenin makul bir süre olması gerekir. İcra Müdürlüğü bu maddeye göre satışın yapılması istemini reddetmekle fiili bir durum yaratmış, aradan da on aya yakın bir süre geçmiştir. Bu maddeye göre satış yapılması olanaksızdır. Normal prosedür işletilerek satışa karar vermek gerekirken yazılı gerekçe ile karar verilmesi isabetsizdir.” (Karslı/Koç/Kavasoglu; *İcra ve İflas Kanunu*, s. 188).

¹⁰² Kuru/Arslan/Yılmaz; *a. g. e.*, s. 372; Aslan, Elif K.; *a. g. e.*, s. 165; Özkes, Muhammet; *a. g. e.*, s. 174.

ödenmemesi sebebiyle derhal vereceği ihale kararının kaldırılması kararından sonra **en geç üç gün** içerisinde eğer ihale alıcısından sonra en yüksek ikinci pey süren iştirakçi var ise ve bu kişinin teklif ettiği bedel m. 129'daki şartlara uygun ise bu kişiye muhtıra tebliğine karar vermesini ve aynı süre içinde muhtıranın tebliğe çıkarılmasını, teklife olumlu cevap verilmez ise yine **en geç üç gün** içinde taşınmazın yeniden satışına karar verilmesini, tamamlayıcı artırmanın ise ihale kararının kaldırılmasından sonra **en geç (1) ay** içerisinde yapılmasını sağlayan ve bu konudaki tereddütleri ortadan kaldıran yasal düzenlemeler gerçekleştirilebilir.

Taşınmazın hemen artırmaya çıkarılması için, alacaklının yeni bir satış talebinde bulunmasına gerek bulunmamaktadır.¹⁰³ İcra müdürünce hiçbir talebe bağlı olmaksızın re'sen satışına karar verilerek satış işlemlerine başlanılacaktır.

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.¹⁰⁴ İcra dairesi taşınmazın ilk artırmaya çıkarılması için alacaklı talepte bulunduğu zaman bu olasılıkları düşünerek satış avansı ona göre talep etmelidir. En azından m. 133'e göre yapılacak artırma masraflarını kendisine tebliği için, alacaklıdan gerekli posta giderini almalıdır.

Taşınmazın derhal satışa çıkarılması durumunda ilgililerin her birine ayrıca satış ilanı tebliğ edilmez sadece satış tarihinden en az yedi gün önce yapılacak bir ilan ile yetinilir(m. 133, f. 1,c. 4).¹⁰⁵ İlan tarihi ile satış tarihi arasında en az yedi günlük bir süre bulunması zorun-

¹⁰³ Kuru, Baki; *a. g. e.*, C. 2, s. 1402; Özekes, Muhammet; İhale Bedelinin Ödenmemesi Sebebiyle Yapılan Artırma (Tamamlayıcı Artırma), (DEÜHFD, S. 2003/1, s. 174); Reşit, Mustafa; Yeni İcra ve İflas Kanunu Şerhi, Birinci Kitap İcra, s. 183.

¹⁰⁴ Özekes, Muhammet; *a. g. e.*, s. 174

¹⁰⁵ Y. 12. HD 20. 05. 1986 T. E. 10751 K. 6044 "... Anılan madde hükmü gereği olarak bu artırmanın ilgililere tebliği lüzum olmayıp, yalnızca satıştan en az yedi gün önce yapılan ilanla yetinilir. "; Y. 12. HD 12. 04. 1984 T. E. 1645 K. 4477, Y. 12. HD 12. 04. 1984 T. E. 3641 K. 6028, Y. 12. HD 04. 11. 1980 T. E. 6453 K. 7785, Y. 12. HD 24. 03. 1980 T. E. 898 K. 2728 (Uyar, Talih; İhale ve İhalenin Bozulması, s. 514-515); Y. 12. HD 24. 04. 2002 T. E. 7665 K. 8424 "...İkinci ihalede İİK'nın 133. maddesi gereğince, ilgililere tebliğ yapılmaksızın ilanla yetinilmiş olması da, anılan maddeye aykırılık teşkil etmeyeceğinden..." (Eriş, Gönen; *a. g. e.*, s. 677)

ludur.¹⁰⁶ Yapılacak ilanın yine ilk ihalede hangi usulle yapıldı ise aynı yöntemle satışın ilan edilmesi gerekecektir.¹⁰⁷ İlan, m. 126'da öngörülen hususların tamamını içermek zorunda olmasa da, asgari unsurları (artırmanın yapılacağı yer, gün ve saat ile taşınmazın özellikleri) ve tamamlayıcı artırmanın özelliklerine ilişkin unsurları ihtiva etmelidir. Ancak 126. maddenin 2. fıkrasının 3. ve 4. bentteki hususların yer alması gerekli olmadığı gibi m. 133'ün mahiyetine de uygun düşmemektedir.¹⁰⁸

Bu ikinci ihalede ileri sürülen peyin 129. madde deki şartları ihtiva etmesi durumunda taşınmaz an çok artırana ihale olunur (m. 133, f. 1, c. 5). Örneğin ihale birinci artırma sonunda gerçekleşmiş ve satış bedeli gerek ihale alıcısı gerekse en yüksek peyi süren ikinci kişi tarafından hangi gerekçe ile olursa olsun (gerek teklifi kabul etmeme gerek-

¹⁰⁶ Y. 12. HD 06. 12. 2004 T. E. 19533 K. 25191 "...İİK'nın 133/1. maddesinde belirtildiği gibi satış günü ilgililere tebliğ edilmeyip satıştan en az yedi gün önce yapılacak ilanın yetinileceği açıklandığına göre, 03. 06. 2004 tarihinde yapılan ilana göre satışın 11. 06. 2004 tarihinde yapılması gerekirken 7. gün 10. 06. 2004 tarihinde ihalenin gerçekleştirilmesi yasanın amir hükmüne aykırıdır. ", Y. 12. HD 23. 10. 2000 T. E. 14828 K. 15704, Y. 12. HD 25. 01. 2000 T. E. 1999/17307 K. 810 (Uyar, Şerh, C. 6, s. 10034-10035); Y. 12. HD 09. 05. 1984 T. E. 2924 K. 6210 "İlandan itibaren yedi gün geçmeden satış yapılamayacağına, satışın bu süre geçtikten sonra yapılmasına yasal mani olmadığı gibi talebi ve talibi de artıracığına...", Y. 12. HD 26. 05. 1983 T. E. 3641 K. 4223, Y. 12. HD 21. 04. 1983 T. E. 1918 K. 3109, Y. 12. HD 25. 10. 1982 T. E. 6472 K. 7685 (Uyar, Talih; İhale ve İhalenin Bozulması, s. 524-526); Y. İİD 19. 11. 1953 T. E. 4765 K. 5605 "... İlan tarihinden itibaren yedi gün tamam olmadıkça artırma ve ihale yapılamayacağına ve hadisede ilanın yapıldığı tarihten itibaren yedi gün geçmeksizin ihale yapıldığı anlaşılmış olduğundan mezkûr ihalenin feshi lazım gelmesine göre..." (Doğruer/Güteryüzlü/Ayan; a. g. e., s. 250); Y. İİD 26. 03. 1956 T. E. 1667 K. 1758 (Öğütçü, A. Tahir; a. g. e., s. 110); Y. 12. HD 18. 09. 1978 T. E. 7193 K. 7154 (Özkan, Hasan; a. g. e., s. 782-783); Y. 12. HD 28. 12. 1984 T. E. 14932 K. 13725 (Yasa HD, S. 1985/8, s. 1146-1147); Y. 4. HD 12. 12. 1987 T. E. 9022 K. 9320, Y. 12. HD 28. 12. 1984 T. E. 14932 K. 13725 (Kuru, Baki; a. g. e., C. 2, s. 1403).

¹⁰⁷ Y. 12. HD 16. 01. 1989 T. E. 1988/4342 K. 1989/211 "...İİK'nın 133. maddesine göre ikinci ihalenin ilgililere ayrıca tebliğinde yasal mecburiyet bulunmamasına rağmen merciin aksi görüşünde isabet yoksa ise de icra müdürlüğünce feshedilen ilk açık artırmanın gazete ile ilanının kararlaştırılmış bulunmasına, İİK'nın 133. maddesine göre, ikinci defa arttırmaya çıkarılma halinin aynı şekilde ilanı gerekmesine..." (Karslı / Koç / Kvasoğlu; a. g. e., s. 188).

¹⁰⁸ Akyazan, Sıtkı; a. g. e., s. 60; Arslan, Ramazan; a. g. e., s. 231, Kuru, Baki; a. g. e., C. 2, s. 1404; Özekes, Muhammet; a. g. e., s. 175; Aslan, Elif K.; a. g. e., s. 166; Uyar, Talih; Taşınmaz Satışlarında İhale Bedelinin Ödenmemesi, s. 766; Y. 12. HD 13. 05. 1986 T. E. 10969 K. 5635 (Uyar, Talih; İhale ve İhalenin Bozulması, s. 515-516); Y. İİD 21. 05. 1957 T. E. 3572 K. 3711 (Uyar; İhale Bedelinin Ödenmemesi Sebebiyle İhalenin Feshi, s. 159-162).

se süresi içerisinde bedelin yatırılmaması) ödenmeyerek ihale kararı kaldırılmış ise bu durumda 133. maddeye göre yapılan tamamlayıcı artırmada birinci artırmada arana şartlar (muhammen bedelin %60'ı + var ise rüçhanlı alacaklar + satış ve paylaşırma masrafları) aranacaktır. Eğer ikinci artırmada ihale kararı verilmiş ve yine ihale bedelinin ödenmemesi nedeniyle ihale kararının kaldırılarak tamamlayıcı artırmaya gidilmesi halinde de bu durumda da ikinci artırmadaki ihale şartı (muhammen bedelin %40'ı + var ise rüçhanlı alacaklar + satış ve paylaşırma masrafları) aranacaktır. Eğer bu şartları sağlayan bir teklif gelmez yani iştirakçiler tarafından 129. maddedeki koşulları sağlayan bir pey ileri sürülmez ise bu durumda satış düşecektir.¹⁰⁹

Yukarıda yaptığımız açıklamalardan anlaşılacağı üzere, 133. madde hem birinci artırmada hem de ikinci artırmada uygulanabilmektedir.¹¹⁰ Yargıtay daha önce bu konuda 133. maddenin sadece birinci artırmada uygulanabileceğini¹¹¹ ifade ederken sonraki kararlarında 133. maddenin uygulanması için birinci veya ikinci artırma olmasının önemi olmadığını ikinci artırmada da 133. maddenin uygulanacağını kabul etmiştir.¹¹² Yargıtay'ın bu konudaki farklı kararlarının sebebi 4949 sayılı değişiklikten önce madde hükmünün ikinci cümlesinin "129. maddenin ilk fıkrasına uygun bulunması" şeklinde yer almasından kaynaklanıyordu. Ancak 4949 sayılı yasa ile İcra ve İflâs Kanunu'nun 133. maddesinde yapılan değişiklikte mezkûr hükmün ikinci fıkrası "129. maddenin aradığı şartlara uygun bulunması" şeklinde değiştirilmesi ile 133. maddenin ikinci artırmada da uygulanabileceği görüşü desteklenmiştir. Ancak madde gerekçesinde bu konuda açık bir hüküm bulunmamaktadır. 4949 sayılı yasa ile yapılan diğer bir değişiklik de 133. maddenin beşinci cümlesinde yer alan "Bu artırmada teklifin 129. maddenin ikinci fıkrasındaki hükümlere uyması şartıyla" hükmünün "Bu artırmada, teklifin, 129. maddedeki hükümlere uyması şartıyla" şeklinde

¹⁰⁹ Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes; a. g. e., s. 202; Ercan, İsmail; İcra ve İflâs Hukuku, s. 218; Kuru / Arslan / Yılmaz; a. g. e., s. 373; Özekes, Muhammet; agm, s. 176; Yıldırım, M. Kâmil; İcra Hukuku Ders Notları, s. 147; Korkusuz, M. Refik; a. g. e., s. 263; Aslan, Elif K.; a. g. e., s. 168-169; Uyar, Talih; İİK Şerhi, C. 6, s. 1017.

