**SATIŞ EĞİTİM NOTLARI**

**(2023)**

**PARAYA ÇEVİRMENİN HUKUKİ NİTELİĞİ**

Cebri icra hukuku, borçların ödenmediği durumlarda devlet organları aracılığı ile yürütülen süreci ifade eder. İcra ve iflas hukukunun amacı, borçlunun temel haklarına halel getirmeden, alacaklının alacağına bir an önce kavuşmasını sağlamaktır

 İcra İflas Kanununda paraya çevirmeye ilişkin hükümler 106 ve devamı maddelerinde düzenlenmiştir. Cebri icrada kural alacaklının alacağını nakit olarak almasıdır. Bu nedenle haczedilmiş mallar veya bir alacağın teminatını oluşturan taşınır taşınmaz mallar icra organları tarafından paraya çevrilerek alacaklılara hakları ödenir. Satış, belirli bir anı değil bir süreci kapsar. İhale ise, kanunda belirtilen şartlarla teklifte bulunan bir alıcının çıkması ve malın onun mülkiyetine geçmesi anını ifade eder.

**PARAYA ÇEVİRME İLE İLGİLİ İLKELER**

 İcra ve iflas hukukunda gözetilmesi gereken temel hak ve özgürlüklerden bir tanesi **insan onuru** dur. Borçlu olan bir kimsenin onurunun takip hukuku yoluyla zedelenmemesi gerekir.

 Bir diğer ilke ise **mülkiyet hakkıdır**. Kişinin sahip olduğu mülkiyet hakkına müdahalenin geçerli ve kanuni bir sebebi olması gerekir. Mülkiyet hakkının korunmasına uygun olarak, borçlunun mülkiyet hakkının son bulmasına neden olacak paraya çevirme işlemi, ancak borçluya ait taşınmaza koyulan haczin kesinleşmesi sonucu mümkün olacaktır.

 **Ölçülülük ilkesi** ise temel hak sınırlamalarında kullanılan aracın, amacı gerçekleştirmeye elverişli ve gerekli olmasını, araç ile amaç arasında aşırı bir dengesizliğin bulunmamasını ifade eder. Örneğin borçlunun, yalnızca alacaklının alacağına yetecek kadar malının paraya çevrilmesini ve bu meblağa ulaşınca paraya çevirme işleminin son bulması gerektiğidir.

 **Orantılılık ilkesi**, belli bir yasal tedbirin, yöneldiği kişiye ölçüsüz bir yükümlülük getirmemesi; onun bakımından beklenmedik olmaması anlamına gelmektedir. Dolayısıyla artırmalarda gerek alacaklı ve borçlunun, gerekse artırmaya katılan tüm ilgililerin temel haklarına halel gelmemesi adına gerekli özeni göstermek lazım gelir. Bilhassa icra memurlarına düşen bu yükümlülüğe uyulmaması, Anayasal hakların ihlali anlamına geleceğinden, fazladan ihtimam ve dikkat gösterilmesi gerekmektedir.

**İCRA İFLAS HUKUKUNDA PARAYA ÇEVİRME**

**1-Satış Talebi**

**Talep için müddetler ve giderlerin yatırılması:**

**Madde 106 –** (Başlığı ile Birlikte Değişik:24/11/2021-7343/9 md.)

**Alacaklı veya borçlu, hacizden itibaren bir yıl içinde haczolunan malın satışını isteyebilir. Borçlunun üçüncü şahıslardaki alacağı da bu hükme tabidir.**

**Bir yıllık süre içinde satışı istenip de artırma sonucu satışı gerçekleştirilemeyen mahcuz hakkındaki satış isteme süresi, satış isteyen alacaklı bakımından birinci fıkrada belirtilen sürenin sona ermesinden itibaren bir yıl daha uzar.**

**Satış talebiyle birlikte kıymet takdiri ve satış giderlerinin tamamının peşin olarak yatırılması zorunludur.**

**Sicile kayıtlı motorlu kara araçları bakımından muhafaza, kıymet takdiri ve satış talebinin birlikte yapılması ve bunlara ilişkin giderlerin tamamının birlikte ve peşin olarak yatırılması zorunludur.**

**Kıymet takdiri ve satış giderlerinin, sicile kayıtlı motorlu kara araçları bakımından ilaveten muhafaza giderinin tamamı, satış talebiyle birlikte peşin olarak yatırılmazsa satış talebi vaki olmamış sayılır.**

**Yukarıdaki fıkralar uyarınca satış talebiyle birlikte peşin olarak yatırılan miktarın satış işlemleri sırasında yetersiz kaldığı anlaşılırsa icra müdürü tarafından satış isteyene on beş günlük süre verilir ve bu sürede eksik miktar tamamlanmazsa satış talebi vaki olmamış sayılır.**

**Bu maddede belirtilen giderler Adalet Bakanlığınca her yıl yürürlüğe konulan tarifede belirlenir.**

**AÇIKLAMALAR**

* İİK 106’ncı maddesi ile satış isteme süreleri belirlenmiştir. Bu süreler hak düşürücü nitelikte olup; icra müdürü satış talebinin öngörülen süreler içinde yapılıp yapılmadığını re'sen gözetmelidir. Satış isteme sürelerinin geçmesine rağmen, icra müdürünün satış talebini kabul etmesi kanunun emredici nitelikteki maddelerine aykırı bir durum oluşturur.
* Elektronik Satışla birlikte yapılan değişiklik sonucu menkul ve gayrimenkul ayırımı kaldırılarak tüm mallar için satış isteme süresi bir yıl olarak düzenlenmiştir. Bu süre içerisinde satış istenmemiş ise haciz hukuken geçersiz kalır.
* Üçüncü şahıslardaki hak ve alacaklar bu madde hükmüne tabi olup bu tür para alacakları ayrıca paraya çevrilemeyeceğinden bu alacaklar 1 sene içinde dosyaya istenmemesi halinde haciz hükümsüz kalacaktır.

**Yargıtay 8. Hukuk Dairesi 2016/5993 Esas, 2019/4155 Karar.**

*“....Ancak yasada para alacağı üzerine konulan haczin ne kadar süreyle mevcudiyetini koruyabileceği yönünde bir açıklık bulunmadığından İİK'nin 106. maddesinde menkul mallar için öngörülen altı aylık sürenin para alacakları yönünden hacizden itibaren paranın istenmesi için gerekli azami süre olarak kıyasen uygulanması gerekmektedir*.”

* Artırma sonucu satış gerçekleşmez ise bir yıllık sürenin bitimine müteakip satış isteme süresi ikinci fıkra gereğince bir yıl daha uzar. Sürenin hesabı 115’nci maddenin 7’ nci fıkrası ile birlikte ele alınacaktır. Buna göre satış talebiyle birlikte süre duracak. Duran bu süre ihalenin yapılamadığına dair tutanak tarihinden itibaren işlemeye başlayacaktır. Bu şekilde biten bir yıllık sürenin üzerine bir yıl daha eklenecektir.
* Satış talebinin geçerli olabilmesi için satış avansının tarifeye uygun şekilde tam olarak yatırılması gerekmektedir.
* Menkul rehni ve ipotek takipleri için ise satış isteme süreleri İİK 150/e maddesinde ele alınmıştır. Haciz yolu ile takiplerde satış isteme süreleri haciz tarihinden itibaren başlarken rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takiplerde bu süre ödeme veya icra emrinin tebliği ile başlar. Yine haciz yolu ile takiplerde menkul ve gayrimenkul ayırımı olmaksızın satış isteme süresi 1 yıl iken rehin ve ipotek takiplerinde İİK 150/e maddesi uyarınca menkul rehinleri için 6 ay, gayrimenkul ipotekleri için ise 1 yıldır. (Satış Giderleri Tarifesi **MADDE 9-** (1) Satış giderinin belirlenmesinde, satış talebinin yapıldığı tarihte yürürlükte bulunan tarife esas alınır. Bu Tarifenin 3 üncü maddesinin ikinci fıkrası hükmü saklıdır.)
* Tasarrufun iptali davası sırasında alınan ihtiyati haciz iptal davasının karar tarihi itibarıyla kesin hacze dönüşür. Satış isteme süresi bu tarih itibarıyla başlar.
* Rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takiplerde, haciz yolu ile takiplerden farklı olarak yasal süre içinde satış istenmemesi halinde takiplerin düşeceğidir. (m.150/e)

 **Talep hakkı:**

 **Madde 107** – **Her alacaklı mensup olduğu derece namına satış talebinde bulunabilir. 100 üncü maddenin son fıkrası mucibince hacizleri evvelki dereceden artacak bedeller için muteber olan alacaklılardan her biri dahi mensup olduğu derece namına satış isteyebilir.**

**AÇIKLAMALAR**

* İİK.nun 107 nci maddesinin ilk cümlesine göre 100. madde uyarınca meydana gelen derecedeki her alacaklı satış talebinde bulunabilir ve bu talep derece namına sonuç doğurur.
* Aynı derecedeki bir alacaklının satış talep etmesi diğer alacaklıların talep hakkını ortadan kaldırmaz. Talebin geri alınması, borcun ödenmesi gibi durumlar diğer alacaklıların haczinin düşmesine neden olacaktır.
* Aynı derece namına satış talep etmenin şartları, aynı derecede olma ve satış talep etmeye bağlıdır.

**Yargıtay 12.HD. 2016/17991 Esas, 2017/894 Karar**

*''....Her alacaklı, mensup olduğu derece namına satış talebinde bulunabilir'' hükmüne yer verilmiştir. Anılan yasal düzenleme uyarınca, aynı dereceye dahil alacaklılardan birinin satış istemesi halinde, aynı derecede yer alan diğer alacaklıların ayrıca satış talep etmesine gerek kalmaz*.”

**HGK. 2000/19/1610 E. 2000/1703 K.**

“*aynı dereceye ait alacaklılardan birinin satış istemesi halinde, haciz, bahis konusu derece için düşmeyip, hüküm ve tesirini icra edeceğinden müşteki (diğer) alacaklının ayrıca satış istemesine gerek olmayacaktır*.”

**Örnek:**

1.sıra: 01.01.2020 haciz tarihi (örnek 10)

Bir ve beşinci sıradaki hacizler birinci dereceyi oluşturuyor. Arada kalan diğer üç haciz ise ikinci dereceyi oluşturuyor.

a

2.sıra: 01.02.2020 haciz tarihi (Örnek 10)

3.sıra: 01.03.2020 haciz tarihi (Örnek 7)

4.sıra: 01.04.2020 haciz tarihi (örnek 10)

5.sıra: 01.05.2020 haciz tarihi (ilamlı takip)

(dava tarihi ilk sıradaki takip tarihinden önce)

 **Muvakkat haciz halinde:**

 **Madde 108** – **Haczi muvakkat olan alacaklı satış talebinde bulunamaz ve hakkında 106 ncı maddedeki müddetler cerayan etmez. (Ek: 6/6/1985-3222/12 md.) Muvakkaten veya ihtiyaten haczedilen mallar ancak 113 üncü maddenin son fıkrasında yazılı hallerde satılabilir**.

*(Madde 113 son “İcra memuru kıymeti süratle düşen veyahut muhafazası masraflı olan malların satılmasına her zaman karar verebilir.)*

**AÇIKLAMALAR**

* İhtiyati haciz, alacaklının icra takibi yapmadan önce veya takip esnasında alacak hakkını teminat altına almak ve borçlu tarafından yapılması muhtemel hileli satışları önlemek amacıyla düzenlenmiş bir tedbir olup, bu tedbir ile borçlunun mallarına geçici olarak el konulması sağlanmaktadır.
* Geçici haciz kesin haciz hükümlerine göre yapılır. İhtiyati hacizden farklıdır. Yalnız itirazın geçici kaldırılması hali için İİK 69.maddesinde öngörülmüştür. İhtiyati haczin geçici hukuki koruma önlemi olarak kapsamı daha geniştir.

***(Madde 69*** *– (Değişik: 18/2/1965-538/40 md.) İtirazın muvakkaten kaldırılmasına karar verilir ve ödeme emrindeki müddet geçmiş bulunursa alacaklının talebi ile borçlunun malları üzerine muvakkat haciz konur.)*

* Muvakkaten veya ihtiyaten haczedilen malların paraya çevrilmesi her ne kadar kesinleşmeden mümkün değil ise de, yine bu maddenin ikinci cümlesinde 113.maddeye atıfta bulunarak kıymeti süratle düşen veyahut muhafazası masraflı olan malların satılmasına her zaman karar verebileceği belirtilmiştir.
* Buna şöyle bir Yargıtay kararı ile örnek verebiliriz.

[**Yargıtay 12.Hukuk Dairesi, Esas: 2001/6203, Karar: 2001/6651**](http://www.turkhukuksitesi.com/serh.php?did=7250)

“İİK m.170 mucibince "imzaya itiraz satıştan başka icra takip muamelelerini durdurmaz" ise de, haczedilen canlı hayvanların muhafazasının güçlüğü nedeniyle, İİK.nun 113. maddesine dayalı olarak "canlı hayvanların satılarak parasının icra dosyasına yatırılıp bu paranın dava sonuna kadar alacaklıya ödenmemesine" karar verildiğinden icra müdürlüğünce satışın yapılmasında usulsüzlük yoktur.”

