



T.C.

İSTANBUL MEDİPOL ÜNİVERSİTESİ

SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

KIYMET TAKDİRİ

MUHAMMET EVRENSEL BARIŞ TÜRKMEN

ÖZEL HUKUK YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

DANIŞMAN

PROF. DR. MÜJGAN TUNÇ YÜCEL

İSTANBUL 2022

BEYAN

Bu tez çalışmasının kendi çalışmam olduğunu, tezin planlanmasından yazımına kadar tüm safhalarında etik dışı olabilecek bir davranışımın olmadığını, bu tezdeki bütün bilgileri akademik ve etik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi, bu tez çalışması ile elde edilmeyen tüm bilgi ve yorumlara kaynak gösterdiğimi ve bu kaynakları da kaynakçaya aldığımı, yine bu tez çalışmasında ve yazım sırasında patent ve telif haklarını ihlal edici bir davranışımın olmadığını beyan ederim.

Muhammet Evrensel Barış TÜRKMEN

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER	ii
KISALTMALAR.....	v
ÖZET.....	vii
ABSTRACT	viii
GİRİŞ	1
BİRİNCİ KISIM.....	3
GENEL BİLGİLER.....	3
I. KIYMET TAKDİRİNE İLİŞKİN TEMEL KAVRAMLAR.....	3
A. Kıymet Takdiri Kavramı	3
1. Kıymet Takdiri Kavramının Genel Tanımı	3
2. İcra ve İflas Hukuku Bakımından Kıymet Takdiri Kavramının Tanımı.....	6
B. Muhammen Bedel Kavramı.....	8
C. Rayiç Bedel Kavramı.....	11
II. KIYMET TAKDİRİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ.....	13
III. KIYMET TAKDİRİNİN MÜLKİYET HAKKI, ÖLÇÜLÜLÜK, TAKİP EKONOMİSİ, KANUNİLİK İLKELERİ VE MENFAAT DENGESİ İLE İLİŞKİSİ	18
A. Kıymet Takdiri ve Mülkiyet Hakkı.....	18
B. Kıymet Takdiri ve Ölçülülük İlkesi.....	20
C. Kıymet Takdiri ve Takip Ekonomisi İlkesi	21
D. Kıymet Takdiri ve Kanunilik İlkesi	22
E. Kıymet Takdiri ve Menfaat Dengesi	23
III. İİK ÇERÇEVESİNDE KIYMET TAKDİRİ VE KIYMET TAKDİRİ BAKIMINDAN ÖNEM ARZ EDEN BAZI KURUMLAR.....	25
A. İİK’da Kıymet Takdirine İlişkin Hükümler	25
1. Genel Haciz Yoluyla Takipte Kıymet Takdirine İlişkin Hükümler	25
a. İİK m. 87’de Kıymet Takdiri.....	25
b. İİK m. 106’da Kıymet Takdiri	26
c. İİK m. 111/a’da Kıymet Takdiri.....	27
d. İİK m. 128’de Kıymet Takdiri	27

e. İİK m. 128/a’da Kıymet Takdiri.....	30
2. Taşınır Teslimine İlişkin İlamlı Takipte (İİK m. 24)	32
3. Gemilere ve Bunlarla İlgili Aynı Haklara İlişkin İlamlı Takipte (İİK m. 31/a).....	33
4. Rehnin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takipte Kıymet Takdirine İlişkin Hükümler.....	33
a. İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takipte	33
aa. İİK m. 150/d’de Kıymet Takdiri.....	33
ab. İİK m. 150/g’de Kıymet Takdiri	34
b. Taşınır Rehninin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takipte	34
5. İflas ve Konkordatoda Kıymet Takdirine İlişkin Hükümler	35
a. İflasta	35
aa. İİK m. 214’te Kıymet Takdiri.....	35
ab. İİK m. 241/3’te Kıymet Takdiri	36
b. Konkordatoda (İİK m. 298).....	36
B. 7343 Sayılı Kanun ile Getirilen Yeniliklerin Kıymet Takdiri	
Bakımından İncelenmesi ve Eleştirisi	38
1. Açıklama	38
2. İİK m. 87’deki Yenilikler.....	38
3. İİK m. 106’daki Yenilikler.....	41
4. İİK m. 87 ve m. 106’daki Yeniliklerin Uygulanmaya Başlama Zamanı (İİK Geçici Madde 18)	50
5. İİK m. 111/a ile Getirilen Yenilikler	52
6. İİK m. 128/a’daki Yenilikler	59
C. Kıymet Takdirinin Hacizde Tertip, Aşkın Haciz ve Haczedilmezlik	
Bakımından Önemi.....	60
D. Tasarrufun İptali Davası ve Kıymet Takdiri	71
İKİNCİ KISIM	75
KIYMET TAKDİRİNİN YAPILMASI	75
I. GÖREV, YETKİ VE BİLİRKİŞİ TAYİNİ.....	75
A. Haciz Aşamasında.....	75
B. Taşınmazın Satış Aşamasındaki Kıymet Takdirinde	79
II. KIYMET TAKDİRİNİN USULÜ.....	87
A. Kıymet Takdirinin Yapılma Zamanı	87
1. Haciz Aşamasında	87
2. Satış Aşamasında.....	92
B. Kıymet Takdirinde Dikkate Alınması Gereken Hususlar.....	100
1. Mal veya Hakkın Taşıdığı Özelliklerin Dikkate Alınması.....	100
2. Tapu Kaydı, Çap ve İmar Durumu.....	103
3. Mükellefiyetlerin Kıymet Takdirine Etkisi	106
4. Bütünleyici Parça	113

5. Eklenti ve Eklenti Niteliğindeki Teşvikli Mallar	116
6. Ticari ve Ekonomik Bütünlük Arz Eden veya Bir Bütün Hâlinde Satıldığı Takdirde Yüksek Gelir Elde Edileceği Anlaşılan Mal veya Haklar	121
C. Kıymet Takdirinin Tebliği	124
D. Kıymet Takdirinin Kesinleşmesi	138
E. Yeniden Kıymet Takdiri.....	143
SONUÇ.....	150
KAYNAKÇA	154



KISALTMALAR

a.g.e.	Adı geçen eser
a.g.m.	Adı geçen makale
AÜHFD	Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
bkz.	Bakınız
C	Cilt
Çev.	Çeviren
dn.	Dipnot
E	Esas
ed.	Editör
ET	Erişim Tarihi
HD	Hukuk Dairesi
HGK	Hukuk Genel Kurulu
HMK	6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu
HUMK	1086 Sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu
İBK	İçtihadı Birleştirme Kararı
İİD	İcra ve İflas Dairesi
İİK	2004 Sayılı İcra ve İflas Kanunu
İİK Yön.	İcra ve İflas Kanunu Yönetmeliği
E-Satış Yön.	İcra ve İflas Kanunu Uyarınca Elektronik Ortamda Yapılacak Satışların Usulü Hakkında Yönetmelik
K	Karar
Karş.	Karşılaştırınız
m.	Madde
MİHDER	Medeni Usul ve İcra İflas Hukuku Dergisi
Rızaen Satış Yön.	İcra ve İflas Kanunu Uyarınca Borçluya Satış Yetkisi Verilmesine Dair Yönetmelik
S	Sayı
s.	Sayfa
SDÜHFD	Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
T	Tarih

TBB	Türkiye Barolar Birliği
TBK	6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu
TMK	4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu
TBMM	Türkiye Büyük Millet Meclisi
TTK	6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu
vd.	Ve devamı - Ve diğerleri
vs.	Vesaire
Y	Yıl
Yay. Haz.	Yayına Hazırlayan
YDYHK	Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar
YKD	Yargıtay Kararları Dergisi
YÜHFD	Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi

ÖZET

Genel olarak hukukun birçok dalında yeri olan kıymet takdiri, icra ve iflas hukukunda çok geniş bir uygulanma alanına sahiptir. Kıymet takdiri, cebri icra hukuku kapsamındaki çeşitli amaçlar doğrultusunda, bir mal veya hakka gerçeğe uygun olarak değer biçmektir. Kıymet takdirinde esas olan, tarafların hak ve menfaatlerini gözeterek malın olabildiğince rayiç bedel kriterlerine göre paraya çevrilmesini sağlamaktır. Kıymet takdiri, icra dairesinin görev ve yetkisindedir. Ancak bazı mal ve hakların kıymetini belirlemek, belirli alanlarda uzmanlığa sahip olmayı gerektirir. Nitekim İİK m. 87/1 uyarınca, icra memuru gerekli gördüğü durumlarda mahcuzun kıymet takdiri işlemini bilirkişi aracılığıyla yerine getirebilmektedir. Hatta kanun koyucu, genel haciz yoluyla takipte haciz aşamasında sicile kayıtlı malların (İİK m. 87/2), satış aşamasında taşınmazların (İİK m. 128/2-3) ve bunlarla birlikte bazı icra-iflas prosedürlerinde (İİK m. 24/5; 31/a/4-1. bent; 150/d; 298/4), kıymet takdirinin bilirkişi aracılığıyla yapılacağını düzenlemiştir. Genel haciz yoluyla takipte, taşınırlara haciz aşamasında kıymet takdiri yapılır ve sonrasında, takdir edilen kıymet satışa da esas alınır. Taşınmazlara kaç kez kıymet takdiri yapılması gerektiği konusu ise tartışmalıdır. Taşınmaz malların rayiç bedelleri çok kısa zaman periyotlarında dahi sık sık değişikliğe uğrayabilmektedir. Ayrıca taşınmazlar, genellikle, kıymeti yüksek olan malvarlığı değerleridir. Kanaatimizce taşınmazlar bakımından, İİK m. 87 uyarınca haciz aşamasında yapılacak olan kıymet takdirinden sonra satış aşamasına gelindiğinde, arada geçen sürede taşınmazın kıymetinde değişiklik olabileceğinden, İİK m. 128/2 uyarınca yeni bir kıymet takdirinin yaptırılması gerekir.

Anahtar Sözcükler: bilirkişi, haciz, icra müdürü, kıymet takdiri, muhammen bedel, mükellefiyetler listesi, rayiç bedel, satış.

ABSTRACT

In general, the value appreciation, which has a place in many branches of law, has a very wide application area in enforcement and bankruptcy law. The value appreciation is to assess a property or right fairly in line with various purposes under the compulsory enforcement law. The main thing in appreciation of the value is to ensure that the goods are converted into money according to the market price criteria as much as possible by taking into account the rights and interests of the parties. The value appreciation falls under the duties and authority of the enforcement agency. However, determining the value of certain goods and rights requires having expertise in certain areas. As a matter of fact, in accordance with the article 87/1 of Bankruptcy and Enforcement Law, the enforcement officer can perform the value appreciation through the expert if he deems it necessary. In fact, the lawmaker has arranged that the registered assets (article 87/2 of Bankruptcy and Enforcement Law) shall be assessed through the expert in the general foreclosure follow-up, immovables during the sale phase (article 128/2-3 of Bankruptcy and Enforcement Law) in the foreclosure phase, as well as in some execution-bankruptcy procedures (article 24/5; paragraph 31/a/4-1; 150/d; 298/4 of Bankruptcy and Enforcement Law). In the pursuit through general foreclosure, the value appreciation is made at the foreclosure stage and then the assessed value is also based on the sale. The issue of how many times the immovables should be assessed is controversial. The market prices of immovable property can change frequently even in very short periods of time. In addition, immovables are usually asset values that are highly valued. In our opinion, in terms of immovables, after the value appreciation to be made at the foreclosure stage in accordance with the article 87 of Bankruptcy and Enforcement Law, when the sales phase is reached, a new value appreciation should be made in accordance with article 128/2 of Bankruptcy and Enforcement Law, since there may be a change in the value of the immovable in the meantime.

Keywords: expert, foreclosure, execution office director, value appreciation, appraised value, list of obligations, market price, sale.

GİRİŞ

Genel olarak hukukun birçok alanında ekonomik değere sahip mal ve hakların parasal karşılığını belirleme anlamında kullanılan “kıymet takdiri”nin icra ve iflas hukukunda çok önemli bir yeri vardır. Cebri icraya konu her türlü alacak takiplerinde bir mal veya hakkın paraya çevrilmesinde, kıymet takdiri işlemleri, temel hak ve ilkeler ile hukuki ve usuli prosedüre bağlı kalınarak yürütülmelidir. Ancak ne yazık ki kıymet takdiri, cebri icra uygulamamızda en çok sorun yaşanan konulardan biridir. Türk icra ve iflas hukuku öğretisinde kıymet takdiri konulu eser ve inceleme sayısının az olmasının, uygulamada yaşanan sorunların en önemli nedenlerinden biri olduğu düşüncesindeyiz. Bu sebeple çalışmamızda icra ve iflas hukukunda kıymet takdiri işlemini inceleme gereği duyduk.

Çalışmamızın birinci kısmında, ilk önce kıymet takdirine ilişkin temel kavramları açıklamaya çalıştık ve kıymet takdirinin, mülkiyet hakkı, ilkeler ve taraflar arasındaki menfaat dengesi ile ilişkini inceledik. Sonrasında kıymet takdirinin İİK’da düzenlenişini ve 7343 sayılı Kanun ile kıymet takdiri bakımından getirilen yenilikleri detaylıca ele aldık. Kıymet takdirinin hukuki niteliğini tespit etmeye çalıştıktan sonra hacizde tertip, aşkın haciz ve haczedilmezlik bakımından kıymet takdirinin öneminin üzerinde durduk ve böylece haciz ve kıymet takdiri işlemi arasında bulunan sıkı bağa dikkat çekmeye çalıştık. Son olarak, tasarrufun iptali davasında kıymet takdiri işlemini inceleyerek çalışmamızın birinci kısmını tamamladık.

Çalışmamızın ikinci kısmında, kıymet takdirinin yapılışına dair incelemelerde bulunduk. Bu kapsamda, kıymet takdirinde görevli ve yetkili organları haciz ve satış aşamasında olmak üzere ayrı ayrı ele aldık. Sonrasında ise kıymet takdirinin usulü ve zamanını, haciz ve satış aşamasında ayrı ayrı inceledik. Özellikle haciz aşamasında kıymet takdirinin tam olarak ne zaman yapılacağı ile taşınmazlara kaç kez kıymet takdiri yapılacağı meseleleri hakkında mevcut uygulamaya eleştiriler yöneltmek bizce uygulamanın nasıl olması gerektiği konusunda fikirlerimizi ve önerilerimizi aktarmaya çalıştık.

Çalışmamız, sonuç bölümünde kısa ve genel bir değerlendirme ile son bulmuştur.



BİRİNCİ KISIM

GENEL BİLGİLER

I. KIYMET TAKDİRİNE İLİŞKİN TEMEL KAVRAMLAR

A. Kıymet Takdiri Kavramı

Başta icra ve iflas hukuku olmak üzere hukukun birçok alanında¹ yeri ve kullanımı olan “kıymet takdiri” hukuki deyimini, “kıymet” ve “takdir” kavramlarından oluşmaktadır.

1. Kıymet Takdiri Kavramının Genel Tanımı

“Kıymet” Arapça² bir kelime olup Türkçe karşılığı “değer” kelimesiyle ifade edilir³. Nitekim “kıymet” kelimesi, yaygın kullanımıyla adeta Türkçeleşmiş⁴ ve bunun sonucunda hem genel olarak dilimizde hem de hukuk terminolojimizde “değer” kelimesiyle eş anlamlı bir şekilde kullanılır hale gelmiştir. Değer (kıymet), Türkçe sözlüklerde “*bir şeyin gerekliliğini, önemini belirlemeye yarayan saymaca ölçü*”⁵,

¹ Kıymet takdiri; özel hukukta, harca esas değer tespiti ve dava değerinin tespiti; kamu hukukunda, kamulaştırma değerinin tespiti, idarenin kusursuz sorumluluğundan doğan değer kaybı tazminatının belirlenmesi ve vergilendirmeye esas değer belirlenmesi gibi birçok hukuki tasarrufta karşımıza çıkan bir işlemdir.

² *Kıymet*, Arapçada *kâme* kök sözcüğünden gelmektedir.

³ İBN-İ MANZUR, “Kıymet”, Lisânul- Arab, Dâru’l- Maarif Yayınları, Kahire (bilâtarih), s. 3548; MUSTAFA B. ŞEMDÜDDİN KARAHİSARİ (AHTERİ), “Kıymet”, Ahter-i Kebir, Osmanlı Yayınevi, İstanbul, 1979 s. 107; YILMAZ, Ejder, Hukuk Sözlüğü, 4. Baskı, Yetkin, Ankara 1992, s. 505; PÜSKÜLLÜOĞLU, Ali, “Kıymet”, Türkçe Sözlük, Arkadaş Yayınları, Ankara 2012, s. 1202, 1203. *Kıymet* kavramı sözlüklerde *değer* dışında *semen*, *paha*, *itibar* gibi yan anlamlarla da tanımlanmıştır. Daha fazla bilgi için bkz: DEVELLİOĞLU, Ferit, “Kıymet”, Osmanlıca-Türkçe Ansiklopedik Lügat, Aydın Kitabevi, Ankara 1970, s. 518; ÖZÖN, Mustafa Nihat, “Kıymet”, Küçük Osmanlıca-Türkçe Sözlük, İnkılap ve Aka Yayınları, İstanbul 1983, s. 556; ŞEMSEDDİN SAMİ, “Kıymet”, Kâmûs-ı Türkî, Altınpost Yayıncılık, Balıkesir 2012, s. 1132-1133.

⁴ *Kıymet* kelimesinin Arapçada çoğulu *kıyem* dir. (İBN-İ MANZUR, a.g.e., s. 3548; DEVELLİOĞLU, a.g.e., s. 518). Türkiye’de altın, gümüş, platin ve benzeri değerli madeni mücevherat ticareti yapanların kullandıkları “kuyumcu” unvanının da *kıyem* çoğul sözcüğünün telaffuz farklılığına uğramış biçimi olduğunu düşünmekteyiz.

⁵ PÜSKÜLLÜOĞLU, “Değer”, a.g.e., s. 533.

“bir şeyin değdiği, ona denk diye düşünülen, kabul edilen karşılık”⁶, “yüksek ve yararlı nitelik”⁷ ifadeleri ile tanımlanmıştır.

Kıymet; iktisat, felsefe, psikoloji, sosyoloji, antropoloji, kültür-sanat, din ve eğitim bilimleri alanlarında ayrı ayrı inceleme konusu olarak karşımıza çıkan; içerdiği soyutluk, sübjektiflik ve belirsizlikten ötürü üzerinde fazlaca tartışılmış ve hâlen daha tartışılan bir kavramdır. Yine kıymet kavramı, sıralamış olduğumuz bu alanlara göre farklı terim anlamlarına da sahiptir⁸.

İktisat alanında kıymet, “mal ve hizmetlere verdiğimiz nispi önem”⁹ şeklinde ifade edilmektedir. Kıymetin (yani mala veya hizmete verilen önemin) ölçüsü ise “para”dır¹⁰.

İcra ve iflas hukukunda kıymet takdiri işlemi bir mal veya hakkın parasal karşılığını belirlemek için yapılmaktadır. Bu nedenle inceleme konumuz bakımından kıymet kavramının iktisat alanında ifade ettiği terim anlamı önem taşımakta olup; çalışmamızda kavramı, iktisadi anlamına denk düşecek şekilde kullanacağız.

⁶ PÜSKÜLLÜOĞLU, “Değer”, a.g.e., s. 533.

⁷ PARLATIR, İsmail vd. (Yay. Haz.), Türk Dil Kurumu Türkçe Sözlük, C:1, 9. Baskı, Türk Dil Kurumu Yayınları, Ankara, 1998, “Değer”, s. 538.

⁸ Kıymet kavramına ilişkin tartışmalar, farklı alanlara özgü terim anlamları ve daha fazla bilgi için bkz: YALÇIN, Şahabettin (ed.), Bilgi ve Değer, 2. Baskı, FOL, Ankara 2020; ÇINAR, Aliye, Değerler Felsefesi ve Psikolojisi, Emin Yayınları, Bursa 2013; KUÇURADİ, İoanna, İnsan ve Değerleri, 8. Baskı, Türkiye Felsefe Kurumu, Ankara 2020; MAZZUCATO, Mariana, Her Şeyin Değeri-Küresel Ekonomide Üretenler ve El Koyanlar, (Çev. SOĞANCILAR, Esin), Koç Üniversitesi Yayınları, İstanbul 2019; YILMAZ, İsa, Değer-İktisadi Bir Yaklaşım, İktisat Yayınları, Ankara 2020; GRAEBER, David, Değer Teorisi-Antropolojik Bir Giriş, (Çev. KICIR, Başak), Sel Yayıncılık, İstanbul 2017; HUTTER, Michael/THROSBY, David (Yay. Haz.), Paha Biçilemez*-Kültür, Ekonomi ve Sanatta Değer Kavramı, (Çev. YALÇIN, Ceren), Sel Yayıncılık, İstanbul 2013.

⁹ ÜSTÜNEL, Besim, Ekonominin Temelleri, 4. Baskı, Mısırlı Matbaacılık, 1983, s. 44. ÜSTÜNEL, “nispi önem” ifadesi ile kastedileni şu şekilde açıklamaktadır: “Kıymetin nispiyet taşıyan bir kavram olmasına dikkat etmemiz gerekir. Şöyle ki, dünyada bir tek çeşit mal olsa idi, o malın faydasından söz edilebilirdi; fakat, onunla karşılaştırılacak, mukayese edilecek ikinci bir mal olmadığı için kıymetinden söz edilemezdi.” (ÜSTÜNEL, a.g.e, s. 44); BORAN GÜNEYSU, Nilüfer, İcra Hukukunda Taşınmazların Kıymet Takdiri, Yetkin Yayınları, Ankara 2020, s. 24. (Kıymet Takdiri).

¹⁰ ÜSTÜNEL, a.g.e., s. 45; İBK 04.06.1941 T. 1940/45 E. 1941/1 K. (app.e-uyar.com E.T: 21.10.2021)

“Takdir” kelimesi de kıymet gibi Arapça¹¹ bir kavram olup çok geniş kullanım alanına sahiptir. Türkçede çokça kullanılan “takdir”, “*bir çalışmayı, bir işi, bir davranışı beğendiğinde bunu açıkça belirtme*”¹² anlamına da geldiği gibi konumuz bakımından önemli olan diğer anlamları ise “ölçü koyma”, “belirleme”, “tahmin etme”¹³, “*bir şeyin değerinin ne olduğunu saptama*” ve “*değer biçme*” dir¹⁴. “Takdir etmek” ise “*değerlendirmek*” anlamına sahiptir¹⁵.

“Kıymet takdiri” kavramının genel tanımı “*belirgin özelliklere sahip olan, kesin bir pazarı ve fiyatı olmayan malların parasal değerini ortaya koyma veya tahmin işlemi*”¹⁶, “*bir şeye değer biçme; bir malın ederini saptama, tahmin etme*”¹⁷ ve “*mal, gelir ve haklara değer biçme ameliyesi*”¹⁸ gibi ifadelerle belirtilmektedir.

Kıymet ve takdir kavramlarının anlamlarından yola çıkarak kıymet takdirini “iktisadi öneme sahip bir varlığın (mal veya hakkın) parasal karşılığını ölçme, tahmin etme, belirleme işlemi” olarak tanımlayabiliriz. Burada “parasal karşılık” ifadesi ile kastedilen, rayiç bedel veya piyasa değeridir. Belirli bir zamanda piyasa değeri belirsiz olan bir malın piyasa değerinin alım-satım, kamulaştırma, vergilendirme, ortaklığın giderilmesi, haciz ve cebri satış gibi bazı amaçlar için belirlenmesi ihtiyacı doğmaktadır¹⁹. İşte “kıymet takdiri”, bu amaçlar için bir malın ederini belirleme, tahmin etme faaliyeti olarak karşımıza çıkmaktadır. Kıymet takdiri yapılarak ulaşılmak istenen kıymet, objektif kıymettir²⁰. Diğer bir deyişle; eğer bir şeyin piyasa

¹¹ Takdir; ölçmek (PÜSKÜLLÜOĞLU, “Takdir”, a.g.e., s. 1802), hükmetmek, planlamak, beğenmek, değer vermek, değer biçmek (TOPALOĞLU, Bekir/KARAMAN, Hayrettin, “Takdir”, Arapça-Türkçe Yeni Kamus, İstanbul, 1966, s. 336 vd.; DEVELLİOĞLU, “Takdir”, a.g.e., s. 1025; ŞEMSEDDİN SAMİ, “Takdir”, a.g.e., s. 424) bir malın ederini, fiyatını tespit edip miktarını açıklamak ve tahmin etmek (YILMAZ, “Takdir”, Hukuk Sözlüğü, s. 505) anlamlarına gelen kadere kök fiilinden türetilmiş bir kelimedir.

¹² PÜSKÜLLÜOĞLU, “Takdir”, a.g.e., s. 1801.

¹³ AHTERİ, “Takdir”, a.g.e., s. 107.

¹⁴ PÜSKÜLLÜOĞLU, “Takdir”, a.g.e., s. 1801.

¹⁵ PÜSKÜLLÜOĞLU, “Takdir Etmek”, a.g.e., s. 1801.

¹⁶ REHBER, Erkan, Tarımsal Değerleme ve Bilirkişilik (Değerleme Uzmanlığı), 4. Baskı, Ekin, 2017, s. 3.

¹⁷ YILMAZ, “Kıymet Takdiri”, Hukuk Sözlüğü, s. 505.

¹⁸ GÜLTEN, Şefkati, Kıymet Takdiri, Baylan Matbaası, Ankara 1975, s. 7; BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 25.

¹⁹ BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 21, 49.

²⁰ Eşyanın bir de sübjektif kıymeti vardır: “Sübjektif kıymet ise, eşyanın kişinin nezdindeki kıymetini gösterir.” (BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 24).

değeri belirli değilse kıymet takdiri yapılarak o şeyin piyasa değerinin (rayiç bedelinin) belirlenmesi amaçlanır. Dolayısıyla kıymet takdiri, objektif ölçütlere dayalı olarak gerçekleşmesi gereken bir tahmin faaliyetidir²¹.

2. İcra ve İflas Hukuku Bakımından Kıymet Takdiri Kavramının Tanımı

İcra ve İflas Kanunu'nda, kıymet takdiri tanımlanmamıştır. Kanunda sınırlı şekilde düzenlenmiş olan kıymet takdiri bakımından yargı kararları büyük önem taşımaktadır. Kıymet takdirine ilişkin birçok uygulama Yargıtay içtihatları doğrultusunda yapılmaktadır. Ancak içtihatlarda da kıymet takdiri kavramının tanımına rastlanmamıştır.

BORAN GÜNEYSU, icra hukuku bakımından kıymet takdirini, *“hacze konu olan taşınır veya taşınmaz eşyanın haciz miktarı veya satışa esas tutarının belirlenmesi amacıyla yetkili kişiler tarafından yapılan icra takip işlemi niteliğindeki değer belirleme faaliyeti”*²² şeklinde tanımlamaktadır.

Genel haciz yoluyla takip, para alacaklarına ilişkin ilamlı takip ve kambiyo senedine mahsus haciz yoluyla takip prosedürlerinde haciz aşaması bulunmaktadır. Haczin sınırını alacak, faiz ve takip masrafları oluşturur (İİK m. 85/1). Yani borçlunun alacak, faiz ve takip masraflarına yetecek kadar malı hacedilmeli; gereksiz hacizlerin önüne geçilmelidir. Haczin sınırının belirlenebilmesi için borçlunun hacedilen mallarının değerlerinin bilinmesi gerekir. Bu ise kıymet takdiri işlemi ile mümkündür. İçerisinde haciz aşaması bulunan takiplerde kıymet takdiri işlemi yapılmasının tek amacı haczin sınırının belirlenmesi değildir. Hacedilen malın paraya çevrilebilmesi için malın satışa esas alınacak değeri bilinmelidir (m. 128). Artırmaya çıkarılacak malın değeri belirlenerek, malın ihale edilebilmesi için gerekli en düşük teklif, yani asgari ihale bedeli tespit edilir ve böylece malın keyfi şekilde çok düşük tutara satılması önlenir (m. 115, 129). İşte, kıymet takdiri işlemiyle malın satışa esas alınacak değerinin tespiti sağlanır.

²¹ BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 24-25.

²² BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 28.

Taşınır teslimine ilişkin ilamlı takipte (m. 24) ve gemilere ve bunlarla ilgili aynı haklara ilişkin ilamlı takipte (m. 31/a), taşınır mal borçlunun yedinde değilse veya borçlu gemiye zilyet değilse taşınırın veya geminin ilamda yazılı değeri borçludan haciz yoluyla tahsil edilir. Taşınırın veya geminin değeri ilamda yazılı değilse taşınıra veya gemiye kıymet takdiri işlemi yapılması gerekir (m. 24/4, m. 31/a/4-1).

Rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takipte haciz aşaması bulunmamaktadır. Fakat rehin konusu malın, alacaklının alacağını karşılayıp karşılamayacağını tespiti için bu mala kıymet takdiri işlemi yapılır. Eğer rehin konusu malın değerinin alacaklının alacağını karşılamayacağı anlaşılırsa alacaklıya geçici rehin açığı belgesi verilir (m. 150/f). Rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takipte satış aşaması bulunduğundan dolayı satışa esas değer tespiti bakımından da kıymet takdiri işlemi gerekir (m. 150/d).

İflasta da haciz aşaması bulunmamaktadır. Müflisin iflas masasına dahil olan malları (hatta iflas masasına girmeyen malları da) deftere geçirilir. Deftere geçirilen her mala kıymet takdiri yapılır (m. 214). Böylece hem müflisin aktiflerinin değeri öğrenilir hem de iflas tasfiyesi şekli tespit edilir. Şöyle ki eğer deftere geçirilen malların değerinin adi tasfiye masraflarını karşılamayacağı anlaşılırsa basit tasfiye usulü (m. 218)²³; adi tasfiye masraflarını karşılayacağı anlaşılırsa adi tasfiye usulü uygulanacaktır (m. 219)²⁶. İflasta satış aşaması da bulunmaktadır. Dolayısıyla, iflasta, artırmaya çıkarılacak malların satışa esas değerlerinin tespit edilebilmesi bakımından da kıymet takdiri işlemi gerekir.

Konkordatoda da kıymet takdiri işlemi yapılır. Borçlunun malları, iflasta olduğu gibi, bir deftere geçirilir ve deftere geçirilen her mala kıymet takdiri işlemi yapılarak değerleri belirlenir (m. 298). Bu prosedürde kıymet takdiri işlemi

²³ KURU, Baki, İcra ve İflas Hukuku El Kitabı, 2. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2013, s. 1289. (El Kitabı).

²⁶ KURU, El Kitabı, s. 1290.

yapılmasının nedeni, borçlunun konkordato teklifi ile aktiflerinin değerlerinin orantılı olup olmadığının tespit edilmesidir²⁹.

Görüldüğü üzere, cebri icra hukukunda kıymet takdiri birçok prosedürde, farklı amaçlar doğrultusunda yapılması gereken bir işlemdir. Bu açıklamalar doğrultusunda cebri icra hukuku bakımından kıymet takdirini şu şekilde tanımlayabiliriz:

Kıymet takdiri, kanunda görevlendirilen kişiler veya organlar tarafından, cebri icra hukuku kapsamındaki çeşitli amaçlar (haczin sınırını, satışa esas tutarı, iflas tasfiye usulünü vs. belirlemek) doğrultusunda, bir mal veya hakkın rayiç bedelini tespit edebilmek için yapılan değerlendirme işi ve sürecidir.

B. Muhammen Bedel Kavramı

Sözlükte “muhammen”, “*tahmin edilmiş veya edilen, sanılmış, sanılan*”³⁰; “muhammen bedel”, “*bir şeyin satıldığı zaman kaç liraya alıcı bulabileceği düşünüldükçe tahmin edilen bedel; tahminî satın alma fiyatı*”³² ifadeleriyle tanımlanmıştır.

“Muhammen bedel” (muhammen kıymet) kavramı, İİK’nın birçok maddesinde karşımıza çıkmaktadır³³. İİK’nın açık artırmaya ilişkin bazı hükümlerinde “tahmin edilen bedel”³⁵ ve “mahcuzun kıymeti”³⁶ kavramlarına da yer verilmiştir ki bu kavramlar da “muhammen bedel” kavramı ile aynı şeyi ifade etmek için, yani, “açık artırmaya çıkarılacak malın satışa esas alınacak takdir edilen değeri” anlamına gelecek şekilde kullanılmaktadır.

²⁹ AKİL, Cenk, Sorularla Adi Konkordato, Adalet Yayınevi, Ankara 2019, s. 99 (Konkordato); BERKİN, Necmeddin, Tatbikatçılara İcra ve İflas Hukuku Rehberi, Filiz Kitabevi, 1980, s. 128 (İflas Hukuku Bölümü); KURU, El Kitabı, s. 1471.

³⁰ DEVELLİOĞLU, “Muhammen”, a.g.e., s. 668.

³² YILMAZ, “Muhammen Bedel”, Hukuk Sözlüğü, s. 613.

³³ İİK m. 111/a/2; 111/b/4; 114/4,6 (1. ve 8. bent); 115/1.

³⁵ İİK m. 242/2.

³⁶ İİK m. 114/6 (2. ve 3. bent).

MUŞUL, muhammen bedel ile ilgili şu açıklamaya yer vermektedir:

“İcra müdürünün haciz yaparken takdir ettiği kıymet, satış tarihine kadar geçen süre içinde değişmiş olabileceğinden, açık artırmaya çıkarılacağı zaman mahcuz mala icra müdürü tarafından yeni bir kıymet takdiri yapılır. Bu kıymete, mahcuz malın icra müdürü tarafından tahmin ve takdir edilen kıymeti (muhammen kıymeti) denir”³⁷.

Kanaatimizce, muhammen bedel kavramı yalnızca yeni kıymet takdiri sonucu tahmin edilen bedeli ifade etmemektedir. Zira, taşınırlara kural olarak satış aşamasında yeni bir kıymet takdiri yapılmaz; haciz aşamasında yapılan kıymet takdiri ile yetinilir. Yeniden kıymet takdiri satışa çıkarılacak olan ve daha önce haczin sınırının belirlenmesi için kıymet takdiri yapılmış bulunan hacizli taşınmazlara yapılır (İİK m. 128)³⁹. Muhammen kıymet kavramının kullanıldığı m. 114 ve m. 115, İİK’nın “Taşınırın Satışı” bölümünde düzenlenmiştir. Ayrıca, borçluya satış yetkisi verilmesinin düzenlendiği m. 111/a’nın, asgari satış bedeline ilişkin ikinci fıkrasında, rızai satışa konu malın değerini ifade etmek için muhammen kıymet kavramı kullanılmıştır. Bu nedenle muhammen kıymet veya muhammen bedel kavramı yalnızca yeniden kıymet takdiri işlemi sonucunda takdir edilen bedeli değil; satış aşamasına gelindiğinde yeniden kıymet takdiri yapıp yapılmadığına bakılmaksızın tüm taşınır veya taşınmaz malların, cebri veya rızai satışa esas alınan takdiri bedelini ifade etmektedir.

BORAN GÜNEYSU’ya göre muhammen bedel, “satışa esas tutar”dır⁴⁰. BORAN GÜNEYSU, “muhammen bedel” kavramının “kıymet takdiri” kavramına oranla daha sınırlı bir anlama sahip olduğunu, çünkü kıymet takdirinin “değer belirleme işlemine ilişkin tüm süreci kapsayan” bir kavram olduğunu belirtmekte⁴¹ ve “terim birliğinin sağlanması” açısından kıymet takdiri işlemi sonucunda tespit edilen

³⁷ MUŞUL, **Timuçin**, İcra ve İflas Hukukunda; İhale ve İhalenin Feshi, Adalet, Ankara, 2016, s. 79. (İhale).

³⁹ KURU, El Kitabı, s. 659, dn. 63.

⁴⁰ BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 27.

⁴¹ BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 27,28.

bedelin, “kıymet takdiri bedeli” ya da “kıymet takdiri değeri” şeklinde ifade edilmesini; muhammen bedel kavramı yerine de “satışa esas kıymet takdiri bedeli” ifadesinin kullanılmasını önermektedir⁴².

BORAN GÜNEYSU’nun önerisine biz de katılıyoruz. Şöyle ki İİK’da, aynı anlama gelecek şekilde, satış esas tutarı belirtmek için “muhammen kıymet”, “tahmin edilen bedel”, “mahcuzun kıymeti” kavramları kullanıldığı gibi kıymet takdiri sonucunda ulaşılan fakat satışa esas tutarı belirtmeyen, haciz aşamasında haczin sınırını belirlemek için yapılan kıymet takdiri işlemi ile konkordatoda rehinli mallara yapılan kıymet takdiri işlemi sonucunda tespit edilen değeri ifade etmek için “takdir edilen kıymet”⁴³ kavramı da kullanılmaktadır. Halbuki tüm bu kavramlar temelde aynı şeyi, “kıymet takdiri işlemi sonucunda takdir olunan değeri”, ifade etmektedir. Aynı anlama gelen bu kadar kavramın bir arada kullanılması kafa karışıklıklarına yol açabilir. Bu nedenle kıymet takdiri işlemi sonucunda tespit edilen değeri ifade etmek için terim birliğini sağlayacak bir kavramın kullanılması yerinde olacaktır. Ancak BORAN GÜNEYSU’nun açıklamasında önerdiği “kıymet takdiri bedeli”, “kıymet takdiri değeri” ve “satışa esas kıymet takdiri bedeli” kavramlarının hatalı kullanıldığı kanısındayız. Çünkü “kıymet”, “değer”, “bedel” kavramları eş anlamlı sözcüklerdir. “Kıymet takdiri bedeli” ve “kıymet takdiri değeri” kavramlarının yerine “takdir edilen bedel” veya “takdir edilen kıymet”; “satışa esas kıymet takdiri bedeli” kavramı yerine “satışa esas takdir edilen bedel” kavramının kullanılmasının daha uygun olabileceği düşüncesindeyiz.

İcra ve İflas Hukuku’nda “karşılama prensibi”⁴⁴ gereğince taşınır (m. 115/1) ve taşınmaz (m. 129) artırımlarında malın ihale edilebilmesi için ihale bedelinin, malın muhammen kıymetinin yüzde ellisi⁴⁵ ile satış isteyen alacağına rüçhanı olan diğer alacaklar o malla temin edilmişse, rüçhanı olan alacakların toplamından hangisi fazla ise bu miktarı ve bunlara ilaveten paraya çevirme ve paylaşırma masraflarını da

⁴² BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 28.

⁴³ İİK m. 102/1; 105/2; 128/2; 298/3; 302/5.

⁴⁴ Karşılama Prensibine ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz: NAMLI, Mert, İcra Hukukunda Taşınmazların Haczi ve Paraya Çevrilmesi, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2019, s. 496-505.

⁴⁵ Rızai satışta ise bu oran yüzde doksandır (İİK m. 111/a/2).

aşması gerekir (m. 115/1). Bu nedenle muhammen bedelin, malın gerçek değerine uygun olması çok önemlidir. Çünkü görüldüğü üzere, artırma konusu malın, değerinin çok altında bir bedele satılabilmesi mümkündür. Böyle bir durumda en azından malın muhammen bedelinin malın gerçek değerini yansıtması, başta borçlunun mülkiyet hakkının olmak üzere, tarafların ve ilgililerin haklarının korunması bakımından önem arz etmektedir. Muhammen bedel, kıymet takdiri işleminin bir sonucudur. Kıymet takdiri işlemi ne kadar düzgün bir usul ile yapılırsa muhammen bedel de o kadar gerçeğe yakın olacak; tarafların ve ilgililerin hakları da o oranda korunmuş olacaktır.

C. Rayiç Bedel Kavramı

Sözlükte “rayiç bedel” veya “rayiç değer”, “*bir iktisadî kıymetin değerleme günündeki normal alım satım değeri; piyasa değeri*”⁴⁶ olarak tanımlanmaktadır.

Kıymet takdiri işlemi, borçlunun mülkiyetinde olan bir malın üzerinde gerçekleşmektedir. Bu malın borçlunun iradesi dışında, cebren satılacak olması, hâlen borçlunun o mal üzerinde mülkiyet hakkına sahip olduğu gerçeğini değiştirmeyeceği gibi güncel piyasa bedelinden düşük bir bedelin satışa esas tutar olarak kabul edilmesine gerekçe olamaz. Bir malın rayiç bedeli tespit etmek için o mala kıymet takdiri işlemi yapılmalı; takdir edilen bedel, rayiç bedele uygun olmalıdır. İcra dairesinin bir eşyaya kıymet takdiri işlemi uygularken eşyanın rayicini dikkate almaması şikâyet sebebi oluşturur⁴⁷. Eğer icra dairesinin rayiç değeri tespit edebilmesi özel bilgi ve teknik beceriyi gerektiriyorsa kıymet takdiri işlemi uzman bilirkişi aracılığıyla yaptırılmalıdır⁴⁸. Doğru bir tespit ancak doğru bir yöntem ile mümkündür⁴⁹.

⁴⁶ YILMAZ, Hukuk Sözlüğü, s. 754.

⁴⁷ Yargıtay 12. HD 23.10.2000 T. 14833/15709 (app.e-uyar.com E.T.: 26.09.2020).

⁴⁸ ÖZÇELİK, Volkan, İcra Müdürünün Takdir Yetkisi, Adalet Yayınevi, 2014, s. 312; UYAR, Talih/UYAR, Alper/UYAR, Cüneyt, İcra ve İflas Kanunu Şerhi, C:2, 3. Baskı, Bilge Yayınevi, Ankara, 2014, s. 1720. (UYAR, İlk Şerhi C:2); BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 150; NAMLI, a.g.e., s. 182-183; 12. HD, 09.06.2016 T. 14349 E, 16524 K; 12. HD, 15.10.2012 T. 18290 E, 29449 K; 12. HD, 09.02.2004 T. 24802 E, 2166 K; 12. HD, 16.05.1994 T. 6089 E, 6662 K. (app.e-uyar.com E.T: 09.11.2021).

⁴⁹ GÜNGÖR, Muammer, İflasın Ertelenmesinde Borca Batıklık Rayiç Değer Tespiti ve İyileştirme Projesi, Seçkin, Ankara 2016, s. 50.

Rayiç bedel, kıymet takdirine konu iktisadi bir varlığın aynılarının veya çok benzerlerinin kıymet takdiri işlemi yapıldığı andaki güncel alım satım fiyatıdır⁵⁰. Bir malın üç sene önceki emsal değeri günümüz için emsal olma vasfını yitirmiştir⁵¹. Yargıtayın da bu doğrultuda kararları mevcuttur⁵².

Cebri icra bakımından, kıymet takdiri işleminde rayiç bedelin dikkate alınması da yeterli değildir. Artırmanın yapılacağı anda da kıymet takdiri işlemi sonucunda ulaşılan satışa esas değer güncelliğini korumalı; diğer bir deyişle hâlen “rayiç” vasfını taşıyor olmalıdır. Bu husus o kadar önemlidir ki Yargıtay Hukuk Genel Kurulu tarafından, satışın, satışa esas takdir edilen bedelin belirlendiği tarihten iki sene geçtikten sonra yapılmış olmasının, ihalenin feshi sebebi sayılacağı benimsenmiştir⁵³. Yargıtay bu hususu kamu düzeninden saymakta ve re’sen dikkate alınması gerektiği görüşündedir⁵⁴.

İİK m. 24/4’te “... *Taşınır malın değeri, ilâmda yazılı olmadığı veya ihtilaflı bulunduğu takdirde, icra müdürü tarafından haczin yapıldığı tarihteki rayice göre takdir olunur*” cümlesine yer verilmiştir. Bu madde metnine göre, takip konusu eşya, teslim borçlusunun elinde değilse ve takip konusu eşyanın değeri de ilamda yazılı değilse veya ihtilaflıysa icra müdürü taşınır malın değerini “rayice göre” takdir edecektir.

Görüldüğü üzere kanun koyucu, kıymet takdiri işleminin icrasında rayiç değer dikkate alınması gerektiğini m. 24/4’te açık bir şekilde düzenlemiştir. Kanaatimizce, kıymet takdirinin yapılışına ilişkin diğer kanun maddelerine⁵⁵ de rayiç bedele açık bir şekilde vurgu yapılan bu yönde düzenlemeler eklenmelidir.

⁵⁰ GÜNGÖR, a.g.e., s. 45.

⁵¹ GÜNGÖR, a.g.e., s. 46.

⁵² Yargıtay 23. HD 22.02.2013 T. 6342/1010. GÜNGÖR, a.g.e., s. 46.

⁵³ HGK 26.02.1992 T. 4-70/130. (app.e-uyar.com E.T.: 27.09.2020)

⁵⁴ Yargıtay 12. HD 18.02.2014 T., 475/4207. (BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 206. 684. dn.)

⁵⁵ İİK m. 31/a, 87, 128, 128/a, 150/d, 214, 298.

II. KIYMET TAKDİRİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ

İcra takibi sürecinde takibe yön ve şekil veren işlemler “takip işlemleri” olarak isimlendirilir⁵⁶. Takip işlemleri ise “taraf takip işlemleri” ve “icra takip işlemleri” olarak ikiye ayrılır. Takibin tarafları tarafından yerine getirilen ve takibe yön ve şekil veren işlemler taraf takip işlemleridir⁵⁷. Alacaklının takip talebinde bulunması, itirazın kaldırılmasını talep etmesi gibi işlemler taraf takip işlemlerine örnek gösterilebilir⁵⁸. Bir takip işleminin icra takip işlemi olup olmadığının belirlenebilmesi için ise işlemin üç unsur taşınması gerektiği genel olarak kabul edilir⁵⁹. Bu unsurlar; işlemin icra organlarınca yerine getirilmesi, borçluya karşı icra edilmesi ve takibin ilerlemesini sağlayıcı nitelikte olmasıdır⁶⁰.

Borçlunun ne kadar malı haczedileceği (haczin sınırı), kıymet takdiri işlemi ile belirlenir (İİK m. 85/1). Eğer borçlunun, borcunu karşılayacak değerde haciz kabil malı bulunmuyorsa haciz tutanağının geçici aciz vesikası yerine geçmesi de kıymet takdiri işlemi ile mümkündür (m. 105/2). Rehne konu malın değerinin alacaklının alacağını karşılamayacağı anlaşılırsa alacaklıya geçici rehin açığı belgesi verilmesi de kıymet takdiri işlemi ile mümkündür (m. 150/f)⁶¹. Son olarak, hacze veya rehne konu mal, kıymet takdiri işlemi sonucunda belirlenen tutardan artırmaya çıkarılır (m. 114/2,

⁵⁶ **ARSLAN, Ramazan/YILMAZ, Ejder/TAŞPINAR AYVAZ, Sema**, İcra ve İflas Hukuku, 3. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2017, s. 106; **PEKCANİTEZ, Hakan/ATALAY, Oğuz/SUNGURTEKİN ÖZKAN, Meral/ÖZEKES, Muhammet** İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı, 4. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2017, s. 4 (PEKCANİTEZ vd., İcra ve İflas Hukuku, 4. Bası); **BORAN GÜNEYSU, Nilüfer**, “İcra Takip İşlemleri”, TBB Dergisi, 2012 (101), s. 34. (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 18.10.2021) (İcra Takip İşlemleri); **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 116.

⁵⁷ **BORAN GÜNEYSU**, İcra Takip İşlemleri, s. 35. (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 18.10.2021); **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 117; **PEKCANİTEZ vd.**, İcra ve İflas Hukuku, 4. Bası, s. 4-5.

⁵⁸ **ARSLAN, Serkan Aziz**, İcra Takip İşlemleri, Yetkin Yayınları, Ankara, 2018, s. 28; **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 117.

⁵⁹ **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR AYVAZ**, a.g.e., s. 107; **ARSLAN**, a.g.e., s. 61-62. Bu konudaki görüşler için bkz: **ARSLAN**, a.g.e., s. 61-65.

⁶⁰ **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 117; İcra takip işlemlerinin unsurları hakkında daha geniş bilgi için bkz: **ARSLAN**, a.g.e., s. 61-133.

⁶¹ İsviçre hukukunda, rehnin paraya çevrilmesine ilişkin işlemlerin de icra takip işlemi sayıldığı belirtilmektedir. (**BORAN GÜNEYSU**, İcra Takip İşlemleri, s. 44 (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 18.10.2021). **Alıntılanan: BUCHİ, Alfred/MEIER, Isaak/BOSSHARD Urs**, Grundzüge des schweizerischen Schuldbetreibungsrecht, 2. Auflage, Zürich, 1982, s. 37.). **ARSLAN** da rehinli malın paraya çevrilmesi için yapılması zorunlu bulunan ve icra organlarınca yapılan işlemlerin icra takip işlemi olduğunu belirtmektedir. (**ARSLAN**, a.g.e., s. 121-122.).

126/2, 128/2, 150/d). Tüm bu haller takibe yön verir. Dolayısıyla, kıymet takdiri, takip işlemidir.

Kıymet takdiri, takibin tarafları tarafından yapılan bir işlem değildir⁶². Bu nedenle taraf takip işlemi değildir. Kıymet takdirinin icra takip işlemi niteliğinde olup olmadığına, diğer bir deyişle, icra takip işleminin olmanın üç unsurunu taşıyıp taşımadığına bakalım:

Kıymet takdiri görevi m. 87’de icra memuruna; m. 128/2 ve m. 150/d’de ise icra dairesine verilmiştir. Dolayısıyla icra takip işleminin ilk unsuru olan icra organlarınca yerine getirilme şartı sağlanmıştır⁶³.

Kıymet takdiri işlemi borçlunun malı üzerinde gerçekleşir, borçlunun mallarının haczedilebilip haczedilemeyeceği (m. 82/3 ve 85/5); haczedilecekse ne kadar malının haczedileceği (m. 85); hacze veya rehne konu malın satışa esas tutarları belirlenir (m. 114/2, 126/2, 128/2, 150/d). Bu bakımdan kıymet takdiri borçlunun durumunu etkilemeye yönelik bir işlemdir⁶⁴.

Öğretide, kıymet takdirinin, icra takip işlemi olmanın üçüncü şartı olan “takibin ilerlemesini sağlayıcı nitelikte olma” şartını sağlayıp sağlamadığı konusu tartışmalıdır:

ARSLAN, haciz aşamasında yapılan kıymet takdirinin haczin bir unsuru olduğunu ve borçlunun aşırı hacizden korunmasına yarayacağını; haciz aşamasındaki kıymet takdirinin tek başına takibin ilerlemesini sağlamadığını, kıymet takdirinin haciz tutanağına yazılarak tebliğinin takibi ilerlettiğini ve bu nedenle de kıymet takdiri işleminin değil, kıymet takdirinin tebliğinin icra takip işlemi niteliğinde olduğunu ileri sürmektedir⁶⁵.

⁶² BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 121.

⁶³ BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 118.

⁶⁴ BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 118.

⁶⁵ ARSLAN, a.g.e., s. 78-79.

BORAN GÜNEYSU, kıymet takdirinin hukuki niteliğinin tespit edilmesinde, tebligatın dikkate alınacak bir unsur olmadığını; kıymet takdirinin icra takip işlemi olarak kabul edilmemesi durumunda tatil ve erteleme hallerinde de kıymet takdirinin yapılabileceğini fakat icra takip işlemi niteliğinde olan kıymet takdirinin borçluya tebliğinin yapılamayacağını; haciz ve satış aşamalarındaki kıymet takdirinin, icra organları tarafından, borçluya karşı yapılan ve icra takibinin ilerlemesini sağlayan bir işlem olduğunu ve dolayısıyla icra takip işlemi niteliğinde olduğunu belirtmektedir⁶⁶.

Kanaatimizce kıymet takdiri işlemi, takibin ilerlemesi için gerekli olan bir işlemdir. Haciz aşamasında yapılan kıymet takdiri, haczin sınırını belirleyerek borçluyu aşkın hacizden korumanın yanında, özellikle taşınırılar bakımından, hacze konu malın satışa esas tutarının da belirlenmesini sağlar. Satışa esas tutar belirlenmeden yani kıymet takdiri yapılmadan ve kesinleşmesinden satış yapılamaz⁶⁷. Dolayısıyla, takibin ilerlemesi ve satış aşamasının gerçekleşebilmesi için kıymet takdiri işleminin yapılması gerekir.

Öte yandan, Yargıtaya göre, haczin yenilenmesi halinde, düşen hacze dayalı kıymet takdiri de düşer; düşmüş kıymet takdiri, yeni hacze ve ihaleye esas alınamaz; yeni haciz yeni kıymet takdirini gerektirir⁶⁸. Böyle bir durumda yeni haciz tutanağına, hacze konu malın, düşen hacze dayalı kıymet takdirinin yazıldığını ve haciz tutanağının (ve dolayısıyla kıymet takdirinin) tebliğ edildiğini, hatta borçlunun da kıymet takdirine karşı şikâyet yoluna gitmediğini düşünelim. Yine de ihalenin feshi gündeme gelebilecektir. Çünkü düşmüş hacze dayalı kıymet takdiri herhangi bir sonuç doğurmaz ve bu bedelin ihaleye esas alınması, başlı başına ihalenin feshi sebebi olup mahkemece re'sen nazara alınması gereken bir husustur⁶⁹. Yeni haciz, yeni kıymet takdiri işlemi yapılmadan kesinleşmiştir; ortada geçerli bir kıymet takdiri işlemi

⁶⁶ BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 118-119.

⁶⁷ İBK, 16.02.2018 T. 2016/4 E. K:4 (app.e-uyar.com E.T: 08.10.2021).

⁶⁸ 12. HD, 08.10.2019 T. 10901 E, 14402 K; 12. HD, 16.10.2018 T. 2017/8374 E, 9938 K; 12. HD, 19.01.2017 T. 2016/18887 E, 690 K; 12. HD, 03.11.2016 T. 18578 E, 22925 K; 12. HD, 18.06.2015 T. 2015/12681 E, 17036 K; 12. HD, 20.01.2015 T. 2014/34097 E, 1195 K; 12. HD, 26.02.2015 T. 1755 E, 4011 K. (app.e-uyar.com E.T: 21.12.2021).

⁶⁹ 12. HD, 08.10.2019 T. E: 10901, K: 14402; 12. HD, 19.01.2017 T. E: 2016/18887, K: 690; 12. HD, 03.11.2016 T. E: 18578, K: 22925. (app.e-uyar.com E.T: 16.10.2021).

yoktur. Bu nedenle kıymet takdiri, icra takibinin ilerlemesi için gerekli bir işlemdir. Dolayısıyla, icra takibinin ilerlemesi unsurunu da taşıyan kıymet takdiri, icra takip işlemidir diyebiliriz.

İcra takip işlemleri zamanaşımını keser ve kural olarak tatil ve erteleme hallerinde yapılamaz⁷⁰. İcra takip işlemlerinin bu iki sonucunun kıymet takdiri bakımından geçerli olup olmadığına bakalım:

BORAN GÜNEYSU, kıymet takdirinin, zamanaşımını kesen adli fiillerden olduğunu belirtmektedir⁷¹.

Yargıtayın, kıymet takdirinin zamanaşımını kesip kesmeyeceğine dair farklı görüşleri bulunmaktadır:

Yargıtay, 02.07.2013 tarihli kararında⁷², alacaklı tarafından, icra takibinin devamını sağlamaya yönelik yapılan icra takip işlemlerinin zamanaşımını keseceğini ve bu doğrultuda, alacaklının kıymet takdiri talebinin zamanaşımını kesen bir işlem olduğunu belirtmiş; yapılan kıymet takdiri işleminin ise icra müdürü işlemi olduğundan dolayı zamanaşımını kesmeyeceğini belirtmiştir.

Yargıtay, 13.04.2015 tarihli kararında⁷³, kıymet takdiri işleminin takibe ilişkin bir işlem olmadığını ve bu nedenle, alacaklının kıymet takdiri talebinin ve kıymet takdiri işleminin yapılmasının zamanaşımını kesmeyeceğini belirtmiştir.

Yargıtay, 12.12.2017 tarihli kararında⁷⁴, kıymet takdiri talebinin, zamanaşımını kesen mahiyette bir talep olduğunu belirtmiştir.

⁷⁰ ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR AYYAZ, a.g.e., s.108; PEKCANITEZ vd., İcra ve İflas Hukuku, 4.Bası, s.5; BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 119-120.

⁷¹ BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 121.

⁷² 12. HD, 02.07.2013 T. 17264 E, 24767 K. (app.e-uyar.com E.T: 31.10.2021); BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 120-121.

⁷³ 12. HD, 13.04.2015 T. 2014/35375 E. 9450 K. (app.e-uyar.com E.T: 31.10.2021)

⁷⁴ 12. HD 12.12.2017 T. 2016/24719 E. 15441 K. (app.e-uyar.com E.T: 31.10.2021)

Yargıtay, 20.02.2018 tarihli kararında⁷⁵, zamanaşımı süresinin geçip geçmediğinin belirlenmesinde, kıymet takdirinin yapıldığı tarihi de dikkate almış ve dolaylı yoldan, kıymet takdirinin zamanaşımını keseceğini kabul etmiştir.

Kanaatimizce kıymet takdiri, icra takip işleminin unsurlarını taşıması nedeniyle alacağın takibine ilişkin bir işlemdir ve zamanaşımını keser (TBK m. 157/2).

Kural olarak tatil ve erteleme hallerinde icra takip işlemi yapılamaz. Kıymet takdirinin tatil ve erteleme hallerinde yapılıp yapılmayacağını haciz aşamasındaki kıymet takdiri ile satış aşamasındaki kıymet takdiri bakımından ayrı ayrı değerlendirmenin yerinde olacağı kanaatindeyiz.

Kural olarak tatil saatlerinde haciz yapılamaz. Ancak gece iş görülen yerlerde hasılat haczi yapılabilir (İİK m. 51/1 birinci ve ikinci cümle). Yine, gündüz başlamış olan hacze gece de devam edilebilir⁷⁶. Borçlunun mal kaçırdığının anlaşılması durumunda, gece vaktinde de haciz yapılabilir (m. 51/1 son cümle). Resmî tatil günlerinde, kural olarak icra takip işlemi yapılamaz (m. 51/1 birinci cümle). Ancak bunu bazı istisnaları vardır. Bunlardan birisi de hacizdir. Resmî tatil günlerinde haciz yapılabilir (m. 51/1 üçüncü cümle). Kural olarak erteleme hallerinde icra takip işlemi yapılamaz (m. 51/2). Haciz de erteleme hallerinde kural olarak yapılamaz. Ancak borçlunun mal kaçırması ihtimali bulunması durumunda, tutukluluk ve hükümlülük (m. 54/2), askerlik (m. 54/a/2) ve borçlunun ağır hastalığı (m. 55/2) durumlarında da haciz yapılabilir⁷⁷.

Haciz aşamasındaki kıymet takdiri, haczin bir unsurudur⁷⁸, hacze bağlıdır⁷⁹. Dolayısıyla, haciz yapılabilen hallerde kıymet takdiri de yapılabilecektir.

⁷⁵ 12. HD 20.02.2018 T. 2016/28408 E. 1636 K. (app.e-uyar.com E.T: 31.10.2021)

⁷⁶ **BORAN GÜNEYSU**, İcra Takip İşlemleri, s. 54 (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 31.10.2021); **KURU**, El Kitabı, s. 149; **ARSLAN**, a.g.e., s. 157.

⁷⁷ **KURU**, El Kitabı, s. 152.

⁷⁸ **ARSLAN**, a.g.e., s. 78.

⁷⁹ **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 137.

İİK’da tatil ve erteleme halleri bakımından, satış işlemlerine ilişkin bir istisna getirilmemiştir. Dolayısıyla, tatil ve erteleme hallerinde satış işlemleri yapılamaz (m. 51/1). İİK m. 128/2 gereğince, taşınmazın satışa esas tutarının belirlenmesi için gerekli olan kıymet takdiri işlemi de satış talebinden sonra yapılan, satış aşamasına dahil olan, satışa hazırlık işlemi niteliğindedir⁸⁰. Yine, rehne konu malın kıymet takdiri de “Satış Hazırlıkları” kenar başlıklı m. 150/d’de düzenlenmiştir. Dolayısıyla, rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takipte yapılan kıymet takdiri de satışa hazırlık işlemi niteliğindedir. Bu nedenle tatil ve erteleme hallerinde, satış aşamasındaki kıymet takdirinin yapılamayacağı kanaatindeyiz.

Son olarak eklemek gerekir ki iflasta kıymet takdiri, iflas tasfiyesi sürecinde yapılır (m. 214). İflas tasfiyesi, takipten ayrı bir süreçtir ve bu nedenle tasfiye işlemleri, icra takip işlemi sayılmaz⁸¹. Dolayısıyla, iflas tasfiyesinde yapılan kıymet takdiri, icra takip işlemi kabul edilemez.

III. KIYMET TAKDİRİNİN MÜLKİYET HAKKI, ÖLÇÜLÜLÜK, TAKİP EKONOMİSİ, KANUNİLİK İLKELERİ VE MENFAAT DENGESİ İLE İLİŞKİSİ

A. Kıymet Takdiri ve Mülkiyet Hakkı

Anayasamızın, mülkiyet hakkının düzenlendiği 35. maddesine göre, herkes mülkiyet hakkına sahiptir (Anayasa m. 35/1). Mülkiyet hakkı, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir (Anayasa m. 35/2).

Borçlunun alacak, faiz ve takip masraflarına yetecek kadar malı haczolunurken (İİK m. 85/1), ne kadar malının borcuna yeteceğini tespit edebilmek için hacze konu malına kıymet takdiri işlemi yapılması ve borçlunun mülkiyet hakkının ihlal edilmemesi için gerçek veya gerçeğe en yakın değerinin bulunması gereklidir. Zira, mülkiyet hakkının korunmasının boyutlarından birisi de mülkiyete konu malvarlığının

⁸⁰ BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 138.

⁸¹ ARSLAN, a.g.e., s. 89.

değerinin korunmasıdır⁸². Eğer hacze konu malın değeri, gerçek değerinden düşük tespit edilirse borçlunun daha fazla malının haczedilmesi gerekebilir. Yine, malın satışa esas alınacak değerinin belirlenmesi bakımından da kıymet takdiri işlemi çok önemlidir. Kıymet takdiri işlemi sonucunda ulaşılan değer, eşyanın gerçek değerine ne kadar yakın olursa, eşya, güncel piyasa koşullarında hak ettiği değere o kadar yakın bir değerle satılabilecektir. Aksi durumda, satışa konu mal zaten tahmin edilen bedelin yüzde ellisi ile ihale edilebildiği için (m. 115, 129) bir de bu mala ederinden daha aşağı bir bedel takdir edilmesi halinde, mal çok düşük bir bedelden satılabilecek; borçlunun mülkiyet hakkı ihlal edilmiş olacaktır. Bu arada kısaca belirtmek gerekir ki malın, gerçek değerinin belirlenmiş olması halinde de gerçek değerinin altında, asgari ihale bedeliyle satılma riski vardır fakat bu, borcunu rızai şekilde ödemeyen borçlunun katlanması gereken bir risktir⁸³. Zira, malın gerçek değerinden satılmasında direnilirse alıcı bulunamayabilir ve alacaklı da alacağına kavuşamaz. Bu nedenle asgari ihale bedeli belirlenmesinin menfaat dengesine uygun olduğu kanısındayız.

