

# BORÇLUNUN TALEBİYLE SATIŞ

## FORCED SALE BY DEBTOR'S REQUEST

Hakan PEKCANITEZ\*

Nedim MERİÇ\*\*

**Özet:** Taraf takip işlemleri, icra takibine yön veren taraflarca yapılan işlemlerdir. Kural olarak bu işlemlerin takip alacaklısı tarafından yapılması beklenir. Takibi alacaklı başlatır, haczi alacaklı talep eder. Hacizli malların satılması için de alacaklının satış talebi gerekir. Alacağına erken kavuşmak isteyen alacaklı da takip kesinleşince satış talebinde bir an önce bulunur. Öte taraftan borçlunun haciz işlemiyle hacze konu malvarlığı üzerinde tasarruf yetkisi kısıtlanmıştır. Bu durumda alacaklının istek ve arzusuna bağlı kalınması borçlunun menfaatine aykırı olacaktır. Bu sebeple borçlu da haczedilen malvarlığının satışını isteyebilmelidir.

İcra ve İflâs Kanunumuzda borçlu bu olanağı İİK m. 113 f. 1 hükmü dolayısıyla kullanabilir. Hacizli taşınmazların satışının borçlu tarafından istenebileceğini ise Yargıtay kabul etmektedir. Yargıtay rehlin paraya çevrilmesine ilişkin takiplerde de borçlunun satış talebi edebileceğini kabul etmektedir. Borçlunun satış talebinin icra dairesi tarafından kabul edilebilmesi için alacaklının menfaati zarar görmemelidir. Satış masraflarının yatırılması, üçüncü kişinin hacizli mal üzerinde istihkak iddiasının olmaması ayrıca satış için aranan unsurlardır.

**Anahtar Kelimeler:** Taraf Takip İşlemi, Satış Talebi, Menfaat Dengesi, Haciz, Tasarruf İlkesi

**Abstract:** Enforcement transactions of the parties are transactions which lead the enforcement and are made by parties. As a rule, it is expected that these transactions must be conducted by creditor of enforcement. Creditor starts the enforcement and also creditor claims the garnishment. There must be also a forced sale request by creditor for seized properties to be sold. Creditor wishing to obtain his/her claim early, requests for forced sale immediately when the enforcement becomes certain. On the other hand, the debtor's disposition authority on his properties has been restricted by garnishment. At this stage, it will be against the debtor's interest to abide by creditor's claim and wish. Therefore, debtor should be able to ask forced sale of his/her seized properties.

\* Prof. Dr., Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Usûl ve İcra İflâs Hukuku Anabilim Dalı, hpekanitez@gsu.edu.tr, ORCID: 0000-0001-7809-4535

\*\* Doç. Dr., Akdeniz Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Usûl ve İcra İflâs Hukuku Anabilim Dalı, nedimmeric@gmail.com, ORCID: 0000-0002-5366-0008, Makalenin Gönderim Tarihi: 15.07.2020, Kabul Tarihi: 15.07.2020

According to our Code of Enforcement and Bankruptcy, debtor can use this opportunity in accordance with the article 113. Court of Appeal accepts that the sale of garnished immovables can be requested by debtor. Court of Appeal accepts that debtor can request forced sale in enforcements related foreclosure as well. Creditor's interests should not be damaged in order for debtor's forced sale request to be accepted by debt enforcement office. Depositing the costs of sale, the lack of third oppositon on seized property are also the elements of forced sale.

**Keywords:** Enforcement Transactions of the Parties, Request of Forced Sale, Equition of Interest, Garnishment, the Principle of Disposition

## GİRİŞ

Paraya çevirmeye ilişkin hükümler İcra ve İflâs Kanunu'nun 106. ve devamı maddelerinde yer alır. Satış işlemi de diğer icra takip işlemlerinin birçoğunda olduğu gibi kural olarak taleple başlar. Kanun koyucu birçok takip işleminde olduğu üzere paraya çevirme için talebi aramaktadır.

İcra takiplerinde takibin ilerlemesi ve icra takip işlemleri için kural olarak alacaklının talebi gerekir. Ödeme emri için takip talebi, haciz için haciz talebi ve benzeri durumlarda alacaklının talebi gerekmektedir. Bu da işin niteliğinden kaynaklanmaktadır. Paraya çevirme işlemi için de alacaklı talepte bulunmalıdır. Alacaklının satış talep etmesinin gerekçesi doğal sürece uygun olarak alacağına kavuşma isteğidir. Ancak bu talep hakkını alacaklı, uzun bir sürece yayarak borçluyu devamlı surette tehdit altında tutmak gayesiyle kullanmamalıdır. Bu amaçla kanun koyucu, diğerlerinden farklı olarak, hacedilebilir bir malın uzun süre bu şekilde kalmaması gerektiğini dikkate alarak alacaklının satış talebini başta süre olmak üzere bazı sınırlamalara bağlamıştır. Öte taraftan sadece alacaklının değil, icra takibinde satış isteme hakkının borçluya da ait olması gerekir. Bu hak İcra ve İflâs Kanunumuzda çok sınırlı verilmiş gözükmektedir. Oysa takipte borçlunun da malvarlığı kısıtlandığından dolayı yükten kurtulmak veya alacaklının satış talebini beklememek konusunda menfaati bulunur. Çalışma konumuzda borçlunun hacedilen malvarlığına ilişkin bu menfaati, bu menfaate bağlı satış talep hakkının kanunda nasıl düzenlendiği, hangi şartlara bağlı olarak kullanılacağı ve de kullanılmasının etkileri uygulama ve öğretilerdeki görüşler dikkate alınarak açıklanmaya çalışılacaktır.

## I. İCRA TAKİP İŞLEMLERİNİN KURAL OLARAK TALEBE BAĞLI OLMASI

Alacaklının kesinleşen icra takibi vasıtasıyla alacağına kavuşma hakkı sadece mal varlığına ilişkindir. Bu hak alacaklıya, yürüttüğü takip dolayısıyla borçlunun borcuyla mütenasip malvarlığının tamamının veya en azından bir kısmının satılması amacıyla verilmiştir. Bundan dolayı bu hak borçlunun şahıs varlığına karşı kullanılamaz veya haczedilen mallar alacaklıya devredilemez. Çünkü hukukumuzda kural olarak borçlunun malvarlığından aynen tatmin yasağı, paraya çevirme ilkesi geçerlidir.<sup>1</sup>

Yargılamaya hâkim olan ilkelerden birçoğu icra hukukunda da uygulama bulur. Tasarruf ilkesi ile taleple bağlılık ilkesi bu ilkelerdendir. Buna göre bir icra takibinin başlatılması ve yürütülmesi alacaklının talebiyle söz konusu olur. Takip talebi olmadan takip başlatılamayacağı gibi haciz ve satış işlemlerinin yapılması için de talep gerekir.<sup>2</sup> Para ve teminat alacağına ilişkin takip kesinleşince paraya çevirme işlemi<sup>3</sup> yapılır. Satış, icra dairesi tarafından kendiliğinden gerçekleşmez.<sup>4</sup> İcra dairesinin kendiliğinden satış işlemi yapması istisnaidir (İİK m. 113 f. 2, 139). Bu gerekçeyle icra hukukunda talebe bağlı bir satış sistemi vardır. İcra hukukunda satış konusunda talebe bağlılığın benimsenmesi, icra dairesinin arzusuna ve keyfine göre alacaklı veya borçlunun leh ve aleyhlerine olacak zamanda haczedileni satmasına da engel oluşturur.

Bununla birlikte talebe bağlı satış sisteminin sıkı şekilde uygulanmasının yol açabileceği sakıncaların önlenmesi adına kanun koyucu taleple bağlılık sistemine istisna getirmiştir.<sup>5</sup> Bu istisnalar, vaktinden evvel satış (İİK m. 113) ve tamamlama haczine bağlı satıştır (İİK m.139). Vaktinden evvel satış olarak adlandırılan ilk durumda takip borçlusu taşınır malların satışını talep etmekteyken (İİK m. 113 f. 1), diğer durumda icra dairesi taraf talebine bağlı olmaksızın kendiliğinden satış

<sup>1</sup> Muhammet Özkes, İcra Hukukunda Temel Haklar ve İlkeler, Ankara 2009, s. 96; Ramazan Arslan/Ejder Yılmaz/Sema Taşpınar Ayvaz/Emel Hanağası, İcra ve İflâs Hukuku, 6. Baskı, Ankara 2020, s. 320.

<sup>2</sup> Özkes, s. 75.

<sup>3</sup> "Paraya çevirme" üst kavramı yerine çalışmanın geri kalan kısmında paraya çevirmenin bir şekli olan "satış" kelimesi kullanılacaktır.

<sup>4</sup> Karl Spühler, Schuldbetreibungs- und Konkursrecht I, 7. bası, Zürich, Basel, Genf, 2016, s. 175.