**Satışın tatili:**

**Madde 109** – **Satış bedeli, haklarında haciz katileşmiş olan alacakların mecmu miktarına baliğ olursa satış tatil edilir.**

**AÇIKLAMALAR**

* Hacizli malların birinin ya da birkaçının satılması tüm hacizleri kesinleşmiş alacakların toplamını karşılıyor ise karşılayan kısım dışındaki hacizli malların satışının yapılmaması gerekir. Bu durumun tespiti için İİK 100. Madde bilgilerden faydalanılması gerekmektedir.
* İpotek dosyalarında ise ipoteğe iştirak söz konusu olamayacağından ipotek alacağının karşılanması halinde diğer hacizler gözetilemeyeceğinden kalan satışlar düşürülür. ***İstisna-*** İpotek takiplerinde, ipotek borcu karşılanması halinde (ipotekten önce, başkaca bir ipotek ve haciz yok ise) diğer taşınmazların satışı düşürülür. (İpotekten önce, başkaca bir ipotek veya haciz var ise bu dosyaların alacak miktarı da karşılanana kadar satışa devam edilir). (Yargıtay 12. Hukuk 2017/562-2541)
* Peki haciz dosyasında satış isteyen alacaklının alacağı karşılandığında ipotekten farklı olarak neden satışa son verilmiyor? (Sıra cetveli yapılmadan ilk sıradaki satış isteyen alacaklının alacağının karşılayıp karşılamadığı belirlenemeyeceğinden.)

**Yargıtay 12.HD. 2018/13316 Esas, 2019/724 Karar**

*".....Taşınmazların birinin ya da birkaçının satılması tüm alacakları tatmine yeterli ise, artık bundan sonraki diğer taşınmazların icra müdürlüğünce satışının yapılmaması gerekir.”*

**Haczin kalkması:**

**Madde 110 – (Değişik: 2/7/2012-6352/22 md.)**

**Bir malın satılması kanuni müddet içinde istenmez veya (…)(1) talep geri alınıp da kanuni müddet içinde yenilenmezse o mal üzerindeki haciz kalkar. Hacizli malın satılması yönündeki talep bir defa geri alınabilir.**

**Haczedilen resmi sicile kayıtlı malların, icra dairesiyle yapılacak yazışmalar sonucunda haczinin kalktığının tespit edilmesi hâlinde, sicili tutan idare tarafından haciz şerhi terkin edilir ve işlem ilgili icra dairesine bildirilir.**

**Birinci fıkra gereğince haczin kalkmasına sebebiyet veren alacaklı o mala yönelik olarak, haczin konulması ve muhafazası gibi tüm giderlerden sorumlu olur.**

**AÇIKLAMALAR**

* Yasanın birinci fıkrasında haczin hangi şartlar dâhilinde düşeceği belirtilmiştir. Bunlardan ilki malın satışının kanuni müddet içinde istenmemesidir. 106’ncı maddede belirtilen süreler içinde malın satışının istenmemesi halinde hacizler düşecektir. İpotek takipleri için satış isteme süreleri ödeme veya icra emrinin tebliğinden itibaren başlar.(m.150/e)
* Haczin bir diğer düşme nedeni ise satış talebinin geri alınıp da kanuni müddet içinde yenilenmemesidir. Satış talebi geri alındıktan sonra yeniden satış talebinde bulunulabilmesi için kalan süre yönünden Yargıtay 12.Hukuk Dairesi ile 23.Hukuk Dairelerinin farklı kararları mevcuttur.

**GÜNCEL YARGITAY KARARI EKLENECEKTİR.**

**Yargıtay 12.HD. 10.04.1996 tarih 4713 Esas, 4953 Karar sayılı ilamında** ise *“…bir malın satılması yasal süre içinde istenmez veya talep geri alınıp da bu müddet içinde yenilenmez ise o mal üzerindeki haciz kalkar. Maddedeki bu müddet tabiri hacizle başlayan menkul veya gayrimenkul mallar için 1 ve 2 yıllık süre içerisinde yapılması gerektiği anlamındadır. Yoksa talep geri alınıp sonradan yenilenmesi halinde, ikinci bir tam süre başlamaz. Haciz 26.05.1993 yapıldığına, satışı 21.09.1994 günü istenip 18.11.1994 tarihinde talepten vazgeçilmesi nedeniyle en geç ikinci yılın bitimi olan 26.05.1995 tarihine kadar talep yenilenmemiştir. İkinci yıldan sonraki 15.11.1995 tarihinde satış istenmesi haciz düştükten sonradır.”* Denilmiştir.

**Yine Yargıtay 12.HD.’nin 2016/19571 E. 2017/2238 K.sayılı kararında** “*Somut olayda, şikayete konu taşınmaz üzerine 25.04.2012 tarihinde haciz konulduğu ve alacaklı tarafından 18.04.2014 tarihinde 3.000,00 TL satış avansı yatırılarak 21.04.2014 tarihinde de mahcuz taşınmazın satışının talep edildiği görülmektedir. Öte yandan, yasal iki yıllık süre içerisinde satış istenmiş ise de; alacaklı yanca anılan satış talebinin 12.09.2014 tarihinde geri alındığı ve 15.09.2014 tarihinde tekrar satış talep edilerek aynı tarihte satış masrafının yatırıldığı anlaşılmaktadır. Bu durumda, satış talebini geri alan alacaklı tarafından haciz tarihinden itibaren kalan satış isteme süresinde yeniden satış isteminde bulunulmadığı açıktır.”*

**Yargıtay 23. Hukuk Dairesi 2016/4661 Esas, 2019/4336 Karar**

*“...Buna göre satış talebinin geri alınması halinde, alacaklının satış talebinde bulunduğu tarih itibariyle satış istemek için öngörülen süreden geriye kalan sürede tekrar satış istemesi gerekir.”*

**Prof. Dr. Baki Kuru, İcra ve İflas Hukuku El Kitabının 608.sayfasında** konuya ilişkin şöyle açıklama yapmıştır***.*** *“satış talebini geri alan alacaklı, ancak, haciz tarihinden itibaren kalan satış isteme süresi içinde yeniden satış isteyebilir. İİK. M.110/1’deki ‘talep geri alınıp da kanuni müddet (m.106,I) içinde yenilenmezse’ deyiminin bu şekilde anlaşılması gerekir.”*

* İlk fıkrada hacizlerin hangi haller halinde düşeceği belirlendikten sonra maddenin ikinci cümlesinde “hacizli malın satılması yönündeki talep bir defa geri alınabilir.” denilerek satış talebinin geri alınmasına yönelik tek seferlik bir şart getirilmiştir. Bu cümle uygulamada farklı anlamalara sebep olmaktadır. Kimi icra müdürleri satış talebinin ancak bir defa geri alınabileceğini düşünürken kimileri de ikinci kerede geri alınabileceğini ancak bu kez haczin düşeceği görüşündedir. Anılan bu düzenleme 6352 sayılı kanun ile 2012 yılında getirilmiş ve Anayasaya aykırılık teşkil ettiği gerekçesi ile iptal davası açılmıştır.
* Satış talebi süresi ile ilgili olan İİK 150/e maddesinde ise satış talebinin bir kez geri alınabileceğine dair bir hüküm getirilmemiştir. İpotek takiplerinde satış talebinin geri alındıktan sonra kanuni müddet içinde yenilenmemesi halinde bu kez takip düşecektir.

**Yargıtay 12.HD. 2016/25313, 2017/2230 K.**

*“Somut olayda, icra emrinin borçluya 29.11.2013 tarihinde tebliğ edildiği ve alacaklı tarafından 22.09.2014 tarihinde ipotekli taşınmazın satışı talebinde bulunularak 24.09.2014 tarihinde de 3.000,00 TL satış avansının yatırıldığı görülmektedir. Öte yandan, yasal bir yıllık süre içerisinde satış istenmiş ise de; alacaklı yanca anılan satış talebinin 17.11.2014 tarihinde geri alındığı ve 20.04.2015 tarihinde tekrar satış talep edilerek 21.04.2015 tarihinde satış masrafının yatırıldığı anlaşılmaktadır. Bu durumda, satış talebini geri alan alacaklı tarafından icra emrinin tebliğinden itibaren kalan satış isteme süresinde yeniden satış isteminde bulunulmadığı açıktır. Dolayısıyla, geçerli bir satış isteminin varlığından söz edilemeyeceğinden icra takibinin düşmüş olduğu kuşkusuzdur.”*

* Satış talebinin geçerli olabilmesi için İİK m.59 ve m.106 gereğince satış masraflarının da yatırılması zorunludur. Satış talebi avansın yatırılması ile birlikte geçerli olacağından satış avansı talepten sonra yatırılmış ise satış isteme tarihi avansın yatırıldığı tarih olacaktır. Yargıtay’ın “*Alacaklı tarafından satış isteme süresinin son günü satış istenmiş ise de; alacaklı, aynı tarihte İİK m.59 gereğince satış masraflarını yatırmadığından İİK m.106 ve m.110 uyarınca taşınmaz üzerindeki haciz yasa gereği kalkmış olup, taşınmazın satışının gerçekleştirilmesi usulsüzdür”* şeklinde kararları mevcuttur.
* 110’ncu maddenin son fıkrasında ise birinci fıkra gereğince haczin kalkmasına sebebiyet veren alacaklının o mala yönelik olarak, haczin konulması ve muhafazası gibi tüm giderlerden sorumlu olacağı belirtilmiştir. Örneklendirmek gerekirse borçlunun aracına haciz konularak yakalanmasına sebep olan bir alacaklı kanuni müddet içinde aracın satışını istemeyerek haczin düşmesine sebebiyet verirse artık aracın yediemin otoparkında kaldığı süreç içindeki yasal yediemin ücreti borçluya ödettirilemez. Dosya hesabı yapılırken dosya hesabına eklenemez.

Taksitle ödeme:

Madde 111 – **Borçlu, alacaklının satış talebinden evvel borcunu muntazam taksitlerle ödemeği taahhüt eder ve birinci taksiti de derhal verirse icra muamelesi durur.**

**Şu kadar ki borçlunun kafi miktar malı haczedilmiş bulunması ve her taksitin borcun dörtte biri miktarından aşağı olmaması ve nihayet aydan aya verilmesi ve müddetin üç aydan fazla olmaması şarttır.**

**(Ek fıkra: 9/11/1988-3494/13 md.; Değişik üçüncü fıkra: 17/7/2003-4949/26 md.) Borçlu ile alacaklının borcun taksitlendirilmesi için icra dairesinde yapacakları sözleşme veya sözleşmelerin devamı süresince 106 ve 150/e maddelerindeki süreler işlemez. Ancak bu sözleşme veya sözleşmelerin toplam süresinin on yılı aşması hâlinde, aştığı tarihten itibaren süreler kaldığı yerden işlemeye başlar.**

**(Değişik fıkra: 9/11/1988-3494/13 md.) Taksitlerden biri zamanında verilmezse icra muamelesi ve süreler kaldığı yerden devam eder.**

**(Ek fıkra:24/11/2021-7343/11 md.) Borçlunun borcunu muntazam taksitlerle ödemeyi taahhüdü veya alacaklı ile borçlunun hacizden önce ya da hacizden sonra borcun taksitlendirilmesi için yapacakları sözleşme nedeniyle icra dairesinde düzenlenecek tutanak veya kâğıt, damga vergisinden istisnadır**

**AÇIKLAMALAR**

* Bu madde ile taahhüdün takibe olan etkileri ve sonuçları düzenlenmiştir. Burada iki farklı ödeme taahhüdü söz konusudur. Birincisi borçlunun tek taraflı taahhüdü, ikincisi ise alacaklı ile borçlunun karşılıklı anlaşarak borcun taksitlendirilmesidir.
* Borçlunun tek taraflı taahhütte bulunabilmesi;

Bu isteğin alacaklının satış talebinden evvel olmasına,

Birinci taksitin de peşin verilmesine,

Borca yetecek kadar malın haczedilmiş olmasına,

Taksitlerin her birinin borcun dörtte birinden az olmamasına,

Taksitlerin aydan aya verilmesine,

Son olarak da bu sürenin üç aydan fazla olmaması şartlarına bağlanmıştır.

* Borçlunun tek taraflı taahhüdünde alacaklının muvafakati gerekmez. Çünkü borçlu bu hakkını direk kanundan yararlanarak kullanmaktadır.
* Üçüncü fıkrada borçlu ile alacaklının karşılıklı anlaşarak borcun taksitlendirilmesi söz konusudur. İki taraflı taahhütte toplam süresinin 10 yılı aşamayacağı şartı vardır.
* **Her iki durumda da takip duracak ve satış isteme süreleri işlemeyecektir.**
* Satış isteme süreleri işlemeyeceğinden dikkat edilmesi gereken önemli hususlardan biride icra müdürünün imzasıdır.