Devlet gücü, borçluya ait bir mala el koyacak ve satacaksa bu müdahalenin mülkiyet hakkının özünü zedelememesi gerekir. Borçlunun mülkiyetindeki malın gerçek değeri tespit edilmeli; bu değer tespiti de uzman kişilerce bilimsel ve objektif metotlar ile gerçekleştirilmelidir ki kıymet takdiri işleminin bir anlamı olabilsin ve borçlunun malı, değerinin çok altında bir tutara satılmasın. Aksi takdirde borçlunun mülkiyet hakkı göz ardı edilecekse, korunmayacaksa icra takibinde kıymet takdiri işlemine gerek de kalmazdı. Bu halde icra müdürü mala tamamen sübjektif şekilde değer biçerdi ve mal, keyfi biçimde belirlenmiş değer üzerinden artırmaya çıkarılırdı. Ancak yapılan değer biçme işlemi “kıymet takdiri işlemi” olamaz ve alelade bir değer biçme fiilinden öteye gidemezdi. Zira kıymet takdiri, nesnel veriler ve bilimsel yöntemler kullanarak objektif bir şekilde sonuca varmak için yapılan bir değerlendirme işi, mesleği, hatta bir bilim dalıdır⁸⁴.

⁸² **ÖZEKES, Muhammet**, İcra Hukukunda Temel Haklar ve İlkeler, Adalet Yayınevi, Ankara, 2009, s. 183; **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 30.

⁸³ **UÇARYILMAZ, Talya Şans**, “Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi ve Mülkiyet Hakkı: Thaleia Karydi Kararı Işığında Bir İnceleme”, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C:5, S:1, 2014, s. 401, 404. (dergipark.org.tr E.T.: 29.09.2021).

⁸⁴ **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 25; **REHBER**, a.g.e., s. 3.

Kıymet takdiri alacaklının ve üçüncü kişilerin mülkiyet hakkı bakımından da önemlidir. Borçlunun malına gerçek değerinin altında değer biçilmişse ve borçlunun borcunu karşılamaya yetecek başka bir malı yoksa alacaklı da alacağını tam olarak alamayabilecek ve onun da mülkiyet hakkı zarar görmüş olacaktır⁸⁵. Cebren satılacak mal üzerinde üçüncü kişilerin sınırlı aynı hakkı varsa veya rehin konusu mal üçüncü kişinin mülkiyetindeyse, takdir edilecek değer, doğal olarak, üçüncü kişilerin de mülkiyet haklarını etkileyecektir⁸⁶.

B. Kıymet Takdiri ve Ölçülülük İlkesi

Ölçülülük ilkesi, öğretide, “... sınırlamada başvuru aracı sınırlama amacını gerçekleştirmeye elverişli olması; bu aracın sınırlama amacı açısından gerekli (zorunlu) olması ve araçla amacın ölçüsüz bir oran içinde bulunmaması”⁸⁷ ifadeleriyle tanımlanmaktadır. Kıymet takdiri, borçlunun malının haczedilerek satıldığı cebri icra hukukunda, ölçülülük ilkesinin gözetilmesi bakımından çok önemlidir. İcra takibi bakımından ölçülülük ilkesinde amaç, alacağı ödenmeyen ve mülkiyet hakkı ihlal edilen alacaklının bu hakkının yerine getirilmesi; araç ise borçlunun malının haczedilmesi ve bu malın cebren satılmasıyla mülkiyet hakkının sınırlandırılmasıdır. İşte, bu sınırlamanın ölçülülük ilkesine uygun gerçekleşebilmesi için borçlunun malvarlığına müdahalenin ölçülü, hukuka ve hakkaniyete uygun olması gerekir. Borçlu sırf borcunu ödemedi diye, malvarlığına, gerçeğinden daha az değer biçilmemeli⁸⁸, borcuna yetecek kadar malı haczedilmeli ve satılmalı; amaç ile araç birbirine orantılı olmalıdır⁸⁹. Bu nedenle hem haczin sınırının belirlenmesi hem de satışa esas değer belirlenmesi bakımından borçlunun malının gerçek değeri tespit edilmeli; borçlunun mülkiyet hakkı, ölçülülük ilkesi gözetilerek hukuka ve hakkaniyete uygun şekilde sınırlandırılmalıdır.

⁸⁵ BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 30.

⁸⁶ BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 31.

⁸⁷ METİN, Yüksel, “Temel Hakların Sınırlandırılması ve Ölçülülük: Ölçülülük İlkesi Evrensel Bir Anayasal İlke midir?”, Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi (SDÜHFD), C:7, S:1, Isparta, 2017, s. 7 (dergipark.org.tr E.T: 11.02.2022); SAĞLAM, Fazıl, Temel Hakların Sınırlanması ve Öz, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, Ankara, 1982, s. 114. (dspace.ankara.edu.tr E.T: 11.01.2022).

⁸⁸ ÖZEKES, a.g.e., s. 185; BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 34, 48.

⁸⁹ ÖZEKES, a.g.e., s. 209; BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 34.

C. Kıymet Takdiri ve Takip Ekonomisi İlkesi

Takip ekonomisi ilkesi, “*takibin ve icra faaliyetinin mümkün olduğunca kısa sürede, basit ve ucuz şekilde sonuçlandırılması*”⁹⁰ şeklinde tanımlanmaktadır. Kıymet takdiri, takip ekonomisi bakımından da çok önemlidir. Kıymet takdiri işlemi, icra takibi içerisinde yapılan ve takibin ilerlemesi ve sonuçlandırılması bakımından yapılması gereken bir işlemdir. Kıymet takdiri aynı zamanda bir süreci ifade eder. İcra dairesi, borçlunun malına değer biçer; biçilen bu değer uygun görülmez ise başta borçlu olmak üzere ilgililer bu kıymet takdiri işlemine karşı şikâyet yoluna başvurabilir. Taşınmazın satış aşamasında yapılan kıymet takdiri kesinleşmeden malın satışı gerçekleşmez⁹¹ ⁹². Dolayısıyla bu süreç, alacaklının alacağına kavuşması bakımından, borçlunun mülkiyet hakkına zarar vermeyecek şekilde, kısa bir sürede yapılmalıdır. Bu doğrultuda, satışa hazırlıkta taşınmazların kıymet takdirine şikâyetin düzenlendiği İİK 128/a maddesinde, takibi uzatma maksatlı başvuruların önüne geçmeye yönelik hükümler düzenlenmiştir⁹³. Bu kapsamda, şikâyet tarihinden itibaren yedi gün içerisinde gerekli masraf ve ücretin yatırılmaması halinde şikâyetin kesin olarak reddedileceği ve şikâyetin yetkisiz icra mahkemesine yapılması halinde mahkemenin evrak üzerinden inceleme yaparak en geç on içinde yetkisizlik kararı vereceği düzenlenmiştir. Bu düzenlemeler takip ekonomisi bakımından olumludur.

İİK m. 128/a/2’nin ilk cümlesine göre, kesinleşen kıymet takdirinin yapıldığı tarihten itibaren iki yıl geçmedikçe yeniden kıymet takdiri istenemez. Bu düzenleme de takibi hızlandırmak amacıyla getirilmiştir ve takip ekonomisi ilkesine uygun olduğu düşünülebilir⁹⁴. Ancak takibi hızlı sonuçlandırmak ile takip ekonomisi birbirinden farklı şeylerdir. Alacaklıyı bir an önce alacağına kavuşturmak için borçlunun mağdur

⁹⁰ ÖZEKES, a.g.e., s. 82; BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 39.

⁹¹ 12. HD, 31.05.2012 T. 4151 E, 18630 K; 12. HD, 23.06.2011 T. 11442 E, 13037 K; HGK, 15.03.1995 T. 1994/12-795 E, 180 K; 12. HD, 25.05.1995 T. 6337 E, 7538 K; 12. HD, 27.04.1995 T. 6607 E, 6573 K. (app.e-uyar.com E.T: 11.01.2022).

⁹² Haciz aşamasındaki kıymet takdiri kesinleşmeden satışın yapılıp yapılamayacağına ilişkin olarak bkz: İkinci Kısım, Kıymet Takdirinin Kesinleşmesi, s. 140-142.

⁹³ BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 54; İcra ve İflas Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Tasarısı ve Adalet Komisyonu Raporu (1/550), Dönem: 22, Yasama Yılı:1, TBMM (Sıra Sayısı: 225), 25.03.2003. (<https://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem22/yil01/ss225m.htm> E.T.: 15.08.2021)

⁹⁴ BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 39.

edilmesi takip ekonomisinin ilkesinin amacına uymaz. Takibin hızlı, ucuz ve basit şekilde sonuçlandırılmasında ilgililerin hakları da gözetilmelidir. Günümüzün ekonomik koşullarında taşınmazların değerleri çok kısa zaman aralıklarında oldukça farklılaşabilmektedir. Bu nedenle, ileride de değineceğimiz üzere⁹⁵, yeniden kıymet takdiri isteme süresinin bir yıla indirilmesi gerektiği kanaatindeyiz⁹⁶.

D. Kıymet Takdiri ve Kanunilik İlkesi

Kanunilik ilkesi, takip hukukuna özgü bir ilkedir⁹⁷. Cebri icra hukukunun çok teknik ve hassas bir hukuk dalı ve borçlunun temel haklarına müdahalede bulunulan bir alan olması, kanunilik ilkesini gerektirir. Kanunilik ilkesi gereğince, cebri icra hukuku uygulamasının sınırları kanunla çizilir ve böylece keyfiliğin önüne geçilmeye çalışılır⁹⁸. İcra ve İflas Kanunu, icra hukuku uygulayıcılarına bir yol çizmektedir. Bu yol, teknik bir sistemin üzerindedir ve ihlali halinde takip prosedürü zarar görebilir. İşte bu nedenle, icra takibine dahil bir işlem olan kıymet takdirinin de kanunun gösterdiği biçimde yapılması zaruridir. Borçlunun, alacaklının ve hatta üçüncü kişilerin hakları ile doğrudan ilişkili olan kıymet takdiri işleminin keyfiyete bırakılması, icra takibi olumsuz etkileyebilecektir.

Kanaatimizce, uygulamada kıymet takdiri bakımından ortaya çıkan sorunlar, kıymet takdiri işleminin kanuna uygun yapılmamasından kaynaklanmaktadır. Birkaç örnek vermek gerekirse; taşınmazların kıymet takdiri mükellefiyetler listesi hazırlanıp kesinleştikten sonra yapılması gerekirken uygulamaya baktığımızda, mükellefiyetler listesinden sonra kıymet takdirinin yapılması bir tarafa, mükellefiyetler listesinin dahi hazırlanmadığı, tapu kaydı ile yetinildiği durumlar ile karşılaşılabilmektedir⁹⁹. Kanunda kıymet takdirine ilişkin şikâyetle icra mahkemesi kararı kesin olduğu

⁹⁵ Bkz: İkinci Kısım, Yeniden Kıymet Takdiri, s. 146-149.

⁹⁶ Benzer yönde görüşler için bkz: **UMAR, Bilge**, “Türk İcra Hukukuna Eleştirel Bir Bakış”, Medenî Usûl ve İcra-İflas Hukukçuları Toplantısı VII, (24-25 Ekim Çeşme İzmir), **ATALI, Murat (Yay. Haz.)**, TBB Yayınları, Ankara, 2009, s. 259-261. (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 11.01.2022) (Türk İcra Hukukuna Eleştirel Bir Bakış); **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 207.

⁹⁷ **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 45.

⁹⁸ **ÖZEKES**, a.g.e., s. 89-90.

⁹⁹ **DÖNMEZ, Murat**, “Mükellefiyetler Listesi (İİK Madde 128/1)”, TBB Dergisi, S: 64, Ankara, 2006, s. 374 (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 26.08.2021).

düzenlenmiş iken uygulamada kesinleşmiş bu karar ihalenin feshi sebebi olarak ileri sürülüp yeniden aynı mahkemenin önüne getirilebilmektedir¹⁰⁰. Bilhassa, İİK'ya göre taşınmazlara, haczin sınırının belirlenmesi için 87. madde kapsamında ve haczedilen taşınmazın satışa esas tutarının belirlenmesi için 128. madde kapsamında birbirinden ayrı iki kıymet takdiri yapılması gerekirken¹⁰¹ uygulamada bir kıymet takdiri işlemi ile yetinilmektedir¹⁰².

E. Kıymet Takdiri ve Menfaat Dengesi

İcra hukukunda alacaklının menfaatleri ile borçlunun menfaatleri çatışma halindedir. Hatta zaman zaman bu çatışmaya üçüncü kişilerin menfaatleri de dahil olmaktadır¹⁰³. Hak ihlallerinin önüne geçilebilmesi bakımından menfaat çatışmasının dengede tutulması çok önemlidir. Kıymet takdiri işlemi de takibin taraflarının ve örneğin kıymet takdiri işlemine konu malın üzerinde üçüncü kişinin ipotek hakkı bulunması hali gibi durumlarda üçüncü kişilerin menfaatleri ile yakından ilişkilidir¹⁰⁴. Alacaklının ihlal edilen mülkiyet hakkı yerine getirilmeye çalışılırken borçlunun mülkiyet hakkına orantısız, ölçüsüz bir müdahalede bulunulmamalıdır¹⁰⁵. Borçlunun ve üçüncü kişilerin mülkiyet hakkı korunmaya çalışılırken takip gereksiz yere uzatılmamalı, takip ekonomisi çerçevesinde, alacaklının alacağına kavuşması sağlanmalıdır. Alacaklıyı mülkiyet hakkına kavuşturmaya çalışılırken borçlunun haczedilen mallarına gerçek değerleri biçilmeli, gereksiz hacizlerin önüne geçilmelidir. Borçlunun mülkiyet hakkının korunması bakımından haczedilen malların gerçek değerleri tespit edilirken bu süreç çok fazla uzamamalı, takip ekonomisine

¹⁰⁰ 12. HD, 12.02.2018 T. 2017/6973 E, 1132 K; 12. HD, 01.12.2016 T. 29111 E, 24783 K. (app.e-uyar.com E.T: 16.10.2021); **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 250, 273-274.

¹⁰¹ Konu hakkındaki tartışmalar için bkz: İkinci Kısım, Kıymet Takdirinin Yapılma Zamanı, Satış Aşamasında, s. 92-100.

¹⁰² **UYAR, Talih**, İİK m. 87 Açıklaması, s. 2 (app.e-uyar.com E.T: 04.01.2022); **UYAR, Talih**, İİK m. 128 Açıklaması, s. 6 (app.e-uyar.com E.T: 04.01.2022); **AKGÜN, Şükran**, İcra Hukuku ve İdare Hukuku Açısından Bir İnceleme-Haczin Hukuki Niteliği, DER Yayınları, İstanbul, 2020, s. 307; **EKECİK, Şükran**, "Yargıtay Kararlarında Kıymet Takdirine Şikâyetin İcra Mahkemesinde Reddinin İhalenin Feshi Davasında Fesih Sebebi Olarak Görülmesi", MİHDER, C: 8, S: 21, 2012/1, Legal Yayıncılık, İstanbul, 2012, s. 37 (legal.com.tr E.T: 04.01.2022); **NAMLI**, a.g.e., s. 467; **DÖNMEZ**, a.g.m., s. 377-378 (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 04.01.2022).

¹⁰³ **ÇİFTÇİ, Pınar**, İcra Hukukunda Menfaat Dengesi, Adalet Yayınevi, Ankara, 2010, s. 9-10.

¹⁰⁴ **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 48; **ÇİFTÇİ**, a.g.e, s. 93, 262, 373, 418.

¹⁰⁵ **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 49.

uygun davranılmalı ve alacaklının alacağına olabildiğince erken ulaşması sağlanmalıdır.

İİK’da, taşınmazın kıymet takdirine ilişkin raporun borçluya, haciz koydurmuş alacaklılara ve diğer ipotekli alacaklılara tebliği (İİK m. 128/2) ve ilgililerin tebliğden itibaren yedi gün içerisinde kıymet takdirine karşı şikâyet yoluna başvurabilmeleri imkânı (m. 128/a/1), menfaat dengesinin sağlanması bakımından önemlidir¹⁰⁶. Ancak kıymet takdirine karşı şikâyet üzerine icra mahkemesi kararına karşı kanun yoluna başvuru yolu kapalıdır (m. 128/a/5, m. 363/1). Söz konusu düzenleme, kıymet takdirinin bir an evvel kesinleştirilerek malın satışının sağlanması amacıyla getirilmiştir¹⁰⁷. Ancak kanaatimizce, bu durum, ilgililerin menfaati ile bağlantılı olan bir işleme karşı hak arama özgürlüğünün sınırlandırılmasına yol açmaktadır. Dolayısıyla, özellikle malvarlığına dahil olan ve değeri de yüksek bir malın kıymet takdiri işlemine karşı şikâyet yoluna başvuran borçlu bakımından, icra mahkemesinin kıymet takdirine ilişkin kararlarına karşı kanun yolunun kapalı olmasının menfaat çatışmasının dengede tutulmasına uygun bir düzenleme olmadığı kanaatindeyiz¹⁰⁸.

Toparlamak gerekirse; kıymet takdirinin, güncel piyasa koşullarına ve objektif değerlendirme kriterlerine uygun; kanunilik ilkesinin, ölçülülük ilkesinin, takip ekonomisi ilkesinin ve en önemlisi hakkaniyetin gözetildiği bir usulde gerçekleştirilmesi ve gerçekçi sonuçlara ulaşılması, alacaklının, borçlunun ve üçüncü kişilerin mülkiyet haklarının ve aralarındaki menfaat dengesinin korunmasına hizmet edecektir.

¹⁰⁶ BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 49.

¹⁰⁷ PEKCANITEZ, Hakan/ATALAY, Oğuz/SUNGURTEKİN ÖZKAN, Meral/ ÖZEKES, Muhammet, İcra ve İflas Hukuku Ders Ki, 6. Bası, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2019, s. 219. (PEKCANITEZ vd., İcra ve İflas Hukuku, 6. Bası).

¹⁰⁸ Benzer görüş için bkz.: ÇİFTÇİ, a.g.e., s. 373.

III. İİK ÇERÇEVESİNDE KIYMET TAKDİRİ VE KIYMET TAKDİRİ BAKIMINDAN ÖNEM ARZ EDEN BAZI KURUMLAR

A. İİK’da Kıymet Takdirine İlişkin Hükümler

Bu başlık altında, İİK’da kıymet takdirine ilişkin hükümleri kısaca belirtmeye çalıştık. Özellikle 7343 sayılı Kanun ile değişikliğe uğrayan veya Kanun’a yeni eklenen hükümleri ise bir sonraki konu başlığı altında daha detaylı bir şekilde inceledik¹⁰⁹.

1. Genel Haciz Yoluyla Takipte Kıymet Takdirine İlişkin Hükümler

a. İİK m. 87’de Kıymet Takdiri

İİK’nın “Kıymet takdiri” kenar başlıklı 87. maddesinin birinci fıkrasının ilk cümlesinde, haczi yapan memurun, sicile kayıtlı mallar hariç olmak üzere, haczettiği malın kıymetini takdir edeceği düzenlenmektedir. Aynı fıkranın devamında ise icra müdürünün gerektiğinde kıymet takdiri işlemi için bilirkişiye müracaat edebileceği düzenlenmektedir. Fark edileceği üzere fıkra taşıyır taşınmaz ayrımı yapılmamıştır. Ayrıca 87. madde, İİK’nın “Haciz Yoluyla Takip” başlıklı dördüncü babının “Haciz” başlıklı bölümünde düzenlenmiştir. Haciz bölümü hem taşıyır hem de taşınmaz haczine ilişkin hükümler ihtiva etmektedir. Dolayısıyla 87. madde, sicile kayıtlı olup olmadıklarına bakılmaksızın, hem haczedilen taşıyırınların hem de haczedilen taşınmazların kıymet takdirinin yapılmasına ilişkin bir hükümdür¹¹⁰.

İİK m. 87/2’de, sicile kayıtlı malın kıymet takdirinin, Adalet Bakanlığı tarafından (bu işleme özgü olmak üzere)¹¹¹ izin verilen bilirkişilere; bunların

¹⁰⁹ Bkz: Birinci Kısım, 7343 Sayılı Kanun ile Getirilen Yeniliklerin Kıymet Takdiri Bakımından İncelenmesi ve Eleştirisi, s. 38-60.

¹¹⁰ BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 52, 61.

¹¹¹ İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Teklifi (2/3911) ve Adalet Komisyonu Raporu, TBMM, Sıra Sayısı: 285, Yasama Dönemi: 27, Yasama Yılı: 5, 6. Madde Gerekçesi, s. 11. (www.tbmm.gov.tr E.T: 01.12.2021) (7343 sayılı Kanun’a ait Hükümet Teklifi ve Adalet Komisyonu Raporu).

bulunmaması durumunda ise listede kayıtlı olan diğer bilirkişilere yaptırılmasının zorunlu olduğu düzenlenmektedir.

İİK m. 87/3'te ise m. 87'nin uygulanmasına ilişkin usul ve esasların, Adalet Bakanlığı tarafından yürürlüğe konulan yönetmelikle belirleneceği düzenlenmektedir. Hemen belirtmek gerekir ki söz konusu yönetmelik henüz yürürlüğe konulmamıştır.

b. İİK m. 106'da Kıymet Takdiri

İİK'nın, satış talebine ilişkin "Talep için müddetler ve giderlerin yatırılması" kenar başlıklı 106. maddesinin üçüncü, dördüncü, beşinci, altıncı ve yedinci fıkraları, kıymet takdiri giderleriyle alakalıdır:

İİK m. 106/3'te, satış talebiyle birlikte kıymet takdiri ve satış giderlerinin tamamının peşin olarak yatırılmasının zorunlu olduğu düzenlenmektedir. Maddenin dördüncü fıkrasında ise sicile kayıtlı motorlu kara araçları bakımından, muhafaza, kıymet takdiri ve satış talebinin birlikte yapılması ve bunlara ilişkin giderlerin tamamının birlikte ve peşin olarak yatırılmasının zorunlu olduğu düzenlenmektedir.

İİK m. 106/4'te üçüncü ve dördüncü fıkralarda belirtilen giderlerin tamamının satış talebiyle birlikte peşin olarak yatırılmaması durumunda satış talebinin gerçekleşmemiş sayılacağı düzenlenmektedir.

İİK m. 106/5'te, üçüncü ve dördüncü fıkralar uyarınca satış talebiyle birlikte peşin olarak yatırılan miktarın satış işlemleri sırasında yetersiz kaldığının anlaşılması durumunda, icra müdürü tarafından, satış isteyen tarafa on beş günlük süre verileceği ve bu süre içerisinde eksik kalan miktar tamamlanmazsa satış talebinin gerçekleşmemiş sayılacağı düzenlenmektedir.

İİK m. 106/7'de ise m. 106'da belirtilen giderlerin (bu kapsamda kıymet takdiri giderlerinin de) Adalet Bakanlığı tarafından her yıl yürürlüğe konulan tarifiede belirleneceği düzenlenmektedir.

c. İİK m. 111/a'da Kıymet Takdiri

İİK'ya, 7343 sayılı Kanun ile eklenen “Borçluya satış yetkisi verilmesi” kenar başlıklı 111/a maddesinin birinci fıkrası kıymet takdiri ile doğrudan bağlantılı bir hükümdür. Söz konusu fıkranın birinci cümlesinde, borçlunun, kıymet takdirinin tebliğinden itibaren yedi gün içinde haczedilen malının rızaen satışı için kendisine yetki verilmesini talep edebileceği düzenlenmektedir.

İİK m. 111/a'nın birinci fıkrasının ikinci cümlesinde, kıymet takdirinin yapılmadığı durumlarda borçlunun da kıymet takdirinin yapılmasını isteyebileceği; üçüncü cümlesinde, icra müdürünün, kıymet takdirinin kesinleşmesinden sonra cebri satış işlemlerini durdurarak borçluya on beş günlük süre vereceği düzenlenmektedir.

d. İİK m. 128'de Kıymet Takdiri

İİK m. 128, kıymet takdiri bakımından oldukça önemli bir maddedir. “Mükellefiyetlerin Listesi” kenar başlıklı m. 128. maddesi, “Taşınmazların Satışı” bölümünde düzenlenmiştir. Dolayısıyla m. 128'de belirtilen kıymet takdiri, genel haciz yoluyla takipte satış aşamasında ve yalnızca taşınmazlara uygulanacaktır. Nitekim madde metninde de açık bir şekilde taşınmazlara kıymet takdiri yapılacağı belirtilmektedir (İİK m. 128/2).

128. maddenin ilk fıkrasında, mükellefiyetler listesi düzenlenmiştir ve kıymet takdirine ilişkin bir hüküm bulunmamaktadır. Ancak bu fıkranın kıymet takdiri bakımından önemi kendini ikinci fıkrada göstermektedir:

İkinci fıkranın ilk cümlesinde icra dairesinin, taşınmazın kıymetini takdir ettireceği ve bu kıymet takdirinde, taşınmazın üzerindeki mükellefiyetlerin kıymete olan etkisinin de dikkate alınacağı belirtilmektedir. Bu cümleyi ilk fıkra ile yorumlayacak olursak; satıştan önce, taşınmazın üzerinde bulunan mükellefiyetler tespit edilecek; ardından, tespit edilen bu mükellefiyetler de dikkate alınarak taşınmazın kıymeti takdir edilecektir. Çünkü taşınmaz üzerinde bulunan

mükellefiyetler taşınmazın değerini etkileyebilmektedir. Dikkat edilirse cümlede, icra dairesinin taşınmazın kıymetini takdir “edeceği” değil, “ettireceği” düzenlenmiştir. Dolayısıyla bu maddede, 87. maddeden farklı olarak, icra dairesine, kıymet takdiri işleminde bilirkişiye başvurma konusunda bir takdir hakkı verilmemiştir. Bu nedenle satış aşamasında taşınmazların kıymet takdirinin bilirkişiye yaptırılması gerekir¹¹².

İkinci fıkranın ikinci cümlesinde ise taşınmazın önceden takdir edilen kıymetini etkileyen mükellefiyetlerin ortaya çıkması durumunda icra dairesinin, satışa esas olmak üzere taşınmazın kıymetini yeniden takdir ettireceği düzenlenmiştir. Söz konusu cümle, 128. maddeye, 17.07.2003 tarihinde 4949 sayılı Kanunun 33. maddesi ile eklenmiştir. Bu cümle, kendisinden önceki cümle ile çelişmektedir. Şöyle ki;

İİK m. 128/2’in birinci cümlesinde, hiçbir şart belirtilmeden taşınmazın kıymetinin takdir edileceği ifade edilirken; ikinci cümlesinde, taşınmazın önceden takdir edilen kıymetini etkileyen mükellefiyetlerin ortaya çıkması halinde yeniden kıymet takdiri yapılacağı düzenlenmiştir. İki cümle arasındaki çelişkiyi, “Satış Aşamasında Kıymet Takdirinin Yapılma Zamanı”¹¹³ konusunda incelediğimiz için burada, daha fazla ayrıntıya girmeden yalnızca söz konusu çelişkiyi belirtmekle yetinmeyi uygun gördük.

128. maddenin ikinci fıkrasının üçüncü cümlesinde satış aşamasında taşınmaza yapılan kıymet takdirine ilişkin raporun tebliği düzenlenmiştir. Bu hükme göre, kıymet takdirine ilişkin rapor; borçluya, haciz koydurmuş alacaklılara ve diğer ipotekli alacaklılara tebligatın yapıldığı icra dosyasındaki, ayrıca bildirilmiş bulunması hali müstesna olmak üzere, tapudaki mevcut adresleri esas alınmak üzere tebliğ edilecektir.

Söz konusu cümlenin, tebliğ yapılacak adresin belirtildiği kısmı tam olarak anlaşılamamaktadır. BORAN GÜNEYSU’ ya göre, kıymet takdiri raporu, borçlu ve alacaklının takip dosyasında bulunan adreslerine; ipotekli alacaklıların ise, başka bir

¹¹² BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 125.

¹¹³ Bkz: İkinci Kısım, Kıymet Takdirinin Yapılma Zamanı, Satış Aşamasında, s. 92-100.

adres bildirmeleri dışında, tapudaki mevcut adreslerine tebliğ edilecektir¹¹⁴. Bizce de cümlede kastedilmek istenen anlam budur.

128. maddeye, 21.02.2007 tarihinde 5582 sayılı yasa ile eklenen üçüncü fıkra, kıymet takdiri işlemini yapacak olan organ bakımından istisnai bir hükümdür. Söz konusu hükme göre, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 57. maddesinde¹¹⁵ tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, cebri satışa konu olan taşınmazların satışa esas tutarının belirlenmesi için yapılması gereken kıymet takdirini, icra dairesi, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş olan kişilere (değerleme uzmanlarına) veya kurumlara (değerleme kuruluşlarına) yaptıracaktır¹¹⁶. Öğretide, söz konusu üçüncü fıkra, eşitlik ilkesine aykırı olduğu gerekçesiyle eleştirilmektedir¹¹⁷.

128. maddenin dördüncü fıkrası, madde metnine 17.07.2003 tarihinde 4949 sayılı yasa ile eklenmiştir. Söz konusu fıkraya göre, satışa çıkarılan taşınmazda eklenti niteliğinde teşvikli mal varsa icra müdürlüğü tarafından bu malların kıymetinin ayrıca takdir ettirileceği ve satıştan önce, ilgili kurumlara bu mallar üzerindeki vergi, resim, harç gibi yükümlülüklerin sorulacağı belirtilmektedir. Fıkranın devamında, satış isteyen alacaklının talebi üzerine bu malların satış dışında tutulabileceği veyahut üzerlerindeki vergi, resim, harç gibi malın aynından kaynaklanan kamu alacakları dikkate alınarak taşınmazla birlikte ihale edilebileceği düzenlenmektedir.

128. maddenin son fıkrası, maddeye, 28.02.2018 tarihinde 7101 sayılı yasa ile eklenmiştir. Söz konusu fıkra, ticari ve ekonomik bütünlük arz eden ya da bir bütün

¹¹⁴ **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 198.

¹¹⁵ İİK m. 128/3 metninde “2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrası...” denilmekle birlikte, 2499 sayılı yasa yürürlükten kaldırılmış; yerine 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu getirilmiştir (Resmî Gazete, S: 28513, T: 30.12.2012). Dolayısıyla 2499 sayılı Kanunun 38/A maddesi, “6362 sayılı kanunun 57. Maddesi” olarak anlaşılmalıdır (**BUDAK, Ali Cem**, Karşılaştırmalı İcra ve İflas Kanunu, 7. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2017, dn. 77, s. 101. (Karşılaştırmalı İİK); **NAMLI**, a.g.e., s. 468, dn. 660; **KURU**, El Kitabı, s. 660, dn. 65.

¹¹⁶ **KARAKAŞ, Cemal Fazıl**, İcra ve İflas Hukukunda Banka Alacaklarının Korunması, Yetkin Yayınları, Ankara, 2019, s. 95; **KARMIŞ, Enver**, Satış-Satışın İptali, C:1, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2015, s. 900; **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 184-185.

¹¹⁷ **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 31-32.

halinde satıldığı takdirde daha yüksek gelir elde edileceği anlaşılan mal ve hakların bir bütün olarak paraya çevrileceği düzenlenmektedir.

e. İİK m. 128/a'da Kıymet Takdiri

Genel haciz yoluyla takipte kıymet takdirine ilişkin bir başka önemli madde, İİK'ya, 4949 sayılı Kanun'un 34. Maddesi ile eklenen "Kıymet Takdirine İlişkin Şikâyet" kenar başlıklı 128/a maddesidir. Söz konusu madde, "Taşınmazların Satışı" bölümünde düzenlenmiştir ve dolayısıyla yalnızca taşınmazları kapsayan kıymet takdiri ile ilgili diğer bir maddedir. Bu maddede şikâyet, kıymet takdiri işleminin özellikleri dikkate alınarak düzenlenmekte olup bazı özel hükümler içermektedir. Söz konusu özel hükümlerin amacı, takibin gereksiz yere uzamasının önüne geçilmesini sağlamaktır. Madde gerekçesinde de bu durum, *"... şikâyetin incelenmesi aşamasında hak ve zaman kaybının önlenmesi ve farklı uygulamaların ortadan kaldırılması amaçlanmıştır"*¹¹⁸ ifadesiyle belirtilmiştir.

128/a maddesinin birinci fıkrasında, kıymet takdirinin tebliğ edildiği ilgililerin¹¹⁹ raporun tebliğinden itibaren yedi gün içerisinde raporu düzenleyen icra dairesinin bağlı bulunduğu yerdeki icra mahkemesinde kıymet takdirine karşı şikâyetle bulunabilecekleri düzenlenmektedir. Fıkranın devamında, şikâyet tarihinden itibaren yedi gün içerisinde gerekli masraf ve ücretin mahkeme veznesine yatırılması halinde yeniden bilirkişi incelemesi yaptırılabilceği; aksi hâlde başka bir işleme gerek olmaksızın şikâyetin kesin olarak reddedileceği belirtilerek takibin gereksiz yere uzamasının önüne geçilmesi hedeflenmiştir.

128/a maddesinin ikinci fıkrasında, kesinleşen kıymet takdirinin yapıldığı tarihten itibaren iki yıl geçmedikçe yeniden kıymet takdiri istenemeyeceği; ancak doğal afet ve imar durumunda çok önemli değişiklikler meydana getiren benzer

¹¹⁸ İcra ve İflas Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Tasarısı ve Adalet Komisyonu Raporu (1/550), 35. Madde Gerekçesi, Dönem: 22, Yasama Yılı:1, TBMM (Sıra Sayısı: 225), 25.03.2003 (<https://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem22/yil01/ss225m.htm> E.T.: 19.09.2021).

¹¹⁹ Taşınmazın satış aşamasındaki kıymet takdirinin tebliğ edileceği ilgililer; borçlu, haciz koydurmuş alacaklılar ve diğer ipotekli alacaklılardır (İİK m. 128/2).

hallerde yeniden kıymet takdiri istenebileceği düzenlenmiştir. Hemen belirtmek gerekir ki, 128/a, taşınmazların kıymet takdirine ilişkin bir madde olsa da “*Kesinleşen kıymet takdirinin yapıldığı tarihten itibaren iki yıl geçmedikçe yeniden kıymet takdiri istenemez*” hükmünün taşınırılar bakımından da uygulanacağı kabul edilmektedir¹²⁰.

128/a maddesine, 21.02.2007 tarihinde 5582 sayılı yasa ile eklenen üçüncü fıkra, m. 128/3 ile çok benzer bir hükümdür. 128/3 uyarınca değerlendirme uzmanına veya değerlendirme kuruluşuna yaptırılmış olan kıymet takdirine karşı, 128/a maddesi uyarınca şikâyet yoluna başvurulduğunda, yeniden kıymet takdiri işlemi için bilirkişi incelemesi, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş olan kişilere veya kurumlara yaptırılacaktır.

128/a maddesinin dördüncü fıkrası, takibin gereksiz yere uzamaması için getirilmiş bir diğer hükümdür. Söz konusu fıkra, kıymet takdirine ilişkin şikâyetin yetkisiz icra mahkemesine yapılması hâlinde, icra mahkemesinin evrak üzerinden inceleme yaparak başvuru tarihinden itibaren en geç on gün içinde yetkisizlik kararı vereceği ve masrafını gider avansından karşılayarak dosyayı re’sen yetkili icra mahkemesine göndereceği düzenlenmektedir.

128/a’nın son fıkrasında ise m. 128/a gereğince verilen icra mahkemesi kararlarının kesin olacağı belirtilerek m. 363/1’de düzenlenen, icra mahkemesinin kıymet takdirine şikâyete ilişkin kararlarına karşı istinaf yoluna başvurulamayacağına dair hüküm bir bakıma tekrar edilmiştir.

Genel haciz yoluyla takipte kıymet takdirine ilişkin hükümlerini incelemeyi bitirmeden önce son olarak belirtmek gerekir ki kambyo senetlerine özgü haciz

¹²⁰ 12. HD, 24.04.2014 T. 7018 E, 11962 K; 12. HD, 15.05.2013 T. 12790 E, 18835 K; 12. HD, 28.03.2013 T. 4452 E, 11876 K; 12. HD, 28.05.2004 T. 8660 E, 13732 K; 12. HD, 31.01.1995 T. 1045 E, 1125 K. (app.e-uyar.com E.T: 26.04.2022); **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 207.

yoluyla takipte¹²¹ ve para alacaklarına ilişkin ilamlı takipte (m. 41) de hacizli mallara kıymet takdiri işlemi, genel haciz yoluyla takipte kıymet takdirine ilişkin hükümlere göre yapılır.

2. Taşınır Teslimine İlişkin İlamlı Takipte (İİK m. 24)

İİK'nın "Taşınır Teslimi" kenar başlıklı 24. maddesi, taşınır teslimine ilişkin ilamlı takibi düzenlemektedir. Söz konusu maddenin dördüncü, beşinci ve altıncı fıkraları kıymet takdiri ile ilgilidir:

"... (4) Yedinde bulunmazsa ilamda yazılı değeri alınır. Vermezse ayrıca icra emri tebliğine hacet kalmaksızın haciz yoluyla tahsil olunur. Taşınır malın değeri, ilamda yazılı olmadığı veya ihtilaflı bulunduğu takdirde, icra memuru tarafından haczin yapıldığı tarihteki rayice göre takdir olunur.

(5) Hükmolunan taşınırın değeri, borsa veya ticaret odalarından, olmayan yerlerde icra memuru tarafından seçilecek bilirkişiden sorulup alınacak cevaba göre tayin edilir.

(6) İlgililerin bu hususta icra mahkemesine şikâyet hakları vardır."

Görüldüğü üzere taşınır teslimine ilişkin ilamlı icrada, borçlu, yedinde bulunmayan taşınırın ilamda yazılı değerini vermezse taşınırın değeri borçludan haciz yolu ile tahsil olunacaktır. Ancak taşınırın değeri ilamda yazılı değilse veya ihtilaflıysa icra memuru tarafından, haczin yapıldığı tarihteki rayice göre ve borsa ve ticaret odalarından, olmayan yerlerde icra memuru tarafından seçilecek bilirkişilere sordurularak alınacak cevaba göre tespit edilecektir. İlgililer söz konusu değerlendirme işlemine karşı icra mahkemesinde şikâyet yoluna gidebileceklerdir.

¹²¹ Kambyo senetlerine özgü haciz yoluyla takipte, takibin kesinleşmesinden sonraki prosedür, genel haciz yoluyla paralellik göstermektedir. Kıymet takdiri de takip kesinleştikten sonra, haciz ve satış aşamalarında yapılan bir işlem olması nedeniyle kambyo senetlerine özgü haciz yoluyla takipte kıymet takdiri, genel haciz yoluyla takipte kıymet takdirine ilişkin hükümlere göre yapılır (**BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 54).

3. Gemilere ve Bunlarla İlgili Ayni Haklara İlişkin İlamlı Takipte (İİK m. 31/a)

İcra ve İflas Kanunu'nun "Gemilere ve Bunlarla İlgili Ayni Haklara İlişkin İlamların İcrası" başlıklı 31/a maddesinin, dördüncü fıkrasının 1 numaralı bendinde kıymet takdiri düzenlenmiştir. Söz konusu bent şöyledir:

"Alacaklı, geminin ilamda yazılı değerinin alınmasını isteyebilir. Borçlu bu değeri ödemezse ayrıca icra emri tebliğine gerek kalmaksızın, söz konusu değer kendisinden haciz yoluyla tahsil olunur. Geminin değeri, ilamda yazılı olmadığı ve taraflar bu değer üzerinde anlaşamadıkları takdirde, icra müdürü tarafından seçilecek bilirkişi heyetine tespit ettirilir. Bilirkişi heyeti geminin kıymet takdiri sırasındaki değerini esas alır."

Dikkat edilirse kanun koyucu, m. 24'ten farklı olarak, m. 31/a'ya göre yapılacak kıymet takdirine ilişkin bilirkişi seçiminde icra memurunu değil, icra müdürünü görevlendirmiş ve değer tespitinin tek bilirkişiye değil bilirkişi heyetine yaptırılmasını düzenlemiştir. Gemi değerlerinin yüksek olduğu düşünüldüğünde bu düzenleme yerindedir.

4. Rehnin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takipte Kıymet Takdirine İlişkin Hükümler

a. İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takipte

aa. İİK m. 150/d'de Kıymet Takdiri

İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takipte kıymet takdiri, İİK'nın, Beşinci Bap'ında, "İpoteğin Paraya Çevrilmesi" bölümünde, "Satış Hazırlıkları" kenar başlıklı 150/d maddesinde düzenlenmektedir. Söz konusu maddede, icra dairesinin takip talebi üzerine satış hazırlıklarına başlayacağı; bu maksatla tapudan kayıt örneklerini ve belediyeden imar durumunu getirteceği; takibin kesinleşmesini beklemeden kıymet takdirini yaptırtacağı düzenlenmektedir.

ab. İİK m. 150/g’de Kıymet Takdiri

İİK’nın rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takibe ilişkin “Müşterek Hükümler” bölümünde düzenlenen m. 150/g’de, rehne konu malın paraya çevrilmesinde kıyasen uygulanacak olan genel haciz yoluyla takip hükümleri belirtilmektedir. Kıyasen uygulanacak hükümler arasında m. 128 ve m. 128/a da bulunmaktadır (m. 150/g)¹²².

Bu nedenle m. 150/d’ye oranla kıymet takdirinin çok daha ayrıntılı bir şekilde düzenlendiği m. 128 ile satış aşamasında taşınmazların kıymet takdirine şikâyetin düzenlendiği m. 128/a, ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takipte de kıyasen uygulanmaktadır (İİK m. 150/g).

b. Taşınır Rehninin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takipte

Burada kısaca taşınır rehninin paraya çevrilmesi yoluyla takipte kıymet takdirinin hangi madde ve maddelere göre yapılacağının da üzerinde durmak gerekir. İİK’da taşınır rehninin paraya çevrilmesinin düzenlendiği maddelerde, kıymet takdirine ilişkin bir hüküm bulunmamaktadır. İİK’nın rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takibe ilişkin “Müşterek Hükümler” bölümünde düzenlenen m. 150/g kapsamında, m. 128 ve m. 128/a da bulunduğu için söz konusu hükümlerin rehne konu malın paraya çevrilmesinde kıyasen uygulanması düşünülebilir. Ancak bilindiği üzere, söz konusu hükümler, taşınmazların kıymet takdirine ilişkindir.

Diğer yandan, m. 150/d maddesi, “Müşterek Hükümler” bölümünde değil de “İpoteğin Paraya Çevrilmesi” bölümünde düzenlenmiş olmasına rağmen, uygulamada rehin konusu taşınırın kıymet takdirinin de m. 150/d’ye göre yapıldığıyla karşılaşılmaktadır¹²³. Yargıtay 8. Hukuk Dairesi ve 12. Hukuk Dairesi’nin, rehin konusu sicile kayıtlı motorlu kara aracının kıymet takdirinin m. 150/d’ye göre yapılıp yapılmayacağına ilişkin olarak farklı görüşleri bulunmaktadır:

¹²² İİK m. 150/g: “Satılması istenen rehin hakkında 92 nci maddenin üçüncü fıkrası ve 93, 96, 97, 97/a, 98 ve 99 uncu maddeler ile 112’den 137 nci maddeye kadar olan hükümler kıyas yolu ile uygulanır”.

¹²³ UYAR, Talih, İİK m. 150/d Açıklaması. (app.e-uyar.com E.T: 22.12.2021)

Yargıtay 8. HD, 150/d maddesinin, taşınmazlar için uygulanacak olan ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takip hükümlerinden olduğunu ve müşterek hükümlerden olmadığını; itiraz hâlinde takibin durması gerekeceğinden, takip kesinleşmeden, kıymet takdirinin yapılması gerekçesiyle rehin konusu malın muhafaza altına alınamayacağını ve söz konusu tedbirlerin ancak rehnin paraya çevrilmesi yoluyla ilamlı takiplerde uygulanabileceğini belirtmektedir¹²⁴.

Yargıtay 12. HD ise taşıt rehninin sicile tâbi olması nedeniyle diğer taşınır rehinlerinden farklı olarak ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takibe benzer özelliklere sahip olduğunu; her ne kadar m. 150/d, İİK’da, ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takibe ilişkin olarak düzenlenmişse de söz konusu maddenin, m. 150/g ile birlikte değerlendirilmesi durumunda, taşıt rehinlerinde de kıyas yoluyla uygulanabileceğini ve dolayısıyla taşıt rehninde, takip kesinleşmeden kıymet takdirinin yaptırılmasında yasal bir engel bulunmadığını belirtmektedir¹²⁵.

Söz konusu tartışmaların önüne geçilmesi bakımından İİK’ya, taşınır rehninin paraya çevrilmesi yoluyla takipte kıymet takdirinin yapılmasının düzenlendiği bir hükmün eklenmesinin yerinde olacağı kanısındayız.

5. İflas ve Konkordatoda Kıymet Takdirine İlişkin Hükümler

a. İflasta

aa. İİK m. 214’te Kıymet Takdiri

İflasta kıymet takdiri, İİK’da “İflasın Tasfiyesi” başlıklı Sekizinci Bap’ta “Kıymet Takdiri” kenar başlığıyla 214. maddede düzenlenmektedir. Söz konusu maddede, deftere¹²⁶ geçirilen her malın kıymetinin takdir olunacağı belirtilmektedir.

¹²⁴ 8. HD, 28.02.2014 T. 2013/16387 E, 3561 K; 8. HD, 02.04.2013 T. 178 E, 4852 K; 8. HD, 07.12.2012 T. 12001 E, 11995 K. (app.e-uyar.com E.T: 22.12.2021); **UYAR**, İİK m. 150/d Açıklaması, 7. Ve 8. Dn. (app.e-uyar.com E.T: 22.12.2021)

¹²⁵ 12. HD, 13.06.2017 T. 2016/15290 E, 9240 K; 21.03.2016 T. 2015/32754 E, 8198 K; 12. HD, 13.11.2015 T. 16010 E, 28048 K; 12. HD, 18.06.2012 T. 5240 E, 20901 K. (app.e-uyar.com E.T: 22.12.2021); **UYAR**, İİK m. 150/d Açıklaması, 5.,6. Ve 9. Dn. (app.e-uyar.com E.T: 22.12.2021)

¹²⁶ İİK m. 208 gereğince iflas dairesi tarafından tutulacak olan, müflisin mallarına ilişkin defter.

ab. İİK m. 241/3'te Kıymet Takdiri

İflasta masanın tasfiyesinde, malların paraya çevrilmesinin düzenlendiği İİK m. 241'e, 28.02.2018 tarihinde 7101 sayılı yasa ile eklenen üçüncü fıkrada, ticari ve ekonomik bütünlük arz eden ya da bir bütün hâlinde satıldığı takdirde daha yüksek gelir elde edileceği anlaşılan mal ve haklar ile bu mal ve hakları bünyesinde bulunduran işletmelerin bir bütün olarak paraya çevrileceği; paraya çevirmede, işletmenin devamlılığının ve ekonomiye olan katkısının gözetileceği; bu durumda taşınmazın paraya çevrilmesine ilişkin hükümlerin uygulanacağı; bir bütün olarak paraya çevirme işlemi gerçekleşmezse söz konusu mal ve hakların ayrı ayrı satılacağı, belirtilmektedir (m. 241/3).

Fıkranın son cümlesinde ise bir bütün olarak paraya çevrilmeye ilişkin usul ve esasların Adalet Bakanlığınca çıkarılan yönetmelikte düzenleneceği belirtilmektedir (m. 241/3-son cümle).

b. Konkordatoda (İİK m. 298)

Konkordatoda kıymet takdiri, İİK'nın Onikinci Bap'ının "Adi Konkordato" başlıklı birinci bölümünde, "Defter Tutulması ve Rehinli Malların Kıymetinin Takdiri" kenar başlıklı 298. maddesinde düzenlenmiştir. Söz konusu maddenin birinci fıkrasının, birinci cümlesinde, konkordato komiserinin, görevlendirilmesinin ardından, borçlunun mevcudunun bir defterini yapacağı ve malların da kıymetlerini takdir edeceği; ikinci cümlesinde ise borçlunun başka yerlerde malları olması durumunda, bu işlemin o yer icra dairesi marifetiyle yaptırılabilceği düzenlenmektedir.

Rehin alacaklıların konkordato teklifinin oylanmasında oy kullanıp kullanamayacakları ve kullanacaklarsa ne kadarlık tutar üzerinden kullanabilecekleri, rehinli mallara yapılan kıymet takdiri ile tespit edilecektir. Dolayısıyla, rehinli

malların kıymet takdiri, konkordato prosedürü bakımından ayrı bir öneme sahiptir¹²⁷. 298. maddenin ikinci, üçüncü ve dördüncü fıkralarında da rehinli malların kıymet takdiri, rehinli malların önemi dikkate alınarak ayrıntılı şekilde düzenlenmektedir:

İkinci fıkroda, komiserin, rehinli malların kıymet takdirine ilişkin kararını alacaklıların incelemesine hazır bulunduracağı; kıymet takdiri kararını, alacaklılar toplantısından önce rehinli alacaklılara ve borçluya bildireceği düzenlenmektedir. Dikkat edilirse, “tebliğ edileceği” değil “bildirileceği” ifadesi kullanılmıştır. Dolayısıyla, kıymet takdiri kararının rehinli alacaklılara ve borçluya tebliği zorunlu değildir.

BUDAK/KALE, her ne kadar kanun maddesinde tebliğ aranmamış olsa da kıymet takdirine ilişkin karar, rehne konu malın kıymetinin rehin alacaklısının alacağını karşılayıp karşılamayacağını belirlenmesi bakımından önem taşıdığından, kıymet takdiri kararının rehin alacaklısına bildirildiğinin yazıya dökülmesinin yararlı olacağını ve bu nedenle kıymet takdirine ilişkin kararın mahkeme vasıtasıyla veya iadeli taahhütlü olarak gönderilmesinin yerinde olacağını belirtmektedirler¹²⁸.

Üçüncü fıkroda, ilgililerin, yedi gün içerisinde ve masrafı önceden vermek kaydıyla, mahkemeden yeniden kıymet takdiri yapılmasını isteyebilecekleri; eğer yeni kıymet takdiri bir alacaklı tarafından istenmişse ve takdir edilen kıymet kayda değer şekilde değişmişse, alacaklının, borçludan masrafların ödenmesini talep edebileceği düzenlenmektedir. Madde metninde, yeni kıymet takdiri yapılmasının isteneceği mahkeme belirtilmemiştir. Konkordato sürecinde asliye ticaret mahkemesi görevli olduğundan¹²⁹ ve komiserin konkordatoya ilişkin işlemleri ile ilgili şikayetleri de asliye ticaret mahkemesi kesin olarak karara bağlayacağından (m. 290/4), yeniden kıymet takdiri, asliye ticaret mahkemesinden istenecektir.

¹²⁷ PEKCANITEZ, Hakan/ERDÖNMEZ, Güray, 7101 Sayılı Kanun Çerçevesinde Konkordato, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2018, s. 72.

¹²⁸ BUDAK, Ali Cem/KALE, Serdar, Konkordato Komiserinin Kontrol Listesi, Adalet Yayınevi, Ankara, 2019, s. 17.

¹²⁹ PEKCANITEZ/ERDÖNMEZ, a.g.e., s. 13-14.

İİK m. 298'in dördüncü fıkrasında, konkordatoda, rehinli taşınmazların kıymet takdirinin 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansıyla yetkilendirilen kişilere yaptırılacağı düzenlenmektedir. Adalet Komisyonu Gerekçesinde, m. 298/3 uyarınca rehinli taşınmaz için mahkemeden yeni kıymet takdiri istenmişse, bu kıymet takdirinin de aynı şekilde, Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca yetkilendirilen gayrimenkul değerlendirme uzmanlarına yaptırılacağı belirtilmektedir¹³⁰. Rehlinli taşınmazların kıymet takdirinin gayrimenkul değerlendirme uzmanlarına yaptırılacak olması, taşınmazın gerçek değerinin belirlenebilmesi bakımından yerindedir¹³¹.

B. 7343 Sayılı Kanun ile Getirilen Yeniliklerin Kıymet Takdiri Bakımından İncelenmesi ve Eleştirisi

1. Açıklama

7343 sayılı İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun 24.11.2021 tarihinde kabul edilmiş; 30.11.2021 tarihinde, 31675 sayılı Resmî Gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu Kanun ile 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'na kıymet takdirine ilişkin yeni hükümler eklenmiş; kıymet takdirinin düzenlendiği bazı hükümlerde de önemli değişiklikler yapılmıştır.

2. İİK m. 87'deki Yenilikler

7343 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikten önce, İİK'nın, haciz aşamasındaki kıymet takdirinin düzenlendiği "Kıymet Takdiri" kenar başlıklı 87. maddesi şu şekildeydi: "*Haczi yapan memur, haczettiği malın kıymetini takdir eder. İcabında ehli vukufa müracaat edebilir.*"

Görüldüğü üzere, söz konusu maddede icra müdürünün, haczettiği malın kıymetini takdir edeceği; eğer gerekli görürse bilirkişiye müracaat edebileceği

¹³⁰ İİK m. 298 Gerekçesi, (app.e-uyar.com E.T: 10.08.2021); BUDAK/KALE, a.g.e, s. 44.

¹³¹ Benzer görüş için bkz: PEKCANITEZ/ERDÖNMEZ, a.g.e., s. 72.

düzenlenmişti. Yani icra müdürü, haczettiği herhangi bir malın kıymet takdirinin bilirkişi aracılığıyla yapılması konusunda takdir yetkisine sahipti ve bilirkişiye başvurmadan kendisi de kıymet takdiri yapabiliyordu. Ancak örneğin bir motorlu kara aracının haczinde, aracın kıymet takdiri, özel ve teknik bilgi gerektirir ve aracın rayiç bedelini tespit edebilecek kişi de uzman bir bilirkişidir. Uygulamada ise icra müdürünün (veya haczi yapan memurun) zaman zaman, haczettiği motorlu kara aracının kıymetini kendisinin takdir ettiği görülüyordu. Hatta araç detaylıca incelenmeden, internetten araç alım-satım sitelerine bakılarak hacze konu aracın kıymetinin belirlendiği durumlarla karşılaşılıyordu. Bu durum ise doğal olarak rayiç bedelden çok düşük veya çok yüksek kıymet takdirlerine yol açıyor; taraflar zarara uğruyordu.

7343 sayılı Kanunun 6. maddesi ile değiştirilen, İİK'nın 87. maddesinin yeni hâli şu şekildedir:

“(1) Haczi yapan memur, sicile kayıtlı mallar hariç olmak üzere haczettiği malın kıymetini takdir eder. İcabında bilirkişiye müracaat edebilir.

(2) 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.

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

Görüldüğü üzere m. 87/1-1. cümlede, icra müdürünün sicile kayıtlı mallar hariç olmak üzere haczettiği malın kıymetini takdir edeceği düzenlenmiştir. Dolayısıyla artık, taşınmaz, motorlu kara aracı, sınai mülkiyet hakları, maden ruhsatı gibi sicile kayıtlı olan mal veya hakların haczi durumunda, söz konusu mal veya hakların kıymet takdirini icra müdürü yapamayacaktır. 7343 sayılı Kanun ile sicile kayıtlı malların kıymet takdirinin bilirkişilere yaptırılma zorunluluğu getirilmiştir (m. 87/2).

İİK m. 87'deki değişikliğe ilişkin Hükümet Teklifi gerekçesinde, “... *Haczedilen sicile kayıtlı mallarla ilgili hazırlanacak kıymet takdiri raporlarının teknik gerekliliklere uygun olarak hazırlanması ve özellikle motorlu kara araçlarının yakalanarak muhafaza altına alınmasıyla birlikte kıymet takdirinin en kısa zamanda yapılması zorunluluğu bulunmaktadır. Cebri icranın özellikleri dikkate alındığında bu kabiliyet ve yeterlilikte bilirkişilere kıymet takdirinin yaptırılması, alacaklı ve borçlu menfaatinin korunması için gerekli görülmektedir...*”¹³² denilmektedir. Kanımızca da hacze konu sicile kayıtlı malların kıymet takdirinin bilirkişiye yaptırılması zorunluluğu getirilmesi olumludur. Zira, söz konusu malların kıymet takdiri özel ve teknik bilgi gerektirmektedir ve bu düzenleme ile söz konusu malların kıymet takdirinde, gerçek değerlerine yakın tespitler yapılabilecektir.

İİK m. 87/1-2. cümlede, icra müdürünün, haczedtiği malın kıymet takdirinde gerektiğinde bilirkişiye müracaat edebileceği düzenlenmiştir. Yani icra müdürünün, haczedtiği sicile kayıtlı mallar dışında, kıymet takdiri bakımından bilirkişiye müracaat etme noktasında takdir hakkı korunmuştur. Tabii ki burada icra müdürü takdir yetkisini keyfi biçimde kullanmamalı; eğer hacze konu malın kıymet takdirinin gerektirdiği özel ve teknik bilgiye sahip değilse bilirkişiye müracaat etmelidir¹³³.

İİK m. 87/2'de, sicile kayıtlı malların kıymet takdirini bilirkişilik bölge kurulu listesine kayıtlı ve bu konuda Adalet Bakanlığınca izin verilen kişilere yaptırılmasının, izin verilen kişilerin olmaması halinde ise listede kayıtlı diğer bilirkişilere yaptırılmasının zorunlu olduğu düzenlenmiştir. Söz konusu madde değişikliğine ilişkin Hükümet Teklifi gerekçesinde, “... *bu işleme özgü olmak üzere Adalet Bakanlığınca izin verilen bilirkişilere yaptırılması gerektiği düzenlenmektedir. Kıymet takdirinin yapıldığı mahalde bu şekilde izin verilen bilirkişilerin bulunmaması halinde*

¹³² İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Teklifi (2/3911) ve Adalet Komisyonu Raporu, TBMM, Sıra Sayısı: 285, Yasama Dönemi: 27, Yasama Yılı: 5, 6. Madde Gerekçesi, s. 11. (www.tbmm.gov.tr E.T: 01.12.2021) (7343 sayılı Kanun'a ait Hükümet Teklifi ve Adalet Komisyonu Raporu).

¹³³ **ÖZÇELİK**, a.g.e., s. 312; **UYAR**, İİK Şerhi C:2, s. 1720; **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 150; **NAMLI**, a.g.e., s. 182-183; 12. HD, 09.06.2016 T. 14349 E, 16524 K; 12. HD, 15.10.2012 T. 18290 E, 29449 K; 12. HD, 09.02.2004 T. 24802 E, 2166 K; 12. HD, 16.05.1994 T. 6089 E, 6662 K. (app.e-uyar.com E.T: 09.11.2021).

kıymet takdiri, bilirkişilik bölge kurulu tarafından oluşturulan listede kayıtlı diğer bilirkişilere yaptırılacaktır”¹³⁴ denmektedir. Yani sicile kayıtlı malların kıymet takdirinin, Adalet Bakanlığı tarafından kıymet takdiri işlemi konusunda bilirkişilik yapabilmesine izin verilen kişilerce, diğer bir ifadeyle kıymet takdiri konusunda uzman olan bilirkişilerce yapılması benimsemiş; ancak kıymet takdirinin yapılacağı mahalde kıymet takdiri konusunda bilirkişilik yapmasına izin verilmiş bir bilirkişi bulunmaması halinde, sicile kayıtlı malın kıymet takdirinin, bilirkişi listesinde kayıtlı diğer bilirkişilere yaptırılacağı düzenlenmiştir. İleride de değineceğimiz üzere¹³⁵, sicile kayıtlı mal ve hakların her birinin kıymet takdiri farklı değerlendirme yöntemleri ve uzmanlık gerektirmektedir. Kanaatimizce söz konusu düzenleme, kıymet takdirinin, herhangi bir bilirkişiye değil; yalnızca, malın kıymet takdirinin gerektirdiği uzmanlığa sahip bilirkişilere yaptırılmasını sağlayacak olup; malın gerçek kıymetinin ortaya çıkarılabilmesine hizmet edecektir.

İİK m. 87/3’de, 87. maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esasların, Adalet Bakanlığınca yürürlüğe konulacak yönetmelikle belirleneceği düzenlenmiştir. Söz konusu yönetmelik henüz hazırlanmamıştır. Kıymet takdiri zor bir alandır¹³⁶. İİK’da da karmaşık bir şekilde düzenlenmiştir¹³⁷. Bu nedenle, uygulamada kıymet takdiri bakımından çeşitli sorunlar çıkmaktadır. Adalet Bakanlığınca hazırlanacak yönetmelikte, kıymet takdirinin usulü, hacze konu malın niteliğine göre hangi kıymet takdiri yöntemlerinin kullanılması, bilirkişi tayini gibi kıymet takdiri bakımından önem arz eden birçok hususa değinilmesi gerektiği kanaatindeyiz.

3. İİK m. 106’daki Yenilikler

7343 sayılı Kanunun 9. maddesi ile İİK’nın satış talebine ilişkin 106. maddesinin birinci ve ikinci fıkrası değiştirilmiş; kıymet takdiri talebi ve giderlerine

¹³⁴ 7343 sayılı Kanun’a ait Hükümet Teklifi ve Adalet Komisyonu Raporu, 6. Madde Gerekçesi, s. 11. (www.tbmm.gov.tr E.T: 01.12.2021)

¹³⁵ İkinci Kısım, Görev, Yetki ve Bilirkişi Tayini, Haciz Aşamasında, s. 76-77.

¹³⁶ UYAR, İİK Şerhi, s. 1720.

¹³⁷ BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 58.

ilişkin düzenlemeler de içeren üçüncü, dördüncü, beşinci, altıncı ve yedinci fıkralar eklenmiştir:

“(1) Alacaklı veya borçlu, hacizden itibaren bir yıl içinde haczolunan malın satışını isteyebilir. Borçlunun üçüncü şahıslardaki alacağı da bu hükme tabidir.

(2) Bir yıllık süre içinde satışı istenip de artırma sonucu satışı gerçekleştirilemeyen mahcuz hakkındaki satış isteme süresi, satış isteyen alacaklı bakımından birinci fıkra da belirtilen sürenin sona ermesinden itibaren bir yıl daha uzar.

(3) Satış talebiyle birlikte kıymet takdiri ve satış giderlerinin tamamının peşin olarak yatırılması zorunludur.

(4) Sicile kayıtlı motorlu kara araçları bakımından muhafaza, kıymet takdiri ve satış talebinin birlikte yapılması ve bunlara ilişkin giderlerin tamamının birlikte ve peşin olarak yatırılması zorunludur.

(5) Kıymet takdiri ve satış giderlerinin, sicile kayıtlı motorlu kara araçları bakımından ilaveten muhafaza giderlerinin tamamı, satış talebiyle birlikte peşin olarak yatırılmazsa satış talebi vaki olmamış sayılır.

(6) Yukarıdaki fıkralar uyarınca satış talebiyle birlikte peşin olarak yatırılan miktarın satış işlemleri sırasında yetersiz kaldığı anlaşılırsa icra müdürü tarafından satış isteyen on beş günlük süre verilir ve bu sürede eksik miktar tamamlanmazsa satış talebi vaki olmamış sayılır.

(7) Bu maddede belirtilen giderler Adalet Bakanlığınca her yıl yürürlüğe konulan tarifede belirlenir.”

7343 sayılı Kanun’a ait Hükümet Teklifi’nin Genel Gerekçesinde, İİK m. 106’ya eklenen yeni düzenlemeler ile ilgili şu ifadeler yer verilmiştir:

“... Ayrıca hacizli malların en az masraf ve en yüksek bedelle satışını sağlamak amacıyla, satış talebiyle birlikte tarifeye belirlenecek giderin ödenmesinin zorunlu olacağı ve giderin yatırılmaması halinde satış talebinin vaki olmamış sayılacağı

açıkça hüküm altına alınmaktadır. Böylece satış yapılmaksızın malın uzun süre hacizli kalmasına ve alacaklı ile borçlu arasında gözetilmesi gereken menfaat dengesinin zedelenmesine neden olan bir uygulamaya da son verilmiş olacaktır. Mahcuz malın uzun süre muhafaza altında kalması, malın kıymetinin düşmesine, yediemin ücretinin artmasına ve böylece alacaklı ve borçlunun zarara uğramasına neden olmaktadır. Öte yandan hacizli malın uzun süre atıl bir vaziyette kalması, malın yıpranmasına ve ülke ekonomisinin zarar görmesine de sebebiyet vermektedir.

