

# Judicial Sale of Immovable Properties and the Rights and Obligations of the Parties

## Taşınmazların İcra Yoluyla Satışı ve Tarafların Hak ve Yükümlülükleri

### ABSTRACT

To understand the rights and obligations of the buyer and the execution office and the purpose thereof within the scope of the sale of immovable properties by auction, it is necessary to examine the auction process. For the sale of immovable properties by auction, the execution office commences the preparations for the auction upon receiving the sale request. There are many procedures to be executed by the execution office to conduct the process wholesomely, such as the preparation of the auction announcement, auction terms, and list of incumbrances and the valuation. Subsequent to the end of preparation procedure, the first auction and if necessary, the second auction will be carried out by the execution office. If the conditions are fulfilled

### ÖZET

Taşınmazların icra yolu ile satışında icra dairesi ve alıcının hak ve yükümlülüklerinin ve bunların amaçlarının anlaşılabilmesi için öncelikle açık artırma ile satış süreci incelenmelidir. Taşınmazların açık artırma ile satışında, icra dairesi satış talebini aldığı anda artırma için hazırlıklara başlayacaktır. Artırmanın ilanı, artırma şartnamesi, mükellefiyetler listesinin hazırlanması ve taşınmazın kıymet takdiri açık artırmanın sağlıklı bir biçimde yürütülmesi için gerekli olan bu hazırlıklar arasında yer almaktadır. Hazırlık işlemlerinin tamamlanmasından sonra icra dairesi tarafından birinci artırma yapılacak ve gerekirse ikinci artırma gerçekleştirilecektir. Artırma sonunda gereken şartlar sağlanırsa taşınmazın mülkiyeti alıcıya geçecektir ve akabinde, satış sonucu elde edilen para, icra

at the end of the auction, the ownership of the immovable property will be transferred to the buyer and immediately afterwards, the amount of money acquired from the auction of the immovable property will be distributed among the creditors by the execution office. Within such process, there are obligations that should be fulfilled both by the parties and the execution office.

**KEYWORDS:** Sale of Immovable Property, Auction, Annulment of the Tender, Execution Office, Buyer

## I. INTRODUCTION

**T**HE ONLY WAY TO LIQUIDATE IMMOVABLE PROPERTIES is the sale by auction to be carried out by the execution office. This sale by auction to be carried out by the execution office can be defined as a sales transaction to be carried out *inter praesentes* at a predetermined place and time according to predetermined conditions, executed with the highest bidder whose bid was determined by successive bids.

Ensuring the attendance of more people to the auction, informing the participants and executing the auction successfully are only possible through the procedures of preparation and auction; therefore the execution office should carefully carry out such procedures and the parties should fulfil their obligations.

In our study, preparation phase of the auction, conducting the auction, payment and distribution of the money, which are the phases of a sale of an immovable property by auction, will be explained along with the rights and obligations of the execution office and the buyer.

## II. PREPARATION PHASE OF THE AUCTION

To conduct the tender process properly, there are certain phases to be gone through before the sale by auction of the immovable property. Preparation phase commences from the buyers' request for sale of the seized immovable property and proceeds with the auction sale of the immovable property by the execution office within three months. It should be stated that this three

daresi tarafından alacaklılar arasında paylaşılacaktır. Bu süreç içerisinde, icra dairesinin ve alıcının uyması gereken yükümlülükleri bulunmaktadır.

**ANAHTAR KELİMELER:** Taşınmaz Satışı, Açık Artırma, İhalenin Feshi, İcra Dairesi, Alıcı

## I. GİRİŞ

**T**AŞINMAZ MALLARIN PARAYA ÇEVİRİLMESİ ANCAK, icra dairesi tarafından açık artırma yoluyla satış ile mümkündür. İcra dairesi tarafından yapılacak bu açık artırma ile satış, önceden tespit edilmiş yer ve zamanda, önceden belirlenmiş şartlara göre, hazırlar arasında, fiyatın birbirini izleyen tekliflerle oluşacak biçimde en yüksek teklifte bulunan kimse ile akdedilen satış işlemi olarak tanımlanabilir.

Artırmaya daha fazla kişinin katılması, katılacakların bilgilendirilmesi ve artırmanın başarılı bir şekilde gerçekleştirilmesi hazırlık ve artırma işlemleri vasıtasıyla olacağı için icra dairesinin bu işlemleri özenle yürütmesi ve alıcının ve icra dairesinin yükümlülüklerini yerine getirmeleri gerekmektedir.

Çalışmamızda, taşınmazın açık artırma yolu ile satışındaki evreler olan açık artırmaya hazırlık evresi, açık artırmanın yapılması, satış bedelinin ödenmesi, paraların paylaşılması evrelerinden bahsedilecek, icra dairesi ve alıcının hak ve yükümlülükleri açıklanacaktır.

## II. AÇIK ARTIRMAYA HAZIRLIK EVRESİ

Taşınmazın açık artırma yolu ile satılmasından önce yapılacak ihalenin gerektiği gibi gerçekleştirilmesi açısından geçilmesi gereken birtakım aşamalar vardır. Hazırlık aşaması, alacaklının hacizli taşınmazın satışını talep etmesinden itibaren başlar ve icra müdürünün talepten itibaren üç ay içerisinde hacizli taşınmazı açık artırma ile satması ile devam eder. Belirtmek gerekir ki İcra İflas



month period, regulated by Article 123 of the Execution and Bankruptcy Code (the “EBC”), is not a limitation period but a regulatory period; hence even though the execution office manager conducts the sale after the end of such period, the sale will still be valid.<sup>1</sup>

The auction announcement serves the purpose of liquidating the immovable property for a higher price by drawing attention and informing the ones who have interest and benefit from acquiring this property about the conditions of the auction and when and how the auction will take place. Execution office should announce the relevant auction at least one month before the tender date. The auction announcement includes; information about the immovable property’s type, quality, important characteristics, estimated value, location; where the first and second auction will take place, and also a notice about the participants’ obligation of submitting a letter of guarantee issued by a national bank or deposit money in an amount equal to twenty percent of

