

## AMME ALACAKLARININ TAHSİL USULÜ HAKKINDA KANUNDA GAYRİMENKUL İHALESİ VE İHALENİN FESHİ SÜRECİNİN İRDELENMESİ

Nilgün SERİM\*

### Özet

*Kamu alacağının tahsili amacıyla yürütülen cebri takip işlemleri sonucunda haczedilen gayrimenkullerin satışı genel olarak iki aşamada gerçekleştirilir. İkinci satış ilk satışta gayrimenkulün biçilen değerinin %75'ini bulmaması durumunda başvurulan bir yöntemdir. İkinci satışta gayrimenkul en çok arttırana ihale olunur. Ancak ihale bedelinin varsa rüçhanlı alacaklarla birlikte, satış masraflarını da aşması şarttır, aşmazsa satış yapılmaz. İhale neticesi kesinleştikten sonra alıcı tarafından ödenecek unsurlar satış bedeli, damga vergisi, tapu alım harcı, takip giderleridir. Satışı gerçekleştiren tahsil dairesi tarafından ise satış bedeli üzerinden Katma Değer Vergisi, mali satılandan tahsil ederek de tellâliye harcı ödenir. Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun'da ihalenin feshi satışa çıkarılmış hacizli taşınmaz malların satış işleminin iptalidir. Satışın tebliğini izleyen 7 gün içinde ilgili kişilerin yanı sıra yapılan ihale neticesinde zarar gördüğünü ileri sürenlerde ihalenin feshini isteyebilir. Yapılmış olan gayrimenkul ihalesi icra mahkemesi yargıcının kararıyla fesh edilir. İhale öncesinden kaynaklanan idari bir hata nedeniyle ihalenin feshi isteniyor ise bu husus vergi mahkemesinin görev alanına girer.*

**Anahtar Sözcükler:** Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun, gayrimenkul ihalesi, ihalenin feshi.

### Abstract

*Sales of the properties which are confiscated as a result of extent-in-chief for the purpose of collection of public claims are generally conducted in two stages. The second stage is only carried out in the event that less than 75% of the value of*

---

\* Doç.Dr., Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi, Biga İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Maliye Bölümü.

*the real estate could be reached in the first stage auction. The real estate is sold to the highest bidder in the second auction. However, the bid price must exceed the total of sale costs and priority claims, if they exist, for the sale to be completed. Otherwise it is cancelled. The buyer will pay the stamp duty, the brokerage commission, title deed fees once the auction result is official. The tax collection office which carried out the sale pays the Value Added Tax of the sale itself. It also pays brokerage commission by collecting from the former owner of the real estate. Cancellation of an auction is defined in The Procedure Law on Collection of Public Claims as cancellation of the sale of confiscated immovable properties. Within 7 days of notification of sale, persons claiming to be damaged as a result of the sales may request cancellation of the auction. Real estate auctions are cancelled with the decision of the magistrate for summary court. If the reason for cancellation request is an administrative error made before the auction, this matter is brought the tax court.*

**Key Words:** *The Procedure Law on Collection of Public Claims, public auctions of real estate, cancellation of public auctions.*

## 1. GİRİŞ

İhale kavramı günlük hayatımızda en çok karşılaştığımız kavramlardan biridir. Pek çok hukuki düzenlemeye konu olmuştur. İhale hem bir işin sıfırdan başlayarak bitirilmesi hem de bir malın satılması anlamında kullanılmaktadır. İhale, “artırma ve eksiltme yoluyla yapılan alım satımlarda en çok arttırmanın ya da eksiltmenin önerisini kabul ederek işi ona verme” (Hançerlioğlu, 1981:451) olarak tanımlanabilir. Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkındaki Kanun’da amme borçlusu mükellefin cebri icra aşamasında haczedilmiş menkul ya da gayrimenkulünü satarak devlete olan borcunu tahsil ederken, alacaklı amme idaresi tahsil dairesi alıcıları yarıştırmak üzere satılacak malın değerini yükseltme ve devletin alacağına en uygun koşullarda yüksek bedel ya da fiyattan tahsilini sağlamayı amaçlamaktadır. Alıcıların yarıştırılması satılacak malın değerini yükseltme amacını taşımaktadır. Haczedilmiş menkul ve gayrimenkullerin satışında zorunlu bir yöntemdir.

İhalenin feshi ise kavramsal olarak bütün şartları yerine getirilmiş olan ihalenin çeşitli sebeplerle hukuki manada ortadan kaldırılmasıdır. Söz konusu kavrama hem icra ve iflas hukukunda 143.maddede hem de 6183 Sayılı Kanun’da yer verilmiştir. İhalenin feshine ilişkin hususlar Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkındaki Kanun’un, amme alacağına cebren tahsiline ilişkin hükümleri içeren ikinci kısmının, gayrimenkul malların haczi ve satışına ilişkin üçüncü bölümünde 99.maddesinde düzenlenmiştir.

Bir hükmü kaldırma ya da bozma anlamına gelen fesih amme alacaklarının takip ve tahsili söz konusu olduğunda esas itibarıyla haczedilmiş gayrimenkul malların satış ihalesinin feshine (satış işleminin

iptaline) ilişkin bir işlemdir. Burada amme alacağının cebri icra yoluyla takibi sürecinde haczedilmiş olan malın satışına ilişkin hukuksal bir işlem olan ihalenin iradeyle ortadan kaldırılması söz konusudur. Gayrimenkullerde ihale icra mahkemesi yargıcının iradesiyle (kararıyla) feshedilebilir.

## 2. İHALENİN YAPILMASININ ŞARTLARI

6183 Sayılı Kanunda genel hatlarıyla ihale alacaklı amme idaresi tarafından amme borcunu karşılamak için haczedilen gayrimenkullerin gerek İcra ve İflas Kanunu'nun hem menkul hem de gayrimenkullerin haczinde benimsemiş olduğu ve gerekse 6183 Sayılı Kanun'un menkul haczinde benimsemiş olduğu sadece satış yoluyla elde edilen paradan alacağın karşılanması düzenlemesinden biraz ayrılmaktadır. Hem gayrimenkulün ihale yoluyla satışından elde edilecek paradan amme alacağının karşılanması hem de söz konusu satış işleminin gerçekleşmemesi durumunda ise teferruğ gibi bir düzenlemeye giderek alacağın sadece satış suretiyle karşılanması uygulamasının dışına çıkmaktadır.

Haczedilen gayrimenkullerin satışı, gayrimenkulün bulunduğu mahaldeki vergi dairesi müdürlüğü tarafından yapılmaktadır. Amme borcuna ilişkin olarak haczedilmiş ve açık arttırma ile ihale edilecek gayrimenkullere 6183 sayılı A.A.T.U.H.K'nun (6183 S.K., Resmi Gazete,28.07.1953 tarih ve 8469 sayılı) 91.maddesine göre; "bilirkişinin mütalaası alınmak suretiyle satış komisyonu tarafından rayiç değer biçilir." Alacaklı amme idaresi tahsil dairesi, satılacak gayrimenkuller için "gayrimenkulün artırmaya esas olarak biçilen rayiç değerini" de içeren bir satış şartnamesi düzenler. İhaleye katılanlardan gayrimenkulün satış bedeli üzerinden %7,5 oranında teminat alınır. Satışa katılabilmek için teminatın ihaleye başlanmadan önce satışın yapılacağı vergi dairesi müdürlüğüne yatırılması ve makbuzun satış komisyonuna ibraz edilmesi gerekmektedir. Nelerin teminat olarak kabul edileceği 6183 sayılı A.A.T.U.H.K'nun (6183 SK, Resmi Gazete,28.07.1953 tarih ve 8469 sayılı, 5234SK, Resmi Gazete, 21.09.2004 tarih ve 25590 sayılı, 251SK, Resmi Gazete, 19.06.1963 tarih ve 11432 sayılı) 10.maddesinde sayılmıştır. Buna göre Türk parası veya döviz cinsinden yabancı para, bankalar ve özel finans kurumları tarafından verilen süresiz teminat mektupları, devlet iç borçlanma senetleri ve bu senetler yerine düzenlenen belgeler, hükümetçe belli edilen milli esham ve tahvilat, ilgililer veya ilgililer lehine üçüncü şahıslar tarafından gösterilen ve amme idaresince haczedilen menkul ve gayrimenkul mallar teminat olarak kabul edilebilir. Teminat olarak gösterilmek istenen devlet tahvilinin ihale memurluğunca, vadesinin ileri bir tarih olması nedeniyle kabul edilmemesi dava konusu edilmiş ve Yargıtay'ca, devlet esham ve tahvilatının cebri icra işlerinde teminat olarak kabul edilmesinin gerektiği, tahvilatın yasa gereği belli bir

oranda her zaman paraya çevrilmesinin mümkün olduğu, bu nedenle satış memurluğunca devlet tahvilinin teminat olarak kabul edilmemesi nedeniyle mükellefin ihaleye katılamamasıyla bu hakkının gereksiz yere elinden alındığı ve bu durumun ihaleye rağbeti azaltarak gayrimenkulün tahmin olunan kıymetinden çok düşük bir bedelle satılmasına neden olduğundan ihalenin feshi isteğinin yerinde olduğuna hükmedilmiştir. (Yrg.12 HD. 11.06.1979; E.4992, K.5363, Ünlü, 1995:826)

Satış komisyonlarınca yapılan artırma sonunda gayrimenkul en çok artırana ihale olunur. Arttırma bedelinin gayrimenkul için biçilen değerinin %75'ini bulması lazımdır. Birinci arttırmada gayrimenkul için biçilen değerinin %75'ine ulaşılabilmesi halinde aynı Kanununun 95.maddesi uyarınca "...en çok arttırmanın taahhüdü baki kalmak şartıyla artırma 7 gün daha uzatılır. 7'nci günü aynı saatte gayrimenkul en çok artırana ihale edilir. Evvelce yapılan ilanda bu hususlar belirtilir. Şu kadar ki, rüçhanlı alacaklı bulunduğu takdirde ihale bedelinin rüçhanlı alacakla birlikte masrafları da aşması şarttır, aşmazsa satış yapılmaz. Prensipte olarak ikinci ihalede ilk ihalede pey süren ileri sürdüğü peyden daha düşük bir bedelle taşınmazı satın alamaz. O takdirde ihaleye fesat karıştığı ileri sürülür. Fakat ihalede pey süren başka bir şahıs açısından durum farklıdır. "...taşınmazın 2.kez ihaleye çıkması sonucunda ilk ihalede 2.pey sürenin mahcuz 2. ihalede daha düşük bedelle satın almasında... yasaya aykırı bir yön bulunmamaktadır." (Yrg.12 HD. 23.02.2004; E.26895, K.3653, Kaçak, 2006:173) İki ihale arasındaki olumsuz fark %5 faizi ile birlikte ilk ihale üzerinde kalanın yatırdığı teminattan tahsil edilir. Gecikme zammı ilk ihale bedelinin ödenmesi için verilen sürenin sonundan, ödeme tarihine kadar hesaplanır.

