

**CEBRİ SATIŞLARDA TAŞINMAZIN  
ALICI ÜZERİNE TESCİLİ İÇİN  
TAPU DAİRESİNE YAZILACAK MÜZEKKERENİN  
NE ZAMAN GÖNDERİLECEĞİ**

*Prof. Dr. Ali Cem BUDAK\**

**I. İCRA ve İFLAS KANUNU'NUN HÜKÜMLERİNİ  
AMACINA GÖRE VE TARİHİ YORUM YÖNTEMLERİN  
KULLANARAK YORUMLAMASINDA BAŞVURULMASI  
GEREKEN BİR TEMEL ESER**

Değerli Hocamız Prof. Dr. Bilge Umar'ın "İcra ve İflas Hukukunun Tarihi Gelişmesi ve Genel Teorisi" başlıklı eseri<sup>1</sup> İcra ve İflas Kanunu'nun hükümlerini amacına göre ve tarihi yorum yöntemini kullanarak yorumlamak ihtiyacı ortaya çıktığında başvurulması gereken bir temel eserdir.

Hocamız bu eserinde, yürürlükteki icra ve iflas hukukumuzun önde gelen amacının kapitalist ekonomik düzenin işleminde temel bir önemi olan "kapitalin korunması" amacı olduğunu belirttikten sonra<sup>2</sup>, içinde yaşanan ekonomik düzen ne olursa olsun her ülkenin

---

\* Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medenî Usûl ve İcra-İflâs Hukuku Anabilim Dalı.

<sup>1</sup> Ege Üniversitesi İktisadi ve Bilimler Fakültesi Yayınları No: 64/38, İzmir 1973.

<sup>2</sup> Bkz. Umar, age s. 37-39.

cebri icra usullerinde dikkate alınması gereken bir dizi “değişmez” amaçlardan da söz etmektedir.

Bu amaçlar sırasıyla (a) “Takibe girişen ve takibe katılma imkânını bulabilen alacaklıların tam olarak tatmininden ibaret nihai merhaleye ulaşabilmek için, borçlunun veya üçüncü şahısların çıkarabilecekleri engelleri bertaraf etmek”; (b) “Borçlu olduğu iddia edilerek takip edilen kişinin, yani takip borçlusunun, kötü niyetle yapılmış haksız bir takibe karşı kendini korumasını sağlayacak hukuki çareler bulmak”; (c) “Takip prosedüründe görev alan kamu organlarının bu görevlerini, alacaklı ya da borçludan birini tutmaksızın tarafsızlıkla yapmalarını sağlamak için tedbirler almak”; (d) “Takip prosedürlerinde üçüncü şahısların menfaatlerini korumak”; (e) “Prosedürlerde sadeliği çabukluğu, ucuzluğu sağlamak”; (f) “İnsani düşüncelerle kendi kendini (cebri icra usullerini) sınırlamak” olarak sayılabilir<sup>3</sup>.

Aşağıda, bu yorum ilkelerinin ışığında, İcra ve İflas Kanunu’nun taşınmaz malların satışı ile ilgili bir hükmü, ihale edilen taşınmazın alıcı üzerine tescili için tapu dairesine yazılacak müzekkerenin ne zaman gönderilmesi gerektiği hakkındaki m.135, fıkra 1 üzerinde durulacaktır.

## II. TAŞINMAZIN ALICI ÜZERİNE TESCİLİ İÇİN TAPU DAİRESİNE YAZILACAK MÜZEKKERENİN NE ZAMAN GÖNDERİLMESİ GEREKTİĞİ HAKKINDAKİ KANUN HÜKÜMLERİ

İcra ve İflas Kanunu’nun 135. maddesinin 1. fıkrasına göre:

“Taşınmaz alıcıya ihale edilip bedeli alındıktan sonra alıcı namına tescil edilmesi için (134) üncü maddede yazılı müddete riayet edilerek tapuya müzekkere yazılır.”

<sup>3</sup> Ayrıntılı bilgi ve kanun hükümlerinden örnekler için bkz. Umar, age s. 39-41.

Bu kanun hükmünde belirtilen “134. maddede yazılı müddet” ile kastedilen İİK m. 134, fıkra 9’da yer alan müddet olup, bu fıkra hükmüne göre:

“Tescil için tapu idaresine yapılacak tebligat şikâyet [ihalenin feshi talebi] için muayyen müddetin geçmesinden veya şikâyet edilmişse şikâyeti neticelendiren kararın kesinleşmesinden sonra yapılır.”

