

“AÇIK ARTIRMA İLE YAPILAN SATIŞLARDA MÜLKİYETİN ALICIYA GEÇME ANI” VE “SATIŞ İLANINDA SATILAN TAŞINMAZIN BULUNDUĞU SOKAK NUMARASININ YANLIŞ BELİRTİLMİŞ OLMASININ İHALENİN FESHİNE NEDEN OLUP OLMAYACAĞI”*

Talih UYAR**

a) Satış Memurluğunca yapılan açık artırma suretiyle satışta, ileri sürülen en yüksek pey *tellal* tarafından yüksek sesle, orada bulunan kişilerle artırmaya katılmış olan kimselere “*satıyorum bir*”, “*satıyorum iki*”, “*satıyorum üç*” şeklinde duyurulduktan sonra “*sattım*” denilmeden satış sonlandırılırsa, satışa konu taşınmazın mülkiyeti -en yüksek pey sürmüş olan- alıcıya geçmiş olur mu?

b) Satışa konu taşınmazın *adresi* -bulunduğu sokak- “satış ilanı” nda ‘... Mah. 165 Sok. No: ..,’ yerine ‘... Mah. 156 Sok. No: ..,’ şeklinde ‘yanlış’ belirtilmişse, bu usulsüzlük “yapılan ihalenin feshine” neden olur mu ?

A) Açık artırma ile satış, taşınmazın bulunduğu yerdeki *icra dairesi* tarafından yapılır (İİK. m. 123). Satış, kural olarak *icra müdürü* (*müdür yardımcısı* veya *icra kâtipleri*) tarafından yapılır.¹

Ortaklığın giderilmesi satışları, “ortaklığın giderilmesine” karar vermiş olan sulh hukuk mahkemesinin görevlendirdiği (HMK. m. 4/1-b) memur tarafından yapılır (HMK. m.322/2). Sulh hukuk mahkemesi, kendi yazı işleri müdürünü, zabıt kâtibini veya o yerdeki icra müdürünü ‘*satış memuru*’ olarak görevlendirebilir.

* Bu yazı, bir dava dosyasına “hukuki mütala” (uzman görüşü) ‘HMK. m. 293’ olarak sunulmuştur.

** Avukat, İzmir Barosu (9 Eylül Üniv. Huk. Fak. E. Öğr. Gör.)

¹ Bknz: 12. HD. 11.10.2005 T. 15766/19683; 06.05.2004 T. 7084/11469 (www.e-uyar.com)

Açık artırma, *icra (satış) müdürü* tarafından yönetilir.

Artırma yapılırken belediye tarafından görevlendirilmiş bir ‘*resmi tellal*’ in hazır bulunması zorunludur.²

Açık artırmayı yöneten memurun, katılanları pey sürmeye davetmesi üzerine *artırma işlemine* başlanır. Katılanların sürdükleri peyler *tellal* tarafından yüksek sesle tekrar edilerek duyurulur. Yeni (daha yüksek) bir pey sürülünce, daha az pey sürmüş olan kişi, teklifinden (icabından) kurtulur (TBK. m.276).³

Peylerin sürülmesi bitince *tellal* tarafından üç defa bağırıldıktan sonra, taşınmaz en çok artırana (pey sürene) *icra müdürü* (artırmayı yöneten memur) tarafından ihale edilir (İİK. m. 129/I, c: 1).⁴ Başka bir deyişle, satışa çıkarılan taşınmaz üç kez bağırıldıktan sonra, en çok artırana (en yüksek pey sürene) ihale edilir. Bu husus, *icra (satış) müdürü* tarafından -veya satışta görevlendirilmiş olan *tellal* vasıtasıyla- uygulama da genellikle; “... **TL’ye satıyorum, fazla artıran var mı ?**”, “... **TL’ye satıyorum, fazla artıran var mı ?**” ve üçüncü kez yine “... **TL’ye satıyorum, fazla artıran var mı ?**” şeklinde yüksek sesle belirtildikten sonra “**sattım**” denilerek ihale sonuçlandırılır. Satılanın mülkiyeti “**sattım**” sözcüğü ile alıcıya geçer. “**Sattım**” denilinceye kadar ihaleye katılmış olanların pey sürmesi mümkündür. Bu hususun ‘ihale tutanağı’ ndan açıkça anlaşılması gerekir...⁵

