

# FRANSIZ HUKUKU İLE KARŞILAŞTIRMALI OLARAK BORÇLUYA SATIŞ YETKİSİ VERİLMESİ (RIZAEN SATIŞ- İİK m. 111/A) GRANTING THE DEBTOR THE SALES AUTHORITY AS COMPARİSON IN FRENCH LAW (CONSENSUAL SALE)

Mert NAMLI\*

**Özet:** Günümüzde, cüz’i icra bakımından dünyada benimsenen klasik cebri icra kurumu, borçlunun mallarının haczi ve haczedilen malların cebri artırma yoluyla paraya çevrilmesidir. Bununla birlikte bu yol, genellikle verimsiz olduğu için eleştirilmektedir. Bunun bir sonucu olarak bugün dünyadaki eğilim, cebri artırmanın yanında, taraf iradelerinin daha etkin olduğu, cebri artırmaya göre daha basit ve esnek yolların düzenlenmesi yönündedir. Bunun en önemli örneklerinden birini, Fransız Hukuku’nda düzenlenen “anlaşmalı satış” (*vente amiable*) oluşturmaktadır. Türk Hukuku da 2021 yılında bu konuda önemli bir adım atmış ve 24.11.2021 tarih ve 7343 Sayılı Kanun ile İİK m. 111/A’da “borçluya satış yetkisi verilmesi” düzenlenmiştir.

Bu çalışmada Türk Hukuku’nda kabul edilen “rızaen satış” kurumu, Fransız Hukuku’ndaki anlaşmalı satış ile karşılaştırmalı olarak incelenecektir. Bu çerçevede kurumun uygulama alanı, hukuki niteliği, prosedürün başlıca özellikler ve rızaen satışın sonuçları eleştirel bir bakış açısıyla ele alınacak ve olması gereken hukuk bakımından değerlendirmeler yapılacaktır.

**Anahtar Kelimeler:** İcra Hukuku, Paraya Çevirme, Rızaen Satış, Borçlu, Fransız Hukuku

**Abstract:** The classical compulsory enforcement adopted in the world in terms of execution for debt is the seizure of the debtor’s property and the conversion of the seized property into money through compulsory sale of auction. However, this way is often criticized for being inefficient. As a result of this, the tendency in the world today is to make simpler and more flexible ways than the compulsory sale of auction, in which the will of the parties is more effective, besides compulsory sale of auction. One of the most important examples of this is the “*vente amiable*” regulated in French

\* Doç. Dr., İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Usul ve İcra İflâs Hukuku Anabilim Dalı, ORCID: 0000-0001-8335-2308, mnamli@istanbul.edu.tr, Makalenin Gönderim Tarihi: 18.08.2023, Kabul Tarihi: 13.09.2023

Law. Turkish Law also took an important step in this regard in 2021 and with the Law No. 7343 dated 24.11.2021, “granting the debtor the sales authority (consensual sale)” was regulated in art. 111/A of The Execution and Bankruptcy Law.

In this study, the new sales procedure accepted in Turkish Law, will be examined in comparison with the “*vente amiable*” in French Law. In this framework, the application area, its legal nature, the main features of the procedure and the results of the consensual sale will be discussed from a critical point of view and evaluations will be made in terms of law.

**Keywords:** Enforcement Law, Sales, Consensual Sale, Debtor, French Law

## GİRİŞ

Günümüzde, cüz’i icra bakımından dünyada benimsenen klasik cebrî icra kurumu, borçlunun mallarının haczi ve haczedilen malların cebrî artırma yoluyla paraya çevrilmesidir.<sup>1</sup> Bu kurum birçok eleştiriye mâruz kalsa da kanun koyucular bu konuda köklü reformlar yapmaktan kaçınmaktadırlar.

Aslında cebrî artırma, tarafların menfaatlerini en fazla koruyan paraya çevirme yolu olarak kabul edilebilir.<sup>2</sup> Çünkü teorik olarak bu yolda haczedilen mal, herkesin katılabildiği bir açık artırma sonunda en fazla peyi ileri sürene ihale edilir. Fakat uygulamada, bir yandan haczedilen mal cebrî artırma sonucunda genellikle gerçek değerinin oldukça altında bir bedele ihale edilmekte, diğer yandan ise bu prosedür oldukça uzun sürmekte ve ağır masraflara yol açmaktadır.<sup>3</sup> Bu nedenle de cebrî artırmaya yöneltlen en önemli eleştiri, bu prosedürün verimsiz<sup>4</sup> olmasıdır.

<sup>1</sup> Bildiğimiz şekliyle haczin tarihteki ilk görünümlerinden biri, Roma’daki “*pignoris capio*”dur. *Pignoris capio*, alacaklıya, borçlunun bir malına el koyma hakkı veren bir yoldur. Bununla birlikte bu yol, alacaklıya, malın sâhibi olma veya onu satma hakkı vermemekteydi. Daha sonra *venditio bonorum* ve *pignus in causa iudicati captum* ile borçlunun mallarının satılması imkânı kabul edilmiştir. Detaylı bilgi için bkz. Mert Namlı, “Roma Hukukunda Cebrî İcra Araçları: Borçlunun Bedenine Yönelen İcra Anlayışından Malvarlığı Üzerinde İcraya Dönüşüm”, Prof. Dr. Türkan Rado’nun Anısına Armağan”, Oniki Levha Yayınları, İstanbul 2020, s. 769-798.

<sup>2</sup> Philippe Hoonakker, “Panorama Des Solutions Alternatives”, *L’Exécution Immobilière En Europe: Entre Tradition Et Modernité, Quelle Saisie Immobilière Pour Demain*, Paris 2005, s. 111.

<sup>3</sup> Hoonakker, s. 97.

<sup>4</sup> Bu noktada “verimsiz” sıfatı ilk bakışta yadırgatıcı olabilse de hukukun ekonomik analizi bağlamında bilinçli olarak kullanıldığı ifade edilmelidir.

Bu durum, dünyada cebrî artırma yoluyla paraya çevirmenin alternatiflerinin aranmasını tetiklemiştir. Bu çerçevede günümüzde dünyadaki eğilimin, cebrî artırmanın yanında, taraf iradelerinin daha etkin olduğu, cebrî artırmaya göre daha basit ve esnek yolların düzenlenmesi yönünde olduğu söylenebilir.<sup>5</sup> Bunun en önemli örneklerinden birini, Fransız Hukuku'nda düzenlenen "anlaşmalı satış" (*vente amiable*) oluşturmaktadır. Türk Hukuku da 2021 yılında bu konuda önemli bir adım atmış ve 24.11.2021 tarih ve 7343 Sayılı Kanun<sup>6</sup> ile İİK m. 111/A'da "borçluya satış yetkisi verilmesi" düzenlenmiştir.

Çalışmamızın hemen başında ifade etmeliyiz ki biz, cebrî icra sisteminin, cebrî artırma yoluyla satışa göre daha basit, esnek ve taraf iradelerini önceleyen alternatifler ile zenginleştirilmesi düşüncesini son derece isabetli buluyoruz. Bu bağlamda borçluya satış yetkisi verilmesinin düzenlenmesini de genel olarak olumlu bir adım olarak nitelendiriyoruz. Bununla birlikte bu düzenlemenin de eleştiriye açık bazı yönleri doğal olarak bulunmaktadır. Bu nedenle biz çalışmamızda Fransız Hukuku'ndaki anlaşmalı satış ile Türk Hukuku'ndaki borçluya satış yetkisi verilmesini karşılaştırmalı olarak ele alacak ve Türk Hukuku'ndaki düzenlemelerin yerindeliğini eleştirel bir bakış açısıyla değerlendireceğiz.

## I. KANUNİ DÜZENLEMELER VE AMAÇLARI

### A-) Fransız Hukuku'nda

Fransız Hukuku'nda anlaşmalı satış, ilk olarak, 09.07.1991 tarih ve 91-650 sayılı Cebrî İcra Sisteminde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un<sup>7</sup> 52. maddesi ile kabul edilmiştir. Söz konusu düzenleme ile, haczedilen taşınır malların anlaşmalı satış yoluyla paraya çevrilmesine imkân tanınmıştır. Bu düzenleme, 19.12.2011 tarih ve 2011-1895 sayılı Kararnâme<sup>8</sup> ile yürürlükten kaldırılmıştır. Aynı Kararnâme ile haczedilen maddî taşınır malların anlaşmalı satış yoluyla paraya çevrilmesine ilişkin Fransız İcra Kanunu'nun (CPCE) L. 221-3 maddesi

<sup>5</sup> Hoonakker, s. 111-112.

<sup>6</sup> RG, 30.11.2021, S. 31675.

<sup>7</sup> JO, 14.07.1991, no: 163.

<sup>8</sup> JO, 20.12.2011, no: 0294.

ihdas edilmiştir.<sup>9</sup> Bir yıl kadar sonra ise 30.05.2012 tarih ve 783 sayılı Kararnâme<sup>10</sup> ile Fransız İcra Kanunu'na aynı konuya ilişkin R 221-30 ilâ R. 221-32 maddeleri ilave edilmiştir.<sup>11</sup>

Fransız Hukuku'nda anlaşmalı satış, 31.07.1992 tarih ve 92-755 Sayılı Kararnâme ile, bu kez gayrimaddî haklar (*meubles incorporels*) bakımından kabul edilmiştir. 30.05.2012 tarih ve 783 Sayılı Kararnâme ile Fransız İcra Kanunu'na R. 233-3 ve R. 233-5 maddeleri eklenmiştir. Biz bu çalışmamızın sınırlarını genişletmemek amacıyla gayrimaddî hakları inceleme kapsamımızın dışında bırakacak ve bundan sonra Fransız Hukuku'na ilişkin kısımlarda "taşınır" kavramını kullanırken "maddî taşınır malları" kastedeceğiz.<sup>12</sup>

2005 yılında ise Fransız Hukuku, taşınmazların haczi ve satışı konusunda bir reform hazırlığı ile tanışmıştır. Şöyle ki Fransız Parlamantosı, Anayasa'nın 38. maddesi<sup>13</sup> çerçevesinde, 26.05.2005 tarih ve 2005-842 sayılı Kanun<sup>14</sup> ile ekonominin modernleştirilmesi ve güvenin sağlanması için kanunda belirlenen konularda kararnâme yapma yetkisini hükümete vermiştir. Bu kanunun 24/5. maddesi ile hükümete, taşınmaz satışından elde edilen paranın dağıtılması prosedürüne ilişkin düzenlemelerde, taşınmazların haczi ve satışı prosedürlerinin basitleştirilmesi ve taşınır haczi ve satışını prosedürüne yakınlaştırılması, hâkimin kontrolünün güçlendirilmesi ve anlaşmalı satışın özenlendirilmesi için kararnâme ile düzenleme yapma yetkisi tanınmıştır.

Hükümet, kendisine tanınan bu yetkiyi 2006 yılında kullanmış ve 21.04.2006 tarih ve 2006-461 Sayılı Taşınmaz Haczi ve Satışının Reformuna İlişkin Kararnâme<sup>15</sup> kabul edilmiştir. Bu reform ile benimsenen başlıca ilkeler; hâkimin rolünü güçlendirmek ve avukat ile temsil zo-

<sup>9</sup> CPCE L 221-3, 16.02.2015 tarih ve 2015-177 sayılı Kanun ile değiştirilmiştir.

<sup>10</sup> JO, 31.05.2012, no: 0125.

<sup>11</sup> CPCE R 221-30 ve 221-31 maddeleri, 29.12.2021 tarih ve 2021-1888 no'lu Kararnâme ile değişikliklere uğratılmıştır.

<sup>12</sup> Fransız Hukuku'nda gayrimaddî hakların anlaşmalı satışı için bkz. Nur Bolayır, "Fransız Hukuku'nda Vente Amiable (Dostane Satış) Kurumu", *AÜHFD*, 2023/1, s. 75-77.

<sup>13</sup> Fransız Anayasası'nın 38. maddesine göre hükümet, programını gerçekleştirmek için, belirli bir süreliğine, normalde kanun ile yapılması gereken işlemlerin kararnâmeler ile yapılması için Meclis'ten izin isteyebilir.

<sup>14</sup> JO, 27.07.2005, no: 173.

<sup>15</sup> JO, 22.04.2006, no: 95.

runluluğunu kabul etmek suretiyle borçlunun hakları ile alacaklının menfaatleri arasında denge sağlanması, borçluya kendi malını satma yetkisinin verilmesi, alıcılara teminat zorunluluğu getirilerek prosedürün güvence altına alınması ile itirazların sınırlandırılmak ve paranın paylaştırılması öne çekilmek suretiyle prosedürün hızlandırılması ve basitleştirilmesidir.<sup>16</sup>

2006-461 sayılı Kararnâme ile gerçekleştirilen reformun getirdiği en önemli yeniliklerden biri, yukarıda da belirtildiği gibi, taşınmazların paraya çevrilmesi bakımından anlaşmalı satışın (*vente amiable*) kabul edilmesidir. Anlaşmalı satışın kabulünün başlıca nedeni, taşınmazların, cebri artırma yoluyla satış çerçevesinde birçok kez yok pahasına ihale edilmesidir.<sup>17</sup> Şöyle ki reformun hazırlık sürecinde Maliye Genel Müfettişliği ve Adli Hizmetler Müfettişliği tarafından hazırlanan ortak raporda, bir taşınmazı cebri artırmada alan alıcıların dörtte birinin, söz konusu taşınmazı, ihale tarihinden itibaren iki yıldan kısa süre içinde ihale bedelinin %70 fazlasına sattıkları belirlenmiştir.<sup>18</sup>

2006-461 sayılı Kararnâme ile anlaşmalı satış, Fransız Medeni Kanunu'nun (CC) "taşınmaz haczi, satışı ve paranın paylaştırılması"na ilişkin 2191 vd. arasında (CC m. 2202-2203 olarak) düzenlenmiştir. Daha sonra 19.12.2011 tarih ve 2011-1895 sayılı Kararnâme<sup>19</sup> ile CC m. 2191 vd. hükümleri yürürlükten kaldırılmış ve bu düzenlemeler, Fransız İcra Kanununa (CPCE) aktarılmıştır. Bugün itibarıyla taşınmazlar bakımından anlaşmalı satış, CPCE L.322-3 ve 322-4 ile R. 221-30 ilâ 221-32 maddeleri arasında düzenlenmektedir.

<sup>16</sup> Kararnâmenin Genel Gerekçesinden, bkz. JO, 22.04.2006, no: 95.

<sup>17</sup> Stéphane Piédelièvre/Frédéric Guerchoun, "Saisie-Immobilière", Répertoire de procédure civile, 2021(Güncelleme: Şubat 2023), no: 242.

<sup>18</sup> Rapport d'enquete sur l'hypothèque et le crédit hypothécaire (haz. Nicolas Jachiet, Valérie Champagne, Pierre-Alain de Mulleray, Joelle Bourquard, Christine Rostane), Kasım 2004, s. 52.

Söz konusu raporda, paraya çevirme prosedürünün verimliliğinin ölçümünde kullanılacak başlıca iki kıstasın, paraya çevirme prosedürü sonunda elde edilen para ile alacağın elde edildiği süre olduğu belirtilmiştir. Süre bakımından 2002 yılında Avrupa Birliği (AB) bünyesinde hazırlanan bir karşılaştırmalı çalışmaya atıfta bulunulmuş ve burada prosedürün süresinin Hollanda'da 4 ay, İspanya'da 7-9 ay, İtalya'da ise 5-7 yıl olduğu, Fransa'da ise sürenin ortalama 9 ay olmasına karşın bunun iki katına çıkabildiği açıklanmıştır.

Raporun tamamı için bkz. <https://www.vie-publique.fr/sites/default/files/rapport/pdf/044000625.pdf>.

<sup>19</sup> JO, 20.12.2011, no: 0294.

## B-) Türk Hukuku'nda

Türk Hukuku'nda, 24.11.2021 tarih ve 7343 sayılı Kanun ile cebrî icra sisteminde kapsamlı değişiklikler yapılmıştır. Bu değişiklikler ile kanun koyucu, cebrî icra sisteminin etkinliğini artırmayı amaçlamıştır.<sup>20</sup>

7343 sayılı Kanun ile getirilen en önemli yeniliklerden biri, İİK m. 111/A'da "borçluya satış yetkisi verilmesi"nin düzenlenmesidir. Bununla birlikte, kanunun genel gerekçesi ile madde gerekçesinde, bu kurumun kabul ediliş amacı ile düzenlemenin hazırlık sürecine ilişkin herhangi bir bilgi tespit edilememektedir.

İİK m. 111/A'nın son fıkrasında, bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esasların, Adalet Bakanlığı'nca yürürlüğe konulan yönetmelikle belirleneceği düzenlenmiştir. Bu çerçevede hazırlanan İcra ve İflâs Kanunu uyarınca Borçluya Satış Yetkisi Verilmesine Dair Yönetmelik,<sup>21</sup> 28.05.2022 tarihinde Resmî Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

7343 sayılı Kanun'un 48. maddesinde, değişikliklerin yürürlüğe gireceği tarih bakımından farklı esaslar kabul edilmiştir.<sup>22</sup> Çalışma konumuz olan borçluya satış yetkisi verilmesi bakımından ise özel bir düzenlemeye yer verilmemiştir. Bu nedenle borçluya satış yetkisi verilmesi, 7343 sayılı Kanun'un 57. maddesi gereğince, kanunun Resmî Gazete'de yayınlandığı 30.11.2021 itibariyle yürürlüğe girmiştir.<sup>23</sup>

## II. TERİM SORUNU

Fransız Hukuku'nda CPCE L. 322-3 ve 4'ün kenar başlığı, "*la vente amiable sur autorisation judiciaire* (yargısal izin üzerine anlaşmalı satış)" dir. CPCE R. 221-30 ilâ 32'de de "*la vente amiable*" terimi kullanılmıştır. Daha önceki bir çalışmamızda, bu kavramın Türkçe'ye "anlaşmalı

<sup>20</sup> Kanunun genel gerekçesinden. Bkz. <https://www5.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem27/yil01/ss285.pdf>.

<sup>21</sup> RG, 28.05.2022, S. 31849.

<sup>22</sup> 7343 sayılı Kanun'un zaman bakımından uygulanması hakkında bkz. Hakan Pekcanitez/Mine Akkan, "7343 sayılı Kanun'la İcra ve İflas Kanunu'nda Yapılan Değişikliklerin Zaman Bakımından Uygulanması", *TBBD*, 2022, S. 160, s. 259 vd.

<sup>23</sup> İlgili maddeye ilişkin Yönetmelik hazırlanmasını beklemeden kurumun uygulanmaya başlanmasının gereksiz bir acelecilik olduğu yönünde bkz. Hakan Pekcanitez, "Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi", *GSÜHFD*, 2022/1, s. 821; Hakan Pekcanitez/Oğuz Atalay/Meral Sungurtekin Özkan/Muhammet Özekes, *İcra ve İflâs Hukuku Ders Kitabı*, 9. Bası, On İki Levha Yayınları, İstanbul 2022, s. 231.

satış" şeklinde tercüme edilebileceğini belirtmiştik.<sup>24</sup> Doktrinde "*vente amiable*" kavramının karşılığı olarak, "dostane satış"<sup>25</sup> ve "rızaen satış"<sup>26</sup> kavramları da kullanılmıştır.

