GSÜHFD, 2022; 1: 819-848

BORÇLUYA SATIŞ YETKİSİ VERİLMESİ(*) (İİK md. 111/a)

Prof. Dr. **Hakan PEKCANITEZ**(**)

Öz: Borçluya satış yetkisinin verilmesi, uygulamada açık arttırma yolu ile yapılan satışların olumsuzluklarının giderilmesini amaçlayan alternatif bir satış türü olarak düşünülmüş olup bu düşünce son derece isabetlidir. Ancak borçluya satış yetkisi verilmesine ilişkin olarak kanunlaşan düzenleme, doktrinde hiç tartışılmamış, hazırlanan taslak ilgili kişilerle paylaşılmadan kanunlaşmış ve uygulamaya konulmuştur. İsviçre hukukunda ve Alman hukukunda borçluya satış yetkisi verilmesine ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır. Borçluya satış yetkisi verilmesine ilişkin benzer bir düzenleme Fransız hukukunda bulunmaktadır. Anlaşmalı satış olarak ifade edilebilecek bu satış türü, taşınır ve taşınmaz mallar bakımından ayrı ayrı düzenlenmiştir. Hukukumuz için kanunlaşan düzenleme ise Fransız hukukunda kabul edilen anlaşmalı satış sisteminden oldukça farklıdır.

Anahtar Kelimeler: Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi, Rızai Satış, Zaman Bakımından Uygulanma, Cebrî Satış, Kıymet Takdiri.

(*) Bu makale, hakem incelemesinden geçmemiştir.

(**) Galatasaray Üniversitesi, Hukuk Fakültesi, Medenî Usûl ve İcra İflâs Hukuku, Anabilim Dalı, Öğretim Üyesi
(ORCID no: 0000-0001-7809-4535; *hpekcanitez@gsu.edu.tr*).

GRANTING OF SALE AUTHORIZATION TO THE DEBTOR

(Enforcement and Bankruptcy Code art. 111/a)

Abstract: Granting of sale authorization to the debtor has been considered as an alternative type of sales aimed at eliminating the negative effects of sales by auction in practice, and this idea is extremely right. However, the regulation regarding the granting of sale authorization to the debtor was never discussed in the doctrine, and the draft was enacted and put into practice without being shared with the relevant persons. There is no regulation in Swiss law and German law regarding the granting of sale authorization to the debtor. A similar regulation regarding the granting of sale authorization to the debtor exists in French law. This type of sale, which can be expressed as amicable sale, is regulated separately in terms of movable and immovable properties. The regulation enacted in our law is quite different from the amicable sale accepted in French law.

Keywords: Granting of Sale Authorization to the Debtor, Amicable Sale, Ratione Temporis Application, Forced Sale, Appraisal.

I. GENEL OLARAK

2004 sayılı İcra ve İflâs Kanunu, son olarak 2021 yılında 7343 sayılı "*İcra ve İflâs Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun*" ile değişikliğe uğramıştır. Böylelikle İcra ve İflâs Kanunu son on yıl içinde 2011 yılında (2 kez); 2012 yılında (1 kez); 2014 yılında (1 kez); 2016 yılında (3 kez); 2017 yılında (1 kez); 2018 yılında (4 kez); 2019 yılında (1 kez); 2020 yılında (1 kez); 2021 yılında ise (2 kez) olmak üzere **toplam 16 kez** değiştirilmiştir. Temel bir Kanunun bu kadar sık ve genellikle ilgili kişi ve kurumlarla hiç tartışılmadan değiştirilmesinin, kanun yapma tekniğine, amacına ne kadar uyduğu ve kime ne kadar yarar sağladığı mutlaka düşünülmelidir.

7343 sayılı Kanun kapsamında;

- 1, 4, 13, 36, 87, 88, 97/a, 106, 110, 111, 114, 115, 118, 124, 126, 127, 128/a, 129, 130, 134, 135, 142/a, 242, 244. (**toplam 24 madde**) maddelerinde **değişiklik yapıldığı**;
- 3/a, 111/a ve 111/b (toplam **3 madde**) maddelerinin Kanuna **eklendiğ**i,
- 25, 25/a, 25/b, 133 ve 341. (toplam **5 madde**) maddelerinin **yürürlükten kaldırıldığı** görülmektedir.

7343 sayılı Kanunun uygulanması ile ilgili olarak özetle şu üç tarihe dikkat edilmesi gerekmektedir:

- Bazı maddelerin Kanunun yayımı tarihinde derhal uygulanması kabul edilmiştir. Bunun örneği, inceleme konumuz olan 111/a madde, Kanunun yayım tarihi olan 30.11.2021 tarihinde yürürlüğe girmiştir. İlgili yönetmeliği altı ay sonra çıkarılan 111/a maddesinin, derhal uygulanması gereksiz bir acelecilikten öte yarar sağlamamıştır[1].
- Bazı maddelerin zaman itibariyle uygulanması hakkında İcra ve İflâs Kanununun geçici 18. maddesi uyarınca uygulama kabul edilmiştir.
- Çocuk Koruma Kanunu hakkındaki hükümler için ise, geçici 2. madde hükmü zaman itibariyle uygulama için kabul edilmiştir.

Yukarıda sözü edilen geçici maddelerde belirtilen şekilde, bazı yeni kanuni düzenlemelerin uygulanma tarihleri bakımından kanun koyucu tüm ülke genelinde geçerli belli bir tarih tespit etmemiştir. Söz konusu geçici maddeler kapsamında kalan hükümlerin uygulama tarihi, **Adalet Bakanlığı'nın resmî internet sitesinde yapılacak duyurusu ile** belirlenecektir. Bu durumun ülke genelinde hangi hükümlerin uygulanacağına yönelik belirsizlik yaratacağı ve uygulamada çeşitli sorunlara yol açacağı şimdiden öngörülebilir. İcra ve İflâs Kanununun önceki değişikliklerinde her bir madde için zaman itibariyle uygulanma hükümlerine yer verilerek (Örneğin Geçici Madde 3, 5, böyledir), uygulamadaki karmaşanın önlenmesi istenirken, bu değişiklikler bu tür geçiş hükümlerine yer verilmemiştir[2].

7343 sayılı Kanunla yapılan değişikliklerde getirilen kanuni düzenlemelerin ayrıntılı olduğu göze çarpmaktadır, bunun yanında bazı hükümlerde yapılan değişikliklere ilişkin olarak kanunen birçok Yönetmelik ve bir Tarife çıkarılması veya Yönetmelikle düzenleme yapılması da zorunludur. Bunlar sırasıyla aşağıdaki gibidir:

- İcra ve İflâs Kanunu'nun 1. maddesine 7343 sayılı Kanunla eklenen 3. fıkrasında düzenlenen **icra başmüdürüne ilişkin olarak Yönetmelikle düzenleme yapılması** (İİK m. 1/3);

---

1 PEKCANITEZ Hakan/ATALAY Oğuz/SUNGURTEKİN ÖZKAN Meral/ÖZEKES Muhammet, **İcra ve İflâs Hukuku Ders Kitabı**, 9. Bası, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2022, s. 231.

2 Zaman itibariyle uygulama hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. PEKCANITEZ Hakan/AKKAN Mine, "7343 sayılı Kanunla İcra ve İflâs Kanunu'nda Yapılan Değişikliklerin Zaman Bakımından Uygulanması", **TBB Dergisi**, S. 160, 2022, s. 259 vd.

- İcra ve İflâs Kanunu'na 7343 sayılı Kanunla eklenen **3/a maddesinde düzenlenen icra daireleri başkanlığına ilişkin olarak Yönetmelikle düzenleme yapılması** (İİK m. 3/a, son fıkra);
- İcra ve İflâs Kanunu'nun 7343 sayılı Kanunla değişik **87. maddesinin uygulanmasına ilişkin olarak Yönetmelikle düzenleme yapılması** (İİK m. 87/son);
- İcra ve İflâs Kanunu'na 7343 sayılı Kanunla **eklenen 111/a maddesinde düzenlenen borçluya satış yetkisi verilmesine ilişkin olarak Yönetmelikle düzenleme yapılması** (İİK m. 111/a, son fıkra);
- İcra ve İflâs Kanunu'na 7343 sayılı Kanunla eklenen 111/b maddesinde düzenlenen **elektronik ortamda açık artırma suretiyle satışa ilişkin olarak Yönetmelikle düzenleme yapılması** (İİK m. 111/b, son fıkra);
- İcra ve İflâs Kanunu'nun 106. maddesinde yapılan değişiklik üzerine Tarife çıkarılması (İİK m. 106/son),
- Çocuk teslimi ve çocukla kişisel ilişki kurulmasına ilişkin olarak Çocuk Koruma Kanunu'na eklenen Dördüncü Kısmın uygulanmasına ilişkin olarak **Yönetmelikle düzenleme yapılması** (ÇKK m. 41/İ).

Böylelikle İcra ve İflâs Kanunu Yönetmeliği yanında (RG 11.04.2005, S. 25783), yedi yönetmelik ile bir tarife çıkarılması daha öngörülmüştür. Alışılmış olan genellikle bir kanununa ait bir yönetmelik yapılması iken, bu yeni düzenleme ile genel bir yönetmeliğin yanında, sadece İcra ve İflas Kanununa ait ayrıca altı yeni yönetmelik kabul edilmiş olacaktır: Uygulamada toplam yedi yönetmeliğin takibi gibi ayrı bir zorluk daha getirecek ve takip zorluğu bakımından hak kayıplarına neden olabilecektir.

İcra ve İflas Kanunun 111/a maddesi uyarınca çıkarılması öngörülen uyarınca borçluya satış yetkisi verilmesine Dair İcra ve İflâs Kanunu Uyarınca Borçluya Satış Yetkisi Verilmesine Dair Yönetmelik 28 Mayıs 2022 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Ülkemizde taşınır ve taşınmazlar için öngörülmüş olan ve uygulanan satış usulü açık arttırma yolu ile satıştır. Eskiden beri bilinen ve uygulanan bu satışın olumlu yönlerine rağmen, satış sonrası başvurulan ihalenin feshi süreci günümüz ekonomik koşullarına aykırıdır. Bu nedenle açık arttırma yolu ile satışa katılan kişiler, genellikle mahcuz malı gerçek değeri ile değil, düşük bedelle satın alabilmeyi amaçlamaktadırlar. Bu olumsuzluklara rağmen

bugüne kadar karşılık alternatif satış usulü düşünülmemiş, tartışılmamıştır. Her ne kadar İcra ve İflâs Kanunumuzda taşınırlar için pazarlık suretiyle satış (m.119) düzenlenmiş ise de bu tür satışın yapılabilmesi çok istisnai haller için kabul edilmiştir. Nitekim, mahcuz malın tahmin edilen değeri 2022 yılı için 8280 lirayı geçmiyorsa, pazarlık suretiyle satış yapılabilecektir. Yine bütün ilgililer isterse, borsa veya piyasada fiyatı bulunan kıymetli evrak veya diğer mallar için o günün piyasasında mukarrer fiyat teklif edilirse, arttırmada maden kıymetini bulmamış olan altın ve gümüş eşyaya bu kıymet verilirse, 113. maddenin ikinci fıkrasında gösterilen, kıymeti süratle düşen yahut muhafazası masraflı olan malların satışına ilişkin pazarlık suretiyle satışa izin verilmiştir. Pazarlık suretiyle satış da cebri icra satışı olarak kabul edildiğinden ve bu satıştan sonra ihalenin feshi talep edilebildiğinden, ihalenin feshi süreciyle ilgili olumsuzluklar bu satış usulü için de geçerlidir. Bugün için pazarlık suretiyle satışın iflâs hukukunda geçerli olabilmesi mümkün ise de, külli tasfiye usulünde de bu satış usulü hemen hemen hiç uygulanmamaktadır. Halbuki İsviçre hukukunda pazarlık suretiyle satış taşınırlar yanında taşınmazlar hakkında da başarılı biçimde uygulanmaktadır[3].