Doktrinde bu konuyla ilgili olarak;

- “ ... *Pey süremeler devam ediyorsa, satış bitiş saati ile bağlı kalınmayarak, nida ve pey alınmasına devam edilerek en son münadinin (tellalın) üç defa ‘satıyorum’ ve bu arada pey artıranlar olursa alınarak, en son icra müdürü, yardımcısı, kâtabi, kim satışı idare ediyorsa münadiye vereceği işaretle, münadi, ‘sattım’ diyerek ihale tamamlanmış olur.*”⁶
- “ ... *En yüksek peyin tellal tarafından bağırılmasından sonra icra müdürü veya ihaleyi yapan kişi tarafından taşınmazın en yüksek pey süren alıcıya*

² Bknz: HGK. 17.12.2003 T. 12-790/769 (www.e-uyar.com)

³ Baki Kuru, İcra ve İflas Hukuku El Kitabı, 2. Baskı, 2013, s 667.

⁴ Baki Kuru, a.g.e., s: 667.

⁵ Bknz: www. e-uyar.com (İİK. mad. 129; Açıklama: IX)

⁶ E. Karmış, Satış & Satışın İptali, C:2, 2015, s: 978

ihale edildiğini bildirmesi üzerine ihale tamamlanmış olur...”⁷

- “ ... İsteklilerin sürdükleri peyler, tellal tarafından yüksek sesle tekrar edilerek katılanlara duyurulur. Yeni bir pey (daha yüksek pey) sürülünce, daha az pey süren teklifinden (icabından) kurtulur. Satılığa çıkarılan taşınmaz (taşınmaz) mal, tellal tarafından üç defa bağırıldıktan sonra en çok artırana (pey sürene), icra müdürü tarafından ihale edilir.”⁸
- “Satışa çıkarılan taşınmaz, üç kez bağırıldıktan (seslenildikten) sonra, en çok artırana (en yüksek pey sürene) ihale edilir. Bu husus icra müdürü (müdür yardımcısı veya icra katibi) tarafından, satışta görevlendirilmiş olan tellal vasıtasıyla; “... TL’na satıyorum, fazla artıran var mı?”, “... TL’na satıyorum, fazla artıran var mı?” ve üçüncü kez yine “... TL’na satıyorum, fazla artıran var mı?” şeklinde yüksek sesle belirtildikten sonra “sattım” diye ihalenin sonuçlandırılması gerekir. Satılanın mülkiyeti “sattım” sözcüğü ile alıcıya geçer. “Sattım” denilinceye kadar ihaleye katılmış olanların “pey sürmesi” mümkündür. Bu hususun, «ihale tutanağı»ndan açıkça anlaşılması gerekir. Ancak, hemen belirtelim ki, ihalenin yapılmış olduğunun açıkça anlaşılabilmesi halinde, kural olarak yapılan ihalenin feshi gerekirse de, gerçekte «ihaleden önce üç kez bağırıldığı halde bu hususun tutanakta belirtilmesinin unutulmuş olduğu»nun tanıkla (İİK. mad. 8/son gereğince) kanıtlanması halinde, ihalenin feshine karar verilemez.”⁹
- “İcra müdürünün tellal tarafından üç kez bağırılması üzerine taşınmazın (en yüksek pey süren) alıcıya ihale edildiğini bildirmesi (ihale kararını vermesi, m. 129, I, c:1) ile ihale tamamlanır ve taşınmazın mülkiyeti alıcıya geçer (m. 134, I)...”¹⁰
- “Açık artırmayı yöneten memurun, katılanları pey süremeye davet etmesi üzerine artırma işlemine başlanır. Katılanların (isteklilerin) sürdükleri peyler tellal (münadi) tarafından yüksek sesle tekrar edilerek duyurulur. Yeni (daha yüksek) bir pey sürülünce, daha az pey sürmüş olan teklifinden (icabından) kurtulur (YBK. M. 276).