**Yargıtay 16.HD. 23.03.2004, 862/4654 sayılı kararında** “*İcra müdürünün huzurunda düzenlenmeyen ve icra müdürünün imza ve onayını içermeyen taahhüt hukuken geçersizdir.*”, demiştir.

* Borçlunun tek taraflı taahhütte bulunabilmesi borca kâfi malın haczedilmiş olması şartına bağlanmış iken henüz haciz yapılmadan iki taraflı taahhüt söz konusu olduğunda takip duracağından taahhütten sonra haciz yapılamayacaktır.
* Ayrıca İİK m. 340’ncı maddesinde de taahhüdü ihlal etmenin cezai müeyyidesi düzenlenmiştir. (üç ay tazyik hapsi)
* Maddenin son fıkrasında yapılan düzenleme ile taahhüt tutanakları damga vergisinden muaf kılınmıştır.

**Borçluya satış yetkisi verilmesi:**

**MADDE 111/a- (Ek:24/11/2021-7343/12 md.)**

**Borçlu, kıymet takdirinin tebliğinden itibaren yedi gün içinde haczedilen malının rızaen satışı için kendisine yetki verilmesini talep edebilir. Kıymet takdiri yapılmadığı durumlarda borçlu da kıymet takdiri yapılmasını isteyebilir. İcra müdürü, kıymet takdirinin kesinleşmesinden sonra cebrî satış işlemlerini durdurarak borçluya on beş günlük süre verir. Borçluya verilen sürenin başlangıcından üçüncü fıkra uyarınca verilen icra mahkemesinin kararına kadar geçen sürede alacaklı bakımından satış isteme süresi işlemez.**

**Rızai satışta bedel, malın muhammen kıymetinin yüzde doksanına karşılık 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.**

**Borçluyla anlaşan alıcının belirlenen bedeli birinci fıkra uyarınca borçluya verilen on beş günlük süre içinde dosyaya ödemesi hâlinde icra müdürü, gerekli bilgi ve belgeleri temin ettikten sonra yukarıda belirtilen şartların bulunduğunu tespit ederse satışın onayı ile malın devir ve teslim işlemlerinin yapılmasına karar verilmesi için dosyayı derhâl icra mahkemesine gönderir. Mahkeme, en geç on gün içinde yapacağı inceleme sonucunda dosya üzerinden talebin kabulüne veya reddine kesin olarak karar verir. Kabul kararıyla malın mülkiyeti alıcıya geçer ve tüm hacizler kaldırılarak devir ve teslim işlemleri gerçekleştirilir. Ret kararı verilmesi hâlinde yatırdığı bedel alıcıya iade edilir.**

**Bu madde uyarınca yapılacak satışlar hakkında niteliğine uygun düştüğü ölçüde bu Kanunun diğer** **hükümleri uygulanır.**

**Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar, Adalet Bakanlığınca yürürlüğe konulan yönetmelikle belirlenir.**

**AÇIKLAMALAR**

* Bu madde rehin ve ipotek takiplerinde uygulanmaz.
* KDV alınmaz. İhale Damga Vergisi alınır.(Adalet Bakanlığı İcra İşleri Dairesi Başkanlığının 02.06.2022 tarihli 86420598-417/5667 sayılı İcra ve İflas Kanununu Uyarınca Borçluya Satış Yetkisi Verilmesine Dair Yönetmelik)
* Mülkiyet mahkemenin kabul kararı ile değişeceğinden bedelin paylaştırılması da bu tarih itibariyle değerlendirilecektir.
* Rızaen satış yapılması halinde tahliye işlemleri 135. madde uyarınca yerine getirilecektir.

**Elektronik ortamda açık artırma suretiyle satış:**

**MADDE 111/b- (Ek:24/11/2021-7343/13 md.)**

**Haczolunan malın satışı, Ulusal Yargı Ağı Bilişim Sistemine entegre elektronik satış portalında açık artırma suretiyle yapılır.**

**Açık artırmada teklif verme süresi yedi gündür.**

**Açık artırma, ilanda belirtilen gün ve saat aralığında ve teklif verme yoluyla yapılır. Teklif verenlerin kişisel bilgileri, artırma süresi içinde bilişim sistemini işleten kamu görevlileri hariç hiç kimse tarafından görülemez ve bilişim sisteminde gösterilemez.**

**Teklifler arasındaki fark, satışa çıkarılan malın muhammen kıymetinin binde birinden ve her hâlde yüz Türk lirasından az olamaz.**

**Açık artırmada en yüksek teklifi veren, artırma süresi içinde kendisinden yüksek bir teklif verilmedikçe teklifini çekemez ve teminatını alamaz.**

**Açık artırma süresinin son on dakikası içinde yeni bir teklifin verilmesi hâlinde açık artırma bir defaya mahsus olmak üzere on dakika uzatılır.**

**Elektronik satış portalında satış işlemlerinin güvenli bir şekilde gerçekleştirilmesini engelleyen veya elektronik satış sistemi ile ihale alıcılarının hak ve menfaatlerine zarar veren internet siteleri hakkında, 4/5/2007 tarihli ve 5651 sayılı İnternet Ortamında Yapılan Yayınların Düzenlenmesi ve Bu Yayınlar Yoluyla İşlenen Suçlarla Mücadele Edilmesi Hakkında Kanunun 8/A maddesi hükümleri uygulanır.**

**Elektronik satış portalının işleyişini ya da güvenliğini tehlikeye sokan veya satış portalına erişimi engelleyen ya da zorlaştıran nitelikte eylemlerde bulunan gerçek ve tüzel kişilerin, satış portalına girişi Adalet Bakanlığınca üç ay süreyle engellenir. Engelleme işlemi, derhâl uygulanmaya başlanır ve satış portalının ilgili kişilerin görebileceği bir bölümünde duyurulur. Bu işleme karşı, duyuru tarihinden itibaren on beş gün içinde 30/3/2005 tarihli ve 5326 sayılı Kabahatler Kanunu hükümleri uyarınca sulh ceza hâkimliğine başvurulabilir. Hâkim, başvuruyu ivedi olarak karara bağlar. Başvurunun yapılmış olması ihalenin tamamlanmasını engellemez.**

**Teklif verme süresi içinde bilişim sisteminin bakımı veya iyileştirilmesi için gerekli olan işlemler yapılabilir. Bu işlemler, ihalenin geçerliliğini etkilemez.**

**Bu maddenin uygulanmasına ve mahcuzların elektronik ortamda açık artırma suretiyle satışına ilişkin usul ve esaslar, Adalet Bakanlığınca yürürlüğe konulan yönetmelikle belirlenir.**

**Taşınırların satışı:**

**Müddetler:**

**Madde 112** – **Taşınır mallar satış talebinden nihayet iki ay içinde satılır.**

**Yetişmemiş mahsüller, borçlunun muvafakati olmadıkça satılamaz.**

**AÇIKLAMALAR**

* Yetişmemiş mahsullerin haczi ayrıca ve açıkça 84 üncü maddede düzenlenmiş, bu madde hükümlerine göre haczolunan mahsullerin satışının ise ancak borçlunun muvafakati ile yapılabileceği belirtilmiştir.
* Bu süreler düzenleyici süreler olup hak düşürücü değildir.

**Vaktinden evvel satış:**

**Madde 113** – **Alacaklı talep etmeden borçlunun talebiyle de satış yapılabilir.**

**İcra memuru kıymeti süratle düşen veyahut muhafazası masraflı olan malların satılmasına her zaman karar verebilir.**

**AÇIKLAMALAR**

* Borçlunun talebiyle satışı yapabilmesi için geçerli bir haczin varlığı olması gereklidir.
* Borçlunun satış talebinde bulunabilmesi için alacaklının henüz satış talep etmemiş olması gerekir. Borçlunun satış talep etmiş olması alacaklının satış isteme sürelerini etkilemez.
* Borçlunun talebiyle satış, sadece bu maddede taşınır mallar bakımından düzenlenmiş ise de, Yargıtay taşınmazlar bakımından da uygulanabileceğini belirtmiştir.
* Borçlunun satış talebi alacaklının onayına bağlı değildir. Alacaklı, icra dairesinin borçlu talebi doğrultusunda satışa karar verdiği durumda ancak verilen kararın menfaatini ihlal ettiği gerekçesiyle şikâyet yoluna başvurabilir.
* İcra dairesinin vaktinden evvel **kendiliğinden** satış yapabilmesi, yalnız kıymeti süratle düşen ve muhafaza masrafları fazla olan taşınır mallar bakımından mümkündür. Bu mallar dışında icra dairesinin kendiliğinden satış yetkisini kullanması mümkün değildir.
* İstihkaklı malların vaktinden evvel satışı yapılabilir mi? Normal şartlarda istihkak davası açılmış malların satışının yapılması mümkün değildir. Ancak maddenin ikinci fıkrasında belirtilen malın kıymetinin hızla düşmesi ve muhafazasının masraflı olması halleri oluşmuş ise bu durum bazı olumsuzluklara yol açabilir. Böyle durumlarda istihkak davasının sonucunu beklemek, istihkak iddiasının haksız çıkması halinde hem alacaklının hem de borçlunun hatta bazı hallerde lehine istihkak iddiasında bulunulan üçüncü kişinin bile zararına olacaktır.
* Örneğin muhafazası, depolaması veya tüketim süreleri kısa olan yörenden yöreye değişen mesela üzüm, kayısı, şeftali, balık gibi ürünler bekletildikçe kıymeti süratle düşebilir.
* Vaktinden evvel kendiliğinden satış kararı veren icra dairesi, taşınır malların satışının hangi usulde gerçekleştireceğine de karar verir. Taşınır malların satışı hususunda kural açık arttırma suretiyle satıştır. İstisnai durumlarda taşınır malların pazarlık suretiyle satılması mümkündür. Muhafaza masrafları fazla olan malların ise masrafları her geçen gün artar. Bu sebeple taşınır malların kendiliğinden satışına karar veren icra dairesi pazarlık usulüyle satışı tercih etmeli ve bu satış usulünün gereklerini mümkün olduğunca çabuk yerine getirmelidir.

**Artırma hazırlık tedbirleri:**

**Madde 114 – (Değişik:24/11/2021-7343/14 md.)**

**Satış açık artırma ile yapılır.**

**Birinci ve ikinci artırmanın yapılacağı gün ve saat aralığı, artırmaya başlangıç tarihinden en az on beş gün önce ilan edilir. Elektronik satış portalı ve Basın İlân Kurumu İlan Portalında yapılacak ilan, artırmanın bitimine kadar erişime açık tutulur. İkinci artırmanın başlangıç tarihi, birinci artırmanın bitimi tarihinden itibaren bir ayı geçmeyecek şekilde belirlenir.**

**(Değişik fıkra: 13/10/2022 -7418/25 md.) Gazete ve internet haber sitesi ilanları Basın-İlân Kurumu aracılığıyla aşağıda belirtilen usulde yapılır.**

**(Ek fıkra: 13/10/2022 -7418/25 md.) Toplam muhammen bedeli beş yüz bin Türk lirasına kadar olan satışlar için gazete veya internet haber sitesi ile ilan yapılıp yapılmayacağına icra dairesince alakadarların menfaatleri dikkate alınarak karar verilir. Ancak;**

**1. Toplam muhammen bedeli beş yüz bin Türk lirasının üzerinde ve iki milyon Türk lirasının altında olanlar, satışın yapılacağı yerde yayınlanan resmî ilan yayınlama hakkını haiz bir yerel gazete veya bir internet haber sitesinde ilan edilir. Satışın yapılacağı yerde resmî ilan yayınlama hakkını haiz yerel gazete veya internet haber sitesi yönetimi bulunmaması hâlinde ilan, icra dairesinin belirleyeceği aynı il mülki sınırları içerisinde bulunan başka bir yayın yerinde resmî ilan yayınlama hakkını haiz bir yerel gazete veya bir internet haber sitesi aracılığıyla duyurulur.**

**2. Toplam muhammen bedeli iki milyon Türk lirası ve üzerinde olanlar ise bir internet haber sitesinde veya yurt genelinde dağıtılıp satışa sunulan ve ilan talebi tarihinde günlük fiilî satışı elli bin adedin üzerinde olan resmî ilan yayınlama hakkını haiz bir gazetede yayınlatılır.**

**3. Gazete veya internet haber sitesinde yayınlanacak ilanlar eş zamanlı olarak Basın İlân Kurumu İlan Portalında da duyurulur.**

**4. Bu madde kapsamında Basın İlân Kurumu İlan Portalında yayınlanacak ilanlardan ücret alınmaz.**

**5. Bu fıkrada yer alan parasal limitler bir önceki yılın Aralık ayındaki yıllık Üretici Fiyat Endeksi esas alınarak Adalet Bakanlığı tarafından güncellenir ve her yıl 1 Şubat gününden itibaren geçerli olmak üzere aynı güne kadar Resmî Gazete’de ilan edilir. Parasal limitler olağanüstü hâllerde Adalet Bakanlığının teklifi üzerine Cumhurbaşkanı kararı ile güncellenebilir.**