Yıllardır ihalenin feshini talep edebilecek kişilerin hukuki yararı bulunması yerine, kimlerin başvurabileceği tek tek sayılarak bu yolu başvurular sınırlandırılmaya çalışılmış ve hatta ihalenin feshi talep eden kişinin talebinin esastan reddi üzerine para cezasına mahkûm edilmesi öngörülmüş ise de bu tür önlemler uygulamada pek işe yaramamıştır. 7343 sayılı Kanunla bu konuda daha da ileri gidilerek, ihalenin feshini talep eden bazı kişilerden alınacak harcın nisbi harç olarak öngörülmesi (İİK. m.134, 3) pek bir yarar sağlayacak nitelikte değildir. Zira önceki kanunlarla ihalenin feshine ilişkin 134. maddede yapılan sınırlamalar maalesef bu konuda pek yararlı olmamıştır. Bu tür çabalar yerine, alternatif satış usullerinin araştırılıp tartışılması ve daha sonra kabul edilerek uygulamaya sokulması son derece isabetli olabilecektir.

Borçluya satış yetkisinin verilmesi, uygulamada açık arttırma yolu ile yapılan satışların olumsuzluklarının giderilmesini amaçlayan alternatif bir satış olarak düşünülmüştür. Düşünce son derece isabetlidir. Zira hukukumuzda açık arttırma yolu ile yapılan satışlardan sonra ihalenin feshi talep edildiği takdirde, alıcı satış bedelini peşin olarak ödediği malın görünüşte maliki olmasına rağmen, üzerinde tasarruf edememekte, ihalenin feshi süre-

---

[3] Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. ÖZMUMCU Seda, **Cebri İcra Hukukunda Pazarlık Suretiyle Satış**, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2005, s. 221 vd.

cinin kesinleşmesini beklenmektedir. Bu ise yaklaşık dört beş yıl sürmektedir. Ticari hayata tamamen aykırı olan bu satış, günümüz cebri icra hukukuna da uymamaktadır. Ancak kanunlaşan borçluya satış yetkisi verilmesine ilişkin düzenleme, doktrinde hiç tartışılmamış, hazırlanan taslak kimseyle paylaşılmadan kanunlaşmış ve uygulamaya konulmuştur[4].

Mehaz Kanun olan İsviçre İcra ve İflas Kanunu ile ve Alman Hukukunda borçluya satış yetkisi verilmesine ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır. İsviçre hukukunda pazarlık suretiyle satış hem taşınırlar hem de taşınmazlar bakımından sıkça uygulanmaktadır. Borçluya satış yetkisi verilmesine ilişkin benzer düzenleme Fransız hukukunda bulunmaktadır[5]. "*Anlaşmalı satış*" olarak ifade edilebilecek bu satış, taşınır ve taşınmazlar bakımından ayrı ayrı düzenlenmiştir[6]. Hukukumuz için kanunlaşan düzenlemede bu hükümlerden haberdar olunduğu ve dolayısıyla yararlanıldığını düşünmemekteyim.

İcra ve İflâs Kanununa eklenen 111/a maddesinde düzenlenen madde başlığı «***borçluya satış yetkisi verilmesi***» iken, madde metinde "***rızai satış***"tan söz edilmektedir. Rızai satış terimi kanaatimce doğru değildir. Zira böyle bir satışa hiç kimse rıza göstermemektedir. Hiç kimsenin rıza göstermediği böyle bir yetkiye, rızai satış denilmesi yanlıştır. Ancak kısa olması sebebiyle uygulamaya rızai satış olarak yerleşeceğini tahmin ediyorum. Eğer açık arttırma yolu ile yapılan satıştan ayırt edilmek bu ibare kullanılıyorsa, bunun yerine daha doğru ve isabetli başka bir terim kullanılması isabetli olurdu.

Maalesef değişiklik yapılan kanun maddelerinde ciddi kavram ve Türkçe yanlışlar vardır.

111/a maddesinde «***Rızai satışta bedel, malın muhammen kıymetinin yüzde doksanına karşılık gelen miktarı***» denilmiş ve para için "miktar" kelimesi kullanılmıştır. Halbuki miktar ölçülebilen, sayılabilen ya da azalıp

---

4 7343 sayılı Kanun taslağı hiç kimse ile tartışılmamış ise de çıkarılan yönetmelik taslakları, Üniversitemize gönderilmiş ve iki ya da üç gün içinde değerlendirme yapılarak(!) sonucun bildirilmesi istenmiştir.

5 LEBORGNE Anne, **Droit de l'exécution**, 2. édition, Dalloz, Paris, 2014, s. 617 vd., s. 828 vd.; PIÉDELIÈVRE Stéphane, **Procédures civiles d'exécution**, Economica, Paris, 2016, s. 421 vd.; s. 649 vd.

6 Taşınırlar bakımından bkz. LEBORGNE, s. 617 vd.; PIÉDELIÈVRE, s. 421 vd.; ALPASLAN Mehmet Emin, **İcra Dairelerinin Özerkleştirilmesi: Fransız İcra Görevliliği Modeli**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2018, s. 125-126. Taşınmazlar bakımından bkz. LEBORGNE, s. 828 vd.; PIÉDELIÈVRE, s. 649 vd.; NAMLI Mert, **İcra Hukukunda Taşınmaz Malların Haczi ve Paraya Çevrilmesi**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2019, s. 575 vd.

çoğalabilen, ölçü parça, sayı için kullanılır. Bu ayırıma Hukuk Muhakemeleri Kanununda özellikle yer verilmiştir (Karş. HMK.m.2/1, m. 4/1).

İcra ve İflâs Kanununun 7343 sayılı Kanunla değiştirilen 114. maddesinde doğru olarak «***Birinci ve ikinci arttırma***» dan söz edilirken, 115. maddede «***birinci ve ikinci ihale***» denilmiştir. Artırma ile ihale tamamen farklı kavramlar olduğundan, kanun metninde bu yanlışın yapılması çok ciddi bir durum arz etmektedir. Artırmanın düzenlendiği madde başlığında da "*İhalenin Yapılması*" denilmektedir. Kanun koyucunun bu tür basit hataları tekrarlaması kabul edilebilir değildir. Nitekim bu yanlışlık ilk kez 2012 yılında 6352 sayılı Kanunla yapılmış, kanun koyucunun artırma yerine ihale dediği, bu yanlış terimlerin (m.114, 115 ve 126) doğru olarak kullanılması gerektiği ifade edilmiş ise de[7], muhtemelen aradan geçen on yıla rağmen yanlışlık fark edilmediğinden, aynı yanlış terimin kullanılmasına devam edilmiştir.

İİK'nun 111/a maddesinin, diğer fıkralarında da düzgün olmayan ifadeler yer almaktadır. Örneğin, "*Rızai satışta bedel, malın muhammen kıymetinin yüzde doksanına karşı gelen miktarı ile o malla güvence altına alınan ve satış isteyenin alacağına rüçhanı olan alacakların toplamından hangisi fazla ise* ***bu*** *miktarı ve ayrıca* ***bu*** *miktara ilave olarak* ***bu*** *aşamaya kadar* ***bu*** *mahcuz için yapılan takip masrafları toplamından az olamaz*" (İİK.m.111/a, 2) denilmiştir. Bu cümlede "ve" bağlacı ile muhammen bedelin yüzde doksanına karşılık gelen tutar ile satış isteyen kişinin alacağına rüçhanlı olan alacak toplamından hangisi fazla ise bu tutarı ve denilerek, buna eklenecek olan takip masrafları ifade edilirken, "*ve*" bağlacına ek olarak "*ayrıca*" denildikten sonra "*bu miktara ilave olarak*" denilmesi, gereksiz tekrardan başka bir şey değildir. Keza aynı cümlede dört kez "*bu*" denilmesi de maddenin özensiz bir şekilde hazırlandığını göstermektedir.

İsabetli olmayan bu fıkra yerine, 115. maddenin birinci fıkrasındaki ifade, yani «*... teklif edilen bedelin, hacizli malın muhammen kıymetinin yüzde doksanı ile o malla güvence altına alınan ve satış isteyenin alacağına rüçhanı olan alacakların toplamından hangisi fazla ise bu miktarı ve ayrıca mahcuz mal için o zamana kadar yapılan takip masraflarını geçmesi gerekir*.» denebilirdi. İşaret ettiğimiz bu husus, 111/a maddesinin, kanundaki diğer maddeler ile mukayesesi yapılmadan, acele ile özensiz biçimde hazırlandığını göstermektedir.

---

[7] Örneğin, PEKCANITEZ Hakan/ATALAY Oğuz/SUNGURTEKİN ÖZKAN Meral/ÖZEKES Muhammet, **İcra ve İflâs Hukuku**, 11. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara, 2013, s. 361.

II. HÜKMÜN UYGULANMA ALANI

Borçluya satış yetkisi verilmesine ilişkin 111/a hükmü ilâmsız icra takiplerinde uygulanma alanı bulacaktır. Genel haciz yolu ile takip ya da kambiyo senetlerine özgü takiplerde, borçlu kıymet takdiri üzerine kendisine satış yetkisi verilmesini talep edilebilecektir.

Borçluya satış yetkisi verilmesine ilişkin hüküm hem taşınır mallar için hem de taşınmaz mallar için kabul edilmiştir. Böylelikle gerek maddi hukukta ve gerekse cebri icra hukukundaki taşınır ve taşınmaz mal ayırımı yapılmamıştır. Bu ayırımın yapılmaması isabetli değildir. Gerek maddi hukukta gerekse İcra ve İflâs Kanununda taşınır ve taşınmaz mallar arasındaki ayırım, borçluya satış yetkisi verilmesi hakkında da yapılmalıydı. Zira bu ayırım, hem maddi hem de takip hukuku bakımından önem arz etmektedir.

İİK.m.150/g maddesine göre, «***Satılması istenen rehin hakkında 92'nci maddenin üçüncü fıkrası ve 93, 96, 97, 97a, 98 ve 99'uncu maddeler ile 112 den 137nci maddeye kadar hükümler kıyas yolu ile uygulanır***» denilmiştir. İİK.m.111/a maddesi Kanuna eklenirken, bu maddede 111/a maddesine atıf yapılmaması bilerek ve farkında olarak değil, kanaatimce acele ile unutulmuştur. Nitekim Taslakta ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takiplerde, elektronik ortamda satış hakkındaki İcra ve İflâs Kanununun111/b maddesine de atıf yapılmamışken, daha sonra Mecliste verilen önerge ile Geçici 18. Maddeye yapılan ilave ile bu eksiklik giderilmeye çalışılmıştır. Ancak bu konuda genel maddede, yani 150/g maddesinde bununla ilgili atıf yapılması yerine, geçici madde ile atıf yapılması kanun yapma tekniğine aykırıdır. Bu düzenleme karşısında rızai satışın rehinli malların satışında da geçerli olduğunu söylemek mümkün değildir.