İki ihalede de koşul karşılanamadığından veya hiç istekli çıkmadığından dolayı ihalenin yapılamaması durumunda 6183 sayılı Kanununun 96.maddesine göre gayrimenkul amme idaresince teferruğ edilinceye kadar üzerindeki haciz devam eder. "Bu müddette tahsil dairesine herhangi bir istekli müracaat ettiği takdirde, bu müracaat alacaklı amme idaresince uygun görülme şartıyla, satış için 7 günlük bir ilan yapılarak gayrimenkul 95.madde hükümleri dairesince en çok artırana ihale olunur". İstekli çıkmadığı takdirde tahsil dairesi hacizli malı uygun gördüğü zamanlarda satışa çıkarabilir. İhalenin yapılamaması durumunda izlenecek yolu açıklayan 96.maddeden anlaşıldığı üzere üçüncü arttırmanın yapılabilmesi için, taşınmazın tekrar sanki ilk defa satışa çıkarılıyormuş gibi ilan edilmesi gerekmektedir. Üçüncü arttırmada ilk arttırmanın tabii olduğu şartlar aynen uygulanacaktır. Hatta bu durumda üçüncü arttırmadan sonra tekrar bir artırma yoluna dahi gidilebilecektir. Hacizli gayrimenkul idarece uygun görülen zamanlarda tekrar ihaleye çıkarılmadan önce hem borçlunun hem de alacaklı amme idaresinin menfaatlerinin korunması açısından satıştan önce değerindeki değişmeyi tespit edebilmek için gayrimenkule

yeniden değer tespitinin yapılması ve yeni değerinin satışa esas alınması yoluna gidilmektedir. Tahsil zamanasını süresince gayrimenkulün satışı gerçekleşmezse veya teferruğ edilmezse bu sürenin sonunda taşınmaz kamu borçlusuna geri verilir.

### 3. İHALENİN TARAFLARI AÇISINDAN ÖNEM ARZEDEN HUSUSLAR

6183 Sayılı Kanun'da gayrimenkul ihalesinde taraflardan biri bizzat amme alacaklısı olan amme idaresi diğeri ise aşağıda etraflıca açıklanacağı üzere medeni haklarını kullanma ehliyeti(fiil ehliyeti) olan herkesdir. Bu şahıslara satışa katılma ve arttırma yapma imkânı tanınmıştır. Kuru'ya göre "vekilin, müvekkili(temsil ettiği kişi) adına arttırmaya katılabilmesi ve pey sürebilmesi için, vekâletnamesinde bu konuda özel yetkisinin bulunması gerekir. Fakat Yargıtay, genel vekâletname ile vekil tayin edilmiş olan (genel) vekilin, müvekkili adına arttırmaya katılabileceği ve pey sürebileceği, genel vekâletnamede bu konuda özel yetki bulunmasına gerek bulunmadığı görüşündedir."(Kuru, 2006:569) Taşınmazların ihalesinde mülkiyet alıcıya geçtiği anda maldaki hasarlarda alıcıya geçmiş olur. İhaleden sonra fakat malın tesliminden önce malda meydana gelecek hasarların neticesine de alıcı katlanmak durumundadır. (Örneğin: Satılan bir dairenin üst katındaki dairenin su borularındaki ya da rezervuarındaki sızıntı neticesinde mutfak veya banyo tavan ve duvarlarında ortaya çıkan hasarı malı satan gelir idaresi tazmin etmek durumunda değildir.)

İhale neticelenip kesinleştikten sonra alıcı tarafından ödenecek satış bedeline dâhil unsurlar damga vergisi, tapu alım harcıdır. Satışı gerçekleştiren tahsil dairesi tarafından ise satış bedeli üzerinden katma değer vergisi ödenir. Alacaklı olan amme idaresi tahsil dairesinin yanı sıra hacze katılmış bir alacaklı aynı zamanda alıcı olursa, bu kişi malı aldığı için ödeyeceği ihale bedelinden alacaklı olarak kendisine ödenecek olan rakamı düşerek ihale bedelini öder.

Gayrimenkulün ayrılabilir nitelikteki kısımlarının satılması halinde (örneğin hacizli bir fabrikanın içindeki makinelerin satılması halinde) satış sonucu elde edilen tutar, kamu alacağını rüçhanlı alacakları ve alıcı tarafından ödenmesi gereken satış bedeline dâhil unsurların toplamını karşılıyorsa, gayrimenkulün tamamı ya da ayrılabilir nitelikteki diğer kısımları, borçlunun isteği olmadıkça satılamaz. Tersî durum; ihalenin feshi nedenidir. Satış kural olarak icra takibini yürüten vergi dairesi müdürlüğü bünyesinde oluşturulan satış komisyonu başkanlığı tarafından yapılır, ihalenin feshi konusunda yetkili icra mahkemesi de, gayrimenkulün bulunduğu yer icra mahkemesidir. "Bilindiği gibi, satış bedelinin ödenmemesi halinde de ihalenin feshi söz konusu olur, bu fesihte yetkili

makam satış komisyonudur. Ancak, anılan 99.madde hükmündeki fesih; hukuka, kanuna aykırı bir ihale olması halinde istenecek olan fesihtir ve karar verecek makam icra tetkik merciidir. Bu iki fesih birbiriyle karıştırılmamalıdır.”(Çelik,2002:221)Gayrimenkul satış bedelinin tahsiline ilişkin hüküm gereğince 6183 Sayılı Kanun’da “97’nci maddede düzenlenen bedelin ödenmemesi nedeniyle ihalenin feshi bu anlamda fesih olmayıp artırmanın bozulması niteliğinde idari bir işlemdir. 99’uncu maddede düzenlenen fesih ise taşınmaz üzerinde hak sahibi olanlar ya da olduğunu iddia edenler tarafından yargıdan istenen fesihtir.”(Yılmaz,2006:985)

Eğer, ihaleye konu hacizli gayrimenkul başka bir ildeki borca karşılık o ildeki vergi dairesi adına niyabeten satılıyorsa gayrimenkulün bulunduğu yerdeki icra mahkemesi ihalenin feshinin istenebileceği mahkemedir.

İcra ve iflas Kanunu’nun 134.maddesine göre ihalenin feshini isteme süresi ihale gününden(**ihale tarihinden**) itibaren başlayan yedi gündür. Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkındaki Kanun’un 99.maddesine göre ise ihalenin ilgililere **tebliğ tarihi** şikâyet için belirlenmiş olan yedi günlük süreye başlangıç sayılır. İcra ve İflas Kanunu’na göre ihalenin feshini isteme süresi kendisine satış ilanı tebligatı yapılmamış olan ilgili için ihaleyi(satış işlemi) öğrendiği tarihten itibaren işlemeye başlar. 6183 sayılı Kanun’a göre ilgilinin satış işlemi öğrenmesi ihalenin feshini talep edebilmesine ilişkin süreyi başlatmaz. Sürenin başlaması için ihaleye ilişkin tebligatın ilgiliye yapılması şartı vardır. İcra ve İflas Kanunu itiraz süresini genişleterek ihalenin feshine ilişkin itiraz süresinin kullanılması konusunda daha esnek davranmış hata ve fesat hususlarını **sonradan öğrenme durumlarında** yedi günlük ihalenin feshini isteme süresini ihale tarihinden değil bunların öğrenilmesi tarihinden itibaren başlatmıştır. Bir seneyi geçmeyeceği şeklinde de bu süreyi sınırlandırmıştır. “Satış ilanı tebliğ edilmemiş veya **satılan malın esaslı vasıflarındaki hataya veya ihalede fesada bilahare vakıf olunmuşsa(sonradan öğrenilmişse)** şikâyet müddeti ıttıla (öğrenme) tarihinden başlar. Şu kadar ki, bu müddet ihaleden itibaren bir seneyi geçemez.” (2004 S.K., İcra ve İflas Kanunu, Md.134/6, Resmi Gazete,19.06.1932 tarih, 2128 sayılı) Yani bir yıl geçtikten sonra ihalenin feshini artık istemek mümkün olmaz.

İhalenin feshi iddiası tanık dâhil her türlü delil ile ispat edilebilir. Bir kişinin ihalenin feshini isteyebilmesi hukuki yararının bulunması şartına bağlanmıştır. Bunu ileri sürebilmesi içinde ihaleye bağlı olarak menfaatini ihlal eden ve ihalenin feshine konu edilebilecek somut bir yolsuzluğun varlığı gereklidir.

Hukukî yararı bulunmak şartıyla alacaklı kamu idaresi ve diğer alacaklılar (gayrimenkulün satışını istemiş olsun olmasın, tüm haciz ve

ihtiyati haciz alacaklıları), alıcı, arttırmaya katılmış ve pey sürmüş olan kişiler, tapu sicilindeki ilgililer, borçlu, borçlu adına vekili, borçlunun kefilisi, müflis, gayrimenkulün hissedarları, irtifak hakkı sahipleri, ipotek alacaklıları, tapu siciline şerh verilmiş olmak kaydıyla, ön alım ve geri alım hakkı sahipleri, taşınmaz satış vaadi alıcısı, ihaleye katılanlar, ihaleye katılması engellenenler, ihaleye katılmak istemekle beraber usule aykırı bir işlem sebebiyle ihaleden haberdar olamayanlar vb. ihalenin feshini isteyebilir.