¹¹⁰ Artus, Amil; İhalenin Feshi ve Farkının Tahsili, s. 304; Aslan, Elif K., a. g. e., s. 158; Kuru; Baki; a. g. e., C. 2, s. 1396; Uyar, Talih; İhale ve İhalenin Bozulması, s. 479.

¹¹¹ Y. 12. HD 10. 12. 1979 T. E. 8907 K. 9394 (YKD, 1980/2, s. 250), Y. 12. HD 27. 11. 1979 T. E. 9663 K. 9106 (Uyar, Talih; İhale ve İhalenin Bozulması, s. 535).

¹¹² Y. 12. HD 19. 03. 1981 T. E. 1350 K. 2713 (Uyar, Talih; İhale ve İhalenin Bozulması, s. 533).

değiştirilmesi ile maddedeki uyum sağlanmış ve sonuç olarak 133. maddenin hem birinci hem de ikinci artırmada uygulanabileceği ve taşınmazın ihale edilebilmesi için de, hangi artırmada ihale bedeli ödenmemiş ise o artırmanın koşullarına uygun peyin ileri sürülmesi gerektiği kabul edilmiştir.

Tamamlayıcı artırmada da ihaleye iştirak söz konusu olmaz veya iştirak olmakla birlikte m. 129'daki koşulları sağlayan peyin ileri sürülmezse ya da m. 129'daki koşulları sağlayan peyin ileri sürülmekle birlikte ihale bedeli gene ödenmezse bu durumda satış düşecek ve m. 133 prosedürü tamamlanmış olacaktır. Taşınmazın tekrar satışa çıkarılması ancak talep üzerine söz konusu olacak ve satış işlemleri de m. 123 vd. doğrultusunda normal prosedüre göre gerçekleştirilecektir. Taşınmazın tekrar m. 133 hükmü doğrultusunda satışı çıkarılması söz konusu olamaz¹¹³ zira m. 133 hükmü istisnai bir hüküm ve uygulama olup sadece bir kez uygulanabilecektir.¹¹⁴

133. maddeye göre yapılan ihalede de ihale alıcısının, tayin edilen süre içerisinde ihale bedelini yatırmaması halinde ilk ihalede olduğu gibi ikinci en yüksek peyi süren iştirakçiye teklif yapılacak mıdır? Kanımızca m. 133'de bu konuda açık bir hüküm bulunmayışı ve m. 133 hükmünün sadece bir kez uygulanması gerektiği yönündeki görüşten hareketle bu yeni ihalede alıcıdan sonra en yüksek peyin sürene teklif götürülemeyecektir.¹¹⁵ Yargıtay'ın kararları da bu yöndedir.¹¹⁶

¹¹³ Y. 12. HD 13. 03. 2006 T. E. 2521 K. 5089 "...Verilen süre içerisinde ihale bedelinin yatırılmaması halinde, aynı ihalede ikinci kez İİK'nun 133. maddesine göre işlem yapılamaz"; Y. 12. HD 10. 01. 1989 T. E. 1987/14181 K. 440 (Uyar, Talih; Şerh, C. 6, s. 1002-10029).

¹¹⁴ Akyazan, Sıtkı; *a. g. e.*, s. 60; Arslan, Ramazan; *a. g. e.*, s. 230; Aslan, Elif K.; s. 158; Erturgut, Mine; *a. g. e.*, s. 137; Kuru, Baki; *a. g. e.*, C. 2, s. 1411; Özkes, Muhammet; *a. g. e.*, s. 176; Postacıoğlu, İlhan E.; *a. g. e.*, s. 507; Uyar, Talih; *İhale ve İhalenin Bozulması*, s. 483 - *Taşınmaz Satışlarında İhale Bedelinin Ödenmemesi*, s. 768.

¹¹⁵ Kuru, Baki; *a. g. e.*, C. 2, s. 1411; Arslan, Ramazan, *a. g. e.*, s. 237.

¹¹⁶ Y. 12. HD 10. 12. 1979 T. E. 8907 K. 9394 "...Bu ikinci ihalede, ihale üzerinde kalan kimsenin teklif ettiği bedeli ödememesi halinde bu maddenin birinci ihaleye ilişkin hükümlerinin uygulanacağına dair bir yollama yapılmadığına göre birinci ihale usulünün olaya uygulama olanağı kalmadığından kendisinden sonra en çok atırana teklif yapılmayarak taşınmazın yeniden ihaleye çıkarılması gerekir." (YKD, 1980/2, s. 250); Y. 12. HD 30. 09. 1986 T. E. 15052 K. 9763 "...Bu durumda 133. maddenin tatbik yeri kalmamış olup, taşınmazın genel prosedür dairesinde yeniden satış gerekirken, kendisinden evvel en çok teklif eden ipotek alacaklısı Sabriye'ye teklif edilip 09. 08. 1985 tarihinde ihale edilmesi doğru bulunmadığından ihalenin feshi isteginin kabulü gerekirken..." (Uyar, Talih; *İhale ve İhalenin Bozulması*, s. 510-

Diğer bir sorunda icra dairesi tarafından gerçekleştirilen tamamlayıcı ihaleye ilk artırmada en yüksek peyi sürerek ihale bedeli ödemeyen alıcı ile ikinci en yüksek peyi sürüp icra dairesinin taşınmazı alması konusundaki muhtıraya cevap vermeyerek ya da olumlu cevap vererek süresi içerisinde ihale bedelini ödemeyerek ihale kararının kaldırılmasına ve taşınmazın tamamlayıcı artırmaya konu olmasına sebep olan alıcı, icra dairesince gerçekleştirilecek tamamlayıcı artırmaya iştirak edebilecekler midir? Kanımızca bu durumda ilk artırmaya katılarak en yüksek peyi ve ikinci en yüksek peyi sürüp ihale bedelini ödemeyen alıcılar da tamamlayıcı artırmaya iştirak edebileceklerdir. Zira bu kişilerin tamamlayıcı artırmaya katılmalarını engelleyen bir hüküm kanunda yer almamıştır.¹¹⁷ Ancak bu kişilerin ilk artırmada sürdürdükleri peyin altında bir peyi sürerek taşınmazı iktisap etmelerinin iyi niyetli bir davranış olarak kabul edilmesi mümkün değildir. Böyle bir durumun ihalenin feshine sebep olacağını kabul etmek gerekecektir.¹¹⁸ Ancak Yargıtay bu konuda birbiriyle farklı kararlar ittihaz etmiş-

511); Y. 12. HD 27. 11. 1979 T. E. 9663 K. 9106 "...Müştekinin de belirttiği veçhile ikinci ihalede bedelinin, alıcısı tarafından yatırılmaması halinde, olaya 133. maddenin birinci ihaleye ilişkin hükümlerinin uygulanmasına olanak yoktur. O halde para ödenmemesi sebebiyle ondan evvelki en çok artırana teklif yapılmayıp ihale düşürüldükten sonra, taşınmaz ilk defa satışa çıkarılıyormuş gibi normal satış işlemlerinin uygulanması lazımdır." (Uyar, Talih; *İhale ve İhalenin Bozulması*, s. 535).

¹¹⁷ Özekes, Muhammet; a. g. m., ; s. 177; Aslan, Elif K.; a. g. e., s. 167; Erturgut, Mine; a. g. e., s. 138.

¹¹⁸ Karşı görüş: Arslan, Ramazan; a. g. e., s. 234: "...İlk alıcının ikinci artırmanın da alıcısı olması halinde, gerektiğinde 133/2 madde hükmü uygulanacağından, ilk ihalenin geri alınmış olması nedeniyle alacaklı ve borçlu açısından bir zarar söz konusu olmayacaktır."; Erturgut, Mine; a. g. e., s. 138-139: "...İhale bedelini ödemeyen ve daha sonra yeni ihaleye katılan bu alıcıya ilk ihale bedelinden düşük de olsa ihalenin yapılmasında bir sakınca olmamalıdır. Zira bu alıcı zaten ödemediği ihale bedeli ile son ihale bedeli arasındaki farktan sorumludur. Bu nedenle ihale bu kişiye düşük bedel ile yapılırsa dahi ilk ihaledeki bedel ile arasındaki farkı da ödeyeceğinden bir zarar doğmayacaktır. "; Uyar, Talih; *İhale ve İhalenin Bozulması*, s. 521. Kanımızca; ilk ihalede ihale bedelini ödemeyerek ihalenin feshine neden olan alıcının ikinci ihale ileri sürdüğü peyin ilk ihalede sürdürdüğü peyin altında olması halinde ihalenin feshine karar verilememesi için aradaki ihale farkı ve gecikme faizleri ile satış masraflarının yatırmış olduğu teminat tarafından karşılanması gereklidir. Eğer ilk ihalede alıkonulan teminat ikinci ihale sebebiyle oluşan ihale bedeli farkı, gecikme faizi ve satış masraflarını karşılamaya yetmiyor ise bu durum ihalenin feshi için yeterli gerekçe oluşturacaktır. Aksi durumda teminatın karşılayamadığı zararların da sırf ihale alıcısı tarafından m. 133 hükmü gereğince karşılanması gerekeceği ve bir zarar oluşmayacağı bu nedenle de ihalenin feshinin söz konusu olmayacağı şeklindeki görüş pratikte sağlıklı bir sonuç ortaya çıkaramayacaktır. Zira ihale alıcısının da bunun tahsilinin uzun bir süreç olması olası olduğu gibi, eğer ihale alıcısının sa-

tir. Kim kararlarında düşük bedelle taşınmazı satın almanın iyi niyet kurallarına aykırılık oluşturmayacağı zira iki ihale bedeli arasındaki farktan m. 133/2 gereğince sorumlu olduğundan ve sonuçta bir zarar doğmayacağından ihalenin feshi için de geçerli bir neden oluşturmayacağı yönünde görüş bildirirken¹¹⁹, kimi kararlarında bu durumun iyiniyet kurallarına aykırılık teşkil edeceği ve ihalenin feshine neden olacağı yönünde görüş bildirmiştir.¹²⁰

Kimi yazarlar ise bu konuda ihale alıcısı ve en yüksek pey süren ikinci iştirakçi açısından bir ayrıma giderek; ihale bedelini ödemeyerek ihalenin kaldırılması kararına sebep olan ilk ihale alıcısından sonra en yüksek peyi süren kişinin, tamamlayıcı artırmada daha düşük bir pey ileri sürmesinin iyi niyet kurallarına aykırılık oluşturmayacağı ve bu gerekçe ile ihalenin feshi istenemeyeceği görüşü de ileri sürülmüştür.

tın aldığı taşınmazdan ayrı bir mal varlığı söz konusu değilse ve taşınmazın hemen üçüncü bir kişiye devri ya da üçüncü bir kişi tarafından haczedilmesi halinde, ihale alıcısından zararın tazmin edilememesi tehlikesi de ortaya çıkabilecektir.