**Gazete veya internet haber sitesi ile yapılacak ilanlara satış şartnamesi eklentisiyle geçirilmeyip, satılacak şeyin cinsi, mahiyeti, önemli vasıfları, muhammen kıymeti ve bulunduğu yer, birinci ve ikinci artırmanın yapılacağı gün ve saat aralığı ile artırmaya ilişkin bilgilerin yer aldığı elektronik satış portalı yazılmakla iktifa olunur. İcra dairesince yapılması zaruri ilanlar dışında, taraflar elektronik satış portalında yer alan ilan metnini, masrafı kendilerine ait olmak üzere, diledikleri vasıtalarla ilan edebilir. Ancak hususi mahiyetteki bu ilan resmî muameleye tesir etmez.**

**İlan edilen metinler arasında farklılık bulunması hâlinde elektronik satış portalında ilan edilen metin esas alınır. (Değişik ikinci cümle: 13/10/2022 -7418/25 md.) Şu kadar ki, gazetede, internet haber sitesinde, elektronik satış portalında veya Basın İlân Kurumu İlan Portalında ilanı yapılan metindeki hatalar, ihale tarihi değiştirilmeksizin sadece elektronik satış portalında ilanen düzeltilir. Bu düzeltme ilanı ilgililere ayrıca tebliğ edilmez.**

**Elektronik satış portalında yapılacak ilanda aşağıdaki hususlar yer alır:**

**1. Satılacak şeyin cinsi, mahiyeti, önemli vasıfları, muhammen kıymeti, bulunduğu yer ve varsa görselleri ile artırma şartnamesinde yer alan diğer bilgileri.**

**2. Artırmaya katılabilmek için mahcuzun kıymetinin yüzde onunu karşılayacak tutardaki teminatın satışı yapan icra dairesinin banka hesabına yatırılmasının zorunlu olduğu, teminatın nakit olması durumunda en geç artırma süresinin bitiminden önceki gün saat 23:30’a kadar yatırılması gerektiği.**

**3. Gösterilecek teminatın teminat mektubu olması hâlinde, artırmaya katılacakların, en geç artırma süresinin bitiminden önceki iş günü mesai bitimine kadar satışa konu mahcuzun kıymetinin yüzde onunu karşılayacak tutarda kesin ve süresiz banka teminat mektubunu, satışı yapan icra dairesine tevdi etmelerinin zorunlu olduğu.**

**4. Temsilci vasıtasıyla artırmaya katılacakların, en geç artırma süresinin bitiminden önceki iş günü mesai bitimine kadar satışı yapan icra dairesine müracaat etmelerinin zorunlu olduğu.**

**5. Hisseli satışın mümkün olduğu hâllerde açık artırma konusu malı belirli paylarla satın almak isteyen müşterek alıcıların, en geç artırma süresinin bitiminden önceki iş günü mesai bitimine kadar satışı yapan icra dairesine müracaat etmelerinin zorunlu olduğu.**

**6. Satış talep eden ve artırmaya katılmak isteyen alacaklı ile ortaklığın satış suretiyle giderilmesinde artırmaya katılmak isteyen pay sahibinin, en geç artırma süresinin bitiminden önceki iş günü mesai bitimine kadar satışı yapan icra dairesine müracaat etmeleri hâlinde alacağın veya ortaklık payının teminatı karşıladığı miktar kadar kendilerinden teminat alınmayacağı.**

**7. Şartlar yerine gelmişse malın en yüksek teklif verene ihale edileceği.**

**8. Elektronik satış portalında verilecek tekliflerin haczedilen malın muhammen kıymetinin yüzde ellisi 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 paraya çevirme ve paylaştırma masraflarını geçmesi gerektiği.**

**9. İhale alıcısının en yüksek teklifi verip de süresi içinde ihale bedelini yatırmaması hâlinde, alınan teminatın iade edilmeyip öncelikle satış masraflarından düşülmek üzere alacaklarına mahsuben hak sahiplerine ödeneceği.**

**10. Asgari ihale bedelinin teklif edilmemesi nedeniyle ihalenin yapılamadığı veya en yüksek teklif verenin ihale bedelini yatırmaması sebebiyle ihalenin iptal edildiği hâllerde ikinci artırmanın ilk açık artırmadaki şartlar çerçevesinde tekrar yapılacağı.**

**11. İhale alıcısının, satış bedelinin tamamını ihalenin gerçekleştiğine ilişkin tutanağın elektronik satış portalında ilan edildiği tarihten itibaren en geç yedi gün içinde icra dairesi hesabına ödemesi gerektiği.**

**12. Satışa katılanların bütün ekleriyle birlikte şartnameyi görmüş ve içeriğini kabul etmiş sayılacakları.**

**13. İhalenin kesinleşmesi üzerine malın tescil ve teslim işlemlerinin yapılacağı. İhalenin kesinleşmesi üzerine taşınırın ihale alıcısına teslimi veya sicile kayıtlı malın ihale alıcısı adına tescili, damga vergisi ve katma değer vergisinin yatırılmasından sonra gerçekleştirilir.**

**İhalenin yapılması:**

**Madde 115 – (Değişik:24/11/2021-7343/17 md.)**

**Birinci ve ikinci ihale, icra müdürü tarafından, ilanda belirlenen gün ve saatte, haczedilen malın muhammen kıymetinin yüzde ellisi üzerinden başlatılır. Şartların yerine gelmesi hâlinde mal, en yüksek teklif verene ihale edilir. Şu kadar ki, artırma bedelinin haczedilen malın muhammen kıymetinin yüzde ellisi 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 paraya çevirme ve paylaştırma masraflarını da geçmesi şarttır.**

**Artırmanın sona erdiği gün ve saatte şartların bulunması hâlinde, mal en yüksek teklif verene ihale edilmiş olur ve malın mülkiyeti ihale alıcısına geçer.**

**İhale alıcısının en yüksek teklifi verip de süresi içinde ihale bedelini yatırmaması hâlinde alınan teminat iade edilmeyip öncelikle satış masraflarından düşülmek üzere hak sahiplerine alacaklarına mahsuben ödenir.**

**İcra müdürü, elektronik satış portalında artırma bittikten sonraki ilk iş gününde artırmanın sonucuyla ilgili bir artırma sonuç tutanağı düzenler ve bu tutanaktaki bilgileri aynı gün satış portalında ilan eder. Tutanakta; ihalenin hangi gün ve saatte tamamlandığı, şartlar yerine gelmişse en yüksek teklifi verene malın ihale edildiği, tutanağın ilanından itibaren yedi gün içinde ihale bedelinin icra dairesi hesabına yatırılması gerektiği ve şartlar yerine gelmediği takdirde ihalenin hangi gerekçeyle yapılamadığı belirtilir.**

**Satış talebi teklif verme başladıktan sonra geri alınamaz. Teklif verme süresinin bitimine kadar borcun tamamen ödenmesi hâlinde satış durdurulur.**

**İcra müdürü, asgari ihale bedelinin teklif edilmediği, en yüksek teklif verenin ihale bedelini yatırmadığı veya teklif verme süresinin bitiminden önce borcun ödendiği hâllerde, ihalenin yapılamadığını veya iptal edildiğini tutanakla tespit eder. Asgari ihale bedelinin teklif edilmediği veya en yüksek teklif verenin ihale bedelini yatırmadığı hâllerde ikinci artırma, birinci artırmadaki şartlar çerçevesinde daha önce ilan edilen tarihte başlar.**

**Artırmada, alıcı çıkmazsa veya bu maddede yazılı şartlar gerçekleşmezse alacaklı, önceki satış talebinden kalan satış isteme süresi içinde satış günü verilmesini talep edebilir. Satış isteme süresi satış talebiyle birlikte durur ve duran bu süre, ihalenin yapılamadığına veya iptal edildiğine ilişkin tutanak tarihinden itibaren kaldığı yerden işlemeye başlar.**

**İcra müdürü, artırma bittikten sonraki ilk iş gününde elektronik satış portalından kaynaklanan teknik sebeplerle, artırmanın son on dakikası içinde teklif verilemediğini satış portalı kayıtlarından tespit ederse artırma süresinin bir gün uzatılmasına karar verir; kararda artırmanın başlayacağı ve biteceği tarih ve saatleri gösterir ve tüm bu hususları satış portalında derhâl duyurur. Bu durumda artırmanın başlangıç tarihi, artırma süresinin uzatılmasına karar verildiği tarihten itibaren üç günü geçemez. Bu süre içinde, daha önce en yüksek teklif veren teklifiyle bağlı olacağı gibi yeni istekliler de teminatı yatırmak suretiyle artırmaya katılabilir.**

**AÇIKLAMALAR**

* Kalan süre bakımından; ipotek ve rehin takipleri için İİK 115. maddenin 7. fıkrası dikkate alınarak sadece kalan süre işletilmelidir. İİK 150/g maddesinde 106. maddeye atıf yapılmadığından +1 yıl uygulaması bu takiplerde (rehin/ipotek) uygulanmaz.

**İkinci artırma:**

**Madde 116** – (Mülga: 2/7/2012-6352/105 md.)

**Altın ve gümüş eşya:**

**Madde 117** – **Altın ve gümüş eşya maden halindeki kıymetlerinden daha aşağı bir bedel ile satılamaz.**

**AÇIKLAMALAR**

* Altının maden değerinden kasıt, örneğin EKLEME YAPILACAK
* Altın ve gümüş eşyanın satışı içinde öncelikle açık artırma usulü öngörülmüş ise de, 117. maddede açık hüküm bulunduğundan yüzde elli şartı burada aranmaz.
* Günümüzde bu tür malların kıymeti günü gününe farklılık gösterdiğinden yine şartname ve ilanda bu tür malların satış günündeki maden hallerindeki değerinden aşağı bir bedel ile satılmayacağının belirtilmesi doğru bir uygulama olacaktır.
* Satış günü geldiğinde mümkünse aynı gün malların maden halindeki kıymetlerinin değeri tespit edilerek ihalenin o bedel üzerinden açılması gerekir.
* Artırmada teklif edilen bedeller, maden halindeki değeri karşılamazsa satışın düşürülmesi gerekir.
* Açık artırmada bu değerin bulunmaması hallerinde 119. maddede pazarlık usulü ile satışın yapılacağı ayrıca hükme bağlanmıştır.
* Menkullerin altın niteliği gereği İİK m.117 gereğince maden halindeki kıymetlerinden daha aşağı bir bedel ile satılamayacağından, satış günündeki maden değeri üzerinden az olmamak ve satış masrafları da dahil edilmek suretiyle ihaleye çıkılmasına, artırmada belirtilen şartlarda istekli bulunmadığı taktirde, yine aşağıda belirtilen gün, saat, ve aynı yerde İİK m.117 gereği mahcuzların güncel maden değerinden az olmamak ve satış masrafları da dahil edilmek suretiyle 2. artırmanın yapılmasına; satış isteyen alacağına rüçhanı olan alacakların toplamından fazla olmasının ve bundan başka paraya çevirme ve payların paylaştırma giderlerini geçmesi şartıyla en yüksek pey sürene kanuni şartlar dahilinde ihale edilmesine,
* Mahcuzun kıymetli maden ürünü (Altın) olması nedeniyle İİK m.117 gereği birinci ve ikinci artırma sonunda GÜNCEL MADEN DEĞERİNE (BİLİRKİŞİ TAYİN EDİLECEK OLUP BİLİRKİŞİ TARAFINDAN BİLDİRİLECEKTİR.) İLAVE OLARAK SATIŞ MASRAFLARI EKLENEREK BELİRLENECEK, İHALE FİYATINA ULAŞMAYAN TEKLİFLERE İHALE EDİLEMEYECEĞİNİN İLANINA,
* 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanununu 17. maddesinin 4. fıkrasının (g) bendi 23/e maddesine göre, “altından mamül veya altın ihtiva eden ziynet eşyaları ile sikke altınların teslim ve ithalinde matrah, külçe altın bedeli düşüldükten sonra kalan miktardır.” hükmüne göre mahcuzun ihale günü bilirkişi marifetiyle belirlenecek külçe bedeli düşülmek suretiyle belirlenecek bedel üzerinden %20 KDV alınmasına (ayrıca damga vergisi ve teslim masrafları alıcıya aittir)

**İhale Bedelinin Ödenmesi ve Malın Teslimi:**

**Madde 118 – (Başlığı ile Birlikte Değişik:24/11/2021-7343/18 md.)**

**İhale alıcısı, ihalenin feshi talep edilmiş olsa dahi artırma sonuç tutanağının ilanından itibaren yedi gün içinde satış bedelini nakden ödemek zorundadır.**

**Satılan mal, ihale kesinleşmeden teslim olunmaz ve resmî sicilde alıcı adına tescil edilmez.**

**Pazarlık suretiyle satış:**

**Madde 119** – **Aşağıdaki hallerde satış pazarlık suretiyle yapılabilir:**

**1 – Bütün alakadarlar isterse,**

**2 – Borsa veya piyasada fiyatı bulunan kıymetli evrak veya diğer mallar için o günün piyasasında mukarrer fiyat teklif edilirse,**

**3 – Artırmada maden kıymetini bulmamış olan altın ve gümüş eşyaya bu kıymet verilirse,**

**4 – 113 üncü maddenin ikinci fıkrasında gösterilen haller bulunursa,**

**5 –(Değişik: 17/7/2003-4949/31 md.) Mahcuz malın tahmin edilen değeri birmilyar lirayı geçmezse. MİKTAR DEĞİŞECEK…**

**AÇIKLAMALAR**

* Pazarlıkla satışlar borçlar kanunundaki normal satış sözleşmesine tabidir. Burada mülkiyet ancak malın teslimi ile alıcıya geçer. (Prof. Dr. Baki Kuru)

**Yargıtay 12.HD. 2015/27095 Esas, 2015/31089 K**.

“*İİK’da pazarlıkla satışın şekline ilişkin bir hüküm bulunmamaktadır. O halde, pazarlıkla satışın normal bir satış olduğunun kabulünden hareketle bu satışın BK.’nun 225 ve onu izleyen maddelerine göre genel mahkemelerden iptalinin istenebileceği”* belirtilmiştir.

