

■ **Av. Hakan ÖZDEMİR*** ■
Ar. Gör. Murat BİLDİR**

BORÇLUNUN İHALE ALICISINA KARŞI TAPU SİCİLİNİN DÜZELTİLMESİNİ TALEP ETMESİNİN YERİNDELİĞİ

APPROPRIATENESS OF THE BORROWER TO REQUEST CORRECTION OF THE
LAND REGISTRY AGAINST THE TENDER BUYER

ÖZET

Takip hukukunda, borcunu ödememekte ısrar eden borçlunun malvarlığının paraya çevrilmesi yollarından biri cebri artırmalardır. Artırmada en yüksek peyi ileri süren alıcı, ihale anında mülkiyeti kazanmış olur. Bu durum, taşınmazların mülkiyetinin tes-cille kazanılmasının istisnasıdır. Bu şekilde kazanılan mülkiyet, ihalenin kesinleşmesiyle tapuya tescil edilir. Tescilin hukuki sebebinin de ihale oluşturur. İhale ortadan kaldırılmadıkça tapuda ihale alıcısı adına yapılan tescilin terkin edilmesi mümkün olmaz. İhale ortadan kaldırılması için ise icra mahkemesinden ihalenin feshi talep edilmelidir. İhale feshedilmeden açılan tapu sicilinin düzeltilmesi davasında, takip faaliyetindeki işlemlerin ve ihaledeki sakatlıkların inceleme konusu edilmesi pek çok açıdan mahzurdur. Nitekim böyle bir uygulama, geniş anlamda hukuki güvenliğe aykırı olacağı gibi mülkiyet hakkı açısından ise yeni sorunlara yol açacaktır.

Anahtar Kelimeler: İhale alıcısı, yolsuz tescil, tapu sicilinin düzeltilmesi davası, ihalenin feshi, icra mahkemesi, hukuki güvenlik, kesin hüküm, mülkiyet hakkı.

ABSTRACT

In the law of enforcement, one of the ways of converting the assets of the debtor, who insists on not paying his/her debt, into money is forceful auctions. The buyer who puts forward the highest bid in the auction wins the property at the time of the auction. This is an exception to the acquisition of ownership of immovables by registration. The property acquired in this way is registered in the title deed upon the finalization of the tender. The legal reason for the registration is the tender. Unless the tender is cancelled, it is not possible to cancel the registration made in the name of the tender buyer in the title deed. In order to cancel the tender, the termination of the tender must be requested from the enforcement court. In the lawsuit for the correction of the land registry, which was opened before the tender was terminated, it is objectionable in many respects to examine the proceedings in the follow-up activity and the defects in the tender. As a matter of fact, such a practice would be contrary to legal security in a broad sense and would lead to new problems in terms of property rights.

Keywords: Tender buyer, corrupt registration, case of rectification of the land registry, revocation of the tender, enforcement court, legal security, definitive judgment, right of property.

Araştırma Makalesi

Makale Geliş Tarihi: 22.03.2022 Kabul Tarihi: 08.08.2022

* Av. Hakan Özdemir ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0001-6275-3532>

İstanbul Üniversitesi Rektörlüğü Hukuk Müşavirliği, hakan.ozdemir@istanbul.edu.tr

** Araş. Gör. Murat Bildir ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-0242-7476>

İzmir Bakırçay Üni. Hukuk Fak. Dekanlığı, Medenî Usûl ve İcra İflas Hukuku Ana Bilim Dalı, Araştırma Görevlisi, bildir1.murat@gmail.com

GİRİŞ

Taşınmazlarda mülkiyet, kural olarak tescille kazanılır. Tescilin hem kendisinin hem de hukukî sebebinin geçerli olması gerekir. Aksi hâlde, yapılan tescil yolsuz bir tescil olur ve tapu sicilinin düzeltilmesi davasıyla düzeltilmesi gerekir.

Taşınmazlarda mülkiyetin tescilden önce kazanıldığı durumlar da vardır. Bu durumlardan biri de cebri icra faaliyeti kapsamında yapılan ihale yoluyla mülkiyetin kazanılmasıdır. Buna göre, cebri icra faaliyeti kapsamında alacaklıların tatmin edilmesi için, borçlunun malvarlığının ve bu arada taşınmazlarının paraya çevrilmesi gerekir. Taşınmazların paraya çevrilmesi, kural olarak cebri artırma sürecinde yapılan ihale yoluyla gerçekleşir. Alacaklının alacağını elde etmesi için borçlunun malvarlığına yapılan bu müdahale, sıkı şekil şartları ile donatılmıştır. Böylece bir yandan alacaklı alacağına kavuşturulurken öte yandan da borçluya usûlî güvenceler sağlanmaktadır. Zira, borçlu takibin her aşamasında her türlü icra işlemi aleyhine şikâyet yoluna gidebilir.

Borçlunun sahip olduğu en önemli usûlî güvencelerden olan ihalenin feshini talep hakkı sayesinde, artırma sırasında ve öncesinde uyulması gereken kurallara aykırılık, ihalenin feshedilmesini ve ihale ile geçen mülkiyetin önceki malikine geri dönmesini sağlamaktadır. İhalenin feshi talebi üzerine icra mahkemesi, takip hukukundan ve maddi hukuktan kaynaklı ihalenin feshi sebeplerini, her türlü delille inceleyebilmektedir. Böylelikle borçlu, mülkiyet hakkına yapılan müdahaleye, etkin bir usûlî güvenceyle karşı çıkabilmektedir.

İcra mahkemesinin ihalenin feshi talebi üzerine verdiği red kararlarının maddî anlamda kesin hüküm oluşturduğu, 2010 yılına kadar Yargıtay tarafından genellikle kabul edilmekteydi. Ancak bu tarihten itibaren Yargıtay, icra mahkemelerinin dar yetkili bir yargı yeri olarak sınırlı bir inceleme yaptığını, bu nedenle taşınmazın mülkiyetini geçiren ihalenin dayandığı işlemlerin usûlsüz olup olmadığının doğrudan veya ihalenin feshi talebinin reddinden sonra tapu sicilinin düzeltilmesi davasında

incelenebileceğine hükmetmektedir. Yargıtay'ın anılan görüş değişikliğinden bu yana Hukuk Genel Kurulunda birlik sağlanamamış ve bu görüş değişikliği, öğretide de büyük ölçüde eleştirilmiştir. Öte yandan, Yargıtay'ın bu doğrultuda verdiği kararlar devam ettiğinden, tartışma güncelliğini korumaktadır.

Çalışmamıza tapu sicilinin düzeltilmesi davasının şartları açıklanarak başlanmış ve sonrasında ihalenin feshi talebinde hangi aşamadaki usûlsüzlüklerin incelenebileceği, bu incelemenin ne şekilde yapılacağı ve nasıl sonuçlandırılacağı ortaya konulmuştur. Bu hususlar böylece izah edildikten sonra ise, Yargıtay'ın bu konudaki kararları ve öğretinin yaklaşımı detaylandırılarak farklı açılardan görüşümüz ortaya konulmuştur.

I. YOLSUZ TESCİLİN DÜZELTİLMESİ

A. Yolsuz Tescilin Anlamı

Türk hukukunda taşınmazlara özel önem verilmiş, taşınmaz kayıtlarının devletin kontrolünde tapu sicilinde tutulması¹ ve bu sayede aleniyetin sağlanması², taşınmazlarda gerçekleşecek aynı hak kazanımlarının da bu sicil üzerinden yapılacak tescille gerçekleştirilmesi esası benimsenmiştir. Buna göre, taşınmaz üzerinde yapılmak istenen her türlü aynı hak değişikliğinin³ sicile yansıtılması anlamına gelen tescil ilkesi (TMK m. 1021) geçerli kılınmıştır. Tescilin, taşınmazdaki hak sahipliğini göstermesi şeklinde olumlu; tapu siciline tescil edilmeden taşınmazlar üzerinde aynı hakların kazanılamaması şeklinde ifade edilen olumsuz bir fonksiyonu vardır⁴. Tescilin olumsuz fonksiyonu gereğince, taşınmazlar-

¹ Kılıçoğlu, Ahmet Mithat; Eşya Hukuku, Ankara 2021, s.130; Nomer, Halûk Nami/ Ergüne, Mehmet Serkan; Eşya Hukuku, 8. Bası, İstanbul 2020, s. 115.

² Tekinay, Selâhattin Sulhi/ Akman, Sermet/ Burcuoğlu, Halûk/ Altop, Atilla; Tekinay Eşya Hukuku, 5. Bası, İstanbul 1989, s. 242-243; Oğuzman, M. Kemal/Seliçi, Özer/Oktay Özdemir, Saibe; Eşya Hukuku, 21. Baskı, İstanbul 2018, s. 154; Sirmen, A. Lâle; Eşya Hukuku, 8. Baskı, Ankara 2020, s. 124; Nomer, Ergüne, s. 115; Kurt, Ekrem; Tapu Sicilinin Düzeltilmesi, İstanbul 2004, s. 5.

³ Oğuzman, Seliçi, Oktay Özdemir, s. 197; Kılıçoğlu, s. 137; Nomer, Ergüne, s. 122, 135.

⁴ Tekinay, Akman, Burcuoğlu, Altop, s. 343-344; Oğuzman, Seliçi, Oktay Özdemir, s. 230; Üstündağ, Saim; Tapu Kütüğünün Tashihi Davası, İstanbul 1959, s. 2; Kılıçoğlu, s. 148-149; Nomer, Ergüne, s. 142 vd.

da mülkiyet hakkı başta olmak üzere aynı hak kazanımları kural olarak tescille gerçekleşir. Ancak, hukukumuzda tescil ilkesine mutlak bir şekilde bağlı kalınmamış; gerek mülkiyet hakkı açısından (MK m.705/2) gerek sınırlı aynı haklar açısından (TMK m. 780, m. 856) istisnalar getirilmiştir. Bu istisnaların varlığı hâlinde, taşınmazlara ilişkin aynı haklar tescilden önce, örneğin ihalede olduğu gibi ihale kararıyla birlikte gerçekleşir. Daha sonra yapılan tescil ise, açıklayıcı niteliktedir.

Tescilin gerçek hak sahipliği durumuna uygun olmadığı durumlarda⁵, bu tescil, yolsuz bir tescildir. Yolsuz tescil, tescil işleminin kendisinden kaynaklanabileceği gibi; sebebe bağlılık ilkesi gereği tescilin hukukî sebebinden, daha doğrusu tescilin hukukî sebebinin olmaması veya geçerli olmamasından da kaynaklanabilir (TMK m. 1024/2). Örneğin, bir kişinin tescil anında ayırt etme gücüne sahip olmaması yapılan tescili doğrudan sakatlar. Öte yandan, tescilin hukukî sebebinin oluşturduğu işlemin yapıldığı anda ayırt etme gücüne sahip olunmaması ise hukukî sebebi sakatladığından, bu sakatlık dolaylı olarak tescile de etki eder. Söz konusu kişi, daha sonra tescil anında ayırt etme gücüne kavuşmuş olsa bile tescil, hukukî sebepteki sakatlıktan dolayı yolsuz bir tescil olmuştur. Bir diğer ifadeyle, tescilin hukukî sebebindeki sakatlık yalnızca kendisiyle sınırlı kalmaz ve tescile de sirayet ederek onu yolsuz tescil hâline getirir⁶.

B. Tapu Sicilinin Düzeltilmesi Davası

Yolsuz tescil, gerçek hak sahibinin hakkını ortadan kaldırmaz; ancak, yolsuz tescilin düzeltilmemesinin çeşitli sakıncaları vardır⁷. En başta, gerçek hak sahibi tapuda hak sahibi olarak görünmediğinden taşınmazın üzerinde tasarruf işlemleri yapamaz. Nitekim bu, tescilin olumsuz fonksiyonunun sonucudur. Sicilin hak sahipliğine karine olma-

⁵ Tekinay, Akman, Burcuoğlu, Altop, s. 348, 410; Oğuzman, Seliçi, Özdemir, s. 259; Üstündağ, Tapu Tasahihisi, s. 43; Nomer, Ergüne, s. 179; Kurt, s. 31.

⁶ Oğuzman, Seliçi, Özdemir, s. 260-261; Hatemi, Hüseyin; Eşya Hukuku Meseleleri, İstanbul 1995, s. 128; Kurt, s. 31.

⁷ Tekinay, Akman, Burcuoğlu, Altop, s. 413-414; Oğuzman, Seliçi, Özdemir, s. 259-260; Sirmen, s. 242.

sı dolayısıyla yolsuz tescilden yararlanan kişi taşınmaz üzerinde tasarrufta bulunabilir. Öte yandan, sicile güvenin sağlanması amacıyla kabul edilmiş olan ve sicilde hak sahibi olarak görünen kişiden iyi niyetle aynı hak kazanımını koruyan (TMK m.1023) düzenleme gereğince gerçek hak sahibi, taşınmazdaki hakkını kaybedebilir.

Yolsuz tescil, bu tescilden yararlanan kişinin rızasıyla, tapu sicilinin düzeltilmesi davası açılmaksızın da düzeltilebilir⁸. Ancak anılan kişinin rızası olmaması durumunda, gerçek hak durumuna uymayan tapu sicilindeki görünüm, tapu sicilinin düzeltilmesi davası ile düzeltilmelidir. Söz konusu dava, istihkak temeline dayalı aynı nitelikte bir dava olduğundan aynı hak devam ettiği sürece açılması mümkündür⁹. Bir diğer deyişle tapu sicilinin düzeltilmesi davasını açma hakkı herhangi bir süreyle sınırlanmamıştır¹⁰.

Tapu sicilinin düzeltilmesi davasının hukukî niteliği tartışmalıdır. Öğretide çoğunlukla, anılan davanın tespit davası niteliğinde olduğu ve dava sonunda verilen kararın davacının hakkının mevcut olup olmadığını tespitten ibaret olduğu ifade edilmektedir¹¹. Bu şekilde tescilin yolsuzluğu tespit edildikten sonra ise, verilen karara istinaden yolsuz tescilin tapuda düzeltilmesi mümkündür¹². Öğretide aksi yönde bir görüşe göre ise¹³, tapu sicilinin düzeltilmesi davası, davalının, yalnızca davacıya ait bir hakkı tanımadığı için değil, tapu dairesine giderek resmî bir sözleşme

⁸ Tekinay, Akman, Burcuoğlu, Altop, s. 414-416; Kılıçoğlu, s.189.Tapu memurunun hatasından kaynaklı yanlışlıkların düzeltilmesi (TMK m. 1027) ile özel kanunlarda yer alan yolsuz tescilin düzeltilmesi halleri (Oğuzman, Seliçi, Özdemir, s. 264 vd.; Kurt, s. 80-96) çalışmanın kapsamının dışında kaldığı için incelenmemiştir.

⁹ Hatemi, s. 29-30; Sirmen, s. 245-246; Nomer, Ergüne, s. 180; Kurt, s. 106.

¹⁰ Ertaş, Şeref; Eşya Hukuku, 15. Baskı, İzmir 2021, s. 191; Kılıçoğlu, s.194. Bu davayı açma süresinin kural olarak bir süreye bağlı olmadığı ancak dürüstlük kuralına aykırı olarak dava açma hakkının kullanılmayacağı hakkında bkz. Tekinay, Akman, Burcuoğlu, Altop, s. 422.

¹¹ Üstündağ, s. 38-40; Sirmen, s. 244-245; Nomer, Ergüne, s. 180. Tapu sicilinin düzeltilmesi davasının kural olarak tespit davası niteliğinde olduğu, ancak taşınmazın fiili zilyetliğinin sağlanmasının da talep edildiği durumlarda eda davası niteliğinde olacağı hakkında bkz. Ertaş, s. 189; Kurt, s. 105.

¹² Üstündağ, s. 38-40; Sirmen, s. 244-245.