Doktrinde 150/g maddesinde kıymet takdirine ilişkin 128/a atıf yapılmış olması sebebiyle, 111/a maddesinin rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takiplerde de uygulanabileceği söylenmiş ise de bu görüş kanaatimce isabetli değildir[8]. Zira 150/g maddesinde, 128/a maddesine yapılan atıf, borçluya satış yetkisi verilmesi hakkındaki 111/a maddesinden çok öncedir. Yine kıymet takdirine ilişkin düzenleme, borçluya satış yetkisi verilmesine ilişkin bir düzenleme değildir. Kıymet takdiri borçlunun satış isteme yetkisi verilmesini için gereken sürenin başlangıcı ile ilgilidir. Bu ilgi kıymet takdirine

[8] ATALI Murat/ERMENEK İbrahim/ERDOĞAN Ersin, **İcra ve İflâs Hukuku**, 5. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2022, s. 287.

yapılmış atfın, borçluya satış yetkisi verilmesi hakkındaki maddeye de yapılmış olduğu biçiminde değerlendirilemez.

Doktrinde bir başka görüşe göre borçluya satış yetkisi verilmesinin, sadece hacizli mallar ile sınırlandırılmaması, rehin borçlusuna bu yetkinin verilmesinin yerinde olacağı, iflâs tasfiyesi açısından da 111/a maddesinin uygulanması gerektiği ifade edilmiştir[9]. Bu görüşe gerekçe olarak, 111/a maddesinde "*Bu madde uyarınca yapılacak satışlar hakkında niteliğine uygun düştüğü ölçüde bu Kanunun diğer hükümleri uygulanır*" denildiği ve taraf menfaatinin sağlanması amacıyla borçluya satış yetkisi verilmesinin rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takipler hakkında da uygulanması önerilmektedir.

İcra ve İflâs Kanununun 111/a maddesinin dördüncü fıkrasındaki düzenlemede, bu madde uyarınca yapılacak satışlar hakkında İcra ve İflas Kanunu'nun diğer hükümlerinin uygulanacağını söylenirken, esas alınan borçluya satış yetkisi verilmesi sonucu yapılacak satış hakkında, Kanunda yer alan diğer hükümlerin uygulanacağını ifade edilmiştir. Diğer hükümlerin niteliğine uygun düştüğü ölçüde uygulanmasına örnek olarak, paraların paylaştırılması (m.138), sıra cetveli düzenlenmesi (m.140 vd.), aciz vesikası düzenlenmesi (m.143) hakkındaki hükümlerin uygulanması ifade edilmektedir. Bu düzenlemeden, 111/a hükmünün, diğer satışlar hakkında uygulanacağı sonucu çıkarılamaz. Ne lafzen ne de yorum yolu ile böyle bir sonuca varılamaz[10]. Ancak olması gereken hukuk bakımından, 111/a maddesi hükmünün rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takipler hakkında da uygulanmasının doğru olacağı söylenebilir. Bunun için rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takipler hakkında da 111/a maddesinin uygulanabileceği açıkça düzenlenmelidir[11].

Doktrinde borçluya satış yetkisi verilmesi hakkındaki 111/a hükmünün, iflâs tasfiyesi açısından da uygulanması gerektiği ileri sürülmüştür[12]. Ancak bu görüşü belirten yazarlar, iflâs tasfiyesinde bu yetkinin nasıl kullanılacağını açıklamamışlardır. Her şeyden önce iflâs kararıyla birlikte müflis sıfatı-

---

9 GÖRGÜN Şanal/ BÖRÜ Levent/KODAKOĞLU Mehmet, **İcra ve İflâs Hukuku**, 2. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2022, s. 272.

10 PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, **Ders Kitabı**, s. 233.

11 PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, **Ders Kitabı**, s. 233.

12 GÖRGÜN/BÖRÜ/KODAKOĞLU, s. 272. Atalı/Ermenek/Erdoğan'a göre, İİK.m.242-245 maddelerine 111/a maddesi ile atıf yapılmamıştır. Bu nedenle iflâs tasfiyesi sırasından 111/a hükümlerinden hareketle borçlu kendisine satış yetkisi verilmesini isteyemez. Ancak ikinci alacaklılar toplantısında borçluya satış yetkisi verilmesi verilebilir (ATALI/ERMENEK/ERDOĞAN, s. 287).

nı alan borçlunun, tasfiye aşamasında kendisine satış yetkisi verilmesini talep etmesi mümkün değildir. Zira iflâs kararı ile birlikte müflis sıfatını alan borçlunun malvarlığı üzerinde tasarruf yetkisi sona ermektedir. Ancak iflâs tasfiyesinde İcra ve İflas Kanununa göre pazarlık suretiyle satış mümkündür. Hem taşınır hem de taşınmazlar pazarlık suretiyle satılabilecektir. İcra ve İflas Kanununun 241. maddesinin birinci fıkrasına göre, masaya ait mallar iflâs idaresi marifetiyle açık artırma yahut alacaklılar karar verirse, pazarlık suretiyle satılabilir. O halde adi tasfiye usulünde pazarlık suretiyle satışın yerine getirilmesinde iflâs idaresi yetkilidir[13]. İflas tasfiyesi bakımından hiçbir hukuki dayanağı olmayan borçluya satış yetkisi verilmesi hakkındaki hükmün uygulanmasını mümkün görmemekteyim[14].

III. BORÇLUNUN SATIŞ YETKİSİ VERİLMESİNİ TALEP ETMESİ

Satış yetkisi verilmesini borçlu talep edebilecektir. Borçlu, kıymet takdirinin kendisine tebliğinden itibaren yedi gün içinde haczedilen malın satış yetkisinin kendisine verilmesini isteyebilir (m.111/a, 1).

İcra memurunun talebi üzerine borçluya süre verebilmesi için herhangi bir koşul aranmamıştır. Keza süre verilmesi için icra memurunun bir takdir yetkisi de yoktur. Borçlu hiçbir sebep göstermeden, süresi içinde talepte bulunursa, icra memuru kendisine süre vermek zorundadır. Verilecek olan süre çok uzun bir süre olmasa da borçlu sırf satışı geciktirebilmek için de süre isteyebilecektir. Aslında süre isteyen borçlunun somut bazı girişimleri ve bunu gerçekten kısa süre içinde satabileceği konusundaki ikna edici bilgileri icra memuru ile paylaşması ve bunun üzerine kendisine süre verilmesi isabeti oldurdu. Örneğin mahcuz mal için ilan verdiğini, alıcıların mevcut olduğunu ve aldığı teklifleri icra memuruna vererek süre talebinin ciddi bir girişim olduğunu göstermeliydi.

Borçlu kendisine süre verilmesini "*kıymet takdirinin tebliğinden itibaren yedi gün içinde*" talep etmelidir (m.111/a, 1). Her şeyden önce yedi günlük süre hak düşürücü bir süre olup, bu sürenin geçmesinden sonra yapılan talebi icra memuru kendiliğinde nazara alıp reddetmelidir[15]. Bu açıdan yedi günlük sürenin başlangıcını belirlemek son derece önemlidir.

---

[13] İflâsta pazarlık suretiyle satış hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. ÖZMUMCU, s. 315 vd.

[14] Aynı yönde PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, **Ders Kitabı**, s. 233.

[15] İcra memurunun bu konuda verdiği karara karşı yedi günlük süre içinde şikâyet yoluna başvurulabilecektir (İİK.m.16).

Borçlunun kendisine satış yetkisi verilmesini istemesi için yedi günlük sürenin başlangıcını taşınır ve taşınmazlar bakımından ayrı ayrı değerlendirilmesi gerekmektedir. Çünkü uygulamada taşınırlarda kıymet takdiri haciz aşamasında; taşınmazlarda ise, haciz ve satış aşamalarında olmak üzere genellikle iki kez yapılmaktadır[16]. Kıymet takdirinin yapılış zamanı, kıymet takdirinin işlevini de belirlemektedir.

Haciz aşamasındaki kıymet takdiri asıl olarak takip konusu alacak, işlemiş faiz ve takip masraflarını karşılayabilecek malların haczedilmesini belirlemek için yapılır. Böylelikle eksik ya da aşkın haciz yapılması önlenmiş olur. Haciz aşamasında yapılan kıymet takdiri, taşınırlar bakımından açık artırma yolu ile yapılacak satışta esas alınacak muhammen bedelin tespiti amacıyla da yapılır. Haciz sırasında kıymet takdiri yapılmamışsa, borçlu önce kıymet takdiri yapılmasını isteyerek arkasından kendisine satış yetkisi verilmesini isteyebilir.

Haciz aşamasında yapılan kıymet takdir raporu bağımsız bir işleme dayanmamaktadır. Başka bir ifade ile haciz sırasındaki tutanak, hacze konu edilen tüm taşınır ve taşınmazlara yönelik haciz tutanağının bir parçası ya da ona bağlı bir tutanak niteliğindedir[17]. Nitekim İcra ve İflâs Kanunun 102. maddesine göre, taşınırların haczi için tutulan tutanakta "*haczedilen mallar ve takdir edilen kıymetleri*" yazılır ve haczi uygulayan icra memuru tarafından imzalanır. Haciz sırasında borçlu veya alacaklı adına Tebligat Kanunu hükümlerine göre tebellüğe yetkili kimse bulunduğu takdirde, haciz tutanağının bir örneği orada bulunan kişiye verilir, borçlu ve alacaklıya ayrıca haber verilmez (m.193). Bu durumda kıymet takdiri kendisine bu şekilde elden verilen borçlu, bu tarihten itibaren yedi gün içinde kendisine satış yetkisi verilmesini istemelidir. Yine bu tutanak kendisi adına tebliğe yetkili kişiye verilmişse, bu tarihten itibaren yedi gün içinde satış yetkisi verilmesini istemelidir. Haciz tutanağının ayrıca tebliği yapılmayacağından, sürenin başlaması için tebligat söz konusu olmayacaktır. Yönetmeliğin 7. maddesine göre de borçlu veya namına Tebligat Kanunu hükümlerine göre tebellüğe yetkili kimse huzurunda yapılan hacizlerde, kıymet takdirini içeren haciz tutanağının borçluya ayrıca tebliği edilmesi gerekmez. Borçlunun veya borçlu namına Tebligat Kanunun hükümlerine göre tebellüğe yetkili kimsenin

---

[16] BORAN GÜNEYSU Nilüfer, **İcra Hukukunda Taşınmazların Kıymet Takdiri**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2020, s. 61.

[17] BORAN GÜNEYSU, s. 166.

yokluğunda yapılan hacizlerde ise kıymet takdirini içeren haciz tutanağı borçluya tebliğ edilir (Yönetmelik m.6, 2).

