

**İCRA MAHKEMESİNCE “ŞİKÂYETÇİ VEKİLİNİN MAZERETİNİN KABULÜNE”
KARAR VERİLEN DURUŞMADA “ŞİKÂYETÇİ VEKİLİNE EKSİK AVANSI
TAMAMLAMASI KONUSUNDA İHTARAT YAPILMASI” MÜMKÜN MÜDÜR?**

Av. Talih UYAR*

Konu: Kıymet takdirine itiraz(şikayet) edilmesi üzerine icra mahkemesince “şikayetçi vekilinin mazeretinin kabulüne” karar verilmesine karşın, aynı duruşmada “kendisine eksik avansa ilişkin ihtarat yapılması”, şikayetçi vekilinin yokluğunda alınan bu ara kararının daha sonra kendisine tebliğ edilmemesi ve daha sonra “gider avansı yatırılmadığından şikayetin reddine” karar verilmesi isabetli midir? Bu durumda, borçlunun, “kıymet takdirinin düşük yapıldığına” dair itirazını(şikâyetini) ihalenin feshi davasına ileri sürmesi mümkün müdür?

*

I-A- Hangi nedenlerle, **ihalenin bozulmasının** -icra mahkemesinde- istenebileceği İİK. mad. 134’de “bozulma nedenleri” teker teker belirtilerek gösterilmemiştir. Bu konuda İİK. mad.134’te ihalenin “Türk Borçlar Kanunu’nun 281. maddesinde yazılı nedenlerle”, “satış ilanının tebliğ edilmemiş olması”, “satılan malın esaslı niteliklerindeki hata” yahut “ihaledeki fesat (hile) nedeniyle” bozulabileceğine değinilmiştir.¹

Doktrindeki² gruplandırmaya uyarak, “ihalenin bozulma nedenleri”;

- a) “İhaleye fesat karıştırılmış olması”,
- b) “Arttırmaya hazırlık aşamasındaki hatalı işlemlerle ilgili bozma nedenleri”,
- c) “İhalenin yapılması sırasında doğan -ihalenin yapılması sırasındaki hatalı işlemlerle ilgili- bozma nedenleri”,

*İzmir Barosu Avukatlarından. (Yaşar Üniv. Huk. Fak. Öğr. Görv.)

¹ UYAR, T. İhalenin Bozulma Nedenleri (Terazi Huk. Der. S:5, s:83-96) – UYAR, T/UYAR, A/UYAR, C. İcra ve İflas Kanunu Şerhi, C:2,2014,3.Baskı,s:2335

² ARSLAN, R. İhale ve İhalenin Feshi, 1984, s: 76 vd. – KURU, B. İcra ve İflas Hukuku, C: 2,1990, s: 1430 vd. – KURU, B. İcra ve İflas Hukuku El Kitabı,2013, 2.Baskı, s:701 vd. – POSTACIOĞLU, İ. İcra Hukuku Esasları, 1982,4.Baskı, s: 521 vd. – ÜSTÜNDAĞ, S. İcra Hukukunun Esasları,8.Bası,2004, s: 284 vd. – PEKCANİTEZ, H./ATALAY, O./ÖZKAN, S./ÖZEKES, M. İcra ve İflâs Hukuku, 2013,11. Bası, s: 383 vd. – MUŞUL, T. İcra ve İflâs Hukuku, 6. Baskı,2013, C: 1, s: 862 vd. - MUŞUL, T. İcra ve İflas Hukukunda İhale ve İhalenin Feshi,2016,s:338 vd. – POLAT, A.A. İcra Ve İflas Davaları,2021,s:847 vd.- ÇON, Ö. İhalenin Feshi,2021,s:30 vd.–ARSLAN,R./YILMAZ,E./AYVAZ,T.S./HANAGASI,E.İcra ve İflas Hukuku, 7.Baskı,2021,s:349 vd.

d) “Alıcının taşınmazın önemli nitelikleri hakkında hataya düşürülmüş olması”

şeklinde sıralanabilir.

I-B- Yukarıda sayılan “arttırmaya hazırlık aşamasındaki hatalı işlemlerle ilgili bozma nedenleri” ile uygulamada sıklıkla karşılaşılmaktadır.

