

Dr. Öğr. Üyesi MERT NAMLI

İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi
Medeni Usul ve İcra-İflas Hukuku
Anabilim Dalı

**İCRA HUKUKUNDA
TAŞINMAZ MALLARIN
HACZİ VE
PARAYA ÇEVİRİLMESİ**

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	V
İÇİNDEKİLER.....	IX
KISALTMALAR.....	XXXI
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM TAŞINMAZ MALLARIN HACZİ VE PARAYA ÇEVİRİLMESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

§ 1. TAŞINMAZ MAL KAVRAMI	7
I. GİRİŞ.....	7
II. BİR TERMİNOLOJİ SORUNU: ŞEY, MAL VE EŞYA KAVRAMLARI	8
A. GENEL OLARAK.....	8
B. ŞEY KAVRAMI.....	11
C. MAL KAVRAMI.....	12
III. TAŞINIR MAL – TAŞINMAZ MAL AYRIMI	14
A. AYRIMIN TARİHÇESİ	14
B. AYRIMIN TÜRK VE İSVİÇRE HUKUKU'NDA ÖNEMİ	16

C. TAŞINMAZ MAL KAVRAMININ TANIMLANMASI	17
IV. İCRA HUKUKU BAKIMINDAN TAŞINMAZ MAL KAVRAMI.....	18
A. MEDENİ KANUNDA TAŞINMAZ MAL OLARAK KABUL EDİLENLER.....	18
1. Genel Olarak	18
2. Arazi	19
3. Taşınmazlar Üzerindeki Bağımsız ve Sürekli Haklar ..	20
a. Genel Olarak	20
b. Hangi Hakların Taşınmaz Olarak Kabul Edilebileceği.....	20
c. Hakkın Bağımsız Nitelikte Olması	21
d. Hakkın Sürekli Nitelikte Olması	23
e. Hakkın Taşınmaz Olarak Kaydettirilmesi.....	23
f. Bağımsız ve Sürekli Hakkın Taşınmaz Olarak Kaydının Sonuçları.....	24
4. Kat Mülkiyetine Konu Olan Bağımsız Bölümler	25
5. Madenler	25
B. ÖZEL KANUNLARDA TAŞINMAZ MAL HÜKÜMLERİNE TABİ OLACAĞI DÜZENLENENLER.....	26
1. Gemiler	26
2. Hava Araçları	28
§ 2. İCRA HUKUKUNUN TEMEL YAPTIRIMI OLARAK HACİZ KAVRAMI	29
I. CEBRİ İCRA KAVRAMI VE AMACI	29
A. CEBRİ İCRA KAVRAMI VE ÖZELLİKLERİ	29
B. İCRA HUKUKUNUN AMACI VE TAŞINMAZ HACİZİ.....	31
II. HACİZ KAVRAMININ TARİHSEL GELİŞİM SÜRECİ.....	33
A. GENEL OLARAK.....	33
B. ESKİ TOPLUMLARDA	35

1. Babil Hukuku	35
2. İbrani Hukuku	37
3. Yunan Hukuku.....	38
C. ROMA HUKUKU'NDA.....	40
1. Genel Olarak	40
2. Legis Actiones' de	41
a. Manus Injectionem.....	42
b. Pignoris Capio	43
3. Formula Usûlünde	44
4. Cognitio Extra Ordinem' de	46
D. İSLAM HUKUKU'NDA	47
E. İSVİÇRE HUKUKU'NDA	50
1. 19. Yüzyıla Kadar	50
2. 19. Yüzyıl'daki Gelişmeler.....	53
F. FRANSIZ HUKUKU'NDA.....	55
1. Orta Çağ'dan Önceki Durum.....	55
2. Orta Çağ'da	55
a. Borçlunun Şahsına Yönelen Cebri İcra	55
b. Borçlunun Malvarlığına Yönelen Cebri İcra	56
3. 16. Yüzyıl ve Sonrası.....	59
G. OSMANLI HUKUKU'NDA.....	60
1. Tanzimat Öncesi Dönemde.....	60
2. Tanzimat Dönemi ve Sonrasındaki Gelişmeler	61
§ 3. TAŞINMAZ MALLARIN HACZİ VE PARAYA	
ÇEVİRİLMESİNİN TÜRK-İSVİÇRE İCRA	
HUKUKU'NDA DÜZENLENMESİ.....	65
I. İSVİÇRE HUKUKU'NDA	65
A. 1889 TARİHLİ BORÇ İÇİN TAKİP VE İFLAS	
KANUNU.....	65
1. Kanun'dan Önceki Durum.....	65
2. Kanunun Hazırlanma Süreci.....	66
3. Kanunun Temel Özellikleri.....	69