<sup>5</sup> Bkz. dp. 2.

yapmaktadır (İİK m. 113 f. 2). İcra dairesinin vaktinden evvel kendiliğinden satış yapacağı durumlardan ilki, borçluya ait hacizli taşınır eşyaların hızla değer kaybetmesi, diğeri ise haczedilen taşınır eşyaların muhafaza masraflarının orantısız fazla olması veya yüksek yönetim masraflarını gerektirmesidir. İcra dairesinin vaktinden evvel satış niteliğinde olmayan ve fakat kendiliğinden satış yapabileceği Kanun'daki diğer durum ise tamamlama haczidir (İİK m. 139).

Öte taraftan satışın hiç yapılmayacağı durumlar da olabilir. Borçlunun yedinde haczedilen para için satış yapılmayacağı gibi, satışa yönelik bir talebe de ihtiyaç yoktur.<sup>6</sup> Bu durumda haczedilen para doğrudan alacağın ödenmesinde kullanılır. Paranın üçüncü kişi elinde haczedildiği durumda ise satış yapılmamakla birlikte satış talebine ihtiyaç vardır.

## II. BORÇLUNUN SATIŞ TALEBİNİN AMACI VE NİTELİĞİ

### A. Borçlunun Satış Talebinin Düzenlenişi

İİK m. 113 f. 1'deki ifade, "Alacaklı talep etmeden borçlunun talebiyle de satış yapılabilir" şeklindedir. Söz konusu hüküm Kanun'un ilk halidir. Bu hükümde kabul edildiği tarihten bugüne kadar 88 yıllık süreçte bir değişiklik yapılmamıştır. Hükümün daha iyi değerlendirilmesi amacıyla İsviçre İcra ve İflâs Kanunu'nun ilgili maddesinin ifadesine de bakılmalıdır. İsviçre İİK m. 124 f. 1'e göre, "Alacaklı henüz paraya çevirmeyi talep edebilme hakkına sahip olmasa bile borçlunun talebi üzerine paraya çevirme gerçekleşebilir". İki hüküm karşılaştırıldığında başlıkların benzer olduğu görülür. İsviçre İİK m. 124'ün başlığı vaktinden evvel paraya çevirme iken, İİK m. 113'ün başlığı vaktinden evvel satıştır. Nihayetinde paraya çevirme üst başlık olup, satış dâhil bütün paraya çevirme türlerini kapsamına alır. Her iki hüküm esasen borçlunun vaktinden evvel satış isteyebileceğini belirtir.

İİK m. 113 f. 1'deki düzenleme, İsviçre İİK m. 124 f. 1'den daha dar bir anlam taşır. İsviçre hukukundaki düzenlemede borçlu henüz kesinleşmemiş takiplerde dahi satış talep edebilecekken hukukumuzda kesinleşmiş bir takip ve kesin bir haciz olmadan satış talebinde bulunması mümkün olmadığından borçlu satış talep edemez.

<sup>6</sup> Seda Özmumcu, Cebri İcra Hukukunda Pazarlık Suretiyle Satış, İstanbul 2005, s. 11.

## B. Borçlunun Satış Talebinin Amacı

Borçlunun satış talebinde bulunabilmesi, alacaklının satış talebi hakkının borçludaki bir karşılığı olarak görülür.<sup>7</sup> Nasıl ki alacaklının satış talep ederek alacağına kavuşmasında menfaati bulunmaktaysa, borçlunun da tasarruf yetkisini kısıtlayan haciz işleminden sonra sürecin uzatılmamasına bağlı menfaatleri vardır (faizin veya takip masraflarının daha fazla artmaması gibi).<sup>8</sup> Neticede borçluya satış talep edebilme yetkisinin verilmesi, haciz işlemiyle uğradığı mal varlığının kısıtlanması bakımından bir dengeleme görevi görür.<sup>9</sup> Malvarlığı haciz işlemiyle kısıtlanan borçlu içine girdiği bu durumdan kendisinin göstereceği iradeyle de bir an evvel kurtulabilir. Bundan dolayı icra hukukunun talebe bağlı satış sisteminin karşılıklılık özelliğini taşıdığını söylemek mümkündür. Ancak alacaklı ve borçlunun bu karşılıklılık konumu, bahsedilen hakların diğeriyle bütün özelliklerinin özdeş olduğu anlamına gelmez. Örneğin, alacaklı satış talebinde bulunmakla aynı derecedeki bütün alacaklılar için de satış talep etmiş olmaktadır, borçlunun satış talebinde bulunması sadece ilk dereceden hacze iştirak edenler için değil, sonraki dereceden hacze iştirak edenler için de sonuçlarını doğurur. Yahut alacaklının satış talebi süreye bağlıyken (İİK m. 110) borçlunun satış talebi açıkça bir süreye bağlı değildir. Bunlar gibi alacaklının talebine bağlı olarak satış masraflarını on beş gün içinde yatırmaması haczin kalkmasına yol açmaktayken, borçlunun satış masraflarını yatırmaması haczin kalkması sonucunu doğurmaz.

<sup>7</sup> Benedikt A. Suter, Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs I, 2. bası, 2010 Basel, s. 1140.

<sup>8</sup> Mine Erturgut, İcra ve İflâs Hukukunda Menkullerin Paraya Çevrilmesi, Ankara 2000, s. 55, 56; Murat Atal/İbrahim Ermenek/Ersin Erdoğan, İcra ve İflâs Hukuku, 2. Bası, Ankara 2019, s. 288. Borçlunun satış talebine ilişkin menfaatine Çiftçi çalışmasında şöyle değinmektedir; "Esasında bu aşamadan itibaren gerek alacaklının gerek borçlunun menfaatlerinin aynı yöne hizmet ettiğini, daha doğrusu hizmet etmesi gerektiğini ifade etmek mümkündür. Zira, borçlu için artık aleyhinde başlatılan takip kesinleşmiştir ve kural olarak kendisinin borçlu olduğu artık sabittir. Dolayısıyla, borçlunun menfaatine en uygun olan şey, bir an önce ve olabildiğince en yüksek tutarda haczedilen mallarının paraya çevrilmesi; bu şekilde borcundan kurtulmasıdır. Zira, bu durumda kendisi de en kısa zamanda cebrî icra tehlikesinden kurtulacak; ayrıca da borç için faiz ödemesi de gerekmeyecektir". Pınar Çiftçi, İcra Hukukunda Menfaat Dengesi, Ankara 2010, s. 313. Aynı yönde bkz. Volkan Özçelik, İcra Müdürünün Takdir Yetkisi, Ankara 2014, s. 323 dn. 1249.

<sup>9</sup> Suter, s. 1140; Erturgut, s. 55.

### C. Borçlunun Satış Talebinin Hukukî Niteliği

Borçlunun satış talebi, bir taraf takip işlemidir. Öğretide taraf takip işlemi, takibin taraflarınca yapılan ve takibe yön veren işlemler olarak tanımlanmaktadır.<sup>10</sup> Bu tanım borçlunun satış talebi bakımından da geçerlidir. Borçlunun satış talebiyle, icra dairesi haczedilen malın satışını yapmak durumunda kalacaktır. Bu durum borçlunun satış talebinin taraf takip işlemi olduğunu tereddütsüz gösterir. Zira, icra takip işlemleri bakımından icra dairesince yapılma, takibin ilerlemesini sağlamak ve borçluya karşı yapılma gibi şartlar aransa da taraf takip işlemleri bakımından bu şartlar aranmaz; alacaklı da borçlu da taraf takip işlemi yapabilir.

Borçlunun talebiyle satışa ilişkin düzenleme, borçluya yetki veren bir normdur. Bu nedenle borçlu, satış talep edebileceği durumlarda satış talebinde bulunmayabilir. İcra hukukunda da tasarruf ilkesi geçerli olduğu için borçlunun buna zorlanması söz konusu olmaz. Oysa İİK m. 113 f. 2'de icra dairesinin kendiliğinden satış yapabileceğine ilişkin düzenleme bir görev normudur. İcra dairesi İİK m. 113 f. 2 kapsamında haczedilen malın değerinin hızla düştüğünü veya muhafaza masraflarının orantısız ve yüksek olması durumunda alacaklı ile borçlu menfaatlerinin korunması için takdir hakkını kullanmak zorundadır. İcra dairesi için öngörülen bu yükümlülük ne alacaklı ne de borçlu bakımından söz konusudur. Ancak borçlu isterse tasarruf kısıtlamasına uğradığı malların satılmasını isteyebilir.

## III. BORÇLUNUN TALEBİYLE SATIŞIN UYGULAMA ALANI

### A. Borçlunun Talebiyle Satışın Taşınır veya Taşınmazlar Bakımından Geçerli Olup Olmadığı Sorunu

Borçlu talebiyle satış, İİK m. 113 f. 1'de sadece taşınır mallar bakımından düzenlenmiştir. Taşınır mal niteliği itibarıyla taşınabilir maddî şeyler ile edinmeye elverişli olan ve taşınmaz mülkiyetinin kapsamına girmeyen mallar olarak 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu<sup>11</sup> (TMK) m.

<sup>10</sup> M. Kâmil Yıldırım/Nevhis Deren Yıldırım, İcra ve İflas Hukuku, 6. baskı, İstanbul 2015, s. 24; Tanımın unsurlarına ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. Nilüfer Boran Güneysu, İcra Takip İşlemleri, *TBB*, 2012, Sayı:101, s. 37 vd. (31-60); Aziz Serkan Arslan, İcra Takip İşlemleri, Ankara 2018, s. 61 vd.