İhalenin feshi davası açılması dolayısıyla ödenen satış bedelinin, muteber bir banka teminatı karşılığında alıcıya iade edilmesi 6183 sayılı yasa gereği mümkün değildir. Çünkü 6183 Sayılı Kanun'a göre yapılan takipte alacaklının amme idaresi olması dolayısıyla ihalenin feshi halinde gayrimenkul elinden alacak olan alıcının ödediği satış bedelini geri alabilmek için alacaklıları ayrı ayrı takip zorunluluğunun olmaması nedeniyle kanun koyucu, alıcıya başkaca bir güvence verilmesine ihtiyaç duymamış bu konuda İcra ve İflas Kanunu'nda yer alan düzenlemeye paralel bir hükme A.A.T.U.H.Kanun'da yer vermemiştir. (İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı Mükellef Hizmetleri Tahsilat Grup Müdürlüğü, 2006:440)

Gayrimenkule ilişkin kıymet takdirinin taşınmazın gerçek değerini yansıtıp yansıtmadığı hususunu satışa çıkarmadan önce gözden geçirmek gerekir. Şiddetli enflasyon dönemlerinde taktir edilen değer süratle aşınacağı gibi, ekonomik kriz ve resesyon dönemlerinde yapılan kıymet taktirleri de düşük olacaktır. Yeniden kıymet takdiri istenmesinde kamu yararı vardır.6183 sayılı kanunda bu konuda bir düzenleme yer almamakta uygulamada İcra ve İflas Kanunu'ndaki düzenlemeye riayet edilmektedir. İcra ve İflas Kanunu'nun 128.maddesinde değişiklik öngören hüküm gereğince "kesinleşen kıymet takdirinin yapıldığı tarihten itibaren iki yıl geçmedikçe yeniden kıymet takdiri istenemez. Ancak, doğal afetler ve imar durumundaki çok önemli değişiklikler meydana getiren benzer hallerde yeniden kıymet takdiri istenebilir."(5092 S.K., İcra ve İflas Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, Md.2, Resmi Gazete, 21.02.2004 tarih, 25380 sayılı) Yeniden kıymet takdiri istenmeden taşınmaz satılırsa, taşınmaz satış komisyonunca takdir edilen değer üzerinde satılsa bile, ihalenin feshini istemekte hukukî yarar vardır.

İhalenin ilgililere tebliğ tarihinden itibaren şikâyet için geçerli olan sürede ihaleye taraf olanlarca ihalenin feshi istenmemişse ihale kesinleşir ve gayrimenkulün alıcı adına tescil edilmesini sağlamak amacıyla tapu sicil müdürlüğüne yazı yazılır. Bu hususa ilişkin olarak bir yüksek yargı organı kararında

"6183 sayılı Yasanın 99. maddesindeki, <Tescil için tapu dairesine yapılacak tebligat şikayet için muayyen müddetin

geçmesinden ve eğer şikayet edilmişse şikayetin intacından sonra yapılır.> İçerikli düzenleme karşısında, 6183 sayılı Yasa uyarınca yürütülen takip sürecinde, hacizli taşınmazların satışına ilişkin ihalenin, süresinde açılan dava nedeniyle ihalenin kesinleşmediğinin 01.03.2004 tarihi itibarıyla Kurum tarafından bilindiği halde, aynı tarihte tapu sicil müdürlüğüne ihale sonucuna göre tescil gereğini belirtir yazı yazılması ve bu yazıya dayalı olarak 08.03.2004 tarihinde taşınmazın ihale olunan adına tesciline yol açılması işleminin, ihale kesinleşmeden gerçekleştirildiği için usul ve yasaya aykırı olduğu yönü gözetilmeksizin yazılı şekilde davanın reddine karar verilmiş olması usul ve yasaya aykırı olup bozma nedenidir. “denilmiştir. (Yrg. 10.HD.,01.03.2005 tarih, E:9086 K:1982)

Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması tescille olmakla beraber, alıcı kendisine gayrimenkul ihale edildiğinde mülkiyetin intikali de (ihaleye itiraz olmayacağı varsayımı altında) kendiliğinden gerçekleşir.(6183 S.K., Resmi Gazete,28.07.1953 tarih ve 8469 sayılı, Md.99) Bu düzenleme 4721 sayılı Türk Medeni kanunu'nun 705inci maddesine paralellik göstermektedir. Şöyle ki; “...Miras, mahkeme kararı, **cebri icra**, işgal, kamulaştırma halleri ile kanunda öngörülen diğer hâllerde, mülkiyet tescilden önce kazanılır. Ancak, bu hâllerde malikin tasarruf işlemleri yapabilmesi, mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlıdır.” (4721 S.K., Türk Medeni Kanunu, Resmi Gazete, 08.12.2001 tarih, 24607 sayılı, Md.705)

Taşınmaz adına tescil edilen alıcı, taşınmazı başka bir kişiye devrederse ve devralan üçüncü kişi bu kazanımında iyi niyetli ise, ihalenin feshini gerektiren yolsuzluk var olmasına rağmen devralan üçüncü kişi tarafından bilinmiyorsa, kazanımı geçerlidir, icra mahkemesinde ihalenin feshinin talep edilmesi, taşınmazı devralan iyi niyetli kişiyi etkilemez. (4721 S.K., Türk Medeni Kanunu, Resmi Gazete, 08.12.2001 tarih, 24607 sayılı, Md.1023) “Aynı hak yolsuz olarak tescil edilmiş ise bunu bilen veya bilmesi gereken üçüncü kişi bu tescile dayanamaz...Böyle bir tescil yüzünden aynı hakkı zedelenen kimse, tescilin yolsuz olduğunu iyi niyetli olmayan üçüncü kişilere karşı doğrudan doğruya ileri sürebilir.” (4721 S.K., Türk Medeni Kanunu,Resmi Gazete, 08.12.2001 tarih, 24607 sayılı, Md.1024) Bu durumda taşınmazı devralan iyi niyetli olmayan üçüncü kişiye karşı genel mahkemelerde tapu iptali davası açılabilir. Tapu iptali davasına bakan genel mahkeme, icra mahkemesindeki ihalenin feshi talebinin sonuçlanmasını beklemelidir. İhalenin feshi talebi reddedilirse ve karar kesinleşirse, genel mahkeme, başka bir hususu incelemeyen, tapu iptali davasının reddine karar verir. İhalenin feshine karar verilirse ve karar kesinleşirse, genel mahkeme, davalının taşınmazı iyi niyetle iktisap edip etmediğini incelemeye başlayacaktır. (Kuru, 2006:617)



#### **4. GAYRİMENKUL İHALELERİNDE VERGİYİ DOĞURAN OLAY VE MATRAHIN TESPİTİ**

Genel olarak bir taraftan makalemizin amacının amme alacağını zamanında tam ve eksiksiz sağlayabilmek için ihale ve ihalenin feshi müessesesindeki eksikliklerin nasıl giderilebileceğini ortaya koymak olduğu göz önüne alındığında, diğer taraftan kendisine ihalenin verildiği şahıslarla bağlantılı olarak vergiyi doğuran olayın ve matrahın tespiti de önem arz etmektedir.

Gayrimenkulün cebri icra ile satışı neticesinde, gayrimenkul kendisine ihale edilen alıcı açısından vergiyi doğuran olayın ne şekilde ve ne zaman meydana geldiğini ve matrahın nasıl tespit edildiğini açıklamaya çalışalım.

##### **4.1. Katma Değer Vergisi Yönünden İhalenin Feshinin İstenmemesi Halinde Vergiyi Doğuran Olayın Tespiti**

Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun'un 97.maddesine göre satış bedelinin ödenmesi için alıcının derhal veya idarece verilen mühlet içinde, satış bedelini ödememesi halinde, ihale kararı kaldırılır (fesh edilir) kuralına yer verildiğinden, vergiyi doğuran olay, -satış bedelinin yatırılmasıyla- ihalenin ortadan kaldırılması olasılığının kalktığı tarihte ortaya çıkmaktadır. Katma Değer Vergisi Kanunu'nun 23. maddesinde, "müzayede salonlarında yapılan satışlarda kesin satış bedeli"nin verginin matrahını oluşturacağı ifade edilmiştir.(3065 S.K., Katma Değer Vergisi Kanunu, Resmi Gazete, 02.11.1984 tarih, 18563 sayılı) Vergiyi doğuran olay kesinlik kazandığında verginin matrahı da kesinlik kazanır.

Fakat alıcı tarafından satış bedelinin, tebliğden itibaren 7 günlük ihalenin feshini isteme süresi bitmeden önce yatırılması halinde, ihale işlemi, bu 7 günlük fesih isteyebilme sürenin sonunda kesinleşecektir ve vergiyi doğuran olay meydana gelecektir.

Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun'un 99.maddesinde ihalenin feshinin istenilebilmesi için 7 günlük süre tespit edildiğinden, vergiyi doğuran olay bu sürenin itirazsız bitiminde meydana gelir.

##### **4.2. Katma Değer Vergisi Yönünden İhalenin Feshi Davalarında Vergiyi Doğuran Olayın Tespiti**

Eğer ihalenin feshi talep olunmuşsa bu talebi sonuçlandıran mahkeme kararının kesinleştiği tarihte vergiyi doğuran olay meydana gelir. Satış bedelinin, ihalenin kesinleşmesi tarihinden önce vergi dairesi veznesine yatırılması halinde de verginin beyan ve ödenmesi zamanında bir değişiklik

olmayacaktır. Ancak ihalenin feshinin talep edilmesi halinde vergiyi doğuran olay, kesin satış bedeli yani vergiye esas olacak matrah mahkeme kararının kesinleşme tarihinde kesinlik kazanacağından dolayı tahsil edilen verginin mükellefçe talep edilmesi halinde iadesi gerekir. Uygulamada bu şekilde tahsil edilip vergi dairesine ödenen verginin iadesi talebiyle, alıcılar tarafından icra mahkemesinde değil, 2576 Sayılı Kanun'un (2577 S.K., İdari Yargılama Usulü Kanunu, Resmi Gazete 20.01.1982 tarih, 17580 sayılı) 6. maddesine göre, vergi mahkemelerinde dava açılması gerekir. (23 Seri No.lu Katma Değer Vergisi Genel Tebliği (B) bölümü, Resmi Gazete, 18.07.1986 tarih, 19168 sayılı) gereksiz yere veya fazladan ödenen "...vergileri yüklenen kişilerin katma değer vergisi mükellefi olması halinde bu vergileri vergiye tabi faaliyetleri üzerinden hesaplanan katma değer vergilerinden indirebilmeleri mümkün olduğundan, vergi dairesince bir iade işlemi yapılmasına gerek bulunmamaktadır. ...Yersiz veya fazla uygulanan vergilere muhatap olanların indirim hakkına sahip olmadıklarının tespiti halindeyse, bu vergilerin Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca hak sahiplerine verilmek üzere mükellefe iade edileceği belirtilmiştir." Bu durumda ödenen KDV'nin alıcıya iadesi icap eder."Cebri icra yoluyla satışta, ihalenin iptali için dava açıldığında, satış kesinleşmemiş olduğu için, taşınmaz ihale bedeline ilişkin katma değer vergisinin ödenmediği ileri sürülerek ödeme emri düzenlenemez" (Dan.11.D.,28.03.1996 tarih, E.19004, K.1266, Özbalcı, 2001:839- Muşul, 2004:255) İhale işlemi gerçekleştirildikten sonra, ihalenin feshi davası açıldığında ve davanın neticesinde verilen kararlar ihalenin feshi talebinin reddi kesinleştiğinde vergiyi doğuran olayın bu kararlarla tekemmül ettiğinin kabulü gerekir. Bu nedenle ihale yapıldıktan sonra alıcı tarafından KDV ödenmediği için eğer ihalenin feshi davasına ilişkin mahkeme kararının ihalenin feshi şeklinde kesinleştiği tarihten önceki süre için hesaplanıp Katma Değer Vergisi'nin tahsili amacıyla düzenlenen bir ödeme emri varsa iptali gerekir. (Dan. 11. D., 11.11.1998 tarih, E.4398, K.3892)