Kanunu’nda (“İİK”) madde 123’te düzenlenmiş bu üç aylık süre hak düşürücü değil, düzenleyici süre olduğundan icra müdürünün bu süre geçtikten sonra yapacağı satış da geçerli olacaktır.<sup>1</sup>

Artırma ilânı, taşınmazın genel ilgiyi üzerine çekerek daha yüksek bedelle paraya çevrilmesi ve bu malı edinmek konusunda ilgi ve menfaati olanların artırmanın şartlarından ve yapılacağı gün ve zamandan haberdar olabilmeleri amacına hizmet etmektedir. İcra dairesinin söz konusu artırmayı satıştan en az bir ay önce ilân etmesi gerekmektedir. Artırma ilânında taşınmazın cinsi, mahiyeti, önemli vasıfları, tahmin edilen kıymeti, bulunduğu yer; birinci ve ikinci ihalenin yapılacağı yer, gün ve saat; artırmaya iştirak edeceklerin haczedilen malın tahmin edilen kıymetinin yüzde yirmisi nispetinde pey akçesi veya milli bir bankanın teminat mektubunu tevdi etmeleri gerektiği; diğer bilgilerin nereden ve ne suretle öğrenilebileceği hususlarının yer alması gerekmektedir. Ayrıca, ipotek sahibi alacaklılarla diğer ilgililerin taşın-



the estimated value of the immovable property and the instructions on how and where to learn other information. Also, the auction announcement should include information about the necessity to notify the execution office about the rights of the mortgagees and the other relevant persons, and especially their claims on interest and expenses within fifteen days along with related substitutive documents; otherwise, unless related persons' rights are registered at the land registry, they will be excluded from the distribution of the money. This notice should also be sent to the persons who have a right of easement.

The execution office manager will decide on the type, place and date of the announcement and also whether an announcement will be made via newspaper while taking the interests of the related parties into considera-

tion. The announcement should also include information about the estimated value of the immovable property and the instructions on how and where to learn other information. Also, the auction announcement should include information about the necessity to notify the execution office about the rights of the mortgagees and the other relevant persons, and especially their claims on interest and expenses within fifteen days along with related substitutive documents; otherwise, unless related persons' rights are registered at the land registry, they will be excluded from the distribution of the money. This notice should also be sent to the persons who have a right of easement.

İcra müdürü ilânın şeklini, yerini, gününü ve gazete ile ilân yapıp yapılmayacağını ilgililerin menfaatlerini göz önünde bulundurarak belirleyecektir. İİK madde 114'te, ilânın birinci ihale tarihinden en az bir ay önce yapılması gerektiği düzenlenmiştir. Bu ilân ayrıca elektronik ortamda da yapılacaktır.

Taşınmaz artırma ilânları, icra dairesi tarafından alacaklıya, borçluya ve taşınmazın tapu sicilinde kayıtlı bu-

tion. It is regulated under article 114 of the EBC that this announcement should be made at least one month before the date of the first tender. Such announcement will also be made electronically.

Auction notices regarding immovable properties will be issued to registered addresses of the creditor, the debtor and registered persons at the land registry. In accordance with articles 127 and 134 of the EBC, in the case the execution office did not follow the obligation of issuing a notice and if the tender has been executed; the annulment of the tender can be requested by filing a complaint. In case the auction announcement is done in violation with the EBC, such as not sending a copy of the list of incumbrances to the creditors who have seizure or mortgage as per article 126 of the EBC, the annulment of the tender can be requested as well.

Another document which the execution office should prepare along with the auction announcement is the auction specifications. Under article 124 of the EBC, the auction specifications should primarily include notice about the participants' obligation of submitting a letter of guarantee of a national bank or deposit money in an amount equal to twenty percent of the estimated value of the immovable property, necessity to provide a guarantee for the persons who will attend to the auction online and other aspects on how the electronical tender process will take place. These auction specifications should be available to the public at the execution office for at least ten days before the auction for everyone to see.

Along with the auction specifications, the execution office manager prepares a list of incumbrances that will show the incumbrances registered to the land registry or incumbrances based on formal deed by consulting to the land registrar. It should be stated that the execution office does not have the authority to examine the incumbrances which are notified by the land registrar nor the power of discretion on the same. Upon the auction announcement, the claims of those who stated their rights on the immovable property will also be included to the list of incumbrances.<sup>2</sup>

The list of incumbrances prepared in this manner will be issued to the creditors who have seizure pursuant to article 128 of the EBC and a period of three days will be granted to the creditors in order for them to raise their objections. In addition to the annulment reasons stated above, in the event that the list of incumbrances is not

lunan ilgililerin tapuda yazılı bulunan adreslerine ayrıca tebliğ edilir. İİK madde 127 ve madde 134 uyarınca icra dairesinin söz konusu tebligat gönderme yükümlülüğüne uymaması halinde, eğer ihale yapılmışsa, ihalenin feshi şikâyet yoluyla istenebilecektir. Artırma ilânının İİK'ya aykırı olarak yapılması halinde, örneğin İİK madde 126'ya göre ilânın bir örneğinin veya mükellefiyetler listesinin haciz ve ipotek alacaklılarına tebliğ edilmemiş olması hallerinde de ihalenin feshinin talep edilmesi mümkündür.

