

# YARGI KARARLARI IŞIĞINDA “TİCARİ VE EKONOMİK BÜTÜNLÜK ARZ EDEN YA DA BİR BÜTÜN HÂLİNDE SATILDIĞI TAKDİRDE DAHA YÜKSEK GELİR ELDE EDİLECEĞİ ANLAŞILAN MAL VE HAKLAR” KAVRAMI\*

IN THE LIGHT OF JUDICIAL DECISIONS, THE CONCEPT OF GOODS AND RIGHTS THAT ARE UNDERSTOOD TO HAVE COMMERCIAL AND ECONOMIC INTEGRITY OR TO GENERATE HIGHER INCOME IF SOLD AS A WHOLE

Ayşe Kübra KARABULUT\*\*

**Özet:** Genel haciz yolu ile takipte taşınmaz satışına ilişkin düzenleme İcra ve İflâs Kanunu madde 123 ve devamındadır. Söz konusu hükümlerden 128. maddeye, 7101 sayılı Kanun ile “ticari ve ekonomik bütünlük arz eden ya da bir bütün halinde satıldığı takdirde daha yüksek gelir elde edileceği anlaşılan mal ve haklar bir bütün olarak paraya çevrilir” fıkrası eklenmiştir. Bu fıkra da geçen “ticari ve ekonomik bütünlük arz etmek kavramları” ile “bir bütün halinde satıldığı takdirde daha yüksek gelir elde edileceği anlaşılan mal ve haklar” kavramlarının tanımları ise yapılmamıştır. Çalışmamızda yeni eklenen bu fıkradaki kavramlar detaylı olarak açıklanmaya çalışıldı. Taşınmaz satışına ilişkin düzenlenen fıkranın taşınırlara uygulanıp uygulanamayacağı tartışıldı. Ayrıca konuya ilişkin güncel yargı kararlarına ve tartışmalara da yer verildi.

**Anahtar Kelimeler:** Ekonomik Bütünlük, Ticari ve Ekonomik Bütünlük, Bir Bütün Halinde Paraya Çevirme, Taşınmaz Satışı

**Abstract:** A regulation regarding the sale of immovable property during the follow-up to general foreclosure has been made in Article 123 of the Code of Execution and Bankruptcy. An addition was made to Article 128 among the aforementioned provisions with Law Number 7101, “the goods and rights that have commercial and economic integration or which are understood to have a higher income in the case of a whole are converted into money as a whole.” The definitions of “commercial and economic integrity concepts”

\* Bu makale Akdeniz Üniversitesi Özel Hukuk Doktora Programı’na ait “İcra Hukuku’nun Güncel Sorunları” dersinde yazılmış olup değerli katkılarından dolayı Danışman Hocam Doç. Dr. Sayın Nedim Meriç’e teşekkür ederim.

\*\* Öğr. Gör., Atatürk Üniversitesi Adalet Meslek Yüksekokulu, Ceza İnfaz ve Güvenlik Hizmetleri Programı, kubra.karabulut@atauni.edu.tr, ORCID: 0000-0002-3637-5205, Makalenin Gönderim Tarihi: 10.09.2020, Kabul Tarihi: 10.09.2020

mentioned in this subsection and "goods and rights which are understood to have a higher income in the case of a whole" were not made. In our study, we attempted to explain in detail the concepts in this new subsection. We discussed whether the clause regarding the sale of immovable property can be applied to movable property. Current judicial decisions and discussions on the subject were also included.

**Keywords:** Economic Integration, Commercial and Economic Integrity, Encashment as A Whole, Sale of Real Estate

## GİRİŞ

İcra ve iflâs hukuku, icra yoluyla takip kısmını, ana başlık olarak ilamlı icra ve ilamsız icra şeklinde ayırmıştır<sup>1</sup>. İlamlı icra; para ve teminat alacakları ile bunlar dışında kalan alacaklara, ilam veya ilam niteliğinde bir belge ile ulaşılmasını sağlar. Para veya teminat kapsamında olmayan alacak için ise ilamsız icra yoluyla takip yapılamaz; bu durumda mutlaka ilamlı icraya başvurulmalıdır.

Para ve teminat alacakları için hem ilamlı icra hem de ilamsız icra yoluyla takip yapılabilir. Bununla beraber, bir para veya teminat alacağı konusunda ilam varsa artık sadece ilamlı icra yoluna gidilebilir. İlamın varlığına rağmen ilamsız icraya başvuru, Yargıtay tarafından hakkın kötüye kullanılması sayılmıştır.<sup>2</sup>

İlamsız icra ilamlı icradan farklı olarak konusu Kanun maddeleri ile sınırlanmış takiplerle ilgilenir.<sup>3</sup> İlamsız icranın dört çeşidi bulunmaktadır: 1. Genel haciz yolu ile takip 2. Kambyo senetlerine mahsus haciz yolu ile takip 3. Kiralanan taşınmazların ilamsız icra yoluyla tahliyesi.<sup>4</sup> 4. Abonelik sözleşmelerinden kaynaklanan para alacakla-

<sup>1</sup> İcra yollarının bu şekilde ayırımının "aynen icra ve malları paraya çevirerek icra" olmak üzere ifadesine dair bkz. Necmeddin Berkin, Tatbikatçılara İcra Hukuku Rehberi, Filiz Kitabevi, İstanbul 1980, s. 148 vd.

<sup>2</sup> Yargıtay İBGK, T. 26/05/2017, E. 2017/2 K. 2017/3 sayılı içtihadı birleştirme kararı için bkz. R.G.: T. 21.07.2017, sa. 30130.

<sup>3</sup> Kiralanan taşınmazın ilamsız icra yoluyla tahliyesi de para ve teminat alacağı dışındaki bir edimin ilamsız icra yoluyla yerine getirilmesini sağlar.

<sup>4</sup> Ramazan Arslan/Ejder Yılmaz/Sema Taşpınar Ayvaz/Emel Hanağası, İcra ve İflas Hukuku, Yetkin Yayınları, Ankara 2019, s. 124; Baki Kuru, İcra ve İflas Hukuku El Kitabı, Adalet Yayınevi, Ankara 2013, s. 155 vd. Hakan Pekcanitez/Oğuz Atalay/Meral Sungurtekin Özkan/Muhammet Özekes, İcra İflas Hukuku, 11. Baskı, Ankara 2013, s. 57; Saim Üstündağ, İcra Hukukunun Esasları, 8. Baskı, s. 140 vd., İstanbul 2004; Kâmil Mehmet Yıldırım /Nevhis Deren-Yıldırım, İcra ve İflas Hukuku, 7. Baskı s. 18, İstanbul 2016.

rına ilişkin takip yolu da bu kapsamda sayılabilir. Söz konusu takip türü İcra ve İflâs Kanunu dışında, 7155 sayılı Abonelik Sözleşmesinden Kaynaklanan Para Alacaklarına İlişkin Takibin Başlatılması Usulü Hakkında Kanun<sup>5</sup> kapsamında düzenlenmiştir.

Genel haciz yoluyla takip, İcra ve İflâs Kanunu<sup>6</sup> m. 46 – 144 arasında düzenlenmiştir. Kural olarak alacaklının ilamsız icraya başvuru yapabilmesi için elinde herhangi bir ilam, senet hatta belge bulunmasına gerek yoktur. Burada dikkat edilecek nokta şudur ki; eğer alacaklı para alacağını rehinle temin etmişse bu yola başvurulamaz.<sup>7</sup> Bu durumda, alacağı rehinle temin edilmiş alacaklı önce rehne başvurmak zorundadır (m. 45). Elinde bir kambyo senedi bulunan alacaklı ise, genel haciz yolu ile takip yapabileceği gibi kambyo senetlerine mahsus haciz yoluyla takibe de gidebilir. Para ve teminat alacağı rehne bağlanmadığı ve kambyo senedine ya da ilama dayanmadığı takdirde, ancak genel haciz yoluyla takibe başvurulabilecektir.

Genel haciz yoluyla takip, alacaklının takip talebi ile başlar (m. 58).<sup>8</sup> Takip talebi ile yetkili icra dairesine<sup>9</sup> gelen alacaklı, takip talebi kanuni şartları taşıdığı takdirde takibi başlatmış olur. Bu durumda icra dairesi takip talebini aldıktan sonra üç gün içinde borçluya bir ödeme emri gönderir (m. 60-61).<sup>10</sup> Alacaklıya kolay bir biçimde takip başlatma imkânı veren kanun koyucu, borçlunun da mağdur olmaması amacıyla itiraz müessesesini (m. 62) getirmiştir. Buna göre borçlu borca veya borç dayanak teşkil eden senetteki imzaya itiraz ederse takip duracak-

<sup>5</sup> Bu Kanun için bkz. R.G.: T.: 18.12.2018, Kanun No: 7155, S. 30630, Kabul Tarihi: 6.12.2018.

<sup>6</sup> Bu Kanun için bkz. R.G.: T. 19.6.1932, Kanun No: 2004, S. 2128, Kabul Tarihi: 9.6.1932.

<sup>7</sup> İlhan Postacıoğlu, İcra Hukuku Esasları, Vedat Kitapçılık, İstanbul 1982, s.104. Murat Atalı/Ibrahim Ermenek/Ersin Erdoğan, İcra ve İflâs Hukuku, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2019, s. 98.

<sup>8</sup> Saim Üstündağ, İcra Hukukunun Esasları, Yetkin Yayıncılık, İstanbul 1995, s. 99. Ömer Ulukapı, İcra ve İflâs Hukuku, Mimoza Yayınları, Konya 2015, s. 99. Abdurrahim Karşı, İcra ve İflâs Hukuku, Yenilenmiş ve Gözden Geçirilmiş 3. Baskı, İstanbul 2014, s. 145.

<sup>9</sup> İcra dairesinin yetkisi, Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nda bulunan yetki kurallarına göre belirlenir (İİK m. 50). Para ve teminat alacakları için yapılacak takiplerde HMK m. 5-19 arası düzenlenen yetki kuralları uygulanacaktır. Ayrıntılı bilgi için bkz. Ulukapı s. 84 vd.

<sup>10</sup> Ayrıntılı açıklamalar için bkz. Postacıoğlu, s. 136; Üstündağ, s. 115 vd., Karşı, s. 147.

tır (m. 66). Alacaklının ise takibe devamı ancak itirazın kaldırılması yollarına (m. 67 vd.) gitmesi ile mümkün olur.<sup>11</sup>

Borçlunun borca itiraz etmemesi halinde ya da gerçekleştirilen itirazın hükümden düşürülmesiyle birlikte ödeme emri kesinleşir. Ödeme emrinin kesinleşmesinin ardından haciz aşamasına geçilir. Bu aşamada yetkili icra dairesi, hacizde ölçülülük ve tertip ilkesi gibi ilkelere uyarak borçlunun malını haczeder. Malın alacaklının uhdesine geçirilmesi ve bu yolla tatmini yasak olduğundan (*lex commissaria* yasağı), haczedilen malın satışından sonra para alacaklıya ödenir. Bu şekilde genel haciz yoluyla takip son bulur.<sup>12</sup>

## I. PARAYA ÇEVİRME (SATIŞ)

### A. İCRA YOLUYLA TAKİPTE

Alacaklının alacağına ulaşması için haciz aşamasının ardından satış yapılması gerekir. Satış kural olarak alacaklı tarafından istenmelidir. Aksi halde kanunda öngörülen istisnalar dışında icra dairesi, kural olarak kendiliğinden satış yapamaz.<sup>13</sup> Borçlunun elinde haczedilen malın para olması durumunda, satış aşamasına geçilmez, para doğrudan alacaklılara ödenir. Para dışındaki şeylerin ise alacaklıya doğrudan tahsisi yasaktır. Bu durumda usulüne göre satış yapılmalıdır.<sup>14</sup> Satış başlığı kendi içinde pek çok alt başlık içermektedir. Konumuzla bağlantılı olduğu için yalnızca taşınmaz satış incelenenektir.<sup>15</sup>

Türk hukukunda taşınırların satımında pazarlık yoluyla satım söz konusu olabileceken, taşınmazların satımında pazarlık yoluyla satış

<sup>11</sup> Üstündağ, s. 130 vd.

<sup>12</sup> Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, s. 133; Pekcanıtez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 168; Atalı/Ermenek/Erdoğan, s. 23.

<sup>13</sup> İcra dairesinin kendiliğinden satış yapabileceği istisnai durum için bkz. İİK m. 113/2, 139.

<sup>14</sup> Gökçen Topuz, Hisse Haczi ve Satışı, Yetkin Yayıncılık, Ankara 2009., s. 46.

<sup>15</sup> Ayrıca konumuz icra yoluyla takipte düzenlenen 128/5 olsa da iflas yoluyla takibe ilişkin olan kanun maddesine de paralel düzenleme yapılmıştır. Buna göre iflâsın tasfiyesi bölümünün, malları paraya çevirme usulü başlıklı 241. maddesine, 7101 sayılı Kanun'la yapılan değişiklikle "Ticari ve ekonomik bütünlük arz eden ya da bir bütün hâlinde satıldığı takdirde daha yüksek gelir elde edileceği anlaşılan mal ve haklar bir bütün olarak paraya çevrilir" fıkrası eklenmiştir. Dolayısıyla icra hukuku açısından söz konusu madde ile alakalı yapılan tüm açıklamalar iflâs bölümü için de geçerlidir.

mümkün değildir.<sup>16</sup> Buna göre taşınmazların satımında açık artırma usulü uygulanır.<sup>17</sup> Bu usule göre haczedilen malı icra dairesinin alacaklıların talep tarihinden itibaren üç ay içinde, açık artırma usulü ile satması gerekir<sup>18</sup> (m. 123).