Katma Değer Vergisi Kanunu'nun 2/1.maddesine (3065 S.K., Katma Değer Vergisi Kanunu, Resmi Gazete, 02.11.1984 tarih, 18563 sayılı) göre "**teslim, bir mal üzerindeki tasarruf hakkının** malik veya onun adına hareket edenlerce, alıcıya veya adına hareket edenlere **devredilmesidir.**" Aynı Kanun'un 10/a.maddesine (3065 S.K., Katma Değer Vergisi Kanunu, Resmi Gazete, 02.11.1984 tarih, 18563 sayılı) göre ise vergiyi doğuran olayın meydana gelmesi mal teslimi ve hizmet ifası hallerinde, malın teslimi veya hizmetin yapılması ile gerçekleşir. Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkındaki Kanun'un 99.maddesine göre "satış komisyonu tarafından gayrimenkul kendisine ihale edilen alıcı o gayrimenkulün mülkiyetini iktisap etmiş olur." Yukarıda da belirtildiği gibi 4721 sayılı Türk Medeni kanunu'nun 705inci maddesine göre cebri icra yoluyla satış gerçekleştirildiğinde

mülkiyet tescilden önce kazanılır. Mülkiyeti satıştan sonra ve tescilden önce kazanılan gayrimenkulün alıcıya teslimi ile alıcı için gayrimenkulün üzerinde temlik tasarrufla bulunabilme hakkını elde etme imkânı hemen gerçekleşmez.

Burada gayrimenkulün mülkiyeti yapılan satış sonucunda mal kendisine ihale edilen alıcı tarafından kazanılmaktadır. Fakat ihale işlemine ilişkin idari prosedüre aykırılık tespiti halinde satış komisyonu satış iptal edeceğinden veya icra tetkik merciinden şartların oluşması halinde ihalenin feshi talep edilebileceğinden, bu durum ortadan kalkana kadar ihale kesinleşmemektedir. Bu nedenle ihale hukuken kesinleşene kadar tapuya alıcı adına gayrimenkulün tescil edilmesi de yasal olarak mümkün değildir. KDV gayrimenkul alıcıya ihale edildiği anda doğmaz. KDV yi doğuran mal tesliminden bahsedebilmemiz için gayrimenkulün alıcı adına tapuya tescil edilebilir hale gelmesi gerekir. Yani ihale işleminin itirazsız kesinleşmesi gerekir. Mal teslimi bu tarihte kesinleştiği için KDV de bu tarihte doğar. Bu aşamadan sonra alıcı kendi adına gayrimenkulü tapuda tescil ettirmeyi savsaklasa ve daha ileri bir tarihte tescil ettirse bile vergiyi doğuran olayın tescil tarihinde değil, gayrimenkulün tapuya tescil edilebilir hale geldiği tarihte doğduğu dikkate alınmalı mükellefin bir ölçüde vergi ödemekten kaçınması önlenmelidir. İhale yoluyla yapılan satışlarda gayrimenkulün kesin satış bedeli, verginin matrahını teşkil eder.

Katma Değer Vergisi Kanunu'nun 8. maddesine, göre mal teslim edenler ve hizmet ifa edenler Katma Değer Vergisinin mükellefidir. (3065 S.K., Katma Değer Vergisi Kanunu, Resmi Gazete, 02.11.1984 tarih, 18563 sayılı) İcra takibi neticesinde yapılan satışlarda verginin mükellefi, satış gerçekleştiren alacaklı amme idaresi tahsil dairesidir. Verginin beyanı ve ödenmesi de bu dairelerce gerçekleştirilir. Kesin satış bedeli üzerinden Katma Değer Vergisini verginin mükellefi olan satış yapan vergi dairesi öder.

#### **4.3. Damga Vergisi Yönünden Vergiyi Doğuran Olay**

Gayrimenkul malların cebri icra ile satışı ve devri sonucu damga vergisi doğar. Damga vergisi ihale bedelinin içinde değerlendirilmez. İhale bedeli üzerinden hesaplanmalıdır. "Mal ve hizmet alımları ile ilgili olarak düzenlenecek ihale kararları, sözleşme ve diğer kağıtlarda, .... 1. Damga vergisinin katma değer vergisi hariç olmak üzere sadece işin bedeli üzerinden hesaplanması, 2. Katma değer vergisi dâhil edilerek düzenlenen kâğıtlardan alınması icap eden damga vergisinin ise katma değer vergisi tutarı düşüldükten sonra kalan meblağ üzerinden hesaplanması gerekmektedir." (30 Seri No.lu Damga Vergisi Genel Tebliği Resmi Gazete,29.1.1997 tarih ve 22892 sayılı) Genel Tebliğden de anlaşılacağı

üzere, ihale kararlarında damga vergisinin KDV hariç matrah üzerinden hesaplanması icap etmektedir. Ayrıca Damga Vergisi Kanunu'nda Katma Değer Vergisi'nin de matraha gireceği yolunda açık bir hüküm bulunmamaktadır. Danıştay'ın bu konuda sürekli hale gelmiş çeşitli dava dairelerinin verdikleri kararlarda da “damga vergisinin, sözleşmede yazılı ihale bedeline, hesaplanan Katma Değer Vergisi'nin ilavesi suretiyle tarh edilmesinin, vergiden vergi alınması sonucunu doğuracağı” ifade edilmiştir. (Dan.7.D, 12.11.1992 tarih, E. 3626, K.5561) Uygulamada, 30 seri nolu Damga Vergisi Genel Tebliğine ve Danıştay içtihatlarına uygun olarak “gayrimenkul malların satışı ve devri sonucu düzenlenen satış tutanağından binde 7.5 nispetinde Damga Vergisi tahsil edilir.”(Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığının 21.07.2008 tarih 72659 sayılı yazıları) Damga Vergisinin borçlusu ihale üzerinde kalan kişidir. Danıştay'ın bir kararında konuya şu şekilde açıklık getirilmiştir. “İhaleye ilişkin damga vergisinin mükellefinin ihale kararında imzası olan ihale makamı, dolayısıyla Adalet Bakanlığı olmasına karşın; yine aynı madde uyarınca ihale makamının resmi daire olması nedeniyle, söz konusu ihale kararına ait damga vergisinin, ihale üzerinde kalan kişiden istenilmesi gerektiği hususunun da göz önünde bulundurulması zorunludur.” (Dan.,7.D., 28.11.2007tarih, E.1006,K.5030)

#### 4.4. Matraha Dâhil Olmayan Bir Unsur: Tellâliye Harcı

Belediye Gelirleri Kanunu'nun (2464 S.K., Belediye Gelirleri Kanunu, Resmi Gazete, 29.5.1981 tarih, 17354 sayılı) 67. maddesinde “Belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde belediyelere ait hal, balıkhane, mezar yerleri ve **ilgisinin isteğine bağlı olarak belediye münadisi veya tellâhı bulunduran sair yerlerde**, gerçek veya tüzel kişiler tarafından **her ne surette olursa olsun her çeşit menkul ve gayrimenkul mal ve mahsullerin satışı tellâllık harcına tabiidir.**” Hükümüne yer verilmiştir.

Söz konusu Kanun'un anılan maddesinden de anlaşılacağı üzere satış komisyonu aracılığıyla yapılan gayrimenkul satışları tellâliye harcının kapsamına girebilmektedir. Yine aynı maddede belediyeye ait olmayan satış yerlerinde ilgisinin isteğine bağlı olarak belediye münadisi veya tellâhı bulundurulacağı belirtildiğinden, gayrimenkulün satışını yapan vergi dairesi satış komisyonunu belediyeden bu hizmeti alıp almama konusunda tercihte bulunabilme imkânına sahiptir. Böyle bir hizmet talep edilmişse tellâllık harcının aranacağı yine aynı maddeden açıkça anlaşılmaktadır. Satış komisyonu aracılığıyla yapılan satışlarda belediyeden tellâl ve münadi bulundurulmasının istenmemesi halinde tellâliye harcı da doğmayacaktır. Belediye Gelirleri Kanunu'nun 68.maddesinde tellâllık harcını, mal ve mahsullerini satan gerçek veya tüzel kişilerin ödemekle mükellef oldukları belirtilmektedir. Bu ifadeden **gayrimenkulü satan vergi dairesinin telâh**

**harcını ödeyeceği** anlaşılmaktadır, **fakat bu ödemeyi yaparken gayrimenkulü satılan gerçek veya tüzel kişiden (gayrimenkulün gerçek malikinden) tahsil ederek ödemesi gerekmektedir.** Tellâliye harcının gayrimenkulü ihale sonucunda satış komisyonundan alan gerçek veya tüzel kişiden tahsil edilmesi ise yasa gereği mümkün değildir. Böyle bir tahsilât yapılmışsa tahsil edilen meblağın iadesi gerekir. Anılan Kanunun 71. maddesinde ise harcın belediyelerce görevlendirilecek yetkililer tarafından makbuz karşılığı tahsili esası getirildiği ifade edilmiştir. “Satışı gerçekleştiren amme idaresi tahsil dairesince yapılan satış masrafları, belediyeye ödenen tellâliye harcı vb. giderler, vergi matrahının belirlenmesinde dikkate alınmaz. Ayrıca tahsil edilir.” (Maliye Bakanlığı’nın 25.3.1994 tarih ve 2601001-562/40455 Sayılı Özeldesesi)

## **5. İHALENİN FESHİ KAVRAMININ VERGİ TAHSİL SİSTEMİMİZE DÂHİL OLMASINI GEREKTİREN NEDENLER**

İhalenin feshi konusunu incelemekteki amacımız bu müessesenin alacaklı amme idaresi ve borçlu vergi mükellefi açısından ortaya çıkarttığı sonuçları inceleyerek bu husustaki eksikliklerin giderilmesi için çözüm önerisi (yeni bir bakış açısı) getirmektir. Çünkü bu müessesenin sağlıklı işletilememesi alacaklı amme idaresinin alacağına geç ulaşmasına pek çok hususi prosedürün boş yere tekrarlmasına zaman kaybına, usul ekonomisi açısından maddi kayıplara neden olmaktadır. Borçlu açısından alacağın tahsil anına kadar gecikme zammı ve/veya gecikme faizi, diğer amme alacakları için ise tahsil anına kadar gecikme zammının işlemeye devam etmesi sonucunu yaratır. Borçlu açısından sürecin uzaması psikolojik maliyette yaratır. Sonuçta tahsil süresi ne kadar uzasa da tahsil ya da teferruğ ile sonuçlanacaktır.