4. Kanunun Geçirdiği Başlıca Değişiklikler	70
a. 1994'e Kadar Yapılan Değişiklikler	70
b. 1994 Revizyonu	71
c. 2013 Değişikliği	72
B. TAŞINMAZLARIN CEBREN PARAYA ÇEVİRİLMESİ HAKKINDA KARARNAME (ORFI)	74
II. TÜRK HUKUKU'NDA	75
A. 2004 SAYILI İCRA VE İFLAS KANUNU	75
B. 2004 SAYILI KANUNUN GEÇİRDİĞİ BAŞLICA DEĞİŞİKLİKLER VE TAŞINMAZ HACZİ VE PARAYA ÇEVİRİLMESİNE ETKİLERİ	79
1. Genel Olarak	79
2. 3890 Sayılı Kanun	80
3. 538 sayılı Kanun	83
4. 3222 Sayılı Kanun.....	84
5. 3494 Sayılı Kanun	85
6. 4949 Sayılı Kanun.....	85
7. 6352 Sayılı Kanun	86
8. 7101 Sayılı Kanun	87
§ 4. TAŞINMAZ MALLARIN HACZİ VE PARAYA ÇEVİRİLMESİNDE UYGULANACAK İLKELER	89
I. MEDENİ USUL HUKUKUNA HAKİM İLKELER	89
A. MEDENİ USUL HUKUKU – İCRA HUKUKU İLİŞKİSİ.....	89
B. TASARRUF İLKESİ.....	92
C. TARAFLARCA GETİRİLME İLKESİ	95
D. TAKİBİN İCRA ORGANLARI TARAFINDAN YÜRÜTÜLMESİ.....	98
E. DOĞRUDANLIK İLKESİ	99
F. TAKİP EKONOMİSİ İLKESİ.....	102
G. ALENİYET İLKESİ	104
H. YAZILILIK – SÖZLÜLÜK İLKESİ	106

I. DÜRÜSTLÜK İLKESİ.....	107
II. İCRA HUKUKUNUN KENDİNE ÖZGÜ İLKELERİ	108
A. KANUNİLİK İLKESİ.....	108
B. ŞEKLİLİK İLKESİ.....	110
C. ÖLÇÜLÜLÜK İLKESİ	111
III. TAŞINMAZ HACZİNİN BAZI TEMEL HAK VE ÖZGÜRLÜKLER İLE İLİŞKİSİ	114
A. GENEL OLARAK.....	114
B. MÜLKİYET HAKKI.....	115
C. ADİL YARGILANMA HAKKI.....	118
D. ÖZEL YAŞAMA SAYGI HAKKI	121
§ 5. TAŞINMAZ HACZİ VE SATIŞINDA GÜNCEL GELİŞMELER: CEBRİ İCRA VE ARTIRMANIN SONU MU GELİYOR?	123
I. GENEL OLARAK.....	123
II. TAŞINMAZ HACZİNE ALTERNATİFLER.....	124
III. PARAYA ÇEVİRMEME ALTERNATİFLER.....	126

İKİNCİ BÖLÜM TAŞINMAZ MALLARIN HACZİ

§ 1. HACİZ TALEBİ	129
I. HACİZ TALEBİNDE BULUNABİLECEK OLANLAR	129
A. HACZİN TALEP ÜZERİNE YAPILMASI	129
B. ALACAKLI.....	130
C. BORÇLU	131
D. İCRA MEMURUNUN RE'SEN HACİZ YAPMASI	132
II. HACİZ TALEBİNDE BULUNABİLME ŞARTLARI.....	132
A. GENEL OLARAK.....	132
B. TAKİBİN KESİNLEŞMİŞ OLMASI.....	134
1. İlâmsız İcrada.....	134

a.	Borçlunun Süresinde İtiraz Etmemesi.....	134
b.	Borçlunun Ödeme Emrine İtiraz Etmesi.....	134
b 1.	Genel Haciz Yolu İle Tâkipte.....	134
b 2.	Kambiyo Senetlerine Özgü Haciz Yolu İle Tâkipte.....	136
2.	İlâmlı İcrada	139
C.	ÖDEME SÜRESİNİN DOLMASI	140
D.	İTİRAZ VE ÖDEME SÜRESİ DOLMADAN HACİZ YAPILMASI.....	142
III.	HACİZ TALEBİNDE BULUNMA SÜRESİ.....	144
A.	HACİZ TALEBİNİN İLERİ SÜRÜLMESİ GEREKEN SÜRE.....	144
B.	HACİZ TALEP SÜRESİNİN DURMASI	144
C.	HACİZ TALEBİNİN GERİ ALINMASI.....	148
D.	SÜRESİNDE HACİZ TALEBİNDE BULUNMAMANIN SONUCU	149
1.	İsviçre Hukuku'nda	149
2.	Türk Hukuku'nda.....	150
a.	Haciz Talep Hakkının Düşmesi ve Dosyanın İşlemden Kalkması	150
b.	Haciz Talebinin Yenilenmesi	152
IV.	HACİZ TALEBİNİN İLERİ SÜRÜLMESİ.....	156
A.	YETKİLİ İCRA DAİRESİ.....	156
B.	HACİZ TALEBİNİN ŞEKLİ VE GEÇERLİLİĞİ	156
C.	HACİZ TALEBİNİN İLERİ SÜRÜLMESİ ÜZERİNE İCRA DAİRESİNİN YAPACAĞI İNCELEME.....	158
§ 2.	HACZİN GERÇEKLEŞTİRİLMESİ.....	159
I.	HACZİ GERÇEKLEŞTİRECEK İCRA MEMURU	159
II.	HACZİN GERÇEKLEŞTİRİLME USULÜ	161
A.	GENEL OLARAK.....	161
B.	İSVİÇRE HUKUKU'NDA	161