* Pazarlık usulü ile satışlarda KDV ve ihale damga vergisi yatırılması gerekir.
* Bu maddedeki parasal sınır her takvim yılı başında Maliye Bakanlığınca tespit ve ilan edilen yeniden değerleme oranında artırılıyor.
* Uygulamada pazarlıkla satış çok rastlanılan bir durum değildir. Yapılan bu satışlarda ise en çok 113 üncü maddede bahsedilen kıymeti süratle düşen veya muhafazası masraflı malın satışı ile altın ve gümüş gibi madenlerin satışı daha çok uygulanmaktadır.

**Ödeme yerine alacakların devri:**

**Madde 120** – **Hacze iştirak eden bütün alacaklılar muvafakat ederlerse borçlunun borsada ve piyasada fiyatı olmıyan alacakları, ödeme yerine geçmek üzere itibari kıymetleriyle kendilerine veya hesaplarına olarak içlerinden birine devredilir. Bu halde alacaklılar, alacakları nispetinde borçlunun haklarına halef olurlar.**

**Aynı suretle hacze iştirak edenlerin hepsi veya içlerinden birisi borçlunun üçüncü bir şahıstaki alacağının tahsilini veya böyle bir şahsa karşı haiz olduğu dava hakkının kullanılmasını, masraf kendilerine ait olmak ve fakat haklarına halel gelmemek şartiyle üzerlerine alabilirler.**

**Bu suretle elde edilecek para ilk önce üzerlerine alanların alacak ve masraflarının ödenmesine karşılık tutulur.**

**AÇIKLAMALAR**

* Maddenin birinci fıkrası ile ödeme yerine alacakların devrine ilişkin düzenleme yapılmıştır. Burada dikkat edilmesi gereken birinci husus bu alacağın borsada ve piyasada fiyatı belli olmayan alacak olması, ikinci husus ise hacze iştirak eden tüm alacaklıların muvafakat etmesidir. (Kanaatimizce ilk hacze iştirak düşünülerek yapılan bir düzenlemedir. Çünkü; örneğin ilk haczin ikinci sıradaki hacze iştirak etmesi söz konusu değildir. Yani ilk hacze sonradan konulan hacizlerin iştirak etmesi halinde, iştirak eden bütün alacaklıların muvafakati ile bu mümkün olacaktır.)
* İkinci fıkra ise borçlunun üçüncü bir şahıstaki alacağının tahsili veya dava hakkının kullanılması için yetki verilmesine ilişkindir. Fıkra; “aynı suretle” cümlesi ile başlamaktadır. Yani ilk fıkradaki gibi “hacze iştirak eden bütün alacaklıların muvafakat etmesi” halinde bu yetki verilecektir. Sonradan konulan hacizler ancak ilk sıradaki hacze iştirak edebileceğinden öncelikle ilk hacze iştirak edecek dosyalar tespit edilerek bu alacaklıların muvafakati alınarak iştirak halindeki bir alacaklıya yetki verilebilir.
* İkinci fıkra gereğince alınacak yetki belgesi sonucu elde edilecek paraların öncelikle bu hakkı kullanan kişilere ödeneceği üçüncü fıkrada belirlenmiştir. İştirak edecek kişiler elde edilecek parayı garameten paylaşma imkanı varken muvafakat vererek önceliği bu hakkı kullanana devretmiş olacaklar mantığı ile düşünmek madde metnini anlamayı kolaylaştıracaktır.
* İkinci fıkrada yazılı “..ve fakat haklarına halel gelmemek üzere” cümlesi ile muvafakat veren diğer alacaklıların haklarına halel getirmeme şartı getirilmiştir.

**Örnek Yargıtay Kararı: 12. Hukuk Dairesi 2018/7220 esas, 2019/7006 karar**

*“…Yukarıda açıklanan yasa hükmünden de anlaşılacağı üzere, icra müdürlüğünce takip alacaklısına İİK' nun 120. maddesi uyarınca yetki verilebilmesi için, hacze iştirak eden bütün alacaklıların muvafakatının bulunması şarttır.*

*Somut olayda ise, şikayet dilekçesinde, borçlu İbrahim Yağmur hakkında çok miktarda icra takibinin başlatıldığı iddia edilmiş olup, icra müdürlüğünce borçlu hakkında başka alacaklılar tarafından takip yapılıp yapılmadığı, yapılmış ve hacze de iştirak edilmiş ise, hacze iştirak eden alacaklılar belirlenmeden ve anılan alacaklıların muvafakatı alınmadan doğrudan takip alacaklısı Cihan Taşdur'a İİK'nun 120/2. maddesi gereğince yetki belgesi verilmesi doğru bulunmamıştır.”*

**Paraya çevirmenin diğer tarzı. İştirak halinde mülkiyet hisseleri:**

**Madde 121** – **Bir intifa hakkı veya taksim edilmemiş bir miras veya bir şirket yahut iştirak halinde tasarruf olunan bir mal hissesi gibi yukarki maddelerde gösterilmeyen başka nevi malların satılması lazım gelirse icra memuru satışın nasıl yapılacağını icra mahkemesinden sorar.**

**İcra mahkemesi, yerleşim yerleri malum olan alakadarları davet ve gelenlerini dinledikten sonra açık artırma yaptırabileceği gibi satış için bir memur da tayin edebilir yahut iktiza eden diğer bir tedbiri alabilir.**

 **AÇIKLAMALAR**

* İİK’nun 121. maddesi uygulamada daha çok taksim edilmemiş bir miras hissesinin satışı söz konusu olduğunda karşımıza çıkmaktadır.
* Örneğin dosyamızda borçlunun murisinden kalan henüz paylaşımı yapılmamış bir taşınmaz üzerine haciz konulmuş ise bu taşınmazın satışının ne şekilde yapılacağı icra mahkemesinden sorulmakta ve satış şeklini icra hakimi belirlemektedir.
* İcra Mahkemesi ikinci fıkra gereğince açık artırma usulü ile satışına karar verebileceği gibi farklı bir usulde belirleyebilir.

**Aile mal ortaklığı:**

**Madde 122** – **Aile mal ortaklığında bir hissenin satışı 121 inci maddeye göre yapılır. Kanunu Medeninin 331 (381) inci maddesi hükümleri mahfuzdur.**

**AÇIKLAMALAR**

* Medeni Kanun Madde 381- Ortaklardan biri feshi bildirir veya iflâs ederse ya da bir ortağın haczedilmiş payının satışı istenirse, öteki ortaklar, ayrılan ortağın veya alacaklılarının haklarını ödeyerek ortaklığı kendi aralarında sürdürebilirler.
* Maddeden de anlaşılacağı üzere aile malının yine ailede kalması için aile ortaklarına tanınan bir öncelik hakkıdır.

**(Taşınmaz satışlarına ilişkin hükümlere başlanmadan maden satışı ele alınacak)**

**MADEN SATIŞI**

* Maden işletme ruhsatının satışı taşınır satış hükümlerine göre yapılır. (Yargıtay 12.HD. 2015/23452 E. 2015/25808 K., Yargıtay 12.HD. 2015/23452 E. 2016/3472 K.
* Maden satışı işletme ruhsatını iktisap etmek isteyenler arasında kanuni şartları taşıyanlar arasında yapılır.(Maden Kanunu m.43/II)

**Taşınmazların satışı:**

**Satış müddeti:**

**Madde 123** – **Taşınmazlar, satış talebinden nihayet üç ay içinde icra dairesi tarafından açık artırma ile satılır.**

**AÇIKLAMALAR**

* Metinde yazan üç aylık süre düzenleyici bir süre olup zorunlu değildir. Kanuni olarak düzenlenmesinin amacı icra müdürlüğünce satış işleminin gecikmeksizin yapılmasını sağlamaktır.
* Türk Medeni Kanununa göre kısıtlının taşınmazının pazarlık usulü ile satışı mümkündür.

**TMK Madde 444**- .... denetim makamı, istisnaî olarak özel durumları, taşınmazın niteliğini veya değerinin azlığını göz önüne alarak pazarlıkla satışa da karar verebilir.

* Kısıtlının taşınmazının pazarlık usulü ile satışının yapılması halinde ise KDV’ye tabi değildir. Çünkü burada müzayede salonunda yapılan bir satıştan ziyade kısıtlının hakkının korunması yönünde denetim makamı (Asliye Hukuk Mahkemesi) gözetmen konumundadır.

**Artırma şartları:**

**1 – Şartname: (2)**

**Madde 124 – İcra dairesi taşınmazların bulunduğu yerin adetlerine göre en elverişli tarzda artırma şartlarını tesbit eder.**

 **(Mülga ikinci fıkra:24/11/2021-7343/19 md.)**

**(Mülga üçüncü fıkra:24/11/2021-7343/19 md.)**

**(Mülga dördüncü fıkra:24/11/2021-7343/19 md.)**

**2 – Münderecatı:**

**Madde 125** – **Artırma şartnamesinde taşınmazın, üzerindeki irtifak hakları, taşınmaz mükellefiyetleri, ipotekler, ipotekli borç senetleri, irat senetleriyle birlikte satıldığı ve borçlunun bu taşınmaz ile temin edilmiş şahsi borçlarının da alıcıya intikal eyleyeceği tasrih olunur.**

**İpotek ve ipotekli borç senediyle temin edilmiş olupta bu suretle müşteriye devrolunan borçtan asıl borçlunun kurtulması alacaklının müracaat hakkının mahfuz olduğunu ihaleden itibaren bir sene içinde kendisine bildirmemiş olmasına bağlıdır. (K. M. 803) Taşınmaz rehinle temin edilmiş muaccel borçlar, müşteriye devredilmeyip satış bedelinden tercihen ödenir.**

**Artırma şartnamesinde hangi masrafların müşteriye ait olacağı tasrih olunur.**

**AÇIKLAMALAR**

* İrtifak hakkı, bir taşınmaz sahibinin yararına olacak bir durumda başka bir taşınmaz üzerine hak elde etmesini sağlayan haktır. Bunlar intifa hakkı, oturma hakkı, üst hakkı (inşaat), kaynak hakkı ve geçit irtifak haklarıdır. Üst hakkına sahip olan kişiler bir gayrimenkulün üzerine inşaat yapma hakkı elde ederler. Kaynak hakkında bir gayrimenkule ait olan sudan yararlanma hakkı vardır. Geçit hakkı ise araziye ulaşmak veya çeşitli sebeplerle taşınmaz üzerinden geçme hakkını ifade eder. Oturma hakkı ise kişilere başkasına ait olan binanın belirli bölümünde oturma ve yaşama imkânı tanıyan bir haktır.
* Satışı yapılacak taşınmaz üzerinde bu tür haklar var ise taşınmazın bu haklar ile satılacağı artırma şartnamesinde belirtilmelidir. Taşınmaz, üzerindeki bu haklar ile alıcıya geçecektir.
* Hangi giderlerin alıcıya ait olacağı açıkça yazılmalıdır. KDV ve damga vergisi, tapu harcının yarısı, tahliye ve teslim masrafları alıcıya aittir.