Açık artırmadan önce, ilk olarak artırmaya hazırlık işlemleri yapılır. İcra dairesi satıştan en az bir ay önce artırmayı ilan eder. Artırma ilanına satışın yapılacağı gün ve saat, artırma şartnamesinin hangi tarihten itibaren icra dairesinde görülebileceği, taşınmazın cinsi, kıymeti, birinci artırma gün, saat ve yeri, birinci artırma ile satış tamamlanamadığı zaman ihale üzerinden geçen onuncu gün sonunda ikinci ihalenin yapılacağı gibi unsurlar yer alır (İİK m. 114/3).<sup>19</sup> Artırma şartnamesine yazılı hususlar açısından tıpkı tapu siciline güvenilerek alınan taşınmazın durumu geçerlidir.<sup>20</sup> Alıcı taşınmaz malı şartnamede yazılan özelliklere göre uhdesine geçirecektir. Bu yüzden artırma şartnamesinde yazılan hususların doğruluğu büyük önem arz etmektedir.<sup>21</sup> Artırma şartnamesinde bulunması gereken unsurlar, İİK m. 124, 125’de ayrıntılı olarak düzenlenmiştir. Borçlunun ayrı tapu senetlerine bağlı taşınmazları varsa bu durumda ekonomik bir zorunluluk bulunmadıkça bu taşınmazlar ayrı satılacaklarından her bir taşınmaz için ayrı artırma şartnamesi hazırlanmalıdır.<sup>22</sup>

<sup>16</sup> Bu kuralın istisnası için bkz. İİK m. 241.

<sup>17</sup> Postacıoğlu, s. 480 vd. Üstündağ, s. 310 vd. Talih Uyar T., İcra Hukukunda İhale ve İhalenin Bozulması, Feryal Matbaacılık, Ankara 2002, s. 286.

<sup>18</sup> Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes s. 215 vd.

<sup>19</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz., Murat Dönmez, İcra ve İflas Hukukunda Taşınmaz Malların Paraya Çevrilmesi, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2010, s. 80.

<sup>20</sup> Tapuda yer alıp, mükellefiyetler listesinde yer almayan sınırlamaların alıcıya karşı ileri sürülüp sürülemeyeceğine ilişkin doktrinde farklı görüşler ileri sürülmüştür. Postacıoğlu’na göre mükellefiyetler listesinde yer almayan, tapudaki sınırlamalar alıcı tarafından bilinmedikçe alıcıya karşı ileri sürülemez. Sungurbey’e göre ise; mükellefiyetler listesine geçirilen tapudaki sınırlamalar taşınmazı kazanan üçüncü kişiye karşı ileri sürülebilecektir. Bununla beraber bu listeye geçirilmeyen sınırlamaların iyiniyetli 3. Şahıslara karşı ileri sürülüp sürülemeyeceği tartışmalıdır. Görüşler ve konuya ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. Necmeddin Berkin, “Tapuda Kayıtlı Olduğu Halde Mükellefiyet Listesine Geçirilmeyen Haklardan Alıcının Mesuliyeti”. *İstanbul Hukuk Mecmuası*, Yıl: 2011; sa. 34(1-4), s. 285-293. Aktarılan tartışmanın yer verildiği bir diğer makale için bkz. Murat Dönmez, “Mükellefiyetler Listesi”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, Yıl: 2006, sa. 64, s. 368-382.

<sup>21</sup> Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/ Hanağası, s. 327, 328.

<sup>22</sup> Kuru, İcra ve İflas Hukuku El Kitabı, s. 559.

Artırmanın yapılması aşamasına geçildiğinde artırma taşınırının satımına benzer şekilde olur. Buna göre taşınmaz mal en fazla bedeli verene ihale olunur. Burada taşınmazın alıcıya ihale edilebilmesi için, artırma peyinin taşınmaz için takdir edilen bedelin yüzde ellisini bulması, paraya çevirme ve paylaşırma masraflarını karşılaması ve artırma peyinin rüçhanlı alacaklının alacağı ile diğer alacakların toplamından fazla olması gerekir.<sup>23</sup> İleri sürülen peyin söz konusu şartları taşımaması veya açık artırmaya kimsenin katılmaması durumunda, en az yirmi gün sonra ikinci kez açık artırma yoluna gidilir (m. 126/3).<sup>24</sup> Taşınmaz satıldıktan sonra alıcı tarafından bedelin peşin olarak ödene-  
mesi şarttır. Aksi halde ihale kesinleşmediği için taşınmazın alıcı üzerine tahsisi gerçekleşmez. Bununla beraber, icra dairesi on günü geçmemek üzere ödeme süresi verebilir (m. 130).<sup>25</sup>

## II. TİCARİ VE EKONOMİK BÜTÜNLÜK ARZ EDEN YA DA BİR BÜTÜN HÂLİNDE SATILDIĞI TAKDİRDE DAHA YÜKSEK GELİR ELDE EDİLECEĞİ ANLAŞILAN MAL VE HAKLAR KAVRAMLARI

### A. Genel Olarak

"Ticari ve ekonomik bütünlük arz eden malvarlığı unsurlarının birlikte satılması ilkesi"ne uygulamada rastlanmakla beraber literatürde kendisine kısıtlı olarak yer verilmiştir. Öğretide taşınmazların satılmasına ilişkin olarak şu ifadelere rastlıyoruz: "*ayrı tapu senetlerine bağlı olan taşınmazlar, ekonomik bir zorunluluk olmadıkça ayrı ayrı satılacaklarından, her taşınmaz için ayrı artırma şartnamesi düzenlenmesi gerekir*".<sup>26</sup> Taşınmazların satılması başlığı altında aktarılan söz konusu cümle, esasında ayrı taşınmazlar için (ekonomik zorunluluk olmadıkça ayrı satılacaklarından) ayrı şartname düzenlenmesi vurgusu yapmaktadır.

<sup>23</sup> Satış ve paylaşırma giderlerinin de bunlara ilave olunması gerekir, Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası s. 332; Benzer yönde görüşler için bkz. Pekcanıtez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, (6. Bası Ders Kitabı, 2019) s. 220, Yıdırım, s. 250. Aynı yönde Yargıtay kararı için bkz. Yargıtay 12. HD, T. 23.1.2020, E. 2019/14277, K. 2020/649, www.kazanci.com.

<sup>24</sup> İİK m. 126/3.

<sup>25</sup> Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, s. 333; Pekcanıtez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, (11. Bası) s. 375.

<sup>26</sup> Kuru, İcra ve İflas Hukuku El Kitabı, s. 559 vd. Baki Kuru, İstinaf Sistemine Göre Yazılmış İcra ve İflas Hukuku, Yetkin yayınları, Ankara 2018, s. 231.

Burada düzenlenen artırma şartnamesine ilişkin bir husustur. Ancak “ekonomik bütünlük arz etmek” ölçütü içerisinde geçtiği için burada kendisine değinilmiştir.

“Ekonomik bütünlük arz etmek” veya kanundaki geniş ifadesi ile “ticari ve ekonomik bütünlük arz etmek” tabiri ne anlama gelmektedir? Öncelikle burada; *“ticari ve ekonomik bütünlük arz eden mal ve haklar ile bir bütün halinde satıldığı zaman daha yüksek gelir elde edileceği anlaşılan mal ve haklar”* ölçütlerinin bu madde kapsamında taşınmazlar için söz konusu olduğunu ifade edebiliriz. Bunu ilgili maddenin kanunda bulunduğu yerden, sistematik yorum yapılması ile anlamaktayız. Söz konusu kanun fıkrası, taşınmazların satılması başlıklı m. 123 ve devamındaki maddeler içinde (m. 128, 5’te) düzenlenmiştir.

Konunun düzenlendiği İcra ve İflâs Kanunu m. 128 hükmü, genel olarak taşınmaz satışında mükellefiyetler listesine ilişkin bir düzenlemedir. Anılan bu maddeye *“ticari ve ekonomik bütünlük arz eden ya da bir bütün hâlinde satıldığı takdirde daha yüksek gelir elde edileceği anlaşılan mal ve hakların bir bütün olarak paraya çevrilir”* ifadesi 7101 sayılı Kanun’un<sup>27</sup> 1. maddesi ile eklenmiştir.<sup>28</sup> Değişiklik, 15.03.2018 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Konunun sınırlandırılmasına gelirsek, anılan madde, mal ve hakların bir bütün olarak paraya çevrilme durumunu iki bağımsız şarta bağlamıştır:

<sup>27</sup> 7101 sayılı Kanun için bkz. RG., T. 15.3.2018, sa. 30361.

<sup>28</sup> Madde 128/5 gerekçe; “...tasarının bu maddesiyle İcra ve İflas Kanunu’nun 128’inci maddesinde yapılan değişiklikle icrada, 241’inci maddesinde yapılan değişiklikle iflasta, ticari ve ekonomik bütünlük arz eden ya da bir bütün olarak satıldığı takdirde daha yüksek gelir elde edeceği anlaşılan mal ve hakların bir bütün olarak paraya çevrilmesi hükme bağlanmakta ve bu düzenlemenin alacaklılar yararına olduğu kabul edilmektedir. Borçluya ait hacizli malların birlikte satılmasının talebi artıracağı, ayrı ayrı satımına göre daha yüksek bedel elde edilmesinin beklendiği hallerde bu malların birlikte satılmasına izin verilmesinin alacaklı ve borçlu yararına olacağı, yargı uygulamasının da bu yönde bulunduğu gözeticilerle düzenleme yapılmaktadır. Birlikte satılmasına karar verilen hacizli mallardan bazılarının başka alacaklı tarafından haczedilmesi halinde paraların paylaşılması aşamasında, haczedilen münferit malın değerinin birlikte satılmasına karar verilen hacizli malların takdir edilen satış değerine oranının dikkate alınıp alınmayacağına ilişkin tartışılabilir. (Hükümet gerekçesi : Hakan Pekcanitez/Mine Akkan/Evrin Erişir, İcra ve İflas Kanunu (Gerekçeli), Oniki Levha Yayınları, İstanbul 2019, s. 108); Kanun’a ilişkin komisyon raporunun tamamı için bkz. <https://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem26/yil01/ss524.pdf>.

1. Mal ve hakkın ticari ve ekonomik bütünlük arz etmesi veya,
2. Mal ve hakkın bir bütün halinde satılması durumunda daha yüksek gelir elde edileceğinin anlaşılması.

*Öncelikle yukarıdaki şartlar ayrı başlıklar halinde incelenenektir. Sonrasında ise, her ne kadar madde hükmü taşınmazlara ilişkin bölümde düzenlenmiş olsa da taşınırlar için geçerli olup olamayacağı ayrı başlık altında tartışılmıştır<sup>29</sup>.*

### **B. Mal ve hakkın ticari ve ekonomik bütünlük arz etmesi**

Ticari ve ekonomik bütünlük kavramları İcra ve İflâs Kanunu'nda tanımlanmamakla beraber başka kanunlarda tanımlanmaktadır. Doğrudan icra hukuku alanına girmese de bu kanunlarda yer alan tanımlardan konumuzla ilgisi olduğu için faydalanılacaktır.

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Hakkında Kanun<sup>30</sup> kapsamında, toprağın tarımsal ve ekonomik verimliliğinin korunması amacıyla, bilhassa tarım arazilerinin büyüklüklerinin asgari bir oranın altına düşmemesi amacıyla düzenleme yapılmıştır. Kanun, miras sırasında arazi paylaşımı ve tapudaki satım sözleşmesine dayanan arazi devirlerinde toprağın bölünmesi durumunda Kanun'da belirtilen bölünme asgari sınırının altına düşülmemesini öngörmüştür. Hem Kanun'da hem de Kanunla ilişkili Tarımsal Arazilerin Mülkiyetinin Devrine İlişkin Yönetmelikte<sup>31</sup> ekonomik bütünlük oluşturan arazi kavramından bahsedilmektedir.

Tarımsal arazilerin mülkiyetinin devrine ilişkin Yönetmelik'te ekonomik bütünlük kavramı şu şekilde tanımlanmıştır: "Mülkiyeti aynı kişiye ait birden fazla tarımsal arazinin tarımsal üretim faaliyetine ekonomik bir değer katacak şekilde birbirine bağımlı olarak işletildiği Bakanlıkça tespit edilen arazileri". Tanıma bakıldığı zaman, birden fazla tarımsal arazinin ekonomik olarak birbirine bağımlılığının temel alındığı görülür. Taşınmazların ekonomik olarak birbirlerine bağılılığı için, muhakkak birden fazla parseli birbirine bağlayan ortak bir ticari

<sup>29</sup> İlgili başlık için bkz. aşağıda: "D. Taşınırlar Bakımından İcra ve İflâs Kanunu m. 128/5'in Uygulanıp Uygulanamayacağı Sorunu "

<sup>30</sup> Bu Kanun için bkz. R.G., T. 19.07.2005, sa. 25880.

<sup>31</sup> Bu Yönetmelik için bkz. R.G., T. 31.12.2014, sa. 29222.

işletmenin veya üst hakkının, tapuda tefrik edilmiş ya da edilmemiş bir yapının bulunması şart değildir. Arazilerin birlikte ekim-dikim yapılması halinde ekonomik faydanın yükselmesi de söz konusu taşınmazlar için ekonomik bütünlük oluşturur. Hatta kanun koyucu bu durumda arazilerin birbirine bağımlı olarak işletileceğini yönetmelik maddesindeki tanımda ifade etmiştir.