Artırma ilânı ile birlikte icra dairesinin hazırlaması gereken bir diğer belge de artırma şartnamesidir. İİK madde 124'te artırma şartnamesinde yer alması gerekenler arasında başlıca, artırmaya iştirak edeceklerin taşınmazın tahmin edilen kıymetinin yüzde yirmisi nispetinde pey akçesi veya milli bir bankanın teminat mektubunu tevdi etmeleri, elektronik ortamda teklif vererek artırmaya katılacakların teminat göstermeleri gerektiği ve elektronik ortamda teklif vermeye ilişkin diğer hususlar yer almaktadır. Bu şartnamenin artırmadan önce en az on gün boyunca herkesin görmesi için icra dairesinde açık bulundurulması gerekmektedir.

İcra müdürü artırma şartnamesinin yanı sıra, taşınmaz üzerindeki tapu siciline kaydedilmiş veya resmi senede dayanan mükellefiyetleri tapu sicili memurluğuna sorarak bir mükellefiyetler listesi hazırlar. Hatırlatmak gerekir ki, icra dairesinin tapu müdürlüğünün bildirmiş olduğu mükellefiyetleri inceleme yetkisi ve bunlar üzerinde takdir yetkisi yoktur. Artırmanın ilânı üzerine taşınmaz üzerinde hak sahibi olduğunu bildiren kimsele- rin iddia ettikleri mükellefiyetler de bu listeye geçirilir.<sup>2</sup> Bu şekilde hazırlanmış mükellefiyetler listesi, İİK madde 128 gereği haciz koydurmuş alacaklılarla borçlulara tebliğ edilir ve itirazlarını bildirmeleri için kendilerine üç günlük süre verilir. Yukarıdaki fesih sebeplerine ek olarak Mükellefiyetler listesinin haciz ve ipotek alacaklılarına tebliğ edilmemiş olması halinde de ihalenin feshi talep edilebilir.

İtiraz için verilen bu üç günlük sürenin itirazsız geçmiş olması ya da itiraz edilmesi üzerine yedi gün içinde istihkak davası açılmaması durumunda mükellefiyetler listesi kesinleşir. Kıymet takdirine ilişkin rapor borçluya, haciz koydurmuş alacaklılara ve diğer ipotekli alacaklılara tapudaki mevcut adresleri esas alınarak tebliğ edilir. İcra dairesi ayrıca, satışa çıkarılan taşınmazda eklenti niteliğinde teşvikli mal varsa, bu malların kıymetini takdir ettirir. Bu kıymet takdiri ilgililere tebliğ edilir.

notified to the creditors who have seizure or the mortgage, the annulment of tender can be requested.

If this three-day period granted for raising objections is passed without any objections or if there is no lawsuit filed within seven days after an objection is raised, then the list of incumbrances will become final. Appraisal report will be issued to the addresses on the land registry of the debtor, creditors who have seizure and other mortgagees. Execution office will also appraise the value of any property that was given an incentive to which constitutes an extension to the immovable property that is being sold. This appraisal will be notified to the relevant persons. It should be stated that in accordance with article 128/a of the EBC, relevant persons that this appraisal is notified to can raise their objections to the appraisal by filing a complaint to the enforcement court that had the appraisal report prepared within seven days after receiving it. Further in the said article it is stated that the appraisal report may be subject to another expert examining if the related expenses and charges have been paid and if not, this complaint will be declined ex officio. Therefore, the appraisal will become final if necessary expenses are not paid within seven days and this appraisal value will be included in the auction specifications and will also be presented in the auction announcement.

Since the list of incumbrances is a part of the auction specifications and have the force of land registry for such auction,<sup>3</sup> the buyer will acquire the real property only with incumbrances included in the list. As it is stated in Prof. Dr. Ramazan Aslan, Prof. Dr. Ejder Yılmaz and Prof. Dr. Sema Taşpınar Ayvaz's book titled "İcra ve İflas Hukuku":

*"The one who buys the immovable property at the auction (buyer) will acquire it as in the auction specifications. The incumbrances (encumbrance) that are not stated in the auction specifications will not be transferred to the buyer. In other words, the auction specifications have the force of land registry."*<sup>4</sup>

Since the list of incumbrances is a part of the tender specifications, they have the force of land registry and also it is an order of priority since it shows how the distribution of sale value will be made. In fact, it is stated in the 12<sup>th</sup> Civil Chamber of Supreme Court's verdict dated June 29, 1976 and numbered 5894 E, 8067 K. that in case the list of incumbrances does not include any in-

Belirtmek gerekir ki İİK madde 128/a gereği kıymet takdirinin tebliğ edildiği ilgililer, tebliğden itibaren yedi gün içinde raporu düzenleyen icra dairesinin bulunduğu yerdeki icra mahkemesinde şikâyette bulunarak kıymet takdirine itiraz edebilirler. İlgili hükmün devamında ise yedi gün içerisinde gerekli masraf ve ücretin mahkeme veznesine yatırılması halinde bu şikâyete ilişkin olarak yeniden bilirkişi incelemesi yaptırılacağı aksi takdirde ise şikâyetin re'sen kesin olarak reddedileceği belirtilmiştir. Bu sebeple gereken masrafın yedi gün içerisinde yatırılmaması halinde kıymet takdiri kesinleşecek ve takdir olunan bu kıymet, artırma şartnamesine geçirilerek, artırma ilânında da gösterilecektir.