Satışı istenen malın kıymetinin takdiri, arttırmaya hazırlık aşamasında ne çok uyuşmazlık yaşanan işlemlerdendir. *Kıymet takdiri* güç bir iştir, kıymetin düşük ya da yüksek tutulması duruma göre alacaklı veya borçluya şikâyet hakkı verir. İİK. m. 128 uyarınca, kıymet takdirine ilişkin rapor, borçluya, haciz koydurmuş alacaklılara ve diğer ipotekli alacaklılara tebliğ edilir.

İcra takibi borçlularından her birinin, kıymet taktiri yapılan malın maliki olması aranmaksızın, kıymet taktirine itiraz hakkı vardır.³

Şikâyet üzerine icra mahkemesinin vereceği karar kesindir, istinaf edilemez (İİK. mad. 363).⁴ Ancak önceden, kıymet taktirine itiraz edilmiş olması, bu hususun ihalenin feshine dair şikâyette ileri sürülmesi imkanını sağlar.

İcra mahkemesinin bu şikâyeti «evrak üzerinde» değil, «duruşmalı olarak» incelemesi uygun olur.⁵

İİK. mad. 124-128’de düzenlenmiş bulunan hazırlık işlemleri’nin yasanın öngördüğü şekilde yapılmamışsa, bundan zarar gören ilgililer için birer “bozma nedeni sayılırlar.”⁶

Eğer ilgili, süresi içinde, hazırlık işlemlerindeki usulsüzlüğe karşı, şikâyet yoluna başvurmuş olmasına rağmen, şikâyeti icra mahkemesi tarafından reddedilmişse, bu usulsüzlüğü “ihalenin feshi” sebebi olarak ileri sürebilir. İlgilinin, hazırlık işlemlerindeki usulsüzlüğü ihaleden önce öğrenmesi halinde, İİK. mad. 134/II’ye göre ihale günü öğrenmiş sayılır ve yedi gün içinde bu usulsüzlük nedeni ile ihalenin feshini isteyebilir. Hazırlık işlemlerindeki usulsüzlüğe süresi içinde karşı çıkıp sonuç alamayan kişiye, böyle bir

³ Bknz:12. HD. 29.01.2014 T. 36071/2365.(www.e-uyar.com. Erişim:.11.01.2022)

⁴ Bknz: 12. HD. 02.07.2013 T. 17208/24699; 29.11.2012 T. 25695/35557; 15.10.2012 T. 18290/24949; 21.09.2004 T. 15041/19862; 19.03.1997 T. 3127/3364; 02.11.1995 T. 15244/14995; 25.03.2004 T. 1892/7095; 28.09.1988 T. 8548/10480

⁵ Bknz: **UYAR, T./UYAR, A./UYAR, C.** İİK. Şerhi, C: 1, s: 340; İİK. mad. 18, AÇIKLAMA: VI-b-aa/iii – **UYAR, T.** İcra ve İflas Kanunu. Şerhi, C:2, 3.Baskı,2008,s: 1794

⁶ **UYAR, T.** “Arttırmaya Hazırlık Aşamasındaki Hatalı İşlemlerle İlgili” İhalenin Bozulması Nedenleri (ABD. 2001/3, s:65-92) (ABD. 2007/3, s:138-160)

usulsüzlüğü ihale günü öğrenmiş sayılan kişiye göre daha az hukuki olanak tanımamak gerekir.⁷

İcra (satış) memurunun, “satış hazırlıkları”na ilişkin olarak verdiği kararlara yönelik şikâyet üzerine, icra mahkemesinin (sulh hukuk mahkemesinin) vereceği kararlar -İİK. mad. 363’de ayrıca öngörülmediğinden- ‘kesin olup’ istinaf edilemez.⁸ Ancak ilgili, bu hususu, ileride ihalenin yapılmasından sonra, “ihalenin feshi” nedeni olarak ileri sürebilir.^{9 10} Yüksek mahkemenin de bu görüşte olduğunu belirten birçok içtihadı bulunmaktadır. Yukarıda belirttiğimiz gibi, artırmaya hazırlık aşamasında, kıymet takdirine itiraz eden ilgili, bu hususu ihalenin feshine dair şikâyetinde ileri sürebilir, icra mahkemesinin kıymet takdirine ilişkin kararının ‘kesin’ olması buna engel değildir.