Ekonomik bütünlük olup olmadığının tespiti Kanun'un 7. Maddesinde sayılan kriterlere göre yapılacaktır.<sup>32</sup> Ekonomik bütünlük şartının öngörüldüğü madde şu şekildedir:

(1) Aynı kişiye ait tarımsal araziler arasındaki ekonomik bütünlük olup olmadığının tespiti aşağıdaki kriterlere göre belirlenir:

a) Örtü altı tarım arazilerinde bir dekar, dikili tarım arazilerinde beş dekar, sulu ve kuru tarım arazilerinde on dekarın altında olan tarım arazileri ekonomik bütünlük arz etmez.

b) Aynı kişiye ait sınırdaş olmayan tarım arazilerinin aralarındaki mesafe on km'den az ve örtü altı tarım arazilerinde bir dekar, dikili tarım arazilerinde beş dekar, sulu ve kuru tarım arazilerinde on dekarın üzerinde ise bu araziler arasında ekonomik bütünlük bulunduğu kabul edilir.

c) Mülkiyeti aynı kişiye ait, sınırdaş olan tarımsal arazilerin ekonomik bütünlük teşkil ettiği kabul edilir.

ç) Aynı kişiye ait tarımsal arazilerden birinin veya birkaçının paylı olması durumunda kişinin tarım arazisi içindeki pay miktarı dikkate alınarak ekonomik bütünlük değerlendirmesi yapılır.

(2) 19.10.2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'na tabi Türkiye'de kurulu mevduat bankaları, katılım bankaları, kalkınma ve yatırım bankaları, yurtdışında kurulu bu nitelikteki kuruluşların Türkiye'deki şubeleri, finansal holding şirketleri, 21.11.2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu'na tabi finansal kiralama, faktoring ve finansman şirketleri ile tarım kredi kooperatiflerinin farklı kişilerden alacaklarına mahsuben mülkiyetine geçirdikleri tarımsal araziler arasında ekonomik bütünlük bulunmaz. Bu kuruluşların, aynı kişilerden elde

<sup>32</sup> Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. Okan Yıldız/Yakup Emre Çoruhlu, "Plansız Alanlarda Taşınmaz Malların Bölünmesi", Afyon Kocatepe Üniversitesi Fen ve Mühendislik Bilimleri Dergisi, Yıl: 2018, sa. 18, s. 592-604.

*ettikleri tarımsal arazilerde bu madde hükmüne göre ekonomik bütünlük değerlendirilmesi yapılır.*

*(3) Ekonomik bütünlük değerlendirmesi yukarıdaki kriterler doğrultusunda il veya ilçe müdürlükleri tarafından yapılır. Topoğrafik koşullar ve kullanım güçlüğünden kaynaklanan diğer mücbir nedenlerden dolayı bu kararlara karşı yapılan itirazlar Bakanlıkça değerlendirilerek karara bağlanır."*

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Hakkında Kanun, tarım arazilerini çeşitli sınıflara ayırmış; söz konusu arazilerin korunması ve tarımsal faydanın düşeceği durumlarda daha fazla parsel ayrılması için asgari sınırlar koymuş ve yan yana olan tarımsal arazilerin birlikte kullanımı durumunda ekonomik faydası artıyorsa bir bütün olarak devredilmesi gerektiğini düzenlemiştir. Burada Kanun'da ve Yönetmelik'te yer alan tarımsal arazinin ekonomik bütünlüğü icra hukuku açısından hangi durumlarda içereceği önemlidir. Çünkü icra hukukundaki satış, her ne kadar 5403 sayılı Kanun'da geçen satış ile aynı kavrama tekabül etmeyip, cebri nitelik arz etse de özünde bir satış işlemidir. Bu satış işleminde de icra dairesinin ekonomik bütünlüğü gözetmesi gerekmektedir. Bu durum yukarıdaki başlıkta ifade edildiği gibi ticari ve ekonomik sebeplerden kaynaklanabileceği gibi, tarımsal arazilerin (belirli şartlardaki) beraber satılması durumunda ekonomik faydanın artmasından da kaynaklanabilir. Bu çerçevede, icra dairesi tarafından satılacak arazilerin tarım arazileri olması durumunda, birbirine bağımlı işletilen bu arazilerin muhakkak beraber satılması gerektiği söylenebilir.

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nda<sup>33</sup>, kamulaştırma işlemlerinde "taşınmaz malın kalan kısmının değerinin azalması", "azalmaması", "kamulaştırmadan kalan yerde değer artışı meydana gelmesi" gibi kavramlar geçmektedir. Kamulaştırma; kamu yararı şartıyla, kamu tüzel kişileri veya devletin kanunda yazılı ilgili usullere uygun biçimde, taşınmaz malların tamamı veya bir kısmını özel kişiden almasıdır.<sup>34</sup> Kamulaştırma Kanunu'nun kısmen kamulaştırma başlıklı 12. maddesinde şu şekilde bir düzenleme bulunmaktadır: "*Bir kısmı kamulaştırı-*

<sup>33</sup> Bu Kanun için bkz. R.G., T. 8.11.1983 sa. 18215.

<sup>34</sup> Kemal Gözler, İdare Hukuku Dersleri, Ekin Kitabevi, Bursa 2018, s. 653 vd; Halil Kalabalık, İdare Hukuku Dersleri Cilt-II, Seçkin Yayınevi, 4. Baskı, Ankara 2019, s. 380 vd.

lan taşınmaz maldan artan kısmı yararlanmaya elverişli bir durumda değil ise, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda dava açılmayan hallerde mal sahibinin en geç kamulaştırma kararının tebliğinden itibaren otuz gün içinde yazılı başvurusu üzerine, bu kısmın da kamulaştırılması zorunludur". Madde düzenlemesine göre taşınmazın kalan kısmının yararlanmaya elverişli olmaması halinde bu kısmın da kamulaştırılması gerekmektedir. Her ne kadar idare hukuku alanına giren bir cebri alımdan bahsetsek de aslında burada da taşınmazın ekonomik bütünlüğünün ve faydasının göz önüne alındığını söyleyebiliriz.

Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu<sup>35</sup>, Tarafından Ticari ve İktisadi Bütünlük Oluşturan Mahcuzların Satışına İlişkin Yönetmelik<sup>36</sup>'de, "4389 sayılı Bankalar Kanunu'nun 15. maddesinin 7 numaralı fıkrasının (a) bendi hükümleri çerçevesinde ticari ve iktisadi bütünlüğün oluşturulması ile satışına ilişkin usul ve esasların belirlenmesi" amacından bahseder. Bu Yönetmelik'te bahsedilen satış, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun'a tâbidir. İcra ve İflâs Kanunu kapsamına girmemekle beraber Yönetmeliğin 4. maddesinde ticari ve iktisadi bütünlük kavramı tanımlanmıştır. Buna göre, "Bir veya birden fazla gerçek veya tüzel kişiye ait olan 6183 sayılı Kanun hükümleri uyarınca haczedilen aktif değerler ile lisans, ruhsat ve imtiyaz sözleşmeleri ile 3984 sayılı Kanunun geçici 6. maddesi hükmü kapsamında geçici veya daimi frekans ve kanal kullanımından doğan haklar ve bu mal, hak ve/veya varlıkların fer'i veya mütemmim cüzü niteliğindeki sözleşmeler ile bu sözleşmelerden doğan ancak başlı başına iktisadi değeri olmayanlar da dahil olmak üzere diğer tüm mal, hak ve/veya varlıkların tamamı veya bir kısmı ticari ve iktisadi bütünlüğün kapsamındadır." TMSF'nin yaptığı satışlara ilişkin ilan ve kararlarda "ticari ve ekonomik bütünlük" kavramına oldukça fazla yer verilmiştir. Ayrıca

<sup>35</sup> "TMSF, mevduatların ve katılım fonlarının sigortalanmasına yetkili kamu tüzel kişiliğini haiz bir kurumdur. Mevduat ve katılım bankalarının faaliyet izinlerinin kaldırılması durumunda hak sahiplerine yapılacak gerekli ödemelerin garanti edilmesini sağlar.", www.makaleler.com, erişim tarihi: 26.04.2020; TMSF'nin görevlerinden bir kısmı Bankacılık Kanunu m. 63 kapsamında şu şekilde belirtilmiştir: "Kredi kuruluşları nezdlerindeki tasarruf mevduatı ve gerçek kişilere ait katılım fonları, Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu tarafından sigorta edilir... Faaliyet izni kaldırılan kredi kuruluşları nezdinde bulunan ve doğruluğu hiçbir şüpheye yer vermeyecek şekilde kanıtlanan mevduat ve katılım fonunun sigorta kapsamındaki kısmı, Fon kaynaklarından ödenir". Mevzuat için bkz. 5411 sayılı Bankacılık Kanunu, R.G., T. 01.11.2005, sa. 25983-Mükerrer.

<sup>36</sup> Bu yönetmelik için bkz. R.G., T. 21.11.2006, sa. 26353.

21.07.2016 tarihinde ilan edilen OHAL kapsamında çıkarılan kanun hükmünde kararnamelerden bir kısmı<sup>37</sup> pek çok şirketin yönetimini TMSF'ye devretmiştir. Bu durum TMSF'nin satış trafiğini artırmıştır. Anılan gerekçelerle bu konuya biraz daha geniş yer verilecektir.

Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu Tarafından Ticari ve İktisadi Bütünlük Oluşturan Mahcuzların Satışına İlişkin Yönetmelikte yapılan tanım uygulamada çeşitli şekillerde gerçekleşmektedir.

- TMSF tarafından Rekabet Kuruluna yapılan bir bildirim sonucu çıkan Rekabet Kurulu Kararına<sup>38</sup> göre: *"TMSF tarafından, devre konu işletmenin 6183 sayılı Kanun hükümleri uyarınca haczedilen aktif değerleri ile lisans, ruhsat, 3984 sayılı Kanun'un geçici 6. maddesi hükmü kapsamında geçici frekans ve kanal kullanımından doğan hakları ve bu mal, hak ve varlıkların feri veya mütemmim cüzü niteliğindeki sözleşmeler ile bu sözleşmelerden doğan ancak başlı başına iktisadi değeri olmayanlar da dahil olmak üzere diğer tüm mal, hak ve varlıklardan "Rock FM" adı altında ticari ve iktisadi bütünlük oluşturulmuştur. Rock FM İstanbul'da yayın yapan yerel bir radyo kanalıdır. %40 rock, %40 alternatif rock, %10 hard-rock ve %10 pop-rock yayını yapmakta, geçmişte ve günümüzde hit olmuş şarkılar yayınlamaktadır. Halihazırda Rock FM, TMSF tarafından kontrol edilmektedir..."*

- *"...Başvurucunun beyanına göre mal varlığı dâhilinde bulunan Cine 5 Filmcilik ve Yapımcılık A.Ş.'nin yüzde 51'inin 51 milyon Dolar karşılığında satışı için TMSF'ye teklifte bulunulmuş ancak bu teklif kabul edilmemiştir. TMSF, bu iktisadi ve ticari bütünlüğün satışa çıkarılmasına karar vermiş ve yapılan ihalede söz konusu varlık 40 milyon 500 bin Dolara ihale edilmiştir. Başvurucu, varlığın satışa çıkarılmasına, ihale şartnamesinin onaylanmasına ve muhammen bedelin belirlenmesine dair TMSF kararının iptali istemiyle dava açmıştır. Danıştay, satış ilanının ve TMSF kararının iptaline karar vermiştir. Başvurucu ayrıca satış işleminin iptali için İdare Mahkemesinde dava açmıştır. Mahkeme, Danıştay kararına işaret ederek, dava konusu işlemlerin iptaline karar vermiştir. Bunun üzerine başvuru TMSF'ye müracaat ederek Danıştay kararının yerine getirilmesi kapsamında yapılan işlemler*

<sup>37</sup> 678 sayılı OHAL Kapsamında Bazı Düzenlemeler Yapılması Hakkında KHK: RG., T.22.11.2016, sa. 29896; 677 sayılı OHAL Kapsamında Bazı Düzenlemeler Yapılması Hakkında KHK: RG., T. 22.11.2016, sa. 29896.