Özellikle motorlu kara araçları bakımından muhafaza, kıymet takdiri ve satış talebinin birlikte yapılması zorunlu hale getirilerek araçların en kısa süre içinde ve değerinde satılması sağlanacaktır. Sonuçta araçların yedieminlerde kalma süresi kısılacak, değer kaybetmesi önlenecek ve yediemin masraflarının artması engellenmiş olacaktır”¹³⁸.

7343 sayılı Kanun’a ait Hükümet Teklifi’nin, İİK m. 106’nın değiştirildiği 9. maddeye ilişkin gerekçesinde de hacze konu malların satışının hızlı bir şekilde gerçekleştirilmesine vurgu yapılmıştır¹³⁹.

Uygulamada özellikle satış avansının az da olsa yatırılmasıyla satış talebinin geçerli sayılması gibi durumlar¹⁴⁰, borçlunun malının uzun süre hacizli kalmasına neden olmaktaydı¹⁴¹. Bu da malın yıpranmasına, değerinin düşmesine sebep olmaktaydı. İİK m. 106’ya eklenen üçüncü fıkra gereğince, artık satış talebiyle birlikte kıymet takdiri ve satış giderlerinin tamamının peşin olarak yatırılması zorunlu hâle gelmiştir. Söz konusu giderlerin, motorlu kara araçları bakımından bu giderlere ilaveten muhafaza giderlerinin, peşin olarak yatırılmaması durumunda geçerli bir satış talebinden söz edilemeyecektir (m. 106/5). Yine, satış talebiyle birlikte peşin olarak yatırılan giderlerin satış işlemleri sırasında yetersiz kaldığının anlaşılması durumunda,

¹³⁸ 7343 sayılı Kanun’a ait Hükümet Teklifi ve Adalet Komisyonu Raporu, Genel Gerekçe, s. 8. (www.tbmm.gov.tr E.T: 01.12.2021).

¹³⁹ 7343 sayılı Kanun’a ait Hükümet Teklifi ve Adalet Komisyonu Raporu, 9. Madde Gerekçesi, s. 11-12. (www.tbmm.gov.tr E.T: 01.12.2021).

¹⁴⁰ İBK, 16.02.2018 T. 2016/4 E, 1 K; 12. HD, 23.11.2017 T. 7852 E, 14546 K; 12. HD, 02.03.2017 T. 356 E, 3144 K. (app-e-uyar.com E.T: 15.11.2021).

¹⁴¹ AKGÜN, a.g.e., s. 320.

icra müdürü, satış isteyene on beş günlük süre verecek ve bu sürede eksik miktar tamamlanmazsa geçerli bir satış talebinden söz edilemeyecektir (m. 106/6).

Genel gerekçede ve madde gerekçesinde de belirtildiği gibi hacze konu malın hızlıca satılması hem borçlunun hem de satış talebinde samimi olan, malın kısa sürede satılmasıyla alacağını bir an önce elde etmek isteyen alacaklının menfaatlerinin korunmasına hizmet edecek bir durumdur. Ancak burada, kıymet takdiri giderlerinin satış talebiyle birlikte yatırılması zorunluluğunu ayrıca incelememiz gerekmektedir:

KALE, m. 106/3 lafzının yanlış anlaşılmaya müsait olduğunu, her satış talebiyle birlikte kıymet takdiri giderlerinin yatırılmasının zorunlu tutulmasının İİK sistematığına uygun olmadığını; hükmün temel olarak, satış talebiyle birlikte az miktarda masraf yatırılarak haczin uzun süre ayakta kalmasının engellenmesi amacını taşıdığını; eğer m. 87 gereğince, haciz aşamasında veya satış talebinden önceki bir zamanda kıymet takdiri yapılmış ve kesinleşmişse ne taşınırlar ne de taşınmazlar için satış aşamasında ikinci bir kıymet takdirinin yapılmayacağını ve bu durumda satış talebiyle birlikte kıymet takdiri giderlerinin yatırılmasının gerekmeyeceğini belirtmektedir¹⁴².

UYAR da satış talebinden önce kıymet takdiri yapılmış ve kesinleşmişse, hacze konu taşınır veya taşınmazın satış talebiyle birlikte kıymet takdiri giderlerinin yatırılmasının, alacaklıdan istenemeyeceğini belirtmektedir¹⁴³.

Gerçekten de söz konusu fıkranın lafzına baktığımızda, “zorunludur” ibaresinin kullanılmasını ve madde metninde taşınır-taşınmaz ayrımının da yapılmamış olmasını, m. 87 gereğince kıymet takdirinin haciz aşamasında yapılacak bir işlem olması ile değerlendirdiğimizde, “hem taşınırlarda hem de taşınmazlarda, haciz aşamasındaki kıymet takdirinden sonra satış aşamasında ikinci bir kıymet

¹⁴² KALE, Serdar, “İcra ve İflas Hukukunda Online Satış”, Yedinci paragraf ve Sonuç. (blog.lexpera.com.tr , app.e-uyar.com E.T: 15.12.2021).

¹⁴³ UYAR, Talih, “24/11/2021 Tarihli ve 7343 Sayılı “İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”un Getirdiği Yenilikler”, İİK m. 106/3’e ilişkin dipnot. (7343 Sayılı Kanun). (app.e-uyar.com E.T: 15.12.2021).

takdirinin yapılması gerekeceği” gibi bir izlenim edinilmektedir. Ancak uygulamada hem taşınırılar hem taşınmazlar için tek kıymet takdiri ile yetinildiği de bilinmektedir.

Kanaatimizce kanun koyucunun söz konusu hükmü, m. 106’ya eklemekteki amacı, sicile kayıtlı malların kıymet takdirinin bilirkişiye yaptırılmasının zorunlu hâle gelmesi ile ilgili olabilir. Daha açık bir ifadeyle kanun koyucu, sicile kayıtlı mallarda kaydi haciz mümkün olduğundan (m. 79/2, son cümle); kıymet takdirini icra müdürü yapamayacağından (m. 87/1-2) ve bilirkişiye yaptırılması için de kıymet takdiri giderlerinin yatırılması gerekeceğinden, bir an önce kıymet takdiri yapılarak hacze konu malın satışının sağlanması için satış talebiyle birlikte kıymet takdiri giderlerinin de yatırılması zorunluluğu getirilmiş olabilir.

Peki söz konusu düzenleme, İcra ve İflas Kanunumuzun genel haciz yoluyla takipte kıymet takdirine ilişkin diğer düzenlemeleriyle ne kadar uyumludur?

Haciz yoluyla takipte kıymet takdiri m. 87’de ve m. 128/2’de düzenlenmiştir. İİK m. 128/2’de düzenlenen kıymet takdiri, hacze konu taşınmazın satışa esas tutarının belirlenmesi amacıyla yapılan satışa hazırlık işlemidir¹⁴⁴. Dolayısıyla, m. 128/2’de düzenlenen kıymet takdirinin satış talebinden sonra yapılması gerekir¹⁴⁵. Bu durumda, m. 128/2 gereğince yapılacak kıymet takdiri giderlerinin (keşif ve bilirkişi giderlerinin)¹⁴⁶ satış talebiyle birlikte yatırılmasıyla kıymet takdiri daha erken yapılabilecek; söz konusu durum, hacze konu taşınmazın satışının hızlı bir şekilde gerçekleşmesine hizmet edecektir.

Burada, asıl tartışılması gereken husus m. 87’de düzenlenen kıymet takdiridir. Zira, m. 87’de düzenlenen kıymet takdiri haciz aşamasına ilişkin bir işlemdir. Haciz aşamasında kıymet takdirinin, haczin sınırının belirlenmesi, hacizde tertibin sağlanması, aşkın haczin önlenmesi, borçlunun malının haczedilip haczedilmeyeceğinin belirlenmesi, haciz tutanağının geçici aciz vesikası hükmünde

¹⁴⁴ KURU, El Kitabı, s. 603; BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 138.

¹⁴⁵ KURU, El Kitabı, s. 603; BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 138, 139.

¹⁴⁶ BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 190-191.

olup olmayacağının belirlenmesi gibi hacze ilişkin birçok işlevi bulunmaktadır¹⁴⁷. Haciz aşamasındaki kıymet takdiri, haczin bir unsuru olup hacze bağlı bir işlemdir¹⁴⁸. Kıymet takdiri giderleri, kıymet takdirinin bilirkşiye yaptırılacak olması halinde ortaya çıkar. Haciz aşamasındaki kıymet takdiri giderleri, haciz giderlerindendir¹⁴⁹. Dolayısıyla, m. 106'nın üçüncü ve dördüncü fıkralarında, haciz aşamasındaki kıymet takdiri giderlerini de kapsayacak bir ifadeyle satış talebinde bulunurken kıymet takdiri giderlerinin yatırılması zorunluluğu getirilmesinin, kıymet takdirinin haciz aşamasına ilişkin bir işlem olması ile çeliştiğini; haciz aşamasında yapılması gereken kıymet takdirinin satış talebinden sonra yapılması hâlinde, yukarıda belirttiğimiz birçok işlevini yitireceği kanaatindeyiz.

Ayrıca kanaatimizce, kıymet takdiri giderlerinin haciz isteminde bulunulurken haciz giderleri kapsamında yatırılması daha doğru olurdu. Nitekim m. 106/7'ye göre, satış, kıymet takdiri ve muhafaza giderlerin Adalet Bakanlığınca her yıl yürürlüğe konulan tarifeye belirlenecek olması, kıymet takdiri giderlerinin haciz talep edilirken yatırılmasına imkân sağlayabilirdi. Diğer yandan, m. 106'ya eklenen yeni hükümler ile satışın hızlı yapılması amaçlanmış olsa da kıymet takdirinin yapılması ve kıymet takdirine ilişkin şikâyetin çözülmesi belirli bir süreci gerektireceğinden, bu durum satışın hızlı yapılması önünde engel oluşturabilecektir. Oysaki, AKGÜN'ün de belirttiği gibi, hacizden sonra satış talep etme süresi olan bir yıllık süreçte kıymet takdirinin yapılması ve kesinleşmesi, söz konusu sürenin işlevsel kullanılmasını sağlayacaktır¹⁵⁰. Bu durumda satış aşamasına geçildiğinde, haciz aşamasında kıymet takdiri yapıp kesinleştiğinden, satış süreci daha hızlı ilerleyebilecektir.

Bu açıklamalarımız doğrultusunda, m. 106/3'ün taşınır ile taşınmazlar bakımından farklı şekillerde yorumlanması gerektiği düşüncesindeyiz. Şöyle ki; eğer haczedilen mal taşınır ise bu taşınırın kıymet takdiri haciz aşamasında yapılmış ve

¹⁴⁷ **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, Haciz Aşamasında Kıymet Takdirinin İşlevi, s. 61-69; **AKGÜN**, a.g.e., s. 242; **YALÇIN, Onur**, Sınai Mülkiyet Haklarının Cebri İcrası, On İki Levha, İstanbul, 2021, s. 90; **KURU**, El Kitabı, s. 421-422; **MUŞUL, Timuçin**, Haciz ve Hacze İştirak, Adalet Yayınevi, Ankara, 2019, s. 92 (Haciz ve Hacze İştirak).

¹⁴⁸ **ARSLAN**, a.g.e., s. 78; **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 137, 168.

¹⁴⁹ **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 185.

¹⁵⁰ **AKGÜN**, a.g.e., s. 308.

kesinleşmişse, artık satış talebiyle birlikte kıymet takdiri giderlerinin de yatırılmaması zorunlu tutulmamalıdır. Zira İİK'ya göre, taşınırlara, m. 87 gereğince tek bir kıymet takdiri yapılmaktadır. Ancak haczedilen mal taşınmaz ise bu taşınmazın kıymet takdiri haciz aşamasında yapılmış ve kesinleşmiş olsa dahi satış talebiyle birlikte kıymet takdiri giderlerinin yatırılması ve m. 128/2 gereğince, satışa esas olmak üzere, ikinci bir kıymet takdirinin yapılması gerektiği kanaatindeyiz.

Öte yandan, m. 106/4 ile sicile kayıtlı motorlu kara araçları bakımından satış talebiyle birlikte kıymet takdiri talebinin ve muhafaza talebinin de yapılması zorunluluğu getirilmiştir. 7343 sayılı Kanun ile yapılan değişikliklerden önce İİK'da, yalnızca m. 128/a/2'nin ikinci cümlesinde, (yeniden) kıymet takdiri talebe bağlı bir işlem olarak düzenlenmişti ki kanaatimizce, yeniden kıymet takdirinin talebe bağlı olması yerindedir. Ancak az önce de belirttiğimiz üzere, kıymet takdiri hacze bağlı bir işlemdir. Kıymet takdiri, haczin doğal bir sonucudur ve talep olmadan da yapılabilmesi gerekir¹⁵¹. Tabii ki icra müdürünün kıymet takdiri yapmadığı veya yaptırmadığı durumlarda kıymet takdiri talep edilebilmelidir. Nitekim uygulamada da çoğu defa talep edilmeden kıymet takdiri yapılmamaktadır¹⁵². Ancak m. 106/4'te sicile kayıtlı motorlu kara araçlarına ilişkin kıymet takdiri talebinin kural olarak düzenlenmesinin yerinde olmadığını düşünmekteyiz. Talep olmasa dahi kıymet takdirinin yapılması gerekir. Olması gereken hukuk bakımından, haciz talebi, kıymet takdiri yapılması için yeterli sayılmalı; haciz talebinde bulunulurken haciz giderleri kapsamında kıymet takdirine ilişkin giderler de yatırılmalı ve böylece kıymet takdiri işlemi satış talebinden sonraya bırakılmamalıdır¹⁵³.

İİK m. 106 ile ilgili olarak ikinci fıkradaki değişikliğe de değinmek gerekir. Söz konusu değişiklikle birlikte artık hacizden itibaren bir yıllık süre içerisinde satış talep edilip de artırma sonucu satış gerçekleştirilemeyen mahcuz hakkındaki satış isteme süresi, satış isteyen alacaklı bakımından, m. 106/1'de düzenlenen satış isteme

¹⁵¹ BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 139, 142; AKGÜN, a.g.e., s. 306.

¹⁵² Bkz: AKGÜN, a.g.e., s. 309.

¹⁵³ AKGÜN, a.g.e., s. 306, 308, 309.

süresinin sona ermesinden itibaren bir yıl daha uzayacaktır. Dolayısıyla, bu süre içerisinde haciz de geçerliliğini koruyacaktır¹⁵⁴.

Yargıtay, kıymet takdirinin geçerliliği ile ilgili olarak son yıllarda, “iki yıl geçmedikçe yeniden kıymet takdiri istenemeyeceği; ancak haczin düşmesi halinde, düşen hacze dayalı kıymet takdirinin de geçerliliğini yitireceğini ve haczin yenilenmesi halinde kıymet takdirinin de yenilenmesi gerektiği” yönünde kararlar vermektedir¹⁵⁵. Dolayısıyla, m. 106/2’de alacaklıya tanınan ek bir yıllık sürede haciz geçerliliğini koruyacağından, hacze dayalı kıymet takdirinin de geçerliliğini koruyacağı kanaatindeyiz.

İİK m. 106/7’de, bu maddede belirtilen giderlerin Adalet Bakanlığı tarafından her yıl yürürlüğe konulan tarifede belirleneceği düzenlenmektedir. Hemen belirtmek gerekir ki Satış Giderleri Tarifesi, 08.03.2022 T. ve 31772 Sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir (Satış Giderleri Tarifesi m. 10)¹⁵⁶. Ancak Tarifenin yayımlanarak yürürlüğe girmiş bulunması, Tarife hükümlerinin henüz tüm hacizli mallar hakkında uygulanmaya başlamış olması anlamına gelmemektedir. Tarifede geçiş hükmü olarak düzenlenen Geçici Madde 1’de, Tarife hükümlerinin ne zaman uygulanmaya başlayacağına ilişkin olarak ayrıma gidilmiştir. Buna göre Tarife hükümleri, Adalet Bakanlığı tarafından Bakanlığın resmî internet sitesinden elektronik satış uygulamasına geçileceği duyurulan il veya ilçelerde belirlenen tarihten sonra haczedilecek mallar hakkında (Satış Giderleri Tarifesi Geçici Madde 1/1-a); ülke genelinde ise İcra ve İflas Kanunu Uyarınca Elektronik Ortamda Yapılacak Satışların Usulü Hakkında Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren en geç bir yılın sonunda haczedilecek mallar hakkında uygulanacaktır (Satış Giderleri Tarifesi Geçici Madde 1/1-b). Elektronik satış uygulamasına henüz geçilmeyen il veya ilçelerde haczedilen mallar hakkında, 2004 sayılı İİK’nın, 7343 sayılı Kanunla yapılan

¹⁵⁴ KALE, a.g.m., Beşinci paragraf (blog.lexpera.com.tr – app.e-uyar.com E.T: 22.12.2021).

¹⁵⁵ 12. HD, 08.10.2019 T. 10901 E, 14402 K; 12. HD, 16.10.2018 T. 2017/8374 E, 9938 K; 12. HD, 19.01.2017 T. 2016/18887 E, 690 K; 12. HD, 03.11.2016 T. 18578 E, 22925 K; 12. HD, 18.06.2015 T. 2015/12681 E, 17036 K; 12. HD, 20.01.2015 T. 2014/34097 E, 1195 K; 12. HD, 26.02.2015 T. 1755 E, 4011 K. (app.e-uyar.com E.T: 21.12.2021)

¹⁵⁶ T.C. Resmî Gazete, 08.03.2022 T. 31772 S. (www.resmigazete.gov.tr E.T: 26.02.2022).

değişikliklerden önceki hükümleri uygulanacaktır (Satış Giderleri Tarifesi Geçici Madde 1/2).

Tarifede satış giderleri tablosu, mahcuzun niteliğine göre, taşınmaz mallar, sicile kayıtlı motorlu kara araçları ve taşınır mallar olarak üçlü bir ayrıma gidilerek oluşturulmuştur (Satış Giderleri Tarifesi m. 8)¹⁵⁷. Tarifede, taşınır ve taşınmaz mallara ilişkin satış giderleri, kıymet takdiri ve satış giderleri esas alınarak belirlenmiş (Satış Giderleri Tarifesi m. 4/2 ve m. 6/2); sicile kayıtlı motorlu kara araçlarına ilişkin satış giderleri ise aracın muhafazası, kıymet takdiri ve satış giderleri esas alınarak belirlenmiştir (Satış Giderleri Tarifesi m. 5/2). Tarifenin yedinci maddesinde ise satış gideri belirtilmeyen malların satışının talep edilmesi durumunda, niteliğine uygun düştüğü ölçüde, satış gideri tablosunda yer alan ücretlerin esas alınacağı belirtilmiştir.

Kıymet takdiri giderleri özelinde bir değerlendirmede bulunduğumuzda, kanaatimizce, söz konusu satış gideri tablosu daha ayrıntılı bir şekilde düzenlenebilirdi. Satış gideri tablosuna baktığımız zaman yalnızca sicile kayıtlı motorlu kara araçlarının (“otomobil ve diğer yük vasıtaları”, “kamyonet, minibüs, midibüs, arazi taşıtı”, “kamyon, otobüs, çekici (tır)”, “iş makineleri, römork, çekici+römork”) satış giderlerinin, türlerine göre ayrı ayrı belirlendiğini görüyoruz. Ancak taşınır mallar ve taşınmaz mallar için bu şekilde, ayrıntılı bir belirlemeye gidilmemiş ve 2022 yılı için taşınır malların satış giderleri 840 TL; taşınmaz malların satış giderleri 5.780 TL olarak belirlenmiştir. Halbuki özellikle taşınmazlarda, malın niteliğine göre bir ayrıma gidilebilirdi. Zira, örneğin bir alışveriş merkezinin kıymet takdiri, bağımsız bölüm niteliğindeki bir konutun kıymet takdirinden çok daha zordur. Dolayısıyla, taşınmazlar için tek bir satış gideri miktarı belirlenmesi yerine, Sermaye Piyasası Kurulu’nun Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesinde belirlediği gibi¹⁵⁸ taşınmazların niteliklerine ve metrekaresine göre ayrı ayrı satış giderleri (kıymet takdiri giderleri) belirlenebilirdi.

¹⁵⁷ Satış gideri tablosu için bkz: Satış Giderleri Tarifesi m. 8, <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2022/03/20220308-14.htm> E.T: 26.02.2022).

¹⁵⁸ Bkz: 2022 Yılı Gayrimenkul Değerleme Asgari Ücret Tarifesi, T.C. Resmî Gazete, 29.12.2021 T. 31704 S. (www.resmigazete.gov.tr E.T: 26.04.2022).

Diğer yandan, tarifenin yedinci maddesi uyarınca satış gideri tablosundaki mallardan hangileri için belirlenen satış giderlerinin, diğer malların niteliğine uygun düşeceğinin nasıl tespit edileceği de belirsizlik taşımaktadır. Örneğin, satış gideri tablosunda belirtilmeyen haczedilmiş sicile kayıtlı marka hakkının satışının istenmesi durumunda, söz konusu hak için tarifiedeki hangi satış giderlerinin esas alınacağı anlaşılamamaktadır. Bu hak için taşınır mallara ilişkin satış giderlerinin esas alınacağını farz etmemiz hâlinde, 2022 yılı için 840 TL olarak belirlenen taşınır mallara ilişkin satış giderleri, sicile kayıtlı marka hakkı bakımından ne kadar yeterli olacaktır? Zira, sicile kayıtlı marka hakkının kıymetinin tespit edilmesi zor bir işlemdir¹⁵⁹. Eğer sicile kayıtlı marka hakkı için taşınmaz veya sicile kayıtlı motorlu kara araçlarına ilişkin olarak belirlenen satış giderlerinden birinin esas alınması gerekecekse bunlardan hangisi esas alınacaktır? Bu ve buna benzer soruların cevaplar, uygulama ile şekillenecek gibi gözükmemektedir.

4. İİK m. 87 ve m. 106'daki Yeniliklerin Uygulanmaya Başlama Zamanı (İİK Geçici Madde 18)

İİK m. 87 ve m. 106'daki değişikliklerin uygulanmasına ise hemen başlanmayacaktır. 7343 sayılı Kanun'un 33. maddesi ile İİK'ya eklenen Geçici Madde 18'in ikinci fıkrasında belirtilen maddelerdeki değişikliklerin uygulanmasına, Adalet Bakanlığınca belirlenen il veya ilçelerde, elektronik ortamda açık artıma suretiyle satışın düzenlendiği m. 111/b'nin uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren başlanacak ve *“yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren en geç bir yılın sonunda”*¹⁶⁰ ülke genelinde uygulanacaktır (İİK Geçici Madde 18/2). Söz konusu fıkra, kıymet takdirine ilişkin olan İİK m. 87 ve m. 106 da belirtilmiştir. Hemen belirtmek gerekir ki m. 111/b'nin uygulanmasına ilişkin İcra ve İflas Kanunu Uyarınca Elektronik Ortamda Yapılacak Satışların Usulü Hakkında Yönetmelik, 08.03.2022 T. ve 31772 Sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe

¹⁵⁹ UYAR, İİK Şerhi, s. 1720; UYAR, İİK m. 87 Açıklaması, s. 1 (app.e-uyar.com E.T: 26.04.2022).

¹⁶⁰ UYAR, Talih, “24/11/2021 Tarihli ve 7343 Sayılı “İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”un Getirdiği Yenilikler”, (7343 sayılı Kanun) (app.e-uyar.com E.T: 14.12.2021).

girmiştir¹⁶¹. Dolayısıyla m. 87 ve m. 106'daki değişiklikler, ülke genelinde en geç 08.03.2023 tarihine kadar uygulanmaya başlanacaktır.

Ayrıca, Geçici Madde 18/2'nin 1 numaralı bendinde, söz konusu uygulamaya geçilen il ve ilçelerde geçiş tarihinden sonra haczedilen mallar hakkında, değiştirilen m. 87, 106 ve 110. madde hükümlerinin uygulanacağı; geçiş tarihinden önce haczedilen mallar hakkında ise değişiklikten önceki hükümler ile ilga edilen hükümlerin uygulanmasına devam edileceği düzenlenmiştir. Geçici Madde 18/2'de belirtilmeyen değişiklikler ise 30.11.2021 tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiştir (7343 sayılı Kanun m. 57).

Bu açıklamalar doğrultusunda ifade etmek gerekir ki İİK Geçici Madde 18/2'de bahsedilen geçiş tarihinden önce haczedilen mallar hakkında, değişiklikten önceki hükümler ile ilga edilen hükümler uygulanacağından (İİK Geçici Madde 18/2-1. bent), sicile kayıtlı malların kıymet takdirinin bilirkişilere yaptırılma zorunluluğu bulunmamaktadır. Ancak söz konusu geçiş tarihinden sonra haczedilen sicile kayıtlı malların kıymet takdirinin Adalet Bakanlığınca izin verilen bilirkişilere yaptırılması zorunlu olacaktır (m. 87/2). Yine aynı şekilde, geçiş tarihinden önce haczedilen malların satışı talebinde bulunulurken az da olsa satış avansının yatırılması ve sonrasında icra müdürünün, gerekli giderin yatırılması için on beş günlük süre vermesi mümkün olacakken (m. 111/1 mülga cümle); geçiş tarihinden sonra haczedilen malların satışının talep edilmesi durumunda satış giderleri ve kıymet takdiri giderlerinin (motorlu kara taşıtları bakımından bunlara ilave olarak muhafaza giderlerinin) tamamının peşin olarak yatırılması zorunlu olacak ve bu giderlerin tamamının yatırılmaması hâlinde satış talebi vaki olmamış sayılacaktır (m. 106/3,4,5).

İİK Geçici Madde 18/2'nin 4 numaralı bendinin birinci fıkrasında, geçiş tarihinden önce yapılan ilan üzerine ihalesi gerçekleştirilemeyen ve yeniden satışı talep edilen açık artırmalar hakkında da 7343 sayılı Kanun ile değiştirilen ve ihdas edilen hükümlerin uygulanacağı düzenlenmiştir. Dolayısıyla, geçiş tarihinden önce satış ilanı

¹⁶¹ T.C. Resmî Gazete, 08.03.2022 T. 31772 S. (www.resmigazete.gov.tr E.T: 26.02.2022).

yapılıp da satılamayan malların yeniden satışının talep edilmesi halinde, eğer yeniden kıymet takdiri de yapılacak olursa, sicile kayıtlı mallar bakımından kıymet takdirinin m. 87/2 gereğince Adalet Bakanlığınca izin verilen bilirkişilere yaptırılması gerekecektir. Yine bu durumda, yeniden satış talebinde bulunulurken m. 106'nın üçüncü ve dördüncü fıkralarında belirtilen giderlerin de peşin olarak yatırılması gerekecektir. Dolayısıyla, yeni satış talebinden sonra yeniden kıymet takdiri yapılacaksa, kıymet takdiri giderlerinin de satış talebiyle birlikte peşin olarak yatırılması zorunlu olacaktır (m. 106/3,4).

İİK Geçici Madde 18/2'nin 4 numaralı bendinin ikinci fıkrasında, m. 106 uyarınca çıkarılacak tarifenin yürürlüğe girdiği tarihten önce satış talep edilmiş olmasına rağmen kıymet takdiri ile muhafaza ve satış giderlerinin tamamının yatırılmadığı durumlarda, söz konusu tarifenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde tarifede belirtilen giderlerin yatırılmasının zorunluğu olduğu; bu süre içerisinde giderlerin peşin olarak yatırılmaması durumunda satış talebinin vaki olmamış sayılacağı düzenlenmiştir. Biraz önce de belirttiğimiz üzere¹⁶², Satış Giderleri Tarifesi, 08.03.2022 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Dolayısıyla, satış talep edilip de kıymet takdiri ile muhafaza ve satış giderlerinin tamamının yatırılmadığı takip dosyalarında, Tarifede belirtilen giderlerin tamamının, 08.03.2023 tarihine kadar yatırılması zorunludur. Aksi hâlde, geçerli bir satış talebinden söz edilemeyecektir.

5. İİK m. 111/a ile Getirilen Yenilikler

7343 sayılı Kanun'un 12. maddesi ile İİK'ya "Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi" 111/a maddesi eklenmiştir. Söz konusu madde ile borçlunun talebi halinde, borçluya hacizli malını rızaen satması için yetki verilebilebilmesi mümkün hale gelmiştir. İİK m. 111/a'nın uygulanmasına, 7343 sayılı Kanun'un yayımlandığı 30.11.2021 tarihinden itibaren başlanmıştır (7343 sayılı Kanun m. 57).

İİK m. 111/a'nın kıymet takdiri ile de ilişkili birinci fıkrası şu şekildedir:

¹⁶² Birinci Kısım, İİK m. 106'daki Yenilikler, s. 48-50.

“Borçlu, kıymet takdirinin tebliğinden itibaren yedi gün içinde haczedilen malının rızaen satışı için kendisine yetki verilmesini talep edebilir. Kıymet takdiri yapılmadığı durumlarda borçlu da kıymet takdiri yapılmasını isteyebilir. İcra müdürü, kıymet takdirinin kesinleşmesinden sonra cebri satış işlemlerini durdurarak borçluya on beş günlük süre verir. Borçluya verilen sürenin başlangıcından üçüncü fıkra uyarınca verilen icra mahkemesinin kararına kadar geçen sürede alacaklı bakımından satış isteme süresi işlemez.”

Rızaen satış usulünde borçlu, rızaen satış yetkisini, kıymet takdirinin tebliğinden itibaren yedi gün içerisinde isteyebilecektir. Söz konusu fıkranın üçüncü cümlesinde belirtildiği üzere, icra müdürü, kıymet takdirinin kesinleşmesinden sonra, rızaen satış yetkisi talep eden borçluya on beş günlük süre verecektir. On beş günlük sürede borçlunun bir alıcıyla anlaşması ve alıcının da belirlenen bedeli bu süre içerisinde dosyaya ödemesi gerekmektedir. Kanun koyucu burada kıymet takdirinin kesinleşmesini aramıştır. Dolayısıyla, kıymet takdirine karşı şikâyet yoluna başvurulması durumunda, borçluya on beş günlük sürenin verilmesi ve bu sürenin başlaması için icra mahkemesinin şikâyet üzerine vereceği kararın beklenmesi gerekecektir¹⁶³.

PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, söz konusu fıkradaki kıymet takdirinin “tebliği” ibaresinin, “kesinleşen kıymet takdirinin tebliği” şeklinde anlaşılması gerektiğini belirtmektedirler¹⁶⁴.

KALE, UYAR ve GÖRGÜN/BÖRÜ/KODAKOĞLU, borçlunun rızaen satış yetkisini, kıymet takdirinin tebliğinden itibaren yedi gün içerisinde talep edebileceğini ancak bu talebin tek başına yeterli olmayacağını; zira icra müdürünün, borçluya, talep

¹⁶³ KALE, a.g.m., s. 3 (blog.lexpera.com.tr – app.e-uyar.com E.T: 22.12.2021); UYAR, 7343 Sayılı Kanun, İİK m. 111/a Açıklaması. (app.e-uyar.com E.T: 22.12.2021); GÖRGÜN, Şanal/BÖRÜ, Levent/KODAKOĞLU, Mehmet, İcra ve İflas Hukuku, 2. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2022, s. 272.

¹⁶⁴ PEKCANITEZ, Hakan/ATALAY, Oğuz/SUNGURTEKİN ÖZKAN, Meral/ÖZEKES, Muhammet, İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı (7343 Sayılı Kanun’la Yapılan Değişikliklerle Güncellenmiş), 9. Bası, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2022, s. 231 (PEKCANITEZ vd., İcra ve İflas Hukuku, 9. Bası).

ettiği bu yetkiyi verebilmesi için kıymet takdirinin kesinleşmesini beklemesi gerekeceğini belirtmektedirler¹⁶⁵.

Kanaatimizce de fıkra hükmü açık olup; borçlu, kıymet takdirinin tebliğinden itibaren yedi gün içerisinde kendisine satış yetkisi verilmesini isteyebilecek; aynı yedi günlük süre içerisinde kıymet takdirine karşı şikâyet yoluna başvurmuşsa veya diğer ilgililer tarafından kıymet takdirine karşı şikâyete başvurulmuşsa kıymet takdirinin kesinleşmesi beklenecektir (m. 16, 128, 128/a). Eğer kimse kıymet takdirine karşı şikâyet yoluna başvurmamışsa rızaen satış talep eden (veya edecek) borçlu bakımından aynı zamanda kıymet takdirine şikâyet süresi olan yedi günlük sürenin bitmesiyle kıymet takdiri kesinleşecektir (m. 16, 128, 128/a).

Borçlunun rızaen satış yetkisini, kıymet takdirinin tebliğinden itibaren yedi gün içerisinde isteyeceği düzenlendiğinden, artık kıymet takdirinin tebliği de çok önemli bir hâle gelmiştir. Uygulamada takdir edilen kıymet satış ilanına yazıldığı için¹⁶⁶ Yargıtay, taşınmazlar bakımından¹⁶⁷, kıymet takdirinin tebliğ edilmediği durumlarda, satış ilanının tebliğini, kıymet takdirinin tebliği olarak kabul etmekte ve yedi günlük kıymet takdirine ilişkin şikâyet süresinin satış ilanının tebliğinden itibaren başlatılması gerektiği görüşündedir¹⁶⁹.

Kanaatimizce, kıymet takdirinin tebliğ edilmediği bir durumda, borçlu satış ilanının tebliğinden itibaren yedi gün içerisinde kendisine rızaen satış yetkisi verilmesini talep edebilecektir. Her ne kadar böyle bir durumda rızaen satış yetkisinin verilmesi satış sürecini aksatacak olsa da borçluya bu hakkın tanınması gerekecektir.

¹⁶⁵ **KALE**, a.g.m., Dokuzuncu paragraf. (blog.lexpera.com.tr – app.e-uyar.com E.T: 22.12.2021); **UYAR**, 7343 Sayılı Kanun, İİK m. 111/a Açıklaması. (app.e-uyar.com E.T: 22.12.2021); **GÖRGÜN/BÖRÜ/KODAKOĞLU**, a.g.e., s. 272.

¹⁶⁶ **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 64; **DÖNMEZ**, a.g.m., s. 378 (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 05.01.2022); **KURU**, El Kitabı, s. 647.

¹⁶⁷ Taşınır satışlarında, satış ilanının ilgililere tebliğ zorunluluğu bulunmadığından (**KURU**, El Kitabı, s. 619), eğer kıymet takdiri tebliğ edilmemişse veya usulsüz tebliğ edilmişse, kıymet takdirine karşı şikâyet süresi, öğrenme tarihinden itibaren başlayacaktır (12. HD, 26.05.2015 T. 2015/10570 E, 2015/14418 K (www.lexpera.com.tr E.T: 07.05.2022).

¹⁶⁹ 12. HD, 10.11.2014 T. 27021 E, 26612 K; 12. HD, 07.11.2013 T. 28605 E, 34926 K. (app.e-uyar.com E.T: 22.12.2021).

Ancak bu şekildeki sıkıntılara mahal vermemek adına, kıymet takdirinin en kısa zamanda ve satış ilanından önce tebliğ edilmesi gerektiğini düşünmekteyiz.

İİK m. 111/a'nın birinci fıkrasının ikinci cümlesinde, kıymet takdiri yapılmadığı durumlarda borçlunun da kıymet takdiri yapılmasını isteyebileceği düzenlenmiştir. 7343 sayılı Kanun'a ait Hükümet Teklifi'nde söz konusu maddeye ilişkin gerekçede, "... Borçluya satış yetkisi verilmesi usulünde borçlunun da kıymet takdiri yaptırabilmesi söz konusu olacaktır"¹⁷⁰ denmektedir. Söz konusu cümlede geçen "kıymet takdiri yaptırabilmesi" ibaresi, "borçlunun, icra dairesinden bağımsız bir şekilde özel olarak bulacağı kişilere veya kuruluşlara kıymet takdirini yaptırabileceği" gibi bir izlenim oluşmasına sebebiyet vermektedir. Ancak kanaatimizce, kıymet takdiri yapılmadığı durumlarda, borçlu, kıymet takdirinin yapılmasını icra dairesinden talep edecek; kıymet takdirini icra dairesinden bağımsız bir şekilde kendisi yaptıramayacaktır¹⁷¹.

İİK m. 111/a'nın birinci fıkrasının üçüncü cümlesinde, "İcra müdürü, kıymet takdirinin kesinleşmesinden sonra cebri satış işlemlerini durdurarak borçluya on beş günlük süre verir" denmektedir.

Borçluya rızaen satış yetkisi verilmesinin şekli ve on beş günlük sürenin ne zaman başlayacağı ise İcra ve İflas Kanunu Uyarınca Borçluya Satış Yetkisi Verilmesine Dair Yönetmelik¹⁷² m. 9'da düzenlenmektedir. Maddenin ilk fıkrasında, icra müdürünün, kıymet takdirinin kesinleşmesinin ardından cebri satış işlemlerini durdurarak bir yetki belgesi düzenleyeceği; bu belgeyi, rızaen satış yetkisi talep eden borçluya tebliğ edeceği düzenlenmektedir. Maddenin ikinci fıkrasında ise yetki belgesiyle borçluya on beş günlük süre verileceği; bu sürenin, borçluya yetki belgesinin tebliğinden itibaren başlayacağı düzenlenmektedir.

¹⁷⁰ 7343 sayılı Kanun'a ait Hükümet Teklifi ve Adalet Komisyonu Raporu, 12. Madde Gerekçesi, s. 13 (www.tbmm.gov.tr E.T: 22.12.2021).

¹⁷¹ Benzer bir görüş için bkz: KALE, a.g.m., Dokuzuncu paragraf (blog.lexpera.com.tr – app.e-uyar.com E.T: 22.12.2021).

¹⁷² İcra ve İflas Kanunu Uyarınca Borçluya Satış Yetkisi Verilmesine Dair Yönetmelik, 28.05.2022 T. ve 31849 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir (Rızaen Satış Yön. m. 17).

PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, icra müdürünün, kıymet takdirinin kesinleşmesinden sonra talep üzerine cebri satış işlemlerini durdurarak borçluya on beş günlük süre vereceğini belirtmektedirler¹⁷³.

Kanaatimizce, on beş günlük sürenin verilmesinde borçlunun talebinin aranması, söz konusu sürenin kıymet takdirinin kesinleşmesinden sonra herhangi bir zamanda verilebilmesine yol açar. Öyle ki borçlu, kıymet takdirinin kesinleşmesinin ardından uzun bir süre bekleyebilir ve açık artırmaya çok kısa bir süre kala talepte bulunabilir. Bu durum ise takibin gecikmesine sebebiyet verebilir. Ayrıca, on beş günlük süre borçluya verileceğinden, söz konusu sürenin verilmesi bakımından alacaklının bir talep hakkı da olmayacağı kanaatindeyiz. Dolayısıyla alacaklının menfaatinin korunması ve zaman kaybının önlenmesi için icra müdürü, taleple bağlı olmaksızın, kıymet takdirinin kesinleşmesinin hemen ardından yetki belgesini düzenleyerek borçluya tebliğ etmelidir.

Rızaen satış hangi aşamada yapılan kıymet takdirinin tebliğinden itibaren isteneceği konusunda, taşınırlar bakımından bir sorun bulunmamaktadır. Zira, taşınırlara yalnızca bir defa, haciz aşamasında kıymet takdiri yapılmaktadır. Ancak İİK'ya göre, taşınmazlara hem haciz aşamasında hem satış aşamasında kıymet takdiri yapılacağından, taşınmazlar bakımından rızaen satış yetkisinin hangi kıymet takdirinin tebliğinden itibaren isteneceğinin üzerinde durulmalıdır. Uygulamada taşınmazlara da bir defa kıymet takdiri yapıldığından, kanun koyucunun bu uygulamayı esas alarak m. 111/a maddesini düzenlediğini düşünüyoruz. Ancak Kanunumuza göre, taşınmazlar bakımından hem haciz aşamasında hem de satış aşamasında iki defa kıymet takdiri yapılması mümkündür (m. 87, m. 128/2). Bu durumda, borçlu, haciz aşamasında yapılan kıymet takdirinden sonra rızaen satış yetkisi alırsa fakat on beş günlük süre içerisinde alıcı bulamazsa satış aşamasında yapılan kıymet takdirinden sonra, kanaatimizce, yeniden rızaen satış yetkisi talep edebilecektir. Zira m. 111/a maddesinde, yeniden rızaen satış yetkisi talep edilmesini engelleyen bir ifade bulunmamaktadır. Kanun koyucunun m. 111/a maddesini düzenlerken böyle bir amacı

¹⁷³ PEKCANITEZ vd., İcra ve İflas Hukuku, 9. Bası, s. 231.

olmadığını düşünmekteyssek de taşınmazlara da bir defa kıymet takdirı yapılması uygulamasının esas alınarak m. 111/a maddesinin düzenlenmesi ve hangi aşamada yapılan kıymet takdirinden itibaren rızaen satış yetkisinin talep edileceğinin madde metninde belirtilmemesi, hem haciz hem de satış aşamasında yapılan kıymet takdirlerinden sonra olmak üzere, iki defa rızaen satış yetkisinin talep edilebileceği sonucunu doğurmaktadır.

Burada kıymet takdirinin yenilenmesi durumunda yeniden rızaen satışın talep edilip edilemeyeceği sorusu da akıllara gelebilir. Daha açık bir ifadeyle, borçlu, kıymet takdirinin tebliğinden itibaren yedi gün içerisinde rızaen satış yetkisini talep etmiş fakat on beş günlük süre içerisinde alıcı bulamamışsa; daha sonra iki yıllık sürenin geçmesi veya haczin kalkması gibi nedenlerle yeniden kıymet takdirinin yapılması durumunda, borçlu yeniden rızaen satış yetkisi talep edebilecek midir?

İİK m. 111/a'da rızaen satışın yeniden istenebileceğini engelleyecek bir ifade mevcut olmadığından, yeniden kıymet takdirı yapıldığı durumlarda, borçlunun yeniden rızaen satış yetkisi talep edebileceği kanaatindeyiz.

GÖRGÜN/BÖRÜ/KODAKOĞLU, borçlu tarafından gerçekleştirilen rızaen satışın icra mahkemesi tarafından reddedilmesi hâlinde, borçlunun aynı mal için kendisine yeniden rızaen satış yetkisi verilmesini isteyemeyeceğini; aksi takdirde bu durumun takibi uzatacağını ve alacaklının menfaatlerini olumsuz etkileyeceğini, belirtmektedirler¹⁷⁴.

Kanaatimizce her ne kadar takibi uzatabilecek olsa da m. 111/a, rızaen satışın kaç defa istenebileceği konusunda bir sınırlama yapmamaktadır. Takip sürecinde kaç defa kıymet takdirı yapılırsa, borçlu, kendisine o kadar yetki verilmesini isteyebilecektir. Ancak tabii ki borçlu, yeni bir kıymet takdirı yapılmadığı sürece ikinci kez bu yetkiyi isteyemeyecektir. Zira, söz konusu yetkinin verilebilmesi için kıymet takdirinin tebliğ edilmesi gerekmektedir (m. 111/a/1).

¹⁷⁴ GÖRGÜN/BÖRÜ/KODAKOĞLU, a.g.e., s. 272.

İİK m. 111/a'nın ikinci fıkrasında, rızaen satışın geçerli olabilmesi için gereken "asgari satış bedeli" belirtilmiştir. Söz konusu fıkra şu şekildedir:

"Rızai satışta bedel, malın muhammen kıymetinin yüzde doksanına karşılık gelen miktarı ile o malla güvence altına alınan ve satış isteyen 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."

KALE, m. 111/a'da, borçluya rızaen satış yetkisi verilmesinde takip alacaklının muvafakatinin aranmamasının çeşitli sorunlara yol açabileceğini; takdir edilen kıymetinin çok üzerinde kıymete satılabilecek bir mahcuzun yalnızca takdir edilen kıymetinin yüzde doksanına satılabilecek olmasının, alacağı, mahcuzun kıymetinden çok daha yüksek olan alacaklıların zararına sebebiyet vereceğini belirtmektedir¹⁷⁵.

Kanaatimizce söz konusu sıkıntıların biraz olsun önlenebilmesi bakımından, kıymet takdiri işlemi sonucunda ulaşılan kıymetin, mahcuzun rayiç bedeliyle uyumlu olmasının sağlanması için gerekli özenin gösterilmesi gerekmektedir.

İİK m. 111/a maddesinin son fıkrasında, m. 111/a'nın uygulanmasına ilişkin usul ve esasların Adalet Bakanlığınca yürürlüğe koyulan yönetmelikle belirleneceği düzenlenmektedir. Söz konusu yönetmelik, "İcra ve İflas Kanunu Uyarınca Borçluya Satış Yetkisi Verilmesine Dair Yönetmelik" başlığıyla 28.05.2022 T. ve 31849 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir (Rızaen Satış Yön. m. 17). Yönetmelikte, m. 111/a'nın son fıkrasında da belirtildiği gibi yalnızca m. 111/a'nın uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar düzenlenmektedir. Ancak rızaen satış, icra sistemimiz bakımından yeni bir usuldür. İİK'da da yalnızca m. 111/a'da, kısıtlı bir şekilde düzenlenmektedir. Bu nedenle kanaatimizce, mezkûr yönetmelik, rızaen satış

¹⁷⁵ KALE, a.g.m., On üçüncü paragraf ve Sonuç. (blog.lexpera.com.tr , app.e-uyar.com E.T: 21.12.2021).

usulü hakkında daha net değerlendirmeler yapılabilmesi bakımından, daha ayrıntılı bir şekilde düzenlenmeliydi.

Anlaşılacağı üzere rızaen satış yetkisi, sadece haciz aşamasında değil, alacaklının satış talebinden sonra satış aşamasında da istenebilecektir. Zira madde metninde, icra dairesinin, kıymet takdirinin kesinleşmesinden sonra satış işlemlerini durduracağı düzenlenmektedir (m. 111/a/1). Ayrıca, asgari satış bedelinin hesaplanmasında, satış isteyen alacağına rüçhanı olan alacakların da dikkate alınacağı düzenlenmektedir (m. 111/a/2). Ancak kanaatimizce, borçlunun, rızaen satış yetkisini yalnızca alacaklı satış talep edene kadar isteyebileceği düzenlenseydi, bu durum takip hızı bakımından çok yararlı olabilirdi. Zira, malını rızaen satmak isteyen borçlunun, alacaklıdan hızlı davranarak bu yetkiyi talep etmesi gerekecekti; eğer alacaklı da borçluya rızaen satış yetkisi verilmesini istemiyorsa onun da hızlı bir şekilde satış talep etmesi gerekecekti. Yahut borçluya, alacaklının satış talebinden sonra rızaen satış yetkisi verilmesi, alacaklının onayına sunulabilirdi¹⁷⁶. Zira, alacaklı satış talep etmiş olmasına rağmen, malın rızaen satılmasını isteyebilirdi.

6. İİK m. 128/a'daki Yenilikler

128/a maddesinin dördüncü fıkrası, takibin gereksiz yere uzamaması için getirilmiş bir diğer hükümdür. Söz konusu fıkra, 7343 sayılı Kanun'un 22. maddesi ile değişikliğe uğramıştır. 7343 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikten önce söz konusu fıkra, *"Kıymet takdirine ilişkin şikâyet yetkisiz icra mahkemesine yapılırsa, icra mahkemesi evrak üzerinden inceleme yaparak başvuru tarihinden itibaren en geç on gün içinde yetkisizlik kararı verir"* şeklinde düzenlenmişti. 7343 sayılı Kanun ile, ilgili fıkradaki *"kararı verir"* ibaresi, *"kararı verir ve masrafını gider avansından karşılamak suretiyle dosyayı resen yetkili icra mahkemesine gönderir"* şeklinde değişikliğe uğramıştır. 7343 sayılı Kanun'a ait Hükümet Teklifinde ilgili madde değişikliğine ilişkin gerekçede *"... Böylece kıymet takdirine ilişkin şikâyetin yetkili*

¹⁷⁶ Benzer görüşler için bkz: KALE, a.g.m., s. 5 (blog.lexpera.com.tr , app.e-uyar.com E.T: 21.12.2021); GÖRGÜN/BÖRÜ/KODAKOĞLU, a.g.e., s. 271; PEKCANITEZ vd., İcra ve İflas Hukuku, 9. Bası, s. 232.

mahkemece bir an önce ele alınması sağlanacaktır” denmektedir. Kanımızca da söz konusu değişiklik, kıymet takdirine ilişkin şikâyetin hızlıca çözümlenmesi bakımından uygun olmuştur. Son olarak belirtmek gerekir ki, fıkranın değiştirilmiş hâlinin uygulanmasına 7343 sayılı Kanun’un yayımlandığı 30.11.2021 tarihinden itibaren başlanmıştır (7343 sayılı Kanun m. 57).

C. Kıymet Takdirinin Hacizde Tertip, Aşkın Haciz ve Hacedilmezlik Bakımından Önemi

Ölçülülük ilkesi ve menfaat dengesi gereğince, borçlunun malları belirli ve düzenli bir sıra ile hacedilmeli (hacizde tertip)¹⁷⁷; gereğinden fazla malı hacedilmemeli (aşkın haciz)¹⁷⁸; sosyal ve ekonomik hayatını devam ettirebilmesi bakımından önemli olan bazı malları hacedilmemelidir (hacedilmezlik)¹⁷⁹.

Hacizde tertip (veya sıra), borçlunun mallarının haczinde, düzenli ve belirli bir sıraya uyulmasını ifade eder¹⁸⁰. Hacizde tertip, İİK’da açıkça düzenlenmemiştir. İİK m. 85/2’de, çekişmeli malların¹⁸¹ ve üçüncü kişi tarafından kesin (m. 85/2 ilk cümle) veya ihtiyaten (m. 85/2 son cümle) haczettirilmiş malların haczinin en sonra bırakılacağı düzenlenmiştir¹⁸². Dolayısıyla hacze, borçlunun çekişmesiz mallarından başlanmalıdır¹⁸³. Haczi koyan memurun borçlu ile alacaklı arasındaki menfaatleri mümkün olduğunca dengelemesi gerektiğinin düzenlendiği m. 85/6 dikkate alınarak,

¹⁷⁷ AKGÜN, a.g.e., s. 241-242; ÖZEKES, a.g.e., s. 212; ARSLAN /YILMAZ /TAŞPINAR AYVAZ, a.g.e., s. 242; PEKCANITEZ vd., İcra ve İflas Hukuku, 4. Bası, s. 159; BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 114.

¹⁷⁸ UYAR, Talih,” Taşkın (Aşkın) Haciz (İKK. m. 85/I)”, Terazi Hukuk Dergisi, C:10, S:111, Kasım, 2015, s. 108-113. (jurix.com.tr - app.e-uyar.com E.T: 01.11.2021). (Taşkın Haciz)

¹⁷⁹ ÖZEKES, a.g.e., s. 209, 217.

¹⁸⁰ ASLAN, Kudret, “Hacizde Sıra (Tertip)”, AÜHFD, C: 54, S: 2, 2015, s. 283. (dergipark.org.tr E.T: 01.11.2021); KURU, El Kitabı, s. 424; BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 113; PEKCANITEZ vd., İcra ve İflas Hukuku, 4. Bası, s. 159; AKGÜN, a.g.e., s. 241.

¹⁸¹ Çekişmeli mallar, borçlu tarafından üçüncü kişiye ait olduğu bildirilen veya üçüncü kişiler tarafından üzerinde istihkak iddia edilen mallardır. (ARSLAN /YILMAZ /TAŞPINAR AYVAZ, a.g.e., s. 243.)

¹⁸² ASLAN, a.g.m., s. 300. (dergipark.org.tr E.T: 01.11.2021).

¹⁸³ PEKCANITEZ vd., İcra ve İflas Hukuku, 4. Bası, s. 159; ASLAN, a.g.m., s. 287. (dergipark.org.tr E.T: 01.11.2021).

çekişmesiz malların haczine, yokluğu borçluyu en az zorlayacak, telafisi kolay ve daha kolay satılıp alacaklıyı alacağına çabuk kavuşturabilecek mallardan başlanmalıdır¹⁸⁴.

Bu doğrultuda, borçlunun çekişmesiz mallarından ilk olarak taşınır malları haczedilmelidir¹⁸⁵. Zira genelde, taşınmaz mallar taşınır mallardan daha değerlidir. Ayrıca, taşınırın satışı taşınmazların satışından daha kolaydır¹⁸⁶. Eğer borçlunun taşınır malları borcunu karşılamaya yetecekse taşınmaz malları haczedilmemelidir. Taşınır malların haczine de yokluğu borçluyu en az zorlayacak, muhafazası ve satışı kolay mallardan başlanmalıdır¹⁸⁷. Borçlunun haczedilen taşınır mallarının kıymetleri, alacaklının alacağını karşılamayacaksa borçlunun taşınmaz mallarının haczine geçilir¹⁸⁸. Yine, taşınmazların haczine de ilk olarak borçluyu en az zorlayacak, satılması kolay olan taşınmazlardan başlanmalıdır¹⁸⁹. ÖZEKES, değeri haline münasip ev değerinden yüksek bile olsa, borçlunun meskeninin haczinin sona bırakılması gerektiğini belirtmektedir¹⁹⁰. Borçlunun çekişmesiz malları alacağı karşılamayacaksa

¹⁸⁴ KURU, El Kitabı, s. 424; ARSLAN /YILMAZ /TAŞPINAR AYVAZ, a.g.e., s. 242; ÖZEKES, a.g.e., s. 213; BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 114; ASLAN, a.g.m., s. 290 (dergipark.org.tr E.T: 01.11.2021); AKGÜN, a.g.e., s. 241; 8. HD, 02.03.2017 T. 2016/8218 E, 2849 K; 8. HD, 17.01.2017 T. 2016/7382 E. 286 K; 8. HD, 21.06.2016 T. 2015/12201 E. 10926 K. (app. e-uyar.com E.T: 02.11.2021).

¹⁸⁵ KURU, El Kitabı, s. 425; ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR AYVAZ, a.g.e., s. 243; ÖZEKES, a.g.e., s. 212; BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 113-114; PEKCANITEZ vd., İcra ve İflas Hukuku, 4. Bası, s. 159. UYAR ise, taşınır ve taşınmaz malların haczinde öncelik sırası olmadığı kanaatindedir. Bkz: (UYAR, Talih, İcra Hukukunda Haciz, 1. Baskı, 1983, s. 181, (Haciz, 1. Baskı); ASLAN, a.g.m., s. 289 dergipark.org.tr E.T: 02.11.2021)

¹⁸⁶ ASLAN, a.g.m., s. 290. (dergipark.org.tr 02.11.2021).

¹⁸⁷ KURU, El Kitabı, s. 425; ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR AYVAZ, a.g.e., s. 243; BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 114; ASLAN, a.g.m., s. 294-295 (dergipark.org.tr E.T: 02.11.2021); AKGÜN, a.g.e., s. 241; 8. HD, 02.03.2017 T. 2016/8218 E, 2849 K; 8. HD, 17.01.2017 T. 2016/7382 E. 286 K; 8. HD, 21.06.2016 T. 2015/12201 E. 10926 K. (app. e-uyar.com E.T: 02.11.2021).

¹⁸⁸ ÖZEKES, a.g.e., s. 212; KURU, El Kitabı, s. 425; ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR AYVAZ, a.g.e., s. 243; BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 113-114; ASLAN, a.g.m., s. 290, 296 (dergipark.org.tr E.T: 02.11.2021). Öğretide, borçlunun borcuna yetecek kadar taşınır malı olmasına rağmen, borçlu ile alacaklının birlikte istemeleri halinde taşınmazın haczedilebilmesi gerektiği belirtilmektedir. (ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR AYVAZ, a.g.e., s. 243, 12. dn.)

¹⁸⁹ KURU, El Kitabı, s. 425; ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR AYVAZ, a.g.e., s. 243; BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 114; ASLAN, a.g.m., s. 297 (dergipark.org.tr E.T: 02.11.2021); AKGÜN, a.g.e., s. 241; 8. HD, 02.03.2017 T. 2016/8218 E, 2849 K; 8. HD, 17.01.2017 T. 2016/7382 E. 286 K; 8. HD, 21.06.2016 T. 2015/12201 E. 10926 K. (app. e-uyar.com E.T: 02.11.2021).

¹⁹⁰ ÖZEKES, a.g.e., s. 212-213.

son olarak çekişmeli mallarının ve üçüncü kişi tarafından kesin veya ihtiyaten haczedilmiş mallarının haczine geçilecektir (m. 85/2)¹⁹¹.

Kıymet takdiri işlemi, hacizde tertip bakımından çok önemlidir. Bu iki kavram birbiriyle bağlantılıdır¹⁹².

BORAN GÜNEYSU, hacizde tertip ile kıymet takdiri arasında bir sıralama olduğunu; haczedilecek malların tespitinden sonra, bu malların kıymetinin takdir edileceğini; bu bakımdan kıymet takdirinin, hacizde tertipten sonra yapılacak bir işlem olduğunu belirtmektedir¹⁹³.

Kanaatimizce hacizde düzenli bir sıranın, tertibin sağlanması, haczedilen mallara kıymet takdiri yapılması ile mümkündür. BORAN GÜNEYSU'nun da belirttiği gibi icra müdürü, haczedeceği malı belirleyip, ardından bu malın kıymetini tespit eder¹⁹⁴. Ancak burada icra müdürü, haczedeceği malı “hacizde tertibin sağlanmasına uygun olacak şekilde” belirlemelidir. Kıymet takdiri işlemi ile haczedilen malın değeri belirlenir ve değer belirlenmesi ile borçlunun mallarının haczine devam edilip edilmeyeceği anlaşılır¹⁹⁵. Diğer bir ifadeyle borçlunun haczedilen mal veya mallarının değerleri dikkate alınarak hacizde tertip oluşturulur. Borçlunun, kıymeti yüksek olmayan, yokluğu çok fazla probleme neden olmayacak bir malının haczi ve satışı ile borcu karşılanacaksa daha yüksek kıymetli, borçlu bakımından daha önemli malların haczine gerek kalmayacaktır. Nitekim amaç (alacaklının alacağına kavuşması) ile araç (borçlunun malının haczedilmesi ve satılması) arasında orantılılık bulunmasını ifade eden ölçülülük ilkesi¹⁹⁶, bunu gerektirir. Borçlunun daha az zarar göreceği araç ile, yani kıymeti daha düşük veya

¹⁹¹ KURU, El Kitabı, s. 425; ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR AYVAZ, a.g.e., s. 244; PEKCANITEZ vd., İcra ve İflas Hukuku, 4. Bası, s. 159; ASLAN, a.g.m., s. 300-301 (dergipark.org.tr E.T: 02.11.2021); AKGÜN, a.g.e., s. 241-242.

¹⁹² BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 114.

¹⁹³ BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 114.

¹⁹⁴ BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 114.

¹⁹⁵ AKGÜN, a.g.e., s. 242.

¹⁹⁶ ÖZEKES, a.g.e., s. 205.

yokluğu borçluya daha az zarar verecek bir malın hacziyle istenilen sonuca ulaşmak mümkünse¹⁹⁷, borçluya daha fazla yük yüklemek ölçülülük ilkesine uygun olmaz.

İşte borçlunun menfaatlerinin korunması ve ölçülülük ilkesine uygunluk bakımından, haczedilen mala kıymet takdiri işlemi yapılarak tespit edilen kıymetin gerçeğe uygunluğu, haciz aşamasında oluşturulmak istenen tertibi sağlayacaktır. Dolayısıyla icra memurunun, hem haczedilecek malların seçimindeki takdir hakkını hem de haczettiği malın kıymetini takdir etme hakkını keyfî hareket etmeden, ölçülülük ilkesini gözeterek hukuka uygun kullanması, hacizde tertibi sağlayacak; borçlunun ve (satılması kolay malların öncelikli haczinin sağlanması bakımından) alacaklının menfaatlerinin korunmasına hizmet edecektir¹⁹⁸.

İİK m. 85/1'e göre, borçlunun, alacak, faiz ve masraflara yetecek kadar mal, hak veya alacağı haczolunur. Bu sınırın aşılması hali, aşkın (veya taşkın) haciz olarak ifade edilir¹⁹⁹. İİK m. 85/5'e göre, haczi koyan memurun, borçlu ile alacaklı arasındaki menfaatleri mümkün olduğunca dengelemesi gerekir. Bu doğrultuda icra memuru, aşkın hacizden kaçınmalı; borçlunun malvarlığına gereksiz müdahalelerde bulunmamalıdır. Aşkın haciz hali, kamu düzenine ilişkin bir mesele olup süresiz şikâyet sebebidir²⁰⁰.

Aşkın haczin önlenmesi, kıymet takdiri işlemi ile mümkündür. İcra memuru, haczettiği malların kıymetini takdir eder (m. 87) ve bu sayede hacizli malların kıymetlerinin alacaklının alacağına, faize ve takip masraflarına yetip yetmeyeceği, daha fazla hacze gerek olup olmadığı ortaya çıkar. Dolayısıyla, borçlunun mallarının gereksiz haczin önlenmesi bakımından kıymet takdiri işlemi çok önemlidir²⁰¹.

¹⁹⁷ ÖZEKES, a.g.e., s. 214.

¹⁹⁸ ASLAN, a.g.m., s. 290 (dergipark.org.tr E.T: 02.11.2021); AKGÜN, a.g.e. s. 239, 241, 242.

¹⁹⁹ UYAR, Taşkın Haciz, s. 108. (jurix.com.tr - app.e-uyar.com E.T: 01.11.2021); BORAN GÜNEYSU, Nilüfer, "İcra Hukukunda Aşkın Haciz", Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C: 20, 2016, S: 4, s. 27. (webftp.gazi.edu.tr E.T: 01.11.2021) (Aşkın Haciz); BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 115; 8. HD, 26.04.2017 T. 10437 E, 6297 K; 8. HD, 16.03.2017 T. 785 E, 3738 K; 12. HD, 01.06.2016 T. 989 E, 15550 K; 12. HD, 19.11.2015 T. 20996 E, 28850 K. (app.e-uyar.com E.T: 02.11.2021).

²⁰⁰ UYAR, Taşkın Haciz, s. 108. (jurix.com.tr - app.e-uyar.com E.T: 01.10.2021).

²⁰¹ BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 116.

Aşkın hacizden kaynaklı şikâyetlerde, kıymet takdirinin hatalı yapıldığı²⁰², takdir edilen değerlerin düşük olduğu²⁰³ gibi sebeplerin de ileri sürüldüğü görülmektedir. Kıymet takdirinin hatalı yapılması ve bunun sonucunda haczedilen mala gerçek değerinin altında değer biçilmesi, borçlunun gereksiz yere daha fazla malının haczedilmesine yani aşkın hacze sebep olabilir. Bu nedenle kıymet takdiri işleminin sonunda, malın gerçek değerine ulaşmaya özen gösterilmeli; borçlu aşkın hacizden korunmalıdır.

Ölçülülük ilkesinin bir diğer gerektirdiği durum, borçlunun bazı mallarının haczedilemeyecek olmasıdır. Kural olarak borçlunun, kıymeti olan, paraya çevrilebilecek malları haczedilebilir²⁰⁴. Ancak, borçlunun ve ailesinin hayatını ve geçimini sürdürebilmesi bakımından önemli olan bazı malların haczedilmemesi gerektiği, insanî düşünceler gözetilerek, kabul edilmiştir²⁰⁵.