İcra ve İflas Kanunu’nun 134. maddesinin 2. ve 7. fıkraları ise, ihalenin feshi talebi için iki süre öngörmektedir. İİK m. 134, fıkra 2’ye göre ihalenin feshini talep etme süresi “ihale tarihinden itibaren yedi gün”dür. İİK m. 134, fıkra 7’ye göre ise:

“Satış ilânı tebliğ edilmemiş veya satılan malın esaslı vasıflarındaki hataya veya ihale fesada bilâhare vâkıf olunmuşsa şikâyet [ihalenin feshi talebi] müddeti ittıla tarihinden başlar. Şu kadar ki, bu müddet ihaleden itibaren bir seneyi geçemez.”

Bu kanun hükümlerine göre, İİK m. 134, fıkra 9’da yer alan “şikâyet için muayyen müddet” ifadesi iki türlü yorumlanabilir. İlk olarak, şikâyet için muayyen müddet, İİK m. 134, fıkra 2’de belirtilen (ihale tarihinden itibaren işlemeye başlayan) yedi günlük süre olarak anlaşılabilir ki, bu halde, icra müdürü, taşınmazın alıcı adına tescilini, anılan yedi günlük sürede ihalenin feshi talep edilmemiş ise derhal; bu süre içinde ihalenin feshi talep edilmiş ise, ihalenin feshi talebini reddeden icra mahkemesi kararının kesinleşmesinden sonra, sağlamalıdır.

İkinci olarak, “şikâyet için muayyen müddet”, İİK m. 134, fıkra 7’de belirtilen bir yıllık (azami) süre olarak anlaşılabilir ki, bu halde, icra müdürünün, taşınmazın alıcı adına tescil ettirmek için anılan bir yıllık sürenin dolmasını ve bu süre içinde ihalenin feshi talep edilmişse, ihalenin feshi talebini reddeden icra mahkemesi kararının temyiz ve karar düzeltme aşamalarından geçerek kesinleşmesini beklemesi gerekecektir.

Bu yorum şekillerinden hangisinin daha isabetli olduğunu tespit etmek için, yukarıda anılan kanun hükümlerinin lafzı yanında, konu-

luş amaçlarını, yasama sürecindeki hazırlık çalışmalarını ve karşılaştırmalı hukuk kaynaklarını da dikkate almak; başka bir ifadeyle, lafzi yorum yöntemi yanında, amaca göre (gai) ve tarihi yorum yöntemlerinden de yararlanmak uygun olur.

### III. TAŞINMAZIN ALICI ÜZERİNE TESCİLİ İÇİN TAPU DAİRESİNE YAZILACAK MÜZEKKERENİN NE ZAMAN GÖNDERİLMESİ GEREKTİĞİ HAKKINDAKİ KANUN HÜKÜMLERİNİN YORUMU

İhalenin feshi hakkındaki İİK m. 134 hükmünün kaynağı, İsviçre İcra ve İflas Kanunu'nun (bugün yürürlükten kalkmış olan) mükerrer 136. maddesidir. Bu kanun hükmü, İsviçre İcra ve İflas Kanunu'nun ilk metninde yer almamakta idi. Mükerrer 136. madde, İsviçre İcra ve İflas Kanunu'na, İsviçre Medeni Kanunu'na ait Yürürlük Kanunu ile eklenmiştir.

İsviçre İcra ve İflas Kanunu'ndan (1889) sonra yürürlüğe giren İsviçre Medeni Kanunu (1907), cebri satışta yapılan ihaleyi, taşınmaz mülkiyetinin tescilsiz iktisabı hallerinden biri olarak kabul etmiştir (İsviçre MK m. 656, Türk MK m. 705). Mükerrer 136. madde ile, zamanın İsviçre hukuku bakımından yenilik teşkil eden bu düzenlemeye paralel olarak ve yine zamanın İsviçre tatbikatı bakımından başka bir önemli yenilik olmak üzere, ihalenin iptal edilmesinin tek yolunun da İsviçre İİK'nun 17. maddesinde (Türk İİK m. 16) yer alan şikâyet yolu olduğu (ihalenin iptali için genel mahkemelerde dava açılmayacağı) kabul edilmiştir<sup>4</sup>.

İsviçre hukukunun bu döneminde, ihalenin feshi için öngörülen süre genel şikâyet süresi (İsviçre'de 10 gün) olup, İİK m. 134, fıkra 7'deki bir yıllık süreye tekabül eden bir azami süre söz konusu değil

<sup>4</sup> Carl Jaeger, Das Bundesgesetz betreffend Schuldbetreibung und Konkurs, Cilt I, 3. Bası, Zürich: Art. Institut Orell Füssli, 1911, s. 445-446; Gerhard Eggen, Der Zuschlag in der Zwangsversteigerung, doktora tezi, Bern: Verlag Staempfli, 1932, s. 87.

idi. Aynı durum, Kaynak Kanuna uygun olarak kaleme alınan eski hükümlerimiz için, yani 1424 sayılı (eski) İcra ve İflas Kanunumuzun 117. maddesi ve yürürlükteki İcra ve İflas Kanunumuzun 134. maddesinin ilk şekli bakımından da geçerlidir.