<sup>38</sup> Rekabet Kurulu, Dosya Sayısı: 2005-2-97 (Devralma), Karar Sayısı: 05-77/1040-291, Karar Tarihi: 1.11.2005: [www.rekabet.gov.tr](http://www.rekabet.gov.tr), erişim tarihi: 25.04.2020.

hakkında bilgi verilmesi talebinde bulunmuştur. TMSF, ilgili İktisadi ve Ticari Bütünlüğün ihale alıcısına devredilmesiyle bu varlıklarla bir ilgilerinin kalmadığını belirtmiştir..."<sup>39</sup>

- "... TV ticarî ve iktisadî bütünlüğüne dahil şirketlerin, Banka'nın hâkim ortağı olan ... grubu şirketlerinden olduğu ve hâkim ortak ve yöneticileri adına hareket ettiğinin belirlendiği, adlî yargı kararı ile haklarında tedbir kararı alındığı göz önünde bulundurulduğunda, 4389 sayılı Kanun'un 14, 15/7-a, 4969 sayılı Kanun'un geçici 2 ve 5411 sayılı Kanun'un 134 ile geçici 11. maddeleri uyarınca Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu'nun ( fon ) bu şirketlerin tamamının ve/veya bir kısmının ( temettü hariç ) satışını yaparak, bu satışlardan elde edilen tutarları fon alacaklarına mahsup etmeye yetkili olduğu, bu kanun hükümleri çerçevesinde 6183 sayılı Kanun uyarınca yapılacak cebri icra satışlarında, haczedilen gayrimenkul, menkul ve lisans, ruhsat ve imtiyaz sözleşmelerinden doğan haklar da dahil olmak üzere diğer tüm hak ve varlıkların ticarî ve iktisadî bütünlük oluşturacak şekilde satılabileceği ve satışın fon kurulu kararının onayı ile kesinleşeceği; bu durumda, kamu kaynakları ile ödenen bankaca beyan edilen tasarruf mevduatı tutarı ile fon tarafından tespit edilen tasarruf mevduatı arasındaki farkın tahsili için oluşturulan ve muhammen bedeli ...ABD doları olarak belirlenen ticarî ve iktisadî bütünlüğün, yapılan ihale sonucunda ...ABD doları bedelle satışının onaylanmasına ilişkin fon kurulu kararında hukuka aykırılık bulunmamaktadır...(özetten)"<sup>40</sup>

- "...Eylül 2005 ile Mart 2006 arası dönemde "Uzan Grubu" şirketlerinin ticari ve iktisadi bütünlük oluşturan varlıkları TMSF tarafından 4389 sayılı mülga Kanun'a göre yapılan ihaleler ile satılmıştır. Bu kapsamda borçlu Şirket, Medya Park Yayıncılık, Çağdaş Reklamcılık, Ulusal Medya Haber Ajansı ve Lotus Reklamcılık AŞ'nin mal, hak ve varlıklarından oluşan Star Gazetesi Ticari ve İktisadi Bütünlüğü 25.1.2006 tarihinde gerçekleştirilen ihale ile 8.000.000 ABD doları bedel ile Ali Özmen Safa'ya satılmış ve faiziyle beraber 8.779.463,17 ABD doları bahsedilen şahıstan tahsil edilmiştir..."<sup>41</sup>

<sup>39</sup> Anayasa mahkemesi kararına ayrıntılı ulaşmak için bkz. [www.anayasa.gov.tr](http://www.anayasa.gov.tr), <https://www.anayasa.gov.tr/tr/haberler/bireysel-basvuru-basin-duyurulari/bir-bankaya-el-konulmasi-surecinde-yapilan-ihalenin-iptaline-iliskin-yargi-kararlarinin-uygulanmamasini-nedeniyle-mulkiyet-hakkinin-ihlal-edilmesi/>, erişim tarihi: 26.04.2020.

<sup>40</sup> Danıştay 13. Daire, T. 11.1.2011, E. 2009/7378, K. 2011/20, [www.kazanci.com](http://www.kazanci.com).

<sup>41</sup> Anayasa Mahkemesi kararının tamamı için bkz. R.G. T. 01.07.2016, sa. 29759.

- "...TMSF'nin 23.6.2005 tarihli kararıyla TELSİM'in faaliyetlerinde kullanılan menkuller, gayrimenkuller ile bu varlıkların ferî veya mütemmim cüzü niteliğinde olan sözleşmeler ile bunlardan doğan hak ve alacakların bir araya getirilmesi suretiyle oluşturulan "TELSİM ticari ve iktisadi bütünlüğü"nün satılması yolunda işlem tesis edilmiştir. TMSF bünyesinde oluşturulan satış komisyonu tarafından "TELSİM ticari ve iktisadi bütünlüğü"nün değeri 2.804.000.000 ABD doları olarak belirlenmiştir. Bu satış bedeli TMSF tarafından onaylanarak "TELSİM ticari ve iktisadi bütünlüğü" 13.12.2005 tarihinde ihaleye çıkarılmış ve sonuç olarak söz konusu iktisadi bütünlük 24.5.2006 tarihinde 4.550.000.000 ABD doları bedelle Vodafone Telekomünikasyon Anonim şirketine satılmıştır..."<sup>42</sup>

TMSF'nin neleri bütünlük içerisinde saydığı Yönetmelik'te belirtilmiştir. Fonun ticari ve iktisadi bütünlük kararı kapsamında yaptığı satışa ilişkin usul ise, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu m. 134/d kapsa-

<sup>42</sup> Anayasa mahkemesi kararı, başvuru numarası: 2014/7914, karar tarihi: 11.5.2017. "Başvuru, tasarruf mevduatı sigorta fonu tarafından yönetim ve denetim kurulları ile mal varlığına el konulan şirketten olan alacağın mahkeme kararına rağmen ödenmemesi ve şirketin tüm malvarlığının satılarak alacağın tahsil imkanının ortadan kaldırılması nedeniyle mülkiyet hakkının ihlal edildiği iddiasına ilişkindir. Başvurucu TMSF'nin yargı kararları uyarınca ödeme yapmadığı gibi TELSİM'in bankalarda bulunan paralarının TMSF'ye ait olduğunu belirtmek suretiyle alacağın icra yoluyla elde edilmesi yolunu tıkadığını belirtmiştir. TELSİM'in TMSF kontrolüne geçmesi nedeniyle malvarlığının devlet malı vasfı kazandığına işaret eden başvurucu, Fonun mal ve hak ve alacaklarının haczedilemeyeceğine ilişkin kanuni düzenleme nedeniyle yargı kararı icrasının imkânsız hale gelmesinden yakınmıştır. Yönetmelik madde 25 uyarınca satışa çıkarılan bütünlüğün değerini artıran ya da onu tamamlayan eski dönem mal ve hizmet borçlarının satış bedelinden ödenmesinin öngörüldüğünü vurgulayan başvurucu, baz istasyonlarının GSM şebekesiyle bütünlük oluşturan ve onu tamamlayan nitelikte olması sebebiyle bunlara ilişkin alacaklarının ödenmesi gerektiğini ifade etmiş, TMSF'nin mahkeme kararının icrasını imkânsız hale getirmesi nedeniyle devletin sorumlu bulunduğunu savunmuştur..." [www.kararlaryeni.anayasa.gov.tr](http://www.kararlaryeni.anayasa.gov.tr), erişim tarihi: 26.04.2020. Kanaatimce burada şu hususlara dikkat çekmek gerekir: Kanun hükümlerinin çıkarılması ve uygulama tarafından yorumlanması Anayasa hükümlerine aykırılık teşkil etmemelidir. Her ne kadar satışta ticari ve ekonomik bütünlüğün gözetilmesi değeri artırsa ve tarafların menfaatine olsa da bu durumun tarafların (mülkiyet gibi) anayasal haklarını çiğnememesi gerekir. Bu gibi somut olaylar inceleme konumuz ölçütün her durumda uygulanmasının menfaate uygun olup olmayacağını tartışmalı hale getirebilir. Kaldı ki somut olayda, TMSF veya başka olaylarda diğer yetkili merciin tüm alacaklıların menfaatinin gözeterek kararlar alması gerekir. Somut olayda GSM operatörüne ait baz istasyonunun ticari ve ekonomik bütünlük oluşturduğu açıkken, satışta baz istasyonları sayesinde değer artmışken, baz istasyonu kuran şirketin mağdur edilmesinin hakkaniyete aykırı olacağı kanaatindeyim.

mında<sup>43</sup> açık bir şekilde aktarılmıştır. Buna göre; “Fon alacaklarının tahsilini teminen, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümleri uyarınca haczedilen aktif değerler ile lisans, ruhsat ve imtiyaz sözleşmelerinden doğan haklar ve bu varlıkların feri veya mütemmim cüzü niteliğindeki sözleşmelerden doğan, ancak başlı başına iktisadî değeri olmayanlar da dahil olmak üzere diğer tüm hak ve varlıkları bir araya getirerek, ticarî ve iktisadî bütünlük oluşturarak alıcısına geçişini sağlayacak şekilde satışına, hacizli malların birden fazla borçluya ait olması ve/veya birden fazla alacaklının haczi olması hâlinde de satışı yaptırmaya, ihale bedelinin ödenme şeklini, para birimini, alıcıların sahip olması gereken şartları, ödeme tarihini ve ihalenin sair usûl ve esasları ile satış şartlarını 6183 sayılı Kanun hükümlerine bağlı olmaksızın belirlemeye, satışa konu ticarî ve iktisadî bütünlüğü alacağına mahsuben satın almaya, satışa konu varlıkların ait olduğu şirketlerin teknik bilgi, yazılım, donanım, ekipman, mal ve hizmet alımından doğan geçmiş dönem borçlarını ihale bedelinden ödemeye veya ihale alıcısına ödetmeye Fon Kurulu yetkilidir. Fon Kurulu, satış kararıyla birlikte, bu satışı gerçekleştirmek üzere en az üç kişiden oluşan bir satış komisyonu oluşturur ve başkanını belirler. Satış komisyonu, toplam üye sayısının salt çoğunluğu ile toplanır ve toplam üye sayısının salt çoğunluğu ile karar alır. Ticarî ve iktisadî bütünlüğün muhammen bedeli, satış komisyonu tarafından, uzman gerçek veya tüzel kişilerin kıymet takdiri raporu dikkate alınarak, daha önce bütünlüğü oluşturan varlıkların ayrı ayrı kıymet takdirlerinin yapılmış olması ile bağlı olmaksızın düzenlenecek rapor çerçevesinde Fon Kurulu tarafından belirlenir. Ticarî ve iktisadî bütünlük oluşturan mahcuzlar üzerinde birden fazla kişinin aynî veya şahsî hakkının bulunması veya bunların mülkiyetinin birden fazla kişiye ait olması durumunda, bu mal, hak ve/veya varlıkların değeri ayrı ayrı tespit edilir. Bu madde hükümleri uyarınca yapılacak satış sürecinde, satış ilânının Resmî Gazete’de yayımlanması ilgililere yapılacak tebliğ hükmündedir. Ticarî ve iktisadî bütünlük oluşturduğuna karar verilen mahcuzların satışı, kapalı zarf veya açık artırma usûllerinden biri veya ikisi birlikte uygulanmak suretiyle yapılır. Bundan sonra, Fon Kurulunun gerekli görmesi hâlinde, ihalelere pazarlık usûlü ile devam edilebilir. Bu usûllerden hangisinin uygulanacağına, ticarî ve iktisadî bütünlük oluşturan mal, hak ve varlıkların nitelikleri dikkate alınarak Fon Kurulu tarafından karar verilir. İhale bedelinin

<sup>43</sup> Benzer yönde bir Uyuşmazlık Mahkemesi kararı için bkz. Uyuşmazlık Mahkemesi, Hukuk Bölümü, T. 07.02.2011, 2010/69 E., 2011/5 K. [www.kararlar.uyusmazlik.gov.tr](http://www.kararlar.uyusmazlik.gov.tr), erişim tarihi: 25.04.2020.

*dağıtımına esas sıra cetveli satış komisyonu tarafından düzenlenir. İhalenin sonuçlanması, Fon Kurulunun onayına bağlıdır. Bu hüküm uyarınca yapılan satışlarla ilgili ihalenin feshi davaları, Fonun merkezinin bulunduğu yer idare mahkemelerinde görülür. Ticarî ve iktisadî bütünlük oluşturulmasına karar verilmesinden itibaren iki yıl içerisinde ticarî ve iktisadî bütünlük oluşturan mahcuzların, Fonun izni olmaksızın imtiyazlı alacaklılar dâhil üçüncü kişiler tarafından muhafaza altına alınması ve satışı talep edilemez, mahcuzların maliklerinin iflasına karar verilemez, ilgili takyidatlar hakkında zamanaşımı ve hak düşürücü süreler işlemez."*

Ticari ve iktisadi bütünlük kavramından bahsedilirken şirketler konusuna da değinilebilir. Şirket toplulukları ticari ve ekonomik bütünlük arz edebilirler. Rekabet Kurulu'nun 07.11.2019 tarihli kararında<sup>44</sup>, "Google LLC<sup>45</sup>, Google International LLC ve Google Reklamcılık ve Pazarlama Ltd. Şti.'den oluşan ekonomik bütünlüğün 06.08.2019 tarihi itibarıyla uygulayacağı tedbirlerin değerlendirilmesi, GOOGLE ekonomik bütünlüğünün mobil işletim sistemi ve mobil uygulama ve hizmetlerin sunumuna ilişkin davranışlarının ve anılan ekonomik bütünlük ile cihaz üreticileri arasında imzalanan sözleşmelerin 4054 sayılı Kanun'un 4. ve 6. maddelerini ihlal edip etmediğinin tespitine yönelik yürüttüğü soruşturma sonucunda..." şeklinde bahsetmek suretiyle Google şirketlerinin ekonomik bütünlük oluşturduğu vurgulanmıştır.

Danıştay kararlarında da ticari ve ekonomik bütünlük kavramları yer almaktadır:

*"... Ankara Bölge İdare Mahkemesi 8. İdarî Dava Dairesince; Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu (TMSF) tarafından temettü hariç ortaklık haklarıyla Anadolu Radyo ve Görüntü Hizmetleri A.Ş. adlı yayın kuruluşu ve üç farklı yayın kuruluşunun yönetim ve denetiminin devralınması sonrasında mal, hak ve varlıklarından oluşturulan Viva TV-Radyo Viva Ticari ve İktisadi Bütünlüğü içindeki mal, hak ve varlıklarının davacı Artı Televizyon Yayıncılığı San. ve Tic. AŞ'ye ihaleyle satışı yoluyla 2012 yılında devredildiği,"<sup>46</sup>*

<sup>44</sup> Rekabet Kurulu Kararı, T. 07.11.2019, Dosya Sayısı: 2015-2-036 Karar Sayısı: 19-38/577-245, <https://www.rekabet.gov.tr/Karar?kararId=16649990-681b-4e53-88d7-d9bd9ee5d747>, e.t. 21.12.2019

<sup>45</sup> Amerika Birleşik Devletleri'ne özgü özel bir limitet şirket türü, ayrıntılı bilgi için bkz. Elif Akıncı, "Tarihsel Perspektifte Limited Şirket Kavramı", *İstanbul Hukuk Mecmuası*, Yıl:2018, sa. 76 / 2, s. 494 vd.