Mükellefiyetler listesi artırma şartnamesinin bir bölümünü oluşturduğu ve o artırma bakımından tapu sicili hükmünde olduğu<sup>3</sup> için, alıcı taşınmazı yalnız bu listede yer alan mükellefiyetlerle iktisap eder. Prof. Dr. Ramazan Aslan, Prof. Dr. Ejder Yılmaz ve Prof. Dr. Sema Taşpınar Ayvaz'ın "İcra ve İflas Hukuku" adlı kitabında da belirtildiği üzere:

*"Taşınmazı açık artırmada satın alan kimse (alıcı), onu artırma şartnamesine göre iktisap eder. Artırma şartnamesinde gösterilmemiş olan mükellefiyetler (yükümlülükler) alıcıya geçmez. Yani, artırma şartnamesi alıcı için tapu sicili hükmündedir."*<sup>4</sup>

Mükellefiyetler listesi, ihale şartnamesinin bir bölümünü oluşturduğundan tapu sicili hükmünde olup, aynı zamanda satış bedelinin paylaşılması şeklini gösterdiğinden bir sıra cetvelidir. Nitekim Yargıtay 12. Hukuk Dairesi'nin 29 Haziran 1976 tarih ve 5894 E. 8067 K. sayılı kararında da belirtildiği üzere, mükellefiyetler listesinde herhangi bir yükümlülük bulunmaması halinde alıcı, taşınmazı yükümlülüklerden arınmış olarak iktisap eder. Bu yönden sıra cetvelinin ilgili taşınmaz üzerindeki tüm yükümlülükleri göstermesi gerekmekte olup; burada bulunmayan yükümlülüklerin alıcıya yüklenmesi mümkün olmayacaktır. Alıcının şartnameyi ve onun bir bölümü olan mükellefiyetler listesini incelemiş olması yeterli olup, ayrıca tapu sicilini de inceleme yükümlülüğü yoktur.

### III. AÇIK ARTIRMANIN YAPILMASI EVRESİ

Taşınmazın satılması için yapılacak birinci ve ikinci artırma, icra müdürü tarafından, ilânda belirtilen yer, gün ve saatte elektronik ortamda verilen en yüksek teklif üzerinden başlatılır. Elektronik ortamda verilecek tek-



cumbrances then the buyer will acquire the immovable property free from any incumbrance. In this respect, the order of priority should include all of the incumbrances on the relevant immovable property and any incumbrances that are not mentioned in the list cannot be transferred to the buyer. It is sufficient for buyer to examine the specifications and the list of incumbrances which is a part of the specifications and there is not an obligation to examine the land registry as well.

### III. AUCTION PHASE

The first and second auctions to be carried out for the sale of the immovable property are commenced by the execution office manager from the highest bid made electronically and on the date and at the time stated in the announcement. The bids to be submitted electroni-

lifer ise taşınmazın tahmin edilen kıymetinin yüzde elisinden az olamayacağı gibi; taşınmazın tahmin edilen kıymetinin yüzde yirmisi oranında teminat gösterilmesi de zorunludur.

Artırma yapılırken belediye tarafından gönderilecek bir tellalın bulunması açık artırmanın usulüne uygun gerçekleştirilebilmesi için gereklidir.<sup>5</sup> İcra müdürü, artırma yapılırken belediye tarafından tellal gönderilmemiş olması durumunda, bu durumu artırma tutanağına yazarak, görevlilerinden birini o artırma için tellal tayin edebilir.<sup>6</sup>

Hatırlatmak gerekir ki açık artırma kamusal bir işlem olduğundan fiil ehliyetine sahip herkesin katılımına açıktır.<sup>7</sup> Artırmada taşınmaz, tellalın üç defa bağırmasından sonra ve elektronik ortamda verilen en yüksek



cally cannot be less than fifty percent of the immovable property's estimated value, and also it is obligatory to provide a guarantee equal to twenty percent of the immovable property's estimated value.

In order to duly execute the auction process, a crier should be assigned by the municipality to attend the auction.<sup>5</sup> If there is no crier assigned by the municipality, the execution office manager may appoint one of the officers as the crier for that specific auction by writing this information to the record of auction.<sup>6</sup>

It should be stated that since the auction is a public procedure, anyone with the capacity to act can participate to the auction.<sup>7</sup> After crier's holler for three times and also considering the highest bid given electronically, the immovable property is awarded to the person who made the highest bid. To award the immovable property, the

teklifin de değerlendirilmesi sonucunda en yüksek teklifi verene ihale edilir. İhalenin yapılabilmesi için, artırma bedelinin taşınmazın tahmini kıymetinin yüzde ellisini bulmuş olması ve artırma bedelinin o taşınmaz ile temin edilmiş olup da satış isteyen alacaklının alacağına rüçhamı olan alacakların toplamından fazla olması, satış ve paylaşırma giderlerini de geçmesi gerekir.

Artırma bedelinin bu şartları taşıması halinde, taşınmaz en çok pey sürene ihale edilir ve durum artırma tutanağına yazılır. İcra memuru, bu şartların gerçekleşmemesi halinde satışı geri bırakır ve artırma ilânında gösterilen yer, gün ve saatte ikinci artırma gerçekleştirilir. İkinci artırmada alıcı çıkmazsa veya bu şartlar gerçekleşmezse paraya çevirme talebi düşer. İkinci artırma da icra müdürü tarafından elektronik ortamda verilen en yüksek teklif üzerinden başlatılır. İhale şartları ise birinci artırmada olduğu gibidir.



auction value should be at least fifty percent of the immovable property's estimated value and it also should be higher than the sum of the receivables that have priority against the receivable of the creditor who sought the sale and the sale and distribution expenses.

If the auction value satisfies these conditions, the immovable property will be awarded to the highest bidder and this information will be written to the record of auction. If the auction value does not satisfy such conditions, then the execution officer will adjourn the auction, and the second auction will take place at the place, date and time specified in the auction announcement. If no one bids at the second auction or the relevant conditions are not fulfilled, liquidation request will become ineffective. The second auction will also commence by the execution office manager from the highest bid electronically made. Auction conditions will be same as the first auction.

In case of collusion in the tender, pursuant to article 134 of the EBC, the annulment of tender can be requested. In this context, paying the bidders to leave the auction, not following the EBC provisions during bidding, such as awarding the tender without crier hollering for three times, executing the auction at a place other than the one stated in the auction announcement, awarding the tender even though the auction value does not meet the amount stated in the EBC; deceiving the buyer regarding the essential features of the immovable property, such as the immovable property being expropriated prior to the auction may be some of the reasons to request the annulment of the tender.