¹³ Tekinay, Akman, Burcuoğlu, Altop, s. 416-417. Yazarlara göre, İİK 28 ve 29/1 göz önünde bulundurulursa tapu sicilinin düzeltilmesi davasında verilen hükmün, taşınmazın teslimini de sağladığından, anılan hükmün yalnızca tespit davası olarak görülmesi mümkün olmaz.

için irade beyanında bulunmadığı bir diğer ifadeyle olumlu bir eylemi yerine getirmediği için ikame edilir ve hâkim tarafından verilen karar bu kişinin iradesi yerine geçer. Nitekim, tapu sicilinin düzeltilmesi davası tespit davası niteliğinde olsaydı davalının davacıya ait hakkı inkârdan vazgeçmesi durumunda bu davaya ihtiyaç kalmazdı. Halbuki, tapu sicilinin düzeltilmesi davasında hâkim, davacının hakkını veya davalının inkârının haksızlığını tespit etmekle kalmaz, bunun yanında davalının iradesinin yerine geçen bir kararla hakkı yerine getirir. Ancak belirtilmelidir ki, mahkemeler tarafından verilen kararın gerçek hak durumunu veya tescilin yolsuzluğunu tespit etmekle sınırlı kalmamasının ve yolsuz tescilin iptal edilerek gerçek malik lehine tescil kararı verilmesinin sebebi; bir yandan kanunun lafzının hatalı bir biçimde bu tür bir karar vermeye müsait olması¹⁴, diğer yandan fiilî zilyetliği elinde bulundurana karşı istihkak davası açılabilme imkânının sağlanmasıdır¹⁵.

Tapu sicilinin düzeltilmesi davasının davacısı, aynî hakkı zarara uğrayan¹⁶ gerçek hak sahibi veya temsilcisidir (TMK m. 1025). Buna göre, en başta mülkiyet hakkı gibi aynî hak sahibi, ipotek veya irtifak hakları gibi sınırlı aynî hak sahibi ve son olarak da tapuya şerh verilmiş olan alım hakkı gibi aynî etkili nispi hak sahibi bu davayı açabilir¹⁷. Ancak, her türlü yolsuz tescil sebebine karşı, gerçek hak sahiplerinin her birinin dava açması mümkün değildir. Örneğin, sınırlı aynî hak sahipleri, mülkiyet hakkının gerçek malik aleyhine yolsuz tescil edilmiş olması halinde, kendi hakları zarara uğramış olmadığından dava açamaz¹⁸.

¹⁴ Üstündağ, s. 40; Nomer, Ergüne, s. 180.

¹⁵ Sirmen, s. 245. TMK m. 1025'te düzeltme anlaşması yapılmasına rıza gösterilmemiş olması hâlinde gündeme gelecek bir dava düzenlenmemiştir. Anılan düzenlemeye dayanarak açılan tapu sicilinin düzeltilmesi davasının, karşı tarafın rızasının yerine geçecek bir hüküm olduğunu ve bu nedenle de davanın eda davası niteliğinde olduğu zorlama bir yorumdur. Bu yönüyle eda davası fikrine karşı çıkan açıklamalar için bkz. Kurt, s. 100, 105.

¹⁶ Tekinay, Akman, Burcuoğlu, Altop, s. 420; Oğuzman, Seliçi, Özdemir, s. 263; Üstündağ, Tapu Tashihi, s. 73. Aynı etkili kişisel hakkın zarar görmüş olanların da şerh süresi içinde bu davayı açabileceği hakkında bkz. Hatemi, s. 112; Kurt, s. 108.

¹⁷ Hatemi, s. 112; Kılıçoğlu, s. 190; Kurt, s. 114 vd. Şahsi hak sahiplerinin de bu davayı açabilmesi gerektiği hakkında bkz. Ertaş, s. 190.

¹⁸ Kurt, s. 115.

Tapu sicilinin düzeltilmesi davasının davalısı, tapu kaydındaki görünüşe göre şekli olarak hak sahibi olmakla birlikte gerçekte hak sahibi olmayan (yahut sicilde görünen nitelikte bir hakkı olmayan) kişi veya bu kişinin külli halefleridir¹⁹.

Tapu sicilinin düzeltilmesi davasının başarıya ulaşabilmesi için davacının, davalı lehine olan kanunî hak karinesini (TMK m.992), karşı ispat veya aksini ispat yoluyla çürütmesi gerekir²⁰. Zira, tapuya güven ilkesinin bir sonucu olarak davalı, tapu siciline göre hak sahibi görünen kişidir ve bu hükümle (kanun gereği) lehine bir ispat kolaylığı tanınmıştır. Davalının, bu karineden yararlanabilmek için bunu ileri sürmesi yeterlidir. Bunun üzerine, karineyi hükümden düşürmeye çalışan davacının, karine sonucunu doğuran karine temeli hakkında yalnızca belirsizlik oluşturması yeterli olur. Karine temeli, tapu sicilindeki tescil olduğundan, örneğin sicildeki kaydın doğru okunmadığı aslında yapılan tescilin davalı adına olmadığı tespiti yeterli olabilir.²¹ Ancak bu durum, nadiren karşılaşılabilecek bir örnek olduğundan, genellikle karinenin aksinin ispatı gerekir. Aksini ispat faaliyeti ise bağımsız bir ispat faaliyeti olduğundan tescilin yolsuz olduğu hakkında şüphe oluşturmak yeterli olmaz ve tam olarak ispat edilmelidir. Bu durumda, tapu sicilinin düzeltilmesi davasının davacısı, hak karinesini bertaraf edebilmek için tescil işleminin kendisinin veya hukukî sebebinin sakatlığını ispat etmeye çalışır. Bir diğer ifadeyle, tapu sicilinin düzeltilmesi davasının başarıya ulaşması için ispatlanması gereken en önemli objektif şart²² yolsuz tescilin varlığıdır.

¹⁹ Tekinay, Akman, Burcuoğlu, Altop, s. 421; Sirmen, s.221; Üstündağ, Tapu Tashihi, s. 94. Tapu silindeki yolsuz kayıttan hiç kimse yararlanamıyorsa tapu idaresinin davalı olacağı hakkında bkz. Ertaş, s. 191.

²⁰ Bilge Umar/Ejder Yılmaz, İsbat Yüklü, İstanbul, 1980, s.175; Kurt, s. 158.

²¹ Umar, Yılmaz, s. 174.

²² Üstündağ, Tapu Tashihi, s. 46; Kurt, s. 159.

II. İHALENİN KESİNLEŞMESİ

A. Genel olarak

Borçlunun taşınmazlarını da içeren malvarlığı değerleri, alacaklının alacağına güvencesini oluşturur. Ancak, alacaklının bu malvarlığı değerlerine doğrudan el atabilmesi mümkün değildir. Bunun yerine, alacağa yetecek miktarda bir malvarlığı değerinin paraya çevrilmesi ve elde edilen parayla alacaklının tatmin edilmesi gerekir. 7343 sayılı Kanun değişikliğiyle²³ birlikte, borçluya satış yetkisi verilmesi yoluyla da borçlunun malvarlığı değerleri paraya çevrilebilecektir (İİK m.²⁴ 111/a). Bu satışlara, niteliği gereği ihalenin feshi hükümleri uygulanamayacağından²⁵, ihalenin feshi hükümlerinin ve çalışma konumuzun uygulamadaki alanının ciddi bir biçimde azalabileceği düşünülebilir. Ancak bu satış, icra dairesi tarafından açık artırma suretiyle yapılacak satıştan farklı olarak, taşınmazın muhammen bedelinin yüzde doksanı ile satış isteyen alacaklının alacağı açısından rüçhanlı alacaklıları ve o aşamaya kadar olan masrafları karşılaması gerekir. Bir diğer deyişle, rüçhanlı alacakların varlığı bir tarafa bırakılırsa, borçlu tarafından yapılacak satışın icra satışına göre çok daha yüksek bir bedele yapılması gerekecektir. Dolayısıyla, muhtemel taşınmaz alıcıları açısından ihale ile taşınmazı iktisap etmek daha elverişli olacaktır. Öte yandan, borçlu tarafından yapılacak satışta borçlunun 15 gün gibi kısa bir zamanı vardır. Bu kadar kısa sürede taşınmazın satılarak bedelin dosyaya yatırılması da kolay olmayacaktır²⁶. Bu gibi sebeplerle, ilk bakışta, artırma yoluyla yapılan satışların yoğunluğunun çok fazla azalmayacağı ve çalışma konusu yapılmış sorunun bu kanun değişikliği sonrasında da devam edeceği söylenebilir.

²³ İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (RG, 30/11/2021-31675)

²⁴ Bu şekilde yalnızca *m.* kısaltması kullanıldığı durumlarda, 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun hükümleri kastedilmektedir. Diğer kanunlara ilişkin maddeler kanun kısaltmasıyla birlikte verilmiştir.

²⁵ Atalı, Murat/Ermenek, İbrahim/Erdoğan, Ersin; İcra ve İflâs Hukuku, 5. Baskı, Ankara 2022, s. 291; Pekcanitez, Hakan/ Atalay, Oğuz/ Sungurtekin Özkan, Meral/ Özekes, Muhammet; İcra ve İflâs Hukuku Ders Kitabı, 7. Baskı, İstanbul 2022, s. 233.

²⁶ Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin-Özkan, Özekes, s. 231.

İcra dairesi tarafından açık artırma yoluyla taşınmazın paraya çevrilmesi (İİK m. 111/b)²⁷ ise takip hukukuna göre yapılan özel bir satış türüdür. Önceleri buradaki satışın özel hukuktaki satış sözleşmesinin bir türü olduğu ve satış sözleşmesi hükümlerinin uygulanması gerektiği savunulmuştur²⁸. Bununla birlikte anılan satış, bir sözleşmenin varlığı için gerekli olan karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanlarını içermez. Zira borçlunun satış için rızası aranmadığı gibi icra dairesi de taşınmazda tasarruf etmeye yetkili malik, zilyet veya bunların temsilcisi değildir²⁹. Bu doğrultuda cebri artırma süreci sonunda yapılan ihaleyi³⁰, kamusal karakterli bir işlem³¹ veya cebri icra işlemi³² olarak ifade etmek gerekir. Cebri icra satışlarına uygulanacak hükümler ise sözleşmelere ilişkin kanun hükümleri değil, kural olarak İcra İflas Kanunu hükümleridir³³.

İhalenin hukukî niteliğinin sözleşme olmaması dolayısıyla ihaleden kaynaklı hukuka aykırılıklar, ilgililere sözleşmeden dönme veya sözleşmeyi feshetme imkânı vermez. Bu durumda da yani cebri satış işleminin ortadan kaldırılması için, İcra İflas Hukuku hükümlerine göre ihalenin

²⁷ 7343 sayılı Kanununun 33. maddesiyle İcra İflas Kanununa eklenen geçici 18. maddede sayılan, bu hükmün de yer aldığı değişiklik hükümlerinin, öncelikle Adalet Bakanlığınca belirlenecek il ve ilçelerde yönetmeliğin çıkarılması itibaren uygulanacağı, en geç 1 yılın sonunda da ülke genelinde uygulanacağı hüküm altına alınmıştır. Anılan yönetmelik (İcra ve İflas Kanunu Uyarınca Elektronik Ortamda Yapılacak Satışların Usulü Hakkında Yönetmelik) Resmi Gazete’de yayınlanarak (RG, 08/03/2022-31772) değişiklik hükümlerinin pilot uygulaması başlatılmıştır.

²⁸ Arslan, Ramazan; İcra-İflas Hukukunda İhale ve İhalenin Feshi, Ankara 1984, s.52-53; Namlı, Mert; İcra Hukukunda Taşınmaz Malların Hacı ve Paraya Çevrilmesi, İstanbul 2019, s. 323.

²⁹ Akyazan, Sıtkı; Cebri İcra da İhale ve İhalenin Feshi, İstanbul 1959, s. 73.

³⁰ Artırma bir paraya çevirme türü olup bir süreci ifade ederken; ihale ise bu sürecin başarıya ulaşmasıyla satışın gerçekleşmesi anlamı ifade eder. Bkz. Özkes, Muhammet; İhale Bedelinin Ödenmemesi Sebepiyle Yapılan Artırma (Tamamlayıcı Artırma), DEÜHFD 2003, C. 5, S. 1, s.168-169. 7343 sayılı Kanun değişikliği ile de artırma ve ihale kavramlarının hatalı olarak birbirinin yerine kullanılmaya devam ettiği hakkında bkz. Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin-Özkan, Özkes, s. 224 dn. 21. İhalenin, satış konusunun en yüksek bedeli verene bırakılması şeklinde ifade edilmesi gerektiği hakkında bkz. Bulur, Alper; İcra ve İflas Hukukunda İhalenin Feshi Kavramı ve Satışa Hazırlık İşlemleri Öncesi ile İlgili Fesih Nedenleri, Prof. Dr. Turgut Akıntürk’e Armağan, DEÜHFD 2009, C. XI, Özel Sayı, s. 769.

³¹ Akyazan, s. 74; Arslan, s. 57; Aslan, Elif Kısmet; İcra ve İflas Hukukunda Taşınmaz Malların Açık Artırma Yolu ile Paraya Çevrilmesi, İzmir 2004, s. 104; Yıldırım, Mehmet Kâmil/Deren-Yıldırım, Nevhis; İcra ve İflas Hukuku, 8. Baskı, İstanbul 2021, s. 265; Namlı, s. 326.

³² Çon, Ömer; İhalenin Feshi (İcra ve İflas Kanunu Madde 134), Ankara 2021.

³³ Yıldırım, Deren-Yıldırım, s. 265. Her ne kadar kamusal karakterli bir işlem olsa da ehliyet ve yarar ve hasarın geçişine ilişkin konularda özel hukuk hükümlerinin uygulanabileceği hakkında bkz. Arslan, s. 57.

feshi yoluna başvurulmalıdır³⁴. İhale feshi ise, ihale işleminin, bün-yesindeki kanuna veya hadiseye aykırılıklar dolayısıyla icra mahkemesi tarafından iptal edilmesi veya bozulması anlamına gelir³⁵.

A. İhale Feshi

1. İhale Feshi Sebepleri³⁶

Takip hukukunda kural olarak kesinleşen bir işlem, diğerine temel oluşturur³⁷. Takip bu şekilde aşamalar hâlinde ilerler³⁸ ve bir aşama önceki işlemi bir sonraki aşamada tekrarlamak veya tartışmaya açmak kural olarak mümkün olmaz. Alacaklı tarafından takip talebiyle başlatılan cebri icra faaliyetinde, takip kesinleşmeden haciz aşamasına ve diğer aşamalara geçilmez. Alacaklının hukuki korunma talebini karşılayan takip hukuku, borçluya ve diğer ilgililere takibe karşı koyma imkânı vererek menfaatleri dengelemiştir³⁹. Örneğin, ilamsız takiplerde ödeme emrini alan borçlu böyle bir borcu olmadığını düşünüyorsa takibe itiraz iradesini ortaya koyması yetecek; herhangi bir ispata dahi gerek kalmadan takibi durdurabilecektir. Böylece bir sonraki haciz aşamasına geçilebilmesi için, itirazın, borçlu tarafından icra mahkemesine veya genel mahkemelere yapılacak başvuru yoluyla ortadan kaldırılması gerekir.

³⁴ Kuru, Baki; İcra ve İflas Hukuku El Kitabı, 2. Baskı, Ankara 2013, s. 700.

³⁵ Arslan, s. 73; Üstündağ, Saim; İcra Hukukunun Esasları, 8. Baskı, İstanbul 2004, s. 300; Arslan, Ramazan/Yılmaz, Ejder/Taşpınar-Ayvaz, Sema/Hanağası, Emel; İcra ve İflas Hukuku, 7. Baskı, Ankara 2021, s.348; Bulur, İhale Feshi, s. 770; KrenKostkiewiczJolanta, SchKGKommentarSchuldbetreibungskonkursgesetz mit weiterenErlassen, 20. Auflage, 2020, s.418 Rn.1.