Kıymet takdiri, haczedilemeyecek malların tespiti bakımından da önemlidir. Şöyle ki; İİK'nın "Haczi Caiz Olmayan Mallar ve Haklar" kenar başlıklı m. 82'nin birinci fıkrasına göre;

"... (2. bent) Ekonomik faaliyeti, sermayesinden ziyade bedenî çalışmasına dayanan borçlunun mesleğini sürdürebilmesi için gerekli olan her türlü eşya,

... (4. bent) Borçlu çiftçi ise, kendisinin ve ailesinin geçimi için zaruri olan arazi ve çift hayvanları ve nakil vasıtaları ve diğer eklenti ve ziraat aletleri; değilse,

²⁰² 17. HD, 29.05.2014 T. 2013/689 E, 8550 K. (app.e-uyar.com E.T: 02.11.2021)

²⁰³ 17. HD, 28.01.2013 T. 2012/16655 E, 642 K; 8. HD, 02.04.2015 T. 1271 E, 7441 K; 12. HD, 27.11.2014 T. 21045 E, 28629 K. (app.e-uyar.com E.T: 02.11.2021)

²⁰⁴ **KURU, Baki**, "Haczi Caiz Olmayan Şeyler", AÜHFD, C: 19, S: 1, 1962, s. 277. (dergipark.org.tr E.T: 02.11.2021) (Haczi Caiz Olmayan Şeyler). Kıymeti olmayan şeyler ise haczedilemez: "... Buna mukabil, mamelekî bir kıymeti haiz olmayan şeylerin, ezcümle mektuplar, aile fotoğrafları ve diplomaların haczi caiz değildir." (**KURU, Haczi Caiz Olmayan Şeyler**, s. 277. dergipark.org.tr E.T: 02.11.2021); "... Örneğin, borçluya ait ve haczi kabil olan, anca hiçbir satış değeri bulunmayan eski eşyaların haczedilmesinde uygunluk yoktur." (**ÖZEKES**, a.g.e., s. 217).

²⁰⁵ **AKİL, Cenk**, "Yargıtay Kararları Işığında Haline Münasip Evin Haczedilmezliği (Meskeniyet) İddiası (İİK m. 82/12)", AÜHFD, C: 60, S: 4, 2011, s. 776. (dergipark.org.tr E.T: 02.11.2021) (Haline Münasip Evin Haczedilmezliği); **YALÇIN, Mehmet**, "İcra ve İflas Hukukunda Mesken Haczi", Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Kültür Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2009, s. 2; **KURU, Haczi Caiz Olmayan Şeyler**, s. 278 (dergipark.org.tr E.T: 02.11.2021); **ÖZEKES**, a.g.e., s. 209.

sanat ve mesleki için lüzumlu olan alât ve edavat ve kitapları ve arabacı, kayıkçı, hamal gibi küçük nakliye erbabının geçimlerini temin eden nakil vasıtaları,

... (7. bent) Borçlu bağ, bahçe veya meyva veya sebze yetiştiricisi ise kendisinin ve ailesinin geçimi için zaruri olan bağ bahçe ve bu sanat için lüzumlu bulunan alât ve edevat,

... (12. bent) Borçlunun haline münasip evi ...” haczedilemez.

İİK m. 82/3 ise, şu şekilde düzenlenmiştir: “Birinci fıkranın (2), (4), (7) ve (12) numaralı bentlerinde sayılan malların kıymetinin fazla olması durumunda, bedelinden haline münasip bir kısmı, ihtiyacı karşılayabilmesi amacıyla borçluya bırakılmak üzere haczedilerek satılır.”

Görüldüğü üzere m. 82/3’te, m. 82/1’in, 2., 4., 7. ve 12. bentlerinde haczedilemeyeceği düzenlenen malların kıymetlerinin yüksek olması durumunda, bu malların haczedilip satılacağı ve elde edilen bedelin de haline münasip bir kısmının borçluya bırakılacağı düzenlenmiştir²⁰⁶. Dolayısıyla örneğin, bir diş hekiminin muayenehanesindeki dişçi koltuğunun (m. 82/1 ikinci bent)²⁰⁷; bir çiftçinin traktörünün (m. 82/1 dördüncü bent)²⁰⁸ veya tarım arazisinin (m. 82/1 dördüncü bent)²⁰⁹; bir borçlunun evinin (m. 82/1 on ikinci bent)²¹⁰ haczedilebilir olup olmadığı, söz konusu mallara yapılacak kıymet takdiri işlemi ile belirlenecektir. Malın takdir edilen kıymeti, haline münasip bir malın kıymetindeyse söz konusu mal haczedilemeyecek; eğer takdir edilen kıymeti yüksekse söz konusu mal haczedilip satılacak ve elde edilen bedelin haline münasip bir mal almaya yetecek kısmı borçluya bırakılacaktır²¹¹. Bu durumda m. 82/3’te belirtilen malların en az, borçlunun haline

²⁰⁶ Borçluya, haline münasip bir mal temini için gerekli mal bedelinin bırakılarak borçlunun yüksek kıymetli malının haczedilmesi durumuna “ikame prensibi” denir (AKKIRAN, Gülfem, Borçlunun Haline Münasip Evinin Haczedilmezliği, Seçkin, Ankara, 2021, s.132-133; KURU, Haczi Caiz Olmayan Şeyler, s. 313. dergipark.org.tr E.T: 02.11.2021)

²⁰⁷ 12. HD, 17.03.2015 T. 2014/30648 E, 6224 K. (app.e-uyar.com E.T: 04.11.2021).

²⁰⁸ 12. HD, 25.12.2018 T. 1643 E, 14178 K. (app.e-uyar.com E.T: 04.11.2021).

²⁰⁹ 12. HD, 30.03.2015 T. 2014/34156 E, 7602 K. (app.e-uyar.com E.T: 04.11.2021).

²¹⁰ 12. HD, 24.10.2018 T. 4574 E, 10497 K. (app.e-uyar.com E.T: 04.11.2021).

²¹¹ HGK, 05.03.2014 T. 2013/12-659 E, 252 K; 12. HD, 02.06.2021 T, 1349 E, 5859 K; ÖZÇELİK, a.g.e., s. 300; AKKIRAN, a.g.e., s. 36.

münasip bir malı temin edebilmesi için gereken bedelden satılması gerekmektedir²¹². Nitekim Yargıtay uygulaması da bu şekildedir²¹³.

“Haline münasip” kavramı ile kastedilen, borçlunun “haciz anındaki sosyal durumuna ve borçlu ile ailesinin ihtiyaçlarına göre”²¹⁴, “durumuna uygun olan”²¹⁵, “lüks özellikler taşımayan”²¹⁶ mallardır. Örneğin, borçlunun evinin oda sayısı, borçlu ve ailesinin durumuna uygun olacak makul ölçüyü aşıyorsa bu ev haline münasip kabul edilemez²¹⁷.

İİK m. 82/3’te belirtilen bir mal yalnızca, kıymetinin, haline münasip bir malın kıymetine göre “çok yüksek” olması halinde haczedilebilmelidir²¹⁸. Söz konusu malın kıymeti ile haline münasip bir malın kıymeti arasındaki fark fazla değilse bu mal, haczedilmemelidir²¹⁹. Yargıtay, 30.05.2019 tarihinde verdiği bir kararda²²⁰, tek yaşamakta olan borçlunun İstanbul Kadıköy’de bulunan ve takdir edilen kıymeti 495.000,00 TL olan bir evde ikamet ettiğini; borçlunun İstanbul’da daha mütevazı semtlerde oturabileceği daha küçük bir dairenin ise 230.000,00 TL olduğunu; dolayısıyla borçlunun evinin haline münasip olmadığını belirtmiştir. Ancak Yargıtay’ın, borçlunun evinin kıymeti ile haline münasip bir evin kıymeti arasında çok fazla fark olmadığı durumlarda da borçlunun malının haczedilebileceğine karar verdiği

²¹² **UYAR, Talih**, “Borçlunun Haline Münasip Evi (Ancak Evin Kıymeti Fazla ise, Bedelinden Haline Münasip Bir Yer Alınabilecek Miktarı Borçluya Bırakılmak Üzere Haczedilerek Satılır) Medeni Kanun 893’üncü Maddesi Hükmü Saklıdır (İİK. 82/12)”, İİK m. 82 Açıklaması. (app.e-uyar.com E.T: 06.11.2021) (Borçlunun Haline Münasip Evinin Satılması); **UYAR, Alper**, “Mesken Haczi (İİK m.82/12)”, İzmir Barosu Dergisi, S: 3, 2014, s. 262. (Mesken Haczi) (izmirbarosu.org.tr E.T: 05.11.2021 - app.e-uyar.com E.T: 06.11.2021).

²¹³ 12. HD, 05.04.2021 T. 2020/8953 E, 4020 K; 12. HD, 11.12.2018 K, 9947 E, 13182 K; 8. HD, 26.12.2013 T. 12171 E, 19892 K. (app.e-uyar.com E.T: 06.11.2021).

²¹⁴ 12. HD, 08.02.2021 T. 2020/5631 E, 1217 K; 12. HD, 25.12.2018 T. 1643 E, 14178 K. (app.e-uyar.com E.T: 05.11.2021).

²¹⁵ **UYAR**, Mesken Haczi s. 257. (izmirbarosu.org.tr E.T: 05.11.2021 - app.e-uyar.com E.T: 05.11.2021).

²¹⁶ 12. HD, 07.03.2013 T. 2012/32407 E, 8143 K. (app.e-uyar.com E.T: 05.11.2021).

²¹⁷ 12. HD, 07.03.2013 T. 2012/32407 E, 8143 K; 12. HD, 30.05.2019 T. 6868 E, 9588 K. (app.e-uyar.com E.T: 05.11.2021); **AKİL**, Haline Münasip Evin Haczedilmezliği, s. 779. (dergipark.org.tr E.T: 05.11.2021)

²¹⁸ **ÖZÇELİK**, a.g.e., s. 301.

²¹⁹ **AKKIRAN**, a.g.e., s. 133-134;

²²⁰ 12. HD, 30.05.2019 T. 6868 E, 9588 K; Benzer kararlar: 12. HD, 04.07.2018 T, 2017/5575 E, 7282 K; 12. HD, 02.07.2018 T. 3171 E, 7097 K; 12. HD, 18.06.2018 T. 2734 E, 6245 K. (app.e-uyar.com E.T: 05.11.2021).

görülmektedir. Örneğin Yargıtay, 2013 yılında, borçlunun evinin kıymetinin 61.762,50 TL, haline münasip bir evin kıymetinin 60.000,00 TL olarak tespit edildiği bir şikâyetle, borçlunun evinin 60.000.00 TL'den az olmamak üzere satılmasına ve elde edilen bedelin 60.000,00 TL'lik kısmının borçluya bırakılmasına karar verilmesi gerektiğini belirterek haline münasip ev şikayetini kabul eden ve haczi kaldıran ilk derece mahkemesinin kararını bozmuştur²²¹. Kanaatimizce bu kadar küçük farkların olduğu durumlarda, malın satılmasından alacaklıya kalacak olan bedel de düşünüldüğünde, borçlunun evinin haczedilip satılması, çok düşük bir alacağın elde edilmesi için borçlunun evinin satılması anlamına gelir ki bu durum ölçülülük ilkesine uygun düşmez²²².

Bir malın haline münasip mi yoksa yüksek kıymetli mi olduğunu icra müdürü takdir edecektir. Zira m. 82/4'e göre, *"icra memuru, haczi talep edilen mal veya hakların haczinin caiz olup olmadığını değerlendirir ve talebin kabulüne veya reddine karar verir"*. Bu nedenle icra memuru ilk önce, haczi talep edilen malın kıymetini takdir etmeli veya bu işlemde bilirkişiye müracaat etmeli; sonrasında, borçlunun haline münasip bir mal temin edebilmesi için gerekli bedeli tespit etmeli veya bu tespiti bilirkişi aracılığıyla yapmalı ve malın haczinin caiz olup olmadığına karar vermelidir. ÖZÇELİK de *"... icra müdürü malın değerinin yüksek olduğunun takdirini yaptıktan sonra, borçlunun sosyal ve ekonomik durumunu göz önünde tutarak satıştan sonra uygun bir bedeli borçluya bırakmalıdır. Ne kadar bir bedelin borçlunun haline münasip olduğu ise ayrıca başka takdiri yetkidir. İcra müdürü borçlunun ve gerekirse aile üyelerinin sosyal ve ekonomik durumunu göz önünde tutarak ne kadar miktarın yeterli olduğunu takdir eder"*²²³ ifadesiyle malın, haline münasip mi yoksa yüksek kıymetli mi olduğunu icra müdürünün takdir edeceğini belirtmektedir.

Haczedilmezlik şikâyeti hâlinde malın haline münasip mi yoksa yüksek kıymetli mi olduğunun tespiti bakımından, icra mahkemesinin bilirkişi aracılığıyla

²²¹ 8. HD, 26.12.2013 T. 12171 E, 19892 K. Benzer kararlar: 12. HD, 27.01.2015 T. 2014/30342 E, 1992 K; 12. HD, 22.01.2014 T. 2013/35688 E, 1401 K; 12. HD, 19.10.2010 T, 9082 E, 23743 K. (app.e-uyar.com E.T: 06.11.2021).

²²² ÖZEKES, a.g.e., s. 211.

²²³ ÖZÇELİK, a.g.e., s. 300.

borçlunun malının kıymetini ve borçlunun (ve ailesinin) haline münasip bir malın kıymetini tespit ettirmesi; bu kıymetleri karşılaştırması ve borçlunun malının kıymetinin haline münasip bir mal temini için gerekli olan kıymetten daha yüksek olup olmadığını dikkate alarak oluşan sonuca göre karar vermesi gerekir²²⁴. Dikkat edilirse burada, aslında iki farklı değerlendirme işlemi yapılacaktır. Hem malın kıymeti belirlenecek hem de borçlunun haline münasip bir mal alabilmesi için gerekli bedel tespit edilecektir²²⁵.

“Para, kıymetli evrak, altın, gümüş, değerli taş, antika veya süs eşyası gibi kıymetli şeyler hariç olmak üzere, borçlu ve aynı çatı altında yaşayan aile bireyleri için lüzumlu eşya; aynı amaçla kullanılan eşyanın birden fazla olması durumunda bunlardan biri” şeklinde düzenlenen m. 82/1’in üçüncü bendi, m. 82/3’te sayılmamıştır. Ancak Yargıtay uygulamasında, lüzumlu eşyanın²²⁶ kıymetine göre hareket edilmektedir. Burada haczedilmezliğin belirlenmesinde ölçü, lüzumlu malın kıymetinin pek fahiş olup olmadığıdır. Dolayısıyla lüzumlu eşyanın, örneğin bir bilgisayarın²²⁷ veya bir televizyonun²²⁸, haczedilebilip haczedilemeyeceği de söz konusu mala yapılan kıymet takdiri işlemi ile belirlenecek; eğer malın kıymeti pek fahiş ise haczedilebilecek; değilse haczedilemeyecektir²²⁹.

²²⁴ UYAR, Borçlunun Haline Münasip Evinin Satılması, (app.e-uyar.com E.T: 05.11.2021); AKKIRAN, a.g.e, s. 133; BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 63-64; HGK, 05.03.2014 T. 2013/12-659 E, 252 K; 12. HD, 02.06.2021 T. 1349 E, 5859 K; 12. HD, 08.02.2021 T. 2020/5631 E, 1217 K; 12. HD, 30.05.2019 T. 6868 E, 9588 K; 12. HD, 25.12.2018 T. 1643 E, 14178 K; 12. HD, 07.03.2013 T. 2012/32407 E, 8143 K; 8. HD, 25.09.2014 T. 15991 E, 17094 K. (app.e-uyar.com E.T: 05.11.2021).

²²⁵ ÖZÇELİK, a.g.e., s. 300.

²²⁶ Lüzumlu eşya, Yargıtay kararlarında şu şekilde tanımlanmaktadır: “Mütevazı bir hayat standardının sürdürülebilmesi ve içinde bulunulan sosyal statünün asgari koşullarının muhafazasını temine yarayan, borçlunun yaşamını sürdürebilmesi için gerekli olan her türlü eşya ...” (12. HD, 16.01.2017 T. 2016/8501 E, 373 K; 12. HD, 09.12.2013 T. 31888 E, 39176 K; 12. HD, 09.12.2013 T. 32782 E, 39098 K.) (app.e-uyar.com E.T: 06.11.2021).

²²⁷ 12. HD, 16.01.2017 T. 2016/8501 E, 373 K; 12. HD, 09.12.2013 T. 32782 E, 39098 K. (app.e-uyar.com E.T: 06.11.2021).

²²⁸ 12. HD, 24.03.2016 T. 2015/30939 E, 8773 K; 12. HD, 09.12.2013 T. 31888 E, 39176 K. (app.e-uyar.com E.T: 06.11.2021).

²²⁹ UYAR, Talih, “Haczedilemeyen Mallara İlişkin Diğer İlkeler”, İİK m. 82 Açıklaması. (app.e-uyar.com E.T: 06.11.2021) (Haczedilemeyen Mallara İlişkin İlkeler); 12. HD, 16.01.2017 T. 2016/8501 E, 373 K; 12. HD, 24.03.2016 T. 2015/30939 E, 8773 K; 12. HD, 12.05.2014 T. 12010 E, 13937 K; 12. HD, 09.12.2013 T. 32782 E, 39098 K; 12. HD, 09.12.2013 T. 31888 E, 39176 K. (app.e-uyar.com E.T: 06.11.2021).

İİK’da, haczedilmezliğe ilişkin bir diğer düzenleme, 85. maddenin beşinci fıkrasıdır. Söz konusu madde şu şekildedir: “*Hasılatı paraya çevirme masraflarını ve icabında muhafaza ve idare masraflarını tecavüz etmeyeceği muhakkak olan şeyler haczolunamaz.*”

Görüldüğü üzere m. 85/5’e göre, bir mal satıldığı zaman elde edilecek bedelin, paraya çevirme giderleri ile muhafaza ve idare giderlerini karşılamayacağı anlaşıyorsa söz konusu mal haczedilemeyecektir²³⁰. Bu nedenle, kıymeti düşük olan, haczi, alacaklıyı alacağına kavuşturmaktan çok borçluya zarar vermeye hizmet edecek olan mallar haczedilmemelidir²³¹. Söz konusu fıkranın İİK’ya eklendiği 3890 sayılı Kanun’un Hükümet Tasarısı Gerekçesinde, “... modeli çok eskimiş ve makinaları yıpranmış, satılığa çıkarıldığı takdirde hiçbir müşteri bulamayacağı muhakkak olan bir otomobili haczederek ayda onbeş-yirmi lira garaj kirası vermek yahut borçlunun sergide bir çuvalı geçmeyen üzümünün kurumasına intizaren sergi yerinde elli kuruş ücretle bekçi koymak ne borçlunun ne de alacaklının menfaatine uygun değildir”²³² denilerek m. 85/5 çerçevesinde haczedilemeyecek mallara örnekler verilmiştir.

Öğretide, söz konusu hükmün borçlu lehine genişletilebileceği; malın satılması ile elde edilecek bedel m. 85/5’te sayılan giderlerin toplam bedelinden çok az bir miktar fazla ise ve malın haczi borçluyu çok zorlayacaksa bu malın da haczedilemeyebileceği belirtilmektedir²³³. Kanaatimizce de söz konusu malın kıymeti, m. 85/5’te sayılan giderleri sağlamaya yetecek olmakla birlikte, yüksek bir kıymet değilse, alacaklıyı alacağına kavuşturmayacaksa ve söz konusu maldan yoksunluk borçluyu zorlayacaksa²³⁴ ölçülülük ilkesi ve menfaat dengesi (m. 85/6) de göz önünde bulundurularak bu mal haczedilmemelidir²³⁵.

²³⁰ ÖZÇELİK, a.g.e., s. 310; AKKIRAN, a.g.e., s. 18; 12. HD, 13.11.2014 T. 18501 E, 27178 K; 12. HD, 04.07.2013 T. 15941 E, 25364 K. (app.e-uyar.com E.T: 06.11.2021).

²³¹ ÖZEKES, a.g.e., s. 217.

²³² ANSAY, Şakir, “İcra ve İflas Kanununun Yeni Tadili Etrafında”, Adliye Ceridesi, S:9, Ankara, 1940, s. 847-848 (adaletdergisi.adalet.gov.tr E.T: 06.11.2021); 3890 sayılı Kanuna ait Hükümet Tasarısı Gerekçesi (app.e-uyar.com E.T: 06.11.2021).

²³³ ÖZÇELİK, a.g.e., s. 310; AKKIRAN, a.g.e., s. 18.

²³⁴ ÖZÇELİK, a.g.e., s. 310; ÖZEKES, a.g.e., s. 217.

²³⁵ AKKIRAN, a.g.e., s. 18;

Bir malın m. 85/5 çerçevesinde haczedilip haczedilmeyeceği de söz konusu mala yapılacak kıymet takdiri ile belirlenecektir²³⁶. Yargıtay, şikâyet halinde keşif ve bilirkişi incelemesi yapılarak söz konusu malın m. 85/5 çerçevesinde haczedilip haczedilmeyeceğine karar verilmesi gerektiğini belirtmektedir²³⁷.

Haczedilmezlik ile ilgili bahsetmek istediğimiz son mesele, meskeniyet şikâyeti ile kıymet takdirine ilişkin şikâyetin, birbirinden ayrı ve bağımsız şikâyetler olduğudur²³⁸. Uygulamada zaman zaman, icra mahkemesinin, meskeniyet şikâyetini kıymet takdirine şikâyet olarak değerlendirdiği²³⁹ veya bunun tam tersi şekilde, kıymet takdirine şikâyeti meskeniyet şikâyeti olarak değerlendirdiği²⁴⁰ durumlarla karşılaşmaktadır. Yargıtay, hukuki tavsifin hâkime ait olduğunu²⁴¹; meskeniyet şikâyeti ile kıymet takdirine şikâyetin hukuki tavsifinde hataya düşülmemesi gerektiğini²⁴²; şikâyetçinin isteminin haline münasip evinin haczedilmemesine (m. 82/1-12. bendine) dayalı olduğu durumlarda, şikâyetin haczedilmezlik prosedürüne göre çözümlenmesi gerektiğini²⁴³; şikâyet başvurusunun kıymet takdirine şikâyet niteliğinde olduğu durumlarda ise uyuşmazlığın m. 128/a kapsamında çözülmesi gerektiğini belirtmektedir²⁴⁴.

Şikâyet meskeniyet iddiasına dayanıyorsa icra mahkemesi, borçlunun evinin haline münasip bir evin kıymetinde olup olmadığına ilişkin bir değerlendirme yapacak ve icra mahkemesinin meskeniyet şikâyeti üzerine verdiği karara karşı kanun yoluna başvurulabilecektir (m. 363/1)²⁴⁵. Ancak şikâyet kıymet takdirine ilişkin ise icra mahkemesi, borçlunun taşınmazının kıymetinin takdirinde hata yapıp yapılmadığını,

²³⁶ AKGÜN, a.g.e., s. 242.

²³⁷ 12. HD, 13.11.2014 T. 18501 E, 27178 K; 12. HD, 04.07.2013 T. 15941 E, 25364 K. (app.e-uyar.com E.T: 06.11.2021).

²³⁸ BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 64, dn. 155.

²³⁹ 12. HD, 23.01.2017 T. 2016/9269 E, 738 K; 12. HD, 17.04.2012 T. 2011/28573 E, 12778 K. (app.e-uyar.com E.T: 07.11.2021).

²⁴⁰ 12. HD, 02.03.2015 T. 2014/28346 E, 4323 K. (app.e-uyar.com E.T: 07.11.2021).

²⁴¹ 12. HD, 17.04.2012 T. 2011/28573 E, 12778 K. (app.e-uyar.com E.T: 07.11.2021).

²⁴² 12. HD, 23.01.2017 T. 2016/9269 E, 738 K; 12. HD, 02.03.2015 T. 2014/28346 E, 4323 K; 12. HD, 17.04.2012 T. 2011/28573 E, 12778 K. (app.e-uyar.com E.T: 07.11.2021).

²⁴³ 12. HD, 17.04.2012 T. 2011/28573 E, 12778 K. (app.e-uyar.com E.T: 07.11.2021).

²⁴⁴ 12. HD, 02.03.2015 T. 2014/28346 E, 4323 K. (app.e-uyar.com E.T: 07.11.2021).

²⁴⁵ 12. HD. 24.02.2017 T. 2016/29223 E, 2642 K. (app.e-uyar.com E.T: 07.11.2021).

m. 128/a kapsamında tespit edecek ve icra mahkemesinin bu kararına karşı kanun yoluna başvurulamayacaktır (m. 128/a/5 ve m. 363/1).

Aynı taşınmaz için hem kıymet takdirine ilişkin şikâyet hem de meskeniyet şikâyeti hâlinde, Yargıtay, bu iki şikâyetin tek gider avansı ile keşif yapılarak tek bir rapor ile çözümlenebileceğini; dolayısıyla bu iki şikâyetin birlikte incelenmesinin usul (takip) ekonomisine uygun olacağını belirtmiştir²⁴⁶.

D. Tasarrufun İptali Davası ve Kıymet Takdiri

Tasarrufun iptali davası, borçlunun mal kaçırma amacıyla gerçekleştirdiği ve alacaklının zarar görmesine sebep olan tasarrufun iptal edilmesi amacıyla açılan davadır²⁴⁷. Tasarrufun iptali davası kabul edilirse alacaklı, tasarrufa konu mal hâlen borçlunun malvarlığındaymış gibi, söz konusu malın haczedilip satılmasını isteyebilir²⁴⁸. Buna mukabil, mal, aslında borçlunun malvarlığına geri dönmez²⁴⁹; zira, mal satıldıktan ve satış bedeliyle tasarrufun iptali davasını kazanan alacaklının alacağı karşılandıktan sonra, eğer satış bedelinden bir miktar para artmışsa bu para, iptali istenen tasarrufun karşı tarafı olan üçüncü kişiye bırakılır²⁵⁰.

²⁴⁶ 12. HD, 24.11.2016 T. 17257 E, 24283 K. (app.e-uyar.com E.T: 07.11.2021).

²⁴⁷ **MUŞUL, Timuçin**, İcra ve İflas Hukuku Esasları, 6. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2017, s. 857. (İcra ve İflas Hukuku); **UYAR, Talih**, Tasarrufun İptali Davaları, 3. Baskı, Bilge Yayınevi, Ankara, 2020, s. 11. (Tasarrufun İptali); **PEKCANITEZ vd.**, İcra ve İflas Hukuku, 6. Bası, s. 551.

²⁴⁸ **PEKCANITEZ vd.**, İcra ve İflas Hukuku, 6. Bası, s. 552; **MUŞUL**, İcra ve İflas Hukuku, s. 886-887; **UYAR**, Tasarrufun İptali, s. 11. Tasarrufun iptali iflas idaresi tarafından istenmişse davanın kabulünden sonra, üçüncü kişinin mal üzerindeki mülkiyet hakkı devam etmekle birlikte söz konusu mal iflas masasına girer. Mal satıldıktan ve satış bedeliyle bütün alacaklar karşılandıktan sonra, eğer satış bedelinden bir miktar para artmışsa bu para, müflise değil üçüncü kişiye bırakılır. (**PEKCANITEZ vd.**, İcra ve İflas Hukuku, 6. Bası, s. 562; **MUŞUL**, İcra ve İflas Hukuku, s. 887).

²⁴⁹ **UYAR**, Tasarrufun İptali, s. 12; **PEKCANITEZ vd.**, İcra ve İflas Hukuku, 6. Bası, s. 552, 562; **MUŞUL**, İcra ve İflas Hukuku, s. 886. Karş: 17. HD, 26.06.2014 T. 2014/10780 E, 9961 K; 17. HD, 28.03.2013 T. 2012/6151 E, 4361 K; 17. HD, 15.03.2012 T. 833 E, 3201 K; 17. HD, 08.07.2010 T. 2483 E, 6636 K. (app.e-uyar.com E.T: 07.11.2021); **UYAR**, Tasarrufun İptali Davası, s. 11.

²⁵⁰ **UYAR**, Tasarrufun İptali, s. 12; **PEKCANITEZ vd.**, İcra ve İflas Hukuku, 6. Bası, s. 552; **MUŞUL**, İcra ve İflas Hukuku, s. 886.

Tasarrufun iptali davasını, elinde geçici veya kesin aciz vesikası bulunan alacaklı açabilir (m. 277/1. bent)²⁵¹. Ancak Yargıtay uygulamasına göre, alacaklının elinde geçici veya kesin aciz vesikası bulunması her ne kadar tasarrufun iptali davası için ön koşul olsa da bunun davadan önce alınmış olması şart değildir. Alacaklı, aciz vesikasını davanın açılmasından sonra da alabilir²⁵². Bu doğrultuda, alacaklı tasarrufun iptali davasını açmış; ancak borçlunun haczedilen mallarına kıymet takdiri yapılmamış ve dolayısıyla haciz tutanağına borçlunun borcuna yetecek kıymette haczi kabil malının olmadığı yazılmamışsa haciz tutanağı henüz geçici aciz vesikası hükmü kazanmamış olacaktır. İşte böyle bir durumda, tasarrufun iptali davası devam ederken borçlunun aciz halinde olup olmadığının tespiti bakımından kıymet takdiri yapılması gerekir²⁵³. Yine, tasarrufun iptali davası sırasında borçlunun başka malı veya malları olduğu anlaşılırsa, bu durumda da söz konusu mallara kıymet takdiri işlemi yapılarak borçlunun aciz halinde olup olmadığı tespit edilecektir²⁵⁴.

Tasarrufun iptali davası sırasında aciz halinin belirlenmesi için kıymet takdiri hangi organ tarafından yapılacağı konusunda;

Yargıtay, aciz halinin tespiti için borçlunun hacizli mallarına kıymet takdiri işleminin tasarrufun iptali davasının görüldüğü mahkeme tarafından ve gerektiğinde bilirkişiler aracılığı ile yapılması gerektiğini belirtmektedir²⁵⁵.

²⁵¹ İflasta, tasarrufun iptali davasını açabilecek şahıslar İİK m. 277/2. bentte belirtilmiştir: “İflas idaresi yahut 245 inci maddenin 3 üncü fıkrasında yazılı hallerde alacaklıların kendileri” tasarrufun iptali davası açabilirler.

²⁵² 17. HD, 15.02.2021 T. 2019/2146 E, 1310 K; 17. HD, 16.09.2019 T. 2016/13305 E, 8042 K; 17. HD, 29.05.2019 T. 2016/11044 E, 7019 K; 17. HD, 10.04.2019 T. 2016/17225 E, 4534 K; 17. HD, 09.04.2019 T. 2016/11037 E, 4355 K. (app.e-uyar.com E.T: 07.11.2021)

²⁵³ MUŞUL, İcra ve İflas Hukuku, s. 866-868; 17. HD, 18.09.2014 T. 2013/4049 E, 2014/11950 K; 17. HD, 10.04.2019 T. 2016/17220 E, 4540 K; 17. HD, 04.11.2013 T. 2012/13055 E, 14971 K; 17. HD, 30.09.2010 T. 3414 E, 7574 K. (Kararlar: MUŞUL, İcra ve İflas Hukuku, s. 866-867, dn. 19; app.e-uyar.com E.T: 07.11.2021).

²⁵⁴ 17. HD, 15.02.2021 T. 2019/2146 E, 1310 K; 17. HD, 21.06.2016 T. 2015/4979 E, 7605 K. (app.e-uyar.com E.T: 08.11.2021).

²⁵⁵ MUŞUL, İcra ve İflas Hukuku, s. 866; 17. HD, 10.04.2019 T. 2016/17220 E, 4540 K; 17. HD, 18.09.2014 T. 2013/4049 E, 2014/11950 K; 17. HD, 04.11.2013 T. 2012/13055 E, 14971 K; 17. HD, 30.09.2010 T. 3414 E, 7574 K. (Kararlar: MUŞUL, İcra ve İflas Hukuku, s. 866-867, dn. 19; app.e-uyar.com E.T: 07.11.2021).

MUŞUL, bizce de haklı olarak, Yargıtay’ın, hacze konu mallara kıymet takdiri yapılmadığı durumlarda kıymet takdiri işleminin tasarrufun iptali davasının görüldüğü mahkeme tarafından yapılması gerektiği görüşünün, kıymet takdirinin icra müdürü tarafından yerine getirileceğinin düzenlendiği m. 87 ve m. 105/2’ye²⁵⁶ uygun olmadığını; haciz tutanağının geçici aciz vesikası hükmünde olup olmayacağının anlaşılabilmesi bakımından gerekli olan kıymet takdiri işlemi icra dairesince yapılmamışsa, kıymet takdirinin tasarrufun iptali davasının görüldüğü mahkeme tarafından bilirkişi aracılığıyla yapılabileceğine dair bir düzenlemenin m. 105/2’ye eklenerek Yargıtay’ın söz konusu uygulamasının İİK’ya uygun hale getirilmesi gerektiğini belirtmektedir²⁵⁷.

İptale tâbi tasarruflar İİK’nın 278, 279 ve 280. maddelerinde düzenlenmiştir²⁵⁸. İptale tâbi tasarruflardan biri de m. 278/3’ün ikinci bendinde düzenlenen “Akdin yapıldığı sırada, kendi verdiği şeyin değerine göre borçlunun ivaz olarak pek aşağı fiyat kabul ettiği akitler” dir. Bu akitler bağışlama gibi kabul edilir ve iptale tâbidir²⁵⁹. Bu iptal sebebi, borçlunun malının değeri ile doğrudan ilişkilidir. Taşınmazın tasarruf tarihindeki rayiç bedelinin tespiti için kıymet takdiri yapılması gerekmektedir:

Tasarrufun iptali davasına bakan mahkeme, bilirkişi aracılığıyla keşif yaparak taşınmazın tasarruf tarihindeki rayiç bedelini belirler ve bu bedeli satış bedeli ile karşılaştırır²⁶⁰. Eğer iki bedel arasında aşırı oransızlık varsa, satış bedeli rayiç bedelin yanında çok düşük kalıyorsa borçlunun ivaz olarak pek aşağı fiyatı kabul ettiği tespit edilmiş olacaktır²⁶¹. Yargıtay, satış bedeli ile rayiç bedel arasında “bir misli veya daha

²⁵⁶ İİK m. 105/2: “İcraca takdir edilen kıymete göre haczi kabil malların kifayetsizliği anlaşıldığı surette dahi tutanak muvakkat aciz vesikası yerine geçerek 277 inci maddede yazılı hakları verir.”

²⁵⁷ MUŞUL, İcra ve İflas Hukuku, s. 866-868.

²⁵⁸ Belirtelim ki, bu maddelerde belirtilen iptale tâbi tasarruflar, tahdidi şekilde sayılmamıştır. (KURU, El Kitabı, s. 1398).

²⁵⁹ KURU, El Kitabı, s. 1404; MUŞUL, İcra ve İflas Hukuku, s. 879.

²⁶⁰ İki bedel arasında karşılaştırma yapılırken satış bedeline, taşınmazın tapu kaydındaki haciz ve ipoteklerin de eklenmesi gerektiği belirtilmektedir. (KURU, El Kitabı, s. 1405; MUŞUL, İcra ve İflas Hukuku, s. 879-880).

²⁶¹ MUŞUL, İcra ve İflas Hukuku, s. 879; 17. HD, 28.01.2020 T. 2018/4125 E, 126 K (UYAR, Talih, İİK m. 278 Açıklaması. app.e-uyar.com E.T: 08.11.2021); 17. HD, 26.02.2020 T. 2018/1259 E, 2204 K; 17. HD, 01.02.2017 T. 2014/24893 E, 871 K; 17. HD, 17.11.2015 T. 2014/5455 E, 12281 K. (app.e-uyar.com E.T: 08.11.2021).

fazla fark bulunması” halinde fahiş farkın bulunduğunu kabul etmektedir²⁶². Örneğin, tapuda satış bedeli 20.000,00 TL gösterilen taşınmazın tasarruf tarihindeki rayiç bedeli 150.000,00 TL ise borçlu, kendi malına karşılık pek aşağı bir fiyat kabul etmiştir; taşınmazın satış bedeli ile rayiç bedeli arasında fahiş fark vardır ve borçlunun bu tasarrufu m. 278 kapsamında bağışlama hükmünde sayılarak iptale tâbidir²⁶³.



²⁶² **MUŞUL**, İcra ve İflas Hukuku, s. 880; 17. HD, 10.03.2009 T. 3739 E, 1268 K. (**KURU**, El Kitabı, s. 1404-1405); HGK, 08.10.2019 T. 2017/17-2248 E, 998 K; 17. HD, 24.02.2020 T. 2018/3248 E, 1997 K; 17. HD, 09.12.2019 T. 2018/188 E, 11677 K; 17. HD, 11.11.2019 T. 2017/3256 E, 10445 K. (app.e-uyar.com E.T: 08.11.2021)

²⁶³ 17. HD, 26.02.2020 T. 2018/1259 E, 2204 K. (app.e-uyar.com E.T: 08.11.2021); **KURU**, El Kitabı, s. 1404; **MUŞUL**, İcra ve İflas Hukuku, s. 879.

İKİNCİ KISIM

KIYMET TAKDİRİNİN YAPILMASI

I. GÖREV, YETKİ VE BİLİRKİŞİ TAYİNİ

A. Haciz Aşamasında

İİK m. 87'in birinci cümlesinde, haczi yapan memurun, sicile kayıtlı mallar hariç olmak üzere, haczettiği malın kıymetini takdir edeceği düzenlenmiştir. Haczi, icra müdürü kendisi yapabileceği gibi yardımcı veya kâtiplerinden birine de yaptırabilir (m. 80/1). Dolayısıyla, haciz aşamasında kıymet takdirini icra müdürü yapabileceği gibi haciz için görevlendirdiği bir memur da yapabilir²⁶⁴.

İİK m. 87/1'in ikinci cümlesinde, icra müdürünün, kıymet takdiri işleminde gerektiğinde bilirkişiye müracaat edebileceği düzenlenmiştir. Burada bir zorunluluk yoktur²⁶⁵; Kanun, icra müdürüne, bilirkişiye başvurma konusunda takdir yetkisi tanımıştır²⁶⁶. İcra müdürü gerekli gördüğü durumlarda kıymet takdirini bilirkişi aracılığıyla yapabilir. Ancak burada icra müdürünün, bilirkişiye başvurma konusundaki takdir yetkisini keyfî biçimde kullanmaması; özellikle de hacze konu mal veya hakkın kıymetinin belirlenmesi uzmanlık gerektiriyorsa ve icra müdürü bu uzmanlığa sahip değilse bu durumda bilirkişiye başvurması gerekir²⁶⁷. Örneğin, lüks bir kol saatinin haczinde, söz konusu saatin kıymet takdirinin icra müdürü tarafından yapılmasını bekleyemeyiz. İcra müdürünün saatlere özel ilgisi olmadığı, bu konuda uzmanlığı olmadığı sürece saat piyasasını bilmesini beklememiz hayatın olağan akışına aykırı olur. Bu nedenle lüks bir saatin haczinde, kıymet takdirinin bilirkişi aracılığıyla yapılması, saatin rayiç bedelinin belirlenmesi bakımından uygun olur.

²⁶⁴ BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 123-124.

²⁶⁵ BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 124.

²⁶⁶ BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 150; ÖZÇELİK, a.g.e., s. 312.

²⁶⁷ 12. HD, 20.11.1996 T. 12450 E, 14776 K. (app.e-uyar.com E.T: 20.11.2021); BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 150; ÖZÇELİK, a.g.e., s. 312; NAMLI, a.g.e., s. 182-183.

Yargıtay da kıymet takdirinin özel ve teknik bilgi gerektirdiği durumlarda uzman bilirkişiye başvurulması gerektiğini belirtmektedir²⁶⁸.

7343 sayılı Kanun'un 6. maddesi ile İİK'nın 87. maddesi değiştirilmiştir. Söz konusu bu değişiklikle birlikte icra müdürünün haciz aşamasındaki kıymet takdirinde bilirkişiye başvurup başvurmama konusundaki takdir hakkı, sicile kayıtlı mallar bakımından kaldırılmıştır (m. 87/1,2). Sicile kayıtlı malların kıymet takdirinin, bilirkişilik bölge kurulu listesinde kayıtlı ve Adalet Bakanlığınca kıymet takdiri konusunda izin verilen bilirkişilere, bunların bulunmaması hâlinde ise listede kayıtlı diğer bilirkişilere yaptırılması zorunlu hâle gelmiştir (m. 87/2).

Söz konusu değişikliğin yerinde olduğu kanısındayız. Sicile kayıtlı mal ve haklara baktığımızda; taşınmazların, motorlu kara araçlarının, sivil hava araçlarının, sınai mülkiyet haklarının, maden işletme ruhsatının her birinin kıymet takdiri farklı değerlendirme yöntemleri ve uzmanlık gerektirmektedir. Uygulamada icra müdürünün, uzmanlık gerektiren durumlarda bilirkişiye başvurmadan kıymet takdiri yaptığı²⁶⁹ veya kıymet takdiri konusunda uzman olmayan kişileri bilirkişi olarak görevlendirdiği durumlar ile karşılaşılabilirdi²⁷⁰. İİK m. 87'ye eklenen ikinci fıkra ile sicile kayıtlı malların kıymet takdiri, bilirkişilik bölge kurulu listesine kayıtlı ve kıymet takdiri işlemine özgü olmak üzere Adalet Bakanlığınca izin verilen bilirkişiler tarafından

²⁶⁸ **ÖZÇELİK**, a.g.e., s. 312; 12. HD, 09.06.2016 T. 14349 E, 16524 K; 12. HD, 15.10.2012 T. 18290 E, 29449 K; 12. HD, 09.02.2004 T. 24802 E, 2166 K; 12. HD, 16.05.1994 T. 6089 E, 6662 K. (app.e-uyar.com E.T: 09.11.2021).

²⁶⁹ "... Somut olayda satışı yapılan uçakların değerlerinin icra müdürlüklerince kendileri tarafından yapıldığı ve bilirkişiye başvurulmadığı görülmektedir. İhale edilen menkul malların nitelikleri göz önüne alındığında uçakların değerlerinin uzman bilirkişilerce tesbit ettirilmeden satışa çıkarılması usulsüzdür..." 12. HD, 22.05.2000 T. 2000/8037 E, 8307 K. (**KARMIŞ**, a.g.e., C: 1, s. 410).

²⁷⁰ "... İcra müdürünün seçmiş olduğu bilirkişilerin uzmanlık alanları dikkate alındığında, taşınmazın tüm niteliklerini değerlendireci mesleki kariyerde olmadıkları görülmektedir... Bu durumda taşınmazın nitelikleri, üzerindeki muhtesatları nazara alınarak, söz konusu değerlendirmeleri yapabilecek kariyerde uzman bilirkişiler aracılığı ile yeniden kıymet takdiri yapıp ... yeniden satışa çıkarılması gerekir..." 12. HD, 22.03.1994 T. 2598 E, 3651 K; "İhale konusu taşınmazın kıymet takdirine ilişkin 29.06.1989 tarihli bilirkişi raporu emekli tapu elemanı H. Topçu tarafından düzenlenmiştir. Bir binanın kıymeti takdir edilirken emekli tapu teknik elemanının bilirkişi olarak seçilip tercih edilmesi nedenini anlamak mümkün değildir. Bu tür bir inceleme özel ve teknik bilgiyi gerektirir. HUMK'nun 275. madde hükmü gözetilmeden yetersiz bilirkişi raporuna dayanılarak satış yapılması isabetsizdir." 12. HD, 13.12.1990 T. 6016 E, 12997 K. (app.e-uyar.com E.T: 20.11.2021); **BÖRAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 176.

yapılacaktır (m. 87/2)²⁷¹. Yani, artık icra müdürü kıymet takdirini bilirkişilik bölge kurulu listesine kayıtlı olan herhangi bir bilirkişiye yaptıramayacak; listeye kayıtlı bilirkişilerden, ilgili kıymet takdiri işlemine özgü olmak üzere Adalet Bakanlığınca izin verilmiş olanlara yaptıracaktır. Bilirkişilik bölge kurulu listesinde bu şekilde izin verilen bilirkişilerin bulunmaması durumunda, ancak o zaman, bilirkişilik bölge kurulu listesinde kayıtlı diğer bilirkişilere kıymet takdiri yaptırılacaktır.

Burada dikkat edilmesi gereken bir husus, kıymet takdirinin bilirkişi aracılığıyla yapıldığı durumlarda, bilirkişi kıymet takdirini icra dairesi adına gerçekleştirmektedir²⁷². Kıymet takdirinde görevli organ icra dairesidir²⁷³. Diğer bir ifadeyle kıymet takdiri, bilirkişi aracılığıyla gerçekleştirilmiş olsa da aslında icra dairesinin yaptığı bir işlemdir²⁷⁴. Dolayısıyla, icra dairesinin bilirkişi aracılığıyla gerçekleştirdiği kıymet takdiri işlemine karşı başvurulacak hukuki imkân şikâyet yoludur²⁷⁵.

Haciz aşamasında kıymet takdiri yapacak organ bakımından istisnai bir durum bulunmaktadır. TTK'nın ihtiyati hacze ilişkin "Gemiye El Konulması ve Muhafaza Tedbirleri" kenar başlıklı 1366. maddesinin ikinci fıkrası şu şekildedir:

"Haczi uygulayan memurun düzenleyeceği ihtiyati haciz tutanağında, geminin adıyla belirtilmesi yeterlidir; değerinin yazılması gerekmez. Taraflardan birinin istemi üzerine, geminin değeri icra mahkemesince saptanır; bu saptamaya dosyadan anlaşılan ilgililer çağrılır"

²⁷¹ 7343 sayılı Kanun'a ait Hükümet Teklifi ve Adalet Komisyonu Raporu, 6. Madde Gerekçesi, s. 11 (www.tbmm.gov.tr E.T: 02.12.2021).

²⁷² MUŞUL, İcra ve İflas Hukuku, s. 354; NAMLI, a.g.e., s. 184.

²⁷³ BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 123, 130.

²⁷⁴ MUŞUL, İcra ve İflas Hukuku, s. 354; BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 126.

²⁷⁵ MUŞUL, İcra ve İflas Hukuku, s. 354-355; NAMLI, a.g.e., s. 184.

Görüldüğü üzere gemi haczinde²⁷⁶, icra müdürünün haciz tutanağına geminin değerini yazması, diğer bir ifadeyle kıymet takdiri yapması zorunlu değildir²⁷⁷. Taraflardan birinin istemi üzerine kıymet takdiri, icra mahkemesince yapılır.

AKGÜN, söz konusu hükmün gemi kıymetlerinin ve kıymet takdirinin özel uzmanlık gerektirmesinin göz önünde bulundurularak getirildiğini; bu hükümle birlikte icra dairesince yapılan kıymet takdirine karşı şikâyet prosedüründe geçecek zamanın ortadan kalktığını; icra mahkemesi tarafından kıymetin saptanmasına dosyadan anlaşılan ilgililerin çağrılacağına düzenlenmesiyle, söz konusu hükümde savunma hakkının dikkate alındığını belirtmektedir²⁷⁸.

Haciz aşamasında yapılacak kıymet takdiri, haczin bir unsurudur²⁷⁹. Haczi yapan icra müdürü haczettiği malın kıymet takdirini de yapacağından (m. 87), kıymet takdirinde yetkili icra dairesi, hacizde yetkili olan icra dairesidir²⁸⁰. Hacizde yetkili icra dairesi, haczedilecek mallar icra takibinin yapıldığı icra dairesinin yetki bölgesinde ise icra takibini yürüten icra dairesidir (m. 79/1)²⁸¹. Ancak haczedilecek mallar icra dairesinin yetki bölgesinde değilse haciz istinabe yoluyla yapılacağından (m. 79/2)²⁸², bu durumda kıymet takdiri de istinabe yoluyla malların bulunduğu yerdeki icra dairesi tarafından yapılır²⁸³.

İİK m. 79/2-3. cümleye göre, “Resmî sicile kayıtlı malların haczi, takibin yapıldığı icra dairesince, kaydına işletilmek suretiyle doğrudan da yapılabilir.” Dolayısıyla takibin yapıldığı yer icra dairesi, yetki çevresi dışındaki resmî sicile kayıtlı bir malın haczini, istinabe yoluna başvurmaksızın, doğrudan, söz konusu malın sicil

²⁷⁶ Gemilerin kesin haczinde de TTK m. 1366 uygulanır. Zira, TTK m. 1382/1’e göre, “Türk ve yabancı bayraklı bütün gemilerin kesin haczinde, ihtiyati hacze ilişkin 1364 ilâ 1368 inci maddeler uygulanır.”

²⁷⁷ AKGÜN, a.g.e., s. 327.

²⁷⁸ AKGÜN, a.g.e., s. 327.

²⁷⁹ ARSLAN, a.g.e., s. 78.

²⁸⁰ BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 130-131; NAMLI, a.g.e., s. 184.

²⁸¹ BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 130; MUŞUL, İcra ve İflas Hukuku, s. 348.

²⁸² BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 130-131; MUŞUL, İcra ve İflas Hukuku, s. 348.

²⁸³ BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 130-131; NAMLI, a.g.e., s. 184.

kaydına işletmek suretiyle de gerçekleştirebilir²⁸⁴. Ancak kıymet takdiri işlemi, hacze konu malın görülüp incelenmesini gerektirir. Uygulamada kaydi haciz durumunda, takibin yapıldığı yer icra dairesi, malın bulunduğu yer icra dairesinden yetki çevresi dışındaki hacze konu malın kıymet takdirinin yapılmasını istinabe yolu ile talep etmektedir. Sicile kayıtlı malların kıymet takdirinin bilirkişiye yaptırılması zorunlu hâle geldiğinden, kıymet takdiri işlemi için istinabe olunan icra dairesi, kıymet takdirini İİK m. 87/2 uyarınca görevlendireceği bilirkişiye yaptıracaktır.

B. Taşınmazın Satış Aşamasındaki Kıymet Takdirinde

İİK m. 128/2'nin birinci ve ikinci cümlesi şu şekildedir:

“İcra dairesi taşınmazın kıymetini takdir ettirir, taşınmazın kıymetinin takdirinde, taşınmaz üzerindeki mükellefiyetlerin kıymete olan etkisi de nazara alınır. Taşınmazın önceden takdir edilen kıymetini etkileyen mükellefiyetlerin ortaya çıkması hâlinde, icra dairesi satışa esas olmak üzere taşınmazın kıymetini yeniden takdir ettirir...”

Görüldüğü üzere, taşınmazın satış aşamasındaki kıymet takdirinde görevli organ, icra dairesidir. Ancak dikkat edilirse madde metninde “*ettirir*” ifadesi kullanılmıştır. Dolayısıyla, icra müdürünün satış aşamasında taşınmazın kıymetini bilirkişiye takdir ettirmesi gerekmektedir²⁹¹. İcra müdürünün taşınmazın kıymetini bilirkişiye başvurmadan kendisinin takdir etmesi, şikâyet sebebidir²⁹². Yargıtay, taşınmazın satışa esas kıymet takdirinin ehil bilirkişi aracılığıyla yapılması gerektiğini;

²⁸⁴ MUŞUL, Timuçin, Haciz ve Hacze İştirak, s. 73-77; MUŞUL, İcra ve İflas Hukuku, s. 350; UYAR, Talih, İİK m. 79 Açıklaması. (app.e-uyar.com E.T: 22.11.2021); BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 131; KURU, El Kitabı, s. 419.

²⁹¹ SÜPHANDAĞ, Yavuz, Taşınmazın, İpoteğin ve Ortaklığın (Paydaşlığın) Giderilmesi Satışlarında Uygulamalar, 7. Tıpkı Baskı, Platon Hukuk, İstanbul, 2020, s. 141. (Taşınmaz Satışlarında Uygulamalar); BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 125-126; NAMLI, a.g.e., s. 467; KARMIŞ, a.g.e., C: 1 s. 899; MUŞUL, İhale, s. 119.

²⁹² MUŞUL, İhale, s. 119-120.

buna aykırı şekilde yapılan kıymet takdirinin ihalenin feshine yol açacağını belirtmektedir²⁹³.

Taşınmazların yüksek kıymetli mallar olmasını ve taşınmaz değerlendirme işleminin de uzmanlık gerektiren teknik bir alan olduğunu göz önünde bulundurduğumuzda, 7343 sayılı Kanun ile İİK'ya eklenen “*Sicile kayıtlı malın kıymet takdirinin bilirkişilik bölge kurulu listesine kayıtlı ve bu konuda, Adalet Bakanlığınca izin verilen bilirkişilere, bunların bulunmaması hâlinde listede kayıtlı diğer bilirkişilere yaptırılması zorunludur*” şeklindeki m. 87/2'nin, taşınmazın satış aşamasındaki kıymet takdirinin yaptırılacağı bilirkişilerin seçiminde de uygulanması gerektiği kanaatindeyiz.

Mevcut durumda ise taşınmazın satış aşamasındaki kıymet takdirinin yaptırılacağı bilirkişiler, HMK m. 268/1 doğrultusunda, takibin yapıldığı icra dairesinin yargı çevresinde yer aldığı bölge adliye mahkemesi adli yargı adalet komisyonu tarafından düzenlenen ve her yıl güncellenen bilirkişilik bölge kurulu listesinde kayıtlı olan kişiler arasından seçilmektedir. Söz konusu listede taşınmazın kıymet takdirinin gerektirdiği uzmanlığa sahip bilirkişinin bulunmaması durumunda, bilirkişiler, diğer bölge adliye mahkemelerinin bilirkişilik bölge kurulu listesinden; bu listelerde de bulunmaması durumunda bilirkişilik bölge kurulu listesi dışından seçilmektedir²⁹⁴.

İcra müdürü, bilirkişinin seçilmesinde özen göstermeli²⁹⁵ ve taşınmazın kıymet takdirinin gerektirdiği özel ve teknik bilgilere sahip kişileri görevlendirmelidir²⁹⁶. Özellikle taşınmazın kıymet takdirinin gerektirdiği hukuksal, teknik ve ekonomik

²⁹³ **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 125; 12. HD, 25.06.2002 T. 12549 E, 13593 K; 12. HD, 20.01.2004 T. 2003/23616 E, 2004/758 K; 12. HD, 02.07.2018 T. 3173 E, 7078 K. (**BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 125, dn. 405 ve www.kazanci.com.tr E.T: 22.12.2021); HGK, 15.03.1995 T. 1994/12-795 E, 180 K; 12. HD, 23.06.2004 T. 2004/12424 E, 16502 K. (**KARMIŞ**, a.g.e., C: 1, s. 916-917); 12. HD, 08.12.2011 T. 9474 E, 27303 K. (**KURU**, El Kitabı, s. 659, dn. 62 ve app.e-uyar.com E.T: 22.12.2021); 12. HD, 25.02.2005 T. 2005/29 E, 2005/3684 K. (**SÜPHANDAĞ**, Taşınmaz Satışlarında Uygulamalar, s. 147)

²⁹⁴ **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 175.

²⁹⁵ **NAMLI**, a.g.e., s. 467.

²⁹⁶ 12. HD, 13.12.1990 T. 6016 E, 12997 K; **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 175-176.

bilgiler²⁹⁷ dolayısıyla tek bilirkişi ile yetinilmeyip söz konusu bilgilere sahip bilirkişilerden, üç kişilik bilirkişi heyeti oluşturulmalıdır²⁹⁸. Yargıtay, sadece kadastro fen memuru tarafından veya sadece inşaat mühendisi tarafından yapılan kıymet takdiri işlemlerini yeterli görmediğini, kararlarında belirtmiştir²⁹⁹. Bilirkişi heyetinin oluşturulmasında taşınmazın vasfı veya taşıdığı özellikler de önem taşımaktadır³⁰⁰. Örneğin, Yargıtay, üzerinde ağaçlar ile bina ve yapıların da bulunduğu akaryakıt istasyonu ve arsasının kıymet takdirinin, ziraat mühendisinden, inşaat mühendisinden, makine mühendisinden ve bunların dışında, gayrimenkul değerlendirme işinden anlayan yerel bilirkişiden oluşan bilirkişi heyeti tarafından yapılması gerektiğini belirtmiştir³⁰¹. Gayrimenkul değerlendirme işinden anlayan yerel bilirkişinin de bilirkişi heyetinde yer alması, taşınmazın bulunduğu yerdeki gayrimenkul piyasasını bilmesi bakımından önemlidir³⁰². Yargıtay da taşınmazı bulunduğu yer itibarıyla değerlendirebilecek bir yerel bilirkişiye inceleme yaptırılması gerektiğini belirtmiştir³⁰³.

²⁹⁷ **KÖKTÜRK, Erol/KÖKTÜRK, Erdal**, Taşınmaz Değerlemesi, 4. Baskı, Seçkin, Ankara, 2019, s. 47, çizelge 1/1; **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 126.

²⁹⁸ Aynı yönde bir görüş için bkz: “*Hattâ genellikle inşaat mühendisi, mimar ve taşınmaz alım-satım işiyle uğraşan bir kişiden oluşturulan bilirkişi heyeti görevlendirilmektedir. Taşınmazların önemi ve değeri göz önüne alındığında, bu uygulamanın uygun olduğu kanaatini taşımaktayız...*” **NAMLI**, a.g.e., s. 183, dn. 229.

²⁹⁹ “... kıymet takdirinin kadastro fen memuru, mülk sahibi, hukukçu bilirkişi ve inşaat konusunda ehil inşaat mühendisi vasıtası ile yapılması daha sağlıklı sonuç için geçerlidir. Öte yandan tarla vasfındaki taşınmazların da kadastro fen memuru vasıtası ile kıymetinin takdir edilmesi dosya içinde bulunan bilirkişi raporu ve ekleri incelendiğinde yeterli görülmemiştir...” 12. HD, 03.04.2003 T. 4512 E, 7134 K. (**NAMLI**, a.g.e., s. 467, dn. 658 ve app.e-uyar.com E.T: 23.12.2021); “... İcra müdürüne yapılan kıymet takdirinde inşaat mühendisince, Bayındırlık birim fiyatlarına göre değerlendirme yapılmış, mahalli bilirkişi tarafından rayice göre değerlendirme yapılmamıştır. Bu durumda taşınmazın gerçek değeri usulünce saptanmadan satışa çıkarıldığından...” 12. HD, 23.10.2000 T. 14833 E, 15709 K; “İcra dairesinde kıymet takdirinde bilirkişi olarak sadece inşaat mühendisine inceleme yaptırılarak rapor alınmıştır. Oysa, kıymet takdirine itiraz incelemesinde, ayrıca mahalli bilirkişi olarak taşınmazın bulunduğu yer itibarıyla da değerlendirme yapabilecek bir bilirkişinin, örneğin emlak komisyoncusunun veya bu işlerden anlayan mahalli bir bilirkişinin hazır bulundurulması suretiyle mercice yerinde inceleme yapılarak sonuca gidilmesi gerekirdi...” 12. HD, 09.12.1999 T. 15367 E, 16074 K. (**UYAR, Talih**, “Artırmaya Hazırlık Aşamasında Hatalı İşlemlerle İlgili Bozma Nedenleri”, Ankara Barosu Dergisi, Y:65, S:3, Ankara, 2007, s. 149. (ankarabarusu.org.tr E.T: 23.12.2021) (Bozma Nedenleri); **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 176, dn. 609; **NAMLI**, a.g.e., s. 468, dn. 659; app.e-uyar.com E.T: 23.12.2021).

³⁰⁰ **KARMIŞ**, a.g.e., C: 1, s. 899.

³⁰¹ 12. HD, 12.02.2018 T. 2017/6973 E, 1132 K. (app.e-uyar.com 24.12.2021). Yargıtay’ın, bilirkişi heyetinin dört kişiden oluşturulmasına karar vermesi ise, bilirkişi heyetinin tek sayıda, birden fazla kişiden oluşması gerektiğinin düzenlendiği HMK m. 267’ye aykırıdır.

³⁰² Benzer bir görüş için bkz: **NAMLI**, a.g.e., s. 467-468.

³⁰³ 12. HD, 09.12.1999 T. 15367 E, 16074 K; Benzer yönde: 12. HD, 23.10.2000 T. 14833 E, 15709 K. (**UYAR**, Bozma Nedenleri, s. 149 ankarabarusu.org.tr E.T: 24.12.2021; **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 176; **NAMLI**, a.g.e., s. 468, dn. 659; app.e-uyar.com E.T: 24.12.2021).

İİK m. 128/3'te, bazı alacaklardan kaynaklanan takiplerde taşınmazın kıymet takdirinin yaptırılacağı kişiler ve kurumlar bakımından istisnai bir düzenleme bulunmaktadır. Söz konusu fıkra şu şekildedir:

“İcra dairesi, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, satışı istenen taşınmaz için kıymet takdirini, aynı Kanunun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca yetki verilmiş kişi veya kurumlara yaptırır.”

2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, 06.12.2012 tarihinde kabul edilen ve 30.12.2021 tarihinde Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 139. maddesiyle yürürlükten kaldırılmıştır. Dolayısıyla, İİK m. 128/3'te geçen “38/A maddesinin birinci fıkrasında” ibaresini “57. maddesinin birinci fıkrasında” olarak^{304 305}; “22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi” ibaresini ise “62 nci maddesinin ikinci fıkrası ve 128. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi” olarak anlamak gerekir^{306 307}. 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu m. 62/2 ve m. 128/1-c uyarınca, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından

³⁰⁴ BUDAK, Karşılaştırmalı İİK, s. 101, dn. 77; NAMLI, a.g.e., s. 468, dn. 660; KURU, El Kitabı, s. 660, dn. 65.

³⁰⁵ 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu m. 57/1: “Konut finansmanı, konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kredi kullandırılması, konutların finansal kiralama yoluyla tüketicilere kiralanması, sahip oldukları konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullandırılması ve bu kredilerin yeniden finansmanı amacıyla kredi kullandırılmasıdır. Konut finansmanı kuruluşları, konut finansmanı fonları ve ipotek finansmanı kuruluşlarının bu kredilere ve alacaklara dayalı veya bunların teminatı altındaki işlemleri de bu kapsamdadır.”

³⁰⁶ Bkz: NAMLI, a.g.e., s. 468; BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 181; KARAKAŞ, a.g.e., s. 95, dn. 17.

³⁰⁷ 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu m. 62/2: “Kurul, bu Kanun hükümlerine tabi kuruluşların bilgi sistemleri denetimi, derecelendirme ve değerlendirme faaliyetlerinin güvenli ve bağımsız şekilde yürütülmesi ve bunu teminen kalite güvence sistemlerinin oluşturulması ile kamu yararı da gözetmek suretiyle uluslararası standartlara uyumunun sağlanması amacıyla düzenleme, gözetim ve denetim yapar. Bu kuruluşların yetkilendirilmesi, yönetici ve çalışanlarının lisanslanması ve bu kuruluşlar hakkındaki sicil bilgileri ile bu bilgilerin kamuya açıklanmasına ilişkin usul ve esaslar Kurul tarafından belirlenir.” 6362 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu m. 128/1-c: “Bu Kanun kapsamına giren kurum ve ortaklıkların bağımsız denetim, derecelendirme, değerlendirme ve bilgi sistemleri denetimi faaliyetine ilişkin şartları ve çalışma esaslarını belirlemek ve bu şartları taşıyanları listeler hâlinde ilan etmek”.

değerleme konusunda yetki verilen kişiler, gayrimenkul değerleme uzmanları³⁰⁸ ve konut değerleme uzmanları³⁰⁹; yetki verilen kurumlar ise gayrimenkul değerleme kuruluşlarıdır³¹⁰.

