

**ANKARA ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

DÖNEM PROJESİ

**İCRA ve İFLAS HUKUKU KAPSAMINDA KIYMET TAKDİRİ
ÇALIŞMALARININ DEĞERLENDİRİLMESİ: KASTAMONU İCRA
DAİRELERİ YÖNÜNDEN BİR İNCELEME**

Figen AŞIKOĞLU

GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ve YÖNETİMİ ANABİLİM DALI

**ANKARA
2016**

Her hakkı saklıdır

ÖZET

Dönem Projesi

İCRA VE İFLAS HUKUKU KAPSAMINDA KIYMET TAKDİRİ ÇALIŞMALARININ DEĞERLENDİRİLMESİ: KASTAMONU İCRA DAİRELERİ YÖNÜNDEN BİR İNCELEME

Figen AŞIKOĞLU
Ankara Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü

Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ

Bu çalışmada, öncelikle taşınmaz kavramı tanımlanarak çeşitli kanunlarda yer alan taşınmaz kavramı ve kapsamı açıklanmış ve son olarak çalışmanın konusunu teşkil eden İcra ve İflas Kanunu uyarınca taşınmazın kavramı ve kapsamı kavramı açıklanmıştır. İzleyen kısımda İcra ve İflas Kanunu kapsamında taşınmazların haczedilme prosedürü ayrıntılı olarak irdelenmiştir. Taşınmazların paraya çevrilmesi (satış) ve satış isteme süreleri, Yargıtay kararları ışığında açıklanmıştır. İlan şartları, şekli ve tebliği konuları üzerinde durularak, artırma şartnamesinin önemi, içeriği ve mükellefiyetler listesi irdelenmiştir. Taşınmazların paraya çevrilmesi ile alacağın tahsili aşamasında kıymet takdirinin İcra ve İflas Kanunu uygulamasındaki yeri, süresi ve bilirkişi olarak görev verilecek kişilerin nitelikleri, kıymet takdirine itiraz edilmesi ve itiraz edebilecek kişiler, itirazın süresi ve yapılacağı makam ile uygulamada kıymet takdirinin yapılış biçimi teorik yönleri, yasal durumu ve uygulama yönlerinden irdelenmiştir. Taşınmazın satışı aşamasında ihale şartları, birinci ve ikinci artırmanın özellikleri üzerinde durularak ihalenin feshi davası sebepleri ve sonuçları değerlendirilmiştir.

Mevzuata göre satış öncesi yapılması gereken kıymet takdiri veya değerlendirme çalışmalarının bütün yönleri ile incelenmesinin ardından ikinci aşamada Kastamonu İli İcra Müdürlükleri'nde yapılan işlemlerden seçilen dosyalardaki kıymet takdiri işlemlerinin uygulama sorunları değerlendirilmiştir. Örnek olay analizinde Kastamonu İcra Müdürlüklerinde 2012-2014 döneminde kıymet takdiri yapılan dosyaların 195 adet

olduğu saptanmış olup, bunların tamamı tek tek incelenmiş ve kıymet takdiri yapılan icra dosyalarına ilişkin sayısal verilerle özet çizelgelere dönüştürülmüştür. İnceleme sonuçlarına göre; rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takip işlemlerinde ağırlıklı olarak kıymet takdirinin yapıldığı ve kıymet takdiri yapılan dosyaların çoğunluğunda satışın istendiği görülmektedir. Kıymet takdiri yapılan dosyalarda taşınmazın tapu kütüğündeki cinsinin takdir edilen değer üzerinde önemli bir etkisinin olmadığı tespit edilmiştir. Değerleme çalışması yapılan toplam dosya sayısı içinde taşınmazın cinsleri ele alındığı zaman çoğunluğunun arsa ve tarla olduğu görülmüştür. İlk ihalede genel olarak satışın yüksek olduğu ve satışı istenen icra dosyaları içinde kıymet takdirine itiraz davası açılan dosya sayısının çok düşük düzeyde kaldığı ve en fazla itirazın meskenler ve özellikle ipotekli kredi ile satın alınan meskenlerle sınırlı yapıldığı saptanmıştır.

Kıymet takdiri yapılan dosyalardaki taşınmazların tam mülkiyetli olduğu ve genellikle hisseli taşınmazlar üzerinde ipotek tesis edilmiş ve kıymet takdiri yapılmış olsa bile ihalede satışın gerçekleşmediği görülmektedir. İlke olarak hisseli taşınmazları satın almak için talepte bulunan kişi sayısı oldukça kısıtlıdır. İcra Müdürlükleri tarafından oluşturulan bilirkişi kurulunda genellikle kadastro bilirkişinin bulunması sağlandığı için, dosyalarda ihalenin feshi davası açılması oranının düşük düzeyde kaldığı dikkati çekmektedir. Bununla birlikte incelenen dosyalarda görev alan bilirkişilerin değerlendirme alanında uzman olmadıkları, değerlendirme raporlarının uluslararası standartlara uygun hazırlanmadığı, emsal ve gelir analizi yapılarak taşınmaz değerlerinin takdiri yerine genel kanaat ve piyasa eğilimlerine göre değerlerin atfedilmesi ile raporların sonuçlandırıldığı tespit edilmiştir. Sonuç olarak incelenen dosyalara alınan raporların analizinden açıkça 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununda 5582 Sayılı Kanun ve diğer düzenlemelerle taşınmazların kıymet takdirlerine ilişkin değişikliklerin uygulamaya taşınmadığı ortaya çıkmaktadır. Yapılacak yeni düzenleme ile icra müdürlüklerince alınacak bütün kıymet takdiri raporlarında değerlendirme çalışmasının lisanslı değerlendirme uzmanları ile gayrimenkul geliştirme alanından lisans ve lisansüstü düzeylerde eğitim almış uzmanlarınca hazırlanması zorunluluğu getirilmeli ve uygulamanın bütün illerde bu biçimde yapılması temel koşul olmalıdır.

Nisan 2016, 51 sayfa

Anahtar Kelimeler: Taşınmaz, rehin hakkı, icra daireleri, kıymet takdiri ve etkileri

ABSTRACT

Term Project

AN EVALUATION OF VALUE APPRECIATION WORKS UNDER THE EXECUTION AND BANKRUPTCY LAW: AN EXAMINATION WITH REGARD TO THE KASTAMONU EXECUTION OFFICES

Figen AŞIKOĞLU

Ankara University

Graduate School of Natural and Applied Sciences

Department of Real Estate Development and Management

Supervisor: Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ

In this study, the concept of real estate has been defined in the first place and the concept and scope of real estate in various laws have been explained, and then, the concept and scope of real estate under the Execution and Bankruptcy Law, which constitutes the subject of the study. The procedure for distraintment of immovable property under the Execution and Bankruptcy Law is discussed in detail in the next section. Conversion of immovable to cash (sale) and sale request periods are described in the light of the Supreme Court decisions. Conditions for, form and notification of announcements issues have been focused on and the importance, content, and the list of liabilities of auction specifications have been discussed. The place of value appreciation in the implementation of the Execution and Bankruptcy Law at the stage of collection of debt via monetization of real estate as well as its timing and the qualifications of the persons to serve as experts in this process; appeals to value appreciation and those who may appeal; the timing of the appeal and the body to be appealed to; and the practical aspects of value appreciation have been examined from the theoretical, legal status, and practical aspects. Tender requirements as well as the features of the first and second auctions in the sale of the property stage have been focused on the rationale for and the results of termination of tender lawsuits have been evaluated.

Following an examination with all aspects of value appreciation or appraisal studies that should be completed before the sale under the applicable legislation, the implementation problems in the files selected from the transactions carried out in the Kastamonu Province Execution Directorates have been evaluated. In the case study analysis, it has been found that there were 195 cases with value appreciations performed in the 2012-2014 period, all of which have been individually examined, and the contents of these debt collection execution files have been converted into digital data and summary tables. According to the analysis results, value appreciations mainly took place in follow-up transactions involving monetization of the pledged property and it is observed that in a majority of the cases with value appreciations conducted, a request for sale is made. In the cases with value appreciations conducted, it has been determined that the type of the property recorded in the land register does not have a significant impact on the appreciated value of the property. The majority of the types of the properties within the total number of examined files with appraisal studies conducted were lands and agricultural fields. It has been identified that there is generally a high level of sales in the first auction and that the number of cases with appeal proceedings against value appreciation among the execution files remained at a very low level and the majority of appeals were limited to housings and particularly to those purchased with mortgage loans.

It has been observed that the properties in value appreciated cases have full ownership and that in general, even if a distraintment has been enforced on and a value appreciation has been made on shareholding properties, a sale does not take place in the auction. In principle, the number of people who apply for purchasing shareholding properties is very limited. Because it is generally ensured that a cadastral surveyor exists in the experts committee established by the Executive Directorates, it is noted that the ratio of filing termination of tender lawsuits remained at a low level. However, it has been determined that the expert witnesses with assigned duties in the examined files are not specialists in valuation, valuation reports are not prepared in accordance with international standards, and the reports are concluded via attribution of values based on general opinions and market trends rather than appreciation of the value of the properties through equivalency and income analyses. As a result, the analysis of the

reports received by the examined cases obviously revealed that the amendments related to value appreciation of real estate stipulated in the Execution and Bankruptcy Law Numbered 2004, Law Numbered 5582, and other arrangements have not been applied in practice. It should be made obligatory with a new arrangement that valuation studies in all the value appreciation reports to be received by execution directorates be prepared by licensed appraisers and by those with undergraduate and graduate level degrees in the field of real estate development and it must be ensured that this is practically the case in all the provinces.

April 2016, 51 pages

Key Words: Real estate, right to pledge, execution offices, value appreciation and its impacts

TEŞEKKÜR

Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı öğrencisi olmaktan gurur duymama sebep olan, bakıŐ ağımı deđiŐtiren, bilgi ve engin tecrübeleri ile yol gösteren, verdiği eğitimlerle ufkumu ağan Anabilim Dalı baŐkanı ve kurucusu olan danışman hocam Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ baŐta olmak üzere, güler yüzlü ve yardımları ile her an yanımızda olan Dr. YeŐim ALİEFENDİOğLU'na, ıalıŐmamda hiıbir zaman yardımlarını esirgemeyen, her türlü bilgi, doküman ve desteği sağlayan Av. Tuncay YILMAZ'a ve ıalıŐmam sırasında maddi ve manevi destekleri daima yanımda olan değerli annem Gülseren AŞIKOğLU, babam Yılmaz AŞIKOğLU ve abim Hakan AŞIKOğLU ile bölümde ki güzel dostlara en derin duygularıyla teşekkür ederim.

Ankara, Nisan 2016

Figen AŞIKOğLU

İÇİNDEKİLER

ÖZET.....	i
ABSTRACT	iii
TEŞEKKÜR	vi
KISALTMALAR DİZİNİ	ix
ÇİZELGELER DİZİNİ.....	x
1. GİRİŞ	1
2. TEMEL KAVRAMLAR ve KAPSAMLARI	4
2.1 Taşınmaz Kavramı ve Kapsamı	4
2.2 İcra ve İflas Kanunu Uyarınca Taşınmaz Kavramı	6
2.3 İcra ve İflas Kanunu Kapsamında Taşınmazların Haczedilme Prosedürü	6
2.4 Taşınmazların Paraya Çevrilmesi (Satış)	8
2.4.1 Satış talebi	9
2.4.2 İlan	12
2.4.3 Artırma şartnamesi	16
2.4.4 Mükellefiyetler listesi	18
2.4.5 Kıymet takdiri	19
2.4.5.1 Uygulamada kıymet takdiri ve eleştirisi	21
2.4.5.2 Kıymet takdirine itiraz	22
2.4.6 İhale	23
2.4.6.1 İhalenin feshi davası	25
2.4.6.2 İhalenin feshi davası sonucu	28
3. KASTAMONU İCRA DAİRELERİNİN SEÇİLMİŞ DOSYALARINDA YAPILAN KIYMET TAKDİRİ İŞLEMLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ	29
3.1 Kıymet Takdiri Yapılan Taşınmazların Cins ve Nevilerinin Analizi	29
3.1.1 İcra dosyalarının takip yollarına göre incelenmesi	30
3.1.2 İcra dosyalarının özelliklerine göre incelenmesi	31
3.1.3 Taşınmaz sayıları bakımından icra dosyalarının incelenmesi	32
3.1.4 Taşınmazların zemin tipine göre incelenmesi	33

3.1.5 Taşınmazların ana taşınmazın niteliğine göre dağılımı	33
3.1.6 Taşınmazların mülkiyet durumuna göre incelenmesi	34
3.1.7 Bağımsız bölümün niteliğine göre taşınmazların incelenmesi	35
3.1.8 Satış iteminin icra dosyaları açısından incelenmesi	36
3.1.9 Satış isteminin taşınmazlar açısından incelenmesi	37
3.1.10 İcra dosyalarının kıymet takdirine itiraz davası açılıp açılmadığına göre incelenmesi	38
3.1.11 Bilirkişilerin mesleklerine göre icra dosyalarının incelenmesi	38
3.1.12 Satış yapılan icra dosyalarının ihalenin feshi davası açılması yönünden incelenmesi	40
3.2 İcra Dosyalarında Alınan Kıymet Takdiri Raporlarında Kullanılan Değerleme Yöntemlerinin İncelenmesi	40
4. GENEL SONUÇ VE DEĞERLENDİRME	45
KAYNAKLAR	49
ÖZGEÇMİŞ	51

KISALTMALAR DİZİNİ

İİK	İcra ve İflas Kanunu
KK	Kamulaştırma Kanunu
SPK	Sermaye Piyasası Kurumu
TK	Tebliğat Kanunu
TMK	Türk Medeni Kanunu
TOKİ	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
TTK	Türk Ticaret Kanunu
VUK	Vergi Usul Kanunu

ÇİZELGELER DİZİNİ

Çizelge 3.1.1 İncelenen icra dosyalarının incelenmesi	31
Çizelge 3.1.2 İncelenen icra dosyaların özelliklerine göre dağılımı	32
Çizelge 3.1.3 Taşınmaz sayısı bakımından icra dosyalarının incelenmesi	32
Çizelge 3.1.4 Taşınmazların zemmin tipine göre dağılımı	33
Çizelge 3.1.5 Taşınmazların ana taşınmazın niteliğine göre dağılımı	34
Çizelge 3.1.6 Taşınmazların mülkiyet durumlarına göre incelenmesi	35
Çizelge 3.1.7 Bağımsız bölümün niteliğine göre taşınmazların dağılımı	35
Çizelge 3.1.8 Satış isteminin icra dosyaları açısından incelenmesi	36
Çizelge 3.1.9 Satış isteminin taşınmazlar açısından incelenmesi	37
Çizelge 3.1.10 İcra dosyalarının kıymet takdirine itiraz davası açılıp açılmama durumlarına göre dağılımı	38
Çizelge 3.1.11 Bilirkişilerin mesleklerine göre icra dosyalarının incelenmesi	39
Çizelge 3.1.12 Satış yapılan icra dosyalarının ihalenin feshi davası açılması yönünden incelenmesi	40

1. GİRİŞ

Değişen ekonomik ve sosyal yaşamın bir gereği olarak özellikle son üç yüzyıldan bu yana alışveriş ve ticaret yaşamında her zaman nakit para kullanılmamakta, borçlanma ve kıymetli evraklarla alışveriş yapılmasına sık rastlanmaktadır. Toplumsal hayat içinde borçlular, borçlarını kural olarak, kendi rızaları ile yerine getirirler. Borçlarını kendiliğinden rıza ile yerine getirmeyen borçluya karşı alacaklının Devletin mahkemelerinde alacak davası açmak ya da Devletin icra dairelerine başvurarak icra takibi başlatmak olmak üzere iki hakkı bulunmaktadır. Böylece borçlunun, devletin zorlayıcı gücü ile borcunu yerine getirmesi sağlanmaktadır. Alacaklının kendi alacağını kendisinin tahsil etmesi, ihkak-ı hak yani kendiliğinden hak alma istisnai durumlar dışında yasaklanmış ve ceza kanunlarında bu durum suç olarak tanımlanmıştır.

İcra ve iflas hukuku, alacaklının alacağını mümkün olan en kısa sürede, Devletin kurumları ile zorla yerine getirilmesini sağlayan, alacaklı ve borçlu arasında bir dengenin esas kabul edildiği, alacaklının ve borçlunun birbirine üstün olmadığı veya eşit bulunduğu, borç ve borçlu terimlerinin maddi hukuka göre daha geniş bir kapsama sahip olduğu (boşanma davası sonucunda velayet altına alınan küçüğün teslimi konusu gibi) hukukun bir dalı olarak tanımlanabilir (Süphandağ 2012).

İcra ve iflas hukukunda, cebri icranın konusunu borçlunun malvarlığı oluşturur. Ancak belirtmek gerekir ki buradaki malvarlığı terimi, borçlunun bütün malvarlığını kapsamamakta, sadece borcuna yetecek miktarda veya daha doğrusu tutardaki malvarlığı icra takibine konu olabilmektedir. Borçlunun vücut bütünlüğü ile sorumluluğu ise bulunmamaktadır. Borçlunun borcunu ödememesi neticesinde hapse atılması veya kişi özgürlüğünün sınırlanması, Türk Hukuk Sistemi'nde mevcut değildir. Sadece yasadan kaynaklanan mal beyanında bulunmamak ya da eksik mal beyanında bulunmak durumlarında borçlunun özgürlüğü sınırlanabilmektedir.

Alacaklının icra yolu ile icra dairesinde takibe başlamasıyla alacaklı, aynı olarak tatmin edilememekte, sadece parasal olarak tatmin edilebilmektedir. Diğer bir ifade ile borçluya ait mallar (taşınır ya da taşınmaz) doğrudan teslim yoluyla alacaklıya

verilememekte, sadece bu mallar yasal düzenleme gereğince satılarak icra müdürünün satış bedelini alacaklının hesabına yatırmasıyla alacaklı alacağını elde edebilmektedir.