⁷ C. Ruhi, İcra ve İflas Hukukuna Göre İhale, İhalenin Yapılması ve İhalenin Feshi, 4. Baskı, 2016, s: 85

⁸ R. Arslan/E. Yılmaz,/ S.T. Ayvaz S. T. İcra ve İflas Hukuku, 2. Baskı, 2016, s: 309

⁹ Bknz: www. e-uyar.com (İİK. mad. 129; Açıklama: IX)

¹⁰ Baki Kuru, İcra ve İflas Hukuku El Kitabı, 2. Baskı, 2013, s: 668 – Baki Kuru, İstinaf Sistemine Göre Yazılmış İcra ve İflas Hukuku, 2016, s: 311

... *Tellal tarafından üç defa bağırıldıktan sonra, taşınmaz en çok artırana (pey sürene) icra müdürü (artırmayı yöneten memur) tarafından ihale edilir (m. 129, I, c: 1)."*¹¹

- “ *Taşınmaz üç defa bağırıldıktan sonra, elektronik ortamda verilen en yüksek teklif de değerlendirilerek, en çok artırana (en yüksek peyi ileri sürmüş olan kişiye) icra müdürünce ihale edilir (m. 129/f.1, cüm. 2)"*¹²
- “ *İsteklilerin sürdükleri peyler, tellal tarafından yüksek sesle duyurulur. Taşınmaz tellal tarafından üç defa bağırıldıktan sonra, elektronik ortamda verilen yüksek teklif de değerlendirilerek, en çok pey sürene, icra müdürü tarafından ihale edilir."*¹³

denilmiştir.

Yüksek mahkeme (Yargıtay 12. Hukuk Dairesi) bu konuyla ilgili olarak;

- “İhalenin, İİK.’nin 129. maddesi hükmü uyarınca tellal tarafından üç defa bağırıldıktan sonra, en çok artırana taşınmazın satılmış olduğunun belirtilmesi ile sonuçlandırılması gerekeceğini”¹⁴
- “Üç kez bağırıldıktan sonra, satışa çıkarılan şeyin en çok artırana ihale edilebileceğini”¹⁵

belirtmiştir.

B) Taşınmazın açık artırma ilanında nelerin belirtileceği İİK.’nin 126. maddesinde ayrıntılı biçimde öngörülmüştür.

Makale konusu uyuşmazlıkla ilgili olarak önem taşıyan husus “*taşınmazın bilinmesine yarayacak kayıtlar*” ın -yani; ‘*taşınmazın cinsi ve önemli özellikleri*’ nin- “açık artırma ilanında” doğru ve gerçeğe uygun olarak belirtilmesi gerekir. Örneğin; **taşınmazın bulunduğu yerin (mahallesi, sokağı, tapu kayıtları), yüzölçümü, takdir edilen kıymeti, son imar durumu gibi.**¹⁶

¹¹Baki Kuru, İcra ve İflas Hukuku El Kitabı, 2. Baskı, 2013, s: 667

¹²T. Muşul, İcra ve İflas Hukuku Esasları, 5. Baskı, 2015, s: 428

¹³H. Pekantez /O. Atalay/M.S. Özkan/ Özkes, M. İcra ve İflas Hukuku, 11. Bası, 2013, s: 374

¹⁴ Bknz: 12. HD. 25.11.1987 T. 10094/12135 (www.e-uyar.com)

¹⁵ Bknz: 12. HD. 3.7.1984 T. 5946/8382 (www.e-uyar.com)

¹⁶ Talih Uyar, C. İİK. Şerhi, 3. Baskı, 2014, C:2, s: 2215 -Baki Kuru, İstinaf Sistemine

Satış ilanında, taşınmaza ilişkin -yukarıda değinilen- bilgilerin yanlış gösterilmesi, satışa olan rağbeti (ilgiyi) azaltır. Bu durum yapılan ihalenin feshine neden olur. **Yüksek mahkeme** aşağıda sunulan içtihatlarında bu hususu açıkça vurgulamıştır. Gerçekten **yüksek mahkeme**;

- “Satış ilanında, taşınmazlarla ilgisi olmayan bir adres yazıldıktan sonra taşınmazların bulunduğu adres belirtmek suretiyle iki ayrı adres ve tapu bilgisine yer verilmesinin talebi ve talibi olumsuz yönde etkileyeceğinden ihalenin feshini gerektireceğini”¹⁷
- “Satış ilanından, satışa çıkarılan dairenin hangi daire olduğunun açıkça anlaşılmasının ihalenin feshine neden olacağını”¹⁸
- “Satış ilanında satışa konu taşınmazın adresinin hatalı gösterilmesinin satışa rağbeti azaltacağını ve borçlunun bu ilandaki yanlışlığa yapılan tebligata rağmen yedi gün içinde itiraz etmemesinin ihalenin feshi davasının reddini gerektirmeyeceğini”¹⁹
- “Satış ilanında, satılması gereken daireden başka dairenin belirtilmesinin, satışa ilgiyi azaltacağını ve ihaleyi usulsüz hale getireceğini”²⁰
- “Gazetede ilanda, satılan taşınmazın bulunduğu yerin farklı olarak belirtilmesinin, satışa ilgiyi (rağbeti) azaltacağını”²¹

ifade etmiştir.