Hükümetin 1953 yılında Türkiye Büyük Millet Meclisine teklif ettiği Kamu Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun Tasarısında ihalenin feshine ilişkin bir hükme yer verilmemiş tasarıda 168.madde olarak ihale edilen gayrimenkulün tescil usulüne ilişkin bir hükme yer verilmiştir.(Kamu Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun Tasarısı,1988:826). Türkiye Büyük Millet Meclisi Geçici komisyon Raporunda tasarıdaki tescile ilişkin168.maddenin tamamen kaldırıldığını ve yerine ihalenin neticesi ve tescile ilişkin bir hükmün 99.maddede İcra ve İflas Kanunu’nun 134.maddesiyle benzeş (mütenazır) hükümler konularak yeniden düzenlendiğini tespit ediyoruz. Buna neden gerek duyulduğu tasarının maddeleri üzerinde yapılan hüküm ve ifade değişikliklerine ilişkin III. kısımda ayrıntılı olarak ve o günün hukuk dilindeki kelimelerle açıklanmıştır. Biz burada kanun maddesinde tescile ilişkin düzenlemenin

fesih ve tescil şeklinde genişletilmesinin gerekçesini bugün kullanılan kelimelerle sadeleştirerek aktaracak olursak. (T.B.M.M. Geçici Komisyon Raporu,1988:801) aşağıdaki şekilde sıralayabiliriz:

- Danıştay İçtihatı Birleştirme Kurulunca verilen bir karara göre Tahsili Emval Kanun'u gereğince yapılan satışlardaki yolsuzluk sebebiyle fesih(bozma) iddialarını adalet mahkemeleri\*\* (burada kastedilen icra tetkik merci) incelemekle görevlidir. Bu suretle İcra ve İflas Kanunu gereğince yapılan satışlarda yolsuzluk ve fesih sebep ve süresinden başka ve fazla fesih imkânları ortaya çıkmaktadır.

- İcra ve İflas Kanunu'nun 134.maddesi gereğince ihale aleyhine ihale günü başlangıç olmak üzere (7) gün içinde şikayet yolu ile İcra mahkemesine fesih talebinde bulunmak ve verilen kararı (10) gün içinde temyiz etmek mümkündür. Bu (17) günlük süre geçirilirse artık ihalenin feshi hakkında hiçbir yere müracaat edilemez ve bu süre içinde veya süre geçtikten sonra icradaki satış aleyhine mahkemelerde fesih davası açılmaz. Tahsili Emval Kanununda böyle açıklık olmadığından içtihatı birleştirme kararı gereğince tahsili emval satışlarından doğmuş yolsuzluk iddiası ile fesih talebi genel zamanaşımı süresi olan (10) senelik süre içinde dava konusu olagelmiş ve birçok ihaleleri beş altı senelik bir zaman geçtikten sonra dahi mahkemeler feshederek kamu borçlularına iade etmiştir.

- Kanundaki boşluktan dolayı tahsili emval satışından gayrimenkul satın alanların satın aldıkları mallar üzerindeki mülkiyet ve tasarruf hakları uzun süre ne yapılacağı kestirilemeden kalmış ve ihaleleri feshedilip satın aldıkları mallar ellerinden alınanlar aradan geçen süre zarfında meydana gelen büyük fiyat farkları sebebiyle büyük zarara uğramışlar ve Hazine aleyhine dava açmak zorunda kalmışlar ve cezai hükümlerde almışlardır.

- İcradan gayrimenkul alanlar için olan şikayet gayet kısa bir sürede (17) gün sonuçlandırıldığı halde, tahsili emval satışından gayrimenkul alanlar senelerce sürebilen bir dava ile (9) sene geçtikten sonra bile ihalenin feshi tehdidinde maruz bulunmaktadırlar. Bu yön hem hazine hem de müşteri olan vatandaşın aleyhine olup mülkiyet istikrarına da engel olduğundan tasarıda teklif edilen 168nci madde kaldırılmış ve yerine İcra ve İflas Kanunu'nun 134.maddesi ile tamamen benzeş hükümler konulmuştur. Böylece icradan gayrimenkul alanlarla, Tahsili Emval satışından mal alanlar arasındaki eşitlik temin edilmiştir.

-İçtihatı birleştirme kararı tahsili emval satışını adli kazaya tâbi tuttuğuna göre bu adli kazanın yalnız (icra tetkik mercileri) ve (temyiz icra

\*\* Adalet mahkemeleri kapsamına adli yargı kapsamına giren mahkemeler girmektedir. Sivil Yargıda bunlar; (genel mahkemeler: sulh hukuk, sulh ceza, asliye hukuk, asliye ceza, ağır ceza), (özel mahkemeler: çocuk mahkemesi,aile mahkemesi,ticaret mahkemesi,iş mahkemesi,basın mahkemeleri,icra tetkik mercii)dir.

ve iflas dairesi) olduğu da açıkça söylenmek suretiyle bütün ihtilaf noktaları ortadan kaldırılmıştır.

## 6. İHALENİN FESHİNİN NEDENLERİ

İhalenin feshine ilişkin taleplerin gerekçelerini **kanunda sayılan nedenler ve yargı ve doktrin tarafından genişletilmiş nedenler** olarak iki ana grupta toplayabiliriz

### 6.1. Kanunda Sayılan Nedenler

Gayrimenkul ihalelerinin fesih nedenlerine ilişkin olarak Amme alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanun'da açık bir hükme yer verilmemiştir. İhalenin feshi nedenlerine ilişkin düzenlemelere İcra ve İflas Kanununun 134.maddesinde yer verilmiştir.(2004 S.K., İcra ve İflas Kanunu, Resmi Gazete, 19.06.1932 tarih, 2128 sayılı, 3494 S.K., Resmi Gazete, 25.11.1988 tarih, 20000 sayılı) İhaleni feshi konusunda feshe ilişkin süreler hariç tutulduğunda iki kanunun (A.A.T.U.H.K ve İ.İ.K) hükümleri birbiriyle açıkça çelişkili olmadığından bir arada değerlendirilebilir. İhalenin bozulma nedenleri konusunda İcra ve iflas Kanunu'nun 134.maddesi Borçlar Kanununun 226. maddesinde (818 S.K., Borçlar Kanunu, Resmi Gazete, 29.04.1926 tarih, 359 sayılı) yazılı, nedenlere atıfta bulunmuştur.

#### ***-Satış İlanının Tebliğ Edilmemiş Olması***

Satışın ilgililere (borçluya, tapu sicilinde kaydı bulunanlara ve pey sürerek ihaleye iştirak etmek isteyenlere) tebliği anlamına gelen ilanının yapılmamasıdır. Özellikle borçluya tebligat konusunda verilmiş bir yüksek yargı organı kararında "Gayrimenkul satış ilanının bir örneğinin borçluya tebliğ edilmemesi halinde, satış işleminin kanuna uygun olduğundan bahsedilemez." denilmiştir. (Dan. 4.D.,02.06.1998 tarih, E.7, K.2376 sayılı kararı) Alacaklı zaten satışı gerçekleştiren amme idaresi olduğundan kendisi aynı zamanda tebliği yapan durumundadır.

"satış ilanının bir örneğinin 6183 sayılı Yasanın 93/son maddesi uyarınca borçluya tebliğ edilmemiş olması; ihalenin yapıldığı saatin ve ihalenin gerçekleştiği koşulların ihale tutanağında belirtilmemesi yanında, aynı Yasanın 94/son maddesi uyarınca ihale kararının da tebliği gereğine uyulmaması ve tebligat yapılmamasına karşın 6183 sayılı Yasanın 99. maddesi uyarınca süresinde ihalenin feshi istendiği halde, tescil için tapuya yazı yazılmasının, yasanın cebri icra yönünden öngördüğü emredici kurallarına açık aykırılık oluştur." (Yrg, 10.H D., 14.07.2005 tarih, E. 6455, K.8231 sayılı kararı)

### **-Satılan Malın Esaslı Niteliklerindeki Hata**

Satış ilanında gayrimenkulün önemli özelliklerinin (ahşap ev, bahçeli kâgir ev, kaloriferli daire, bodrum kat, zemin kat, çatı katı, arsa, büro, atölye, fındık bahçesi vb.) ifade edilmemiş olması.

### **- İhaleye Fesat (hile, tehdit, ikrar ve hata) Karıştırılması**

-Satışı yapılacak (ihaleye çıkarılacak) gayrimenkulle ilgili asılsız söylentiler yaymak. (örneğin: istimlak edileceğini söylemek, içindeki bazı tesisatların eksik veya bozuk olduğunu söylemek vs.)

-Bir veya birkaç alıcı tarafından diğer alıcıların teminat yatırımlarının veya pey sürmelerinin engellenerek ihaleye iştirak etmelerinin önlenmesi.

Haczedilen menkul ya da gayrimenkulün satış işlemini gerçekleştiren alacaklı amme idaresi tahsil dairesinin ihale (satış) işleminin farklı evrelerinde kanun, tüzük ve yönetmeliklere aykırı hareket etmesi durumunda veya işleme gereken özenin gösterilmemesinin yarattığı sehven hatalar nedeniyle satışın usulüne uygun yapılmaması neticesinde ihalenin feshi talep edilebilecektir. Kanunda yer almayan fesih nedenleri dayanağını yargı kararlarından ve doktrinden almaktadır.

## **6.2.Yargı ve Doktrin Tarafından Genişletilmiş Nedenler**

İcra ve İflas Kanunu'nun uygulamasıyla ilgili olarak yargı ve doktrin tarafından ileri sürülen **fesih nedenleri** 6183 Sayılı Kanun'a uygulandığında;

### **İhaleye Hazırlık Döneminde Yapılan Hatalı İşlemler**

- Satışın (ihalenin) yapılacağı gün ve saatin satış ilanında gösterilmemesi. (Yrg, 10.H D., 14.07.2005 tarih, E. 6455, K.8231 sayılı kararı)

- Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkındaki Kanun'a göre, gayrimenkul malların satışında birinci satışın (ihalenin) ilan tarihi ile, satışın yapılacağı tarih arasında en az 15 gün süre olması gereğine uyulmaması.

-Birinci arttırmada alıcı çıkmazsa ikinci arttırma yapılacaktır. Birinci satış(ihale) günü ile ikinci satış günü arasında en az 7 günlük sürenin bırakılmamış olması.