Haciz sırasında borçlu ve kendisi adına tebellüğe yetkili kişi bulunmuyorsa, icra dairesi tarafından borçlu veya alacaklıya davetiye gönderilir. Bu davetiye uygulamada "*103 davetiyesi*" olarak anılır.

Borçluya davetiye gönderilmesi haciz tutanağını icra dairesi gelip incelemesi içindir. Eğer borçluya 103 davetiyesi ile birlikte haciz tutanağı gönderilmemişse, borçlunun kendisine satış yetkisi verilmesi için talepte bulunma süresi davetiye üzerine icra dairesine gelip tutanağı incelediği tarihe göre belirlenecektir. Davetiyede borçlunun haciz tutanağını incelemesi için üç günlük süre verildiğinden, satış yetkisi verilmesinin talep süresi üç günlük süre içinde tutanağın incelendiği tarihten itibaren işlemeye başlayacaktır. Buna karşılık borçluya 103 davetiyesi ile birlikte haciz tutanağı da gönderilmişse, yedi günlük süre bu tebligattan itibaren işleyecektir.

Taşınmazların satış talebi üzerine icra memuru tapu siciline kayıtlı olan taşınmaz üzerindeki mükellefiyetlerin bir listesini yaparak itirazları olup olmadığını bildirmeleri için haczeden alacaklılarla borçluya gönderir (m.128). Taşınır mallarda haciz aşamasındaki kıymet takdirinden sonra taşınmaz üzerindeki, mükellefiyetlerde bir değişiklik varsa, bunların tespit ile kıymete olan etkisi esas alınarak gerçek muhammen bedel tespit belirlenecektir. Taşınmazların satışında icra memuru taşınmazın kıymetini yeniden takdir ettirir ve taşınmaz üzerindeki mükellefiyetlerin kıymete olan etkisini nazara alır (m.128/2). Taşınmazın önceden takdir edilen kıymetini etkileyen mükellefiyetlerin ortaya çıkması halinde icra dairesi satışa esas olmak üzere taşınmazın kıymetini yeniden takdir ettirir. Kıymet takdirine ilişkin rapor borçluya, haciz koydurmuş alacaklılara ve diğer ipotekli alacaklılara tebliğ edilecektir.

Taşınmazlar bakımında iki kez kıymet takdiri yapılması gerekmişse, borçlu ilk kıymet takdirinin tebliğinden sonra süresi içinde kendisine satış yetkisi verilmesinin talep etmişse, ikinci kez yapılan kıymet takdiri üzerine yeniden kendisine satış yetkisi verilmesini talep etmeli midir? Yine birinci kıymet takdirinin tebliği üzerine talepte bulunmayan borçlu, ikinci kıymet takdirinin tebliği üzerine kendisine satış yetkisi verilmesini isteyebilir mi?

Kanaatimce taşınmazlar bakımından ikinci kez kıymet takdiri yapılmışsa, borçlunun satış yetkisi verilmesini isteyebileceği ve gerçeğe yakın olan değer, ikinci kıymet takdiri ile belirlenecektir. Borçlu kendisine satış yetkisi verilme-

sini talep ederken, gerçekten taşınmazı piyasada satabileceği bir değeri göre-rek talepte bulunabilecektir. Kıymet takdiri sonunda belirlenen kıymet çok yüksek ise, böyle bir talepte bulunmak istemeyebilecektir. Borçlu ilk kıymet takdiri üzerine satış yetkisi verilmesini istemişse, ikinci kez belirlenen kıymet takdiri üzerine yeniden satış yetkisi verilmesini talep etmesine gerek yoktur. İlk kıymet takdirinden sonra kendisine satış isteme yetkisi verilmesini talep eden borçlunun bu talebi ve isteği değişmemişse, yeniden talepte bulunmasına gerek olmayıp, ilk talebi geçerliliğini koruyacaktır. Ancak ilk talebinden sonra yapılan ikinci kıymet takdiri üzerine yüksek bir bedel belirlenmiş ise, borçlu bu bedelle alıcı bulamayacağını düşünüyorsa, ikinci kıymet takdir üzerine talebini geri alabilir. Kanaatimce borçlunun icra memuru süre verinceye kadar borçlunun talebini geri alabilmesi mümkün olmalıdır. Bu durum özellikle borçlunun kendisine satış yetkisi verilmesini talep etmesinden sonra, şikâyet üzerine kıymet takdirinin icra mahkemesi tarafından yapılması ve kesinleşme-si üzerine mümkün olmalıdır. Zira ilk kıymet takdiri yapıldığında hacizli malı muhammen bedel üzerinden satabileceğini düşünen ve bu düşünceyle talepte bulunan borçlu, kıymet takdirinin icra mahkemesi tarafından yeniden yapılıp kesinleşmesi üzerine, kesinleşen bedel üzerinden mahcuz malı satamayacağını görmesi halinde, talebini geri alabilmelidir. Böylelikle satışın gereksiz gecik-mesine de sebep vermeyecektir. Ancak bu konuda borçlunun kendisine satış yetkisi verilmesi için talep bulunacağı zamanı da doğru tespit etmek gerekir. Borçlu en doğru şekilde, kesinleşen kıymet takdirine göre hacizli malı satıp satamayacağını öngörebilir. Yani kıymet takdiri kesinleştikten sonra borçlu-nun doğru bir karar vermesi beklenebilir. Henüz kesinleşmemiş kıymet takdiri üzerine talep bulunması, henüz belli olmayan bir değere göre yapılmış olacak-tır. İlk kıymet takdiri üzerine borçlu talepte bulunsa da borçluya süre verile-bilmesi için kıymet takdirinin kesinleşmesi beklenecektir. Borçlunun kendisi-ne satış yetkisi verilesini talep etmesiyle kıymet takdirinin kesinleşmesi ara-sında bir süre geçecek, en önemlisi de farklı bir değerin tespit edilmesine mümkün olabilecektir. Hal böyle iken borçlunun henüz kesin olarak kıymet takdiri yapılmamasına rağmen talepte bulunmasının zorunlu kılınması isabetli bir düzenleme değildir. İlk kıymet takdiri üzerine talepte bulunan borçluya ne süre verilmekte ne de bunun için bir işlem yapılmaktadır. Bu nedenle borçlu-nun kendisine satış yetkisi verilmesini talep etmesi, kıymet takdirinin kesin-leşmesinden sonra daha isabetli olurdu.

Borçlu kendisine satış yetkisi verilmesini, sadece ilk satış talebinden önceki kıymet takdiri üzerine mi isteyebilecek, yoksa daha sonraki satış talepleri üzerine de isteyebilecek midir? Maddenin düzenlenişinde kıymet

takdirinin tebliğinden itibaren yedi gün içinde borçlunun kendisine satış isteme yetkisi verilmesini istemesinden söz edilmektedir. İlk bakışta bunun ilk satış için öngörüldüğü düşünülebilir. Ancak borçluya satış yetkisi verilmesi alternatif bir satış usulü olarak cebri icra yolu ile satışa nazaran çok daha pratik ve tarafların menfaatine uygun bir satış usulüdür. Kanun koyucunun bu satış yetkisinin daha sonraki satışlar için öngörmediği düşünülmemelidir. Kanaatimce borçlu daha sonraki satış talepleri üzerine de kendisine satış yetkisi verilmesini isteyebilmelidir. Ancak borçlu satışın düşmesinden sonra yapılacak her yeni satış talebi üzerine kendisine satış isteme yetkisinin verilmesini ayrıca talep etmelidir. Başka bir ifade ile ilk satış aşamasında böyle bir yetki istemesi, daha sonraki her satış bakımından bu yetkinin talep edildiği biçiminde değerlendirilemez.

Talebi üzerine icra memuru tarafından kendisine satış yetkisi verilen borçlu, kendisine verilen süre içinde satışın gerçekleşmeyeceğini görürse, bu talebinden vazgeçebilecektir. Örneğin alıcının, borçlu ile anlaştığı bedeli ödeyemeyeceğini açıklaması üzerine, başka bir alıcı da bulamayacağını anlayan borçlu, on beş günlük süre geçmeden de kendisine verilen satış yetkisinden vazgeçebilir. Bu bildirim üzerine durmuş olan satış isteme süresi işlemeye devam eder.

İcra ve İflâs Kanununun 128/a maddesinin üçüncü fıkrasına göre, yapıldığı tarihten itibaren iki yıl geçmedikçe yeniden kıymet takdiri istenemeyeceğinden, kesinleşen kıymet takdiri iki yıl boyunca geçerli olacaktır. Böyle bir durumda iki yıl dolmadan yeniden satış istendiğinde, borçluya satış yetkisi verilmesi halinde, muhammen bedelin çok düşük kalması muhtemeldir. Ancak bu durum borçluya satış yetkisi verilmesiyle ilgili bir sorun olmayıp, kıymet takdirinin iki yıl sabit kalmasından kaynaklanmaktadır. Nitekim açık arttırma yolu ile yapılacak satışta da kesinleşen kıymet takdiri esas alınarak ihale yapılabilmesi için ileri sürülecek pey hesaplanacaktır. Aradan bir yıldan fazla bir zaman geçmişse, kıymet takdiri gerçek değerin çok altında kalabilecektir. Kısa süreler içinde yeniden kıymet takdiri istenmesi önemli bir zaman kaybına neden olduğundan, 2003 yılında 4949 sayılı Kanunla bu değişiklik yapılmış ve 128/a maddesi Kanuna eklenmiştir. Ancak günümüzde enflasyon oranının yüzde seksen olduğu ve taşınmazların değer artışının son bir yıl içinde yüzde yüzden fazla olduğu düşünülürse, kıymet takdirinin iki yıl boyunca sabit kalması, günümüz koşullarına uygun düzenleme olmaktan çıkmıştır. Bu hüküm enflâsyonun ve değer artışının düşük olduğu dönemler için isabetli olursa da ekonomik krizler ve yüksek enflasyonda

muhafazası isabetli olmayan bir düzenlemedir. İki yıl boyunca değişmeyecek olan muhammen bedel, özellikle günümüzdeki yüksek enflâsyon nedeniyle mutlaka sorgulanmalıdır.

Kıymet takdirinin iki yıl boyunca sabit kalması, borçlunun haksız menfaat sağlamasına, kötü niyetli girişimlerde bulunmasına da neden olabilir. Örneğin muhammen bedeli çok düşük olan mahcuzu, satış yetkisine dayanarak kanunun aradığı koşullara uygun biçimde satan borçlu, bu malın yüzde doksanını karşıladığı gibi, kendisine de alıcı tarafından açıktan bir ödeme yapılmasını sağlayabilir. Bu tür kötü niyetli davranışları engellemek için kanunda herhangi bir kontrol yapılmamış, borçlunun hesap vermesi öngörülmemiştir.