<sup>11</sup> RG., 08.12.2001, S. 24607.

762’de ifade edilmiştir. Bu tanımdan yola çıkarak, niteliği bozulmadan bir yerden bir başka yere nakledilebilir ve maddî varlığa sahip olan şeyler, öncelikle taşınır mal olma özelliğine sahiptir. Taşınır mal kavramına elektrik, doğal gaz gibi doğal güçler (TMK m. 762), para ve kıymetli evrak (İİK m. 88), sicile kayıtlı taşınır mallar, borçlunun üçüncü kişideki alacakları (İİK m. 106 f. 2), arazi üzerindeki büfe, çardak, baraka ve benzeri hafif yapılar (İİK m. 23) dâhildir.<sup>12</sup>Taşınır malların değeri veya cinsi veyahut da başkaca özellikleri bakımından Kanun’daki düzenlemelere dikkat edilmelidir. Örneğin, İcra ve İflâs Kanunu’nda satış bakımından gemi siciline kayıtlı olmayan gemiler taşınır, sicile kayıtlı gemiler ise taşınmaz olarak kabul edilir (İİK m. 136).

Taşınmaz mallar bakımından ise durum farklıdır. İcra ve İflâs Kanunu taşınmaz mallar için borçlunun talebine bağlı olarak satış yapılabileceğini düzenlememiştir. Satış işlemine yönelik bilgiler verilirken öğretide<sup>13</sup> taşınır ve taşınmaz mal ayırımı yapılmadan borçlunun satış talep edebileceği genel olarak ifade edilmiştir. Bu durum öğretinin borçlunun talebiyle taşınmaz satışının yapılabileceğine yönelik açık bir tespitte bulunduğu anlamına gelmez. Bununla birlikte öğretide Dönmez<sup>14</sup> açıkça taşınmaz malları zikrederek borçlunun satış talep edebileceği görüşünde olduğunu belirtmiştir. Yine bir kısım<sup>15</sup> taşınmaz malların satışının borçlu tarafından talep edilemeyeceği görüşünde iken, Namılı<sup>16</sup> alacaklının/alacaklıların onayı varsa, borçlunun taşınmazın satışını talep edebileceği görüşündedir. Kanımızca borçlunun taşınmaz mallar bakımından dahi bir yıl gibi uzun bir süre alacaklının arzusuna bağlı olarak satışın talep edilmesini beklemesinde hukukî yararı yoktur. Ancak taşınmaz mallar bakımından kanundaki

<sup>12</sup> A. Lâle Sirmen, Eşya Hukuku, 5. Baskı, Ankara 2017, s. 487; Mehmet Ünal/Veyssel Başpınar, Şekli Eşya Hukuku, Ankara 2017, s. 30, 31; Saim Üstündağ, İcra Hukukunun Esasları, İstanbul 2004, s. 250.

<sup>13</sup> Baki Kuru, İcra ve İflâs Hukuku El Kitabı, 2. baskı, İstanbul 2013, s. 602; Üstündağ, s. 238; Hakan Pekcanitez/Oğuz Atalay/Meral Sungurtekin Özkan/Muhammet Özekes, İcra ve İflâs Hukuku, 11. bası, Ankara 2013, s. 355; Arslan/Ejder/Sema/Hanağası, s. 322 Yıldırım/Deren Yıldırım, s. 207; Atalı/Ermenek/Erdoğan, s. 288.

<sup>14</sup> R. Murat Dönmez, İcra ve İflâs Hukukunda Taşınmaz Malların Paraya Çevrilmesi, İstanbul 2010, s. 14, 15.

<sup>15</sup> Elif Kismet Aslan, İcra ve İflâs Hukukunda Taşınmaz Malların Açık Artırma Yoluyla Paraya Çevrilmesi, İzmir 2004, s. 24; Timuçin Muşul, İcra ve İflâs Hukuku Esasları, 5. baskı, Ankara 2015, s. 401.

<sup>16</sup> Mert Namılı, İcra Hukukunda Taşınmaz Malların Haczi ve Paraya Çevrilmesi, İstanbul 2019, s. 341.

düzenleme borçlunun satış talebinde bulunmasına olanak vermez. Bu hususta bir kanun değişikliği ile taşınmaz mallarının da haczedilmesi veya ipotega dayanan takibe konu olması durumunda itiraz süresinin geçirilmesiyle borçluya satış talebinde bulunma hakkının açıkça verilmesi menfaatler dengesi bakımından doğru olur. Öte taraftan Yargıtay taşınır satışlarına ilişkin İİK m. 113 f. 1 hükmünün, taşınmazlar bakımından uygulanması gerektiğini belirtmiştir.

“...Öte yandan, süresinde satış istenmiş ve satış yapılmış ise, daha sonra ihalenin feshedilmesi, İİK'nın 110. maddesindeki satış talebinin geri alınması niteliğinde görülemez. Bu maddede ihalenin feshi halinde haczin kalkacağına dair bir hükme yer verilmemiştir (A.g.e sh 608). Satış süresi, hak düşürücü süre olup, İİK'nın 20. madde hükmünde, İİK'nın tayin ettiği sürelerin kesin olduğu, sözleşme ile değiştirilemeyeceği öngörülmüştür. Yasada aksi yönde açık bir hüküm bulunmadıkça, hak düşürücü süreler kesilmez ve durmaz. İhalenin feshi kararı kesinleşmeden İİK'nın 134/6. maddesi uyarınca satış cetveli düzenlenemez ise de ihalenin feshinin kesinleşme tarihinden sonra alacaklının yeni ihale için yeni bir satış talebinde bulunmaması halinde haczinin düşeceğine dair yasal düzenleme bulunmamaktadır. İİK'nın menkullerle ilgili 113/1. maddesinde alacaklı talep etmeden borçlunun talebiyle de satış yapılabileceği düzenlenmesi, taşınmaz satışlarında da kıyasen uygulanmalıdır. Borçlunun borcunu ödeyerek ya da satış talep edip, satışı sağlayarak, alacaklının haciz ve satış baskısından kurtulması mümkündür. Yeni ihale için yeni bir satış talebinin ve masraf yatırılmasının gerekmesi, feshedilen ihalenin zorunlu bir sonucu olup, yeni bir satış talebinde bulunulmaması halinde haciz düşeceğine dair yasal bir düzenleme bulunmamaktadır. Alacaklıya yüklenen görev, süresinde satış isteyerek avansı yatırmaktır. İİK'nın 123. maddesinde satış görevi, icra dairesine yüklenmiş olup, satış ne zaman yapılırsa yapılsın, haciz ve satış talebi ayaktadır...”<sup>17</sup>

İsviçre İcra ve İflâs Kanunu'nda borçlunun satış talebiyle hacizli taşınmaz mallar ile ipotekli taşınmaz malların satılabileceği düzenlenmiş olup, bunun için haciz alacaklısı veya alacaklıları ile ipotek alacaklısının ya da alacaklılarının tamamının açık surette onay vermeleri şart koşulmuştur (İsviçre İİK m. 133 f. 2). Şüphesiz haciz alacaklısı ile

<sup>17</sup> 23.HD, 30.09.2014, 1819/6058 (<https://karararama.yargitay.gov.tr.>).

ipoteğe yönelik takipte ipotek alacaklısının satış isteme hakları bağımsız olarak mevcuttur.

İsviçre'den farklı olarak İcra ve İflâs Kanunumuzda borçlu hacizli taşınmaz mallar ile ipotekli taşınmaz malların satışını alacaklıların onayıyla dahi isteyememektedir. Kanunumuzda taşınmaz malların satışını borçlunun isteyebileceğine ilişkin bir düzenlemenin bulunmamasının sebebi İİK m. 113 f. 1 hükmünün taşınmazlar bakımından uygulanacağına düşünülmesi değildir. Her ne kadar Üstündağ<sup>18</sup> bu husustaki ihtilafa dikkat çekmişse de bu konuda kanun koyucunun kasıtlı sustuğunu düşünmek gerekir. Kanun koyucu bilinçli olarak taşınmaz mallar bakımından borçluya satış talep etme hakkı tanımamıştır. Bu tercihin gerekçesi belki de taşınmaz malların değerinde ani değişikliklerin yaşanmayacak olması sebebiyle borçlunun satış talep etmesinde korunması gereken bir menfaatinin bulunmadığının düşünülmesidir.