**Artırma Hazırlık Tedbirleri:**

**Madde 126 – (Başlığı ile Birlikte Değişik:24/11/2021-7343/20 md.)**

**114 üncü madde hükmü, taşınmazın açık artırma hazırlık tedbirleri hakkında da uygulanır.**

**Elektronik satış portalında yapılacak satış ilanında; 114 üncü maddede belirtilen hususlarla birlikte varsa ipotek sahibi alacaklılar ile diğer ilgililerin taşınmaz üzerindeki haklarını, hususiyle faiz ve masrafa dair olan iddialarını evrakı müsbiteleriyle on beş gün içinde icra dairesine bildirmeleri gerektiği, aksi hâlde hakları tapu siciliyle sabit olmadıkça, satış bedelinin paylaşmasından hariç kalacakları ve bu hususların irtifak hakkı sahipleri için de geçerli olacağı belirtilir.**

**Ayrıca tebliğler:**

**Madde 127** – **(Değişik: 2/7/2012-6352/30 md.) İlanın birer sureti borçluya ve alacaklıya ve taşınmazın tapu siciline kayıtlı bulunan ilgililerinin tapuda kayıtlı adresleri varsa bu adreslerine tebliğ olunur. Adresin tapuda kayıtlı olmaması hâlinde, varsa adres kayıt sistemindeki adresleri tebligat adresleri olarak kabul edilir. Bunların dışında ayrıca adres tahkiki yapılmaz, gazetede veya elektronik ortamda yapılan satış ilanı tebligat yerine geçer.**

**AÇIKLAMALAR**

* Taşınır satışlarının aksine taşınmaz satışlarında satış ilanı borçluya, alacaklıya ve tapu kaydında yazılı ilgililerin tamamına tebliğ edilmesi zorunludur.
* Tapu siciline kayıtlı diğer ilgililer yönünden (ilanın tebliğ yerine geçmesi sadece diğer ilgililer yönünden düzenlenmiş bir metindir. Borçluyu ve alacaklıyı kapsamaz. İlanın borçluya tebliğ edilmesi zorunludur.) öncelikle tapuda kayıtlı adresleri varsa bu adreslere tebligat çıkarılması, tapuda kayıtlı bir adres bulunmaması halinde ise varsa mernis adreslerine ilanın tebliğ edilmesi gerekir. Tapuda ve mernis de kayıtlı adres yoksa da gazetede veya elektronik ortamda yapılan satış ilanı tebligat yerine geçmektedir.
* Satış ilanının bu ilgililerden birine tebliğ edilmemesi ihalenin feshi sebebidir.

**Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 2017/12-348 Esas, 2019/946 Karar**

*”... İİK'nın 127. maddesi gereğince taşınmaz satışlarında, satış ilanının bir örneği borçluya tebliğ edilmelidir. Borçluya satış ilanının tebliğ edilmemiş olması veya usulsüz tebliğ edilmesi başlı başına ihalenin feshi sebebidir. Bu nedenle borçlunun ihalenin feshi isteminin kabulüne karar verilmesi gerekir.”*

*(Taşınır satışlarında satış ilanı tebliğ zorunluluğu yoktur. Ancak icra müdürü tarafından tebliğine karar verilmiş ise tebliğ zorunluluğu ortaya çıkar.)*

*(Taşınmaz satışlarında tapu kaydındaki ilgililere ve hissedarlara tebligat yapılmadan önce mutlaka tapu müdürlüğünden adres bilgisinin sorulması zorunludur. Adres tespit edilmez ya da bildirilmez ise mernis adresine tebliğ yoluna gidilebilir.)*

Mükellefiyetlerin listesi:

Madde 128 – **İcra memuru satışa başlamazdan evvel taşınmaz üzerindeki tapu sicilline mukayyet veya resmi senede müstenit olan mükellefiyetlerin hepsinin bir listesini yapar ve bu listeyi haczedenlerle borçluya tebliğ eder ve itirazlarını bildirmeleri için üç gün mühlet verir. 96 ve 97 nci maddeler hükümleri burada da caridir.**

**(Değişik: 9/11/1988-3494/19 md.) İcra dairesi taşınmazın kıymetini takdir ettirir, taşınmazın kıymetinin takdirinde, taşınmaz üzerindeki mükellefiyetlerin kıymete olan etkisi de nazara alınır. (Ek cümle : 17/7/2003-4949/33 md.) Taşınmazın önceden takdir edilen kıymetini etkileyen mükellefiyetlerin ortaya çıkması hâlinde, icra dairesi satışa esas olmak üzere taşınmazın kıymetini yeniden takdir ettirir. Kıymet takdirine ilişkin rapor borçluya, haciz koydurmuş alacaklılara ve diğer ipotekli alacaklılara tebligatın yapıldığı icra dosyasındaki, ayrıca bildirilmiş bulunması hali müstesna olmak üzere, tapudaki mevcut adresleri esas alınmak sureti ile tebliğ edilir. (Mülga son cümle: 17/7/2003-4949/103 md.)**

**(Ek fıkra: 21/2/2007-5582/2 md.) İcra dairesi, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, satışı istenen taşınmaz için kıymet takdirini, aynı Kanunun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının ® bendi uyarınca yetki verilmiş kişi veya kurumlara yaptırır.**

**(Ek fıkra: 17/7/2003-4949/33 md.) Satışa çıkarılan taşınmazda eklenti niteliğinde teşvikli mal varsa icra müdürlüğü bu malların kıymetini ayrıca takdir ettirir. Satıştan önce ilgili kurumlardan bu mallar üzerindeki vergi, resim, harç gibi yükümlülükler sorulur. Satış isteyen alacaklının talebi üzerine bu mallar satış dışında tutulabileceği gibi, üzerlerindeki vergi, resim, harç gibi malın aynından kaynaklanan kamu alacakları dikkate alınarak 129 uncu madde hükümlerine göre taşınmazla birlikte ihale de edilebilir.**

**(Ek fıkra: 28/2/2018-7101/1 md.) Ticari ve ekonomik bütünlük arz eden ya da bir bütün hâlinde satıldığı takdirde daha yüksek gelir elde edileceği anlaşılan mal ve haklar bir bütün olarak paraya çevrilir.**

**AÇIKLAMALAR**

* Mükellefiyetler listesi, taşınmazın sorumlu olduğu ayni ve şahsi hakların açıklanmasına yönelik düzenlenen bir listedir. Bunlar; ipotek, taşınmaz mükellefiyeti veya tapu siciline şerh verilmiş şahsi hakları (satış vaadi sözleşmeleri, iştira, vefa, şufa hakları, kira sözleşmeleri) kapsar.
* Alıcıya intikal edecek olan mükellefiyetler hacizden önce doğmuş olan mükellefiyetlerdir. Hacizden sonra doğmuş olan mükellefiyetler haciz alacaklısının hakkına halel getirmez.
* Taşınmaz üzerindeki hacizler ayni hak niteliğinde olmadığından, mükellefiyet kapsamında değerlendirilemezler. Yargıtay kararları da bu yöndedir.
* Mükellefiyetler listesi satış bedelinin paylaştırma şeklini gösteren bir sıra cetveli niteliğindedir.
* Mükellefiyetler listesinin düzenlenmesi, yalnızca taşınmaz malların paraya çevrilmesi kısmında yer almaktadır (m. 128).
* Taşınmaz üzerinde herhangi bir mükellefiyet bulunmuyor ise, mükellefiyetler listesinin düzenlemesine de gerek yoktur.
* Kıymet takdiri yaptırırken mükellefiyetlerin kıymete olan etkisinin de nazara alınması gerekir.
* Konut finansmanından kaynaklı ipotek takiplerinde yasanın üçüncü fıkrası uyarınca kıymet takdirinin SPK lisanslı bilirkişilere yaptırılması gerekir.
* Maddenin son fıkrasında ise ticari ve ekonomik bütünlük arz eden ya da bir bütün halinde satıldığı takdirde daha yüksek gelir elde edileceği anlaşılan mal ve hakların bir bütün olarak paraya çevrileceği hüküm altına alınmıştır. (*Örneğin; yan yana bulunan iki farklı parsel üzerine bir bina yapılmış veya bir çiftlik kurulmuş yahut buna benzer durumlar mevcut ise bu taşınmazların birlikte satılması gerekir.*)

**Kıymet takdirine ilişkin şikâyet:**

**Madde 128/a – (Ek : 17/7/2003-4949/34 md.)**

**Kıymet takdirinin tebliğ edildiği ilgililer, raporun tebliğinden itibaren yedi gün içinde raporu düzenleten icra dairesinin bulunduğu yerdeki icra mahkemesinde şikâyette bulunabilirler. Şikâyet tarihinden itibaren yedi gün içinde gerekli masraf ve ücretin mahkeme veznesine yatırılması hâlinde yeniden bilirkişi incelemesi yaptırılabilir; aksi hâlde başka bir işleme gerek olmaksızın şikâyet kesin olarak reddedilir.**

**(Değişik birinci cümle: 12/2/2004-5092/2 md.) Kesinleşen kıymet takdirinin yapıldığı tarihten itibaren iki yıl geçmedikçe yeniden kıymet takdiri istenemez. Ancak, doğal afetler ve imar durumundaki çok önemli değişiklikler meydana getiren benzer hallerde yeniden kıymet takdiri istenebilir.**

**(Ek fıkra: 21/2/2007-5582/3 md.) 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, birinci fıkra uyarınca yaptırılmasına karar verilen bilirkişi incelemesi, aynı Kanunun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca yetki verilmiş kişi veya kurumlara yaptırılır.**

**Kıymet takdirine ilişkin şikâyet yetkisiz icra mahkemesine yapılırsa, icra mahkemesi evrak üzerinde inceleme yaparak başvuru tarihinden itibaren en geç on gün içinde yetkisizlik kararı verir ve masrafını gider avansından karşılamak suretiyle dosyayı resen yetkili icra mahkemesine gönderir.**

**Bu madde gereğince icra mahkemesinin verdiği kararlar kesindir.**

**AÇIKLAMALAR**

* Kıymet takdirine ilişkin şikayetler raporun tebliğ tarihinden itibaren yedi gün içinde aynı yerdeki icra mahkemesine yapılmalıdır. Belirtilen süre içerisinde rapora karşı itiraz olmazsa yapılan kıymet takdiri kesinleşir.
* Taşınmaz hisseli ise hissedarlara rapor tebliği zorunlu değildir.
* İlk fıkranın ikinci cümlesi önemlidir. Çünkü kıymet takdirine karşı yapılan şikâyetler sonucu verilen mahkeme kararları kesindir. Mahkeme kararı ile kesinleşmiş bir raporun ilgililere ayrıca tebliği gerekmez. İkinci madde de ise şikâyet tarihinden itibaren gerekli masrafların mahkeme veznesine yatırılmaması halinde şikâyetin kesin olarak reddedileceği yazılıdır. Şayet rapora itiraz sonucunda böyle bir durum oluşmuş ve mahkemece bir rapor tanzim edilmeden dava reddedilerek kesinleşmiş ise o halde icra dairesince yaptırılan raporun tüm ilgililere tebliği gerekir.
* Yapılan kıymet takdirinin süresi iki yıldır. Bu iki yıllık süre icra müdürlüğünce taşınmazın başına gidildiği keşif tarihinden başlar. Rapora itiraz olursa mahkemece düzenlenecek raporda kıymetinin hangi tarih itibariyle belirlendiği özellikle belirlenmiş ise bu tarihten, belirlenmemiş ise yine icra müdürlüğü keşif tarihinden başlar. (Yargıtay 12 Hukuk 2019/8438 Esas, 2019/12094 Karar, Yargıtay 12 Hukuk 2020/6924 Esas, 2020/8959 Karar)
* Eğer kıymet takdirine itiraz davası açılmış ve mahkemece yeniden kıymet takdiri yaptırılmış ise taşınmaz satışı artık mahkemedeki bilirkişi raporu dikkate alınarak hazırlanmalıdır.

**İhale:**

**Madde 129 – (Değişik: 24.11.2021-7343/23 md)**

**115 inci madde hükmü, taşınmazın ihale edilmesi hakkında da uygulanır.**

**İhale Bedelinin Ödenmesi:**

**Madde 130 – (Başlığı ile Birlikte Değişik:24/11/2021-7343/24 md.)**

**İhale alıcısı, ihalenin feshi talep edilmiş olsa dahi artırma sonuç tutanağının ilanından itibaren yedi gün içinde satış bedelini nakden ödemek zorundadır.**

**Ödeme müddeti içinde taşınmazın idaresi:**

**Madde 131** – **Satış bedelinin ödenmesi için mühlet verilmiş ise para verilinceye kadar hasar ve masrafı müşteriye ait olmak üzere taşınmaz, icra dairesi tarafından idare olunur. Bu müddet içinde icra dairesinin müsaadesi olmaksızın tapuca hiç bir tescil yapılamaz. İcra dairesi satış bedelini temin için ayrıca teminat gösterilmesini isteyebilir.**

**AÇIKLAMALAR**

**YARGITAY 12. Hukuk Dairesi 2012/28961 E. 2012/35493 K.**

 “....İİK’nun 131. maddesine göre; “Satış bedelinin ödenmesi için mühlet verilmiş ise para verilinceye kadar hasar ve masrafı müşteriye ait olmak üzere taşınmaz, icra dairesi tarafından idare olunur.” ....”Bir malı ihalede satın alan kişi, o malın mülkiyetini ihale anında kazanır. İhale ile mülkiyet alıcıya geçerse de satılan mal ihale kesinleşmeden alıcıya teslim olunmaz. (İİK 118/1-c-3. md.). Artırma ile yapılan satışlarda, mülkiyet ihale ile alıcıya geçtiğinden, bu andan itibaren mal fiilen teslim edilmemiş olsa dahi, malın nef'i ve hasar da alıcıya ait olacağından, mal teslim edilinceye kadar malın kıymetinin çoğalmasından, malın semerelerinden alıcı yararlanır; ya da telef olmasına, zararlı sonuçlarına katlanır.”.....