Bu noktada ifade edilmelidir ki, "*amiable*" sözcüğünün tam karşılığı "dostâne"dir. Böylece "*la vente amiable*" kavramının Türkçe'ye "dostâne satış" şeklinde çevrilebileceği söylenebilecektir. Bununla birlikte biz, "dostâne satış" kavramının kurumun içeriğini tam olarak yansıtmadığını, burada ayırt edici unsurun, açık artırma yolu ile satıştan farklı olarak, "anlaşma" olduğunu düşünmekteyiz. Bu nedenle de çalışmamızda, Fransız Hukuku'ndaki "*la vente amiable*" için "anlaşmalı satış" terimini kullanmayı sürdüreceğiz.

Türk Hukuku'nda ise İİK m. 111/A'nın kenar başlığı "borçluya satış yetkisi verilmesi" olarak belirlenmiştir. Bununla birlikte maddenin birinci fıkrasında "rızaen satış", ikinci fıkrasında ise "rızaî satış" terimleri kullanılmıştır. Madde metninde rızaen satış teriminin kullanılmasının bilinçli bir tercih olup olmadığı hususunda, madde gerekçesinde herhangi bir bilgi yer almamaktadır. Bununla birlikte İcra ve İflâs Kanunu uyarınca Borçluya Satış Yetkisi Verilmesine Dair Yönetmeliği'nin çeşitli maddelerinde toplam 24 kez "rızaen satış" terimine yer verilmiştir. Bu durum, söz konusu terimin bilinçli bir şekilde tercih edildiğini ortaya koymaktadır.

Kanun'da ve Yönetmelik'te kullanılan "rızaen satış" kavramı, söz konusu satışa kimsenin rıza göstermediği gerekçesiyle eleştirilmiştir.<sup>27</sup> Bu yazarlardan Pekcanitez, açık artırma yolu ile satıştan ayırt etmek için bu kavramın kullanılmış olabileceğini, ancak bunun için daha isabetli bir terimin tercih edilmesi gerektiğini ifade etmiştir. Yine öğretide bir başka eleştiri olarak, "rıza" ile "yetki" kavramlarının birbirinden farklı olduğu, bu nedenle "rızaen satış"ın "borçluya satış yetkisi verilmesi" kavramını ikame etmediği ileri sürülmüştür.<sup>28</sup>

<sup>24</sup> Mert Namlı, İcra Hukukunda Taşınmaz Malların Haczi ve Paraya Çevrilmesi, Oniki Levha Yayınları, İstanbul 2019, s. 575 vd.

<sup>25</sup> Bolayır, s. 69.

<sup>26</sup> Mehmet Emin Alpaslan, İcra Dairelerinin Özerkleştirilmesi: Fransız İcra Görevlisi Modeli, Oniki Levha Yayınları, İstanbul 2018, s. 125 vd.

<sup>27</sup> Pekcanitez, s. 824; Burçin Yazıcı, "İcra ve İflâs Kanunu m. 111/A Uyarınca Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi", *AKDHFD*, 2022/2, s. 1124.

<sup>28</sup> Yazıcı, s. 1124.

Biz de bu eleştirilerin haklı olduğunu düşünmekteyiz. Öncelikle Kanun ve Yönetmelikte aynı madde içinde “rızaen satış” ve “rızaî satış” olmak üzere iki farklı kavramın kullanılması özensiz bir tutum olup, bunların yeknesaklaştırılması gereklidir. Yine İİK m. 111/A çerçevesinde yapılan satış için alacaklının, borçlunun veya üçüncü kişilerin rızası söz konusu değildir. Bu noktada muhtemelen kanun koyucu, söz konusu kurumu açık artırma yolu ile satıştan ayırt etmek amacıyla bir kavram arayışına girmiştir. Kanaatimizce yine muhtemeldir ki, kanunda belirlenecek her kavrama doktrinde haklı eleştiriler ileri sürülebilecektir. Bu nedenle biz, aynı madde içinde farklı kavramların kullanılmasını doğru bulmamakla birlikte, kanun koyucunun “rızaen satış” kavramını tercih etmesini bir hata olarak değerlendirmemekteyiz. Böylece her ne kadar Fransız Hukuku’ndaki gibi “dostâne satış” veya “anlaşmalı satış” teriminin daha isabetli olabileceğini düşünsek de<sup>29</sup> Türk Hukuku’nda düzenlenen kurum bakımından çalışmamız kapsamında “rızaen satış” kavramını kullanacağız.

### III. RIZAEN SATIŞIN UYGULAMA ALANI

Rızaen satış, İcra ve İflâs Kanunu’nun “Haciz Yolu ile Takip” başlıklı Dördüncü Bâbı içinde düzenlenmiştir. Rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takibin düzenlendiği Beşinci Bap ile iflâs yolu ile takibin düzenlendiği altıncı bapta, İİK m. 111/A’ya herhangi bir atıfta bulunulmaması karşısında, rızaen satışın bu iki yolda da uygulama alanı bulup bulmayacağı bir sorun olarak ortaya çıkmıştır.

Doktrinde bir görüş, rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takipte paraya çevirme usulünü düzenleyen İİK m. 150/g’de kıymet takdirine ilişkin İİK m. 128/a’ya atıf yapıldığı, rızaen satışın da kıymet takdirinin tebliği üzerine talep edilebileceği göz önüne alındığında, rızaen satışın rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takipte de uygulama alanı

<sup>29</sup> Bununla birlikte, yukarıda da ifade edildiği üzere, bu terimlerin de eleştirilmesi mümkündür. Örneğin “dostâne satış” kavramının benimsenmesi durumunda hem bu kavramın belirsiz olduğu hem de bu durumda açık artırma yolu ile satışın “hasmâne” olduğunun kabulü anlamına geleceği, bunun da doğru olmayacağı ileri sürülebilir. Kezâ aynı şekilde, “anlaşmalı satış” kavramının benimsenmesi durumunda ise, İİK m. 111/A çerçevesinde satışın icra mahkemesi kararı ile tamamlanacağı göz önünde bulundurulduğunda burada tam bir anlaşmadan söz edilmesinin mümkün olmadığı da dile getirilebilir.

bulabileceğini ileri sürmüştür.<sup>30</sup> Bununla birlikte doktrindeki ağırlıklı görüş, İİK m. 150/g'de İİK m. 111/A'ya atıf yapılmadığı gerekçesiyle, rehnin paraya çevrilmesi yolu ile tâkipte rızaen satışın uygulama alanı bulamayacağını kabul etmektedir.<sup>31</sup> Bu noktada ifade edilmelidir ki bu yazarlar, olması gereken hukuk bakımından, rızaen satışın rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takipte de uygulanması gerektiği düşüncesindedirler.<sup>32</sup>

İİK m. 111/A henüz çok yeni bir tarihte yürürlüğe girdiği için, bu soruna ilişkin bir Yargıtay veya bölge adliye mahkemesi kararı tespit edemedik. Yalnızca İstanbul Anadolu 17. İcra Hukuk Mahkemesi, 29.12.2021 tarihli bir kararında, İİK m. 111/A'nın rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takiplerde uygulama alanı bulamayacağına karar vermiştir.<sup>33</sup>

Biz de rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takibe ilişkin İİK m. 150/g'de İİK m. 111/A'ya atıf yapılmadığı, İİK m. 111/A'da da bu yönde bir hüküm bulunmadığı için, rızaen satışın rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takipte uygulama alanı bulmayacağı kanaatindeyiz. Bu noktada, kanun koyucunun bilinçli bir tercih yapıp yapmadığı sorgula-

<sup>30</sup> Murat Atalı/İbrahim Ermenek/Ersin Erdoğan, İcra ve İflâs Hukuku, 5. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara 2022, s. 287.

<sup>31</sup> Pekcanitez, s. 826; Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 233; Serdar Kale, "İcra ve İflas Hukukunda Online Satış", Lexpera blog (<https://blog.lexpera.com.tr/icra-ve-iflas-hukukunda-online-satis/>); Görgün/Börü/Kodakoğlu, s. 239; Yazıcı, s. 1131; İbrahim Aşık/Ömer Faruk Saçar/Ozan Tok/Yakup Oruç, İcra ve İflas Hukuku, Seçkin Yayınları, İstanbul 2022, s. 248; Nedim Meriç, İcra Hukukunda Karşılama Prensibi, Oniki Levha Yayınları, İstanbul 2022, s. 131-133; Talih Uyar, "Kesinleşen Bir "İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yolu ile Takipte Takip Borçlusu, İİK m. 111/A Uyarınca, İcra Dairesinden Kendisine Satış Yetkisi Verilmesini Talep Edebilir Mi?", İBD, 2022/2, s. 15 vd.; Okay Durman, "İcra ve İflas Kanunu'nda Yapılan Değişiklikle Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi", 8. Asos Congress, s. 954; Ertan Yardım, "İcra ve İflas Kanunu'nda Paraya Çevirme İşlemlerine Dair 7343 Sayılı Kanun ile Getirilen Değişiklikler ve Yenilikler", (<https://hukuk-bulteni.khas.edu.tr/bulten/63>).

<sup>32</sup> Pekcanitez, s. 827; Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 233; Kale, Lexpera blog (<https://blog.lexpera.com.tr/icra-ve-iflas-hukukunda-online-satis/>); Görgün/Börü/Kodakoğlu, s. 239; Meriç, s. 133; Yazıcı, s. 1131.

<sup>33</sup> İstanbul Anadolu 17. İcra Hukuk Mahkemesi, E. 2021/758, K. 2021/795, 29.12.2021: "(...) Kanun maddesinde açıkça belirtildiği üzere, hacizli malın satışı için rızaen yetki verilmesinin talep edilebileceği, takibin ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamlı takip olduğu, ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takiplerde haciz aşamasının bulunmadığı ve hacizli malın bu olmadığı, bu haliyle müdürlük tarafından yapılan işlemin usul ve yasaya uygun olduğu anlaşılmak şikayetin reddine karar verilmiş(...)" ([www.e-uyar.com](http://www.e-uyar.com)).

nabilir. Madde gerekçesinde buna cevap verecek bir bilgiye rastlanmamaktadır. Kezâ alacaklı ile borçlu arasındaki menfaat dengesi göz önünde bulundurulduğunda, bize göre, rızaen satışın rehnin paraya çevrilmesi ile tâkipte uygulanmamasını gerektirecek haklı bir sebep bulunmamaktadır.<sup>34</sup> Bu nedenle de İİK m. 150/g'de atıf yapılan maddeler arasına İİK m. 111/A da eklenmeli, böylece rızaen satışın rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takipte de uygulanması sağlanmalıdır.

Aynı tartışma, iflâs yolu ile takip bakımından da yaşanmaktadır. Doktrinde bir görüş, iflâs yolu ile takipte tasfiyeye ilişkin İİK m. 242-245 arasında İİK m. 111/A'ya atıf yapılmadığını, bu nedenle de iflâs tasfiyesi sırasında borçlunun kendisine satış yetkisi verilmesini isteyemeyeceğini, ancak ikinci alacaklılar toplantısında borçluya satış yetkisi verilebileceğini ileri sürmüştür.<sup>35</sup> Bir başka görüş, rızaen satışın iflâs yolu ile takipte de uygulanması gerektiğini belirtmiştir.<sup>36</sup> Buna karşılık üçüncü görüş ise, iflâs ile birlikte borçlunun tasarruf yetkisi sınırlandığı için borçluya satış yetkisi verilmesinin mümkün olamayacağını ifade etmiştir.<sup>37</sup>

Bize göre de İcra ve İflâs Kanunu'nun "iflâs tasfiyesi" başlıklı sekizinci bâbında İİK m. 111/A'ya atıf yapılmadığı, İİK m. 111/A'da da bu yönde bir düzenleme bulunmadığı için rızaen satışın iflâs yolu ile takipte uygulama alanı bulamayacaktır. Ayrıca olması gereken hukuk bakımından da rızaen satışın iflâs yolu ile takipte uygulanmasının mümkün ve gerekli olmadığı kanaatindeyiz. Şöyle ki iflâs kararı ile birlikte borçlunun tasarruf yetkisi sınırlandığı için, iflâs masasına giren malların satışı için borçluya yetki verilmesi mümkün olamayacaktır. Ayrıca iflâs tasfiyesinde pazarlık yolu ile satışın uygulama alanı daha geniş olduğu, İİK m. 241/1 uyarınca ikinci alacaklılar toplanmasının kararı ile masaya giren taşınır ve taşınmaz mallar pazarlık yolu ile paraya çevrilebileceği için, rızaen satışın iflâs tasfiyesinde uygulanmasına kanaatimizce gerek de yoktur.

<sup>34</sup> Aslında Adalet Komisyonu Raporu'na yazılan bir muhalefet şerhinde, maddenin bu şeklinin rızaen satışın rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takipte uygulanamayacağı gibi bir izlenime neden olduğu, bu nedenle de düzenlemenin rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takibi de içerecek şekilde değiştirilmesi gerektiği ifade edilmiştir. Bkz. Adalet Komisyonu Raporu, s. 60 (<https://www5.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem27/yil01/ss285.pdf>).

<sup>35</sup> Atalı/Ermenek/Erdoğan, s. 287.

<sup>36</sup> Görgün/Börü/Kodakoğlu, s. 272.

<sup>37</sup> Pekcanitez, s. 827-828; Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 233.

İİK m. 111/A'da kanun koyucu, "taşınır – taşınmaz" ayrımı yapmamıştır. Bu nedenle de rızaen satış hem taşınır hem de taşınmaz malların paraya çevrilmesinde uygulanacaktır.<sup>38</sup> Biz, rızaen satışın uygulama alanının bu şekilde geniş tutulmasının isabetli olduğunu düşünmekteyiz.<sup>39</sup>

Fransız Hukuku'nda taşınırın anlaşmalı satışı CPCE L. 221-3 ve R. 221-30 ilâ 32'de, taşınmazların anlaşmalı satışı ise L. 322-3 ve 4 ile R. 322-20 ilâ 25'de düzenlenmektedir. Hâl böyle olunca, Fransız Hukuku'nda anlaşmalı satış hem taşınır hem de taşınmazların paraya çevrilmesinde uygulanabilmektedir.

#### IV. RIZAEN SATIŞIN HUKUKİ NİTELİĞİ VE BUNA BAĞLI BAZI SORUNLAR

##### A-) Rızaen Satışın Hukukî Niteliğinin Belirlenmesi

Fransız Hukuku'nda kanun koyucu, taşınmazların anlaşmalı satışının hukukî etkileri hakkında kanunda bir düzenlemeye yer vermeyi tercih etmiştir. Buna göre anlaşmalı satış, iradi satışın tüm etkilerini doğuracaktır (CPCE L. 322-3). Bunun tek bir istisnası olup; buna göre aşırı yararlanma sebebiyle anlaşmalı satışın feshi mümkün değildir (CPCE L. 322-3 c.2). Kanunun gerekçesinde de anlaşmalı satışın etkileri itibariyle Borçlar Kanunu'nda düzenlenen irâdi satış ile özdeş olmasının istendiği açıklanmıştır.<sup>40</sup> Bu nedenle de anlaşmalı satışta taşınır için şekil şartı öngörülmemişken; taşınmazların anlaşmalı satışının borçlar hukukundaki iradi satışta olduğu gibi, noterde kurulacak bir sözleşme ile gerçekleşeceği esas kabul edilmiştir. Bununla birlikte taşınmazların anlaşmalı satışının mahkemenin izni üzerine gerçekleştirilmesi ve asgari satış bedelinin mahkeme tarafından belirlenmesi ile taşınırın anlaşmalı satışında alacaklıların rızasının aranması, anlaşmalı satışın cebri satış unsurları içerdiğini de göstermektedir.<sup>41</sup>

<sup>38</sup> Pekcanitez, s. 826; Atalı/Ermenek/Erdoğan, s. 287; Yazıcı, s. 1131.

<sup>39</sup> Kanun koyucunun taşınır – taşınmaz ayrımı yapmamış olmasının isabetli olmadığı hususunda bkz. Pekcanitez, s. 826.

<sup>40</sup> JO, 22.04.2006, no: 95.

<sup>41</sup> Frédéric Jérôme Pensier, "La Vente Amiable", D. 2007, s. 246.

Türk Hukuku'nda ise İcra ve İflâs Kanununda, anlaşmalı satışın hukukî niteliğini doğrudan belirleyen bir hüküm mevcut değildir. Doktrinde ise rızaen satışın, kanunda öngörülen koşullar ve şartlar içinde gerçekleştirildiği ve icra mahkemesi tarafından onaylanması gerektiği için bunun cebrî icraya özgü bir paraya çevirme yolu olduğu kabul edilmektedir.<sup>42</sup>

İİK m. 111/A'da kanun koyucu "rızaen satış" kavramını kullanmış olsa da burada düzenlenen satışın Borçlar Kanunu'nda yer alan iradi satıştan önemli farkları mevcuttur. Şöyle ki Türk Hukuku'nda rızaen satış prosedürü, Fransız Hukuku'ndan farklı olarak, iradi satış ile benzer kılınmamıştır. Bir başka anlatımla taşınmazların rızaen satışının tapuda veya noterde gerçekleştirilmesi<sup>43</sup> kararlaştırılmamış; alıcının bedeli 15 gün içinde icra dosyasına ödemesi, bunun üzerine icra dairesinin dosyayı icra mahkemesine göndereceği düzenlenmiştir. Kezâ rızaen satışta, iradî satıştan farklı olarak, icra mahkemesi satışın onaylanmasına karar verecek ve bu karar ile birlikte malın mülkiyeti alıcıya geçecektir (İİK m. 111/A-3). Kanaatimizce bu özellikler, rızaen satışın bir cebrî icra satışı karakteri taşıdığını ortaya koymaktadır.

## **B-) Rızaen Satışın Hukuki Niteliği Etrafında Bazı Sorunlar**

### **1-) Mülkiyetin Gececeği An**

Rızaen satışın cebrî icra satışı olarak nitelendirilmesinin bazı sonuçları olacaktır. Bunlardan ilki, malın mülkiyetinin tescil veya teslim ile değil, ilgili mercinin kararı ile geçecek olmasıdır. Yukarıda da belirtildiği üzere İİK m. 111/A-3'de icra mahkemesinin kararı ile malın mülkiyetinin alıcıya geçeceği açıkça düzenlenmiştir.

<sup>42</sup> Pekcanitez, s. 840; Atalı/Ermenek/Erdoğan, s. 286; Kale, Lexpera blog (<https://blog.lexpera.com.tr/icra-ve-iflas-hukukunda-online-satis/>); Aşık/Saçar/Tok/Oruç, s. 251; Meriç, s. 127-128; Yazıcı, s. 1127-1128. Benzer yönde, borçluya satış yetkisi verilmesinin Borçlar Hukukundaki satış sözleşmesinden farklı olduğunu belirten bir görüş için bkz. Görgün/Börü/Kodakoğlu, s. 236.