In addition to these reasons, the slightest suspicious interference can also cause the annulment of the tender. For instance; 12<sup>th</sup> Civil Chamber of Supreme Court stated in one of its verdicts that; to make a moral suggestion such as "There will not come any benefit to the laughing one from the weeping one's property." will be considered as collusion on tender and therefore annulment of the tender can be requested in such situation.<sup>8</sup>

#### **IV. PAYMENT OF THE SALE PRICE PHASE**

##### **A. Buyer's Payment of the Sale Price**

After the tender, sale price should be paid in cash; other payment methods like check, bono, bank letter of guarantee or any other payment method other than cash are not acceptable.<sup>9</sup> Pursuant to article 130 of the EBC,

İhaleye fesat karıştırılmış olması halinde İİK'nın 134. maddesi uyarınca ihalenin feshi talep edilebilecektir. Bu kapsamda; pey sürenlere para verilerek onların artırmadan çekilmelerinin sağlanmış olması, artırmanın yapılması evresinde İİK hükümlerine uyulmamış olması; mesela üç defa bağırılmadan ihale yapılmış olması, artırmanın ilânda gösterilen yerden başka bir yerde yapılmış olması, ihale bedelinin İİK'da öngörülen miktarda olmamasına rağmen ihale kararı verilmiş olması, alıcının malın esaslı niteliklerinde hataya düşürülmüş olması; mesela taşınmazın ihaleden önce kamulaştırılmasına karar verilmiş olması hallerinde ihalenin feshi talep edilebilecektir. Bu sebeplerin yanı sıra en ufak şüpheli müdahalenin dahi ihalenin feshine sebep olması mümkündür. Örneğin; Yargıtay 12. Hukuk Dairesi bir kararında "Ağlayanın malı, gülüne hayır etmez." şeklinde manevi telkinde bulunmanın ihaleye fesat karıştırmak sayılacağını ve bu sebeple ihalenin feshinin talep edilebileceğini belirtmiştir.<sup>8</sup>

#### **IV. SATIŞ BEDELİNİN ÖDENMESİ EVRESİ**

##### **A. Alıcının Satış Bedelini Ödemesi Hali**

İhale sonrasında taşınmazın satış bedelinin nakden, yani para ile ödenmesi gerekir; çek, bono, banka teminat mektubu veya nakit dışında başka herhangi bir araçla ödenmesi mümkün değildir.<sup>9</sup> İİK madde 130 uyarınca ödemenin derhal yapılması gerekmektedir. Ancak icra müdürü alıcıya on günü geçmemek üzere bir süre verebilir. Bununla birlikte icra müdürünün, artırma şartnamesinde açıkça belirtilmiş olması hali hariç olmak üzere, alıcıya süre verme zorunluluğu bulunmamaktadır.<sup>10</sup> Taşınmazın bedeli ödeninceye kadar, hasar ve masrafı alıcıya ait olmak üzere, taşınmaz icra dairesi tarafından idare olunur. İİK madde 131 uyarınca alıcı, taşınmazın mülkiyetini ihale anında kazanmasına rağmen, satış bedelini icra dairesine ödemediği takdirde teslim alamaz. Alıcı, satış bedelini derhal veya kendisine verilen süre içinde öderse, icra dairesi taşınmazın alıcı adına tescil edilmesi için tapu idaresine bir yazı gönderir ve taşınmaz alıcıya teslim edilir.

Eğer taşınmaz borçlu tarafından veya bir üçüncü kişi tarafından işgal edilmekte ise, bu kişiye taşınmazı on beş gün içinde tahliye etmesi için bir tahliye emri gönderilir. Taşınmaz bu süre içinde tahliye edilmezse işgal eden zorla çıkarılıp alıcıya teslim edilir.

payment should be made immediately. Nevertheless, the execution office manager may grant an additional period of time not exceeding ten days to the buyer. However, the execution office manager is not obliged to give additional time to the buyer unless the additional time is specified in the auction specifications.<sup>10</sup> The immovable property will be managed by the execution office until the payment is made, and at this period losses and expenses will be at buyer's expense. Pursuant to article 131 of the EBC, even though the buyer acquires the ownership rights of the property immediately with the tender, it cannot actually receive the immovable property without paying the sale price to the execution office. If the buyer pays the sale price immediately or in the given period of time, execution office will send a notice to the land registry administration stating that the immovable property should be registered on behalf of the buyer and the immovable property will be transferred to the buyer.

If the immovable property is being occupied by the debtor or any third party, an evacuation order will be send for the occupant to evacuate the immovable property within fifteen days. If the occupant fails to evacuate the immovable property in such period, the occupant will be evicted by force and the immovable property will be transferred to the buyer.

### **B. Buyer's Non - payment of the Sale Price**

Pursuant to article 130 of the EBC, the buyer is obligated to pay the sale price immediately or in the given period. In the case the buyer does not pays the sale price immediately or within the maximum ten days period granted to the buyer, then the execution office manager is obliged to revoke the tender ex officio. If the execution office revokes the tender, the execution office will manage the immovable property not at the buyer's expense but at the debtor's and creditor's expense . Under article 118 of the EBC, the responsibility of the buyer who caused the annulment of the tender and the responsibility of the buyer's guarantors are regulated. According to this, the buyer and its guarantors are jointly and severally responsible from the amount equal to the difference between their bid and the final tender value, and also from other losses and default interest. Tender value and default interest are collected by the execution office without the necessity of any execution proceeding or judgment.