“.... Ancak Harçlar Kanunu (1) sayılı tarifesinin, İcra iflas harçları ile ilgili “B” bölümünün idare harçları ile ilgili I-4 fıkrasına göre, maktu harç alınması gerekir. “

**Sonradan tesis edilen taşınmaz mükellefiyetleri ve ipotekli ve mahcuz taşınmazların kiralanmasında hüküm:**

**Madde 132** – **Alacak bir taşınmaz ile temin edildikten sonra borçlu o taşınmaz üzerinde alacaklının rızası olmaksızın bir irtifak hakkı yahut bir taşınmaz mükellefiyeti tesis ederse bu tesis alacaklının hakkına tesir etmez ve alacaklı taşınmazın o hak ile birlikte veya o haktan ari olarak artırmağa çıkarılmasını isteyebilir.**

**Taşınmaz haktan ari olarak satılıp ta bedeli alacaklının alacağından fazla çıkarsa o hakkın takdir edilecek kıymeti ödenmek üzere bedelin fazlası hak sahibine tahsis edilir.**

**İpotek yapılmış olan taşınmazı borçlu alacaklının rızası olmaksızın başkasına kiraya verir ve keyfiyeti tapuya tescil ettirirse bu tescil ipotekli alacaklının hakkına tesir etmez.**

**Bu hüküm haczedilmiş olan taşınmazlarda da caridir.**

**AÇIKLAMALAR**

* Bu maddeye göre bir taşınmaz üzerine ipotek konulduktan sonra borçlu tarafından herhangi bir irtifak veya mükellefiyet tesis edildiği takdirde bunların ipotek alacaklısı hakkına tesir etmeyeceği belirtilmiştir. Örneğin; dükkân vasıflı bir taşınmaz üzerine ipotek konulduktan sonra borçlu bu dükkânı 10 yıllığına kiraya vermiş ve bu durumu da tapuya tescil ettirmiş ise borcun ödenmemesi halinde tapuda kayıtlı bu kira şerhi ipotek alacaklısına karşı bir anlam ifade etmez. İpotek alacaklısı tarafından taşınmazın o hakla birlikte veya o haktan arındırılarak satılması istenebilir.
* Şayet taşınmaz o haktan ari olarak satılır ve bedeli borç miktarından fazla olursa da artan tutardan o hakkın kıymeti ödenir.
* Aynı hükümler haczedilmiş olan taşınmazlar içinde uygulanır.

(12. Hukuk Dairesi ESAS NO : 2007/6668, KARAR NO : 2007/9451 )

**İhalenin feshi ve farkının tahsili:**

**Madde 133** – **(Değişik: 6/6/1985-3222/16 md.) (Mülga: 24/11/2021-7343/32md.)**

**İhalenin neticesi ve feshi:**

**Madde 134 – (Değişik: 18/2/1965-538/63 md.)**

**İcra dairesi tarafından taşınmaz kendisine ihale edilen alıcı o taşınmazın mülkiyetini iktisap etmiş olur. (Ek cümle: 17/7/2003-4949/38 md.) İhale kesinleşinceye kadar taşınmazın ne şekilde muhafaza ve idare edileceği icra dairesi tarafından kararlaştırılır. (Ek cümleler:24/11/2021-7343/27 md.) İhale alıcısının talebi üzerine icra dairesi, satışı yapılan taşınmazda kira sözleşmesine bağlı olarak oturan kişiye kira bedelini, diğer hâllerde ise taşınmazı kullanan kişiye bilirkişi marifetiyle tespit edilen aylık kullanım bedelini icra dairesine yatırmasını emreder. İlgili, ihtara rağmen kirayı veya belirlenen bedeli icra dairesine yatırmazsa hakkında 356 ncı madde hükmü kıyasen uygulanır. Bu şekilde depo edilen bedel, ihalenin sonucuna göre hak sahibine ödenir.**

 **(Değişik ikinci fıkra:24/11/2021-7343/27 md.) İhalenin feshini, 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 281 inci maddesinde yazılı sebepler de dâhil olmak üzere yalnız satış isteyen alacaklı, borçlu, mahcuzun resmî sicilinde kayıtlı olan ilgililer ve sınırlı ayni hak sahipleri ile pey sürmek suretiyle ihaleye iştirak edenler yurt içinde bir adres göstermek koşuluyla icra mahkemesinden şikâyet yolu ile ihale tarihinden itibaren yedi gün içinde isteyebilirler. İlgililerin ihale yapıldığı ana kadar cereyan eden muamelelerdeki yolsuzluklara en geç ihale günü ıttıla peyda ettiği kabul edilir.**

**(Ek fıkra:24/11/2021-7343/27 md.) Satış isteyen alacaklı, borçlu, resmî sicilde kayıtlı ilgililer ile sınırlı ayni hak sahipleri dışında kalan kişilerce yapılan ihalenin feshi talebi, ihale bedeli üzerinden nispi harca tabidir. Bu harcın yarısı talepte bulunulurken peşin olarak yatırılmak zorundadır. Talebin kabulü hâlinde bu harç başka bir kimseye yüklenmez ve istem hâlinde iade edilir. Talebin reddi hâlinde ise alınan bu harç iade edilmez ve harcın kalan kısmı ihalenin feshini isteyenden tahsil edilir.**

**(Ek fıkra:24/11/2021-7343/27 md.) Satış isteyen alacaklı, borçlu, resmî sicilde kayıtlı ilgililer ile sınırlı ayni hak sahipleri dışında kalan kişilerce yapılan ihalenin feshi talebinde, talepte bulunulurken, ilgili kişilerin muhtemel zararına karşılık olmak üzere ihale bedelinin yüzde beşi oranında teminat gösterilmesi şarttır. Talebin reddine ilişkin kararın kesinleşmesinden itibaren bir ay içinde genel hükümlere göre tazminat davasının açılmaması hâlinde hükmedilen para cezasının 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümleri uyarınca tahsili için durum mahkemece tahsil dairesine bildirilir. Tahsil dairesi alınan teminattan, bildirimin yapıldığı tarihten itibaren üç ay içinde para cezasını tahsil etmezse talep hâlinde teminat ilgilisine iade edilir.**

**(Ek fıkra:24/11/2021-7343/27 md.) İhalenin feshi talebi üzerine icra mahkemesi talep tarihinden itibaren yirmi gün içinde duruşma yapar ve taraflar gelmeseler bile icap eden kararı verir. Ancak ihalenin feshi talebinin usulden reddi gereken hâllerde duruşma yapılmadan da karar verilebilir. İcra mahkemesi;**

**1. Satış isteyen alacaklı, borçlu, mahcuzun resmî sicilinde kayıtlı olan ilgililer ve sınırlı ayni hak sahipleri ile pey sürmek suretiyle ihaleye iştirak edenler dışında kalan kişilerce talep edilmesi nedeniyle,**

**2. Satış isteyen alacaklı, borçlu, mahcuzun resmî sicilinde kayıtlı olan ilgililer ve sınırlı ayni hak sahipleri dışında kalan kişiler bakımından feragat nedeniyle,**

**3. İşin esasına girerek, talebin reddine karar verirse ihalenin feshini talep edeni feshi istenen ihale bedelinin yüzde onuna kadar para cezasına mahkûm eder.**

**(Ek fıkra: 21/2/2007-5582/4 md.) 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, beşinci fıkrada yer alan oran yüzde yirmi olarak uygulanır.**

**(Ek fıkra: 17/7/2003-4949/38 md.) İhalenin feshine ilişkin şikâyet görevsiz veya yetkisiz icra mahkemesi veya mahkemeye yapılırsa, icra mahkemesi veya mahkeme evrak üzerinde inceleme yaparak başvuru tarihinden itibaren en geç on gün içinde görevsizlik veya yetkisizlik kararı verir ve masrafını gider avansından karşılamak suretiyle dosyayı resen görevli veya yetkili icra mahkemesine gönderir. Bu kararlar kesindir.**

 **(Ek fıkra: 17/7/2003-4949/38 md.) Taşınmazı satın alanlar, ihaleye alacağına mahsuben iştirak etmemiş olmak kaydıyla, ihalenin feshi talep edilmiş olsa bile, satış bedelini derhâl veya 130 uncu maddeye göre verilen süre içinde nakden ödemek zorundadırlar. İcra müdürü, ödenen ihale bedeli ile ilgili olarak, ihalenin feshine yönelik şikâyet sonucunda verilecek karar kesinleşinceye kadar para bankalarda nemalandırılır. İhalenin feshine ilişkin şikâyetin kabulüne veya reddine ilişkin kararın kesinleşmesi üzerine, ihale bedeli nemaları ile birlikte hak sahiplerine ödenir.**

**(Değişik fıkra:24/11/2021-7343/27 md.) İhale kesinleşmedikçe ve ihale konusu mal alıcıya teslim edilmedikçe veya teslime hazır hâle getirilmedikçe ihale bedeli alacaklılara ödenmez. İhale konusu malın teslim edilemeyeceği veya teslime hazır hale getirilemeyeceği durumlarda ihale icra müdürü tarafından iptal olunarak ihale bedeli alıcısına ödenir.**







**Satış ilanı tebliğ edilmemiş veya satılan malın esaslı vasıflarındaki hataya veya ihalede fesada bilahare vakıf olunmuşsa şikayet müddeti ıttıla tarihinden başlar. Şu kadar ki, bu müddet ihalenin yapıldığına ilişkin kararın elektronik satış portalında ilan edildiği tarihten itibaren bir seneyi geçemez.**

**İhalenin feshini şikayet yolu ile talep eden ilgili, vakı yolsuzluk neticesinde kendi menfaatlerinin muhtel olduğunu ispata mecburdur.**

**Tescil için tapu idaresine yapılacak tebligat, şikayet için muayyen müddetin geçmesinden veya şikayet edilmişse şikayeti neticelendiren kararın kesinleşmesinden sonra yapılır.**

**(Mülga son fıkra: 17/7/2003-4949/103 md.)**

**Tescil için tapuya tebliğ ve zorla çıkarma:**

**Madde 135 – Taşınmaz alıcıya ihale edilip bedeli alındıktan sonra alıcı namına tescil edilmesi için (134) üncü maddede yazılı müddete riayet edilerek tapuya müzekkere yazılır.**

**(Değişik 6/6/1985-3222/17 md.) Taşınmaz borçlu tarafından veya hacizden evvelki bir tarihte yapıldığı resmi bir belge ile belgelenmiş bir akte dayanmayarak başkaları tarafından işgal edilmekte ise onbeş gün içinde tahliyesi için borçluya veya işgal edene bir tahliye emri tebliğ edilir. Bu müddet içinde tahliye edilmezse zorla çıkarılıp taşınmaz alıcıya teslim olunur. (Ek cümle:24/11/2021-7343/28 md.) Taşınmazın ihale alıcısı adına tescilinden sonra henüz tahliye yapılmadan taşınmazı ihale alıcısından satın alan da bu fıkra gereğince tahliye isteme hakkına sahiptir.**

**AÇIKLAMALAR**

* Tescil işleminin yapılabilmesi için ihalenin mutlaka kesinleşmesi gerekir. Dava açılmış ise de mahkeme kararının kesinleşmesi gerekir.
* Tescil işleminden sonra taşınmaz boş ise ihale alıcısına teslim edilebilir. Taşınmaz dolu ise işgalcinin tespiti yapılır.
* Taşınmaz dolu olduğu durumlarda işgalciye 15 gün içinde tahliye etmesi muhtıra tebliğ edilir. Satış talimat dosyasından yapılmış ise tahliye emri asıl dosyadan çıkarılmalıdır.
* Tahliye işlemi için tescil işleminin yapılması şart değil. Tapuya tescil müzekkeresinin yazılması yeterlidir.
* Madde metninde geçen resmi belgeler nelerdir? Tapuya şerh verilmiş kira sözleşmesi, noterde düzenlenmiş veya onaylanmış kira sözleşmesi, hacizden önceki bir mahkeme ilamı ile tespit edilmiş bir kiracılık söz konusu ise bunlar resmi belgelerden sayılır.
* Adi yazılı kira sözleşmesi, vergi kaydı, SSK belgesi, elektrik faturası, su faturası, telefon tesis belgesi, vergi dairesi yoklama fişi, kira ödeme makbuzları, resmi belgelerden sayılmaz.
* İcra mahkemesine yapılacak itiraz sonucu tedbir kararı verilmezse ve süreler geçerse tahliye için bir engel kalmaz ve tahliye işlemi yapılabilir.
* Peki satılan mal hisseli ise tahliye işlemi yapılabilir mi?

