

TASARRUFUN İPTALİ DAVASINA KONU OLAN TAŞINMAZIN SATIŞINI İSTEME SÜRESİ (İİK. 106, 110, 281/II)

Talih UYAR**

Bilindiği gibi; 6352 sayılı Yasa ile değişik İİK'nun 106. maddesinin birinci fıkrası uyarınca, *“alacaklı, haczedilen mal taşınmaz ise hacizden itibaren bir yıl içinde satılmasını isteyebilir”*.

Yine 6352 sayılı Yasa ile değişik İİK'nun 110. maddesinin birinci fıkrası uyarınca *“ bir malın satılması kanuni müddet içinde istenmezse..... o mal üzerindeki haciz kalkar”*.

Satış talebinde bulunan alacaklının, İİK'nun 59. maddesine göre *“icra müdürü tarafından hesaplanacak masrafların avans olarak dosyaya yatırılması”* gerekir. Satış avansı yatırılmaksızın yapılan satış talebi sonuç doğurmaz (geçerli olmaz) .^{1 2}

Taşınmazın (ya da taşınırın) satışının, süresinde istenmiş olup olmadığı (dolayısıyla; satışı istenen taşınmazın üzerindeki haczin düşmüş olup olmadığı) -icra dairesince ve icra mahkemesince- resen araştırılır.³

Satış isteme süresinin geçmiş olmasına rağmen icra müdürünün satış talebini kabul edip -üzerindeki haczi kalkmış(düşmüş) olan- taşınmazı satması, ihalenin feshine neden olur.^{4 5 6}

* İzmir Barosu Avukatlarından.(Dokuz Eylül Üniv. Huk. Fak. E. Öğr. Görv.)

** Bu yazı, bir dava dosyasına hukuki mütalâa (uzman görüşü) olarak sunulmuştur.

1 A. C. Ruhi, İcra ve İflas Hukukuna Göre İhale ve İhalenin Feshi, 2. Baskı, s:72

2 Bknz: 23.HD.12.09.2012 T. E: 3794, K:5030 (www.e-uyar.com)

3 Bknz: 12.HD. 17.03.2011 T. E:23140, K:3834 (www.e-uyar.com)

4 B. Kuru, İcra ve İflas Hukuku El Kitabı, 2. Baskı, 2013, s:608

5 B. Kuru, İcra ve İflas Hukuku, Cilt 2, 1990, s:1183

6 A.C. Ruhi, age s:73

Yüksek mahkeme, bu hususu;

- ü “Satış talebinin, İİK. 106 ve İİK. 110. maddelerde öngörülen süreler içinde olup olmadığını icra müdürünce re’sen gözetmesi gerekeceği, satış talebinin, bu sürelerden sonra olması halinde, bu istemin reddedilmesi gerekeceği, satış isteme sürelerinin geçmesine rağmen icra müdürünün satış talebini kabul etmesinin, bu hususun kamu düzenine ilişkin bulunması nedeniyle süresiz şikâyet tabi olacağı ve bu durumda haciz kalkmış olacağından yapılan ihalenin de feshi gerekeceği”⁷
- ü “Haciz tarihi itibarıyla yürürlükte olan -6352 s. Kanunla yapılan değişiklik öce- İİK. mad. 106 gereğince, taşınırın hacizden itibaren bir yıl, taşınmazların ise iki yıl içinde satılmasını isteyebileceği; satışa hazırlık işlemleri tamamlanmadan alıcının satış avansı yatırmak istenmesinde hukuki yararın olmadığı, mahkemece, iki yıllık sürenin dolmuş olması sebebiyle İİK. mad. 110 gereğince, anılan taşınmaz üzerindeki haczin kalktığı hususu dikkate alınarak, geçerli bir haciz olmaksızın yapılan ihalenin feshine karar verilmesi gerekeceği”⁸
- ü “Satış talebinin, İİK. 106 ve 110. maddelerde öngörülen süreler içinde olup olmadığını icra müdürünce re’sen gözetmesi gerekeceğini, satış talebinin, bu sürelerden sonra olması halinde, bu istemin reddedilmesi gerekeceği, satış isteme sürelerinin geçmesine rağmen, icra müdürünün satış talebini kabul etmesinin, bu hususun kamu düzenine ilişkin bulunması nedeniyle süresiz şikâyet tabi olacağı ve bu durumda haciz kalkmış olacağından yapılan ihalenin de feshi gerekeceği”⁹
- ü “Satış talebinin, İİK. mad.106 ve 110’da öngörülen süreler içinde olup olmadığını icra müdürünün re’sen gözetmesi gerektiği, satış isteme sürelerinin geçmesine rağmen, icra müdürünün satış talebini kabul etmesinin, süresiz şikâyet tabi olduğu, satış is-

⁷ Bknz: 12.HD. 14.11.2013 T. E:29584, K:35932 (www.e-uyar.com)