- Satış ilanlarıyla aynı gün ve aynı saatte birden fazla ihale yapılacağıın ilan edilmesi

-Satış ilanında resmi tatile rastlayan bir günün satışın yapılacağı gün olarak gösterilmesi

- Satış ilanında ve satış şartnamesinde satışa çıkarılan gayrimenkulün durumu, hususi vasıfları, müştemilat ve eklentileri vb. önemli niteliklerinin belirtilmemesi, eksik ya da yanlış bilgi verilmesi



- Gayrimenkulün satışının satışın yapılacağı yerde çıkan günlük gazetede aralıklarla iki defa ilan edilmesi şartına uyulmaması

- Gayrimenkulün satışının satışın yapılacağı yerde 15 günde bir gazete çıkıyorsa, gazetede ilan edilmekle beraber, belediye yayın araçları ile ve halkın görebileceği yerlere ve tahsil dairesinin kapısına asılarak duyurulması koşuluna uyulmaması

- Menkullerde icra memuru, gayrimenkullerde bilirkişinin mütalaası alınmak suretiyle satış komisyonu tarafından yapılması gereken satılan şeye ilişkin kıymet takdirinin usulüne uygun olarak yapılmamış olması. Bu hususa ilişkin olarak Danıştay'a intikal eden bir davada "Satışa esas bilirkişi raporunda söz konusu gayrimenkullerin değer tespitinin uzman bilirkişi kurulunca değil, sadece bir makine mühendisine yaptırıldığı ... hususunun araştırılmak suretiyle sonucuna göre davanın esası hakkında karar verilmesi gerektiği belirtilmiştir." (Dan.4.D.,24.04.1995 tarih, E.5341,K. 1892)

#### ***İhale Yapılması Sırasında Ortaya Çıkan Hatalı İşlemler***

- İhalenin (satışın) yapılacağı zaman konusunda ilanda bildirilen saatlere uyulmaması ve ihalenin ilanda belirtilen saatten önce veya sonra yapılması

- Satış ilanında ihalenin yapılacağı yer olarak ilan edilen yerden başka bir yerde satışın gerçekleştirilmesi.

- İhaleye ilişkin olarak yetkilendirilmiş olanlar dışındakiler tarafından ihalenin yapılması

#### ***Alıcının menkul ya da gayrimenkulün önemli özellikleri hakkında hataya düşürülmüş olması***

- Satış ilanı ve arttırma şartnamesine satılan menkul ya da gayrimenkulün önemli niteliklerinin alıcıyı hataya düşürecek şekilde yanlış yazılması.(örneğin: kaloriferli daire yerine sobalı daire nitelendirmesi, benzinli otomobil yerine dizel otomobil nitelendirmesi vb.)

#### ***Satışının Yapılmaması Gereken Bir Malın Satılması***

- Satılan gayrimenkule ilişkin satış talebi olmamasına (aslında satışının yapılmaması gerekmesine) rağmen satış yapılması,

- Gayrimenkulün satış talebinin geri alınmış olmasına (aslında satışının yapılmaması gerekmesine) rağmen satış yapılması,

- Vergi dairesinin haciz etmiş olduğu bir malın üzerindeki haciz kararı kalkmış olduğu halde tahsil dairesince satış işlemine devam edilmesi,

- Tecile bağlanmış(6183 S.K.m.48) ve düzenli taksit ödemelerini yerine getiren bir mükellefin borcuna karşılık göstermiş olduğu teminatın satışa çıkarılması,

ihalenin feshi sebebidir.

## 7. İHALENİN FESHİ İLE İLGİLİ DÜZENLEMENİN ETKİLERİ VE YARATTIĞI SONUÇLAR

İhalenin feshi ile geriye etkili olarak ihalenin meydana getirdiği sonuçlar hükümsüz kalmaktadır. İhalenin feshi sürecinde karşılaşılabilecek durumlar aşağıda özetle verilmiştir.

- Gayrimenkul kendisine ihale olunan kimse derhal veya idarece verilen süre içinde parayı (ihale bedeli ve diğer masraflar toplamının tamamını) vermezse ihale kararı satış komisyonunca feshedilir.( 6183 S.K., Md.97) Danıştay'ın bu yönde verdiği bir kararda“6183 sayılı Kanunun 97'nci maddesinde yer alan hükme göre satılan gayrimenkulün bedelinin derhal veya verilen mühlet içinde belirtilen yere ödenmesi zorunludur. ... ihale bedelinin verilen süreye rağmen nakit olarak yatırılmadığının anlaşılması nedeniyle ihalenin feshi yolunda tesis edilen işlem hukuka aykırı değildir ...”(Dan.,3.D., 25.09.2002 tarih, E. 2078, K.2907) denilmiştir.

- “Hukuka aykırılığın tahsil dairesince düzenlenen şartnamede ya da gerçekleştirilen ihalede olması da, yapacağı arttırmada bunları gözetmek durumunda olan satış komisyonunun şikayete muhatap olması gereğini değiştirmez.” (Candan, 2007:504) Bununla birlikte, şikayetin kime yöneltilmesi gerektiği konusunda farklı bir görüşe göre de “şikayet edilecekler, yani pasif husumet sahipleri, işlem ve eylemleri nedeniyle ihaleyi yapan tahsil dairesi hukuksal yararına etki bakımından kendisine gayrimenkul ihale edilen kimselerden ibarettir.”(Şimşek, 1996:837)

-İhale kararı fesh edildikten sonra gayrimenkul satış komisyonunca hemen 7 gün müddetle arttırmaya çıkarılır. Bu arttırmada ilgililere her hangi bir tebliğ yapılmaz. Yalnız ilanla yetinilir.

-İhale (satış) kararının borçluya ve diğer ilgililere tebliği gerekmektedir. İhale kararının bir örneği borçluya veya vekil ya da mümessiline ve gayrimenkulün tapu sicilinde hakkı kayıtlı bulunanlardan adresi belli olanlara tebliğ edilecektir. (Tahsilat Genel tebliği: Seri: A, Sıra No:1)

- **İhalenin (satışın) tebliğini izleyen 7 gün içinde** (İhale yapıp satış işlemi gerçekleştirildikten gayrimenkulün mülkiyeti kazanıldıktan sonra) ilgili kişiler (borçlu, borçluyu temsil edenler, tapu sicilinde kaydı bulunanlar ve pey sürerek ihaleye iştirak etmiş olanlar, borçlunun amme idaresi dışında kalan diğer alacaklıları vb.) ihalenin feshi istemiyle icra tetkik merciiine başvurmak zorundadırlar.(6183 S.K.,Md.99)

- Yapılan ihale neticesinde zarar gördüğünü ileri sürenlerde ihalenin feshini isteyebilir.

- Adli tatil içinde de süre işlemeye devam eder.

-Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkındaki Kanun'un 8. maddesine göre 99.maddede hilafına bir hüküm bulunmadığına göre ihalenin ilgililere tebliğ tarihine bağlı olarak belirlenen şikayet süresinin hesabında Vergi Usul Kanunu'ndaki tebliğ hükümleri uygulanacak buna göre de şikayet süresi tebliğ tarihinin ertesi gününden başlayacaktır.(213 S.K.,Vergi Usul Kanunu, Resmi Gazete 10.01.1961 tarih, 10703 sayılı, Md.18/1)

- İcra Mahkemesinin vereceği karar 10 gün içinde Yargıtay'da temyiz olunabilir.

- İhale edilen malın değeri 50.000 Türk Lirasını aştığı takdirde duruşma istenebilir.(6183 S.K.,Md.99)

- Gayrimenkul malların ihalesinin feshine ilişkin olarak idari kaza mercilerine müracaat olunmaz. (6183 S.K.,Md.99)

-İhalenin feshi için yukarıda saydığımız kanunda sayılan nedenler ve yargı ve doktrin tarafından genişletilmiş nedenler geçerlidir.

- İhalenin feshi kararının kesinleşmesi üzerine, “taşınmaz mal, ihale öncesi eski haline döner. Bu durumda alıcıdan tahsil edilen taşınmaz bedeli, takip giderleri vb. kendisine geri verilir.” (Gülseven,1999: 618)

- İhalenin feshinin istenmesi halinde borçlunun veya üçüncü kişinin taşınmazdan alan kişi tarafından çıkarılabilmesi için ihalenin kesinleşmiş olması gerekir.

- İhalenin feshi kararı kesinleştikten sonra ihalenin feshini isteyen ve istemeyen tüm taraflar açısından davanın dayandığı fesih talebi yönünden hüküm ifade eder. Fakat söz konusu ihalenin feshi talebinde taraf olan ve olmayan kişiler icra mahkemesine aynı ihalenin feshi için başka bir fesih sebebiyle başvurabilir.

- İhalenin feshi kararının kesinleşmesi ile alıcıya geçmiş olan gayrimenkulün mülkiyet hakkı borçlu borcunu ödemediği sürece alacaklı amme idaresine geri döner. Satış işlemleri tekrar başlar. Ayrıca alacaklı amme idaresinin ihaleye konu hacizli gayrimenkule ilişkin teferruğ hakkı vardır. Borçlunun borcunu ödemesi halinde gayrimenkul üzerindeki haciz kaldırılır ve taşınmazın tekrar borçlu adına tescil edilmesi için tapu müdürlüğüne yazı gönderilir.

## **8. İHALENİN FESHİ DAVALARINDA YARGILAMA**

İdarenin özel hukuk hükümlerine göre yapmış olduğu bir sözleşmede “sözleşme yapılışına kadar olan aşama, yönetsel niteliktedir. Bu aşamada çıkacak uyuşmazlıklara, şikayet ile ilgili kurum tarafından verilen nihai karara ilişkin davalar yönetsel (idari) yargıda açılır.” (Gözübüyük, 2004:275) Örneğin; “satış işlemi açık teklif usulüyle yapıldığından idari

niteliktedir. Şikayetçinin, ihalenin feshi talebini içeren başvurusunu inceleme görevi idari yargıya aittir” (Yrg.12HD., 07.02.2006 tarih, E.25346, K.1768) İhale öncesinden kaynaklanan idari işlemlerdeki sakatlıklar ile ihale işleminin feshinin istenmesi hukuki görev ve çözüm yeri açısından farklı yargı organlarını ilgilendirir. “Kamu icra hukukunda yer alan emir ve yasaklara aykırı davranılmasından kaynaklanan uyuşmazlıklar adli yargıda çözümlenmektedir. ...haciz sonucu satılan gayrimenkullerde ihalenin feshi için açılan davalar ...icra tetkik merciinin görevine girmektedir...İhalenin feshinde mülkiyet uyuşmazlığı söz konusudur. ...Bu noktada kamu icra hukukunun medeni hukuk ve genel icra hukuku ile ilişkisi açıkça ortaya çıkmaktadır.”(Karakoç, 2000:70)

İhalenin feshi davalarında yargılama iki başlık altında incelenecektir.