C. TÜRKHUKUKU'NDA	163
1. 4949 Sayılı Kanun'dan Önceki Durum.....	163
2. 4949 Sayılı Kanun'dan Sonraki Durum.....	165
a. 4949 Sayılı Kanunun Getirdiği Değişiklik.....	165
b. Taşınmazın Bulunduğu Yerde Haczi.....	165
c. Tapu Siciline Yazı Yazılmak Suretiyle Haciz	167
III. HACZE BAŞLAMA SÜRESİ.....	168
IV. HACİZ TUTANAĞININ DÜZENLENMESİ	169
A. TUTANAK DÜZENLENMESİNİN GEREKLİLİĞİ..	169
B. HACİZ TUTANAĞININ İÇERİĞİ VE DÜZENLENME ŞEKLİ.....	171
V. HACİZ SIRASINDA ALACAKLI VE BORÇLUNUN DURUMU.....	173
A. BORÇLU BAKIMINDAN	173
1. İsviçre Hukuku'nda	173
2. Türk Hukuku'nda.....	174
B. ALACAKLI BAKIMINDAN	176
C. HACZİN ALACAKLI VE (VEYA) BORÇLUNUN YOKLUĞUNDA GERÇEKLEŞTİRİLMESİ.....	177
1. Genel Olarak	177
2. İsviçre Hukuku'nda	177
3. Türk Hukuku'nda.....	178
VI. KIYMET TAKDİRİNİN GERÇEKLEŞTİRİLMESİ.....	182
VII. HACİZDE SIRA İLKESİNİN GÖZETİLMESİ.....	185
A. İSVİÇRE HUKUKU'NDA	185
1. Genel Olarak Hacizde Sıra İlkesi ve Özellikleri	185
2. Haczedilecek Malların Sırası	186
B. TÜRKHUKUKU'NDA	190
§ 3. TAŞINMAZ HACZİNİN KAPSAMI.....	197
I. GENEL OLARAK	197
II. BÜTÜNLEYİCİ PARÇALAR	198

A. BÜTÜNLEYİCİ PARÇA KAVRAMI.....	198
1. Kanunda Yer Alan Tanım.....	198
2. Maddî Bağlantı	199
3. Fikrî Bağlantı	201
4. Yerel Adetler	202
5. Kanunda Kıstaslara Bakılmaksızın Bütünleyici Parça Olarak Nitelendirilen Şeyler	203
a. Arazide Bulunan Yapılar, Bitkiler ve Kaynaklar ...	203
b. Doğal Ürünler	205
B. BÜTÜNLEYİCİ PARÇA OLMANIN HACİZ BAKIMINDAN SONUÇLARI	207
1. Genel Olarak: Bütünleyici Parçanın Asıl Parçanın Kaderine Tâbi Olması.....	207
2. Taşınmazın Haczinin Bütünleyici Parçaları Kapsaması.....	207
3. Bütünleyici Parçanın Asıl Taşınmazdan Ayrı Haczedilememesi.....	208
III. EKLENTİLER.....	209
A. EKLENTİ KAVRAMI.....	209
1. Tanım.....	209
2. Eklenti Niteliğinin Kazanılması İçin Gerekli Olan Şartlar.....	210
a. Sürekli Olarak Özgülenme	210
b. Maddî Bağlantı	212
c. Asıl Şeyin Mâlikinin İrâdesi veya Yerel Adetler ...	213
B. EKLENTİ OLMANIN HUKUKİ SONUÇLARI.....	213
1. Genel Olarak	213
2. Taşınmazın Haczinin Eklentilerini de Kapsaması	214
3. Eklentinin Taşınmazdan Bağımsız Olarak Haczedilebilmesi.....	215
4. İpotek Akit Tablosunda Sayılan Eklentilerin Durumu	216
5. Özel Olarak Fabrikadaki Makinelerin Durumu.....	221