Yüksek mahkeme bu konuda,

√ “*Taşınmazların satış bedelinin taşınmazın muhammen bedelinin üzerinde olduğu anlaşılmalı olsa da, kıymet takdiri tebliğlerinin usulsüz olduğundan ve borçlu, satış ilanının tebliği üzerine yasal sürede hazırlık aşamasında kıymet takdir raporuna itiraz ettiğinden, mahkemece, borçlunun fesih nedeni olarak ileri sürülen kıymet takdirine ilişkin itirazları incelenerek, taşınmazların (icra müdürlüğünce, kıymet takdir tespitinin yapıldığı tarihteki) tespit edilecek değerinin, **ihalede esas alınan muhammen bedelin üzerinde olması halinde ihalenin feshine karar verilmesi gerektiğini**”¹¹*

√ “*Süresinde kıymet takdirine itiraz eden borçlunun, ihale konusu taşınmazın satışa esas değerinin düşük olduğuna yönelik iddiasının **ihalenin feshi aşamasında inceleme konusu yapılabileceğini**”¹²*

√ “*Kıymet takdirine itiraz üzerine mahkemece verilecek kararlar kesin olmakla beraber, süresinde şikâyet hakkının kullanıldığı hallerde, icra mahkemesi kararının, ihalenin feshinin istenmesi sırasında incelenmesinin mümkün olduğu- Mahkemenin, bu halde ihale konusu taşınmazın kıymetini yaptıracağı keşif ve bilirkişi incelemesi ile tespit ettirdikten sonra, **satışa esas alınan kıymet takdirinin yapıldığı tarih itibariyle tespit edilecek değerinin,***

⁷ ARSLAN, R. age. s: 110

⁸ Bknz: 12. HD. 19.03.1997 T. 3127/3364; 02.11.1995 T. 15214/14495; 22.03.1995 T. 4364/4174 (www.e-uyar.com Erişim: 23.04.2021)

⁹ KURU, B. age. C: 1, 1988, s: 1433 – KURU, B. El Kitabı, s: 703

¹⁰ Bknz: 12. HD. 26.03.2004 T. 3434/7304; 15.10.1985 T. 2434/8158 (www.e-uyar.com Erişim: 11.01.2022)

¹¹ Bknz: 12. HD. 15.06.2020 T. 1607/4600 (www.e-uyar.com Erişim: 11.01.2022)

¹² Bknz: 12. HD. 15.11.2018 T. 14659/11639 (www.e-uyar.com Erişim: 11.01.2022)

ihalede esas alınan muhammen bedelin üzerinde olması halinde, ihalenin feshine karar verilmesi gerektiğini”¹³

√ “Kıymet taktirine itiraz sonucu verilen kararlar kesin olmakla birlikte, **kıymet taktirine itiraz edilmiş olması halinde** bu hususun ihalenin feshine dair şikâyetle ileri sürülebileceğini”,¹⁴

√ “Kıymet takdirine ilişkin eksikliklerin ihalenin feshi sebebi olarak ileri sürülebilmesi için süresinde **icra mahkemesine itiraz edilmiş olmasının zorunlu olduğunu**”,¹⁵

√ “Borçlunun yasal sürede **itiraz etmemesi** sonucu kesinleşen kıymet takdirine uygun olarak düzenlenen satış ilanı ve şartnamesine göre satış yapılmış olup, ihalenin feshi aşamasında, kesinleşen bu husus konusunda **yeniden değerlendirme yapılamayacağını**”¹⁶,

√ “Kıymet takdiri kesinleşmeden yapılan ihalenin feshi gerekeceği ve bu hususun mahkemece resen gözetilmesi gerekeceğini”¹⁷

belirtmiştir.