## B. Borçlunun Talebiyle Satışın Kesin Hacizle Sınırlandırılması

Yukarıda borçlunun vaktinden evvel satış talebinde bulunabileceğinin Kanun'da düzenlendiğini belirttik.<sup>19</sup> Vaktinden evvel satış, alacaklı talep etmeden borçlunun satış talep etmesini ifade etmekte olup, İsviçre hukukunda geçici ve ihtiyatî hacizde borçlunun satış talep edebileceği kabul edilmektedir.<sup>20</sup> Ancak bu görüşler yönünde verilen bir Federal Mahkeme kararına rastlamadık. Tespit ettiğimiz Federal Mahkeme kararları ise ihtiyatî hacze, geçici hacze ve de kiralayanın hapis hakkı için defter tutulması durumunda icra dairesinin vaktinden evvel kendiliğinden satış yapılabileceğine ilişkindir.<sup>21</sup>

Hukukumuzda İİK m. 108 hükmü geçici ve ihtiyaten haczedilen malların ancak İİK m. 113 f. 2'ye göre, yani icra dairesinin hacizli malın kıymetinin hızla düşmesi veya muhafaza masraflarının fazla olması durumunda satılabileceğini belirtir. Hükümdeki bu açık ifade dolayısıyla geçici haciz ve ihtiyatî haciz durumunda borçlu satış talep edemez. Bu durumda vaktinden evvel satış başlığını taşıyan ve borçluya

<sup>18</sup> Üstündağ, s. 238.

<sup>19</sup> Bkz. yukarıda II A.

<sup>20</sup> Suter, s. 1142; Schlegel/Zopfi, s. 760.

<sup>21</sup> BGE 127 III 113; BGE 47 III 203 E.3; BGE 35 I 814, BGE 101 III 29 E.

vaktinden evvel satış isteme yetkisi veren İİK m. 113 f. 1 ihtiyatî haciz ile geçici haciz bakımından uygulanabilir bir hüküm değildir.

Kanımızca İİK m. 108 düzenlemesi yerindedir. Her ne kadar ihtiyatî ve geçici hacizde borçlunun tasarruf yetkisi kısıtlanmış ve bu kısıtlanmanın dengelenmesi için borçlunun mallarının satılmasını isteyebileceği düşünülse bile, haciz yoluyla takibin kesinleşmediği bir aşamada borçlu henüz alacaklının talep hakkı karşısında karşı bir konumda değildir. Çünkü belki alacaklı bu hacizleri hiç kesinleştirmeyecek, satışı da kendisi için uygun görülmecektir. Haczin ve satışın esasen alacaklının alacağına kavuşma aracı olduğu düşünülürse, alacaklının alacağını kesin olarak elde etme iradesini ortaya koymadan borçluya bu şekilde imkân tanımak doğru değildir. Alacaklı, ihtiyatî veya geçici hacizde o an için alacağını korumak iradesini ortaya koymuş ancak henüz satış ve paraya çevirme konusunda bir aşamaya gelmemiştir. Bu özelliğin eksikliği nedeniyle borçlunun malları üzerinde tasarruf yetkisinin kısıtlanması tek başına vaktinden evvel satış için yeterli olmayacaktır.

Yukarıda ifade ettiğimiz üzere borçlu kesin haczedilen malvarlığının satılmasını isteyebilir. İİK m. 113 f. 1'deki ifade borçlunun vaktinde, yani kesin haciz durumunda satış isteyebileceğini ifade eder. Şüphesiz borçlunun aleyhine yapılan bir takipte haczedilen malını satmak için uğraşması kolay tesadüf edilebilecek bir şey değildir. Bu nedenle Yargıtay kararlarının nadir olması doğaldır. Yukarıda verdiğimiz Yargıtay kararı<sup>22</sup> olağan bir takipteki kesin hacizde borçlunun da satış isteyebileceğini gösterir.

### **C. Rehnin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takipte Borçlunun Satış Talep Etmesi**

İİK m. 150/g hükmü, rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takipler bakımından müşterek hüküm olup, paraya çevirme usulü başlığı bir kısım maddelere atıf yapmıştır. Hükme göre 93, 96, 97, 97/a, 98 ve 99 uncu maddeler ile 112'den 137'ye kadar olan maddeler rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takiplerde de uygulanır.

Bu hüküm dolayısıyla rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takipte

<sup>22</sup> Bkz. yukarıda dp. 17

kural olarak borçlunun satış talebinde bulunabileceği kabul edilir.<sup>23</sup> Öğretide söz konusu atıf maddesiyle kanun koyucunun, taşınır rehni varsa, taşınır malın satışına ilişkin hükümlerin uygulanmasını, ipotek varsa taşınmaz malın satışına ilişkin hükümlerin uygulanmasını amaçlamadığı belirtilerek, ipotekli taşınmaz bakımından borçlunun satış talep edemeyeceği ifade edilmiştir.<sup>24</sup> Biz bu görüşe katılmaktayız. İcra ve İflâs Kanunu'nun taşınmaz satışına ilişkin hükümleri arasında borçluya satış isteme yetkisi veren açık bir düzenleme bulunmaz. Bu nedenle İİK m. 150/g atfının sadece Kanun'da düzenlenen taşınır ve taşınmaz malların satışına ilişkin tâbi oldukları kuralların uygulanmasına yönelik olduğunu düşünmekteyiz. Yukarıda hacze ilişkin belirttiğimiz düşüncemiz burada da geçerlidir. Borçlunun taşınmazın ipotegün paraya çevrilmesi yoluyla takipte satılmasını istemesinde menfaati olduğunu kabul etmekle birlikte, bunun için açık kanunî bir düzenlemenin yapılmasının hukuk güvenliği bakımından gereklilik olduğunu düşünmekteyiz.

Taşınmaz üçüncü kişi tarafından ipotek verilmiş olabilir. Bu durumda ipotekli taşınmazın borçlu tarafından satışının talep edilmesinin üçüncü kişinin menfaatine aykırı olduğu, dolayısıyla üçüncü kişinin onayı olmadan borçlunun satış talep edemeyeceği düşünülebilir.<sup>25</sup> Borçlunun satış talebi rehin veren üçüncü kişinin onayına bağlı olmamalıdır. Yargıtay borçlu ile rehin veren üçüncü kişiye başlatılan takipte onları mecburi takip arkadaşı olarak nitelendirmekte ise<sup>26</sup> de borçlu ile rehnedenden üçüncü kişi arasındaki ilişki usûlî mecburi bir takip arkadaşılığıdır. Borçlu ile üçüncü kişinin takipteki konumu takibin kendilerine birlikte açılmasının dışında birlikte davranma zorunluluğunu içermez.<sup>27</sup> Bu sebeple taşınmazın satışı için borçlunun talebi tek

<sup>23</sup> Kuru, s. 1020; Üstündağ, s. 327; Burhan Gürdoğan, Türk-İsviçre İcra ve İflâs Hukukunda Rehlin Paraya Çevrilmesi, Ankara 1967, s. 51; Yıldırım/Deren Yıldırım, s. 284; Adnan Deyneki, İcra ve İflâs Hukukunda İpotegün Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takip, Ankara 2013, s. 193; Erturgut, s. 56; Özsumcu, s. 13; Burcu Ece Tuna, Menkul Rehninin Paraya Çevrilmesi, İzmir 2009, s. 98.

<sup>24</sup> Namlı, s. 351; Kısmet Aslan, s. 27; Aksi yönde bkz. Dönmez, s. 13.

<sup>25</sup> İsviçre hukukunda borçlunun satış talebinin üçüncü kişinin onayına bağlı olduğu belirtilmiştir. Schlegel/Zopfi, s. 760.

<sup>26</sup> Yargıtay HGK., 02.07.2019, 760/838 (<https://karararama.yargitay.gov.tr.>).

<sup>27</sup> Ali Cem Budak, İpotegün Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takip, İstanbul 2010, s. 104 dp. 12; Hakan Pekcanitez/Hülya Taş Korkmaz, Pekcanitez Usûl, Medenî Usûl Hukuku, Cilt I, İstanbul 2017, s. 705; Buse Dişel, İcra Hukukunda Takip Arkadaş-

başına yeterli olup ayrıca rehin veren üçüncü kişinin satış talebine rızası veya katılımı aranmamalıdır. Üçüncü kişi takipte gerçekte borçlu taraf olmadığından bir başına da satış talep edememelidir. Üçüncü kişi rehin verirken mal varlığının cebri icrayla satılabileceğini göze almıştır. Bu durumun gerçekleşmekte olduğu gerek takipten evvel ihbarla (ipotek bakımından TMK m. 887) gerekse de ödeme ve icra emirlerinin tebliğiyle kendisine bildirilmektedir. Taşınmazını ipotek gösteren üçüncü kişinin başlatılan takipte borçlunun önceden satış talep etmesi durumunda uğrayacağı kayıp, alacaklının talebiyle satışın sonradan yapılması durumunda uğrayacağı kayıptan farklı değildir. Bu nedenlerle borçlu ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takipte üçüncü kişinin rızası olmaksızın taşınmazın satışını talep edebilmelidir.

Mevcut kanunî durumda ise (m. 150/g) borçlu sadece taşınır rehininin paraya çevrilmesi yolunda satış talep edebilir. Öğretide taşınır rehnini veren üçüncü kişinin dahi satış isteyebileceği ileri sürülmüştür.<sup>28</sup> Yukarıdaki paragrafta ipoteğin üçüncü kişi tarafından verildiği duruma ilişkin belirttiğimiz gerekçeler burada da geçerli olmalıdır. Taşınır rehninin paraya çevrilmesi yoluyla takipte de borçlu üçüncü kişinin onayını almadan satış talep edebilmeli, buna karşılık rehin veren üçüncü kişi takibin gerçek borçlusu olmadığından satış isteyememelidir.