<sup>43</sup> 23.06.2022 tarih ve 7413 Sayılı Kanun'un 12. Maddesi ile, 18.01.1972 tarih ve 1512 Sayılı Noterlik Kanunu'na 61/A maddesi ilave edilmiş; böylece taşınmaz satış sözleşmesinin noterler tarafından da yapılabileceği düzenlenmiştir. 7413 sayılı Kanun'un 22. maddesine göre bu düzenleme 01.01.2023 tarihinde yürürlüğe girecektir. 27.12.2012 tarihli Cumhurbaşkanlığı Kararı ile bu düzenlemenin yürürlüğe girme tarihi 01.07.2023'e ertelenmiştir.

Fransız Hukuku'nda, anlaşmalı satış yoluyla satılan bir taşının mülkiyeti, satış bedelinin ödenmesiyle birlikte alıcıya geçecektir (CPCE L. 221-3/5). Bir taşınmazın anlaşmalı satış yoluyla satılması durumunda ise alıcı, iradi satışın bir görünümü olarak, satım sözleşmesinin kurulması ile taşınmazın mülkiyetini kazanmış olacaktır.<sup>44</sup>

## 2-) Ön Alım Hakkının Kullanılması

Rızaen satışın hukukî niteliği bakımından tartışma konusu yapılması gereken hususlardan biri, rızaen satışta önalım hakkının kullanılıp kullanılamayacağıdır. Doktrinde Pekcanıtez, rızaen satışın bir cebri icra satışı olduğu gerekçesiyle, önalım hakkının burada kullanılamayacağını belirtmiştir.<sup>45</sup>

Türk Hukuku'nda konuya ilişkin kanunî düzenleme, “yasal ön alım” başlığı altında yer alan TMK m. 733/1'de yer almaktadır. Buna göre, cebri artırmayla satışlarda önalım hakkı kullanılamaz. Sözleşmeden doğan önalım hakkına ilişkin TMK m. 735/3'deki atıf gereğince, bu düzenlemenin sözleşmeden doğan önalım hakkı için de geçerli olduğu kabul edilmektedir.<sup>46</sup>

TMK m. 733/1'de kanun koyucu, “cebrî artırma” yoluyla satışlarda önalım hakkının kullanılamayacağını düzenlemiştir. Eğer maddenin lâfzı dikkate alınırsa, rızaen satışta “artırma” söz konusu olmayabileceği için, önalım hakkının burada kullanılabileceği sonucuna varılabilir. Ancak biz, TMK m. 733/1'de yer alan “cebrî artırmayla satış” kavramının aslında “cebrî icra yoluyla satış” olarak anlaşılması gerektiğini düşünmekteyiz.<sup>47</sup> Yukarıda belirttiğimiz üzere, rızaen satış bir

<sup>44</sup> Pensier, s. 247.

<sup>45</sup> Pekcanıtez, s. 841-842.

<sup>46</sup> Seda Özmumcu, Cebri İcra Hukukunda Pazarlık Suretiyle Satış, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2005, s. 161. Doktrinde Sancar, teorik sebebin yanı sıra pratik sebeplerden dolayı da cebri artırmalarda önalım hakkının kullanılmaması gerektiği düşüncesindedir. Yazara göre, öncelikle artırmanın amacı taşınmazın mümkün olduğunca yüksek bir fiyata satılmasıdır. Hâl böyle olunca, artırmaya çıkarılan malın önalım tehdidi altında bulunması artırmaya katılımı azaltacaktır. Ayrıca taşınmazın artırmaya çıkarılması, ön alım hakkı sâhibine de zarar vermemektedir. Zira önalım hakkı sâhibi, ilân sonucunda artırmadan haberdar olacak ve gerekli şartları yerine getirmek suretiyle artırmaya katılacaktır. Bkz. Mithat Sancar, “Cebri Artırma Yolu ile Satımlarda Önalım Hakkına İlişkin Bir Yargıtay Kararı-II”, YD, 1987/1-2, s. 76-77.

<sup>47</sup> TMK m. 733/1'in pazarlık yoluyla satışta uygulama alanı bulup bulamayacağı hakkında detaylı bilgi ve değerlendirme için bkz. Özmumcu, s. 163-166.

cebrî icra satışı olduğu için, olan hukuk bakımından, önalım hakkının rızaen satışta kullanılamayacağı kanaatini taşımaktayız.

Bu noktada mehz İsviçre Hukuku'ndaki düzenlemelerin incelenmesi bize "olması gereken" hukuk bakımından yol gösterici olabilir. İsviçre Hukuku'nda CO m. 216c/2'ye göre cebrî paraya çevirmede (*réalisation forcée*), sözleşmeden doğan önalım hakkı kullanılamayacaktır. Federal Mahkeme, 02.03.2000 tarihli bir kararında, sözleşmeden doğan önalım hakkının, yalnızca mâlikin irâdî olarak gerçekleştirdiği hukukî işlemler bakımından uygulama alanı bulacağına hükmetmiştir.<sup>48</sup> İsviçre Hukuku'nda CC m. 681/1 uyarınca yasal önalım hakkı, cebrî icra tâkibi çerçevesinde, açık artırma sırasında ve ihale şartlarına uygun şekilde kullanılabilecektir.<sup>49</sup>

Öncelikle yeniden ifade edilmelidir ki biz, TMK m. 733/1'de yer alan "cebrî artırma" kavramının doğru olmadığını, bunun yerine İsviçre Hukuku'nda olduğu gibi "cebrî satış" ya da "cebrî paraya çevirme" kavramının tercih edilmesi gerektiğini düşünmekteyiz. Kezâ olması gereken hukuk bakımından ise, İsviçre Hukuku'nda olduğu gibi

<sup>48</sup> ATF 126 III 93. Federal Mahkeme, 1920 tarihli bir kararında da bu hususu ele almıştır. Bu kararda Mahkeme, ön alım hakkının, taşınmazın maliki tarafından bir başkasına satılması ihtimalinde hak sâhibine öncelik tanıdığı, yoksa taşınmazın mülkiyetinin intikal ettiği her durum için öngörülmüş bir hak olmadığından hareket etmiş ve sözleşmeden doğan ön alım hakkının cebrî artırmada uygulama alanı bulamayacağı sonucuna varmıştır. Söz konusu kararda Mahkeme, yalnızca sözleşmeden doğan ön alım hakkını ele almış, yasal ön alım hakkına ise değinmemiştir. Kararın metni için bkz. Jdt 1920, s. 34. Karar hakkında Türkçe detaylı bilgi için bkz. Feyzi Feyzioğlu, "Şuf'a Hakkının Kullanılması Mümkün Olan ve Olmayan Tasarruflar", *İÜHF*M, 1953/1-2, s. 249-252.

<sup>49</sup> Yasal önalım hakkının taşınmazların açık artırma yolu ile satışında nasıl kullanılacağı, Taşınmazların Cebren Paraya Çevrilmesi Hakkında Kararname (ORFI) m. 60a'da düzenlenmektedir. Buna göre, artırmada ileri sürülen en yüksek pey üç kez bağırıldıktan sonra, artırmayı yöneten icra memuru, kanunî önalım hakkına sâhip olan kişileri, haklarını kullanmak isteyip istemediklerini açıklamaya dâvet etmek zorundadır. En yüksek peyi ileri süren kişi, kanunî önalım hakkını haiz olanlar açıklama yapıncaya kadar bu peyi ile bağlı olacaktır (ORFI m. 60a/3 c.2). Bu dâvet üzerine kanunî önalım hakkı sâhibi olan kişi bu hakkını kullanmak istediğini beyan ederse, ihale bedelini derhâl ödemek veya gerekli teminatı derhâl göstermek zorundadır. İhale bedelinin derhâl ödenmesi veya gerekli teminatın gösterilmesi durumunda, en yüksek peyi süren katılımcıya teminatı derhâl iade edilecektir. İhale bedelinin derhâl ödenmemesi veya gerekli teminatın gösterilmemesi durumunda ise, bu kişinin önalım hakkı sona erecek ve taşınmaz, en yüksek peyi sürene ihale edilecektir. Bkz. Walter Häberlin, Art. 60a, *Commentaire ORFI -Ordonnance du Tribunal Fédéral Du 23 avril 1920 Sur La Réalisation Forcée Des Immeubles-*, Basel/Bern 2012, no: 6.

yasal önalım hakkının kullanılmasına imkân sağlanması kanaatimizce yerinde olacaktır.

### 3-) Rızaen Satışın Tasarrufun İptali Davasına Konu Olabilmesi

Rızaen satışın hukukî niteliği ile ilgili olarak ortaya çıkabilecek bir diğer sorun, bu satışın İİK m. 277 vd. çerçevesinde tasarrufun iptali davalarına konu olup olamayacağıdır.

İİK m. 277 vd.'de iptal davasının konusu "tasarruf" olarak belirlenmiş olup; bununla kastedilen, "tasarruf işlemleri"dir. Bununla birlikte doktrinde, kanunda yer alan "tasarruf" kavramının hatalı veya yetersiz olduğu, aslında tasarrufun iptali davasının konusu belirlenirken "hukukî fiil" kavramının esas alınması gerektiği, kanundaki "tasarruf" kavramının da bu şekilde değerlendirilmesi gerektiği belirtilmiştir.<sup>50</sup>

Cebrî icra yoluyla yapılan satışların tasarrufun iptali davasına konu teşkil edip etmeyeceği sorusuna ise doktrinde genel olarak olumsuz cevap verilmektedir. Bu noktada doktrindeki bazı yazarlar bu konuda daha katı bir tutum sergilemektedirler. Şöyle ki bu yazarlara göre, cebrî icra yoluyla satış, borçlunun irâdesi ile gerçekleştirdiği bir tasarruf işlemi olmadığı için, buna karşı tasarrufun iptali davasının açılması söz konusu olamayacaktır.<sup>51</sup> Doktrindeki diğer bir görüş de cebrî icra yoluyla satışlara karşı tasarrufun iptali davası açılmayacağı kuralını kabul etmekle birlikte "muvazaa iddiasını" bunun istisnası olarak kabul etmektedir. Buna göre borçlu, alacaklılarından mal kaçırmak amacıyla, bir üçüncü kişiyle muvazaalı olarak borç ilişkisi yaratıp, aleyhine takip yapılmasını sağlayarak malvarlığına dâhil malların cebrî icra yoluyla satılmasını sağlamışsa, bu tür ihaleler hakkında iptal davası açılabilir, bunun haricinde cebrî icra yoluyla satışlar tasarrufun iptali davasının konusunu oluşturamayacaktır.<sup>52</sup>

<sup>50</sup> Bilge Umar, Türk İcra-İflâs Hukukunda İptal Davası, 1963, s. 54 vd.; Burhan Gürdoğan, İflas Hukuku Dersleri, 1966, s. 222; M. Kâmil Yıldırım, İcra ve İflas Hukukunda İptal Davaları, Alfa Yayınları, İstanbul 1995, s. 141-143; Güray Erdönmez, Alacaklılara Zarar Verme Kastıyla Yapılan Tasarrufların İptali, On İki Levha Yayınları, İstanbul 2017, s. 99.

<sup>51</sup> Baki Kuru, İcra ve İflas Hukuku El Kitabı, 2. Bası, Adalet Yayınları, Ankara 2013, s. 1399; Erdönmez, s. 101; Mahmut Coşkun, Açıklamalı-İçtihatlı İcra ve İflas Kanunu, c.4, 7. Bası, Seçkin Yayınları, Ankara 2021, s. 2016.

<sup>52</sup> Talih Uyar/Alper Uyar/Cüneyt Uyar, İcra ve İflas Hukukunda Tasarrufun İptali

Yargıtay da cebrî icra yoluyla yapılan satışların kural olarak tasarrufun iptali davasının konusunu teşkil etmeyeceği görüşündedir.<sup>53</sup> Bununla birlikte Yargıtay, çeşitli kararlarında, bunun bir genel kural olduğunu belirterek, alacaklısından mal kaçırma amacına yönelik bir alacak borç ilişkisi tesisi ile takip yapılmak suretiyle alacaklıdan mal kaçırılması durumunda, cebrî icra yoluyla satışlar için de tasarrufun iptali davası açılabilceğine hükmetmiştir.<sup>54</sup>

Rızaen satış bir cebrî icra yoluyla satış olduğu için, kural olarak, tasarrufun iptali davasının konusunu oluşturmayacaktır. Rızaen satış icra mahkemesi tarafından onaylanacak olmasına rağmen, aşağıda üzerinde duracağımız gibi, icra mahkemesi burada satışı şekli bakımından denetime tâbi tutacaktır. Bu nedenle de Yargıtay kararlarında yer verilen “alacaklıdan mal kaçırma amacına yönelik bir alacak borç ilişkisi tesisi ile takip yapılması” rızaen satış bakımından da ihtimal dâhilindedir. Bu durumda da Yargıtay’ın yukarıda anılan kararları çerçevesinde, yalnızca bu ihtimal bakımından tasarrufun iptali davası açılması gündeme gelebilecektir.

## V. BORÇLUNUN RIZAEN SATIŞ TALEBİNİ İLERİ SÜRMESİ

### A-) Borçlunun Talebinin Zorunlu Olması

İİK m. 111/A-1’e göre borçlu, kıymet takdirinin tebliğinden itibaren yedi gün içinde haczedilen malının rızaen satışı için kendisine

---

Davaları, 5. Bası, 2018, s. 89; Şahabettin Sertkaya/Süleyman Kul, Tasarrufun İptali Davaları, Yetkin Yayınları, Ankara 2016, s. 77.

<sup>53</sup> Y. 17. HD., E. 2010/2141, K. 2010/4792, 27.05.2010: “(...) Bu durumda kural olarak cebrî icra yolu ile yapılan satışlar hakkında tasarrufun iptali davası açılama- yacağının göz önünde tutularak İİK’nın 277 ve devamı maddelerinde bildirilen iptal koşullarının oluşup oluşmadığının irdelenmesi, borçlu davalının ayrıca tazminata mahkum edilemeyeceğinin ve hükmedilen tazminata faiz işletilmeyeceğinin göz önüne alınarak bir karar verilmesi gerekirken yazılı olduğu üzere davalılar ... ve ... hakkındaki davanın kabulüne karar verilmesi doğru bulunmamıştır” ([https:// karararama.yargitay.gov.tr/](https://karararama.yargitay.gov.tr/)).

<sup>54</sup> Y. 17. HD., E. 2008/1246, K. 2008/4471, 16.09.2008: “(...) Cebri icra yoluyla ya- pılan satışlara karşı tasarrufun iptali davası açılmayacağı genel ilkedir. Ancak alacaklısından mal kaçırma amacına yönelik bir alacak borç ilişkisi tesisi ile takip yapılmak suretiyle alacaklıdan mal kaçırmak sağlanabilir. Bu gibi hallerde mal ka- cırma amaçlı veya muvazaalı takiplere karşı iptal davasının açılabilmesi gerekir.” ([www.e-uyar.com](http://www.e-uyar.com)). Aynı yönde Y. 17. HD., E. 2008/188, K. 2008/2286, 01.05.2008 ([www.e-uyar.com](http://www.e-uyar.com)).

yetki verilmesini talep edebilir. Görüldüğü gibi kanun koyucu, rızaen satışın uygulama alanı bulmasını borçlunun talebine bağlamıştır. Böylece icra müdürünün, re'sen borçluya satış yetkisi vermesi mümkün değildir.<sup>55</sup> Kezâ alacaklıların da bu yönde bir talepte bulunmaları söz konusu olamayacaktır.<sup>56</sup>

Fransız Hukuku'nda haczedilen taşınırın cebrî satışı, haciz tarihinden itibaren bir aylık süre geçtikten sonra gerçekleştirilebilir. (CPCE L. 221-3/1). Bu bir aylık süre içinde borçlu, haczedilen taşınırını, kanunda belirtilen şartlara uygun olarak anlaşmalı şekilde satabilecektir (CPCEL. 221-3/2). Görüldüğü gibi borçlunun, taşınırın anlaşmalı satışı için kendisine yetki verilmesini talep etmesine gerek yoktur. Kanun koyucu, cebrî satış işlemlerine başlanacak tarihi belirlemek suretiyle, borçluya, anlaşmalı satış için bir aylık otomatik süre tanımıştır.<sup>57</sup>

Fransız Hukuku'nda taşınmazların anlaşmalı satışı ise talep şartına bağlanmış olup; anlaşmalı satışa izin verilmesini talep hakkı, yalnızca borçluya tanınmıştır (CPCE R. 322-20/1). Bununla birlikte doktrinde, haciz sâhibi alacaklıların da bu konuda menfaatlerinin bulunduğu, bu nedenle de bu hakkın alacaklılara da tanınması gerektiği ileri sürülmektedir.<sup>58</sup>

Fransız Hukuku'nda ortaya atılan bir husus da aile konutu olan ve tapu sicilinde yalnızca borçluya kayıtlı bulunan taşınmazın haczi durumunda, anlaşmalı satış talebini eşlerin birlikte ileri sürmesinin gerekli olup olmayacağıdır. Fransız Temyiz Mahkemesi'nin doğrudan konuya ilişkin bir kararı mevcut değildir. Bununla birlikte Fransız Temyiz Mahkemesi, haczin ipoteğe tahvili kurumu bakımından konuyu değerlendirmiştir. CPCE L. 321-6 uyarınca borçlu, haciz kararının tebliğinden itibaren bir ay içinde teminatın tescil edilmesi şartıyla, taşınmazları üzerindeki hacizlerin bazı taşınmazları üzerinde ipoteğe çevrilmesini hâkimden talep edebilir. İşte Fransız Temyiz Mahkemesi, tahvil talebinin bir tasarruf işlemi olmayıp bir idari işlem olduğu ge-

<sup>55</sup> Görgün/Börü/Kodakoğlu, s. 237.

<sup>56</sup> Eşitlik ilkesi çerçevesinde alacaklılara da aynı koşullarda bu yetkinin verilmesinin yerinde olacağı hakkında bkz. Görgün/Börü/Kodakoğlu, s. 237.

<sup>57</sup> Nathalie Casal, "Saisie-Vente", *JurisClasseur Procédure civile*, 2014, no: 5.

<sup>58</sup> Hoonakker, *Panorama*, s. 325.

rekçesiyle, bu talebin eşler tarafından birlikte ileri sürülmesine gerek bulunmadığına karar vermiştir.<sup>59</sup> Doktrinde, anlaşmalı satışın paraya çevirmenin bir türü olduğu, borçlunun özgür iradesinin söz konusu olmadığı gerekçesiyle, anlaşmalı satış bakımından da aynı sonuca varılabileceği belirtilmiştir.<sup>60</sup> Bununla birlikte Paris İstinaf Mahkemesi, 2012 tarihli bir kararında, eşlerden birinin tek başına noterde taşınmaz satışı gerçekleştiremeyeceği gerekçesiyle, anlaşmalı satış talebini eşlerin birlikte ileri sürmeleri gerektiğine karar vermiştir.<sup>61</sup>

## **B-) Rızaen Satışın Talep Edilebileceği Zaman**

### **1-) Türk Hukuku'nda**

İİK m. 111/A'da borçlunun satış yetkisini talep edebileceği zaman dilimi, kıymet takdiri ile ilişkilendirilmiştir. Şöyle ki borçlu, kıymet takdirinin tebliğinden itibaren yedi gün içinde haczedilen malın rızaen satışı için kendisine yetki verilmesini talep edebilecektir.

