

YARGITAY 12. HUKUK DAİRESİ

Tarih: 02.05.2019 **Esas:** 2019/5496 **Karar:** 2019/7554

Alacaklı, İpotekli Taşınmazın Satışını Ödeme Veya İcra Emrinin Tebliğinden İtibaren Nihayet İki Sene İçinde İsteyebilir.

Özet:

İİK'nun 150/e maddesinin, icra emri tebliğ tarihi itibari ile uygulanması gereken hükmünde; "Alacaklı, taşınır rehnin satışını ödeme veya icra emrinin tebliğinden itibaren nihayet bir sene içinde, taşınmaz rehnin satışını da aynı tarihten itibaren nihayet iki sene içinde isteyebilir. Satış yukarıdaki fıkra da gösterilen müddetler içinde istenmez veya talep geri alınıp da bu müddetler içinde yenilenmezse takip düşer" düzenlemesine yer verilmiştir. Satış isteme sürelerinin geçmesine rağmen, icra müdürünün satış talebini kabul etmesi, İİK.'nın emredici nitelikteki anılan maddelerine aykırı bir durum yaratır. Taşınmazın tahmini değerinden fazla bir bedelle satılmış olması, mutlaka ve tek başına zarar unsurunun gerçekleşmediği anlamına gelmez. Bir başka deyişle, böyle bir durumda, taşınmaz, tahmini bedelin üstünde dahi satılsa, borçlunun ihalenin feshini istemekte hukuki yararının olduğunun kabulü gerekir.

MAHKEMESİ : ... Bölge Adliye Mahkemesi 12. Hukuk Dairesi

Yukarıda tarih ve numarası yazılı Bölge Adliye Mahkemesince verilen kararın müddeti içinde temyizden tetkiki şikayetçi tarafından istenmesi üzerine bu işle ilgili dosya daireye gönderilmiş olup, dava dosyası için Tetkik Hakimi ... tarafından düzenlenen rapor dinlendikten ve dosya içerisindeki tüm belgeler okunup incelendikten sonra işin gereği görüşülüp düşünüldü:

Şikayetçi borçlunun diğer fesih nedenleri ile birlikte İİK'nın 150/e maddesi uyarınca süresinde satış istenmemesi nedeni ile takibin düştüğünü ileri sürerek 17/11/2017 tarihli iki adet taşınmaz ihalesinin feshi istemi ile icra mahkemesine başvurduğu, ilk derece mahkemesince, her iki ihalenin de muhammen bedel üzerinde yapılmış olmasına rağmen, toplu ipotek iddiasının bulunması ve dolayısıyla hukuki yarar olduğu gerekçesi ile işin esasının incelendiği ve toplu ipotek iddiası yerinde görülünce istemin hukuki yarar yokluğundan reddedildiği, kararın taraflarca istinaf edilmesi üzerine ... Bölge Adliye Mahkemesi 12. Hukuk Dairesinin 30.01.2019 tarih ve 2018/1583 E.-2019/228 K. sayılı kararı ile alacaklının istinaf talebinin esastan reddine, şikayetçi borçlunun istinaf başvurusunun ise gerekçe yönünden kabulü ile ilk derece mahkemesi kararının kaldırılarak, şikayetçinin kıymet takdirine yönelik süresi içinde yaptığı şikayetin olmadığı, ihalelerde zarar unsuru gerçekleşmediğinden dava açmakta hukuki yararının bulunmadığı ve bu nedenle İİK'nın 150/e maddesine yönelik iddianın da değerlendirilmesine yer olmadığı gerekçesi ile ihalenin feshi isteminin reddedildiği görülmektedir.

İİK'nun 150/e maddesinin, icra emri tebliğ tarihi itibari ile uygulanması gereken hükmünde; "Alacaklı, taşınır rehnin satışını ödeme veya icra emrinin tebliğinden itibaren nihayet bir sene içinde, taşınmaz rehnin satışını da aynı tarihten itibaren nihayet iki sene içinde isteyebilir. Satış yukarıdaki fıkra da gösterilen müddetler içinde istenmez veya talep geri alınıp da bu müddetler içinde yenilenmezse takip düşer" düzenlemesine yer verilmiştir.

Borçlu icra mahkemesine başvurusunda, sair şikayet nedenleri yanında ipotekli taşınmazların iki yıllık süre içinde satışının istenmediği nedeniyle ihalelerin feshini istemiştir. Anılan iddia bu haliyle İİK'nun 150/e maddesine dayalı olup, süresinde satış istenmemesi halinde icra takibi

düşeceğinden, bu tarihten sonra yapılan işlemler yok hükmünde olup, bu tarihten sonra yapılan ihalenin de sırf bu nedenle feshi gerekir.

Satış isteme sürelerinin geçmesine rağmen, icra müdürünün satış talebini kabul etmesi, İİK'nın emredici nitelikteki anılan maddelerine aykırı bir durum yaratır. Taşınmazın tahmini değerinden fazla bir bedelle satılmış olması, mutlaka ve tek başına zarar unsurunun gerçekleşmediği anlamına gelmez. Bir başka deyişle, böyle bir durumda, taşınmaz, tahmini bedelin üstünde dahi satılsa, borçlunun ihalenin feshini istemekte hukuki yararının olduğunun kabulü gerekir.

O halde, Bölge Adliye Mahkemesince, yukarıda açıklanan ilke ve kurallar doğrultusunda, borçlunun İİK'nın 150/e maddesine dayalı iddiasının incelenerek oluşacak sonuca göre karar verilmesi gerekirken, bu hususun gözardı edilerek eksik incelemeyle yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsizdir.

SONUÇ: Şikayetçi borçlunun temyiz itirazlarının kısmen kabulü ile, ... Bölge Adliye Mahkemesi 12. Hukuk Dairesinin 30.01.2019 tarih ve 2018/1583 E.-2019/228 K. sayılı kararının yukarıda yazılı nedenlerle, 5311 sayılı Kanun ile değişik İİK'nın 364/2. maddesi göndermesiyle uygulanması gereken 6100 sayılı HMK'nın 373/2. maddeleri uyarınca (BOZULMASINA), bozma nedenine göre şikayetçi borçlunun sair temyiz itirazlarının bu aşamada incelenmesine yer olmadığına, dosyanın Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine, 02/05/2019 gününde oy birliği ile karar verildi.