<sup>46</sup> Danıştay 13. Dairesi, T. 26.4.2018, E. 2017/2957, K. 2018/1570; benzer yönde bkz. 13. Daire, T. 24.04.2017, E. 2016/2667, K. 2017/1137, [www.kazanci.com](http://www.kazanci.com).

-“... Bu eylemlerinin karşılığı olarak davacı hakkında 2011 mali yılı sonunda oluşan yıllık gayrisafi gelirleri üzerinden takdiren % 1 oranında, toplam 148.231.490-TL idarî para cezası uygulanmasına dair davaya konu Kurul kararında hukuka aykırılık görülmediği, davacı tarafından tüm kamu bankalarının (ZİRAAT, VAKIFBANK ve HALKBANK) tek bir ekonomik bütünlük olarak dikkate alınması gerektiği iddia edildiği, her üç bankanın kuruluşunun, kuruluş amacının ve temel yapılanmasının Kanun hükümleriyle düzenlendiği, her birinin Türk Ticaret Kanunu ve Bankacılık Kanunu hükümleri uyarınca anonim şirket niteliğinde bağımsız tüzel kişilik oldukları...”<sup>47</sup>

Maden Kanunu’nda da benzer ifadeler yer verilmiştir. Maden Kanunu’nun<sup>48</sup> “haciz ve ihtiyati tedbir” başlıklı 40. maddesinde yapılan düzenlemede madde kapsamındaki maden işletilmesinde, çıkarılmasında ve naklinde kullanılan şeylerin münferiden haczi yasaklanmıştır. Madde 40 şu şekildedir:

“Haciz ve ihtiyati tedbir: Madde 40 – Madenin işletilmesinde gerekli olan kuyular, ocaklar ve galeriler ile makineler, binalar, yer altında ve yer üstünde kullanılan her türlü nakil vasıtaları madenin çıkarılması, temizlenmesi, izabesi gibi cevherin kıymetlendirilmesine yarayan alet ve tesisler ve bir senelik işletme malzemesinin üzerine münferiden haciz veya ihtiyati tedbir konulamaz. Ancak işletme hakkı ile bir bütün teşkil eden 1 inci fıkrada yazılı tesis, vasıta, alet ve malzemenin tamamı veya çıkarılmış cevherlerle bu cevherlerin bakiyeleri ve cürufu üzerine haciz ve ihtiyati tedbir konulabilir. Üçüncü şahsın rehin hakları saklıdır. Bir madenin tamamının icra yolu ile satışı 43’üncü maddede yazılı usule tabidir.” Görüldüğü üzere İcra ve İflâs Kanunu dışında pek çok mevzuat bütünlük oluşturan mal kavramına farklı şekillerde yer vermiştir.”<sup>49</sup>

Ticari ve ekonomik bütünlük gösteren mallara ilişkin bu düzenlemelerin icra hukukunda satış işlemlerinde uygulama bulduğunu Yargıtay’ın bir kısım kararlarında da görmekteyiz.

<sup>47</sup> Danıştay 13. Daire, T. 16.12.2015, E. 2015/2624, K. 2015/4608: www.kazanci.com.

<sup>48</sup> Bu Kanun için bkz. R. G., T. 15.6.1985, sa. 18785.

<sup>49</sup> Maden işletme hakkına yönelik olarak Yargıtay’ın verdiği bir kararda bu bütünlüğün haciz işleminde dikkate alınması gerektiği belirtilmektedir: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu T. 19.06.2015, E. 2014/76 K. 2015/1722 Kararında da bu madde vurgulanarak, “madenin işletilmesi için gerekli olan ve tek başına bir değer ifade eden her türlü malın münferiden haczi yasaklanmıştır...Ancak işletme hakkı ile bütünlük teşkil eden tesis, vasıta, alet ve malzemenin münferiden haczedilemeyeceği düzenlenmiştir” ifadeleri kullanılmıştır, www.kazanci.com.

*"...Şikayetçi tapu maliki tarafından icra mahkemesine yapılan başvuruda, sair iddialarının yanı sıra ihaleye konu ... İli, ... Mahallesi, 1580 Ada 8 ve 9 parsellerin üzerinde fabrika bulunması sebebiyle ekonomik olarak bütünlük arz ettiğinden taşınmazların bir bütün olarak satılması gerekirken ayrı ayrı satıldığı gerekçesiyle ihalenin feshinin talep edildiği, mahkemece, taşınmazlar arasında ekonomik bütünlük bulunduğundan ayrı ayrı satılmalarının zarara yol açacağı gerekçesiyle davanın kabulüyle ihalenin feshine karar verildiği anlaşılmaktadır. Aralarında ekonomik bütünlük bulunmayan mahcuzların birlikte satılması, eş söyleyiş ile tek bir ihalede satılması kural olarak mümkün değildir. Ancak, mahcuzların aralarında ekonomik bütünlük bulunduğunun belirlenmesi halinde birlikte satılmaları mümkündür..."<sup>50</sup>*

*"...Somut olayda; 2. Asliye Hukuk (İcra) Mahkemesi'nin 2015/107 esas sayılı dosyasının yapılan yargılaması alınan bilirkişi raporlarında 9 numaralı parsel üzerinde fabrika binası ve fabrikaya ait yönetim-idare binasının bulunduğu, 8 numaralı parsel üzerinde ise fabrika giriş kapısı, güvenlik kulübesi ve kantar ile açık alandan oluşan depolama alanının bulunduğu ve her iki taşınmazın da fabrika alanı olarak kullanıldığı ve ticari yönden bütünlük arz ettiğinin belirtildiği görülmüştür. Dairemizin yerleşik uygulamalarına göre, ekonomik bütünlük arz eden taşınmazların birlikte satılmasının zorunlu olduğu ve aksi durumun satışa katılımı azaltacağından ihalenin feshini gerektireceğinden bu yöndeki ilk derece mahkemesi kararının yerinde olduğu görülmekle..."<sup>51</sup>*

Yukarıdaki kararda açık biçimde ifade edildiği üzere taşınmazların ticari ve ekonomik bütünlük göstermesi birlikte satılmalarını gerektirir. Şüphesiz bu durum bununla birlikte elde edilecek tutarın ayrı satılmaları durumundan daha yüksek olmasını da sağlar.

Karara konu olayda iki ayrı parseldeki taşınmaz, üzerlerinde ortak olarak kurulmuş fabrikadan ötürü ticari ve ekonomik bütünlük arz etmektedir. Fabrika binasının bir kısmı 8 numaralı parselde diğer kısmı ise 9 numaralı parseldedir. Yönetim ve çalışmada bütünlüğün sağlanabilmesi için söz konusu taşınmazların beraber satılmaları gerekir. Burada şuna dikkat edilmelidir ki; fabrikanın taşınmazlar ile beraber satılıp satılmaması çekişme konusu değildir. Sorun 8 numaralı parsel ile 9 numaralı parselin bütün olarak satılma zorunluluğunun bulunup

<sup>50</sup> Yargıtay 12.HD., T. 04.06.2018, E. 2018/264 K. 2018/5742, www.kazanci.com.

<sup>51</sup> Yargıtay 12. HD., T. 15.1.2019, E. 2018/1268 K. 2019/211, www.kazanci.com.

bulunmadığıdır. Yoksa fabrika TMK madde 684 hükmü gereğince taşınmaz satışının içinde bütünleyici parça olarak kendiliğinden yerini alacaktır.<sup>52</sup> Arazi üzerinde fabrika bulunduğu için kıymet takdiri buna göre yapılacak ve gerekli sicillere de ayrıca şerh düşülecektir. Fabrikanın iki taşınmazın üzerinde kurulduğu görüldüğünde bu durumda iki taşınmazında tamamlayıcı parçası olduğu için ve bütünleyici parça taşınmazdan ayrı satılamayacağı için aslında bu ticari ve ekonomik bütünlük arz etmenin zaman zaman doğrudan TMK'dan kaynaklanabileceği bile söylenebilir. Şöyle ki parseller normal şartlarda ayrı ayrı satılabilecekken, üzerine yapılan ayrılmaz başka bir taşınmazdan, parseller arasında zorunlu olarak bir bütünlük kurulmuştur. Bunların yanında örnekteki fabrika içindeki, fabrikanın eklenti niteliğine haiz taşınırıları taşınmaz satışı kapsamında satılır.<sup>53</sup> Bunlar için aksi belirtilmedikçe ayrıca taşınır satış ilanına çıkılmaz.<sup>54</sup> *Çünkü eklenti asıl şeyle beraber, ortak bir ekonomik amaca hizmet eder.*

Yargıtay benzer bir kararında üst hakkının ayrılmaz parseller üzerinde kurulması durumunda da ekonomik ve ticari bütünlük olması sebebi ile beraber satılmaları gerektiğine işaret etmektedir.<sup>55</sup>

<sup>52</sup> Bütünleyici parça, TMK m. 684'de şu şekilde düzenlenmiştir. "Bir şeye malik olan kimse, o şeyin bütünleyici parçalarına da malik olur. Bütünleyici parça, yerel âdetlere göre asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parçadır" Ayrıntılı bilgi için bkz. Kemal Oğuzman/Özer Seliçi/Saibe Oktay Özdemir, Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, İstanbul 2017, s. 286 vd.

<sup>53</sup> TMK m. 686- "Bir şeye ilişkin tasarruflar, aksi belirtilmedikçe onun eklentisini de kapsar. Eklenti, asıl şey malikinin anlaşılabilen arzusuna veya yerel âdetlere göre, işletilmesi, korunması veya yarar sağlaması için asıl şeye sürekli olarak özgülenen ve kullanılmasında birleştirme, takma veya başka bir biçimde asıl şeye bağlı kılınan taşınır malıdır."

<sup>54</sup> "Satışına karar verilen fabrika TMK'nın hükümleri nazara alınarak teferruatı ile birlikte taşınmaz sayılacağından ve icra müdürlüğünce de haczedilen malların küll olarak satılması istendiğine göre satışın taşınmazlara ilişkin hükümlere göre yapılması esastır." Yargıtay 12. HD., T. 29.11.2004, E. 2004/19843, K. 2004/24657; www.kazanci.com.

<sup>55</sup> "...Bu sebeple 3 ve 5 numaralı parseller üzerine kurulmuş olan bağımsız kesimler müstakıl bina özelliğini taşımadığından üst haklarının ayrı ayrı satışı mümkün değildir. Yukarıda da belirtildiği üzere borçluya ait 3 ve 5 numaralı parseller üzerine birlikte yapılan yapılar bu durumları itibarı ile her iki parsel için fiili bütünlük arz etmektedir. Dolayısı ile bu iki parselin birlikte satışının yapılması zorunlu hale gelmiştir. Ancak, 290 ada 1 numaralı parselde kayıtlı olan taşınmaz diğer taşınmazların batı tarafında, onlardan müstakıl ve deniz içerisinde mendirek tesisi olup; üzerinde yukarıda belirtilen 3 ve 5 no'lu parsellerle fiili ve ekonomik bir bütünlük arz edecek şekilde bir yapılaşma da bulunmadığından 1 no'lu parseldeki

Bahsettiğimiz bu durumlar taşınmazların birlikte ipotek verildiği durumlarda birlikte takip edilerek aynı zamanda satılmalarına ilişkin TMK m. 873'teki zorunluluktan farklıdır. TMK m. 873'te ipotek verilen taşınmazlar arasında ticari ve ekonomik bütünlük bulunmaz. Bununla birlikte Yargıtay'ın bazı kararlarında ipotekli taşınmazlar arasında ticari ve ekonomik bütünlüğe dikkat çekildiğini görmekteyiz.<sup>56</sup>

Sonuç itibarıyla, yukarıda sunulan örneklerden de anlaşıldığı üzere, "ekonomik ve ticari bütünlük şartı" her bir somut olayda farklı şekillere bürünebilir. Bu bütünlüğün tespiti önemli olup, bu konuda hâkim pek tabii bilirkişiden faydalanacaktır.<sup>57</sup>

---

üst hakkının diğer parseller ile birlikte satışının yapılması doğru değildir. Zira bu husus ihaleye katılımcı sayısını azaltır. Bu durumda 3 ve 5 numaralı parsellerdeki taşınmazların birlikte 1 numaralı parseldeki taşınmazların üst haklarına dair şartnamelerinin ayrı ayrı hazırlanarak satılması gerekir". Yargıtay 12. HD., T. 6.7.2007, E. 2007/12129 K. 2007/14370, www.kazanci.com.