İcra ve İflâs Kanunu'nda, kıymet takdirini düzenleyen başlıca iki düzenleme mevcuttur.<sup>62</sup> Bunlardan İİK m. 87'ye göre haczi yapan memur, sicile kayıtlı mallar hariç olmak üzere haczettği malın kıymetini takdir edecek, gerektiğinde bilirkişiye başvurabilecektir.<sup>63</sup> Görüldüğü gibi İİK m. 87'de kanun koyucu haciz aşamasında kıymet takdiri yapılmasını düzenlemekte ve bu noktada "taşınır - taşınmaz" ayrımı da yapmamaktadır. Dolayısıyla hem taşınır hem de taşınmazlar için haciz aşamasında (haciz sırasında veya daha sonra) kıymet takdiri yapılması gerekmektedir.

Kıymet takdirine ilişkin ikinci düzenleme ise "taşınmazların satışı" başlığı altında yer alan ve aslında mükellefiyetler listesi hakkındaki

<sup>59</sup> Cass. 1re civ., 31 mai 1989, n° 87-10.647 (Bull. civ. 1989, I, no: 220); Cass. 2e civ., 11 janv. 2007, n° 04-18.792: JurisData n° 2007-036871 (Bull. civ. 2007, I, no:1).

<sup>60</sup> Alain Coulot, "Saisie Immobilière", JurisClasseur Procédure civile, 2016, no: 50-51.

<sup>61</sup> CA Paris, 11.10.2012, no: 12/12095; JurisData n° 2012-023113.

<sup>62</sup> İcra Hukuku'nda kıymet takdirinin ne zaman gerçekleştirileceği hakkında detaylı bilgi için bkz. Namlı, Taşınmaz Mallar, s. 182-185 ve 465-467; Nilüfer Boran Güneysu, İcra Hukukunda Taşınmazların Kıymet Takdiri, Yetkin Yayınları, Ankara 2020, s. 135-137.

<sup>63</sup> Aynı madde uyarınca sicile kayıtlı malın kıymet takdirinin bilirkişilik bölge kurulu listesinde kayıtlı ve bu konuda Adalet Bakanlığınca izin verilen bilirkişilere, bunların bulunmaması hâlinde listede kayıtlı diğer bilirkişilere yaptırılması zorunludur.

İİK m. 128'dir. Söz konusu maddenin ikinci fıkrasına göre icra daire-  
si; taşınmazın kıymetini takdir ettirecek olup, taşınmazın kıymetinin  
takdirinde, taşınmaz üzerindeki mükellefiyetlerin kıymete olan etkisi  
de nazara alınacaktır. Aynı fıkranın ikinci cümlesi uyarınca ise, taşın-  
mazın önceden takdir edilen kıymetini etkileyen mükellefiyetlerin or-  
taya çıkması hâlinde, icra dairesi satışa esas olmak üzere taşınmazın  
kıymetini yeniden takdir ettirecektir.

Görüldüğü gibi İİK m. 128 yalnızca taşınmazlara ilişkindir. Dola-  
yısıyla taşınurlar bakımından, İİK m. 87 çerçevesinde, haciz aşamasın-  
da tek bir kıymet takdiri yapılması gerekmektedir. Buna karşılık ta-  
şınmazlar bakımından ise, haczedilen taşınmaz hakkında hazırlanan  
mükellefiyetler listesinin kesinleşmesi üzerine, eğer taşınmaz üzerin-  
de yeni bir yük tespit edilmişse, ikinci kez kıymet takdiri yapılması  
gerekecektir.<sup>64</sup> Ezcümle, taşınurlar bakımından tek bir kıymet takdiri  
söz konusu iken, taşınmazlar bakımından iki kıymet takdiri yapılması  
söz konusu olabilecektir.

Taşınmazlar bakımından iki kıymet takdiri yapılabilecek olması,  
akla şu soruyu getirebilecektir: Acaba taşınmazlar bakımından her iki  
kıymet takdirinde de borçlu, kendisine satış yetkisi verilmesini isteye-  
bilir mi?

Öncelikle ifade edilmelidir ki soru, yalnızca taşınmazlar bakımın-  
dan anlam ifade etmektedir. Taşınurlar hakkında zaten haciz aşama-  
sında bir kez kıymet takdiri yapıldığına göre, hacizdeki kıymet takdi-  
rinin tebliği üzerine borçlu, kendisine satış yetkisi verilmesini elbette  
isteyebilir.

Taşınmazlar bakımından ise doktrinde hem haciz aşamasındaki  
kıymet takdirinden hem de yapılmışsa paraya çevirme aşamasındaki  
kıymet takdiri üzerine borçlunun kendisine satış yetkisi verilmesini  
talep edebileceği kabul edilmektedir.<sup>65</sup> Hatta doktrinde Pekcanitez, ilk  
kıymet takdiri üzerine rızaen satış yetkisi talep eden borçlunun, ikinci

<sup>64</sup> Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 211; Namli, Taşınmaz Mallar, s. 465-467; Uyar, Şerh, c.2, s. 2253; Elif Kısmet Aslan, İcra ve İflâs Hukukunda Taşınmaz Malların Açık Artırma Yolu ile Paraya Çevrilmesi, İzmir 2004, s. 97. Buna karşılık doktrinde bir başka görüş, mükellefiyetler listesinin kesinleşmesi üzerine mutlaka ikinci kıymet takdirinin yapılması gerektiğini ifade etmektedir. Bkz. Kuru, El Kitabı, s. 659; Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz, s. 325.

<sup>65</sup> Pekcanitez, s. 831; Atalı/Ermenek/Erdoğan, s. 287; Yazıcı, s. 1134.

kıymet takdiri üzerine yeniden talepte bulunmasına gerek olmadığı, ilk talebin geçerliliğini koruyacağı düşüncesindedir.<sup>66</sup> Bununla birlikte Atalı/Ermenek/Erdoğan, haciz aşamasında yapılan kıymet takdirinden sonra borçluya satış yetkisi verilmiş ancak rızaen satış gerçekleşmemişse, borçlunun aynı imkândan ikinci kez yararlanamaması gerektiğini ileri sürmüşlerdir.<sup>67</sup>

İİK m. 111/A'da kanun koyucu "haczedilen mal" dan söz etmektedir. Keza Yönetmelik m. 6'da haczedilen malın kıymetinin takdirine ilişkin bilirkişi tarafından tanzim edilen rapor icra dairesince borçluya tebliğ edileceği (f.1), borçlunun veya borçlu namına tebellüğe yetkili kimse huzurunda yapılan hacizlerde, kıymet takdirini içeren haciz tutanağının borçluya ayrıca tebliğ edilmesinin gerekmediği, borçlunun veya borçlu namına tebellüğe yetkili kimsenin yokluğunda yapılan hacizlerde ise kıymet takdirini içeren haciz tutanağının borçluya tebliğ edileceği (f.2) düzenlenmektedir. Kanaatimizce bu hükümler, İİK m. 111/A hazırlanırken "haciz aşamasındaki kıymet takdiri"nin esas alındığını göstermektedir.<sup>68</sup> Bununla birlikte İİK m. 111/A'da, taşınmazlar bakımından satış aşamasında yapılacak ikinci kıymet takdiri üzerine borçluya satış yetkisinin verilmesi talebini engelleyecek bir düzenleme yer almamaktadır. Dolayısıyla borçlu, her iki kıymet takdiri üzerine de kendisine satış yetkisi verilmesi talebini ileri sürebilir. Bu çerçevede haciz aşamasındaki kıymet takdiri üzerine kendisine satış yetkisi verilmesini talep etmeyen borçlu, satış aşamasında yapılacak kıymet takdirinin tebliği üzerine kendisine satış yetkisi verilmesini isteyebilir. Kezâ haciz aşamasındaki kıymet takdiri üzerine kendisine satış yetkisi verilmesini talep eden ama taşınmazı süresi içinde satamayan borçlu da satış aşamasında yapılacak kıymet takdirinin tebliği üzerine kendisine satış yetkisi verilmesini yeniden talep edebilir. Bu noktada biz, iki kıymet takdirinin birbirinden bağımsız olduğu gerekçesiyle, haciz aşamasındaki kıymet takdiri üzerine ileri sürülen rızaen satış talebinin, paraya çevirme aşamasındaki kıymet takdiri bakımın-

<sup>66</sup> Pekcanıtez, s. 831.

<sup>67</sup> Atalı/Ermenek/Erdoğan, s. 287.

<sup>68</sup> Doktrinde Meriç, Yönetmelik'in 6. ve 7. maddesinde yer alan ifadeler nedeniyle, borçlunun haciz aşamasından sonra satış yetkisinin verilmesini talep edebileceğini, satış talep edilmesinden sonra satış yetkisi verilmesinin talep edilemeyeceğini belirtmektedir. Bkz. Meriç, s. 130-131.

dan da geçerliliğini koruyacağı görüşüne katılamıyoruz. Kanaatimizce borçlu, satıştaki kıymet takdirinin kendisine tebliği üzerine yine satış yetkisinin kendisine verilmesini talep etmelidir.

Yukarıda detaylı bir şekilde açıkladığımız üzere, İİK m. 111/A'da rızaen satış talebinde bulunulacak süre, kıymet takdiri ile ilişkilendirilmiştir. Kezâ kıymet takdirinin yapılmadığı durumlarda borçlu da kıymet takdiri yapılmasını isteyebilecektir (İİK m. 111/A- 1 c.2). Buna göre kıymet takdiri yapılmamışsa, borçlu icra dairesine başvurmak ve gerekli giderleri yatırmak suretiyle kıymet takdiri yapılmasını talep edebilecektir.<sup>69</sup>

İİK m. 111/A-1 ve Yön. m. 7/1 uyarınca borçlu, *"kıymet takdirinin tebliğinden itibaren yedi gün içinde"* rızaen satış talebini ileri sürmelidir. Görüldüğü gibi rızaen satış talep etme süresi, *"kıymet takdirinin tebliği"* tarihinden itibaren işlemeye başlayacaktır. Sürenin işlemeye başlaması bakımından kıymet takdirinin kesinleşmesinin önemi bulunmamaktadır. Kıymet takdiri yapılmasını borçlunun talep etmesi ihtimalinde de bu kural değişmeyecektir. Bu ihtimalde de yedi günlük süre, kıymet takdirinin borçluya tebliği tarihinden itibaren işleyecektir.<sup>70</sup>

Bununla birlikte haczin, borçlu veya borçlu namına Tebligat Kanunu hükümlerine göre tebellüğe yetkili kimse huzurunda yapılması durumunda, haciz sırasında kıymet takdiri yapılmış ise kıymet takdirini içeren haciz tutanağının borçluya ayrıca tebliğ edilmesi gerekmecektir (Yön. m. 6/2). Bu durumda borçlu, haciz tarihinden itibaren yedi günlük süre içinde satış yetkisi verilmesini talep etmelidir.<sup>71</sup> Kıymet takdirinin hacizden sonra gerçekleştirilmesi durumunda ise süre, kıymet takdirinin tebliğinden itibaren işlemeye başlayacaktır.

İİK m. 111/A-1'de belirlenmiş yedi günlük süre hak düşürücü niteliktedir.<sup>72</sup> Dolayısıyla bu süre dolduktan sonra borçlunun rızaen satış talebinde bulunması durumunda icra müdürü, sürenin dolduğunu re'sen göz önüne alarak talebi reddedecektir.

<sup>69</sup> Kale, Lexpera blog (<https://blog.lexpera.com.tr/icra-ve-iflas-hukukunda-online-satis/>).

<sup>70</sup> Atalı/Ermenek/Erdoğan, s. 288.

<sup>71</sup> Pekcanitez, s. 829.

<sup>72</sup> Pekcanitez, s. 828; Yazıcı, s. 1131; Durman, s. 954.

## 2-) Fransız Hukuku'nda

Fransız Hukuku'nda taşınırın anlaşmalı satışı bakımından talebe gerek olmadığını yukarıda belirtmiştik. Bir taşınırın haczedilmesi üzerine, haciz tarihinden itibaren bir ay geçmediği sürece cebri satış işlemlerine başlanamayacaktır. Hâl böyle olunca da borçlu, haciz tarihinden itibaren bir ay içinde, haczedilen taşınırı anlaşmalı şekilde satabilecektir. Bir aylık süre, haciz borçlunun huzurunda yapılmış ise o tarihten, borçlunun yokluğunda yapılmış ise haciz tutanağının tebliğinden itibaren işlemeye başlayacaktır (CPCE L. 221-3/1; R. 221-30/1).

2006 yılında gerçekleştirilen reform sonucunda, taşınmazların satışı sürecindeki ilk aşama "yönlendirme duruşması" (*audience d'orientation*) olmuştur. Bu duruşmanın üç amacı bulunmaktadır. Şöyle ki icra hâkimi, bu duruşmada haciz için gerekli şartların mevcut olup olmadığını inceleyecek, eğer varsa sonradan ileri sürülen itirazları değerlendirecek ve nihâyet, anlaşmalı satışa ya da cebri satışa karar vermek suretiyle paraya çevirme sürecini yönlendirecektir.<sup>73</sup>

CPCE R 322-20'de anlaşmalı satış talebinin, yönlendirme duruşmasından sonra ileri sürülemeyeceği düzenlenmiştir. Görüldüğü gibi kanun koyucu, anlaşmalı satış talebinin "en geç" ileri sürülebileceği zamanı belirlemiştir. Buna göre borçlu, haciz gerçekleştirildikten sonra her zaman, dolayısıyla yönlendirme duruşmasından önce de anlaşmalı satış talebini ileri sürebilecektir.<sup>74</sup> Kezâ yönlendirme duruşması sırasında da anlaşmalı satış talebinde bulunulabilecek; ancak bu duruşmadan sonra artık anlaşmalı satış talebi ileri sürülemeyecektir.<sup>75</sup>

<sup>73</sup> Coulot, no: 5.

<sup>74</sup> Coulot, no: 41; Guillaume Payan, Fiches de procédure civile d'exécution, Ellipses, 2016, s. 245.

<sup>75</sup> Yönlendirme duruşmasında verilen karara karşı istinaf yoluna başvurulması durumunda, anlaşmalı satış talebi, ilk olarak istinaf mahkemesi önünde ileri sürülemeyecektir. Bu yönde bkz. Cass. 2e civ., 11 mars 2010, n° 09-13.312: JurisData n° 2010-001608. Yine Temyiz Mahkemesi, usulüne uygun şekilde dâvet edilmesine rağmen yönlendirme duruşmasına katılmayan borçlunun, istinaf aşamasında anlaşmalı satış talebinde bulunamayacağına hükmetmiştir. Bu yönde Cass. 2e civ., 17 nov. 2011, n° 10-26.784: JurisData n° 2011-025252.

### C-) Rızaen Satış Talebinin İleri Sürülmesi Usulü

Borçlu, satış yetkisinin kendisine verilmesi talebini, takibin yapıldığı yer icra dairesinde ileri sürmelidir.<sup>76</sup> Bu talep ile birlikte borçlu, tebligata elverişli adresini ve iletişime yarar bilgilerini icra dairesine bildirecektir (Yön. m. 7/2).

Satış yetkisinin ileri sürülmesi bakımından, bir malın üzerinde birden fazla haciz bulunması ihtimaline özellikle değinilmelidir. Bu durumda borçlu, her dosya bakımından ayrıca kendisine satış yetkisi verilmesini isteyebilecek midir?

Doktrinde bu soruya farklı cevaplar verildiği görülmektedir. Şöyle ki bir görüşe göre, kanunda herhangi bir sınırlama bulunmamakta olup; rızaen satışın alternatif bir yol olarak pratik ve tarafların menfaatine uygun bir satış usulü olduğu göz önüne alındığında borçlunun ayrı ayrı talepte bulunabilmesi mümkün olmalıdır.<sup>77</sup> Bir başka görüş, talebin ilk kesin haczin uygulandığı icra dairesine yöneltilmesi gerektiğini, ancak farklı kıymet takdirleri söz konusu olması durumunda alacaklıların menfaatlerinin korunması için talebin en yüksek kıymet takdirini yapan icra dairesine yöneltilmesinin uygun olacağını savunmaktadır.<sup>78</sup> Bir başka görüş ise, borçlunun, rızaen satış talebini dilediği dosyada ileri sürebilmesi gerektiğini, ancak bununla yetkisini kullanmış ve tüketmiş olacağını ileri sürmüştür.<sup>79</sup>

İİK m. 111/A'da, bir mal üzerinde birden fazla haciz bulunması durumunda, rızaen satış talebinin nasıl ileri sürüleceğine ilişkin herhangi bir sınırlama yapılmamıştır. Hâl böyle olunca, *olan hukuk* bakımından, ilk görüşe katılmakta ve borçlunun her dosya bakımından ayrı ayrı talepte bulunabilmesinin mümkün olduğu kanaatini taşımaktayız. Gerçekten de rızaen satış pratik ve tarafların menfaatlerine uygun bir paraya çevirme yolu olduğu için, bu çözümün yerinde olacağı da savunulabilir. Ancak bu durumda, kıymet takdirleri arasında farklılık oluşabilir; bu da kurumun uygulanmasında sorunlara yol açabilir. Bu nedenle de biz, *olması gereken hukuk* bakımından, malın üzerinde birden fazla haciz bulunması durumunda, rızaen satış talebinin bu

<sup>76</sup> Atalı/Ermenek/Erdoğan, s. 288; Yazıcı, s. 1131.

<sup>77</sup> Pekcanitez, s. 831-832.

<sup>78</sup> Atalı/Ermenek/Erdoğan, s. 288; Görgün/Börü/Kodakoğlu, s. 240.

<sup>79</sup> Meriç, s. 131; Yazıcı, s. 1131.

dosyalardan birinde ileri sürülmesi gerektiğini, burada da bir kıstasın benimsenmesi gerektiğini düşünmekteyiz.<sup>80</sup> Bu kıstas ise “ilk kıymet takdiri” olabilir. Böylece *olması gereken hukuk* bakımından, birden fazla haciz bulunması durumunda, rızaen satış talebinin, “ilk kıymet takdirinin yapıldığı takip dosyası”nda ileri sürülmesi kanaatimizce uygun olacaktır.

İİK m. 111/A uyarınca borçlu, kıymet takdirinin kendisine tebliği üzerine rızaen satış talebinde bulunacaktır. Bununla birlikte icra müdürü, aşağıda ayrıca açıklayacağımız gibi, kıymet takdirinin kesinleşmesi üzerine borçluya satış yetkisi verecektir. Kesinleşen kıymet takdirinin daha yüksek olması durumunda, borçlu, artık haczedilen malın rızaen satışını gerçekleştiremeyeceğini düşünebilir. Bu durumda ise borçlu, icra müdürü kendisine süre verinceye kadar, rızaen satış talebini geri alabilecektir.<sup>81</sup> Kezâ icra müdürünün süre vermesinden sonra, malı satamayacağı anlayan borçlunun, satış talebinden vazgeçmesi de mümkündür.<sup>82</sup>

Fransız Hukuku’nda ise anlaşmalı satış talebinin şekline ilişkin olarak R. 322-17’de kısa bir düzenleme yer almaktadır. Buna göre, taşınmazların anlaşmalı satış talebi, yönlendirme duruşmasında sözlü olarak ileri sürülebilecektir. Bu düzenleme karşısında, yönlendirme duruşmasından önce, anlaşmalı satış talebinin mutlaka yazılı olarak ileri sürülmesi gerektiği kabul edilmektedir.<sup>83</sup> Taşınırın anlaşmalı satışı bakımından ise herhangi bir talebe gerek bulunmamaktadır.