IV. HASILAT VE MENFAATLER	223
A. HASILAT VE MENFAATLERİN KAPSAMI.....	223
B. HACZİN REHİNLİ ALACAKLILARA ZARAR VERMEMESİ	224
V. YETİŞMEMİŞ MAHSULLERİN HACZİ	226
A. GENEL OLARAK.....	226
B. YETİŞMEMİŞ MAHSUL KAVRAMI	226
C. YETİŞMEMİŞ MAHSULLERİN HACZEDİLEBİLECEĞİ ZAMAN	228
D. HACZEDİLEN MAHSULLERİN DEVRİNİN HACİZ SAHİBİ ALACAKLILARA KARŞI İLERİ SÜRÜLEMESİ	229
E. YETİŞMEMİŞ MAHSULLERİN HACZİNİN REHİNLİ ALACAKLILARIN ALACAKLARINA ZARAR VERMEMESİ	231
F. HACZEDİLEN MAHSULÜN BİR KISMININ BORÇLUYA BIRAKILMASI.....	232
§ 4. TAŞINMAZ HACZİNİN ETKİSİ VE TAŞINMAZ HACZİNİN ŞERHİ.....	233
I. TAŞINMAZ HACZİNİN SONUÇLARINI DOĞURDUĞU AN.....	233
A. İSVİÇRE HUKUKU'NDA	233
B. TÜRK HUKUKU'NDA	234
II. TAŞINMAZ HACZİNİN ALACAKLI BAKIMINDAN ETKİSİ	236
A. İSVİÇRE HUKUKU'NDA	236
B. TÜRK HUKUKU'NDA	239
III. TAŞINMAZ HACZİNİN BORÇLU BAKIMINDAN SONUCU	241
A. İSVİÇRE HUKUKU'NDA	241
1. Genel Olarak	241
2. Borçlunun Tasarruf Yetkisinin Sınırlandırılması.....	242

3. Tasarruf İşlemlerinin Geçersiz Olması ve İyi Niyetli Üçüncü Kişilerin Korunması.....	243
B. TÜRK HUKUKU'NDA	246
1. 538 Sayılı Kanundan Önceki Durum	246
2. 538 Sayılı Kanunun Getirdiği Değişiklikler	248
3. Kanun Metninde Sonradan Gerçekleştirilen Değişiklikler ve Güncel Durum	249
4. İİK m. 91 Çerçevesinde Taşınmaz Haczinin Borçlu Bakımından Sonucu.....	250
IV. TAŞINMAZ HACZİNİN ŞERHİ.....	253
A. GENEL OLARAK TAPU SİCİLİ KAVRAMI VE UNSURLARI	253
B. ŞERH KAVRAMI VE TÜRLERİ.....	255
1. Şerh Kavramı	255
2. Şerh Türleri.....	257
a. Genel Olarak	257
b. Etkilerine Göre Şerhler.....	258
c. Etkinin Ortaya Çıkış Şekli Bakımından Şerhler..	259
d. Haciz Şerhinin Nitelendirilmesi	260
C. HACİZ ŞERHİNİN HUKUKİ SEBEBİ.....	260
D. HACİZ ŞERHİNİN UYGULANMASI	261
1. Genel Olarak	261
2. Haciz Şerhinin Verilmesinde Talep veya Emrin İleri Sürülmesi	262
a. Haciz Şerhinin Tapu Kütüğüne İşlenmesini Talep Edebilecekler.....	262
b. Haciz Şerhinin Tapu Kütüğüne İşlenmesi Talebinin İçeriği	263
E. HACİZ ŞERHİNİN ETKİLERİ.....	265
1. Genel Olarak Şerhlerin Etkileri.....	265
2. Haciz Şerhinin Doğurduğu Etkiler ve Yapılan İşlemlerin Akıbeti.....	265

a.	Haciz Şerhinin Tasarruf Yetkisi Kısıtlamasını İyiniyetli Üçüncü Kişilere Karşı İleri Sürülebilir Hâle Getirmesi.....	265
b.	Haciz Şerhinin Tapu Sicilini Kilitlememesi.....	267
3.	Tapu Sicilinin Olumlu Etkisi Karşısında Haciz Şerhinin Durumu.....	267
a.	Tapu Sicilinin Olumlu Etkisi	267
b.	Haciz İle Haciz Şerhinin Verilmesi Arasındaki Dönemde Yapılan İşlemlerin Akıbeti.....	269
b 1.	Doktrindeki Tartışmalar	269
b 2.	İyi Niyet Kavramı.....	270
b 3.	İyi Niyetin Bulunması Gerektiği An	274
b 4.	İyi Niyetli Olması Gereken Üçüncü Kişi	275
b 5.	İyi Niyetin Etkisi	276
c.	Haciz Şerhi Verilmesinden Sonra Yapılacak İşlemlerin Akıbeti	277
F.	ŞERHİN TERKİNİ.....	279
§ 5.	HACZEDİLEN TAŞINMAZ MALIN İDARESİ	281
I.	GENEL OLARAK.....	281
II.	İSVİÇRE HUKUKU'NDA TAŞINMAZ MALIN KANUNİ İDARESİ	282
A.	UYGULAMA ALANI VE AMACI.....	282
B.	KANUNİ İDARE – İRADİ İDARE AYRIMI.....	283
C.	KANUNİ İDARENİN TÜRLERİ	284
D.	KANUNİ İDAREYE KONU OLACAK TAŞINMAZ MALLAR.....	285
E.	KANUNİ İDAREYLE GÖREVLİ OLAN MERCİ	287
F.	KANUNİ İDARENİN SÜRESİ.....	287
G.	KANUNİ İDARE ÇERÇEVESİNDE YAPILACAK İŞLEMLER	290
1.	Genel Olarak	290
2.	Olağan Tedbirler	290
3.	Olağanüstü Tedbirler	291