• **Kıymet takdirine itirazda, şikâyetçinin eksik ‘delil avansı’ yatırmasının etkisi ne olacaktır? Yüksek mahkeme** bu konuda;

√ “Kıymet takdirine itiraz tarihinde yatırılan gider avansı mahkemece yeterli görülmemişse de, kıymet takdirine itiraza ilişkin dilekçe üzerine itiraz edene yatırması gereken bakiye masraflarla ilgili not yazılmadığı, şikâyetçiler vekiline bakiye gider avansının yatırılması için tensip tutanağı ile şikâyet tarihinden itibaren 7 günlük süre verildiği görülmekle, tensip tutanağının şikâyetçiler vekiline tebliğ tarihine göre, mahkemece yasal 7 günlük sürenin geçmiş bir tarihten başlatılmış olduğu ve tebliğ tarihi itibarıyla 7 günlük sürenin dolduğu anlaşılmakta olup, **verilen süre içinde bakiye gider avansının yatırılmasının mümkün olmadığını** ve bu hâlde **şikâyetçiler vekiline bakiye gider avansının yatırılmasına ilişkin usulüne uygun bir süre verildiğinden söz edilemeyeceğini- Usulüne uygun olarak yapılmış olan kıymet takdirine itirazın mahkemece değerlendirilmeden ‘usulden reddi’ sonrasında, satış dosyasında alınan kıymet takdir raporunda belirlenen muhammen bedel**

¹³ Bknz: 12. HD. 12.02.2018 T. 6973/1132 (www.e-uyar.com E. T. 11.01.2022)

¹⁴ Bknz: 12. HD. 20.10.2020 T. 6578/8903; 09.04.2012 T. 26943/11613 (www.e-uyar.com Erişim: 11.01.2022)

¹⁵ Bknz: 12. HD. 17.09.2013 T. 20945/28655; 01.07.2013 T. 18859/24455; 26.03.2013 T. 5689/11500; 21.03.2013 T. 3030/10505; 18.04.2013 T. 24594/8828 (www.e-uyar.com Erişim: 11.01.2022)

¹⁶ Bknz: 12. HD. 28.01.2013 T. 30263/2232 (www.e-uyar.com Erişim: 11.01.2022)

¹⁷ Bknz: 12. HD. 31.05.2012 T. 4151/18630 (www.e-uyar.com Erişim: 11.01.2022)

esas alınarak satış gerçekleştirilmiş ve takdir edilen kıymetin düşük olduğu ihalenin feshi sebebi olarak ileri sürülmüş olduğuna göre, **mahkemece ihalenin feshi istemi sırasında kıymet takdirine itirazın değerlendirilmesi gerektiğini**”¹⁸

√ “Kıymet takdirine itiraz üzerine icra mahkemece, **‘noksan ücret ve masrafların miktarı da belirtilerek mahkeme veznesine yatırılması için’ kesin mehil verilmeden itirazın reddine karar verilmesinin hatalı olduğunu, bu durumda, kıymet takdir raporunun usulüne uygun olarak kesinleştiğinin kabul edilemeyeceğini ve mahkemece, ‘ihalenin fesih nedeni’ olarak ileri sürülen kıymet takdirine ilişkin itirazların konusunda uzman bilirkişi marifeti ile keşif yapılmak suretiyle incelenerek, taşınmazın tespit edilecek değerinin, ihalede esas alınan muhammen bedelin üzerinde olması halinde, ‘ihalenin feshine’, muhammen bedelin altında olması halinde ise zarar unsuru oluşmayacağından ihalenin feshi isteminin reddine karar verilmesi gerekeceğini**”¹⁹

√ “Borçlunun kıymet takdirine itiraz dilekçesini ibraz ederken avans yatırdığı, mahkemece, noksan ücret ve masrafların miktarı da belirtilerek mahkeme veznesine yatırılması için **kesin mehil verilmeden itirazın reddine karar verilmesinin doğru olmadığını, bu nedenle kıymet takdir raporunun usulüne uygun olarak kesinleştiğinin kabul edilemeyeceğini**”²⁰