³⁶ İhale feshi sebepleri çeşitli şekilde gruplandırılmaktadır. Temelde, artırmaya hazırlık işlemleri ve artırma sırasındaki işlemler olarak ikiye ayrılabilir gibi [Schlegel, Roger/Zopf, Markus; Kommentar zum BundesgesetzüberSchuldbetreibungsKonkursSchKG (JolantaKrenKostkiewicz, Dominik Vock), 4. Auflage, Zürich 2017, Rn. 3.] satış talebi ile ilgili (Kuru, El Kitabı, s. 701; Atalı, Ermenek, Erdoğan, İcra, s.320), ihaleye fesat karıştırılması (Kuru, El Kitabı, s. 704; Postacioğlu, İlhan/ Altay, Sümer; İcra Hukuku Esasları, 5. Baskı, İstanbul 2010, s. 610; Arslan, s. 137; Atalı, Ermenek, Erdoğan, İcra, s.321) ve satılanın esaslı vasıflarında hataya düşülmüş olması (Postacioğlu, Altay, s. 611; Arslan, s. 147; Atalı, Ermenek, Erdoğan, İcra, s. 321; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin-Özkan, Özkes, s. 243.) şeklinde farklı gruplar da eklenebilir.

³⁷ Arslan, s. 76.

³⁸ Kuru, El Kitabı, s. 706; Arslan, Yılmaz, Taşpınar-Ayvaz, Hanağası, s.81.

³⁹ Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin-Özkan, Özkes, s. 12-13.

Ödeme emrinin kesinleşmesiyle birlikte borçlunun malvarlığı değerleri üzerinde haciz konulması için, alacaklının yeniden bir talepte bulunması gerekli ve yeterli olur (İİK m. 78). Alacaklının talebi üzerine, icra dairesi tarafından borçlunun alacağı karşılayacak miktarda (İİK m. 85) malvarlığı değeri üzerine haciz konulur. Gerçekleştirilen haciz işlemlerinin her biri, kanuna ve hadiseye aykırılık dolayısıyla borçlu tarafından icra mahkemesine şikâyet yoluna götürülebilir. Haczin kesinleşmesiyle birlikte paraya çevirme aşamasına geçilebilmesi için de kural olarak alacaklının talebi gerekir. Görüldüğü üzere, alacaklının talepleri ve borçlunun denetim imkânını kullanması neticesinde aşama aşama kesinleşerek ilerleyen işlemlerden sonra paraya çevirme aşamasına gelinmektedir. Bu aşamaya kadar gerçekleştirilmiş olan işlemler, süresiz şikâyet imkânı veren kanuna ve hadiseye aykırılıklar dışında ihalenin feshi sebebi olamaz⁴⁰.

Taşınmazlar, kural olarak icra dairesi tarafından yapılacak açık artırma yoluyla satış suretiyle paraya çevrilir (İİK m. 111/b ve m. 123). Artırmayı gerçekleştirebilmek için İcra ve İflas Kanununda düzenlenmiş olan bazı hazırlıkların yapılmış olması gerekir. Geçerli bir satış talebi olmadan, artırma ilan edilmeden ve artırma şartnamesi ile mükellefiyetler listesi hazırlanmadan taşınmazın artırma yoluyla paraya çevrilmesi mümkün olmaz. Bu işlemler, ayrıntılı bir şekilde düzenlenmiş olan ve bu düzenlemelere uyulmaması hâlinde ihaleyi etkileyebilecek⁴¹ olan icra takip işlemleridir. Artırmaya hazırlık işlemlerinden bazılarının kesinleşmesi için özel düzenlemeler oluşturulmuştur. Örneğin, kıymet takdiri işlemine karşı şikâyet (İİK m. 128a) veya mükellefiyetler listesine itiraz üzerine istihkak prosedürünün işletilmesi (İİK m. 128/1) öngörülmüştür. Bunlar dışında da artırmaya hazırlık işlemlerinin kanuna veya hadiseye aykırı olması söz konusu olabilir ki, bu durumda da icra mahkemesine şikâyet başvurusu yapılması gerekir. Şikâyet yoluna başvurulmuş olması tek başına icrayı durdurmayacağından (İİK m. 22) satış dahil

⁴⁰ Arslan, s. 80-81; Çon, s. 30 vd.; Bulur, İhalenin Feshi, s. 773. Paraya çevirme aşamasından önceki işlemlerdeki kanuna aykırılıklardan kamu düzenine aykırı nitelikte olanların ancak genel şikâyet yoluyla ileri sürülebileceği, ihalenin feshi özel bir şikâyet yolu olduğundan bu yola başvurulamayacağı hakkında aksi görüş için bkz. Atalı, Ermenek, Erdoğan, İcra, s. 321.

⁴¹ Rekabeti önleyen hâllerin ve artırma sürecindeki usûle aykırılıkların, ihalenin feshi sebepleri olarak somut düzenlemelere dönüştürülmüş olduğu hakkında bkz. Çon, s.29.

tüm icra işlemlerine devam edilir. Bir diğer ifadeyle, şikâyet kesinleşmeden ihalenin gerçekleştirilmiş olması, ihalenin feshi sebebi sayılmaz⁴². Bununla birlikte, şikâyet üzerine verilen karar aleyhine kanun yoluna başvurulmuş ve bu tarihten sonra taşınmaz ihale edilmişse, bu durumun artık ihalenin feshi sebebi olması gerekir⁴³. Zira, şikâyet üzerine verilen karar aleyhine kanun yollarına başvurulmuşsa artık satışın yapılamaması (İİK m. 363/4 ve 364/3) kanunun emredici hükmü olduğundan, buna aykırı olarak ihalenin yapılmış olması ihalenin feshi sebebi olur.

Artırmaya hazırlık işlemlerinden haberdar olunmuş olmasına rağmen şikâyet yoluna başvurulmamışsa bu işlemler artık o kişiler için bağlayıcı olacağından ihalenin feshi sebebi yapılamaz⁴⁴. Nitekim bu durum, süresinde şikâyet yoluna gidilmemiş icra takip işlemlerinin genel sonucudur⁴⁵. Bununla birlikte, Yargıtay'ın her iki yönde de kararları mevcuttur. Örneğin, KDV oranının daha düşük gösterilmesi gerekirken yüksek gösterildiği ve bunun ihaleye katılımı azalttığı ileri sürülen bir davada, artırmaya hazırlık işlemlerinin ihaleden önce öğrenilmiş olmasına rağmen şikâyet konusu edilmemiş olmasının ihalenin feshi sebebi olamayacağı ifade edilmiştir⁴⁶. Öte yandan, satış ilanının ve şartnamesinin usûlüne uygun düzenlenmediği hususundaki iddiaların daha önce

⁴² “Borçluların ihalenin feshi nedeni olarak belirttiği bu husus İİK'nun 134. maddesinde düzenlenen ihalenin feshi nedenleri arasında yer almamaktadır. Kaldı ki; Antalya 3. İcra Hukuk Mahkemesi'nin 2012/815 Esas, 2013/108 Karar sayılı dosyasında İİK'nun 22. maddesi gereğince verilmiş icranın durdurulması kararı da bulunmadığından, taşınmazın ihaleye çıkartılabilmesi için meskeniyet şikâyetine konu ilanın kesinleşmesinin beklenilmesine gerek yoktur.” 12. HD, 24/04/2014, E. 2014/9157 K. 2014/11980 (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi).

⁴³ “borçlu, ihaleye konu taşınmaza istinaden 22.03.2014 tarihinde meskeniyet şikâyetinde bulunmuş, mahkemece şikâyetin reddine karar verilmiş, bu karar 12.04.2014 tarihinde temyiz edilmiştir. İhale tarihi 19.04.2014 olup, bu durumda satışın durdurulması gerekirken ihalenin yapılmış olması İİK'nun 364/3. maddesine aykırı bulunmaktadır. O halde mahkemece yukarıda anılan yasa maddesine istinaden ihalenin feshine karar verilmesi gerekirken, yazılı gerekçeyle istemin reddi yönünde hüküm tesisi isabetsizdir.” 12. HD, 21/10/2014, E. 2014/21324 K. 2014/24541 (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi). Benzer bir karar için bkz. 12. HD, 28/09/2017, E. 2017/4587 K. 2017/11634 (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi).

⁴⁴ Arslan, s.107; Üstündağ, İcra Hukuku, s.286;Kuru, El Kitabı, s. 706;Uyar, Talih; Artırmaya Hazırlık Aşamasında Hatalı İşlemlerle İlgili Bozma Nedenleri, ABD 2007, C. I, S. 3, s. 138; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin-Özkan, Özekes, s.243;Jolanta, s. 420, Rn. 9.

⁴⁵ Süresi içinde şikâyet yoluna başvurulmamış olmasının sonuçları için bkz. Pekcanitez, Hakan/ Simil, Cemil; İcra-İflâs Hukukunda Şikâyet, 2. Baskı, İstanbul 2017, s. 142-143.

⁴⁶ 12. HD, 25/05/2017, E. 2017/2609 K. 2017/7983(Legalbank Elektronik Hukuk Bankası).

şikâyet konusu yapılmamış olsa bile, bu sebeplere dayanılarak ihalenin feshi talep edilebileceği ileri sürülmüştür⁴⁷. Belirtmek gerekir ki, bütün takip işlemlerinin kesinleşmesinin ihalenin feshi talep edilebilen bir aşamaya ertelenmesi mümkün olmamalıdır. Aksi takdirde takip hukukunun aşamalar halinde ve her bir işlemin kesinleşen diğer işleme dayanarak ilerlemesini temin etmek için öngörülen yolların bir anlamı kalmaz. Artırmaya hazırlık işlemleri, ihale tarihinden önce öğrenilmemişse, ihale günü öğrenilmiş sayılır (İİK m. 134/2) ve ihalenin feshi sebebi olabilir. İhale tarihinden önce öğrenilen artırmaya hazırlık işlemlerinin daha sonra ihalenin feshi sebebi olarak ileri sürülebilmesi için süresinde şikâyet yoluna gidilmiş olması gerekir⁴⁸. Nitekim, artırmaya hazırlık işlemlerindeki kanuna aykırılığa vâkıf olup şikâyet yoluyla ortadan kaldırmaya çalışan kişiyi, söz konusu hukuka aykırılığa vâkıf olmadığı için ihale tarihinde öğrenmiş sayılan kişiye karşı dezavantajlı duruma düşürmemek gerekir⁴⁹.

Artırmaya hazırlık işlemlerinin yanı sıra, artırma sırasındaki işlemler de ihalenin feshi sebebi olabilir. Örneğin, artırma şartnamesinde belirtilen günde ve yerde, artırma saatinde⁵⁰ artırma yapılmaması ihalenin feshi sebebidir⁵¹. Nitekim, ilanda açıkça yazılan şartlara uygun davranmak, artırmanın düzenli yapılmasına ve ilgililerin menfaatlerine en uygun şekilde yapılmasına yöneliktir.

⁴⁷ 12. HD, 18/02/2013, E. 2012/30007 K. 2013/4698 (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi).

⁴⁸ Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin-Özkan, Özekes, s.243; Muşul, Timuçin; İcra ve İflâs Hukukunda; İhale ve İhalenin Feshi, 5. Baskı, Ankara 2016, s.445.

⁴⁹ Arslan, s.110; Uyar, Artırmaya Hazırlık, s.138,

⁵⁰ İhalenin başlangıç saatine uyulmuş olmakla birlikte bitiş saatinden önce sonlandırılmış olması, ihalenin feshi sebebi iken [12. HD, 29/01/2015, E. 2014/34448 K. 2015/2232 (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi)] ihalenin bitiş saatinin aşılması tarafların menfaatine uygun olduğundan[12. HD, 27/06/2013, E. 2013/17474 K. 2013/24290 (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi)] ihalenin feshi sebebi değildir.

⁵¹ Artırma sırasındaki fesih sebepleri hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Aslan, s. 102-106; Yılmaz, Ejder; İcra ve İflas Kanunu Şerhi, 6. Baskı, Ankara 2016, s. 730; 12. HD, 28/06/2012, E. 2012/7941 K. 2012/23024 (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi).Belirtmek gerekir ki, 7343 sayılı Kanun değişikliğiyle birlikte artırmanın icra dairelerinin artırma salonlarında fiziken yapılması usûlü ortadan kaldırılmıştır. Bunun yerine elektronik satış portalı üzerinden satış gerçekleştirilecektir (m. 111/b). Bu nedenle, artırma yerinden kaynaklı ihalenin feshi sebeplerinin, elektronik satış portalından kaynaklı ihalenin feshi sebepleri olarak anlaşılması gerekir.

Artırmanın yapılması sırasında gözetilmesi gereken karşılama prensibine aykırı olarak, asgari bedele uyulmadan taşınmazın ihale edilmiş olması, diğer bir ihalenin feshi sebebidir⁵². Asgari bedel ise, taşınmazın kıymet takdiri raporu sonucu elde edilen muhammen bedelin yarısına satış masraflarının eklenmesiyle bulunur (İİK m. 115)⁵³. Ancak, satış isteyen alacağına göre rüçhanlı (öncelikli) alacaklar varsa bu durumda artırmanın asgari bedeli, anılan alacaklara göre bulunur. Bu doğrultuda belirtmek gerekir ki, satış isteyen alacaklıdan önce haciz koydurmuş olan diğer haciz alacaklılarının herhangi bir rüçhan hakkı yoktur, ancak örneğin rehinli alacaklıların rüçhan hakkı mevcuttur ve satış bedelinin rüçhanlı alacaklıların alacağını karşılaması gerekir⁵⁴. Eğer ilk sıradaki rehinli alacaklı satış istemişse, onun açısından bir rüçhan hakkı söz konusu olmaz⁵⁵. Yani, satış bedelinin anılan rehinli alacaklının alacağını karşılaması gerekmez. Ancak sonraki derecedeki rehin alacaklılarından biri satış istemişse, satış bedelinin, önceki rehin alacaklılarının alacağını karşılaması gerekir. Herhangi bir haciz alacaklısının satış istemiş olması ihtimalinde ise satış bedeli, rehin hakkı sahibi tüm alacaklıların alacağını karşılaması gerekir. Bu şekilde, satış bedelinin, ifade ettiğimiz rüçhanlı alacaklıların⁵⁶ alacağını ve satış masraflarını karşılaması gerekir ki, karşı-

⁵² Bu fesih sebebinin resen gözetilmesi gerekir. Bkz. Aslan, s. 113; Yılmaz, s. 730; 12. HD, 02/10/2017, E. 2017/5366 K. 2017/117479165 (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi).

⁵³ Satış ve paylaşırma masraflarının yalnızca rüçhanlı alacakların bulunması hâlinde eklenmesi gerektiği, diğer durumda zaten bu masrafların karşılanmaması gibi bir sakınca olmayacağı ve Kanunun lafzından da bu anlaşıldığı hakkında bkz. Kuru, El Kitabı, s. 621.

⁵⁴ Postacıoğlu, Altay, s. 563; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin-Özkan, Özkes, s. 225-226.

⁵⁵ Postacıoğlu, Altay, s. 563; Üstündağ, İcra Hukuku, 2004, s. 253.

⁵⁶ Rüçhanlı alacaklının bu hakkından vazgeçip vazgeçemeyeceği yani rüçhanlı alacağın altında bir değere satışın yapılmasına muvafakat edip edemeyeceği sorusu, farklı şekillerde cevaplanmıştır. Yargıtay (yakın tarihli örnek bir karar için bkz. 12. HD, 16/06/2021, E. 2021/5071 K. 2021/6577) ve bazı yazarlar (Yılmaz, s. 642; Postacıoğlu, Altay, s. 563-564) bu soruya olumlu cevap vermektedir. Bu yönde bir görüşe göre (Postacıoğlu, Altay, s. 563-564), karşılama prensibinin ihlâl edildiğinden bahisle ihalenin feshini yalnızca rüçhan hakkı sahibi isteyebilir. Buna göre, anılan kişinin ihalenin feshini istemeyerek ihalenin ortadan kalkmasını önleyebilmesinin bir sonucu olarak daha ihale gerçekleşmeden karşılama prensibine aykırı bedele razı olması da mümkün olmalıdır. Aksi yönde bir görüşe göre (Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin-Özkan, Özkes, s. 225-226; Atalı, Ermenek, Erdoğan, İcra, s.302), rüçhanlı alacaklının rüçhan hakkından vazgeçebilmesi mümkün değildir çünkü bu gereklilik aynı zamanda borçluyu korumaktadır. Ancak belirtmek gerekir ki, rüçhan hakkı sahibinin, mahcuz malın kendi alacağını karşılamayacak bir bedele satılmasına rıza göstermemesi durumunda da borçlunun menfaatine aykırı sonuçlar doğabilir. Özellikle üzerindeki yüksek meblağlı bir rehinden dolayı uzun yıllar satışı yapılamayan bir mahcuz (örneğin yedieminde bir nevi çürümeye bırakılan bir araç veya yıllar geçtikçe eskidiği için değer kaybeden bir konut) değer kaybına uğrayabilecek ve bu durum da hem alacaklıların hem borçlunun menfaatine aykırı olacaktır.

lama prensibine uyulmaması sebebiyle ihalenin feshi sebebi gerçekleşmiş olmasın.