### **8.1. Gayrimenkul İhalelerinde İhalenin Feshinde Görevli ve Yetkili Mahkeme**

Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun’un 99.maddesinde görevli ve yetkili mahkeme konusu “... ihalenin feshi, gayrimenkulün bulunduğu yerin icra tetkik merciinden şikayet yoluyla istenebilir. İhalenin ilgililere tebliğ tarihi şikayet için muayyen olan 7 günlük müddete başlangıç sayılır..., ihalenin feshi veya kaydın tashihi hakkında başkaca mahkemeye veya idari kaza mercilerine müracaat olunmaz ....” (6183 S.K., Resmi Gazete, 28.07.1953 tarih ve 8469 sayılı, Md.99) denilerek açıklanmıştır. ...Yukarıda açıklanan yasa maddesinde öngörülen hususun dışında kalan uyuşmazlıkların idari yargı yerinde çözümlenmesi gerekir.” (Yrg., 12.HD., 30.01.2007; E.23737, K.1471). Bir diğer Yargıtay kararında ise özetle “Vergi dairesince yapılan taşınmaz ihalesinin feshine ilişkin taleplerin incelenmesine İcra Mahkemeleri yetkili olduğundan mahkemece işin esası incelenip istemin sonuçlandırılması gerekir.” ifadesine yer verilmiştir. (Yrg.12.HD., 16.06.2005, E.8649, K.13011) ilave olarak ihalelerin feshi ancak “...taşınmazın bulunduğu yerin İcra Tetkik Mercii Hakimliğinden şikayet yolu ile istenebilir.” (Yrg.12.HD., 03.04.2003, E.4453 K.7227, Yrg. 12.HD, 24.10.2003, E.16881, K.852, Yrg. 12.HD., 13.05.2002, E. 8838, K.9977)

Taşınmaz ihalelerinde ihalenin feshi için şikâyet yoluyla itiraz yapılan icra tetkik merciinin verdiği kararın temyiz mercii 10 gün içinde Yargıtay’dır.

## 8.2. İhale Öncesinden Kaynaklanan İdari Bir Hata Nedeniyle İhalenin Feshinde Görevli ve Yetkili Mahkeme

İhale öncesinden kaynaklanan idari işlemler kavramıyla kastedilen idare tarafından mükellefin borçlarına karşılık mallarının satışına ilişkin karar alınmakla beraber henüz ihaleye hazırlık sürecine başlanmadan önceki yönetsel işlemlerdir. İhaleye hazırlık sürecinin öncesinde borçlunun malının haczedilmesine ilişkin olarak yapılan hatalı bir işlemin iptali için açılacak dava görev ve çözüm yönünden vergi mahkemesinin yetki alanına girer. Danıştay tarafından bu konuya ilişkin olarak çeşitli tarihlerde verilmiş olan kararlarda özetle şu görüşlere yer verilmiştir. "...satış işleminin iptaline ilişkin davaları adli yargının görev alanındadır, ... satış öncesi işlemlerle ilgili davaların ise Vergi Mahkemesinin görev alanındadır..." (Dan. 4.D.,21.03.2006 tarih, E.224, K.375), "İhalenin feshi istemiyle icra tetkik merciiine yapılacak başvuruda hacizli gayrimenkulün satışı ile ilgili satış komisyonunun teşkili, rayiç değer tespiti, satış şartnamesinin düzenlenmesi, ilan ve bildirimler ile borçlunun hukukunu etkileyen diğer idari işlemlerin tamamlanıp tamamlanmadığının incelenmesi olanağının bulunması, her biri idarenin tek taraflı ve icra gücüyle tesis ettiği satış öncesi değer biçme, ilan gibi borçlunun hukukunu doğrudan etkileyen işlemlerin hukuka aykırılıkları nedeniyle vergi mahkemesinde dava edilmesine engel değildir." (Dan. 4.D., 17.10.1995 tarih, E.1974, K.4032). "Gerek Anayasanın Kanunların başka mercilerine bırakmadığı idari karar ve işlemlerin idari yargı yerince çözümleneceğine ilişkin hükmü, gerekse 6183 sayılı Kanunun uygulanmasından doğan uyuşmazlıkları çözümlenmekle Vergi Mahkemelerini görevli kılan kanun hükmü uyarınca dava konusu uyuşmazlığı çözümlenmekle Vergi Mahkemesi görevlidir." (Dan. Vergi Dava Daireleri Kurulu, 03.03.1989 tarih, E.163, K.15). Vergi mahkemesinin vereceği kararın temyiz yeri ise tek hâkimle verilen kararlar için Bölge İdare Mahkemesi, vergi mahkemesinin kurul halinde vereceği kararlar için ise Danıştay'dır. Örneğin: Bahçeli bir evin müteammim cüzü (ayrılmaz parçası) sayılan müştemilatın (bahçe içinde hizmetliler için inşa edilmiş ev vs.) ayrıca satışa çıkarılmış olduğu için ayrı haczedilemeyeceği hususu ileri sürülerek dava konusu edildiğinde şikâyetin idari kazaya intikal ettirilmesi gerekir. Yine 6183 Sayılı Kanun'un 70.maddesinde haczedilemeyecek mallar sayılmıştır. Bu maddeye aykırı olarak yapılan haciz işlemleri, haciz varakalarının yanlış ya da eksik düzenlenmesinden kaynaklanan itirazlar vb. hususlarda idari yargının görev alanına girer.

## 9. SONUÇ

Mükellefin borcunu alacaklı amme idaresi tahsil dairesine süresinde ödememesi neticesinde amme alacağının sürüncemede kalmasını önlemek ve bir an evvel tahsil edilip hazineye intikal ettirilmesini sağlamak amacıyla başlatılan cebri takip işlemleri sırasında haczedilen gayrimenkullerin satışı gayrimenkulün bulunduğu yerdeki vergi dairesi müdürlüğü tarafından bilirkişinin görüşü alınmak ve satış komisyonuna değer biçildikten sonra ihale ile satışa çıkarılması suretiyle gerçekleştirilir.

İhaleye iştirak edeceklerin gayrimenkulün satış bedeli üzerinden satışın yapılacağı vergi dairesine teminat yatırması ve bunu satış komisyonuna belgelemesi zorunludur. Teminat olarak kabul edilebilecek unsurlar Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun'un ilgili maddesinde ayrıntılı olarak sıralanmıştır. Birinci arttırmada gayrimenkule biçilen rayiç değerinin en az %75'inin verilmesi durumunda gayrimenkul ihale edilir. İhale bedeli eğer varsa rüçhanlı alacakları ve satış masraflarını aşmıyorsa satış yapılmaz. İkinci ihalede gayrimenkul en çok arttırana ihale olunur. Fakat ilk ihalede pey süren ikinci ihalede ilk ihalede ileri sürdüğü peyden daha düşük bir bedelle taşınmazı satın alamaz. İki ihale sonucunda da gayrimenkul satılmazsa üzerindeki haciz zamanasını süresince devam eder. Bu süre içinde tahsil dairesi uygun gördüğü zamanlarda veya istekli bir alıcı çıktığı takdirde gayrimenkülü tekrar satışa çıkarabilir. Zamanasını süresi içinde amme idaresince teferruğ da edilebilir. Tahsil zamanasını süresi sonuna kadar gayrimenkulün satışı ya da teferruğu gerçekleşmezse taşınmaz kamu borçlusuna geri verilir. İhale yoluyla satış işlemi gerçekleştirildikten sonra tebliğini takip eden 7 gün içinde ihalenin feshinde hukuki yararı bulunanlar ihalenin feshini isteyebilir. İhalenin feshini talep edenlerin kanunda sayılan nedenlere veya yargı ve doktrin tarafından genişletilmiş nedenlere dayanarak hukuka aykırı bir ihale olduğu gerekçesi ile gayrimenkulün bulunduğu yerdeki icra mahkemesine başvurmaları gerekir. İhalenin feshi iddiasını ispat için her türlü delil ileri sürülebilir. İhaleye hazırlık sürecinden kaynaklanan idarece yapılmış hatalı bir işlemin iptali için hukuki yararı bulunanların vergi mahkemesine dava açması gerekir.

Gayrimenkul kendisine ihale edilen alıcı mülkiyeti de kendiliğinden kazanır. Gayrimenkulün alıcı adına tapuda tescil edilebilmesi ve alıcının bunun üzerinde temlik tasarrufları bulunabilmesi için ise ihalenin kesinleşmesini beklemek gerekir. İhaleye taraf olanlar şikayet süresi içinde ihalenin feshini istememişse veya ihalenin feshi talebi reddedilip ihale kesinleşmişse ancak gayrimenkulün tapuda alıcı adına tescil edilebilmesi mümkündür. Eğer ihalenin feshi talebi neticesinde ihalenin feshi yönünde karar verilirse karar kesinleştikten sonra gayrimenkul satış öncesi durumuna

döner. Satış sonucunda alıcıdan tahsil edilen satış bedeli, masraflar, damga vergisi kendisine iade edilir.

Gayrimenkullerin haczi ve satışı konusu 6183 Sayılı Kanun'da 2004 Sayılı Kanun'da olduğu kadar teferruatlı düzenlenmemiştir. Bu durum uygulamada zaman zaman tereddütlere neden olmaktadır. Bunu gidermek ve uygulamayı rahatlatmak amacıyla Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile İcra ve İflas Kanunu'nun hükümlerinde yasal düzenlemeyle birbirine paralellik sağlanacak şekilde 6183 Sayılı Kanun'da 2004 Sayılı Kanun'a benzer düzenlemelere gidilebilir. Aşağıda bu hususlara değinilmeye çalışılacaktır.

-İcra ve İflas Kanunu'nun 130. maddesi uyarınca icra memuru alıcıya azami 10 gün (on günü geçmemek üzere) süre verilebilir, bu mühleti idarenin takdirine bırakmaktan kaldırır. Ayrıca böyle bir süre verilmiş olması vergiye doğuran olaya ilişkin gereksiz gecikmeyi önler.6183 Sayılı Kanun'a göre gayrimenkul ihalesi yapıldıktan sonra satış komisyonu alıcıya satış bedelini ödemesi için alıcının talep etmesi halinde bir süre verir. Bu sürenin ne kadar olması gerektiği konusunda A.A.T.U.H.Kanun'da bir açıklık yoktur.

- İcra ve İflas Kanunu'nun 134.maddesine göre İcra Tetkik Mercii ihalenin feshine ilişkin şikayeti 20 gün içinde duruşmalı olarak karara bağlar. Bu konuda 6183 Sayılı Kanun'da bir süre belirtilmemiştir.