¹¹⁹ Y. 12. HD 22. 01. 1981 T. E. 1980/9478 K. 532 "... Taşınmazda paydaş olan davalı İbrahim H. , yasal süresi içinde bedelini ödemediği ve feshine neden olduğu 29. 02. 1980 tarihli ihale dolayısıyla, İİK'nın 133. maddesinin 2. fıkrası gereği iki ihale arasındaki bakiye farktan ve diğer zararlardan ve ayrıca yüzde on hesabıyla gecikme faizlerinden mesuldür. Bu sorumluluğa ve ihale farkı ve geçen günlerin faizi ayrıca hükme hacet kalmaksızın dairece kendisinden tahsil olunabileceğine göre taşınmazı, sözü edilen ilk ihaleden daha düşük bir bedelle ettiği düşünülemez. Bu değerlendirmenin doğal sonucu olarak davalının iyi niyet kuralları ile bağdaşmayan ve taşınmazın tapuda yazılı diğer paydaşlarının menfaatlerini ihlal eden bir usulsüzlükten söz etmeye olanak yoktur." (Uyar, Talih; *İhale ve İhalenin Bozulması*, s. 520); Y. 12. HD 24. 09. 1979 T. E. 6811 K. 7162 (Uyar; *İhale ve İhalenin Bozulması*, s. 539-540); Y. 12. HD 22. 01. 1988 T. E. 1987/1769 K. 319, Y. 12. HD 18. 06. 1984 T. E. 7672 K. 7717, Y. 12. HD 15. 12. 1983 T. E. 9081 K. 10460, Y. 12. HD 28. 12. 1984 T. E. 13394 K. 13768 (Uyar, Talih; *İİK Şerhi*, C. 6, s. 10048-10051)

¹²⁰ Y. 12. HD 03. 12. 2004 T. E. 20108 K. 25065, Y. 12. HD 24. 09. 2002 T. E. 17947 K. 18226, Y. 12. HD 04. 02. 2002 E. 1022 K. 2159 (Uyar, Talih; *İcra ve İflâs Kanunu Şerhi*, C. 6, s. 10035-10036); Y. 12. HD 28. 10. 2003 T. E. 18936 K. 21078, Y. 12. HD 09. 02. 2002 T. E. 2784 K. 3678, Y. 12. HD 24. 04. 2000 T. E. 6060 K. 6592, Y. HGK. 06. 11. 1996 T. E. 12/580 K. 738, Y. 12. HD 14. 06. 1996 T. E. 3896 K. 5289, Y. 12. HD 15. 02. 1996 T. E. 1029 K. 2283, Y. 12. HD 28. 06. 1994 T. E. 8290 K. 8686, Y. 12. HD 13. 06. 1994 T. E. 7539 K. 7828 (Uyar, Talih; *İcra ve İflâs Kanunu Şerhi*, C. 6, s. 10045-10047); Y. 12. HD 20. 10. 1986 T. E. 1985/15346 K. 10818, Y. 12. HD 25. 02. 1985 T. E. 11815 K. 1651, Y. 12. HD 11. 05. 1984 T. E. 3356 K. 5922, Y. 12. HD 15. 02. 1983 T. E. 10585 K. 1005, Y. 12. HD 26. 04. 1982 T. E. 3409 K. 3600 (Uyar, Talih; *İhale ve İhalenin Bozulması*, s. 503-505); Y. 12. HD 15. 11. 1999 T. E. 14899 K. 14279, Y. 12. HD 14. 09. 1992 T. E. 3029 K. 10264, Y. 12. HD 02. 11. 1999 T. E. 12239 K. 13272, Y. 12. HD 08. 02. 2000 E. 846 K. 1765 (Erturgut, Mine; *a. g. e.*, s. 138-139); Y. 12. HD 07. 10. 1980 T. E. 4642 K. 7113, Y. 12. HD 28. 10. 1980 T. E. 5859 K. 7680 (Arslan, Ramazan; *a. g. e.*, s. 233 dn. 40)

¹²¹ Fakat Yargıtay bu konuda böyle bir ayrıma gitmemiş söz konusu alıcıların ilk artırmada ileri sürdükleri peyin altında bir pey sürerek taşınmazı satın almalarının iyi niyetli bir davranış olarak kabul edilemeyeceğini ve ihalenin feshedilmesi gerektiğini ifade etmiştir.¹²²

Ayrıca öğretilerde; ilk ihale alıcısı ve ilk ihale alıcısından sonra en yüksek pey süren kişinin, tamamlayıcı artırmada daha önceki ilk ihale ileri sürdükleri ilk peyden daha aşağı bir pey sürmeleri halinde icra müdürünün taşınmazı ihale etmemesi gerektiği ileri sürülmüş olup¹²³ kanımızca icra müdürünün ihale edip etmemesi yönünde kanunda kendisine bir yetki tanınmamıştır. Dolayısıyla kanımızca icra müdürünün ihale edip etmeme konusunda bir takdir hakkı ve yetkisi bulunmamaktadır. İcra müdürü taşınmazın ihalesine karar vermek durumundadır. Ancak ilgililerin ihalenin feshi konusunda şikâyet haklarının bulunduğu tabii olup ihalenin feshine karar verme yetkisi sadece icra mahkemesine aittir.

¹²¹ Arslan, Ramazan; *a. g. e.*, s. 234: "...Geri alınan ihale ile sonuçlanan artırmada alıcıdan önce en yüksek peyi sürmüş olan kişinin 133/1. maddeye göre icra dairesince kendisine gönderilen yazıya olumlu cevap verme yükümlülüğü yoktur; icra dairesince kendisine yazı yazılarak malın ihalesinin önerilmesi bu kişiye kanunun tanıdığı bir hak olarak değerlendirilmelidir. Bu hakkını kullanmayıp tekrar artırmaya katılmasını kötü niyetli bir davranış olarak nitelendirmek mümkün değildir. Üstelik, bu şekilde yapılan ihale ile geri alınan ihale bedeli arasındaki fark ilk alıcıdan alınacağı için, bir zarar da söz konusu olmayacaktır."; Aslan, Elif K.; *a. g. e.*, s. 168; Kanımızca, özellikle ihale bedeli arasındaki farkın ilk ihale alıcısından alınacağı ve bu sebeple bir zarar oluşmayacağı gerekçesine katılmak mümkün değildir. Zira uygulamada bu zararın tahsilinin kolay olduğunu söylemek zordur. İlk ihale alıcısının teminat dışında bir malvarlığının bulunmaması halinde bu zararın tazmini mümkün olmamaktadır. Ayrıca bu görüşün kabulü halinde ihale alıcısı ile ikinci en yüksek peyi süren kişilerin müşterek hareket etmelerinin ve kanuna karşı hile oluşturacak davranışların da önü açılmış olur.

¹²² Y. 12. HD 25. 11. 1985 T. E. 13444 K. 9944 "...Taşınmaz hissedar Tahir'e ihale edilmiş süresinde ihale bedelini yatırmadığından kendisinden sonra en çok pey süren davalı hissedar Şerife'ye teklif edilmiş, kabul etmediğinden 133. madde gereğince taşınmaz yeniden ihaleye çıkarılmıştır. Bu kere evvelce 1.482.000 lira pey süren ve teklif kabul etmeyen Şerife 761.000 liraya taşınmazı satın almıştır. Bu miktar evvelce sürdüğü peyin dununda olup iyi niyetli sayılamayacağına, daha ucuz bedelle satın almaya matuf olarak evvelce yapılan teklifi kabul etmediğinin anlaşılmasına binaen ihalenin feshine karar vermek gerekirken..." (YKD, 1986/2, s. 239); Aynı doğrultuda; Y. 12. HD 10. 12. 1984 T. E. 9559 K. 12780 (YKD, 1985/5, s. 686); Y. 12. HD 18. 09. 1978 T. E. 7193 K. 7154 (Arslan, Ramazan; *a. g. e.*, s. 234 dn. 43)

¹²³ Kuru, Baki; *a. g. e.*, C. 2, s. 1407; Özkes, Muhammet; *a. g. m.*, s. 178; Aslan, Elif K.; *a. g. e.*, s. 168; Erturgut, Mine; *a. g. e.*, s. 138

İlk artırmada en yüksek pey süren ikinci en yüksek peyi süren alıcıların, tamamlayıcı artırmaya iştirak etmek istemesi durumunda, icra müdürünün kendilerinden yeniden teminat istemesi gerekecek midir? Kanımızca bu durumda icra müdürü bu kişilerden yeniden teminat istemelidir. Zira bu kişilerin yatırdıkları teminat, iştirak ettikleri ilk ihaleye ilişkin olup kaldı ki bu ihalede ihale bedelini ödemeyerek tamamlayıcı artırma yapılmasına sebep oldukları ve bu teminatların da doğabilecek iki ihale arasındaki ihale farkı bedelleri, gecikme faizi ve satış masrafları kapsamında teminat olması sebebiyle, tamamlayıcı artırma için yeniden teminat yatırmaları gerekecektir.¹²⁴

İİK'da yer alan düzenlemeler gereği ihale bedelinin ödenmemesi sebebiyle m. 133 gereğince yapılacak tamamlayıcı artırma ancak bir kez uygulanabilecektir. Ancak bu süreçte en fazla üç artırma ve en fazla üç kez ihale kararı verilebilecektir. Taşınmazın ilk kez satışa çıkarıldığı süreçte **birinci artırmada** m. 129'daki koşulları sağlayan bir pey ileri sürülmemişse taşınmazın satışı ikinci artırmaya kalacaktır. **İkinci artırmada** m. 129'daki koşulları sağlayan ve en yüksek peyi ileri süren iştirakçiye taşınmazın ihalesine (**birinci ihale kararı**) karar verilecektir. İhale alıcısının ihale bedelinin ödememesi sebebiyle ihale alıcısından sonra en yüksek pey süren kişiye teklif götürülecek teklifin kabulü halinde taşınmazın ihalesi bu kişiye yapılacaktır (**ikinci ihale kararı**). Ancak bu kişinin de ihale bedelini ödememesi halinde,¹²⁵ taşınmaz tamamlayıcı artırmaya (**üçüncü artırma**) çıkarılacak ve bu ihalede en yüksek ve m. 129'daki koşulları sağlayan peyi süren kişiye taşınmaz ihale edilecektir (**üçüncü ihale kararı**). Ancak bu kişinin de ihale bedelini ödememesi sebebiyle taşınmazın satışı düşecek ve m. 133 prosedürü tamamlanmış olacaktır. Taşınmaz artık bundan sonra normal prosedüre göre yani m. 123 vd. hükümlerine göre talep halinde satışa çıkarılacaktır.

¹²⁴ Aslan, Elif K.; a. g. e., s. 167; Özkes, Muhammet; a. g. m., s. 178.

¹²⁵ İİK m. 133'de ihale alıcısından sonra en yüksek pey süren iştirakçiye teklif götürüleceği, teklife tebliğden itibaren üç gün içinde cevap vermez ya da taşınmazı almayacağını beyan ederse tamamlayıcı artırma yapılacağı belirtilmiş ise de teklif götürülen kişinin teklif kabul ettiğini icra dairesine beyan edip ihalede ileri sürdüğü pey bedelini ödememesi durumunda sonucun ne olacağı konusunda bir düzenleme yapılmamıştır. Maddedeki düzenleme ve kanun koyucunun amacı dikkate alındığında bu durumda da tamamlayıcı artırmaya gidilmesi gerekecektir. (Özkes, Muhammet; a. g. m., s. 180-181).

İhalenin Kaldırılmasına Kararına Neden Olan Alıcıların Sorumluluğu

İhaleye 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 müteselsilen sorumludurlar (m. 133/2).

İhale bedelinin ödenmemesi yüzünden ihale kararı birden fazla kaldırılmış ve taşınmaz birden fazla artırmaya çıkarılmış ise, ihaleye katılıp da daha sonra ihale bedelini ödemeyerek ihalenin kaldırılmasına sebep olan tüm alıcılar ve kefilleri teklif ettikleri bedel ile son ihale bedeli arasındaki farktan, temerrüt faizinden ve diğer zararlardan müteselsilen sorumludurlar.¹²⁶ Örneğin ilk ihale alıcısının ihale bedelini ödememesi nedeniyle m. 133 gereğince gerçekleştirilen ikinci artırma sonucunda ihale alıcısı ihale bedelini ödemeyerek ihalenin kaldırılması kararına sebebiyet vermiş ve taşınmaz yeniden talep üzerine m. 123 vd. gereğince artırmaya çıkarılmış ise bu durumda birinci artırmada en yüksek peyi süren ilk alıcı, birinci ile ikinci ihale bedeli arasındaki farktan değil, birinci ile üçüncü ihale bedeli arasındaki farktan sorumlu tutulacaktır.¹²⁷

Ancak öğretide¹²⁸ İİK m. 133 gereğince gerçekleştirilen tamamlayıcı artırmada, istekli çıkmaması durumunda ya da ileri sürülen peylerin m. 129' da öngörülen koşulları sağlamaması yüzünden ihale gerçekleştirilemez ise bu durumda satışın düşeceği ve yeniden alacaklının satış talebi doğrultusunda satış işlemlerine başlanabileceği ifade edilmekle birlikte, bu durumda da ilk ihale alıcısının m. 133/2 hükmüne göre sorumluluğu söz konusu olmayacağı ve zararın tazminin ancak zarara uğrayan alacaklı veya borçlunun ilk ihale alıcısına karşı BK m. 41 vd. hükümlerine göre genel mahkemede açacağı dava ile talep edilebileceği ileri sürülmüş ise de¹²⁹ Kanımızca m. 133 gereğince gerçekleştirilen

¹²⁶ Kuru/Arslan/Yılmaz; *a. g. e.*, s. 374; Kuru, Baki; *a. g. e.*, C. 2, s. 1412

¹²⁷ Üstündağ, Saim; *a. g. e.*, s. 283.