İsviçre hukukunda, ihalenin feshi için bir yıllık azami sürenin öngörülmesi ilk olarak Federal Mahkeme içtihadıyla olmuştur. Federal Mahkeme, 1947 tarihli bir kararında, takip borçlusu için öngörülen istirdat davası süresinin (İsvçre İİK m. 86, Türk İİK m. 72) bir yıl olduğu ve ihale alıcısının istirdat davası açan takip borçlusundan daha az himayeye layık sayılamayacağı gerekçesiyle, ihalenin feshi davası açma hakkını ihaleden itibaren hesaplanacak bir yıllık azami süreye tabi tutmuştur<sup>5</sup>. Gerçekten, ihalenin feshi davası için bir azami süre öngörülmemesi, alıcı bakımından hukuki güvenliği zedeleyeceği ve açık artırmaya rağbeti de azaltacağı için sakıncalı idi<sup>6</sup>.

Federal Mahkemenin içtihadıyla İsviçre hukuk uygulamasına giren bir yıllık (azami) ihalenin feshi davası süresi, 1965 yılında yapılan 538 sayılı Kanun değişikliği ile İcra ve İflas Kanunumuza (halen İİK m. 134, fıkra 7) alınmıştır<sup>7</sup>.

İsviçre Kanun Koyucusu ise, aynı bir yıllık süreyi, İsviçre İcra ve İflas Kanunu'na, kanunun tüm hükümlerinin gözden geçirildiği 1994 tarihli "revizyon" kanunu ile dahil etmiştir<sup>8</sup>.

Öte yandan, İcra ve İflas Kanunu'nun "Taşınmaz alıcıya ihale edilip bedeli alındıktan sonra alıcı namına tescil edilmesi için 134'üncü maddede yazılı müddete riayet edilerek tapuya müzekkere

<sup>5</sup> BGE 73 III 23, Erwin M. Brügger, Das schweizerische Gerichtspraxis im Schuldbetreibungs- und Konkursrecht 1946-1984, Zürich: Schuko-Verlag, 1984, s. 585.

<sup>6</sup> Bkz. Ramazan Arslan, İcra-İflas Hukukunda İhale ve İhalenin Feshi, Ankara 1984, s. 170.

<sup>7</sup> Bkz. İlhan E. Postacıoğlu, 538 Sayılı Kanunun İcra ve İflas Kanunu'na Getirdiği Yenilikler, İstanbul: İstanbul Ticaret Odası Yayınları, 1965, s. 31.

<sup>8</sup> Bkz. İsviçre İİK'nun değişik 132a maddesi. Bu kanun değişikliği ile mükerrer 136. madde de yürürlükten kaldırılmıştır.

yazılır” şeklindeki İİK m. 135, fıkra 1 hükmü, İsviçre İcra ve İflas Kanunu’nda yoktur.

İsviçre’de, taşınmazın alıcı adına tescili ile ilgili hüküm “23 Nisan 1920 tarihli (1994 tarihinde değişikliğe tabi tutulan) Taşınmazların Paraya Çevrilmesi Hakkındaki İsviçre Federal Mahkemesi Tüzüğü”nde yer almakta olup, bu Tüzüğün 66. maddesinin 1. fıkrasına göre, taşınmazın alıcı adına tescili için şikâyet süresinin geçmesi veya şikâyet yoluna başvurulmuşsa şikâyeti reddeden kararın kesinleşmesi gereklidir.

İcra ve İflas Kanunumuzun 538 sayılı Kanunla değişik m. 134, fıkra 7 hükmünün (Kanunun 1965 yılındaki şekline göre, m. 134, fıkra 3) gerekçesinde şu ifadeler yer almaktadır:

“Komisyonumuz, ihale kesinleşmedikçe ihale bedelinin alacaklılara ödenmeme hükmünü, ihale tarihinden itibaren yedi gün içinde şikâyette bulunulmamış olması sebebiyle bu yedi güne şamil olmak, şayet şikâyet süresi zarfında şikâyet vaki olmuş ise ihalenin kesinleşmesi anına kadar bulunması tarzında anlamaktadır. İhalenin kesinleşmesi, paranın tediyesi ve tapu dairesine tezkere yazılması hususunda üçüncü fıkradaki (şimdi 7. fıkradaki) sürenin cereyan etmiş olmasına lüzum yoktur. Komisyonumuz maddeyi bu anlam içerisinde uygun karşılamıştır.”