## VI. İCRA MÜDÜRÜNÜN BORÇLUYA SATIŞ YETKİSİ VERMESİ

### A-) Borçluya Satış Yetkisinin Verileceği An

İİK m. 101/A’da, borçlunun rızaen satış talep edeceği an ile icra müdürünün borçluya rızaen satış yetkisi vereceği an farklı şekilde dü-

<sup>80</sup> Adalet Komisyonu’ndaki görüşmeler sırasında kaleme alınan bir muhalefet şerhinde benzer sakıncalara dikkat çekilmiş ve farklı icra dairelerince kıymet takdiri yapılması durumunda bunların sicile kayıtlı birimlere bildirilmesi, nihayetinde en yüksek kıymet takdirinin esas alınmasının uygun olacağı belirtilmiştir. Bkz. Adalet Komisyonu Raporu, s. 60-61.

<sup>81</sup> Pekcanıtez, s. 831.

<sup>82</sup> Pekcanıtez, s. 832.

<sup>83</sup> Coulot, no: 44.

zenlenmiştir. Şöyle ki borçlu, kıymet takdirinin tebliğinden itibaren yedi gün içinde rızaen satış talebini ileri sürecektir. Ancak icra müdürü, kıymet takdirinin kesinleşmesinden sonra cebrî satış işlemlerini durdurarak borçluya rızaen satış için süre verecektir (İİK m. 101/A-1; Yön m. 9/1).

Fransız Hukuku'nda, taşınırın anlaşımlı satışı bakımından borçlunun kendisine yetki verilmesine ihtiyacı yoktur. Taşınmazlar bakımından ise icra hâkimi, yönlendirme duruşmasında, borçlunun anlaşımlı satış talebi hakkında bir karar verecektir (CPCE R. 322-21).

### B-) İcra Müdürünün Takdir Yetkisinin Bulunmaması

İİK m. 111/A'ya göre icra müdürü, kıymet takdirinin kesinleşmesinden sonra cebrî satış işlemlerini durdurarak borçluya 15 günlük süre verecektir. Görüldüğü gibi burada kanun koyucu, icra müdürüne herhangi bir takdir yetkisi tanımamıştır.<sup>84</sup> Buna göre eğer borçlu kıymet takdirinin kendisine tebliğinden itibaren yedi günlük süre içinde rızaen satış talep etmiş ise icra müdürü, kıymet takdirinin kesinleşmesi üzerine borçluya satış yetkisi vermek durumundadır.<sup>85</sup> Aksi hâlde, yani süresi içinde kanuna uygun bir talebe rağmen icra müdürünün satış yetkisi vermemesi durumunda borçlu, bir hakkın yerine getirilmemesi sebebiyle süresiz şikâyetle başvurabilecektir.<sup>86</sup>

Fransız Hukuku'nda taşınır, haciz tarihinden itibaren bir aylık süre içinde borçlu tarafından anlaşımlı olarak satılabilecek olup; bunun için izin verilmesine ihtiyaç bulunmamaktadır. Buna karşılık taşınmazlar bakımından anlaşımlı satışın uygulama alanı bulabilmesi için, icra hâkiminin buna izin vermesi gerekmektedir. Buna göre, borçlunun talebi üzerine icra hâkimi; taşınmazın durumu, pazarın ekonomik koşulları ve borçlunun gerekli özeni gösterip göstermeyeceğini göz önüne alarak satışın tatmin edici koşullarda gerçekleştirileceğine kanaat getirirse, anlaşımlı satışa izin verecektir (CPCE R

<sup>84</sup> Doktrinde, icra müdürüne takdir yetkisi tanınmaması, borçlunun sırf satışı geciktirebilmek için süre istemesine yol açabileceği, borçlunun zaman kazanabilmek amacıyla dürüstlük kuralına aykırı davranışları teşvik edebileceği gerekçesiyle eleştirilmiştir. Bkz. Pekcanitez, s. 828; Bolayır, s. 88.

<sup>85</sup> Aşık/Saçar/Tok/Oruç, s. 249.

<sup>86</sup> Aşık/Saçar/Tok/Oruç, s. 249.

322-15/2).<sup>87</sup>Buna karşılık icra hâkiminin izin vermesi için alacaklıların muvafakatini almasına gerek bulunmamaktadır.<sup>88</sup>

Görüldüğü gibi Fransız Hukuku'nda kanun koyucu, taşınmazların anlaşmalı satışında bazı kıstaslar çerçevesinde icra hâkimine, anlaşmalı satışa izin verilmesi noktasında geniş bir takdir yetkisi tanımıştır.<sup>89</sup> Söz konusu düzenlemeye göre borçlu, satışın tatmin edici koşullarda gerçekleştirileceği hususunda hâkimde kanaat uyandırmalıdır. Bu çerçevede borçlu, daha önce haczedilen mala benzer malların satışına ilişkin belgeleri veya alıcı bulabilmek için yaptığı ve yapacağı girişimleri ortaya koymalıdır.<sup>90</sup> Anlaşmalı satış için gerekli şartların mevcut olmadığı sonucuna varan mahkeme, bu talebi reddederek cibrî satışa karar verecektir.<sup>91</sup>

Reformun hazırlık sürecinde, hâkime bu kadar geniş bir takdir yetkisi tanınmasının, birbirine zıt uygulamalara yol açabileceği dile getirilmiştir. Bununla birlikte uygulamada borçlunun talebi üzerine mahkemeler genel olarak anlaşmalı satışa izin vermekte olup; alacaklılar da anlaşmalı satışa izin verilmesini destekledikleri için şu an itibarıyla böyle bir sorun ortaya çıkmamıştır.<sup>92</sup>

### C-) Borçluya Verilecek Yetki Belgesi

İİK m. 111/A'da, kanunda belirtilen şartların gerçekleşmesi hâlinde, icra müdürünün borçluya rızaen satış için 15 günlük süre vereceği belirtilmekle yetinilmiştir. Yön. m. 5'de ise icra müdürünün, rızaen satış hususunda bir yetki belgesi düzenleyerek borçluya vereceği düzenlenmektedir.

İcra müdürünün düzenleyeceği yetki belgesinde hangi hususların yer alacağı, Yön. m. 5'de sayılmıştır. Buna göre yetki belgesinde; alacak-

<sup>87</sup> Haciz ve paraya çevirme işlemlerine borçlunun borcunu ödememesinin sebep olduğu, bu nedenle de borçlunun taşınmazların anlaşmalı satış yoluyla paraya çevrilmesini alacaklılara dayatamamasının olağan olduğu hususunda bkz. Piédilièvre/Guerchoun, no: 244.

<sup>88</sup> Coulot, no: 40.

<sup>89</sup> Cass. Civ. 2ème, 10.09.2009, no: 08-70204 (Bull. Civ, II, no: 212).

<sup>90</sup> Cour d'Appel Paris, 12 juin 2008; Cour d'Appel Paris, 19 juin 2008 (www.lamyli-ne.fr).

<sup>91</sup> Payan, s. 245.

<sup>92</sup> Coulot, no: 51.

lı, varsa kanuni temsilcisi ile vekilinin adı ve soyadı, adresi ve iletişim bilgileri (m. 5/1 a), borçlu, varsa kanuni temsilcisi ile vekilinin adı ve soyadı, adresi ve iletişim bilgileri (m. 5/1 b) satılacak şeyin cinsi, niteliği, önemli özellikleri ve muhammen kıymeti (m. 5/1 c), malın satılabilecek asgari bedel (m. 5/1 ç), borçlunun, anlaştığı alıcının adı ve soyadını, Türkiye Cumhuriyeti kimlik numarasını, tüzel kişi ise unvanını, vergi kimlik numarasını, ticaret sicil numarasını, merkezi sicil kayıt sistemi (MERSİS) numarasını, anlaştıkları bedeli ve malın ayırt edici özelliklerini; alıcının ise adı ve soyadını, Türkiye Cumhuriyeti kimlik numarasını, tüzel kişi ise unvanını, vergi kimlik numarasını, ticaret sicil numarasını ve MERSİS numarasını, tebligata elverişli adresini, iletişime yarar bilgilerini, banka hesap bilgilerini, borçluyla anlaştıkları bedeli ve malın ayırt edici özelliklerini borçluya verilen on beş günlük süre içinde icra dairesine bildirmesi gerektiği (m. 5/1 d), satış bedelinin borçluya verilen 15 günlük süre içinde icra dairesi banka hesabına ödenmesi gerektiği (m. 5/1 e), malın mülkiyetinin mahkemenin kabul kararı ile geçeceği ve tüm hacizlerin kaldırılarak devir ve teslim işlemlerinin gerçekleştirileceği (m. 5/1 f), mahkemece rızaen satış talebinin reddine karar verilmesi hâlinde, kararın icra dairesine gönderilmesinden itibaren üç iş günü içinde yatırılan bedelin alıcının bildirdiği banka hesabına iade edileceği (m. 5/1 g) ile devir ve teslim masraflarının alıcıya ait olacağıdır (m. 5/1 ğ). Bunların haricinde icra müdürü, yetki belgesinde, bu hususlara gerekli gördüğü hususları ilave edebilecektir (Yön. m. 4/2).

Borçlunun rızaen satış talebinde malın sicile kayıtlı olması durumunda icra müdürü, rızaen satış talebinin ilgili sicile işlenmesi için gerekli işlemleri yapacaktır (Yön m. 7/3). Örneğin rızaen satışın konusunu bir taşınmaz teşkil ediyorsa, icra müdürü, rızaen satış talebinin tapu siciline işlenmesi için tapu müdürlüğüne bildirimde bulunacaktır. Bunun üzerine tapu müdürlüğü, taşınmazın beyanlar sütununa “İcra ve İflas Kanunu’nun 111/a maddesi gereğince rızaen satış için yetki talebi vardır” şeklinde bir belirtme işleyecektir.<sup>93</sup>

Fransız Hukuku’nda CPCE R 322-21’de, taşınmazlar bakımından anlaşmalı satışa izin kararının içeriği düzenlenmektedir. Buna göre

<sup>93</sup> T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı, 03.06.2022 tarihli talimat yazısında uygulamanın bu şekilde olacağını açıklamıştır. Bkz. <https://www.tkgm.gov.tr>.

hâkim, izin kararında, pazarın ekonomik şartlarına göre taşınmazın satılabileceği asgari bedeli<sup>94</sup> ve alacaklının talebi üzerine alıcının satış bedelinin haricinde ödeyeceği takip giderlerini belirleyecektir. Bunun haricinde hâkim, izin kararından en geç dört ay sonra olmak üzere, satışın gerçekleştirilme durumunun inceleneceği bir duruşma tarihi de tespit edecektir.

#### D-) Borçluya Verilecek Süre ve Etkisi

İİK m. 111/A-1 uyarınca icra müdürü, rızaen satış için borçluya on beş günlük süre verir. Bu sürenin hangi tarihte başlayacağı ise Yön. m. 9/2'de belirlenmiştir. Buna göre 15 günlük süre, yetki belgesinin borçluya tebliği tarihinden itibaren işlemeye başlayacaktır. İİK m. 111/A-3 ve Yön m. 11'ye göre borçlu ile anlaşılan alıcının, satış bedelini bu süre içinde icra dairesinin banka hesabına ödemesi gerekmektedir. Dolayısıyla borçlu, 15 günlük süre içinde alıcı bulacak, bununla anlaşacak ve nihâyet alıcı satış bedelini ödeyecektir. Kanun'da, söz konusu sürenin uzatılmasına ilişkin bir ihtimal öngörülmediği için, borçlu, 15 günlük sürenin uzatılmasını talep edemeyecektir. Kanaatimizce, özellikle taşınmazlar ve değeri oldukça yüksek olan bazı taşınırıların satılması için borçluya verilen bu süre oldukça yetersizdir.<sup>95</sup> Bu noktada kanun koyucu, muhtemelen, borçlunun rızaen satışı, cebri icrayı geciktirme aracı olarak kullanmasının önüne geçmeyi amaçlamıştır. Ancak doktrinde Pekcanitez'in de haklı olarak belirttiği gibi, bu alternatif yolla çok uzun bir süreden tasarruf edilmesi amaçlandığı için, burada biraz daha uzun sürelerle yer verilebilirdi.<sup>96</sup> Bunun tercih edilmemesi durumunda, en azından borçluya verilen sürenin bir defalığına uzatılmasına imkân tanınması kanaatimizce isabetli olurdu.<sup>97</sup>

<sup>94</sup> Bu düzenleme, borçlunun hileli satışlarının önüne geçmeyi amaçlamaktadır. Bkz. Pensier, s. 248. Bununla birlikte doktrinde bu düzenlemenin "pazarın ekonomik koşullarını" bilmesi gerektiği düşüncesine dayandığı, asgari bedelin tespiti noktasında bilirkişiye başvurulmasına engel bulunmamasına karşın bunun da yargılama giderlerini arttıracığı belirtilmektedir. Bkz. Anne Leborgne, Droit De L'Exécution: Voies d'Exécution et Procédures De Distribution, 2. Éd., Dalloz, Paris 2014, s. 832.

<sup>95</sup> Pekcanitez, s. 838; Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 231; Yazıcı, s. 1136.

<sup>96</sup> Pekcanitez, s. 838.

<sup>97</sup> Benzer yönde Bolayır, s. 91; Yazıcı, s. 1137. Bu noktada yinelenmelidir ki, daha uzun bir sürenin kabul edilmesi durumunda, alacaklıların prosedür üzerindeki

İİK m. 111/A-1 uyarınca icra müdürü, borçluya satış yetkisi vererek cebrî satış işlemlerini durduracaktır. Görüldüğü gibi borçluya satış yetkisi verilmesi üzerine, 15 günlük süre içinde takibe devam edilerek hacizli mal hakkında satış işlemlerinin yapılması mümkün değildir. Bu noktada, aynı mal üzerine farklı takip dosyaları üzerinden birden fazla haciz konulmuşsa, bir dosyada borçluya satış yetkisi verilmesinin diğer takip dosyaları bakımından da bu etkiyi doğurup doğurmayacağı bir sorun olarak karşımıza çıkacaktır.

Doktrinde bir görüşe göre, takibin durması sadece borçluya yetki verilen takip bakımından geçerli olacak, diğer takipler bakımından ise takip işlemlerine devam edilecektir.<sup>98</sup> Diğer bir görüş ise, kanunda herhangi bir düzenleme bulunmamakla birlikte, kurumun sağlıklı uygulanması için, borçluya verilen satış yetkisinin diğer dosyalara bekletici etki yaratacağının kabul edilmesi gerektiğini belirtmektedir.<sup>99</sup>

Kanun ve Yönetmelik'te, bu sorun ile doğrudan ilişkili bir düzenleme tespit edilememiştir. Bu çerçevede, takiplerin bağımsızlığı göz önüne alındığında, bir dosyadan verilen satış yetkisinin diğer dosyaları etkilemeyeceği söylenebilir. Ancak bu sonuca varılması, hem uygulamada çetrefil sorunlara neden olabilecek, hem de rızaen satış kurumunun etkinliğini azaltacaktır. Bu nedenle kanaatimizce, bir dosya üzerinden verilen satış yetkisinin, diğer dosyalara bakımından etki doğuracağının ve diğer dosyalardaki cebrî satış işlemlerini durduracağının kabulü gereklidir.

Borçlunun kanuna uygun şekilde kendisine satış yetkisi verilmesini talep etmesi üzerine icra müdürü, kıymet takdirinin kesinleşmesinden sonra cebrî satış işlemlerini durdurarak rızaen satış için borçluya yetki belgesi düzenleyip tebliğ edecektir. Bu yetki belgesinin borçluya tebliği tarihinden icra mahkemesinin satışın onayı hakkında vereceği karara kadar geçen sürede alacaklı bakımından satış isteme süresi işlemeyecektir (İİK m. 111/A-1).

Fransız Hukuku'nda taşınırın anlaşımlı satışı bakımından borçlunun, haciz işleminin bildirilmesinden itibaren bir aylık süresi

---

denetimi daha büyük bir önemi haiz olacaktır.

<sup>98</sup> Pekcanitez, s. 834.

<sup>99</sup> Yazıcı, s. 1142.

mevcuttur.<sup>100</sup> Bu sürenin uzatılması ya da kısaltılması mümkün değildir.<sup>101</sup> Haciz tarihinden itibaren bir aylık süre içinde, haczedilen taşınırılar hakkında cebrî satış işlemleri başlatılamayacaktır. Bu noktada bir aylık sürenin dolmasından sonra cebrî satış işlemlerinin mutlaka derhâl başlatılacağı düşünülmemelidir. Şöyle ki eğer bir aylık sürenin sonunda anlaşmalı satış için teklif mevcut ise alacaklılara itirazlarını bildirmeleri için 15 günlük süre tanınacaktır. Bu ihtimalde cebrî satış işlemlerinin başlatılması için bu 15 günlük sürenin dolması da beklenmektedir.<sup>102</sup>

Taşınmazların satışı bakımından ise, anlaşmalı satışa karar veren icra hâkimi, izin kararından en geç dört ay sonra olmak üzere, satışın gerçekleştirilmesinin inceleneceği bir duruşma tarihi de tespit edecektir. Anlaşmalı satış, kural olarak, hâkimin izin kararında belirlediği duruşma tarihinde tamamlanmış olmalıdır. Aksi hâlde hâkim, bu duruşmada, taşınmazın cebrî artırma yoluyla satılmasına karar verecek<sup>103</sup> veya anlaşmalı satış için ek süre de tanıyabilecektir. Bununla birlikte ek süre tanınması iki bakımdan sınırlandırılmıştır. İlk olarak hâkim, ancak yazılı bir teklifin kanıtlanması durumunda, resmî satım sözleşmesinin kontrolü ve tamamlanması için ek süre verebilecektir (CPCE R.322-21/4). Ayrıca aynı madde uyarınca verilecek ek süre, üç ayı geçemeyecektir.<sup>104</sup> Ancak ek süre verilmesi hâkime tanınan bir yetki olduğu için, bu iki şart gerçekleşmiş olsa dahi hâkim ek süre vermeyecektir.<sup>105</sup>

### **E-) Rızaen Satışta Alacaklıların Rolü**

Fransız Hukuku'nda taşınmaz haczi ve satışı hakkındaki 2006 reformunun hazırlık sürecinde uygulamada duyulan en önemli endi-

<sup>100</sup> Borçlu haciz sırasında hazır ise haciz tutanağının bir örneği borçluya verilir ve bir aylık süre bu andan itibaren işlemeye başlar. Borçlunun haciz sırasında hazır bulunmaması hâlinde, haciz tutanağının bir örneği borçluya tebliğ edilir. Bu durumda bir aylık süre haciz tutanağının tebliğinden itibaren işlemeye başlar. (CPCE R. 221-17 ve 18).

<sup>101</sup> Casal, no: 8.

<sup>102</sup> Casal, no: 7.

<sup>103</sup> Cass. Civ. 2ème, 13.01.2012, Dr. et Proc., 2012, s. 105.

