

T.C.
ADALET BAKANLIĞI
İcra İşleri Dairesi Başkanlığı

Sayı : 86420598-230/4669

17.05.2023

Konu : Elektronik Satış ve Satış Öncesi İşlemler

UŞAK CUMHURİYET BAŞSAVCILIĞINA

İlgi : 17.01.2023 tarihli ve B.M. 2023/404 sayılı yazınız.

İlgi sayılı yazınız ekinde gönderilen Simav İcra Dairesinin 17.01.2023 tarihli 2023/117 muhabere sayılı yazısı ile 2004 sayılı İcra ve İflâs Kanunu'nun (İİK) 106'ncı ve 110'uncu maddeleri gereğince satış, muhafaza ve kıymet takdiri masraflarının peşin olarak yatırılması gerektiği, bu hususun satış giderleri tarifesinde belirtildiği, peşin olarak yatırılan satış avansı üzerine haczedilen gayrimenkuller ile ilgili olarak satış talebi ve avans yatırılması nedeniyle resen kıymet takdiri işlemlerinin yapılıp yapılmayacağı hususunda Başkanlığımızdan görüş talebinde bulunulduğu anlaşılmıştır.

İİK'nın “Şikayet ve şartlar” başlıklı 16'ncı maddesi “Kanununun hallini mahkemeye bıraktığı hususlar müstesna olmak üzere İcra ve İflas dairelerinin yaptığı muameleler hakkında kanuna muhalif olmasından veya hadiseye uygun bulunmamasından dolayı icra mahkemesine şikayet olunabilir. Şikayet bu muamelelerin öğrenildiği tarihten yedi gün içinde yapılır.

Bir hakkın yerine getirilmemesinden veya sebepsiz sürüncemede bırakılmasından dolayı her zaman şikayet olunabilir.” hükmünü,

Mezkûr Kanun'un “Taşınır ve taşınmaz malların haczi” başlıklı 85'inci maddesinin altıncı fıkrası “Haczi koyan memur borçlu ile alacaklının menfaatlerini mümkün olduğu kadar telif etmekle mükelleftir” hükmünü,

Mezkûr Kanun'un "Kıymet takdiri" başlıklı 87'nci maddesinde "Haczi yapan memur, sicile kayıtlı mallar hariç olmak üzere haczettği malın kıymetini takdir eder. İcabında bilirkişiye müracaat edebilir.

Sicile kayıtlı malın kıymet takdirinin bilirkişilik bölge kurulu listesinde kayıtlı ve bu konuda Adalet Bakanlığınca izin verilen bilirkişilere, bunların bulunmaması hâlinde listede kayıtlı diğer bilirkişilere yaptırılması zorunludur.

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

Mezkûr Kanun'un “Paraya çevirme” üst başlıklı, “Satış talebi ve talep için müddetler” başlıklı 106'ncı maddesinde“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.

* Bu evrak, 5070 sayılı Kanun hükümlerine uygun olarak elektronik imza ile imzalanmıştır.

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.” hükmünü,

Mezkûr Kanun'un “Haczin kalkması” başlıklı 110'uncu maddesi “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 kalktığına 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.” hükmünü,

Mezkûr Kanun'un “Paraya çevirme müddeti” başlıklı 150/e maddesi “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...” hükmünü amirdir.

7343 sayılı Kanun ile İİK'da yapılan mevzuat değişikliğinin gerekçesinde özetle; hacizli malların en az masraf ve en yüksek bedelle satışını sağlamak için satış talebiyle birlikte tarifeye belirlenecek giderin tamamının peşin olarak yatırılması zorunluluğu getirildiği, giderin yatırılmaması halinde satış talebinin yapılmamış kabul edilerek satış isteme süresinin işleyeceği ve buna bağlı olarak sürenin dolması hâlinde haczin kalkacağı sonucunu doğuracağı belirtilmiştir.

Mevzuat hükümlerinden anlaşılacağı üzere rehin ile teminat altına alınmış alacaklar nedeni ile başlatılan takipler ile haciz konulması suretiyle işlem yapılan taşınmaz malların satışının talep edilmesi gerekeceği, aksi hal olan satışın istenilmediği durumlarda haczin kalkacağı, rehin takiplerinde ise takibin düşeceği düzenlenmiştir.