Taşınmazın alıcı adına tescili için 7 günlük (İsviçre’de 10 günlük) genel şikâyet süresinin geçmesinin yeterli olduğu, yukarıda açıklanan bir yıllık azami ihalenin feshini talep süresinin dolmasının beklenmeyeceği İsviçre hukukunda da kabul edilmektedir. İsviçre hukukunda, on günlük şikâyet süresi içinde ihalenin feshi talebinde bulunulmaması (veya bu süre içinde yapılan şikâyetin reddi ve kararının kesinleşmesi) halinde taşınmazın alıcı adına tescil edilebileceği kabul edilmektedir. Bu durumda, alıcı adına yapılan tescilden sonra, bir yıllık azami süreden yararlanarak ihalenin feshinin talep edilmesi ve bu talep üzerine verilen ihalenin feshi kararının kesinleşmesi üzerine,

tapuda alıcı adına yapılan tescilin terkin edilerek tapu kaydının eski haline döndürüleceği kabul edilmektedir<sup>9</sup>.

Şu kadar ki, tapuda alıcı adına yapılan tescilden sonra taşınmaz iyi niyetli bir üçüncü kişiye temlik edilmiş ise, bu temlikten sonra (bir yıllık azami süre içinde) açılan ihalenin feshi davası sonunda alınan hüküm iyi niyetli üçüncü kişiye karşı icra edilemeyecek; başka bir ifadeyle, taşınmaz, alıcı ve üçüncü kişi adına yapılan tesciller terkin edilmek suretiyle, ilk malik olan takip borçlusuna adına yeniden tescil edilemeyecektir<sup>10</sup>.

Yedi günlük ihalenin feshi süresi geçtikten sonra, bir yıllık azami süreden yararlanarak ihalenin feshini talep eden kişinin, taşınmazın iyi niyetli üçüncü kişilere devrine engel olmak için başvurması gereken yol MK m. 1010 hükmüne göre ihtiyati tedbir kararıyla tapuya tasarruf yetkisinin kısıtlanması şerhi koymaktır<sup>11</sup>.

Bu yorum şekli kanunun amacına da uygundur. Kanun Koyucu, taşınmazın mülkiyetinin tescilden önce, ihale anında alıcıya geçmesini kabul etmiştir (MK m. 705; İİK m. 134, fıkra 1). Buna göre, ihale tarihi ile tescil tarihi arasında, alıcı malik olduğu halde, tapu kütüğünde takip borçlusuna malik olarak görünecek; tapu kütüğü gerçek hukuki durumu yansıtmayacaktır. Bu durum, ancak kısa bir süre için (İİK m. 134, fıkra 2'deki yedi günlük süre için) geçerli olursa makul karşılanabilir; ihalenin feshi için öngörülmüş olan bir yıllık azami süre boyunca gerçek malikin tapuda görünmemesi tapu siciline hâkim olan ilkeler ile bağdaşmaz.

<sup>9</sup> Bkz. Jaeger, age, s. 448.

<sup>10</sup> Bkz. Adrian Staehelin/Thomas Bauer/Daniel Staehlin, Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, Cilt 2, Basel/Cenevre/Münih: Helbig & Luchtenhahn, 1998, s. 1296; Carl Jaeger/Hans Ulrich Walder/Thomas M. Kull/Martin Kottmann, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, Cilt 1, 4. Bası, Zürih: Schultheess, 1997, s. 699.

<sup>11</sup> Bkz. M. Necmeddin Berkin, Tatbikatçılara İcra Hukuku Rehberi, İstanbul: Filiz Kitabevi, 1980, s. 354.

Aksi görüşün kabulü, ihalenin feshi için öngörölmüş olan bir yıllık azami sürenin sonuna yakın bir zamanda ihalenin feshi talebinde bulunan bir kişinin, temyiz ve karar düzeltme yollarından da faydalanarak, alıcı adına yapılacak tescili uzun süre geciktirmesine de imkân verir. Oysa, Türk Kanun Koyucunun İİK m. 134 hükmünde 1965 yılından beri yaptığı (538, 3494, 4949 ve 5582 sayılı Kanunlarla gerçekleştirilen) bütün değişiklikler ihalenin feshi yolunun takibi sürüncemede bırakmak için kötüye kullanılmasını önlemeye yönelik olup; kanunu ihalenin feshi talebinin kötüye kullanılmasına imkân verecek şekilde yorumlamak, Kanun Koyucunun amacı ile bağdaşmaz.

#### IV. SONUÇ

Yukarıdaki açıklamaların sonucu olarak, İİK m. 135 hükmündeki "134. maddede yazılı müddet" ifadesi ile kastedilen sürenin, İİK m. 134, fıkra 2'de yer alan yedi günlük şikâyet (ihalenin feshini talep) süresi olduğu (İİK m. 134, fıkra 7'deki bir yıllık azami süre olmadığı) kanısındayım.