IV. BORÇLUYA SATIŞ YETKİSİNİN VERİLMESİ

Borçlunun süresi içinde kendisine satış yetkisi verilmesini talep etmesi üzerine, icra memuru borçluya yetki belgesi düzenleyip verecektir. İcra memuru borçluya verilen satış yetkisine göre, satışın gerçekleşebilmesi için asgari satış bedelini belirlemek üzere, haczedilen malın sicile kayıtlı olan takyidatlarını temin ederek, rüçhan hakkı alacaklısının alacağının devam edip etmediğini; devam ediyor ise, alacak miktarını soracak ve alacağı cevaba göre asgari satış bedelini belirleyecektir. Örneğin satış yetkisi verilmesi talep edilen bir taşınmaz üzerinde üst sınır ipoteği kurulmuş ise, icra müdürü lehine ipotek tesisi edilen kişiye, alacak miktarını soracaktır. 100.000 liralık üst sınır ipoteği kurulan kişinin 80.000 lira alacağı olduğunu bildirirse, asgari satış için alacaklının alacağına rüçhanlı alacağı tespiti için 80.000 lira esas alınarak hesap yapılacaktır. Keza taşınmazın kıymeti üzerindeki ipoteğin değerine göre belirlenecektir. Muhammen bedel belirlenirken, özellikle taşınmaz üzerindeki takyidatlar ve henüz muaccel olmayan ipotekler dikkate alınmalıdır. Kanaatimce açık arttırma yolu ile yapılan satışlarda takyidatlar ve müeccel olan ipoteklerin devri kabul edildiğinden, bu satışta da bundan ayrılmayı haklı kılacak bir sebep bulunmamaktadır.

Borçluya talebi üzerine, satış yetkisi verildiğine dair bir yazılı bir belge verilir. Bu belgede bulunması gereken hususlar Yönetmeliğin 5. maddesinde sayılmıştır[18]. Bu belge yazılı kağıt olarak kullanılır (Örnek No. 57).

---

[18] Ancak 5. maddenin d bendinde iki kez alıcının adı ve soyadı, Türkiye Cumhuriyeti kimlik numarası, tüzel kişi ise unvanı, vergi kimlik numarası ve MERNİS numarası, tebligata elverişli adresi, iletişime yarar bilgileri, banka hesap bilgileri, anlaştıkları bedel ile malın ayırt edici özellikleri iki kez yazılmıştır.

Kendisine satış yetkisi verilmesini isteyen borçlunun, adı ve soyadı ile Türkiye Cumhuriyeti kimlik numarasını, tüzel kişi ise unvanını, vergi kimlik numarası ile ticaret sicil numarasını, merkezi sicil kayıt sistemi (MERNİS) numarasını, anlaştıkları bedeli ve malın ayırt edici özelliklerini icra dairesine bildirmesi istenir. Yine yetki belgesinde, borçlunun, alıcının adı ve soyadı ile Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Numarasını, tüzel kişi ise unvanını, vergi kimlik numarasını ve MERNİS numarasını, tebligata elverişli adresini ve iletişime yarar bilgilerini, banka hesap bilgilerini, borçlu ile anlaştıkları bedeli ve malın ayırt edici özelliklerini borçluya verilen on beş gün içinde bildirmesi istenir.

Borçlu hakkında birden fazla takip başlatılmış ve aynı mal üzerine haciz konulmuşsa, bu takiplerden birisi hakkında borçluya satış yetkisi verilerek takip işlemlerinin durdurulması, diğer takipleri etkilemeyecektir. Takip işleminin durması sadece borçluya yetki verilen takip bakımından geçerli olacaktır. Diğer takipler bakımından takip işlemlerine devam edilecektir.

Sicile kayıtlı bir mal ile ilgili borçlunun satış talebinde bulunması halinde icra müdürü rızai satış talebinin ilgili sicile işlenmesine yönelik gerekli işlemleri yapar (Yönetmelik, m.7, 2, 3). Sicile kayıt aynı mal üzerine daha sonraki takipler ve haciz koyacak alacaklılar bakımından bilgi edinilmesi bakımından önemlidir. Her ne kadar takiplerden birisi hakkında borçluya satış yetkisi verilmesi, diğer takip bakımından takip işlemlerinin devamına engel olmasa da bu durumdan haberdar olan alacaklı ya da alacaklılar satış talep etmek için borçluya verilen satış süresinin dolmasını bekleyebilecektir. Böylelikle gereksiz masraf yapmaları da önlenmiş olacaktır.

İcra müdürünün kıymet takdirinin kesinleşmesinden sonra talebi olmasa da cebri satış işlemlerini durdurarak borçluya on beş günlük süre verme zorunluluğu yoktur. Maddede «*İcra müdürü, kıymet takdirinin kesinleşmesinden sonra cebri satış işlemlerinin durdurarak borçluya onbeş günlük süre verir*» denilmişse de (m.111/a, 1), süre verilmesi ancak borçlunun satış yetkisi verilmesini istemesi halinde mümkün olabilecektir.

İcra memuru, süresi içinde satış yetkisi verilmesini talep eden borçluya haczedilen malın satışı için yetki belgesi düzenleyerek tebliğ eder. On beş günlük süre yetki belgesinin borçluya tebliğinden itibaren başlar (Yönetmelik, m.9).

Doktrinde, Görgün/Börü/Kodakoğlu, aynı mahcuz mal için farklı icra dairelerinden kıymet takdiri yapılması halinde, kıymet takdir tutanağının bir suretinin haciz ve rehin koyan(?) icra dosyasına bildirimi sağlanarak, geçerli

ve kesinleşen kıymet takdirlerinden en yüksek bedel üzerinden borçluya satış yetkisi verilmesi yerinde olacaktır demektedirler. Borçlunun satış yetkisi istediği dosyadaki kıymet takdirinin icra dairesince esas alınması ve borçlunun diğer dosyalarındaki daha yüksek kıymet takdirinin göz önünde bulundurulması halinde, borçlunun satış yetkisi istediği icra dairesinin bu işleminin şikâyet yoluyla icra mahkemesine götürülmesi mümkündür. Yine yazarlara göre, farklı dosyalar üzerinden yapılan kıymet takdirlerinden hangisinin satış yetkisi verilirken esas alınacağına ilişkin tereddüdün giderilmesi amacıyla farklı dosyalarda yapılan kıymet takdirlerinden en yüksek olanın esas alınması gerektiğine ilişkin bir düzenleme yapılması taraf menfaatleri açısından yararlı olacaktır[19].

Atalı/Ermenek/Erdoğan'a göre de aynı mal varlığı üzerinde birden fazla haczin bulunması halinde, talep ilk kesin haczin uygulandığı icra dairesine yöneltilmelidir. Ancak aynı malvarlığı hakkında farklı kıymet takdirleri söz konusu ise, alacaklı menfaatlerinin korunması için talebin en yüksek kıymet takdirini yapan icra dairesine yöneltilmesi yerinde olur[20].

Kanaatimce kanunda böyle bir zorunluluk öngörülmediğinden ve her bir icra takibi diğerinden bağımsız olduğundan, her kıymet takdiri, yapıldığı takip bakımından kesinleşir ve esas alınır. Başka bir takipte yapılan ve kesinleşen kıymet takdirinin esas alınması mümkün değildir. Bu talebi yapan borçlu bakımından böyle bir zorunluluk öngörülmemiştir. Ayrıca en yüksek kıymet takdirinin beklenmesi ciddi gecikmelere de neden olabilir. Kaldı ki kıymet takdirleri henüz kesinleşmediğinden, zaman kaybedilerek beklenen ve en yüksek olarak belirlenen kıymet takdiri, şikâyet üzerine daha düşük bir kıymete dönüşebilir ve bu durum aldatıcı olabilir. Borçlu süresi içinde kendisine usulüne uygun olarak satış isteme yetkisinin verilmesini istemişse, bu talepte bulunduğu takipteki kesinleşen kıymet takdiri esas alınmalıdır.

Birden fazla haczin bulunması halinde, satış isteme yetkisi verilmesi için talep, ilk haczin uygulandığı icra dairesine yöneltilmek zorunda değildir. Her şeyden önce her bir takip dosyası bakımından satış isteme yetkisi verilmesine ilişkin süre farklı zamanlarda işlemeye başlayıp sona erecektir.

Borçluya satış yetkisi verilmesi için belirlenen asgari tutarın birden çok alıcı tarafından satın almak için talepte bulunması halinde, talep sahiplerin-

---

[19] GÖRGÜN/BÖRÜ/KODAKOĞLU, s. 273.

[20] ATALI/ERMENEK/ERDOĞAN, s. 288.

den hangisinin talebi uygun görülecektir? 111/a maddesinde kendisine satış yetkisi verilmesini talep eden borçlunun, kesinleşen kıymet takdirine göre kanunun aradığı koşullara uygun bir alıcı bulması ve bu alıcının on beş günlük süre içinde ödeme yapması yeterli görülmüştür Borçlunun kimlerden ne kadar teklif aldığı, daha yüksek teklif veren bir kişinin olup olmadığı konusunda açıklama yapma zorunluluğu bulunmamaktadır. Keza on beş günlük süre içinde ödemenin yapılması üzerine, icra memurunun da borçluya daha fazla teklif veren olup olmadığını sorması istenmemiştir. En önemlisi alacaklı ya da alacalıların borçluya satış yetkisi verilmesi üzerine, alıcı olarak teklifte bulunmaları mümkün ise de, kendi tekliflerinin değerlendirilememesi ya da daha yüksek bir teklifte bulunan kişinin var olduğunu ileri sürmelerine de imkân tanınmamıştır. Tek aranan kesinleşen kıymet takdirinin yüzde doksanını aşan bir teklifin yapılmış olmasıdır.

Kanun borçluya yetki verildikten sonra, borçlunun bulduğu alıcı dışında bilgilerin sunulmasını ve denetlenmesini beklenmiyor. Tek beklenti kanundaki koşullara uygun bir teklifin mevcut olması ve paranın icra dairesine on beş günlük süre içinde yatırılmasıdır. Bu durum borçlunun keyfi bir şekilde teklif verenler içinden istediği alıcıyı seçip onun mahcuz malı satın almasını sağlaması anlamına gelecektir. Yine kendisine verilen süre içinde borçlu nasıl alacaklı bulacak, hangi yolları deneyecek, kimlere soracak, bu konu tamamen borçluya bırakılmıştır. Adeta kimi bulursan bul, kanında aranan koşullara uygun ödeme yapacak birisini bulursan, bu satış yapılsın denilmiştir.

İcra hukukunda haczedilen malın mümkün olduğu kadar yüksek bir bedelle satılması hem alacaklı hem de borçlunun menfaatinedir. Borçlunun aldığı teklifleri icra memuruna bildirmesi ve bunu esas alan icra mahkemesinin de bu teklifleri değerlendirerek satışı tasdik etmesi uygun olurdu.

Böylelikle icra hukukundaki menfaat dengesi burada korunmamıştır. Zira borçlu yanında alacaklı ya da alacaklıların da kanunda öngörülen tutarda bir teklif için araştırma yapması düşünülebilirdi. Bu anlamda yine borçlunun bulduğu alıcıdan daha fazla teklife bulunulması sebebiyle bu teklife itiraz edebilirlerdi[21].

Kendilerine bir teklif yapılmasa da alacaklı ya da alacaklılar kanunda aranan koşullara uygun bir teklifi borçluya yapabilir. Hatta alacaklı ya da alacaklılar alacağına mahsuben satın alma talebinde bulunabilirler.