Türk Hukuk Sistemine göre alacağın tahsil edilmesi ve bu amaçla ipotekli taşınmazların satış öncesi yapılması gereken kıymet takdiri (veya değerlendirme) çalışmalarının günümüze kadar detaylı inceleme konusu yapılmadığı tespit edilmiştir. Teminat olarak gösterilen taşınmazların satışı yoluyla mali yükümlülüklerin yerine getirilmesine ilişkin hukuki süreç ve uygulamanın analizi bazı çalışmaların konusu olmuş (Özkan 1999, Arslan 2004, İpekçi 2005, Ertaş 2012, Süphandağ 2012, Ercan 2015) iken, varlıkların niteliklerine göre rasyonel değerlendirme işlemlerinin yapılması ve bunun etkileri hemen hemen hiç inceleme konusu yapılmamıştır. Halbuki uygulamada alacakların icra yoluyla takibi aşamasında icra dairelerince değerlendirme çalışmasının yaptırılması ve taşınmazın satışı aşamalarında önemli sorunlarla karşılaşmaktadır. Bu çalışmada öncelikle alacağın icra müdürlükleri yoluyla tahsil edilmesi süreci bütün yönleri ile incelenmiş ve ikinci aşamada ise Kastamonu İli İcra Müdürlükleri'nde yapılan işlemlerden seçilen dosyalardaki kıymet takdiri işlemlerinin uygulamaları, yapısal analizi ve temel sorunları alanları ortaya konulmuştur.

2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu (İİK) kapsamındaki kıymet takdiri, alacaklının alacağına kavuşmak için borçlunun mallarının satışını talep ettiği paraya çevirme (satış) aşamasında yer almaktadır (Anonim 2015a). Araştırma konusu taşınmazların kıymet takdirlerinin yapılması olduğundan öncelikle taşınmaz değerlemedeki temel kavramlar ele alındıktan sonra, kıymet takdirinin yasal düzenleme ve kapsamı derinlemesine inceleme konusu yapılmıştır. Daha sonraki aşamada yargı içtihatları ile Kastamonu İli İcra Müdürlükleri tarafından 2012-2014 döneminde satışa çıkarılan taşınmazlarla ilgili olarak alınan kıymet takdiri raporları inceleme konusu yapılmıştır. İncelenen dosyalara ilişkin olarak araştırmacı tarafından çıkarılan istatistiksel veriler (taşınmazın cinsi ve türü, bulunduğu yer, alanı, maliki, mülkiyet yapısı, kullanım biçimi, takdir edilen değer, seçilen bilirkişilerin nitelikleri, satış görme durumu gibi) kullanılarak icra müdürlükleri tarafından yaptırılan değerlendirme çalışmalarının etkinliği genel olarak değerlendirilmiş, kıymet takdirinin etkileri incelenmiş ve alacağın paraya çevrilmesi aşamasında kıymet takdirinin rolü ile uygulamanın sorunları kapsamlı olarak irdelenmiştir. Çalışma

kapsamında incelenen 195 dosyada kıymet takdiri ve satış işlemlerine ilişkin uygulamanın işleyişi değerlendirilmiş ve sonuç olarak değer takdiri aşamasından borçların tasfiye edilmesine kadar olan bütün işlemlere ilişkin uygulamanın değerlendirilmesi mümkün kılınmıştır. İncelenen dava dosyalarındaki hacizli ve ipotekli taşınmaz satışlarının aşamaları, kıymet takdiri prosedürü ve ihalenin feshi davası detaylı olarak irdelenmiş olup, teorik inceleme, uygulama ve örnek olay analizlerine dayalı olarak icra müdürlüklerinde yapılan kıymet takdirleri ve bunun satış süreci ile maliklere etkilerine yönelik model önerisi ortaya konulmuştur.

Araştırma sonuçları dört bölümde sunulmuştur. Birinci bölümde konunun önemi ve amaçları ile araştırma sürecinde kullanılan veriler ve kapsamı tanımlanmıştır. İkinci bölümde alacağın icra müdürlüğü yoluyla tahsili sürecine ilişkin temel kavramlar tanımlanmış ve tahsil süreci bütün yönleri teorik esaslar ve uygulama yönlerinden değerlendirilmiştir. Araştırmanın üçüncü bölümünde örnek olarak seçilen Kastamonu İli İcra Müdürlüklerinde 2012-2014 döneminde kıymet takdiri yapılan dosyalarda 195 adet adedinin kapsamlı inceleme sonuçları sunulmuş ve kıymet takdiri yapılan icra dosyalarına ilişkin sayısal verilerle özet çizelgelere dönüştürülerek değerlendirilmiştir. Çalışmanın teorik ilke ve esaslar, yasal düzenlemeler ve yargı kararları ile örnek olarak seçilen icra müdürlüklerinin dosyalarında yapılan incelemenin bütün sonuçları ile gözlenen sorun alanları ve temel çözüm önerileri dördüncü bölümde özet olarak sunulmuştur.

2. TEMEL KAVRAMLAR VE KAPSAMLARI

2.1 Taşınmaz Kavramı ve Kapsamı

Taşınmaz, Türk Dil Kurumu Büyük Türkçe Sözlükte “ev, tarla gibi taşınmayan varlık” olarak, Kentbilim Terimleri Sözlüğünde ise; “Toplum yararı amacıyla getirilmiş sınırlamalar dışında, maliklerine bunları diledikleri gibi kullanma hakkı veren arazi ve yapılar” olarak tanımlanmaktadır (Özer 2011).

Taşınmaz eşya, özüne bir zarar verilmeksizin, bir yerden diğer bir yere taşınamayan eşyadır (Öztañ 2014). Gayrimenkul kelimesi taşınmaz kelimesinin eşanlamlısıdır. Tapu kütüğüne sadece taşınmazlar kaydedilir. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nda (TMK) yer alan düzenlemeler uyarınca taşınmaz yerinde sabit olan şeylerdir (Anonim 2015e). Ancak bu tanım yeterli bulunmaktadır. Sebebi ise sabit taşınırların varlığıdır (Öztañ 2012). Yine TMK’nın 704. maddesinden yola çıkılarak, taşınmazın sınırları belirli yeryüzü parçaları olmakla kalmadığı, kat mülkiyeti konusu bağımsız bölümler ve tapu kütüğünde bağımsız sayfa açılan bağımsız ve sürekli hakların da dâhil edildiği açıktır (Hatemi ve Aybay 2014). Ertaş’a göre taşınmaz ise; özüne zarar verilmeden bir yerden diğer yere taşınması mümkün olmayan eşya olarak tanımlamıştır (Ertaş 2012). Esener ise bu tanımı biraz daha genişleterek, ayrıca taşınmazın yeryüzüne sabit olması gereğini açıklamıştır (Esener ve Güven 2012).

213 sayılı Vergi Usul Kanunu (VUK) gayrimenkul tanımını daha geniş ele alarak, 269. maddesinde gayrimenkullerin mütemmim cüzleri ve teferruatı; tesisat ve makinalar; gemiler ve diğer taşıtlar ile gayri maddi hakları gayrimenkul sınıflandırmasına dâhil etmiştir (Anonim 2015g).

TMK 704. maddesinde taşınmaz mülkiyetinin konusuna nelerin gireceği belirtilmiştir. İlgili kanun maddesine göre taşınmazın kapsamına; “i. arazi, ii. tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ve iii. kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler” girmektedir. Buna göre madenler ve diğer yeraltı kaynakları taşınmazın kapsamına dahil edilmemektedir.

Arazi, yeryüzünün belirli bir biçimde sınırlandırılan ve özel mülkiyete konu olan parçalarına denir. Tapu kütüğünde bağımsız bir sayfaya konulmuş bu parçalara parsel denir. Bir parselin bölünme yoluyla çeşitli parsellere ayrılabilmesine ifraz, çeşitli parsellerin bir araya getirilip birleştirilmesi suretiyle tek bir parsel haline getirilmesine ise tevhit denilmektedir. Araziye malik olan kimse sadece toprağın yüzeyine değil, onun altında ve üstündeki yapılara, bitkilere ve kaynaklara da sahip olur. Bunlar o arazinin tamamlayıcı parçaları olup ve ondan ayrı bağımsız bir taşınmaz oluşturmazlar.

Bağımsız ve sürekli haklar, taşınmaz üzerinde kurulan irtifak haklarından sürekli ve bağımsız bir nitelik verilebilen, hak sahibinin talebi üzerine tapu kütüğünde bağımsız bir sayfaya taşınmaz olarak kaydedilebilen haklardır. Bu haklar tapu kütüğüne kaydedildikten sonra bir taşınmaz olarak hukuki işlemlere konu olabilir ve mirasçılara geçebilirler. Bir hakkın bağımsız olması ile kastedilen, bu irtifakın ne belirli bir taşınmaz nede münhasıran belli bir kişi lehine kurulmamış olması ve başkalarına devredilebilir olmasıdır. Eşyaya bağlı irtifaklar bu şartı haiz olmadıkları gibi, devir kabiliyeti olmayan kişiye bağlı irtifaklar da bu şartı haiz değildir.

Kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler, taşınmaz olarak kaydedilirler. Bu kayıt tapu kütüğüne değil, tapu kütüğünden ayrı olarak tutulan kat mülkiyeti kütüğüne yapılır. Paylı mülkiyette pay sahiplerinden her biri kendi payı bakımından malikin hak ve yükümlülüklerine sahip olup, payını devredebilir ve rehnedebilir. Ayrıca sahip olduğu bu pay alacaklıları tarafından haczedilebilir. Paydaşların sahip olduğu bu paylar tapu siciline taşınmaz olarak kaydedilmez (Gençcan 2007).

Kayalar, dağlar, tepeler, yollar, meydanlar, parklar, köprüler, hükümet konakları, hastaneler, okullar, camiler gibi kamunun yararlanmasına ayrılan veya doğrudan doğruya kamu hizmetinin görülmesine yarayan taşınmazların yani kamu mallarının kendileriyle ilgili olarak tescili gereken bir ayni hak bulunmadığı sürece, tapu kütüğüne kaydedilmeleri söz konusu olamaz. Ancak devletin ve diğer kamu tüzel kişilerinin özel mülkiyetinde olan taşınmazların tapu siciline tescili gereklidir.

Madenler, TMK’da taşınmaz olarak sayılmamıştır. Türkiye Cumhuriyeti Anayasası’nın 168. maddesinde “tabii servet ve kaynakların Devletin hüküm ve tasarrufunda olduğu” hususu vurgulanarak bunların özel mülkiyete konu olamayacakları belirtilmiştir. Bu nedenle madenler, buldukları arazinin bütünleyici parçası sayılmazlar (Anonim 2015c).

2.2 İcra ve İflas Kanunu Uyarınca Taşınmaz Kavramı

İİK’da toplam 116 kez taşınmaz terimi geçmesine rağmen açık bir taşınmaz tanımı yapılmamıştır. Taşınır ve taşınmaz satışına genişçe yer veren İİK’nun taşınmaz tanımı yapmaması kanuni boşluk türünden ziyade kanun koyucunun kasıtlı susması ve taşınmaz kavramını diğer yasal düzenlemeler ve içtihatlarla bırakarak farklı yorumlara mahal verilmemesi amacını güttüğünü ortaya koymaktadır.

Yukarıda detaylıca verilen taşınmaz tanımına ilişkin açıklamalar İİK kapsamı içinde geçerlidir. Şöyle ki; gemiler, niteliği itibarıyla taşınır eşya olmakla birlikte, gemi siciline kayıtlı gemiler İİK m. 24/4 ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu (TTK) 839. maddesi ve devamı uyarınca taşınmaz olarak kabul edilmektedir (Anonim 2015f).

2.3 İcra ve İflas Kanunu Kapsamında Taşınmazların Haczedilme Prosedürü

Alacaklının, alacağını tahsil edebilmek için hazırlamış olduğu takip talebini icra dairesine vermesi ve yasal harçları (icraya başvurma harcı, peşin harç gibi) yatırması ile icra dosyası açılarak icra takibi başlar. İcra dairesinin alacaklının talebi olmadan kendiliğinden borçluya karşı icra işlemleri başlatma hakkı bulunmamaktadır. Takip talebini alan icra dairesi 3 gün içinde alacaklıya ödeme emri göndererek kendisine karşı icra takibi başlatıldığını yasal olarak haber verir. Ödeme emrinin borçluya usulüne uygun tebliğiyle yasal süreler işlemeye başlar. Borçlunun borca itiraz etmemesi ya da borçlu takibe itiraz etmişse, alacaklının borçlunun itirazını itirazın iptali veya itirazın kaldırılması yoluyla mahkemeye başvurup, itirazın mahkemece kabul edilmemesi sonucunda icra takibi kesinleşir.

Takibin kesinleşmesiyle alacaklının, borçlunun malları üzerine haciz koyma hakkı doğar. İcra takibi borçlunun takibe itirazı veya borçlunun itirazı üzerine alacaklının açmış olduğu itirazın iptali ya da itirazın kaldırılması davasını kaybetmesiyle takip kesinleşmemiş olduğundan, alacaklının haciz hakkı bu durumda bulunmamaktadır. İcra takibinin kesinleşmesiyle alacaklının borçlunun taşınmazları üzerine haciz koyma süresi, ödeme emrinin borçluya tebliğinden itibaren 1 yıldır. Bu 1 yıllık süre içerisinde alacaklının borçlunun taşınmazlarının haczini talep edip, haciz masrafını yatırmamasıyla icra dairesi borçlunun taşınmazları üzerine haciz koyar¹. Taşınmazların hacizleri tescil edilmek üzere tapuya ve haczedilen mal gemi siciline kayıtlı ise geminin kayıtlı bulunduğu liman başkanlığına bildirilir. Bu nedenle taşınmazların hacizleri taşınır mallardaki gibi teslimle değil, alacaklının talebi üzerine icra dairesince siciline tescil ettirilmek suretiyle yapılır (İpekçi 2005).

Alacaklı ödeme emrinin tebliğinden itibaren 1 yıl içinde haciz istemez ya da haciz istemini geri aldıktan sonra 1 yıllık süre içerisinde yenilemezse takip dosyası işlemeden kaldırılır (İİK m. 78/4). Alacaklı işlemde kaldırılan icra dosyasını yenileyerek, yenileme isteminin borçluya tebliği ve gerekli icra harçlarını yatırarak aynı dosya üzerinden haciz isteyebilir. İcra dosyası açılmasında alacaklı tarafından yatırılan harçlar alacaklının haklı çıkması durumunda borçluya yükletilebilirken, yenileme dolayısıyla alacaklının yatırmış olduğu yenileme harcı borçluya yükletilemez.

İİK m. 78/2 gereğince; 1 yıllık haciz isteme süresine, alacaklının borçlunun itirazının kaldırılması için açmış olduğu itirazın kaldırılması ya da itirazın iptali davasının sonuçlanmasına kadar geçen süre ile borçlu ve alacaklının icra dairesi huzurunda yapmış oldukları taksit sözleşmesi sonuna kadar geçen süreler dahil olmayıp, 1 yıllık haciz isteme süresinin hesaplanmasında dikkate alınmaz.

¹ Yargıtay 12. Hukuk Dairesi, E: 2015/1755, K: 2015/4011, T: 26.02.2015: “Her ne kadar iki yıl geçmedikçe yeniden kıymet takdiri istenemez ise de; 18.11.2013 tarihli haciz esas alınarak ihale yapıldığına göre, konulan son hacze dayanarak yeniden kıymet takdiri yapılması gerekirken, 13.07.2010 tarihli hacze dayalı kıymet takdiri esas alınarak ihalenin yapılması usulsüz olup, bu hususun mahkemece re’sen gözetilmesi gerekmektedir. O halde ihalenin feshine karar verilmesi gerekirken istemin reddi yönünde hüküm tesisi isabetsizdir”.

Borçlunun mallarının satışının yapılıp, satış bedelinden alacaklının alacağı için ödenebilmesi için öncelikli olarak satışı istenen mal üzerindeki haczin kesinleşmesi gerekir.² İcra dairesi ipotekli alacaklılarla kiracılara taşınmaz üzerine alacaklı tarafından haciz konulduğunu ve işleyecek kiraların icra dosyası içerisine yatırılmasını bildirir (Özkan 1999).

2.4 Taşınmazların Paraya Çevrilmesi (Satış)

Taşınmazların satışı, taşınmazın bulunduğu yer icra dairesi tarafından yapılır. Taşınmazlar, icra takibini yürüten icra dairesinin yetki alanı içerisindeyse satış işlemlerini bu icra dairesi gerçekleştirir. Taşınmazlar icra takibini yürüten icra dairesinin yetki alanı dışındaysa, taşınmazın bulunduğu yer icra dairesine talimat yazılarak, satış işlemlerini gerçekleştirmesi bu icra dairesinden istenir. Talimat yazısı içerisinde borçlunun güncel borç bakiyesinin (asıl alacak, masraflar, faiz gibi) toplamının yazılması gereklidir (Süphandağ 2012). Böylece talimat icrası kıymet takdiri işlemlerine başladığında borçlu borcunun ne kadar olduğunu kolayca öğrenebilecektir. Talimat yazısı üzerine taşınmazın satışını, taşınmazın bulunduğu yerdeki icra dairesi yapar ve yaptığı her işlemde taşınmazın satış talebinin istendiği icra esas dosyasına bilgi verir.

Taşınmazlar kural olarak açık artırma yoluyla satılır. İflasta (İİK m. 241/1) ve mal varlığının terki suretiyle konkordatoda (İİK m. 309/e) taşınmazlar, alacaklılar talep ederse, pazarlık yoluyla da satılabilirler. Taşınmazların satışına ilişkin hükümler, gemi siciline kayıtlı bütün gemiler hakkında bayrağı dikkate alınmaksızın uygulanır. (Ercan 2015). Gemi siciline kayıtlı olmayan gemiler taşınır malların satışı usulüne tabidir. Taşınmazların satışı sırasıyla şu aşamalardan oluşmaktadır:

- Satış talebi
- İlan
- Artırma şartnamesi
- Mükellefiyetler listesi

² Yargıtay 12. Hukuk Dairesi, E: 2015/1870, K: 2015/4754, T: 05.03.2015: “Mahkemece kalkmış hacze dayalı kıymet takdiri esas alınarak ihalenin yapılması usulsüz olup ihalenin feshi yerine şikayetin reddi yönünde hüküm tesisi doğru görülmemiştir”.