İhalenin feshi sebepleri içinde, satış ilanının tebliğ edilmemiş olması, satılanın esaslı vasıflarında hataya düşülmüş olması ve artırmaya fesat karıştırılmış olması özel bir yere sahip olup ihale tarihinden itibaren bir yıl içinde ileri sürülebilir. Bunlardan, satış ilanının ilgililere tebliğ edilmemiş olması, ihalenin geçerliliğine etki eden esaslı bir şart⁵⁷ olup; başlı başına bir ihalenin feshi sebebidir⁵⁸. Nitekim kendisine tebliğ yapılmayan veya usûlsüz olarak tebliğ yapılan borçlu borcunu ödeyerek taşınmazı satıştan kurtarma imkânından yoksun bırakılmış olur⁵⁹. Tebliğ yapılmayan ya da usûlsüz tebliğ yapılan ilgililer de taşınmazın satışına kendileri katılmadıkları gibi artırmaya daha fazla kişinin katılımını sağlama imkânından mahrum edilmiş olurlar⁶⁰.

Satılanın esaslı vasıflarında hataya düşürülmüş olduğunun kabul edilebilmesi için ise, artırma şartnamesinin satılan eşyanın özelliklerini tam ve doğru bir şekilde yansıtmamış olması gerekir⁶¹. Bir başka deyişle, artırma şartnamesi ile ihale konusu taşınmaz örtüşmekteyse satılanın esaslı vasıflarında hataya düşülmüş olamaz. Esaslı hata, benzer işlemlerde geçerli dürüstlük kurallarına göre ihale alıcısının pey sürerken göz önünde bulundurduğu hususlarda⁶² eksik veya yanlış bir bilgiye sahip olması demektir. Son olarak, kanuna veya ahlâka aykırı bir şekilde artırmaya fesat karıştırılmış olması (TBK m. 281) da ihale tarihinden itibaren bir yıl içinde ileri sürülebilen bir fesih sebebidir⁶³. Bu fesih sebebi,

⁵⁷ Üstündağ, İcra Hukuku, 2004, s. 261.

⁵⁸ 12. HD, 12/06/2017, E. 2016/27658 K. 2017/9165 (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi).

⁵⁹ Arslan, s.94-95.

⁶⁰ Arslan, s.94-95.

⁶¹ Çon, s. 50.

⁶² Kuru, El Kitabı, s. 705; Jolanta, s. 419, Rn. 7. Esaslı hata teşkil edebilecek hâllere örnekler için bkz. Bulur, Alper; İcra ve İflas Hukukunda "Fesat Karıştırma" ve "Malın Esaslı Niteliklerinde Hata"ya Dayanan İhalenin Feshi Nedenleri, GÜHFD 2007, C. XI, S. 1-2, s. 64 vd.

⁶³ Oskay, Mustafa/Koçak, Coşkun/Deynekli, Adnan/Doğan, Ayhan; İİK Şerhi, C. III, Ankara-2007, s. 3238; Yıldırım, Deren-Yıldırım, s. 304; Arslan, Yılmaz, Taşpınar-Ayvaz, Hanağası, s. 350; Kuru, El Kitabı, s. 704; Çon, s. 30; Staehelin, Bauer, Staehelin, s. 1228.

artırmanın amacına ulaşmasını ve şeffaf bir rekabet ortamını temin etmek için getirilmiştir. Öyle ki, hukuka ve artırmanın doğal seyrine aykırı hareketlerle artırmanın amacından bir nebze saptırılmış olduğu durumlar ihaleye fesat karıştırıldığına işaret eder⁶⁴.

2. İhalenin Feshi Usûlü

İhalenin feshi, icra mahkemesinden şikâyet yoluyla talep edilir. Yani, ihalenin ortadan kaldırılması amacıyla icra mahkemesinden talep edilen hukukî korumanın niteliği şikâyettir⁶⁵. Şikâyet ise, Hukuk Muhakemeleri Kanununda düzenlenen dava türlerinden değildir⁶⁶; icra mahkemesi tarafından icra dairesinin işlemlerinin iptaline, düzeltilmesine veya gerçekleştirilmesine karar verilen takip hukukuna has bir hukukî çaredir⁶⁷. İcra mahkemesine yöneltilecek ihalenin feshi talebi de ihalenin feshi sebeplerinin varlığı gerekçesiyle ihale işleminin iptalinin şikâyet yoluyla istenmesidir.

İhalenin feshini talep etme süresi, ihale tarihinden itibaren yedi gündür (İİK m.134/2). Satış ilanının tebliğ edilmemiş olması, satılan malın esaslı vasıflarında hata hâli ve ihaleye fesat karıştırılmış olması hâllerinde bu süre, öğrenme tarihinden başlar; ancak ihalenin yapıldığına ilişkin kararın elektronik satış portalında ilan edildiği (artır-

⁶⁴ Arslan, s. 137, 139; Üstündağ, İcra Hukuku, s. 285. Benzer şekilde bkz. Kuru, El Kitabı, s. 705; Yılmaz, s. 728. Artırmaya fesat karıştırma niteliğindeki eylem, artırma memuru, borçlu, artırmaya katılanlar ve üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilebilecektir. Örnekler için bkz. Bulur, s. 54 vd. HGK, 21.5.2019, E. 2017/12-2009 K. 2019/587 (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası). Fesat karıştırma niteliğindeki fiillerin yeterli olduğu, artırma bedelinin, bu fiillerden etkilenmesi gereğinin aranmadığı; aksi takdirde iptalin son derece zorlaşacağı hakkında bkz. Staehelin, Adrian/Bauer, Thomas/Staehelin, Daniel; BundesgesetzüberSchuldbetreibungundKonkurs I, 2. Auflage, Basel 2010, s. 1229.

⁶⁵ Kuru, El Kitabı, s. 706; Arslan, Yılmaz, Taşpınar-Ayvaz, Hanağası, s. 351; Çon, s.19; Staehelin, Bauer, Staehelin, s. 1228.

⁶⁶ Yılmaz, s. 722; Arslan, Yılmaz, Taşpınar-Ayvaz, Hanağası, s. 75; Uyar, Talih/Uyar, Alper/Uyar, Cüneyt; İcra Hukukunda Şikâyet, 3. Baskı, Ankara 2020, s.3.

⁶⁷ Şikâyetin hukukî niteliği hakkında ayrıntılı tartışmalar için bkz. Pekcanitez, Simil, s. 27-49. Şikâyetin kendine has bir kanun yolu olduğu hakkında bkz. Muşul, Şikâyet, s.53; Postacıoğlu, Altay, s. 57; Yıldırım, Deren-Yıldırım, s.41. Şikâyetin, takip hukukuna ait bir kanun yolu olduğu hakkında bkz. Üstündağ, İcra Hukuku, s. 44-45; Arslan, Yılmaz, Taşpınar-Ayvaz, Hanağası, s.75.

ma gününü takip eden ilk iş günü) tarihten itibaren bir yılı⁶⁸ geçemez (İİK m. 134/10)⁶⁹. İhalenin feshini talep etme süreleri, kamu düzeninden olduğundan mahkeme tarafından resen gözetilir⁷⁰. Bu süreler geçirilerek şikâyet yoluyla ihalenin feshi talep edilmemişse ihale, taraflar ve icra organı açısından kesinleşir⁷¹. Bir diğer deyişle, ihalenin feshi yoluna gidilmemesinin sonucu, ihaledeki muhtemel fesih sebeplerinin düzelmiş olduğunun ve ihalenin iptalinde yararı olan ilgililerin ihaleyi kabul etmiş olduğunun varsayılmasıdır⁷².

İhalenin feshini kimlerin talep edebileceği ise, ihalenin feshi sebebine göre değişir⁷³. Bir diğer ifadeyle, ihalenin feshini isteyebilecek kişiler, her durumda ihalenin feshini talep edemez; menfaatlerinin zarar gördüğünü ispat etmeleri gerekir (İİK m. 134/11). Buna göre örneğin, taşınmazın takdir edilen değerinden fazla bir bedele ihale edilmesi hâlinde, borçlunun ihalenin feshini talep etmekte hukuki yararı yoktur⁷⁴. Ancak, taşınmazın değeri alacağını karşılamayan haciz alacaklıları açısından hukuki yararın var olduğu kabul edilmelidir. Zira ilgili alacaklının iddia ettiği usulsüzlük olmasaydı belki de taşınmazın ihale bedeli daha yüksek olabilecek ve alacaklının alacağı bir miktar da olsa fazla karşılanabilecektir. Bununla birlikte, kanunda (İİK m. 134/2) ihalenin feshini talep ede-

⁶⁸ Kamu düzenine aykırılık hâllerinin bulunması hâlinde ise, süresiz şikâyet söz konusu olur ki bu da üçüncü kişilerin kazanma anına veya en nihayetinde takibin sona ermesinden itibaren bir yıla kadar olan sürede şikâyet imkandır. Bkz. Postacıoğlu, Altay, s. 71-72; Arslan, s. 178-180; Pekcantez, Simil, s. 151-152. İhalenin feshinin 1 yıllık süreden sonra da istenebilmesinin, -kanunda yer almamasına rağmen- mümkün olduğu ancak bunun sınırlarının olduğu şekilde benzer açıklamalar için bkz. Staehelin, Bauer, Staehelin, s. 1227; Schlegel, Zopfi, Rn. 4.

⁶⁹ 7343 sayılı kanunla değiştirilen bu fıkra hakkında da geçici madde uygulama alanı bulacaktır. Bkz. yuk. dn. 27.

⁷⁰ Kuru, El Kitabı, s. 711; Pekcantez, Simil, s. 139.

⁷¹ Süreler geçtikten sonra ihalenin kesinleşmiş olacağı hakkında bkz. Kuru, El Kitabı, s. 108, 710-711. Sürelerin geçmesiyle birlikte ihalenin feshi talep edilemeyeceği hakkında bkz. Postacıoğlu, Altay, s. 69, 621; Pekcantez, Simil, s. 142-143. Şikâyet süresinin geçmesiyle icra işleminin kesinleşeceği hakkında bkz. Muşul, Şikâyet, s. 246-247; Staehelin, Bauer, Staehelin, s. 158.

⁷² Süresi içinde şikâyet yoluna başvurulmamış olmasının sonuçları için bkz. Pekcantez, Simil, s. 142-143.

⁷³ İhalenin feshini isteyebilecek kişilerin hangi sebeplere dayanarak ihalenin feshi talep edebileceğinin Federal Mahkeme içtihatlarına dayanarak ifade eden açıklama için bkz. Üstündağ, İcra Hukuku, s.289; Staehelin, Bauer, Staehelin, s. 1227; Schlegel, Zopfi, Rn. 2.

⁷⁴ 12. HD, 08/05/2017, E. 2017/30463K. 2017/7373 (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası).

bilecekler sınırlı bir şekilde sayılırken, alacaklılar arasında da yalnızca satış isteyen alacaklının ihalenin feshi talep edebileceği belirtilmiştir. Bu durum taşınmazlar açısından bir sorun oluşturmaz. Zira satış talep etmemiş olsa bile taşınmaza geçerli bir haciz koydurmuş olan alacaklılar, tapu sicilindeki ilgililer kapsamında olacağından ihalenin feshini talep edebilir. Ancak taşınırlarda, satış talep etmeyen haciz alacaklıları, taşınır sicile kayıtlı olup da bu sicile haciz şerhi koydurmuş olsalar bile ihalenin feshi imkânından yararlanmayacaklardır. Alacaklılar arasında bu şekilde haklı bir sebep olmaksızın ayrıma gidilmesi hak arama hürriyetinin ihlâlüne sebep olabilecektir. Bu nedenle, sınırlı sayıma tâbi olmasına rağmen, bir kişinin ihalenin feshini talep edip edemeyeceği, hükmün amacından yani ihalenin feshinde hukukî yararı olan kişilere bu imkânın verilmesi gerekliliğinden yola çıkılarak belirlenmelidir⁷⁵.

İhalenin feshini talep eden kişinin ihalenin feshini talep etme yetkisi olan kişilerden olmaması veya menfaatinin ihlal edildiğini ispat edememiş olması ya da ihalenin feshi talebinden feragat edilmiş olması durumlarında, icra mahkemesi tarafından ihalenin feshi sebeplerinin incelemesine geçilmez⁷⁶. Esasa geçilmeden karar verilebilecek bu hâllerde duruşma yapılması gerekmez (İİK m.134/5). 7343 sayılı Kanun değişikliği öncesinde ise böyle bir ayrıma gidilmemişti ve hatta ihalenin feshi yargılaması duruşma yapılma zorunluluğu olan tek şikâyet yargılamasıydı⁷⁷.

⁷⁵ Kanunda ihalenin feshini isteyebilecek kişiler şu şekilde sayılmıştır: *Yalnız satış isteyen alacaklı, borçlu, mahcuzun resmî sicilinde kayıtlı olan ilgililer ve sınırlı aynı hak sahipleri ile pey sürmek suretiyle ihaleye iştirak edenler*. Bu şekilde sınırlı sayım usulü 3494 sayılı Kanunla getirilmiştir. Zira, ihalenin feshi talebinde bulunma imkânı, kötüye kullanılmaktaydı ve sınırlama ihtiyacı duyulmuştu. Ancak, anılan düzenleme, pek çok açıdan sorunlar oluşturmıştır. Örneğin, borçlu ihalenin feshini talep edebilecekken, kefil veya kendi ihaleden artan alacak için kendi sorumluluklarına gidilebilecek şirket ortakları ihalenin feshi yoluna başvuramayacaktır. Hâlbuki ihalenin ortadan kaldırılmasında bu kişilerin de hukukî yararı vardır. Hukukî yararın varlığına rağmen bu kişiler arasında ayırım yapılması, hak arama hürriyetine ve ihalenin feshi kurumunun amacına aykırı olacaktır. Bu nedenle anılan düzenlemede lafzen yer almamasına rağmen, ihalenin feshini talep edebilecek kişiler hakkında detaylı açıklama için bkz. Erdönmez, Güray; İcra ve İflâs Hukukunda İhalenin Feshini İsteyebilecek Kişiler, MİHDER 2008, C. 4, S. 10, s. 360 vd.

⁷⁶ Bu durumlarda şikâyetin usûlden reddi gerektiği ifade edilmişse de (Kuru, El Kitabı, s.720-721) bu sayılan sebeplerin hepsi usûlelişkin hususlar değildir. Ayrıca şikâyet bir dava olmadığından şikâyetin usûlden reddinden de bahsedilemez.

⁷⁷ Kanuna duruşma yapılması gerektiğine ilişkin cümle eklenmeden önce de Yargıtay tarafından ihalenin feshi talebinin duruşmalı incelenmesi gerektiği ifade edilmekteydi. Bu konudaki kararlar için bkz. Pekantez, Simil, s. 341.

Şikâyet, kamu yararına değil kişisel yararların korunmasına hizmet ettiğiğinden kural olarak tasarruf ilkesi geçerlidir⁷⁸. Bu nedenle ihalenin feshinde de tasarruf ilkesi geçerlidir⁷⁹. İhalenin feshi sebepleri, kural olarak taraflarca gösterilecek olmakla birlikte, kamu düzenine aykırılık hâllerini gösteren vakıalar mahkeme tarafından kendiliğinden araştırılabilecektir⁸⁰. Vakıaların şikâyet konusu edilmesinden sonra ise bu vakıalar hakkında yapılacak araştırma ve delillere başvurulması bakımından icra mahkemesi de kendiliğinden araştırma yapabilir⁸¹. Bu doğrultuda, gösterilen vakıalarla ilgili araştırma ve delillere başvurma noktasında mahkemenin etkinliğinin bir davadakinden daha fazla olduğu söylenebilir. İhalenin feshi sebeplerinin varlığını araştıran icra mahkemesi, bu inceleme sırasında tanık dinleyebileceği gibi⁸² yemin dâhil⁸³ her türlü delile başvurabilecektir⁸⁴. Dolayısıyla icra mahkemesinin, genel kuraldan farklı olarak ihalenin feshi talebi üzerine yaptığı incelemede, sınırlı/dar yetkili olmadığı ifade edilmelidir. Hatta, ihalenin feshi talebinin kabulünün neticelerinden dolayı mahkemenin, tarafların ikrarı ile bağlı olmaması gerektiği de ifade edilebilir⁸⁵.