<sup>104</sup> Doktrinde, kanunda belirtilen dört ay ve üç aylık sürelerle uyulmasının oldukça zor olduğu ifade edilmektedir. Bkz. Leborgne, s. 832; Pierre Crocq, coulot

<sup>105</sup> Hoonakker, s. 330; Leborgne, s. 833.

şelerden biri, anlaşmalı satışın, cebri satışın geciktirilmesi suretiyle borçlunun bir zaman kazanma aracına dönüşmesiydi.<sup>106</sup> Bu nedenle kanun koyucu, anlaşmalı satışta alacaklıların menfaatlerinin de gözetilebilmesi amacıyla, borçlunun işlemleri üzerinde haciz sâhibi alacaklının denetimini sağlamak istemiş ve CPCE R. 322-22'de alacaklılara denetim hakkı tanımıştır.<sup>107</sup>

Denetim hakkı kapsamında borçlu, anlaşmalı satışın gerçekleştirilmesi için yaptığı işlemler hakkında, talebi üzerine haciz sâhibi alacaklıya hesap verecektir (CPCE R. 322-22/1). Kanun koyucu burada yalnızca "haciz sâhibi" alacaklıya denetim yetkisi tanımış olup, diğer alacaklıların böyle bir yetkisi bulunmamaktadır.<sup>108</sup> Borçlunun bilgi vermemesi veya eksik bilgi vermesi durumunda alacaklı, her zaman mahkemeye başvurarak borçlunun gerekli özeni gösterdiğinin tespiti ve cebri artırmaya karar verilmesini isteyebilecektir (CPCE R. 322-22/2).<sup>109</sup>

Taşınırın satış bakımından ise alacaklılar, zaten süreç içinde başlıca rolü üstlenmektedirler. Şöyle ki aşağıda açıklanacağı üzere, borçlunun anlaşmalı satış süreci içinde elde edeceği teklifler, hacizli alacaklı ile daha önce itirazda bulunan alacaklılara gönderilecektir. Bu alacaklıların teklifleri kabul etmeleri durumunda süreç tamamlanacak; alacaklıların itiraz etmeleri durumunda ise anlaşmalı satış gerçekleşmeyecektir. Bu noktada teklifi yetersiz bulan alacaklının, teklifi neden yetersiz bulduğunu, özellikle de cebri artırma sonucunda söz konusu malın daha yüksek bir bedel ile satılabileceğini ortaya koyması gerekmektedir.<sup>110</sup>

Türk Hukuku'nda ise kanun koyucu, rızaen satış prosedüründe alacaklılara herhangi bir rol tanımamıştır. Gerçekten de borçlunun süresi içinde kendisine satış yetkisi verilmesini talep etmesi üzerine icra müdürü, kıymet takdiri kesinleştğinde borçluya satış yetkisi vermek

<sup>106</sup> Pensier, s. 246.

<sup>107</sup> Coulot, no: 61; Christophe Juillet, "Hypothèque", Répertoire de droit civil, 2019 (Güncelleme: Kasım 2021), no: 97.

<sup>108</sup> Leborgne, s. 834.

<sup>109</sup> Doktrinde alacaklıların, belirlenen duruşma tarihinden önce bu yola başvurarak bir karar elde etmelerinin uygulamada son derece zor olacağı ileri sürülmektedir. Bkz. Coulot, no: 61.

<sup>110</sup> Natalie Fricero, "Saisie-Vente", Répertoire de procédure civile, 2011 (Güncelleme: Ocak 2023), no: 39.

zorunda olup, burada alacaklıların rızası aranmamaktadır. Kezâ satış yetkisi verilmesi üzerine alacaklıların, borçlunun işlemleri üzerinde denetim yetkileri de bulunmamaktadır. Bu durumun Türk Hukuku bakımından bir eksiklik olduğu söylenebilir.<sup>111</sup> Bu noktada alacaklılara, prosedür içinde en azından itiraz hakkının tanınmasının hukuki dinlenilme hakkının sağlanması bakımından bir gereklilik olduğu kanaatini taşımaktayız.

## VII. RIZAEN SATIŞ VE SONUÇLARI

### A-) Rızaen Satışta Asgari Bedel

Açık artırma yolu ile satışta (İİK m. 115 ve 129) olduğu gibi, rızaen satışta da kanun koyucu karşılama prensibini kabul etmiş ve haczedilen malın satılabileceği asgari bedeli belirlemiştir. Şöyle ki İİK m. 111/A-2'ye göre rızai satışta bedel, malın muhammen kıymetinin yüzde doksanına karşılık gelen miktarı ile o malla güvence altına alınan ve satış isteyenin alacağına rüçhanı olan alacakların toplamından hangisi fazla ise bu miktarı ve ayrıca bu miktara ilave olarak bu aşamaya kadar bu mahcuz için yapılan takip masrafları toplamından az olamaz.

Görüldüğü gibi rızaen satışta asgari bedel, iki şart göz önüne alınarak düzenlenmiştir. İlk olarak ileri sürülen teklif, taşınmazın muhammen kıymetinin en az %90'ına karşılık gelmelidir. Satış talep edenin alacağına rüçhanlı bir alacağın bulunmaması ihtimalinde, asgari satış bedeli, malın muhammen kıymetinin %90'ına bu aşamaya kadar olan takip masrafları ilave edilerek tespit edilecektir.<sup>112</sup>

İİK m. 111/A-2'ye göre, satış talebinde bulunan alacaklının alacağına rüçhanı bulunan alacakların mevcut olması hâlinde, malın muhammen kıymetinin %90'ı ile rüçhanlı alacakların toplamı karşılaştırılacaktır. Bunlardan hangisi daha yüksek ise o tutar esas alınacak, buna o âna kadarki takip giderleri eklenecektir. Bu şekilde tespit edilecek tutar, rızaen satış için asgarî bedeli oluşturacaktır.

<sup>111</sup> Doktrinde alacaklı ve borçlu arasındaki menfaat dengesinin korunması için borçluya satış yetkisi verilmesi sırasında alacaklılara itiraz hakkının tanınması ve borçluya, satışa hazırlık işlemleri hakkında icra müdürüne bilgi verme yükümlülüğü getirilmesi gerektiği hakkında bkz. Bolayır, s. 88.

<sup>112</sup> Rızaen satışta asgari bedel belirlenirken esas alınacak takip giderlerinin kapsamı hakkında detaylı bilgi için bkz. Meriç, s. 135-138.

İİK m. 111/A'da kanun koyucu, "satış isteyen alacağına rüçhanlı olan alacaklar"dan bahsetmektedir. Dolayısıyla rüçhanlı alacaklılar belirlenirken kıstas olarak, "satış talebinde bulunan alacaklı" kabul edilecek ve bu alacaklıya göre rüçhanlı olan alacaklılar belirlenecektir.<sup>113</sup> Buna göre satış talep eden alacaklıya göre rüçhanlı olan bir başka alacaklı yoksa, ihale bedelinin, satış talebinde bulunan alacaklının alacağını karşılaması gerekmemektedir.<sup>114</sup> Bununla birlikte, yukarıda da açıkladığımız üzere rızaen satış talebi, haciz aşamasında, yani henüz satış talebinde bulunulmasından önce ileri sürülebilecektir. Bu nedenle de İİK m. 111/A-2'de yer alan "satış isteyen alacağına" ifadesi yerinde değildir.<sup>115</sup> Kezâ İİK m. 106/1 uyarınca borçlu da satış talebinde bulunabileceği göz önüne alındığında, İİK m. 111/A-2'deki ifade, bu yönüyle de uygun düşmemiştir.<sup>116</sup>

Bu noktada İİK m. 111/A'da yer verilen "rüçhanlı alacaklar" ile ne kastedildiği sorunu ortaya çıkabilecektir. Türk Hukuku'nda hacze iştirak kurumu kabul edildiği için, satış talebinde bulunan alacaklıdan daha önce haciz koydurmuş bir alacaklı, İİK m. 111/A anlamında "rüçhanlı alacaklı" olarak kabul edilemeyecektir.<sup>117</sup> Birden fazla alacaklının hacze iştirak etmiş olmaları durumunda, bu alacaklıların birbirlerine karşı herhangi bir önceliği bulunmayacak; dolayısıyla bu ihtimalde de "rüçhanlı alacak"tan bahsetmek mümkün olmayacaktır.<sup>118</sup>

İİK m. 111/A'da yer verilen "rüçhanlı alacaklı" kavramı, her şeyden önce hacizden önce kurulmuş olan rehinli alacakları kapsamaktadır.<sup>119</sup> Bu çerçevede, rızaen satışta asgarî bedel belirlenirken "muaccel" olan ipotek alacakları esas alınacaktır.<sup>120</sup> Dolayısıyla henüz vadesi

<sup>113</sup> Açık artırma yolu ile satışta aynı esas için bkz. Saim Üstündağ, *İcra Hukukunun Esasları*, 8. Bası, İstanbul 2004, s. 271; Baki Kuru, *İcra ve İflas Hukuku*, c.2, Evrim Dağıtım, Ankara 1988, s. 1321; Murat Dönmez, *İcra ve İflas Hukukunda Taşınmaz Malların Paraya Çevrilmesi*, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2010, s. 222; Aslan, s. 114.

<sup>114</sup> Açık artırma yolu ile satışta aynı esas için bkz. İlhan E. Postacıoğlu, *İcra Hukuku Esasları*, 4. Bası, İstanbul 1982, s. 472; Aslan, s. 116; Dönmez, s. 229.

<sup>115</sup> Meriç, s. 135.

<sup>116</sup> Meriç, s. 135.

<sup>117</sup> Postacıoğlu, s. 473; Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s.202; Mine Erturgut, *İcra ve İflas Hukukunda Menkullerin Paraya Çevrilmesi*, Yetkin Yayınları, Ankara 2000, s. 106.

<sup>118</sup> Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 202; Erturgut, s. 106.

<sup>119</sup> Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 202; Erturgut, s. 106-107; Dönmez, s. 222.

<sup>120</sup> Üstündağ, s. 272; Kuru, *İcra ve İflas*, c.2, s. 1282; Arslan, *İhale*, s. 50; Aslan, s. 114; Uyar, *Taşınmaz İhale*, s. 1908; Dönmez, s. 224.

gelmemiş olan ipotekli alacaklar asgari bedel bakımından göz önüne alınmayacak olup; alıcı, malı bu rehin hakkı ile yüklü olarak iktisap edecektir.<sup>121</sup>

İİK m. 111/A'da, "rüşhanlı alacaklar" kavramı tercih edildiğine göre, bu kavram "rehinli alacaklar"dan ibaret olmamalıdır. Örneğin 6183 sayılı Kanun'un 21/2. maddesinde, "gümrük resmi, bina ve arazi vergisi gibi eşya ve gayrimenkulün ayırından doğan amme alacaklarının o eşya ve gayrimenkul bedelinden tahsilinde rehinli alacaklardan önce geleceği" düzenlenmiştir. Hâl böyle olunca, söz konusu alacaklar da İİK m. 111/A anlamında "rüşhanlı alacak" olarak kabul edilmelidir.<sup>122</sup> Bununla birlikte Yargıtay yeni tarihli kararlarında rüşhanlı alacak teriminin rehinli alacakları ifade ettiğini belirtmekte<sup>123</sup> ve örneğin belediyenin emlak vergisi alacağının rüşhanlı alacak olarak kabul edilemeyeceğine hükmetmektedir.<sup>124</sup>

İİK m. 111/A'da rızaen satışta asgari bedel olarak, malın muhammen kıymetinin %90'ı olarak belirlenmiş olması doktrinde eleştirilere tâbi tutulmuştur. Bu eleştirilere göre, özellikle, muhammen kıymetinden oldukça fazla bir tutara satılabilecek malların sadece muhammen kıymetinin %90'ına satılmasına imkân sağlanması, alacağı, mahcuzun muhammen kıymetinden çok daha yüksek alacaklıların zararına olacaktır.<sup>125</sup> Bu nedenle de borçluya satış yetkisinin verilebilmesi için takip alacaklısının onayının gerekli bir koşul olarak düzenlenmesinin uygun olacağı ifade edilmiştir.<sup>126</sup> Kanaatimizce de bu eleştirilerde haklılık payı bulunmaktadır. Gerçekten de haczedilen bir malın açık

<sup>121</sup> Aslan, s. 115; Dönmez, s. 224.

<sup>122</sup> Postacıoğlu, s. 472 dnot 27a; Kuru, İcra ve İflas, c.2, s. 1322; Erturgut, s. 107; Dönmez, s. 223. Rızaen satış bakımından aynı görüş için bkz. Meriç, s. 135.

<sup>123</sup> Y. 12. HD., E. 2017/4244, K. 2017/9920, kt. 03.07.2017: "(...) İİK'nın 129. maddesinde yer alan rüşhanlı alacak, taşınmazla temin edilen ipotekli alacakları ifade etmektedir". (www.e-uyar.com).

<sup>124</sup> Y. 12. HD., E. 2012/1487, K. 2012/15032, kt. 03.05.2012: "(...) Yukarıda anılan yasa maddesinde yer alan "rüşhanlı alacak" terimi, taşınmazla temin edilen ipotekli alacakları ifade eder. Belediyenin emlak vergisi alacağı, rüşhanlı alacak olmadığından ihalenin fesih sebebi yapılamaz". (www.e-uyar.com).

<sup>125</sup> Kale, Lexpera blog (<https://blog.lexpera.com.tr/icra-ve-iflas-hukukunda-online-satis/>); Talih Uyar, "24/11/2021 Tarihli ve 7343 Sayılı "İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un Getirdiği Yenilikler", İBD, 2022/1, s. 38 dnot 13; Aşık/Saçar/Tok/Oruç, s. 250.

<sup>126</sup> Kale, Lexpera blog (<https://blog.lexpera.com.tr/icra-ve-iflas-hukukunda-online-satis/>).

artırma sonucunda muhammen kıymetinin fazlasına ihale edilebilmesi elbette ihtimal dâhilindedir. Ancak borçluya satış yetkisi verilmesi, aslında açık artırma yolu ile satışta mal, muhammen kıymetinin %50'sine ihale edilebildiği ve süreç son derece uzun olduğu (ihalenin feshi nedeniyle) göz önüne alındığında açık artırma yolu ile satışın verimsiz olduğu düşüncesiyle kabul edilmiş bir kurumdur. Bu nedenle de kanun koyucu, mutlak açık artırma kuralından vazgeçerek borçlunun iradesini ön plâna çıkararak hızlı bir şekilde tamamlanacak bir prosedür belirlemiştir. Bu bağlamda alacaklıların haklarını korumak adına, asgari bedeli de malın muhammen kıymetinin %90'ı olarak belirlemiştir. Bu noktada biz, asgari bedel şartının yeterli bir koruma olacağını düşünüyor ve kurumun uygulama alanını daraltacağı gerekçesiyle borçluya satış yetkisi verilmesini alacaklıların onayına tâbi tutulması düşüncesine katılamıyoruz.<sup>127</sup>

Borçlu, asgari satış bedelini teklif edecek herhangi bir kişiye haczedilen malını satabilecektir. Bu noktada haczedilen malın takip alacaklılarına satılmasının mümkün olup olmadığı sorgulanabilecektir. İİK m. 111/A'da buna engelleyecek bir düzenleme yer almaması karşısında, bunda şüphe duymamak gerekir. Rızaen satış çerçevesinde haczedilen mal, takip alacaklılarına satılabilecektir.<sup>128</sup> Bununla birlikte takip alacaklılarının bu noktada bir önceliği de bulunmamaktadır. Kanun koyucu bu kurum ile haczedilen malın satışı bakımından borçluya bir serbesti tanımıştır. Bu nedenle de rızaen satış çerçevesinde borçlunun, öncelikle takip alacaklılarına malın satışını teklif etme zorunluluğu bulunmamaktadır.

## **B-) Rızaen Satışta İzlenecek Prosedür**

### **1-) Türk Hukuku'nda**

Borçlunun, haczedilen malın rızaen satışı için, yetki belgesinin kendisine tebliğinden itibaren 15 günlük süresi bulunmaktadır (Yön

<sup>127</sup> Bu noktada endişeleri giderebilmek adına asgari bedel şartının "malın muhammen kıymetinin %100'ü" olarak değiştirilmesi düşünülebilir.

<sup>128</sup> Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 232; Talih Uyar, "(20 Soruda) 24.11.2021 Tarihli ve 7343 Sayılı "İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"un Getirdiği Yenilikler", Soru 5 (www.e-uyar.com).

m. 9/2). Bu 15 günlük süre içinde alıcı, borçlu ile anlaştıkları bedeli, icra dairesinin banka hesabına ödemek zorundadır (İİK m. 111/A-3; Yön m. 11). Borçluya tanınan 15 günlük süre içinde bedeli eksik yatırılması durumunda, icra dairesinin alıcıya ek süre tanınması mümkün değildir.<sup>129</sup> Bu durumda açık artırma yoluyla satış için gerekli işlemler yapılacaktır. Haczedilen malı bir alacaklının alacağına mahsuben satın alması durumunda, bu alacaklının, anlaşılan bedel ile alacağı arasındaki farkı ödemesi yeterli olacaktır.

Borçluyla anlaşılan alıcının belirlenen bedeli birinci fıkra uyarınca borçluya verilen on beş günlük süre içinde dosyaya ödemesi hâlinde icra müdürü, gerekli bilgi ve belgeleri temin ettikten sonra yukarıda belirtilen şartların bulunduğunu tespit ederse satışın onayı ile malın devir ve teslim işlemlerinin yapılmasına karar verilmesi için dosyayı derhâl icra mahkemesine gönderecektir (İİK m. 111/A-3; Yön m. 12).

İİK m. 111/A-3 ve Yön m. 12'deki düzenlemeler karşısında, "gerekli bilgi ve belgeler" in kapsamının ne olacağı düşünülebilir. Bu soruya, Yön m. 10 cevap vermektedir. Şöyle ki maddenin ilk fıkrasına göre borçlu, anlaştığı alıcının adı ve soyadını, T.C. kimlik numarasını, tüzel kişi ise unvanını, vergi kimlik numarasını, ticaret sicil numarasını, MERSİS numarasını, anlaştıkları bedeli ve malın ayırt edici özelliklerini icra dairesine bildirmelidir. Aynı şekilde alıcının da adı ve soyadını, T.C. kimlik numarasını, tüzel kişi ise unvanını, vergi kimlik numarasını, ticaret sicil numarasını ve MERSİS numarasını, tebligata elverişli adresini, iletişime yarar bilgilerini, banka hesap bilgilerini, borçluyla anlaştıkları bedeli ve malın ayırt edici özelliklerini borçluya verilen on beş günlük süre içinde icra dairesine bildirmesi gerekir (Yön m. 10/2). Her ne kadar maddede bu bilgilerin borçluya tanınan 15 günlük süre içinde icra dairesine bildirilmesi gerektiği düzenlenmiş olsa da bu süre içinde bedelin icra dairesinin hesabına yatırılmasına rağmen gerekli belgelerin sunulmaması, rızaen satış için gerekli şartların sağlanmadığına karar verilmesini gerektirmez. Bu durumda İİK m. 111/A-3 uyarınca icra müdürü, gerekli bilgi ve belgelerin sunulmasını borçlu ve alacaklıdan talep edecektir.