### **B. Alıcının Satış Bedelini Ödememesi Hali**

İİK madde 130 uyarınca alıcının ihale sonrasında satış bedelini derhal ya da kendisine verilen süre içerisinde ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. İcra müdürü ise alıcının satış bedelini derhal veya kendisine verilen azami on günlük süre içinde tamamen ödememesi halinde, re'sen ihale kararını kaldırmakla yükümlüdür. İcra dairesinin ihale kararını kaldırması durumunda, icra dairesi artık taşınmazın yarar ve hasarı alıcıya değil borçlu ve alacaklıya ait olmak üzere idare eder.<sup>11</sup> İİK madde 118'de ihale bedelini ödemeyerek ihalenin feshine sebep olan alıcının ve kefillerinin sorumluluğu düzenlenmiştir. Buna göre, alıcı ve kefilleri teklif ettikleri bedel ile son ihale bedeli arasındaki farktan ve diğer zararlardan ve temerrüt faizinden müteselsilen sorumludurlar. İhale bedeli ve temerrüt faizi ayrıca hükme ve takip yapılmasına gerek olmaksızın icra dairesi tarafından tahsil edilir.

Alıcının icra müdürü tarafından istenen satış bedelini fazla bulması halinde ise alıcı, bu konudaki şikâyet hakkını saklı tutarak verilen süre içinde söz konusu miktarı icra dairesine ödemek mecburiyetindedir. Ödeme yapmaksızın şikâyet yoluna başvurulması halinde ve bu sırada ödeme süresinin geçmiş olması durumunda icra müdürü ihale kararını kaldıracaktır. Alıcı, ihale bedelini kendisine verilen süre geçtikten sonra ödese dahi icra müdürünün ihale kararını re'sen kaldırma yükümlülüğü bulunmaktadır.<sup>12</sup> İİK madde 133'e göre satış bedelinin süresi içinde ödenmemesi nedeniyle ihale kararının kaldırılması üzerine ise icra müdürü, alıcıdan önce en yüksek pey sürmüş olan kimseye ihalede taşınmaz için teklif etmiş olduğu bedeli ödeyerek taşınmazı satın almasını teklif eder. Bu kişinin taşınmazı satın almayı kabul etmemesi durumunda, taşınmaz icra dairesi tarafından derhal yeniden açık artırmaya çıkarılır.

Mülkiyetin geçiş anı ihale sırasında; taşınmaz kendisine ihale edilen alıcı, ihale anında taşınmazın mülkiyetini iktisap edecektir. Bunun bir sonucu olarak taşınmazın yararı ve hasarı da ihale ile birlikte alıcıya geçer.<sup>13</sup> Mülkiyetin alıcıya geçmesi için tapu siciline tescil gerekli değildir ancak taşınmaz tapu sicilinde alıcı adına tescil edilmedikçe alıcı o taşınmaz üzerinde tasarruf işlemi yapamaz. İhale kesinleşinceye kadar taşınmazın ne şekilde muhafaza ve idare edileceği ise icra dairesi tarafından kararlaştırılır.



Even if the buyer finds the sale price asked by the execution office manager very high, the buyer is obliged to make the payment in the determined period to the execution office by reserving its right to file a complaint on this matter. If the buyer files a complaint without making payment and the payment period is over, the execution office manager will revoke the tender. Even though the buyer pays the tender price after the end of the given period, execution office manager is obliged to revoke the decision ex officio.<sup>12</sup> According to article 133 of the EBC, in the event where the tender decision is revoked

#### **V. PARALARIN PAYLAŞTIRILMASI EVRESİ**

Haciz yolu ile takibin son evresi ise taşınmazın satılmasıyla elde edilen paranın takip alacaklısına ödenmesidir. İcra müdürü satış sonucunda elde edilen paraları re'sen alacaklılara paylaşır. Paraların paylaşılması, aynı mal veya malların birden fazla alacaklı için haczedilmiş olması halinde söz konusudur. Sadece bir alacaklı mevcutsa paraların paylaşılmasından bahsedilemez.

because of non-payment of the sale price within the relevant period, then the execution office manager will offer the second highest bidder to buy the immovable property by paying the amount that it offered during the bidding. If such bidder declines this offer, the execution office will immediately carry out another auction for the sale of the immovable property.

The transfer of the ownership rights of the property occurs at the time of the tender; the buyer who won the tender will acquire the immovable property's ownership at the moment of tender. As a result to this, the loss and the benefit of the immovable property will also be transferred to the buyer simultaneous with the tender.<sup>13</sup> It is not obligatory for the buyer to register to the land register; but unless the immovable property is registered to the land register on behalf of the buyer, the buyer will not be able to perform an act of disposal over such immovable property. The execution office decides on the handling and safekeeping of the immovable property until the finalisation of the tender.

#### V. PHASE OF DISTRIBUTION OF THE MONEY

The last phase of the execution process of seizure is the payment of the money acquired from the sale of the immovable property to the creditor. Execution office manager will distribute the money acquired from the sale of the immovable property between the creditors ex officio. Distribution is possible only if the same property has been seized by more than one creditor. If there is only one creditor, there will not be a distribution.

The money acquired from the sale of all seized properties will be distributed among the creditors proportionally. Firstly, joint expenses such as sale and distribution expenses will be deducted from the sale price. Remain-

Bütün hacizli mallar satıldıktan sonra elde edilen para alacaklılara orantılı olarak paylaşılır. Hacizli malların satış bedelinden ilk önce satış ve paylaşım giderleri gibi bütün alacaklıları ilgilendiren ortak masraflar çıkarılır. Artan para alacaklılara alacakları oranında paylaşılır. İcra dairesi, alacaklı veya vekili adına ödemenin yapılacağı banka hesabına icra dairesine ait banka hesabından ödeme yapar.

Satış tutarı aynı derecede hacze iştirak etmiş olan bütün alacaklıları ödemeye yetmezse icra dairesi, paylaşımaya başlamadan önce bazı işlemler daha yapmak zorundadır. Bunlar: tamamlama hacizleri yapmak ve sıra cetveli düzenlemektir.