- Kıymet takdiri
- İhale

2.4.1 Satış talebi

Hacizli mallar, kural olarak alacaklının istem üzerine satılır. İcra dairesinin taşınmazın satılması yönünde talep olmadan satışı yapması mümkün değildir. Satış talebini alacaklı dışında borçlu da yapabilir. Ortaklığın giderilmesi yoluyla yapılan satışlarda ise paydaşlardan her birinin satış isteme yetkisi bulunmaktadır.

Satış talebini sadece kesin haciz sahibi olan alacaklı isteyebilir, alacaklı dışında bir kişinin haciz isteme yetkisi yoktur. İhtiyati haciz ve geçici haciz durumlarında ise, haciz kesin hacze dönüşmedikçe alacaklının satış isteme hakkı bulunmaz. İpoteğin paraya çevrilmesi yolu ile yapılan icra takip dosyalarında ise alacaklı, bu takipte haciz aşaması bulunmadığından, İİK'nun m. 150/d gereğince icra takibinin kesinleşmesini beklemeden icra takibinin başlamasıyla birlikte borçlunun taşınmazının kıymet takdirinin yapılmasını isteyebilir.

Haczedilen malların kıymeti süratle düşmekte veya korunması ve bakımı masraflı ise icra müdürü, taraflarca herhangi bir talep olmadan da bu malların satılmasına karar verebilir (Ercan 2015). Bu durum İİK m. 113/2'de şu şekilde belirtilmiştir: "İcra memuru kıymeti süratle düşen veyahut muhafazası masraflı olan malların satılmasına her zaman karar verebilir". İcra müdürü satışa karar verdikten sonra taraflar satış masraflarını yatırmazlarsa satış yapılamaz. İcra müdürü satış bedelinin borçlunun bütün alacaklarını ödemeye yetmediğini saptarsa talep olmadan kendiliğinden borçluya ait diğer mallarını da haczedip satabilir. Buna tamamlama haczi denilmektedir. İflas yoluyla takipte basit tasfiyede iflas dairesi, adi tasfiyede iflas idaresi taraflarca talep olmadan borçlunun masaya giren taşınmazlarını satabilir (Ercan 2015).

Talep için müddetler başlıklı İİK m. 106/1 gereğince satış isteme süreleri taşınır mallarda hacizden itibaren 6 ay ve taşınmazlarda ise hacizden itibaren 1 yıldır.³ Ortaklığın giderilmesi amacıyla yapılan satışlarda, mahkeme kararın kesinleşmesinden itibaren 10 yıl içinde paydaşlar satışı isteyebilirler (İİK m. 39/1). İflas yoluyla yapılan takiplerde ise satış isteme süresi yoktur.

Taşınmazlar için kanun uyarınca konulan 1 yıllık süre hak düşürücü süre olup, satış bu süre içerisinde talep edilmezse, talep geçersiz olur, ancak icra takibi düşmez, fakat haczedilen mallar üzerindeki alacaklının haczi kalkar. Alacaklı haczi kalkan mallar üzerinde, yeniden haciz talebinde bulunabilir. İİK'nun haczin kalkması başlıklı 110. maddesi; "Bir malın satılması kanuni müddet içinde istenmez veya icra müdürü tarafından verilecek karar gereği gerekli gider on beş gün içinde depo edilmezse veya talep geri alıp da kanuni müddet içinde yenilenmezse o mal üzerinde ki haciz kalkar"⁴. Hacizli malın satılması yönündeki talep bir defa geri alınabilir.

Haczedilen resmi sicile kayıtlı malların, icra dairesiyle yapılacak yazışmalar sonucunda haczin kalktığına tespit edilmesi halinde, 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." şeklinde.

Satış isteminin belirtilen süreler içerisinde talep edilip edilmediğini icra müdürü re'sen (kendiliğinden) gözetir. Satış talebi belirtilen sürelerden sonra yapılmışsa icra müdürü bu talebi reddetmek zorundadır. Satış isteme sürelerinin geçmesine rağmen, icra

³ Yargıtay 12. Hukuk Dairesi, E: 2015/9862, K: 2015/11527, T: 28.04.2015: "Dava; ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takipte ipotekli taşınmazın ihalesinin yapılıp süresinde satış istenmediğini ve 2012 yılında yapılan kıymet takdirinin esas alınarak 2014 yılında ihale yapıldığı için bu sebeple doğan zararın ileri sürülerek ihale feshinin talep edilmesine ilişkindir. Alacaklı ilgili kanun hükmüne uygun şekilde yasal iki yıllık sürede masrafını da yatırmak suretiyle satış talebinde bulunduğu ve takip dosyasının incelenmesinde ihalenin feshini gerektiren başka bir nedene de rastlanmadığına göre mahkemece ihalenin feshi isteminin reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı gerekçe ile satış isteme süresinin geçtiğinden bahisle ihalenin feshi yönünde hüküm tesisi isabetsizdir".

⁴ Yargıtay 12. Hukuk Dairesi, E: 2014/7949, K: 2014/10801, T: 14.04.2014: "Alacaklı tarafından, hacizden itibaren iki yıllık süre dolmadan satış talep edilerek bir miktar satış avansı dosyaya yatırıldığından sürenin dolmadığı anlaşılmaktadır. Bu durumda karar düzeltme isteminin kabulüyle hükmün onanması gerekir".

müdürünün satış talebini kabul etmesi süresiz şikâyet konusudur. Satış süresi geçtikten sonra ihalenin yapılması Yargıtay içtihatlarında da belirtildiği üzere ihalenin feshi sebebidir.⁵ Yukarıda belirtilen satış isteme sürelerinin işlemeyeceği istisnai haller de vardır. Bu haller;

- Rehnin paraya çevrilmesi yoluyla ilamsız takipte ödeme emrine itiraz edilmiş ve bunun bertaraf edilmesi için icra mahkemesine ya da genel mahkemelere başvurulmuşsa bu başvuru tarihinden icra mahkemesi ya da genel mahkemelerin vereceği kararın kesinleşmesine kadar geçen süre içerisinde,
- Geçici ve ihtiyati haczin kesin hacze dönüşmemesi,
- Borçlu ile alacaklı arasında icra dairesinde yapılmış taksit sözleşmesinin olması ve bunun devam etmesi (ancak taksit sözleşme süresi 10 yılı aşıyorsa aşan kısım için satış isteme süreleri kaldığı yerden işlemeye devam eder).
- Haczedilen malla ilgili açılan istihkak davasının bulunmasıdır.

İcra dairesi alacaklının satışı talebi üzerine taşınmazı 3 ay içerisinde satmak zorundadır. Satış günü için verilecek süre 3 ayı geçerse icra müdürünce dosya içerisine konulacak gerekçeli bir yazı ile verilecek satış günleri içerisinde bütün satış günleri dolu ise ya da ilgililerden bir ya da bir kaçının yurt dışında bulunması ve tebligat yapılması için gerekli süreler aşılabacak ise icra müdürlüğünce alınacak kararda bu hususlar belirtilerek 3 aydan sonraki bir güne de satış günü verilebilir. Bu doğrultuda 3 aydan sonraki bir tarihe verilecek satış günleri ihalenin feshine sebep olmaz. Ancak verilecek satış gününün çok uzun bir zamana bırakılmamasına da dikkat edilir (Süphandağ 2012).

⁵ Yargıtay 12. Hukuk Dairesi E: 2014/15060, K:2014/18915,T:27.06.2014: “Borçlunun murisinden intikal edecek hissesine haciz konulduktan sonra alacaklı süresi içerisinde ortaklığın giderilmesi davası açmak amacıyla icra müdürlüğünden yetki belgesi talebinde bulunmuş olup, bu istemi satış talebi niteliğinde olup haciz düşmemiş ise de, alacaklının daha sonra aynı taşınmaz hissesine ikinci kez haciz koyduğu görülmüştür. Bu talep ilk hacizden vazgeçme anlamına geldiğinden haciz sonrası yeniden kıymet takdiri yapılması gerekirken, düşmüş hacze dayalı kıymet takdiri esas alınarak ihalenin yapılması usulsüz olup ihalenin feshi yerine şikâyetin reddi yönünde hüküm tesisi bu nedenle doğru görülmemiştir”.

2.4.2 İlan

Artırma ilanı, artırma hazırlıkları ve ilgililere ihtar başlıklı İİK m. 126/2 gereğince; “Satış açık artırma ile yapılır. Birinci ve ikinci ihalenin yapılacağı yer, gün ve saat önceden ilan edilir.

İlan, birinci ihale tarihinden en az bir ay önce yapılır. İlan edilen metnin esasa müessir olmayan maddi hatalar nedeniyle tekrarlanması gerektiğinde, ihale tarihi değiştirilmeksizin hata ilanen düzeltilir. Ancak bu düzeltme ilanın tarihi ile ihale tarihi arasında yedi günden az zaman kalmış ise daha önce ilan edilen günden yedi iş günü sonrası için tespit edilecek günde satış yapılacağı düzeltme ilanında belirtilir. Bu düzeltme ilanı ilgililere ayrıca tebliğ edilmez.

Yapılacak ilana, satılacak şeyin cinsi, mahiyeti, önemli vasıfları, tahmin edilen kıymeti, bulunduğu yer; birinci ve ikinci ihalenin yapılacağı yer, gün ve saat; artırmaya iştirak edeceklerin haczedilen malın tahmin edilen kıymetinin yüzde yirmisi nispetinde pey akçesi veya milli bir bankanın teminat mektubunu tevdi etmeleri gerektiği; diğer bilgilerin nereden ve ne surette öğrenilebileceği hususları yazılır. Ayrıca ipotek sahibi alacaklılarla diğer ilgililerin taşınmaz üzerinde ki haklarını, hususiyle faiz ve masrafa dair olan iddialarını evrakı müsbiteleri ile on beş gün içinde icra dairesine bildirmeleri gerektiği yazılır; aksi halde, hakları tapu siciliyle sabit olmadıkça, satış bedelinin paylaşmasından hariç kalacakları da ilave edilir. Bu ihtar irtifak hakkı sahiplerine de yapılır.”

İİK m. 126/6 gereğince; “114. maddenin ikinci ve üçüncü fıkraları taşınmazın satış ilanı hakkında da uygulanır”. İlan birinci ihale tarihinden en az 1 ay önce yapılmak zorundadır (İİK m.126/f.1, c.1)⁶. Bu ilan süresi kamu düzenine ilişkindir; bu nedenle süre ihalenin feshi davası açıldığında icra mahkemesince re’sen gözönünde bulundurulur. Yapılacak ilanda, ipotek sahibi alacaklıların veya diğer ilgililerin

⁶ Yargıtay 12. Hukuk Dairesi, E: 2004/9248, K: 2004/13112, T: 24.05.2004: “Sair karar düzeltme itirazları yerinde değil ise de, icra müdürlüğü kararı gereği M.... Belediyesinde ilanın 27.09.2002 tarihi ile 03.10.2002 tarihi ile 03.10.2002 tarihleri arasında yapıldığı, satışın ise ilk ilan tarihinden itibaren İİK.’nun 126. maddesinde öngörülen 1 aylık süre dolmadan 08.10.2002 tarihinde gerçekleştirildiği anlaşılmaktadır. Yasanın emredici kuralına aykırı anılan hususun mahkemece resen göz önüne alınarak ihalenin feshine karar vermek gerekirken sözü edilen yasal eksikliğin göz ardı edilmesi isabetsiz olduğundan borçlu vekilinin karar düzeltme isteminin kabulü gerektiği sonucuna varılmıştır”.

taşınmaz üzerindeki haklarını, faiz ve masrafa dair iddialarını 15 gün içerisinde icra dairesine bildirmeleri gerektiği yazılır (Süphandağ 2012).

İlanın şekli ve gazete ile yapılıp yapılmayacağı, ilanın mahalli gazetede mi yoksa yurt düzeyinde yayınlanan bir gazetede yapılacağı hususları icra müdürü tarafından takdir edilir. İlanın gazete ile yurt çapında yapılmasına karar verilirse, tirajı elli binin üzerinde olan bir gazetede yapılması şart olup, ilan metni üst yazı ile Basın İlan Kurumu'na gönderilir ve bu kurum tarafından tespit edilen bir gazetede ilan yaptırılır. Satışı yapacak icra müdürünün gazete seçme hak ve yetkisi yoktur. Ayrıca taraflar masrafları kendilerince karşılanmak kaydıyla diledikleri basın yayın organında ilan yaptırabilirler. Yapılan bu ilan özel ilan olup yapılan resmi muameleye hiçbir tesiri yoktur (Süphandağ 2012).

Satış ilanının bir örneğinin adliyedeki ilan panosuna (divanhanesine) asılarak ilan edilmesi ve buna ilişkin bir askı tutanağı düzenlenip icra dosya içerisine konulması şarttır. Satış ilanının divanhaneye satış gününden en az 1 ay önce asılması gerekmektedir. Satışı istenen taşınmaz köy hudutları içerisinde ise, satış ilanının muhtarlığa gönderilip satıştan en az 1 ay önce ilan panosunda asıldığına dair tutanağın icra dosyası içerisine gönderilmesi gerekir. Satış ilanının bir örneği taşınmazın bulunduğu belediyeye de gönderilip satış gün ve saatinde belediye tarafından tellal gönderilmesi istenir. Tellal satışa gelirse tellaliye harcı kesilir. Belediyeye gönderilen satış ilanını içeren tebligata rağmen satış gün ve saatinde tellal hazır bulunmazsa icra müdürü tarafından adliyeden bir kişi tellal olarak görevlendirilir ve bu durumda tellaliye harcı kesilmez sadece tellal olarak görevlendirilen kişiye memur yolluğu kesilir (Süphandağ 2012).

İİK m. 127 gereğince; “İlanın birer sureti borçluya ve alacaklıya ve taşınmazın tapu siciline kayıtlı bulunan ilgililerin tapuda kayıtlı adresleri varsa bu adreslerine tebliğ olunur. Adresin tapuda kayıtlı olamaması halinde, 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 geçer⁷”. İlgililerin tapuda kayıtlı adresleri olup da çıkarılan tebligatların bila dönmesi durumunda ise 7201 sayılı Tebligat Kanunu’nun (TK) 35. maddesi gereğince tebligat çıkartılması gerekir (Anonim 2015d). İlgililerin tapuda kayıtlı adresleri bulunup da postacı tarafından tebligatın arkasına ‘böyle bir adres bulunamamıştır’ şeklinde şerh düşülüp tebliğ edilemeden iade edilen tebligat sahiplerine yeniden adres araştırması veya TK’nun 35. maddesi gereğince tebligat çıkartılmasına gerek bulunmamaktadır. Bu durumda satış ilanı ilgililer için tebliğ yerine geçer (Süphandağ 2012).

Yargıtay 12. Hukuk Dairesinin, E:1995/2103, K:1995/3133 ve T:08.05.1995 tarihli kararında kıymet takdirinin borçluya usulüne uygun tebliğ edilmemiş olması halinde satış işlemine geçilemeyeceğinden bahsedilmiştir. Kendisine tebliğ edilmesi zorunlu kişilerden birine tebliğin yapılmaması durumunda, icra dairesince satışın düşmesine karar verilmesi gerekir. İcra müdürünün bu durumu dikkatinden kaçırması ve ilgililerden bir ya da bir kaçına tebliğ yapılamadan satışı yapması durumunda ihalenin feshi davası açılabilceği gibi zarar gören ilgilinin de Adalet Bakanlığı aleyhine tazminat açabilme hakkı mevcuttur. İlgilinin açmış olduğu bu davayı kazanması durumunda devlet ödediği tazminatı ilgili memura rücu eder (Süphandağ 2012).

Tapu kaydında ihtiyati tedbir kararı var ise, ihtiyati tedbir kararı koyan mahkemeye yazı yazılarak ihtiyati tedbir kararının devam edip etmediği ve onaylı bir örneğinin icra dosyası içerisine gönderilmesi istenir. İcra müdürü dosya içerisine gelen ihtiyati tedbir kararını inceleyerek satışa engel bir durum olup olmadığını tespit eder. Satışa engel bir durum varsa ihtiyati tedbir kararının kaldırılmasını bekler, yoksa taşınmazın satışına karar verir.

Satışına karar verilen taşınmazın tapu kaydına göre hissedarı varsa, diğer hissedarların tapudaki adreslerine kıymet takdiri raporunun gönderilmesi zorunlu değil iken, satış ilanının gönderilmesi zorunludur. TMK’na göre hissedarın ön alım hakkının olması

⁷ Yargıtay 12. Hukuk Dairesi, E: 2014/9537, K: 2014/11695, T: 21.04.2014: “Mahkemece, satış ilanının usulüne uygun tebliğ edilmesi gerektiğinin kabulü ile ihalenin feshi isteminin yedi günlük hak düşürücü süre geçtikten sonra yapıldığından bahisle istemin reddine karar verilmesi gerekir”.

nedeni ile hissedar satış sürecinden haberdar edilmekte, satışa katılmasına imkan verilmekte ve bu yolla daha sonra satış işleminin iptalinin önüne geçilmesi sağlanmaktadır.

Tapu kaydında taşınmaz üzerinde ipotek olup, tarihi çok eski ve ipotek alacaklısının adresi bulunmuyorsa ya da tapu kaydı hisseli olup borçlu hissedarların tapuda adresleri yoksa satış ilanı gerek ipotek alacaklısına, gerekse borçlu dışındaki diğer hissedarlara gazetede ilan edilir. Bu durumda yapılması gereken satış ilanına ilişkin metnin altına “tüm araştırmalara rağmen adresleri tespit edilemeyen ve kendilerine tebligat yapılamayan ...’a satış ilanının ilan edilmiş yerine kaim olmak üzere” ibaresi eklenir. Satış ilanında bu hususun yazılması unutulursa ayrıca ilan edilmiş tebligatın yapılması zorunludur (Süphandağ 2012).