İİK m. 128/3'te belirtilen alacakların, yani konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın rehinle temin edilmiş alacakların takibinde, taşınmazın satış aşamasındaki kıymet takdirinin³¹¹, kendisine Sermaye Piyasası Kurulu tarafından Gayrimenkul Değerleme Lisansı verilen kişilere yaptırılması gerekmektedir^{312 313}. Buna aykırı olarak kıymet takdiri raporunun söz konusu lisansa sahip olmayan kişi veya kuruluşlara hazırlanması, emredici hükmeye aykırılık taşıyacağından (m. 16/1), şikâyet ve duruma göre ihalenin feshi sebebidir³¹⁴.

Öğretide, İİK m. 128/3 çeşitli yönlerden eleştirilmiştir:

KARAKAŞ, söz konusu hükümle, kamusal denetime bağlı kuruluşlar tarafından takibin taraflarına kıymet takdiri bakımından profesyonel bir hizmet

³⁰⁸ Gayrimenkul değerleme uzmanı, "... Gayrimenkul değerleme kuruluşu tarafından değerleme kadrosunda gayrimenkul değerlemesi yapmak üzere tam zamanlı olarak istihdam edilen veya sözleşme imzalamak suretiyle kuruluşa dışarıdan değerleme hizmeti sağlayan, asgari 4 yıllık üniversite mezunu, gayrimenkul değerlemesi alanında en az 3 yıllık tecrübesi bulunan ve Kurulca verilen Gayrimenkul Değerleme Lisansına sahip olan gerçek kişileri" ifade etmektedir (31.08.2019 T. ve 30874 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III.62.3) m. 3/1-ç).

³⁰⁹ Konut değerleme uzmanı, "... Gayrimenkul değerleme kuruluşu tarafından konut değerlemesi yapmak üzere tam zamanlı olarak istihdam edilen veya sözleşme imzalamak suretiyle kuruluşa dışarıdan konut değerlemesi hizmeti sağlayan, gayrimenkul değerlemesi alanında en az 1 yıllık tecrübesi bulunan ve Kurulca verilen Konut Değerleme Lisansına sahip olan gerçek kişileri" ifade etmektedir (Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III.62.3) m. 3/1-f).

³¹⁰ Gayrimenkul değerleme kuruluşu, "... Bu Tebliğ uyarınca sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurul tarafından yetkilendirilen anonim şirketi" ifade etmektedir. (Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III.62.3) m. 3/g).

³¹¹ İİK m. 87 gereğince taşınmazlara haciz aşamasında yapılacak kıymet takdirinde ise böyle bir zorunluluk bulunmamaktadır (BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 182-183).

³¹² SÜPHANDAĞ, Taşınmaz Satışlarında Uygulamalar, s. 143; BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 180.

³¹³ Eğer satışa konu taşınmaz konut ise, Konut Değerleme Lisansı sahibi olan kişiler de taşınmazın kıymet takdiri yapabilir.

³¹⁴ SÜPHANDAĞ, Taşınmaz Satışlarında Uygulamalar, s. 143; BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 180, 184-185, 248.

verileceğini ancak bunun takip masraflarını ve dolayısıyla borçlunun ödemesi gereken miktarı artıracakını belirtmektedir³¹⁵.

UMAR, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından değerlendirme alanında yetki verilecek kişilerin, siyasi yönelimlerine göre belirlenebileceğini; dolayısıyla söz konusu hükmü uygun bulmadığını belirtmektedir³¹⁶.

BORAN GÜNEYSU, söz konusu hükümlerle, birtakım alacak gruplarına ayrıcalık tanındığını ve bunun eşitlik ilkesine aykırı olduğunu³¹⁷; bu eşitsizliğin ortadan kaldırılarak taşınmazların gerçek kıymetlerinin belirlenebilmesi bakımından, ayırım gözetilmeksizin kıymet takdirinin yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarına yaptırılması gerektiğini ancak bunun takip masraflarını artıracakını; bu nedenle, takip ekonomisi ilkesi ve tarafların hak arama özgürlüklerinin de korunması bakımından, belli bir meblağın üzerindeki alacaklardan kaynaklanan takiplerde, kıymet takdirinin bu konuda yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarına yaptırılmasının düzenlenmesi gerektiğini belirtmektedir³¹⁸.

BORAN GÜNEYSU'nun görüşlerine biz de katılıyoruz. Kıymet takdiri raporunun Uluslararası Değerleme Standartları³¹⁹ gözetilerek hazırlanması ve cebri satışa konu taşınmazın takdir edilen kıymetinin rayiç bedel ile uyumlu olmasının sağlanması bakımından, kıymet takdiri işleminin gayrimenkul değerlendirme uzmanlarına yaptırılması elbette ki önemli ve doğru bir uygulamadır. Bu imkânın yalnızca belirli alacaklılara tanınması ise eşitlik ilkesine aykırıdır. BORAN GÜNEYSU'nun da belirttiği gibi bu eşitsizliğin ortadan kaldırılması ve cebri satışa konu taşınmazın kıymet takdirinin, alacak veya alacaklı ayırımı gözetilmeden gayrimenkul değerlendirme

³¹⁵ KARAKAŞ, a.g.e., s. 95.

³¹⁶ UMAR, Bilge, "Uzun Vadeli Konut Finansmanı Sempozyumu (Değerlendirme Konuşmaları)", YÜHFD, C:2, S:2, Y:2005, s. 514-515. (law.yeditepe.edu.tr E.T: 25.12.2021) (Konut Finansmanı Sempozyumu)

³¹⁷ BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 31-32, 126, 310.

³¹⁸ BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 126, 310.

³¹⁹ Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi tarafından yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartları'nın, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği ve Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği tarafından yayımlanan Türkçe çevirisinin metni için bkz: <https://www.tdub.org.tr/Images/Uploads/UDS%202017.pdf> (E.T: 25.12.2021).

uzmanlarına yaptırılmasına ilişkin bir değişikliğe ihtiyaç olduğu kanaatindeyiz. Ancak burada, BORAN GÜNEYSU'dan farklı olarak, parasal bir sınırın belirlenmesine de ihtiyaç olmadığını düşünüyoruz. Elbette ki değerlendirme kuruluşlarına ödenecek ücretler, bilirkişi ücretlerine oranla daha yüksektir. Ancak taşınmazların taşıdığı ekonomik değerlerin önemi düşünüldüğünde, kıymet takdirinin bu alanda uzmanlaşmış kişiler tarafından yapılması, borçlunun, üzerinde mülkiyet hakkı bulunan; alacaklının ise alacak hakkının teminatı olan taşınmazın gerçek kıymetinin satışa esas alınabilmesine hizmet edecektir. Borçlu ve alacaklının taşınmazın gerçek kıymetinin belirlenmesindeki menfaatlerinin, kıymet takdiri giderlerinin düşük tutulmasındaki menfaatlerine nazaran daha ön planda tutulması gerektiği kanaatindeyiz.

İcra mahkemesi tarafından kıymet takdiri yaptırılması ve bu kıymet takdirinin satışa esas alınabilmesi yalnızca icra dairesi tarafından yapılan kıymet takdirine karşı şikâyet yoluna başvurulması hâline özgüdür (m. 128/a/1). Kıymet takdiri işleminde görevli organ icra dairesi olduğundan, icra dairesinin kıymet takdiri yapmadan, icra mahkemesi veya sulh hukuk mahkemesi gibi başka organlar tarafından yapılan kıymet takdirini satışa esas alması şikâyet ve mahkemece kendiliğinden dikkate alınması gereken bir ihalenin feshi sebebidir^{320 321}.

Taşınmazın satış aşamasındaki kıymet takdiri, satışa hazırlık işlemidir³²². Dolayısıyla, taşınmazın satış aşamasındaki kıymet takdirinde yetkili icra dairesi, satışa hazırlık işlemlerini ve satışı yapmaya yetkili olan icra dairesidir³²³. Taşınmazların satışında yetkili icra dairesi, taşınmazın bulunduğu yer icra dairesidir³²⁴. Hacizli taşınmaz takibin yapıldığı icra dairesinin yetki çevresinde bulunuyorsa taşınmazın

³²⁰ BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 127-130; 12. HD, 26.10.2010 T. 11857 E, 24660 K; 12. HD, 16.04.1997 T. 4371 E, 477 K. (BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 130, dn. 423 ve app.e-uyar.com E.T: 27.12.2021); 12. HD, 08.12.2011 T. 9474 E, 27303 K. (KURU, El Kitabı, s. 659, dn. 62 ve app.e-uyar.com E.T: 27.12.2021); 12. HD, 24.10.2013 T. 26197 E, 33287 K; 12. HD, 19.02.2007 T. 2006/24887 E, 2007/2591 K. (app.e-uyar.com E.T: 27.12.2021).

³²¹ Burada, icra dairesi tarafından yaptırılmış olup satışa esas alınabilecek geçerli bir kıymet takdiri işlemi olmadığından, icra dairesi tarafından yerine getirilmeyen bir işlem vardır. Dolayısıyla, bu hâlde şikâyetin süresiz olduğu kanaatindeyiz.

³²² BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 138.

³²³ BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 131.

³²⁴ BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 131-132; KURU, El Kitabı, s. 642; MUŞUL, İhale, s. 93; MUŞUL, İcra ve İflas Hukuku, s. 471; ARSLAN/YILMAZ /TAŞPINAR AYVAZ, a.g.e., s. 320; NAMLI, a.g.e., s. 485.

kıymeti, takibin yapıldığı icra dairesi tarafından bilirkişiye takdir ettirilir³²⁵. Eğer taşınmaz, takibin yapıldığı icra dairesinin yetki çevresinde değilse satış, istinabe yoluyla yapılır (m. 360). Bu durumda takibin yapıldığı icra dairesi, taşınmazın bulunduğu yer icra dairesine, taşınmazın kıymetini takdir ettirmesi için talimat yazısı gönderir ve kıymet takdiri istinabe yoluyla gerçekleştirilir³²⁶. Satışın ve dolayısıyla kıymet takdirinin istinabe yoluyla yapılacağı hallerde de satışın, takibin yapıldığı icra dairesinden talep edilmesi gerekir³²⁷. Böyle bir durumda kıymet takdiri talep edilecekse bu talebin istinabe edilen icra dairesine değil, takibi yapan icra dairesine yöneltilmesi gerekir³²⁸.

BORAN GÜNEYSU, yetkisiz icra dairesi tarafından yapılan kıymet takdirinin yok hükmünde sayılacağını ve hukuki sonuç doğurmayacağını belirtmektedir³²⁹. Yargıtay da 14.12.2010 tarihinde aynı yönde bir karar vermiştir³³⁰. Dolayısıyla, *“Haczedilen mallar başka bir yerde bulunduğu takdirde satış, istinabe suretiyle yapılır. Artırmaya ve ihaleye mütedair ihtilaflar istinabe olunan icra dairesinin tabi bulunduğu icra mahkemesince hallonur”* şeklindeki m. 360’ın, kamu düzenine ilişkin ve kendiliğinden dikkate alınması gereken bir hüküm olduğunu da dikkate aldığımızda³³¹, taşınmazın satış aşamasındaki kıymet takdirinin yetkisiz icra dairesi tarafından yapılmasının, süresiz şikâyet ve mahkemece kendiliğinden dikkate alınması gereken bir ihalenin feshi sebebi olduğu kanısındayız.

³²⁵ SÜPHANDAĞ, Taşınmaz Satışlarında Uygulamalar, s. 141.

³²⁶ SÜPHANDAĞ, Taşınmaz Satışlarında Uygulamalar, s. 141; BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 132.

³²⁷ BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 146; NAMLI, a.g.e., s. 352.

³²⁸ BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 146.

³²⁹ BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 132, 146.

³³⁰ “... taşınmaz için yetkisi bulunmayan Karşıyaka İcra Müdürlüğüne talimat yazılarak kıymet takdiri yaptırılması doğru olmayıp, adı geçen icra müdürlüğüne yapılan kıymet takdiri işlemi de yok hükmünde sayılacağından hukuki sonuç doğurmaz...” 12. HD, 14.12.2010 T. 2010/17572 E, 2010/29943 K. (BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 132, dn. 432; s. 146, dn. 479 ve www.kazanci.com.tr E.T: 27.12.2021).

³³¹ “... İİK. ’nun 360. maddesinde yer alan kural, bu tür uyuşmazlıklarda işlemi yapan icra dairesinin denetlenmesinde o yer tetkik merciinin yetkili olduğunu vurgulayan İİK. ’nun 4. maddesi ile de bütünlük arz etmektedir. Artırma ve ihale ile ilgili delillerin en çabuk ve en iyi şekilde toplanması, süratle incelenip isabetle değerlendirilmesi, ancak işlemi yapan memurun bulunduğu yer icra tetkik merciinde olanaklıdır. İşte tarafların yararı nedeniyle genel yetki kuralından ayrı olarak getirilen bu hükümlerin kamu düzeni düşüncesinden kaynaklandığı ve re’sen gözetileceği hiçbir kuşku ve duraksamayı gerektirmeyecek derecede açıktır...” HGK, 13.02.2002 T. 2002/12-44 E, 2002/74 K. (BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 133 ve www.kazanci.com.tr E.T: 27.12.2021).

II. KIYMET TAKDİRİNİN USULÜ

A. Kıymet Takdirinin Yapılma Zamanı

1. Haciz Aşamasında

İİK’da, haciz aşamasındaki kıymet takdirinin ne zaman yapılacağı düzenlenmemiştir.

Öğretideki bazı yazarlar tarafından, haciz anında kıymet takdirinin yapılmamasının haczin geçerliliğini etkilemeyeceği ve kıymet takdirinin hacizden sonra da yapılabileceği belirtilmektedir³³².

Öğretideki bazı yazarlar ise özellikle haciz tutanağının düzenlendiği İİK m. 102 ve İİK Yönetmeliği m. 41 düzenlemelerini de göz önünde bulundurarak kıymet takdirinin haciz anında yapılması gereken bir işlem olduğunu belirtmektedir³³³.

İİK m. 102/1’nin birinci cümlesinde, taşınır malların haczinde, haciz mahallinde bir haciz tutanağı tutulacağı düzenlenmektedir. Fıkranın ikinci cümlesinde ise tutanağa yazılması gereken hususlar belirtilmektedir. Tutanağa yazılması gereken hususlar arasında haczedilen malların takdir edilen kıymetleri de sayılmıştır. İİK m. 102/2’de ise haczedilen taşınmaza ilişkin tutanakta yer alması gereken bilgiler arasında taşınmazın takdir edilen kıymeti sayılmamıştır. Ancak buradan “haczedilen taşınmaza ilişkin haciz tutanağında takdir edilen kıymetinin yazılmayacağı” sonucu çıkarılmamalıdır. Zira söz konusu maddenin dördüncü fıkrası, “*Haczi kabil mallar*

³³² ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR AYVAZ, a.g.e., s. 237; PEKCANITEZ vd., İcra ve İflas Hukuku, 4. Bası, s. 149; Şükran AKGÜN (EKECİK) de “Yargıtay Kararlarında Kıymet Takdirine Şikâyetin İcra Mahkemesinde Reddinin İhaleinin Feshi Davasında Fesih Sebebi Olarak Görülmesi” adlı makalesinde, “... Kıymet takdirinin haciz aşamasında yapılmamış olması haczi geçersiz kılmaz ise de, icra müdürü sonradan kendiliğinden veya şikâyet üzerine kıymet takdiri yapmalıdır...” şeklinde görüş belirtmiş; daha sonra “Haczin Hukuki Niteliği” adlı eserinde, kıymet takdirinin haciz sırasında yapılmamasının haczin geçerliliğini etkilemeyeceğini ancak kıymet takdirinin ve haciz tutanağının işlevleri bakımından, kıymet takdirinin haciz sırasında yapılması gerektiğini belirtmiştir (EKECİK, a.g.m., s. 30-31 (legal.com.tr E.T: 27.12.2021); AKGÜN, a.g.e., s. 218-219, dn. 769, s. 242, 252-253, 272, 307, 312).

³³³ NAMLI, a.g.e., s. 183; BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 137; AKGÜN, a.g.e. s. 242, 252-253, 272, 307, 312; EKECİK, a.g.m., s. 30, 37-38. (legal.com.tr E.T: 27.12.2021).

kafi gelmezse veya hiç bulunamazsa bu hal tutanağa kaydolunur” şeklindedir. Haczi kabil malların borca yetip yetmeyeceğinin anlaşılabilmesi için ise doğal olarak haciz tutanağı tutulurken mahcuzlara kıymet takdirinin yapılması ve takdir edilen kıymetlerinin tutanağa yazılması gerekir³³⁴. Yine, haciz tutanağına ilişkin İİK Yönetmeliği m. 41/1’de de haciz tutanağında yer alması gereken hususlar arasında, haczedilen malların takdir edilen kıymetleri ile eğer haczedilen mal taşınmaz ise, taşınmazın kıymeti de sayılmıştır. Ayrıca söz konusu yönetmelik maddesinde, kıymet takdiri için bilirkişiye başvurulmuşsa haciz tutanağına kıymet takdirini yapan bilirkişiye ilişkin bilgilerin de yazılacağı belirtilmektedir (İİK Yön. 41/1). Son olarak İİK Yönetmeliği m. 41/3’te, haczedilen malların kıymeti alacağı karşılamazsa bu durumun tutanağa yazılacağı belirtilmektedir.

Gerçekten de bahsetmiş olduğumuz bu hükümleri, haciz aşamasındaki kıymet takdirinin düzenlendiği m. 87 ve borç ödemeden aciz vesikasının düzenlendiği m. 105’in, *“İcraca takdir edilen kıymete göre haczi kabil malların kifayetsizliği anlaşıldığı surette dahi tutanak muvakkat aciz vesikası yerine geçerek alacaklıya 277 nci maddede yazılı hakları verir”* şeklindeki ikinci fıkrası ile değerlendirdiğimizde, kıymet takdirinin haciz anında yapılması gerektiği sonucu ortaya çıkmaktadır.

Haciz aşamasında kıymet takdirinin yapılması, haczin sınırının belirlenmesi, aşkın haczin önlenmesi, hacizde tertibin sağlanması ve malın haczedilip haczedilmeyeceğinin belirlenmesi gibi birçok amaca hizmet eder³³⁵. Ayrıca, eğer haczedilen mallar alacaklının alacağını karşılamayacaksa bu durum tutanağa yazılır ve haciz tutanağı geçici aciz vesikası yerine geçer (m. 105/2). Kıymet takdirinin haciz sırasında yapılmaması, haczin geçerliliğini etkilemeyecek olsa da bahsettiğimiz bu

³³⁴ **AKGÜN**, a.g.e., s. 307; **EKECİK**, a.g.m., s. 30, 37-38 (legal.com.tr E.T: 27.12.2021); Öğretide, **UYAR** ve **KURU** haczedilen taşınmaza ilişkin haczi tutanağına yazılması gereken hususlar arasında taşınmazın kıymetini de saymıştır (Bkz: **UYAR**, **Talih**, İİK m. 102 Açıklaması, s. 2. (app.e-uyar.com E.T: 31.12.2021); **KURU**, El Kitabı, s. 422).

³³⁵ Bkz: **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, Haciz Aşamasında Kıymet Takdirinin İşlevi, s. 61-69; **AKGÜN**, a.g.e., s. 242; **EKECİK**, a.g.m., s. 37-38 (legal.com.tr E.T: 31.12.2021); **YALÇIN**, Sınai Mülkiyet Haklarının Cebri İcrası, s. 90; **KURU**, El Kitabı, s. 421-422; **MUŞUL**, Haciz ve Hacze İştirak, s. 92.

işlevlerinden yararlanılamayacaktır³³⁶. Bu nedenle haciz mahallinde, haczedilen malın kıymeti takdir edilmeli ve takdir edilen kıymet de haciz tutanağında belirtilmelidir³³⁷.

Ancak uygulamada genellikle taşınmaz haczinde, haciz tutanağı tutulmadığı; alacaklının haciz talebiyle birlikte, İİK m. 79/2'nin son fıkrası uyarınca taşınmazın siciline haciz şerhinin işlenmesinin haczin gerçekleşmesi için yeterli görüldüğü; bu işlemten sonra taraflara 103 davetiyesinin gönderildiği; 103 davetiyesinin tebliği üzerine hacze ilişkin bir şikayet olmaması yahut şikayetin reddedilmesiyle birlikte haczin kesinleştiği; haczin kesinleşmesinin ardından alacaklının satış talebinden önce veya satış talebiyle birlikte kıymet takdiri talep etmesi üzerine, mahcuz taşınmazın kıymet takdirinin yapıldığı yani kıymet takdirinin hacizden sonra ve bağımsız bir şekilde gerçekleştiği belirtilmektedir³³⁸.

Yargıtay, 10.02.1969 tarihinde verdiği bir kararda, taşınmaz haczinin, hacze konu malın sicil kaydına haciz şerhi konulmak suretiyle gerçekleştiğini ve kıymet takdirinin 103 davetiyesinin (m. 262 gereğince tutulan ihtiyati haciz tutanağının) tebliğinden sonra yapılacağını belirtmiş³³⁹; 08.04.1986 tarihinde verdiği bir kararda ise kıymet takdirinin 103 davetiyesinin tebliğinden önce yapılması hususunda yasal bir engelin bulunmadığını belirtmiştir³⁴⁰.

AKGÜN, icra dairesi tarafından haciz tutanağı tutulmadan ve kıymet takdiri yapılmadan 103 davetiyesinin gönderilmesi durumunda, tarafların m. 103 gereğince

³³⁶ Benzer bir görüş için bkz: **AKGÜN**, a.g.e., s. 218-219, dn. 769.

³³⁷ **KURU**, El Kitabı, s. 421; **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR AYVAZ**, a.g.e., s. 237; **EKECİK**, a.g.m., s. 30. (legal.com.tr E.T: 31.12.2021).

³³⁸ **UYAR**, **Talih**, "Taşınmaz Malların Haczi", TBB Dergisi, 1990/3, s. 361-362 (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 02.01.2022); **UYAR**, İİK m. 102 Açıklaması, s. 3-5 (app.e-uyar.com E.T: 02.01.2022); **UYAR**, İİK Şerhi C:2, s. 1720; **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 137; **NAMLI**, a.g.e., s. 183; **AKGÜN**, a.g.e., s. 116-117, 165, dn. 547, 311.

³³⁹ **İİD**, 10.02.1969 T. 1389 E, 1487 K. (app.e-uyar.com E.T: 02.01.2022); **UYAR**, Taşınmaz Malların Haczi, s. 362, dn. 10 (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 02.01.2022); **UYAR**, İİK m. 102 Açıklaması, s. 5, dn. 17 (app.e-uyar.com E.T: 02.01.2022); **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 137, dn. 447.

³⁴⁰ 12. HD, 08.04.1986 T. 1985/10327 E, 4113 K. (app.e-uyar.com E.T: 02.01.2022); **UYAR**, Taşınmaz Malların Haczi, s. 362, dn. 9 (tbbdergisi.barobirlik.org.tr 02.01.2022); **UYAR**, İİK m. 102 Açıklaması, s. 5, dn. 17 (app.e-uyar.com E.T: 02.01.2022); **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 137, dn. 446.

inceleyebileceği bir haciz tutanağının olmayacağını; meskeniyet şikâyeti hâlinde, mahkemece kıymet takdiri yapılarak taşınmazın kıymetinin yüksek çıkması ve şikayetin reddedilmesi durumunda icra dairesi tarafından da kıymet takdiri yapılması gerekeceğini; takdir edilen bu iki kıymet arasında da fark bulunması durumunda yeni uyuşmazlıkların çıkacağını ve takibin uzayacağını belirtmektedir³⁴¹.

Kıymet takdirinin haciz sırasında yapılmaması, biraz önce belirttiğimiz işlevlerinden yararlanılmaması sonucunu doğurur ve kıymet takdiri sadece satışa esas tutarın belirlenmesine hizmet eder. Özellikle haciz tutanağının düzenlenmemesi veya düzenlenen haciz tutanağına takdir edilen kıymetin yazılmaması durumunda m. 105/2 uyarınca haciz tutanağının geçici aciz vesikası hükmünde olup olmayacağı da belirsiz hale gelecektir³⁴². Haciz aşamasına ilişkin olan, hacze bağlı bir işlem olan kıymet takdirinin yapılması³⁴³, belirsiz bir zamana, özellikle de satış aşamasına bırakılmamalıdır. Dolayısıyla taşınmaz hacinde, kıymet takdirinin yapılması ve haciz tutanağının düzenlenmesi; bu işlemten sonra taraflara 103 davetiyesinin tebliğ edilmesi gerektiğini düşünmekteyiz³⁴⁴.

UYAR, haciz mahallinde borçlu hazır bulunuyorsa ve alacaklı kıymet takdiri talep etmemişse sadece haciz tutanağının düzenleneceğini ve alacaklının kıymet takdiri talep ederek gerekli masrafları yatırmasının bekleneceğini; eğer borçlu hazır değilse, borçluya 103 davetiyesinin tebliğ edileceğini ve haciz kesinleştikten sonra alacaklının kıymet takdiri talebi üzerine, kıymet takdiri işleminin gerçekleştirileceğini belirtmektedir³⁴⁵.

Taşınmazın kıymetinin gerçeğe uygun belirlenebilmesi bakımından kıymet takdirinin bilirkişi aracılığıyla gerçekleştirilmesi tabii ki çok önemlidir ve bunun için de gerekli giderlerin m. 59 uyarınca yatırılması gerekir³⁴⁶. Ancak haciz aşamasındaki

³⁴¹ AKGÜN, a.g.e., s. 116.

³⁴² AKGÜN, a.g.e., s. 219, dn. 769.

³⁴³ BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 137.

³⁴⁴ Benzer bir görüş için bkz: AKGÜN, a.g.e., s. 117, 306, 307, 311, 312; EKECİK, a.g.m., s. 30, 37-38 (legal.com.tr E.T: 02.01.2022).

³⁴⁵ UYAR, İİK m. 102 Açıklaması, s. 4 (app.e-uyar.com E.T: 02.01.2022).

³⁴⁶ AKGÜN, a.g.e., s. 117, 306, 309.

kıymet takdiri hacze bağlıdır³⁴⁷. Kıymet takdirinin talep olmadan da yapılabilmesi gerekir³⁴⁸. Bu konuda, AKGÜN'ün de belirttiği gibi alacaklının haciz talep ederken fiili haciz için gerekli giderleri ve bu kapsamda, haciz aşamasında yapılacak kıymet takdiri giderlerini de yatırmaya ilişkin bir düzenleme yapılması; haczin taşınmazın siciline işlenmesinden sonra tapu, çap ve imar durumu bilgilerinin öğrenilerek masrafı haciz talep ederken yatırılan giderden karşılanmak üzere, taşınmazın kıymetinin bilirkişi aracılığıyla takdir edilmesi ve haciz tutanağının düzenlenerek takdir edilen kıymetin tutanağa yazılması gerektiğini düşünmekteyiz³⁴⁹.

İİK m. 87 ve m. 106'ya, 7343 sayılı Kanun ile eklenen değişikliklerin ve yeni düzenlemelerin uygulanmasına, Geçici Madde 18'de belirtilen geçiş tarihinden sonra başlanacaktır (İİK Geçici Madde 18/2). Söz konusu değişikliklerin uygulanmaya başlanmasıyla birlikte, sicile kayıtlı malların kıymet takdirini icra müdürü yapamayacak; bu malların kıymet takdirini m. 87/2'de belirtilen bilirkişilerin yapması zorunlu hâle gelecektir (m. 87/1-2).

Sicile kayıtlı malların fiilen haczedilmesi durumunda, mahcuzun kıymetinin bilirkişi tarafından takdir edilmesi zorunlu olduğundan (m. 87/2), icra müdürünün haciz tutanağına mahcuzun takdir edilen kıymetini yazabilmesi için haciz mahalline, kıymet takdirini yapacak olan bilirkişi ile gitmesi gerekecektir. İcra müdürü, haciz mahalline kıymet takdirinin talep edilmemesi veya giderlerin yatırılmaması gibi bir sebepten dolayı bilirkişi ile gitmemişse, haciz tutanağını, mahcuzun takdir edilen kıymetini yazmadan düzenleyecektir. Ancak böyle bir durumda, mahcuza kıymet takdiri yapılmaması nedeniyle haciz tutanağının m. 105/2 gereğince geçici aciz vesikası yerine geçip geçmeyeceği belirsizlik taşıyacaktır³⁵⁰.

İİK m. 106'nın üçüncü ve dördüncü fıkrasında kıymet takdiri giderinin satış talebiyle birlikte yatırılması zorunluluğunun düzenlenmesi, sicile kayıtlı mallar bakımından, alacaklının, satış talebine kadar kıymet takdiri giderini yatırmamasını ve

³⁴⁷ BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 137.

³⁴⁸ BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 139, 142; AKGÜN, a.g.e., s. 306

³⁴⁹ AKGÜN, a.g.e., s. 117, 306, 312.

³⁵⁰ AKGÜN, a.g.e., s. 219, dn. 769.

doğal olarak kıymet takdirinin yapılamaması sonucunu doğuracaktır. Böyle bir durumda da kıymet takdiri yapılmasının tek amacı, satışa esas tutarı belirlemek olacaktır. Halbuki biraz önce de belirttiğimiz üzere, kıymet takdiri giderinin haciz talebiyle birlikte yatırılması düzenlenerek kıymet takdiri işleminin işlevlerinden tam olarak yararlanılmasını sağlanabilirdi³⁵¹.

2. Satış Aşamasında

Öğretide, taşınmazlara haciz aşamasındaki kıymet takdirinden sonra satış aşamasında da kıymet takdiri yapılıp yapılmaması konusu tartışmalıdır. Dolayısıyla, taşınmazların satış aşamasındaki kıymet takdirinin usulünü ve zamanını incelemeden önce bu tartışmalara değinmek gerekir.

İİK'nın "Mükellefiyetlerin Listesi" kenar başlıklı 128. maddesinin ikinci fıkrası şu şekildedir:

"İcra dairesi taşınmazın kıymetini takdir ettirir, taşınmazın kıymetinin takdirinde, taşınmaz üzerindeki mükellefiyetlerin kıymete olan etkisi de nazara alınır. Taşınmazın önceden takdir edilen kıymetini etkileyen mükellefiyetlerin ortaya çıkması hâlinde, icra dairesi satışa esas olmak üzere taşınmazın kıymetini yeniden takdir ettirir."

İİK m. 128/2'nin birinci cümlesinde, hiçbir şart belirtilmeden taşınmazın kıymetinin takdir edileceği ifade edilirken; ikinci cümlesinde, taşınmazın önceden takdir edilen kıymetini etkileyen mükellefiyetlerin ortaya çıkması hâlinde yeniden kıymet takdiri yapılacağı düzenlenmiştir. Peki, 4949 sayılı Kanun ile eklenen ve kendisinden önceki cümle ile çelişki oluşturan m. 128/2'nin ikinci cümlesine neden ihtiyaç duyulmuştur?

³⁵¹ AKGÜN, a.g.e., s. 117, 306, 307, 308, 309, 312.

Söz konusu cümleye ilişkin gerekçede, “*Maddeyle taşınmazın önceden takdir edilen kıymetini etkileyen yeni mükellefiyetler ortaya çıkması hâlinde, icra dairesinin satışa esas olmak üzere taşınmazın kıymetini yeniden takdir ettirmesi imkânı getirilmek suretiyle, malın gerçek değeri üzerinden satışa sunularak daha çabuk satılması ve böylece ilan ve ihale masraflarından tasarruf edilerek takibin sürüncemede kalmaması amaçlanmıştır*”³⁵² denilmektedir.

PEKCANITEZ, söz konusu değişiklikten önceki uygulamada, taşınmaza haciz aşamasında yapılan kıymet takdiri ile yetinildiğini; satış aşamasına gelindiğinde mükellefiyetler listesinin hazırlanmasından sonra yeni mükellefiyetler ortaya çıkmasına rağmen yeniden kıymet takdiri yapılmadığını; ilgili cümlelerin 128. maddeye eklenmesi ile haciz aşamasındaki kıymet takdirinden sonra satış aşamasına gelindiğinde taşınmaza ait yeni mükellefiyetlerin ortaya çıkması hâlinde, satışa esas olmak üzere yeniden kıymet takdiri yapılacağını; böylece taşınmazın gerçek değerinin belirlenebileceğini ve gerçek değeriyle satılabileceğini belirtmektedir³⁵³.

UYAR, söz konusu cümle 128. maddeye eklenmeden önce, uygulamada 128/2’nin ilk cümlesinin, yani taşınmazın kıymetinin takdir ettirileceğini düzenleyen hükmün, kötü niyetli borçlular tarafından takibi uzatma maksadıyla kullanıldığını; satış aşamasına gelindiğinde, satış ilanı da yapıldıktan sonra borçlular tarafından m. 128/2 uyarınca yeniden kıymet takdiri talep edilerek satışın durdurulmasına çalışıldığını; ancak taşınmazlara yeniden kıymet takdirinin her zaman değil, yalnızca taşınmazın değerini etkileyen yeni mükellefiyetlerin ortaya çıkması halinde yapılması gerektiğini; m. 128/2’ye de ilgili cümlelerin bu nedenden dolayı eklendiğini belirtmektedir³⁵⁴.

³⁵² İcra ve İflas Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Tasarısı ve Adalet Komisyonu Raporu (1/550), Dönem: 22, Yasama Yılı:1, TBMM (Sıra Sayısı: 225), 25.03.2003. (<https://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem22/yil01/ss225m.htm> E.T.: 15.08.2021).

³⁵³ PEKCANITEZ, Hakan, “4949 Sayılı Kanun’la, İcra Hukukunda Yapılan Değişikliklerin Değerlendirilmesi”, TBB Dergisi, S: 49, 2003, s. 152. (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 15.06.2021) (4949 Sayılı Kanun Değişiklikleri).

³⁵⁴ UYAR, Talih, “4949 Sayılı ve 17.07.2003 Tarihli “İcra ve İflas Kanunu’nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun”un Getirdiği Yenilikler”, TBB Dergisi, S: 49, 2003, s. 179. (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 15.06.2021) (4949 Sayılı Kanun).

UMAR, ilgili cümlelerin 128. maddeye eklenme nedeninin anlaşılamadığını; 128. maddenin ikinci fıkrasının halihazırdaki ilk cümlesine göre zaten mükellefiyetler listesinin hazırlanmasının ardından, haciz aşamasındaki kıymet takdirinden bağımsız olan yeni bir kıymet takdirinin yapılmasını gerektiğini; taşınmazlar için her halükarda yeni bir kıymet takdirinin yapılmasını belirten bu hükmün kaldırılarak yerine söz konusu cümlelerin bankalar lehine eklenmek istendiğini ve böylelikle yalnızca yeni mükellefiyetlerin ortaya çıkması halinde yeniden kıymet takdiri yaptırılmasının ve eğer yeni mükellefiyet yoksa taşınmazın “eski ve zaman içinde erimiş” değerinin satışa esas tutar olarak kabul edilmesinin amaçlandığını; ancak 128. maddeden çıkarılmak istenen ikinci fıkranın birinci cümlesinin de bir karıştırma sonucunda maddede kaldığını belirtmektedir³⁵⁵.

Kanaatimizce, kanun koyucunun söz konusu cümleyi, m. 128’e eklemekteki amacı icra takiplerini hızlandırmaktı. Zira, 4949 sayılı Kanun’un genel gerekçesine baktığımız zaman, bu kanunun hazırlanma amaçlarından birinin de “*takip sürecinin alacaklı ve borçlunun hak ve menfaatlerini zedelemekten, bunlar arasındaki hassas dengeyi bozmadan hızlandırılması*”³⁵⁶ olduğunu görüyoruz. Bu kapsamda kıymet takdiri süreci de takip hızı bakımından önemli bir noktadır. Çünkü kıymet takdirinin yapılması ve takdir edilen kıymete karşı şikâyet yoluna başvurulması takip sürecini uzatabilmektedir. Bu nedenle de taşınmazlar bakımından, taşınırlarda olduğu gibi kural olarak haciz aşamasındaki kıymet takdiri ile yetinilmesi; yalnızca, satış aşamasına gelindiğinde yeni mükellefiyetler ortaya çıkması hâlinde yeniden kıymet takdiri yaptırılması amaçlanmış olabilir. Satış aşamasında taşınmazlara yeniden kıymet takdiri yaptırılmaması, takibi hızlandıracak olsa da borçlunun ve üçüncü kişilerin hak ve menfaatlerini zedeleyebilecektir. Ekonomideki gelişmeler karşısında taşınmazların değerleri sık sık değişebilmektedir. Kaldı ki uygulamada çok defa mükellefiyetler listesinin hazırlanmadığı ve mükellefiyetler listesinin yerine tapu

³⁵⁵ **UMAR, Bilge**, “Son (4949 Sayılı Yasa ile Getirilen) İİK Değişikliklerinin Sınıfsal İdeoloji Yönünden Eleştirisi”, TBB Dergisi, S: 50, 2004, s. 87-88. (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 15.06.2021) (4949 Sayılı Yasa Eleştirisi).

³⁵⁶ İcra ve İflas Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Tasarısı ve Adalet Komisyonu Raporu (1/550), Dönem: 22, Yasama Yılı:1, TBMM (Sıra Sayısı: 225), 25.03.2003 (<https://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem22/yil01/ss225m.htm> E.T.: 15.08.2021).

kayıtları ile yetinildiği de bilinmektedir³⁵⁷. Uygulamada hâl böyleyken, yeniden kıymet takdirinin yeni mükellefiyetlerin ortaya çıkmasına bağlanması, taşınmazın satışa esas tutarının güncel ve dolayısıyla gerçek olmayan bir değer üzerinden belirlenmesi sonucu doğurabilmektedir.

Kısacası, İcra ve İflas Kanunu'nun 128. maddesinin ikinci fıkrasının birinci ve ikinci cümleleri arasındaki çelişkinin giderilmesi ve uygulamada tarafların ve üçüncü kişilerin menfaatlerinin zedelenmemesi için taşınmazlara satış aşamasında yeniden kıymet takdiri yapılmasının açık bir biçimde düzenlenmesi gerektiği kanaatindeyiz.

Öğretide, taşınmaza kaç defa kıymet takdiri yaptırılacağı hakkında genel itibariyle üç görüş bulunduğunu belirtebiliriz:

Birinci görüşe göre, taşınmazın kıymetini etkileyecek yeni mükellefiyetler ortaya çıkması durumunda, haciz aşamasındaki kıymet takdiri ile yetinilmeyerek yeni bir kıymet takdiri yapılması gerekir. Ancak taşınmazın üzerindeki mükellefiyetlerde herhangi bir değişim söz konusu değilse bu durumda, yeni bir kıymet takdiri yapılmaz ve haciz aşamasında yapılan kıymet takdiri satışa esas alınır³⁵⁸.

İkinci görüşe göre, her ne kadar İİK'nın kıymet takdirine ilişkin hükümlerinden taşınmazlara iki defa kıymet takdiri yapılması gerektiği anlaşılmaktaysa da haciz aşamasında, gerekli tapu, çap ve imar bilgilerinin elde edilmesiyle birlikte yapılacak

³⁵⁷ DÖNMEZ, a.g.m., s. 374. (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 27.08.2021)

³⁵⁸ UYAR, Talih/UYAR, Alper/UYAR, Cüneyt, İcra Hukukunda Haciz, 3. Baskı, Bilge Yayınevi, 2016, s. 96 (UYAR, Haciz); UYAR, Talih, İİK m. 87 Açıklaması, s. 2 (app.e-uyar.com E.T: 04.01.2022); UYAR, İİK m. 128 Açıklaması, s. 6 (app.e-uyar.com E.T: 04.01.2022); PEKCANITEZ vd., İcra ve İflas Hukuku, 4. Bası, s. 210; ARSLAN /YILMAZ /TAŞPINAR AYYAZ, a.g.e., s. 325; NAMLI, a.g.e., s. 467; BORAN GÜNEYSU, taşınmazlara kural olarak haciz aşamasında ve satış aşamasında olmak üzere iki defa kıymet takdiri yapılması gerektiğini; bu iki kıymet takdirinin amaçlarının birbirinden farklı olduğunu; satış aşamasındaki kıymet takdirinin işlevinin, taşınmazın kıymetinde hacizden sonra oluşabilecek değişikliğin belirlenmesi olduğunu belirtmekle birlikte, haciz aşamasındaki kıymet takdirinden sonra mükellefiyetler bakımından herhangi bir değişiklik olmaması durumunda yeni bir kıymet takdiri yapılmasına gerek bulunmadığını ve taşınmazın haciz aşamasındaki kıymet takdirinin satışa esas alınacağını belirtmektedir. (BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 65, 69, 138)

kıymet takdiri yeterli olacak ve mükellefiyetler listesinin düzenlenmesinden sonra yeni bir kıymet takdiri gerekmeyecektir³⁵⁹.

Öğretide bizim de katıldığımız üçüncü görüşteki yazarlar ise taşınmazlara haciz aşamasındaki kıymet takdirinden farklı olarak mükellefiyetler listesinin kesinleşmesiyle birlikte yeni bir kıymet takdiri yapılması gerektiğini belirterek yeni bir kıymet takdiri yapılmasını, taşınmazın kıymetini etkileyen mükellefiyetlerin ortaya çıkmasına bağlamamaktadırlar³⁶⁰.

Uygulamada genellikle, haciz sırasında yapılması gereken kıymet takdiri satış talebinden önce veya sonra yapılmakta³⁶¹ ve bu kıymet takdiri yeterli görülerek ikinci kez kıymet takdiri yapılmamaktadır³⁶².

Yargıtay'ın da genel olarak taşınmazlara iki kez kıymet takdiri yapılması uygulamasını benimsemediği görülmektedir³⁶³ ancak az da olsa haciz ve satış

³⁵⁹ **AKGÜN**, a.g.e., s. 307.

³⁶⁰ **KURU**, El Kitabı, s. 421, dn. 38, s. 659, dn. 63; **MUŞUL**, Haciz ve Hacze İştirak, s. 92; **MUŞUL**, İcra ve İflas Hukuku, s. 354; **DÖNMEZ**, a.g.m., s. 377-378. (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 04.01.2022); **UMAR**, 4949 Sayılı Yasa Eleştirisi, s. 87-88. (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 04.01.2022). **GÖRGÜN/BÖRÜ/KODAKOĞLU**, satış aşamasında yapılan kıymet takdirinin, haciz aşamasında yapılan kıymet takdirinden farklı olduğunu belirtmekle birlikte, her halükârda ikinci kez kıymet takdiri yaptırılıp yaptırılmayacağı hususunda görüş belirtmemektedirler. (**GÖRGÜN/BÖRÜ/KODAKOĞLU**, a.g.e., s. 302).

³⁶¹ **UYAR**, Taşınmaz Malların Haczi, s. 361-362 (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 04.01.2022); **UYAR**, İİK Şerhi C:2, s. 1720; **UYAR**, İİK m. 102 Açıklaması, s. 3-5 (app.e-uyar.com E.T: 04.01.2022); **UYAR**, İİK m. 87 Açıklaması, s. 1 (app.e-uyar.com E.T: 04.01.2022); **EKECİK**, a.g.m., s. 31 (legal.com.tr E.T: 04.01.2022); **AKGÜN**, a.g.e., s. 165, dn. 547, s. 311; **NAMLI**, a.g.e., s. 183; **DÖNMEZ**, a.g.m., s. 377-378 (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 04.01.2022); **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 137.

³⁶² **UYAR**, İİK m. 87 Açıklaması, s. 2 (app.e-uyar.com E.T: 04.01.2022); **UYAR**, İİK m. 128 Açıklaması, s. 6 (app.e-uyar.com E.T: 04.01.2022); **AKGÜN**, a.g.e., s. 307; **EKECİK**, a.g.m., s. 37 (legal.com.tr E.T: 04.01.2022); **NAMLI**, a.g.e., s. 467; **DÖNMEZ**, a.g.m., s. 377-378 (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 04.01.2022).

³⁶³ **UYAR**, İİK m. 128 Açıklaması, s. 6 (app.e-uyar.com E.T: 05.01.2022).

aşamasında olmak üzere iki kez kıymet takdiri yapılması gerektiği yönünde verdiği kararları bulunmaktadır³⁶⁴.

Kıymet takdirinin yapılmasına ilişkin hükümlere baktığımızda, m. 87, m. 128/2'nin birinci cümlesi ve m. 128/2'nin ikinci cümlesi ile karşılaşmaktayız. İİK m. 128/2'nin birinci ve ikinci cümlesi arasındaki çelişkinin giderilmesi gerekir. Zira mevcut şekliyle kaldığı sürece, söz konusu düzenlemeleri lafzi biçimde yorumladığımız zaman, taşınmazların kıymet takdiri bakımından ortaya şöyle bir sonuç çıkmaktadır:

Taşınmaza haciz aşamasında m. 87 gereğince, bir kıymet takdiri yapılacaktır³⁶⁵; satış aşamasına gelindiğinde mükellefiyetler listesi kesinleştikten sonra m. 128/2'nin birinci cümlesi gereğince, satışa esas olmak üzere ikinci kez kıymet takdiri yapılacaktır ve bu kıymet takdirinde, eğer varsa mükellefiyetlerin de etkisi dikkate alınacaktır³⁶⁶. Sonrasında ise m. 128/2'nin ikinci cümlesi gereğince taşınmazın kıymetini etkileyecek mükellefiyetlerin ortaya çıkması durumunda bir kıymet takdiri daha yapılacaktır³⁶⁷. Kısacası kıymet takdirine ilişkin bu üç hükmü lafzi biçimde yorumladığımız zaman, taşınmaza, en az iki kere olmak üzere, üç kez kıymet takdiri yapılabileceği sonucu

³⁶⁴ HGK, 31.01.1996 T. 1995/12-880 E, 1 K. (app.e-uyar.com E.T: 05.01.2022 ; **KURU**, El Kitabı, s. 659, dn. 63; **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 69, dn. 176, s. 70); 12. HD, 04.12.1976 T. 8157 E, 9237 K. (**UYAR**, İİK m. 128 Açıklaması, s. 6, dn. 33. app.e-uyar.com E.T: 05.01.2022). Belirtelim ki, Yargıtay, bahsetmiş olduğumuz bu kararları, “*Taşınmazın önceden takdir edilen kıymetini etkileyen mükellefiyetlerin ortaya çıkması hâlinde, icra dairesi satışa esas olmak üzere taşınmazın kıymetini yeniden takdir ettirir*” şeklindeki düzenleme, İİK m. 128/2'ye eklenmeden önce vermiştir.

³⁶⁵ **KURU**, El Kitabı, s. 421, dn. 38; **NAMLI**, a.g.e., s. 182-183; **MUŞUL**, İcra ve İflas Hukuku, s. 354; **MUŞUL**, Haciz ve Hacze İştirak, s. 91-92; **PEKCANİTEZ vd.**, İcra ve İflas Hukuku, 4. Bası, s. 149; **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR AYVAZ**, a.g.e., s. 237; **AKGÜN**, a.g.e., s. 242, 252-253, 272, 307, 312; **EKECİK**, a.g.m., s. 30, 37-38 (legal.com.tr E.T: 05.01.2022); **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 51-52, 61, 137; **UYAR**, İİK Şerhi C:2, s. 1720; **UYAR**, İİK m. 87 Açıklaması, s. 1 (app.e-uyar.com E.T: 04.01.2022); **UYAR**, İİK m. 102 Açıklaması, s. 3-4 (app.e-uyar.com E.T: 04.01.2022).

³⁶⁶ **KURU**, El Kitabı, s. 659, dn. 63; **MUŞUL**, İcra ve İflas Hukuku, s. 484; **MUŞUL**, İhale, s. 118; **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 52, 65, 162; **DÖNMEZ**, Mükellefiyetler Listesi, s. 377-378. (tbddergisi.barobirlik.org.tr E.T: 04.01.2022); **AKGÜN**, Haczin Hukuki Niteliği, s. 307; **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR AYVAZ**, a.g.e., s. 325.

³⁶⁷ **KURU**, El Kitabı, s. 660; **NAMLI**, a.g.e., s. 467; **PEKCANİTEZ vd.**, İcra ve İflas Hukuku, 4. Bası, s. 210; **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR AYVAZ**, a.g.e., s. 325; **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 52, 65; **UYAR**, İİK m. 87 Açıklaması, s. 2 (app.e-uyar.com E.T: 05.01.2022); **UYAR**, İİK m. 128 Açıklaması, s. 5-6 (app.e-uyar.com E.T: 05.01.2022); **DÖNMEZ**, a.g.m., s. 378 (tbddergisi.barobirlik.org.tr E.T: 05.01.2022).

çıkılmaktadır. Bu şekilde bir uygulama tabii ki gereksizdir ve takip ekonomisine de aykırıdır. Böyle bir uygulamaya da rastlanılmamıştır. Ancak düzenlemeleri lafzi biçimde yorumladığımız zaman teorik de olsa böyle bir sonuç mümkündür. Dolayısıyla, m. 128/2'nin birinci ve ikinci cümlesi arasındaki çelişkinin giderilmesi bakımından ikinci cümlenin kaldırılması gerektiği kanaatindeyiz.

İİK m. 128, “*Mükellefiyetlerin Listesi*” kenar başlığına sahiptir. Söz konusu maddenin birinci fıkrasında, mükellefiyetler listesinin düzenleneceği; ikinci fıkrasının birinci cümlesinde, kıymet takdirinde taşınmaz üzerindeki mükellefiyetlerin de dikkate alınacağı; ikinci fıkrasının ikinci cümlesinde ise taşınmazın kıymetini etkileyen mükellefiyetlerin ortaya çıkması hâlinde yeni bir kıymet takdiri yapılacağı düzenlenmiştir. Yani, m. 128’de belirli bir sıralama söz konusudur. Taşınmazın satış aşamasındaki kıymet takdiri m. 128/2’nin birinci ve ikinci cümlesinden hangisine göre yapılacak olursa olsun taşınmaz üzerindeki mükellefiyetler dikkate alınacağından, kıymet takdirinden önce mükellefiyetler listesinin düzenlenmesi ve kesinleşmesi gerekir³⁶⁸.

İcra dairesi, m. 126/2³⁶⁹ uyarınca satış ilanında belirtilen ihtar doğrultusunda bildirilen yükler ile tapu sicil müdürlüğü tarafından bildirilen yüklerin bir listesini yapar³⁷⁰. Mükellefiyetler listesi, tapu sicili hükmünde olup artırma şartnamesinin bir cüzünü oluşturur^{371 372}. Taşınmaz üzerindeki yüklerin ve kesinleşen mükellefiyetler listesi esas alınarak takdir edilen kıymetin (muhammen kıymetin), artırma

³⁶⁸ **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 162; **KURU**, El Kitabı, s. 659; **PEKCANITEZ vd.**, İcra ve İflas Hukuku, 4. Bası, s. 210; **MUŞUL**, İhale, s. 118; **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR AYVAZ**, a.g.e., s. 325.

³⁶⁹ İİK’nın mevcut m. 126/2 düzenlemesi, 7343 sayılı Kanun değişikliğinden önceki İİK m. 126/3’ün üçüncü cümlesine denk gelmektedir.

³⁷⁰ **NAMLI**, a.g.e., s. 449; **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 159-160; **KURU**, El Kitabı, s. 657; **PEKCANITEZ vd.**, İcra ve İflas Hukuku, 4. Bası, s. 210; **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR AYVAZ**, a.g.e., s. 324; **MUŞUL**, İhale, s. 115.

³⁷¹ **NAMLI**, a.g.e., s. 449; **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 158; **KURU**, El Kitabı, s. 656; **PEKCANITEZ vd.**, İcra ve İflas Hukuku, 4. Bası, s. 209; **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR AYVAZ**, a.g.e., s. 323; **MUŞUL**, İhale, s. 114.

³⁷² Mükellefiyetler listesi aynı zamanda, satış bedelinin ne şekilde paylaştırılacağını gösteren sıra cetvelidir (**NAMLI**, a.g.e., s. 449; **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 158; **KURU**, El Kitabı, s. 656; **PEKCANITEZ vd.**, İcra ve İflas Hukuku, 4. Bası, s. 209; **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR AYVAZ**, a.g.e., s. 323; **MUŞUL**, İhale, s. 114; **DÖNMEZ**, a.g.m., s. 369 tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 05.01.2022).

şartnamesinde gösterilmesi gerekir (E-Satış Yön. m. 7)³⁷³. Ancak uygulamada çoğu zaman mükellefiyetler listesi düzenlenmemekte; bunun yerine taşınmazın tapu kaydı ilgililere gönderilmektedir³⁷⁴. Yine, uygulamada taşınmazın kıymeti, satış ilanında gösterilmektedir³⁷⁵.

Gerçekten de m. 126'nın 7343 sayılı Kanun ile değiştirilmeden önceki hâline baktığımızda; söz konusu maddenin ikinci fıkrasında, taşınmazın satış ilanına yazılacak hususlar arasında, taşınmazın tahmin edilen kıymeti de sayılmış; son fıkrasında ise taşınır satışına ilişkin artırmaya hazırlık tedbirlerinin düzenlendiği m. 114'ün ikinci ve üçüncü fıkralarının taşınmazların satışında da uygulanacağı belirtilmişti. 114. maddenin ikinci fıkrasında da gazete ile yapılacak ilanlara yazılacak hususlar arasında taşınırın muhammen kıymeti de sayılmıştı. İşte bu düzenlemeler, taşınmazın kıymetinin satış ilanına yazılması sonucunu doğurmaktaydı³⁷⁶.

Halbuki satış ilanı ile birlikte, m. 126/2 uyarınca, yeni mükellefiyetler bildirilebilir ve bunlar da taşınmazın kıymetini etkileyebilir³⁷⁷. Satış ilanına yazılan kıymet, ihaleye katılacak kişileri yanıltabilir³⁷⁸. Nitekim öğretide de birçok yazar tarafından, satış ilanına taşınmazın kıymetinin yazılmasının gereksiz olduğu; satış ilanı üzerine yeni yüklerin bildirilebileceği ve bunun üzerine mükellefiyetler listesinin düzenlenip kesinleşeceği; kesinleşen mükellefiyetler listesi esas alınarak yeni bir kıymet takdiri yapılacağı ve takdir edilen kıymetin de artırma şartnamesinde gösterilmesi gerektiği belirtilmektedir³⁷⁹.

³⁷³ Benzer görüşler için bkz: **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 65-66; **DÖNMEZ**, a.g.m., s. 378 (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 05.01.2022); **KURU**, El Kitabı, s. 647.

³⁷⁴ **DÖNMEZ**, a.g.m., s. 374 (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 05.01.2022); **AKGÜN**, Haczin Hukuki Niteliği, s. 307; **UYAR**, İİK m. 128 Açıklaması, s. 2-3 (app.e-uyar.com E.T: 05.01.2022)

³⁷⁵ **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 64; **DÖNMEZ**, a.g.m., s. 378 (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 05.01.2022); **KURU**, El Kitabı, s. 647.

³⁷⁶ **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 65; **DÖNMEZ**, a.g.m., s. 378 (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 05.01.2022).

³⁷⁷ **DÖNMEZ**, a.g.m., s. 378 (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 05.01.2022); **NAMLI**, a.g.e., s. 467; **PEKCANİTEZ vd.**, İcra ve İflas Hukuku, 4. Bası, s. 210.

³⁷⁸ **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 65.

³⁷⁹ **DÖNMEZ**, a.g.m., s. 378 (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 05.01.2022); **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 64-66; **KURU**, El Kitabı, s. 647-648.

İİK m. 126, 7343 sayılı Kanun ile değişikliğe uğramıştır ancak bahsettiğimiz sorun maalesef devam etmektedir. Şöyle ki m. 126'nın birinci fıkrasında, taşınır satışına ilişkin artırmaya hazırlık tedbirlerinin düzenlendiği m. 114 hükmünün, taşınmazın açık artırmaya hazırlık tedbirleri hakkında da uygulanacağı belirtilmektedir. 114. maddenin, gazete ile yapılacak ilana yazılacak hususların sayıldığı dördüncü fıkrası ile elektronik satış portalında yapılacak ilana yazılacak hususların sayıldığı altıncı fıkrasının birinci bendinde, satılacak şeyin muhammen kıymeti de belirtilmektedir. Dolayısıyla, taşınmazın kıymetinin satış ilanına yazılması uygulamasına devam edileceği anlaşılmaktadır. Bu uygulama, öğretide de belirttiği üzere, m. 128/2 gereğince taşınmaz üzerindeki mükellefiyetlerin de dikkate alınarak yeni bir kıymet takdiri yaptırılmasına engel oluşturmakta ve taşınmazın, haciz aşamasında takdir edilen kıymet üzerinden satışa çıkarılmasına neden olmaktadır³⁸⁰.

Halbuki satış aşamasına gelindiğinde, yeni mükellefiyetler ortaya çıksa da çıkmasa da yeni bir kıymet takdiri gerekmektedir. Taşınmazların kıymeti, ekonomik gelişmeler karşısında çok kısa zaman periyotlarında dahi önemli ölçüde değişebilmektedir. Haciz aşamasında takdir edilen kıymetin, satış aşamasına gelindiğinde güncelliğini yitirmiş olması olası bir durumdur. İşte, satış aşamasında yeni bir kıymet takdiri yaptırılmasının nedeni de hacizden sonraki süreçte taşınmazın kıymetinde meydana gelebilecek değişikliklerin tespitinin sağlanmasıdır³⁸¹.

B. Kıymet Takdirinde Dikkate Alınması Gereken Hususlar

1. Mal veya Hakkın Taşıdığı Özelliklerin Dikkate Alınması

Kıymet takdiri, bir mal veya hakkın ekonomik kıymetini gerçeğe en yakın şekilde tespit edilmesine yarar³⁸². Gerçeğe en yakın şekilde tespit, çok yönlü bir incelemeyi gerektirir. Kıymet takdirine konu şeyin cinsi, mahiyeti, önemli vasıfları,

³⁸⁰ DÖNMEZ, a.g.m., s. 377-378 (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 05.01.2022); BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 64-65.

³⁸¹ MUŞUL, Haciz ve Hacze İştirak, s. 92; MUŞUL, İcra ve İflas Hukuku, s. 354; BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 65.

³⁸² BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 156.

bulunduğu yer bunlardan bazıları ve hatta çoğu zaman en önemlileridir. Nitekim saymış olduğumuz bu unsurların, malın muhammen kıymetiyle birlikte satış ilanında gösterilmesi gerekir (İİK m. 114/6-1. bent, m. 126/1). Bu unsurların her biri, bir bütün olarak mala, ekonomik kıymetini verir.

Mal veya hakkın gerçek kıymetinin takdir edilebilmesi bakımından, taşıdığı özelliklerin (veya esaslı vasıflarının) düzgün tespit edilmesi, kuşkusuz çok önemli bir husustur. Burada birkaç örnek vermemiz yerinde olacaktır:

Kıymet takdirine konu malın, bir klasik otomobil olduğunu varsayalım. Klasik otomobil, nedrettir; yani piyasada az bulunur. Bu durum otomobilin kıymetini artırır. Otomobilin bakım ve kalite durumu, piyasadaki aynı veya benzerlerine göre daha iyiye bu durum da kıymetini artırır. Bakımlı ve kaliteli bir klasik otomobilin ticari verimliliği de yüksek olabilir. Örneğin böyle bir otomobil, yapım şirketlerine kiralanabilir. Otomobilin markası ve modeli de kıymetine doğrudan etkili olur.

Kıymet takdirine konu malın, sıradan; marka ve model olarak da piyasada rahatlıkla bulunabilecek bir araç olduğunu varsayalım. Ancak bu aracın koltukları, piyasadaki aynı veya benzer marka ve modeldeki araçlardan farklı olarak deri döşemeliyse bu özellik, aracın kıymetini artırır³⁸³.

Kıymet takdirine konu şeyin, hacze konu bir marka olduğunu düşünelim. Eğer bu marka, lisans sözleşmesi çerçevesinde üçüncü kişiler tarafından da kullanılıyorsa lisans hakkı sahibi kişilerden elde edilen lisans bedeli de markadan ayrı bir şekilde haczedilebileceğinden dolayı, bu özellik, markanın kıymetini artırır³⁸⁴.

Bir mal, sıradan ve piyasada da oldukça kolay bir şekilde elde edilebilir olabilir. Ancak sıradan veya aynı niteliklerde piyasada bulunuyor olsa bile aidiyet vasfı öne çıkabilir. Bu ise kıymeti artı yönde etkileyebilir. Daha açık bir ifadeyle, ünlü (siyasetçi,

³⁸³ 12. HD, 08.03.2011 T. 2010/22919 E, 2894 K. (app.e-uyar.com E.T: 29.04.2022).

³⁸⁴ YALÇIN, Sinaî Mülkiyet Haklarının Cebri İcrası, s. 91.

sanatçı, sporcu vs.) kişilerin kullandığı eşyalar, kamuda rağbet görebilir. Örneğin ünlü bir devlet başkanının kullandığı bir kalem, ünlü bir ressamın resim aletleri ya da ünlü bir futbolcu tarafından maçta giyilmiş bir forma, rağbete uğrayabilir. Burada önemli olan, malın aidiyet kimliğidir. Yani malın sahibinin, kişiliği ve kimliğidir.

Görüldüğü üzere mal veya hakkın niteliğine göre birçok özellik, kıymete doğrudan etki edebilmektedir. Dolayısıyla, kıymet takdiri yapılırken kıymete etki edebilecek özelliklerin göz önünde bulundurulması gerekir. Yargıtay, 2001 yılında, ülkemizde normal şartlar altında zaman geçtikçe taşınmaz kıymetlerinin arttığını belirterek, kıymeti düşüren etkenler açıklanmadan taşınmaza iki yıl önceki kıymetinden daha düşük kıymet takdir edilmesini, ihalenin feshi nedeni saymıştır³⁸⁵.

Kıymet takdiri işleminde, malın taşıdığı özelliklerin tespitinde (veya esaslı vasıflarında) hata yapılmamalıdır. Örneğin taşınmazın, metrekaresinin, gerçektekenden düşük veya yüksek; oda sayısının gerçektekenden az veya fazla tespit edilmesi, takdir edilen kıymeti doğrudan etkiler. Dolayısıyla taşınmazın esaslı vasıflarında hata yapılması, kıymet takdirine ilişkin bir şikâyet sebebi oluşturur ve icra mahkemesince yeni bir kıymet takdiri yapılması gerekir³⁸⁶.

Nitekim Yargıtay da konuyla ilgili olarak “... borçlu vasıfta hata yapıldığını, gerçekte 135 metrekaare olan taşınmazın 75 metrekaare olarak belirlendiğini ileri sürmesine rağmen mercice bu istem, keşif yapılarak yerinde incelenmeksizin evrak üzerinde kıymet takdirinin uzman bilirkişilerce yapıldığından bahisle reddedilmiştir. Dosyada mevcut ... tespitte taşınmaz alanı 166.98 metrekaare olarak açıklanmıştır. İhalenin feshi istemi üzerine kıymet takdirine karşı yapılan şikayetin yerinde olup olmadığının da denetlenmesi gerekir. Hal böyle olunca, borçlunun bu yöne ilişkin ileri sürdüğü hususlar göz önüne alınıp, yöntemince inceleme yapılmaksızın yazılı şekilde sonuca gidilmesi isabetsizdir...”³⁸⁷ şeklinde karar vermiştir.

³⁸⁵ 12.HD, 09.04.2001 T. 5137 E, 5991 K. (app.e-uyar.com E.T: 29.04.2022).

³⁸⁶ KARMİŞ, a.g.e., C: 1, s. 924.

³⁸⁷ 12. HD, 13.12.1994 T. 15356 E, 15994 K. (KARMİŞ, a.g.e., C: 1, s. 924, 925; app.e-uyar.com E.T: 28.04.2022).