√ “Borçluların kıymet takdirine itiraz dilekçesini ibraz ederken, keşif ve bilirkişi ücretini de karşılamak üzere avans yatırdığı uyuşmazlıkta, mahkemece, **noksan ücret ve masrafların miktarı da belirtilerek mahkeme veznesine yatırılması için kesin mehil verilmeden ‘itirazın reddine’ karar verilmesinin doğru olmadığı, bu nedenle kıymet takdir raporunun usulüne uygun olarak kesinleştiğinin kabul edilemeyeceğini**”²¹

√ “İcra mahkemesince **kıymet takdirine itirazda bulunan şikâyetçinin yatırması gereken miktar belirlenmediğinden, kıymet takdiri yaptırılan icra dosyasındaki masraf esas alınarak itirazın reddedilmesi ve buna göre kesinleşen kıymet takdirine dayanılarak yapılan ihalenin usulsüz olduğunu**”²²

√ “İİK.128/a uyarınca borçlunun yatırması gereken bilirkişi ve keşif masrafları için,

¹⁸ Bknz: HGK. 15.12.2020 T. 12-349/1031 (www.e-uyar.com Erişim: 11.01.2022)

¹⁹ Bknz: 12. HD. 12.01.2016 T. 31612/496 (www.e-uyar.com Erişim: 11.01.2022)

²⁰ Bknz: 12. HD. 12.03.2015 T. 3611/5523 (www.e-uyar.com Erişim: 11.01.2022)

²¹ Bknz: 12. HD. 20.02.2015 T. 35219/3374 (www.e-uyar.com Erişim: 11.01.2022)

²² Bknz: 12. HD. 03.05.2012 T. 11126/14977 (www.e-uyar.com Erişim: 11.01.2022)

mahkemece yatırılması gereken miktarın kendisine bildirilmesi gerekeceğini; mahkemece böyle bir bildirim (tebligat) yapılmadan 7 günlük sürenin işlemeye başlamayacağını”²³

belirtmiştir..

- **Yüksek mahkeme, icra mahkemesine yapılan diğer başvurularda da, “eksik avans” konusunda;**

√ *“Borçluya, **eksik avansı tamamlaması için usulüne uygun ihtar** tebliği yapıldıktan sonra oluşacak sonuca göre karar verilmesi gerekirken, usulsüz ihtar tebliği dikkate alınarak şikayetin usulden reddine karar verilmesinin isabetsiz olduğunu”²⁴*

√ *“Eksik gider avansının yatırılması konusunda, **usulüne uygun ve gerekli koşulları haiz meşruhatlı davetiye borçluya tebliğ edilerek** sonucuna göre karar verilmesi gerekirken, borçlu yerine, alacaklı vekiline gönderilen davetiye sonucunda, gider avansı yatırılmadığı için borca itiraza ilişkin açılan davanın ‘açılmamış sayılmasına’ karar verilmesinin hatalı olduğunu”²⁵*

√ *“Başlangıçta şikayetçinin gider avansını yatırdığı ve fakat PTT'den iade edildiği anlaşıldığına göre; sürede yatırılmış olan avansın borçlunun kusuru olmaksızın iade edilmiş olması ve ‘140,00 TL **gider avansının ne için istendiği’nin muhturada belirtilmemiş olması** nedenleriyle, mahkemece, şikayetin esası incelenerek oluşacak sonuca göre karar verilmesi gerekeceğini”²⁶*

√ *“Gider avansının yatırılması hususunda vermiş olan **ara kararın, borçluya tebliğ edilmediğinden sonuç doğurmayacağını, mahkemece, anılan ara kararı usulünce tebliğ edilmeden, ‘davanın usulden reddine’** karar verilmesinin isabetsiz olduğunu”²⁷*

√ *“HMK. mad. 324 kapsamında **eksik delil avansının yatırılması için (avansın hangi işlere ilişkin olduğunun, hangi iş için ne miktar avans yatırılacağı açıkça belirtilerek ve kesin sürenin sonuçları hatırlatılıp) borçluya usulüne uygun süre verilerek oluşacak sonuca göre***

²³ Bknz: 12. HD. 09.05.2011 T. 28449/8868; 17.02.2011 T. 32215/954; 11.03.2008 T. 2117/4720; 12. HD. 14.11.2007 T. 20959/23812 (www.e-uyar.com Erişim: 11.01.2022)