---

[21] PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, **Ders Kitabı**, s. 232.

V. SATIŞIN YAPILMASI

Borçlunun kendisine verilen süre üzerine on beş gün içinde kanunda aranan koşullara uygun bir alıcı bulması yeterli değildir. Aynı on beş günlük süre içinde alıcının bedeli ve takip masraflarını icra dairesine eksiksiz olarak yatırmasını sağlaması gerekir Bunun için icra dairesinin aranan bedele takip masraflarını da hesaplayıp eklemesi gerekir. Takip masrafları «***bu aşamaya kadar mahcuz mal için yapılan takip masrafların***» hesaplayıp bildirmesi gerekir. Satış için gerekli bilgi ve belgelerin de aynı süre içinde icra dairesine teslimi gerekmez. İcra memuru bu bilgi ve belgeleri elde ettikten sonra kanunun aradığı koşulların mevcut olduğunu tespit ederse, satışın onayı için dosyayı icra mahkemesine gönderecektir.

İcra memurunun bu aşamada yapacağı işlemlerine karşı, şikâyet yoluna başvurulabilecektir. Örneğin koşullar ve gereken bilgi ve belgeler mevcut olduğu halde dosyayı icra mahkemesine göndermemesi ya da yatırılan bedelin kanuna uygun olmadığı gerekçesi ile dosyayı icra mahkemesine göndermeden reddetmesi halinde şikâyet yoluna başvurulabilecektir.

Alacaklı ya da alacaklılar kendi alacağına mahsuben taşınmazı satın alabilirler. Bu durumda alacakları kanunda öngörülen asgari ödeme koşulunu karşılıyorsa, ayrıca bir para yatırmak zorunda kalmayacaklardır. Eksik ise sadece bu aradaki farkı yatırmaları yetecektir.

Alıcı asgari satış bedelinden az olmamak kaydıyla anlaştıkları bedeli on beş gün içinde icra dairesinin banka hesabına ödemelidir. (Yönetmelik, m.11). Bu bedel eksik yatırılmış ise, icra memurunun borçluya verilen yetkiye göre satışın sağlanmadığına karar vermesi gerekecektir. Kanunda icra memurunun eksik bir bedel ödenmesi halinde alıcıya ek süre vermesi öngörülmemiştir. Ancak icra memurunun eksik bedel yatıran alıcıya kısa bir süre vererek bu paranın yatırılmasını sağlaması ve dosyayı icra mahkemesine göndermesi uygun olurdu. Zira bu sebeple satışa izin verilmediği takdirde, açık arttırma yolu ile satış ve muhtemelen ardından ihalenin feshi süreci çok daha uzun bir süre alacaktır. Borçluya satış yetkisi verilmesindeki asıl amaç, açık arttırma yolu ile yapılan satışlarda, ihalenin feshi talebi sonucu fesih sürecinin çok uzun sürmesi ve ihalenin kesinleşmesinin gecikmesini engellemektir. Borçluya tanınan satış yetkisi sayesinde bu süreçten tasarruf edilmiş olacaktır. Ancak ihalenin feshi sürecinin dört beş yıl gibi bir süre alması düşünüldüğünde, borçluya satış süresi için sadece on beş günlük süre verilmesi anlaşılabilir değildir. Normal koşullardaki bir malın satışı dikkate alındığında bu süre oldukça kısadır. Bazı mahcuz malların bu şekilde satışı

mümkün olabilirse de özellikle taşınmazlar için kısa süre içinde alıcı bulmak ve satış bedelinin eksiksiz yatırılmasını sağlamak çok zor olacaktır. Çok uzun bir süreden tasarruf ediliyorsa, alternatif olarak öngörülen satış için verilen sürenin daha makul bir süre olması ve hatta haklı sebeplerle uzatılmasına imkân tanınması daha isabetli olurdu[22]. Yine mahcuz malın değerine veya taşınır ya da taşınmaz olmasına göre daha uzun ve farklı sürelerin öngörülmesi hükmün amacına daha uygun olurdu.

VI. SATIŞIN SONUÇLARI

Borçluya verilen yetki üzerine satışın yapılabilmesi için,

- hacizli malın muhammen kıymetinin yüzde doksanına karşılık gelen tutarı ile
- Satış isteyen alacaklının alacağına rüçhanlı olan alacakların toplamından hangisi daha fazla ise, bu tutar ve o aşamaya kadar yapılan takip masraflarının karşılanması gerekir.

Alıcı, borçlu ile anlaştıkları bedeli on beş günlük süre içinde icra dairesinin banka hesabına ödemek zorundadır (Yönetmelik, m.11).

Muhammen bedelin yüzde doksanının takip masraflarıyla birlikte karşılanması şartı uygulamada kıymet takdirinin tespitini çok önemli kılacaktır[23]. Zira buna göre hacizli malın borçluya verilen yetki sonucu satışı daha kolay ya da zor olacağı gibi, mahcuz malın daha ucuz ya da daha pahalı olarak satılmasını da mümkün kılacaktır.

Alıcının borçlu ile anlaştıkları bedeli on beş günlük süre içinde dosyaya ödemesi halinde, icra müdürü gerekli bilgi ve belgeleri temin ettikten sonra satış için gereken koşulların mevcut olduğunu tespit ederse, satışın onayı ile devir teslim işlemlerinin yapılmasına karar verir ve dosyayı derhal mahkemeye gönderir (Yönetmelik, s.12). Bu mahkeme icra mahkemesi olacaktır.

İcra mahkemesi, icra müdürü tarafından gerekli bilgi ve belgelerin kendisine ulaştırılmasından sonra, en geç on gün içinde dosya üzerinden yapacağı inceleme üzerine, talebin kabulüne veya reddine karar verecektir. Burada en önemli husus, icra mahkemesinin bu incelemesi aşamasında, özellikle alacaklılar ya da ilgililerin itiraz edebilmesine yer verilmemesidir. Örneğin

---

[22] PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, **Ders Kitabı**, s. 231.

[23] Bu oran taslakta yüzde seksen iken TBMM'de verilen önerge ile yüzde doksana çıkarılmıştır.

daha yüksek ödeme yapacağını teklif ettiği halde, kendisine böyle bir imkânı sunulmayan üçüncü kişi mahkemeye itiraz edebilecek midir? Mahkemenin dosya üzerinden yapacağı inceleme bir yargısal faaliyet, en azından çekişmesiz yargı faaliyeti olarak dahi öngörülmemiştir. Böylelikle borçlunun kanundaki koşulları karşılamak şartıyla yapacağı teklif soruşturulmadan, bu konudaki itirazların yapılmasına imkân tanınmadan, sürecin mahkemenin incelemesi üzerine kapatılması amaçlanmıştır. Mahkemenin dosya üzerinden yapacağı inceleme üzerine verdiği karar da kesindir. Bu düzenleme ile açıkça açık arttırma yolu ile yapılan satışlardaki gecikme ve olumsuzluklardan kurtulmak istenirken, denetimsiz ve çeşitli sorunları doğurabilecek başka bir sorunlu satış usulü tercih etmiştir. Gecikmeye neden olmayacak ve fakat daha güvenli bir satış düşünülebilirdi.

Malın mülkiyeti alıcıya bu kabul kararı ile birlikte geçecektir. Devir ve teslim işlemlerini icra dairesi yapacaktır. (Yönetmelik, m.13/2). İcra dairesi bu devir ve teslim işlemlerinin yaparken tüm hacizleri kaldırarak devir ve teslim işlemini gerçekleştirir. Eğer satılan mal tescile tâbi bir mal ise icra müdürü mahkeme kararını ekleyerek tescil işleminin yapılmasını sağlar (Yönetmelik, m.14). Devir ve teslim masrafları alıcıya aittir.

İİK.m.114/13 de öngörülmüş olan, «***İhalenin kesinleşmesi üzerine malın tescil ve teslim işlemlerinin yapılacağı ve ihale alıcısına teslimi veya sicile kayıtlı malın ihale alıcısı adına tescili, damga vergisi ve katma değer vergisinin yatırılmasından sonra gerçekleştiği***» yönündeki hüküm, borçluya yetki verilmesi üzerine yapılan satış hakkında da uygulanacaktır.

İİK.m.114/13 de öngörülmüş olan, «***İhalenin kesinleşmesi üzerine malın tescil ve teslim işlemlerinin yapılacağı ve ihale alıcısına teslimi veya sicile kayıtlı malın ihale alıcısı adına tescili, damga vergisi ve katma değer vergisinin yatırılmasından sonra gerçekleştiği***» yönündeki hüküm, borçluya yetki verilmesi üzerine yapılan satış hakkında da uygulanacaktır.

Satış konusu mal alıcıya teslim edilmedikçe veya teslime hazır hale getirilmedikçe alıcının dosyaya yatırmış olduğu para alacaklılara dağıtılmaz (Yönetmelik, m.14/4).

Mahkeme satış talebinin reddine karar verirse, bu karar icra dairesine bildirir ve icra dairesi de yatırılan bedeli üç iş günü içinde alıcının bildirdiği banka hesabına iade edilir. Ayrıca borçluya satış yetkisi verildiğine dair şerhin terkini için gerekli işlemleri yapar (Yönetmelik, m.13/3). Bu tutarın nemalandırılması öngörülmediğinden alıcı ne yatırmışsa o kendisine ödene-

cektir denebilir. İhalenin feshi sürecinde olduğu gibi çok uzun bir zaman geçmese de yüksek enflasyonunu olduğu dönemlerde bu durumdan alıcılar zarar görmektedir. Bu nedenle icra dairesine yatırılan tüm paralar için nemalandırma yönünde düzenleme yapılmalıdır.

Borçluya satış yetkisi verilmesi üzerine gerçekleşen satışın hukuki niteliği nedir? Kanunda özellikle rızai satış deniliyor ise de bu satış;

- başlamış bir icra takibinde;
- Borçlunun kendisine kıymet takdirinin tebliği üzerine;
- Kanunda öngörülen yedi günlük süre içinde borçlunun talepte bulunması üzerine;
- Kanunda öngörülen koşullarda ve sürede alıcı bulması;

icra memurunun satış talebiyle ilgili bilgi ve belgeleri temin etmesi ve satış için gereken şartların bulunduğunu tespit etmesi ve icra mahkemesine bunları göndererek mahkemenin yapacağı inceleme sonunda talebin kabulüne karar vermesi üzerine gerçekleştiğinden, bir cebri icra satışı olarak değerlendirilmelidir. Hukukumuzda pazarlık suretiyle satışı dahi cebri icra satışı olarak değerlendirdiğimize göre, bu satış da cebri icra satışıdır[24].