¹²⁸ Kuru/Arslan/Yılmaz; *a. g. e.*, s. 374-375; Y. 12. HD 29. 01. 1981 T. E. 8309 K. 695 "... İİK'nın 133. maddesi gereğince ihaleye çıkarılan taşınmazın müşterisi çıkmadığından satılmadığı bu nedenle satışın oluşmadığı anlaşılması olmasına, bu durumda yeniden talep halinde ihaleye yani satışa çıkarılması gerekmesine, artık iki ihale arasındaki farktan söz edilemeyeceğine göre ..." (Uyar, Talih; *İhale ve İhalenin Bozulması*, s. 536)

¹²⁹ Arslan, Ramazan; *a. g. e.*, s. 236-237; Kuru/Arslan/Yılmaz; *a. g. e.*, s. 375; Pehlivanlı,

tamamlayıcı artırma da, istekli çıkmaması ya da ileri sürülen peylerin m. 129'da öngörülen koşulları sağlayamaması durumunda da ilk ihale alıcısının ve diğer alıcıların normal prosedüre göre gerçekleştirilecek ihalelerde m. 133'e göre sorumluluğu devam edecektir.¹³⁰ Zira tamamlayıcı artırmaya iştirakin olmayışı ya da ileri sürülen peylerin m. 129'da öngörülen şartları sağlayamaması sebebiyle satışın düşmesi ve taşınmazın normal prosedüre göre satışa çıkarılması durumunda ilk ihale alıcısının sorumlu olmayacağına ilişkin olarak İİK m. 133'de bir hüküm yer almamaktadır. Kaldı ki böyle bir görüş kanun koyucunun amacına ve maddenin ruhuna uygun düşmediği gibi hakkaniyete uygun olduğu da söylenemez.

İhale bedelini ödemeyerek ihalenin kaldırılmasına sebep olan ve bu sebeple iki ihale bedeli arasındaki farktan ve gecikme faizinden sorumlu olan alıcı aynı zamanda alacaklı ise bu durumda borçlu iki ihale bedeli arasındaki fark, gecikme faizi ve yeni artırma için yapılan giderlerin toplamı tutarında, bir mahkeme hükmüne ihtiyaç duymadan borcundan kurtulmuş olacaktır.¹³¹

İhale alıcılarının 133. maddenin son fıkrasında öngörülen sorumluluğunun doğabilmesi, bu maddenin ilk fıkrasında öngörülen "ihalenin kaldırılmasına karar verilmesi ve taşınmazın derhal satışa çıkarılması" hallerinin gerçekleşmesine bağlıdır. Taşınmaz hemen artırmaya çıkarılmazsa, artık bu durumda m. 133 uygulanamaz ve satış m. 123 vd.'na göre yapılır bu halde yeniden yapılan satış sonucunda ilk alıcı m. 133/2'deki sorumluluktan kurtulur.¹³²

İİK m. 133'e göre sorumluluğun doğabilmesi ve bu maddeye göre zararın tahsil edilebilmesi için ihalenin kanunda öngörüldüğü şekilde en kısa zamanda gerçekleştirilmesi gerekecektir. Eğer tamamlayıcı artırma kanuna öngörülen ve "derhal" kavramından çok uzak bir zaman dilimi içersinde gerçekleştirilmiş ise ihale alıcısı ve kefillerinin m. 133 anlamında bir sorumluluğundan bahsetmek mümkün olmayacak ve bu maddeye göre tahsil için takip edilebilmeleri imkânı da ortadan kalkmış olacaktır. Yargıtay'da bu konuda verdiği kararlarında bu hususları açık olarak vurgulamıştır;

M. Gündüz; *a. g. e.*, s. 982.

¹³⁰ Aslan, Elif K. , *a. g. e.*, s. 176.

¹³¹ Akyazan, Sıtkı; *a. g. e.*, s. 64

¹³² Yıldırım, M. Kâmil; *İcra Hukuku Ders Notları*, s. 147; Kuru/Arslan/Yılmaz; *a. g. e.*, s. 374 dn. 36.

“... İİK'nun 133. maddesi gereğince müştekiye 16. 12. 1977 tarihinde yapılan ihale dolayısıyla 130. madde göz önünde tutularak verilen süre içerisinde ihale bedelini yatırmaması halinde icra memurluğunca ihalenin re sen feshi gerekir. Paydaşlardan Nurhan tarafından ihalenin feshi için 23. 12. 1977 tarihinde yapılan şikâyet dolayısıyla paranın... Yatırılmasına engeller bir durum ihdasına bu Yasanın 134. maddesinin 6. fıkrası hükmü muvacehesinde cevaz yoktur. Şu halde Kanununun 133. maddesinin diğer fıkraları yönünden incelenmesi gereklidir. İhale yukarıda beyan edildiği veçhile 16. 12. 1977 tarihinde yapıldığına göre, yirmi günlük sürenin hitama erdiği tarihte ihale bedeli veya 134. madde de yazılı bir banka kefaleti gösterilmez ise ihale kararının feshi ile ikinci artırana tebligat yapılması icap eder. İncelenen satış dosyasına göre icra memurluğunca aradan üç aydan fazla bir zaman geçtikten sonra 21. 03. 1978 tarihinde verilen kararlar müştekidenden sonra önceki artıran Ahmet Muhlis ve Ahmet'e tebligat yapılmış ve bu şahıslar aynı gün icra memurluğuna başvurarak taşınmazı alamayacaklarını bildirmeleri üzerine, satış isteyen vekilinin 24. 03. 1978 tarihli talebi üzerine icra memurluğunca aynı gün ittihaz olunan kararlar İİK'nun 133. maddesi gereğince 12. 04. 1978 günü ihalenin yapılması tensip kılınmıştır. 29. 03. 1978 tarihinde satış isteyen vekili tarafından, ilanun gazete ile yapılması için karar alındığı halde satış isteyen tarafından bu ilan yapılmadığı cihetle satış için tensip edilen 12. 04. 1978 tarihinde satış yapılmayarak, icra memurluğunca satışın düşürülüp durdurulmasına karar verilmiştir. Aynı gün alacaklı vekilinin tekrar satış istemesi üzerine, imar durumu sorulmuş ve bu muamele ikmal edildikten sonra bu defa 133. madde de yazılı prosedür terk edilerek, taşınmaz yeniden ihaleye çıkarılarak birinci ihale için 11. 07. 1978 ve ikinci ihale için 21. 07. 1978 tarihi tensip edilerek ilk satış günü olan 11. 07. 1978 tarihinde (5. 200. 000) liraya ihale edilmiştir..... İki ihale bedeli arasındaki bakiye fark ve birinci defa ihale edilen kimsenin sorumluluğu, kendisinden evvel en yüksek teklifte bulunan kimsenin aldığı bedel ile kendisinin ileri sürdüğü bedel arasındaki farktır. Bu hal tahakkuk etmez ise yani bu kimse taşınmazı almadığını beyan ederse icra memurunun yedi gün içinde yapacağı artırma üzerine talibine yapılacak ihale bedeli arasındaki farktan ibarettir. Yukarıda belirtildiği veçhile icra memurluğunca 12. 04. 1978 gününde bu usule uygun şekilde yapılmasına karar verilen ihale, satıcının İİK'nun 59. maddesi gereğince satış masraflarını ödememesi sebebiyle yapılmamış ve bu suretle bu ikinci halde tahakkuk etmiştir. Bundan sonra İİK'nun umumi hükümlerine göre yeniden yapılan ihale dolayısıyla doğan farktan birinci alıcının sorumlu tutulmasına İİK'nun 133. maddesi gereğince yasal olanak bulunmadığı düşünülmezsizin itiraz ve

şikayetin reddine karar verilmesi isabetsiz...."¹³³

"İİK 'nun 133. maddesi gereğinin memurlukça derhal ve bir talebe lüzum olmadan yerine getirilmesi gerekir. Maddedeki prosedür tekemmül etmeden yeniden ihaleye çıkarılamaz. Aksi takdirde bedeli süresinde ödemeyen ilk müş-teri iki ihale arasındaki fark nedeniyle sorumluluktan kurtulur."¹³⁴

"... Olaya uygulanması gereken İcra ve İflâs Kanunu'nun 133. maddesi hükmüne göre, davalının iki ihale arasındaki farktan sorumlu olabilmesi için, anılan madde de öngörülen koşul ve sürelerin yerine getirilmiş olması gerekir. Özellikle bedel yatırılmadığından ihale fesih olursa, taşınmazın ihale olunan kişiden önce en yüksek teklifte bulunan kimseye bir muhtıra ile teklif olunması, bundan bir sonuç çıkmadığı takdirde derhal yedi gün süre ile ikinci arttırmaya çıkarılması gerekir. Olayda ilk ihalede davalıdan önceki teklif sahibine ihalenin feshi üzerine taşınmaz teklif olunmamıştır. Ayrıca ikinci satışın gecikmeksizin derhal ifası yasa gereğidir. İlk ihalede satış bedelinin yatırılması için yirmi günlük süre 07. 08. 1981 tarihinde son bulmasına karşılık, ikinci satış 02. 01. 1982'de talep edilmiş ve açık arttırması 01. 03. 1982'de yapılmıştır. Bu nedenlerle davalı sorumluluktan kurtulmuştur. Davalının iki ihale arasındaki farktan sorumlu tutulabilmesi için İcra ve İflâs Kanunu'nun 133. maddesinde öngörülen hususların yerine getirilmiş olması gerekir."¹³⁵

"Gayrimenkul hemen yedi günlük ihaleye çıkarılmayıp, bu müddet geçirildiği takdirde artık m. 133 hükmü uygulanmaz ve satış m. 123 vd. hükümlerine göre yeniden yapılır. Fakat bu halde, ilk alıcı m. 133/2'deki sorumluluktan kurtulur."¹³⁶

Ancak bu durumda ihale alıcısı ve kefillerinin sorumluluk miktarlarının tespiti ve tahsili için genel hükümlere göre bir dava açılması gerekecektir.¹³⁷ Bu durumda ilk ihale bedelinin ödenmemesi nedeniyle zarar gören ilgililerin tedbir talepli olarak açacakları davada eğer dosyada mevcut teminatlar icra dairesi tarafından ihale alıcısına ödenmemiş ise, bahis konusu teminatların ihale alıcısına ödenmemesi konusunda bir tedbir kararı da almaları mümkün olabilecektir.

¹³³ Y. 12. HD 05. 03. 1979 T. E. 1688 K. 1776 (YKD, 1979/11, s. 1612).

¹³⁴ Y. 12. HD 24. 01. 1983 T. E. 1982/10203 K. 270 (Uyar, Talih; *İhale ve İhalenin Bozulması*, s. 527-528).

¹³⁵ Y. 12. HD 10. 12. 1982 T. E. 6869 K. 7621 (Uyar, Talih; *İhale ve İhalenin Bozulması*, s. 528).

¹³⁶ Y. İİD 14. 07. 1961 T. E. 6657 K. 7367 (Uyar, Talih; *İhale ve İhalenin Bozulması*, s. 530).

¹³⁷ Aslan, Elif K.; *a. g. e.*, s. 172-173.

Ayrıca taşınmazın m. 133 hükmünde öngörülen prosedür işletilerek satışa çıkarılması gereklidir. Taşınmazın m. 133'de öngörülen prosedür terk edilerek m. 123 ve devamında öngörülen hükümler doğrultusunda satışa çıkarılması durumunda alıcıların m. 133 hükmüne göre sorumlu tutulması mümkün değildir.¹³⁸

İcra mahkemesinin, yapılan şikâyet üzerine, icra müdürlüğüne gerçekleştirilen ihalenin feshine karar vermesi durumunda artık ihale bedelini ödemeyen ihale alıcısı ve kefillerinin m. 133 gereğince sorumluluğu da söz konusu olmayacaktır.¹³⁹ İİK m. 133 gereğince ihale alıcısı ve kefillerinin sorumlu tutulabilmesi için, yapılan ihalenin Kanunda öngörülen hükümlere uygun olarak gerçekleştirilmiş bir ihale olması gereklidir. Eğer kanunda öngörülen hükümlere uygun olarak gerçekleştirilmiş bir ihalenin mevcudiyetinden bahsedilemiyorsa bu durumda ortada geçerli bir ihale olmadığından ihale alıcısı ve kefillerinin de sorumluluğu söz konusu olamayacaktır. Zira hukuki olarak geçersizliği ve hükümsüzlüğü tescil edilmiş bir ihalenin hepten yok sayılması yani böyle bir ihalenin hiç yapılmamış olması gibi bir sonucunda çıkarılması durumunda artık ihale alıcısının ve varsa kefillerinin sorumluluğundan bahsetmek mümkün gözükmemektedir. Eğer tamamlayıcı artırma gerçekleştirilmiş ve iki ihale bedeli arasında bir fark meydana gelmiş ise, ilk alıcısının yatırmış olduğu teminattan karşılanmış olan ihale bedelleri arasındaki fark tutarı, gecikme faizi ve mevcut diğer zararlara yönelik tahsil edilen tutarların da ilk ihale alıcısı ve kefillerine iadesi gündeme gelecektir.