İcra müdürünün satış tutarının bütün alacaklıları ödeme yetmediğini tespit etmesi üzerine re'sen borçlunun başka mallarını haczetmesine tamamlama haczi denir.<sup>14</sup> Tamamlama haczi ile haczedilen malların bedeli ve daha önce satılmış olan diğer hacizli malların bedeli toplamı bütün alacaklıların alacaklarını ödemeye yeterse icra dairesi yukarıda açıklandığı şekilde bütün alacaklıları faiziyle birlikte öder.

Bu paralar toplamı bütün alacaklıların alacaklarını ödemeye yetmezse o zaman icra müdürünün paylaşım yapabilmesi için ilk önce bir sıra cetveli düzenlemesi ve bunun kesinleşmesini beklemesi gerekir.

Hacizli mal bir alacaklı için haczedilmişse, o zaman paylaşım değil paranın o alacaklıya ödenmesi söz konusudur. Satıştan elde edilen paradan alacağı rüçhanlı olanların alacağı ile haciz ve satış giderleri çıktıktan sonra o tek alacaklının alacağı ve faizi ödenir. Para alacaklının alacağını karşılamaya yetmezse tamamlama haczi yapılır; buna rağmen yine yetmezse alacaklıya ödenmeyen alacak miktarı için borç ödemededen aciz belgesi verilir.

#### FOOTNOTE

**1 Baki Kuru, Ramazan Arslan ve Ejder Yılmaz,** İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı, 28th Ed. Ankara, 2014, p. 327.

**2 Aslan, Elif Kismet,** İcra ve İflas Hukukunda Taşınmaz Malların Açık Artırma Yolu ile Paraya Cevrilmesi, İzmir 2004, p. 87.

**3 Timuçin Muşul,** İcra ve İflas Hukuku Vol:1, 5th Ed. Ankara, 2013, p. 729.

**4 Aslan, Yılmaz ve Taspinar Ayyavaz,** "İcra ve İflas Hukuku", Yetkin Yayınevi, 2016, Ankara, p. 319-320.

**5 See.** 12. HD. 21.02.1985 T.E: 1078, K:1548

**6 Aslan, Elif Kismet,** İcra ve İflas Hukukunda Taşınmaz Malların Açık Artırma Yolu ile Paraya Cevrilmesi Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2004, p. 114.

**7 Osman Duran,** İcra ve İflas Hukukunda Paraya Cevirme Yüksek Lisans Tezi, Erciyes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2013, p. 90.

**8 See.** Yargıtay 12.HD. 24.09.1992 T.E: 3484, K:10790

**9 Pınar Çiftçi,** İcra Hukukunda Menfaat Dengesi Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2008, p. 368.

**10 Duran,** İcra ve İflas Hukukunda Paraya Cevirme, p. 115.

**11 Muşul,** İcra ve İflas Hukuku, p. 745.

**12 Kuru, Arslan, Yılmaz,** İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı, p. 338.

**13 Muşul,** İcra ve İflas Hukuku, p. 745.

**14 Av. Sercan Taşgın,** "İcra İflas Kanununda Haciz ve Hacizde Şikayet Tezi", 2013, <http://www.sercantasgin.com/makaleler/ica-flas-kanununda-haciz-ve-hacizde-ikayet-tezi>, (Last Access: 16.02.2017)

ing amount of money will be distributed among the creditors proportionally. The execution office will make the payment from the execution office's bank account to the bank account on creditor's or its proxy's name.

In case the sale price is not enough to satisfy all the creditors who participated to the seizure of the immovable property at the same level; the execution office will further carry out certain procedures before commencing the distribution. These are: executing completion seizures and establishing an order of priority.

Completion seizure can be defined as the seizures to be executed by the execution office manager ex officio, by seizing other properties of the debtor in case it is determined that the sale price is not enough to cover all debts.<sup>14</sup> If the sum of the value of the seized properties after the completion seizure and the value of the previously sold seized properties is enough to pay all debts, then the execution office will make all the payments along with the interest as explained above.

If the sum of all amounts does not cover all the receivables of the creditors, then the execution office manager should prepare an order of priority and wait for it to be finalised in order for distribution.

If the seizure has been made for only one creditor, then there will not be a distribution and the whole amount will be paid to such creditor. After deducting the amount corresponding to the receivables that have priority and the expenses regarding the seizure and sale, the receivable and its interest will be paid to the sole creditor. If the money is not enough to satisfy the receivable, completion seizure will be executed and if the money is still not enough, a proof of insolvency will be given to the creditor for the unpaid portion of its receivable.

## VI. SONUÇ

Taşınmazlar bakımından açık artırma yoluyla satış, icra takibinde paraya çevirme konusunda tek seçenektir. Açık artırma yoluyla satış temel olarak dört evreden oluşmakta olup bunlar; açık artırmaya hazırlık, artırmanın yapılması, satış bedelinin ödenmesi ve paraların paylaşılması evreleridir. Açık artırmaya hazırlık evresinde gerçekleştirilmesi gereken birçok işlem olmakla birlikte temel konular; alacaklının satış talebi, artırma şartnamesinin hazırlanması, mükellefiyetler listesinin hazırlanması ve kıymet takdiridir. İşlemler bu temel konular etrafında şekillenmektedir. İkinci evre olan artırmanın yapılmasında ise artırma tutanağının hazırlanması ve ilk artırmada gereken koşullar sağlanamazsa ikinci artırmanın nasıl yapılacağı önemli noktalardır. İhalenin feshi sebepleri de çoğunlukla bu aşamada ortaya çıkmakta, gerekli şartlar oluşmuşsa ihalenin feshi talep edilebilmektedir. Üçüncü evre satış evresi olup ödemeye ilişkin düzenlemelerin ve buna dair sürelerin önem kazandığı evredir. Son evre olan paraların paylaşılması evresi ise alacaklıların tatmin edildiği evredir.