<sup>129</sup> Doktrinde bu durumda icra müdürünün alıcıya kısa bir ek süre tanınmasının daha uygun olacağı yönünde bkz. Pekcanitez, s. 837-838; Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 231.

İİK m. 111/A-3 uyarınca icra müdürü, “yukarıda belirtilen şartların bulunduğunu” tespit ederse dosyayı icra mahkemesine gönderecektir. Bu noktada icra müdürünün inceleme yetkisi, “asgari bedel şartına uyulup uyulmadığı” ve “bedelin borçluya verilen 15 günlük süre içinde ödenip ödenmediği” ile sınırlıdır.

İcra müdürü, kanunda düzenlenen şartların bulunduğunu tespit edip gerekli belgeleri elde ettikten sonra, dosyayı derhâl icra mahkemesine gönderecektir (İİK m. 111/A-3). Bu noktada belirtilmelidir ki, İcra ve İflas Kanununun birçok maddesinde “derhal” kavramına yer verilmiş olmakla birlikte, biz bu kavramın belirsiz olduğu gerekçesiyle gerekli etkinliğe sâhip olmadığını düşünüyoruz. Bu nedenle de derhal kavramının yerine, sürenin gün olarak (örneğin üç veya beş gün) belirlenmesinin daha isabetli olacağı kanaatini taşıyoruz.

İcra mahkemesi, en geç 10 gün içinde dosya üzerinden yapacağı inceleme sonucunda talebin kabulüne veya reddine karar verecektir (İİK m. 111/A-3). İcra mahkemesi, rızaen satışın Kanun ve Yönetmelik’te düzenlenen şartlara uygun olup olmadığını inceleyecektir. Bu çerçevede icra mahkemesi, asgari bedel şartına uyulup uyulmadığını, bedelin borçluya verilen 15 günlük süre içinde ödenip ödenmediğini ve gerekli belgelerin mevcut olup olmadığını inceleyecektir. Rızaen satış ile haczedilen malın belirlenen asgarî bedel şartına uygun olarak borçlu tarafından hızlı bir şekilde satılması amaçlanmaktadır. Bu nedenle de bir üçüncü kişinin veya takip alacaklısının, rızaen satış çerçevesinde alıcının yatırdığı bedelden daha fazla bir tutar teklif ederek yaptığı itiraz, icra mahkemesi tarafından göz önüne alınamaz.

İcra mahkemesi, gerekli şartların mevcut olduğu kanaatine varırsa talebi kabul edecektir. İcra mahkemesinin bu kararıyla birlikte rızaen satış tamamlanmış olacak, bunun ardından mahkeme kararı, UYAP aracılığıyla icra dairesine bildirecektir (Yön m. 13/1). İcra dairesi de malın devir ve teslim işlemlerini gerçekleştirecektir (Yön m. 13/2).

İcra mahkemesi, yapacağı incelemede gerekli şartların mevcut olmadığı sonucuna varırsa, rızaen satış talebini reddedecektir. Bu kararın icra dairesine gönderilmesinden itibaren üç iş günü içinde satış bedeli alıcının bildirdiği banka hesabına iade edilecektir (Yön m. 13/3). Ayrıca rızaen satışın konusunu sicile kayıtlı bir mal oluşturuyorsa, ret kararı üzerine, daha önce sicile düşülen rızaen satış şerhi de terkin

edilir (Yön m. 13/3). Bu ihtimalde, İİK m. 111/1-4'e göre bu satışlar hakkında niteliğine uygun düştüğü ölçüde İcra ve İflas Kanunu'nun diğer hükümleri uygulanacağı için, kanaatimizce alıcı tarafından yatırılan bedelin nemalandırılması ve satış bedelinin alıcıya nemalandırılmış şekilde iade edilmesi uygun olacaktır <sup>130</sup>.

İcra mahkemesinin vereceği karar kesin niteliktedir (İİK m. 111/A-3; Yön m. 13/1). Böylece bu karara karşı kanun yollarına başvurulması mümkün olmayacaktır. Doktrinde, kanunda böyle bir itirazın düzenlenmemesi ve icra mahkemesi kararının kesin olmasının, denetimsiz ve çeşitli sorunlara yol açabilecek bir satış usulüne neden olduğu gerekçesiyle eleştirilmiştir <sup>131</sup>. Biz de bu eleştirinin haklı olduğunu kanaatini taşımaktayız. Bu noktada özellikle aşağıda ayrıca üzerinde duracağımız gibi rızaen satışa karşı ihalenin feshi yoluna da başvurulamayacağını düşündüğümüz için, haciz sâhibi alacaklının itirazlarını bildirerek hukukî dinlenilme hakkının sağlanması amacıyla icra mahkemesi kararına karşı bir hukukî çarenin öngörülmesi kanaatimizce gereklidir <sup>132</sup>.

## 2-) Fransız Hukuku'nda

Fransız Hukuku'nda haczedilen taşınırın anlaşmalı satışı için borçlu, yukarıda da açıkladığımız üzere, haciz tarihinden itibaren bir aylık bir süreye sâhiptir. Kanun koyucu, bu süre içinde alıcı bulmayı, borçluya tanınan bir yetki olarak düzenlemiştir. Buna göre borçlunun bu yönde çaba sarf etme zorunluluğu bulunmamaktadır.<sup>133</sup> Uygulamada bir aylık sürenin oldukça kısa olduğu, bu nedenle de borçluların bu yola başvurmak yerine, bir aylık süreyi, cebrî satış tehdidi karşısında borcunu ödemeye başlamak için kullandıkları belirtilmektedir.<sup>134</sup>

<sup>130</sup> Uyar, s. 38 dn. 12; Kale, Lexpera blog (<https://blog.lexpera.com.tr/icra-ve-iflas-hukukunda-online-satis/>); Durman, s. 960.

<sup>131</sup> Pekantez, s. 838-839; Görgün/Börü/Kodakoğlu, s. 241; Bolayır, s. 88-89.

<sup>132</sup> İcra mahkemesinin kararına karşı kanun yolunun açık tutulması, kanaatimizce sürecin çok fazla uzamasına neden olabilecek; bu da kurumun etkinliğini azaltabilecektir. İcra mahkemesinin inceleyeceği hususların sınırlı olduğu da dikkate alınacak olursa, icra mahkemesinin kararına karşı itiraz yolunun düzenlenmesi de yeterli olabilecektir. Bu ihtimalde ise kanun yolu veya itiraz süresi içinde, rızaen satış bedelinin nemalandırılmasına imkân sağlanmalıdır.

<sup>133</sup> Casal, no: 6.

<sup>134</sup> Casal, no: 6.

CPCE R. 221-30/2 uyarınca bir aylık süre boyunca haczedilmiş taşınır mallar, yediemin tarafından muhafaza altına alınacak olup; satış bedelinin ödenmesinden önce bunların alıcıya teslimi mümkün değildir.

Bir aylık süre içinde alıcılar, tekliflerini yazılı olarak borçluya iletceklerdir (CPCE R. 221-31).<sup>135</sup> Alıcılar, teklif ettikleri bedeli ne zaman ödeyeceklerini de tekliflerinde belirteceklerdir. Dolayısıyla alıcının teklif ile birlikte bedeli yatırması zorunlu değildir.

Süre sona erince borçlu, kendisine sunulan teklifleri yazılı olarak icra memuruna iletacaktır.<sup>136</sup> İcra memuru, bu teklifleri, iadeli taahhütlü mektup<sup>137</sup> ile haciz sâhibi alacaklı ile daha önce itirazda bulunmuş olan alacaklılara gönderecektir.<sup>138</sup> Alacaklıların, tekliflerin tebliğinden itibaren 15 günlük süre içinde bunlara cevap vermeleri gerekmektedir. CCE L. 221-3'e göre teklifi "yetersiz" bulan alacaklı bunu reddedebilecektir.<sup>139</sup> Böylece teklifi reddeden bir alacaklının, "teklifin yetersizliği" gerekçesine dayanması zorunludur. Ancak bu durum, teklifi reddeden alacaklının, haczedilen malın değerini tam olarak ortaya koymasını gerektirmemekte olup; alacaklının, cebri satışta malın daha yüksek bir değere satılabileceğini makul bir şekilde ortaya koyması yeterli sayılacaktır.<sup>140</sup> Kezâ CPCE L. 221-3/4'de de borçluya zarar verme niyetini taşımadığı sürece, teklifi reddetmesi nedeniyle alacaklının sorumluluğu söz konusu olmayacağı düzenlenmiştir.<sup>141</sup>

<sup>135</sup> Buradaki yazılılık şartı, teklifin geçerlilik şartı olmayıp, bir ispat şartıdır. Bkz. Casal, no: 12.

<sup>136</sup> Burada teklifte bulunan alıcının adı-soyadı, adresi ve süresi içinde teklifte bulunduğu belirtilecektir. Bkz. Fricero, no : 123.

<sup>137</sup> Ayrıca burada alacaklılara, tekliflerin tebliğinden 15 günlük süre içinde cevap vermeleri, belirlenen süre içinde cevap vermemeleri durumunda teklifi kabul etmiş sayılacakları ihtar edilir.

<sup>138</sup> Paris icra mahkemesi, icra memurunun teklifleri tüm alacaklılara göndermemesi ve 15 günlük süreye uymaması durumunda dahi alacaklıların anlaşmalı satış teklifini kabul etmiş sayılacaklarına karar vermiştir. Bkz. TGI Paris JEX, 09.02.1995 (La Revue des huissiers de justice, 1996, s. 247).

<sup>139</sup> Kanunda yer alan "yetersizlik" ibaresinin belirsizlik içerdiği, teklif edilen bedelin yetersizliği haricinde, teklif edilen ödeme zamanının geç olmasının da bu kapsamda değerlendirilip değerlendirilemeyeceği doktrinde sorgulanmaktadır. Bkz. Casal, no: 16.

<sup>140</sup> Fricero, no: 127.

<sup>141</sup> Bununla birlikte borçlu, hakkın kötüye kullanılması gerekçesiyle, zararının tazminini icra hâkiminden talep edebilecektir. Bkz. Xavier Daverat, "Saisie-protection du débiteur", Répertoire de procédure civile, 2019, no: 154.

15 günlük süre içinde cevap vermeyen alacaklı teklifi kabul etmiş sayılır (CPCE R 221-31/3). Tek bir alacaklının bir teklifi reddetmesi, o teklifin reddedilmesi için yeterlidir.<sup>142</sup> 15 günlük süre içinde hiçbir itiraz gelmez ise teklif kabul edilmiş olur. Ancak teklifin kabul edilmesi, rızaen satışın tamamlanması için yeterli olmayıp; rızaen satış, bedelin teklifte öngörülen zamanda icra memuruna ödenmesi ile tamamlanmış olur. Süresi içinde bedelin ödenmemesi durumunda cebri satış işlemlerine başlanır (CPCE R 221-32/4).

Taşınmazlar bakımından ise yukarıda belirttiğimiz gibi icra hâkimi, kanunda düzenlenen şartların mevcut olduğunu tespit etmesi hâlinde, yönlendirme duruşmasında anlaşmalı satışa izin verecektir. Aynı duruşmada hâkim, izin kararından en geç dört ay sonra olmak üzere, satışın gerçekleşip gerçekleşmediğinin inceleneceği bir duruşma tarihi de tespit edecektir. Anlaşmalı satış, kural olarak, hâkimin izin kararında belirlediği duruşma tarihinde tamamlanmış olmalıdır.

Fransız Hukuku'nda taşınmaz satışı noterde gerçekleştirildiği için, burada da taşınmaz satışının noterde gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Noter senedinin hazırlanması için, satış bedeli ile satış giderlerinin oradaki Depozito ve Mevduat Sandığı'na (*Caisse Des Dépôts et Consignations*) yatırılması gerekmektedir (CPCE L 322-4).

Anlaşmalı satış tam anlamıyla bir irâdi satış olmadığı için burada noter senedi yeterli olmayıp, ayrıca bir de mahkemenin kararı gereklidir.<sup>143</sup> İcra hâkimi, anlaşmalı satışın, önceden belirlediği koşullara uygun olarak gerçekleştirilip gerçekleştirilmediğini ve ihale bedelinin depo edilip edilmediğini inceleyecektir (CPCE R 322-25/1). Eğer bu şartlardan biri yerine getirilmemişse icra hâkimi, anlaşmalı satışın tespiti talebini reddederek cebri satışa karar verecektir. Aksi durumda ise, yani şartlar yerine getirilmişse hâkim, anlaşmalı satışın gerçekleştiğini tespit edecek olup; bu karara karşı istinaf yolu kapalıdır (CPCE R 322-25/2). Burada hâkim satışa hükmetmemekte, yalnızca noter tarafından gerçekleştirilen satışın tespiti etmektedir.<sup>144</sup>

<sup>142</sup> Casal, no: 13.

<sup>143</sup> Bu nedenle noter senedine, icra hâkiminin satışın tespiti etmeyi reddetmesi hâlinde alıcının sözleşme ile bağlılıktan kurtulacağına ilişkin bir bozucu şart eklenmektedir.

<sup>144</sup> Leborgne, s. 840.

### C-) Rızaen Satışta Harç ve Vergiler

Rızaen satışta ödenecek harç ve vergiler hakkında yalnızca, Yönetmelik'in 14/3. maddesinde *"ilgili mevzuat hükümleri saklı kalmak kaydıyla, devir ve teslim masrafları alıcıya aittir."* hükmüne yer verilmekle yetinilmiştir. Bu durum karşısında, rızaen satışın yeni bir kurum olması ve cebri artırmadan farklı özelliklere sâhip olması nedeniyle, ödenecek harç ve vergiler bakımından belirsizlikler ortaya çıkabilecektir.

Adalet Bakanlığı, bu belirsizlikleri giderebilmek amacıyla 02.06.2022 tarihli bir görüş yazısı yayınlamış ve bu yazıda katma değer vergisi, damga vergisi ile harçlar bakımından bir değerlendirme yapmıştır.

Adalet Bakanlığı, bu görüş yazısında, rızaen satışların katma değer vergisine tâbi olmayacağını belirtmiştir.<sup>145</sup> 25.10.1984 tarih ve 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu'nun (KDV Kanunu) <sup>146</sup> 1/3 (d) maddesinde, "Türkiye'de müzayede mahallerinde ve gümrük depolarında yapılan satışların" katma değer vergisine tâbi oldukları düzenlenmiştir. Buna göre, cebri artırma yoluyla satışların katma değer vergisine tâbi olacağı kabul edilmektedir.<sup>147</sup> Bununla birlikte rızaen satışta "müzayede mahalinde yapılan bir satış" söz konusu olmadığı için, rızaen satışta katma değer vergisi alınmamalıdır.

01.07.1964 tarih ve 488 sayılı Damga Vergisi Kanunu'nun<sup>148</sup> 1. maddesinde, bu Kanuna ekli (1) sayılı tabloda yazılı kâğıtların damga vergisine tâbi olduğu düzenlenmektedir.

<sup>145</sup> Adalet Bakanlığı İcra İşleri Dairesi Başkanlığı'nın 02.06.2022 Tarih ve 86420598-417/5667 sayılı Yazısı (www.iidb.adalet.gov.tr).

<sup>146</sup> RG., 02.11.1984, S. 18563.

<sup>147</sup> Bkz. T.C. Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı'nın 23.06.2010 tarih ve (58) no'lu sirküleri. Aynı yönde Y. 12. HD., E. 2014/23992, K. 2014/30276, kt. 15.12.2014: "(...) Uygulamada cebri icra satışlarında KDV alınmakta olup KDV Kanununda cebri icra ile ilgili özel bir düzenleme mevcut değildir. Cebri icradaki KDV alımı, Katma Değer Vergisi Kanununun 1/3-d bendi uyarınca yapılmaktadır". (www.lexpera.com.tr).

Bununla birlikte bize göre, cebri satışlarda KDV alınmasını gerektirecek bir katma değer yaratılmadığı gibi, ortada herhangi bir ticari, sınai, zirai ve mesleki faaliyet de mevcut değildir. Tüm bu nedenlerle de cebri icra yoluyla satışların KDV'ye tâbi tutulması, kanaatimizce cebri icra sistemimizin verimliliğini olumsuz etkileyen bir düzenleme olup, cebri artırma yoluyla satışların KDV'ye tâbi tutulmaması yerinde olacaktır. Bkz. Namlı, Taşınmaz Mallar, s. 434.

<sup>148</sup> RG, 11.07.1964, S. 11751.

Sözü geçen kanuna ekli (1) sayılı tablonun “II-Kararlar ve mazbatalar” başlıklı bölümünün 2. fıkrasında, “ihale kanunlarına tâbi olan veya olmayan resmi daire ve kamu tüzel kişiliğine haiz kurumların her türlü ihale kararları”nın nisbî damga vergisine tâbi olacağı hüküm altına alınmıştır. Kanuna ekli (1) sayılı tablonun I/A-1 fıkrasındaki kâğıtlar için damga vergisi oranı binde 5,69 nispetinde damga vergisine tabi olacağı öngörülmüştür. Hâl böyle olunca, rızaen satış durumunda da binde 4,95 oranında damga vergisi uygulanacaktır. Adalet Bakanlığı da 02.06.2022 tarihli yazısı ile bu yönde görüş bildirmiştir.

02.07.1964 tarih ve 492 sayılı Harçlar Kanunu’nun<sup>149</sup> 57. maddesine göre, tapu ve kadastro işlemlerinden bu kanuna bağlı (4) sayılı tarife yazılı olanlar, tapu ve kadastro harçlarına tâbi olacaklardır. (4) no’lu tarifenin 20. maddesinin (a) fıkrası uyarınca, taşınmazların ivaz karşılığında (...) devir ve iktisabında, taşınmazın beyan edilen devir ve iktisap bedelinden az olmamak üzere emlak vergisi değeri üzerinden (cebrî icra ve şüyuun izalesi hâllerinde satış bedeli üzerinden) devreden ve devralan için ayrı ayrı binde 20<sup>150</sup> oranında tapu harcı ödenecektir. Dolayısıyla bir taşınmazın rızaen satılması durumunda hem borçlu hem de alıcının binde 20 oranında tapu harcı ödemesi gerekecektir. Adalet Bakanlığı da 02.06.2022 tarihli yazısında oranı bu şekilde belirlemiş ve satıcı tarafından ödenmesi gereken miktarın icra dairesi tarafından borçlu namına ödenmesinin gerekeceği yönünde görüş bildirmiştir.

02.07.1964 tarih ve 492 sayılı Harçlar Kanunu’na ekli (1) sayılı Tarife’nin “B-I-3 c’de tahsil harcı oranı, haczedilen veya rehinli malların satılıp paraya çevrilmesi suretiyle tahsil olunan paralardan %11,38 olarak belirlenmiştir. Hâl böyle olunca rızaen satışta da %11,38 oranında tahsil harcı alınacaktır. Rızaen satışta belediye tarafından görevlendiren bir tellâl yer almayacağı için tellâliye harcı ödenmeyecektir.

<sup>149</sup> RG, 17.07.1964, S. 11756.