4. Özel Olarak Bazı İdare İşlemleri	292
a. Taşınmaz Haczinin Bazı İlgililere Bildirilmesi.....	292
b. Kiraların İşletilmesi.....	293
c. Ödemeler.....	295
d. Çalışmaların Gerçekleştirilmesi	297
e. Dava Açılması	297
f. Avans Ödemelerinin Yapılması	298
g. Borçlu ve Ailesinin Bakımı ve Taşınmazı İşgal Hakkı	298
H. KANUNİ İDARE GİDERLERİ	299
I. KANUNİ İDARE GÖREVİNDEN KAYNAKLANAN UYUŞMAZLIKLAR.....	300
J. KANUNİ İDARE GÖREVİ NEDENİYLE SORUMLULUK.....	304
K. KANUNİ İDARE GÖREVİNİN ÜÇÜNCÜ KİŞİYE DEVRİ.....	305
1. Genel Olarak	305
2. Görevin Devrinin Şartları	305
a. Devredilen Görev.....	305
b. Görevin Devredileceği Üçüncü Kişi.....	307
3. Görevin Devrinin Sonuçları.....	307
a. Görevi Devralan Üçüncü Kişinin Hukukî Durumu	307
b. Görevin Devrinin Taraflar ve Üçüncü Kişiler Bakımından Sonuçları	308
III. TÜRK HUKUKU'NDA TAŞINMAZ MALIN İDARESİ ..	309

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TAŞINMAZ MALLARIN PARAYA ÇEVİRİLMESİ

§ 1. TAŞINMAZ MALLARIN PARAYA ÇEVİRİLMESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER	313
--	-----

I.	TERMİNOLOJİ SORUNU	313
II.	TAŞINMAZ MALLARIN PARAYA ÇEVİRİLMESİNDE UYGULANACAK USUL	315
A.	TÜRK HUKUKU'NDA	315
1.	Uygulanabilecek Tek Yol: Açık Artırma.....	315
2.	Taşınmaz Malların Paraya Çevrilmesi Bakımından Tarafların Sözleşme Yapabilmeleri.....	317
B.	İSVİÇRE HUKUKU'NDA	321
III.	AÇIK ARTIRMA YOLUYLA SATIŞIN HUKUKİ MAHİYETİ	322
IV.	TAŞINMAZ MALLARIN AÇIK ARTIRMA YOLUYLA SATIŞINA İLİŞKİN BAZI ÖZELLİKLER.....	328
A.	TAŞINMAZ MALLARIN AYRI AYRI SATILMASI....	328
B.	TAŞINMAZ MALLARIN PARAYA ÇEVİRİLMESİNDE GERÇEKLEŞTİRİLEBİLECEK ARTIRMA SAYISI	330
1.	Türk Hukuku'nda.....	330
2.	İsviçre Hukuku'nda	331
§ 2. PARAYA ÇEVİRME TALEBİ.....		332
I.	PARAYA ÇEVİRMENİN TALEP ÜZERİNE GERÇEKLEŞTİRİLMESİ.....	332
A.	KURAL.....	332
B.	İSTİSNALAR.....	333
1.	Tamamlama Haczi.....	333
2.	Gemilerin Vaktinden Evvel Satışı.....	333
II.	PARAYA ÇEVİRME TALEBİNDE BULUNABİLECEK OLANLAR	334
A.	HACİZ YOLU İLE TAKİPTE.....	334
1.	Alacaklı.....	334
a.	Genel Olarak	334
b.	Yalnızca Kesin Haczin Paraya Çevirme Hakkı Vermesi	336