Diğer yandan özellikle bahis konusu sorumluluğun doğabilmesi için ayrıca tamamlayıcı ihalenin de aynı tür paraya çevirme yolu ile gerçekleştirilmesi gereklidir. Özellikle iflâs yolu ile takipler ile mal varlığının terki suretiyle konkordato da taşınmazların pazarlık sureti ile satışı mümkün olduğundan; örneğin, eğer iflas idaresi tarafından ilk ihale açık artırma suretiyle gerçekleştirilmiş ancak tamamlayıcı ihale pazarlık suretiyle yapılmış ise bu durumda da ilk alıcı ve kefillerinin sorumluluğu söz konusu olmayacaktır.¹⁴⁰

¹³⁸ Y. 12. HD 08. 06. 1978 T. E. 5157 K. 5337 (Uyar, Talih; *İhale ve İhalenin Bozulması*, s. 530).

¹³⁹ Kuru, Baki; *a. g. e.*, C. 2, s. 1394; Arslan, Ramazan; *a. g. e.*, s. 224; Aslan, Elif K.; *a. g. e.*, s. 172; Gökçe, Ziya; *a. g. m.*, s. 29; Üstündağ, Saim; *a. g. e.*, s. 283, Uyar, Talih; *İİK Şerhi*, C. 6, s. 10024.

¹⁴⁰ Arslan, Ramazan; *a. g. e.*, s. 236; Aslan, Elif K.; *a. g. e.*; Erturgut, Mine; *a. g. e.*, s. 142;

Sorumlu Olan Şahıslar

İcra ve İflas Kanunu'nun 133. maddenin ikinci fıkrasında "*ihalenin feshine sebep olan tüm alıcılar ve kefilleri*" demek suretiyle, ihale bedelini ödemeyerek ihalenin kaldırılmasına sebep olan bütün alıcıların sorumlu olduğu ve sorumluluklarının müteselsil sorumluluk olduğu m. 133/2 hükmünde açıkça öngörülmüştür.

Taşınmazın birden fazla kişiye birlikte ihale edilmesi halinde ise bunların iki ihale bedeli arasındaki farktan ve gecikme faizinden sorumluluklarının belirlenmesi de ihale bedelinin ödenmesindeki sorumluluk miktarlarına göre tespit olunacaktır.¹⁴¹

İcra dairesinin ihaleye girmek için teminat yanında kefil şartı aranması ve bunun da ihale alıcıları tarafından yerine getirilmiş olması durumunda en yüksek peyi süren ya da en yüksek ikinci peyi süren ihale alıcılarının kefilleri de sorumlu olan şahıslar kavramı içerisinde mütalaa edilecektir.

Kefillerin sorumluluğunun doğabilmesi için önemli bir nokta da kefaletin Borçlar Kanunu'nun 484. maddesinde öngörüldüğü şekilde yazılı ve kefalet miktarının belli olması şartlarının mevcudiyetine bağlı olmasıdır. Zira yazılı olmayan ya da kefalet miktarı açıkça belli olmayan kefalet sözleşmeleri geçersizdir.¹⁴² İcra dairesinin kefil talep etmesi durumunda kefilin sorumluluğunu ve miktarını düzenleyen hükümlerin şartnameye ya da ayrı bir tutanağa icra müdürü tarafından dercedilmesi gerekecektir.

İcra müdürünün artırmaya katılım şartı olarak ihale alıcılarından kefil talep etmesi durumunda, kefilin sorumluluğu, ihalenin gerçekleşmesine ve lehine kefil olduğu ihale alıcısına taşınmazın satılmasına bağlıdır. Bu durumda kefalet sözleşmesi geciktirici bir şarta bağ-

s. 172; Gökçe, Ziya; İki İhale Farkının Alınması, s. 23.

¹⁴¹ Akyazan, Sıtkı; *a. g. e.*, s. 64; Aslan, Elif K.; *a. g. e.*, s. 173.

¹⁴² YİBK. 12. 04. 1944 E. 14 K. 13 (Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararları, Yargıtay Yayınları, Hukuk C. 2, s. 314 vd.); Zevkliler, Aydın; *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 398 vd.; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop; *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, s. 237; Y. 12. HD 14. 04. 1987 T. E. 1986/9320 E. 1987/5270 K. (YKD, 1987/8, S. 1196), Y. 19. HD 13. 04. 1999 T. E. 1901 K. 2434 (YKD, 1999/10, s. 1426), Y. 13. HD 31. 01. 2001 T. 2000/11830 E. 2001/827 K. (YKD, 2001/9, s. 1372), Y. 19. HD 16. 01. 2001 T. 2000/6362 E. 2001/234 K. (YKD, 2002/3, s. 425), Y. 11. HD 07. 05. 2002 T. E. 630 K. 4497 (YKD, 2002/12, s. 1812), Y. 21. HD 20. 03. 2000 T. E. 2133 K. 2117 (YKD, 2000/6, s. 932).

lı olmaktadır. Zira Borçlar Kanunu'nun 485. maddesinde "Müstakbel zamana muzaf yahut şarta muallak bir borç, hüküm ifade edeceği zamanın hululü ve şartın tahakkuku halinde muteber olmak üzere kefaletle raptolunabilir" demek suretiyle geciktirici şarta bağlı bir kefalet sözleşmesinin kurulabileceği kabul edilmiştir.¹⁴³ Bu durumda kefalet borcu, akdin inikadı yani kurulması anından itibaren doğar, şartın gerçekleşmesinden itibaren hüküm ifade eder.¹⁴⁴ Zira yine Borçlar Kanunu'nun 149. maddesinin ikinci fıkrasında "iki taraf hilafını kast etmedikleri halde şarta bağlı akit, ancak şartın tahakkuku anından itibaren hüküm ifade eder" denmektedir. Dolayısıyla bu geciktirici şart hukuki işlemin sonuç doğurup doğurmayacağını, yani hukuki etkisini askıya alır.¹⁴⁵ Şart olarak gerçekleştirilen olay gerçekleştiğinde, hukuksal işlem istenilen hüküm ve sonuçları doğurur.¹⁴⁶ Dolayısıyla icra dairesi ile ihale alıcısının kefil arasında yapılan kefalet sözleşmesi de ihale olgusunun gerçekleşmesi halinden itibaren hukuki etkisini göstermeye ve sonuçlarını doğurmaya başlar.

İcra müdürü tarafından ihaleye katılım şartı olarak kefil talep edilmesi durumunda yani geciktirici bir şarta bağlı olarak kefalet akdinin kurulması sırasında dahi ihale bedeli belli olmasa dahi sözleşmede yine de bir kefalet miktarının yazılı olması gerekecektir. Zira kefalet akdinin bu durumda geçerli olabilmesi için güvence altına alınan en yüksek miktarın sözleşmede gösterilmesi zorunludur.¹⁴⁷ Bu durumda icra müdürünün kefalet sözleşmesine kefalet miktarı olarak en azından satışa çıkarılan taşınmazın muhammen bedeli ile şartnamede alıcıya ait olduğu bildirilen masrafların toplamını oluşturan meblağın yazılması gerekecektir.

İcra dairesinin kefil talep etmesi durumunda, icra müdürü kefil olacak kişinin kefil ehliyetine sahip olup olmadığını da incelemek durumundadır. Kefalet akdinin geçerli olabilmesi için kefilin hukuki eylem ehliyetinin bulunması gerekir. Kefilin reşit, mümeyyiz ve kısıtsız

¹⁴³ Erturgut, Mine; *a. g. e.*, s. 151.

¹⁴⁴ Reisoğlu, Seza; *Türk Hukukunda ve Bankacılık Uygulamasında Kefalet*, s. 18; Grassinger, Gülçin Elçin; *Kefilin Alacaklıya Karşı Sahip Olduğu Savunma İmkânları*, s. 66.; Aral, Fahrettin; *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, s. 448; Zevkliler, Aydın; *a. g. e.*, s. 397.

¹⁴⁵ Sirmen, A. Lale; *Türk Özel Hukukunda Şart*, s. 53.

¹⁴⁶ Kılıçoğlu, Ahmet M.; *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, s. 562.

¹⁴⁷ Velidedeoğlu, Hıfzı Veldet/Özdemir, Refet; *Türk Borçlar Kanunu Şerhi*, s. 689.

olması yani tam fiil ehliyetine sahip olması gerekir.¹⁴⁸ Örneğin, vesayet altındaki küçükler ve mahcurlar kanuni mümessillerinin izniyle dahi kefil olamazlar, vasi de onlar adına kefalet sözleşmesi yapamaz (MK m. 449). Bu yasak, MK m343/1'deki atıf sebebiyle velayet altındaki küçükler için de geçerlidir. Buna karşılık kendilerine bir kanuni müşavir (yasal danışman) tayin edilenler MK m. 429/1 b. 9 uyarınca, kanuni müşavirlerinin izniyle kefil olabilirler. Müflis, iflas açıldıktan sonra kefil olabilir. Ancak, alacaklı bunun iflas masasına karşı ileri süremez. Kendisine konkordato için verilen mühletin ilanından itibaren borçlunun icra mahkemesinin izni dışında kefil olması yasak olup, buna rağmen yapılan kefalet sözleşmesi mutlak surette batıldır (İİK m. 290). Özel hukuk tüzel kişilerinin hak ve fiil ehliyetleri kuruluş işlemlerinde belirtilen amaçlarla sınırlı olduğundan, belirtilen amaçlar kapsamındaki işlemlerin gerçekleşmesi ile ilgili olarak kefil olabilirler.¹⁴⁹ Türk Ticaret Kanunu'nda belirtilen sermaye şirketlerinin amacına aykırı olmaması durumunda kefil olması mümkün olup ancak bu durumda şirket adına kefalet akdini imzalayacak kişinin de şirketi temsil ve ilzama yetkili kişilerden olması gerekir aksi halde şirketin bu kefaleti hüküm doğurmayacaktır.¹⁵⁰ Özel kanunlarla kefalet akdi imzalamaları yasaklanan kişilerin de kefil olma ehliyeti bulunmamaktadır. Örneğin 18. 01. 1972 tarih ve 1512 sayılı Noterlik Kanunu'nun m. 50/2 hükmüne göre, noterlerin kefil olması yasaklanmış olup bu sebeple noterlerin kefil olması ve kefil olarak kabul edilmesi mezkûr madde hükmü gereği mümkün olmayıp kefalet akdinin geçersizliği sonucunu doğurur.

Kefillerin buradaki sorumluluğu müteselsil kefalettir. 133. madde kefillerin kefaletinin müteselsil olduğunu açıkça vurgulamıştır. Eğer 133. madde de böyle bir düzenleme olmasa dahi ihale alıcılarının kefillerinin müteselsil kefalet niteliğinde olduğunu söylemek yine mümkün olabilecek idi. Zira İİK'nın 38. maddesi icra kefaletlerinin müteselsil kefalet hükmünde olduğunu belirtmiştir.¹⁵¹

¹⁴⁸ Zevkliler, Aydın; *a. g. e.*, s. 398.

¹⁴⁹ Aral, Fahrettin; *a. g. e.*, s. 448-449; Zevkliler, Aydın; *a. g. e.*, s. 398.

¹⁵⁰ Y. 12. HD 07. 06. 1994 T. E. 7268 K. 7510 (YKD, 1994/8, s. 1287).

¹⁵¹ Erturgut, Mine; *a. g. e.*, s. 151; Aslan, Elif K.; *a. g. e.*, s. 174.

Sorumluluk Miktarı

Madde 133/2'de *"ihalenin feshine sebep olan tüm alıcılar ve kefilleri teklif ettikleri bedel ile son ihale bedeli arasındaki farktan ve diğer zararlardan ayrıca temerrüt faizinden müteselsilen mesuldürler"* demek suretiyle sorumluluğun kapsamı belirlenmeye çalışılmıştır.