İhalenin feshi incelemesi üzerine, fesih talebinin kabul edilmesiyle birlikte ihale, tüm sonuçlarıyla birlikte ortadan kalkar⁸⁶. Bir diğer ifadeyle-

⁷⁸ Pekcanitez/Simil, s.374. Yazarlara göre, icra mahkemesi kamu düzenine aykırılık hâllerinde, denetim yetkisinin gereği olarak kendiliğinden harekete geçebilmelidir.

⁷⁹ Çon, s.112.

⁸⁰ Pekcanitez/Simil, s.377; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin-Özkan, Özekes, s.247.Benzer şekilde Çon, s.114.

⁸¹ Kuru, s.324.Şikâyet konusu vakıaların araştırılması açısından kendiliğinden araştırma ilkesi de tam olarak geçerli değildir; zira, en nihayetinde vakıalar tam olarak aydınlatılmış değilse ispat yükü kurallarına göre karar verilir. Bu konuda bkz. Pekcanitez, Simil, s.378-379.

⁸² Postacıoğlu, Altay, s. 612; Oskay, Koçak, Deyneki, Doğan, İİK şerhi, s.3239. İhalenin feshinde fesat iddiası hakkında tanık dinlenebileceği hakkında bkz.Pekcanitez, Simil, s. 370.

⁸³ İhaleye fesat karıştırılmış olması aynı zamanda bir suç oluşturduğundan bu vakıa hakkında yemin teklif edilemez. Bkz. Kuru, El Kitabı, s.720; Uyar, Uyar, Uyar, s. 429.

⁸⁴ Arslan, s.202.İhalenin feshi sebeplerinden fesat iddiası hakkında her türlü delile başvurulabileceği hakkında bkz. Yılmaz, s. 725; Arslan, Yılmaz, Taşpınar-Ayvaz, Hanağası, s.352; Atalı, Ermenek, Erdoğan, İcra, s. 328; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin-Özkan, Özekes, s.247.

⁸⁵ Arslan, s.191; Kuru, El Kitabı, s. 720.

⁸⁶ Arslan, s. 202-203.

le ihalenin feshi kararı, ihale ile ihale alıcısına geçen mülkiyetin, ihalenin geçmişe etkili olarak ortadan kalkmasıyla önceki malike geri dönmesini sağlar⁸⁷.

C. İhalenin Kesinleşmesi ve Taşınmazın Tapuya Tescili

Taşınmazın mülkiyetinin ihale alıcısına geçmesi için ihalenin kesinleşmesi gerekli değildir. Nitekim artırmanın sona erdiği gün ve saatte, karşılama prensibine uygun olarak en yüksek peyi sürene, taşınmaz ihale edilmiş ve mülkiyet geçmiştir (İİK m. 115/2 ve m. 134/1). İhalenin kesinleşmesi, taşınmazın tapuya tescili için gereklidir. Bu doğrultuda, ihale için şikâyet süresinin geçirilmesi veya bu süre içinde ihalenin feshi talep edilmiş olup da bu talebin reddi kararı kesinleşmiş olunca (İİK m. 115/2 ve m. 134/12) ihale kesinleşmiş olur⁸⁸. Şikâyet süresinin geçirilmiş sayılması için ihale tarihinden itibaren başlayan yedi günlük sürenin geçmesi yeterlidir; ihale kararının elektronik satış portalında ilan edildiği tarihten başlayan ve üç fesih sebebi için getirilmiş olan bir yıllık çatı sürenin geçmesi gerekmez⁸⁹. İhale bedelinin ihale tarihinden itibaren yedi gün içinde (İİK m. 130) ödenmemesi durumunda ise artırma iptal edilmiş olacağından (İİK m. 114/6-10 ve m. 115/6) tapuya tescil için yazı yazılmayacaktır⁹⁰.

⁸⁷ Üstündağ, İcra Hukuku, s. 300; Kuru, Baki; İstinaf Sistemine Göre Yazılmış İcra ve İflas Hukuku, İstanbul 2016, s. 326; Schlegel, Zopf, Rn. 6.

⁸⁸ Kuru, El Kitabı, s. 718, 722; Yılmaz, s. 715; Sirmen, A. Lâle/ Taşınmaz-Ayvaz, Sema; Yargıtay Kararlarına Göre İhale Feshedilmeksizin Sicilin Düzeltilmesi Davası Açılması, Yargıtay Kararları Işığında Güncel Medeni Hukuk Problemleri Sempozyumu Bildirileri, Ed. Tuğçe Tuzcuoğlu, A. Hulki Cihan, İstanbul 2019, s. 508.

⁸⁹ Kuru, El Kitabı, s. 718; İİK m.134/12'de tapu siciline tescil için muayyen müddet ile kastedilenin, madde metninin geçirdiği tarihsel gelişim, komisyon gerekçesi ve Mevaz İsviçre düzenlemesi dikkate alınarak yedi günlük süre olması gerektiği hakkında bkz. Budak, Ali Cem; Cebri İcra Satışlarda Taşınmazın Alıcı Üzerine Tescili İçin Tapu Dairesine Yazılacak Müzekkerenin Ne Zaman Gönderileceği, DEÜHFD 2009, C. XI, Özel Sayı, s. 918-920. Yedi günlük sürede henüz tescil için yazı yazılmamış ve bu arada ihalenin feshi talep edilmişse tescil için bu fesih talebinin reddi kesinleşmesi gerekecektir. Bkz. Aslan, s. 136; Atalı, Ermenek, Erdoğan, İcra, s. 324.

⁹⁰ 7343 sayılı kanunla değiştirilen bu hükümler (m. 114, 115, 130) hakkında da geçici madde uygulama alanı bulacaktır. Bkz. yuk. dn. 27.

İhalenin feshi için süresinde şikâyet yoluna başvurulmuşsa ihalenin kesinleşme anı, bu talep hakkında verilecek kararın kesinleşmesi anına ötelenmiş olur. İhalenin feshi talebi kabul edilmiş ve bu karar kesinleşmişse ihale ortadan kalkmış olduğundan ihalenin kesinleşmiş olmasından da bahsedilemez⁹¹. İhalenin feshi talebi reddedilip de bu karar kesinleşmişse ihale, kesinleşmiş olur⁹². İhalenin feshi talebinin reddi kararının kesin hüküm etkisi, yalnızca ihalenin feshini talep eden kişinin gösterdiği ihalenin feshi sebebiyle sınırlıdır⁹³. Bunun sonucu olarak, ihalenin feshini talep eden kişi, farklı bir sebebe dayanarak ihalenin feshini talep edebileceği gibi, diğer ilgililer de süre başta olmak üzere diğer şartlara uymak kaydıyla ihalenin feshini isteyebilir⁹⁴. Bu ihtimallerde ise ihalenin kesinleşmesi her bir ihalenin feshi talebinin reddi kararının kesinleşmesiyle gerçekleşir.

İhalenin feshi talebinin reddi kararı kesinleşmeden taşınmaz bir şekilde tescil edilmiş olup da ihale feshedilirse bu ihtimalde yapılan tescil yolsuz bir tescil olur. Ayrıca, yedi günlük süre geçtiği için taşınmaz tapuya tescil edildikten sonra, bir yıllık üst süre dolmadan ihalenin feshi talep edilerek ihale ortadan kaldırılmışsa bu ihtimalde de ihale alıcısı adına yapılmış tescil, yolsuz tescil olur. Nitekim bu hâllerde tescilin hukukî sebebi olan ihale ortadan kalkmış olur⁹⁵.

III. İHALE ALICISININ EDİNİMİNİN TAPU SİCİLİNİN DÜZELTİLMESİ DAVASINDAKİ DURUMU

A. Yargıtay'ın Yaklaşımı

İcra mahkemesi kararlarının, kural olarak maddi anlamda kesin hüküm etkisi olmayacağı ancak ihalenin feshi talebinin reddi kararlarının, bu kuralın istisnalarından biri olduğu Yargıtay'ın önceki kararlarında

⁹¹ Kuru, İcra-İflâs, s. 327; Çon, s.145.

⁹² Arslan, s. 200; Kuru, İcra-İflâs, s. 325.

⁹³ Kuru, El Kitabı, s. 722-723.

⁹⁴ Arslan, s. 201.

⁹⁵ Yolsuz tescil, tescilsiz iktisap hâllerinde de söz konusu olabilecektir. Bkz. Hatemi, s. 111; Sirmen, s. 218.

vurgulanmaktaydı⁹⁶. Ancak Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin 2010 tarihli kararıyla⁹⁷ birlikte, icra hukuku kapsamında ve basit yargılama usûlüne tâbi bir yargılamada, mülkiyet hakkının sebebinin varlığı-yokluğu hakkında bir sonuca varılamayacağı belirtilerek mevcut içtihattan dönülmüştür. Karara göre, ihalenin geçersiz işlemlere (usûlsüz tebligata) dayanması dolayısıyla yapılan tescil, yolsuz olduğundan mülkiyet hakkına dayalı tapu sicilinin düzeltilmesi davasının her zaman açılabilmesi gerekir. Böylece, ihalenin dayandığı bir işlemin (hak düşürücü sürede hareketsiz kalınmış veya icra mahkemesine yapılan şikâyet reddedilmiş olsa bile) geçersizliği ileri sürülerek tapu sicilinin düzeltilmesi davasında tekrardan ele alınabilmesinin mümkün olacağı bir yaklaşım benimsenmiştir.

Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin kararından sonra Hukuk Genel Kurulunda da benzer şekilde bir karar verilmiştir⁹⁸. Karara göre, ihale alıcısı adına yapılan tescilin yolsuzluğu sonucunu doğuran tüm vakıalar (örneğin takibin dayanağı olan borç ilişkisinin gerçek olup olmadığı, takibin usûlüne uygun olarak yapılıp yapılmadığı ve ihalenin feshi sebeplerinin mevcut olup olmadığı) tapu sicilinin düzeltilmesi davasında incelenebilir. Kararda iki ihtimal ayrı ayrı değerlendirilmiştir. Buna göre, daha önce icra mahkemesinin incelemesinden geçmeyen hususların, tapu si-

⁹⁶ “İcra Mahkemelerinin kararları ilke olarak maddi anlamda kesin hüküm teşkil etmezse de, ihalenin feshi (İİK m.134), İstihkak davaları (İİK m.97, 99 ve 228), ilamın zamanaşımına uğramış olduğu (İİK m.33/a, II) hususunu karara bağlayan İcra Mahkemesi kararları maddi anlamda kesin hüküm teşkil ederler.” HGK, 07/03/2007, E. 2007/21-111 K. 2007/109 (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi). “sicilin dayanağını oluşturan icra ihalesi iptal edilmedikçe doğurduğu sonuçların korunması gerekeceği kuşkusuzdur. Hal böyle olunca, davanın reddine karar verilmesi gerekirken” 1. HD, 13/03/2007, E. 2007/5635 K.2007/6783 (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi). Benzer kararlar için bkz.12. HD, 13/06/2000, E. 2000/8866 K. 2000/9783; 12. HD, 01/04/2011, E. 2010/24399 K. 2011/5319; 11. HD, 26/05/2003, E. 2002/13102 K. 2003/5435 (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi).

⁹⁷ 1. HD, 12/05/2010, E. 2010/5029 K.2010/5612(Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi).Yargıtay 1. Hukuk Dairesi'nin 2010 yılından önceki bir kararında daihalenin feshi talebinin reddi kararlarının kesinleşmesine rağmen, ihalenin dayanağı olan takipteki alacağın kaynağı olan idari işlem iptal edildiği için tescilin yolsuz hâle geldiği ve tapu sicilinin düzeltilmesi davası açılabilceği ifade edilmişti. Bir başka ifadeyle, ihale ortadan kaldırılmamış olmasına rağmen, hatta ihalenin feshi talebinin reddi kararları kesinleşmiş olmasına rağmen, ihalenin feshi talebinde yalnızca şekli bir inceleme yapıldığından tapu sicilinin düzeltilmesi davası açılabilceği, yani ihalenin feshi talebinin reddi kararının kesin hüküm teşkil etmeyeceği örtülü biçimde kabul edilmişti. Bu karar için bkz. 1. HD, 13/07/2009, E. 2009/5479 K.2009/8221 (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi)

⁹⁸ HGK, 01/06/2011, E. 2011/321 K. 2011/382 (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi).

cilinin düzeltilmesi davasında inceleme konusu yapılabileceği oy birliği ile benimsenirken; icra mahkemesi tarafından incelenmiş hususların, tapu sicilinin düzeltilmesi davasına konu olup olamayacağı noktasında oy birliği sağlanamamıştır. Kurul çoğunluğuna göre icra mahkemesi, daha şekli bir incelemeyle araştırma ve inceleme alanı sınırlı şekilde karar vermektedir. Öte yandan bazı üyeler ise, icra mahkemesindeki incelemenin sınırlı olmadığı, icra mahkemesinin tanık dâhil her türlü delile başvuru imkânı olduğu ve tarafların ikrarı veya kabulü ile de bağlı olmaksızın ihalenin feshi sebeplerinin mevcudiyetinin araştırdığı gerekçeleriyle çoğunluk görüşüne karşı çıkmışlardır.

Yargıtay'ın içtihat değişikliğine rağmen Hukuk Genel Kurulunda şimdye kadar verilmiş kararlarda oy birliği sağlanamamış⁹⁹; aksine, ihalenin feshi talep edilmemiş olması durumunda tapu sicilinin düzeltilmesi davası açılabilmesi noktasındaki oy birliği de ortadan kalkmıştır. Bir diğer deyişle, önceki genel kurul kararında, ihalenin feshi talep edilmemişse tapu sicilinin düzeltilmesi davası açılabilmesi şeklindeki muhalefet görüşü; ihale, icra mahkemesi kararı ile feshedilmiş olmadıkça tapu sicilinin düzeltilmesi davası açılmayacağı şeklinde genişletilmiştir. Hukuk Genel Kurulunda bu şekilde görüş ayrılığı sürerken, icra mahkemesi kararlarının temyiz incelemesinde görevli olan 12. Hukuk Dairesi de ihalenin feshi taleplerinin reddi kararlarının maddi anlamda kesin hüküm teşkil ettiği yönündeki içtihadından dönmüş değildir¹⁰⁰.

B. Öğretinin Yaklaşımı

Öğretide, Yargıtay'ın içtihat değişikliğini doğrudan ele alan üç yaklaşım olduğu ileri sürülebilir. Bunlardan ilkinde göre, takip hukuku ve başka sebeplerden kaynaklı olarak sınırsız sürelerle tapu sicilinin düzeltilmesi davasının açılması imkânı cebri artırmaları imkânsız kılacaktır. Bu nedenle icra mahkemesinin kararını denetleyecek türde

⁹⁹ HGK, 11/02/2021, E. 2018/511 K. 2021/69 (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi); HGK, 17/10/2019, E. 2017/1279 K. 2019/1070 (Kazancı İçtihat Bilgi Bankası); HGK, 4/11/2020, E. 2020/431 K. 2020/836 (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi).