c. Taşınmazın Üzerine İhtiyati Tedbir Konulmasının Paraya Çevirme Talebi İle İlişkisi	338
2. Borçlu	340
B. REHNİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ YOLU İLE TAKİPTE	343
1. Alacaklı	343
a. Taşınmaz Rehninin Paraya Çevrilmesi Yolu İle İlâmlı Tâkipte	343
a 1. İpotek Akit Tablosunun Kayıtsız Şartsız Para Borcu İkrarı İçermesi Durumunda	343
a 2. Alacak ve (veya) İpotek Hakkının İlâm Ya da İlâm Niteliğinde Belgeye Dayanması Hâlinde	344
a 3. İİK m. 150/1’da Düzenlenen Durumda	346
b. Taşınmaz Rehninin Paraya Çevrilmesi Yolu İle İlâmsız Tâkipte	347
2. Borçlu	349
3. Taşınmazın Mâliki Üçüncü Kişi	351
III. PARAYA ÇEVİRME TALEBİNİN İLERİ SÜRÜLMESİ ...	352
A. PARAYA ÇEVİRME TALEBİNDE YETKİLİ İCRA DAİRESİ	352
B. TALEBİN ŞEKLİ	352
IV. PARAYA ÇEVİRME TALEBİNDE BULUNMA SÜRESİ VE BUNA UYULMAMASININ SONUÇLARI..	355
A. PARAYA ÇEVİRME TALEBİNDE BULUNMA SÜRESİ	355
1. Haciz Yolu İle Tâkipte	355
2. Rehnin Paraya Çevrilmesi Yolu İle Tâkipte	359
B. SÜRENİN İŞLEMEDİĞİ DURUMLAR	360
1. Menfi Tespit Davası	360
2. İstihkak Davası	362
a. Malın Borçlunun Elinde Bulunması Hâlinde	362

b. Malın Üçüncü Kişinin Elinde Bulunması Hâlinde.....	364
3. Taksitle Ödeme Sözleşmesi.....	364
4. Adi Konkordatoda Geçici ve Kesin Mühlet.....	365
5. Fevkalâde Mühlet.....	366
6. Satış Talebi Üzerine Satış İsteme Süresinin Durması	368
C. SÜREYE UYULMAMASININ SONUÇLARI.....	369
1. Haciz Yolu İle Tâkipte.....	369
2. Rehnin Paraya Çevrilmesi Yolu İle Tâkipte	371
V. PARAYA ÇEVİRME TALEBİNİN İLERİ SÜRÜLMESİNİN SONUÇLARI.....	372
A. PARAYA ÇEVİRME TALEBİNİN İLERİ SÜRÜLMESİ ÜZERİNE İCRA DAİRESİNİN YAPACAĞI İNCELEME	372
B. PARAYA ÇEVİRME TALEBİNE BAĞLANAN SONUÇ.....	376
C. PARAYA ÇEVİRME TALEBİNİN GERİ ALINMASI.	377
§ 3. ARTIRMAYA HAZIRLIK İŞLEMLERİ	379
I. GENEL OLARAK.....	379
II. AÇIK ARTIRMA YOLUYLA SATIŞIN YAPILACAĞI SÜRE	380
III. ARTIRMA İLANI.....	381
A. İLAN YAPMA ZORUNLULUĞU	381
B. İLANIN ZAMANI.....	382
C. İLANIN ŞEKLİ	385
1. İlânın Şeklinin Belirlenmesinde İcra Müdürünün Takdir Yetkisi.....	385
2. İlânın Gazete Yoluyla Yapılmasının Özellikleri	387
3. Tarafların Yapacakları İlânlar	390
4. İlânın Elektronik Ortamda Yapılması.....	390
D. İLANIN İÇERİĞİ.....	391
1. Genel Olarak	391

2. Artırmanın Yapılacağı Yer ve Zaman	392
a. Artırmanın Yapılacağı Yer	392
b. Artırmanın Yapılacağı Zaman	393
3. Taşınmazın Önemli Özellikleri.....	397
4. Taşınmaz Üzerindeki Hakların Bildirilmesi İhtarı	399
5. Diğer Bilgi ve Kayıtlar.....	402
E. İLANIN BİR ÖRNEĞİNİN İLGİLİLERE TEBLİĞ EDİLMESİ	403
1. Genel Olarak	403
2. Borçlu	403
3. Alacaklı	407
4. Tapu Sicilindeki İlgililer.....	408
a. İlânın Tebliğ Edileceği İlgililerin Kapsamı	408
b. İlgililerin Adreslerinin Tapuda Kayıtlı Olması.....	411
c. İlânın Tebliğinin Zamanı.....	413
d. İlânın İlgililere Tebliğ Edilmemesinin Sonucu	414
F. DÜZELTME İLANININ YAPILMASI	416
IV. ARTIRMA ŞARTNÂMESİ	418
A. GENEL OLARAK.....	418
B. ARTIRMA ŞARTNÂMESİNİN HAZIRLANMASI....	419
C. ARTIRMA ŞARTNÂMESİNİN İÇERİĞİ	420
1. Genel Olarak	420
2. Dosya Numarası ile Borçlunun Ad ve Soyadları.....	421
3. Taşınmaza İlişkin Bilgiler	421
4. Taşınmaz Üzerindeki Yükler ve Alıcının Taşınmazı Yükler İle Birlikte İktisap Edeceği.....	423
5. Artırmanın Gerçekleştirileceği Yer ve Zaman.....	425
6. Teminat veya Pey Akçesi	426
a. Teminat veya Pey Akçesi Gösterilmesi Kuralı ve İstisnaları.....	426
b. Gösterilecek Teminat veya Pey Akçesinin Miktarı, Türü ve Yatırma Zamanı	430