İhale Bedeli Arasındaki Fark

Alıcılar ve kefilleri teklif edilip ödenmeyen ihale bedeli, teklif edilip ödenen son ihale bedeli arasındaki farktan sorumlu olacaktır. Örneğin ilk artırmada teklif edilen meblağ üzerine ikinci en yüksek teklif edilene taşınmazı satın alması teklif edilmiş ve bu kişi de taşınmazı almaya razı olduğunu bildirmiş ancak ihale bedelini bu kişide süresinde ödememiş ve bunun üzerine taşınmaz 133. maddeye göre satışa çıkarılmış ancak tamamlayıcı ihalede en yüksek tekli edilen peyi süren kişide ihale bedelini ödememiş ve bunun üzerine taşınmaz normal prosedüre göre satışa çıkarılmış en yüksek peyi teklif eden kişiye ihale edilerek ihale bedeli de ödenmiş ve taşınmazın satışı gerçekleştirilmiş ise bu durumda ilk ihale ile üçüncü kez yapılan artırımda gerçekleşen ve ödenen ihale bedeli arasındaki fark, ihale bedelleri farkı açısından sorumluluk miktarını oluşturacaktır. Ancak bu durumda icra müdürü her bir ihale alıcısının sorumluluk miktarlarını ayrı ayrı belirleyip bunların tahsili yoluna gitmeyecektir. Her bir alıcı iki ihale bedeli arasındaki farkın tamamından sorumlu olup icra dairesinin ihale alıcılarından birinden bu fark bedelini talep etmesi halinde, fark bedeli kendisinden talep edilen alıcı bu fark bedelinin tamamını ödemekle yükümlü olacaktır. Zararı ödeyen ihale alıcısı ya da kefilli sorumlu olduğu miktarın dışında ödeme yaptığı iddiasında ise bunu icra dairesine karşı ileri süremeyecek diğer ihale alıcılarına rücu talebinde bulunabilecektir.¹⁵²

Gecikme Faizi

Kanun ihale alıcısı ve kefillerinin gecikme faizinden sorumlu olduklarını belirtmiş ancak gecikme faizinin hangi tarih ve hangi bedel üzerinden işleyeceği konusunda kanunda net ve açık bir düzenleme yer almamıştır.

¹⁵² Erturgut, Mine; *a. g. e.*, s. 151-152; Aslan, Elif K.; *a. g. e.*, s. 177.

Kanımızca gecikme faizinin ilk ihale bedeli üzerinden işlemesi gerekecektir.¹⁵³ Ancak öğretide gecikme faizinin iki ihale bedeli arasındaki fark tutarı üzerinden işlemesi gerektiği de ifade edilmiştir.¹⁵⁴

Gecikme faizinin işlemeye başlayacağı tarih olarak da, ilk artırma da ihale alıcısına ihale bedelini ödemesi için icra müdürü tarafından verilen sürenin sonu esas alınmalıdır.¹⁵⁵ Eğer ihale alıcısına peşin ödeme şartı getirilmiş ise bu durumda gecikme faizi ihale gününü takip eden ilk günden itibaren işlemeye başlayacaktır. İcra müdürü ihale alıcısına on günlük bir ödeme süresi tanımış ise bu durumda gecikme faizi, on günün bitiminden itibaren işlemeye başlayacaktır. Yargıtay'da bu konuda gecikme faizinin işlemeye başlayacağı tarih olarak ihale alıcısına ihale bedelini ödemesi için icra müdürü tarafından tayin edilen sürenin bitiminin esas alınması gerektiği görüşündedir.¹⁵⁶ Gecikme faizi, ikinci artırma da ihale kararı alınmış ise icra müdürü tarafından ihale alıcısına ihale edildiğine ilişkin karar tarihine kadar işlemeye devam edecektir. Bu durumda faizin bitim tarihi ikinci artırmada verilen ihale tarihi olacaktır. Eğer ikinci artırmada da ihale kararı alınmamış ise bu durumda taşınmazın bundan sonra yapılacak satışlarında ihale bedelinin ödenerek ihalenin sağlıklı bir şekilde gerçekleştirildiği ihalenin ihale tarihine kadar da işlemeye devam edecektir.

Gecikme faizi oranı hakkında da İcra ve İflas Kanunu'nda bir düzenleme yer almamıştır. Bu duruma gecikme faizi için 3095 Sayılı Ka-

¹⁵³ Y. 12. HD 27. 09. 2005 T. E. 14524 K. 18206 "İlk ihalede mahcuzu belirlenen değer üzerinden satın alan ihale alıcısının, verilen süre içinde parayı ödememesi halinde, bu sürenin bittiği tarihten itibaren (miktar ve tarih itibariyle) borcun bilinen bir borç olması karşısında, ihale bedeli üzerinden temerrüdü olduğundan, temerrüt faizinin ilk ihalede sürülen pey bedelinden hesaplanması gerekirken, iki ihale bedeli arasındaki fark üzerinden hesaplama yapan bilirkişi hesaplaması esas alınarak sonuca gidilmesi de doğru görülmemiştir." (Uyar, Talih; Şerh, C. 6, s. 10032); Y. 12. HD 03. 02. 1998 T. E. 1997/15090 K. 716 (Uyar; Şerh, C. 6, s. 10058) Aksi Yönde; Y. 12. HD 10. 12. 1999 T. E. 14800 K. 16141 "...Tüm alıcılar ve kefilleri teklif ettikleri bedel ile son ihale bedeli arasındaki farktan ve temerrüt faizinden sorumlu olduğundan faize esas alacağın bu fark olarak alınması gerekirken ihale bedeli üzerinden hesaplanması doğru değildir." (Uyar; Şerh, C. 6, S. 10032-10033; Erturgut, Mine; a. g. e., s. 152).

¹⁵⁴ Erturgut, Mine; a. g. e., s. 152; Aslan, Elif K.; a. g. e., s. 178.

¹⁵⁵ Erturgut, Mine; a. g. e., s. 154; Aslan, Elif K.; a. g. e., s. 179.

¹⁵⁶ Y. 12. HD 10. 12. 1999 T. E. 14800 K. 16141 "...Faiz başlangıcının para yatırma süresi olan yirmi günün hitamından itibaren alınması gerekir." (Erturgut, Mine; a. g. e., s. 154).

nuni Faiz ve Temerrüt Faizi Hakkında Kanun hükümlerinin¹⁵⁷ uygulanması gerekecektir.¹⁵⁸

Diğer Zararlar Kavramı

Kanun 133. madde de ihale alıcısı ve kefillerin yukarıda açıkladığımız iki ihale bedeli arasındaki fark ve bunun gecikme faizinden sorumlu olduğunu belirtmiş ancak bunun yanında ihale alıcıları ve kefillerinden *diğer zararların* da talep edilebileceği hükmedilmiş ancak bu *diğer zararlar* kavramı içerisinde nelerin yer aldığı belirtilmemiştir. Ancak *diğer zararlar* kavramı içerisinde; taşınmazın yeniden ihalesi için yapılan ilan ve tebligat giderleri,¹⁵⁹ enflasyon nedeniyle karşılanamayan munzam zarar (Yüksek enflasyon nedeniyle, alacaklının ve borçlunun uğradığı zararın kanuni faizden fazla olması ya da iki ihale bedeli arasında fark olmasa dahi enflasyon nedeniyle ihale bedeline geç kavuşmadan kaynaklanan zarar),¹⁶⁰ son ihale anına kadar taşınmazın yanması ya da yıkılması,¹⁶¹ taşınmazın iflas masasına girmesi¹⁶² gibi nedenlerle doğmuş zararlar, diğer zararlar kavramı içerisinde mütalaa edilebilir.

¹⁵⁷ "Borçlar Kanunu ve Türk Ticaret Kanununa göre faiz ödenmesi gereken hallerde, miktarı sözleşme ile tespit edilmemişse bu ödeme yıllık yüzde oniki oranı üzerinden yapılır (3095 S. K. m. 1/1). Bakanlar Kurulu, bu oranı aylık olarak belirlemeye, yüzde onuna kadar indirmeye veya bir katına kadar arttırmaya yetkilidir (m. 1/2). Bir miktar paranın ödenmesinde temerrüde düşen borçlu, sözleşme ile aksi kararlaştırılmadıkça, geçmiş günler için birinci madde de belirlenen orana göre temerrüt faizi ödemeye mecburdur (m. 2/1). Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasının önceki yılın 31 Aralık günü kısa vadeli avanslar için uyguladığı faiz oranı, yukarıda açıklanan miktardan fazla ise, arada sözleşme olmasa bile ticari işlerde temerrüt faizi bu oran üzerinden istenebilir. Söz konusu avans faiz oranı, 30 Haziran günü önceki yılın 31 Aralık günü uygulanan avans faiz oranından beş puan veya daha çok farklı ise yılın ikinci yarısında bu oran geçerli olur (m. 2/2)."

¹⁵⁸ Erturgut, Mine; *a. g. e.*, s. 154; Aslan, Elif K.; *a. g. e.*, s. 179.

¹⁵⁹ Arslan, Ramazan; *a. g. e.*, s. 235 dn. 47; Aslan, Elif K.; *a. g. e.*, s. 180; Kuru, Baki; *a. g. e.*, C. 2, s. 1417.

¹⁶⁰ Kuru, Baki, *a. g. e.*, C. 2, s. 1418; Aslan, Elif K.; *a. g. e.*, s. 180; Gökçe, Ziya; *a. g. m.*, s. 42; Uyar, Talih; *İİK Şerhi*, C. 6, s. 10024.

¹⁶¹ Arslan, Ramazan; *a. g. e.*, s. 235 dn. 47; Aslan, Elif K.; *a. g. e.*, s. 180.

¹⁶² Arslan, Ramazan; *a. g. e.*, s. 235 dn. 47; Aslan, Elif K.; *a. g. e.*, s. 180.

Sorumlu Olunan Meblağın Tahsili

İhale bedeli farkı ve temerrüt faizi ayrıca hükme hacet kalmaksızın dairece tahsil olunur (m. 133/2, c. 2). Bu hükme göre icra dairesi bir mahkeme hükmüne ihtiyaç duymaksızın resen ihale alıcıları ve kefillerinden ihale farkı ve temerrüt faizini talep ve tahsil yoluna gidebilecektir. İcra dairesi, ihale bedeli ve farkının tahsili için alacaklı ya da borçludan bir takip yapması ya da bir alacak davası açmasını isteyemeyeceği gibi alacaklı ya da borçlu da re'sen ihale bedelinin farkı ve faizin tahsili için dava ve takip açamaz.¹⁶³ İhale bedeli farkı ve temerrüt faizinin, ihale alıcısının yatırmış olduğu teminattan öncelikle tahsili yoluna gidilecektir (m. 133/2, c. 3). Teminat bedeli yeterli olmadığı takdirde, icra müdürü ihale alıcısı veya alıcılarının varsa kefillerinin şahsi mal varlıklarını re'sen haczedip, paraya çevirip gerekli tahsilâtı yapacaktır.¹⁶⁴

İhale farkı ve gecikme faizinin tahsili için dava açılması durumunda da Mahkemece davanın hukuki yarar bulunmadığı gerekçesi ile reddi gündeme gelebilecektir. Gerçekten de hukuki yarar bir dava şartıdır.¹⁶⁵

Aynı şekilde ihale farkı ve gecikme faizinin tahsili icra takibi yapılması da kanun hükmünün amacına ve ruhuna da uygun düşmedi-

¹⁶³ Y. 12. HD 11. 10. 1982 T. E. 6695 K. 7121 "...İhale feshi ve farkının alınmasını hükme bağlayan İİK'nın 133. maddesinin 3. fıkrasında denilmektedir. Görülüyor ki, yeni bir dava yoluna veya ayrı bir icra takibine başvurmaya yer kalmaksızın, satış parasının yatırılmaması nedeni ile bozulmasına karar verilen ilk ihalenin en yüksek değer teklif eden alıcısı, ikinci ihale ile arada belirecek farktan geçen günler faizinden sorumlu tutulmuştur. Bu hüküm ayrı bir dava veya binnetice icra yoluna başvurulamayacağını açıklamakta ve ihaleyi gerçekleştiren icra veya satış memurluğunca farkın alınmasını buyurucu şekilde ortaya koymaktadır." (YKD, 1983/4, s. 556); Y. İİD 18. 05. 1970 T. E. 5167 K. 5300 "Derhal veya verilen mühlet içinde satış bedelini ödemeyerek ihalenin bozulmasına sebebiyet veren ilk müşteri iki ihale arasındaki farkı tazmin etmekle mükelleftir. İhale farkı ve geçen günlerin faizi ayrıca hükme hacet kalmaksızın satış memurluğunca kendisinden tahsil olunur. (İİK 133) madde hükmü mutlaklıdır." (Yelekçi, Memduh; *a. g. e.*, s. 299; Karayazgan /Varol; *a. g. e.*, s. 264); Aynı doğrultuda; Y. 12. HD 13. 10. 1986 T. 13. 10. 1986 T. E. 2920 k. 10394, Y. 12. HD 20. 05. 1985 T. E. 1984/14581 K. 4842, Y. 12. HD 21. 03. 1985 T. E. 1984/12684 K. 2680, Y. 12. HD 08. 03. 1983 T. E. 393 K. 1721, Y. 12. HD 24. 02. 1983 T. E. 394 K. 1355, Y. 12. HD 02. 04. 1981 T. E. 2064 K. 3336 (Uyar, Talih; *İhale ve İhalenin Bozulması*, s. 506-509)

¹⁶⁴ Muşul, Timuçin; *a. g. e.*, s. 605; Kuru/Arslan/Yılmaz; *a. g. e.*, s. 374; Kuru, Baki; *a. g. e.*, C. 2, s. 1417.