İİK.m.111/a, 4. fıkrasında yer alan «*Bu madde uyarınca yapılacak satışlar hakkında niteliğine uygun düştüğü ölçüde bu Kanunun diğer hükümleri uygulanır*» hükmü, ihalenin feshi hükümlerinin uygulanmasını sağlar mı? İcra mahkemesi satışa onay ve devir işlemlerin yapılmasına karar verirken, sadece kanunda belirtilen şartların bulunup bulunmadığını inceleyecek oluşu, bu incelemesini dosya üzerinden yapması, ilgili kişi ya da kişilerin itiraz etmesine imkân tanınmaması, ihalenin feshi hükümlerinin uygulanmasını mümkün kılmayacaktır. Zira kanun alacaklı ve ilgililere satış süreci bakımından hiçbir itiraz edebilme, karşı koyabilme hak ve yetkisi tanımamıştır. Bu nedenle ihalenin feshi hükümleri, borçluya verilen satış yetkisi üzerine icra mahkemesi tarafından onaylanan satış hakkında geçerli olmayacaktır. Bunun yanında mahkemenin kararından sonra ihalenin feshi talep edilemeyecektir.

Borçluya satış yetkisi tanınması halinde satışın gerçekleşmesi üzerine mülkiyetin ne zaman alıcıya geçeceği hususu önemidir. İcra mahkemesinin

---

[24] ATALI/ERMENEK/ERDOĞAN, s. 286; PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, **Ders Kitabı**, s. 233.

on gün içinde yapacağı inceleme sonunda talebin kabulüne karar vermesi halinde kabul kararı ile birlikte mülkiyetin alıcıya geçeceği kabul edilmiştir (m.111/a, 3). Böylelikle hakimin kabul kararı ile birlikte tescilden önce mülkiyet geçmektedir.

Borçluya satış yetkisi verilmesi sonucu, icra mahkemesinin kararı ile mülkiyetin alıcıya geçmesi, tescilden önce iktisaba imkân veren hallerden birisi olarak kabul edilmelidir. İcra mahkemesinin kararından sonra yapılan tescil işlemi kurucu değil, açıklayıcı niteliğe sahiptir. Alıcının satın aldığı mal üzerine tasarruf edebilmesi ise ancak tescilden sonra yapılabilecektir. Bu nedenle tapu kütüğünde tescil işlemi tamamlanmadıkça temliki tasarruflarda bulunulamaz.

Bilindiği gibi taşınmaz mülkiyetinin kazanılması tescille olur (MK.m.705/1). Ancak, miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal, kamulaştırma halleri ile kanunda öngörülen diğer hallerde, mülkiyet tescilden önce kazanılır. Bununla birlikte malikin tasarruf işlemleri yapabilmesi için, mülkiyetin tapu siciline tescil edilmiş olması gerekir. İcra mahkemesinin kararından sonra tapu sicilinde tescil yapılabilmesi için tapuya müzekkere yapılarak tescil talep edilmelidir. Bu konuda açık hüküm olmasa da 111/a maddesinin 4. fıkrasına göre, bu madde uyarınca yapılacak satışlar hakkında niteliğine uygun düştüğü ölçüde, bu Kanunun diğer hükümleri uygulanır denildiği için, açık artırma yolu ile satışlar hakkındaki İİK.m.135, 1 hükmü bu satış hakkında da uygulanır. Buna göre alıcı namına tescil edilmesi için tapuya müzekkere yazılır. Tescil için herhangi bir sürenin geçmesine gerek bulunmamaktadır, zira mahkemenin kararı kesin olup bu karara karşı gidilebilecek bir yol yoktur.

Borçluya satış yetkisi verilmesi sonunda mahcuz malın satışının gerçekleşmesi halinde yarar ve hasar hangi tarihten itibaren alıcıya ait olacaktır? Borçlar Kanunu'nun 279 maddesi hükmü, özel hükümleri saklı tuttuğu için, mülkiyetin kazanılması 111/a maddesine göre belirlenecektir.

Borçlar Kanunu'nun 280 maddesine göre cebri artırmalarda zapttan ve ayıptan sorumluluğa ilişkin hükümler uygulanmaz. Bu hüküm borçluya verilen satış yetkisi sonunda gerçekleşen satış hakkında da uygulanmalıdır. Dolayısıyla borçluya verilen yetki üzerine gerçekleşen satış usulünde de zapta ve ayıba karşı sorumluluk söz konusu olmayacaktır.

Medeni Kanun'un 733. maddesine göre, cebri arttırmayla satışlarda ön alım hakkı kullanılamaz. Bu düzenlemede borçluya verilen satış yetkisi üze-

rine ön alım hakkından açıkça söz edilmese de borçluya verilen satış yetkisi sonunda yapılan satışları da cebri satış olarak kabul etmek gerektiğinden, cebri artırmayla satış kapsamına borçluya verilen satış yetkisi üzerine satışlar da dahil olmalıdır[25].

Bununla birlikte bu satış hakkında genel hükümlere göre dava açılmasına bir engel olmadığını düşünüyorum. Özellikle iradeyi fesata uğratan sebeplerden ötürü hukuki yararı olan kişi ya da kişilerin satışın iptalini isteyebileceği kanısındayım[26].

Borçluya satış yetkisi verilmesi üzerine gerçekleşen satış hakkında İcra ve İflas Kanununun 277 ve devamı maddelerine göre tasarrufun iptali istenebilecektir. Örneğin, İİK.m.280 hükmüne göre alacaklılara zarar verme kastıyla yapılan tasarrufların iptali istenebilir. Özellikle gerçek olmayan alacaklılar yaratarak veya onların başlattıkları takibe karşı koymayarak, itiraz etmeyerek, takip süresince haklarını kullanmayarak alacaklılarına zarar vermesi mümkündür. Borçlunun gerek icra ve gerekse iflâs hukukundan kaynaklanan haklarını kullanmaktan vazgeçmesi iptale tabidir.

Kanaatimce borçluya satış yetkisi verilmesine ilişkin satış hakkında en son olarak mahkemenin yaptığı inceleme sonunda verdiği kararın kesin olması, öncelikle bu karara karşı kanun yoluna başvurulmasına engeldir[27]. Doktrinde mahkemenin vereceği karara karşı kanun yolunun kapalı olmasının hak arama hürriyeti açısından doğru olmadığı belirtmiştir[28].

VII. FRANSIZ HUKUKUNDAKİ ANLAŞMALI SATIŞLA KARŞILAŞTIRILMASI[29]

Borçluya satış yetkisi verilmesine ilişkin benzer bir düzenleme Fransız hukukunda yer almaktadır. Ancak bu ülkedeki düzenlemenin hukukumuzda düzenlemeden çok önemli farkları olduğu açıktır. Her şeyden önce borçluya satış yetkisi verilirken alacaklı ya da alacaklılar da bu satışı denetleyebil-

---

25 Pazarlık suretiyle satışlar hakkında benze görüş için bkz. ÖZMUMCU, s. 164 vd.

26 GÖRGÜN/BÖRÜ/KODAKOĞLU, s. 274; ATALI/ERMENEK/ERDOĞAN, s. 291; PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, **Ders Kitabı**, s. 233.

27 ATALI/ERMENEK/ERDOĞAN, s. 291.

28 GÖRGÜN/BÖRÜ/KODAKOĞLU, s. 273.

29 Fransız hukuku hakkında yaptığı tercüme ile bu çalışmaya destek veren Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medenî Usûl ve İcra İflâs Hukuku Anabilim Dalı araştırma görevlisi Emin Alpaslan'a teşekkür ediyorum.

mekte ve itiraz edebilmektedir[30]. Böylelikle takipte her iki tarafın da menfaati korunmuş olmaktadır. Bizdeki borçluya satış yetkisi verilmesi ise, sadece borçlunun belli süreler içinde başvurması üzerine kanunda öngörülen asgari miktarı ödeyecek alıcı bulmasını amaçlamaktadır.

Bizim düzenlememizde borçluya tanınan satış bedelin icra dairesine yatırılması süresini kısaltarak ve alacaklıların bu satışa menfaatleri olmasına rağmen, yetki ya da müdahalesini ve en önemlisi kanun yoluna başvuru imkânını önleyerek bu satışın yapılabilmesini öngörmekteyiz. Hukukumuzdaki düzenlemede, borçlunun hesap vermesi, denetlenmesi söz konusu edilmemiştir. Borçlu kendisine satış yetkisi verilmeden önce ya da sonra; kimlerden ne tutarda teklif aldı, nasıl bir araştırma yaptı, komisyoncu aradı mı gibi sorular sorulmamakta ve denetlenmemektedir. Borçlu bu hesabı vermezse, kime satış yapılacağı konusunda adeta keyfi karar verebilecek durumda kabul edilmelidir. Zira daha yüksek bir bedel teklif eden olmasına rağmen, daha düşük ve fakat kanundaki koşullara uygun bir alıcıya satış yapılmasını sağlayabilir.

Fransız hukukunda taşınır ve taşınmaz malların anlaşmalı biçimde satılması ayrı ayrı düzenlenmiştir[31].

Taşınır malın cebrî yollardan satılmasından evvel, daha yüksek bir bedel elde edilmesi maksadıyla borçluya malları anlaşmalı olarak satma imkânı Fransız İcra Kanunu L. 221-3 ve m. R. 221-30 ilâ m. R. 221-32 hükümlerinde düzenlenmiştir[32]. Buna göre borçlu haciz tutanağının tebliğinden itibaren bir ay içinde haczedilen malların anlaşmalı satışının gerçekleştirilmesi için alıcılar bulmaya çalışabilir. Bu sürede de mallar üzerinde tasarruf yetkisi sınırlanmıştır ve borçlunun (veya mallar usûlüne uygun olarak yediemine bırakılmışsa bu üçüncü kişinin) bu malları koruma yükümlülüğü devam etmektedir[33]. Borçlu yalnızca malın anlaşmalı satımı için alıcılar bulmaya

---

[30] Taşınmazların anlaşmalı satışında alacaklıların rolü hakkında bkz. LEBORGNE, s. 832, s. 834; PİÉDELIÈVRE, s. 652; NAMLI, s. 578. Taşınırların anlaşmalı satışında alacaklıların rolü hakkında bkz. LEBORGNE, s. 618; PIÉDELIÈVRE, s. 422; ALPASLAN, s. 126.

[31] LEBORGNE, s. 617 vd., s.828 vd.; PIÉDELIÈVRE, s. 421 vd.; s. 649 vd.

[32] LEBORGNE, s. 617 vd.; PIÉDELIÈVRE, s. 421 vd.; FRICERO Natalie, **Répertoire de procédure civile, Saisie-vente** (Décembre 2011, actualisation Mai 2020), https://www.dalloz.fr/documentation/Document?id=ENCY%2FPCIV%2FRUB000140&scrll=ENCY%2FPCIV%2FRUB000140%2FBIBLIO&FromId=PCIV_DOC_1, Erişim Tarihi: 21.06.2022, N. 118 vd.; ALPASLAN, s. 125-126.

[33] FRICERO, N. 122; LEBORGNE, s. 617; ALPASLAN, s. 125.