Uygulamada Yargıtay, taşınır rehninin paraya çevrilmesi yoluyla takipte borçlunun talebine bağlı olarak satış yapılabileceğine yönelik kararlar vermiştir.

“...İİK'nın 150 g maddesi yoluyla uygulanması gerekli aynı kanunun 113. maddesinin 1. fıkrasında da açıklandığı gibi, alacaklı talep etmeden, borçlunun talebi ile de satışın yapılabileceği, buna uygun olarak borçlu vekili tarafından satış masrafı yaptırılıp, ihalenin gerçekleştirildiği nazara alınmadan, ihalenin fesholunması isabetsizdir...”<sup>29</sup>

“..... *icra* müdürü borçlunun talebi üzerine mahcuz malların satışına karar vermiştir. Satış kararında satış ilanının borçluya ve alacaklıya tebliğine karar verildiği halde, sözü edilen tebliğ işlemi yapılmadan

lıği, İstanbul 2014, s. 102.

<sup>28</sup> Kuru, s. 1020; Baki Kuru, *İcra ve İflâs Hukuku*, Cilt:3, Ankara 1993 (Şerh), s. 2473.

<sup>29</sup> Yargıtay 12.HD., 25.09.1990, 6496/8997 (<http://www.e-uyar.com>).

satış gerçekleştirilmiştir. Öte yandan 'satış ilanının sadece divanhane de yapılmasına, gazete ile ilan yapılmasına gerek bulunmadığına' karar verilmiş, ihaleye sadece borçlunun eşi katılarak mahcuz malları değerinin çok altında bir bedelle almıştır. İİK 114. maddesine göre icra müdürünün ilanın şeklini ve gazete ile yapılıp yapılmayacağını tarafların menfaatlerine uygun şekilde tayin etmesi gerekir. Somut olayda borçlu satış istemiş ve ihaleye de sadece borçlunun eşi katılarak mahcuz malları satın almıştır. Bu durum ihalenin gerekli şekilde duyurulmadığını ve tarafların menfaatlerine uygun satışın yapılmadığını göstermektedir. Ayrıca icra müdürü satış kararında, kesinleşmeyen miktarı göz ardı ederek ve herhangi miktar üzerinden satışın yapılacağını da göstermemiştir.

Borçlunun her ne kadar mahcuz malların satışını isteme hakkı var ise de açıklanan tüm bu olgular karşısında, ihale işleminin usulsüz olarak yapılıp gerçekleştirildiği anlaşıldığından, alacaklının ihalenin feshi isteminin kabulü gerekirken, yazılı gerekçe ile reddine karar verilmesi isabetsizdir...<sup>30</sup>

#### IV. BORÇLUNUN SATIŞ TALEBİ, SATIŞIN YAPILMASININ ETKİSİ VE ÖZELLİKLERİ

##### A. Borçlunun Satış Talebinde Bulunması

###### 1. Satış Talebi

Borçlunun satış talep edebilmesi, alacaklının satış talep etmemiş olmasına bağlıdır. Borçlu açısından bakıldığında vaktinden evvel satış alacaklının henüz satış talebinde bulunmadığı satıştır. Alacaklı satış talep etmekle borçlu artık satış talep edemez. Bu durumda borçlunun satış isteme hakkı sona ermiş olur. İİK m. 113 f. 1 borçlunun alacaklıyla olan karşılıklı konumuna bağlı olarak sahip olduğu bu hakkın alacaklının satış talep etmesi anına kadar olduğunu açık surette belirtir. İsviçre'deki hüküm İİK m. 113 f. 1 kadar açık değildir. İsviçre İİK m. 124 f. 1'den aynı anlam (alacaklı talep etmeden) çıkmamaktadır. Bununla birlikte bir hakkın bir tarafça kullanılması aynı sonucu doğuran başkalarına ait hakkın kullanılmasına engel olur. İsviçre hükmünde açık

<sup>30</sup> Yargıtay 12.HD., 12.05.1999, 5590/6173 (<http://www.e-uyar.com>).

surette belirtilmemiş olsa da alacaklı satış talep etmekle borçlu satış talep edemez. Zira bu durumda artık borçlu bakımından satış talep edilmesinde hukukî yarar bulunmaz. Borçlunun satış talep etmesindeki hukukî yarar, alacaklı satış talebinde bulunmadıysa söz konusu olur.

Alacaklının satış talebinde bulunması satış masraflarının peşin veya kendisine icra dairesi tarafından verilecek sürede (İİK m. 110) ödenmesine bağlıdır. Alacaklı peşin olarak veya kendisine verilen sürede satış masraflarını ödemezse bunun sonucu haczin kalkmasıdır. Haczin kalkması sonucunda borçlu hem malvarlığındaki tasarruf yetkisine tekrar kavuşacağından hem de alacaklı ile haciz üzerindeki karşılıklı konumu sona ereceğinden artık satış talep edemez. Ancak alacaklı satış talep ettikten sonra bu talebinden vazgeçmişse, bu durum haczin kalkması sonucunu doğurmadığından ve bu sonuç itibarıyla hacizli mal varlığı üzerinde alacaklı ile borçlunun karşılıklı konumunu ortadan kaldırmadığından borçlunun satış talebinde bulunması mümkündür.

Borçlu satış talebini aleyhine takip yürütülen icra dairesine yönelik beyanda bulunarak gerçekleştirir. Hacedilen malların bir başka yerde bulunması fark yaratmaz. Yukarıda belirttiğimiz iki husus önemlidir; alacaklının henüz satış talep etmemiş olması, diğeri ise haczin sürenin kaçırılması veya başkaca sebeplerle (şikâyet vs.) varlığını kaybetmiş olması.

Borçlunun satış talebi alacaklının onayına bağlı değildir. Alacaklı icra dairesinin borçlu talebi doğrultusunda satışa karar verdiği durumda ancak verilen kararın menfaatini ihlal ettiği gerekçesiyle şikâyet yoluna başvurabilir.

Borçlu hacedilen mallarından bir kısmının satışını istemekle yetinebilir.<sup>31</sup> Kanun koyucunun İcra ve İflâs Kanunu'nda (m. 85) haciz işlemine ilişkin çok açık ifadeler içermese bile bazı sıralamalar (öncelikleri) yaptığı hukukumuzda genel kabul görmektedir.<sup>32</sup> Ancak kanun

<sup>31</sup> Suter, s. 1143; Schlegel/Zopfi, s. 760.

<sup>32</sup> Hukukumuzda m. 85'in özellikle icra dairesinin alacaklı ile borçlu menfaatlerini temin etmesini ifade eden son fıkrası dolayısıyla borçlunun çekişmesiz taşınır mallarının çekişmesiz taşınmaz mallarından evvel hacedilmesi gerektiği düşüncesi baskındır. Kudret Aslan, Hacizde Sıra, *AÜHFD* 2005 Cilt: 54, Sayı:2, (269-318), s. 290. Nitekim İsviçre İİK m. 95 hükmünün başlığı dahi hacizde sıradır.

koyucu satışa ilişkin hükümlerde İİK m. 85 gibi sıralama içeren bir düzenlemeyi ne açık ne de örtülü şekilde ihdas etmemiştir. Belki bu hususta İİK m. 85 f. 3 dikkate alınabilir. Bu hükme göre borçlu, taşınmaz malının haczinden sonra taşınmaz satılmadan evvel borcu karşılayacak kadar taşınır mal veya vadesi gelmiş sağlam alacak gösterirse taşınır mallar ile alacak da haczedilecektir. Bu durumda taşınmaz haczi de varlığını devam ettirir. Bu hüküm, kanun koyucunun taşınır mallar ile alacakların taşınmazlardan önce paraya çevrilmesini amaçladığını gösterir. Kanunun satış işlemine yönelik öngörüsü, haczedilen malların niteliğine ve durumlarına göre malların açık artırmayla, pazarlıkla, alacağın devriyle veya başkaca yollarla mümkün olan en yüksek tutarda paraya çevrilmesidir. Bu nedenle de satışa ilişkin hükümlerde satışın talep edilmesi vardır ve fakat bu talebin haczedilen mallardan bir veya birkaçının satılmasına hasredilerek ileri sürüleceğine izin veren bir hüküm yoktur. Ancak bunu yasaklayan bir hüküm de yoktur. Kanımızca alacaklının/alacaklıların en yüksek tutarda satış bedelinden pay almalarına yönelik menfaatlerine zarar vermiyorsa, borçlu satış talebini haczedilen mallardan bir kısmının satılmasına yöneltebilmelidir. Bu durumda takip ekonomisi de zarar görmez. Şüphesiz Kanun'da yer alan özel düzenlemelere de dikkat edilmelidir. Örneğin, TMK m. 873'e göre, "Aynı alacak için birden fazla gayrimenkul üzerinde rehin tesis edilmiş ise alacaklı bunların aynı zamanda satılmasını talep etmeye mecburdur". Buna göre, borçlunun satış talebini bir kısım mallara hasretmesi mümkün olmaz. Borçlu talebini haczedilen malların bir kısmının satışına hasretmemişse, satış talebi, haczedilen malların tamamının satışına yönelik olur.

