

✓ **I- İİK'nun 128/a maddesine göre 2 yıl geçmedikçe yeniden kıymet taktiri istenemez ise de , hacizli taşınmaz üzerine sonradan konulan haczin “yeni bir haciz” olup, bu yeni haciz nedeniyle, İİK'nun 128/II maddesi uyarınca satışa esas olmak üzere yeniden kıymet taktiri yapılması gerekeceği-**

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 görüşülüp düşünüldü:

Sair temyiz itirazları yerinde değil ise de;

Alacaklı tarafından başlatılan takibe karşı borçlunun, yapılan ihalenin usulsüz olduğunu ileri sürerek feshi istemi ile icra mahkemesine başvurduğu, mahkemece, şikayetin reddine karar verildiği anlaşılmaktadır.

İcra dosyasının incelenmesinde; ihale konusu taşınmaza 17/08/2011 tarihinde haciz konulduğu, ihaleye esas olan kıymet takdirinin 23/09/2013 tarihinde yapıldığı, alacaklının 13/12/2013 tarihli talebi üzerine talebi üzerine taşınmaza 20/12/2013 tarihinde yeniden haciz konulduğu, ancak yeniden kıymet takdiri yapılmadan 22/05/2015 tarihinde ihalenin gerçekleştirildiği anlaşılmaktadır.

Her ne kadar İİK'nun 128. maddesine göre 2 yıl geçmedikçe yeniden kıymet takdiri istenemez ise de hacizli taşınmaz üzerine sonradan konulan haciz yeni bir haciz olup bu haciz nedeniyle İİK'nun 128/2. maddesi uyarınca satışa esas olmak üzere yeniden kıymet takdiri yapılması ve belirlenen bu değer satışa esas alınması gerekir. Düşmüş hacze dayalı olarak belirlenen kıymet takdiri herhangi bir hüküm ve sonuç doğurmaz. Bu hususun mahkemece re'sen gözetilmesi gerekir.

O halde mahkemece kalkmış (düşmüş) hacze dayalı kıymet takdiri esas alınarak yapılan ihalenin feshine karar verilmesi gerekirken istemin reddi yönünde hüküm tesisi isabetsizdir.

SONUÇ : Borçlunun temyiz itirazlarının kısmen kabulü ile mahkeme kararının yukarıda yazılı nedenlerle İİK'nun 366 ve HUMK'nun 428. maddeleri uyarınca (BOZULMASINA), peşin alınan harcın istek halinde iadesine, ilamın tebliğinden itibaren 10 gün içinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 04.04.2016 gününde oybirliğiyle karar verildi.

12. HD. 04.04.2016 T. E: 3158, K: 9736 (www.e-uyar.com)

*

✓ **II- Düşen hacze dayalı olarak belirlenen kıymet takdiri herhangi bir hüküm ve sonuç doğurmayacağından, satışa esas alınmasının da mümkün olmadığı, bu hususun mahkemece re'sen gözetilmesi gerektiği ve “ihalenin feshine” karar verilmesi gerektiği-**

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 görüşülüp düşünüldü :

Sair temyiz itirazları yerinde değil ise de;

Borçlunun, diğer fesih nedenlerinin yanı sıra haczin yenilenmesinden sonra yeniden kıymet takdiri yapılmadan satışın gerçekleştirildiğini ileri sürerek ihalenin feshini talep ettiği, mahkemece, davanın reddine karar verildiği görülmüştür.

İİK'nun 106 ve 110. maddeleri uyarınca iki yıllık sürede satış istenmemiş ise haciz kalkar. Öte yandan iki yıllık sürede satış istenmekle beraber alacaklı satış talebini geri alırsa süre kaldığı yerden devam eder.

Somut olayda taşınmaz üzerine 03.04.2012 tarihinde haciz konulduğu, 25.12.2013 tarihinde kıymet takdiri ve satış talebinde bulunularak 26.12.2013 tarihinde satış avansının yatırıldığı, 23.01.2014 tarihinde kıymet takdir işleminin yapıldığı, 22.04.2014 tarihinde satış talebinde bulunularak 29.04.2014 tarihinde ilave satış avansı yatırıldığı, borçlunun 23.06.2014 tarihinde borcun ödenmesi taahhüdünde bulunması üzerine, alacaklı tarafından 23.06.2014 tarihinde satışın düşürülmesinin talep edildiği, daha sonra iki yıllık sürede satış istenmediğinden ve İİK'nun 110. maddesi uyarınca haciz düştüğünden, 15.09.2014 tarihinde alacaklı vekili tarafından taşınmaz üzerine yeniden haciz konulmasının ve satışına karar verilmesinin talep edildiği, aynı gün satış avansının yatırıldığı anlaşılmıştır.