¹⁶⁵ Kuru, Baki; *a. g. e.*, C. 2, s. 1416.

ği gibi böyle bir işlem de aynı zamanda ihale alıcısı ve kefillerinin de durumunu haksız yere ağırlaştırıcı bir durum teşkil etmektedir. Zira böyle bir durumda ihale alıcısı ve kefillerini takip masrafı ve vekâlet ücreti ödeme yükümlülüğü altına sokacaktır ki bu durum da madde hükmüme aykırılık teşkil edeceği gibi hakkaniyete de uygun düşmeyecektir. Zira Yargıtay 12. Hukuk Dairesi 11. 10. 1982 tarihli kararında bu konuyu güzel bir şekilde vurgulamıştır;

“... Yeni bir dava yoluna veya ayrı bir icra takibine başvurmaya yer kalmaksızın, satış parasının yatılmaması nedeni ile bozulmasına karar verilen ilk ihalenin en yüksek değer teklif eden alıcısı, ikinci ihale ile arada belirecek farktan, geçen günler faizinden sorumlu tutulmuştur. Bu hüküm, ayrı bir dava veya binnetice icra yoluna başvurulamayacağını açıklamakta ve ihaleyi gerçekleştiren icra veya satış memurluğunca farkın alınmasını buyurucu şekilde ortaya koymaktadır. Böylece bütünü zararın alınması görevi daire veya memura verilmiş olmasına rağmen, yasanın bu açık hükmü bir tarafa bırakılarak, dava veya icra takibi açılması kabul olunmaz. Nitekim 4. Hukuk Dairesinin 20. 10. 1967 tarih ve 7598-6838 sayılı, HGK. 'nun 02. 06. 1973 tarih ve 919-494 sayılı kararlarında, “... Kolay, çabuk bir yola, özel görevli daireye (icra veya satış memuru) başvurulacağı yerde dava yahut icra yoluna gidilerek, eylemi işleyeni avukatlık parası ve yargılama gideri ile sorumlu kılıp ödemekle sorumlu olduğu tutarın artırılmasının sağlanamayacağına” işaret edilmiştir.

Olayda ortaklığın giderilmesi ilamının infazı gereği satış memurluğunca çıkarılan gayrimenkulün ilk ve ikinci ihalesi arasındaki fark ve bu farka ait faiz, ortaklar tarafından ilk ihale alıcısından adi takip yolu ile istenilmiştir. Borçlu süresinde itiraz etmiştir. Açıklandığı gibi, satış dosyası üzerinde satış memuru tarafından İİK 133/3. madde hükmü uygulanacak ve ilk ihale alıcısından bu zarar istenilecek idi. Satış memurunun anılan madde hükmünün yüklediği bu görevi hiç veya gereği gibi yerine getirmemesi halinde, satışa karar veren ve nezaret eden Sulh Hukuk Mahkemesi nezdinde itiraz ve şikâyet hakkının kullanılması yerine, İİK 133/3 maddesi hükmüne aykırı, nezaret ve inceleme merciini değiştirmeye müncer olacak biçimde sonuç verecek olan **“müstakil şekilde açılmış icra takibine vaki itirazın kaldırılması isteğinin reddine, alacaklı vekilinin satış memurluğuna müracaatta muhtariyetine “karar verilmesi gerektiğinin düşünülmemesi bozma sebebidir.”**¹⁶⁶

¹⁶⁶ Y. 12. HD 11. 10. 1982 T. E. 6695 K. 7121 (YKD, 1983/4, s. 556).

İhale farkı ve faiz dışındaki kalan diğer zararlar için icra müdürlüğüne doğrudan takibat ve tahsilât yapılması mümkün olmayıp bu tür zararların tahsili yargılamayı gerektirdiğinden mahkemeye müracaat etmek gerekecektir.¹⁶⁷ Ancak burada istisnai bir özellik arz eden şu hususu belirtmek isteriz ki; kanımızca diğer zararlar kavramı içerisinde yer alan *tamamlayıcı artırma ve diğer artırmalar için yapılan satış masrafları* bir mahkeme hükmüne ihtiyaç duyulmaksızın icra müdürlüğüne doğrudan tahsil edilebilmelidir. Zira bu masrafların diğer ihale bedeli farkı ve gecikme faizinin hesaplanması gibi icra müdürü tarafından kolaylıkla tespiti ve hesaplanması mümkün olup, icra dairesi tarafından bir mahkeme hükmüne gerek olmadan ihale alıcısı ve kefillerinden tahsili yoluna gidilebilmesi de mümkün olmalıdır.¹⁶⁸ Yargıtay'da bir kararında aynı yönde görüş bildirmiştir.¹⁶⁹

İcra dairesince m. 133 gereğince, iki ihale arasındaki fark meblağı ile gecikme faizinin ihale alıcısı ve kefillerinden tahsili için ilgililerin bu konuda bir talebine gerek var mıdır? Kanımızca bu konuda ilgililerin bir talebine ihtiyaç olmaksızın icra dairesinin resen tahsil yetkisi söz konusudur.¹⁷⁰ Ancak öğretilerde¹⁷¹ teorik olarak bir talebe gerek olmadığı söylenebilirse de, tahsile yönelik işlemlerin bir masraf gerektireceği bu sebeple de icra dairesine müracaatla talepte bulunmanın

¹⁶⁷ Akyazan, Sıtkı; *Cebri İcrada İhale ve İhalenin Feshi*, s. 61; Ansay, Sabri Şakir; *Hukuk İcra Usulleri II*, s. 232; Ögütçü, A. Tahir; *a. g. e.*, s. 108.; Kuru, Baki; *İcra ve İflas Hukuku*, s. 396, dn. 32; Kuru / Arslan / Yılmaz; *a. g. e.*, s. 374 dn. 38.

¹⁶⁸ Kuru, Baki; *a. g. e.*, C. 2, s. 1416, Aslan, Elif K. , *a. g. e.*, s. 182; Erturgut, Mine; *a. g. e.*, s. 156-157; Gökçe, Ziya; *a. g. m.*, , s. 41.

¹⁶⁹ Y. 12. HD 02. 04. 1981 T. E. 2064 K. 3336 "...Alacaklı tarafından yapılan masraflar arasında iki ihaleye ait masrafların da satış bedelinden alacaklıya ödenmesi gerekir. Bu hususlar göz önünde tutularak, alacaklının talebinin kabulü gerekirken, alacaklının ihale masraf için alıcılığı takip etmesi gerektiğinden bahisle şikâyetin reddi isabetsizdir. "(Uyar, Talih; *İhale ve İhalenin Bozulması*, s. 509).

¹⁷⁰ Kuru, Baki; *İcra ve İflas Hukuku*, s. 396, dn. 32b - *İcra ve İflâs Hukuku*, C. 2, . 1416; Gökçe, Ziya; *İki İhale Farkının Alınması*, s. 42.

¹⁷¹ Akyazan, Sıtkı, *a. g. e.*, 61-62 : "Son ihale alacağı karşılammakta ve birinci ihale ile son ihale arasındaki bedel farkından alacaklı istifade etmekte ise icra dairesi alacaklının veya borçlunun talebini beklemeden iki ihale arasındaki bedel farkının tahsili talebini de tazammun eder. Alacaklı alacağının tamamını tahsil etmek istemektedir bununla beraber iki ihale arasındaki farkın tahsiline tevessül olunabilmesi için muktazi takip masraflarının alacaklı veya borçlu tarafından daireye müracaat olunarak ödenmesi lüzumunu göz önünde tuttuğumuz takdirde bu hususta re'sen takibe geçebilecek durumda olan icra dairesinin binnetice bir müracaata intizar mecburiyetinde bulunduğunu kabul etmek icap eder.

bir zorunluluk olarak ortaya çıktığı da ifade edilmektedir. Kanımızca icra dairesinin tahsile yönelik işlemlerinin bir masraf gerektirdiği tarafımızca da kabul edilmek üzere, m. 133 hükmünün gereğini yerine getirmek ve uygulanırılığını sağlamak için de icra dairesinin satış talebinde bulunduğu zaman gerekli giderleri öngörerek bu masrafları da alacaklıdan istemesi mümkündür. Alacaklı açısından da mali bir külfet getirmemesi için, icra dairesinin sadece tahsile yönelik işlem yapmak durumunda kalması halinde gerekli giderlerin karşılanması amacıyla alacaklıya çıkaracağı muhtıranın tebliğ masrafı için gerekli posta giderlerini peşin olarak alması halinde de sorunun çözümü mümkündür. Konuya sırf masraf açısından yaklaşarak, uygulamada masrafsız icra dairesince işlem yapılamayacağından bahisle, bu konuda bir talebin zorunlu olduğunu belirtmek kanunun amacına ve ruhuna uygun bir çözüm yolu olarak gözükmemektedir. İcra dairesine bu yetki kanun tarafından kendisine tanınmış olup ayrıca bu bir icra dairesinin resen uygulamakla yükümlü olduğu bir görev olarak nitelendirilebilir. Zira 133. madde hükmünde “*dairece tahsil olunur*” deyiminin amacı ve anlamı, tahsil işleminin resen icra dairesi tarafından uygulanması gerektiğidir. Zira 133/1. madde hükmü ihale bedelinin ödenmesi durumunda ilgililerin talebi ile bağlı olmaksızın, icra dairesinin resen ihalenin kaldırılması kararı verebileceğini öngörmüş ise ve bunu icra dairesince yerine getirilmesi zorunlu olan bir yükümlülük olarak nitelendirmiş ise, ihale bedelinin ödenmemesinden kaynaklan; ihale bedeli farkı, gecikme faizi ve satış giderlerinin ihale alıcıları ve kefillerinden tahsil ve talebinin, ilgililerin talebine ihtiyaç duyduğunu söylemek yukarıda da ifade ettiğimiz üzere anılan madde hükmünün amacına, ruhuna ve bütünlüğüne aykırı bir yorum teşkil edecektir. Ancak Yargıtay’ın iki ihale bedeli arasındaki farkın icra dairesince tahsili için, ilgililerin talebinin gerekli olduğu yönünde kararları mevcuttur.¹⁷²

¹⁷² Y. 12. HD 18. 10. 1994 T. E. 13097 K. 12528 “...İcra işlemlerinde kural olarak ilgilinin talebi üzerine icra müdürü harekete geçer, talep yasaya uygun ise, işlemi yerine getirir. İİK 133/2 maddesi gereğince, iki ihale arasındaki farktan, alıcıyı sorumlu tutmak için bu konuda talep gerekir. (Yargıtay 12. Hukuk Dairesinin 24. 02. 1983 tarih 394/1355 sayılı ve 09. 05. 1985 tarih, 1452/4432) sayılı kararları) olayda ilgilinin İİK 133/2 maddesindeki zararların ilk alıcıdan tahsili için bir talebi yoktur. İcra müdürlüğü ancak talep halinde ilgiliden bu zararın tahsilini isteyebilir.” (Pehlivanlı, M. Gündüz; a. g. e., s. 987); Y. İİD Y. İİD 06. 03. 1956 T. E. 937 K. 1273 (Gürsel, Nurettin; a. g. e., s. 148-149; Tuncay / Demirhan; *İcra ve İflâs Kanunu*, s. 386); Y. 12. HD 04. 12. 1990 T. E. 5002 K. 12488 (Uyar; *Taşınmaz Satışlarında İhale Bedelinin Ödenmemesi*, s. 770).