TK m. 11 gereğince; kendisine tebligat gönderilecek ilgilinin avukatı var ise gerek kıymet takdiri raporu, gerekse satış ilanı avukata gönderilmesi gerekir.⁸ Avukat varken asile yapılan tebligat geçersizdir. Borçlunun vekili var ise tebligatlar hem borçlunun kendisine, hem de vekiline yapılır.⁹

Takip sırasında kendisine satış ilanı gönderilen kişi tebliğden önce ölürse, satış ilanının ölenin mirasçılara tekrar gönderilmesi gerekir. Tebligat çıkarılacak borçlu 1 yıldan fazla süre ile hükümlü veya tutuklu ise, icra müdürü sulh hukuk mahkemesinden borçluya vasi tayinini ister ve bütün yasal işlemler mahkemece kendisine atanan vasiye karşı devam eder. Eğer hükümlülük ve tutukluluk süresi 1 yıldan az ise, icra dairesi

⁸ Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, E: 2013/12-1604, K: 2015/1125, T: 01.04.2015: “Vekil ile takip edilen işlerde tebligatın vekile yapılması zorunludur. Somut olayda satış ilanının, kıymet takdirine itiraz eden; borçluyu temsil ettiği belirtilen kıymet takdirine itiraz kararı da takip dosyasına ibraz edilen borçlu vekiline tebliğ edilmesi gereklidir. Tarafların karşılıklı iddia ve savunmalarına, dosyadaki tutanak ve kanıtlara, bozma kararında açıklanan gerektirici nedenlere ve borçlunun vekille temsil edildiği kıymet takdirine itiraz kararının takip dosyasına sunulmuş olmasına göre, Hukuk Genel Kurulunca da benimsenen Özel Daire bozma kararına uyulmak gerekirken, önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır”.

⁹ Yargıtay 12. Hukuk Dairesi, E: 2015/3657, K: 2015/7513, T: 27.03.2015: “Taşınmaz satışlarında, satış ilanının bir örneği borçluya tebliğ edilmelidir. Satış ilanının vekil yerine asile tebliği usulsüz olup, bu husus başlı başına ihalenin feshi sebebi olduğundan, mahkemece şikayetin kabulü ile ihalenin feshine karar verilmesi gerekirken istemin reddi yönünde hüküm tesisi isabetsizdir. Hükümün bozulması gerekmiştir”.

borçlunun bulunduğu ceza evine yazı yazarak kendisine uygun bir süre verip temsilcisi olup olmadığını sorar. Borçlu yasal bir temsilcisi olduğunu icra dairesine bildirirse satış ile ilgili işlemler temsilcisine karşı, yasal temsilcisi yoksa borçlunun kendisine karşı devam eder.

Haciz dosyasından taşınmazın satışı istenmiş ve satışı istenen taşınmaz üzerinde başka bir alacaklının ipoteği bulunuyorsa, icra müdürü ipotek alacaklısına ipotek hakkının devam edip etmediği, ediyorsa ne kadar miktar olduğunu, satışa muvafakatinin bulunup bulunmadığını müzekkere yazarak sorar. İpotek alacaklısı ipotek miktarının altındaki bir satışa muvafakatinin olmadığını belirtirse icra müdürünün satışı ipotek bedeli ile satış ve paylaşırma masraflarının üzerinden yapması gerekir (Süphandağ 2012).

2.4.3 Artırma şartnamesi

Artırma şartnamesi, icra müdürü tarafından hazırlanan, satışa çıkarılan taşınmazın fiziksel, hukuksal durumu hakkında bilgi veren, hangi koşulların gerçekleşmesi durumunda malın ihale edilebileceğini gösteren, taşınmazla ilgili hak ve yükümlülüklerin ve diğer bilgilerin yer aldığı belgedir (Ercan 2015).

İİK m. 124'e göre; "İcra dairesi taşınmazların bulunduğu yerin adetlerine göre en elverişli tarzda artırım şartları tespit eder.

Bunları ihtiva eden şartname artırmadan evvel en az on gün müddetle icra dairesinde herkesin görmesi için açık bulundurulur.

Şartnameye, artırmaya iştirak edeceklerin taşınmazın tahmin edilen kıymetinin yüzde yirmisi nispetinde pey akçesi veya milli bir bankanın teminat mektubunu tevdi etmeleri, elektronik ortamda teklif vererek artırmaya katılacakların teminat göstermeleri gerektiği ve elektronik ortamda teklif vermeye ilişkin hususlar yazılır.

Satışa çıkarılan taşınmaz üzerinde hakkı olan alacaklının alacağı yukarı ki fıkarda yazılı nispet raddesinde ise artırmaya iştiraki halinde ayrıca pey akçesi ve teminat aranmaz".

İİK m. 125'de ise artırma şartnamesinin münderecatından bahsedilmiştir. Şöyle ki; "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 olup ta bu suretle müşteriye devrolunan borçtan asıl borçlunun kurtulması alacaklının müracaat hakkının mahfuz olduğunu ihaleden bir sene içinde kendisine bildirmemiş olmasına bağlıdır (T.K.M., m.803).

Taşınmaz rehinle temin edilmiş muaccel borçlar, müşteriye devredilmeyip satış bedelinden tercihen ödenir.

Artırma şartnamesinde hangi masrafların müşteriye ait olacağı tasrih olunur”.

Şartnamede, satışa iştirak edeceklerin taşınmazın kıymet takdiri raporunda belirtilen değerinin %20'si oranında teminat yatıracakları veya milli bir bankadan teminat mektubu gösterebilecekleri, elektronik ortamda teklif vererek artırmaya katılacakların ise teminat göstermeleri gerektiği ve elektronik ortamda teklife ilişkin hususlar belirtilir. Alacaklının birinci sırada olması durumunda ve alacak miktarı kıymet takdiri bedelinin %20'sini karşılaması halinde teminat vermeyecekleri ve izale-i şüyu satışlarında hissedarın hisse bedelinin kıymetin %20'sini karşılaması durumunda teminat vermeyeceği hususu belirtilir. Şartname de ayrıca taşınmazın tapu bilgileri, birinci ve ikinci satış tarih ve saati ile elektronik ortamda pey sürme tarihleri ayrıntıları ile belirtilir.

Düzenlenecek şartnamede ihale alıcısının sorumluluğunun neler olacağı ve taşınmazı satın aldığında hangi gider (tahliye ve teslim giderleri) ve harçları (KDV, damga vergisi, tapu harcı gibi) ödemek zorunda kalacağı yazılır. Alacaklının satış masraflarını icra dosyasına yatırmasıyla birlikte icra dairesi açık artırma ilanı hazırlayarak borçluya, haciz alacaklılarına, ipotek alacaklıları ile hak ve mükellefiyet (intifa hakkı, irtifak hakkı gibi) sahiplerine, taşınmaz eğer hisseli ise diğer hissedarlara tapuda bulunan adreslerine gönderir.

Artırma şartnamesi alıcı için tapu sicili hükmüne sahiptir. Bu nedenle artırma şartnamesinde gösterilmemiş olan durumlar alıcıya geçmez. Taşınmazın açık

artırmasına girip taşınmazı satın alan alıcı, taşınmazı artırma şartnamesinde yazan hususlara göre kazanır (Ercan 2015).

Şartname hazırlandıktan sonra icra müdürü taşınmazın açık artırma ilanını hazırlar. Açık artırma ilanı şartname kadar ayrıntılı olmayıp taşınmazla ilgili genel hususları (cinsi, mahiyeti, vasfı, muhammen değeri, birinci ve ikinci artırmanın gün ve saati, satışın nerede yapılacağı gibi) içerir. Ayrıca talep halinde ve masrafı verildiğinde şartnamenin bir örneğinin gönderilebileceği yazılır. Açık artırma ilanı birinci satış gününden en az 1 ay önce gazetede ilan edilmelidir. Açık artırma ilanı birinci satış gününden en az 1 ay önce gazetede yayınlanmamışsa, bu ihalenin feshi nedenidir. Bu durumda yeni satış günü verilip açık artırma ilanının yeniden yapılması gerekir.

2.4.4 Mükellefiyetler listesi

Mükellefiyetler listesi, taşınmazların cebri icra yoluyla satışında icra dairesi tarafından düzenlenmesi gereken ve satış konusu taşınmaza ilişkin aynı sınırlamaların sıra ve derecelerine göre yer aldığı belgedir. Mükellefiyet kavramının içine taşınmaz üzerindeki ipotekler, ipotekli borç senetleri, irat senetleri, her türlü irtifak ve intifa hakları, taşınmaz yükleri ve tapu siciline şerh verilmiş kişisel haklar girmektedir. Kişisel haklara örnek olarak satış vaadi sözleşmeleri, önalım, geri alım, alım hakları ve kira sözleşmesi gösterilebilir. Haciz aynı bir yükümlülük olmadığı için mükellefiyetler listesinde değil, sıra cetvelinde yer alır (Ercan 2015).

İİK m. 128'e göre; "İcra memuru satışa başlamazdan evvel taşınmaz üzerindeki tapu siciline 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". Mükellefiyetler listesi; 3 günlük süre içinde itiraz edilmez veya itiraz üzerine 7 gün içinde istihkak davası açılmazsa ya da açılan istihkak davası sonuçlanmışsa kesinlik kazanır. İİK m. 124/2 gereğince kesinleşen mükellefiyetler listesi artırma şartnamesine geçirilir ve icra dairesinde açık bulundurulur (Ercan 2015).

Mükellefiyetler listesi; artırma şartnamesinin bir parçası ve satış bedelinin paylaştırılması biçimini gösteren bir sıra cetvelidir. Alıcının tapu sicilini inceleme yükümlülüğü yoktur. Bu doğrultuda taşınmazın tapu sicili kaydı ile mükellefiyetler listesi arasında bir fark olursa mükellefiyetler listesi esas alınır (Ercan 2015).

2.4.5 Kıymet takdiri

Mükellefiyetler listesinin kesinleşmesi üzerine taşınmazın kıymet takdiri işlemlerine başlanır. İİK m. 128/2 gereğince; “İcra dairesi taşınmazın kıymetini takdir ettirir, taşınmazın kıymetinin takdirinde, taşınmaz üzerindeki mükellefiyetlerin kıymete olan etkisi de nazara alınır. Taşınmazın önceden takdir edilen kıymetini etkileyen mükellefiyetlerin ortaya çıkması halinde, icra dairesi satışa esas olmak üzere taşınmazın kıymetini yeniden takdir ettirir. Kıymet takdirine ilişkin rapor borçluya, haciz koydurmuş alacaklılara ve diğer ipotekli alacaklılara tebligatın yapıldığı icra dosyasındaki, ayrıca bildirilmiş bulunması hali müstesna olmak üzere, tapudaki mevcut adresleri esas alınmak sureti ile tebliğ edilir¹⁰.

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 (r) bendi uyarınca yetki verilmiş kişi veya kurumlara yaptırır¹¹.

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

¹⁰ Yargıtay 12. Hukuk Dairesi, E: 2015/2096 , K: 2015/5308, T: 10.03.2015: “Somut olayda, şikayetçiye gönderilen kıymet takdiri raporunun mernis adresine TK’nun 21/2. Maddesine göre 22.04.2013 tarihinde tebliğ edildiği anlaşılmıştır. TK’nun 21/2. maddesine göre yapılacak tebligatlarda tebligat mazbatasının üzerine çıkış merciiince adres kayıt sistemindeki adresi olduğuna dair kaydın düşülmesi zorunlu olduğu, halde borçluya gönderilen tebligatta Tebligat Yönetmeliği’nin 16/2. Maddesi gereğince ilgili şerh düşülmediği gibi, takip dosyasında bilinen adresi olan (kredi sözleşmesi ve hesap kat ihtarında geçen) B. Sokak no.31/10 K.A. adresine çıkarılan bila tebliğ edilen bir tebligat olmaksızın TK’nun 10.maddesindeki hüküm yerine getirilmeden mernis adresine yapılan tebliğ işlemi usulsüzdür”.

¹¹ 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, 30/12/2012 tarih ve 28513 resmi gazetede yayınlanmış olup, 6362 Sayılı Kanunun 139’uncu maddesi ile 28/7/1981 tarihli ve 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu yürürlükten kaldırılmış ve mevzuatta 2499 sayılı Kanun hükümlerine yapılan atıflar, 6362 Sayılı Kanunun ilgili hükümlerine yapılmış sayılır.

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"¹².

İİK m. 128/2'de konut kredilerinin tahsili amacıyla yapılan ipotekli takipler ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın (TOKİ) alacaklarının takibinde kıymet takdiri yapılırken Sermaye Piyasası Kurumu'ndan (SPK) gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansını almış kişilerin bulunması ve kıymet takdiri raporunun hazırlanmasında yer almaları gerektiğine değinilmiştir. Bu nedenle, kıymet takdiri raporlarına ilgililerin gayrimenkul değerlendirme uzmanı yokluğu sebebiyle itiraz etmeleri halinde, mahkemece kıymet takdiri raporunun iptaline karar verilmesi gerekir. Aynı şekilde bedel yönünden ihalenin feshi talebini dile getiren ilgililer, raporun yine gayrimenkul değerlendirme uzmanı tarafından düzenlenmediğini ileri sürerek ihalenin feshini talep edebileceklerdir (Aslan 2004). Artırmada birden fazla taşınmaz yer almakta olup, satışları söz konusu ise, ayrı ayrı tapu senetlerine bağlı olan bu taşınmazlar için kıymet takdirleri işlemlerinin ayrı ayrı yapılması ve her bir taşınmazın birim ve toplam değerlerinin raporlarda ayrı ayrı gösterilmesi zorunlu olacaktır.

Kural olarak kıymet takdiri üzerinden 2 yıl geçmeden yeniden kıymet takdiri yapılamaz.¹³ Ancak, doğal afet ya da imar durumu gibi çok önemli değişikliklerin varlığı halinde bu İİK m. 128/a değişik birinci cümle gereğince ilgililerin talebi ve/veya icra müdürünün gerekli görmesi üzerine kıymet takdiri yeniden yapılabilir (Süphandağ 2012). Örneğin, taşınmazın kıymet takdirinin yapıldığı tarihte boş arsa olarak bulunan

¹² Yargıtay 12. Hukuk Dairesi, E: 2013/35958, K: 2014/3330, T: 11.02.2015: "Şikayetçi borçlular vekili ... tarihinde yapılan ihalede, taşınmazın üzerinde ipotek olup eklenti ve tamamlayıcı parçasıyla birlikte satılması gerektiği hususu kıymet takdirine itirazlarında da ileri sürmelerine rağmen sadece binanın değerinin belirlendiğini, ayrıca kıymet takdirine itirazda icra müdürlüğünce belirlenen değerden daha düşük değer belirlenerek bu değer üzerinden satışa çıkıldığını iddia ederek ihalenin feshini talep etmiş, mahkemece ihalede usulsüzlük bulunmadığı gerekçesiyle istemin reddine karar verilmiştir. Mahkemece, taşınmaz üzerinde ipotek bulunduğu halde kıymet takdirinde üzerinde eklenti olup olmadığı yönünden değerlendirme yapılmadan ve icra dairesinin belirlediği değerden daha düşük bedele göre ihalenin yapılması usulsüz olup istemin kabulüne karar vermek gerekirken yazılı gerekçe ile reddi isabetsizdir".

¹³ Yargıtay 12. Hukuk Dairesi, E: 2014/33769, K: 2015/1059, T: 19.01.2015: "Mahkemece, kıymet takdirinin yapıldığı tarih üzerinden iki yıldan fazla süre geçtikten sonra 15.05.2014 tarihinde yapılan ihalenin feshine karar verilmesi gerekirken anılan husus göz ardı edilmek suretiyle istemin reddi yönünde hüküm tesisi isabetsizdir".

taşınmaz üzerine daha sonradan taşınmazın değerini çok fazla artıracak şekilde bina inşa edilmesi veya kıymet takdiri yapıldığı sırada taşınmazın üzerinde bulunan bina daha sonra yıkılmış ya da kullanılamayacak durumda hasara uğramış olması gibi esasen cins değişikliği olarak kabul edilebilecek olayların meydana gelmesi durumunda, taşınmazın değerinde önemli değişikliğin olması kaçınılmaz olacak ve doğal olarak taşınmazın kıymet takdirinin yeniden yapılması hem mevzuat, hem de uluslararası değerlendirme standartları ve değerlendirme biliminin temel ilkeleri yönünden zorunlu olacaktır.

Satıştan önce satışı istenen taşınmaz, kat irtifakı kurulmuş fakat kat mülkiyetine geçirilmemiş bir bağımsız bölüm ise, tapu müdürlüğünden son takyidatlı tapu kaydı ile birlikte değer üzerinde olumlu ya da olumsuz etkiye sahip olduğu için belediyeden çap ve imar durum bilgisinin istenmesi zorunludur. Böylelikle bilirkişilerin taşınmazın değer tespitinde çap ve imar durumundaki değişiklikleri göz önüne almaları sağlanmış olur. Kat irtifakı kurulmuş ve kat mülkiyetine geçirilmiş bağımsız bölümlerde ise sadece tapu müdürlüğünden taşınmazın son takyidatlı tapu kaydının istenmesi yeterlidir. (Süphandağ 2012). Taşınmazın kıymet takdirinin yapıldığı anda taşınmazın bir eklentisi mevcut ise, bu eklentinin de ayrıca değerinin belirtilmesi zorunludur.

2.4.5.1 Uygulamada kıymet takdiri işlemleri ve eleştirisi

Alacaklı taşınmazın satışını talep eder ve kıymet takdiri masrafını peşin olarak yatırır, icra müdürü kıymet takdirinin yapılması için taşınmazın niteliğine ve hali hazırdaki durumuna göre resmi bilirkişileri görevlendirir. Taşınmazın üzerinde bina bulunuyorsa inşaat mühendisi, bitki bulunuyorsa ziraat mühendisi görevlendirilmekte olup, taşınmazın içerisinde makineler varsa, bu durumda kıymet takdirine makine mühendisleri de dahil edilmektedir. Kadastro bilirkişisi taşınmazın ilgili yerleşim biriminde yerini göstererek yanlış bir taşınmazın kıymet takdirinin yapılmasına engel olması nedeni ile bilirkişi incelemelerinin olmazsa olmaz üyesi niteliğini taşımaktadır.

Konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile TOKİ'nin rehinle temin edilmiş alacaklarında ise SPK'dan gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansını almış kişilerin

görevlendirilmeleri gerekirken, uygulamada buna dikkat edilmeyip teknisyen ve emlakçı gibi kişilerin bilirkişi seçildiği görülmektedir. Ayrıca bazı icra dairelerinin kıymet takdirine mülk bilirkişisi adı verilen kişileri çağırdıkları görülmektedir.

Kıymet takdir raporunun altına mülk bilirkişi olarak imza atan bu kişilerin rapora ne gibi bir katkılarının olduğu bilinmemektedir. Bu durum birilerine meslek oluşturma ve gelir kazandırma amacıyla olduğu intibasını da uyandırmaktadır. Çoğu kıymet takdiri raporunun taşınmazın içine dahi girilmeden ya da komşu dairelerin içerisine bakılarak düzenlendiği görülmektedir. Üstelik gerek inceleme için seçilen icra müdürlüklerince alınan raporlar, gerekse incelenen başka örnek olayların bir bütün olarak değerlendirilmesi neticesinde, icra müdürlüklerince alınan raporların uluslararası değerlendirme standartları ve bilimsel esaslara uygun olmadığı ve hatta 5582 Sayılı Kanun hükümlerine göre yapılan değerlendirme çalışmalarının bile SPK Tebliği ve BDDK Yönetmeliği hükümleri ve rapor formatı ile büyük ölçüde uyumsuz, yetersiz inceleme ve analizi içerdiği, söz konusu raporlara satış işleminin yapılmasının mali piyasaları ve tarafları (borçlu ve/veya alacaklıları) doğrudan etkilediği ve bu alanda mevzuatta kapsamlı değişikliklerin yapılması gerektiği vurgulanmalıdır.

2.4.5.2 Kıymet takdirine itiraz

İlgililer, tebliğden itibaren 7 gün içinde kıymet takdirine ilişkin karara karşı kıymet takdiri raporunu tebliğ eden icra dairesinin bulunduğu yerdeki icra mahkemesine şikâyet yoluyla başvurabilirler¹⁴ (İİK m. 128/a birinci fıkra). Kıymet takdirine itiraz eden ilgili itiraz ettiği dair icra mahkemesinden aldığı şerhli dilekçeyi icra takip dosyasına ibraz etmek zorunda olup, bu durumda icra dairesince kıymet takdirine karşı yapılan itirazın sonucu beklenir. Şikâyet tarihinden itibaren 7 gün içinde gerekli masraf ve ücretin mahkeme veznesine yatırılması hâlinde, yeniden bilirkişi incelemesi yaptırılabilir, aksi

¹⁴ Yargıtay 12. Hukuk Dairesi, E: 2014/24438, K: 2014/31057, T: 22.12.2014: “Borçlunun, haczedilen taşınmazın kıymet takdirinin tebliğ edildiği 28.09.2013 tarihinde haczi öğrendiğinin kabulü gerekeceğinden ve bu tarihten itibaren 7 günlük sürenin son günü hafta sonu tatiline denk geldiğinden süre kanun maddesi uyarınca ilk mesai günü olan 07.10.2013 pazartesi günü yapılan şikâyet kanun maddesinde öngörülen yasal sürededir. O halde mahkemece, şikâyetin esasının incelenerek oluşacak sonuca göre karar verilmesi gerekirken, istemin süre aşımı nedeniyle reddi yönünde hüküm tesisi isabetsizdir”.

hâlde başka bir işleme gerek olmaksızın şikâyet kesin olarak reddedilir (İİK m. 128/a). İcra mahkemesinin bu ret kararı sadece itiraz edeni bağlamakta olup, itiraz eden için kesin hüküm ifade eder. Diğer ilgililere bilirkişi raporu tebliğ edilip, her bir ilgili için tebliğden itibaren yasal 7 günlük süresinin geçmesi beklenir.

Kıymet takdirine ilişkin şikâyet yetkisiz icra mahkemesine yapılırsa, icra mahkemesi evrak üzerinde inceleme yaparak başvuru tarihinden itibaren en geç 10 gün içinde yetkisizlik kararı verir (İİK m. 128/a dördüncü fıkra). İcra mahkemesinin kıymet takdirine itiraza ilişkin vermiş olduğu karar kesin olup, temyiz olunamaz (İİK m. 128/a son fıkra).

2.4.6 İhale

Satışın nasıl ve ne şekilde yapılacağı İİK m. 129'da şu şekilde düzenlenmiştir; “ Birinci ve ikinci ihale icra memuru tarafından, ilanda belirlenen yer, gün ve saatte, elektronik ortamda verilen en yüksek teklif üzerinden başlatılır. Taşınmaz üç defa bağırıldıktan sonra, elektronik ortamda verilen en yüksek teklif de değerlendirilerek, en çok artırana ihale edilir. Şu kadar ki, artırma bedelinin malın tahmin edilen bedelinin yüzde ellisini bulması ve satış isteyen alacağına rüçhanı olan diğer alacaklar o malla temin edilmişse, bu suretle rüçhanı olan alacakların mecmuundan fazla olması ve bundan başka paraya çevirme ve paraların paylaşılması masraflarını aşması gerekir.

Birinci ihalede, alıcı çıkmazsa veya bu maddede yazılı miktara ulaşılmazsa satış icra memuru tarafından geri bırakılır.

İkinci ihalede, alıcı çıkmazsa veya bu maddede yazılı şartlar gerçekleşmezse satış talebi düşer”.

Elektronik ortamda satışın nasıl yapılacağı, kimlerin hangi şartlarla katılabilecekleri Adalet Bakanlığı'nın sitesinde ayrıntılı olarak yer alır. Elektronik ortamda yapılan satışa katılacakların taşınmazın muhammen bedelinin %20'si oranında teminat göstermeleri şarttır. Teminat gösterilmeden satışa girilip pey sürülemez. İcra dairesinde yapılacak birinci ihale gününden 20 gün öncesinde elektronik ortamda satış masrafları dâhil taşınmazın muhammen değerinin %50'si üzerinden satış başlar ve ihale gününden

önceki 23:59'a kadar pey sürme işlemleri devam eder. Taşınmazın satış gün ve saatinde satış mahallinde hazır bulunup satışa katılmak isteyenler taşınmazın muhammen bedelinin %20'si oranında teminatla satışa katılabilirler. Satışa katılacakların T.C. numaraları ve adresleri alınır. Elektronik ortamda pey süren olsa bile satışa elektronik ortamda pey sürmeyenler de katılabilir. Bu nedenle satışa katılmak için elektronik ortamda pey sürme şartı bulunmamaktadır. Satış süresi içerisinde herkes %20 teminat yatırmak şartıyla satışa katılabilir. Satış ilanında belirlenen yer, gün ve saatte icra müdürü elektronik ortamda pey süren olup olmadığını kontrol eder ve belediyeden tellal gelmişse tellal, tellal gelmemişse icra müdürünce görevlendirilen kişi taşınmazın bütün özelliklerini yüksek sesle okuyarak satışı başlatır.

Alacaklı veya vekili satış saatine kadar satıştan vazgeçme hakkına sahiptir. Alacaklı veya vekilinin satıştan vazgeçmesi durumunda icra müdürünce satışın düşürülmesine karar verilir. Satış işlemi gerçekleşinceye kadar borçlu dosya borcunun tamamını (icra harç ve masrafları dâhil olmak üzere) öderse, icra müdürü satışın düşürülmesine karar verir. Bu durumda taşınmaz hacizli ise haczin kaldırılması için, eğer taşınmaz ipotekli ise ipotek şerhinin kaldırılması için ilgili tapu müdürlüğüne müzekkere yazılır.

Elektronik ortamda satışa katılım olmuşsa, icra müdürü son pey üzerinden birinci artırmayı başlatmak zorundadır. Satış 10 dakika sürer. 10 dakikanın dolmasına rağmen ardı ardına pey sürmeler devam ediyorsa, satışa son pey sürmeye kadar devam edilir. Pey artırımları devam etmekte ise, sürenin bitmesi gerekçe gösterilerek satış bitirilemez. Pey sürenlerin her sürdükleri peyin karşısı pey sürence imzalatılır. İcra müdürünce üç defa 'satıyorum sattım' diye bağırıldıktan sonra satış bitirilmiş olur ve en çok artırana ihale edilir. Artırma bedelinin malın tahmin edilen bedelinin %50'sini bulması ve satış isteyen alacağına rüçhanı olan diğer alacaklılar o malla temin edilmişse, bu suretle rüçhanı olan alacaklıların mecmuundan fazla olması ve bundan başka paraya çevirme ve paraların paylaşılması masraflarını aşması gerekir. Birinci ihalede alıcı çıkmazsa veya belirtilen yazılı miktara ulaşılmazsa (satış masrafları dahil muhammen bedelin %50'sine) satış icra müdürü tarafından geri bırakılır. İkinci ihalede de, alıcı çıkmazsa ya da yazılı miktara ulaşılmazsa (satış masrafları dahil muhammen bedelin %50'sine) bu durumda satış talebi düşer.

Mülkiyet ihale ile birlikte alıcıya geçer. Mülkiyetin alıcıya geçmesi için tescil işleminin yapılması gerekli değildir. Satış peşin parayla yapılır. Ancak icra müdürü 10 günü geçmemek şartıyla alıcıya süre verebilir. İhalenin feshi talep edilmiş olsa bile, alıcı satış talebini derhal (en geç 10 gün içinde) nakden ödemek zorundadır. Bu süre kesin bir süre olup, icra müdürünce uzatılıp kısaltılamaz. İcra müdürü 10 günden fazla bir süre vermiş ve bu ek süre içerisinde satış bedeli ödenmiş olsa bile icra müdürü ihaleyi feshetmekle yükümlüdür. On günlük süre içerisinde ihale bedeli ödenmezse, icra müdürü ihale kararını kaldırmak zorundadır. İhale kararını kaldıran icra müdürü 3 gün içinde alıcıdan önce en yüksek pey sürmüş olan kimseye taşınmazı teklif eder ve teklif ettiği bedel üzerinden taşınmazı alması için teklifte bulunur. Alıcıdan önce en yüksek pey sürmüş kimse taşınmazı almak istemez veya 3 gün içinde cevap vermezse icra müdürü taşınmazı hemen artırmaya çıkarır. İhaleye katılıp, daha sonra bedeli ödememek suretiyle ihalenin feshine neden olan tüm alıcılılar ve kefilleri teklif edilen bedelle son ihale bedeli arasındaki farktan ve doğan zararlardan müteselsilen sorumlu olur (Ercan 2015).

2.4.6.1 İhalenin feshi davası

İhalenin feshi, ihalenin usul ve yasaya aykırı yapılması nedeniyle ilgililerin şikayet yolu ile icra mahkemesine başvurmaları üzerine, ihalenin iptalini sağlayan bir hukuksal başvuru yoludur (Ercan 2015). Cebri icra yoluyla yapılan açık artırma ile satışlar borçlar hukuku anlamında bir satım sözleşmesi değildir. Bu nedenle ihalenin feshi için genel mahkemelerde dava açılmaz. İhalenin feshi yalnızca şikâyet yoluyla icra mahkemesinden istenir. İcra mahkemesi sınırlı inceleme yetkisine sahip olmasına rağmen ihalenin feshi davasında her türlü delil kullanılabilir. İcra mahkemesi tarafların ikrarı veya kabulü ile bağlı değildir tanık dinleyebilir.

İİK m. 134'de ihalenin neticesi ve feshi düzenlenmiştir. Satış isteyen alacaklı, borçlu, tapu sicilindeki ilgililer (şahsi hak sahipleri hariç) ve pey sürmek suretiyle ihaleye katılanlar, yurt içinde adres göstermek ve ihalenin feshedilmesinde hukuki yararları bulunmak şartıyla ihale tarihinden itibaren 7 gün içinde icra mahkemesinde ihalenin feshi davası açabilirler. Yetkili mahkeme satışı yapan icra dairesinin bulunduğu yerdeki

icra mahkemesidir ve bu yetki kuralı kesindir. İhalenin feshi davasının genel mahkemede açılması ya da yetkisiz icra mahkemesinde açılması halinde mahkeme dosya üzerinden yapacağı inceleme sonucunda en geç 10 gün içinde göreve veya yetkiye ilişkin kararını verir. Mahkemenin verdiği bu karar kesindir ve temyiz edilemez. günlük süre ihale tarihinden itibaren işlemeye başlar. Bazı istisnai durumlarda 7 günlük süre ihale tarihinden itibaren değil, fesih nedeninin öğrenildiği tarihten itibaren işlemeye başlar. Bu istisnai durumlar;

- Satış ilanı tebliği gereken kişilere tebliğ edilmemişse,
- Satılan malda esaslı hata söz konusu ise,
- İhaleye fesat karıştırıldığıının sonradan öğrenilmesi,

olup, söz konusu hallerinde şikayet süresi öğrenme tarihinden itibaren işlemeye başlar. Ancak ihalenin yapıldığı tarihten itibaren 1 yıl geçtikten sonra ihalenin feshi istenemez.

İhalenin feshi sebeplerinin neler olacağı İİK m. 134'de belirtilmemiştir. Sadece satış ilanının tebliğ edilmemiş olması, satılan malın esaslı niteliğinde hata olması ve ihaledeki fesat nedeniyle ihalenin bozulabileceğine değinilmiştir. Bu nedenler dışında gerek Yargıtay içtihatlarında, gerekse doktrin kararlarından ihalenin bozulma nedenlerinin neler olduğu konusunda ayrıntılı açıklamalara ulaşılabilmektedir (Süphandağ 2012).

İnceleme sonuçlarına göre satış talebi ile ilgili ihalenin feshi sebeplerinin aşağıdaki gibi olduğu ortaya çıkmaktadır:

- Satış talebi olmadan satışın yapılması
- Satış talebi geri alınmış olmasına rağmen satışın yapılması
- Haciz kalmış olmasına rağmen satışın yapılması
- Taksit sözleşmesi süresi içinde yapılmış olan bir satış talebi üzerine satışın yapılmış olması

İhaleye hazırlık sırasında ortaya çıkabilecek ihalenin feshi sebepleri de aşağıdaki gibi sıralanmıştır:

- İlanın kanuna aykırı yapılmış olması

- Satış isteme süresinin geçmiş olmasına rağmen yapılan satış talebi üzerine satışın yapılması
- Artırmanın satıştan en az bir ay önce ilan edilmemiş olması
- Satış ilanında satışın yapılacağı yerin, günün açık ve kesin biçimde belirtilmemiş olması
- Satışın yapılacağı saatin gösterilmemiş olması¹⁵
- Satış ilanında birinci ihale ile ikinci ihale arasında on günden az veya çok bir sürenin belirlenmiş olması
- Satış ilanının ilgililere tebliğ edilmemiş olması
- Artırma şartnamesinde taşınmazın son imar durumunun gösterilmemiş olması
- Kesinleşen kıymet takdirinin yapıldığı tarihten itibaren iki yıl geçmiş olmasına rağmen yeniden kıymet takdiri yapılmadan taşınmazın satışa çıkarılması

Uygulamada karşılaşılabilen ihale sırasında ortaya çıkabilecek olan ihalenin feshi sebepleri de aşağıdaki gibi sıralanabilir:

- İsteklilerden birinin ihaleye katılmasının engellenmesi
- Artırmaya satış ilanında belirtilen saatten önce başlanmış olması
- İhalenin ilan edilen bitiş saatinden önce bitirilmesi
- Pey sürülmeye devam edilmesine rağmen, saat doldu diye artırmaya son verilmiş olması
- Yetkisiz satış memuru tarafından ihalenin yapılması
- Ekonomik bütünlük oluşturmayan birden fazla taşınır veya taşınmazların birlikte satılması
- Satışın ilanda belirtilen yer, gün ve saatte yapılmamış olması
- Satışın yapılacağı saatin gösterilmemiş olması
- İleri sürülen peylerin asgari oranı karşılamamış olmasına karşın ihalenin yapılması

İhaleye fesat karıştırılması sebebiyle ihalenin feshi sebepleri de aşağıdaki gibi olabilir:

¹⁵ Yargıtay 12. Hukuk Dairesi, E: 2014/34800, K: 2015/3239, T: 19.02.2015: “Somut olayda, taşınmazlardan 8071 ada ve 6 parsel üzerindeki 3 nolu bağımsız bölümün satış ilanında, artırmanın saat 14:20’da başlayıp 14:30’da biteceği belirtilmiş olup, 09.05.2014 tarihinde gerçekleşen ihalenin de satış ilanına uygun olarak saat 14:20’da başladığı ve 14:30’da bittiği anlaşılmaktadır. Satış tutanağında ihalenin başlangıç ve bitiş saati yazıldığı halde yazılmamış gibi kabul edilerek sonuca gidilmesi doğru görülmemiştir”.

- Artırmada satılan taşınmazın belediye tarafından kamulaştırılacağına çeşitli araçlarla propagandasının yapılması
- İhale sırasında satış konusu taşınmazın mezar yeri olduğu şeklinde birinin bağırması
- Pey sürenlere para vererek onların artırmadan çekilmesinin sağlanması

Satılan malın esaslı niteliklerinde hataya düşülmesi suretiyle ihalenin feshi sebepleri de aşağıda verilmiştir:

- Satılan taşınmazın yüzölçümünün olduğundan fazla gösterilmiş olması
- Satılan taşınmazın ihaleden önce kamulaştırılmasına karar verilmiş olması
- Artırma şartnamesinde taşınmazın imar durumunun yanlış gösterilmesi

2.4.6.2 İhalenin feshi davası sonucu

İcra mahkemesi ihalenin feshi davasını davanın reddi ve davanın kabulü olmak üzere iki şekilde sonuçlandırabilir. İcra mahkemesi, fesih isteminin reddine karar verirse, istemde bulunan, ihale bedelinin %10'u oranında para cezasına mahkum edilir. Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, %10'luk oran %20 olarak uygulanır.

