

Dava, ihalenin feshi talebine ilişkindir. İhaleye konu taşınmazla ilgili olarak satış kararı, birinci artırmayla bağlı 2. artırmanın usulünce yapılmış olması ihalenin geçerli hale gelmesini sağlamaz ve 2. artırma usulünce yapılsa dahi 1. artırmanın usulsüzlüğü doğal olarak ihalenin tümüyle geçersizliği sonucunu doğuracaktır. Şikayet konusu ihalede, taşınmazın 2.artırma sonucunda alacağa mahsuben alacaklıya ihale olunduğu anlaşılmıştır. 1. artırma tutanağında, artırmanın

başladığı saatin 10:20 olarak belirtildiği, bittiği saatin ise 10:23 olarak belirtildiği, talipli çıkmadığından 1. artırmada satışın gerçekleşmediği, satış kararı ve satış ilanında ise 1. artırmanın bitiş saatinin 10:25 olarak belirtildiği görülmektedir. Bu durumda, 1. ihalenin şartnamede öngörülen saatten önce sonlandırılması ihaleye olan talebi ve taliplileri olumsuz yönde etkilediği ve borçlunun menfaatlerine aykırı olduğu açık olup ihalenin usul ve yasa

hükümlerine uygun olarak yapılmadığından, mahkemece talebin kabulüyle ihalenin feshine karar verilmesi gerekir.

T.C.

Yargıtay

12. Hukuk Dairesi

E: 2014/34448 K: 2015/2232 K.T.: 29.01.2015

DAVA : Yukarıda tarih ve numarası yazılı mahkeme kararının müddeti içinde temyizden tetkiki borçlu tarafından istenmesi üzerine bu işle ilgili dosya mahallinden daireye gönderilmiş olup, dava dosyası için Tetkik Hakimi tarafından düzenlenen rapor dinlendikten ve dosya içerisindeki tüm belgeler okunup incelendikten sonra işin gereği görüşüldü:

KARAR : Sair temyiz itirazları yerinde değil ise de;

İ.İ.K.'nın 126. maddesinde; satış hazırlığı sırasında icra müdürlüğünce düzenlenecek satış ilanında satışın yapılacağı yer, gün ve saatin açıkça belirlenmesi gerektiği hüküm altına alınmıştır. Bu kural ihalenin düzenli yapılmasını, alıcıların katılacakları saatin önceden tespit edilmesini ve satışın tarafların menfaatine uygun şekilde yapılmasını sağlamaya yöneliktir. Buna göre ihalenin de ilan edilen günde ve saatlerde başlayıp bitirilmesi gereklidir. Ancak, artırmanın devam etmesi halinde ihale saatinin belirlenen saatten sonraya taşması durumu bu kuralın tarafların menfaatine uygun gelen istisnasıdır.

İcra ve İflas Kanunu Yönetmeliği'nin "Taşınmazın açık artırma şartnamesi ve tutanağı" başlıklı 49. maddesinde ise; "Taşınmazın açık artırma şartnamesi ve tutanağına, dosya

numarası; alacaklı ve borçlunun ad ve soyadları, artırmanın yapılacağı yer, gün, saat ve diğer gerekli bilgiler yazılır. Şartname, icra müdürü tarafından tarih atılarak imzalanır ve mühürlenir." düzenlemesi yer verilmiştir.

Yasada, ihalenin yapılması usulü düzenlenirken sadece bir artırmayla yetinilmeyerek, ilk artırmada satışın gerçekleşmemesi halinde ihalenin geri bırakılıp ilk artırmayı takip eden 2. bir artırmanın gerçekleştirilmesi yönteminin getirilmiş olması karşısında bu iki artırmanın birbiriyle ilişkileri ve hukuksal sonuçları üzerinde durmak ve sonuçta bu iki artırmanın amaçladığı ihalenin geçerlilik koşullarının irdelenmek gerekir:

İkinci artırmanın yapılabilmesi, usulünce yapılan ilk artırmada satışın gerçekleşmeyerek ihalenin geri bırakılmasıyla mümkündür. Birinci artırma yasada öngörülen koşullarda yapılmış ve satış da gerçekleşmişse artık yapılacak 2. bir artırmadan söz edilmez. Şu durumda iki artırma birbirini tamamlayan merasimlerdir. Birinci artırma usulüne uygun yapılmamışsa, takip eden aşama olan 2. artırmanın yapılabilme koşulunun gerçekleştiğinden de söz edilemez. Kısacası; bu iki artırma birinde satış gerçekleşmezse yapılabilen birbirine bağlı ve birbirinin sonucu olan, sonuçta da ihaleyi oluşturan unsurlardır ve 1. artırma usulsüz yapılmışsa 2. artırma usulünce yapılmış olsun olmasın geçersizdir. Hal böyle olunca, 2. artırma usulünce yapılsa dahi 1. artırmanın usulsüzlüğü doğal olarak ihalenin tümüyle geçersizliği sonucunu doğuracaktır.

Şikayete konu taşınmazla ilgili olarak satış kararı, şartname ve satış ilanında 1.artırmanın 11.6.2014 günü 10:20-10:25 saatleri arasında, 2. ihalenin de 8.7.2014 tarihinde yapılmasına karar verildiği görülmektedir. Birinci artırmayla sıkı sıkıya bağlı 2. artırmanın, usulünce yapılmış olması ihalenin geçerli hale gelmesini sağlamaz. Somut olayda şikayet konusu ihalede, taşınmazın 2.artırma sonucunda alacağa mahsuben alacaklıya ihale olunduğu anlaşılmıştır. 1. artırma

tutanağında, artırmanın başladığı saatin 10:20 olarak belirtildiği, bittiği saatin ise 10:23 olarak belirtildiği, talipli çıkmadığından 1.artırmada satışın gerçekleşmediği, satış kararı ve satış ilanında ise 1. artırmanın bitiş saatinin 10:25 olarak belirtildiği görülmektedir. Bu durumda, 1. ihalenin şartnamede öngörülen saatten önce sonlandırılması ihaleye olan talebi ve taliplileri olumsuz yönde etkilediği ve borçlunun menfaatlerine aykırı olduğu açık olup ihalenin usul ve yasa hükümlerine uygun olarak yapılmadığından, mahkemece talebin kabulüyle ihalenin feshine karar verilmesi gerekirken, yazılı gerekçeyle istemin reddine dair hüküm tesisi isabetsizdir.

SONUÇ : Borçlunun temyiz itirazlarının kısmen kabulüyle mahkeme kararının yukarıda yazılı sebeplerle İİK 366 ve HUMK'nun 428. maddeleri uyarınca BOZULMASINA, peşin alınan harcın istenmesi halinde iadesine, ilamın tebliğinden itibaren 10 gün içinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 29.01.2015 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.