Esaslı vasıfta hata kıymet takdirine ilişkin bir şikâyet sebebi olmasının yanında, aynı zamanda ihalenin feshi nedenidir (m. 134/2, 10)³⁸⁸. Ancak burada dikkat edilmesi gereken bir husus bulunmaktadır. Esaslı vasıfta hata, ihaleden önce gerçekleşen bir fesih nedenidir (m. 134/2). İİK m. 134/2 uyarınca, ihale anına kadar yapılan yolsuzlukların en geç ihale günü öğrendikleri kabul edilir. İşte, Yargıtay, esaslı vasıflar kıymet takdiri işlemi sırasında tespit edilerek kıymet takdiri raporuna yazıldığı için vasıfta hata bulunması durumunun, kıymet takdirinin tebliği ile öğrenilebileceğini ve bu nedenle m. 134/2'deki öğrenme tarihinin kıymet takdirinin tebliğ edildiği tarih olduğunu belirterek, kendisine kıymet takdiri tebliğ edilen ilgilinin, kıymet takdirinin tebliğinden itibaren yedi gün içerisinde esaslı vasıfta hata olduğu gerekçesiyle şikâyet yoluna başvurmaması durumunda, aynı gerekçeyle ihalenin feshini isteyemeyeceğini belirtmektedir³⁸⁹. Tabii ki ilgiliye, kıymet takdiri veya satış ilanı tebliğ edilmemişse ve ilgili, esaslı vasıfta hatayı daha sonradan öğrenmişse ihalenin feshini isteme süresi öğrenme tarihinden itibaren başlar. Ancak hemen belirtelim ki bu süre, ihalenin yapıldığına ilişkin kararın elektronik satış portalında ilan edildiği tarihten itibaren bir seneyi geçemez (m. 134/10).

2. Tapu Kaydı, Çap ve İmar Durumu

Biraz önce de belirttiğimiz üzere³⁹⁰, kıymetin gerçeğe uygun takdir edilebilmesi için malın esaslı vasıflarının doğru tespit edilmiş olması çok önemlidir. İşte, son tapu kaydı, son çap ve son imar durumları bilgilerinin temini, taşınmazın esaslı vasıflarının ve dolayısıyla da kıymet takdirinin doğru tespit edilmesine hizmet eder³⁹¹.

³⁸⁸ 12. HD, 13.12.1994 T. 15356 E, 15994 K. (**KARMIŞ**, a.g.e., C: 1, s. 924, 925; app.e-uyar.com E.T: 28.04.2022).

³⁸⁹ 12. HD, 29.01.2015 T. 2014/34765 E, 2015/2224 K; 12. HD, 18.09.2014 T. 2014/19007 E, 2014/21680 K. (www.lexpera.com.tr E.T: 05.05.2022); 12. HD, 19.11.2015 T. 26410 E, 28809 K. (app.e-uyar.com E.T: 05.05.2022).

³⁹⁰ Bkz: İkinci Kısım, Kıymet Takdirinde Dikkate Alınması Gereken Hususlar, Mal veya Hakkın Taşındığı Özelliklerin Dikkate Alınması, s. 100-102.

³⁹¹ **SÜPHANDAĞ, Yavuz**, İcra El Kitabı, 10. Baskı, Bilge Yayınevi, Ankara, 2019, s. 508. (İcra El Kitabı); **SÜPHANDAĞ**, Taşınmaz Satışlarında Uygulamalar, s. 140-141; **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 155-156.

Çap ve imar durumu, taşınmazın kıymetine doğrudan etki edebilmektedir³⁹². Örneğin taşınmazın, imar planında, ticaret alanı sınırları dahilinde kalması; park alanı sınırları dahilinde kalmasına oranla çok daha kıymet artırıcı bir unsurdur³⁹³. Ayrıca taşınmazın imar durumunda değişiklik yapıp yapılmayacağı da son çap ve son imar durumunun temin edilmesi sayesinde öğrenilir ve böylece imar durumunda yapılacak değişikliğin kıymete (artırıcı veya azaltıcı) etkisi de dikkate alınarak taşınmazın kıymeti takdir edilir³⁹⁴.

Taşınmazın tapudaki son durumunu gösteren takyidatlı tapu kaydı; taşınmazın vasfı, yüzölçümü, ada, pafta, parsel gibi bilgilerin öğrenilebilmesini sağlar³⁹⁵. Ayrıca, mükellefiyetler listesi m. 126/2 uyarınca, satış ilanında belirtilen ihtar doğrultusunda bildirilen yükler ve tapu sicil müdürlüğünün bildirdiği yükler dikkate alınarak düzenleneceği için³⁹⁶ taşınmazın tapudaki son durumunun getirilmesi, taşınmazın kıymetine etki eden yüklerin öğrenilmesini ve mükellefiyetler listesinin de gerçeğe uygun şekilde hazırlanmasını sağlar³⁹⁷.

Bu nedenle icra dairesinin, kıymet takdiri işleminden hemen önce belediyeden taşınmazın son imar durumunu; kadastro müdürlüğünden taşınmazın çapını; tapu müdürlüğünden ise tapudaki son durumunu sorması ve gelen cevapları dikkate alarak kıymet takdiri yaptırması gerekir³⁹⁸. Hatta bu husus, İİK'nın ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takipte satış hazırlıklarına ilişkin 150/d maddesinde, “*İcra dairesi, takip talebi üzerine satış hazırlıklarına başlar. Bu maksatla tapudan kayıt örneklerini ve belediyeden imar durumunu getirir, takibin kesinleşmesini beklemeden kıymet*

³⁹² **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 155; **SÜPHANDAĞ**, İcra El Kitabı, s. 508; **SÜPHANDAĞ**, Taşınmaz Satışlarında Uygulamalar, s. 140.

³⁹³ 12. HD, 18.02.2013 T. 2012/30007 E, 4698 K. (app.e-uyar.com E.T: 29.04.2022).

³⁹⁴ **SÜPHANDAĞ**, İcra El Kitabı, s. 509; **SÜPHANDAĞ**, Taşınmaz Satışlarında Uygulamalar, s. 141.

³⁹⁵ 12. HD, 28.03.2013 T. 458 E, 11874 K. (app.e-uyar.com E.T: 29.04.2022).

³⁹⁶ **NAMLI**, a.g.e., s. 449; **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 159-160; **KURU**, El Kitabı, s. 657; **PEKCANITEZ vd.**, İcra ve İflas Hukuku, 4. Bası, s. 210; **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR AYYAZ**, a.g.e., s. 324; **MUŞUL**, İhale, s. 115.

³⁹⁷ **SÜPHANDAĞ**, İcra El Kitabı, s. 508-509; **SÜPHANDAĞ**, Taşınmaz Satışlarında Uygulamalar, s. 140-141; **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 155-156.

³⁹⁸ **GÜNDOĞAN, Atilla**, İcra Hukukunda Satış İşlemleri ve Özel Satış Türleri, Aristo Yayınevi, İstanbul, 2020, s. 36 (Satış İşlemleri); **SÜPHANDAĞ**, İcra El Kitabı, s. 478, 507-509.; **SÜPHANDAĞ**, Taşınmaz Satışlarında Uygulamalar, s. 140-141; **KARMIŞ**, a.g.e., C:1, s. 899; **AKGÜN**, a.g.e., s. 306-307; **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 155-156.

takdirini yaptırır” ifadesiyle açık bir şekilde düzenlenmiştir. Öğretide, genel haciz yoluyla takipte de taşınmazın kıymet takdirinden önce tapu kaydı, çap ve imar durumu öğrenilerek kıymet takdiri yaptırılması gerektiği, bizce de haklı olarak kabul edilmektedir³⁹⁹. Burada hemen belirtmek gerekir ki;

SÜPHANDAĞ, eğer taşınmaz, kat irtifakı kurulmuş ve kat mülkiyeti sağlanmış bir bağımsız bölüm ise bu bağımsız bölümün, binadan bağımsız şekilde yıkılıp yeniden inşası söz konusu olamayacağı için böyle bir durumda çap ve imar durumunun getirtilmesine gerek bulunmadığını; yalnızca taşınmazın tapudaki son durumunu gösteren takyidatlı tapu kaydının getirtilmesinin yeterli olacağını ifade etmektedir⁴⁰⁰.

Ayrıca, artırmaya katılacak kişilerin taşınmazın imar durumunu bilerek artırmaya katılmalarının sağlanması bakımından, imar ve tapu kaydındaki son durumların satış ilanı ve artırma şartnamesinde belirtilmesi gerekir⁴⁰¹. İşte hem taşınmazın kıymetini hem de artırmaya katılımı etkileyecek unsurlar olması nedeniyle Yargıtay, taşınmazın son imar durumu sorulmadan kıymet takdiri yapılmasını şikâyet sebebi saymaktadır⁴⁰².

Burada, taşınmazın son imar durumu öğrenilmeden kıymet takdiri yapılması ile m. 128/a/2 uyarınca imar durumunda (veya tapu kaydında) çok önemli değişiklik meydana gelmesi hâlinde yeniden kıymet takdiri yapılmasını karıştırmamak gerekir. İİK m. 128/a/2’deki durumda, kıymet takdiri yapıp kesinleşmiştir ancak bu kesinleşmeden sonra taşınmazın kıymetini önemli ölçüde etkileyebilecek bir imar durumu değişikliği olmuştur. Bu durum ilgiliye, icra dairesinden, kesinleşen kıymet

³⁹⁹ GÜNDOĞAN, Satış İşlemleri, s. 36; SÜPHANDAĞ, İcra El Kitabı, s. 478, 507-509. (İcra El Kitabı); SÜPHANDAĞ, Taşınmaz Satışlarında Uygulamalar, s. 140-141; KARMİŞ, a.g.e., C:1, s. 899; AKGÜN, a.g.e., s. 306-307; BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 155-156.

⁴⁰⁰ SÜPHANDAĞ, İcra El Kitabı, s. 507-508; SÜPHANDAĞ, Taşınmaz Satışlarında Uygulamalar, s. 140.

⁴⁰¹ İBK, 18.06.1958 T. 11 E, 13 K; 12. HD, 27.02.2018 T. 2016/28666 E, 2021 K; 12. HD, 19.03.2015 T. 2577 E, 6590 K; 12. HD, 28.03.2013 T. 458 E, 11874 K; 12. HD, 18.02.2013 T. 2012/30007 E, 4698 K; 04.12.2012 T. 20845 E, 36052 K. (app.e-uyar.com E.T: 29.04.2022).

⁴⁰² 12. HD, 11.03.2014 T. 4823 E, 6848 K; 12. HD, 18.02.2013 T. 2012/30007 E, 4698 K; 12. HD, 04.12.2012 T. 20845 E, 36052 K. (app.e-uyar.com E.T: 30.04.2022).

takdirinin üzerinden iki yıl geçmeden yeniden kıymet takdiri isteyebilme hakkı vermektedir⁴⁰³. Son imar durumu öğrenilmeden kıymet takdiri yapılması durumu ise şikâyet sebebidir ve yeni kıymet takdirini yapacak organ, şikâyet üzerine, icra mahkemesidir (m. 128/a/1).

Son olarak belirtmek gerekir ki imar veya tapu kaydına ilişkin hatalar da esaslı vasıfta hata sayıldıkları için⁴⁰⁴ esaslı vasıfta hata nedeniyle ihalenin feshine başvuru hakkında yaptığımız açıklamalar, burada da geçerlidir.

3. Mükellefiyetlerin Kıymet Takdirine Etkisi

Mükellefiyetler, taşınmaz üzerindeki her türlü sınırlı aynî haklar (üst hakkı, kaynak hakkı, geçit hakkı, taşınmaz yükü vs.) ve kuvvetlendirilmiş şahsi haklardır (alım, önalım, gerialım vs.)⁴⁰⁵. Taşınmaz üzerindeki mükellefiyetler, taşınmazın kıymetinin takdirinde dikkate alınması gereken unsurlardır. Zira bu mükellefiyetler, taşınmazın kıymetini azaltabilir veya artırabilir⁴⁰⁶. Örneğin, taşınmaz üzerindeki kaynak hakkı taşınmazın kıymetini artırırken üst hakkı taşınmazın kıymetini azaltır⁴⁰⁷. İşte bu nedenle kanun koyucu, taşınmazın satış aşamasındaki kıymet takdirinde, taşınmaz üzerindeki mükellefiyetlerin kıymete olan etkisinin de dikkate alınacağını düzenlemektedir. (İİK m. 128/2-1. cümle).

Taşınmazın kıymet takdirinde dikkate alınacak mükellefiyetler, mükellefiyet listesi hazırlanarak belirgin hale gelir. İcra dairesi, satıştan önce taşınmaz üzerindeki

⁴⁰³ **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 211; **SÜPHANDAĞ**, Taşınmaz Satışlarında Uygulamalar, s. 156; **SÜPHANDAĞ**, İcra El Kitabı, s. 520; **NAMLI**, a.g.e, s. 474.

⁴⁰⁴ 12. HD, 07.07.2011 T. 2010/33391 E, 2011/14783 K; 12. HD, 22.09.2005 T. 13316 E, 17755 K. (app.e-uyar.com E.T: 05.05.2022).

⁴⁰⁵ **MUŞUL**, İhale, s. 111; **MUŞUL**, İcra ve İflas Hukuku, s. 478; **SÜPHANDAĞ**, İcra El Kitabı, s. 507; **SÜPHANDAĞ**, Taşınmaz Satışlarında Uygulamalar, s. 140; **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 158; **DÖNMEZ**, a.g.m., s. 368 (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 03.05.2022); **KURU**, El Kitabı, s. 656-657; **GÖRGÜN/BÖRÜ/KODAKOĞLU**, a.g.e., s. 299; **KARMIŞ**, a.g.e., C: 1, s. 898; **NAMLI**, a.g.e., s. 453; **UYAR**, İİK m. 128 Açıklaması, s. 1 (app.e-uyar.com E.T: 03.05.2022).

⁴⁰⁶ **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 161-162; **KARMIŞ**, a.g.e., C: 1, s. 899;

⁴⁰⁷ **KARMIŞ**, a.g.e., C: 1, s. 899.

mükellefiyetlerin listesini yapar (m. 128/1)⁴⁰⁸. Bu listeye mükellefiyet listesi denir⁴⁰⁹. Öğretide mükellefiyet listesine hangi yüklerin geçirilmesi gerektiği hususunda, görüş ayrılığı bulunmaktadır. Şöyle ki;

Bir görüşe göre, İİK'nın mükellefiyet listesine ilişkin 128. maddesinin birinci fıkrasında açık bir şekilde, icra dairesinin, tapu sicile bağlanmış mükellefiyetler ile resmi senede dayanan mükellefiyetlerin listesini yapacağı belirtildiği için resmi senede dayanmayan mükellefiyetlerin listeye geçirilmemesi gerekir⁴¹⁰.

Bizim de katıldığımız ikinci görüşe göre ise her ne kadar m. 128/1'de yalnızca, tapu siciline bağlanmış mükellefiyetler ile resmi senede dayanan mükellefiyetlerin geçirileceği belirtilmekteyse de bu hüküm, artırma şartnamesine ilişkin m. 125 ve taşınmazın satış ilanına ilişkin m. 126/2 ile yorumlanması ve elektronik satış portalında yapılan satış ilanı üzerinde on beş gün içerisinde bildirilen resmi senede dayanmayan mükellefiyetlerin de mükellefiyetler listesine geçirilmesi gerekir⁴¹¹.

İcra dairesi, tapu siciline bağlanmış mükellefiyetler ile m. 126/2 uyarınca satış ilanında yapılan ihtar doğrultusunda on beş gün içerisinde bildirilen mükellefiyetleri dikkate alarak hazırladığı mükellefiyet listesini, haciz alacaklıları ile borçluya bildirir (m. 128/1). Ancak burada hemen belirtmek gerekir ki 7343 sayılı Kanun'un 14. maddesi ile değiştirilen m. 114'ün, ikinci fıkrasının birinci cümlesi, m. 126/2 ile

⁴⁰⁸ Haciz, aynı bir hak değildir ve bu nedenle mükellefiyet listesine geçirilmez (KURU, El Kitabı, s. 657; BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 159; DÖNMEZ, a.g.m., s. 368 (tbddergisi.barobirlik.org.tr E.T: 03.05.2022); GÖRGÜN/BÖRÜ/KODAKOĞLU, a.g.e., s. 299; NAMLI, a.g.e., s. 453; SÜPHANDAĞ, İcra El Kitabı, s. 507; SÜPHANDAĞ, Taşınmaz Satışlarında Uygulamalar, s. 140; UYAR, İİK m. 128 Açıklaması, s. 2). İpoteğin mükellefiyet listesine geçirilip geçirilmeyeceği hususunda ise hem Yargıtay kararları hem de öğretide görüş ayrılıkları bulunmakla birlikte, öğretideki ağırlıklı görüş, ipoteğin de mükellefiyet listesine geçirileceği yönündedir (NAMLI, a.g.e., s. 454; KURU, El Kitabı, s. 657; BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 159; GÖRGÜN/BÖRÜ/KODAKOĞLU, a.g.e., s. 299; DÖNMEZ, a.g.m., s. 369 (tbddergisi.barobirlik.org.tr E.T: 03.05.2022); ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR AYVAZ, a.g.e., s. 323; 12. HD, 17.11.1994 T. 13732 E, 14377 K. (NAMLI, a.g.e., s. 453, dn. 601; UYAR, İİK m. 128 Açıklaması, s. 1, app.e-uyar.com E.T: 03.05.2022). Karş.: SÜPHANDAĞ, İcra El Kitabı, s. 507; 23.06.1999 T. 6859 E, 8612 K. (NAMLI, a.g.e., s. 454, dn. 602; UYAR, İİK m. 128 Açıklaması, s. 1, app.e-uyar.com E.T: 03.05.2022)).

⁴⁰⁹ UYAR, İİK m. 128 Açıklaması, s. 1 (app.e-uyar.com E.T: 04.05.2022); BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 158; MUŞUL, İhale, s. 111; MUŞUL, İcra ve İflas Hukuku, s. 478.

⁴¹⁰ BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 160.

⁴¹¹ NAMLI, a.g.e., s. 452-453; UYAR, İİK m. 128, s. 1-2 (app.e-uyar.com E.T: 04.05.2022).

çelişkilidir. Zira m. 114/2'nin birinci cümlesinde, birinci ve ikinci artırmanın yapılacağı gün ve saat aralığının, artırmaya başlangıç tarihinden en az on beş gün önce ilan edileceği belirtilmektedir. Halbuki m. 126/2'de, satış ilanında ilgililerin on beş gün içerisinde haklarını bildirmeleri gerektiğinin belirtileceği ifade edilmektedir. Yani satışın, artırmaya en az on beş gün kala ilan edilmesi durumunda bu iki, on beş günlük süre, birbiriyle çatışacaktır. Dolayısıyla, yapılacak bir değişiklik ile bu iki sürenin birbiriyle uyumlu hale getirilmesi gerektiği kanaatindeyiz.

İcra dairesinin, m. 126/2 uyarınca on beş gün içerisinde bildirilen mükellefiyetleri inceleme yetkisi yoktur. Bunları doğrudan listeye geçirmesi ve haciz alacaklıları ile borçluya tebliğ etmesi gerekir⁴¹². Ancak uygulamada çoğu defa mükellefiyet listesi hazırlanmamakta ve haczedenenlerle borçluya, mükellefiyet listesinin yerine geçmek üzere, taşınmazın tapu kaydı gönderilmektedir⁴¹³. Halbuki icra dairesi, tapu kaydını haczedenenlerle borçluya tebliğ ederek mükellefiyet listesi hazırlama ve bunu tebliğ etme görevini yerine getirmiş olmaz⁴¹⁴. Taşınmazın tapu kaydından anlaşılamayan mükellefiyetleri de içeren bir liste hazırlanmalıdır⁴¹⁵. Zira taşınmazın satış aşamasındaki kıymet takdiri, kesinleşen mükellefiyet listesi esas alınarak yapılır⁴¹⁶. Tapu kaydından anlaşılamayan fakat m. 126/2 uyarınca on beş gün içerisinde bildirilen mükellefiyetler de taşınmazın kıymetini etkileyebilir⁴¹⁷. Tabii ki, eğer taşınmazın üzerinde herhangi bir mükellefiyet bulunmuyorsa mükellefiyet listesi hazırlanmasına da gerek yoktur⁴¹⁸.

⁴¹² KURU, El Kitabı, s. 657; BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 160; DÖNMEZ, a.g.m., s. 370 (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 04.05.2022); UYAR, İİK m. 128 Açıklaması, s. 2 (app.e-uyar.com E.T: 04.05.2022).

⁴¹³ DÖNMEZ, a.g.m., s. 374 (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 05.01.2022); AKGÜN, a.g.e., s. 307; UYAR, İİK m. 128 Açıklaması, s. 2. (app.e-uyar.com E.T: 04.05.2022).

⁴¹⁴ KARMIŞ, a.g.e., C: 1, s. 899.

⁴¹⁵ NAMLI, a.g.e., s. 452-453; UYAR, İİK m. 128 Açıklaması, s. 1-2. (app.e-uyar.com E.T: 04.05.2022).

⁴¹⁶ KURU, El Kitabı, s. 659; KARMIŞ, a.g.e., C: 1, s. 899; MUŞUL, İhale, s. 118; MUŞUL, İhale, s. 484; NAMLI, a.g.e., s. 466-467; BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 161-162; GÖRGÜN/BÖRÜ/KODAKOĞLU, a.g.e., s. 302; ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR AYVAZ, a.g.e., s. 325; PEKCANITEZ vd., İcra ve İflas Hukuku, 4. Bası, s. 210; DÖNMEZ, a.g.m., s. 377 (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 04.05.2022).

⁴¹⁷ NAMLI, a.g.e., s. 467; DÖNMEZ, a.g.m., s. 378 (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 04.05.2022); PEKCANITEZ vd., İcra ve İflas Hukuku, 4. Bası, s. 210.

⁴¹⁸ BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 159; DÖNMEZ, a.g.m., s. 368 (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 04.05.2022); NAMLI, a.g.e., s. 449-450; UYAR, İİK m. 128 Açıklaması, s. 3 (app.e-uyar.com E.T: 04.05.2022).

Haciz alacaklıları ile borçlu, mükellefiyet listesinin kendilerine tebliğinden itibaren üç gün içerisinde itiraz edebilirler. İtiraz durumunda, istihkak iddiasına ilişkin 96 ve 97. madde hükümleri uygulanır (m. 128/1). Kıymet takdiri bakımından, mükellefiyetler listesinin tebliği üzerine yapılan itirazlar önem arz eder. Zira örneğin, mükellefiyetler listesine geçirilen ipotek hakkı, aslında son bulmuş ise borçlu, mükellefiyet listesine itiraz ederek taşınmaz üzerindeki bu ipotek hakkının, mükellefiyet listesinden çıkarılmasını⁴¹⁹ ve taşınmazın satışa esas takdir edilecek kıymetinde dikkate alınmamasını sağlayabilir.

Mükellefiyet listesi, üç gün içerisinde itiraz edilmemesi; itiraz edildikten sonra yedi gün içerisinde istihkak davası açılmaması veya açılan istihkak davasının sonuçlanması durumlarında kesinleşir⁴²⁰. Kesinleşen mükellefiyet listesi, artırma şartnamesinin bir cüzünü oluşturarak tapu sicili hükmünde olup; aynı zamanda, paraların nasıl paylaştırılacağını gösteren sıra cetveli vasfına sahiptir⁴²¹. Kesinleşen mükellefiyet listesinin konumuz bakımından en önemli sonucu ise satış aşamasında yapılacak kıymet takdirinde dikkate alınacak bir unsur olmasıdır⁴²²:

İİK 128/2'nin birinci cümlesine göre, icra dairesi taşınmazın kıymetini takdir ettirir, taşınmazın kıymet takdirinde (kesinleşen) mükellefiyetlerin kıymete olan etkisi de dikkate alınır. Ancak daha önce de belirttiğimiz üzere⁴²³ öğretide bir görüşteki

⁴¹⁹ GÖRGÜN/BÖRÜ/KODAKOĞLU, a.g.e., s. 300.

⁴²⁰ KURU, El Kitabı, s. 658; MUŞUL, İhale, s. 117; MUŞUL, İcra ve İflas Hukuku, s. 483; GÖRGÜN/BÖRÜ/KODAKOĞLU, a.g.e., s. 300; NAMLI, a.g.e., s. 456-457; BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 162; PEKCANITEZ vd., İcra ve İflas Hukuku, 4. Bası, s. 210; ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR AYVAZ, a.g.e., s. 324; UYAR, İİK m. 128 Açıklaması, s. 3 (app.e-uyar.com E.T: 04.05.2022); DÖNMEZ, a.g.m., s. 377 (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 04.05.2022).

⁴²¹ KURU, El Kitabı, s. 656-658; MUŞUL, İhale, s. 114-115; MUŞUL, İcra ve İflas Hukuku, s. 481; NAMLI, a.g.e., s. 449, 457-459; GÖRGÜN/BÖRÜ/KODAKOĞLU, a.g.e., s. 299, 301; BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 158; PEKCANITEZ vd., İcra ve İflas Hukuku, 4. Bası, s. 209; ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR AYVAZ, a.g.e., s. 323-324; DÖNMEZ, a.g.m., s. 369, 377 (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 04.05.2022); UYAR, İİK m. 128 Açıklaması, s. 4 (app.e-uyar.com E.T: 04.05.2022).

⁴²² KURU, El Kitabı, s. 659; KARMIŞ, a.g.e., C: 1, s. 899; MUŞUL, İhale, s. 118; MUŞUL, İhale, s. 484; NAMLI, a.g.e., s. 466-467; BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 161-162; GÖRGÜN/BÖRÜ/KODAKOĞLU, a.g.e., s. 302; ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR AYVAZ, a.g.e., s. 325; PEKCANITEZ vd., İcra ve İflas Hukuku, 4. Bası, s. 210; DÖNMEZ, a.g.m., s. 377 (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 04.05.2022).

⁴²³ Bkz: İkinci Kısım, Kıymet Takdirinin Yapılma Zamanı, Satış Aşamasında, s. 95.

yazarlarca ve uygulamada, bu cümle değil, bu cümleden sonra gelen “... *Taşınmazın önceden takdir edilen kıymetini etkileyen mükellefiyetlerin ortaya çıkması hâlinde, icra dairesi satışa esas olmak üzere taşınmazın kıymetini yeniden takdir ettirir*” cümlesi dikkate alınmakta ve yalnızca, kesinleşen mükellefiyet listesinde, taşınmazın haciz aşamasında veya satış ilanından önce herhangi bir zamanda yapılan kıymet takdirinden sonra ortaya çıkan ve taşınmazın kıymetini etkileyen mükellefiyetler bulunması durumunda yeni bir kıymet takdiri yaptırılmakta; eğer daha önce yapılan kıymet takdirinden sonra taşınmazın kıymetini etkileyen bir mükellefiyet ortaya çıkmamışsa kesinleşen mükellefiyet listesinden sonra yeni bir kıymet takdiri yapılmamaktadır⁴²⁴.

Halbuki m. 128/2’nin, birinci cümlesindeki “... *taşınmazın kıymet takdirinde, taşınmaz üzerindeki mükellefiyetlerin kıymete olan etkisi de nazara alınır*” ifadesi, ikinci cümlesindeki “*Taşınmazın önceden takdir edilen kıymetini etkileyen mükellefiyetlerin ortaya çıkması hâlinde, icra dairesi satışa esas olmak üzere taşınmazın kıymetini yeniden takdir ettirir*” ifadesini de kapsayan ve aynı zamanda borçlunun menfaatinin korunması bakımından daha sağlıklı bir düzenlemedir. Haciz aşamasında yapılan kıymet takdirinden sonra taşınmazın üzerinde yeni mükellefiyetler ortaya çıkabileceği gibi daha önce var olan mükellefiyetler de ortadan kalkabilir⁴²⁵. Hangi mükellefiyetlerin ortaya çıktığı ve hangi mükellefiyetlerin artık olmadığı ise kesinleşen mükellefiyetler listesinden anlaşılır⁴²⁶. Dolayısıyla, m. 128/2’nin birinci cümlesinin uygulanması durumunda, mükellefiyet listesi kesinleştikten sonra her halükârda kıymet takdiri yaptırılması gerekeceği için⁴²⁷ taşınmaz üzerinde önceden bulunan bir mükellefiyet artık sonlanmışsa bu durumun kıymete olan olumlu etkisi de

⁴²⁴ UYAR, Talih/UYAR, Alper/UYAR, Cüneyt, İcra Hukukunda Haciz, 3. Baskı, Bilge Yayınevi, 2016, s. 96 (UYAR, Haciz); UYAR, Talih, İİK m. 87 Açıklaması, s. 2 (app.e-uyar.com E.T: 04.05.2022); UYAR, Talih, İİK m. 128 Açıklaması, s. 6 (app.e-uyar.com E.T: 04.05.2022); PEKCANITEZ vd., İcra ve İflas Hukuku, 4. Bası, s. 210; ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR AYYAZ, a.g.e., s. 325; NAMLI, a.g.e., s. 467; BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 65.

⁴²⁵ BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 162; UYAR, İİK m. 128 Açıklaması, s. 6 (app.e-uyar.com E.T: 04.05.2022); UYAR, İİK m. 87 Açıklaması, s. 3 (app.e-uyar.com E.T: 04.05.2022).

⁴²⁶ BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 162.

⁴²⁷ KURU, El Kitabı, s. 421, dn. 38, s. 659, dn. 63; MUŞUL, Haciz ve Hacze İştirak, s. 92; MUŞUL, İcra ve İflas Hukuku, s. 354; DÖNMEZ, a.g.m., s. 377-378 (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 04.05.2022); UMAR, 4949 Sayılı Yasa Eleştirisi, s. 87-88 (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 04.05.2022).

dikkate alınacaktır. Halbuki m. 128/2'nin ikinci cümlesinde, "... *mükellefiyetlerin ortaya çıkması hâlinde...*" ifadesiyle "önceden var olan yükün artık sonlanmış bulunması" durumu, göz ardı edilmektedir. Öğretide, yorum yoluyla, bu cümlelerin ortadan kalkan mükellefiyetleri de kapsadığı ve bu durumda da yeni bir kıymet takdiri yaptırılacağı belirtilmekteyse de⁴²⁸ yeni bir mükellefiyet ortaya çıkması durumunun çoğu defa kıymet azaltıcı bir durum olduğunu göz önünde bulundurduğumuzda⁴²⁹, m. 128/2'nin ikinci cümlesinin, özellikle borçlunun menfaatinin korunması açısından, lafzi bakımdan oldukça sıkıntılı bir düzenleme olduğu; bu nedenle, mükellefiyetler listesi kesinleştikten sonra yaptırılacak kıymet takdirinde, m. 128/2'nin ikinci cümlesindeki durumu da kapsayan m. 128/2'nin birinci cümlesinin esas alınması gerektiği; dolayısıyla da ikinci cümleye gerek bulunmadığı kanaatindeyiz⁴³⁰.

Burada, mükellefiyet listesi kesinleştikten ve kıymet takdiri yaptırıldıktan sonra yeni bir mükellefiyet çıkması durumunda, söz konusu cümle doğrultusunda yeniden kıymet takdiri yaptırılabilir; söz konusu cümlelerin bu bakımdan gerekli olduğu düşünülebilir.

Mükellefiyet listesinin hazırlanması ve kıymet takdiri, satış ilanından sonra yapılması gereken işlemlerdir⁴³¹. Kanaatimizce bu işlemlerin satış ilanından sonra yapılacak olmalarındaki amaç, taşınmazın, üzerindeki yüklerin son durumunun dikkate alınarak satışa çıkarılması ve satışa esas alınacak kıymetin de satış esnasındaki rayice olabildiğince yakın olmasının sağlanmasıdır. Dolayısıyla, bu işlemler satış ilanından hemen sonra yapıldıkları zaman, aslında satışa da yakın bir tarihte yapılmış olacakları için satış, mükellefiyet ve kıymet takdiri bakımından en doğru tespitler esas alınarak gerçekleştirilmiş olur⁴³². Olağanüstü bir durumda, satışa çok kısa bir süre kala, taşınmazın kıymetini etkileyecek bir mükellefiyet ortaya çıkması durumunda ise

⁴²⁸ UYAR, İİK m. 128 Açıklaması, s. 6 (app.e-uyar.com E.T: 04.05.2022).

⁴²⁹ BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 162.

⁴³⁰ Benzer görüş için bkz: UYAR, 4949 Sayılı Yasa Eleştirisi, s. 87-88 (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 04.05.2022).

⁴³¹ DÖNMEZ, a.g.m., s. 378 (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 04.05.2022); BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 64-66; KURU, El Kitabı, s. 647-648.

⁴³² Benzer görüşler ve bu konudaki tartışmalar için bkz: BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s.160-161; DÖNMEZ, a.g.m., s. 370 (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 04.05.2022).

yeniden kıymet takdiri istenmesine ilişkin m. 128/a/2'nin, "... Ancak, doğal afetler ve imar durumundaki çok önemli değişiklikler meydana getiren benzer hallerde yeniden kıymet takdiri istenebilir" şeklindeki ikinci fıkrası dikkate alınabilir. Nitekim Yargıtay da kesinleşen kıymet takdirinden sonra taşınmazın tapu kaydında kıymeti etkileyecek bir değişiklik olması durumunda, söz konusu düzenlemeye dayanarak yeniden kıymet takdiri yaptırılması gerektiğini belirtmektedir⁴³³.

Açık bir kanun hükmü olduğundan dolayı (m. 128), taşınmazın üzerindeki mükellefiyetler dikkate alınmadan kıymet takdiri yaptırılması, şikâyet sebebidir (m. 16)⁴³⁴. Ancak hemen belirtmek gerekir ki kıymet takdirinde dikkate alınmayan mükellefiyet, kıymeti azaltıcı nitelikteyse söz konusu mükellefiyetin dikkate alınmaması borçlu lehine bir hâl teşkil edeceğinden, borçlunun bu durumu şikâyet veya ihalenin feshi sebebi yapmakta hukuki yararı bulunmamaktadır⁴³⁵.

Son olarak belirtmek gerekir ki taşınırın satışından önce mükellefiyet listesi düzenlenmez⁴³⁶. Ancak GÖRGÜN/BÖRÜ/KODAKOĞLU, bizce de haklı olarak, İİK m. 85/2 uyarınca⁴³⁷ taşınır üzerinde, mükellefiyet (örneğin rehin hakkı) bulunduğu bildirilmesi durumunda, icra memurunun söz konusu iddiayı haciz tutanağına geçirmesi ve hacze konu taşınırın kıymet takdirinde, taşınır üzerindeki mükellefiyeti de dikkate alması gerektiğini ifade etmektedir⁴³⁸.

⁴³³ Hemen belirtelim ki, bu kararlar ihalenin feshine ilişkin olduğu için Yargıtay, tapu kaydındaki değişikliklerin kıymeti arttırıcı nitelikte olması durumunda ihalenin feshinin gerekeceğini ve yeni bir kıymet takdiri yaptırılması gerektiği görüşündedir. (12. HD, 27.02.2018 T. 2016/28666 E, 2021 K; 12. HD, 13.05.2016 T. 6757 E, 14179 K. (app.e-uyar.com E.T: 04.05.2022).

⁴³⁴ "... yeniden kıymet takdiri yapıp, taşınmazın üzerindeki vefa hakkının kıymete etkisi de göz önünde tutulup, satışa esas değer tespit edildikten sonra, yeniden satışa çıkarılması gerekir..." 12. HD 22.03.1994 T. 2598 E, 3651 K (KARMIŞ, a.g.e., C: 1, s. 919; app.e-uyar.com E.T: 04.05.2022).

⁴³⁵ 12. HD, 28.05.2013 T. 11913 E, 19939 K. (app.e-uyar.com E.T: 04.05.2022).

⁴³⁶ GÖRGÜN/BÖRÜ/KODAKOĞLU, a.g.e., s. 301.

⁴³⁷ İİK m. 85/2: "Borçlu yahut borçlu ile birlikte malı elinde bulunduran şahıslar, taşınır mal üzerinde üçüncü bir şahsın mülkiyet veya rehin hakkı gibi sınırlı bir ayni hakkının bulunması veya taşınır malın üçüncü şahıs tarafından haczedilmiş olması halinde bu hususu haciz yapan memura beyan etmek ve beyanının haciz tutanağına geçirilmesini talep etmek, haczi yapan memur da borçluyu yahut borçlu ile birlikte malı elinde bulunduran şahısları bu beyana davet etmek zorundadır. Bu tür mallar ile üçüncü şahıs tarafından ihtiyaten haciz veya istihkak iddia edilmiş bulunan malların haczi en sonraya bırakılır."

⁴³⁸ GÖRGÜN/BÖRÜ/KODAKOĞLU, a.g.e., s. 301.

4. Bütünleyici Parça

Bütünleyici parça, TMK m. 684/2’de şu şekilde tanımlanmaktadır:

“Bütünleyici parça, yerel adetlere göre asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parçadır.”

Örneğin, bir evin kapısı⁴³⁹ veya kat kaloriferi sistemi⁴⁴⁰; bir otomobilin veya traktörün motoru⁴⁴¹; bir sinema salonunun beyaz perdesi⁴⁴², bütünleyici parça niteliğindedirler.

TMK m. 684/1’de ise bir şeye malik olan kişinin, o şeyin bütünleyici parçalarına da malik olacağı düzenlenmektedir. “Bütünleyici parçanın asla bağıllığı ilkesi”⁴⁴³ şeklinde ifade edilen bu ilke, eşyanın kıymetinin korunması ile yakından ilgilidir:

SEROZAN bu durumu, *“Ekonomik değerleri parçalamayıp koruma düşüncesi... Alışveriş hayatında geçerli anlayışa ve ekonomik ihtiyaçlara uyma düşüncesi... Hukukî ilişkileri açık, kesin, yalın bir düzene bağlama düşüncesi...”*⁴⁴⁴ ifadeleriyle özetlemektedir.

⁴³⁹ GÖRGÜN/BÖRÜ/KODAKOĞLU, a.g.e., s. 197; 12. HD, 23.06.2005, 9699 E, 13666 K. (Alıntıl原因: KURU, El Kitabı, s. 440, dn.; Alıntılanan: OSKAY, Mustafa/KOÇAK, Coşkun/DEYNEKLİ, Adnan/DOĞAN, Aydın, İİK Şerhi, C: 2, Ankara, 2007, s. 2534-2535 (OSKAY vd.).

⁴⁴⁰ 13. HD, 24.01.2005 T. 2004/10902 E, 2005/716 K. (NAMLI, a.g.e., s. 200, dn. 296; www.kazanci.com.tr E.T: 30.04.2022); AKİPEK, Jale, Türk Eşya Hukuku (Aynî Haklar), Birinci Kitap: Zilyetlik ve Tapu Sicili, 2. Baskı, Sevinç Matbaası, Ankara, 1972, s. 73. (dSPACE.ankara.edu.tr E.T: 30.04.2022).

⁴⁴¹ SEROZAN, Rona, “Teferruat Niteliğindeki Eşyanın Hukuki Rejimi”, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, C: 41, S: 1-2, Y: 1975, s. 237-238. (dergipark.org.tr E.T: 30.04.2022); 21. HD, 11.03.2003 T. 633 E, 1927 K. (app.e-uyar.com E.T: 30.04.2022).

⁴⁴² İBK, 09.10.1946 T. 1946/6 E, 1946/12 K. (app.e-uyar.com E.T: 30.04.2022).

⁴⁴³ SEROZAN, a.g.m., s. 238. (dergipark.org.tr E.T: 30.04.2022).

⁴⁴⁴ SEROZAN, a.g.m., s. 238. (dergipark.org.tr E.T: 30.04.2022).

AKİPEK ise asıl eşyadan, onun kıymetini azaltmadan ayrılması imkânsız olan şeylerin de bütünleyici parça olduğunu belirtmekte ve buna örnek olarak da kalorifer sisteminin binadan çıkartılmasının, bina kıymetini önemli derecede azaltacak olmasını göstermektedir⁴⁴⁵.

TMK m. 718/2’de arazi mülkiyetinin kapsamına, yasal sınırlamalar saklı kalmak üzere, yapıların, bitkilerin ve kaynakların da girdiği düzenlenmektedir. Dolayısıyla örneğin, arazinin üzerinde bina, trafo, ağaç bulunması durumunda, bu şeyler arazinin bütünleyici parçası niteliğindedir⁴⁴⁶. Yine, TMK m. 685/3’te doğal ürünlerin, asıl şeyden ayrılınca kadar onun bütünleyici parçası olduğu düzenlenmektedir. Bu kapsamda örneğin, tarladaki buğday mahsulleri, tarlanın bütünleyici parçasıdır⁴⁴⁷.

Bütünleyici parçanın, taşınmazdan bağımsız bir şekilde haczedilmeyeceği⁴⁴⁸ ve satılamayacağı⁴⁵⁰; taşınmaz haczinin, onun bütünleyici parçalarını da kapsadığı kabul edilmektedir⁴⁵¹. Bu sayede, bütünleyici parçanın taşınmaza kattığı iktisadi kıymet korunmuş olur. Dolayısıyla örneğin, hacze konu taşınmazın üzerinde bina veya tarihi kıymeti olan bir ağaç bulunması durumunda, taşınmazın kıymet takdirinde, bu bina veya ağacın taşınmazın kıymetine olan etkisinin de dikkate alınması gerekir⁴⁵². Burada dikkat edilmesi gereken husus, bütünleyici parçaya bağımsız bir şekilde

⁴⁴⁵ AKİPEK, a.g.e., s. 73. (dspace.ankara.edu.tr E.T. 01.05.2022).

⁴⁴⁶ İBK, 22.12.1995 T. 1994/1 E, 1995/3 K. (GÖRGÜN/BÖRÜ/KODAKOĞLU, a.g.e., s. 197, dn. 168); 12. HD, 22.04.2015 T. 5280 E, 10924 K. (BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 85, dn. 259); AYAN, Mehmet, Eşya Hukuku, Birinci Kitap, Zilyetlik ve Tapu Sicili, 13. Baskı, Seçkin, Ankara, 2016, s. 270; NAMLI, a.g.e., s. 203; MUŞUL, İcra ve İflas Hukuku, s. 369.

⁴⁴⁷ 21. HD, 05.05.2003 T. 1497 E, 4235 K. (NAMLI, a.g.e., s. 206, dn. 338; www.kazanci.com E.T: 01.05.2022; app.e-uyar.com E.T: 01.05.2022); 21.HD, 09.12.2002 T. 7219 E, 10430 K. (app.e-uyar.com E.T: 01.05.2022).

⁴⁴⁸ KURU, El Kitabı, s. 440; NAMLI, a.g.e., s. 208; BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 85; MUŞUL, İcra ve İflas Hukuku, s. 369.

⁴⁴⁹ Hemen belirtmek gerekir ki, bu durumun istisnası İİK m. 84’te belirtilmektedir. Buna göre, yetişmemiş toprak ve ağaç mahsulleri, yetiştirme zamanlarından en çok iki ay önce taşınmazdan ayrı olarak haczedilebilir. (KURU, El Kitabı, s. 440, 445; NAMLI, a.g.e., s. 209, 227.)

⁴⁵⁰ BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 85; 12. HD, 22.04.2015 T. 2012/5380 E, 2015/10924 K. (NAMLI, a.g.e., s. 208, dn. 347; BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 85, dn. 259; www.kazanci.com E.T: 01.05.2022).

⁴⁵¹ NAMLI, a.g.e., s. 207; GÖRGÜN/BÖRÜ/KODAKOĞLU, a.g.e., s. 197; MUŞUL, İcra ve İflas Hukuku, s. 368; KURU, El Kitabı, s. 439.

⁴⁵² KARMIŞ, a.g.e., C: 1, s. 919.

kıymet takdiri yapılması değil⁴⁵³, bu bütünleyici parçanın asıl şeyin kıymetine kattığı kıymetin dikkate alınmasıdır.

Nitekim Yargıtay da taşınmaz üzerindeki muhtesatların (örneğin binalar, su deposu, ağaçlar) taşınmazın kıymet takdirinde dikkate alınacağını⁴⁵⁴; bunların dikkate alınmaması durumunda, şikâyet üzerine yeniden kıymet takdiri yaptırılması gerekeceğini belirtmektedir⁴⁵⁵.

Burada son olarak hat ve plakaların durumuna da değinmek gerekir. Yargıtay, önceki kararlarında, minibüs hatlarının plakanın bütünleyici parçası olduğunu; hattın haczinin plakanın hacziyle gerçekleşeceğini; ikisi arasında ekonomik birliktelik bulunduğu ve bu nedenle hat ve plakaya birbirinden bağımsız kıymet takdiri işlemleri yapılamayacağını belirtmekteydi⁴⁵⁶. Yargıtay 12. HD, 2016 yılında ise minibüs ve hattın birbirlerinden bağımsız bir şekilde ekonomik kıymete sahip olduklarını belirterek birbirlerinden ayrı olarak takip ve satış konusu teşkil edebileceklerine karar vermiştir⁴⁵⁷.

⁴⁵³ **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 85.

⁴⁵⁴ 12. HD, 23.06.2004 T. 2004/12424 E, 2004/16502 K; 12. HD, 22.03.1994 T. 2598 E, 3651 K. (**KARMIŞ**, a.g.e., C: 1, s. 919, 921; app.e-uyar.com E.T: 01.05.2022).

⁴⁵⁵ 12. HD, 22.03.1994 T. 2598 E, 3651 K. (**KARMIŞ**, a.g.e., C: 1, s. 919; app.e-uyar.com E.T: 01.05.2022).

⁴⁵⁶ **KARABULUT, Ayşe Kübra**, “Yargı Kararları Işığında “Ticari ve Ekonomik Bütünlük Arz Eden Ya Da Bir Bütün Hâlinde Satıldığı Takdirde Daha Yüksek Gelir Elde Edileceği Anlaşılan Mal ve Haklar” Kavramı”, TBB Dergisi, 2021 (152), s. 210 (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 04.05.2022); **AKGÜN**, a.g.e., s. 323; 12. HD, 01.04.2013 T. 4989 E, 12335 K. (**AKGÜN**, a.g.e., s. 323, dn. 1123; www.kazanci.com E.T: 01.05.2022; app.e-uyar.com E.T: 01.05.2022); 12. HD, 04.11.2014 T. 24392 E, 26142 K. (**KARABULUT**, a.g.m., s. 210, dn. 67; app.e-uyar.com E.T: 05.05.2022); 12. HD, 29.01.2013 T. 2012/30121 E, 2542 K; 8. HD, 05.07.2013 T. 5593 E, 10535 K. (app.e-uyar.com E.T: 01.05.2022).

⁴⁵⁷ **KARABULUT**, a.g.m., s. 210; **AKGÜN**, a.g.e., s. 323; 12. HD, 24.10.2016 T. 15694 E, 22096 K. (**KARABULUT**, a.g.m, s. 210, dn. 68; **AKGÜN**, a.g.e., s. 323, dn. 1124; www.kazanci.com E.T: 01.05.2022; app.e-uyar.com E.T: 01.05.2022).

Kanaatimizce, kural olarak borçlunun kıymeti olan malları haczedildiğinden⁴⁵⁸ ve minibüs hattı da ekonomik kıymete sahip olduğundan⁴⁵⁹, hattın minibüsten bağımsız bir şekilde haczi ve satışı mümkündür.

5. Eklenti ve Eklenti Niteliğindeki Teşvikli Mallar

Eklenti, TMK m. 686/2’de şu şekilde tanımlanmaktadır⁴⁶⁰:

“Eklenti, asıl şeyin malikinin anlaşılabilen arzusuna veya yerel âdetlere göre, işletilmesi, korunması veya yarar sağlaması için asıl şeye sürekli olarak özgülünen ve kullanılmasında birleştirme, takma veya başka bir biçimde asıl şeye bağlı kılınan taşınır maldır.”

Eklenti, bütünleyici parçadan farklı olarak, özgülendiği maldan bağımsız bir varlıktır. Yani asıl eşya, eklenti olmadan da varlığını sürdürebilir; eklenti ise bir mala özgülendiği zaman bağımsız bir eşya olma niteliğini kaybetmez⁴⁶¹. Ancak eklenti, asıl eşya ile birlikte kullanıldığı zaman, yarar sağlar, kullanımı kolaylaştırır ve iktisadi kıymetini

⁴⁵⁸ KURU, Haczi Caiz Olmayan Şeyler, s. 277 (dergipark.org.tr E.T: 02.11.2021).

⁴⁵⁹ 12. HD, 24.10.2016 T. 15694 E, 22096 K. (KARABULUT, a.g.m, s. 210, dn. 68; AKGÜN, a.g.e., s. 323, dn. 1124; www.kazanci.com E.T: 01.05.2022; app.e-uyar.com E.T: 01.05.2022); 12. HD, 01.04.2013 T. 4989 E, 12335 K. (AKGÜN, a.g.e., s. 323, dn. 1123; www.kazanci.com E.T: 01.05.2022; app.e-uyar.com E.T: 01.05.2022); 12. HD, 29.01.2013 T. 2012/30121 E, 2542 K; 8. HD, 05.07.2013 T. 5593 E, 10535 K. (app.e-uyar.com E.T: 01.05.2022).

⁴⁶⁰ TMK m. 862/2’de, “Rehnin kuruluşu sırasında makine, otel döşeme eşyası gibi açıkça eklenti olarak gösterilen ve tapu kütüğünde beyanlar sütununa yazılan şeyler, kanuna göre bu nitelikte olamayacaklar ispat edilmedikçe eklenti sayılır.” denilerek bir eşyanın, taşınmazın tapu kütüğünün beyanlar hanesinde eklenti olarak gösterilmesinin, o eşyanın eklenti niteliğinde olduğuna karine sayılacağı kabul edilmiştir. Ancak, öğretilde, bu durumun, eşyanın eklenti niteliğinde sayılabilmesi bakımından yeterli olmadığı; o eşya ile taşınmaz arasında maddi bağlantının da bulunması gerektiği belirtilmektedir. (Daha fazla bilgi için bkz: NAMLI, a.g.e., s. 211.)

⁴⁶¹ NAMLI, a.g.e, s. 213; AKİPEK, a.g.e., s. 94. (dSPACE.ankara.gov.tr E.T: 01.05.2022); SEROZAN, a.g.m., s. 238, 240. (dergipark.org.tr E.T: 01.05.2022); BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 84, 87.

artırır⁴⁶². Eklentiye, otel mobilyaları⁴⁶³; çiftçinin tarladaki gübresi⁴⁶⁴; akaryakıt istasyonundaki pompaları⁴⁶⁵; fabrikadaki makineler⁴⁶⁶ örnek gösterilebilir.

Taşınmaz haczi kapsamına, eklentilerin de girdiği kabul edilmektedir⁴⁶⁷. Kanaatimizce, taşınmaza ve eklentilere kıymet takdirinin ayrı ayrı mı yoksa birlikte mi yapılacağı konusunda, m. 128/5 dikkate alınmalıdır. Şöyle ki söz konusu maddede, *“Ticari ve ekonomik bütünlük arz eden ya da bir bütün hâlinde satıldığı takdirde daha yüksek gelir elde edileceği anlaşılan mal ve haklar bir bütün olarak paraya çevrilir”* denmektedir. Eklenti de özgülendiği taşınmaz ile ticari bütünlük oluşturan bir maldır⁴⁶⁸. Dolayısıyla, taşınmaz ile eklentiler arasındaki ticari bütünlüğün oluşturduğu kıymetin korunması bakımından, m. 128/5 göz önünde bulundurularak taşınmaza ve eklentilere birlikte kıymet takdiri yapılmalı ve söz konusu mallar bu kıymet üzerinden

⁴⁶² SEROZAN, a.g.m., s. 238. (dergipark.org.tr E.T: 01.05.2022); AKİPEK, a.g.m., s. 94, 101. (dspace.ankara.edu.tr E.T: 01.05.2022).

⁴⁶³ SEROZAN, a.g.m., s. 238-240 (dergipark.org.tr E.T: 01.05.2022); AKİPEK, a.g.e., s. 96. (dspace.ankara.edu.tr E.T: 01.05.2022).

⁴⁶⁴ SEROZAN, a.g.m., s. 240 (dergipark.org.tr E.T: 01.05.2022).

⁴⁶⁵ 21. HD, 21.10.2008 T. 2007/23409 E, 16268 K. (app.e-uyar.com E.T: 01.05.2022); 12. HD, 04.05.2001 T. 6837 E, 7774 K. (KURU, El Kitabı, s. 441, dn. 126; YKD, Y: 2001, S: 11, Ankara, s. 1716-1717; app.e-uyar.com E.T: 01.05.2022).

⁴⁶⁶ Hemen belirtmek gerekir ki, fabrikadaki her makinenin de eklenti niteliğinde olduğunu söyleyemeyiz. Yargıtay, makinelerin fabrikaya özgülenmiş olup olmadığının ve bunun sonucunda da eklenti niteliğinde sayılıp sayılmayacağının tespiti için bilirkişiler tarafından inceleme yapılması gerektiğini belirtmektedir. (12. HD, 14.05.2015 T. 2232 E, 13575 K; 8. HD, 17.10.2014 T. 2013/22390 E, 18577 K; 12. HD, 22.03.2011 T. 2010/23771 E, 2011/4198 K; 12. HD, 08.10.1992 T. 1992/3809 E, 1992/11466 K.) (app.e-uyar.com E.T: 01.05.2022; www.kazanci.com E.T: 01.05.2022; NAMLI, a.g.e., s. 217, dn. 382). Hatta, fabrika ve makine arasında çok sıkı bir maddi ilişki olması; makinelerin, fabrika binasına özel olarak yapılması gibi durumlarda, makinelerin bütünleyici parça niteliğinde olabileceği belirtilmektedir. (Daha fazla bilgi için bkz: NAMLI, a.g.e., s. 221-222; AKİPEK, a.g.e., s. 68-69. (dspace.ankara.edu.tr E.T: 01.05.2022)).

⁴⁶⁷ NAMLI, a.g.e., s. 214; GÖRGÜN/BÖRÜ/KODAKOĞLU, s. 197; KURU, El Kitabı, s. 439.

⁴⁶⁸ KARABULUT, a.g.m., s. 205 (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 04.05.2022); AKİPEK, a.g.e., s. 94, 96, 99. (dspace.ankara.edu.tr E.T: 01.02.2022).

birlikte satılmalıdır⁴⁶⁹. Nitekim Yargıtay da taşınmaz ile eklentinin satışının, birlikte takdir edilen kıymet üzerinden yapılması gerektiğini belirtmektedir⁴⁷⁰.

Eklenti, özgülediği maldan bağımsız bir varlık olduğundan, tek başına bir aynî hakka konu edilebilir⁴⁷¹. Dolayısıyla, öğretide, özgülediği maldan ayrı bir şekilde haczedilebileceği genel olarak kabul edilmektedir^{472 473}. İşte burada, kıymet (kıymet takdiri) bakımından dikkat edilmesi gereken bir husus bulunmaktadır. Eğer eklenti, özgülediği malın kıymetini önemli ölçüde artırıyorsa; eklentinin özgülediği maldan ayrılması, bu malın kıymetini önemli ölçüde düşürecekse; eklentinin bağımsız şekilde haczi halinde borçlunun uğrayacağı zarar, alacaklıya sağlanacak menfaatten daha fazla olarsa bu durumda eklenti, özgülediği malla birlikte haczedilmelidir⁴⁷⁴. İcra müdürü, bu kıstasları dikkate alarak ve taraflar arasındaki menfaat dengesini gözeterek eklentinin bağımsız mı yoksa özgülediği malla birlikte mi haczedileceğine karar vermelidir (m. 85/6)⁴⁷⁵. Yine burada da m. 128/5'in dikkate alınması gerektiği kanaatindeyiz. Eklenti ile özgülediği mal (örneğin eklenti niteliğindeki makine ile fabrika) arasında ciddi bir ticari bütünlük bulunması durumunda, bu ticari bütünlüğün oluşturduğu kıymet korunmalı ve m. 128/5 de göz önünde bulundurularak bu iki mal

⁴⁶⁹ **KARABULUT**, a.g.m., s. 205 (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 04.05.2022); **KARMIŞ**, a.g.e., C: 1, s. 918. İsviçre hukukunda da kural olarak taşınmaz ile eklentiye ayrı ayrı kıymet takdiri yapılmadığı; ancak, eklentinin tapuda ayrı bir şekilde gösterilmesi veya malın eklenti niteliğinde bulunup bulunmadığı hususunda belirsizlik bulunması durumlarında ayrı ayrı kıymet takdiri yapılması gerekeceği belirtilmektedir. (**BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 86).

⁴⁷⁰ 12. HD, 30.01.2007 T. 2006/23833 E, 2007/1458 K. (**KARMIŞ**, a.g.e., C: 1, s. 918; app.e-uyar.com E.T: 02.05.2022). Hemen belirtmek gerekir ki söz konusu karar, ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takibe ilişkindir. Ancak kararın temelini, “rehnin kapsamına eklenti ve bütünleyici parçaların da girmesi” kuralı (TMK m. 862/1) oluşturmaktadır. Taşınmaz haczinin kapsamına da eklenti ve bütünleyici parçalar girdiğinden dolayı, iki takip yolu arasındaki bu benzerliği dikkate alarak söz konusu kararın paylaşılmasında sakınca görmüyoruz.

⁴⁷¹ **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 84, 87; **NAMLI**, a.g.e., s. 213-214; **SEROZAN**, a.g.m., s. 240. (dergipark.org.tr E.T: 01.05.2022); **AKİPEK**, a.g.e., s. 103-104.

⁴⁷² **GÖRGÜN/BÖRÜ/KODAKOĞLU**, a.g.e., s. 198; **KURU**, El Kitabı, s. 441; **NAMLI**, a.g.e., s. 215. Aksine görüş için bkz: **BELGESAY**, **Mustafa Reşit**, İcra ve İflas Kanunu Şerhi, 4. Baskı, Sıralar Matbaası, İstanbul, 1954, s. 172.

⁴⁷³ Belirtmek gerekir ki, İİK m. 83/c/1’de bu durumun istisnası düzenlenmiştir. Söz konusu hükümde, ipotek akit tablosunda sayılan eklentilerin taşınmazdan bağımsız bir şekilde haczedilemeyeceği belirtilmektedir. (Daha fazla bilgi için bkz: **NAMLI**, a.g.e., s. 216-221).

⁴⁷⁴ **NAMLI**, a.g.e., s. 215-216; **KURU**, El Kitabı, s. 441.

⁴⁷⁵ **ERMAN**, **Eyüp Sabri**, “Bir Gayrimenkulün Müttemmim Cüzleri ve Bu Meyanda Tabii ve Medeni Semereleri Müstakillen Hacze ve İstihkak Dâvasına Konu Olabilir mi?”, Adalet Dergisi, Y: 56, S: 10, 1965, s. 1162 (adaletdergisi.adalet.gov.tr E.T: 01.05.2022); **NAMLI**, a.g.e., s. 215-216; **KURU**, El Kitabı, s. 441.

birlikte haczedilmeli (dolayısıyla birlikte kıymet takdiri yapılmalı) ve satılmalıdır⁴⁷⁶. Zira, makinenin fabrikadan bağımsız olarak haczi, aradaki ticari bütünlüğün bozulmasına⁴⁷⁷ ve bu nedenle fabrikanın kıymetinin azalmasına yol açar⁴⁷⁸.

İİK m. 128/4'te satışa konu taşınmazda bulunan eklenti niteliğindeki teşvikli malların kıymet takdiri ve taşınmazla birlikte satılıp satılamama durumu düzenlenmektedir.

15.06.2012 T. 2012/3305 Sayılı Yatırımlarda Devlet Yardımları Hakkında Karar⁴⁷⁹ maddelerini de dikkate alarak teşvikli malı, basitçe tarif etmek gerekirse; teşvikli mal, yatırım teşvik belgesini haiz yatırımcıların (YDYHK m.7), bu belge sayesinde gümrük vergisi muafiyetinden faydalanarak yatırımlarında kullanmak amacıyla ithal ettikleri (makine, teçhizat, otomobil aksam ve parçaları gibi) mallardır (YDYHK m. 9). Diğer bir deyişle teşvikli mallar, gümrük vergileri ödenmemiş mallardır⁴⁸⁰.

İşte, satışa konu taşınmazda eklenti niteliğinde teşvikli mal bulunması durumunda icra dairesi, bu malın kıymetini ayrı olarak takdir ettirir (m.128/4-1. cümle). Dikkat edilirse, İİK m. 128/2'de olduğu gibi burada da “*ettirir*” ibaresi kullanıldığı için icra dairesi, teşvikli mal niteliğindeki eklentinin kıymetini bilirkişiye takdir ettirmek zorundadır⁴⁸¹.

Burada eklenti niteliğindeki teşvikli mal ile taşınmaza birlikte değil de ayrı olarak kıymet takdiri yaptırılmasının nedeni, eklenti niteliğindeki teşvikli malın taşınmaz satışının dışında tutulabilecek olması durumudur. Şöyle ki;

⁴⁷⁶ Benzer bir görüş için bkz: **KARABULUT**, a.g.m, s. 205 (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 04.05.2022).

⁴⁷⁷ **AKİPEK**, a.g.e., s. 103-104. (dSPACE.ankara.edu.tr E.T: 01.02.2022).

⁴⁷⁸ **NAMLI**, a.g.e., s. 216.

⁴⁷⁹ Bkz: <https://www.sanayi.gov.tr/mevzuat/diger/mc0403018201> E.T: 02.01.2022

⁴⁸⁰ **KARMIŞ**, a.g.e., C: 1, s. 900.

⁴⁸¹ Bkz: **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 125; **MUŞUL**, İhale, s. 119.

İcra dairesi, taşınmazın satışından önce, ilgili kurumlardan taşınmazda bulunan eklenti niteliğindeki teşvikli malların üzerindeki vergi, resim, harç gibi yükümlülükleri öğrenir (m. 128/4-2. cümle). Satış isteyen alacaklının talebi üzerine, eklenti niteliğindeki teşvikli mallar satışın dışında tutulabileceği gibi söz konusu malların üzerlerindeki vergi, resim, harç gibi malın aynından kaynaklanan kamu alacakları dikkate alınarak m. 129'a göre taşınmazla birlikte de ihale edilebilir (m. 128/4-son cümle).

BORAN GÜNEYSU, söz konusu düzenlemede, teşvikli malın taşınmazla birlikte satılması veya satışın dışında tutulması bakımından alacaklıya seçim hakkı tanıdığını belirtmektedir⁴⁸².

Kanaatimizce, alacaklının “teşvikli malın satışın dışında tutulması” talebi, icra dairesini bağlamamaktadır. Alacaklının bu talebi üzerine icra dairesi, teşvikli mal ile taşınmaz arasında oluşan yatırım bütünlüğüne odaklanmalı; teşvikli malın taşınmazdan ayrılması, bu bütünlüğü bozacaksa ve taşınmazın kıymetinde önemli bir azalma meydana gelecekse bunların birlikte satılmalarına karar vermelidir⁴⁸³.

Son olarak belirtmek gerekir ki eklenti niteliğindeki teşvikli malın taşınmazla birlikte veya taşınmazdan ayrı olarak ihale edilmesi durumunda, teşvikli malın üzerindeki vergi, resim, harç gibi malın aynından kaynaklanan kamu alacakları, satış bedelinden öncelikli olarak karşılanır⁴⁸⁴.

⁴⁸² BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 86.

⁴⁸³ Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı'nın, 12.09.1997 T. ve B.02.1.HMO-TUGM/028080 sayılı yazısı. (SÜPHANDAĞ, İcra El Kitabı, s. 514-516).

⁴⁸⁴ 19. HD, 07.06.2001 T. 2001/3045 E, 4402 K. (SÜPHANDAĞ, İcra El Kitabı, s. 516; app.e-uyar.com E.T: 02.05.2022); 12. HD, 02.06.2009 T. 3563 E, 11825 K. (KARMIŞ, a.g.e., C: 1, s. 37-38; KURU, El Kitabı, s. 660, dn. 64; app.e-uyar.com E.T: 02.05.2022); 19. HD, 15.02.2008 T. 2007/9175 E, 1286 K; 19. HD, 18.10.2007 T. 4338 E, 8937 K. (KARMIŞ, a.g.e., C: 2, s. 537-538; app.e-uyar.com E.T: 02.05.2022).