Borçlunun satış talebi, satışın nasıl yapılması gerektiğine yönelik olamaz. Kanun koyucu alacaklı ile borçlunun satış talebinde bulunması durumunda satışın nasıl gerçekleşeceğini seçme konusunda bir özgürlük tanımamıştır. Borçlu satış talebinde bulunduğu icra dairesi kanunun öngördüğü satış türlerine (pazarlık suretiyle satış vs.) göre satışı gerçekleştirir.

Borçlunun talebiyle satış birden fazla borçlunun bulunduğu durumda nasıl olabilir? Bu durumda birden fazla borçlunun aralarındaki ilişki önemlidir. Birden fazla borçlunun arasındaki ilişki ihtiyari takip arkadaşlığıysa, her biri sadece kendi haczedilen malvarlığının satışını diğerlerinden bağımsız olarak isteyebilir. Aralarında mecburi takip ar-

kadaşlığı bulunan borçlular bakımından ise bir ayırım yapılmalıdır. Takip konusunun para alacağı olduğu durumda borçlular arasında mecburi takip arkadaşlığı görülmez. Bunun sebebi, miras ortaklığı veya adi ortaklık olarak daha çok ortaya çıkan elbirliği mülkiyet ilişkisine ilişkin düzenlemelerde borçluların borçlardan müteselsilen sorumlu olmaları (TMK m. 641 f. 1; Türk Borçlar Kanunu<sup>33</sup> m. 638 f. 3), müteselsil sorumlulukta borcun tamamının sorumluların birinden istenebilmesi (TBK m. 163 f.1) ve para borcunun bölünebilir nitelikte olmasıdır (TBK m. 85 f. 2). Borç para borcu olmayabilir. Örneğin, elbirliği mülkiyetinde bulunan bir taşınır malın teslimi amacıyla yapılan takipte malın borçluların elinde bulunmaması durumunda bir başka mal haczedilecektir (İİK m. 24). Bu durumda elbirliği mülkiyetinde borçlu tarafında yer alan kişilerin tamamı malın satılmasını birlikte istemelidir.<sup>34</sup>

Borçlu satış talebini geri alabilir. İcra dairesi borçlunun talebini kabul etmiş olsa bile, borçlu talebini geri alabilir. Ancak icra dairesi hazırlıklarını tamamlayarak satış aşamasına gelmişse, borçlu talebini artık geri alamamalıdır. Satış aşamasında borçlunun talebini geri alması dürüst olmayan bir davranış olur. Bu nedenle borçlunun satış talebini geri alması ancak alacaklının onayına bağlı olmalıdır. Aksi halde satış talep eden borçlu belirli bir süre geçtikten sonra istediği zaman talebini geri alacak, böylece alacaklının işleyen satış talebi süresinin geçmesine sebep olacak veya alacaklıyı alacağına kavuşmasında zaman kaybına uğratacaktır. Bu olumsuz durumun olmaması için borçlunun satış talebiyle birlikte alacaklının satış isteme süresinin duracağı düşünülmelidir.

## 2. Satış Masraflarının Ödenmesi

Satışın yapılması için sadece talepte bulunmuş olmak yeterli olmaz, aynı zamanda satış masraflarının ödenmesi gerekir. Zira, icra hukukunda bir talebin geçerli olması için temel üç şart söz konusudur. Bunlar, talep süresinde olmalı, usulüne uygun yapılmalı ve gerekli masraflar ödenmiş olmalıdır.

İİK m. 110'da alacaklının satış talep ettiği durumda satış masrafları peşin ödenmemiş ise icra dairesinin alacaklıya on beş gün süre

<sup>33</sup> 6098 sayılı Kanun, RG., 04.04.2011, S.27836.

<sup>34</sup> Erturgut, s. 57, 58.

vererek masrafları ödemesini isteyeceği belirtilmiştir. Bu süre içinde satış masrafları yatırılmazsa haciz kalkar. Alacaklıya özgülenmiş bu düzenleme borçlunun satış talep ettiği durumda geçerli olmaz. Borçlu satış talep ettiğinde masrafları kendisi ödemelidir. Bu ödeme peşin olmalıdır. Borçlunun masrafları peşin ödemediği durumda icra dairesi borçluya masrafları ödemesi için süre verebilmelidir. Ancak bu süre on beş gün olmak zorunda değildir. Kaldı ki verilen sürede borçlunun masrafların yatırmaması haczin kalkmasına da sebep olmayacaktır. Borçlunun verilen sürede satış masraflarını ödememesi satış talebinin dikkate alınmaması ve de talepte bulunmamış olma sonucunu doğurur. Bu sonuç borçlunun sonradan satış talebine engel olmaz.

### 3. Satış Talebinin Süresi

Borçlunun talebiyle satış, bir vaktinden evvel satıştır. Vaktinden evvel satış süreye değil, takibin durumuna bağlı olarak yapılacak satışta ifade eder. Borçlunun satış talebinin gerekçesi, borçlu malvarlığı üzerindeki tasarruf yetkisinin kısıtlanmasıyla meydana gelen durumun dengelenmesi olunca, bu olanağın ilk olarak ihtiyatî veya geçici hacizde söz konusu olacağı düşünülebilir. Esasen bunu düşünmek İsviçre hukuku bakımından mümkündür. İsviçre İİK m. 124'teki "alacaklı satış isteme hakkına sahip olmasa bile" ibaresi alacaklının satış isteme hakkının olmadığı (kesin hacizden önceki durum) durumda dahi, borçlunun satış talep edebileceğini gösterir.<sup>35</sup> Hatta bu nedenle ödeme emrine itiraz edildiği durumda alacaklı satış talep etme hakkına sahip değilken dahi (geçici ve ihtiyatî hacizde), borçlunun satış talep edebileceği kabul edilmektedir.<sup>36</sup> Bu durumda borçlunun talebi vaktinden evvel satışa yöneliktir. Bu özelliği sebebiyle, bu türden satış en erken kesin haczin konulmasıyla talep edilebilecek olan 'süresinde satıştan' farklıdır. Ancak bu durumda vaktinden evvel satış talebinin ilanihaye olduğu düşünülmemelidir. Borçlunun vaktinden evvel satış talebinin gerçekleşeceği hukukî zemin sona ermekle veyahut da borçlunun malvarlığı üzerindeki kısıtlaması ortadan kalkmakla borçlunun vaktinden evvel satış isteme yetkisi de sona erecektir. İhtiyatî haciz icra

<sup>35</sup> Suter, s. 1142.

<sup>36</sup> Roger Schlegel/Markus Zopfi, Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs SchKG (Jolanta Kren Kostkiewicz, Dominik Vock), 4. bası, 2017, s. 760.

edildikten sonra, alacaklı tarafından süresinde tamamlayıcı merasimin yapılmaması, ihtiyatî haczi ortadan kaldırmakla borçlunun vaktinden evvel satış talep edebilme yetkisini de ortadan kaldırır. Borçlunun satış talebinin gerekçesi alacaklı ile borçlunun karşılıklı talep edebilme konumunda bulunması ve de borçlunun malvarlığı üzerinde tasarrufunun kısıtlanması olunca, kesin hacizde de borçlunun satış talep etme hakkına sahip olduğu kabul edilmelidir.

Hukukumuzda ise İİK m. 113 f. 1 alacaklı talep etmeden satışın borçlu tarafından talep edilebileceğini belirtmektedir. Bu durumda İcra ve İflâs Kanunu kesin hacizde alacaklı henüz satış talep etmemiş ise borçlunun satış talep edebileceğini bir taraftan kabul etmekte, bir taraftan da alacaklının talebini süresinde satış olarak nitelendirmektedir. Borçlunun satış talep yetkisi de kesin haciz ayakta kaldığı sürece varlığını sürdürür. Borçlunun bu hakkı, alacaklının süresinde satış istememesi veya alacaklının satış talebine bağlı masrafları on beş günlük sürede ödememesi durumunda haczin kalkmasıyla sona erer. Borçlunun kesin hacizde satış talep edebileceğini İsviçre İİK m. 124'teki "alacaklı satış isteme hakkına sahip olmasa bile ibaresinden de çıkarabiliriz, "olmasa bile" ibaresi alacaklının satış isteme hakkının olduğu durumda dahi borçlunun satış talep edebileceğini gösterir. Nihayetinde vaktinden evvel satışın alacaklının satış talebinden evvelki dönemi ifade ettiğini, borçlunun alacaklı henüz talep etmemişken satış talep edebileceğini söyleyebiliriz.<sup>37</sup>

Taşınır rehninin paraya çevrilmesi yoluyla takipte haciz aşaması bulunmadığından borçlunun satış talep edebileceği zamanı yukarıdaki hacze ilişkin tespitlerimizden ayırarak belirlemeliyiz. Yukarıda hukukumuz açısından borçlunun en erken kesin haciz konulmakla satış talebinde bulunacağını belirtmiştik. Alacaklının taşınır rehninin paraya çevrilmesi yoluyla takipte satış isteme süresi ödeme emrinin veya icra emrinin tebliği ile başlar. Ancak satış isteme süresi işlemeye başlamasına rağmen alacaklının satış isteme hakkı henüz doğmamıştır. Bu hak, borçlunun süresinde itiraz etmemesi veya icranın geri bırakılması kararı getirmemesi ve de süresi içinde takip borcunu ödememesi ile doğar. Böylelikle alacaklı satış isteyebilir. Borçlu bakımından ise farklı

<sup>37</sup> Josef Studer/Markus Zöbeli, Schuldbetreibungs- und Konkursrecht 4. bası, 2015 Zürich, s. 116, 117.

bir durum vardır. Şöyle ki, rehne ilişkin ilamsız takiplerde itiraz süresi yedi gün iken, ödeme süresi taşınır rehlinde on beş gündür (İİK m. 146). İtiraz süresi geçmesine rağmen ödeme süresi geçmemişse, alacaklının satış talep etme hakkı doğmamıştır.<sup>38</sup> Borçlunun ise bu durumda satış isteme hakkının olduğu öğretide ileri sürülmüştür.<sup>39</sup> Bu görüş<sup>40</sup> bir sürenin geçmesinde istifade hakkı olan borçlunun bu süreyi kullanmaktan vazgeçerek ödeme süresi içinde borçlunun satış talep edebileceği belirtir. Borçlunun bu yolla, söz konusu zaman aralığında rehlinli taşınır malların satışını talep edebileceğine ilişkin bu görüşe katılmaktayız.