İcra dairesi ve alıcıya birtakım yükümlülüklerin getirilmesinin temel amacı, tarafları korumak ve güvenilir bir satış gerçekleştirmektir. Böylece ne icra dairesine olan güven azalacak ne de ilgililer haklarında bir ihlal olduğu düşüncesine kapılacaktır. Adil bir ortamda açık artırmanın yapılması ancak bu yükümlülükler sorumluları tarafından tam anlamıyla yerine getirildiği takdirde mümkündür. ■

## DİPNOT

**1 Baki Kuru**, Ramazan Arslan ve Ejder Yılmaz, İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı, 28. Baskı, Ankara, 2014, s. 327.

**2 Aslan, Elif Kismet**, İcra ve İflas Hukukunda Tasınmaz Malların Açık Artırma Yolu ile Paraya Çevrilmesi, İzmir 2004, s. 87.

**3 Timuçin Muşul**, İcra ve İflas Hukuku Cilt:1, 5. Baskı, Ankara, 2013, s. 729.

**4 Aslan, Yılmaz ve Taspinar Ayyavaz**, "İcra ve İflas Hukuku", Yetkin Yayınevi, 2016, Ankara, s. 319-320.

**5 Bkz.** 12. HD. 21.02.1985 T.E: 1078, K:1548

**6 Aslan, Elif Kismet**, İcra ve İflas Hukukunda Tasınmaz Malların Açık Artırma Yolu ile Paraya Çevrilmesi Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2004, s. 114.

**7 Osman Duran**, İcra ve İflas Hukukunda Paraya Çevirme, Erciyes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 2013, s. 90.

**8 Bkz.** Yargıtay 12.HD. 24.09.1992 T.E: 3484, K:10790.

**9 Pınar Çiftçi**, İcra Hukukunda Menfaat Dengesi, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 2008, s. 368.

**10 Duran**, İcra ve İflas Hukukunda Paraya Çevirme, s. 115.

**11 Muşul**, İcra ve İflas Hukuku, s. 745.

**12 Kuru, Arslan, Yılmaz**, İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı, s. 338.

**13 Muşul**, İcra ve İflas Hukuku, s. 745.

**14 Av. Sercan Taşgın**, "İcra İflas Kanununda Haciz ve Hacizde Şikayet Tezi", 2013, <http://www.sercantasin.com/makaleler/ica-flas-kanununda-haciz-ve-hacizde-ikayet-tezi>, (Son Erişim: 16.02.2017).

## VI. CONCLUSION

Sale by auction is the only option for liquidation in the execution proceedings of immovable properties. Sale by auction consists of four main phases which are preparation phase for the auction, auction phase, and payment of the sale value and distribution of the money. Although there are many transactions to be carried out in the preparation phase, the main subjects are: sale request of the creditor, preparation of the auction specifications, preparation of the list of incumbrances and appraisal of the immovable property. All transactions take form around such main subjects. Preparation of the record of auction and, if the conditions are not met at the first one, how the second auction will be made are the significant aspects of the auction phase which

is the second phase. Annulment reasons for the tender usually occur in this phase and annulment of tender can be requested if necessary conditions met. Third phase is the sale phase in which the regulations and periods regarding payment are of importance. Final phase is distribution of the money where the creditors are satisfied.

The main reason behind imposing certain obligations to the buyer and the execution office is protecting the parties and making a reliable sale. Thus, neither the trust to execution office will be diminished nor will the beneficiaries suspect that there is a breach with respect to their rights. An auction in a fair environment can only be conducted when these obligations are completely fulfilled by the responsible individuals. ■

## BIBLIOGRAPHY KAYNAKÇA

**Elif Kısmet Aslan**, İcra ve İflas Hukukunda Taşınmaz Malların Açık Artırma Yolu ile Paraya Çevrilmesi, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 2004

**Osman Duran**, İcra ve İflas Hukukunda Paraya Çevirme, Erciyes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 2013

**Timuçin Muşul**, İcra ve İflas Hukuku Vol:1, 5th Ed. Ankara, 2013

**Alper Bulur**, İcra ve İflas Hukukunda İhalelerin Feshi Nedenleri, Baskent Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 2006

**Baki Kuru, Ramazan Arslan ve Ejder Yılmaz**, İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı, 28th Ed. Ankara, 2014

**Pınar Çiftçi**, İcra Hukukunda Menfaat Dengesi, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 2008

**Aslan, Yılmaz ve Taşpınar Ayyavaz**, İcra ve İflas Hukuku, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2016

**Sercan Taşgın**, İcra İflas Kanununda Haciz ve Hacizde Şikayet Tezi, 2013, <http://www.sercantasin.com/makaleler/cra-flas-kanununda-haciz-ve-hacizde-ikayet-tezi>

**Elif Kısmet Aslan**, İcra ve İflas Hukukunda Taşınmaz Malların Açık Artırma Yolu ile Paraya Çevrilmesi, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 2004

**Osman Duran**, İcra ve İflas Hukukunda Paraya Çevirme, Erciyes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 2013

**Timuçin Muşul**, İcra ve İflas Hukuku Cilt:1, 5. Basi, Ankara, 2013

**Alper Bulur**, İcra ve İflas Hukukunda İhalelerin Feshi Nedenleri, Baskent Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 2006

**Baki Kuru, Ramazan Arslan ve Ejder Yılmaz**, İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı, 28. Basi, Ankara, 2014

**Pınar Çiftçi**, İcra Hukukunda Menfaat Dengesi, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 2008

**Aslan, Yılmaz ve Taşpınar Ayyavaz**, İcra ve İflas Hukuku, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2016

**Sercan Taşgın**, İcra İflas Kanununda Haciz ve Hacizde Şikayet Tezi, 2013, <http://www.sercantasin.com/makaleler/cra-flas-kanununda-haciz-ve-hacizde-ikayet-tezi>