6. Ticari ve Ekonomik Bütünlük Arz Eden veya Bir Bütün Hâlinde Satıldığı Takdirde Yüksek Gelir Elde Edileceği Anlaşılan Mal veya Haklar

İİK’da, “ticari ve ekonomik bütünlük” kavramı tanımlanmamaktadır⁴⁸⁵. BORAN GÜNEYSU, “*daraltıcı ve sınırlayıcı bir yaklaşım*”⁴⁸⁶ ile hareket edilmemesi bakımından, kavramın İİK’da tanımlanmamış olmasını uygun görmekte ve bu bütünlüğün uygulama yoluyla saptanması gerektiğini belirtmektedir⁴⁸⁷. Bu görüşe biz de katılmaktayız. Zira bu bütünlük, somut olaya göre birçok şekilde karşımıza çıkabilir⁴⁸⁸. Örneğin, yemek takımındaki her bir eşya; fincan setindeki her bir fincan, bir araya gelerek ticari bütünlük oluştururlar⁴⁸⁹. Yine, iki farklı parsel üzerinde bulunan fabrika binası ile depolama alanı da ticari bütünlük içerisinde⁴⁹⁰.

Ticari ve ekonomik bütünlük, hacze veya satışa konu malların takdir edilen kıymetleri ile yakından ilgilidir⁴⁹¹. Zira bu bütünlük, kıymeti (ve rağbeti) artıracak bir unsurdur⁴⁹². Örneğin, yemek takımındaki her bir eşyanın kıymeti birbirinden bağımsız şekilde takdir edildiği zaman çok düşük kıymetlere ulaşılabilirken, her birinin kendi kıymetleri ile oluşturduğu yemek takımına bir bütün olarak kıymet takdiri yapıldığı zaman, çok daha yüksek bir kıymete ulaşılabilir. Dolayısıyla, yemek takımındaki eşyaların birlikte haczedilmeleri⁴⁹³ ve tek bir kıymet üzerinden birlikte satılmaları gerekir. Yine, hacizli bir fabrika binası ile hacizli bir depolama alanına, aralarındaki ticari ve ekonomik bütünlük dikkate alınarak birlikte kıymet takdiri yaptırıldığı zaman

⁴⁸⁵ Buna karşılık başka kanunlarda kavramın tanımına rastlamak mümkündür. Bkz: **KARABULUT**, a.g.m. s. 192-206. (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 04.05.2022).

⁴⁸⁶ **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 94.

⁴⁸⁷ **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 93-94.

⁴⁸⁸ **KARABULUT**, a.g.m. s. 206 (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 04.05.2022).

⁴⁸⁹ Benzer örnekler için bkz: **BERKİN**, a.g.e. s. 232.

⁴⁹⁰ 12. HD, 15.01.2019 T. 1268 E, 211 K. (**KARABULUT**, a.g.m., s. 204, dn. 51; www.kazanci.com E.T: 04.05.2022; app.e-uyar.com E.T: 04.05.2022).

⁴⁹¹ **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 92; **BERKİN**, a.g.e., s. 232.

⁴⁹² **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 92-93. **KARABULUT**, a.g.m., s. 214 (tbbdergisi.barobirlik.org.tr 05.05.2022).

⁴⁹³ **BERKİN**, a.g.m., s. 232.

daha yüksek bir kıymete ulaşılabilir; bu iki taşınmazın birlikte satılması rağbeti artırarak daha yüksek gelir elde edilmesini sağlayabilecektir^{494 495}.

İşte, kanun koyucu bahsettiğimiz bu nedenleri gözeterek m. 128/5'te, ticari ve ekonomik bütünlük arz eden mal ve hakların bir bütün olarak paraya çevrileceğini düzenlemiştir. Söz konusu fıkraya ilişkin gerekçede, “... *Borçluya ait hacizli malların birlikte satılmasının talebi artıracığı, ayrı ayrı satımına göre daha yüksek bedel elde edilmesinin beklendiği hallerde bu malların birlikte satılmasına izin verilmesinin alacaklı ve borçlu yararına olacağı...*”⁴⁹⁶ belirtilmektedir.

Taşınmazlar arasında ticari ve ekonomik bütünlük bulunup bulunmadığının tespitinin bilirkişi vasıtasıyla tespit edilmesi gerektiği belirtilmektedir⁴⁹⁷. Bu tespit önemlidir. Zira, hacizli taşınmazlar arasında ticari ve ekonomik bütünlük bulunmuyorsa bunların ayrı ayrı satışa çıkarılmaları gerekir⁴⁹⁸. Zorunluluk bulunmadığı hâlde birlikte satış yapılması, ihaleye katılımı azaltabilir⁴⁹⁹. Birlikte satış gerekirken ayrı ayrı satış yapılması ihalenin feshi sebebi olduğu gibi⁵⁰⁰ gerekmediği hâlde birlikte satış yapılması da ihalenin feshi sebebidir⁵⁰¹.

Kanun koyucu, bir bütün halinde satıldığı takdirde daha yüksek gelir elde edileceği anlaşılan mal ve hakların da bir bütün olarak paraya çevrileceğini düzenlemiştir (m. 128/5). Bu hâlde, taşınmazlar arasında ticari ve ekonomik bütünlük

⁴⁹⁴ 12. HD, 15.01.2019 T. 1268 E, 211 K. (**KARABULUT**, a.g.m., s. 204, dn. 51; www.kazanci.com E.T: 04.05.2022; app.e-uyar.com E.T: 04.05.2022); **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 93.

⁴⁹⁵ Hemen belirtmek gerekir ki, aralarında ticari ve ekonomik bütünlük bulunan taşınmazların birlikte satılabilimleri için her birinin hacizli olması gerekmektedir. (**BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 92-93; **KARABULUT**, a.g.m., s. 213 (tbbdergisi.barobirlik.org.tr 05.05.2022)).

⁴⁹⁶ 7101 sayılı İcra ve İflas Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Gerekçesi. (app.e-uyar.com E.T: 05.05.2022) (7101 sayılı Kanun Gerekçesi).

⁴⁹⁷ **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 96; **KARABULUT**, a.g.m. s. 206, 214 (tbbdergisi.barobirlik.org.tr 05.05.2022).

⁴⁹⁸ 12. HD, 10.04.1986 T. 10550 E, 4234 K (app.e-uyar.com E.T: 05.05.2022); **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 94; **KURU**, El Kitabı, s. 656; **BERKİN**, a.g.e., s. 232; **KARABULUT**, a.g.m., s. 192 (tbbdergisi.barobirlik.org.tr 05.05.2022).

⁴⁹⁹ 12. HD, 22.11.2011 T. 2011/6836 E, 2011/23583 K. (**KARMIŞ**, a.g.e., C: 1, s. 918-919).

⁵⁰⁰ 12. HD, 15.01.2019 T. 2018/1268 E, 211 K. (**KARABULUT**, a.g.m., s. 204, dn. 51; www.kazanci.com E.T: 04.05.2022; app.e-uyar.com E.T: 04.05.2022).

⁵⁰¹ 12. HD, 22.11.2011 T. 2011/6836 E, 2011/23583 K. (**KARMIŞ**, a.g.e., C: 1, s. 918-919).

bulunmasına gerek yoktur. Birlikte satılmalarının ayrı ayrı satılmalarına oranla daha yüksek gelir sağlayacak olması, birlikte satılmaları için yeterlidir⁵⁰².

“Bir bütün hâlinde satıldığı takdirde daha yüksek gelir elde edileceği” ibaresi de oldukça geniş kapsamlı olup hangi malların birlikte satıldığı zaman daha yüksek gelir elde edileceği, somut olaya göre değerlendirilmelidir⁵⁰³. Öğretide, “taşınmazlar arasında fiili bütünlük bulunması”⁵⁰⁴, bu duruma örnek olarak gösterilmektedir. Nitekim Yargıtay da iki parsel üzerinde müşterek bina bulunması hâlinde, birlikte satışın borçlunun yararına olup olmayacağının değerlendirilmesi gerektiğini belirtmektedir⁵⁰⁵. Bilirkişi, taşınmazlara yapacağı kıymet takdiriyle, birlikte satışın gerekip gerekmediğini tespit etmelidir⁵⁰⁶.

Burada son olarak belirtmek gerekir ki m. 128, taşınmazlara ilişkin bir düzenleme olmasına rağmen, özellikle söz konusu beşinci fıkrada “... *mal ve haklar...*” ibaresi kullanılmasından da yola çıkarak bu fıkranın, taşınırılar bakımından uygulanmasında bir sorun bulunmadığı kanaatindeyiz⁵⁰⁷. Yargıtay, ticari bütünlüğe sahip taşınırılarının birlikte satılabileceğini⁵⁰⁸; ticari bütünlük bulunmaması durumunda ise taşınırılarının (örneğin bir oyun konsolu ile bir bisikletin) ayrı ayrı satılmaları gerektiğini; zira, bu durumun rağbeti artıracığını belirtmektedir⁵⁰⁹.

⁵⁰² **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 95; **KARABULUT**, a.g.m. s. 208 (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 05.05.2022).

⁵⁰³ **KARABULUT**, a.g.m. s. 207 (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 05.05.2022).

⁵⁰⁴ **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 95.

⁵⁰⁵ 12. HD, 13.12.1994 T. 15947 E, 16050 K. (**KARABULUT**, a.g.m. s. 208, dn. 62; app.e-uyar.com E.T: 05.05.2022).

⁵⁰⁶ **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 96; **KARABULUT**, a.g.m. s. 208 (tbbdergisi.barobirlik.org.tr 05.05.2022).

⁵⁰⁷ Benzer bir görüş için bkz: **KARABULUT**, a.g.m., s. 208-213 (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 05.05.2022).

⁵⁰⁸ 12. HD, 02.05.2013 T. 10990 E, 16704 K. (**KARABULUT**, a.g.m. s. 209, dn. 64; www.kazanci.com E.T: 05.05.2022).

⁵⁰⁹ 12. HD, 13.05.1986 T. 10932 E, 5653 K. (**KARABULUT**, a.g.m. s. 209, dn. 64; www.kazanci.com E.T: 05.05.2022); 16.05.1994 T. 6089 E, 6662 K. (app.e-uyar.com E.T: 05.05.2022).

C. Kıymet Takdirinin Tebliği

Haciz aşamasındaki kıymet takdirinin tebliğine ilişkin tek düzenleme, 7343 sayılı Kanun'un 12. fıkrası ile İİK'ya eklenen m. 111/a'nın birinci fıkrasının birinci cümlesidir. Söz konusu cümle, *“Borçlu, kıymet takdirinin tebliğinden itibaren yedi gün içinde haczedilen malının rızaen satışı için kendisine yetki verilmesini talep edebilir”* şeklindedir. Yani bu düzenlemeden, haciz aşamasında yapılan kıymet takdirinin borçluya tebliğ edileceği anlaşılmakta olup; borçlu dışında kimlere tebliğ edileceği hususunda hâlen özel bir düzenleme bulunmamaktadır.

İİK m. 103, haciz aşamasındaki kıymet takdirinin tebliğ edileceği kişileri belirleyici bir düzenlemedir⁵¹⁰. Söz konusu maddenin birinci cümlesinde, haciz tutanağı düzenlenirken alacaklı, borçlu veya bunların adına tebellüğe yetkili kişilerin bulunmaması durumunda, alacaklı veya borçlunun haciz tutanağını incelemeleri ve diyecekleri varsa söylemeleri için icra dairesine davet edilecekleri; diğer bir deyişle, 103 davetiyesinin tebliğ edileceği, düzenlenmektedir. Maddenin üçüncü cümlesinde ise haciz esnasında borçlu veya alacaklı adına tebellüğe yetkili kimse bulunması durumunda, haciz tutanağının örneğinin bu kişiye verileceği düzenlenmektedir. Haciz tutanağının yetkili kişiye verilmesi durumunda, ayrıca borçlu ve alacaklıya haber verilmeyecektir (m. 103, son cümle).

Haciz tutanağına, haczedilen malın takdir edilen kıymeti de yazılır (m. 102/1, İİK Yön. m. 41/1). Dolayısıyla, kıymet takdirinin tebliği hususunu, m. 103 ile ele aldığımızda, haciz tutanağının içeriğini öğrenen (veya öğrenmiş sayılan)⁵¹¹ kişiler, aynı zamanda takdir edilen kıymeti de öğrenmiş olacaklarından, haciz aşamasında kıymet takdirinin tebliğ edilmesi gereken kişilerin, alacaklı ve borçlu olduğunu söyleyebiliriz⁵¹².

⁵¹⁰ BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 195.

⁵¹¹ “... Alacaklı veya borçlu, üç gün içinde haciz tutanağını incelememezse (incelemek için icra dairesine gelmezse), şikâyet süresi, üç günlük sürenin sona ermesinden itibaren başlar; yani, alacaklı veya borçlu bu üç günlük sürenin bitiminde, haciz tutanağının içeriğini öğrenmiş sayılır (farzedilir)”. (12. HD, 25.04.2006 T. 5973 E, 9124 K. (app.e-uyar.com E.T: 06.05.2022; KURU, El Kitabı, s. 423; OSKAY vd., a.g.e., C: 3, s. 3026-3027.

⁵¹² BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 195-196; NAMLI, a.g.e., s. 183.

Burada, haciz aşamasındaki kıymet takdirinin her zaman ayrı bir şekilde tebliğ edilmesi gerekip gerekmediği konusunun üzerinde durmak gerekir. Haczi yapan memur, haciz tutanağına malın takdir edilen kıymetini yazar (m. 102/1, İİK Yön. m. 41/1). Dolayısıyla, m. 103'ü de dikkate aldığımızda;

- Alacaklı, borçlu veya bunlar adına tebellüğe yetkili kimse, haciz tutanağının düzenlendiği sırada hazır bulunuyorsa bu tarihte;

- Haciz tutanağının düzenlendiği sırada alacaklı, borçlu veya bunlar adına tebellüğe yetkili kimse bulunmaması durumunda, alacaklı veya borçlu 103 davetiyesi üzerine üç gün içerisinde, haciz tutanağını incelemek veya diyeceklerini söylemek için icra dairesine gitmişse bu tarihte;

- Alacaklı veya borçlu, 103 davetiyesinin tebliğ üzerine, üç gün içerisinde icra dairesine gitmemişse üç günlük sürenin sona erdiği tarihte,

Alacaklı veya borçlu, haciz tutanağının içeriğini öğreneceklerinden (öğrenmiş sayılacaklarından)⁵¹³, aslında takdir edilen kıymeti de öğrenmiş olacaktırlar. Dolayısıyla, haciz aşamasındaki kıymet takdirinin hacze bağlı bir işlem olduğunu da göz önünde bulundurduğumuzda⁵¹⁴, kıymet takdirinin, haciz tutanağından ayrı bir şekilde tebliğine; diğer bir deyişle, bir kıymet takdiri raporunun tebliğine gerek bulunmamaktadır⁵¹⁵.

Ancak uygulamada taşınmazlar bakımından çoğu defa kaydi hacizle yetinilerek haciz tutanağı düzenlenmemesi⁵¹⁶ veya fiili haciz yapılması hâlinde, haciz

⁵¹³ 12. HD, 25.04.2006 T. 5973 E, 9124 K. (app.e-uyar.com E.T: 06.05.2022; **KURU**, El Kitabı, s. 423; **OSKAY vd.**, a.g.e., C: 3, s. 3026-3027; **NAMLI**, a.g.e. s, 180-181; **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR AYVAZ**, a.g.e., s. 238-239; **MUŞUL**, İcra ve İflas Hukuku, s. 359-360.

⁵¹⁴ **ARSLAN**, a.g.e., s. 78; **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 137, 168.

⁵¹⁵ 12. HD, 26.05.2015 T. 2015/10570 E, 2015/14418 K. (www.lexpera.com.tr E.T: 07.05.2022).

⁵¹⁶ **UYAR**, **Talih**, “Taşınmaz Malların Haczi”, TBB Dergisi, 1990/3, s. 361-362 (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 02.01.2022); **UYAR**, İİK m. 102 Açıklaması, s. 3-5 (app.e-uyar.com E.T: 02.01.2022); **UYAR**, İİK Şerhi C:2, s. 1720; **AKGÜN**, a.g.e., s. 116-117, 311; **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 166.

tutanağı düzenlense dahi kıymet takdiri giderleri yatırılmaması nedeniyle kıymet takdiri yapılmadığından, haciz tutanağına taşınmazın takdir edilen kıymetinin yazılmaması⁵¹⁷ durumlarıyla karşılaşılmaktadır. Dolayısıyla, bu durumlarda kıymet takdiri, haciz tutanağından bağımsız bir şekilde alacaklı ve borçluya tebliğ edilmelidir. Nitekim uygulamada da kıymet takdiri, 103 davetiyesinin tebliğinden (ve haczin kesinleşmesinden) ve alacaklının kıymet takdiri giderlerini yatırmamasından sonra bağımsız bir şekilde yapılarak⁵¹⁸ alacaklıya ve borçluya tebliğ edilmektedir.

Yine uygulamada zaman zaman taşınır haczi esnasında, hacze konu taşınırın kıymet takdiri özel ve teknik bilgiyi gerektiriyorsa ve bu nedenle icra müdürü de kıymet takdirinin bilirkişi aracılığıyla yapılmasına karar vermişse⁵¹⁹ kıymet takdiri işlemi hacizden sonraya bırakılmakta ve haciz tutanağına, takdir edilen kıymet yazılamamaktadır. Dolayısıyla bu durumlarda da kıymet takdiri, haciz tutanağından bağımsız bir şekilde tebliğ edilmelidir⁵²⁰.

7343 sayılı Kanun'un 6. maddesi ile haciz aşamasında kıymet takdirinin düzenlendiği m. 87'ye eklenen ikinci fıkra doğrultusunda, sicile kayıtlı malların kıymet takdirinin bilirkişilere yaptırılması zorunlu hale gelmiştir. Dolayısıyla, sicile kayıtlı malların haczedilmeleri durumunda, kıymet takdiri giderlerinin yatırılmaması nedeniyle kıymet takdiri yapılmamışsa haciz tutanağına sicile kayıtlı malın takdir edilen kıymeti yazılamayacaktır. Bu durumda da kıymet takdiri, haciz tutanağından bağımsız bir şekilde alacaklı ve borçluya tebliğ edilmelidir. Hatta, 7343 sayılı Kanun'un 9. maddesi ile satış talebinin düzenlendiği m. 106'ya eklenen üçüncü ve dördüncü fıkralar uyarınca kıymet takdiri giderlerinin satış talebiyle birlikte yatırılması zorunluluğu düzenlendiği ve bu düzenleme, haciz aşamasında yapılması gereken kıymet takdirinin satış aşamasında yapılabilmesine de yol açacağı için

⁵¹⁷ UYAR, İİK m. 102 Açıklaması, s. 4 (app.e-uyar.com E.T: 02.01.2022).

⁵¹⁸ UYAR, Talih, "Taşınmaz Malların Haczi", TBB Dergisi, 1990/3, s. 361-362 (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 02.01.2022); UYAR, İİK m. 102 Açıklaması, s. 3-5 (app.e-uyar.com E.T: 02.01.2022); UYAR, İİK Şerhi C:2, s. 1720; BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 137; NAMLI, a.g.e., s. 183; AKGÜN, a.g.e., s. 116-117, 165, dn. 547, 311.

⁵¹⁹ 12. HD, 20.11.1996 T. 12450 E, 14776 K. (app.e-uyar.com E.T: 20.11.2021); BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 150; ÖZÇELİK, a.g.e., s. 312; NAMLI, a.g.e., s. 182-183.

⁵²⁰ 12. HD, 13.02.2017 T. 2016/24972 E, 1818 K. (app.e-uyar.com E.T: 07.05.2022).

özünde, haciz tutanağının bir unsuru olan takdir edilen kıymet⁵²¹, satış aşamasına geçildiğinde, alacaklı ve borçluya haciz tutanağından bağımsız bir şekilde tebliğ edilebilecektir.

Burada, İİK m. 111/a'nın *“Borçlu, kıymet takdirinin tebliğinden itibaren yedi gün içinde haczedilen malının rızaen satışı için kendisine yetki verilmesini talep edebilir”* şeklindeki birinci cümlesinin borçluya kıymet takdirinin her zaman ayrı bir şekilde tebliğ edilmesini gerektirip gerektirmeyeceği üzerinde de durmak gerekir:

İcra ve İflas Kanunu Uyarınca Borçluya Satış Yetkisi Verilmesine Dair Yönetmelik m. 6'da, kıymet takdirinin tebliği düzenlenmektedir. Maddenin birinci fıkrasında, bilirkişi tarafından düzenlenen haczedilen malın kıymet takdirine ilişkin raporun, icra dairesince borçluya tebliğ edileceği düzenlenmektedir. Maddenin ikinci fıkranın ilk cümlesinde, haciz esnasında borçlunun veya borçlu namına tebellüğe yetkili kimsenin hazır bulunması durumunda, kıymet takdirini içeren haciz tutanağının borçluya ayrıca tebliği gerekmeyeceği düzenlenmektedir. Kanaatimizce bu düzenleme yerindedir. Zira, biraz önce de belirttiğimiz üzere, haciz esnasında hazır bulunan borçlu veya borçlu namına tebellüğe yetkili kişi kıymet takdirini haciz esnasında öğrenebileceğinden dolayı bu durumda, kıymet takdirinin borçluya tebliğ edilmesi gerekmez.

Söz konusu yönetmelik maddesinin ikinci fıkrasının ikinci cümlesinde ise haciz esnasında borçlunun veya borçlu namına tebellüğe yetkili kimsenin hazır bulunmaması durumunda, kıymet takdirini içeren haciz tutanağının borçluya tebliğ edileceği düzenlenmektedir. Kanaatimizce bu düzenleme, İİK m. 103'e aykırıdır. Zira biraz önce de belirttiğimiz üzere, haciz esnasında alacaklı, borçlu veya bunlar namına tebellüğe yetkili kimsenin hazır bulunmaması durumunda, m. 103 uyarınca alacaklı veya borçluya haciz tutanağı tebliğ edilmez; haciz tutanağını incelemeleri ve diyecekleri varsa söylemeleri için icra dairesine davet edilmelerine ilişkin 103 davetiyesi tebliğ edilir (m. 103). Borçlu, 103 davetiyesinin kendisine tebliğinden

⁵²¹ BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 166, 195.

itibaren üç gün içinde icra dairesine gittiğinde takdir edilen kıymeti de içeren haciz tutanağının içeriğini öğrenecek ya da üç gün içinde icra dairesine gitmezse bu sürenin sona erdiği tarihten itibaren haciz tutanağının içeriğini öğrenmiş sayılacaktır⁵²². Bu nedenle, takdir edilen kıymeti de içeren haciz tutanağının borçluya tebliğ edilmemesi gerekir. Dolayısıyla, söz konusu yönetmelik maddesinin ikinci fıkrasının ikinci cümlesindeki bu aykırılığın giderilerek İİK m. 103 ile uyumlu hâle getirilmesi gerektiği kanaatindeyiz.

Kanaatimizce, m. 111/a/1'in birinci cümlesinin borçluya her zaman kıymet takdirinin tebliğ edilmesi gerektirip gerektirmeyeceğinin değerlendirilmesinde, takdir edilen kıymetin haciz tutanağına yazılıp yazılmadığı dikkate alınmalıdır. Bu durumda, eğer takdir edilen kıymet haciz tutanağına yazılmışsa borçlu, haciz tutanağını inceleyerek takdir edilen kıymeti öğrenebileceğinden dolayı kendisine ayrı bir kıymet takdiri tebliğ edilmemesi gerekir. Ancak haciz tutanağı düzenlenmemesi, düzenlenen tutanağa takdir edilen kıymet yazılmaması veya m. 111/a/1'in ikinci cümlesi uyarınca kıymet takdirinin henüz yapılmaması nedeniyle kendisinin kıymet takdiri yapılmasını istemesi durumlarında tabii ki bağımsız bir şekilde kıymet takdirinin tebliği gerekecektir.

Diğer yandan, borçlu rızaen satış yetkisini, taşınmazın satış aşamasındaki kıymet takdirinden sonra talep edecekse satış aşamasında takdir edilen kıymet, haciz tutanağına yazılan kıymetten farklı olduğu⁵²³ ve tebliğ edilmesi m. 128/2'de özel olarak düzenlendiği için satış aşamasındaki kıymet takdirinin bağımsız bir şekilde tebliğ edilmesi gerekecektir.

⁵²² 12. HD, 25.04.2006 T. 5973 E, 9124 K. (app.e-uyar.com E.T: 06.05.2022; **KURU**, El Kitabı, s. 423; **OSKAY vd.**, a.g.e., C: 3, s. 3026-3027; **NAMLI**, a.g.e. s, 180-181; **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR AYVAZ**, a.g.e., s. 238-239; **MUŞUL**, İcra ve İflas Hukuku, s. 359-360.

⁵²³ **KURU**, El Kitabı, s. 421, dn. 38, s. 659, dn. 63; **MUŞUL**, Haciz ve Hacze İştirak, s. 92; **MUŞUL**, İcra ve İflas Hukuku, s. 354; **UMAR**, 4949 Sayılı Yasa Eleştirisi, s. 87-88 (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 04.01.2022); **GÖRGÜN/BÖRÜ/KODAKOĞLU**, a.g.e., s. 302).

Uygulamada taşınmazın haciz aşamasında yapılan kıymet takdirinin, alacaklı ve borçlunun dışında, taşınmazın üzerinde haczi veya ipotek hakkı bulunan diğer alacaklılara da tebliğ edildiği belirtilmektedir^{524 525}.

UYAR, söz konusu uygulamanın hatalı olduğunu; taşınmazın haciz aşamasında yapılan kıymet takdirinin sadece alacaklı ve borçluya tebliğ edilmesi gerektiğini; satış aşamasına gelindiğinde, taşınmazın kıymetini etkileyen mükellefiyetlerin ortaya çıkması veya önceden var olan mükellefiyetlerin sonlanması nedeniyle yeni bir kıymet takdiri yaptırılmışsa yalnızca bu durumda kıymet takdirinin tüm ilgililere⁵²⁶ tebliğ edilmesi gerektiğini belirtmektedir⁵²⁷.

NAMLI, İİK'da, satış aşamasında yapılan kıymet takdirinden farklı olarak haciz aşamasında yapılan kıymet takdirinin tebliğ edilmesine ilişkin bir düzenleme bulunmadığını ve bu nedenle haciz aşamasındaki kıymet takdirinin takibin tarafları dışındaki ilgililere tebliğ edilmemesi gerektiğini belirtmektedir⁵²⁸.

BORAN GÜNEYSU, taşınmazın satış aşamasındaki kıymet takdirinden farklı olarak haciz aşamasındaki kıymet takdirinin alacaklı ve borçlu dışındaki kişilere tebliğinin kanuni bakımdan zorunlu olmadığını; ancak kıymet takdirinin, taşınmaz üzerinde haczi veya ipotek hakkı bulunan şahısların menfaatlerini ilgilendirdiğini; taşınmaza takdir edilen kıymeti öğrenebilmeleri ve şikâyet haklarını kullanabilmelerinin sağlanması bakımından, haciz aşamasındaki kıymet takdirinin bu kişilere de tebliğ edilmesinin kanunda düzenlenmesi gerektiğini belirtmektedir⁵²⁹.

⁵²⁴ BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 196; NAMLI, a.g.e., s. 183; UYAR, İİK m. 87 Açıklaması, s. 2 (app.e-uyar.com E.T: 07.05.2022).

⁵²⁵ İsviçre hukukunda da düzenlemenin bu yönde olduğu belirtilmektedir (BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 196; NAMLI, a.g.e., s. 184).

⁵²⁶ UYAR, İİK m. 87'ye ilişkin açıklamasında yeni mükellefiyetler çıkması durumunda yapılan kıymet takdirinin, satış ilanı gibi (İİK m. 127) tapudaki tüm ilgililere tebliğ edileceğini belirtmekle birlikte, m. 128'e ilişkin açıklamasında, bu kıymet takdirinin, tapudaki tüm ilgililere değil yalnızca m. 128/2'de belirtilen ilgililere tebliğ edilmesi gerektiğini belirtmektedir. Bkz: UYAR, İİK m. 87 Açıklaması, s. 3; UYAR, İİK m. 128 Açıklaması, s. 7 (app.e-uyar.com E.T: 07.05.2022).

⁵²⁷ UYAR, İİK m. 87 Açıklaması, s. 2-3 (app.e-uyar.com E.T: 07.05.2022).

⁵²⁸ NAMLI, a.g.e., s. 183-184.

⁵²⁹ BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 196-197.

Kanaatimizce, uygulamada taşınmazlara bir defa kıymet takdiri yapıldığını da göz önünde bulundurduğumuzda⁵³⁰, taşınmaz üzerindeki menfaatlerini koruyabilmeleri bakımından, kıymet takdirinin taşınmazın üzerinde haczi veya ipotek hakkı bulunan diğer alacaklılara da tebliğ edilmesi gerekmektedir. Aksi durumda, m. 128/2'deki "... Kıymet takdirine ilişkin rapor borçluya, haciz koydurmuş alacaklılara ve diğer ipotekli alacaklılara ... tebliğ edilir" şeklindeki düzenlemenin bir anlamı olmayacak ve söz konusu kişilere menfaatlerini ilgilendiren bir hususta bilgi sahibi olabilmeleri için sağlanan bu imkân⁵³¹, yerine getirilmemiş olacaktır.

Taşınmazın satış aşamasındaki kıymet takdirinin tebliği, m. 128/2'nin üçüncü cümlesinde, "*Kıymet takdirine ilişkin rapor borçluya, haciz koydurmuş alacaklılara ve diğer ipotekli alacaklılara tebligatın yapıldığı icra dosyasındaki, ayrıca bildirilmiş bulunması hali müstesna olmak üzere, tapudaki mevcut adresleri esas alınmak sureti ile tebliğ edilir*" şeklinde düzenlenmektedir. Söz konusu maddeyi, kıymet takdiri raporunun, borçlu ve hacizli alacaklıların takip dosyasındaki adreslerine; taşınmaz üzerinde ipotek hakkı sahibi diğer alacaklıların ise farklı bir adres bildirmediikleri sürece, tapuda bulunan adreslerine tebliğ edileceği şeklinde anlamak gerekir⁵³².

Öğretide, uygulamada zaman zaman satış aşamasındaki kıymet takdiri raporunun, m. 128/2'de belirtilen kişilerle birlikte, tapuda kayıtlı bulunan tüm ilgililere, örneğin borçlunun payının haczinde, taşınmaz üzerinde pay sahibi olan kişilere de gönderildiği⁵³³; halbuki, m. 127 uyarınca tapudaki tüm ilgililere satış ilanı tebliğ edilmesi gerektiği fakat m. 128/2'de kıymet takdirinin tebliği bakımından bu şekilde bir düzenleme bulunmadığı⁵³⁴; takibin tarafı olmayan bu kişilere kıymet takdiri raporunun tebliğ edilmesinin, onlara şikâyet hakkı tanınması anlamına geleceği⁵³⁵; bu

⁵³⁰ UYAR, İİK m. 87 Açıklaması, s. 2 (app.e-uyar.com E.T: 04.01.2022); UYAR, İİK m. 128 Açıklaması, s. 6 (app.e-uyar.com E.T: 04.01.2022); AKGÜN, a.g.e., s. 307; EKECİK, a.g.m., s. 37 (legal.com.tr E.T: 04.01.2022); NAMLI, a.g.e., s. 467; DÖNMEZ, a.g.m., s. 377-378 (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 04.01.2022).

⁵³¹ BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 196-197.

⁵³² BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 198.

⁵³³ BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 198; UYAR, İİK m. 128 Açıklaması, s. 7 (app.e-uyar.com E.T: 07.05.2022).

⁵³⁴ NAMLI, a.g.e., s. 469; UYAR, İİK m. 128 Açıklaması, s. 7 (app.e-uyar.com E.T: 07.05.2022); BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 198.

⁵³⁵ UYAR, İİK m. 128 Açıklaması, s. 7 (app.e-uyar.com E.T: 07.05.2022).

nedenle kıymet takdiri raporunun m. 128/2 uyarınca yalnızca borçlu, haciz alacaklıları ve diğer ipotekli alacaklılara gönderilmesi gerektiği, kanaatimizce haklı olarak belirtilmektedir⁵³⁶. Nitekim Yargıtay da kıymet takdiri raporunun tüm ilgililere değil yalnızca m. 128/2’de belirtilen kişilere tebliğ edilmesi gerektiği görüşündedir⁵³⁷.

Öğretide, taşınmazın satış aşamasındaki kıymet takdirinin tebliğ edilmemesinin⁵³⁸ veya kural olarak⁵³⁹ usulsüz tebliğ edilmesinin⁵⁴⁰ ihalenin feshi sebebi sayıldığı belirtilmektedir.

Yargıtay, önceki kararlarında, kıymet takdirinin tebliğ edilmemesi veya satış ilanından önce tebliğ edilmesi yerine satış ilanı ile birlikte tebliğ edilmesi durumlarının, borçlunun takdir edilen kıymete karşı şikâyet yoluna başvurabilmesi imkânına engel oluşturduğunu; ilgililere kıymet takdirinin tebliğ edilmemesi hâlinde, kıymet takdiri kesinleşmeden satışa gidilmiş olacağını, dolayısıyla bu durumların ihalenin feshine sebebiyet vereceğini belirtmekteydi⁵⁴¹.

⁵³⁶ **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 198; **UYAR**, İİK m. 128 Açıklaması, s. 7; **NAMLI**, a.g.e., s. 469.

⁵³⁷ 12. HD, 22.01.2013 T. 2012/29496 E, 1668 K (**BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 198, dn. 663; **NAMLI**, a.g.e., s. 469, dn. 663; **UYAR**, İİK m. 128 Açıklaması, s. 8, dn. 49 app.e-uyar.com E.T: 07.05.2022); 12. HD, 20.12.2012 T. 26537 E, 39218 K (**UYAR**, İİK m. 128 Açıklaması, s. 7, dn. 46 app.e-uyar.com E.T: 07.05.2022).

⁵³⁸ **KURU**, El Kitabı, s. 660, dn. 66; **NAMLI**, a.g.e., s. 469; **GÖRGÜN/BÖRÜ/KODAKOĞLU**, a.g.e., s. 337; **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 200. **BORAN GÜNEYSU**, kıymet takdirinin tebliğ edilmemesi durumunda, satış ilanının tebliğinden itibaren yedi gün içinde kıymet takdirine karşı şikâyet yoluna başvurulabileceğini; kendisine satış ilanı tebliğ edilen ilgili, bu hakkı kullanmazsa, kıymet takdirindeki hatalar nedeniyle ihalenin feshini talep edemeyeceğini belirtmektedir. Bkz: **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 272.

⁵³⁹ **BORAN GÜNEYSU**, kıymet takdirinin usulsüz tebliğinin fesih sebebi sayılabileceğini ancak ilgili, kıymet takdirini usulsüz tebliğe rağmen öğrenmişse, tebligatın, öğrenme tarihinden itibaren geçerli hale geleceğini; kıymet takdiri usulsüz tebliğ edilen ilgilinin, öğrenme tarihinden itibaren yedi gün içinde kıymet takdirine karşı şikâyet yoluna başvurmaması durumunda, ihalenin feshini talep edemeyeceğini belirtmektedir. Bkz: (**BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 200).

⁵⁴⁰ **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 200; **GÖRGÜN/BÖRÜ/KODAKOĞLU**, a.g.e., s. 337.

⁵⁴¹ 12. HD, 17.04.1986 T. 1985/10082 E, 4511 K. (**KARMIŞ**, a.g.e., C: 1, s. 958; app.e-uyar.com E.T: 07.05.2022); 12. HD, 09.03.2000 T. 2380 E, 4116 K; 12. HD, 28.06.1999 T. 7964 E, 8743 K. (**BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 200, dn. 667; app.e-uyar.com E.T: 07.05.2022).

Ancak Yargıtay, yeni tarihli kararlarında, taşınır⁵⁴²-taşınmaz⁵⁴³ ayrımı yapmaksızın⁵⁴⁴ kıymet takdirinin tebliğ edilmemesini veya usulsüz tebliğ edilmesini, başlı başına ihalenin feshi sebebi saymamaktadır⁵⁴⁵:

Taşınırılar bakımından;

Yargıtay, 26.05.2015 T. ve 10570/14418 sayılı kararında, haciz aşamasında kıymet takdirinin düzenlendiği m. 87’de, taşınmazların satış aşamasındaki kıymet takdirinin düzenlendiği m. 128’den farklı olarak kıymet takdirinin tebliğ edilmesine ilişkin bir düzenleme bulunmadığını; kıymet takdirinin tebliğ edilmesinin zorunlu olduğunun varsayılmasında dahi, sırf kıymet takdirinin usulsüz tebliğ edilmesi nedeniyle ihalenin feshinin talep edilemeyeceğini; kıymet takdirinin öğrenildiği tarihten itibaren yedi gün içinde⁵⁴⁶ kıymetin hatalı takdir edilmesi sebebiyle şikâyet veya ihalenin feshi⁵⁴⁷ yoluna başvurulması hâlinde, mahkemece, icra dairesinin takdir ettiği kıymetin hatalı olup olmadığı değerlendirilerek sonuca gidilmesi gerektiğini belirtmektedir⁵⁴⁸.

⁵⁴² 12. HD, 26.05.2015 T. 2015/10570 E, 2015/14418 K (www.lexpera.com.tr E.T: 07.05.2022); 12. HD, 09.02.2017 T. 2016/20028 E, 1624 K. (app.e-uyar.com E.T: 07.05.2022).

⁵⁴³ 12. HD, 18.01.2021 T. 2020/8322 E, 478 K; 12. HD, 01.10.2019 T. 9864 E, 13902 K; 12. HD, 10.03.2016 T. 631 E, 7057 K (app.e-uyar.com E.T: 07.05.2022).

⁵⁴⁴ Ayrıca, Yargıtay, uygulamada, genellikle, taşınmazlara bir defa kıymet takdiri yapıldığından dolayı (**AKGÜN**, a.g.e., s. 307; **NAMLI**, a.g.e., s. 467), taşınmazlar bakımından, haciz aşaması-satış aşaması ayrımı da yapmamaktadır.

⁵⁴⁵ Ancak, taşınmaz satışlarında, satış ilanının borçluya tebliğ edilmemesi veya usulsüz tebliğ edilmesi başlı başına ihalenin feshi sebebi sayılmaktadır (12. HD, 19.11.2015 T. 26410 E, 28809 K. app.e-uyar.com E.T: 07.05.2022; 12. HD, 24.02.2011 T. 2010/20009 E, 2011/1885 K, **KURU**, El Kitabı, s. 649, dn. 26; 27.02.2017 T. 2016/25137 E, 2017/2734 K. **NAMLI**, a.g.e., s. 405, dn. 381 ve app.e-uyar.com E.T: 07.05.2022).

⁵⁴⁶ Taşınır satışlarında, satış ilanının tebliğ zorunluluğu bulunmamaktadır (**KURU**, El Kitabı, s. 619). Bu nedenle taşınırın kıymet takdiri tebliğ edilmemişse, kıymet takdirine şikâyet süresi, öğrenme tarihinden itibaren başlar (Bkz: 12. HD, 26.05.2015 T. 2015/10570 E, 2015/14418 K www.lexpera.com.tr E.T: 07.05.2022). Ancak, icra dairesi satış ilanının tebliğine karar vermişse, satış ilanının tebliği edilmemesi veya usulsüz tebliğ edilmesi ihalenin feshi sebebidir (12. HD, 01.06.2020 T. 2515 E, 3371 K. (app.e-uyar.com E.T: 07.05.2022); 12. HD, 08.12.2009 T. 17865 E, 24277 K, **KURU**, El Kitabı, s. 619, dn. 16).

⁵⁴⁷ Kıymet takdiri, ihaleden önce öğrenilmiş ve öğrenme tarihinden itibaren yedi gün içinde kıymet takdirine karşı şikâyet yoluna başvurulmamışsa, ihalenin feshi istenemez (12. HD, 08.10.2001 T. 2001/14820 E, 15830 K (**KARMIŞ**, a.g.e., C: 1, s. 409-410).

⁵⁴⁸ 12. HD, 26.05.2015 T. 2015/10570 E, 2015/14418 K (www.lexpera.com.tr E.T: 07.05.2022).

Yine, Yargıtay, 09.02.2017 T. ve 20028/1624 sayılı kararında, satışa konu şirket hisselerine ilişkin kıymet takdirinin usulsüz tebliği nedeniyle takdir edilen kıymeti öğrenemeyen borçlunun, kıymetin hatalı takdir edilmesi nedeniyle ihalenin feshi yoluna başvurması durumunda, mahkemece, şirket hisselerinin icra dairesinin kıymet takdiri yaptığı tarihteki kıymetinin takdir edilmesi; eğer takdir edilen kıymet, muhammen bedelden (satışa esas alınan kıymetten) yüksekse hisseler muhammen bedelin yüzde yüzünün üzerinde bir bedelle ihale edilmiş olsa bile ihalenin feshine; düşükse, zarar unsuru oluşmayacağından, fesih talebinin reddine karar verilmesi gerektiğini belirtmektedir⁵⁴⁹.

Taşınmazlar bakımından ise;

Uygulamada takdir edilen kıymet satış ilanına yazıldığı için⁵⁵⁰ Yargıtay, kıymet takdirinin tebliğ edilmediği durumlarda, kıymet takdirinin satış ilanının tebliğiyle öğrenilebileceğini ve bu nedenle, kendisine satış ilanı tebliğ edilen ilgili, kıymetin hatalı takdir edildiğine yönelik iddialarını satış ilanından itibaren yedi gün içerisinde şikâyet yoluyla ileri sürebileceğinden dolayı bu imkânı kullanmayan ilgilinin, kıymet takdirinin hatalı yapıldığı iddiasıyla ihalenin feshini talep edemeyeceğini belirtmektedir⁵⁵².

Yine, Yargıtay, kıymet takdirinin usulsüz tebliğ edilmesi durumunda, kıymet takdirini öğrenildiği tarihten itibaren yedi gün içerisinde şikâyet hakkının kullanılabilceğini; bu imkânı kullanmayan ilgilinin, kıymet takdirinin hatalı yapıldığı iddiasıyla ihalenin feshini talep edemeyeceğini belirtmektedir⁵⁵³.

⁵⁴⁹ 12. HD, 09.02.2017 T. 2016/20028 E, 1624 K. (app.e-uyar.com E.T: 07.05.2022). Benzer karar için bkz: 12. HD, 13.02.2017 T. 2016/24972 E, 1818 K. (app.e-uyar.com E.T: 07.05.2022).

⁵⁵⁰ **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 64; **DÖNMEZ**, a.g.m., s. 378 (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 05.01.2022); **KURU**, El Kitabı, s. 647.

⁵⁵² 12. HD, 18.01.2021 T. 2020/8322 E, 478 K; 12 HD, 01.10.2019 T. 9864 E, 13902 K; 12. HD, 07.11.2016 T. 17907 E, 23042 K; 12. HD, 19.11.2015 T. 26410 E, 28809 K. (app.e-uyar.com E.T: 08.05.2022).

⁵⁵³ 12. HD, 21.03.2013 T. 3030 E, 10505 K. (**BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 200, dn. 668; app.e-uyar.com E.T: 08.05.2022); 12. HD, 09.12.2015 T. 27188 E, 31050 K. (app.e-uyar.com E.T: 09.05.2022).

Ancak, Yargıtay, ilgili, kıymet takdirinin tebliğ edilmemesi veya usulsüz tebliğ edilmesi nedeniyle kıymet takdirini öğrenememiş ve bu nedenle kendisine şikâyet imkânı sağlanamamışsa mahkemece yapılacak kıymet takdiriyle, malın icra dairesince yapılan kıymet takdiri tarihindeki kıymetinin belirlenmesi gerektiğini; bu kıymet muhammen bedelden (satışa esas alınan kıymetten) yüksekse mal muhammen bedelin yüzde yüzünün üzerinde bir bedelle ihale edilmiş olsa bile ihalenin feshine karar verilmesi; düşükse, zarar unsurunun gerçekleşmemesi sebebiyle fesih talebinin reddine karar verilmesi gerektiğini belirtmektedir⁵⁵⁴.

Yargıtay, 21.12.2021 T. ve 6479/11721 sayılı kararında ise kıymet takdiri tebliğ edilmediğinde, kıymet takdirine karşı şikâyet süresinin satış ilanının tebliğinden itibaren başlayacağını kabul etmekle birlikte, satış ilanının tebliğinden itibaren başlayan yedi günlük kıymet takdirine ilişkin şikâyet süresi henüz tamamlanmadan ve bu nedenle kıymet takdiri kesinleşmeden yapılan ihalenin feshine karar verilmesi gerektiğini belirtmektedir⁵⁵⁵. Dikkat edilirse burada, yukarıda belirttiğimiz kararlardan farklı olarak kıymet takdiri (satış ilanı) tebliğ edilmiş; ancak tebliğden itibaren başlayan yedi günlük şikâyet süresi tamamlanmadan ve dolayısıyla kıymet takdiri kesinleşmeden ihale yapılmıştır. Taşınmazın satış aşamasındaki kıymet takdiri kesinleşmeden ihale yapılması ise fesih nedenidir⁵⁵⁶. Bu nedenle, söz konusu karardaki fesih sebebi, kıymet takdirinin tebliğ edilmemesi değil; kesinleşmemiş kıymet takdirinin ihaleye esas alınmasıdır.

Görüldüğü üzere, Yargıtay uygulamasında kıymet takdirinin tebliğ edilmemesi veya usulsüz tebliğ başlı başına ihalenin feshi sebebi sayılmamaktadır. Ancak kıymet takdirinin borçluya tebliği, artık çok önemlidir. Zira borçlu, rızaen satış yetkini, kıymet

⁵⁵⁴ 12. HD, 09.02.2017 T. 2016/20028 E, 1624 K; 12. HD, 19.01.2017 T. 2016/21805 E, 640 K; 12. HD, 30.05.2016 T. 12342 E, 15082 K. (app.e-uyar.com E.T: 08.05.2022).

⁵⁵⁵ 12. HD, 21.12.2021 T. 6479 E, 11721 K. (app.e-uyar.com E.T: 08.05.2022).

⁵⁵⁶ HGK, 15.03.1995 T. 1994/12-795 E, 180 K; 12. HD, 31.05.2012 T. 4151 E, 18630 K; 23. HD, 23.06.2011 T. 11442 E, 13037 K. (app.e-uyar.com E.T: 07.05.2022); **NAMLI**, a.g.e., s. 472; **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 205; **GÖRGÜN/BÖRÜ/KODAKOĞLU**, a.g.e., s. 337; **MUŞUL**, İcra ve İflas Hukuku, s. 487. Buna karşılık, Yargıtay, haciz aşamasındaki kıymet takdiri kesinleşmeden ihalenin gerçekleştirilmesi hâlinde, bu durumu, tek başına ihalenin feshi sebebi saymamaktadır (28.01.2016 T. 2015/31748 E, 2016/2650 K; 24.02.2014 T. 2014/2511 E, 2014/4972 K. (www.lexpera.com.tr E.T: 08.05.2022)).

takdirinin tebliğinden itibaren yedi gün içerisinde isteyebilir (m. 111/a/1). Dolayısıyla, Yargıtay uygulamasını göz önünde bulundurduğumuzda, kendisine kıymet takdiri tebliğ edilmeyen borçlu, alacaklının satış talebinden sonra kıymet takdirini öğrendiği veya taşınmazlar bakımından satış ilanının tebliğ edildiği tarihten itibaren yedi gün içinde rızaen satış yetkisini isteyebilme hakkına sahip olacaktır. Eğer borçlu alıcı bulamazsa veya icra mahkemesi rızaen satışı kabul etmezse (m. 111/a/3) bu durum, açık artırma sürecinin aksamasına sebebiyet verecektir. İşte, prosedürler arasında ikilik çıkmaması bakımından, borçluya mutlaka kıymet takdiri tebliğ edilmelidir.

Şimdi, kıymet takdirinin tebliğ edilmemesi veya usulsüz tebliğ edilmesinin başlı başına ihalenin feshi sebebi olup olmadığını hususundaki kanaatimizi, İİK çerçevesinde belirtelim:

Taşınmazın satış aşamasındaki kıymet takdiri bakımından:

İcra müdürü, tapu sicilinden anlaşılan mükellefiyetler ile m. 126/2 uyarınca satış ilanında belirtilen ihtar üzerine on beş gün içinde bildirilen mükellefiyetlerin listesini yapar⁵⁵⁷. Mükellefiyet listesinin kesinleşmesi üzerine de taşınmazın kıymetini takdir ettirir⁵⁵⁸. Eğer tapu sicilinde herhangi bir mükellefiyet yoksa ve on beş gün içinde de herhangi bir mükellefiyet bildirilmemişse mükellefiyet listesi hazırlanmadan⁵⁵⁹ kıymet takdiri işlemi gerçekleştirilir. Bu nedenle taşınmazın satış aşamasındaki kıymet takdiri, satış ilanından sonra yapılması gereken bir işlemdir⁵⁶⁰. İİK m. 128/2’te, takdir edilen bu kıymetin, borçluya, haciz alacaklılarına ve diğer ipotekli alacaklılara tebliğ edileceği açık bir şekilde düzenlenmiştir. Satış ilanından

⁵⁵⁷ NAMLI, a.g.e., s. 449; BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 159-160; KURU, El Kitabı, s. 657; PEKCANITEZ vd., İcra ve İflas Hukuku, 4. Bası, s. 210; ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR AYVAZ, a.g.e., s. 324; MUŞUL, İhale, s. 115.

⁵⁵⁸ KURU, El Kitabı, s. 659; KARMIŞ, a.g.e., C: 1, s. 899; MUŞUL, İhale, s. 118; MUŞUL, İhale, s. 484; NAMLI, a.g.e., s. 466-467; BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 65, 161-162; GÖRGÜN/BÖRÜ/KODAKOĞLU, a.g.e., s. 302; ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR AYVAZ, a.g.e., s. 325; PEKCANITEZ vd., İcra ve İflas Hukuku, 4. Bası, s. 210; DÖNMEZ, a.g.m., s. 377 (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 04.05.2022).

⁵⁵⁹ DÖNMEZ, a.g.m., s. 368 (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 04.05.2022); BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 159.

⁵⁶⁰ DÖNMEZ, a.g.m., s. 378. (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 05.01.2022); BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 64-66; KURU, El Kitabı, s. 647-648.

sonra yapılan bu işlemin söz konusu ilgililere tebliğ edilmemesi, kanunun açık hükmüne aykırılık taşıyacak (m. 128)⁵⁶¹; söz konusu ilgililere takdir edilen kıymete şikâyet imkânı sağlanamamış olacaktır (m. 128/a)⁵⁶². Bu nedenle, kıymet takdirinin tebliğ edilmemesi başlı başına ihalenin feshi sebebi sayılmalıdır⁵⁶³. Yine kıymet takdiri, m. 128/2'deki ilgililere usulsüz tebliğ edilmişse ve söz konusu ilgililer kıymet takdirini öğrenememişlerse bu durumda da aynı gerekçelerle, yapılan ihale feshedilmelidir⁵⁶⁴. Dolayısıyla, söz konusu hususlarda Yargıtayın yeni kararlarındaki görüşlerini hatalı buluyor; önceki kararlarındaki görüşlerine ve öğretideki görüşlere biz de katılıyoruz.

İlgililer usulsüz tebliğe rağmen kıymet takdirini öğrenmişlerse kıymet takdirine karşı şikâyet yoluna başvurma süreleri bu tarihten itibaren başlayacağı için böyle bir durumda usulsüz tebliği başlı başına ihalenin feshi sebebi sayılmamalıdır⁵⁶⁵. Dolayısıyla bu konuda Yargıtayın görüşlerine katılıyoruz.

Ayrıca m. 111/a/1'de, borçluya kıymet takdirinin tebliğ edileceği ve borçlunun, bu tebliğden itibaren yedi gün içerisinde malının rızaen satışı için kendisine yetki verilmesini talep edebileceği açık bir şekilde düzenlendiğinden dolayı borçluya kıymet takdiri tebliğ edilmemiş veya usulsüz tebliğ edilmiş ve öğrenememişse⁵⁶⁶, yapılan ihalenin sırf bu nedenle feshi gerekeceği düşüncesindeyiz. Zira böyle bir durumda, borçluya, malını rızaen satma imkânı sağlanmamış olacaktır.

⁵⁶¹ NAMLI, a.g.e., s. 469.

⁵⁶² 12. HD, 17.04.1986 T. 1985/10082 E, 4511 K. (KARMIŞ, a.g.e., C: 1, s. 958; app.e-uyar.com E.T: 07.05.2022).

⁵⁶³ 12. HD, 17.04.1986 T. 1985/10082 E, 4511 K. (KARMIŞ, a.g.e., C: 1, s. 958; app.e-uyar.com E.T: 07.05.2022); 12. HD, 09.03.2000 T. 2380 E, 4116 K; 12. HD, 28.06.1999 T. 7964 E, 8743 K. (BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 200, dn. 667; app.e-uyar.com E.T: 07.05.2022); KURU, El Kitabı, s. 660, dn. 66; NAMLI, a.g.e., s. 469; GÖRGÜN/BÖRÜ/KODAKOĞLU, a.g.e., s. 337; BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 200.

⁵⁶⁴ BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 200; GÖRGÜN/BÖRÜ/KODAKOĞLU, a.g.e., s. 337.

⁵⁶⁵ 12. HD, 21.03.2013 T. 3030 E, 10505 K. (BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 200, dn. 668; app.e-uyar.com E.T: 08.05.2022); 12. HD, 09.12.2015 T. 27188 E, 31050 K. (app.e-uyar.com E.T: 09.05.2022).

⁵⁶⁶ Borçlu, kıymet takdirini usulsüz tebliğe rağmen öğrenmişse, şikâyet süresi öğrenme tarihinden itibaren başlayacağı için kıymet takdirinin hatalı yapılması sebebiyle şikâyet yoluna başvurmazsa, sırf usulsüz tebliğ nedeniyle, ihalenin feshini isteyemeyecektir. Bkz: 12. HD, 21.03.2013 T. 3030 E, 10505 K. (BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 200, dn. 668; app.e-uyar.com E.T: 08.05.2022); 12. HD, 09.12.2015 T. 27188 E, 31050 K. (app.e-uyar.com E.T: 09.05.2022).

Haciz aşamasındaki (taşınırların)⁵⁶⁷ kıymet takdiri bakımından:

Haciz aşamasındaki kıymet takdirinin tebliğ edileceği kişiler, alacaklı ve borçludur^{568 569}. Haciz tutanağına malın takdir edilen kıymeti yazılmışsa ayrıca bir tebliğe gerek bulunmamaktadır⁵⁷⁰. Ancak takdir edilen kıymet haciz tutanağına yazılmamışsa hacizden sonra yapılan kıymet takdirinin alacaklıya ve borçluya tebliğ edilmelidir⁵⁷¹.

Bu tebliğin zorunlu olup olmadığı konusuna bakacak olursak;

Kanaatimizce, artık bu hususu değerlendirirken m. 111/a'yı göz önünde bulundurmamak zorundayız. Söz konusu maddenin birinci fıkrasının birinci cümlesinde açık bir şekilde borçluya kıymet takdirinin tebliğ edileceği düzenlendiği için Yargıtayın yukarıda bahsettiğimiz⁵⁷² 26.05.2015 T. ve 10570/14418 sayılı kararında belirtilenin aksine, artık borçlu bakımından haciz aşamasındaki kıymet takdirinin tebliği zorunlu hâle gelmiştir. Borçluya kıymet takdiri tebliğ edilmeden veya usulsüz tebliğ edilerek kıymet takdiri öğrenilemeden satışın gerçekleştirilmesi durumu, kanunun açık maddesine aykırılık taşıyacağından ve borçluya hem şikâyet imkânı tanınmamış hem de malını rızaen satma imkânı tanınmamış olacağından, borçlu bakımından sırf bu nedenle ihalenin feshi gerekeceği kanaatindeyiz.

Alacaklı bakımından ise İİK'da hâlen haciz aşamasındaki kıymet takdirinin alacaklıya tebliğine ilişkin bir düzenleme bulunmadığından, alacaklıya kıymet takdirinin tebliğ edilmesinin, Yargıtayın yukarıda bahsettiğimiz⁵⁷³ 26.05.2015 T. ve 10570/14418 sayılı kararında da belirtildiği üzere, zorunlu olmadığı kanaatindeyiz.

⁵⁶⁷ Taşınmazın haciz aşamasındaki kıymet takdiri, satışa esas alınmamalıdır. Bkz: **KURU**, El Kitabı, s. 421, dn. 38, s. 659, dn. 63; **MUŞUL**, Haciz ve Hacze İştirak, s. 92; **MUŞUL**, İcra ve İflas Hukuku, s. 354; **DÖNMEZ**, a.g.m., s. 377-378 (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 04.01.2022); **UMAR**, 4949 Sayılı Yasa Eleştirisi, s. 87-88.

⁵⁶⁸ **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 195-196; **NAMLI**, a.g.e., s. 183.

⁵⁶⁹ Nitekim, borçluya tebliğ edileceği m. 111/a'da açıkça düzenlenmektedir.

⁵⁷⁰ 12. HD, 26.05.2015 T. 2015/10570 E, 2015/14418 K. (www.lexpera.com.tr E.T: 07.05.2022).

⁵⁷¹ 12. HD, 13.02.2017 T. 2016/24972 E, 1818 K. (app.e-uyar.com E.T: 07.05.2022).

⁵⁷² Bkz: Kıymet Takdirinin Tebliği, s. 132.

⁵⁷³ Bkz: Kıymet Takdirinin Tebliği, s. 132.

Dolayısıyla, eğer alacaklıya kıymet takdiri tebliğ edilmemişse veya usulsüz tebliğ edilmiş ve alacaklı takdir edilen kıymeti öğrenememişse bu durumda Yargıtayın, yukarıda bahsettiğimiz⁵⁷⁴ 09.02.2017 T. ve 20028/1624 sayılı kararında da belirtildiği üzere, ihalenin feshi yargılamasının görüldüğü mahkemece, icra dairesinin kıymet takdiri yaptığı tarihteki kıymetinin takdir edilmesi; eğer takdir edilen kıymet, muhammen bedelden (satışa esas alınan kıymetten) yüksekse mal muhammen bedelin yüzde yüzünün üzerinde bir bedelle ihale edilmiş olsa bile ihalenin feshine; düşükse, zarar unsuru olmayacağından, fesih talebinin reddine karar verilmesi gerekeceği kanaatindeyiz⁵⁷⁵.

Burada son olarak belirtmek gerekir ki kıymet takdirinin tebliğ edileceği ilgililer, kendilerini vekille temsil ediyorlarsa kıymet takdiri, vekile tebliğ edilmelidir⁵⁷⁶.

D. Kıymet Takdirinin Kesinleşmesi

İİK’da iki hükümde kıymet takdirinin kesinleşmesinden bahsedilmektedir:

Taşınmazların satış aşamasındaki kıymet takdirine şikâyetin düzenlendiği m. 128/a’nın ikinci fıkrasının birinci cümlesi, “*Kesinleşen kıymet takdirinin yapıldığı tarihten itibaren iki yıl geçmedikçe yeniden kıymet takdiri istenemez...*” şeklindedir.

Bu kesinleşmeden anlamamız gereken nedir?

İİK’ya baktığımızda, m. 128, m. 128/a ve m. 129 arasında sistematik bir sıralama bulunmaktadır. Yani, taşınmazın satışa esas alınacak kıymeti takdir ettirilip ilgililere tebliğ edilecek (m. 128/2); ilgililer, kıymetin hatalı takdir edildiğini düşünüyorlarsa kendilerine tebliğinden itibaren yedi gün içerisinde şikâyet yoluna

⁵⁷⁴ Bkz: Kıymet Takdirinin Tebliği, s. 133.

⁵⁷⁵ 12. HD, 09.02.2017 T. 2016/20028 E, 1624 K. (app.e-uyar.com E.T: 07.05.2022).

⁵⁷⁶ HGK, 01.04.2015 T. 2013/12-1604 E, 2015/1125 K. (BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 199, dn. 664; app.e-uyar.com E.T: 08.05.2022; www.kazanci.com.tr E.T: 08.05.2022); 12. HD, 21.10.2019 T. 2019/12061 E, 2019/15183 K. (app.e-uyar.com E.T: 08.05.2022).

başvurabilecek (m. 128/a); bu kıymet, şikâyet yoluna başvurulduğunda, icra mahkemesinin yapacağı inceleme sonucunda veya şikâyet yoluna başvurulmadan kesinleşerek ihaleye esas alınacaktır (m. 129)⁵⁷⁷.

Yani burada, “kesinleşme”, takdir edilen kıymetin satışa esas alınabilir hâle geldiğini göstermektedir.

Taşınmazın satış aşamasındaki kıymet takdiri, tebliğden itibaren yedi gün içinde şikâyet yoluna başvurulmazsa bu sürenin sona erdiği tarihte; şikâyet yoluna başvurulmuş ancak başvurma tarihinden itibaren yedi gün içinde gerekli gider yatırılmaması nedeniyle icra mahkemesinin ret kararı verdiği anda (m. 128/a/1); şikâyet üzerine yedi gün içinde gerekli gider yatırılmışsa, icra mahkemesince kıymet takdirine ilişkin şikâyet hakkında karar verildiği an kesinleşir (m. 128/a/5)⁵⁷⁸; diğer bir deyişle, icra mahkemesinin kıymet takdirine ilişkin verdiği kararlara karşı kanun yolu kapalıdır (m. 363/1)⁵⁷⁹.

Satış aşamasında taşınmazın kıymet takdirine karşı şikâyet süresinin sona ermesi beklenmeden veya şikâyet yoluna başvurulmuşsa icra mahkemesinin şikâyet üzerine vereceği karar beklenmeden; yani kıymet takdiri kesinleşmeden, satış yapılamaz; aksi hâlde bu durum başlı başına ihalenin feshi sebebidir⁵⁸⁰. Ancak uygulamada taşınmazlar bakımından haciz aşamasındaki kıymet takdiriyle yetinildiğinden ve bu kıymet satışa esas alındığından, Yargıtay, haciz aşamasındaki kıymet takdirinin kesinleşmesinin yalnızca satışın yapılmasına engel oluşturacağını, yoksa, satış istemeye engel oluşturmayacağını ve bu nedenle alacaklının satış isteme

⁵⁷⁷ **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 202-204; **NAMLI**, a.g.e., s. 472, 473; **PEKCANITEZ vd.**, İcra ve İflas Hukuku, 4. Bası, s. 210-211; **KURU**, El Kitabı, s. 660-661; **MUŞUL**, İcra ve İflas Hukuku, s. 485-487.

⁵⁷⁸ **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 202, 205; **PEKCANITEZ vd.**, İcra ve İflas Hukuku, 4. Bası, s. 211;

⁵⁷⁹ **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 202; **NAMLI**, a.g.e., s. 472; **PEKCANITEZ vd.**, İcra ve İflas Hukuku, 4. Bası, s. 211; **MUŞUL**, İcra ve İflas Hukuku, s. 487; **KURU**, El Kitabı, s. 661.