Bu durumda satış yeni konulan hacze dayanılarak yapıldığından, bu hacze göre yeniden kıymet takdiri yapılması ve satışın da bu yeni kıymet takdiri üzerinden gerçekleştirilmesi gerekirken, düşen hacze dayalı olarak belirlenen kıymet takdiri herhangi bir hüküm ve sonuç doğurmayacağından, satışa esas alınması mümkün değildir. Bu hususun mahkemece re'sen gözetilmesi gerekir.

O halde 15.09.2014 tarihli haciz sonrası yeniden kıymet takdiri yapılması gerekirken, kalkmış hacze dayalı kıymet takdiri esas alınarak ihalenin yapılması usulsüz olup, mahkemece ihalenin feshine karar verilmesi yerine şikayetin reddi yönünde hüküm tesisi isabetsizdir.

SONUÇ : Borçlunun temyiz itirazlarının kısmen kabulü ile mahkeme kararının yukarıda yazılı nedenlerle İİK'nun 366 ve HUMK'nun 428. maddeleri uyarınca (BOZULMASINA), peşin alınan harcın istek halinde iadesine, ilamın tebliğinden itibaren 10 gün içinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 03/11/2015 gününde oybirliğiyle karar verildi.

12. HD. 03.11.2015 T. E: 20201, K: 26503 (www.e-uyar.com)

*

✓ **III- Mahkemece kalkmış (düşmüş) hacze dayalı kıymet takdiri esas alınarak yapılan ihalenin usulsüz olduğu-**

Yukarıda tarih ve numarası yazılı mahkeme kararının onanmasını mutazammın 03.11.2014 tarih, 28384/25760 sayılı daire ilamının müddeti içinde tashihen tetkiki borçlu tarafından istenmesi üzerine bu işle ilgili dosya mahallinden daireye gönderilmiş olup, dava dosyası için Tetkik Hakimi Meltem Duyan tarafından düzenlenen rapor dinlendikten ve dosya içerisindeki tüm belgeler okunup incelendikten sonra işin gereği görüşülüp düşünüldü:

Sair karar düzeltme nedenleri yerinde değil ise de;

Alacaklı tarafından başlatılan takibe karşı borçlunun, yapılan ihalenin usulsüz olduğunu ileri sürerek feshi istemi ile icra mahkemesine başvurduğu, mahkemece, şikayetin reddine ve para cezasına karar verildiği anlaşılmaktadır.

Borçlunun taşınmazı üzerine 04/09/2009 tarihinde haciz konulduğu, alacaklının talebi üzerine 29/05/2013 tarihinde haczin yenilendiği, ihaleye esas olan kıymet takdirinin 03/07/2012 tarihinde yapıldığı, ihalenin ise 16/01/2014 tarihinde gerçekleştirildiği anlaşılmaktadır.

Alacaklının haczin yenilenmesi talebi ilk hacizden vazgeçme anlamına geldiğinden 29/05/2013 tarihli haciz sonrası yeniden kıymet takdiri yapılması gerekirken, düşmüş hacze dayalı olarak belirlenen kıymet takdiri herhangi bir hüküm ve sonuç doğurmaz. Bu hususun mahkemece resen gözetilmesi gerekir.

O halde mahkemece kalkmış (düşmüş) hacze dayalı kıymet takdiri esas alınarak yapılan ihalenin usulsüz olduğu gözetilerek ihalenin feshi yerine şikayetin reddine karar verilmesi isabetsiz olup, kararın bu nedenle bozulması gerekirken Dairemizce onandığı anlaşılmakla borçlunun karar düzeltme isteminin kısmen kabulüne karar vermek gerekmiştir.

SONUÇ :Borçlunun karar düzeltme isteminin kısmen kabulü ile Dairemizin 03.11.2014 tarih ve 2014/28384 E. - 2014/25760 K. sayılı onama ilâmının kaldırılmasına, mahkeme kararının yukarıda yazılı nedenlerle İİK'nun 366 ve HUMK'nun 428. maddeleri uyarınca (BOZULMASINA), 02.04.2015 gününde oybirliğiyle karar verildi.