²⁴ Bknz: 12. HD. 15.02.2019 T. 14655/2201 (www.e-uyar.com Erişim: 11.01.2022)

²⁵ Bknz: 12. HD. 04.07.2018 T. 10711/7319 (www.e-uyar.com Erişim: 11.01.2022)

²⁶ Bknz: 12. HD. 06.04.2017 T. 2067/5648 (www.e-uyar.com Erişim: 11.01.2022)

²⁷ Bknz: 12. HD. 07.03.2017 T. 1283/3364 (www.e-uyar.com Erişim: 11.01.2022)

şikayet hakkında karar verilmesi gerektiğini”²⁸

√ “Mahkemece sonraki duruşmada ‘eksik avansın 250 TL olarak tespiti’ ile **duruşmada hazır olmayan borçluya**, avansı tamamlaması için iki haftalık kesin süre verilmiş ve yatırılmamasının sonuçları yazılmış ise de, söz konusu muhtıranın da borçlunun ‘hapiste hükümlü’ olduğundan bahisle *Teb. K. mad. 21/2* uyarınca yapıldığı, bu hali ile de muhtıraya ilişkin tebligatın usulsüz olduğunu, gelinen aşamada ise bir yıldan fazla hapis cezası ile mahkum edilen borçlunun kısıtlanarak kendisine vasi atandığı anlaşıldığından, mahkemece, hükümlü olan borçlunun vasisine, eksik avansı tamamlaması için usulüne uygun ihtar yapılması gerektiğini; **usulsüz ihtar tebliği dikkate alınarak meskeniyet şikayetinin ‘usulden reddine’ karar verilmesinin hatalı olduğunu**”²⁹

√ “Delil avansının yatırılması hususunda borçluya herhangi bir tefhim ya da tebligat yapılmadan, bu konuda **gyapta oluşturulan ve şikayetçinin haberdar olmadığı ara kararına istinaden** mahkemece ‘şikayetin kanıtlanamadığı’ gerekçesiyle ‘reddine’ dair karar verilemeyeceğini”³⁰

√ “Şikayetçi borçluya **gider avansı yatırmaması için usulüne uygun tebligat yapılmaksızın** açtığı ihalenin feshi istemli davanın reddine karar verilmesinin isabetsiz olduğunu”³¹

√ “İhalenin feshini isteyen şikayetçinin icra mahkemesine yaptığı başvuru sırasında 100 TL ‘gider avansı’ yatırdığı, mahkemece adı geçene gönderilen muhtıra ile eksik gider avansı olan 315,00 TL.’nin iki haftalık kesin sürede yatırılmasının istendiği’ uyuşmazlıkta, **eksik gider avansının ‘sebebi’ ve ‘nelerden kaynaklandığı’ açıklanmak suretiyle, eksik kısmı tamamlaması için şikayetçiye muhtıra tebliği gerektiğinden, denetime elverişli bir hesaplama yapılmaksızın ve istenen gider avansının nelerden kaynaklandığı açıklanmaksızın gönderilen muhtıraya uyulmamasının şikayetçi aleyhine sonuç doğurmayacağını**”³²

√ “İhalenin feshi istemi üzerine, icra mahkemece gider avansının eksik olduğunun anlaşılması halinde, tamamlattırılması için *HMK'nun 120/2. maddesi* gereğince verilecek iki haftalık kesin süre ile birlikte gider avansının nelerden ibaret olduğunun net olarak

²⁸ Bknz: 12. HD. 15.12.2016 T. 7456/25393 (www.e-uyar.com Erişim: 11.01.2022)

²⁹ Bknz: 12. HD. 17.11.2016 T. 6112/23785 (www.e-uyar.com Erişim: 11.01.2022)

³⁰ Bknz: 12. HD. 26.04.2016 T. 34275/12210 (www.e-uyar.com Erişim: 11.01.2022)

³¹ Bknz: 12. HD. 27.06.2012 T. 8019/22714 (www.e-uyar.com Erişim: 11.01.2022)

³² Bknz: 12. HD. 22.12.2015 T. 29745/32586 (www.e-uyar.com Erişim: 11.01.2022)

belirlenmesi ve tarafa **avansın yatırılmamasının hukuki sonuçları** konusunda uyarı yapılması gerekeceğini, **bu süre içinde dava şartı noksanlığı giderilmezse**, ancak o takdirde davanın, **dava şartı yokluğu sebebiyle usulden reddedilmesi gerekeceği**-³³

belirtmiştir...