<sup>56</sup> "Her iki taşınmazın ekonomik bütünlük arz etmesi nedeniyle birlikte satılması" gerektiği belirtilmiş olmasına rağmen; Honaz İcra Müdürlüğü'nün 2007/244 talimat sayılı dosyasında 12.03.2012 tarihinde ayrı şartnameler düzenlenerek, ayrı saatlerde ve ayrı ayrı satışlarının gerçekleştirildiği, borçluların ise diğer fesih sebepleri yanında taşınmazların ekonomik bütünlük oluşturması nedeniyle birlikte satılması gerekirken ayrı ayrı satışlarının yapıldığını ileri sürerek ihalenin feshi istemiyle icra mahkemesine başvurdukları, mahkemece istemin reddine karar verildiği anlaşılmıştır. Kıymet takdirine itiraz üzerine mahkemece alınan ve satışa esas olan 18.01.2011 tarihli bilirkişi raporunda: "...ada .. ve ..parsellerde bulunan taşınmazlarda sırasıyla doküma ve baskı boya fabrikaları bulunmaktadır. Taşınmazlar iş kolu olarak birbirleriyle bütünlük arz etmektedir. Taşınmazlar arasında iş bütünlüğü mevcuttur. Ancak birbirlerinden bağımsız da çalışmaları mümkündür. Yani davacı avukatının sorduğu üzere tam anlamıyla bir fiili bütünlükten söz edilemez. Ayrı ayrı ya da beraber satılmalarında bir sorun yoktur. Beraber satılmaları söz konusu olur ise maddi tasarruf konusunda daha değerli olacakları kanaati" belirtilmiştir. Bu doğrultuda İzmir İcra Müdürlüğü'nün 2004/6895 E. sayılı dosyasından yazılan satış talimatında da: "satışın, her iki taşınmazın ekonomik bütünlük arz etmesi nedeniyle birlikte yapılması" istenilmiştir. Buna rağmen iki taşınmaz için ayrı şartnameler hazırlanıp, ayrı saatlerde satıldıkları görülmektedir. -Kıymet takdirine karşı yapılan şikayetler üzerine verilen kararlar kesin olmakla birlikte anılan hükümler ihalenin feshi aşamasında incelenebilir. -Birden fazla taşınmazın aralarında fiili ve ekonomik bütünlük bulunması halinde birlikte satılması zorunludur. -Bu durumda mahkemece mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırılarak, taşınmazlar arasında fiili ve ekonomik bütünlük bulunup bulunmadığı ve birlikte satılmalarının gerekip gerekmediği, daha değerli satılmalarına yol açıp açmayacağı belirlenerek, oluşacak sonuca göre bir karar verilmesi gerekirken, eksik inceleme ile yazılı şekilde hüküm tesisi doğru görülmemiştir. Yargıtay 12. HD., T. 27.6.2013, E. 2013/18038, K. 2013/24130, www.kazanci.com.

<sup>57</sup> "Somut olayda; İcra Hukuk Mahkemesi'nin 2013/17 Esas sayılı dosyası üzerinden alınan ve 16.04.2014 tarihli karara esas teşkil eden inşaat mühendisi, maki-ne mühendisi ve fen bilirkişisinden oluşan bilirkişi heyeti tarafından hazırlanan

Yargıtay kararında da belirtildiği üzere ekonomik ve ticari bütünlük arz etmeyen mal ve hakların beraber satılması mümkün değildir. Hatta bu durumda taşınmazların ayrı ayrı belirlenecek saatlerde satılmaması ihalenin feshi sebebidir.<sup>58</sup> Aynı şartnamede birden fazla taşınmazın ilanının yapıldığı hallerde her bir taşınmaz için satış saatlerinin mutlaka ayrı ayrı gösterilmesi gerekir.<sup>59</sup> Yargı kararlarında aynı saatte satılmasının talebi azaltacağı vurgulanmıştır.<sup>60</sup>

### C. Mal ve hakkın bir bütün halinde satılması durumunda daha yüksek gelir elde edileceğinin anlaşılması

Esasında bu durum, bir önceki başlıktaki “ticari ve ekonomik bütünlük arz eden malvarlığının beraber satılması” kavramından daha geniştir. Zira, birden fazla haczedilen taşınmaz mallar ekonomik ve ticari bütünlük göstermese de birlikte satıldıklarında ayrı ayrı satılmalarına nazaran daha yüksek satış bedeline ulaşılabileceği, İcra ve İflâs Kanunu m. 128 f. sona göre birlikte satılabilecektir. Bu durumda mal-

---

07.02.2014 tarihli raporda ihaleye konu taşınmazların üzerinde kurulu fabrika binası sebebiyle fiili ve ekonomik bütünlük arz edip arz etmediği irdelenmeden ayrı ayrı kıymetlerinin belirlendiği ve akabinde ayrı ayrı ihalelerinin yapıldığı görülmektedir. Aralarında ekonomik bütünlük bulunmayan mahcuzların birlikte satılması, eş söyleyiş ile tek bir ihalede satılması kural olarak mümkün değildir. Ancak, mahcuzların aralarında ekonomik bütünlük bulunup bulunmadığının belirlenmesi halinde birlikte satılmaları mümkündür. -Bu durumda mahkemece gerekirse mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırılarak, taşınmazlar arasında fiili ve ekonomik bütünlük bulunup bulunmadığı ve birlikte satılmalarının gerekip gerekmediği belirlenerek, oluşacak sonuca göre bir karar verilmesi gerekirken, eksik inceleme ile yazılı şekilde hüküm tesisi doğru görülmemiştir”. Yargıtay 12. HD., T. 04.06.2018, E. 2018/264 K. 2018/5742 [www.kazanci.com](http://www.kazanci.com).

<sup>58</sup> Timuçin Muşul, T., İcra ve İflâs Hukuku Cilt 1, Adalet Yayınevi, Ankara 2013, s. 814; Üstündağ, s. 311.

<sup>59</sup> Kuru, B. İcra ve İflâs Hukuku Cilt 2, (3. Baskı), İstanbul 1990, Uyar, s. 293. Dönmez, s. 85.

<sup>60</sup> “...“Satış kararında, şikayet konusu ihalelerden iki ayrı bağımsız bölüm için aynı satış saatinin verildiği, iki ihalenin aynı saate verilmiş olması nedeni ile bağımsız bölümlerden birine ilişkin ihaleye, satış kararında belirtilen yerden farklı olarak “çatı katında” başlandığı görülmüş olmakla; her iki ihalenin de aynı saatte başlaması, talebi ve talibi azaltıcı nitelikte olup, tarafların menfaatine uygun düşmediğinden ve ilgili bağımsız bölüme ilişkin ihalenin de diğeri ile aynı saatte ve aynı yerde yapılamayacağından, satış ilanında belirlenen yerden farklı yerde gerçekleştirilmiş olması nedeni ile, mahkemece söz konusu taşınmazlar yönünden şikayetin kabulüyle ihalenin feshine karar verilmesi gerekirken...”. Yargıtay 12. HD., T. 14.03.2019, E. 14571 K. 4397. Aynı yönde bkz. Yargıtay 12. HD., T. 22.11.2011, E. 6836 K. 23583, [www.kazanci.com](http://www.kazanci.com).

lar ve hakların bir bütün halinde satılması durumunda yüksek gelir elde edilmesi öncelikle borçlu yararına olacaktır. Aynı zamanda ilgili değişikliğe ilişkin Hükümet Gerekçesinde<sup>61</sup> de belirtildiği üzere, yüksek gelir elde edilmesi alacaklı yararına da olacaktır.

Haczedilen şeylerin beraber satılması durumunda daha yüksek gelir elde edilecek olması da bütün olarak satılma için yeterlidir. Daha yüksek gelir için ticari ve ekonomik bütünlüğün olması şart değildir. Başka şekilde birbirini tamamlayan mal ve haklarda yüksek gelir elde etme halinde bütün olarak satılabilecektir. Bir bütün halinde yüksek gelir elde edilmesi alacaklının alacağına daha kolay ulaşması, borçlunun ise daha az eşyası ile borcundan kurtulmasını sağlar. Bu durum, iki tarafın da menfaatine uygundur.

Nitekim bu sebebe dayalı olarak birlikte satışın yapılmasına ilişkin Yargıtay'ın şu kararını örnek gösterebiliriz:

*"...her iki parsel üzerine müşterek bina yapıldığından, bu parsellerin borçlu yararına olup olmadığı saptanmadan, ayrı ayrı satışa çıkarılması doğru değildir. Bu usulsüzlüklerin her birinin ayrı ayrı ihalenin feshi nedeni olduğu gözetilerek ihalenin feshine karar karar verilmek gerekirken..."*.<sup>62</sup>

Bu durumun tespiti konusunda kıymet takdirinin doğru yapılması özellikle önem taşır. Zira kıymet takdiri yapılmaksızın taşınmazların beraber satılmaları halinde daha yüksek gelir elde edileceği, ayrı satılmaları halinde ise değer kaybına uğrayacakları öngörülemez.

#### **D. Taşınır Bakımından İcra ve İflâs Kanunu m. 128/5'in Uygulanıp Uygulanamayacağı Sorunu**

Çalışmanın ilk başlıklarında da ifade edildiği üzere, İcra ve İflâs Kanunu m. 128/5'in eklendiği yere bakılırsa, söz konusu hüküm yalnızca taşınmazlara uygulanır. Böyle bir ekleme taşınırın satışına ilişkin kısımda yapılmamıştır.

<sup>61</sup> Gerekçe için bkz. yuk. dn. 26.

<sup>62</sup> Yargıtay 12. HD., T. 13.12.1994, E. 15947, K. 16050: Uyar, s. 382. Karara konu davada haczedilen parseller yan yana 54 ve 55 numaralı parsellerdir. Bu parseller üzerinde müşterek bir bina bulunmaktadır. Bu durumda parseller arası ekonomik bütünlük de pek tabii olabilir. Parsellerin beraber satılması durumunda daha yüksek gelir elde etme imkânı olduğu için kararda bu durumun dikkate alınması gerektiğine dikkat edilmiştir.

Kanımızca getirilen düzenleme lafzına ve amacına göre yorumlandığında taşınırlara da uygulanabilmelidir. Çünkü maddede “*ticari ve ekonomik bütünlük arz eden ya da bir bütün hâlinde satıldığı takdirde daha yüksek gelir elde edileceği anlaşılan mal ve haklar*” ifadesi bulunmakta, ancak taşınır ve taşınmaz ayrımına dayanan ifadeler kullanılmamaktadır. Şu durumda, şartların bulunması halinde, taşınırların da bir bütün olarak satılması yoluna gidilebilir. Öğretide de bu yönde görüşleri görmekteyiz.<sup>63</sup> Yargıtay kararları da ekonomik ve ticari bütünlük gösteren taşınır malların birlikte satılabileceğini göstermektedir.

Yargıtay’a göre, “*Mahcuzların aralarında ekonomik bütünlük bulunduğu belirlenmesi halinde birlikte satılmaları mümkündür. Somut olayda 24 kalem 889 adet hacizli taşınır mal, bilirkşi ya da icra müdürlüğüne taşınırlar arasında ekonomik bütünlük bulunduğu ve birlikte satış yapılmasına dair yapılmış bir tespit ve verilmiş bir karar bulunmadan birlikte satılmıştır...*”<sup>64</sup>

Yine Yüksek Mahkeme’ye göre, “... menkullerin cinsini vasıf ve mahiyetini nazara alıp, durumuna göre birlikte veya ayrı ayrı satması gerekir. Bir yemek takımı ayrı ayrı satılmaz. Başka bir deyimle ayrı ayrı kıymet ifade eden ve kullanılabilen menkullerin ayrı ayrı satılması gerekir. Örneğin buzdolabı, çamaşır makinesi, televizyon, radyo gibi tetkik alacaklının ve bu menkuller üzerinde haczi bulunan diğer takip alacaklılarının menfaati gereğidir. Bir araba satışına birçok müşterinin talip olması mümkündür. İki araba birlikte satıldığı takdirde ikisinin bedeli yüksek olacağından talebe ve talibe etkili olur. Bu cihazlar nazara alınarak iki arabanın ayrı ayrı satılması gerekir iken birlikte satılması isabetsiz olup...”<sup>65</sup>... Satışı yapılan mahcuzlar su soğutucusu, kahve makinesi, bankalarda kullanılan masa, sıra numarası veren makine, telefon santralı vs. gibi her biri müstakil ekonomik değeri olan menkul mallardır. Ayrı ayrı satılması talebi ve talibi arttırır. Sözü edilen menkuller arasında bunların birlikte satılmasını zorunlu kılan ekonomik bütünlük yoktur. Tamamının bir banka şubesinde kullanılmakta olması bu kuralı ortadan kaldırmaz...”<sup>66</sup>

<sup>63</sup> Örneğin Pekcanutez/ Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, bilgisayar ekranı ile kasanın bütünlük oluşturdıkları gerekçesi ile ayrı satılamayacağını ifade etmişlerdir. Ders Kitabı 2019, s. 211.

<sup>64</sup> Yargıtay 12. HD., T. 2.5.2013, E. 2013/10990 K. 2013/16704, www.kazanci.com.

<sup>65</sup> Yargıtay 12. HD., T. 13.5.1986, E. 1985/10932 K. 1986/5653, www.kazanci.com.

<sup>66</sup> Yargıtay 12. HD., T. 9.7.2002, E. 2002/13626 K. 2002/15011, www.kazanci.com.

Yargıtay’ın verdiği bu türden kararlardan hareketle, taşınır malların “kullanım birliği içinde olmaları”, “grup eşyası olmaları”, “maddi benzerlik ve kullanım ilişkisi içinde bulunmaları” ya da taşınır mallar arasında “teknik bağlantı olması” gibi hususlar ekonomik ve ticari bütünlük olarak satılmaları bakımından gerekçe oluşturur. Bu çerçevede, birlikte satılmaları durumunda elde edilecek satış tutarının ayrı ayrı satılmalarına nazaran daha fazla olacağı durumda gerek alacaklının gerekse de borçlunun menfaatleri icabı satışın bir bütün şeklinde gerçekleşmesi gerekir.

Yargıtay kararlarında “ekonomik ve ticari bütünlük” ölçütü bazı hususlarda değişkenlik göstermektedir. Yargıtay 12. HD., bir süre önce verdiği kararlarda araç plakası ile bu aracın çalıştığı hattın birbirinden ayrı takip ve ihale konusu olamayacağına hükmetmiş<sup>67</sup> ve fakat, yakın tarihte verdiği bir kararında<sup>68</sup> hat ve plaka arasında ekonomik bütünlük olmadığına karar vermiştir. Bunun gibi özel hastanelerin ruhsatı ile beraber devredilip devredilemeyeceğine ilişkin yargı kararları da değişiklik göstermiştir.