çalışmaya izinlidir. Borçlu bu süre içinde bulduğu alıcıları, teklif ettikleri bedelleri, vaad ettikleri ödeme tarihini ve iletişim bilgilerini de belirterek yazılı olarak icra görevlisine bildirir (Fransız İcra Kanunu m. L. 221-3/III). İcra görevlisi bu bildirimi alacaklıya ve varsa hacze iştirak eden diğer alacaklılara iadeli-taahhütlü posta yoluyla bildirir. Alacaklıların on beş gün içerisinde bir yanıt vermesi gerekmekte olup bu süre içerisinde yanıt verilmezse bedeli uygun buldukları kabul edilir. Alacaklılar bedeli açıkça kabul ederse veya susmalarına kabul sonucu bağlanırsa malın anlaşmalı satışı gerçekleştirilir. Böylelikle alacaklıların itiraz imkânı da kabul edilmiş ve onların da menfaatleri korunmaya çalışılmıştır. Bizdeki düzenlemede alacaklıların hiçbir şekilde söz hakkının olmaması, menfaat dengesine aykırıdır. Satılan malların bedeli icra görevlisine ödenmeksizin malların alıcıya teslimi mümkün değildir. Mülkiyet malların bedelinin icra görevlisine ödenmesiyle alıcıya intikal eder (Fransız İcra Kanunu m. L. 221-3/V, m. R. 221-30 ve m. R. 221-32/I). Anlaşmalı satış prosedüründe, kabul edilen bedelin alacaklının icra görevlisine ödenmemesi hâlinde cebrî satış işlemlerine başlanır.

Alacaklıların anlaşmalı satış prosedürüyle teklif edilen bedeli yetersiz bulmaları hâlinde kabul etme yükümlülükleri yoktur. Alacaklıların kararı yerindelik bakımından denetlenmemekle birlikte, bu konudaki yetkiler keyfî olarak kullanılamaz[34]. Bu çerçevede bedel sırf borçluya zarar vermek maksadıyla kabul edilmezse bu hâlde alacaklıların sorumluluğu gündeme gelir (Fransız İcra Kanunu m. L. 221-3/IV). Alacaklılar teklif edilen bedeli yetersiz bulursa veya anlaşmalı satış prosedürü hiç işletilmezse icra görevlisi açık artırma yoluyla cebrî açık artırma prosedürüne girişir[35]. Ancak bu prosedüre girişilmesi için her hâlde haciz tutanağının tebliğiyle başlayan bir aylık sürenin geçmiş olması gereklidir. Keza alacaklıların teklifi reddetmesi söz konusu olmuşsa alacaklılara yanıt için verilen on beş günlük süre de bir aylık süreye eklenir (Fransız İcra Kanunu m. R. 221-31/IV). Gerekli süreler geçtikten sonra malların açık artırma suretiyle satışına girişilir. Bu sürelere uyulmadan cebrî satış işlemlerine girişilmesi hâlinde itiraz yolu ile icra hâkimine müracaat edilebilir[36]. Bu hukukî çare hukukumuzdaki şikâyet hukukî çaresine benzemektedir.

---

34 PIÉDELIÈVRE, s. 422; LEBORGNE, s. 618.

35 PIÉDELIÈVRE, s. 423; LEBORGNE, s. 619.

36 PIÉDELIÈVRE, s. 421.

Fransız İcra Kanunu m. L. 322-1 uyarınca taşınmazlar, mahkemenin izni olması kaydıyla anlaşmalı olarak da satılabilirler[37]. Fransız İcra Kanunu m. R. 322.17 uyarınca taşınmazların anlaşmalı satış talebi oryantasyon (yönlendirme) duruşmasında sözlü olarak da yapılabilir. Oryantasyon (yönlendirme) duruşması, taşınmazlara ilişkin cebrî icra prosedürünün bir aşamasıdır ve icra hâkimi önünde yapılır[38]. Bu duruşma genellikle duruşma davetiyesinin tebliğinden itibaren 1-3 ay içerisinde yapılmaktadır. Borçlunun oryantasyon duruşmasına kadarki süreçte de belli bir hazırlık yapması, anlaşmalı satış için yetki alabilmesi bakımından önemlidir. Örneğin borçlunun taşınmazın satılması için bir emlâk komisyoncusu ile anlaşmış olması, gazetede veya internet sitelerinde ilânlar yapmış olması bu kapsamda sayılmaktadır[39]. Taşınmazlara ilişkin icra prosedüründe borçlu, oryantasyon duruşmasından evvel de icra hâkiminden kendisine anlaşmalı satış yetkisi verilmesini talep edebilir (Fransız İcra Kanunu m. R. 322-20). Paraya çevirmenin ne şekilde olacağına karar verecek olan icra hâkimi, borçluya anlaşmalı satış yetkisi verebilmektedir. İcra hâkimi taşınmazın durumu, piyasa koşulları ve borçlunun niyetini ve özenini (sürecin herkesin menfaatine olacak şekilde neticelenmesini hedefleyip hedeflemediğini) tetkik ederek borçluya anlaşmalı satış yetkisi verebilir (Fransız İcra Kanunu m. R. 322.15).

Bu noktada borçlunun icra hâkimini, anlaşmalı satışın tatminkâr koşullarda gerçekleşeceği hususunda ikna etmesi önemlidir[40]. İcra hâkimi anlaşmalı satış yetkisi verirken, taşınmazın satılabileceği asgarî bedeli ve en geç dört ay içinde yapılması gereken duruşmanın tarihini de belirler (Fransız İcra Kanunu m. R. 322.21). Bu duruşma, rapel (hatırlatma, geri çağırma) duruşması olarak anılmaktadır[41]. O hâlde icra hâkimi temelde asgarî satış bedelini ve süreyi tayin etmektedir. Öte yandan icra hâkimin başkaca özel koşullar getirmesi de mümkündür. Hâkimin borçluya anlaşmalı satış yetkisi vermesi ile birlikte icra prosedürü durur (Fransız İcra Kanunu m. R. 322.20). Bu süreçte borçlu, taşınmazın anlaşmalı olarak satılabilmesi için özenli bir şekilde hareket etmelidir. Keza borçlu, alacaklının talep etmesi hâlinde, yapmış olduğu işlemlere ilişkin bilgi ve hesap vermek zorundadır (Fransız

---

37 Ayrıntılı bilgi için bkz. LEBORGNE, s. 828 vd.; PIÉDELIÈVRE, s. 649 vd.; NAMLI, s. 575 vd.

38 LEBORGNE, s. 830; PIÉDELIÈVRE, s. 650-651.

39 LEBORGNE, s. 833-834; NAMLI, s. 578.

40 LEBORGNE, s. 830; NAMLI, s. 576.

41 LEBORGNE, s. 832.

İcra Kanunu m. R. 322.22). Rapel duruşmasına kadar olan süre içerisinde, alacaklıların icra hâkimine müracaat ederek satışın cebrî yollarla gerçekleştirilmesini talep etmeleri mümkündür[42], bu nedenle borçlunun olabildiğince hızlı hareket etmesi kendi yararınadır. Rapel (hatırlatma) duruşmasını beklemeksizin, anlaşmalı satış sürecinin sona erdirilmesini isteyen alacaklının, borçlunun anlaşmalı satış sürecini gereği gibi yönetemediğini ispat etmesi gerekir.

Oryantasyon duruşmasından azamî dört ay sonra yapılacak rapel (hatırlatma, geri çağırma) duruşmasında (Fransız İcra Kanunu m. R. 322.21) hâkim, anlaşmalı satış sürecinin gerektiği gibi işleyip işlemediğini kontrol edecektir. Duruşmaya gelen borçlu, (noterde düzenlenmiş) bir satış sözleşmesi sunarsa icra hâkimi koşullara riayeti inceledikten ve varlığını saptadıktan sonra satışa onay verecektir. Eğer noterde resmî şekilde yapılan satış sözleşmesi sunulmaz yalnızca bir taşınmaz satış vaadi sunulursa, icra hâkimi koşullara riayeti tetkik ettikten ve varlığını saptadıktan sonra resmî şekilde düzenlenecek satış sözleşmesinin sunulması için azamî üç aylık bir süre daha verebilecektir[43] (Fransız İcra Kanunu m. R. 322.21). Bu sürede resmî şekilde düzenlenen ve icra hâkimi tarafından belirlenen koşullara da uygun olan bir satış sözleşmesi sunulursa icra hâkimi satışa onay verecektir. Satışın onaylanması durumunda elde edilen paradan alacaklı veya alacaklılar tatmin edilecek, artan bir para kalırsa borçluya verilecektir. İcra hâkiminin anlaşmalı satışı onay kararı, satış işlemini kurmamakta yalnızca noterde gerçekleştirilen satış sözleşmesinin, hâkim tarafından belirlenen koşullara uygun olduğunu tasdik etmektedir[44].

---

42 LEBORGNE, s. 835; NAMLI, s. 578.

43 LEBORGNE, s. 832-833.

44 LEBORGNE, s. 840; NAMLI, s. 579.

KISALTMALAR

Art. : Article

ÇKK : Çocuk Koruma Kanunu

HMK : Hukuk Muhakemeleri Kanunu

İİK : İcra ve İflâs Kanunu

L. : Législative

m. : Madde

N. : No

R. : Réglementaire

RG : Resmî Gazete

s. : Sayfa

S. : Sayı

TBB : Türkiye Barolar Birliği

TBMM : Türkiye Büyük Millet Meclisi

vd. : Ve devamı

KAYNAKÇA

ALPASLAN Mehmet Emin, **İcra Dairelerinin Özerkleştirilmesi: Fransız İcra Görevliliği Modeli**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2018.

ATALI Murat/ERMENEK İbrahim/ERDOĞAN Ersin, **İcra ve İflâs Hukuku**, 5. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2022.

BORAN GÜNEYSU Nilüfer, **İcra Hukukunda Taşınmazların Kıymet Takdiri**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2020.

FRICERO Natalie, **Répertoire de procédure civile, Saisie-vente** (Décembre 2011, actualisation Mai 2020), https://www.dalloz.fr/documentation/Document?id=ENCY%2FPCIV%2FRUB000140&scrll=ENCY%2FPCIV%2FRUB000140%2FBIBLIO&FromId=PCIV_DOC_1, Erişim Tarihi: 21.06.2022).

GÖRGÜN Şanal/ BÖRÜ Levent/KODAKOĞLU Mehmet, **İcra ve İflâs Hukuku**, 2. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2022.

LEBORGNE Anne, **Droit de l'exécution**, 2. édition, Dalloz, Paris, 2014.

NAMLI Mert, **İcra Hukukunda Taşınmaz Malların Haczi ve Paraya Çevrilmesi**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2019.

PEKCANITEZ Hakan/AKKAN Mine, "7343 sayılı Kanunla İcra ve İflâs Kanunu'nda Yapılan Değişikliklerin Zaman Bakımından Uygulanması", **TBB Dergisi**, S. 160, 2022, s. 259-297.

PEKCANITEZ Hakan/ATALAY Oğuz/SUNGURTEKİN ÖZKAN Meral/ÖZEKES Muhammet, **İcra ve İflâs Hukuku**, 11. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara, 2013.

PEKCANITEZ Hakan/ATALAY Oğuz/SUNGURTEKİN ÖZKAN Meral/ÖZEKES Muhammet, **İcra ve İflâs Hukuku Ders Kitabı**, 9. Bası, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2022.

PIÉDELIÈVRE Stéphane, **Procédures civiles d'exécution**, Economica, Paris, 2016.

ÖZMUMCU Seda, **Cebri İcra Hukukunda Pazarlık Suretiyle Satış**, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2005.