*

IV- “İhalenin feshi” şikayetine ilişkin bir uyuşmazlıkta;

... İcra Müdürlüğü'nün ... sayılı dosyasında başlatılan icra takibinde, ... İcra Müdürlüğü'nün ... Talimat sayılı dosyasından 13.12.2021 tarihinde yapılan ihale sonucu taşınmaz alıcı (A)'ya ihale edilmiştir.

Şikâyetçiler vekili, ihalenin feshi istemine ilişkin şikâyet dilekçesinde özetle,

“*Usulüne uygun olarak yaptıkları kıymet takdirine itirazın icra mahkemesince değerlendirilmeden usulden reddi sonrasında, satış dosyasında alınan kıymet takdir raporunda belirlenen muhammen bedel esas alınarak satış gerçekleştirildiğini, oysa taşınmazın gerçek değerinin muhammen bedelin çok üzerinde olduğunu, bu nedenle yapılan ihale nedeniyle müvekkillerinin zarara uğradığını, ...icra müdürlüğüne yapılan kıymet takdirine itiraz etmeleri üzerine, ... İcra Hukuk Mahkemesi'nin ... sayılı dosyasında davanın reddine 'kesin olarak' karar verildiğini, kıymet takdirine itiraz üzerine mahkemece verilecek kararlar kesin olmakla beraber, süresinde şikâyet hakkının kullanıldığı hâllerde, itirazın reddine ilişkin icra mahkemesi kararının, ihalenin feshinin istenmesi sırasında incelenmesinin mümkün olduğunu, ... kıymet takdirine ilişkin itiraza bakan icra mahkemesinin, ilk duruşmada, **mazeretlerinin kabulüne karar vermesine karşın**, 'davacı vekiline 1.000,00 TL **eksik delil avansını yatırmak üzere 2 haftalık kesin süre verildiği**, aksi halde dayanmış olduğu delile dayanmaktan vazgeçmiş sayılacağına ihtarına (İhtarat Yapıldı)' şeklinde ara karar kurduğunu, yani **icra mahkemesinin hem mazeretlerinin kabulüne karar verip hem de yokluklarında yargulamaya devam ettiğini**, hem de duruşmada 'ihtarat' yapıldığına dair tutanak tanzim ettiğini, bu uygulamanın yasal olmadığını, üstelik **bu ara kararın kendilerine tebliğ de edilmediğini, duruşmanın bırakıldığı 18/02/2021 tarihi beklenmeksizin**, karar tarihinin 22/10/2020, gerekçeli kararın yazım tarihi olarak 18/01/2021 olarak belirtilen gerekçeli karar ile kıymet takdirine itiraza ilişkin açtıkları davanın reddine karar verildiğini,*

³³ Bknz: 12. HD. 22.09.2016 T. 9533/19526 (www.e-uyar.com Erişim: 11.01.2022)

bu kararda ‘davacı vekilinin yüzüne karşı’ ifadesi yer almakta olup, karar kesin olduğundan, kanun yoluna müracaat imkanı da olmadığını, ...gerçekte muhammen bedelin çok üzerinde değere sahip olmasına rağmen, kıymet takdirine ilişkin itirazlarının hukuka aykırı olarak incelenmemesi nedeniyle, taşınmazın düşük bir bedelden ihaleye çıktığını ve müvekkillerim zarara uğradığını, kıymet takdirine ilişkin itirazın usulüne uygun olarak incelenecek olsaydı, taşınmazın çok daha yüksek bir bedelle satılacağını, ...bu usulsüzlükler nedeniyle, taşınmazın kıymetinin takdir edilmesi, tespit edilecek değerinin ihalede esas alınan muhammen bedelin üzerinde olması hâlinde, düşük değer üzerinden satışa başlandığı anlaşılacağından ihalenin feshine karar verilmesi gerektiğini” belirtmiştir.