Öğretide bu konu ile ilgili olarak alacaklı ve borçlu açısından bir ayırım yapılmış olup özellikle ihale bedelinin alacaklının alacağını tamamı ile karşılması durumunda ve iki ihale bedeli arasındaki farktan sadece borçlu istifade etmekte ise, iki ihale arasındaki bedel farkının tahsili için borçlunun talebine gerek olduğu bildirilmiştir.¹⁷³

İcra müdürü, ihale alıcısı ve kefillerinin sorumlu olduğu ihale bedeli farkı, gecikme faizi ve satış masraflarını dosyadaki mevcut teminattan karşılayacak, teminatın yeterli olmadığı durumda da, sorumlu kişilere bu konuda bir muhtıra tebliğ ederek, muhtırada dosyada mevcut teminatın mahsubundan sonra bakiye sorumlu oldukları meblağın tayin edilen süre içerisinde icra dairesine ödenmesini, tespit olunan meblağın icra dairesine tayin edilen süre içerisinde ödenmemesi durumunda malvarlıklarına yönelik olarak haciz işleminin uygulanacağını ihtar etmelidir.

İhale alıcısı ve kefilleri icra müdürünün bu işlemine karşı m. 16 gereğince icra mahkemesinde şikâyette bulunabileceklerdir. Şikâyet sebepleri arasında, icra müdürünün m. 133 kapsamında, ihale bedeli farkı ve gecikme faizi talebinin haksız olduğunu ki, özellikle usulüne uygun olarak süresi içerisinde tamamlayıcı artırma yapılmaması ya da tamamlayıcı artırma yolunun terk edilerek normal prosedüre göre taşınmazın satışa çıkarılması halleri buna örnek olarak gösterilebilir. Ayrıca tespit olunan bedellerin yanlış hesaplanmasından kaynaklanan sebepler de şikâyet konusu yapılabilecektir.

KAYNAKÇA

- Açar, Osman / Erciyeş, Rıdvan Bülent; İçtihatlı ve Yürürlükteki Hükümleriyile Yeni İcra ve İflâs Kanunu, Ankara 1955.
- Akyazan, Sıtkı; Cebri İcrada İhale Ve İhalenin Feshi, İstanbul 1959.
- Ansay, Sabri Şakir; Hukuk İcra Usulleri II, Ankara 1937.
- ARAL, Fahrettin; Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 5. Baskı, Ankara 2003.
- Arar, Kemal; İcra ve İflâs Hükümleri, Ankara 1944.
- Arslan, Ramazan; İcra-İflâs Hukukunda İhale Ve İhalenin Feshi, Ankara 1984.

¹⁷³ Akyazan, Sıtkı; *a. g. e.*, s. 62.

- Artus, Amil; İhalelerin Feshi ve Farkının Tahsili (Adliye Ceridesi, S. 1943/5 s. 300 vd.)
- Aslan, Elif Kısmet; İcra ve İflâs Hukukunda Taşınmaz Malların Açık Artırma Yolu İle Paraya Çevrilmesi, İzmir 2004.
- Bekişoğlu, Pertev Rıza; İhale Bedelinin Ödenmemesi (Jurisdiction, S. 1957/4, s. 213 vd.)
- Belgesay, Mustafa Reşit; İcra ve İflâs Kanunu Şerhi, 2. Tabı, İstanbul 1949.
- Belgesay, Mustafa Reşit; İcra ve İflâs Kanunu Şerhi, 4. Tabı, 1. Cilt, İstanbul 1955.
- Berkin, Necmeddin M. ; İcra Hukuku Dersleri, 2. Bası, İstanbul 1969.
- Berkin, Necmeddin / Üstündağ, Saim; Notlu İçtihatlı İcra ve İflâs Kanunu, 1970.
- Çatalkaya, Cevdet / Bandakçioğlu, İhsan; İcra ve İflâs Kanunu Şerhi (Son Değişikliğe Göre Hazırlanmış Ve Eleştirilmiş İlmî Ve Kazai İçtihatlı), Ankara 1967.
- Demir, Nurettin / Demir (Baktiroğlu), Rezan / Hınçal, Salih; Tatbikatta İçtihatlarla İcra Ve İflâs Kanunu, Adana 1970.
- Doğruer, Tarık / Gülerüzlü, Abdullah / Ayan, Şefik; İcra ve İflâs Kanunu ve Seçilmiş İçtihatlar, Ankara 1954.
- Elçin Grassinger, Gülçin; Borçlar Kanunu'na Göre Kefilin Alacaklıya Karşı Sahip Olduğu Savunma İmkânları, İstanbul 1996.
- Ercan, İsmail; İcra ve İflâs Hukuku, 3. Bası, İstanbul 2006.
- Eriş, Gönen; Gerekeçeli- Açıklamalı-İçtihatlı İcra ve İflas Kanunu, Ankara 2005.
- Erturgut, Mine; İcra ve İflas Hukukunda Menkullerin Paraya Çevrilmesi, Ankara 2000.
- Gökçe, Ziya; İki İhale Farkının Alınması, (Manisa BD , 2000/2, S. 73, s. 21 vd.)
- Gürsel, Nurettin; İcra Ve İflâs Kanunu Ve Tatbikatı, Ankara 1958.
- Hüdayioğlu, Behçet; 538 Sayılı Kanunla Yapılan Değişiklikleriyle İcra ve İflâs Kanunu Ve Tatbikatı Yargıtay Kararlarıyla, Ankara 1967.
- İpekçi, Nizam; İcra ve İflas Kanununun Tatbikatı (Şerh), Ankara 2001.
- Karahacıoğlu, Ali Haydar / Doğrusöz, M. Edip / Altın, Mehmet; Türk Hukukunda Rehin, Ankara 1996.
- Karal, Cavit; İcra İflâs Kanunu (Emsal Yargıtay Kararlarıyla Açıklamalı), Ankara 1972.
- Karayazgan, Güngör / VAROL, Behlül; Tatbiki İcra Ve İflâs Hukuku Ve En Son İçtihatlar, İstanbul 1971.
- Karslı, Abdürrahim; İcra ve İflas Hukuku Pratik Çalışmaları, İstanbul 2002.
- Karslı, Abdürrahim / Koç, Evren / Kavasoglu, Abdurrahman; İcra Ve İflâs Kanunu, Tebligat Kanunu Ve İlgili Mevzuat, 3. Baskı, İstanbul 2005.
- Kılıçoğlu, Ahmet M. ; Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 5. Bası, Ankara 2005.

- Korkusuz, M. Refik; İcra Hukuku ve Uygulaması, Ankara 2004.
- Nedimoğlu, Kevni; Notlu ve İçtihatlı İcra ve İflâs Kanunu, Ankara 1958.
- Nedimoğlu, Kevni / ARVAS, Necmeddin; Bütün İçtihatlarıyla İcra ve İflâs Kanunu, Ankara 1954.
- Kuru, Baki; İcra ve İflâs Hukuku - İptal Davaları ve Konkordato Dahil, Ankara 1983.
- Kuru, Baki; İcra ve İflâs Hukuku, C. II, İstanbul 1990.
- Kuru, Baki; İcra Ve İflâs Hukukunda Müddetler (Süreler), (Prof. Dr. H. C. Oğuzoğlu'na Armağan, Ankara 1972, s. 621 vd.)
- Kuru, Baki / Arslan, Ramazan / Yılmaz, Ejder; İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı, Ankara 2004.
- Muşul, Timuçin; İcra ve İflas Hukuku, 1. Baskı, İstanbul 2005.
- Olgaç, Senai; İcra - İflâs, C. 1, Ankara 1978.
- Olgaç, Senai / KÖYMEN, Haydar; Kazai ve İlmi İçtihatlarla Türk İcra ve İflâs Kanunu, 2. Baskı, İstanbul 1965.
- Öğütçü, A. Tahir; İcra ve İflâs Kanunundaki Yenilikler, Kayseri 1965.
- Özekes, Muhammet; İhale Bedelinin Ödenmemesi Sebebiyle Yapılan Artırma (Tamamlayıcı Artırma), (DEÜHFD, C. 5, S. 1, İzmir 2003, s. 167 vd.)
- Özkan, Hasan; İcra ve İflas Davaları Tatbikatı, Ankara 1999.
- Özümücü, Seda; Cebri İcra Hukukunda Pazarlık Suretiyle Satış, İstanbul 2005.
- Pehlivanlı, M. Gündüz; Açıklamalı İcra Ve İflâs Kanunu, C. 1, Ankara 1998.
- Pekcanitez, Hakan; İcra-İflâs Hukukunda Şikâyet, Ankara 1986.
- Pekcanitez, Hakan / Atalay, Oğuz / Sungurtekin Özkan, Meral / Özekes, Muhammet; İcra ve İflâs Hukuku, Ankara 2004.
- Postacıoğlu, İlhan E. ; İcra Hukuku Esasları, İstanbul 1982.
- Reisoğlu, Seza; Türk Hukukunda ve Bankacılık Uygulamasında Kefalet, Ankara 1992.
- Reşit, Mustafa; Yeni İcra ve İflâs Kanunu Şerhi, İstanbul 1932.
- Sirmen, A. Lâle; Türk Özel Hukukunda Şart, Ankara 1992.
- Tekinay / Akman / Burcuoğlu / Altop; Tekinay Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yedinci Baskı, İstanbul 1993.
- Tuncay, Salih / Demirhan, H. Orhan; Yeni ve Değişik Hükümleriyle İcra ve İflâs Kanunu, Ankara 1965.
- s. 173 vd.)
- Uyar, Talih; Gerekçeli-İçtihatlı İcra ve İflâs Kanunu Şerhi, C. 6, 2006.
- Uyar, Talih; İcra Hukukunda İhale ve İhalenin Bozulması, 2. Baskı, Manisa 1988.
- Uyar, Talih; Taşınmaz Satışlarında İhale Bedelinin Ödenmemesi (İİY 133), (Prof. Dr. Hayri Domaniç'e 80. Yaş Günü Armağanı, 1. Cilt, İstanbul 2001, s. 755 vd.)

- Uyar, Talih; Takip Hukukunda İhale Bedelini Ödememek Suretiyle İhalenin Feshine Sebep Olan Alacaklıların Sorumluluğu (ABD, S. 1979/4, s. 15 vd.)
- Uyar, Talih; İhale Bedelinin Ödenmemesi Sebebiyle İhalenin Feshi (İBD , S. 1976/1-4, s. 156 vd.)
- Uyar, Talih; KDV Ödeme Süresi Ne Zaman Başlar (Konya BD. , S. 12, 1995, s. 50 vd.)
- Üstündağ, Saim; İcra Hukukunun Esasları, 8. Bası, İstanbul 2004.
- Velidedeoğlu, Hıfzı Veldet / Özdemir, Refet; Türk Borçlar Kanunu Şerhi, 1987.
- Yelekçi, Memduh; İcra Ve İflâs Kanunu, Notlu-Açıklamalı Emsal Yargıtay Kararıyla, Ankara 1986.
- Yelekçi, Memduh / Yelekçi, İlhami / Özenç, Avni; Son Değişikliklere Göre Tatbikatta Notlu-İzahlı-İçtihatlı İcra ve İflâs Kanunu İlgili Kanunlar ve Yönetmeliği, Ankara 1970.
- Yelekçi, Memduh / Yelekçi, İlhami / Gençel, İhsan; Son Değişikliklere Göre Tatbikatta Notlu-Gerekçeli-İzahlı-İçtihatlı İcra ve İflâs Kanunu İlgili Kanunlar ve Yönetmeliği, Ankara 1973.
- Yıldırım, M. Kâmil; İcra Hukuku Ders Notları, 2. Baskı, İstanbul 2004.
- Zevkliler, Aydın; Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 8. Baskı, Ankara 2004.