12. HD. 02.04.2015 T. E:5245, K:8281 (www.e-uyar.com)

*

✓ IV- Alacaklının 14.03.2014 tarihinde satış talebinde bulunduğu, bu durumda alacaklının satış talebinin 1 yıl geçtikten sonra olduğu, 16/01/2013 tarihinde konulan haciz İİK'nun 106 ve 110. maddesine göre kalkmış olduğundan, bu hacze dayalı olarak belirlenen kıymet takdirinin herhangi bir hüküm ve sonuç doğurmayacağı, bu hususun mahkemece re'sen gözetileceği-

Borçlu, düşmüş olan hacze dayalı olarak yapılan kıymet takdirinin geçersiz olduğunu, yeniden kıymet takdiri yapılmadan gerçekleştirilen ihalenin usulsüz olduğunu ileri sürerek ihalenin feshi istemiyle icra mahkemesine başvurduğu, mahkemece istemin reddine karar verildiği anlaşılmıştır.

Borçlunun taşınmazı üzerine 21/06/2012 tarihinde haciz konulduğu, alacaklının talebi üzerine 16/01/2013 tarihinde haczin yenilendiği, ihaleye esas olan kıymet takdirinin 22/03/2013 tarihinde yapıldığı ve 10/07/2014 tarihinde ihalenin gerçekleştirildiği anlaşılmaktadır.

16/01/2013 günlü haciz tarihi itibari ile yürürlükte bulunan 6352 Sayılı yasa ile değişik İİK'nun 106. maddesinde; “ Alacaklı, haczolunan mal taşınır ise hacizden itibaren altı ay, taşınmaz ise hacizden itibaren bir yıl içinde satılmasını isteyebilir. Aynı Kanununun 110.maddesinde ise; “Bir malın satılması kanuni müddet içinde istenmez veya talep geri alınıp da, bu müddet içinde yenilenmezse o mal üzerindeki haciz kalkar” hükmü yer almaktadır.

Alacaklının 14.03.2014 tarihinde satış talebinde bulunduğu, bu durumda alacaklının satış talebinin 1 yıl geçtikten sonra olduğu anlaşılmaktadır. 16/01/2013 tarihinde konulan haciz İİK.'nun 106 ve 110. maddesine göre kalkmış olduğunda, bu hacze dayalı olarak belirlenen kıymet takdiri herhangi bir hüküm ve sonuç doğurmaz. Bu husus mahkemece resen gözetilir.

O halde mahkemece kalkmış hacze dayalı kıymet takdiri esas alınarak ihalenin yapılması usulsüz olup ihalenin feshi yerine şikayetin reddi yönünde hüküm tesisi doğru görülmemiştir.

12. HD. 05.03.2015 T. E:1870,K:4754 (www.e-uyar.com)

*

✓ **V- İİK'nun 128a/III. maddesi uyarınca her ne kadar "icra müdürlüğünce takdir edilen kıymet- hem taşınırlarda ve hem de taşınmazlarda- 'kural olarak' iki yıl süre ile geçerli" ise de; taşınmazların haciz tarihinden itibaren 'bir yıl', taşınırların ise 'altı ay' içinde 'satışının istenmemesi' veya 'müşteri (alıcı) çıkmaması nedeniyle satılamaması' ve satış isteme süresinin geçmiş olması halinde, konulmuş olan haczin düşmesinden sonra, aynı alacaklı tarafından yeniden haciz talep edilmesi üzerine, yeniden kıymet takdir edilerek satış talebinde bulunulması gerekeceği (yani; düşmüş olan haciz nedeniyle daha önce takdir edilmiş olan kıymetin esas alınarak satışın yapılamayacağı)-**

Borçlunun ihalenin feshi istemiyle icra mahkemesine başvurduğu, mahkemece şikayetin reddine karar verildiği görülmektedir.

İcra dosyasının incelenmesinde; ihale konusu taşınmaza 13.07.2010 tarihinde haciz konulduğu, ihaleye esas olan kıymet takdirinin 05.03.2013 tarihinde yapıldığı, alacaklının talebi üzerine taşınmaza 18.11.2013 tarihinde yeniden haciz konulduğu, ancak yeniden kıymet takdiri yapılmadan 15.05.2014 tarihinde ihalenin gerçekleştirildiği anlaşılmaktadır.

Her ne kadar İİK'nun 128. maddesine göre 2 yıl geçmedikçe yeniden kıymet takdiri istenemez ise de; 18.11.2013 tarihli haciz esas alınarak ihale yapıldığına göre, konulan son hacze dayanarak yeniden kıymet takdiri yapılması gerekirken, 13.07.2010 tarihli hacze dayalı kıymet takdiri esas alınarak ihalenin yapılması usulsüz olup, bu hususun mahkemece re'sen gözetilmesi gerekmektedir.