*

Somut olayda;

Yerel mahkeme olan ... İCRA HUKUK MAHKEMESİ, “*Kıymet Takdirine İtiraz*” davasının(şikâyetinin) ilk duruşmasında;

- 1- “Davacı(borçlu) vekilinin mazeretinin kabulü ile duruşma gün ve saatinin UYAP sisteminden öğrenmesine,
- 2- Davacı vekiline, 1.000,00 TL eksik delil avansını yatırması hususunda kesin süre verilmesine, verilen kesin süre içerisinde eksik delil avansının yatırılmamış olması halinde, dayanmış olduğu delile, dayanmaktan vazgeçmiş sayılacağıının ihtarına(İHTARAT YAPILDI)..”

ş e k l i n d e 08.12.2020 tarihinde -‘ara kararı’ olarak- karar vermiştir.

Yerel mahkeme, bu “*ara kararı*” nı davacı vekiline tebliğ etmeden ve duruşma günü olarak belirlediği 18.02.2021 tarihini beklemeden 22.10.2020 tarihinde “*davanın reddine*” karar vermiştir.

Hemen belirtelim ki;

Yerel mahkemenin ‘kıymet takdirine itiraz (şikâyet) ‘ davasının duruşmasında bir taraftan “*davacı vekilinin mazeretinin kabulüne*” karar verip, diğer taraftan “*davacı vekiline 1.000,00 TL eksik delil avansının iki haftalık kesin sürede yatırması için ihtaratta bulunması*” akıl ve mantık dışı bir davranıştır..

Yerel mahkeme, bu hatalı davranışını 18.01.2021 tarihli GEREKÇELİ KARAR'ında sürdürmüş **davacı vekilinin hazır bulunmadığı duruşmada** “*davacı vekiline verilen kesin süre içinde eksik avans ikmal edilmez ise, İİK.128/a gereği şikayetin kesin olarak reddedileceği*”ni İHTAR edildiğini belirtmiştir!..

- Yukarıda³⁴ belirttiğimiz gibi; icra (satış) memurunun, satış hazırlıklarına(kıymet takdirine) ilişkin olarak verdiği kararlara yönelik ş i k a y e t üzerine, icra mahkemesinin – ortaklığın giderilmesi satışlarında; sulh hukuk mahkemesinin- verdiği kararlar ‘*kesin*’ olmasına rağmen, bu husus ileride ‘*ihalenin feshi*’ sebebi olarak ileri sürülebildiğinden, somut olayda şikayetçilerin bu konuda ... İCRA HUKUK MAHKEMESİ’NE yaptıkları şikayet yerindedir..

- Yine yukarıda³⁵ belirttiğimiz gibi; ‘*eksik delil avansı*’ yatırılmış olması halinde ‘*mahkemece ne şekilde karar verilmesi gerekeceği*’ Yargıtay içtihatları ile açıklığa kavuşturulmuştur. Somut olayda ise yerel mahkemenin bu konuda verdiği karar hatalı olmuştur.

Gerçekten;

“Şikâyetçilerin kıymet takdirine ilişkin yaptıkları başvurunun ‘*verilen kesin süreye rağmen, keşiften önce eksik gider avansını tamamlamadığı*’ gerekçesiyle ‘*reddine*’ karar verilmesi hatalı olduğundan, şikâyetçilerin bu nedene ilişkin olarak ihalenin feshi istemin bulunabileceği ve bu durumda icra mahkemece, ‘*fesih nedeni*’ olarak ileri sürülen kıymet takdirine ilişkin itirazların, konusunda uzman bilirkişi marifeti ile keşif yapılmak suretiyle incelenerek, taşınmazın tespit edilecek değerinin, ihalede esas alınan muhammen bedelin üzerinde olması hâlinde, düşük değer üzerinden satışa başlandığı anlaşılacağından ‘*ihalenin feshine*’ karar verilmesi”

isabetli olacaktır.17.01.2022

³⁴ Bknz: Yuk.Dpn:8-17

³⁵ Bknz: Yuk.dpn:18-23