**YARGITAY 12. Hukuk Dairesi (ESAS: 2019/13860, KARAR: 2020/6147)**

*“İİK’nun 135/2. maddesi hükmüne göre, bir ayırıma gidilmeksizin taşınmazın borçlu veya üçüncü kişi tarafından işgal edilmekte olması tahliye emrinin gönderilmesi için yeterlidir. Kaldı ki, ihalenin kesinleşmesi ve taşınmazın borçlu ya da üçüncü kişi tarafından işgal ediliyor olması durumunda ihale alıcısının tahliye emri gönderilmesini talep etmesi halinde icra müdürlüğünün bu hususta bir takdir hakkı bulunmayıp tahliye emrinin gönderilmesi zorunludur.”*

**Yargıtay 12. Hukuk Dairesinin Esas:2021/6230, Karar:2021/11682 sayılı aynı minvaldeki kararı)**

**Taşınmazların satışına ilişkin hükümlerin gemilere uygulanması**

**Madde 136** – **(Değişik: 14/1/2011-6103/41 md.)**

**Taşınmaz malların satışına ilişkin hükümler, bayrağı dikkate alınmaksızın gemi siciline kayıtlı bütün gemiler hakkında da uygulanır. Bu hükümlerde geçen “tapu sicili” terimi gemi sicilini, “ipotek” terimi gemi ipoteklerini ve “irtifak hakkı” terimi sicile kayıtlı gemiler üzerindeki intifa hakkını ifade eder.**

**AÇIKLAMALAR**

* 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu 1383.maddesinde “*bir sicile kayıtlı olan Türk ve Yabancı bayraklı gemilerin İİK’nın taşınmaz satışına ilişkin hükümlerine göre, bir sicile kayıtlı olmayan Türk ve yabancı bayraklı gemiler ise İİK’nın taşınır satışına ilişkin hükümleri uyarınca paraya çevrilirler*” denmiştir. Yani hangi takip usulünün seçileceği belirlenirken geminin sicile kayıtlı olup olmadığı önemli değildir. Sadece satış ve paraya çevirme aşamasındaki usul değişmektedir.
* **Daha açık anlatım ile Türk gemi siciline kayıtlı olsun veya olmasın tüm gemiler takip başlatılırken ve takip yolu seçilirken menkul gibi muamele görecektir. Sadece paraya çevirme aşamasında sicile kayıtlı olup olmama satış usulünü değiştirecektir.**
* 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununda gemilerin paraya çevrilmesi ile önemli usul ve yöntemler belirtilmiştir. Buna göre;

1. Bir sicile kayıtlı olan Türk ve yabancı bayraklı gemiler, İİK’nun taşınmazların satışına ilişkin hükümlerine göre, bir sicile kayıtlı olmayan Türk ve yabancı bayraklı gemiler ise taşınırların satışına ilişkin hükümleri uyarınca paraya çevrilirler. (TTK. m.1383)

2. Yabancı bir sicile kayıtlı geminin satışı istenildiğinde bayrağı hangi devlete ait ise o devletin konsolosluğuna bu husus bildirilir ve mükellefiyetler listesinin hazırlanması için geminin sicil kaydı istenilir. Sicil kaydını alacaklıda sunabilir. Hangi kayıt önce gelirse liste o kayda göre hazırlanır. (TTK m.1384/1)

3. İİK 126’ncı maddesi uyarınca yapılacak ilan, tirajı ellibin üzerinde ve yurt düzeyinde dağıtımı yapılan gazetelerden biriyle ve ayrıca yurt dışında dünya çapında dağıtımı yapılan denizcilikle ilgili günlük bir gazetede yayımlanır. (TTK m.1385)

4. İlanda, ipotek alacaklısının rızasıyla alıcı tarafından yüklenilenler dışında, geminin bütün ayni ve kişisel h aklardan, külfetlerden ve sınırlamalardan arınmış olarak satılacağı bildirilir. (TTK m.1385/2)

5. Türk ve yabancı bayraklı gemilerde, malik aynı zamanda deniz alacağının kişisel borçlusu ise, malikin istemiyle de satış yapılabilir. (TTK m.1386/1)

6. Geminin değeri hızla düşer veya korunması fazla masraflı olur, özellikle de yeni gemi alacaklarının doğmasına veya sayılarının artmasına yol açarsa, icra müdürü veya alacaklı, ihtiyaten veya kesin olarak haczedilmiş Türk veya yabancı bayraklı geminin vaktinden evvel satılması için icra mahkemesine başvurabilir. İcra mahkemesi, dosyadan anlaşılan ilgililerin görüşünü aldıktan sonra bu hususu karara bağlar..... (TTK m.1386/2)

7. Gemi veya içindeki eşya; insan, eşya ve çevre güvenliği açısından tehlike gösterirse, icra müdürü veya liman başkanı, ihtiyaten veya kesin olarak haczedilmiş geminin vaktinden evvel satılması için icra mahkemesine başvurabilir....(TTK m.1386/3)

8. İcra Müdürlüğü satış bedelini, hak sahipleri adına, üçer aylık vadeli hesaba dönütürerek, paylaştırma aşamasına kadar nemalandırmak amacıyla icra mahkemesince belirlenecek bankaya yatırır. (TTK m. 1386/4)

9. Bütün ilgililer ister veya 1386’ncı maddede gösterilen haller gerçekleşirse, gemi pazarlık suretiyle satılabilir. (TTK m.1387)

**Aile yurtları:**

**Madde 137** – Aile yurtlarına dair Kanunu Medeni hükümleri mahfuzdur.

**İcra dairesinin tamamlama hacizleri:**

**Madde 139** – **Satış tutarı bütün alacakları ödemiye yetmezse icra memuru kendiliğinden yeni hacizler yaparak haczi tamamlar; ancak bu suretle haczolunan mallar üzerinde sonra gelen derecelerin evvelce koydurdukları hacizler varsa bu hacizlerin doğurduğu haklara halel gelmez. Yeniden haczedilen mallar ayrıca satış talebine hacet kalmaksızın ve mümkün olduğu kadar çabuk satılır.**

**AÇIKLAMALAR**

* Haczedilmiş bulunan taşınmazların kural olarak talep olmadan re’sen paraya çevrilmesi mümkün değildir. (m. 106).
* İcra müdürünün, ihale bedelinin bütün alacakları ödemeye yetmediğini tespit etmesi üzerine, kendiliğinden borçlunun başka mallarını haczetmesine tamamlama haczi denmektedir (m. 139).
* İcra müdürü tamamlama haczi sonucunda haczedilmiş bulunan malları, talebe gerek olmaksızın kendiliğinden paraya çevirmektedir. Tamamlama haczinde haciz re’sen yapıldığından, malların paraya çevrilmesi için ayrı bir talebe gerek kalmamaktadır.

**Paraya çevirme müddeti:**

**Madde 150/e – (Ek: 18/2/1965-538/72 md.)**

**(Değişik birinci fıkra: 2/7/2012-6352/32 md.) Alacaklı, taşınır rehnin satışını ödeme veya icra emrinin tebliğinden itibaren altı ay içinde, taşınmaz rehnin satışını da aynı tarihten itibaren bir yıl içinde isteyebilir.**

**Satış yukarıdaki fıkrada gösterilen müddetler içinde istenmez veya talep geri alınıp da bu müddetler içinde yenilenmezse takip düşer.**

**78 inci maddenin 2 nci fıkrası hükmü rehnin paraya çevrilmesi yoliyle takipte de kıyasen uygulanır.**

**Paraya çevirme usulü:**

**Madde 150/g – (Ek: 18/2/1965-538/72 md.; Değişik 9/11/1988-3494/24 md.)**

**Satılması istenen rehin hakkında 92 nci maddenin üçüncü fıkrası ve 93, 96, 97, 97/a, 98 ve 99 uncu maddeler ile 112’den 137 nci maddeye kadar olan hükümler kıyas yolu ile uygulanır.**

**PARAYA ÇEVİRME TALEBİNİN SÜRESİNİ ETKİLEYEN DURUMLAR**

**A. SÜREYİ KESEN DURUMLAR**

**1) Geçici (Muvakkat) Haciz ve İhtiyati Haciz**

Geçici (muvakkat) haciz, itirazın geçici kaldırılması durumunda söz konusu olmaktadır. İtirazın muvakkaten kaldırılmasına dair 69’ncu madde hükmü şöyledir.

**Madde 69** – (Değişik: 18/2/1965-538/40 md.) İtirazın muvakkaten kaldırılmasına karar verilir ve ödeme emrindeki müddet geçmiş bulunursa alacaklının talebi ile borçlunun malları üzerine muvakkat haciz konur.

**2) Üçüncü Kişinin İstihkak İddiası**

İİK m. 97/8 uyarınca üçüncü kişi tarafından istihkak iddiası ile açılan istihkak davası süresince, hacizli malların paraya çevrilmesini talep etmek için, İİK m. 106’da düzenlenen süreler işlemeyecektir.

**Madde 97/8 –**  Dava esnasında 106 ncı maddedeki müddetler cereyan etmez.

Açılan istihkak davasına karşı icra mahkemesi tarafından verilen kararın kesinleşmesi ile birlikte süreler kaldığı yerden işlemeye devam eder.

**3) Borcun Taksitle Ödenmesine Dair Yapılan Sözleşme**

İİK 111’nci maddesine göre yapılan taksitlendirmelerde takip duracağından satış isteme süreleri işlemeyecektir.

**4-)** İİK nun 111/a maddesi gereğince borçluya verilen sürenin başlangıcında icra mahkemesi kararına kadar geçen süreler işlemez.

**5) Olağanüstü Durumların Ortaya Çıkması**

İcra ve İflas Kanunu, m. 330’da sayılan bazı olağanüstü hallerin varlığı halinde, icra takiplerinin durdurulmasına Cumhurbaşkanı tarafından karar verilebileceği düzenlenmiştir. Fevkalade durumlara, salgın hastalık, genel felaket, savaş, genel bir yangın, yer sarsıntısı, yer kayması, su basması, kuraklık, don, zararlı hayvan ve haşarat istilası, devamlı ve geniş bir alanda işsizlik gösterilebilir.

**6)İcra mahkemesi tarafından borçluya mühlet verilmesi**

Fevkalade hallerde, iktisadi buhran dönemlerinde İİK m. 323/2 uyarınca icra mahkemesince borçluya verilen mühlet süresince satış yapılamaz ve isteme süreleri işlemez.

**B.SÜREYİ KESMEYEN DURUMLAR**

**1-Borca itiraz:**

**Madde 169 –** (Değişik: 18/2/1965-538/82 md.)

Borçlu, 168 inci maddenin 5 numaralı bendine göre borca karşı yapacağı itirazını bir dilekçe ile icra mahkemesine bildirir. Bu itiraz satıştan başka icra takip muamelelerini durdurmaz.

**2-İmzaya itiraz:**

**Madde 170 –**(Değişik: 9/11/1988-3494/33 md.)

..Borçlu,168 inci maddenin 4 numaralı bendine göre kambiyo senedindeki imzanın kendisine ait olmadığı yolundaki itirazını bir dilekçe ile icra mahkemesine bildirir. Bu itiraz satıştan başka icra takip muamelelerini durdurmaz.

**3-İstinaf yoluna başvurma ve incelenmesi**

**Madde 363-** (Değişik: 2/3/2005-5311/24 md.)

…….İstinaf yoluna başvuru satıştan başka icra işlemlerini durdurmaz.

*(Öte yandan, İKK nun 149/a-2 maddesine göre, icra mahkemesinin geri bırakılma isteminin reddine ilişkin kararını istinaf eden borçlu veya üçüncü kişi takip konusu alacağın yüzde onbeşi nispetinde teminat yatırmadığı takdirde satış durmaz. Ancak istem, icranın geri bırakılması değil de İİK nun 16-18. Maddeleri kapsamında şikayet ise genel kural olan İİK nun 363/4 maddesi uyarınca istinaf istemi satışı durduracaktır.)*

**Yargıtay 12. Hukuk Dairesi Esas: 2021/4693, Karar: 2021/6288**

**4-Temyiz yoluna başvurma ve incelenmesi**

**Madde 364-** (Değişik: 2/3/2005-5311/25 md.)

.......Temyiz yoluna başvurma, satıştan başka icra işlemlerini durdurmaz.

**AÇIKLAMALAR**

* Bu maddelerde dikkat edilmesi gereken husus icra takibinin değil sadece satış işlemlerinin durdurulması ile alakalı olmasıdır.
* Gerek 169’ncu maddeye göre borca itiraz, gerek 170.maddeye göre imzaya itiraz, gerekse 363 ve 364’ncü maddelere göre temyiz işlemleri sonucunda yasal süre içinde satış talebinde bulunulması gerekir. Aksi halde haciz düşmüş olacaktır.

**Yargıtay 12. Hukuk Dairesi 2020/670-3797 E.K.**

*“Öte yandan, İİK'nun 363/4. maddesi gereğince, istinaf, satıştan başka icra işlemlerini durdurmaz. Bu hükme göre, takibe yönelik itiraz ve şikâyetler hakkında verilen icra mahkemesi kararları kesinleşmeden satış yapılamaz ise de; satış talebi icra işlemi olup, takibe yönelik şikâyette bulunulması veya itiraz edilmiş olması alacaklının satış talebinde bulunmasına engel değildir.”* Denilmektedir.