7. Alıcının Sorumlu Olacağı Giderler.....	433
a. Genel Olarak	433
b. Katma Değer Vergisi (KDV)	434
b 1. Cebri İcra Yoluyla Yapılan Satışların KDV'ye Tâbi Olması	434
b 2. KDV Oranları	435
b 3. KDV'ye İlişkin Özellikler	438
c. Damga Vergisi	440
d. Tellâliye Harcı.....	441
e. Tapu Harçları	442
8. Artırmaya İlişkin Diğer Hususlar	443
D. ARTIRMA ŞARTNÂMESİNİN İCRA DAİRESİNDE HAZIR BULUNDURULMASI	444
E. ARTIRMA ŞARTNÂMESİNE KARŞI KONULMASI	446
V. MÜKELLEFİYETLER LİSTESİ	448
A. GENEL OLARAK	448
B. MÜKELLEFİYETLER LİSTESİNİN HAZIRLANMASI	449
C. MÜKELLEFİYETLER LİSTESİNİN İÇERİĞİ.....	452
D. MÜKELLEFİYETLER LİSTESİNE KARŞI KONULMASI.....	454
E. KESİNLEŞEN MÜKELLEFİYETLER LİSTESİNİN ETKİSİ.....	456
F. HACİZDEN SONRA TAŞINMAZ ÜZERİNDE KURULAN YÜKLERİN DURUMU	459
1. İsviçre Hukuku'nda	459
2. Türk Hukuku'nda.....	461
a. Genel Olarak	461
b. İİK m. 132'nin Uygulanması İçin Gerekli Olan Şartlar.....	461
c. İİK m. 132'de Sonradan Kurulan Haklar İçin Öngörülen Sonuç	462
VI. KIYMET TAKDİRİ	465
A. KIYMET TAKDİRİNİN YAPILMASI.....	465

1. Kıymet Takdirinin Zamanı.....	465
2. Kıymet Takdirini Yapacak Kişi	467
3. Kıymet Takdirinin İlgililere Tebliği.....	469
B. KIYMET TAKDİRİNE KARŞI KONULMASI.....	470
C. KIYMET TAKDİRİNİN KESİNLEŞMESİNE BAĞLANAN SONUÇLAR.....	472
§ 4. AÇIK ARTIRMA	475
I. AÇIK ARTIRMANIN YAPILMASI	475
A. AÇIK ARTIRMAYA ELEKTRONİK ORTAMDA BAŞLANMASI	475
B. ARTIRMANIN YAPILACAĞI YER VE ZAMAN.....	478
C. ARTIRMAYA KATILABİLECEK KİŞİLER	480
D. AÇIK ARTIRMANIN İCRASI	485
E. ŞERH EDİLMİŞ ÖN ALIM HAKKININ CEBRİ İCRA YOLUYLA ARTIRMADA KULLANILMASI....	491
1. Sözleşmeden Doğan Ön Alım Hakkı.....	491
2. Yasal Ön Alım Hakkı	492
F. ARTIRMA TUTANAĞI	494
II. KARŞILAMA PRENSİBİ	496
A. İSVİÇRE HUKUKU'NDA	496
B. TÜRK HUKUKU'NDA	498
1. Genel Olarak.....	498
2. Taşınmazın Tahminî Bedelinin En Az Yüzde Ellisi Tutarında Olması.....	499
3. Rüçhanlı Alacakların Karşılanması.....	500
4. Karşılanması Gereken Paraya Çevirme ve Paraların Paylaştırılması Giderleri	504
III. MÜLKİYETİN İHALE İLE GEÇMESİ	506
§ 5. İHALE BEDELİNİN ÖDENMESİ	509
I. İHALE BEDELİ KAVRAMI	509
II. İHALE BEDELİNİN ÖDENMESİNDE SÜRE	510

A.	KURAL: İHALE BEDELİNİN PEŞİN ÖDENMESİ.....	510
B.	ALICIYA SÜRE VERİLMESİ	513
III.	İHALE BEDELİNİN ÖDENMESİNDE ÖDEME ARACI..	517
A.	KURAL: İHALE BEDELİNİN NAKDEN ÖDENMESİ	517
B.	ALACAKLININ ALACAĞINI İHALE BEDELİNDEN MAHSUP ETMESİ.....	517
IV.	İHALE BEDELİNİN ÖDENMESİ ÜZERİNE TESCİL İÇİN YAZI YAZILMASI VE TAŞINMAZIN TESLİMİ	519
A.	TAŞINMAZIN TESCİLİ İÇİN YAZI YAZILMASI	519
B.	TAŞINMAZ ÜZERİNDE HAK İDDİA EDEN ÜÇÜNCÜ KİŞİLERİN DURUMU.....	522
1.	Üçüncü Kişinin Aynî Hak İleri Sürmesi.....	522
2.	Üçüncü Kişinin Kişisel Hak İleri Sürmesi.....	522
C.	TAŞINMAZIN ALICIYA TESLİM EDİLMESİ	526
1.	Genel Olarak	526
2.	Borçlunun Taşınmazdan Çıkarılması.....	527
3.	Üçüncü Kişinin Taşınmazdan Çıkarılması.....	527
a.	Üçüncü Kişiyeye Tahliye Emri Gönderilmesi	528
a 1.	Tahliye Emri Gönderilmesi Bakımından Talep.....	528
a 2.	Tahliye Emri Gönderilmesinde Yetkili İcra Dairesi.....	530
a 3.	Tahliye Emrinin Gönderilemeyeceği Durum: Üçüncü Kişinin Haklı Bir Sebebe Dayanarak Taşınmazda Bulunması	531
a 4.	Tahliye Emrinin İçeriği	534
b.	Tahliye Emrine Karşı Şikâyet Talebinde Bulunulmaması.....	535
c.	Tahliye Emrine Karşı Şikâyet Talebinde Bulunulması	535
c 1.	Genel Olarak Tahliye Emrine Karşı Başvurulacak Yol.....	535