⁵⁸⁰ HGK, 15.03.1995 T. 1994/12-795 E, 180 K; 12. HD, 21.12.2021 T. 6479 E, 11721 K; 12. HD, 31.05.2012 T. 4151 E, 18630 K; 23. HD, 23.06.2011 T. 11442 E, 13037 K. (app.e-uyar.com E.T: 07.05.2022); **NAMLI**, a.g.e., s. 472; **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 205; **GÖRGÜN/BÖRÜ/KODAKOĞLU**, a.g.e., s. 337; **MUŞUL**, İcra ve İflas Hukuku, s. 487.

süresinin işlemeye devam edeceğini belirtmektedir⁵⁸¹. 7343 sayılı Kanun ile getirilen m. 106/3'te, satış talebiyle birlikte kıymet takdiri giderinin de yatırılması düzenlendiğinden ve bu düzenleme, haciz aşamasındaki kıymet takdirinin satış aşamasında yapılmasına yol açabileceğinden, kıymet takdirinin yapılmaması veya kesinleşmemesi, satış istemeye engel oluşturmayacak; alacaklının ve borçlunun satış isteme süreleri işlemeye devam edecektir.

İİK'da, 7343 sayılı Kanun ile getirilen yenilikler ve değişikliklerden önce, haciz aşamasında kıymet takdirinin kesinleşmesine ilişkin bir hüküm bulunmamaktaydı. 7343 sayılı Kanun ile İİK'ya eklenen m. 111/a'nın birinci fıkrasının ikinci cümlesinde ise kıymet takdirinin kesinleşmesinden bahsedilmektedir.

Söz konusu cümle, “... *İcra müdürü, kıymet takdirinin kesinleşmesinden sonra cebrî satış işlemlerini durdurarak borçluya on beş günlük süre verir...*” şeklindedir. Burada bahsedilen kesinleşme, yalnızca rızaen satış prosedürü bakımından gerçekleşen bir kesinleşme değil; aynı zamanda açık artırma ile satış prosedürü bakımından da gerçekleşen bir kesinleşmedir. Zira söz konusu maddenin üçüncü fıkrasında, “*malın muhammen kıymeti*” ibaresi kullanılmıştır. Eğer icra mahkemesi rızaen satışı onaylamazsa (m. 111/a/3), bu muhammen kıymet, satış ilanına yazılacak (m. 114/4, 6-1. bent) ve satışa esas alınacaktır. Yani artık, haciz aşamasındaki kıymet takdirinin, açık artırma ile satışa esas alınabilmesi için kesinleşmesi gerekecektir.

Haciz aşamasındaki kıymet takdirine karşı şikâyet, genel hüküm niteliğindeki m. 16'ya göre gerçekleştirilmektedir⁵⁸². Dolayısıyla, haciz aşamasındaki kıymet takdiri, borçlu bakımından, kendisine tebliğ edildiği⁵⁸³; borçlu dışındaki ilgililer bakımından ise kıymet takdirini öğrendikleri tarihten itibaren yedi gün içinde kıymet

⁵⁸¹ İBK, 16.02.2018 T. 2016/4 E, 1 K. (**BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 144, dn. 470; app.e-uyar.com E.T: 10.05.2022); 12. HD, 19.03.2018 T. 2016/30644 E, 2738 K. (app.e-uyar.com E.T: 10.05.2022).

⁵⁸² 12. HD, 24.02.2014 T. 2014/2511 E, 2014/4972 K; 12. HD, 28.01.2016 T. 2015/31748 E, 2016/2650 K. (www.lexpera.com.tr E.T: 10.05.2022); **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 231; **NAMLI**, a.g.e., s. 184; **MUŞUL**, İcra ve İflas Hukuku, s. 354-355.

⁵⁸³ “*Şikâyet süresi işlem, ilgiliye tebliğ edilmişse, şikâyet süresi tebliğ tarihinden itibaren işlemeye başlar...*” **KURU**, El Kitabı, s. 108.

takdirine karşı icra mahkemesinde şikâyet yoluna başvurmazlarsa bu sürenin bittiği tarihte; başvurularsa icra mahkemesinin şikâyet üzerine karar verdiği an kesinleşir (m. 363/1)⁵⁸⁴.

Burada, haciz aşamasındaki kıymet takdiri kesinleşmeden satış yapılmış olmasının, başlı başına ihalenin feshi sebebi sayılıp sayılmayacağı konusu üzerinde de durmak gerekir:

Kanaatimizce, bu konunun değerlendirilmesinde artık m. 111/a'yı göz önünde bulundurmamız gerekiyor. Ancak haciz aşamasındaki kıymet takdiri bakımından şu an için net bir şey söyleyemiyoruz. Zira her ne kadar madde metninde, “kıymet takdirinin kesinleşmesi” ibaresi kullanılmış olsa da haciz aşamasındaki kıymet takdirine karşı şikâyet, m. 16'ya göre incelenmekte olup⁵⁸⁵; m. 22 uyarınca ise icra mahkemesi satışın durdurulmasına karar vermediği sürece satış devam eder⁵⁸⁶. Dolayısıyla meseleye, “artık haciz aşamasındaki kıymet takdirinin de kesinleşmesi gerekiyor, bu nedenle, kıymet takdiri kesinleşmeden satış gerçekleştirilemez” bakış açısıyla yaklaşılsa bu durum başlı başına ihalenin feshi sebebi teşkil edebilir. Ancak m. 22 göz önünde bulundurularak “kıymet takdirinin kesinleşmemesi tek başına satış durdurmaz” bakış açısıyla yaklaşırsa ise Yargıtayın mevcut kararları doğrultusunda, haciz aşamasındaki kıymet takdiri kesinleşmeden satışın yapılması tek başına ihalenin feshi sebebi kabul edilemeyecektir⁵⁸⁷. Dolayısıyla, kanuni bir düzenleme ile söz konusu maddeler arasında uyum sağlanması gerektiği kanaatindeyiz.

⁵⁸⁴ **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 202; **MUŞUL**, İcra ve İflas Hukuku, s. 355;

⁵⁸⁵ 12. HD, 24.02.2014 T. 2014/2511 E, 2014/4972 K; 12. HD, 28.01.2016 T. 2015/31748 E, 2016/2650 K. (www.lexpera.com.tr E.T: 10.05.2022); **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 231; **NAMLI**, a.g.e., s. 184; **MUŞUL**, İcra ve İflas Hukuku, s. 354-355.

⁵⁸⁶ 12. HD, 24.02.2014 T. 2014/2511 E, 2014/4972 K; 28.01.2016 T. 2015/31748 E, 2016/2650 K. (www.lexpera.com.tr E.T: 09.05.2022); **KURU**, El Kitabı, s. 113; **GÖRGÜN/BÖRÜ/KODAKOĞLU**, a.g.e., s. 71; **PEKCANITEZ vd.**, İcra ve İflas Hukuku, 4. Bası, s. 65; **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR AYVAZ**, a.g.e., s. 83; **MUŞUL**, İcra ve İflas Hukuku, s. 136; **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 240.

⁵⁸⁷ 12. HD, 24.02.2014 T. 2014/2511 E, 2014/4972 K; 12. HD, 28.01.2016 T. 2015/31748 E, 2016/2650 K. (www.lexpera.com.tr E.T: 10.05.2022).

Üzerinde durulması gereken diğer bir konu, borçlu kıymet takdirinin kendisine tebliğinden itibaren yedi gün içinde hem rızaen satış talep etmiş hem de kıymet takdirine karşı şikâyet yoluna başvurmuşsa burada nasıl bir yol izleneceğidir:

Öncelikle belirtmek gerekir ki burada, taşınmazın satış aşamasındaki kıymet takdiri bakımından bir sorun yoktur. Zira biraz önce de bahsettiğimiz üzere, taşınmazın satış aşamasındaki kıymet takdiri kesinleşmeden satış yapılamaz⁵⁸⁸. Ancak m. 22 uyarınca, satışın yapılabilmesi için haciz aşamasındaki kıymet takdirinin kesinleşmesine gerek olmadığı kabul edilecekse kıymet takdirine karşı şikâyet yoluna başvuran borçlu rızaen satış talep etmiş olsa bile, bu durum tek başına satışı durduramayacaktır. İcra dairesi cebrî (açık artırma ile) satış işlemlerini, kıymet takdirinin kesinleşmesinden sonra durduracaktır (m. 111/a/1). Dolayısıyla, rızaen satış talep eden borçlunun kıymet takdirine karşı şikâyet yoluna başvurması durumunda, malını rızaen satma imkânının korunması bakımından, şikâyetin görüldüğü icra mahkemesince, satışın durdurulmasına karar verilmelidir. Bu konuya ilişkin bir kanuni düzenleme ile söz konusu maddeler arasında uyum sağlanması gerektiği kanaatindeyiz.

Rızaen satış prosedüründe, kesinleşen kıymet takdiri satışa esas alınacaktır⁵⁸⁹⁵⁹⁰. Ayrıca on beş günlük alıcı bulma ve rızai satış bedelinin dosyaya ödenme süresi de icra müdürü tarafından borçluya, kıymet takdiri kesinleştikten sonra verilecektir (m. 111/a/2)⁵⁹¹. Yine, kıymet takdiri kesinleştikten sonra icra müdürü, cebrî satış

⁵⁸⁸ HGK, 15.03.1995 T. 1994/12-795 E, 180 K; 12. HD, 21.12.2021 T. 6479 E, 11721 K; 12. HD, 31.05.2012 T. 4151 E, 18630 K; 23. HD, 23.06.2011 T. 11442 E, 13037 K. (app.e-uyar.com E.T: 07.05.2022); **NAMLI**, a.g.e., s. 472; **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 205; **GÖRGÜN/BÖRÜ/KODAKOĞLU**, a.g.e., s. 337; **MUŞUL**, İcra ve İflas Hukuku, s. 487.

⁵⁸⁹ **KALE**, a.g.m., s. 3-4 (blog.lexpera.com.tr - app.e-uyar.com E.T: 15.12.2021);

⁵⁹⁰ İİK m. 111/a/2: “Rızai satışta bedel, malın muhammen kıymetinin yüzde doksanına karşılık gelen miktarı ile güvence altına alınan ve satış isteyen alacağının 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.”

⁵⁹¹ **GÖRGÜN/BÖRÜ/KODAKOĞLU**, a.g.e., s. 272; **KALE**, a.g.m., s. 3 (blog.lexpera.com.tr -app.e-uyar.com E.T: 15.12.2021); **PEKCANITEZ vd.**, İcra ve İflas Hukuku, 9. Bası, s. 231.

işlemlerini durduracaktır (m. 111/a/2)⁵⁹². Dolayısıyla, kıymet takdirinin kesinleşmesi, rızaen satış prosedürü bakımından da çok önemlidir⁵⁹³.

Son olarak, kesinleşen kıymet takdirinin bir başka sonucu, kural olarak kesinleşen kıymet takdirinden itibaren iki yıl geçmedikçe yeniden kıymet takdiri istenemeyeceğidir (m. 128/a/2-birinci cümle). Ancak doğal afet veya imar durumunda çok önemli değişikliklere sebebiyet veren benzer durumlarda, iki yıllık süre henüz geçmeden de yeniden kıymet takdiri istenebilir (m. 128/a/2-ikinci cümle). Belirtelim ki söz konusu düzenleme, her ne kadar taşınmazların satış aşamasındaki kıymet takdirine şikâyetle ilişkin m. 128/a'da düzenlenmişse de haciz aşamasındaki kıymet takdiri bakımından da (haczin geçerliliğini koruması koşuluyla)⁵⁹⁴ uygulanmaktadır⁵⁹⁵. Yeniden kıymet takdiri istenmesi, bir sonraki başlık altında incelenecektir.

E. Yeniden Kıymet Takdiri

İİK'nın taşınmazın kıymet takdirine ilişkin şikâyetin düzenlendiği 128/a maddesinin ikinci fıkrası, *“Kesinleşen kıymet takdirinin yapıldığı tarihten itibaren iki yıl geçmedikçe yeniden kıymet takdiri istenemez. Ancak, doğal afetler veya imar durumundaki çok önemli değişiklikler meydana getiren benzer hâllerde yeniden kıymet takdiri istenebilir”* şeklindedir. Yani kanun koyucu söz konusu fıkra, doğal afet veya imar durumu değişikliği gibi taşınmazın kıymetinde önemli bir artışa veya azalışa sebep verebilecek bir durum olmadığı sürece, kesinleşen kıymet takdirinin yapıldığı tarihten itibaren iki yıl boyunca yeni bir kıymet takdiri *“istenemeyeceğini”* düzenlemektedir.

⁵⁹² PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, icra dairesinin, kıymet takdiri kesinleştikten sonra talep üzerine satış işlemlerini durduracağını belirtmektedir. Bkz: **PEKCANITEZ vd.**, İcra ve İflas Hukuku, 9. Bası, s. 231.

⁵⁹³ **GÖRGÜN/BÖRÜ/KODAKOĞLU**, a.g.e., s. 272; **GÜNDOĞAN, Atilla**, Türk İcra İflas Hukukunda ve Karşılaştırmalı Hukukta Borçluya Rızai Satış Yetkisi Verilmesi ve İcra Hukukunda Elektronik Satış, Aristo, İstanbul, 2022, s. 108 (Rızai Satış).

⁵⁹⁴ 12. HD, 08.10.2019 T. 10901 E, 14402 K; 12. HD, 03.11.2016 T. 18578 E, 22925 K. (app.e-uyar.com E.T: 10.05.2022); **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 207.

⁵⁹⁵ 12. HD, 26.02.2015 T. 1755 E, 4011 K; 12. HD, 28.03.2013 T. 4452 E, 11876 K; 12. HD, 15.05.2013 T. 12790 E, 18835 K. (app.e-uyar.com E.T: 10.05.2022).

Yargıtay ve öğreti tarafından ise iki yıllık kıymet takdiri istenememe süresi, aynı zamanda kıymet takdirinin geçerlilik süresi olarak kabul edilmekte ve kesinleşen kıymet takdirinin yapıldığı tarihten itibaren iki yıl geçmesi halinde, icra dairesince yeni bir kıymet takdiri yaptırılması gerekeceği; aksi hâlde, yapıldığı tarihten itibaren iki yıl geçmiş olan kesinleşen kıymet takdirinin, satışa esas alınması durumunda, bunun kamu düzenine ilişkin ve mahkemece resen gözetilmesi gereken bir ihalenin feshi sebebi olduğu belirtilmektedir. Hatta, iki yıldan fazla bir zaman geçmesi durumunda, bunun ihalenin feshi sebebi teşkil etmesine gerekçe olarak m. 128/a'nın ikinci fıkrası, yani iki yıl geçmedikçe yeniden kıymet takdiri istenemeyeceğinin düzenlendiği hüküm gösterilmektedir⁵⁹⁶.

Hâl böyle olunca ortaya şöyle bir çelişki çıkmaktadır: Kesinleşen kıymet takdirinin yapıldığı tarihten itibaren iki yıl geçmedikçe yeniden kıymet takdiri istenemez (m. 128/a/2); ancak kesinleşen kıymet takdirinin yapıldığı tarihten itibaren iki yıl geçmişse bu durum ihalenin feshi sebebidir⁵⁹⁷.

Devlet gücü, borçlunun malını rayiç bedelinden satışa çıkartmalıdır. Bu, devletin görevidir. Kıymet takdiri üzerinden iki yıl geçmiş bir taşınmazın satışa çıkartılması tabii ki kamu düzenine ilişkin bir meseledir. Dolayısıyla, Yargıtaya ve öğretideki görüşlere bu bakımdan hak vermemek mümkün değildir. Ancak meseleye bir de diğer taraftan bakmak gerekir:

Öncelikle, m. 128/a/2'nin mefhumu muhalifinden şunu anlıyoruz ki kesinleşen kıymet takdirinin yapıldığı tarihten itibaren iki yıl geçmesi durumunda, taraflar yeniden kıymet takdiri yaptırılmasını talep edebilirler. Yani burada kıymet takdiri talebi hususunda, özellikle alacaklı bakımından, bir zorunluluk bulunmamaktadır.

⁵⁹⁶ Bkz: HGK, 26.02.1992 T. 1992/4-70 E, 130 K; HGK, 14.10.1998 T. 12-670 E, 694 K; 12. HD, 21.09.2017 T. 2456 E, 1108 K; 12. HD, 15.03.2018 T. 5460 E, 2598 K. (app-euyar.com E.T: 10.05.2022); **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 206; **KURU**, El Kitabı, s. 661-662; **MUŞUL**, İhale, s. 124-126; **NAMLI**, a.g.e., s. 473; **GÖRGÜN/BÖRÜ/KODAKOĞLU**, a.g.e., s. 304; **UYAR, Talih**, İİK m. 128/a Açıklaması, s. 2 (app.e-uyar.com E.T: 10.05.2022).

⁵⁹⁷ HGK, 26.02.1992 T. 1992/4-70 E, 130 K; HGK, 14.10.1998 T. 12-670 E, 694 K; 12. HD, 21.09.2017 T. 2456 E, 1108 K; 12. HD, 15.03.2018 T. 5460 E, 2598 K. (app-euyar.com E.T: 10.05.2022); **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 206; **MUŞUL**, İhale, s. 124-126; **NAMLI**, a.g.e., s. 473; **UYAR**, İİK m. 128/a Açıklaması, s. 2 (app.e-uyar.com E.T: 10.05.2022).

Zaten daha önce de belirttiğimiz üzere⁵⁹⁸, m. 87 ve m. 128'deki kıymet takdiri, talebe bağlı işlemler değildir⁵⁹⁹ ⁶⁰⁰. Kıymet takdiri, icra dairesinin görevi ve sorumluluğundaki bir iştir. Alacaklı veya borçlunun kıymet takdiri işlemi bakımından tek yapması gereken, eğer işlem bilirkişi aracılığıyla gerçekleştirilecekse buna ilişkin giderin ödemesidir⁶⁰¹. Bu giderin ödenmesiyle birlikte artık bu işlemin yapılması bakımından herhangi bir sorumlulukları yoktur. Ancak m. 128/a/2'deki sürenin aynı zamanda bir geçerlilik süresi olarak kabul edilmesi, alacaklıya ek bir sorumluluk yüklemektedir. Zira iki yıllık sürenin yıllık sürenin geçmesi durumunda satış yapılamayacağından⁶⁰², alacaklının yeni bir kıymet takdiri istemesi zorunlu hâle gelmektedir.

Nitekim TBB tarafından hazırlanan “İcra İş ve İşlemlerinde Sorunlar ve Çözüm Önerileri Raporu” nda, “*Kıymet takdirinin geçerlilik süresinin 2 yıl olduğu, icra daireleri tarafından yürütülen işlemlerin 2 yıllık bu geçerlilik süresi içerisinde yapılamadığı, bu işlemler sonunda bazen kıymet takdirinin de geçerlilik süresinin dolduğu ve bundan dolayı ihalenin feshi sürecinin işletildiği...*”⁶⁰³ belirtilmektedir.

Görüldüğü üzere, m. 128/a/2'deki iki yıllık sürenin geçerlilik süresi olarak kabul edilmesi, uygulamada da ciddi anlamda sorun teşkil etmektedir. Çalışma konumuzun dışına çıkmak istemiyoruz lâkin bir icra takibi, iki yıldan uzun sürmesine rağmen hâlen daha tamamlanamıyorsa bunun sorumlusu, tek yapması gereken işlemi yerine getiren, yani kıymet takdiri giderini yatıran ve hatta uygulamada olduğu üzere

⁵⁹⁸ Birinci Kısım, 7343 Sayılı Kanun ile Getirilen Yeniliklerin Kıymet Takdiri Bakımından İncelenmesi ve Eleştirisi, İİK m. 106'daki Yenilikler, s. 47; İkinci Kısım, Kıymet Takdirinin Yapılma Zamanı, Haciz Aşamasında, s. 90-91.

⁵⁹⁹ **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 139, 142; **AKGÜN**, a.g.e., s. 306.

⁶⁰⁰ 7343 sayılı Kanun ile İİK m. 106'ya eklenen dördüncü fıkrayı da bu bağlamda eleştirmiştik. Bkz: Birinci Kısım, 7343 Sayılı Kanun ile Getirilen Yeniliklerin Kıymet Takdiri Bakımından İncelenmesi ve Eleştirisi, s. 47.

⁶⁰¹ Bkz: **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 185-193.

⁶⁰² Bkz: HGK, 26.02.1992 T. 1992/4-70 E, 130 K; HGK, 14.10.1998 T. 12-670 E, 694 K; 12. HD, 21.09.2017 T. 2456 E, 1108 K; 12. HD, 15.03.2018 T. 5460 E, 2598 K. (app-euyar.com E.T: 10.05.2022); **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 206; **KURU**, El Kitabı, s. 661-662; **MUŞUL**, İhale, s. 124-126; **NAMLI**, a.g.e., s. 473; **GÖRGÜN/BÖRÜ/KODAKOĞLU**, a.g.e., s. 304; **UYAR, Talih**, İİK m. 128/a Açıklaması, s. 2 (app.e-uyar.com E.T: 10.05.2022).

⁶⁰³ TBB İcra İş ve İşlemlerinde Sorunlar ve Çözüm Önerileri Raporu, Ankara, 2021, s. 42 (d.barobirlik.org.tr E.T: 10.05.2022).

kıymet takdirini talep eden⁶⁰⁴ alacaklı olmamalıdır. Dolayısıyla, m. 128/a'daki sürenin, bir geçerlilik süresi olarak kabul edilmemesi gerektiği kanaatindeyiz. Bununla birlikte, yeniden kıymet takdiri isteyebilme süresinin iki yıl olmasının, ayrıca incelenmesi gerekir:

128/a maddesi İİK'ya eklenmeden önce de yeniden kıymet takdiri isteme süresi, m. 128/2'de *“Kesinleşen kıymet takdiri için iki yıl geçmedikçe yeniden kıymet takdiri istenemez”* şeklinde düzenlenmişti.

128/a maddesinin İİK'ya eklendiği 4949 sayılı Kanun'da yeniden kıymet takdiri isteme süresi, ilginç bir sürecin yaşanmasının ardından bir yıl olarak belirlenmişti. PEKCANITEZ, bu süreci şu şekilde anlatmaktadır:

*“... Meclis tutanaklarına göre bu maddedeki süre gerek Adalet Komisyonunda ve gerekse mecliste iki yıl olarak kabul edildikten sonra, Adalet Komisyonu Başkanı sürenin bir yıl olması gerektiğini ve bunun bir tapaj hatası olduğunu belirtmiş, bunun üzerine Adalet Bakanı önergeye katıldığını belirtmiş ve fakat oylanmadan diğer maddeye geçilmiş ve daha sonra Resmi Gazete’de bu süre bir yıl olarak yayımlanmıştır. Bunun sonunda kıymet takdirine ilişkin süre, oylanana maddede süre iki yıl olarak, fakat Resmi Gazete’de yayımlanan maddede ise bir yıl olarak kabul edilmiştir...”*⁶⁰⁵

İki yıllık kıymet takdiri isteme süresini *“vicdansızlık başyapıtı kuralı”*⁶⁰⁶ olarak ifade eden UMAR, yeniden kıymet takdiri isteme süresinin bir yıla indirilmesini olumlu bulmuştur:

“... Kıymet takdirine karşı yapılabilecek şikâyet konusunu düzenleyen bu yeni maddenin içeriğiyle getirilen en önemli değişiklik, vicdan tanımayan, değer takdirinin

⁶⁰⁴ BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 139, 142; AKGÜN, a.g.e., s. 306.

⁶⁰⁵ PEKCANITEZ, 4949 Sayılı Kanun Değişiklikleri, s. 152. (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 19.09.2021)

⁶⁰⁶ UMAR, 4949 Sayılı Yasa Eleştirisi, s. 88. (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 19.09.2021).

üzerinden iki yıl geçmedikçe yeni değer takdiri istenemez kuralının biraz yumuşatılması ve iki yılın bir yıla indirilmesi, hatta olağanüstü değişikliklerin ortaya çıkması hâlinde bir yılın içinde bile yeni değer takdirinin istenmesine olanak tanınmasıdır’’⁶⁰⁷

PEKCANITEZ, düzenlemenin, özellikle bir yıllık sürenin başlangıcının kıymet takdirinin kesinleşmesinden değil de kıymet takdirinin yapıldığı keşif tarihinden itibaren başlayacak olmasına yol açtığını ve böylece kıymet takdiri kesinleştikten sonra geriye kısa bir süre kalabileceğini; bu değişikliğin kanun koyucunun amacına ve yapılmak istenen değişikliğin gerekçesine uygun olmadığını belirtmiştir⁶⁰⁸.

UYAR da yeniden kıymet takdiri isteme süresinin bir yıla indirilmesini isabetli bulmadığını belirtmiştir⁶⁰⁹.

Yeniden kıymet takdiri isteme süresinin bir yıl olarak kabulünün ardından Adalet Bakanlığı tarafından yeni bir tasarı hazırlanmış ve tasarıda (2. maddenin gerekçesinde), “*Kanunda, yeniden kıymet takdiri istenebilmesi için taşınır ve taşınmaz ayrımı yapılmadan bir yıllık süre belirlenmiştir. Bu süre taşınmazlar açısından yetersiz kalabilmekte ve takibin uzamasına neden olabilmektedir. Yapılan değişiklikte taşınırlar için bir yıllık, taşınmazlar için iki yıllık süre öngörülerek uygulamadaki bu sıkıntının giderilmesi amaçlanmıştır*” denilerek yeniden kıymet takdiri isteme süresinin taşınırlar için bir yıl, taşınmazlar için iki yıl olarak değiştirilmesi önerilmiş; Adalet Komisyonu’nda ise taşınır-taşınmaz ayrımı kaldırılarak yeniden kıymet takdiri

⁶⁰⁷ UYAR, 4949 Sayılı Yasa Eleştirisi, s. 88. (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 19.09.2021).

⁶⁰⁸ PEKCANITEZ, Hakan, “İcra Hukukunda Yapılan Yeni Düzenlemeler”, Bankacılar Dergisi, S: 47, 2003, s. 90-91. (tbb.org.tr E.T: 15.06.2021).

⁶⁰⁹ UYAR, Talih, “5092 Sayılı ve 12.2.2004 Tarihli “İcra ve İflas Kanunu’nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun”un Getirdiği Yenilikler”, TBB Dergisi, S: 53, 2004, s. 258. (5092 Sayılı Kanun) (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 15.06.2021); UYAR, 4949 Sayılı Kanun, s. 180. (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 15.06.2021).

isteme süresinin iki yıl olarak değiştirilmesi kabul edilmiş ve 5092 sayılı Kanun ile İcra ve İflas Kanunu'nun 128/a maddesine eklenmiştir⁶¹⁰.

Söz konusu fıkranın amacı, sıklıkla kıymet takdiri talep edip takibin gereksiz yere uzatılmasının önüne geçilmesini sağlamak olsa da günümüzde ekonomik gelişmelerin hızı doğrultusunda gayrimenkul değerleri çok sık değişebildiğinden, kıymet takdirinin yapılma tarihinden itibaren iki yıl geçmedikçe yeniden kıymet takdiri istenememesi, gayrimenkulün gerçek değeri üzerinden satışa çıkarılabilmesi önünde ciddi bir engel teşkil etmektedir. İmar durumunda çok önemli değişiklikler meydana getiren bir hâl durumunda yeniden kıymet takdiri talep edilebilecek olması da hak kaybının önleme açısından tek başına yeterli olamayacaktır. Zira, taşınmazın imar durumunda bir değişiklik meydana gelmese de hayatın olağan akışı çerçevesinde, ekonomik gelişmelerin hız kazandığı günümüzde gayrimenkul değerlerinde iki yıldan çok daha kısa zaman periyotlarında da ciddi değişiklikler olabilmektedir. Bu nedenle öğretilde, UMAR ve BORAN GÜNEYSU'nun görüşlerine katılıyor ve söz konusu sürenin bir yıla indirilmesi gerektiğini düşünüyoruz⁶¹¹.

7343 sayılı Kanun ile m. 106 değiştirilmiş ve satış talep etme süresi hem taşınırlar bakımından hem de taşınmazlar bakımından hacizden itibaren bir yıl olarak kabul edilmiştir (m. 106/1). Söz konusu değişiklikten önce taşınırlar bakımından bu süre altı aydı. Diğer yandan, daha önce de belirttiğimiz üzere⁶¹², yeniden kıymet takdiri isteme süresi haciz aşamasındaki kıymet takdiri bakımından da kabul edilmektedir⁶¹³. Dolayısıyla yeniden kıymet takdiri isteme süresinin bir yıla indirilmesi durumunda, haciz aşamasındaki kıymet takdirine ilişkin bir yıllık yeniden isteme süresi, alacaklının satış talep etme süresi ile çatışabilecektir. Taşınmazlara, satış talebinden sonra satışa

⁶¹⁰ İcra ve İflas Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Tasarısı ve Adalet Komisyonu Raporu (1/718), Dönem: 22, Yasama Yılı: 2, TBMM (Sıra Sayısı: 372), 12.12.2003. (<https://www5.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem22/yil01/ss372m.htm> E.T.: 28.10.2021); UYAR, 5092 Sayılı Kanun, s. 258-259. (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 28.10.2021).

⁶¹¹ Benzer görüşler için bkz: UMAR, Türk İcra Hukukuna Eleştirel Bir Bakış, s. 259-261. (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 28.10.2021); BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 207.

⁶¹² İkinci Kısım, Kıymet Takdirinin Kesinleşmesi, s. 143.

⁶¹³ 12. HD, 08.10.2019 T. 10901 E, 14402 K; 12. HD, 03.11.2016 T. 18578 E, 22925 K; 12. HD, 26.02.2015 T. 1755 E, 4011 K; 12. HD, 28.03.2013 T. 4452 E, 11876 K; 12. HD, 15.05.2013 T. 12790 E, 18835 K. (app.e-uyar.com E.T: 10.05.2022); BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 207.

esas olmak üzere yeni bir kıymet takdiri yaptırılması gerekir (m. 128/2). Dolayısıyla, taşınmazlar bakımından iki süre arasında bir çatışma olmayacaktır. Taşınırılar bakımından ise söz konusu iki sürenin çatışması, kanaatimizce olumlu bir etkiye sahip olacaktır. Zira alacaklı, satışı bir yıllık süresinin sona ermesine doğru talep ederse satışa hazırlık işlemleri devam ederken bir yıllık kıymet takdiri istenememe süresi sona erebilir; dolayısıyla da borçlu her an yeni bir kıymet takdiri isteyebilir ve alacaklının alacağına kavuşması gecikebilir. Bu nedenle, her ne kadar satış talep etme süresi altı aydan bir yıla çıkarılmış olsa da alacaklının hızlı davranması gerekecektir. Bu durum ise hem takibin hızlı sonuçlanmasını hem de borçlunun malının olabildiğince güncel kıymetinden satılabilmesini sağlayacaktır.

Yeniden kıymet takdiri isteme süresi bir yıla indirilir ve buna ilave olarak *“Ancak, doğal afetler veya imar durumundaki çok önemli değişiklikler meydana getiren benzer hâllerde yeniden kıymet takdiri istenebilir”* şeklindeki m. 128/a/2’nin ikinci cümlesinin kapsamı biraz daha genişletilirse⁶¹⁴ kesinleşen kıymet takdirinin bir geçerlilik süresi olmasına gerek duyulmayacağı kanaatindeyiz.

Burada son olarak belirtmek gerekir ki taşınmazlar bakımından m. 128/2, gereği gibi uygulanırsa ve haciz aşamasındaki kıymet takdirinden sonra satış aşamasında mükellefiyetler listesi kesinleşmesinin ardından artırmaya yakın bir tarihte kıymet takdiri yapılırsa, taşınmazın rayiç bedeli satışa esas alınabileceğinden dolayı⁶¹⁵ yeni bir kıymet takdiri istenmesine de gerek kalmayacaktır.

⁶¹⁴ Örneğin, söz konusu cümleye, ekonomik gelişmelere ilişkin bir ibare eklenebilir.

⁶¹⁵ BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 138-139.

SONUÇ

İcra ve iflas hukuku bakımından kıymet takdiri, kanunda görevlendirilen kişiler veya organlar tarafından, cebri icra hukuku kapsamındaki çeşitli amaçlar doğrultusunda, bir mal veya hakkın rayiç bedelini tespit edebilmek için yapılan değerlendirme işi ve sürecidir.

Paraya çevrilecek mallarda, muhammen bedelin, piyasa değerine uygun olması amaçlanır. Kıymet takdiri işleminde, “emsal olma vasfı”nı yitiren değerlerin esas alınmasından kaçınılmalıdır. Nitekim HGK da bir paraya çevirme işleminin, takdir edilen bedelin belirlenme tarihinden itibaren iki sene sonra yapılmış bulunmasını ihalenin feshi sebebi saymaktadır⁶¹⁶.

Kıymet takdiri işlemi yapılırken mülkiyet hakkının özünün zedelenmemesine, ölçülülük ilkesi ve menfaat dengesinin ihlal edilmemesine özen gösterilmeli; takip ekonomi ilkesinin temel esasları göz önünde bulundurulmalı; kanunilik ilkesine uygun hareket edilmelidir. Özellikle mülkiyet hakkı, ölçülülük ilkesi ve menfaat dengesi ile bağlantılı olarak hacizde tertibin sağlanması, aşkın haczin önlenmesi ve borçlunun malının haczedilebilir olup olmadığının belirlenmesi hususlarında kıymet takdirinin rolü önem arz etmektedir.

“7343 sayılı İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” ile 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu’na kıymet takdirine ilişkin yeni hükümler eklenmiş; kıymet takdirinin düzenlendiği bazı hükümlerde de önemli değişiklikler yapılmıştır. Özellikle, 87. maddede yapılan değişiklikle sicile kayıtlı malların kıymet takdirinin bilirkişilik bölge kurulu listesine kayıtlı ve bu konuda Adalet Bakanlığınca izin verilen bilirkişilere yaptırılmasının zorunlu hâle getirilmesi, söz konusu mallara piyasa değerlerine uygun kıymet takdir edilmesi hususu bakımından oldukça yerinde bir düzenlemedir. Ancak satış talebine ilişkin İİK m. 106’ya eklenen üçüncü fıkrada, taşınır-taşınmaz ayrımı yapılmaksızın satış talebiyle

⁶¹⁶ HGK 26.02.1992 T. 4-70/130. (BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 206, dn. 684; app.e-uyar.com E.T: 27.09.2020)

birlikte kıymet takdiri giderinin yatırılması zorunluluğunun; dördüncü fıkrada ise motorlu kara taşıtları bakımından satış talebi ile kıymet takdiri talebinin birlikte yapılmasının ve kıymet takdiri giderinin yatırılması zorunluluğunun düzenlenmesi, kıymet takdirinin haciz aşamasında yapılan bir işlem olması ile çelişmektedir. Haciz aşamasında yapılması gereken kıymet takdirinin satış talebinden sonra yapılması durumunda kıymet takdirinin, haczin sınırının belirlenmesi, hacizde tertibin sağlanması, aşkın haczin önlenmesi, borçlunun malının haczedilip haczedilmeyeceğinin tespiti, haciz tutanağının geçici aciz vesikası hükmünde olup olmayacağının belirlenmesi gibi birçok işlevinden yararlanılamayacak; kıymet takdiri yalnızca satışa esas tutarın belirlenmesine hizmet edecektir. İİK m. 106/7 uyarınca tarife ile belirlenecek olan kıymet takdiri giderinin, satış talebiyle birlikte yatırılması yerine haciz talebiyle birlikte yatırılmasının düzenlenmesi kıymet takdirinin haciz aşamasındaki işlevlerinden yararlanılmasına hizmet edebilirdi⁶¹⁷.

İİK m. 128/a/2 gereğince, kesinleşen kıymet takdirinden itibaren iki yıl geçmedikçe yeniden kıymet takdiri istenememektedir. Günümüz koşullarında ise bir taşınmazın piyasa değeri, çok sık aralıklarla önemli değişimlere uğrayabilmektedir. Her ne kadar m. 128/a/2'nin ikinci cümlesine göre doğal afetler veya imar durumunda çok önemli değişiklikler meydana getiren hâllerde iki yıllık süre geçmeden yeniden kıymet takdiri istenebiliyor olsa da taraf menfaatlerinin korunması bakımından söz konusu istisnai hüküm tek başına yeterli değildir. Bu nedenle İİK'da yapılacak bir değişiklikte yeniden kıymet takdiri isteyebilme süresinin kısaltılarak günümüz koşullarına uygun hâle getirilmesi gerektiği kanaatindeyiz⁶¹⁸.

Kıymet takdiri işleminde, icra müdürleri sorumluluk bilinci ile hareket etmeli; özel ve teknik bilgi gerektiren durumlarda, kıymet takdirini uzman kişiler aracılığıyla gerçekleştirmelidir⁶¹⁹. Özellikle, herhangi bir alacak veya alacaklı ayrımı yapılmadan

⁶¹⁷ Benzer bir görüş için bkz: **AKGÜN**, a.g.e., s. 117, 306, 312.

⁶¹⁸ Benzer görüşler için bkz: **UMAR**, Türk İcra Hukukuna Eleştirel Bir Bakış, s. 259-261. (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 28.10.2021); **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 207.

⁶¹⁹ **ÖZÇELİK**, a.g.e., s. 312; **UYAR**, İİK Şerhi C: 2, s. 1720; **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 150; **NAMLI**, a.g.e., s. 182-183; 12. HD, 09.06.2016 T. 14349 E, 16524 K; 12. HD, 15.10.2012 T. 18290 E, 29449 K; 12. HD, 09.02.2004 T. 24802 E, 2166 K; 12. HD, 16.05.1994 T. 6089 E, 6662 K. (app.e-uyar.com E.T: 09.11.2021).

taşınmazların kıymet takdirinin “Gayrimenkul Değerleme Uzmanı” aracılığıyla gerçekleştirilmesi hususunda gerekli kanuni değişikliklerin yapılması gerektiği kanaatindeyiz⁶²⁰.

İİK’nın 87, 102 ve 105. maddelerini ve bunlara ilave olarak İİK Yönetmeliği m. 41’i birlikte yorumladığımız zaman, taşınır-taşınmaz ayrımı olmaksızın m. 87 gereğince haciz aşamasına ilişkin olarak yapılması gereken kıymet takdiri işleminin haciz anında yapılması ve takdir edilen kıymetin haciz tutanağına yazılması gerekir⁶²¹. Ancak uygulamada genellikle, taşınmaz hacizlerinde haciz tutanağı tutulmamakta; haciz talebi üzerine taşınmazın siciline haciz şerhi işlenmesi, haczin gerçekleşmesi için yeterli görülmekte; kıymet takdiri de genellikle daha sonra, satış talebinden önce veya sonra yapılmaktadır⁶²². Halbuki kıymet takdirinin haciz aşamasındaki işlevlerinden yararlanılabilmesi bakımından haczedilen taşınmazlar için de mahallinde kıymet takdiri yapılmalı ve takdir edilen kıymet de haciz tutanağına yazılmalıdır⁶²³. Nitekim İİK sistematığına uygun olan prosedür de budur.

Uygulamada taşınmazlara, taşınırlarda olduğu gibi bir kez kıymet takdiri yapılmaktadır⁶²⁴ ve bu kıymet takdiri de satış talebinden önce veya sonra gerçekleştirilmektedir⁶²⁵. Halbuki İİK’ya baktığımız zaman, taşınmazlara 87. madde gereğince haciz aşamasında kıymet takdiri yapılmasının ardından satış aşamasına

⁶²⁰ Benzer bir görüş için bkz: **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 126, 310.

⁶²¹ **NAMLI**, a.g.e., s. 183; **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 137; **AKGÜN**, a.g.e., s. 242, 252-253, 272, 307, 312; **EKECİK**, a.g.m., s. 30, 37-38. (legal.com.tr E.T: 27.12.2021).

⁶²² **UYAR**, Taşınmaz Malların Haczi, s. 361-362 (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 02.01.2022); **UYAR**, İİK m. 102 Açıklaması, s. 3-5 (app.e-uyar.com E.T: 02.01.2022); **UYAR**, İİK Şerhi C:2, s. 1720; **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 137; **NAMLI**, a.g.e., s. 183; **AKGÜN**, a.g.e., s. 116-117, 165, dn. 547, 311.

⁶²³ **AKGÜN**, a.g.e., s. 218-219, dn. 769; **KURU**, El Kitabı, s. 421; **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR AYVAZ**, a.g.e., s. 237; **EKECİK**, a.g.m., s. 30. (legal.com.tr E.T: 31.12.2021).

⁶²⁴ **UYAR**, İİK m. 87 Açıklaması, s. 2 (app.e-uyar.com E.T: 04.01.2022); **UYAR**, İİK m. 128 Açıklaması, s. 6 (app.e-uyar.com E.T: 04.01.2022); **AKGÜN**, a.g.e., s. 307; **EKECİK**, a.g.m., s. 37 (legal.com.tr E.T: 04.01.2022); **NAMLI**, a.g.e., s. 467; **DÖNMEZ**, a.g.m., s. 377-378 (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 04.01.2022).

⁶²⁵ **UYAR**, Taşınmaz Malların Haczi, s. 361-362 (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 04.01.2022); **UYAR**, İİK Şerhi C:2, s. 1720; **UYAR**, İİK m. 102 Açıklaması, s. 3-5 (app.e-uyar.com E.T: 04.01.2022); **UYAR**, İİK m. 87 Açıklaması, s. 1 (app.e-uyar.com E.T: 04.01.2022); **EKECİK**, a.g.m., s. 31. (legal.com.tr E.T: 04.01.2022); **AKGÜN**, a.g.e., s. 165, dn. 547, s. 311; **NAMLI**, a.g.e., s. 183; **DÖNMEZ**, a.g.m., s. 377-378 (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 04.01.2022); **BORAN GÜNEYSU**, Kıymet Takdiri, s. 137.

geçildiğinde, varsa taşınmaz üzerindeki mükellefiyetlerin bir listesi hazırlandıktan ve bu liste kesinleştikten sonra m. 128/2'nin birinci cümlesi gereğince yeni bir kıymet takdiri yapılmalı ve taşınmaz bu kıymet üzerinden artırmaya çıkarılmalıdır⁶²⁶. İkinci kez kıymet takdiri yapılmasının nedeni, taşınmazın kıymetinde hacizden sonra oluşabilecek değişikliklerin dikkate alınarak takdir edilen kıymetin piyasa değerine uygunluğunun sağlanmasıdır⁶²⁷. Yalnızca yeni mükellefiyetlerin ortaya çıkması durumunda yeni bir kıymet takdiri yapılacağının düzenlendiği m. 128/2'nin ikinci cümlesi ise kendisinden önceki cümle ile çelişen ve taşınmazın kıymetinde ekonomik gelişmeler sonucunda oluşabilecek değişikliklerin dikkate alınabilmesine hizmet etmeyen bir düzenlemedir⁶²⁸. Bu nedenle söz konusu hükmün kaldırılması gerektiği kanaatindeyiz.

Ezcümle, icra ve iflas hukukunda kıymet takdirinin işlevleri taraflar arasındaki hak ve menfaat dengelenmesi açısından önem arz ettiğinden, kıymet takdiri işlemleri yürütülürken hukukun üstünlüğünden ödün verilmemeli; tarafların hak kayıpları yaşamamaları adına kanuni prosedürlere uygun hareket edilmelidir.

⁶²⁶ KURU, El Kitabı, s. 421, dn. 38, s. 659, dn. 63; MUŞUL, Haciz ve Hacze İştirak, s. 92; MUŞUL, İcra ve İflas Hukuku, s. 354, 484; MUŞUL, İhale, s. 118; DÖNMEZ, a.g.m., s. 377-378 (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 04.01.2022); UMAR, 4949 Sayılı Yasa Eleştirisi, s. 87-88. (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 04.01.2022); BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 52, 65, 162; AKGÜN, a.g.e., s. 307; ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR AYVAZ, a.g.e., s. 325.

⁶²⁷ MUŞUL, Haciz ve Hacze İştirak, s. 92; MUŞUL, İcra ve İflas Hukuku, s. 354; BORAN GÜNEYSU, Kıymet Takdiri, s. 65.

⁶²⁸ Benzer bir görüş için bkz: UMAR, 4949 Sayılı Yasa Eleştirisi, s. 87-88 (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 15.06.2021).

KAYNAKÇA

AKGÜN, Şükran, İcra Hukuku ve İdare Hukuku Açısından Bir İnceleme-Haczin Hukuki Niteliği, DER Yayınları, İstanbul, 2020.

AKİL, Cenk, Sorularla Adi Konkordato, Adalet Yayınevi, Ankara, 2019. (Konkordato)

AKİL, Cenk, “Yargıtay Kararları Işığında Haline Münasip Evin Haczedilmezliği (Meskeniyet) İddiası (İİK m. 82/12)”, AÜHFD, C: 60, S: 4, 2011, s. 775-808. (dergipark.org.tr E.T: 02.11.2021) (Haline Münasip Evin Haczedilmezliği)

AKİPEK, Jale, Türk Eşya Hukuku (Aynî Haklar), Birinci Kitap: Zilyetlik ve Tapu Sicili, 2. Baskı, Sevinç Matbaası, Ankara, 1972. (dspace.ankara.edu.tr E.T: 30.04.2022).

AKKIRAN, Gülfem, Borçlunun Haline Münasip Evinin Haczedilmezliği, Seçkin, Ankara, 2021.

ANSAY, Şakir, “İcra ve İflas Kanununun Yeni Tadili Etrafında”, Adliye Ceridesi, S:9, Ankara, 1940, s. 835-855 (adaletdergisi.adalet.gov.tr E.T: 06.11.2021).

ARSLAN, Ramazan/YILMAZ, Ejder/TAŞPINAR AYVAZ, Sema, İcra ve İflas Hukuku, 3. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2017.

ARSLAN, Serkan Aziz, İcra Takip İşlemleri, Yetkin Yayınları, Ankara, 2018.

ASLAN, Kudret, “Hacizde Sıra (Tertip)”, AÜHFD, C: 54, S: 2, 2015, s. 269-318. (dergipark.org.tr E.T: 01.11.2021).

AYAN, Mehmet, Eşya Hukuku, Birinci Kitap, Zilyetlik ve Tapu Sicili, 13. Baskı, Seçkin, Ankara, 2016.

BELGESAY, Mustafa Reşit, İcra ve İflas Kanunu Şerhi, 4. Baskı, Sıralar Matbaası, İstanbul, 1954.

BERKİN, Necmeddin, Tatbikatçılara İcra ve İflas Hukuku Rehberi, Filiz Kitabevi, 1980.

BORAN GÜNEYSU, Nilüfer, “İcra Hukukunda Aşkın Haciz”, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C: 20, 2016, S: 4, s. 25-60. (webftp.gazi.edu.tr E.T: 01.11.2021) (Aşkın Haciz)

BORAN GÜNEYSU, Nilüfer, İcra Hukukunda Taşınmazların Kıymet Takdiri, Yetkin Yayınları, Ankara, 2020. (Kıymet Takdiri)

BORAN GÜNEYSU, Nilüfer, “İcra Takip İşlemleri”, TBB Dergisi, 2012 (101), s. 34. (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 18.10.2021) (İcra Takip İşlemleri)

BUCHİ, Alfred/MEIER, Isaak/BOSSHARD Urs, Grundzüge des schweizerischen Schuldbetreibungsrecht, 2. Auflage, Zürich, 1982.

BUDAK, Ali Cem, Karşılaştırmalı İcra ve İflas Kanunu, 7. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2017. (Karşılaştırmalı İİK)

BUDAK, Ali Cem / KALE, Serdar, Konkordato Komiserinin Kontrol Listesi, Adalet Yayınevi, Ankara, 2019.

ÇINAR, Aliye, Değerler Felsefesi ve Psikolojisi, Emin Yayınları, Bursa, 2013.

ÇİFTÇİ, Pınar, İcra Hukukunda Menfaat Dengesi, Adalet Yayınevi, Ankara, 2010.

DEVELLİOĞLU, Ferit, Osmanlıca-Türkçe Ansiklopedik Lügat, Aydın Kitabevi, Ankara, 1970.

DÖNMEZ, Murat, “Mükellefiyetler Listesi (İİK Madde 128/1)”, TBB Dergisi, S: 64, Ankara, 2006, s. 368-382. (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 26.08.2021).

EKECİK, Şükran, “Yargıtay Kararlarında Kıymet Takdirine Şikâyetin İcra Mahkemesinde Reddinin İhalenin Feshi Davasında Fesih Sebebi Olarak Görülmesi”, MİHDER, C: 8, S: 21, 2012/1, Legal Yayıncılık, İstanbul, 2012, s. 27-42. (legal.com.tr E.T: 27.12.2021)

ERMAN, Eyüp Sabri, “Bir Gayrimenkulün Müktemmim Cüzleri ve Bu Meyanda Tabii ve Medeni Semereleri Müstakillen Hacze ve İstihkak Dâvasına Konu Olabilir mi?”, Adalet Dergisi, Y: 56, S: 10, 1965, s. 1159-1162 (adaletdergisi.adalet.gov.tr E.T: 01.05.2022).

GÖRGÜN, Şanal/BÖRÜ, Levent/KODAKOĞLU, Mehmet, İcra ve İflas Hukuku, 2. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2022.

GRAEBER, David, Değer Teorisi-Antropolojik Bir Giriş, (Çev. KICIR, Başak), Sel Yayıncılık, İstanbul, 2017.

GÜLTEN, Şefkati, Kıymet Takdiri, Baylan Matbaası, Ankara, 1975.

GÜNDOĞAN, Atilla, İcra Hukukunda Satış İşlemleri ve Özel Satış Türleri, Aristo Yayınevi, İstanbul, 2020. (Satış İşlemleri)

GÜNDOĞAN, Atilla, Türk İcra İflas Hukukunda ve Karşılaştırmalı Hukukta Borçluya Rızai Satış Yetkisi Verilmesi ve İcra Hukukunda Elektronik Satış, Aristo, İstanbul, 2022. (Rızai Satış)

GÜNGÖR, Muammer, İflasın Ertelenmesinde Borca Batıklık Rayiç Değer Tespiti ve İyileştirme Projesi, Seçkin, Ankara, 2016.

HUTTER, Michael/THROSBY, David (Yay. Haz.), Paha Bıçilemez*-Kültür, Ekonomi ve Sanatta Değer Kavramı, (Çev. **YALÇIN, Ceren**), Sel Yayıncılık, İstanbul, 2013.

İBN-İ MANZUR, Lisânul Arab, Dâru'l- Maarif Yayınları, Kahire (bilâtarîh).

KALE, Serdar, “İcra ve İflas Hukukunda Online Satış”, (blog.lexpera.com.tr - app.e-uyar.com E.T: 15.12.2021).

KARABULUT, Ayşe Kübra, “Yargı Kararları Işığında “Ticari ve Ekonomik Bütünlük Arz Eden Ya Da Bir Bütün Hâlinde Satıldığı Takdirde Daha Yüksek Gelir Elde Edileceği Anlaşılan Mal ve Haklar” Kavramı”, TBB Dergisi, 2021 (152), s. 187-218 (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 04.05.2022).

KARAKAŞ, Cemal Fazıl, İcra ve İflas Hukukunda Banka Alacaklarının Korunması, Yetkin Yayınları, Ankara, 2019.

KARMIŞ, Enver, Satış-Satışın İptali, 2 Cilt, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2015.

KÖKTÜRK, Erol/KÖKTÜRK, Erdal, Taşınmaz Değerlemesi, 4. Baskı, Seçkin, Ankara, 2019.

KUÇURADİ, İoanna, İnsan ve Değerleri, 8. Baskı, Türkiye Felsefe Kurumu, Ankara, 2020.

KURU, Baki, “Haczi Caiz Olmayan Şeyler”, AÜHFD, C: 19, S: 1, 1962, s. 277-326. (dergipark.org.tr E.T: 02.11.2021) (Haczi Caiz Olmayan Şeyler)

KURU, Baki, İcra ve İflas Hukuku El Kitabı, 2. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2013. (El Kitabı)

MAZZUCATO, Mariana, Her Şeyin Değeri-Küresel Ekonomide Üretenler ve El Koyanlar, (Çev. **SOĞANCILAR, Esin**), Koç Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 2019.

METİN, Yüksel, “Temel Hakların Sınırlandırılması ve Ölçülülük: Ölçülülük İlkesi Evrensel Bir Anayasal İlke midir?”, Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi (SDÜHFD), C:7, S:1, Isparta, 2017, s. 1-74 (dergipark.org.tr E.T: 11.02.2022)

MUSTAFA B. ŞEMDÜDDİN KARAHİSARİ (AHTERİ), Ahter-i Kebir, Osmanlı Yayınevi, İstanbul, 1979.

MUŞUL, Timuçin, Haciz ve Hacze İştirak, Adalet Yayınevi, Ankara, 2019. (Haciz ve Hacze İştirak)

MUŞUL, Timuçin, İcra ve İflas Hukuku Esasları, 6. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2017. (İcra ve İflas Hukuku)

MUŞUL, Timuçin, İcra ve İflas Hukukunda; İhale ve İhalenin Feshi, Adalet, Ankara, 2016. (İhale)

NAMLI, Mert, İcra Hukukunda Taşınmazların Haczi ve Paraya Çevrilmesi, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2019.

OSKAY, Mustafa/KOÇAK, Coşkun/DEYNEKLİ, Adnan/DOĞAN, Aydın, İİK Şerhi, 5 Cilt, Ankara, 2007. (OSKAY vd.)

ÖZÇELİK, Volkan, İcra Müdürünün Takdir Yetkisi, Adalet Yayınevi, 2014.

ÖZEKES, Muhammet, İcra Hukukunda Temel Haklar ve İlkeler, Adalet Yayınevi, Ankara, 2009.

ÖZÖN, Mustafa Nihat, Küçük Osmanlıca-Türkçe Sözlük, İnkılap ve Aka Yayınları, İstanbul, 1983.

PARLATIR, İsmail ve Diğerleri (Yay. Haz.), Türk Dil Kurumu Türkçe Sözlük, C:1, 9. Baskı, Türk Dil Kurumu Yayınları, Ankara, 1998.

PEKCANITEZ, Hakan, “4949 Sayılı Kanun’la, İcra Hukukunda Yapılan Değişikliklerin Değerlendirilmesi”, TBB Dergisi, S: 49, 2003, s. 137-158. (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 15.06.2021) (4949 Sayılı Kanun Değişiklikleri).

PEKCANITEZ, Hakan/ERDÖNMEZ, Güray, 7101 Sayılı Kanun Çerçevesinde Konkordato, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2018.

PEKCANITEZ, Hakan, “İcra Hukukunda Yapılan Yeni Düzenlemeler”, Bankacılar Dergisi, S: 47, 2003, s. 83-92 (tbb.org.tr E.T: 15.06.2021).

PEKCANITEZ, Hakan/ATALAY, Oğuz/SUNGURTEKİN ÖZKAN, Meral/ÖZEKES, Muhammet, İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı (7343 Sayılı Kanun’la Yapılan Değişikliklerle Güncellenmiş), 9. Bası, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2022 (PEKCANITEZ vd., İcra ve İflas Hukuku, 9. Bası).

PEKCANITEZ, Hakan/ATALAY, Oğuz/SUNGURTEKİN ÖZKAN, Meral/ÖZEKES, Muhammet, İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı, 6. Bası, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2019. (PEKCANITEZ vd., İcra ve İflas Hukuku, 6. Bası)

PEKCANITEZ, Hakan/ATALAY, Oğuz/SUNGURTEKİN ÖZKAN, Meral/ÖZEKES, Muhammet, İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı, 4. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2017. (PEKCANITEZ vd., İcra ve İflas Hukuku, 4. Bası)

PÜSKÜLLÜOĞLU, Ali, Türkçe Sözlük, Arkadaş Yayınları, Ankara, 2012.

REHBER, Erkan, Tarımsal Değerleme ve Bilirkişilik (Değerleme Uzmanlığı), 4. Baskı, Ekin, 2017.

SAĞLAM, Fazıl, Temel Hakların Sınırlanması ve Özü, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, Ankara, 1982, s. 114. (dspace.ankara.edu.tr E.T: 11.01.2022)

ŞEMSEDDİN SAMİ, Kâmûs-ı Türkî, Altınpost Yayıncılık, Balıkesir, 2012.

SEROZAN, Rona, “Teferruat Niteliğindeki Eşyanın Hukuki Rejimi”, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, C: 41, S: 1-2, Y: 1975, s. 235-253. (dergipark.org.tr E.T: 30.04.2022)

SÜPHANDAĞ, Yavuz, İcra El Kitabı, 10. Baskı, Bilge Yayınevi, Ankara, 2019. (İcra El Kitabı)

SÜPHANDAĞ, Yavuz, Taşınmazın, İpoteğin ve Ortaklığın (Paydaşlığın) Giderilmesi Satışlarında Uygulamalar, 7. Tıpkı Baskı, Platon Hukuk, İstanbul, 2020. (Taşınmaz Satışlarında Uygulamalar)

TOPALOĞLU, Bekir/KARAMAN, Hayrettin, Arapça-Türkçe Yeni Kamus, İstanbul, 1966.

UÇARYILMAZ, Talya Şans, “Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi ve Mülkiyet Hakkı: Thaleia Karydi Kararı Işığında Bir İnceleme”, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C:5, S:1, 2014, s. 389-412. (dergipark.org.tr E.T.: 29.09.2021)

UMAR, Bilge, “Son (4949 Sayılı Yasa ile Getirilen) İİK Değişikliklerinin Sınıfsal İdeoloji Yönünden Eleştirisi”, TBB Dergisi, S: 50, 2004, s. 85-96. (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 15.06.2021) (4949 Sayılı Yasa Eleştirisi)

UMAR, Bilge, “Türk İcra Hukukuna Eleştirel Bir Bakış”, Medenî Usûl ve İcra-İflas Hukukçuları Toplantısı VII, (24-25 Ekim Çeşme İzmir), ATALI, Murat (Yay. Haz.), TBB Yayınları, Ankara, 2009, s. 244-264. (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 11.01.2022) (Türk İcra Hukukuna Eleştirel Bir Bakış)

UMAR, Bilge, “Uzun Vadeli Konut Finansmanı Sempozyumu (Değerlendirme Konuşmaları)”, YÜHFD, C:2, S:2, Y:2005, s. 511-518. (law.yeditepe.edu.tr E.T: 25.12.2021) (Konut Finansmanı Sempozyumu)

UYAR, Alper, “Mesken Haczi (İİK m.82/12)”, İzmir Barosu Dergisi, S: 3, 2014, s. 257-269 (izmirbarosu.org.tr E.T: 05.11.2021 ve app.e-uyar.com E.T: 06.11.2021). (Mesken Haczi)

UYAR, Talih, “24/11/2021 Tarihli ve 7343 Sayılı “İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”un Getirdiği Yenilikler”, (app.e-uyar.com E.T: 15.12.2021). (7343 Sayılı Kanun)

UYAR, Talih, “4949 Sayılı ve 17.07.2003 Tarihli “İcra ve İflas Kanunu’nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun”un Getirdiği Yenilikler”, TBB Dergisi, S: 49, 2003, s. 159-221. (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 15.06.2021) (4949 Sayılı Kanun).

UYAR, Talih, “5092 Sayılı ve 12.2.2004 Tarihli “İcra ve İflas Kanunu’nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun”un Getirdiği Yenilikler”, TBB Dergisi, S: 53, 2004, s. 255-265. (tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 15.06.2021) (5092 Sayılı Kanun)

UYAR, Talih, “Artırmaya Hazırlık Aşamasında Hatalı İşlemlerle İlgili Bozma Nedenleri”, Ankara Barosu Dergisi, Y:65, S:3, Ankara, 2007, s. 138-160. (ankarabarosu.org.tr E.T: 23.12.2021) (Bozma Nedenleri)

UYAR, Talih, “Borçlunun Haline Münasip Evi (Ancak Evin Kıymeti Fazla ise, Bedelinden Haline Münasip Bir Yer Alınabilecek Miktarı Borçluya Bırakılmak Üzere Haczedilerek Satılır) Medeni Kanun 893’üncü Maddesi Hükmü Saklıdır (İİK. 82/12)”, İİK m. 82 Açıklaması. (app.e-uyar.com E.T: 06.11.2021) (Borçlunun Haline Münasip Evinin Satılması)

UYAR, Talih, “Haczedilemeyen Mallara İlişkin Diğer İlkeler”, İİK m. 82 Açıklaması. (app.e-uyar.com E.T: 06.11.2021) (Haczedilemeyen Mallara İlişkin İlkeler)

UYAR, Talih, İcra Hukukunda Haciz, 1. Baskı, 1983. (Haciz, 1. Baskı)

UYAR, Talih/UYAR, Alper/UYAR, Cüneyt, İcra Hukukunda Haciz, 3. Baskı, Bilge Yayınevi, 2016. (UYAR, Haciz, 3. Baskı)

UYAR, Talih/UYAR, Alper/UYAR, Cüneyt, İcra ve İflas Kanunu Şerhi, C:2, 3. Baskı, Bilge Yayınevi, Ankara, 2014. (UYAR, İİK Şerhi C:2)

UYAR, Talih, İİK m. 79 Açıklaması. (app.e-uyar.com E.T: 22.11.2021)

UYAR, Talih, İİK m. 87 Açıklaması. (app.e-uyar.com E.T: 04.01.2022)

UYAR, Talih, İİK m. 102 Açıklaması. (app.e-uyar.com E.T: 31.12.2021)

UYAR, Talih, İİK m. 128 Açıklaması. (app.e-uyar.com E.T: 04.01.2022)

UYAR, Talih, İİK m. 128/a Açıklaması. (app.e-uyar.com E.T: 10.05.2022)

UYAR, Talih, İİK m. 150/d Açıklaması. (app.e-uyar.com E.T: 22.12.2021)

UYAR, Talih, İİK m. 214 Açıklaması. (app.e-uyar.com E.T: 22.12.2021)

UYAR, Talih, İİK m. 278 Açıklaması. (app.e-uyar.com E.T: 08.11.2021)

UYAR, Talih, Tasarrufun İptali Davaları, 3. Baskı, Bilge Yayınevi, Ankara, 2020.
(Tasarrufun İptali)

UYAR, Talih, “Taşınmaz Malların Haczi”, TBB Dergisi, 1990/3, s. 361-370
(tbbdergisi.barobirlik.org.tr E.T: 02.01.2022).

UYAR, Talih,” Taşkın (Aşkın) Haciz (İKK. m. 85/I)”, Terazi Hukuk Dergisi, C:10, S:111, Kasım, 2015, s. 108-113. (jurix.com.tr - app.e-uyar.com E.T: 01.11.2021)
(Taşkın Haciz)

ÜSTÜNEL, Besim, Ekonominin Temelleri, 4. Baskı, Mısırlı Matbaacılık, 1983.

YALÇIN, Mehmet, “İcra ve İflas Hukukunda Mesken Haczi”, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Kültür Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2009.

YALÇIN, Onur, Sınaî Mülkiyet Haklarının Cebri İcrası, On İki Levha, İstanbul, 2021.

YALÇIN, Şahabettin (ed.), Bilgi ve Değer, 2. Baskı, FOL, Ankara, 2020.

YILMAZ, Ejder, Hukuk Sözlüğü, 4. Baskı, Yetkin, Ankara, 1992.

YILMAZ, İsa, Değer-İktisadi Bir Yaklaşım, İktisat Yayınları, Ankara, 2020.

adaletdergisi.adalet.gov.tr

ankarabaros.org.tr

app.e-uyar.com

blog.lexpera.com.tr

d.barobirlik.org.tr

dergipark.org.tr

dspace.ankara.edu.tr

izmirbarosu.org.tr

jurix.com.tr

law.yeditepe.edu.tr

legal.com.tr

tbb.org.tr

tbbdergisi.barobirlik.org.tr

webftp.gazi.edu.tr

www.kazanci.com.tr

www.lexpera.com.tr

www.resmigazete.gov.tr

www.tbmm.gov.tr

www.tdub.org.tr