Yargıtay 12. HD bir başka kararında da<sup>69</sup> “mahkemece yeniden yapılan yargılama sonucunda hastane işletme ruhsatının, özel hastaneden ayrı ve müstakil bir ekonomik değere sahip olduğu ve tek başına devrinin mümkün bulunduğu, ancak hastanenin işletme ruhsatının haciz tarihi itibarıyla askıda olduğundan tek başına haczinin mümkün olmadığı gerekçesi ile şikayetin kabulüyle haczin kaldırılmasına karar verildiği...” şeklinde karar vermişken, bir kararında<sup>70</sup>; “özellikle de Sağlık Bakanlığı’na yazı yazılarak, hastane işletme ruhsatının hukuki niteliği, hastane binasından ayrı olarak tek başına ekonomik değere sahip olup olmadığı, yine tek olarak ve hastaneden ayrı devrinin mümkün bulunup bulunmadığı sorulmalı ve ayrıca özel hastane mevzuatı tartışılmalıdır. Bu araştırma ve yukarıda yapılan açıklamalar

<sup>67</sup> “Satış yapılan ihale konusu aracın plakası, aracın ayrılmaz parçası olduğundan, aracın cebri icra yoluyla satışının, plakayı da kapsayacağı, aracın mülkiyetinin üzerindeki plaka ile birlikte ihale alıcısına geçeceği...” Yargıtay 12. HD., T. 04.11.2014, E. 2014/24392 K. 2014/26142, aynı yönde karar için bkz. Yargıtay 12. HD. T. 01.04.2013, E. 4989, K. 12335; www.app.e-uyar.com.

<sup>68</sup> “Somut olayda, ...plaka sayılı araç ile bu aracın çalıştığı hattın birbirinden bağımsız olarak ekonomik değeri olduğu dolayısıyla minibüs ile hattın ayrı ayrı takip ve ihale konusu edilebileceği açıktır...” Yargıtay 12. HD. T. 24.10.2016, E. 2016/15694, K. 2016/22096, www.app.e-uyar.com.

<sup>69</sup> Yargıtay 12.HD., T. 18.12.2018, E. 2018/14180 K. 2008/13669, www.kazanci.com.

<sup>70</sup> Yargıtay 12. HD., T. 6.6.2012, E. 2012/3805, K. 2012/19556, www.kazanci.com.

*ve yönetmelik hükümleri doğrultusunda yapılacak değerlendirme sonucunda, hastane işletme ruhsatının, bir ticari işletme olan özel hastaneden ayrı ve müstakil bir ekonomik değere sahip olduğu ve tek başına devrinin mümkün bulunduğu sonucuna varılırsa haczedilebileceği, aksi halde haczinin mümkün olmadığı kabul edilmelidir. Eksik inceleme ile yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsizdir.” şeklinde karar vermiştir.*

Yüksek Mahkeme, yukarıda verilen karardan daha eski tarihli bir kararında ise, hastane ruhsatının binadan ayrı haczedilip haczedilemeyeceğine ilişkin olarak araştırma yapılmasını gerekli görmüştür. Yerel mahkeme tarafından ilgili makama, ruhsatnamenin hastane işletmesinden ayrı devredilip devredilemeyeceğine dair yazılan yazıya, kurum tarafından verilen cevap, yüksek mahkeme kararında<sup>71</sup> şu şekilde ifade edilmiştir; *“Somut olayda, mahkemece, ...’na yazı yazılarak, hastane işletme ruhsatının hukuki niteliği, hastane binasından ayrı olarak tek başına ekonomik değere sahip olup olmadığı, yine tek olarak ve hastaneden ayrı devrinin mümkün bulunup bulunmadığı hususları sorulmuş, ...’nın 28.12.2016 havale tarihli yazı cevabında “...Hastanesinin faaliyetinin 14.12.2012 tarih ve 105156-1051 Sayılı Valilik oluru ile 2 yıl süreyle askıya alındığı, 18.12.2012 tarihi itibarıyla ilgili mesul müdürlüğe tebliğ edildiği, askıya alınma sürecinin tebliğ tarihinden itibaren 2 yıl olduğu, hastanenin faal olmadığı, özel hastanenin işletme hakkının bina veya personelden bağımsız olarak taraflar arasında devre konu olabileceği ve devir esnasında da piyasa şartlarına göre maddi değerinin olduğu, ancak ruhsatı askıda olan özel hastanelerin icra yoluyla da olsa devrinin gerçekleştirilmesinin mümkün olmadığı” şeklinde cevap gelmiştir.*

Ankara 20. İcra Dairesi’nin 2018/9013 esas sayılı dosyasında, özel hastane işletme ruhsatı, hekim kadroları ve ruhsata bağlı birimler ile ruhsata bağlı yatakların satışına yönelik açık artırma ilanında da özel hastane sahiplik değişikliği yapılırken, ayrı ayrı satışın söz konusu olamayacağından Ankara İl Sağlık Müdürlüğü’nün 19.06.2019 tarihli yazısına istinaden bahsedilmektedir.<sup>72</sup>

Yukarıdaki özel hastanelere ilişkin uygulamadaki durumu tarih sırasıyla özetlersek;

<sup>71</sup> Yargıtay 12. HD., T. 28.6.2018 E. 2017/3182, K. 2018/7026, www.kazanci.com.

<sup>72</sup> Bu ilan için bkz. www.ilan.gov.tr, e.t. 28.11.2019.

1. Yargıtay, 2012 yılındaki kararında, Sağlık Bakanlığı'na yazı yazılarak hastane işletme ruhsatının hukuki niteliğinin sorulması ve tek başına hastaneden ayrı olarak devrinin mümkün olup olmadığının özel hastane mevzuatı kapsamında tartışılması gerektiğine karar vermiş,
2. Daha sonraki tarihli kararında, ilgili birimden gelen yazıya istinaden özel hastane işletmesinin ruhsatının hastaneden ayrı devredilebileceği gerekçesiyle, bina veya personelden bağımsız ekonomik varlığının bulunduğundan bahsedilmiştir.
3. 2018 yılı tarihli son kararında ise, özel hastane ruhsatının müstakil ekonomik değeri bulunduğu hükmetmiştir. Bundan hemen sonra, Ankara İcra Dairesi'nin taşınır satış ilanında, Ankara il Sağlık Müdürlüğü'nce özel hastane ruhsatının bağlı birimler ve hekim kadrolarından, yataklarından ayrı devredilemeyeceği bildirildiği için, özel hastane bütünüyle satışa çıkarılmıştır.

Yukarıdaki gerek minibüs-minibüs hattının beraber satılmasının gerekip gerekmediği, gerek özel hastanelerin devrinin kapsamı konusuna bakıldığında, yargı uygulamasının yeknesak olmadığı ve zaman içinde satılan şeylerin ekonomik ve ticari değerine göre değişim gösterebileceği görülmektedir. Uygulamada icra dairelerinin, özel hastanelerin devrine ilişkin bir durum ortaya çıktığında en yakın Sağlık Bakanlığı'na bağlı birime sormak suretiyle hareket ettiğini söyleyebiliriz.

Konuya ilişkin olarak marka hakkındaki duruma bakacak olursak, Sınai Mülkiyet Kanunu<sup>73</sup> kapsamındaki düzenlemeleri incelemeliyiz. Bu Kanun'un 148. maddesi kapsamında "*Sınai mülkiyet hakkı devredilebilir, miras yolu ile intikal edebilir, lisans konusu olabilir, rehin verilebilir, teminat olarak gösterilebilir, haczedilebilir veya diğer hukuki işlemlere konu olabilir*". Konuya ilişkin 556 sayılı KHK<sup>74</sup> dönemindeki bir yargı kararında Yargıtay şu şekilde kaniya varmıştı: "*O halde, ilk bakışta belirle-*

<sup>73</sup> Kanun numarası: 6769, Kabul tarihi: 22.12.2016, Yayımlandığı R.G. tarihi: 10.1.2017, Sayı: 29944, Tertip:5 Cilt: 58. Bu Kanun'un 1912'inci maddesi kapsamında diğer marka-patente ilişkin KHK'lar yürürlükten kaldırılmıştır.

<sup>74</sup> Bu KHK için bkz. R.G., T. 27/6/1995, Sa. 22326, KHK T. 24/6/1995.(Bu KHK 22/12/2016 tarihli ve 6769 sayılı Kanunun 191 inci maddesiyle yürürlükten kaldırılmıştır.)

*nebileceği gibi taşınır mallarla sınırlı İcra ve İflâs Kanunu'nun 86. maddesi markalar bakımından uygulama alanı bulamaz. Nitekim, kanun koyucu da bu amaçla 556 sayılı KHK'nın 19. maddesinde markaların haczini özel olarak düzenlemiş ve İcra ve İflâs Kanunu'nun haciz yolu ile takipteki 86. maddesine yollama yapmadan, markaların işletmeden bağımsız olarak haczedilebileceği ve haczin sicile kayıt ve keyfiyetin yayınlanacağını öngörmüştür".<sup>75</sup> 7101 sayılı Kanunu'nun Adalet Komisyonu Raporunda<sup>76</sup> bir bütün halinde paraya çevrilme kavramının marka ve patent haklarını kapsayıp kapsamayacağına ilişkin açıkça düzenlemenin yapılması gerektiği belirtilmiş olduğu da dikkate alınacak olunursa marka hakkının işletmeyle bir bütün olarak satılabileceği sonucuna varılmayacaktır. Kanun koyucu burada konuya ilişkin geçmişteki yerleşik yargı uygulamalarından ötürü bilinçli olarak susmuş olabilir. O halde her ne kadar yeni kanun kapsamında ayrıntılı düzenleme bulunmasa da ve İİK m. 128/5'de yer verilme de eski KHK ve yargı kararlarına istinaden markanın işletmeden ayrı ticari ve ekonomik bütünlüğünün bulunduğunu ifade edebiliriz.*

### III. İİK M. 128/5 İLE İLGİLİ BAZI SORUNLAR VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

Araştırmaya konu düzenlemenin yer aldığı madde, İcra ve İflâs Kanunu'nun satışa ilişkin bölümünde düzenlenmiştir. Ancak gerek haciz gerek satış işlemleri kural olarak alacaklının talebi ile yürür. Burada akla şu soru gelebilir: Ekonomik bütünlük arz eden maldan bir kısmına haciz konulup, kalan kısmına konulmazsa (bütünlüğü sağlayan kısma), satışta yine ticari ve ekonomik bütünlük arz eden mallar beraber satılabilir mi? İİK'ya göre cevabımız olumsuz olacaktır. Çünkü ticari ve ekonomik bütünlük arz eden malvarlığının beraber satılması kanunun emredici hükmüdür. İcra memuru haciz işlemleri sırasında hacizde tertip ve aşkın haciz yasağı ilkelerine bağlı kalmak kaydıyla ticari ve ekonomik bütünlük arz eden malvarlığı değerlerini birlikte haciz altına almalıdır ki satış yapılabilsin. Burada iki (veya daha fazla) mal ya da hakkın ekonomik ve ticari bütünlük arz ettiğinin veya birlik-

<sup>75</sup> Yargıtay 11. HD., T. 9.3.2000, E. 1999/8623 K. 2000/2232, [www.kazanci.com](http://www.kazanci.com). Marka haczine ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. Murat Dönmez, "Marka Haczi ve Paraya Çevrilmesi", *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, Yıl: 2009, sa. 84, s. 375-385.

<sup>76</sup> [www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem26/yil01/ss524.pdf](http://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem26/yil01/ss524.pdf), s. 33

te satıldığında daha yüksek gelir getireceğinin tespiti, esasında kıymet takdiri aşamasında ortaya çıkar. Çünkü icra memurunun bu mal ve hakların ayrı satılması durumunda değerlerinin düştüğünü, birlikte satılması durumunda daha yüksek meblağ ile satılacağını ifade edebilmesi ancak kıymet takdiri ile mümkündür. Kendisinin kıymet takdiri yapamadığı durumlarda bilirkişiden yardım alabilir.<sup>77</sup>

Haciz aşamasından sonra satış aşamasına geçilir. Satış alacaklı tarafından talep edilebileceği gibi borçlu tarafından da talep edilebilir.<sup>78</sup> Ticari ve ekonomik bütünlük arz eden malvarlığının birlikte haczine karar veren icra müdürünün satışa da birlikte satış şeklinde karar vermesi gerekir. Bu şekilde hacizli şeyin daha yüksek meblağ ile satışı mümkün olacak, bu durum alacaklının da borçlunun da menfaatine olacaktır.

İcra müdürünün, m. 128/5 hükmüne aykırı hareket etmesi kanuna aykırılık oluşturacağı için şikâyet yoluyla ihalenin feshine gidilebilir.<sup>79</sup> Şikâyet icra mahkemesine yapılır, süresi 7 gündür. İcra müdürünün ticari ve ekonomik bütünlük oluşturan eşya ve bir bütün halinde satıldığında daha yüksek gelir elde edileceği anlaşılan mal ve hakların neler olduğunu takdir etmek icra müdürünün takdirinde iken, m. 128/5'in sonunda yer alan "paraya çevrilir" ifadesinden ötürü paraya çevirme aşamasında icra müdürünün takdiri yoktur. Kanuna aykırılığı bu kısmın oluşturacağını belirtmekte fayda vardır.