<sup>150</sup> Bu oran eskiden “binde 16,5” iken, 20/9/2012 tarihli ve 2012/3735 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı Eki Kararının 6’ncı maddesiyle “binde 20” olarak değiştirilmiştir. Ayrıca belirtmelidir ki, 30.4.2018 tarih ve 2018/11674 sayılı Bakanlar Kurulu Eki Karar ile, 31.10.2018 tarihine kadar (bu tarih dahil) uygulanmak üzere, “binde 20” oranında alınan tapu harcı, konut ve işyerlerinde (kat irtifakı tesis edilmiş olanlar dâhil) “binde 15” olarak yeniden belirlenmiştir.

### D-) Rızaen Satışın Sonuçları

İcra mahkemesi, kanunda düzenlenen şartların mevcut olması durumunda satışın onaylanmasına kesin olarak karar verecektir. Bu noktada akla gelecek ilk soru, mülkiyetin hangi anda alıcıya geçeceğidir. Bu soruya İİK m. 111/A-3 açıkça cevap vermektedir. Buna göre icra mahkemesinin kabul kararı ile malın mülkiyeti alıcıya geçecektir. Fransız Hukuku'nda anlaşmalı satış suretiyle satılan taşınırın mülkiyeti, bedelin ödenmesiyle alıcıya geçer ve icra memuru haczi kaldırarak taşınırı alıcıya teslim eder (CPCE L. 221-3/5; CPCE R 221-32/2 ve 3).

Rızaen satışın sonuçları bakımından ikinci olarak, hasar ve yararın geçtiği zamanın belirlenmesi gerekecektir. Hasar ve yararın geçmesi, genel olarak, sözleşmenin kurulması ile ifa arasındaki zaman kesitinde sözleşme konusunda meydana gelen değer artış ve azalması-nın hangi tarafın risk alanına dâhil olacağının belirlenmesidir.<sup>151</sup> TBK m. 208/1'e göre, kanundan, durumun gereğinden veya sözleşmede öngörülen özel koşullardan doğan ayrık hâller dışında, satılanın yarar ve hasarı; taşınır satışlarında zilyetliğin devri, taşınmaz satışlarında ise tescil anına kadar satıcıya ait olacaktır. Bu düzenleme, mülga 818 Sayılı BK m. 183/1'den farklılık arz etmektedir. Gerçekten de 818 Sayılı BK m. 183/1'de *"Halin icabından veya hususi şartlardan mütevellit istisnaların maadasında, satılan şeyin nefi ve hasarı akdin in'ikadı anından itibaren müşteriye intikal eder."* şeklindeki düzenleme ile hasar ve yararın, kural olarak "sözleşmenin kurulduğu an"da alıcıya geçeceği öngörülmüştü. Ancak kanun koyucu, "alıcının, henüz maliki bulunmadığı bir malın hasarına katlanmak durumunda bırakılmasının hakkaniyete uygun olmayacağı"<sup>152</sup> gerekçesiyle TBK m. 208/1'de hasar ve yararın geçiş

<sup>151</sup> Haluk Tandoğan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, c. I/1, Ankara 1988, s. 106 vd.; Turgut Akıntürk, Satım Akdinde Hasarın İntikali, Ankara 1966, s. 24-25.

<sup>152</sup> Maddenin gerekçesi aynen şu şekildedir: "(...) 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 183'üncü maddesinin birinci fıkrasında, parça borçlarında yarar ve hasarın, kural olarak sözleşmenin kurulduğu anda alıcıya geçtiği kabul edilmektedir. Türk-İsviçre Borçlar Kanunu'nda, satılanın mülkiyetinin, borçlandırıci işlem niteliğindeki satış sözleşmesinin kurulduğu anda değil, tasarruf işlemi niteliğindeki zilyetliğin devri veya tescil işleminin gerçekleştiği anda alıcıya geçtiği hâlde, onun, henüz malik olmadığı bir malın hasarına katlanmak ve bedeli ödemek zorunda bırakılması, hakkaniyete aykırı görülerek, öğretide haklı olarak eleştirilmektedir. Uluslararası taşınır malların satışına ilişkin sözleşmelere uygulanacak kurallarda da hasarın teslim anında alıcıya geçmesi kabul edilmiş bulunmaktadır. Bu nedenle, Tasarıda 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda yapılan düzenlemeden farklı olarak, satış sözleşmesinde hasarın, taşınırlarda zilyetliğin devri, taşınmazlarda ise tescil anına kadar satıcıya ait olduğu, istisnasız bir kural hâline getirilmiştir."

ânını “mülkiyetin devredildiği an” şeklinde değiştirmiştir. İİK m. 111/A-3 uyarınca rızaen satışta malın mülkiyeti icra mahkemesinin kabul kararı ile geçeceğine göre, söz konusu malın hasar ve yararının da icra mahkemesinin kabul kararı ile birlikte alıcıya geçeceğinin kabulü gerekmektedir.

İcra mahkemesinin rızaen satışı onayladığına ilişkin kararının bildirilmesi üzerine icra dairesi, malın alıcıya teslim işlemlerini gerçekleştirecektir. Bu çerçevede icra dairesi tüm hacizleri kaldırarak malı alıcıya teslim edecektir (İİK m. 111-A/3). Rızaen satışa konu malın sicile kayıtlı olması hâlinde icra müdürü, tescil işleminin yapılması amacıyla tescil belgesini ilgili kurum veya kuruluşa mahkeme kararını ekleyerek gönderecektir (Yön m. 14/2). Rızaen satış konusu mal alıcıya teslim edilmedikçe veya teslime hazır hâle getirilmedikçe alıcının dosyaya yatırmış olduğu bedel alacaklılara ödenmeyecektir (Yön m. 14/4). Rızaen satışın konusunu bir taşınmaz malın teşkil etmesi durumunda, taşınmazdaki üçüncü kişi, İİK m. 135 çerçevesinde taşınmazdan tahliye edilebilecektir.

İİK m. 111/A-4’de bu madde uyarınca yapılacak satışlar hakkında niteliğine uygun düştüğü ölçüde bu Kanunun diğer hükümleri uygulanacağını öngörülmesi karşısında, rızaen satışa karşı ihalenin feshi yoluna başvurulup başvurulamayacağı önemli bir sorun teşkil edecektir. Doktrinde, ihalenin feshine ilişkin düzenlemelerin rızaen satışın niteliği ile bağdaşmayacağı kabul edilmektedir.<sup>153</sup> Bu noktada doktrinde bir görüş, pazarlık suretiyle satış ile rızaen satış arasında benzerlik kurmak suretiyle, rızaen satış hakkında şikâyet yoluna başvurulabileceğini ileri sürmektedir.<sup>154</sup> Biz de İİK m. 134’de yer alan ihalenin feshinin, gerek sebepler gerek de yargılama özellikleri bakımından açık artırma suretiyle göz önünde bulundurularak düzenlendiğini, bu nedenle de ihalenin feshi kurumunun rızaen satışın niteliği ile bağdaşmayacağı kanaatindeyiz. Bize göre, bu noktada rızaen satış ile pazarlık suretiyle satış arasında benzerlik kurulması da

<sup>153</sup> Pekcanıtez, s. 840; Pekcanıtez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 233; Atalı/Ermenek/Erdoğan, s. 291; Görgün/Börü/Kodakoğlu, s. 242; Kale, Lexpera blog (<https://blog.lexpera.com.tr/icra-ve-iflas-hukukunda-online-satis/>); Aşık/Saraç/Tok/Oruç, s. 251; Yazıcı, s. 1140.

<sup>154</sup> Kale, Lexpera blog (<https://blog.lexpera.com.tr/icra-ve-iflas-hukukunda-online-satis/>).

doğru değildir. Çünkü pazarlık suretiyle satış, sonuç olarak bir icra organı işlemi olup, buna karşı şikâyet yoluna başvurulmasının kabulü doğaldır.<sup>155</sup> Bununla birlikte rızaen satış, icra mahkemesinin kararı ile tamamlanmaktadır. Dolayısıyla rızaen satışta ağırlık merkezi icra mahkemesinin kararı olup; bu nedenle de kanun koyucu, mülkiyetin icra mahkemesinin kararı ile alıcıya geçeceğini kararlaştırmıştır (İİK m. 111/A-3). Hâl böyle olunca bize göre, rızaen satışa karşı şikâyet yoluna başvurulması mümkün olamayacaktır.<sup>156</sup> Tüm bunlardan dolayı da yukarıda belirttiğimiz üzere, icra mahkemesinin kararına karşı bir hukukî çareye başvuru imkânının kabul edilmesi bir gerekliliktir.

## SONUÇ

Çalışmamızın başında belirttiğimiz gibi, cebrî icra sisteminde paraya çevirme yollarının, cebrî artırmaya göre daha basit, esnek ve taraf iradelerini önceleyen alternatifler ile zenginleştirilmesi düşüncesini son derece isabetli buluyoruz. Bu bağlamda 7343 Sayılı Kanun ile borçluya satış yetkisi verilmesinin düzenlenmesi de kanaatimizce genel olarak olumlu bir adımdır. Bununla birlikte her yeni kurumun olduğu gibi, rızaen satışa ilişkin düzenlemeler de eleştiriye açık yönler barındırmaktadır.

İİK m. 111/A'da rızaen satış, bir cebrî icra satışı olarak düzenlenmiştir. İcra mahkemesinin satışın onaylanmasına karar verecek olması ve bu karar ile birlikte malın mülkiyeti alıcıya geçeceğinin öngörülmesi, rızaen satışın bir cebrî icra satışı karakteri taşıdığını ortaya koymaktadır. Bunun bir sonucu olarak, olan hukuk bakımından, önümüz hakkının rızaen satışta kullanılamayacağı kanaatini taşımaktayız.

Rızaen satış bir cebrî icra satışı olduğu için, kural olarak, buna karşı tasarrufun iptali davası açılmayacaktır. Bununla birlikte Yargıtay kararlarında yer verilen “alacaklıdan mal kaçırma amacına yönelik bir alacak borç ilişkisi tesisi ile takip yapılması” durumunda bu satışa karşı da tasarrufun iptali davası açılması mümkün olabilecektir.

Rızaen satışa ilişkin düzenlemelerin eleştiriye açık ilk yanı, kurumun uygulama alanıdır. Zira İİK m. 150/g'de İİK m. 111/A'ya atıfta

<sup>155</sup> Pazarlık suretiyle satışa karşı şikâyet yoluna başvurulabilecek olması ve bunun hakkında detaylı bilgi için bkz. Özmumcu, s. 173 vd.

<sup>156</sup> Satışın iptali için şikâyet yoluna başvurulamayacağına ilişkin benzer bir görüş için bkz. Durman, s. 960.

bulunulmadığı için, kanaatimizce, rızaen satış rehnin paraya çevrilmesi yolu ile tâkipte uygulama alanı bulamayacaktır. Bu nedenle İİK m. 150/g’de değişiklik yapmak suretiyle kurumun rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takipte de uygulanmasına imkân sağlanmalıdır.

Rızaen satışta borçluya verilecek 15 günlük süre, özellikle taşınmazlar ve değeri oldukça yüksek olan bazı taşınırıların satılması için borçluya verilen bu süre oldukça yetersizdir. Bu alternatif yolla çok uzun bir süreden tasarruf edilmesi amaçlandığı için, burada biraz daha uzun sürelerle (örneğin en azından bir ay) yer verilmesi veya borçluya verilen sürenin bir defalığına uzatılmasına imkân tanınması kanaatimizce isabetli olurdu.

Rızaen satışın, Fransız Hukuku’ndaki anlaşmalı satıştan en önemli farklarından biri, alacaklılara denetim veya itiraz hakkı tanınmamasıdır. Bu nedenle alacaklılara, prosedür içinde en azından itiraz hakkının tanınması, hukuki dinlenilme hakkının sağlanması bakımından bir gerekliliktir.

### Kaynakça

- Akıntürk Turgut, Satım Akdinde Hasarın İntikali, Ankara 1966.
- Alparslan Mehmet Emin, İcra Dairelerinin Özerkleştirilmesi: Fransız İcra Görevlisi Modeli, Oniki Levha Yayınları, İstanbul 2018.
- Arslan Ramazan/Yılmaz Ejder/Taşpınar Ayvaz Sema/Hanağası Emel, İcra ve İflâs Hukuku, 8. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara 2022.
- Aslan Elif Kısmet, İcra ve İflâs Hukukunda Taşınmaz Malların Açık Artırma Yolu ile Paraya Çevrilmesi, İzmir 2004.
- Aşık İbrahim/Saçar Ömer Faruk/Tok Ozan/Oruç Yakup, İcra ve İflas Hukuku, Seçkin Yayınları, İstanbul 2022.
- Atalı Murat/Ermenek İbrahim/Erdoğan Ersin, İcra ve İflâs Hukuku, 5. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara 2022.
- Boran-Güneysu Nilüfer, İcra Hukukunda Taşınmazların Kıymet Takdiri, Yetkin Yayınları, Ankara 2020.
- Casal Nathalie, “Saisie-Vente”, *JurisClasseur Procédure civile*, 2014.
- Coulot Alain, “Saisie Immobilière”, *JurisClasseur Procédure civile*, 2016.
- Coşkun Mahmut, Açıklamalı-İçtihatlı İcra ve İflas Kanunu, c.4, 7. Bası, Seçkin Yayınları, Ankara 2021.
- Crocq Pierre, “La réforme de la saisie immobilière et les actes préparatoires à la vente de l’immeuble”, *Une Matinée débats de La Lettre des Juristes d’Affaires consacrée à la réforme de la saisie immobilière* 25.09.2006 ([www.lamyline.fr](http://www.lamyline.fr)).

- Daverat Xavier, "Saisie-protection du débiteur", Répertoire de procédure civile, 2019 (www.dalloz.fr).
- Dönmez Murat, İcra ve İflâs Hukukunda Taşınmaz Malların Paraya Çevrilmesi, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2010.
- Erdönmez Güray, Alacaklılara Zarar Verme Kastıyla Yapılan Tasarrufların İptali, On İki Levha Yayınları, İstanbul 2017.
- Fricero Natalie, "Saisie-Vente", Répertoire de procédure civile, 2011 (Güncelleme: Ocak 2023), www.dalloz.fr.
- Erturgut Mine, İcra ve İflâs Hukukunda Menkullerin Paraya Çevrilmesi, Yetkin Yayınları, Ankara 2000.
- Feyzioğlu Feyzi, "Şu'fa Hakkının Kullanılması Mümkün Olan ve Olmayan Tasarruflar", *İÜHF*, 1953/1-2, s. 222-269.
- Fricero Natalie, "Saisie-Vente", Répertoire de procédure civile, 2011 (Güncelleme: Ocak 2023).
- Görgün Şanal/Börü Levent/Kodakoğlu Mehmet, İcra ve İflâs Hukuku, 3. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara 2022.
- Gürdoğan Burhan, İflas Hukuku Dersleri, 1966.
- Haberlin Walter, "Art. 60a", Commentaire ORFI -Ordonnance du Tribunal Fédéral Du 23 avril 1920 Sur La Réalisation Forcée Des Immeubles-, Basel/Bern 2012.
- Hoonakker Philippe, "Panorama Des Solutions Alternatives", L'Exécution Immobilière En Europe: Entre Tradition Et Modernité, Quelle Saisie Immobilière Pour Demain, Paris 2005.
- Jachiet Nicolas/Champagne Valérie, De Mulleray, Pierre-Alain, Bourquard Joelle, Rostane Christine, Rapport d'enquete sur l'hypothèque et le crédit hypothécaire (https://www.vie-publique.fr/sites/default/files/rapport/pdf/044000625.pdf).
- Juillet Christophe, "Hypothèque", Répertoire de droit civil, 2019 (Güncelleme: Kasım 2021).
- Kale Serdar, "İcra ve İflas Hukukunda Online Satış", Lexpera blog, (https://blog.lexpera.com.tr/icra-ve-iflas-hukukunda-online-satis/).
- Kuru Baki, İcra ve İflas Hukuku El Kitabı, 2. Bası, Adalet Yayınları, Ankara 2013 (El Kitabı)
- Kuru Baki, İcra ve İflas Hukuku, c.2, Evrim Dağıtım, Ankara 1988 (İcra ve İflas).
- Leborgne Anne, Droit De L'Exécution: Voies d'Exécution et Procédures De Distribution, 2. Éd., Dalloz, Paris 2014.
- Meriç Nedim, İcra Hukukunda Karşılama Prensibi, Oniki Levha Yayınları, İstanbul 2022.
- Namlı Mert, İcra Hukukunda Taşınmaz Malların Haczi ve Paraya Çevrilmesi, On İki Levha Yayınları, İstanbul 2019 (Namlı, Taşınmaz Mallar).
- Namlı Mert, "Roma Hukukunda Cebrî İcra Araçları: Borçlunun Bedenine Yönelen İcra Anlayışından Malvarlığı Üzerinde İcraya Dönüşüm", Prof. Dr. Türkan Rado'nun Anısına Armağan", Oniki Levha Yayınları, İstanbul 2020, s. 769-798.
- Özmumcu Seda, Cebrî İcra Hukukunda Pazarlık Suretiyle Satış, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2005.

- Payan Guillaume, Fiches de procédure civile d'exécution, Ellipses, 2016.
- Pekcanıtez Hakan, "Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi", *GSÜHFD*, 2022/1, s. 819-848.
- Pekcanıtez Hakan/Atalay Oğuz/Sungurtekin-Özkan Meral/Özekes Muhammet: İcra ve İflâs Hukuku Ders Kitabı, 9. Bası, On İki Levha Yayınları, İstanbul 2022.
- Pensier Frédéric Jérôme, La Vente Amiable", *D.* 2007, s. 246.
- Piédelièvre, Stéphane/Guerchoun, Frédéric, "Saisie-Immobilière", Répertoire de procédure civile, 2021(Güncelleme: Şubat 2023).
- Postacıoğlu İlhan E., İcra Hukuku Esasları, 4. Bası, İstanbul 1982.
- Sancar Mithat, "Cebri Artırma Yolu ile Satımlarda Önalım Hakkına İlişkin Bir Yargıtay Kararı-II", *YD*, 1987/1-2, s. 72-87.
- Sertkaya Şahabettin/Kul Süleyman, Tasarrufun İptali Davaları, Yetkin Yayınları, Ankara 2016.
- Tandoğan Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, c. I/1, Ankara 1988.
- Umar Bilge, Türk İcra-İflâs Hukukunda İptal Davası, 1963.
- Uyar Talih, "Kesinleşen Bir "İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yolu ile Takipte Takıp Borçlusu, İİK m. 111/A Uyarınca, İcra Dairesinden Kendisine Satış Yetkisi Verilmesini Talep Edebilir Mi?", *İBD*, 2022/2, s. 15-21.
- Uyar Talih, "24.11.2021 Tarihli ve 7343 sayılı "İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un Getirdiği Yenilikler", *İBD*, 2022/1, s. 15-101.
- Uyar Talih/Uyar Alper/Uyar Cüneyt, İcra ve İflas Hukukunda Tasarrufun İptali Davaları, 5. Bası, 2018.
- Üstündağ Saim, İcra Hukukunun Esasları, 8. Bası, İstanbul 2004.
- Yazıcı Burçin, "İcra ve İflâs Kanunu m. 111/A Uyarınca Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi", *AKDHFD*, 2022/2, s. 1119-1147.
- Yıldırım M. Kâmil, İcra ve İflas Hukukunda İptal Davaları, Alfa Yayınları, İstanbul 1995.