İhalenin feshi davasının reddi maddi anlamda kesin hüküm oluşturur (Ercan 2015). Bu nedenle ihalenin feshini isteyen kişi, genel mahkemelerde dava açamayacağı gibi, tapu iptal davası veya tazminat davası da açamaz. Fakat bu karara karşı yargılamanın yenilenmesi yoluna başvurulabilir (Ercan 2015). İcra mahkemesi, fesih nedenini yerinde görürse, ihalenin feshine karar verir. İcra mahkemesinin ihalenin feshi yönünde vermiş olduğu karar kesinleşirse, alıcının kazandığı mülkiyet hakkı sona erer. Alıcının kazanmış olduğu mülkiyet hakkı tapuya tescil edilmişse, yapılan bu tescil iptal edilerek taşınmazın mülkiyeti tekrar borçluya geçer. Bu durumda alıcının ödemiş bulunduğu ve bankada nemalandırılan para alıcıya geri verilir; ihalenin feshi kararının kesinleşmesi ile yeniden satış istenirse, taşınmaz yeniden satışa çıkarılır. İhalenin feshi kararından önce o taşınmaz üzerinde iyi niyetli olarak hak kazanan üçüncü kişilerin hakları, TMK m. 1023 gereğince muhafaza edilir (Ercan 2015).

3. KASTAMONU İCRA DAİRELERİNİN SEÇİLMİŞ DOSYALARINDA YAPILAN KIYMET TAKDİRİ İŞLEMLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

İİK kapsamında taşınmazların cins ve nevilerine göre kıymet takdiri işlemlerinin nasıl yapıldığının istatistiksel verilere dayalı olarak incelenmesi için Kastamonu 1., 2. ve 3. İcra Daireleri'nde 1 Ocak 2012 ile 1 Ocak 2014 tarihleri arasında kıymet takdiri yapılan 130 adet rehlin paraya çevrilmesi yolu ile takip ve 65 adet diğer takip yollarına (ilamlı icra ve ilamsız takip) ait olmak üzere toplam olarak 195 adet icra dosyası ve bu icra dosyalara ait 459 adet taşınmazın değerlendirme raporları kapsamlı olarak incelenmiştir.

İncelenen dönemdeki icra dosyalarının sadece Kastamonu il sınırları içinde yer alan taşınmazları kapsamadığı ve aynı zamanda Çankırı, Karabük, Zonguldak, Bartın, Sinop, Bolu ve Yozgat gibi başka il sınırları içerisinde bulunan taşınmazlara ilişkin kıymet takdir raporlarının da bulunduğu vurgulanmalıdır. Kıymet takdiri raporlarının incelenmesi aşamasında; yapılan değerlendirme süreci (toplanan veriler, yerinde tespit ve gözlem sonuçları, alınan fotoğraflar), toplanan verilerin analizi ve değerlendirilmesinde kullanılan yöntemler, değerlendirme sonuçlarının raporlanması ile uluslararası standartlar, bilimsel esaslar ve yurtiçi mevzuata uygunluk yönlerinden değerlendirme yapılmış, her aşamada sorun analizi ve uygun çözüm yolları da tartışılmıştır.

3.1 Kıymet Takdiri Yapılan Taşınmazların Cins ve Nevilerinin Analizi

İncelenen icra dosyaları kendi içinde özelliklerine, dağılımına, taşınmaz sayısı, zemin tipi, ana taşınmazın niteliği, bağımsız bölümün niteliği, kıymet takdirine itiraz davası açılması, mülkiyet, bilirkişilerin meslekleri ve ihalenin feshi davası açılması gibi kendi içinde gruplara ayrılarak istatistiksel veriler ışığında çizelgeler oluşturulmuştur. Toplam 459 adet taşınmazın kendi içinde çeşitli gruplara göre incelenmesi neticesinde zemin tipine göre taşınmazların 241 adet ana taşınmaz, 110 adet kat mülkiyetli ve 108 adet ise kat irtifaklı olduğu görülmüştür. Ana taşınmazın niteliğinde olduğu belirtilen varlıkların 150 adet arsa, 102 adet tarla, 39 adet bahçe, 2 adet ham toprak ve 166 adet diğer olarak tanımlanmıştır.

İncelenen dosyalarda niteliği bağımsız bölüm olarak tanımlanan taşınmazların 159 adedi mesken, 25 adedi dubleks mesken, 1 adedi tripleks mesken, 1 adedi çatı katlı mesken, 3 adedi konut, 2 adedi büro, 4 adedi işyeri, 2 adedi garaj ve 19 adet dükkan olarak tespit edilmiştir. Mülkiyet durumuna göre taşınmazların; 108 adet kat irtifaklı, 110 adet kat mülkiyeti, 367 adet tam mülkiyetli ve 92 adet hisseli mülkiyet, hisseli mülkiyetli taşınmazların; 34 adetinin arsa, 3 adetinin işyeri, 27 adetinin tarla, 1 adetinin garaj, 3 adetinin bahçe, 5 adetinin bağımsız bölüm, 6 adetinin mesken, 13 adetinin diğer olduğu görülmüştür. Genel olarak bilirkişilerce taşınmazın cinsinin mevzuat ve bilimsel esaslara uygun olarak tanımlanamadığı ve adeta alaylı bir yaklaşımla taşınmazların cinsi ve nevi tanımlamasının yapıldığı açıktır.

İcra müdürlüklerinde yaptırılan kıymet takdiri çalışmalarına itiraz olup olmaması, işin sağlıklı ve kabul edilebilirliği açısından önemli bir ölçüttür. İncelenen dönemde alınan kıymet takdiri raporlarına yapılan itiraz sayısı yönünden yapılan çalışmada ise toplam 195 adet icra dosyasının sadece 7 adedinde kıymet takdirine itiraz edildiği (% 3,59) ve bu oranın beklenen düzeye oranla çok düşük olduğu vurgulanmalıdır. Ayrıca kıymet takdiri yapılan icra dosyalarının içinde; 64 adet satışı istenmemiş dosya, 37 adet infaz dosya, 7 adet temlik dosya, 2 adet alacaklının feragat ettiği dosya, 1 adet de iflasın ertelenmesi davasının açıldığı dosya bulunmaktadır.

3.1.1 İcra dosyalarının takip yollarına göre incelenmesi

İncelenen 195 adet icra dosyasının 130 adetinin rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takip, (%66), 65 adetinin ise ilamlı icra, ilamsız icra gibi diğer takip yolları (%33) olduğu görülmüştür (Çizelge 3.1.1). Çalışmanın oransal sonuçlarından da anlaşılacağı üzere ağırlıklı olarak rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takiplerin hemen hemen hepsinde kıymet takdiri yapılmış olduğu dikkati çekmektedir. Bunun nedeni; rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takiplerde borçlunun borca itiraz hakkının bulunmaması, haciz aşamasının olmaması ve takibin kesinleşmesi beklenilmeden satış işlemlerine geçilebilmesidir. Dolayısıyla bu takip yolunda alacaklının alacağına kavuşması diğer takip yollarına göre daha kısa zamanda ve daha kolay olmaktadır.

Çizelge 3.1.1 İncelenen icra dosyalarının incelenmesi

Göstergeler	Adet	Yüzde (%)
Rehnin Paraya Çevrilmesi Yolu ile Takip	130	66,67
Diğer Takip (İlamsız Dosya, İlamlı Dosya)	65	33,33
Toplam	195	100,00

3.1.2 İcra dosyalarının özelliklerine göre incelenmesi

İncelenen toplam 195 adet icra dosyasında %42'sinin satışının istenmiş olduğu, %33'ünün satışının istenmemiş olduğu, %4'ünün temlik dosya, %19'unun infaz dosya, %0,5 dosyanın takipsizlik nedeniyle düştüğü, %1 dosyada alacaklının takipten ve alacaktan feragat ettiği ve %0,5'inde ise iflasın ertelenmesinin istendiği tespit edilmiştir (Çizelge 3.1.2).

İcra dosyasında 1 yıl boyunca hiçbir icra işlemi yapılmazsa, o icra dosyası takipsizlik nedeniyle düşmektedir. Alacaklının takibe devam edebilmesi için yenileme harcı yatırması gerekmektedir. Kıymet takdiri satış öncesi yapılan bir işlem olduğundan, kıymet takdiri yapılan icra dosyalarının büyük çoğunluğunda satış istenmiştir. Satış istemek alacaklının alacağına kavuşmasını hızlandıran işlemlerdendir. Satış istenen dosyaların büyük bir çoğunluğunun bankalara ait icra dosyaları olduğu gözlenmiştir. Kıymet takdiri yapıldıktan sonra ise bazı dosyaların kapandığı görülmüştür. Kıymet takdirinin dosyalarının kapanmasında önemli ölçüde etkili olduğu gözlenmiştir. İcra dosyasında borçlu tarafın aynı kalıp, alacaklı tarafın değiştiği temlik dosyalarda; temlik olduktan sonra yeni alacaklı tarafından dosyadaki kıymet takdiri raporuna yönelik bir işlemin yapılmadığı da tespit edilmiştir. Borçlu tarafından dosya borcunun ödenip icra dosyasının kapandığı infaz dosyalarda kıymet takdiri yapıldıktan sonra borçluların taşınmazlarının satışını dosya borcunu kapatarak engelledikleri görülmüştür. Buna göre kıymet takdiri işleminin yapılmasının dosya borcunun kapanması yönünde olumlu etkisinin olduğu yönünde değerlendirme yapılabilir.

Çizelge 3.1.2 İncelenen icra dosyalarının özelliklerine göre dağılımı

Göstergeler	Adet	Yüzde (%)
Satışı İstenmiş İcra Dosyası	81	42
Satışı İstenmemiş İcra Dosyası	66	33
Temlik İcra Dosyası	7	4
İnfaz İcra Dosyası	37	19
Takipsizlik Nedeniyle Düşen İcra Dosyası	1	0,5
Alacaklının Takipten ve Alacaktan Feragat Ettiği İcra Dosyası	2	1
İflasın Ertelenmesi İcra Dosyası	1	0,5
Toplam	195	100

3.1.3 Taşınmaz sayıları bakımından icra dosyalarını incelenmesi

İcra müdürlüklerince kıymet takdiri yaptırılan toplam 459 taşınmazdan %25'inin satışının istendiği, %50'sinde satışın istenmediği, %6,8'inde temlik edilmiş, %9,3'ün infaz olduğu, %4,4'ünde takipsiz nedeniyle icra dosyası düşmüş, %4,1'inde alacaklının takipten ve alacaktan feragat etmiş, %0,4'ünde ise iflasın ertelenmesi istendiği görülmüştür (Çizelge 3.1.3). Taşınmaz sayıları bakımından satışı istenmeyen dosya sayısının fazla olduğu görülmektedir. İncelenen dosyalarda kıymet takdiri yapıldıktan sonra birçok dosyanın kapanmış ya da taksidde bağlanmış olduğu görülmektedir.

Çizelge 3.1.3 Taşınmaz sayısı bakımından icra dosyalarının incelenmesi

Göstergeler	Adet	Yüzde (%)
Satışı İstenmiş	116	25
Satışı İstenmemiş	228	50
Temlik	31	6,8
İnfaz	43	9,3
Takipsizlik Nedeniyle İcra Dosyasının Düşmesinde	20	4,4
Alacaklının Takipten ve Alacaktan Feragat Ettiği	19	4,1
İflasın Ertelenmesi	2	0,4
Toplam	459	100

3.1.4 Taşınmazların zemin tipine göre incelenmesi

Toplam 459 adet taşınmazdan %53'ünün ana taşınmaz, %24'ünün kat mülkiyeti ve %23'ünün kat irtifaklı olduğu görülmüştür (Çizelge 3.1.4). Kat mülkiyeti; tamamlanmış yapılar için öngörülürken, kat irtifakı henüz inşaat bitmeden veya daha başlamadan ileride kurmayı düşündükleri kat mülkiyetine esas teşkil edebilecek aynı güvenceye sahip bir hukuki ilişkiyi aralarında kurmak isteyen kişiler tarafından yaratılır. İncelenen taşınmazın kat mülkiyetli ya da kat irtifaklı olmasının uygulamada herhangi bir öneme sahip olmadığı değer üzerinde aynı etkiye sahip olduğu kıymet takdiri raporlarından gözlemlenmiştir. Oysaki değer üzerinde taşınmazın kat mülkiyetli olması olumlu etki yapması gerekirken, kat irtifaklı olması olumsuz etki yapması beklenir. Bu husus göz ardı edilerek kıymet takdiri raporları düzenlenmiştir.

Satış aşamasından önce satışı istenen taşınmaz kat irtifakı kurulmuş ve kat mülkiyetine geçirilmiş bir bağımsız bölüm değilse tapu müdürlüğünden son takyidatlı tapu kaydı ile birlikte belediyeden çap ve imar durum bilgisi dosya içerisine istenmesi gerekirken, sadece tapu müdürlüğünden gelen son takyidatlı tapu kaydına göre kıymet takdiri raporunun düzenlendiği gözlenmiştir.

Çizelge 3.1.4 Taşınmazların zemin tipine göre dağılımı

Göstergeler	Adet	Yüzde (%)
Ana Taşınmaz	241	53
Kat Mülkiyeti	110	24
Kat İrtifakı	108	23
Toplam	459	100

3.1.5 Taşınmazların ana taşınmazın niteliğine göre dağılımı

İncelenen dosyalardaki toplam 459 taşınmazdan %22'sinin tarla, %33'ünün arsa, %8,4'ünün bahçe, %0,44'ünün ham toprak ve %36,16'sının niteliği ise diğer olarak raporlarda gruplanmıştır (Çizelge 3.1.5). Buna göre satışı istenen taşınmazların çoğunluğunun cinsi arsa ve tarla olarak tanımlanmıştır. İİK m.82/1-7 gereğince borçlu

bağ, bahçe, meyve ve sebze yetiştiricisi ise, kendisinin ve ailesinin geçinmeleri için zorunlu olan bağ, bahçe ve bu sanat için gerekli olan araç ve gereçlerin haczedilmesi mümkün değildir. Çiftçinin ekip biçtiği bahçesinin haczedilmesinin yasak olması nedeni ile cinsi bahçe olan taşınmazların fazlaca haczedilip kıymet takdirinin yapılmadığı, kullanılmayan veya ekip biçilmeyen bahçelerin haciz işlemine konularak kıymet takdirlerinin yapıldığı tespit edilmiştir. Esasen uygulamada gerek borçlular, gerekse kıymet takdiri yapanlar bu düzenleme hakkında bilgi sahibi olmadıkları için borçlunun ailesinin geçimi için ayrılan parsellerin de haciz edilmesi mümkündür.

3.1.6 Taşınmazların mülkiyet durumuna göre incelenmesi

Mülkiyet durumlarına göre taşınmazların incelenmesi neticesinde; toplam 459 adet taşınmazın %79'unun tam mülkiyetli olduğu ve kalan %21'inin ise hisseli mülkiyet olduğu görülmüştür (Çizelge 3.1.6). Tam mülkiyet tek bir kişinin malik olduğu taşınmazlardır. Hisseli mülkiyet ise birden fazla kişinin malik oldukları taşınmazlardan oluşur. Tam mülkiyetli taşınmazların satışı, hisseli mülkiyetlerin satışından daha kolay olduğu tespit edilmiştir. Hisseli mülkiyet satışlarında hisse satılacağı için, tam mülkiyete göre alıcı çıkma ihtimali daha zor olmaktadır. Alıcının taşınmaza ait sadece bir miktar hisseye sahip olması taşınmaz üzerinde tam bir tasarruf yetkisi vermeyeceği için çok tercih edilen bir alım olmamaktadır.

Çizelge 3.1.5 Taşınmazların ana taşınmazın niteliğine göre dağılımı

Göstergeler	Adet	Yüzde (%)
Tarla	102	22
Arsa	150	33
Bahçe	39	8,4
Ham Toprak	2	0,44
Diğer	166	36,16
Toplam	459	100

Çizelge 3.1.6 Taşınmazların mülkiyet durumlarına göre incelenmesi

Göstergeler	Adet	Yüzde (%)
Tam Mülkiyet	361	79
Hisseli Mülkiyet	98	21
Toplam	459	100

3.1.7 Bağımsız bölümün niteliğine göre taşınmazların incelenmesi

İncelenen toplam 216 adet bağımsız bölümün %73,61'inin mesken, %11,57'sinin dubleks mesken, %0,46'sının tripleks mesken, %0,46'sının çatı katlı mesken, %1,39'unun konut, %8,8'inin dükkan, %0,93'ünün büro, %1,85'inin işyeri ve %0,93'ünün garaj niteliğinde olduğu görülmüştür (Çizelge 3.1.7). Niteliği bağımsız bölüm olan taşınmazların kıymet takdiri yapılan dosya sayısı içinde ağırlığını rehinli takibe konu meskenler oluşturmaktadır. Takibin konusunu ise konut kredisine dayanan ödemelerin düzenli olarak yapılmaması veya eksik yapılması oluşturmaktadır.

Çizelge 3.1.7 Bağımsız bölümün niteliğine göre taşınmazların dağılımı

Göstergeler	Adet	Yüzde (%)
Mesken	159	73,61
Dubleks Mesken	25	11,57
Tripleks Mesken	1	0,46
Çatı Katlı Mesken	1	0,46
Konut	3	1,39
Dükkan	19	8,8
Büro	2	0,93
İşyeri	4	1,85
Garaj	2	0,93
Toplam	216	100

3.1.8 Satış isteminin icra dosyaları açısından incelenmesi

Satışı istenen 81 adet icra dosyası incelendiğinde; %9,8’inde birinci ve ikinci satışa katılan olmadığından satışın düşürülmesine karar verildiği, %2,4’ünde birinci satış öncesi satıştan vazgeçildiği, %7,4’ünde ikinci satış öncesi satıştan vazgeçildiği, %35’inde taşınmazın birinci satışta alacağa mahsuben satın alındığı, %23’ünde ikinci satışta alacağa mahsuben satın alındığı, %15’inde birinci satışta üçüncü kişi tarafından satın alındığı ve %7,4’ünde ise ikinci satışta üçüncü kişi tarafından satın alındığı görülmüştür (Çizelge 3.1.8).