*

Bir uyuşmazlıkta;

a) Sulh Hukuk Mahkemesi Satış Memurluğunun/... sayılı satış dosyasında, satışa konu taşınmazın/... tarihinde yapılan ihalesinde; satış memuru tarafından görevlendirilen *tellal*, satış süresi dolduktan sonra tarafların teklif vermeye devam etmesi üzerine, davacı tarafından 985.000 TL’lik teklif verildikten sonra, davalı tarafın 1.000.000 TL’lik teklif vermesi üzerine “**satıyorum bir**”, “**satıyorum**

Göre Yazılmış İcra ve İflas Hukuku, s: 304 - Baki Kuru, İcra ve İflas Hukuku El Kitabı, s: 647

¹⁷ Bknz: 12. HD. 12.02.2013 T. 32084//3901 (www.e-uyar.com)

¹⁸ Bknz: 12. HD 13.9.1993 T. 7120/13082 (www.e-uyar.com)

¹⁹ Bknz: 12. HD. 05.11.1984 T. 8331/11230 (www.e-uyar.com)

²⁰ Bknz: 12. HD. 16.06.1983 T. 3513/4855(www.e-uyar.com)

²¹ Bknz: 12. HD. 11.01.1982 T. 8132/825 (www.e-uyar.com)

iki” ve “satıyorum üç” diyerek yüksek sesle bunu etrafa duyurduktan sonra -henüz “*sattım*” demeden- yaklaşık iki saniye sonra, davacı taraf -1. AÇIK ARTIRMA TUTANAĞI’nda davacı vekilinin düştüğü not’tan ve mahkemece tayin edilen bilirkişi tarafından hazırlanan raporun dördüncü sayfasındaki fotoğraftan da açıkça anlaşıldığı gibi- 1.000.001 TL teklif etmiş, ancak davacı tarafın bu teklifi ne *tellal* ve ne de *satış memuru* tarafından dikkate alınmamıştır.

Somut olayda, ne *tellal* ve ne de *satış memuru*, *tellalın “satıyorum üç”* demesinden sonra “**SATTIM**” sözcüğünü kullanmadığı için, -yukarıda belirttiğimiz gibi²²- satış tamamlanmamış ve mülkiyet alıcıya geçmemiştir. Yapılan ihalenin “**SATTIM**” sözcüğü kullanılmadan sonlandırıldığı, mahkemece ‘bilirkişi’ olarak atanmış olan kişinin dosyadaki ../.../.... tarihli BİLİRKİŞİ RAPORU’ndan da açıkça anlaşılmaktadır. Bu nedenle, *tellalın “satıyorum üç”* demesinden sonra, alıcıların -*tellal* ya da *satış memuru* tarafından “**sattım**” denilmesine kadar yeni tekliflerini bildirme hakları mevcuttur.²³

Bu hatalı hareket -yukarıda belirttiğimiz gibi²⁴- yapılmış olan ihalenin feshine neden olacak niteliktedir.

b) Sulh Hukuk Mahkemesi Satış Memurluğunun ../... sayılı satış dosyasında düzenlenmiş olan SATIŞ İLANI’nda, satışa konu taşınmazın **adresi**; “ ‘... Mah. **165 Sok.** No: .. , ../...’ yerine ‘... Mah. **156 Sok.** No: .. , ../...’ ” olarak belirtilmiştir.

Bu yanlışlık, -yukarıda belirttiğimiz gibi²⁵- ihaleye katılımı azaltacağından, ihalenin feshine neden olacak bir durumdur...

²² Bknz: Yuk. dipn. 5, 13 civarı

²³ Bknz: Yuk. dipn. 9 civarı

²⁴ Bknz: Yuk. dipn. 4-15 civarı

²⁵ Bknz: Yuk. dipn. 16-21 civarı