Uygulamada mahcuzun veya rehin konusu malın satış öncesi işlemler tamamlanmadan satışı istenilmekte olup kıymet takdiri yapılması, kıymet takdirinin kesinleştirilmesi ve başkaca satış öncesi işlemler bilahare yerine getirilmektedir. Hacizden sonra satış aşamasına kadar kıymet takdirine hazırlık işlemleri, kıymet takdirinin yapılması, fiili haciz ve tespit işlemlerinin yapılması, bu işlemlerin ilgililere tebliği ve kesinleşmesi, mükellefiyetler listesinin hazırlanması, tebliği ve kesinleşmesi, 100. maddeye yarar malumatların satışa ve sonrasında yapılacak sıra cetveline esas olmak üzere ilgili yerlerden istenmesi, satış ilanı tebliğ edilecek ilgililerin tespiti, satışa hazırlık aşamalarında icra dairelerince yerine getirilen işlemlendir. Bu işlemler yoğun mesai ve emek harcanan ayrıca masraf yatırılmak suretiyle yapılan işlemlerdir. Bu takip işlemlerine karşı borçlu ve başkaca hak sahipleri tarafından şikâyet veya itiraz yoluna başvurma imkanı bulunmakta olup, bu itirazların neticeleri ileride yapılacak ihalenin sıhhatini etkileyebilmektedir.

İcra müdürü yapmış olduğu icra takip işlemleri esnasında İİK'nın 85'inci maddesi uyarınca borçlu ve alacaklının menfaatlerini gözetmekle yükümlüdür. Satış aşamasına kadar olan takibin her aşamasında alacaklı ve borçlunun haricen anlaşmalarının mümkün olduğu, taraflarca borcun icra müdürlüğünce bilinemeyecek bir tarihte ödenmesi konusunda da anlaşma sağlanabileceği, bu gibi durumlarda takibi ilerletici ve masraf gerektiren işlemlerin icra müdürlüğünce talep olmaksızın yerine getirilmesinin borçluya yeni bir külfet yükleyebileceği gibi başkaca telafisi mümkün olmayacak sonuçların doğmasına sebebiyet verebileceği düşünülmektedir. Satış işlemlerinin çok sıkı şekil şartlarına tabi olması ve takip işlemleri

* Bu evrak, 5070 sayılı Kanun hükümlerine uygun olarak elektronik imza ile imzalanmıştır.

açısından mahcuz mala ilişkin itirazların yapılabileceği son aşama olması da göz önünde bulundurulduğunda, satışa hazırlık aşamalarında yapılacak tüm işlemlerin talepte bulunulması halinde yerine getirilmesi gerekmektedir.

Alacaklı veya vekilince süresi içinde satış talep edilerek tarifede belirtilen avansın yatırılması suretiyle yasal satış isteme sürelerinin kesilmesinin sağlanacağı, satışa dair işlemlere talep doğrultusunda dâhil olunmasının alacaklı, borçlu ve başkaca taraflar açısından hukuki fayda sağlayacağı, hacizden hemen sonra satış talep edilerek diğer tüm işlemlerin icra dairesince resen yürütülerek sonlandırılmasının beklenmesinin takip hukukunun genel ilkelerine uygun olmayacağı da değerlendirilmektedir.

7343 sayılı Kanun öncesinde satışa hazırlık işlemlerinin ve satış işlemlerinin her aşamasının alacaklı veya vekilinin talebi olmaksızın resen yürütülmesine yönelik bir hüküm bulunmadığı gibi bu kanun ile İİK'da yapılan değişiklik sonrasında da bu işlemlerin resen yürütülmesi gerektiğine yönelik düzenleyici veya amir bir hüküm eklenmemiştir. Aksi düşüncenin icra hukukunun taleple bağlılık ilkesi ile bağdaşmayacağı düşünülmektedir.

Bu itibarla; hacizli gayrimenkulün satışının istenerek tarifede belirtilen avansın yatırılması hâlinde haczin düşmesinin engelleneceği düşünülmekle birlikte gayrimenkulün satışa hazırlık işlemlerinin ve kıymet takdirinin alacaklı veya vekilinin talebi olmaksızın yerine getirilmesinin mümkün olmadığı değerlendirilmektedir. Konunun yargı mercilerine intikal etmesi halinde yargı mercilerince verilecek karara göre işlem tesis edilmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesi ile yazımızın Simav İcra Dairesine bildirilmesini rica ederim.

Yusuf ARAPOĞLU
Hâkim
Bakan a.
Başkan

* Bu evrak, 5070 sayılı Kanun hükümlerine uygun olarak elektronik imza ile imzalanmıştır.