¹⁰⁰ Bu görüşün açıkça ifade edildiği bir karar için bkz. 12. HD, 19/11/2019, E. 2019/12690 K. 2019/16729 (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi).

bir yola hangi sebeple olursa olsun imkân tanınmaması, ihale konusu taşınmazın önceki malikinin mülkiyet hakkının usûlsüzlüğe sebep olan kişiye yapacağı başvuruyla korunması gerektiği ifade edilmiştir.¹⁰¹ Aynı doğrultuda olan başka bir görüşe göre¹⁰² ise, icra mahkemesinin yaptığı her inceleme, Yargıtay'ın ifade ettiği gibi şekilci ve yüzeysel değildir. Şekilci ve yüzeysel inceleme yapılması, şikâyet yolunun genel bir özelliği değildir; yalnızca, icra mahkemesinin alacağın esasına yönelik inceleme yaptığı itirazın kaldırılması usûlü şekilci ve yüzeysel olarak nitelenebilir. Bu hâlde de zaten bizatihi İcra İflas Kanunu tarafından genel mahkemelerde alacağın esasına yönelik bir inceleme imkânı saklı tutulmuştur. Hâlbuki ihalenin feshi yargılamasında icra mahkemesi, diğer hukuk mahkemelerinin sahip olduğu yetkiden daha fazlasına sahiptir. Nitekim, tarafların ikrarıyla bağlı olmadığı gibi taraflardan ayrı olarak da kendiliğinden araştırma yapabilecektir.

Yargıtay'ın içtihat değişikliği hakkındaki ikinci yaklaşım ise, bu değişikliği kural olarak doğru bulmamakla birlikte, bazı durumlarda isabetli olabileceğini ileri sürmektedir. Bu yöndeki ilk görüşe göre¹⁰³, ihalenin feshi talebinin reddi kararı kesin hüküm oluşturduğundan yalnızca yargılamanın yenilenmesi yoluyla ortadan kaldırılabilir. Nitekim, icra mahkemesince yapılan ihalenin feshi yargılamasında, deliller serbestçe değerlendirilmesine rağmen verilen karara kesin hüküm etkisi tanımamak usûl ekonomisine aykırı olur. Ancak bu görüşe göre, ihalenin feshi talebinin engellenmesi durumunda tapu sicilinin düzeltilmesi davası açılabilmesi gerekir. Bununla birlikte, ihalenin feshi talebinin engellenmesi ile kastedilenin ne olduğu anlaşılammaktadır. Örneğin, bu engelleme, irade sakatlığı şeklinde ise zaten bu durumda ihale tarihinden itibaren bir yıllık bir süre söz konusudur. Ancak hak düşürücü süreler boyunca devam eden bir tehdit hâli gibi bir engelleme söz konusu ise, hak düşürücü süreye tâbi tüm durumlarda böyle bir engelleme mümkündür

¹⁰¹ Atalı/ Ermenek/ Erdoğan, İcra, s.325.

¹⁰² Sirmen/ Taşpınar-Ayvaz, s.519. İcra mahkemesinin yaptığı incelemenin genellikle sınırlı olduğu ancak ihalenin feshi incelemesinin bunun istisnası olduğu hakkında bkz. Karşlı, Abdurrahim; İcra Tetkik Mercii Kararlarının Temyizi, İstanbul 1995, s. 64-65.

¹⁰³ Uyar, Alper; İhalenin Feshi Talebinin Reddedilmesinden Sonra Tapu İptali ve Tescil Davası Açılabilir Mi?, İBD 2011, C. LXXXV, S.1, s. 167, 170.

ve bu engellemenin doğurduğu sonuçları hukuken tazmin etme yolları mevcuttur. Benzer şekilde başka bir görüşe göre¹⁰⁴ ise, ihalenin feshi talebinin reddi kararının kesinleşmesi hâlinde, ihale konusu taşınmazın mülkiyeti, tapu sicilinin düzeltilmesi davasına konu olamaz; ancak, bazı durumlarda, ihalenin feshinde hak düşürücü süreler geçirilmiş olduğundan tapu sicilinin düzeltilmesi davasına ihtiyaç doğabilir. Bununla birlikte, hak düşürücü sürelerin geçirildiği hangi durumlarda, böyle bir ihtiyacın açığa çıkacağı belirsizdir. Ayrıca, böyle bir durumda, hak düşürücü nitelikteki ihalenin feshini talep etme süreleri önemsizleşecek, bu da hukukî güvenliği sarsabilecektir¹⁰⁵.

Yargıtay'ın içtihat değişikliği hakkındaki son yaklaşımına göre ise, bu değişiklik isabetlidir. Bu görüşe göre ise¹⁰⁶, tapu sicilinin düzeltilmesi davası bir süreye tâbi değilken, ihalenin feshi talebinin hem dava niteliğinde olmaması hem de hak düşürücü nitelikte bir süreye bağlı olması dolayısıyla ihaleye dayanılarak yapılmış olan tescilin düzeltilmesi için tapu sicilinin düzeltilmesi davası açılabilir. Yargıtay'ın içtihat değişikliği ile paralel olan bu görüş hakkındaki değerlendirmeler ise bir sonraki başlıkta ele alınmıştır.

C. Görüşümüz

1. Genel Olarak

Yargıtay'ın içtihat değişikliğiyle birlikte borçlu, ihalenin feshini talep etmeden veya ihalenin feshi talebi reddedilmiş olsa bile ihale alıcısına karşı tapu sicilinin düzeltilmesi davası açabilecektir. Tapu sicilinin düzeltilmesi davası açma hakkı bir süreyle sınırlandırılmadığı için ihalenin feshi talep etme süresini kaçıran borçlu, dilediği zaman ihaledeki bir sakatlığı denetlettirebilecektir. Böylece, ihalenin feshi sebeplerinin hatta icra takip işlemlerindeki herhangi bir sakatlığın, ihaleye etki ederek tescilin hukukî sebebinin yolsuz hâle getirdiğinden bahisle tapu sicilinin

¹⁰⁴ Çon, s. 146 vd.

¹⁰⁵ Bkz. aş. III/C-2.

¹⁰⁶ Ertaş, s.323.

düzeltilmesine karar verilebilecek ve bu işlemler için geçerli sürelerin bir anlamı kalmayabilecektir. Öte yandan bu içtihat değişikliğiyle birlikte, İcra İflas Kanunu gereğince icra mahkemesinin görev alanına bırakılmış işler, genel mahkemelerde inceleme konusu yapılabilecektir. Ayrıca, ihaleye ve takibe güvenin korunması gereğine de aykırı davranılmış olacaktır. Nitekim, gerek ihale alıcısının ihale ile elde ettiği mülkiyet gerek alacaklıların, ihale bedeliyle alacakları oranında tatmin olması, her zaman ortadan kaldırılabilir tereddütlü bir hukukî duruma dönüşecektir. Dolayısıyla, Yargıtay'ın içtihat değişikliğinin pek çok açıdan sorunlar oluşturacağı kanaatindeyiz. Bu sorunlar aşağıda ayrı başlıklar altında ve ayrıntılı olarak açıklanacaktır.

2. Hukukî Güvenlik İlkesi Açısından

Hukukî güvenlik ilkesi, kuralların, uygulamanın ve yargı kararlarının belirli, istikrarlı ve öngörülebilir olmasını gerektirir¹⁰⁷. Bu gerekliliğin sağlanabilmesi için hukukun genelinde ve bu arada özel hukukta bazı araçlar veya güvenceler oluşturulmuştur¹⁰⁸. Bunlar arasında, tabii hâkim ilkesine, kesin hüküm kurumuna ve hak düşürücü sürelerle riayet çalışma konumuzla doğrudan ilgili olanlardır. Bu güvencelerden tabii hâkim ilkesi ve kesin hüküm kurumu, önemi dolayısıyla ayrı başlıklar olarak incelendiğinden bu başlık altında hak düşürücü sürelerle riayet açısından olaya yaklaşılmıştır.

Yargıtay'ın içtihat değişikliğine gerek muhalif üyelerce gerek öğretilerdeki bazı yazarlarca, ihalenin feshi sürelerinin şikâyet yoluna başvurulmaksızın geçirildiği durumlar açısından olumlu bakılmıştır. İhalenin feshini talep etme süreleri, genel olarak icra hukukundaki sürelerde olduğu gibi hak düşürücü niteliktedir¹⁰⁹. Bu süreler içinde şikâyet yoluna gidilmemiş olmasının sonucunun, muhtemel kanuna aykırılıkların düzelmesi ve söz konusu işlemin hem taraflar hem de icra organı açısından kesin-

¹⁰⁷ Köküsarı, İsmail; Anayasa Hukukunda Hukukî Güvenlik İlkesi, 4. Baskı, Ankara 2015, s. 20-21.

¹⁰⁸ Köküsarı, s. 38.

¹⁰⁹ Arslan, s. 180; Kuru, El Kitabı, s. 711. İcra İflas Kanununun 20. maddesinde, süreleri değiştiren sözleşmelerin hükümsüz olduğu kabul edilerek sürelerin emredici niteliği pekiştirilmiştir.

leşmesi olduğunu ifade etmiştik¹¹⁰. Öyle ki, hak düşürücü süreler geçmiş olmasına rağmen, geçerli olup olmadığı belirsiz olan bu tür işlemlerin varlığı hâlinde hukukî güvenliğin sağlandığından söz edilemez¹¹¹.

Şikâyetin süreye bağlanmadığı süresiz şikâyet hallerinde de bir üst süre sınırı olması gerekir. Aksi hâlde süresiz şikâyet imkânı, hukukî güvenliği¹¹² veya takibe olan güveni¹¹³ sarsacak bir yetkiye dönüşür. Kamu düzenine aykırılıkların da yer aldığı süresiz şikâyet hallerinde bile bir sınırlama söz konusuysen¹¹⁴ hak düşürücü süreler geçirilmiş olduktan sonra genel mahkemelerde ihalenin ortadan kaldırılması sonucunu doğuracak bir dava açılması hukukî güvenliğe aykırı olur¹¹⁵.

İhalenin feshi için öngörülen yedi günlük süre, ihale tarihinden itibaren başlarken, üç fesih sebebinin varlığı hâlinde öğrenme tarihinden itibaren başlamaktadır. Öğrenme tarihinden itibaren başlayacak bu süre, ihale alıcısını, uzun ve belirsiz bir zaman boyunca ihalenin feshi taleplerine maruz bırakmaması ve güveninin korunması amacıyla bir yıllık zaman dilimiyle sınırlandırılmıştır¹¹⁶. Ancak Yargıtay'ın içtihat değişikliği ile birlikte, ihale alıcısına karşı, süresiz bir şekilde tapu sicilinin düzeltilmesi davası açılması imkânı verilerek hem yedi günlük hem bir yıllık süreler ve bu süreler getirilirken hedeflenen güven oluşturma amacı görmezden gelinmiş olur. Zira, ihale alıcısına karşı açılan tapu sicilinin düzeltilmesi davalarında, hak düşürücü sürelerde ileri sürülmesi gereken ihalenin feshi sebepleri ileri sürülebilmiş olacaktır. Hatta takip sürecindeki ve öncesindeki işlemlerden kaynaklı sakatlıklar da denetlenebileceğinden takip süreci boyunca öngörülmüş olan tüm hak düşürü-

¹¹⁰ Bkz. yuk. II/B-2, dn. 70-71.

¹¹¹ Staehelin, Bauer, Staehelin, s. 158.

¹¹² Jolanta, s. 346, Rn. 13. Süresiz şikâyet imkânının, her hâlde mümkün olmaması ve hükümsüzlüğün tespitinin gereğinden fazla uzatılmaması (Staehelin, Bauer, Staehelin, s. 1227-1228) da hukukî güvenliğin ihlâlini önlemeye dönük tedbirlerdir.

¹¹³ Arslan, s. 180; Pekcanitez, Simil, s. 150.

¹¹⁴ Bkz. yuk. dn. 68.

¹¹⁵ Benzer şekilde bkz. Sirmen/ Taşpınar-Ayvaz, s. 523.

¹¹⁶ Arslan, s. 171.

cü sürelerin borçlu açısından canlandırılması imkânı doğmuş olacaktır. Bu durumda ise hukukî güvenlik ilkesinin önemli güvencelerinden olan hak düşürücü sürelere riayet etme gerekliliği ve dolayısıyla da hukukî güvenlik ilkesi ihlal edilmiş olur.

3. Kesin Hüküm Etkisi Bakımından

Yargıtay'ın içtihat değişikliği açısından en belirgin tartışmanın, icra mahkemesinin ihalenin feshinin reddi kararlarının kesin hüküm etkisi bakımından olduğunu söylemek yanlış olmaz. İhalenin feshi talebinin reddi kararları ile icra mahkemesi, ihalenin feshini talep edenin gösterdiği ihalenin feshi sebeplerinin ve kendiliğinden araştırdığı kamu düzeninden kaynaklı fesih sebeplerinin mevcut olmadığına karar vermiş olur. Bu karar, olağan kanun yollarına başvurulmasıyla veya bu başvuru süresinin geçirilmesiyle şekli anlamda kesinleşir. Maddî anlamda kesin hüküm etkisi ise bu aşamadan sonra ortaya çıkar. İcra mahkemesi kararları, kural olarak şekli anlamda kesinleşse de maddî anlamda kesin hüküm etkisi oluşturmaya müsait değildir. Ancak, ihalenin feshi talebinin incelenmesinde icra mahkemesi, bir hukuk davası gibi¹¹⁷ hatta bir hukuk davası hâkiminin yargılamada sahip olmadığı usûli yetkilerden de geniş bir yargılama yürüttüğünden¹¹⁸, böyle bir yargılama sonucunda varılan kararın maddî anlamda kesin hüküm etkisi oluşturması gerekir. Bir diğer ifadeyle, ihalenin feshi talebinin reddine ilişkin kararlar, icra mahkemesi kararlarının genel niteliğinden¹¹⁹ farklı olarak kesin hüküm etkisi doğurur¹²⁰. Aksi durum, yani icra mahkemesince her türlü incelemeyle

¹¹⁷ Arslan, s.202.

¹¹⁸ Sirmen, Taşpınar-Ayvaz, s.520.

¹¹⁹ İcra mahkemesinin şikâyet üzerine verdiği kararlar kural olarak yalnızca takibin taraflarını ve ilgililerin bağlar; takip hukuku içinde kesin hüküm etkisi doğurur. Bkz. Gürdoğan, Burhan; Medenî Usûl Hukukunda Kesin Hüküm İtirazı, Ankara 1960, s. 39. İcra mahkemesi kararlarının birbirine karşı takip hukuku içinde kesin hüküm oluşturması mümkündür. Bunun için, tarafları, konusu, icra işlemi ve/veya icra müdürlüğünün aynı olması gerektiği hakkında bkz. Muşul, Şikâyet, s. 609,631.

¹²⁰ Arslan, s. 201-202; Kuru, İcra-İflâs, s. 326; Kuru, El Kitabı, s. 722; Oskay, Koçak, Deynekli, Doğan, s. 3232; Arslan, Yılmaz, Taşpınar-Ayvaz, Hanağası, s. 352; Muşul, Şikâyet, s. 637; Pekcanitez, Hakan/Atalay, Oğuz/ Özekes, Muhammet; Medenî Usûl Hukuku Ders Kitabı, 9. Baskı, İstanbul 2021, s. 516; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin-Özkan, Özekes, s. 251; Atalı, Ermenek, Erdoğan, İcra, s. 328; Yıldırım, Deren-Yıldırım, s.305.; Uyar, Uyar, s. 429; Çon, s. 134, 146.

verilen kararın kesin hüküm oluşturmaması, hukukî güvenlik ilkesine ve yargı kararlarının sonuçlarının ne olacağına ve ne gibi etkiler doğuracağına muhataplarınca bilinmesi gerekliliğine¹²¹ aykırı olur.

Maddî anlamda kesin hüküm etkisinin olumlu ve olumsuz olmak üzere iki işlevi söz konusudur¹²². Olumsuz işlev, aynı davanın tekrar açılmaması anlamına gelir ve ikinci davanın, kesin hükmün varlığı sebebiyle reddi sonucunu doğurur¹²³. Buna göre iki davanın tarafları, dava sebepleri ve ilk davanın hüküm sonucu ile ikinci davanın talep kısmı aynıysa ilk davada verilen hüküm ikinci davanın görülmesini engeller (HMK m.303). Bir başka deyişle ikinci davanın usûlden reddi sonucunu doğurur. Belirtmek gerekir ki, ihalenin feshi talebinin reddi kararı, tapu sicilinin düzeltilmesi davasında kesin hüküm itirazı olarak ileri sürülemez. Zira, en başta ihalenin feshi talebi dava olmadığından iki taraf sistemi üzerine kurulmamıştır ve hatta karşı tarafın kim olduğu da tartışmalıdır. Ayrıca, dava sebepleri ve dava konusu açısından da tam olarak bir ayniyetten bahsedilemez. İhalenin feshinde usûlî talep, ihale işlemindeki sakatlığın iptaline yönelikken; tapu sicilinin düzeltilmesi davasında usûlî talep, taşınmazın gerçek durumunu yansıtmayan sicil kaydını düzeltmeye yöneliktir.