Haczedilen eşya üzerinde istihkak iddiasında bulunulursa ne yapılır? İstihkak iddiası sadece mülkiyete ilişkin olarak ileri sürülen bir hak değildir. Buna göre mülkiyet dışındaki aynı haklar ve alacak talepleri dahi istihkak iddiasına konu olabilir. İstihkak iddiası sonunda malın üçüncü kişiye ait olduğu anlaşılırsa haciz kalkar ve mal sahibine teslim edilir. İstihkak iddia edilen eşya borçluya aitse, diğer hacizli mallar gibi işlem görür. Buna göre, ekonomik ve ticari bütünlük arz eden malların satılması istihkak iddiası çözüme bağlandıktan sonra gerçekleşecektir.<sup>80</sup> Ticari ve ekonomik bütünlük gösteren mallardan bir kısmına ilişkin istihkak iddiasında bulunulması durumundan is-

<sup>77</sup> Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, (6. Bası Ders Kitabı, 2019) s. 156.

<sup>78</sup> Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, (6. Bası Ders Kitabı, 2019) s. 205.

<sup>79</sup> Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, (6. Bası Ders Kitabı, 2019) s. 226.

<sup>80</sup> Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, (6. Bası Ders Kitabı, 2019) s. 190.

tihtak iddia edilen eşyaya ilişkin icra mahkemesi bir durdurma karar vermişse veya söz konusu iddia İİK m. 99 kapsamında ise, ticari ve ekonomik bütünlük gösteren diğer malın satılmasının beklenmesi söz konusu malın satış bedelinden bir an önce alacağını almak isteyen alacaklıların menfaatine aykırı olur. Bu durumda, istihkak davasının üçüncü kişi aleyhine sonuçlanarak ticari ve ekonomik bütünlüğün sağlanmasının beklenmeyecek ve istihkak iddia edilmemiş hacizli mal veya hak satılacaktır kanaatindeyim.

Tek bir talep alacaklısının veya aynı borçluya karşı birden fazla talep alacaklısının bulunduğu durumda bunların ekonomik bütünlük arz eden veya birlikte satıldığında daha fazla ücret elde edilecek eşyaları ayrı satmak istemelerinin bir önemi olmaz. Kanun koyucu ticari ve ekonomik bütünlük arz eden veya birlikte satıldığında daha fazla ücret elde edilecek eşyaların tespiti ve kıymet takdiri konusunda icra müdürüne takdir hakkı tanımıştır<sup>81</sup>. Bununla beraber ekonomik bütünlüğün bulunması ya da bütün halinde satıldığında daha yüksek gelir elde edileceğinin anlaşılması durumunda mal ve haklar bir bütün olarak paraya çevrilecektir. İlgili düzenleme amir hüküm olduğu için, ayrı ayrı satış istense dahi icra müdürü bir bütünlük arz eden malvarlığını beraber satmak zorundadır. Aksi halde kanuna aykırı davranmış olur ve icra müdürünün kanuna aykırı işlem yapması bir şikâyet nedenidir.<sup>82</sup> Bu durumda satış talebinin bölünemeyeceğini düşünüyoruz.

Ticari ve ekonomik bütünlük arz eden veya birlikte satıldığında daha fazla ücret elde edilecek eşyaların malvarlığına haciz konulması, konulan hacze iştirak edilmesi aşamaları sıkıntı arz etmemektedir. Bu durumda bütünlük arz eden malvarlığına beraber haciz konulur. Pürüz çıkarabilecek aşama paraların paylaşılması aşamasıdır. Buna ilişkin olarak İİK m. 128/5'in hükümet gerekçesinin son fıkrasında şu şekilde bir ifade kullanılmıştır; *“Birlikte satılmasına karar verilen hacizli mallardan bazılarının başka alacaklı tarafından haczedilmesi halinde paraların paylaşılması aşamasında, haczedilen münferit malın değerinin birlikte satılmasına karar verilen hacizli malların takdir edilen satış değerine oranının dikkate alınıp alınmayacağının içtihatlarla bırakılması tercih edilmektedir”*.

<sup>81</sup> İcra müdürünün takdir yetkisine ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. Volkan Çelikel, İcra Müdürünün Takdir Yetkisi, Adalet Yayınevi, İstanbul 2014.

<sup>82</sup> Bkz. yuk. dipnot 62.

## SONUÇ

Ticari ve ekonomik bütünlük arz eden veya birlikte satıldığında daha yüksek gelir elde edileceği anlaşılan malvarlığının birlikte paraya çevrilmesi ilkesi, İcra ve İflâs Kanunu 128. maddeye 7101 sayılı Kanun'un ilk fıkrası ile eklenmiştir. Bu kavramlar her ne kadar kanuna yeni girmiş olsa da uygulamada yerleşmiş, yargı kararlarında da kendisine fazlaca yer verilmiş kavramlardır.

128. maddenin beşinci fıkrasında yer alan düzenlemede bahsedilen kavramların tanımlarına gerek kitaplarda gerekse de kanun da yer verilmemiştir. Bununla beraber pek çok mevzuat kendi kapsamına göre tanımlamalar yapmıştır. Bu tanımların hepsinin ortak bir özelliği vardır. İster taşınmaz ister taşınır olsun; bir arada bulunması ticari ve ekonomik açıdan faydalı olan, teknik açıdan birbirine bağlı ya da birbirlerine sağladıkları menfaatlerin yüksek olmasından ötürü birbirine bağımlı olan mal ve haklar ile bir bütün halinde satılmaları durumunda daha yüksek gelir elde edileceği anlaşılan mal ve haklar bir bütün halinde paraya çevrilirler. Mal ve hakların söz konusu niteliğe haiz olup olmadıkları icra müdürü tarafından belirlenir. İcra müdürünün yeterli olmadığı durumlarda kıymet takdiri için yetkili komisyon, bilirkişi, gibi kişilerden yardım alınacaktır. Bu aşamada kıymet takdirinin doğru yapılması satışta hem alacaklının hem de borçlunun zarara uğramaması açısından oldukça önemlidir.

Madde hükmünün İcra ve İflâs Kanunu'nun taşınmazların satışını düzenleyen kısmında yer alıyor olması ise söz konusu hükmün taşınırlara uygulanıp uygulanamayacağı tartışmasını gündeme getirir. Konuya ilişkin olarak yargının yerleşik uygulamalarına bakılırsa taşınırlar için de ekonomik ve ticari bütünlük arz etme durumunda bir bütün halinde satışı mümkün olur. Sadece ticari ve ekonomik bütünlük şart olmayıp, teknik zorunluluk, kullanım bütünlüğü, eşyalar arası maddi benzerlik gibi durumlarda da satış bir bütün halinde gerçekleşebilir. Madde hükmü her ne kadar taşınmazlar için düzenlense de taşınırlar için de uygulanabilecektir.

Yargıtay'ın ticari ve ekonomik bütünlük arz etme kavramı dönemin ihtiyaçlarına, ekonomik olaylara göre değişiklik arz edebilmektedir. Örneğin; bir dönem minibüslerin plaka-hat ilişkisinin ekonomik bütünlük oluşturacağına karar vermişken, daha sonra ekonomik bütünlük oluşturmayıp ayrı zamanlarda satılabileceğine karar vermiştir.

Haciz aşamasında kıymet takdiri oldukça önem arz etmekle beraber icra müdürünün takdir yetkisindedir. Bununla beraber satış aşamasında ticari ve ekonomik bütünlük arz eden malvarlığının kanun hükmü gereği muhakkak birlikte satılması gerekir. Aksi şekilde hareket edilmesi şikâyet sebebidir.

Paraların paylaştırılması aşamasına gelindiğinde ekonomik bütünlük arz eden şeylerden birine münferit olarak başka alacaklıların haciz koydurmuş olması durumunda, münferit malın değerinin, bütün olarak satılan malların satış değerine oranının dikkate alınıp alınmayacağı içtihatlarla bırakılmıştır. Çalışmamızı yaparken buna ilişkin bir içtihada rastlanmamıştır. Bununla beraber bu oranın gerek hakkaniyet gereği gerek madde fıkrasının amacına ulaşması açısından münferit satış değerinin, bütün halinde satış değerine göre oranının dikkate alınması gerektiği kanaati oluşmuştur. Bu artıştan tek bir alacaklının faydalandırılması hakkaniyete aykırı olacağından, paylaştırma yapılırken tüm alacaklıların bu artıştan faydalandırılması uygun olacaktır.

## Kaynakça

### Kitaplar

- Arslan Ramazan, Yılmaz Ejder, Taşpınar Ayvaz Sema, Hanağası Emel, İcra ve İflas Hukuku, Yetkin Yayınları, Ankara 2019.
- Atalı Murat, Ermenek İbrahim, Erdoğan Ersin, İcra ve İflas Hukuku, Ankara 2019.
- Berkin Necmeddin, Tatbikatçılara İcra Hukuku Rehberi, Filiz Kitabevi, İstanbul 1980.
- Çelikel Volkan, İcra Müdürünün Takdir Yetkisi, Adalet Yayınevi, İstanbul 2014.
- Dönmez Murat, İcra ve İflas Hukukunda Taşınmaz Malların Paraya Çevrilmesi, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2010.
- Gözler Kemal, İdare Hukuku Dersleri, Ekin Basım Yayın, 20. Baskı, Bursa 2018.
- Kalabalık Halil, İdare Hukuku Dersleri Cilt-II, Seçkin Yayınevi, 4. Baskı, Ankara 2019.
- Karşı Abdurrahim, İcra ve İflas Hukuku, Yenilenmiş ve Gözden Geçirilmiş 3. Baskı, İstanbul 2014.
- Kuru Baki, İstinaf Sistemine Göre Yazılmış İcra ve İflas Hukuku, Yetkin Yayınları, Ankara 2018.
- Kuru Baki, İcra ve İflas Hukuku, Cilt 2, Alfa Yayınevi, İstanbul 1990.
- Kuru Baki, İcra ve İflas Hukuku El Kitabı, Adalet Yayınevi, Ankara 2013.
- Topuz Gökçen, Hisse Haczi ve Satışı, Yetkin Yayınları, Ankara 2009.
- Muşul Timuçin, İcra ve İflas Hukuku, Cilt 1, Adalet Yayınevi Ankara 2013.
- Oğuzman Kemal, Seliçi Özer, Oktay Özdemir Saibe, Eşya Hukuku, Filiz Kitabevi, İstanbul 2017.

- Pekcanıtez Hakan, Atalay Oğuz, Sungurtekin Özkan Meral, Özekes Muhammet., İcra İflas Hukuku, Yetkin Yayınevi, İstanbul 2011.
- Pekcanıtez Hakan, Atalay Oğuz, Sungurtekin Özkan Meral, Özekes Muhammet., İcra İflas Hukuku Ders Kitabı, Oniki Levha Yayınları, İstanbul 2019 (6. bası Ders Kitabı 2019).
- Pekcanıtez Hakan, Akkan Mine, Erişir Evrim, İcra ve İflâs Kanunu, Oniki Levha Yayınları, İstanbul 2019.
- Postacıoğlu İlhan, İcra Hukuku Esasları, Vedat Kitapçılık, İstanbul 1982.
- Ulukapı Ömer, İcra ve İflâs Hukuku, Mimoza Yayınları, Konya 2015.
- Uyar Talih, İcra Hukukunda İhale ve İhalenin Bozulması, Feryal matbaacılık, Ankara 2002.
- Üstündağ Saim, İcra Hukukunun Esasları, Yetkin Yayıncılık, İstanbul 1995.
- Üstündağ Saim, İcra Hukukunun Esasları, 8. Baskı, İstanbul 2004.
- Yıldırım Kâmil Mehmet/Deren Yıldırım Nevhis, İcra ve İflâs Hukuku, 7. Baskı, İstanbul 2016.

### Makaleler

- Akıncı Elif, "Tarihsel Perspektifte Limited Şirket Kavramı" *İstanbul Hukuk Mecmuası*, Yıl:2018, sa. 76 / 2, s. 481-502.
- Berkin Necmeddin, "Tapuda Kayıtlı Olduğu Halde Mükellefiyet Listesine Geçirilmeyen Haklardan Alıcının Mesuliyeti". *İstanbul Hukuk Mecmuası*, Yıl: 2011; sa. 34(1-4), s. 285-293.
- Dönmez Murat, "Mükellefiyetler Listesi", *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, Yıl: 2006, sa. 64, s. 368-382.
- Dönmez Murat, "Marka Haczi ve Paraya Çevrilmesi", *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, Yıl: 2009, sa. 84, s. 375-385.
- Yıldız Okan/Çoruhlu Yakup Emre, "Plansız Alanlarda Taşınmaz Malların Bölünmesi" *Afyon Kocatepe Üniversitesi Fen ve Mühendislik Bilimleri Dergisi*, Yıl: 2018, sa.18, s.592-604.

### İnternet Kaynakları

- [www.anayasa.gov.tr](http://www.anayasa.gov.tr)
- [www.app.e-uyar.com/blog/index](http://www.app.e-uyar.com/blog/index)
- [www.hukukihaber.net](http://www.hukukihaber.net)
- [www.kazanci.com.tr](http://www.kazanci.com.tr)
- [www.makaleler.com](http://www.makaleler.com)
- [www.mevzuat.gov.tr](http://www.mevzuat.gov.tr)
- [www.rekabet.gov.tr](http://www.rekabet.gov.tr)
- [www.tmsf.org.tr](http://www.tmsf.org.tr)
- [www.resmigazete.gov.tr](http://www.resmigazete.gov.tr)
- [www.uyusmazlik.gov.tr](http://www.uyusmazlik.gov.tr)
- [www.yargitay.gov.tr](http://www.yargitay.gov.tr)