Çizelge 3.1.8 Satış isteminin icra dosyaları açısından incelenmesi

Göstergeler	Adet	Yüzde (%)
Birinci ve İkinci Satışa Katılan Olmadığında Satışın Düşmesine Karar Verilen	8	9,8
Birinci Satış Öncesi Satıştan Vazgeçilen	2	2,4
İkinci Satış Öncesi Satıştan Vazgeçilen	6	7,4
Birinci Satışta Alacağa Mahsuben Satın Alınan	28	35
İkinci Satışta Alacağa Mahsuben Satın Alınan	19	23
Birinci Satışta Üçüncü Kişinin Satın Aldığı	12	15
İkinci Satışta Üçüncü Kişinin satın Aldığı	6	7,4
Toplam	81	100

2012 yılından önce birinci satışta %40 ve ikinci satışta %60’dan taşınmazlar açık artırma ile satışa çıkarılabiliyordu, 2012 yılından sonra yapılan yenilikle birinci ve ikinci satışta taşınmazın takdir edilen değerinin %50’si üzerinden satışa çıkmaya başlaması, satışa katılmak isteyenlerin ikinci satışı beklemeden birinci satışta ihaleye katılıp taşınmazı satın almalarına sebep olmuştur. Bu taşınmazların satışının kısa sürede olmasına, dosyaya para girişine ve alacaklının alacağına daha kısa sürede kavuşmasına sebep olmuştur. Alacaklı tarafın banka olduğu dosyalarda bankaların alacağa mahsuben taşınmazları satın alıp kendi emlak servislerinde taşınmazı yeniden satışa çıkardıkları bilinmektedir. Burada önemli olan husus ise bankanın taşınmazı alacağa mahsuben satın

aldıktan sonra taşınmazı elinde sınırsız olarak tutamayıp 3 yıl içinde satması gerektiğidir. Fakat günümüzde bankaların taşınmazları ne kadar süre ellerinde bulduklarını takip edilmemektedir.

3.1.9 Satış isteminin taşınmazlar açısından incelenmesi

Satışı istenen 116 taşınmazdan; %11’inde birinci ve ikinci satışa katılan olmadığından satışın düşmesine karar verildiği, %7’sinde birinci satış öncesi satıştan vazgeçildiği, %8’inde ikinci satış öncesi satıştan vazgeçildiği, %29’unda birinci satışta alacaklı tarafından alacağa mahsuben satın alındığı, %19’unun ikinci satışta alacaklı tarafından alacağa mahsuben satın alındığı, %19’unda birinci satışta üçüncü kişi tarafından satın alındığı ve %7’sinin ikinci satışta üçüncü kişi tarafından satın alındığı görülmüştür (Çizelge 3.1.9).

Taşınmazların birçoğunun alacaklının alacağına mahsuben satın alındığı görülmektedir. Bankaların ipotekli dosyalarında il, ilçe ve köy sınırları içerisinde olup olmadığına bakılmadan taşınmazların alacağa mahsuben satın alındığı tespit edilmiştir. Alacağa mahsuben satın almalarda alacaklının %20 oranında teminat gösterme zorunluluğunun olmaması, alacaklıların satışa katılmalarına ve alacaklarına bir ölçüde de olsa kavuşmalarına imkan sağlamaktadır.

Çizelge 3.1.9 Satış isteminin taşınmazlar açısından incelenmesi

Göstergeler	Adet	Yüzde (%)
Birinci ve İkinci Satışa Katılan Olmadığında Satışın Düşmesine Karar Verilen	13	11
Birinci Satış Öncesi Satıştan Vazgeçilen	8	7
İkinci Satış Öncesi Satıştan Vazgeçilen	9	8
Birinci Satışta Alacağa Mahsuben Satın Alınan	34	29
İkinci Satışta Alacağa Mahsuben Satın Alınan	22	19
Birinci Satışta Üçüncü Kişinin Satın Aldığı	22	19
İkinci Satışta Üçüncü Kişinin satın Aldığı	8	7
Toplam	116	100

3.1.10 İcra dosyalarının kıymet takdirine itiraz davası açılıp açılmadığına göre incelenmesi

İncelenen 81 icra dosyasının %9'unda kıymet takdirine itiraz davası açıldığı ve kalan %91'inde ise kıymet takdirine itiraz davası açılmadığı tespit edilmiştir (Çizelge 3.1.10). Çoğunlukla ilgililerin icra dosyalarında kıymet takdiri raporuna itiraz etmedikleri ve sonuç olarak takdir edilen bedelin kesinleştiği gözlemiştir. Bunun nedenlerin özellikle borçlularla görüşme yapılarak özel olarak incelenmesi gerekmekte olup, bu çalışma kapsamında bu yönde bir işlem yapılmamıştır.

Kıymet takdiri raporuna itiraz eden kişilerin ihalenin feshi davasında taşınmazın bedeline yeniden itiraz edebileceği yasal olarak kabul edilmiştir. Kıymet takdirleri raporlarının itiraz etmeden kesinleşmesi nedeni ile daha sonra ihalenin feshi davasında kıymet bedeline itiraz imkânı olmadığı için bedel yönünden ihalenin feshi istenememektedir. Bu sonuca göre kıymet takdirine itiraz edebilecek ilgililerin kıymet takdirinin önemi konusunda bilinçli hareket etmediklerini göstermektedir.

Çizelge 3.1.10 İcra dosyalarının kıymet takdirine itiraz davası açılmama durumlarına göre dağılımı

Göstergeler	Adet	Yüzde (%)
Kıymet Takdirine İtiraz Davası Açılmış	7	9
Kıymet Takdirine İtiraz Davası Açılmamış	74	91
Toplam	81	100

3.1.11 Bilirkişilerin mesleklerine göre icra dosyalarının incelenmesi

İncelenen dosyalarda görev alan 433 bilirkişiden %44,34'ünün kadastro bilirkişisi, %40,42'sinin inşaat bilirkişisi, %8,31'inin ziraat bilirkişisi, %0,46'sının elektrik mühendisi, %1,16'sının emlakçı bilirkişi, %0,92'sinin makine mühendisi, %3'ünün mülk bilirkişisi ve %1,39'unun SPK lisanslı gayrimankul değerlendirme uzmanı olduğu görülmüştür (Çizelge 3.1.11).

Bilirkişiler içerisinde olmazsa olmaz unsur kadastro bilirkişisi olup, bunların taşınmazın yerinin hatasız biçimde tespiti bakımından önemli olduğu vurgulanmalıdır. Kadastro bilirkişisi olmadan taşınmazın yerinin doğru olarak tespit genellikle mümkün olamamaktadır. Yapı ve binalara ilişkin incelemelerde inşaat bilirkişinin bulunması zorunludur. Bahçe ve tarla gibi bitkilerin bulunduğu alanlarda ise ziraat bilirkişi yer almaktadır. Uygulamada en çok yapılan yanlışlık dosyalarda emlakçı bilirkişilerin ve mülk bilirkişilerinin görevlendirilmesi olup, söz konusu kişilerin kıymet takdiri raporu üzerinde bir etkisinin ve katkısının olmadığı görülmüştür. Birilerine meslek ve ücret kazandırma gayesi ile dosyalarda emlakçı ve mülk bilirkişileri görevlendirilmektedir.

Çizelge 3.1.11 Bilirkişilerin mesleklerine göre icra dosyalarının incelenmesi

Göstergeler	Adet	Yüzde (%)
Kadastro Bilirkişisi	192	44,34
İnşaat Bilirkişisi	175	40,42
Ziraat Bilirkişisi	36	8,31
Elektrik Bilirkişisi	2	0,46
Emlakçı Bilirkişisi	5	1,16
Makina Mühendisi	4	0,92
Mülk Bilirkişisi	13	3
SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	6	1,39
Toplam	433	100

İncelenen icra dosyaları içinde konut finansman sistemine ilişkin 5582 Sayılı Kanun kapsamında borçlunun taksitlerini ödeyememesi nedeni ile temerrüde düşmesi ve muaccaliyet süresinin dolmasından sonra icra takibinin başlatıldığı dava dosyalarında bile lisanslı değerlendirme uzmanlarınca kıymet takdirinin yapılmasına özen gösterilmediği ve genel olarak icra daireleri tarafından oluşturulan bilirkişi heyetlerinin konusunda uzman olan kişilerden oluşmadığı dikkati çekmektedir. Bilirkişi heyetlerinin ehil olmayan kişilerden kurulması sağlıklı değerlendirme yapılmasına imkan vermemekte ve sonuç olarak yapılan işlemde dosyaların taraflarından biri veya her ikisi de olumsuz yönde etkilenmektedir. İlke olarak İİK kapsamında yapılacak kıymet takdiri çalışmalarında görev alacak uzmanlar ve yapılması gereken kıymet takdirine ilişkin mevzuata yeniden düzenleme yapılması ve bütün illerde kıymet takdirlerinin mutlaka lisanslı değerlendirme uzmanları ile gayrimenkul geliştirme uzmanları tarafından yapılması zorunlu tutulmalıdır.

3.1.12 Satış yapılan icra dosyalarının ihalenin feshi davası açılması yönünden incelenmesi

İncelenen 65 dosya içinden %11'ine ihalenin feshi davası açılmış ve kalan %89'una ise ihalenin feshi davası açılmadığı görülmüştür (Çizelge 3.1.12). Buna göre yapılan ihaleli işlemde tarafların büyük ölçüde memnun kaldıkları yönünde değerlendirme yapılması mümkündür.

Çizelge 3.1.12 Satış yapılan icra dosyalarının ihalenin feshi davası açılması yönünden incelenmesi

Göstergeler	Adet	Yüzde (%)
İhalenin Feshi Davası Açılan	7	11
İhalenin Feshi Davası Açılmayan	58	89
Toplam	65	100

3.2 İcra Dosyalarında Alınan Kıymet Takdiri Raporlarında Kullanılan Değerleme Yöntemlerinin İncelenmesi

Değerleme sürecinde her taşınmaz için kullanılması gereken bir ya da birden fazla değerlendirme yöntemleri bulunmaktadır. Konut olarak inşa edilen ve kullanılan yapılarda; karşılaştırmaya dayanan yöntemler, maliyet yöntemleri, gelir yöntemleri, geliştirme analizleri, işyerlerinde; karşılaştırmaya dayanan yöntemler, maliyet yöntemleri, gelir yöntemleri ve geliştirme analizleri, niteliği bina olan taşınmazların değerlemesinde; karşılaştırmaya dayanan yöntemler, maliyet yöntemleri, gelir yöntemleri ve geliştirme analizleri, arsalarda; karşılaştırmaya dayanan yöntemler, gelir yöntemleri ve geliştirme analizleri, cinsi arazi olan taşınmazlarda; karşılaştırmaya dayanan yöntemler, gelir yöntemleri ve geliştirme analizleri, akaryakıt istasyonlarında; karşılaştırmaya dayanan yöntemler, maliyet yöntemleri, gelir yöntemleri ve geliştirme analizleri, konaklama-AVM-sağlık eğitim tesislerinde; karşılaştırmaya dayanan yöntemler, maliyet yöntemleri, gelir yöntemleri ve geliştirme analizleri, fabrika ve diğer üretim tesislerinde; karşılaştırmaya dayanan yöntemler, maliyet yöntemleri, gelir yöntemleri ve geliştirme analizleri kullanılan yöntemlerin başında gelmektedir (Tanrıvermiş 2016).

İncelenen dosyalardan değerlendirme ilkeleri ile bağlantısız yasal dayanaklardan ve yargısal içtihatlardan uzak kıymet takdir rapor örneklerinin fazlalığı dikkati çekmektedir. Bunlardan en dikkat çekici olanlar aşağıda özet olarak sunulmuştur:

Kastamonu 3. İcra Dairesi E:2013/1975 sayılı ve Kastamonu 3. İcra Dairesi E:2012/8070 sayılı dosyalarında, taşınmazın takdir edilen değerine şerefiye değerinin eklendiği, bulunan bu şerefiye bedelinin nasıl ve ne şekilde hesaplanıp değere ilave edildiği konusunda hiçbir açıklamanın bulunmadığı görülmüştür.

Hastane binasının değerlendirildiği Kastamonu 3. İcra Dairesi E:2012/63 talimat sayılı dosyasında, hastanenin değerinin yapı yaklaşık birim maliyet fiyatına göre hesaplandığı ve bulunan bu değere %20 değer artışının eklendiği görülmüştür. Belirtilen %20 oranın hangi ölçüte dayandığı konusunda raporda açıklık olmadığı gibi, hesaplamada kullanılan teknikler ve yöntemler hakkında da yetkinliğin olmadığı dikkati çekmektedir. Raporda bilirkişinin kişisel inisiyatifi ve ulaşmak istediği değeri yakalamak için göstermelik ve bilimsel verilerden uzak değer artış oranlarını kullandığı açıktır.

Kastamonu 2. İcra Dairesi E:2012/10005 sayılı dosya, Kastamonu 3. İcra Dairesi E:2012/8409 numaralı dosya ile Kastamonu 3. İcra Dairesi 2007/1208 Esas numaralı dosyalarında, emsal karşılaştırma yönteminin kullanılarak taşınmazın değerinin tespit edildiği fakat alınan emsalın ne olduğunun belirtilmediği görülmüştür. İncelenen dosyalarda kıymet takdiri raporlarında bilirkişiler her ne kadar emsal karşılaştırma yöntemine göre değer bulunduğunu belirtmişlerse de, kullanılan yöntem “karşılaştırmalı satış analizi” yöntemidir. Kişiler arasında oluşan uyuşmazlıklarda uzman olarak görülerek dosyanın teslim edildiği bilirkişilerin kullanılan yöntemin adını dahi doğru beyan edememesi, ne yazık ki gayrimenkul değerlendirme hakkında ne kadar yetersiz bilgiye sahip olduklarını göstermektedir. Uluslararası değerlendirme standartları uyarınca; dava konusu taşınmaza emsal gösterilen taşınmazların, satış tarihinin ve şeklinin, ada, parsel numarasının, değere etki eden tüm özelliklerin, ayrıca ve açıkça raporda belirtilmesi, ayrıca değerlendirme tarihinden önce fiilen gerçekleşmiş satışların emsal olarak

değerlendirilmesi zorunlu iken, incelenen kıymet takdir raporlarının çoğunda emsal olarak hangi taşınmaz ya da taşınmazların dikkate alındığı belirtilmemiştir.

Kastamonu 3. İcra Dairesi E:2006/3769 sayılı ve E:2007/1208 sayılı dosyasında 19 taşınmazın çeşitli unsurları dikkate alınarak işlem yapılmış ve değerlendirme sürecinde kapitalizasyon faiz oranının %4 olarak varsayıldığı, yapılan değerlendirme çalışmasının değerlendirme biliminin temel ilkeleri ve standartlarına uygun olmadığı, her bir taşınmaz için ayrı ayrı gelir ve kapitalizasyon oranı analiz edilerek işlem yapılması gerekirken, birbirinden uzakta ve farklı yerlerde bulunan taşınmazlar için aynı kapitalizasyon oranı ve gelir üzerinden tek bir değer rapor edilmesi tamamen hatalı bir uygulama ve yaklaşım olarak görülmelidir.

Kastamonu 3. İcra Dairesi E:2011/3635 sayılı dosyada, alanı, inşa tarzı, yaşı ve evsafi, hali hazır durumu, mevki, ulaşımı, emsal alım-satım ve değere etki edebilecek tüm faktörler ile günün ekonomik koşulları göz önüne alınarak, keşif tarihinin koşulları ve fiyatları üzerinden arsa dahil edilerek değer takdirinin yapıldığı görülmüştür. Emsal taşınmazların uygun bulunamaması veya 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu (KK) uygulamasında olduğu arsa ve bağımsız bölüm değerlerinin ayrı ayrı ve toplam olarak raporda verilmesi gerekirken, arsa dahil daire değerinin tespiti yapılmış (Anonim 2015b) olup, bağımsız bölümün piyasa kira parası üzerinden hesaplama yapılmadığına göre yapılan çalışmanın kabul edilebilir olmadığı vurgulanması gerekir.

Kastamonu 2. İcra Dairesi E:2013/2335 ve E:2013/3460 sayılı dosyasında, tespit konusu dairenin kapısının kilitli olması nedeniyle içerisine girilemediğinden, etraftan yapılan araştırma, inceleme neticesinde bağımsız bölüm hakkında bilgiler alındığı ve buna göre dairenin değerinin tespit edildiği görülmüştür. Belki de değerlendirme bilimi yönünden en hayret verici olanı da bu örnek gibi, birçok kıymet takdir raporunda taşınmazın içine girilmeden sadece dışarıdan bakılarak ya da komşulara sorularak değer tespitinin yapılmış olmasıdır.

Taşınmazın değerini olumlu ve olumsuz etkileyen faktörler ise, çok az sayıda kıymet takdir raporunda göz önüne alınmış olup, Kastamonu 2. İcra Dairesi E:2013/3291 sayılı

dosyasında, binanın yola 0,00363 m² tecavüzlü olduğu belirtilmiş, fakat taşınmazın değeri üzerindeki etkisi kıymet takdir raporunda değerlendirilmemiştir.

Kastamonu 3. İcra Dairesi E:2006/3769 numaralı dosyada, taşınmazın değerinin yapı yaklaşık birim maliyetine göre bulunduktan sonra yıpranma payının düştüğünden bahsedildiği görülmüştür. Bu yıpranma payının nasıl, neye göre hesaplanıp ve ne kadar yıpranma payının düştüğünden ise rapor içerisinde hiç bahsedilmediği tespit edilmiştir.