İhalenin feshi talebinin reddi kararı, tapu sicilinin düzeltilmesi davası açısından kesin hüküm itirazı olarak dikkate alınamayacak olsa da anılan kararın bu davaya hiçbir tesirinin olmayacağı söylenemez. Maddî anlamda kesin hükmün olumlu etkisi de denilen bu duruma göre; önceki davada, bir hakkın varlığı veya bir hukukî işlemin geçerliliği gibi bir sonuca varılmışsa ve bu sonuç ikinci davada karar verilebilmesi için bir ön şartsa ilk davada verilen kararın ikinci davada tartışmaya açılmama-

¹²¹ Uyuşmazlıkların mahkemelerce ve kesin hüküm oluşturacak biçimde çözümlenmemesi yargı kararlarının hukukî güvenliği sağlamasını imkansızlaştırır. Bkz. Köküarı, s. 135.

¹²² Bu konuda bkz. Gürdoğan, s. 50-52; Meriç, Nedim; Türk Hukukunda Maddî Anlamda Kesin Hükmün Objektif Sınırları, MİHDER 2007, C. III, S. 7, s. 379; Özkaya Ferendeci, Hamide Özden; Kesin Hükmün Objektif Sınırları, İstanbul 2009, s. 98-99; Atalı, Ermenek, Erdoğan, Usûl, s. 563 vd.

¹²³ Ayrıntılı bilgi için bkz. Gürdoğan, s. 59 vd.; Özkaya Ferendeci, s. 98-100; Pekantez, Atalay, Özkes, s. 462; Atalı, Ermenek, Erdoğan, Usûl, s. 563 vd.

sı gerekir¹²⁴. Örneğin bir davada bir hakkın varlığı sonucuna varılmışsa artık ikinci davada bu hakkın var olup olmadığı tekrardan incelenmemelidir. Bu doğrultuda, ihalenin feshi talebi üzerine her türlü inceleme-ye başvurularak değerlendirilen husus, ilgililerce ileri sürülen fesih sebeplerinin ve kamu düzeni gereği hâkim tarafından dikkate alınan fesih sebeplerinin var olup olmadığı; daha geniş bir ifadeyle, ihalenin bir sakatlık barındırıp barındırmadığıdır. Böyle bir araştırma sonucunda, ihalenin feshi talebi reddedilerek ihale kesinleşmiş olmasına rağmen, tapu sicilinin düzeltilmesi davasında dava sebebi olarak tescilin dayanağı olan ihalenin inceleme konusu yapılması maddî anlamda kesin hüküm etkisinin ihlâlî anlamına gelir. Zira tapu sicilinin düzeltilmesi davasında düzeltme kararı verilebilmesi için tescilin kendisinin veya sebebinin geçersizliğinin tespiti, bir ön şart veya anılan hukuk kuralının (TMK m. 1025) hukukî sonucu için bir unsur niteliğinde¹²⁵ olup, bu husus daha önce ihalenin feshi talebinin reddi kararıyla kesinleşmiştir. Bu nedenle ihalenin geçerliliğinin tekrardan inceleme konusu yapılmaması gerekir. Aksi takdirde, yeni bir kanunla veya içtihadı birleştirme kararıyla bile ortadan kaldırılamayan kesin hüküm etkisi ihlâl edilmiş olur.

4. Tabîi Hâkim İlkesi Açısından

Anayasal bir ilke olan tabîi hâkim ilkesine göre, mahkemelerin görev, yetki ve yargılama usûlleri önceden ve kanunla belirlenir¹²⁶. Bu doğrultuda icra mahkemesi de icra dairelerinin işlemlerine karşı yapılan şikâyet ve itirazları karara bağlamakla görevlendirilmiş özel bir mahkeme olarak kanunla kurulmuştur (İİK m. 4). Ancak icra mahkemesi, icra dairesinin iş ve işlemlerine karşı yapılan şikâyet ve itirazları incelemekle görevli tek mahkeme değildir. Zira İcra iflas Kanununda düzenlenen

¹²⁴ Bloomeyer, Arwed; Kesin Hüküm Tesiri ve Sınırları, Çev. İrfan Yazman, AÜHFHD 1968, C. XXV, S. 3, s. 229-230; Özkaya Ferendeci, s. 102, 130; Atalı, Ermenek, Erdoğan, Usûl, s. 565.

¹²⁵ Unsur etkisi hakkında detaylı açıklamalar için bkz. Yıldırım, Nevhis Deren; Kesin Hükümün Subjektif Sınırları, Alfa Yayınevi, İstanbul 1996, s. 55-58; Meriç, s. 404-406; Akkan, Mine; Medenî Usûl Hukukunda Tarafların Farklı Olması Durumunda Kesin Hükümün Delil Niteliği, DEÜHFHD 2009, C. XI, Özel Sayı, s. 26-27.

¹²⁶ Kuru, Baki; Medenî Usûl Hukuku El Kitabı, Ankara 2020, s. 120; Tanrıver, Süha; Tabîi Hâkim İlkesi ve Medenî Yargı, TBB Dergisi 2013, C. 0, S. 104, s. 13; Atalı, Murat/Ermenek, İbrahim/Erdoğan, Ersin; Medenî Usûl Hukuku, 4. Baskı, Ankara 2021, s. 113-114.

bazı durumlarda, icra mahkemesinin yanında genel mahkemelere de başvurulabilirken, bazen de yalnızca genel mahkemelere başvurmak gerekir. Örneğin, borçlu tarafından ödeme emrine itiraz edilmesi üzerine, alacaklı tarafından icra mahkemesinde itirazın kaldırılması (İİK m. 68-70) talep edilebileceği gibi, genel mahkemelerde (İİK m. 67) itirazın iptali davası da açılabilir. Öte yandan bir başka örnek olarak sıra cetveline itiraz için ise yalnızca genel mahkemelere başvuru yolu düzenlenmiştir (İİK m. 142). Sıra cetvelinde, takip hukukundan kaynaklı, kanuna ve hadiseye aykırılıklara karşı icra mahkemesine şikâyet yoluna gidilebilirken maddî hukuka dair yapılacak bir inceleme hakkında genel mahkemeler görevlendirilmiştir. Görüldüğü üzere İcra İflas Kanunu, bazı durumlarda icra mahkemesinin yanında genel mahkemeleri de görevlendirirken özellikle maddî hukuka dair bir inceleme yapılacak olan bazı durumlarda yalnızca genel mahkemeleri görevlendirmiştir.

İcra İflas Kanununda, ihalenin feshi talebini incelemekle görevli bir genel mahkeme öngörülmediği¹²⁷ gibi; hata ve fesat gibi maddî hukuk itirazlarının da icra mahkemesi tarafından incelenip karara bağlanacağı açıkça ifade edilmiştir (İİK m. 134). Buna rağmen, bir başka mahkemenin ihalenin feshi sonucuna ulaşmayı sağlayacak nitelikte karar verebilmesi kanun koyucunun iradesine aykırı olur. Böyle bir davanın görevsizlikle sonuçlandırılması gerekir¹²⁸. Nitekim, mehaz İsviçre’de de ihalenin feshinin genel mahkemelerden istenmesinin mümkün olmadığı kabul edilir¹²⁹.

İhalenin feshi talep edilmeden veya ihalenin feshi talebinin reddinden sonra açılan tapu sicilinin düzeltilmesi davalarında, ihalenin feshi sebeplerinin mevcut olup olmadığı, genel mahkemelerde incelenmek-

¹²⁷ Ancak satış ortaklığın giderilmesi kararına dayalı olarak yapılmışsa, icra müdürü tarafından gerçekleştirilmiş olsa bile görevli mahkeme sulh mahkemesidir. Bu konuda bkz. Oskay, Koçak, Deynekli, Doğan, s.3231; Kuru, El Kitabı, s. 707.

¹²⁸ Arslan, s.160 dn.15; Kuru, El Kitabı, s. 700, 708.İhalenin feshi talebini genel mahkemeler inceleyemez. Bkz. Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin-Özkan, Özkes, s.244.

¹²⁹ Eggen, Gerhard; Der Zuschlag in der Zwangsversteigerung, Bern-1932, s.87, 96; Budak, s.916.Hatalı ihale işlemini geri almak bakımından icra dairesinin de yetkili olduğu hakkında bkz.Jolanta, s. 418, Rn. 2.

tedir¹³⁰. Böylece kanunla ve önceden icra mahkemesinin görev alanına dâhil edilmiş olan ihalenin ortadan kaldırılıp kaldırılmayacağına dair karar verme yetkisi, genel mahkemeye devredilmiş olur ki bu da görev kurallarına ve tabîi hâkim ilkesine aykırı olur. Ayrıca, bu kararlarda daha da geniş bir çerçeve çizilerek, taşınmazı “usûlsüz takip ve buna bağlı olarak yapılan ihale” sonucu elinden çıkan malik tarafından tapu sicilinin düzeltilmesi davasının bir seçenek olarak ikame edilebileceği ifade edilmiştir. Bu durumda, takibin her aşamasında, icra mahkemesine ve genel mahkemelere başvuru imkânı tanıyan hükümler yok sayılarak, takipteki bir usûlsüzlüğe dayalı olarak, ihale yoluyla edinilen taşınmazın tescilinin yolsuz olduğundan bahisle dava açılabilir. Aynı şekilde bu durumda da kanunla, önceden icra mahkemesine ve ilgili icra işlemleri açısından diğer mahkemelere verilen görev ve yetkiler tabîi hâkim ilkesine aykırı olarak tapu sicilinin düzeltilmesi davasına bakan mahkemenin görev alanına dahil edilmiş olur.

4. Mülkiyet Hakkı Açısından

İcra ve iflas hukukunda alacaklının alacağının karşılanması için borçlunun mülkiyet hakkına müdahalede bulunulur. Ancak bu müdahale, kural olarak borçlu tarafından alacaklının mülkiyet hakkına¹³¹ yönelik daha önceden gerçekleştirilmiş müdahalenin devletin icra organları tarafından giderilmesidir. Bu sayede alacaklının alacağı bakımından mülkiyet hakkı korunmakta ve hukuki koruma talebi yerine getirilmektedir¹³². Öte yandan alacaklının talebi gereğince giderim sağlayacak icra faaliyetinin etkili bir şekilde işlememesinden¹³³ dolayı alacağı uzun zaman kavuşulamaması mülkiyet hakkı ihlali oluşturur. Belirtmek gerekir ki, ihalenin, kesinleşmiş olmasına rağmen tapu sicilinin düzeltilmesi

¹³⁰ İhalenin feshi sebepleri de dahil olmak üzere şikâyete tabi bütün işlemlerin geçerli olup olmadığının tapu sicilinin düzeltilmesi davasında incelenebileceği yönünde kararlar için bkz. yuk. III/A.

¹³¹ Alacak haklarının mülkiyet hakkı bakımından korunması için sözleşmeden, haksız fiil mevzuatından, kanundan, yargı kararlarından ve bazen idari kararlardan kaynaklanmış olabileceği hakkında bkz. Gemalmaz, Burak; Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinde Mülkiyet Hakkı, İstanbul 2009, s.78 vd.; Namlı, s. 116.

¹³² Özekes, Muhammet; İcra Hukukunda Temel Haklar ve İlkeler, Ankara 2009, s. 182.

¹³³ AYM, 15.09.2021, Vedat Oğuz Başvurusu, No: 2018/35120, p. 59; Gemalmaz, El Kitapları, s. 194.

davasında incelenebilmesi de alacaklının mülkiyet hakkının teminatı olan icra faaliyetinin etkili bir biçimde işlemesine engel olacaktır. Zira sınırsız sürelerle ihalenin ve ihaleyle edinilen mülkiyetin ortadan kaldırılabilir olması, cebri artırmalara olan ilgiyi azaltacaktır. Bu durumda ise, taşınmaz, daha uzun sürede (örneğin karşılama prensibine uygun bir pey ileri sürülmediğinden ikinci artırmada veya satış düştükten sonra yapılan yeni artırmada) ve katılımın azalmasına paralel olarak istenilen rekabet ortamının elde edilememesinden dolayı daha düşük bedele paraya çevrilebilecektir.

Alacaklı, icra faaliyetinde alacağına kavuşurken borçlunun mülkiyet hakkına yapılan müdahalenin de ihlâl şeklini almaması gerekir. Mülkiyet hakkına müdahalenin, ihlâl şeklini almaması için kanunla düzenlenmesi ve müdahalenin amacı ile ortaya çıkan sonuç arasında denge kurulması gerekir¹³⁴. Nitekim, icra faaliyeti ayrıntılı olarak kanunla düzenlenmiş ve bunun yanında alacaklı ve borçlunun menfaatleri de dengelenerek yapılan müdahalenin ihlâl niteliği almasını önleyecek tedbirler öngörülmüştür. Zira, bir yandan alacaklıya icra sürecini ilerletmeyi talep hakkı tanınırken bir yandan da borçluya, yapılan icra takip işlemlerinin her birini, ayrıntılı kanunî düzenlemelere uygunluğu açısından icra mahkemesinde denetleme imkânı verilerek usûlî güvence sağlanmıştır¹³⁵. Örneğin taşınmazın, İcra İflas Kanununda ölçülülük ve menfaat dengesi açısından en genel ölçüyü koyan¹³⁶ emredici nitelikteki¹³⁷ düzenlemeye (İİK m.85) aykırı olarak haczedilmesi durumunda borçlunun süresiz şikâyet hakkı vardır. Takibin her aşaması gibi artırma aşaması da son derece ayrıntılı şekilde düzenlenmiş ve borçluya, taşınmazını satılmaktan kurtarma veya kanunî düzenlemelere aykırılığı şikâyet ve ihalenin feshi yoluyla ileri sürme imkânları tanınmıştır. Örneğin artırmada, karşılama prensibi gereği ihale konusu malın değerinin belli bir yüzdesinin altına satılmamasının borçlunun mülkiyet hakkının korunması anlamında

¹³⁴ Gemalmaz, Mülkiyet Hakkı, s. 184.

¹³⁵ Gemalmaz, El Kitaplar, s. 160.

¹³⁶ Özekes, Haklar ve İlkeler, s. 207 vd.

¹³⁷ Özekes, Haklar ve İlkeler, s. 214-215.

önemli olduğu söylenebilir¹³⁸. Bu gibi sebeplerle borçlunun mülkiyet hakkına yapılan müdahalenin genel olarak ihlâl niteliğini almayacağı ve bu nedenle takip sürecindeki usûlî güvenceleri anlamsız hâle getirmenin yeni ihlâller doğurmaktan başka bir işe yaramayacağı söylenebilir.

Alacaklı ve borçludan sonra ihale alıcısının da mülkiyet hakkının korunması gerekir. Nitekim, ihale alıcısının da kesinleşen ihaleye dayalı olarak edindiği mülkiyetin korunması gerekir. Zira yargı kararlarına ve hatta bazen idari kararlara dayalı kazanımların mülkiyet hakkı korumasına girdiği düşünüldüğünde¹³⁹, gerek kamusal bir işlem olan ihale kararı gerekse de ihalenin feshi talebini her türlü araştırmayla reddeden icra mahkemesi kararı gereğince ihale alıcısının elde ettiği mülkiyet hakkının da korunması gerekir. Anayasa Mahkemesinin bir kararında¹⁴⁰, ihale edilen taşınmazın paydaşlarından biri haberdar edilmemiş olmasına rağmen ihale alıcısının, ihaleyle mülkiyeti kazandığı ve bu sebeple mülkiyet hakkı açısından başvuru hakkının varlığına işaret edilmiştir. Bu doğrultuda, ihale yoluyla kazanılan mülkiyet, hak düşürücü sürelerin geçmesiyle veya ihalenin feshi talebinin reddi kararının kesinleşmesiyle ihale alıcısı açısından evleviyetle bir başvuru hakkı doğurur.