⁸ Bknz:12.HD. 24.10.2013 T. E:28441, K:33391 (www.e-uyar.com)

⁹ Bknz:12.HD. 22.10.2013 T. E:22895, K:32858 (www.e-uyar.com)

teme süresinin geçmesinden dolayı haczin kalkmasına rağmen satışın yapılması halinde ihalenin feshi gerekeceği; satış isteme süresi satış talebi ile durduktan sonra ihalenin feshedilmesi halinde (İİK. mad. 106 ve 110'daki) sürenin kaldığı yerden işlemeye devam edeceği, herhangi bir nedenle sürenin durması halinde ise sürenin kalan yerden hesaplanacağı, bir diğer ifade ile sürenin hesabında zamanaşımının kesilmesine benzer bir uygulama yapılmayıp durmaya ilişkin yöntem izlenmesi gerekeceği, yani iki yıllık sürenin yeni baştan değil kaldığı yerden hesaplanması gerekeceği"¹⁰

- ü "İcra müdürünün, satış talebinin, İİK'nun 106. maddesinde öngörülen süreler içinde olup olmadığını re'sen gözetmesinin, satış talebi, bu sürelerden sonra ise, talebi reddetmesinin gerekeceği, satış isteme sürelerinin geçmesine rağmen, icra müdürünün satış talebini kabul etmesinin, bu hususun kamu düzeninden oluşu nedeniyle süresiz şikayete tabi olacağı, satış isteme süresinin geçmesi nedeniyle haczin kalkmış olmasına rağmen yapılan ihalenin feshinin gerekeceği"¹¹
- ü "Satış talebinin (6352 s. Kanun mad. 21 ve 22 ile değişik) İİK. mad. 106 ve 110'da öngörülen süreler içinde olup olmadığının icra müdürü re'sen gözetmesi gerekeceği, satış isteme sürelerinin geçmesine rağmen, icra müdürünün satış talebini kabul etmesi halinde, bu hususun kamu düzeninden oluşu nedeniyle süresiz şikayete tabi olacağı ve satış isteme süresinin geçmesi nedeniyle haczin kalkmış olmasına rağmen yapılan ihalenin de feshedilmesi gerekeceği- Haciz tarihi itibarı ile yürürlükte bulunan İİK'nun değişiklik öncesi 106. maddesine göre menkullerde satış isteme süresinin 1 yıl olduğu, mahkemece, haciz tarihi ile birlikte, usulüne uygun satış talebi ve satış isteme süreleri dikkate alınarak ihale tarihinde mahcuzlar üzerindeki haczin düşüp düşmediği tespit edildikten sonra oluşacak sonuca göre karar verilmesi ve şayet mahcuzlar üzerindeki hacizler İİK. mad. 110. gereği kalkmış

¹⁰ Bknz:12.HD. 08.10.2013 T. E:22170, K:31844 (www.e-uyar.com)

¹¹ Bknz:12.HD. 30.05.2013 T. E:12447, K:20115 (www.e-uyar.com)

ise geçerli bir haciz olmaksızın yapılan ihalenin feshine karar verilmesi, şayet hacizler devam ediyor ise bu hususun fesih sebebi yapılmaması gerekeceği- İkinci artırma usulünce yapılsa dahi birinci artırmanın usulsüzlüğünün doğal olarak ihalenin tümüyle geçersizliği sonucunu doğuracağı- İhale bedelinin muhammen bedel ile birlikte satış masraflarını karşılayamadığı tespit edilmiş ve bu husus davacı tarafından ileri sürülmediği gerekçesi ile fesih sebebi yapılmamış ise de İİK. mad. 129'un amir hükmünün re'sen gözetilmesi ve bu hususun tek başına ihalenin feshi sebebi olarak kabul edilmesi gerekeceği"¹²

- ü "Satış talebinin, İİK. 106 ve İİK. 110. maddelerde öngörülen süreler içinde olup olmadığını icra müdürünce re'sen gözetmesi gerekeceği, satış talebinin, bu sürelerden sonra olması halinde, bu istemin reddedilmesi gerekeceği, satış isteme sürelerinin geçmesine rağmen icra müdürünün satış talebini kabul etmesinin, bu hususun kamu düzenine ilişkin bulunması nedeniyle süresiz şikayete tabi olacağı ve bu durumda haciz kalkmış olacağından yapılan ihalenin de feshi gerekeceği"¹³
- ü "İİK.nun 110.maddesi gereğince anılan menkul üzerindeki haczin kalktığı gözetilerek, geçerli bir haciz olmaksızın yapılan ihalenin feshine karar verilmesi gerekeceği"¹⁴
- ü "İİK. mad. 110 gereğince; süresinde satış istenmemiş olması nedeniyle haciz düştükten sonra yapılmış olan ihalenin feshine karar verilmesi gerekeceği"¹⁵

ş e k l i n d e açık-seçik belirtmiştir.