Kastamonu 3. İcra Dairesinin E:2011/3635 sayılı dosyasında, değerlendirilen arsa alanı, halihazır durumu, mevki, ulaşımı, emsal alım-satım ve değere etki edebilecek tüm faktörler ile günün ekonomik koşulları göz önüne alınarak keşif tarihi itibarıyla değeri 400 TL/m² bedel biçildiği görülmüştür. Değere etki edebilecek bütün faktörlerin neler olduğu açıkça belirtilmeden değer bulunduğu tespit edilmiştir.

Kastamonu 3. İcra Dairesinin E:2012/926, E:2012/8070 ve E:2012/414 sayılı dosyasında, 2012 birim fiyatına göre bedelin 50.000,00 TL olduğu tespit edilmiştir. Maliyet yöntemine göre değer bulunduğu, fakat hesaplamaların dosya içerisinde bulunmadığı tespit edilmiştir. Arsa ve daireyi ayrı ayrı hesaplamadan toplamda arsa dâhil değerler bulunduğu görülmüştür.

Kastamonu 3. İcra Dairesinin E:2013/62 sayılı dosyasında, arsa olarak mülk bilirkişisi ile birlikte taşınmazın metrekaresinin 20,00 TL olarak belirlendiği görülmüştür. Komple bina olarak resmi birim maliyet fiyatı üzerinden değerlendirme yapılamayacağına kanaat getirildiği, toplam bina değerinin 54.241 TL olarak tespit edildiği belirtilmiştir. Müştemilatı, avlu duvarı ve demir kapı hepsinin fiyatı 8.000 TL olarak tespit edilmiş olup, bu sonuca nasıl ulaşıldığı konusunda ise bir açıklamada bulunulmamıştır.

Kastamonu 1. İcra Dairesi 2013/101 Talimat ve Kastamonu 2. İcra Dairesi E:2012/4308 sayılı dosyalarında bağımsız bölümlere peyzaj bedeli eklendiği, parsel sınırları içinde yer alan çit bitkileri, süs meyve fidanları, çam ağaçları ve çim zemin için bedel takdir

edildiği, parsel sınırını eviren taş duvar, bordür ve parke yol içinde bedel takdir edildiği, fakat bu bedellerin neye göre hesaplandığına dair hiç bir bilginin bulunmadığı görülmüştür. Taşınmazın üzerinde toplam 25 yaşlı iki kiraz ağacı, 35 yaşlı 1 adet ceviz ile 10-12 yaşlı 12 adet elma ağacına değer takdir edildiği, bu değerin neye göre belirlendiği konusunda bir açıklama bulunmadığı görüşmüştür. Tek tek her meyve ağacı için yaşlarına göre hesaplama yapılması gerekirken, toplam bir değerin belirtilmesi hatalı sonuçların çıkmasına sebep olmuştur. Yine aynı dosyalar içerisinde 6 adet meyve ağacının bulunduğu ve bunlara bir değer verildiği yazmakta olup, fakat bu meyve ağaçlarının hangi meyve ağacı olduğu dahi belirtilmeden değer tespit edilmiştir.

4. GENEL SONUÇ ve DEĞERLENDİRME

Ülkelerin iyi işleyen finansal sisteme sahip olmaları ve hatta yabancı sermaye çekme gücü ve finans merkezi oluşturma çalışmaları, mali yükümlülüklerle uyum ve alacağın tahsil edilme sürecinin şeffaf ve hesap verebilir olması ile yakından ilişkilidir. Teorik inceleme ve yasal durum analizi, yerel düzeyde yapılan gözlem ve değerlendirme sonuçları ile seçilen icra dosyalarının analizi ve değerlendirilmesi neticesinde, taşınmazların kıymet takdirlerinin yapılmasının bilimsel yöntemler ve değerlendirme standartlarına uygun olmadığı, her icra müdürlüğü tarafından belirlenmiş esaslar çerçevesinde kıymet takdiri işlemlerinin yapıldığı görülmüştür. Bu yaklaşım biçimi ile icra müdürlüklerince alınan kıymet takdiri raporu ile taşınmazın gerçek değerinin tespitinin mümkün olmayacağı açıktır. Kıymet takdiri sürecinde taşınmazın cins ve nevinin analizi, veri toplama, analiz ve yorumlama hatalarının çok fazla olması, yapılan kıymet takdiri raporlarını kabul edilebilir olmaktan uzaklaştırmaktadır. Bu çerçevede alacağın nakide dönüştürülmesi ve tahsili sürecinde işlemin taraflarından biri veya her iki taraf ve hatta bütün finansal sistem zarar görebilmektedir.

İncelenen dosyalar kapsamında kıymet takdiri yapılan taşınmazların çoğunluğunun satışının istendiği ya da kıymet takdiri yapılan dosyaların infaz olduğu ya da dosyaların taksit bağlanmasında kıymet takdirinin önemli etkisinin olduğu tespit edilmiştir. Kıymet takdiri yapılan dosyalardaki taşınmazların tam mülkiyetli olduğu ve genellikle hisseli taşınmazlar üzerinde ipotek tesis edilmiş ve kıymet takdiri yapılmış olsa bile ihalede satışın gerçekleşmediği görülmektedir. Özellikle hisseli taşınmazları satın almak için talepte bulunan kişi sayısının oldukça kısıtlı olduğu tespit edilmiştir. Buna ilave olarak incelenen icra dosyalarında görev alan bilirkişilerin değerlendirme alanında uzman olmadıkları, değerlendirme raporlarının uluslararası standartlara uygun hazırlanmadığı, emsal ve gelir analizi yapılarak taşınmaz değerlerinin takdiri yerine genel kanaat ve piyasa eğilimlerine göre taşınmazlara değer atfedilmesi ile raporların sonuçlandırıldığı açıkça dikkati çekmektedir.

Rehnin paraya çevrilmesi yolu ile yapılan icra takip dosyalarının kıymet takdirlerinin yapıldığı ve satış aşamasında ise alacaklının alacağına mahsuben taşınmazı satın aldığı, taşınmazların ilk işlemde satıldığı, alıcıların artık ikinci satışı beklemediği ve bunun

temel sebebinin ise birinci ve ikinci satışta taşınmazın takdir edilen değerinin %50'si üzerinden satışa çıkmasının olduğu görülmüştür. Diğer yandan kıymet takdiri yapılan dosyalarda taşınmazların kat mülkiyetli ya da kat irtifaklı olmasının önemli olmadığı gözlemlenmiş olup, buna göre taşınmazlara değer verilmesi konusunda yapılan önemli hatalardan biri olduğunun vurgulanması zorunludur. Oysa ki taşınmazın kat mülkiyetli olması değer üzerinde artış olarak etki etmekte iken, taşınmazın kat irtifaklı olması değer üzerinde azalış şeklinde etki yapabilmektedir. Kıymet takdirine itiraz davalarının açılma oranının düşük olduğu ve taşınmazın kıymet takdirine itiraz edilmemesi sebebiyle ihalenin feshi davasında bedel üzerine itiraz edilmeyeceği sonucunu doğurmaktadır.

İnceleme sonuçlarına göre değerlendirme biliminin temel ilkeleri ve standartları ile çelişen, yasal hüküm ve içtihatlarla taban tabana zıt kıymet takdir raporlarının hazırlanmasının temel nedeninin konu ile ilgili olarak İİK kapsamında kıymet takdirine ilişkin düzenlemenin yetersiz olması, icra müdürlüklerinin konu hakkında bilgilerinin olmaması ve daha da önemlisi kıymet takdiri çalışmasının önemli görülmemesi, ehil olmayan kişilerin kıymet takdirinde görevlendirilmesi ve yapılan bütün kıymet takdiri ve kıymet takdirine itiraz davalarının sonuçlarının etkin olarak denetlenememesi olduğu dikkati çekmektedir.

İcra müdürlüklerince seçilen bilirkişiler içinde gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip kişiler ile gayrimenkul geliştirme uzmanlığı unvanına sahip kişilerin çoğunluğu oluşturmaları gerekirken, uygulamada buna dikkat edilmeyip teknisyen ve emlakçı gibi kişilerin bilirkişi seçildiği, çoğu kıymet takdiri raporunun taşınmazın içine dahi girilmeden ya da komşu dairelerin içerisine bakılarak düzenlendiği görülmüştür. Bazı icra dairelerinde ise kıymet takdirine mülk bilirkişisi adı verilen kişilerin çağırdıkları kıymet takdir raporunun altına mülk bilirkişi olarak imza atan bu kişilerin rapora ne gibi bir katkılarının olduğu bilinmemektedir. Bu durum birilerine meslek oluşturma ve gelir kazandırma amacıyla bulunduğu intibasını da uyandırması bakımından önemli bir gösterge olarak değerlendirilmektedir.

İcra müdürlüklerince kıymet takdiri için görevlendirilenlerin gayrimenkul ve varlık değerlendirme konusunda hiçbir eğitim görmemiş kişiler olmaları ve hatta emlak ofisleri ve

danışmanlığı ile uğraşan kişilerin bilirkişi olarak görevlendirilmesi, satış sürecine katılan ve satışa sunulan taşınmazları satın alanlar ile bilirkişilerin kimlik bilgilerinin karşılaştırmalı olarak incelenmesi halinde, icra müdürlüklerinde yürütülen taşınmaz değerlendirme ve satış sürecinin şeffaf olmayan yönleri açıkça kendisini gösterecektir. İcra müdürleri, hakimleri ve dosyanın taraflarının, gayrimenkul geliştirme konusunda eğitim almış ve mümkün olduğunca bu alanda yüksek lisans diplomasına sahip uzmanları bilirkişi olarak görevlendirme konusunda gayret etmeleri ile bu alandaki sorunların asgari düzeye çekilmesi mümkün olabilecektir. Diğer yandan uygulamada sadece istenen taşınmaz değerine ulaşılması için uğraşan taraflar ve taraf vekillerinin gayrimenkul ve varlık değerlendirme konusunda uzmanlık bilgisine olmamaları da önemli bir eksiklik olarak mütalaa edilmektedir. Bu durumun önüne geçilmesinin en pratik yolu ise, bilirkişi vasfının yasal hükümler ile sınırlarının açıkça İİK ve diğer düzenlemelerde ortaya konulması olacaktır.

Türk Hukuk Sistemi'nde 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 12'inci maddesi 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun "bilirkişi seçimi" başlıklı 15'inci maddesine eklenen yeni fıkra ile; "Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarının isim ve adreslerini belirten listeler, her yıl ocak ayı içinde, ikinci fıkradaki mahkemelere bildirilmek üzere Sermaye Piyasası Kurulunca valiliklere gönderilir. Yeterli sayıda değerlendirme uzmanı bulunan yerlerde, 10'uncu maddede öngörülen değer tespitleri, bilirkişi sıfatıyla öncelikle Sermaye Piyasası Kurulundan lisanslı değerlendirme uzmanlarına, taşınmaz geliştirme konusunda yüksek lisans veya doktora yapmış olan uzmanlara yaptırılır" hükmü eklenmiştir. Bu düzenleme ile gayrimenkul değerlendirme alanında bilirkişilik standardına önemli bir belirlilik ve kalite getirilmek istenmiş olup, birçok ilde bu düzenleme çerçevesinde yapılan uygulamanın önemli katkılarının olduğu gözlenmiştir. Bilirkişi seçiminin anılan düzenleme doğrultusunda bütün alanlarda ve bu arada icra dairelerinde de uygulanması ile rasyonel değerlendirme raporlarının alınması, satış ihalelerine girmesi muhtemel olan emlak ofisleri ve meslek örgütlerinden genellikle yetersiz ve yanlı rapor alınması uygulamasının olumsuz sonuçlarının önüne geçilmesi mümkün olabilecektir.

İcra müdürlükleri, hukuk mahkemeleri ve idari yargı organlarına rapor hazırlayan bilirkişilerin sağlıklı verilere ulaşmada önemli sorunlarla karşılaştıklarına tanık olunmaktadır. Öncelikle bilirkişiler kıymet takdir raporu hazırlarken tapu, kadastro, belediye ve maliye gibi kamu kurumlarından alınmış resmi veriler ile saha gözlemleri ve diğer kişi ve kurumlardan topladıkları bütün verileri karşılaştırmalı olarak analiz etmeleri, resmi senetlerdeki satış bedellerinin gerçek satış bedellerinden genellikle düşük olması sebebiyle yasal zorunluluğu bulunmayan kamulaştırma dosyaları ve kamu kuruluşlarının ihaleli satışları hariç sadece tapu verileri ile yetinilmemesi zorunluluğu gözden uzak tutulmamalıdır. Tapu müdürlüğündeki resmi satışlar dışında bilirkişilerce güvenilir emsallerin bulunacağı bir başka veri tabanı da maliye ve yerel yönetimlerin ihaleli taşınmaz satışları ve web sayfalarındaki satış ve kiralama ilanları ile yerel alandan anket ve sorgulama yapılması ile toplanan veriler olacaktır. Tapu kayıtların bulunan verilerin gerçek satış değerleri ile örtüşebilmesi, devletçe gerekli denetimlerin sıklaştırılması veya tapuda alınan gayrimenkul satış harçlarının düşürülmesi ya da maktu hale getirilmesi yolu ile sağlanabilecektir. Bunun yanında devletçe adli tıp gibi gayrimenkul değerlendirme alanında da uzman ve özerk kuruluşun kurulması ile bütün adli vakalara ilişkin değerlendirme raporlarının, gayrimenkul değerlendirme uzmanları eliyle çözümlenmesi zorunluluğu her geçen gün kendisini daha şiddetli hissettirmektedir. Bu biçimde yapılanma gerçekleştirilmesi halinde resmi kurumların değerlendirme işlemleri ve özellikle emlak vergi değerinin piyasa gerçeklerine uygun olarak takdiri gibi görevlerin de söz konusu kuruma verilmesi ile adeta ekonomik ve mali reform projesi gerçekleştirilmiş olacaktır.

KAYNAKLAR

- Anonim. 2015a, İcra ve İflas Kanunu. Kanun Numarası: 2004. Ankara.
<http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.3.2004.pdf>. Erişim Tarihi:
01.12.2015.
- Anonim. 2015b, Kamulaştırma Kanunu. Kanun Numarası: 2942. Ankara.
<http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2942.pdf>. Erişim Tarihi:
01.12.2015.
- Anonim. 2015c, Türkiye Cumhuriyeti Anayasası. Kanun Numarası: 2709. Ankara.
<http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2709.pdf>. Erişim Tarihi:
01.12.2015.
- Anonim. 2015d, Tebligat Kanunu. Kanun Numarası: 7201. Ankara.
<http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.3.7201.pdf>. Erişim Tarihi:
01.12.2015.
- Anonim. 2015e, Türk Medeni Kanunu. Kanun Numarası: 4721. Ankara.
<http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.4721.pdf>. Erişim Tarihi:
01.12.2015.
- Anonim. 2015f, Türk Ticaret Kanunu. Kanun Numarası: 6102. Ankara.
<http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.6102.pdf>. Erişim Tarihi:
01.12.2015.
- Anonim. 2015g, Vergi Usul Kanunu. Kanun Numarası: 213. Ankara.
<http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.4.213.pdf>. Erişim Tarihi:
01.12.2015.
- Aslan, E.K. 2004. İcra ve İflas Hukukunda Taşınmaz Malların Açık Artırma Yolu ile
Paraya Çevrilmesi. Güncel Yayınevi, 202, İzmir.
- Ercan, İ. 2015. İcra ve İflas Hukuku. On İki Levha Yayıncılık A.Ş., 399, İstanbul.
- Ertuş, Ş. 2012. Eşya Hukuku, Barış Yayınları, 246, İzmir.
- Esener, T. ve Güven, K. 2015. Eşya Hukuku, Yetkin Yayınları, 602, Ankara.
- Gençcan, Ö.U. 2007. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu Bilimsel Açıklama- İctihatlar-
İlgili Mevzuat. Yetkin Yayınları, 4891, Ankara.
- Hatemi, A. ve Aybay, A. 2014. Eşya Hukuku, Vedat Kitapçılık, 307, İstanbul.

- İpekçi, N. 2005. Açıklamalı - İçtihatlı Uygulama Örneklİ İcra ve İflas Kanunu Tatbikatı. Adil Yayınevi, 1809, Ankara.
- Özer, F. 2011. Taşınmaz Değerlemesi, Cinius Yayınları, 505, İstanbul.
- Özkan, H. 1999. Açıklamalı- İçtihatlı İcra ve İflas Davaları ve Tatbikatı. Seçkin Yayınevi, 1648, Ankara.
- Öztan, B. 2014. Medeni Hukuk'un Temel Kavramları, Turhan Kitabevi Yayınları, 981, Ankara.
- Öztan, B. 2012. Medeni Hukuk'un Temel Kavramları, Turhan Kitabevi Yayınları, 790, Ankara.
- Saner, A. 1999. Kamu Taşınmaz Malları Mevzuatı, Yetkin Yayınları, 1170, Ankara.
- Sinerji Mevzuat ve İçtihat Programı Sürüm: 5.9.7
- Süphandağ, Y. 2012. İcra ve İflas Hukukunda Uygulamalar. Bilge Yayınevi, 1456, Ankara.
- Tanrıvermiş, H. 2016. Gayrimenkul Değerleme Esasları, Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları, Ders Kodu: 1014 Konut Değerleme Sınavı, Gayrimenkul Değerleme Sınavı Ankara.

ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Figen AŞIKOĞLU
Doğum Yeri : Kastamonu
Doğum Tarihi : 01.12.1978
Medeni Hali : Bekar
Yabancı Dili : İngilizce

Eğitim Durumu (Kurum ve Yıl)

Lise : Abdurrahman Paşa Lisesi - 1996
Lisans : Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi - 2002
Yüksek Lisans : Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz
Geliştirme A.B.D.- 2016

Çalıştığı Kurum/Kurumlar	Yıl
Av. Şenel Deligöz (Stajyer Avukat)	2002 - 2003
Serbest Avukatlık	2005 - 2009
Tuncay Yılmaz Avukatlık Bürosu (Avukat)	2009 - 2012
Kastamonu Üniversitesi (Öğretim Görevlisi)	2013 -