Özel kişilerin mülkiyet hakkının çatıştığı durumlarda bu kişiler arasında dengeyi gözeten ve bu dengenin bir taraf aleyhine aşırı bir şekilde bozulmasına sebep olacak çözümlerden kaçınılmalıdır¹⁴¹. Yargıtay'ın içtihat değişikliği ile birlikte, borçlu, alacaklı ve ihale alıcısının mülkiyet hakları bağlamındaki çatışma, borçlu malik lehine çözülmektedir. Ancak bu çözüm, anılan kişiler arasındaki dengeyi ihale alıcısı ve alacaklılar aleyhine aşırı şekilde bozmaktadır. Nitekim, en başta, kesinleşen ihale sonucu edinilen mülkiyet, tapu sicilinin düzeltilmesi davasına konu edilerek ihale alıcısı aleyhine düzeltildiğinde, ihale alıcısının

¹³⁸ Yıldırım, Deren-Yıldırım, s. 10; Namlı, s. 113. İlk artırmada daha yüzde kırk oranında bir kaybı razı olunmasının mülkiyet hakkı ihlâli oluşturacağı (Özekes, Haklar ve İlkeler, s. 185) ve ihale konusunun rüçhanlı bir alacak varken daha değerli rüçhanlı alacak yokken daha değersiz olması kabul edilemez olduğu hakkında bkz. Özekes, Haklar ve İlkeler, s.186.

¹³⁹ Gemalmaz, Mülkiyet Hakkı, s. 152-153.

¹⁴⁰ AYM, 24.03.2016, Necdet Çetinkaya Başvurusu, No: 2013/7725

¹⁴¹ AYM, 14.09.2021, Cahide Demir Başvurusu, No: 2018/25663

ödediği bedelin tazmini noktasında sorunlar ortaya çıkabilir. Özellikle ihale bedelinin alacaklılara ödendiği durumlarda, ilk bakışta, alacaklılara karşı bir sebepsiz zenginleşme davası açmak akla gelse de bu pek çok açıdan problemlidir. Zira alacaklılar, ortadan kaldırılmamış bir ihaleye dayanarak ihale bedelini elde etmişlerdir. Bir diğer deyişle, alacaklılara karşı açılan sebepsiz zenginleşme davasında, ihalenin ortadan kaldırılmamış olmasının bir haklı sebep oluşturabileceği ve sebepsiz zenginleşme şartlarının oluşmayacağı yönünde bir değerlendirme yapılabilir. Ayrıca sebepsiz zenginleşme davasının kabul edilmesiyle birlikte alacaklılar tekrardan borçluya başvurup aynı taşınmazı paraya çevirmek için tekrardan takip sürecini işletecektir. Böylelikle, borçlu korunmaya çalışılırken hem ihale alıcısına ödediği bedeli geri alma bakımından türlü problemlerle karşılaşabileceği bir dava açma yükü yüklenmekte hem de alacaklılara, alacaklarına kavuşmak için borçluyu yeniden takip ederek ilgili taşınmazı tekrardan paraya çevrime yükü yüklenmektedir. Öte yandan, anılan içtihat değişikliğindeki çözüm benimsenirse de borçlu açısından pek çok tazmin imkânı mevcuttur¹⁴². Örneğin icra iflas dairesi görevlilerinin kusuruyla sebep oldukları usûlsüzlükler nedeniyle mülkiyet hakkı kaybedilmişse devlet aleyhine tazminat davası (İİK m. 5) açılabilir. Bunun dışında, başta alacaklı olmak üzere mülkiyet hakkının usûlsüz bir biçimde kaybına sebep olan kişiler aleyhine tazminat davası açılabilir. Sonuçta borçlu, alacaklı ve ihale alıcısı arasındaki çatışma, borçlu lehine çözümlenirken alacaklılar ve ihale alıcısı aleyhine pek çok açıdan problem doğurabilecek külfetler getirilmektedir. Hâlbuki böyle bir çözüm belirlenmeseydi de borçlu açısından pek çok tazmin imkânı söz konusu olurdu.

SONUÇ

İhale alıcısı tarafından ihale anında taşınmaz mülkiyetinin kazanılması tescilsiz iktisap hâllerinden biridir. İhaleyle kazanılan mülkiyet, ihalenin kesinleşmesiyle tapuya tescil edilir. Yapılan tescilin yolsuz olduğunu ileri süren borçlunun, doğrudan tapu sicilinin düzeltilmesi davası açabilmesi yerinde değildir. Zira ihale geçerli bir şekilde varlığını

¹⁴² Bu konuda bkz. Sirmen/ Taşpınar-Ayvaz, s. 524-525

sürdüğünden, ihalenin ortadan kaldırılmasından sonra ancak ihale alıcısı adına yapılan tescilin düzeltilmesi talep edilebilir. İhalenin ortadan kaldırılmasının yolu ise ihalenin feshi talebi üzerine icra mahkemesi tarafından geniş bir inceleme sonucu verilecek fesih kararıdır.

Yargıtay'ın kökleşmiş denilebilecek içtihadını değiştirmesine kadar devam eden bu uygulama; ihalenin feshinin talep edilmesinden bağımsız olarak, tapu sicilinin düzeltilmesi davasını açma seçeneğinin bulunduğu şekline dönmüştür. Ancak öğretisi ve uygulamada bu içtihat değişikliği çoğunlukla benimsenmemiştir. Nitekim ihale alıcısının, süresiz bir şekilde tapu sicilinin düzeltilmesi davasına maruz kalabileceği bir cebri icra faaliyetinin etkin ve güvenilir olmasından bahsedilemez.

Cebri icra faaliyetinin etkinliğinin ve güvenilirliğinin azalmasının yanı sıra, böyle bir uygulamanın devam ettirilmesi, pek çok problemi de beraberinde getirecektir. Zira en başta, ihalenin ortadan kaldırılması için verilen sürelerin anlamı kalmayacak ve bu sürelerin hizmet ettiği hukuki güvenlik zedelenecektir. Ayrıca, ihalenin ortadan kaldırılması açısından görevlendirilmiş tek mahkeme olan icra mahkemesinin yargı yetkisi de ihlâl edilmiş olur. Öte yandan icra mahkemesi tarafından ihalenin feshi üzerine, gerekirse tanık dinlenerek verilen kararın kesin hüküm etkisinin dikkate alınmaması ise kesin hüküm kurumuna zarar verecektir. Bunların yanında, borçlu, takip hukukunun niteliğine aykırı süresiz-sınırsız bir imkâna kavuşturulurken; takip alacaklılarının alacağı kavuşması, ihale alıcılarının ihale bedelini geri alması ölçüsüz şekilde zorlaştırılmış olacaktır.

KAYNAKÇA

Akkan, Mine; Medenî Usûl Hukukunda Tarafların Farklı Olması Durumunda Kesin Hükümün Delil Niteliği, DEÜHFD 2009, C. XI, Özel Sayı, s. 3-61.

Akyazan, Sıtkı; Cebri İcrada İhale ve İhalenin Feshi, İstanbul 1959.

Arslan, Ramazan; İcra-İflas Hukukunda İhale ve İhalenin Feshi, Ankara 1984.

Arslan, Ramazan/Yılmaz, Ejder/Taşpınar-Ayvaz, Sema/Ha-nağası,

Emel; İcra ve İflâs Hukuku, 7.Baskı, Ankara 2021.

Aslan, Elif Kısmet; İcra ve İflas Hukukunda Taşınmaz Malların Açık Artırma Yolu ile Paraya Çevrilmesi, İzmir 2004.

Atalı, Murat/Ermenek, İbrahim/Erdoğan, Ersin; İcra ve İflâs Hukuku, 5. Baskı, Ankara 2022 (İcra).

Atalı, Murat/Ermenek, İbrahim/Erdoğan, Ersin; Medenî Usûl Hukuku, 4. Baskı, Ankara 2021 (Usûl).

Bloomeyer, Arwed; Kesin Hüküm Tesiri ve Sınırları, Çev. İrfan Yazman, AÜHFD 1968, C. XXV, S. 3, s. 225-238.

Budak, Ali Cem; Cebri İcra Satışlarda Taşınmazın Alıcı Üzerine Tescili İçin Tapu Dairesine Yazılacak Müzekkerenin Ne Zaman Gönderileceği, Prof. Dr. Turgut Akıntürk'e Armağan, DEÜHFD 2009, C. XI, Özel Sayı, s. 913-920.

Bulur, Alper; İcra ve İflas Hukukunda “Fesat Karıştırma” ve “Malın Esaslı Niteliklerinde Hata”ya Dayanan İhalenin Feshi Nedenleri, GÜHFD 2007, C. XI, S. 1-2, s. 45-69 (Fesat ve Hata).

Bulur, Alper; İcra ve İflas Hukukunda İhaleinin Feshi Kavramı ve Satışa Hazırlık İşlemleri Öncesi ile İlgili Fesih Nedenleri, Prof. Dr. Turgut Akıntürk'e Armağan, DEÜHFD 2009, C. XI, Özel Sayı, s. 767-776 (İhaleinin Feshi).

Çon, Ömer; İhaleinin Feshi (İcra ve İflas Kanunu Madde 134), Ankara 2021.

Eggen, Gerhard; Der Zuschlag in der Zwangsversteigerung, Bern 1932.

Erdönmez, Güray; İcra ve İflâs Hukukunda İhaleinin Feshini İsteyebilecek Kişiler, MİHDER 2008, C. 4, S. 10, s. 357-408.

Ertaş, Şeref; Eşya Hukuku, 15. Baskı, İzmir 2021.

Gemalmaz, Burak; Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinde Mülkiyet Hakkı, İstanbul 2009, (Mülkiyet Hakkı).

Gemalmaz, Burak; Mülkiyet Hakkı: Anayasa Mahkemesine Bireysel Başvuru El Kitapları Serisi-6, Ankara 2018, (El Kitapları).

Gürdoğan, Burhan; Medenî Usûl Hukukunda Kesin Hüküm İtirazı, Ankara 1960.

Hatemi, Hüseyin; Eşya Hukuku Meseleleri, İstanbul 1995.

Jolanta, KrenKostkiewicz; SchKGKommentarSchuldbetreibungs- undKonkursgesetz mit weiterenErlassen, 20. Auflage, Basel 2020.

Karlı, Abdurrahim; İcra Tetkik Mercii Kararlarının Temyizi, İstanbul 1995

Kılıçoğlu, Ahmet Mithat; Eşya Hukuku, Ankara 2021.

Köküarı, İsmail;Anayasa Hukukunda Hukuki Güvenlik İlkesi, 4. Baskı, Ankara 2015.

Kurt, Ekrem; Tapu Sicilinin Düzeltilmesi, İstanbul2004.

Kuru, Baki;İstinaf Sistemine Göre Yazılmış İcra ve İflas Hukuku, İstanbul2016, (İcra-İflas).

Kuru, Baki; İcra ve İflas Hukuku El Kitabı, 2. Baskı, Ankara 2013 (El Kitabı).

Kuru, Baki; Medenî Usûl Hukuku El Kitabı, Ankara 2020 (Usûl).

Meriç, Nedim; Türk Hukukunda Maddî Anlamda Kesin Hükmün Objektif Sınırları, MİHDER 2007, C. III, S. 7, s. 377-434.

Muşul, Timuçin; İcra ve İflâs Hukukunda; İhale ve İhalenin Feshi, 5. Baskı, Ankara 2016 (İhale).

Muşul, Timuçin; İcra ve İflâs Hukukunda; Şikâyet, 5. Baskı, Ankara 2016, (Şikâyet).

Nomer, Halûk Nami/ Ergüne, Mehmet Serkan; Eşya Hukuku, 8. Bası, İstanbul 2020.

Namlı, Mert;İcra Hukukunda Taşınmaz Malların Haczi ve Paraya Çevrilmesi, İstanbul 2019.

Oğuzman, M. Kemal/Seliçi, Özer/Oktay Özdemir,Saibe; Eşya Hukuku, 21. Baskı,İstanbul2018.

Oskay, Mustafa/Koçak, Coşkun/Deynekli, Adnan/Doğan, Ayhan; İİK Şerhi, C. III, Ankara-2007.

Özekes, Muhammet;İcra Hukukunda Temel Haklar ve İlkeler, Ankara 2009, (Haklar ve İlkeler).

Özekes, Muhammet;İhale Bedelinin Ödenmemesi Sebebiyle Yapılan Artırma (Tamamlayıcı Artırma), DEÜHFD 2003, C. 5, S. 1, s.167-184 (Tamamlayıcı Artırma).

Özkaya Ferendeci, Hamide Özden;Kesin Hükümün Objektif Sınırları, İstanbul 2009.

Pekcanitez, Hakan/ Atalay, Oğuz/ Özekes, Muhammet; İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı, 7. Baskı, İstanbul 2021.

Pekcanitez, Hakan/ Atalay, Oğuz/ Sungurtekin Özkan, Meral/ Özekes, Muhammet; İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı, 7. Baskı, İstanbul 2022.

Pekcanitez, Hakan/ Simil, Cemil; İcra-İflâs Hukukunda Şikâyet, 2. Baskı, İstanbul 2017.

Postacıoğlu, İlhan/ Altay, Sümer; İcra Hukuku Esasları, 5. Baskı, İstanbul 2010.

Schlegel, Roger/Zopfi, Markus;Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbeitreibung und Konkurs (Jolanta Kren Kostkiewicz, Dominik Vock), 4. Baskı, Zürich 2017.

Sirmen, A.Lâle; Eşya Hukuku, 8. Baskı, Ankara 2020.

Sirmen, A.Lâle/ Taşpınar-Ayvaz, Sema; Yargıtay Kararlarına Göre İhale Feshedilmeksizin Sicilin Düzeltilmesi Davası Açılması, Yargıtay Kararları Işığında Güncel Medeni Hukuk Problemleri Sempozyumu Bildirileri, Ed. Tuğçe Tuzcuoğlu, A. Hulki Cihan, İstanbul 2019, s. 505-525.

Stahelin, Adrian/Bauer, Thomas/Stahelin, Daniel;Bundesgesetz über Schuldbeitreibung und Konkurs I, 2. Auflage, Basel 2010.

Tanrıver, Süha; Tabiî Hâkim İlkesi ve Medenî Yargı, TBB Dergisi 2013, C. 0, S. 104, s. 11-35.

Tekinay, Selâhattin Sulhi/ Akman, Sermet/ Burcuoğlu, Halûk/ Altop, Atillâ; Tekinay Eşya Hukuku, 5. Bası, İstanbul 1989.

Umar, Bilge/ Yılmaz, Ejder; İsbat Yükü, İstanbul 1980.

Uyar, Alper; İhale nin Feshi Talebinin Reddedilmesinden Sonra Tapu İptali ve Tescil Davası Açılabilir Mi?, İBD 2011, C.LXXXV, S.1, s. 165-171.

Uyar, Talih/ Uyar, Alper/ Uyar, Cüneyt; İcra Hukukunda Şikâyet, 3. Baskı, Ankara 2020.

Uyar, Talih; Artırmaya Hazırlık Aşamasında Hatalı İşlemlerle İlgili Bozma Nedenleri, ABD 2007, C. I, S. 3, s. 138-160, (Artırmaya Hazırlık).

Üstündağ, Saim; İcra Hukukunun Esasları, 8. Baskı, İstanbul 2004, (İcra Hukuku).

Üstündağ, Saim; Tapu Kütüğünün Tashihi Dâvası, İstanbul 1959, (Tapu Tashihi).

Yıldırım, Mehmet Kâmil/ Deren- Yıldırım, Nevhis; İcra ve İflas Hukuku, 8. Baskı, İstanbul 2021.

Yıldırım, Nevhis Deren; Kesin Hükümün Subjektif Sınırları, Alfa Yayınevi, İstanbul 1996.

Yılmaz, Ejder; İcra ve İflas Kanunu Şerhi, 6. Baskı, Ankara 2016.