O halde mahkemece ihalenin feshine karar verilmesi gerekirken istemin reddi yönünde hüküm tesisi isabetsizdir.

SONUÇ : Borçlunun temyiz itirazlarının kabulü ile mahkeme kararının yukarıda yazılı nedenlerle İİK'nun 366. ve HUMK'nun 428. maddeleri uyarınca (BOZULMASINA), peşin alınan harcın istek halinde iadesine, ilamın tebliğinden itibaren 10 gün içinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 26/02/2015 gününde oybirliğiyle karar verildi.

12. HD. 26.02.2015 T. E:1755, K: 4011 (www.e-uyar.com)

*

✓ VI- İİK'nun 128a/III. maddesi uyarınca her ne kadar "icra müdürlüğünce takdir edilen kıymet- hem taşınırlarda ve hem de taşınmazlarda- 'kural olarak' iki yıl süre ile geçerli" ise de; taşınmazların haciz tarihinden itibaren 'bir yıl', taşınırların ise 'altı ay' içinde 'satışının istenmemesi' veya 'müşteri (alıcı) çıkmaması nedeniyle satılamaması' ve satış isteme süresinin geçmiş olması halinde, konulmuş olan haczin düşmesinden sonra, aynı alacaklı tarafından yeniden haciz talep edilmesi üzerine, yeniden kıymet takdir edilerek satış talebinde bulunulması gerekeceği (yani; düşmüş olan haciz nedeniyle daha önce takdir edilmiş olan kıymet esas alınarak satışın yapılamayacağı)-

Sair temyiz itirazları yerinde değil ise de;

Borçlunun düşen hacze dayalı olarak yapılan kıymet takdiriyle satışın yapıldığını da ileri sürerek ihalenin feshi istemiyle icra mahkemesine başvurduğu, mahkemece şikayetin reddine karar verildiği görülmektedir.

İcra dosyasının incelenmesinde; ihale konusu taşınmazlara 23.10.2009 tarihinde haciz konulduğu, icra müdürlüğünce yaptırılan kıymet takdirine itiraz edildiği, Kocaeli 1. İcra Hukuk Mahkemesi'nin 2011/747 E. 2013/145 K. sayılı dosyasında 14.05.2012 tarihinde yapılan keşfe istinaden düzenlenen bilirkişi raporuna göre taşınmazların değerinin yeniden belirlendiği, 27.05.2013 tarihinde ihale konusu taşınmazlara yeniden haciz konulduğu ve 20.03.2014 tarihinde de ihalenin yapıldığı anlaşılmaktadır.

İİK'nun 128. maddesine göre 2 yıl geçmedikçe yeniden kıymet takdiri istenemez ise de; 27.05.2013 tarihli haciz esas alınarak ihale yapıldığına göre, konulan son haciz nedeniyle yeniden kıymet takdiri yapılması gerekirken, 23.10.2009 tarihli hacze dayalı kıymet takdiri esas alınarak ihalenin yapılması usulsüzdür.

O halde mahkemece ihalenin feshine karar verilmesi gerekirken şikayetin reddi yönünde hüküm tesisi isabetsizdir.

SONUÇ: Borçlunun temyiz itirazlarının kısmen kabulü ile mahkeme kararının yukarıda yazılı nedenlerle İİK 366 ve HUMK'nun 428. maddeleri uyarınca (BOZULMASINA), peşin alınan harcın istek halinde iadesine, ilamın tebliğinden itibaren 10 gün içinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 20.01.2015 gününde oybirliğiyle karar verildi.

12. HD. 20.01.2015 T. E: 2014/34097, K: 1195 (www.e-uyar.com)

Not:Yüksek mahkeme yukarıdaki yeni görüşünün, İİK.'nun “*kesinleşen kıymet takdirinin yapıldığı tarihten itibaren iki yıl geçmedikçe yeniden kıymet takdiri istenemez..*”şeklindeki 128a/III hükmü karşısında isabetli olup olmadığı tartışılabilir... Yeni benimsenen görüşe göre; *eğer taşınmaz/taşınır üzerindeki haciz ‘satış istenmemesi veya satışta müşteri çıkmaması’ nedeniyle düşerse aynı alacaklı tarafından bu taşınmazın/taşınırın tekrar haczedilmesi halinde, taşınmaza/taşınıra yeniden kıymet takdiri yapılacak ve taşınmazın/taşınırın daha önce takdir edilen kıymet esas alınarak satışa çıkarılamayacaktır.*

Gönderen: Av. Talih UYAR