Açılan tasarrufun iptali davalarında, İİK m. 281/II'deki "*Hakim, iptale tabi tasarrufların konusu olan mallar hakkında, alacaklının talebi üzerine ihtiyati haciz kararı verebilir.....*" ş e k l i n d e k i hüküm uyarınca verilen *ihtiyati haciz kararı*, mahkemece 'davanın kabulü-

¹² Bknz:12.HD. 25.04.2013 T. E:9332, K:15579 (www.e-uyar.com)

¹³ Bknz:12.HD. 26.04.2013 T. E:8721, K:16025 (www.e-uyar.com)

¹⁴ Bknz:12.HD. 09.07.2012 T. E: 10088, K:23870 (www.e-uyar.com)

¹⁵ Bknz:12.HD. 01.07.2010 T. E:4637, K:17364 (www.e-uyar.com)

ne, tasarrufun iptaline..' karar verilmesi ile kendiliğinden kesin hacze dönüşür.¹⁶ **Yüksek mahkeme**, bu hususu;

- ü "İİK'nun 281/II maddesi uyarınca uygulanan ihtiyati haczin, tasarrufun iptali davasının kabulü ile kesin hacze dönüşeceği ve davacı alacaklının verilen ilamı icra dosyasına ibraz ederek cebri icra işlemine devam edebileceği"¹⁷
 - ü "Tapuya şerh edilen ihtiyati haciz kararının davanın karara bağlandığı gün kesinleşmiş olacağı"¹⁸
 - ü "İİK'nun 281/II maddesi uyarınca -açılmış olan tasarrufun iptali davalarında- uygulanan ihtiyati haczin, tasarrufun iptali davasının kabulü ile kendiliğinden kesin hacze dönüşeceği, ayrıca bu dava sırasında konulmuş olan ihtiyati haczin, İİK. 257 vd. maddelerinde düzenlenmiş olan ihtiyati hacizden farklı olduğu, bu nedenle tasarrufun iptali davasını kazanan davacı-alacaklının, ihtiyati haczin dayanağı olan ilamı, 1 aylık süre içinde icra dairesine ibraz ederek takipte bulunmak zorunda bulunmadığı"¹⁹
 - ü "Tasarrufun iptali davası ile birlikte ihtiyati haciz kararının alınarak uygulanmış olması halinde, davanın kabulüne karar verildiğinde, ihtiyati haczin kesin hacze dönüşmüş olacağı"²⁰
- ş e k l i n d e ifade etmiştir.

mahkemenin "*davanın kabulüne, tasarrufun iptaline.....*" karar verdiği tarihte, daha önce tapuya konulan *ihtiyati haciz*, kendiliğinden *kesin hacze* dönüşmüş olduğundan, davacı-alacaklının -ayrıca mahkemenin kararının kesinleşmesini beklemeden- bu tarihten itibaren bir yıl içinde (İİK m. 106/I; 110/I, c:1) *satış avansını* da yatırarak *satış talebinde* bulunması gerekir. Aksi takdirde, bir yıl geçince konulan haciz düşer.²¹

¹⁶ T. Uyar / A. Uyar / C. Uyar, İcra ve İflas Kanunu Şerhi, Cilt 3, 2014, s:4522

¹⁷ Bknz: 17.HD. 18.10.2010 T. E:8591, K:8433 (www.e-uyar.com)

¹⁸ Bknz: 19.HD. 24.06.2009 T. E:5586, K:6192 (www.e-uyar.com)

¹⁹ Bknz: 17.HD. 10.03.2008 T. E:3025, K:1137; 19.HD. 17.02.2005 T. E:2004/4602, K:1453 (www.e-uyar.com)

²⁰ Bknz: 19.HD. 07.07.2005 T. E:2004/4371, K:7720 (www.e-uyar.com)

²¹ T. Uyar / A. Uyar, / C. Uyar, age s:4522

Ayrıca belirtelim ki; ihtiyati haciz safhasında (İİK. m.268/1.), *ihiti-yati haciz sahibi* satış isteyemeyip, ancak *kesin haciz sahibi* satış isteme hakkına sahip olduğundan, bu aşamada satış isteme süreleri işlemez.²² Bu nedenle, tasarrufun iptali davası açılırken (veya dava devam ederken) konulmuş olan *ihiti-yati haciz*, ancak “*davanın kabulüne ve tasarrufun iptaline*” karar verildiği tarihte *kesin hacze* dönüşmüş olduğundan, bir yıllık satış isteme süresi bu tarihten itibaren işlemeye başlar.

²² B. Kuru, ag. El Kitabı, s:602- T. Uyar/A. Uyar/C. Uyar, age. C:2, s:2103 – A. C. Ruhi, age. S:39