c 2. Şikâyet Talebinin İleri Sürülmesine İlişkin Özellikler.....	536
c 3. Şikâyet Çerçevesinde Üçüncü Kişinin İspat Yükü	537
c 4. Şikâyet Talebi Üzerine Yargılama ve Verilecek Karar.....	538
d. Üçüncü Kişinin Menfi Tespit Davası Açması	539
§ 6. İHALE BEDELİNİN SÜRESİNDE ÖDENMEMESİ	541
I. İHALE KARARININ KALDIRILMASI.....	541
A. TERMİNOLOJİ SORUNU	541
B. İHALENİN KALDIRILMASINI GEREKTİRECEK DURUM	542
C. İHALENİN KALDIRILMASINA İLİŞKİN ÖZELLİKLER	545
1. İhalenin Kaldırılması Kararının Re'sen Verilmesi.....	545
2. İhalenin Kaldırılması Kararının Hemen Verilecek Olması.....	546
3. İhalenin Kaldırılması İle İhalenin Feshi Arasındaki İlişki.....	547
D. İHALENİN KALDIRILMASININ SONUCU	548
II. İHALENİN KALDIRILMASI ÜZERİNE YAPILACAK İŞLEMLER	549
A. TAŞINMAZIN EN YÜKSEK İKİNCİ PEYİ İLERİ SÜRENE TEKLİF EDİLMESİ.....	549
1. Genel Olarak	549
2. Taşınmazın En Yüksek İkinci Peyi İleri Sürene Teklif Edilebilmesi İçin Gerekli Şartlar.....	551
3. Teklif Usûlü ve Teklif Edilenin Tutumu.....	551
B. İHALE BEDELİNİN ÖDENMEMESİ HALİNDE YAPILACAK İKAME ARTIRMA	553
1. Kavram Sorunu.....	553
2. İkame Artırmanın Uygulama Alanı.....	554

3. Taşınmazın Hemen ve Talep Beklenmeksizin Yeniden Artırmaya Çıkarılması.....	555
4. Artırmanın İlânı.....	556
5. Açık Artırma	557
6. Satış Bedelinin Ödenmesi.....	559
III. İHALE BEDELİNİ SÜRESİNDE ÖDEMEYEN ALICININ SORUMLULUĞU	560
A. GENEL OLARAK.....	560
B. SORUMLULUĞUN TÜRÜ.....	561
C. SORUMLU OLACAK KİŞİLER VE SORUMLULUĞUN ŞARTI	561
D. SORUMLULUĞUN SINIRLARI	564
1. İkame Artırmada Taşınmazın İhale Edilememesi Hâlinde.....	564
2. İkame Artırmada Taşınmazın İhale Edildiği Alıcının İhale Bedelini Süresinde Ödememesi Hâlinde.....	565
E. SORUMLULUĞUN KAPSAMI.....	566
1. Genel Olarak	566
2. İki İhale Bedeli Arasındaki Fark.....	567
3. Gecikme Faizi.....	567
4. Diğer Zararlar	568
F. SORUMLU OLUNAN TUTARIN TAHSİLİ	569
§ 7. TAŞINMAZ MALLARIN PARAYA ÇEVİRİLMESİNDE AÇIK ARTIRMAYA ALTERNATİF YÖNTEMLER.....	571
I. İSVİÇRE HUKUKU'NDA PAZARLIK YOLU	571
A. GENEL OLARAK.....	571
B. HUKUKİ NİTELİĞİ.....	571
C. ŞARTLARI	573
D. PROSEDÜR.....	574
II. FRANSIZ HUKUKU'NDA ANLAŞMALI SATIŞ.....	575
A. GENEL OLARAK.....	575

B. ANLAŞMALI SATIŞA İZİN VERİLMESİ.....	576
C. SATIŞIN GERÇEKLEŞTİRİLMESİ.....	577
DEĞERLENDİRME VE SONUÇ	581
KAYNAKÇA	599