#### 4. İcra Dairesinin Talebi Değerlendirmesi

Alacaklının satış talep ettiği durumlarda icra dairesi satış talebinin uygun olmayan zamanda yapıldığı gerekçesiyle alacaklının satış talebini yerine getirmekten kaçınamaz. Ancak satış talebinde borçlu bulunmuşsa, satış talebini icra dairesi uygun bulmalıdır.<sup>41</sup> Şüphesiz borçlu haczedilen mallarının satışını istemekle faizin daha fazla artmasını engellemek veya satışını talep ettiği maldan borcun karşılanması suretiyle diğer mallarını hacizden kurtarmak gibi amaçlarla hareket etmektedir. Bununla birlikte borçlunun bu talebi alacaklının alacağına karşılıklı olarak yönelik menfaatini zedeliyor olabilir.<sup>42</sup> Şayet borçlunun şimdi talep ettiği satıştan elde edilecek satış bedeli, sonraki tarihte gerçekleşecek satıştan elde edilecek bedelden kesine yakın şekilde daha az olacak gözükmekteyse, icra dairesi borçlunun satış talebini reddetmelidir. Ancak alacaklının sonraki bir tarihteki talebiyle elde edilecek satış bedelinin fazla olacağı basit bir olasılık ise, bu durumda borçlunun satış talebi icra dairesi kabul etmelidir. İcra dairesi özellikle borçlunun başkaca mal varlığının bulunmadığı veya haczedilen başkaca mal varlığından alacaklının alacağını tam ve eksiksiz almasının (alacaklının borçlunun diğer mallarındaki haczinin sonraki dereceden olması vs.) zor veya imkânsız olduğu durumlarda borçlunun satış talebini dikkatli değerlendirmelidir.

<sup>38</sup> Üstündağ, s. 327.

<sup>39</sup> Erturgut, s. 57.

<sup>40</sup> Erturgut, s. 57.

<sup>41</sup> Suter, s. 1144; Schlegel/Zopfi, s. 760, 761; Üstündağ, s. 238; Özmumcu, s. 12.

<sup>42</sup> Amaca uygun paraya çevirmeye ilişkin bkz. Özkes, s. 96.

### B. İstihkaka İlişkin Hususlara Dikkat Edilmelidir

İcra takibinde haczedilen mallara yönelik üçüncü kişiler istihkak iddiasında bulunmuş olabilir. Üçüncü kişinin istihkak iddiası borçlunun elinde olduğu kabul edilen bir mala ya da kendi elinde haczedilen bir mala ilişkin olabilir. Kanun koyucu her iki durumu işin tabiatı gereği farklı görmüş ve değerlendirmiştir.

Taşınır malın borçlunun elinde haczedilmesi durumunda mülkiyet karinesi borçlu lehine kabul edildiğinden, istihkak iddiasının itiraza uğraması durumunda istihkak davasını açacak olan iddia sahibi üçüncü kişidir. İstihkak iddiası üzerine açılan davada icra mahkemesi öncelikle takibin devamına veya durmasına karar verir. Takibin durmasına yönelik karar dolayısıyla haczedilen mal satılamaz. Bu durumda borçlunun talebiyle de olsa haczedilen mal satılamaz. Ancak açılan istihkak davası reddedilirse, takibin durması kararı etkisini kaybeder ve üçüncü kişi davacı haczedilen malın satılmasını engellemek istiyorsa İİK m. 36'ya göre tehiri icra kararı almalıdır. Aksi halde salt istihkak davasının reddi kararının kanun yoluna götürülmesi borçlunun veya alacaklının talebiyle satışa engel olmaz (İİK m. 97 f. 14).

İcra mahkemesi borçlunun elinde haczedilen malla ilgili takibin devamına karar vermiş olabilir. Bu halde bir taraftan icra mahkemesi davayı görürken, diğer taraftan icra takibi devam eder. İcra mahkemesinin bu kararına bağlı olarak satış işlemleri yapılacağından, borçlunun da kural olarak haczedilen malın satışını istemesi olanaklıdır. Ancak üçüncü kişinin istihkak iddiası borçlu tarafından itiraza uğramamışsa veya borçlu üçüncü kişi lehine istihkak iddiasında bulunmuşsa, istihkak iddia edilen hacizli malın satışını isteyememelidir. Aksi, çelişkili davranma yasağına aykırı olur.

Hacizli mal üçüncü kişinin elindeyken haczedilmiş ve üçüncü kişi istihkak iddiasında bulunmuşsa, istihkak davası kendisine verilen yedi günlük sürede alacaklı tarafından açılacaktır. Ancak bu durumda icra mahkemesinin bir kararına ihtiyaç duymaksızın kanun gereği malın satışı yapılamaz (İİK m. 99). Tereddütsüz alacaklı gibi borçlu da bu hukukî sonuç karşısında satış talebinde bulunamaz. Ancak davanın kabulüyle kararın kesinleşmesi beklenmeksizin satış talebinin alacaklı veya borçlu tarafından istenmesi mümkün olur.

### C. Satış Talebinin Etkisi ve Borçlunun Talebiyle Satışın Özellikleri

Borçlunun satış talebinde bulunması üzerine icra dairesi satış talebini incelemek ve talebin uygun olup olmadığına karar vermek zorundadır. Yukarıda belirtmiştik, icra dairesi sonradan talep edilecek bir satış durumunda satış tutarının şimdiki zamandan daha fazla olacağını kesinlik derecesinde tespit edebiliyorsa borçlunun talebini reddetmelidir. Bu tespiti yapamazsa borçlunun talebini kabul ederek masrafların ödenmesinden sonra satış hazırlıklarına başlamalıdır.

İcra dairesinin borçlunun satış talebinin kabulü veya reddi kararı, borçlu ile alacaklı menfaatlerini zedeleyecek nitelikteyse karara karşı şikâyet yoluna başvurulabilir. Borçlunun talebi alacaklıların menfaatinin zedeleme tehlikesi barındırmıyorsa ve diğer şartları da taşıyorsa icra dairesi talebi kabul etmelidir. Aksine verilecek karar hakkın yerine getirilmemesi mahiyetinde olup, borçlu süresiz şikâyete başvurabilir.<sup>43</sup> Şartları yokken verilen kabul kararına karşı ise alacaklı şikâyette bulunabilir. Alacaklının şikâyeti kanuna aykırılık sebebine dayandırılabilir ve bu durumda şikâyet süresi yedi gün olmalıdır.

Satışın borçlunun talebiyle gerçekleşiyor olması satışa ilişkin kuralların farklı uygulanmasını gerektirmeyeceği gibi, paylaştırmaya ilişkin kurallarda da bir değişikliğe neden olmaz. Örneğin, borçlunun talebiyle satış yapıldığında da karşılama prensibi uygulanacak, hacizli mal taşınmazsa icrada açık artırma suretiyle satış yapılacak, mükellefiyetler listesi hazırlanacaktır (İİK m. 115, 128, 129). Takibin, ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip olması durumunda ise borçlunun satış talebi üzerine icra dairesi tapudan taşınmaza ilişkin kayıt bilgilerini ve belediyeden imar durumunu getirtecektir (İİK m. 150/d). Ancak borçlunun satış talep etmesinin bazı etkileri ve soruları da gündeme getireceği muhakkak olup, tespit ettiğimiz aşağıdaki hususlara ilişkin görüşümüzü paylaşmak gereği hissettik.

Borçlunun satış talep ettiği durumda alacaklı satış talep edemez. Zira borçlunun talebiyle icra dairesi bakımından satış hazırlıklarının yapılması ve satışın gerçekleştirilmesi yükümlülüğü doğmuş olacaktır ki, aynı yükümlülüğün doğması için alacaklının satış talebinde bulun-

<sup>43</sup> Hakan Pekcanitez/Cemil Simil, İcra- İflâs Hukukunda Şikâyet, 2. bası, İstanbul 2017, s. 145.

ması anlamsız olacaktır. Alacaklı, borçlunun satış talebini geri aldığı durumda satış talep edebilir. Bu nedenle satış talep eden borçlu satış masraflarını ödemiş ve talebi geri çevrilmemişse alacaklı satış talep edemez. Ancak borçlunun satış talebi haczedilen bir kısım mallara yönelikse, bu kapsamın dışında kalan malların satışını alacaklı isteyebilir.

Borçlunun satış talebinde bulunması hacze aynı dereceden iştirak etmiş olsun olmasın bütün haciz alacaklıları bakımından yapılmış sayılmalıdır. Aksi halde İİK m. 107'ye göre alacaklıların koydurdukları hacizlerin satış talep etmemiş olmaya bağlı olarak kalkacakları sonucu doğar ki, bu kabul edilemez.

Borçlunun talebiyle yapılan açık artırmada teklif edilen tutarın paraya çevirme masraflarına ilişkin kısmı karşılama prensibinin uygulanmasında dikkate alınmamalıdır. Zira satış talep eden ile peşin ödenen bu masrafın kanunî yükümlüsü borçlu olunca, bu unsurun ayrıca karşılama prensibinde aranması lüzumsuz olur.

İİK m. 134 ihalenin feshini isteyebilecek olanların kimler olduğunu belirtmiş olup, bunlar arasında satış isteyen alacaklıyı da sayar. Borçlunun talebiyle yapılan satışta ihalenin feshini ortada satış isteyen alacaklı bulunmadığına göre bütün alacaklılar isteyebilmelidir.

Rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takipte alacaklının satış talebinden sonra rehlinli malın kesinleşen kıymetinin alacağı karşılamayacağıının anlaşılması durumunda alacaklının talebi üzerine geçici nitelikte rehin açığı belgesi düzenlenir. Bu belge alacaklının satış talebine bağlı olarak değil, borçlunun satış talebine bağlı olarak da düzenlenebilmelidir.<sup>44</sup> Belgenin düzenlenmesini ise sadece alacaklı istemelidir.

## SONUÇ

Borçlunun satış talep etme hakkının iki gerekçesi vardır. Bunlardan ilki, alacaklı ile icra hukukundaki karşılıklı konumda bulunması, diğeri ise haczin borçlunun mal varlığı üzerindeki tasarruf yetkisini sınırlandırmasıdır. Borçlunun satış talep etme hakkının kanunî dayanağı İİK m. 113 f. 1'dir. Bu hak taşınırın satışına ilişkin hükümler arasında düzenlenmişse de Yargıtay bu hakkın taşınmazlarda da uygulanacağına karar vermiştir. Borçlunun satış talep etmesi İİK m. 113 f. 1'de ifade edildiği üzere alacaklının satış talep etmemiş olması du-

<sup>44</sup> D. Nurdan Korkmaz, İcra Hukukunda Rehin Açığı Belgesi, İstanbul 2019, s. 198.

rumunda söz konusu olabilir ve bu hak ancak haczin hukuken geçerli olarak ayakta bulunduğu durumda kullanılabilir. İİK m. 108 f. 2 geçici ve ihtiyatî hacizde satışın ancak icra dairesinin vaktinden evvel kendiliğinden satış yapması durumunda mümkün olacağını düzenlediğinden borçlunun bu haciz türlerinde satış talep etme hakkı bulunmaz. Rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takiplerde ise İİK m. 150/g hükmü dolayısıyla borçlunun satış talep etmesi mümkündür.

Borçlunun satış talebi masrafların kendisi tarafından peşin ödemesi durumunda geçerli olur. Bu talebin yapılması, haczedilen mallara ilişkin istihkak iddiasından dolayı icra mahkemesinin takibin durdurulması kararı verdiği durumda mümkün olamamalıdır. İcra dairesinin borçlunun talebiyle satışı uygun bulması gerekir. Buradaki amaç borçlunun menfaatini korumadan ziyade, alacaklılara zarar verme amacıyla hareket edildiğinin çok açık olduğu durumlarda icra dairesine takdir ve değerlendirme olanağı vererek hakkın kötüye kullanılmasının önüne geçmektir. Borçlunun satış talebi aynı zamanda alacaklıların menfaatine de hitap ettiğinden geri alınması alacaklıların onayıyla olmalıdır.

Borçlunun satış talebi, bütün alacaklılar bakımından etkisini doğurmalıdır. Bu durumda satış isteyen alacaklı olarak bütün alacaklılar ihalenin feshini isteyebilmelidir. Rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takipte borçlunun satış talebi üzerine malın kesinleşen kıymetinin alacağı karşılamayacağını anlaşıldığı durumunda da geçici rehin açığı belgesi düzenlenmelidir.

## Kaynakça

### Kitaplar

- Arslan Aziz Serkan, İcra Takip İşlemleri, Ankara 2018.
- Arslan Ramazan/Yılmaz Ejder/Taşpınar Ayvaz Sema/Hanağası Emel, İcra ve İflâs Hukuku, 6. Baskı, Ankara 2020.
- Atalı Murat/Ermenek İbrahim/Erdoğan Ersin, İcra ve İflâs Hukuku, 2. Bası, Ankara 2019.
- Budak Ali Cem, İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takip, İstanbul 2010.
- Çiftçi Pınar, İcra Hukukunda Menfaat Dengesi, Ankara 2010.
- Deynekli Adnan, İcra ve İflas Hukukunda İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takip, Ankara 2013.
- Dişel Buse, İcra Hukukunda Takip Arkadaşlığı, İstanbul 2014.
- Dönmez R. Murat, İcra ve İflâs Hukukunda Taşınmaz Malların Paraya Çevrilmesi, İstanbul 2010.

- Erturgut Mine, İcra ve İflâs Hukukunda Menkullerin Paraya Çevrilmesi, Ankara 2000.
- Gürdoğan Burhan, Türk-İsviçre İcra ve İflâs Hukukunda Rehnin Paraya Çevrilmesi, Ankara 1967.
- Kismet Aslan Elif, İcra ve İflâs Hukukunda Taşınmaz Malların Açık Artırma Yoluyla Paraya Çevrilmesi, İzmir 2004.
- Korkmaz D. Nurdan, İcra Hukukunda Rehin Açığı Belgesi, İstanbul 2019.
- Kuru Baki, İcra ve İflas Hukuku El Kitabı, 2. baskı, İstanbul 2013.
- Kuru Baki, İcra ve İflâs Hukuku, Cilt:3, Ankara 1993 (Şerh).
- Namlı Mert, İcra Hukukunda Taşınmaz Malların Haczi ve Paraya Çevrilmesi, İstanbul 2019.
- Muşul Timuçin, İcra ve İflâs Hukuku Esasları, 5. baskı, Ankara 2015.
- Özekes Muhammet, İcra Hukukunda Temel Haklar ve İlkeler, Ankara 2009.
- Özçelik Volkan, İcra Müdürünün Takdir Yetkisi, Ankara 2014.
- Özmumcu Seda, Cebri İcra Hukukunda Pazarlık Suretiyle Satış, İstanbul 2005.
- Pekcanitez Hakan/Simil Cemil, İcra- İflâs Hukukunda Şikâyet, 2. Bası, İstanbul 2017.
- Pekcanitez Hakan/Taş Korkmaz Hülya, Pekcanitez Usûl, Medenî Usûl Hukuku, Cilt I, İstanbul 2017.
- Pekcanitez Hakan/Atalay Oğuz/Sungurtekin Özkan Meral/Özekes Muhammet, İcra ve İflâs Hukuku, 11. Bası., Ankara 2013.
- Schlegel Roger/Zopfi Markus, Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung uns Konkurs SchKG (Jolanta Kren Kostkiewicz, Dominik Vock), 4. Bası, 2017.
- Sirmen A. Lâle, Eşya Hukuku, 5. Baskı, Ankara 2017.
- Spühler Karl, Schuldbetreibungs- uns Konkursrecht I, 7. Bası, Zürich, Basel, Genf, 2016.
- Studer Josef/Zöbeli Markus, Schuldbetreibungs- uns Konkursrecht 4. Bası, 2015 Zürich.
- Suter Benedikt A., Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung uns Konkurs I, 2. Bası, 2010 Basel.
- Tuna Burcu Ece, Menkul Rehninin Paraya Çevrilmesi, İzmir 2009.
- Ünal Mehmet/Başpınar Veysel, Şekli Eşya Hukuku, Ankara 2017.
- Üstündağ Saim, İcra Hukukunun Esasları, İstanbul 2004.
- Yıldırım M. Kâmil/Deren Yıldırım Nevhis, İcra ve İflas Hukuku, 6. Baskı, İstanbul 2015.

## Makaleler

- Aslan Kudret, Hacizde Sıra, *AÜHFD* 2005 Cilt: 54, Sayı:2, (269-318).
- Boran Güneysu Nilüfer, İcra Takip İşlemleri, *TBB*, 2012, Sayı:101 (31-60).

## Veri Tabanları ve İnternet Kaynakları

- karararama.yargitay.gov.tr  
www.e-uyar.com