6183 Sayılı Kanun'un "99. maddesinin, ihalenin feshi için, öngördüğü sistem İİK'na uygundur. Ancak; sürelerde iki yasa hükmü farklıdır. Özel yasa hükmü, genel yasa hükmünden önde olduğu için sürelerde 99. maddeye uyulacaktır." (Özmen, 1996:530) Sürenin yasayla düzenlenmediği hususlarda uygulamada birliği sağlamaktan uzaklaşmaktadır.

Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun'da süreler hususunun yasayla düzenlenmesi uygulamada birlik sağlayacağı gibi, bugünkü uygulamada var olan satış komisyonunun alıcının durumunu göz önünde bulundurarak uygun süreyi bizzat tayin etmesi uygulamasına son verilmesi bu konuda ortaya çıkabilecek kayırma ve istismarlarında önüne geçecektir. Duruşmaları karara bağlamanın süreyle ilişkilendirilmesi de uygulamaya açıklık kazandıracığı gibi yargı sürecini de hızlandıracaktır.

- İcra İflas Kanunu'nun 134.maddesine göre İcra tetkik mercii, boşuna itiraz etmiş olan tarafa ihale bedelinin %10'u kadar para cezasına hükmeder. Bu hususa ilişkin olarak aynı esaslara A.A.T.U.H.K'nun 99.maddesinde yer verilmesi, itirazlardan doğan emek ve zaman kayıplarını da asgariye indirir.

Amme borçlusu ya da kiracısı ihale edilen gayrimenkulün satıştan sonrada içinde oturmaya devam ederse, hukuken işgalci olarak

değerlendirilir. Bu durumda alıcı gayrimenkulü boşaltmak istiyorsa sulh mahkemesinde tahliye davası açar. Oysa İcra ve İflas Kanunu'na göre yürütülen satışlarda benzer bir durumda, icra dairesi borçluya gayrimenkulü on beş gün içinde tahliye etmesi için tahliye emri gönderir. Eğer göndermezse alıcı bunun gönderilmesini talep edebilir. Tahliye verilen sürede gerçekleşmezse, icra müdürü taşınmazı zorla tahliye edip alıcıya boş olarak teslim eder. Böyle bir uygulamaya 6183 sayılı Kanun'a göre yürütülen gayrimenkul satışlarında da geçilmesi, içinde işgalci olan taşınmazları satın almak hususunda alıcıların cesaretini arttırır.

İcra ve İflas Kanunu'nda "İhalenin feshi talebi yetkisiz icra mahkemesine yapılırsa,.... **başvuru tarihinden itibaren en geç on gün içinde, yetkisizlik kararı** verir; karar **kesindir**. ... Feshi istemiş olan, **kararın tebliğinden itibaren on gün içinde**, yetkili icra mahkemesine başvurursa, yetkisiz icra mahkemesine **yedi gün içinde** yapmış olduğu talebi, (yetkili icra mahkemesine) süresinde yapılmış sayılır." (Kuru,2006: 608-09)

Gerek Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun'da ve gerekse ilgili tebliğde yetkisiz icra mahkemesine başvurulması durumunda yetkisizlik kararının verilmesine ilişkin bir süre kısıtı ve yetkisizlik kararı üzerine izlenecek prosedür ve uyulacak süre konusunda hiçbir düzenlemeye yer verilmemiştir. AATUHK'nun 99.maddesinin ihalenin feshi için öngördüğü sistem İİK'na açık bir atıfta bulunmamaktadır ve bu durumda 99.maddede düzenlenmemiş her husus için genel yasa niteliğindeki İİK'dan yararlanılabilecek midir? Amme alacaklarının feshi konusunda açık bırakılan değinmeye çalıştığımız birçok hususun özel yasa niteliğindeki 6183 sayılı yasa içerisinde düzenlemesi oluşabilecek karışıklıkları önleyecek sürüncemede kalacak pek çok hususun süratle hallini sağlayacaktır.

Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun'da da ihalenin feshine itiraz süresinin başlangıcı için hata ve fesat hususlarını sonradan öğrenme durumlarında itiraz hususunda esneklik sağlanabilir. Mevcut uygulamada tebligatı aldıktan sonra yedi gün içinde itiraz etmezse ihalenin feshinde hukuki yararı bulunanlar bir daha itiraz edememektedir. Hata ve fesat unsurlarını daha sonra öğrenirlerse de durum değişmemektedir. Gayrimenkulün tapu sicilindeki ilgililerine ihale kararının adreslerinin değişmiş olması ve yeni adreslerinin bilinmemesi nedeniyle tebliğ edilememesi durumunda kanun yollarına başvuru süresi ihaleden haberdar oldukları yani kendilerine tebligat yapıldığı tarihten başlar. Burada da ilgililer arasında tebligattaki gecikmeden dolayı diğerleri aleyhine bir eşitsizlik ortaya çıkmaktadır. İcra ve İflas Kanunu'nda olduğu gibi 6183 sayılı Kanun'da da şikayetin; feshe neden olan olayın meydana gelmesini takip eden bir yıl içinde olmak koşulu ile, haberdar olmadan (tebliğden) itibaren 7 gün içinde yapılması gerektiği şeklinde bir düzenlemeyle bir



ölçüde süre kısıtı getirilmesi, ayrıca ihalenin feshi davalarında murafaa yapılabilmesi için konulmuş olan 50.000 Türk Liralık sınırın kaldırılması hukuka ve hakkaniyete (hak arama hürriyetinin kullanılmasına) daha uygun olacaktır. İcra ve İflas Kanunu'na göre açılan ihalenin feshi davalarında olduğu gibi Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkındaki Kanun'a göre açılan ihalenin feshi davalarının da duruşmalı olarak incelenmesi iddia ve savunma makamlarının delillere dayanarak kendi açılarından davayı hakimin huzurunda değerlendirip tartışmalarına gerekirse tanık ve bilirkişi bulundurabilmelerine imkân vermesi açısından fayda sağlar.

Amme alacağının tahsilinde çok önemli bir yere sahip olduğunu düşündüğümüz ihale müessesesi yukarıda tespit ettiğimiz eksikliklerinin giderilmesi ile hem alacaklı amme idaresinin alacağını sürüncemede kalmadan tahsil etmesini hem de borçlunun mal varlığının gerçek değerinin tespiti ile borcundan kurtulmasını sağlayacağından bu müessesenin etkinliğinin artırılması çok büyük önem arz etmektedir.

### KAYNAKÇA

- Candan Turgut, (2007) *Açıklamalı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun*, Maliye ve Hukuk Yayınları, Ankara
- Çelik Binnur, (2002) *Kamu Alacaklarının Takip ve Tahsil Hukuku*, Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları, İstanbul
- Danıştay, 7.Daire, 12.11.1992 tarih, Esas No:1988/3626, Karar No:1992/5561 <http://www.danistay.gov.tr/kerisim/container.jsp> (12.09.2009)
- Danıştay, 4.Daire, 24.04.1995 tarih, Esas No: 1994/5341, Karar No: 1995/1892, *Sinerji Mevzuat, İçtihat ve İcra Programları*, Sinerji Hukuk Yazılımları, [www.sinerjias.com.tr](http://www.sinerjias.com.tr)
- Danıştay 4.Daire, 17.10.1995 tarih, Esas: 1995/1974, Karar: 1995/4032, *Sinerji Mevzuat, İçtihat ve İcra Programları*, Sinerji Hukuk Yazılımları, [www.sinerjias.com.tr](http://www.sinerjias.com.tr)
- Danıştay, 11.Daire, 11.11.1998 tarih Esas No: 1997/4398, Karar No:1998/3892 <http://www.danistay.gov.tr/kerisim/container.jsp> (12.09.2009)
- Danıştay 4.Daire, 02.06.1998 tarih, Esas No: 1998/7, Karar No: 1998/2376, *Sinerji Mevzuat, İçtihat ve İcra Programları*, Sinerji Hukuk Yazılımları, [www.sinerjias.com.tr](http://www.sinerjias.com.tr)
- Danıştay, 3.Daire, 25.09.2002 tarih, Esas No: 2001/2078, Karar No: 2002/2907, *Sinerji Mevzuat, İçtihat ve İcra Programları*, Sinerji Hukuk Yazılımları, [www.sinerjias.com.tr](http://www.sinerjias.com.tr)
- Danıştay 4.Daire, 21.03.2006 tarih, Esas No: 2005/224, Karar No: 2006/375 *Sinerji Mevzuat, İçtihat ve İcra Programları*, Sinerji Hukuk Yazılımları, [www.sinerjias.com.tr](http://www.sinerjias.com.tr)

- Danistay, 7.Daire, 28.11.2007 tarih, Esas No: 2006/1006, Karar No: 2007/5030, *Sinerji Mevzuat, İçtihat ve İcra Programları*, Sinerji Hukuk Yazılımları, www.sinerjias.com.tr
- Danıştay Vergi Dava Daireleri Kurulu, 03.03.1989 tarih, Esas: 1988/163, Karar: 1989/15, *Sinerji Mevzuat, İçtihat ve İcra Programları*, Sinerji Hukuk Yazılımları, www.sinerjias.com.tr
- ‘Geçici Komisyon Raporu, T.B.M.M. Geçici Komisyon, I.VII.1953 tarih ve Esas No:1/464, Karar No:6’, (1988) **Türk Vergi Kanunları Gerekeçleri**, cilt 3, Maliye ve Gümrük Bakanlığı Gelirler Genel Müdürlüğü Yayını, Ankara
- Gözübüyük A.Şeref, (2004) *Yönetim Hukuku*, Güncelleştirilmiş 21.Bası, Turhan Kitabevi, Ankara.
- Gülseven Mustafa, (1999) *Açıklamalı-İçtihatlı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun*, Seçkin Yayınevi, Ankara
- Hançerlioğlu Orhan, (1981). *Ekonomi Sözlüğü*, Remzi Kitabevi, İstanbul
- İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı Mükellef Hizmetleri Tahsilat Grup Müdürlüğü, (2006) *6183 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun (Yorum ve Açıklamalar)*, Tebliğler, Danıştay Kararları, Muktezalar, İSMAV, İstanbul
- Kaçak Nazif, (2006) *Açıklamalı-İçtihatlı Son Değişikliklerle, İcra ve İflas Hukukunda İhale İşlemleri ve İhalenin Feshi Davaları*, Seçkin Yayıncılık San. Tic. A.Ş., Ankara.
- ‘Kamu Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun Tasarısı’, (1988) **Türk Vergi Kanunları Gerekeçleri**, cilt 3, Maliye ve Gümrük Bakanlığı Gelirler Genel Müdürlüğü Yayını, Ankara
- Karakoç Yusuf, (2000) *Kamu Alacaklarının Tahsili Aşamasında Ortaya Çıkan ve Vergi Yargısında Çözümlenen Uyuşmazlıklar*, Yetkin Yayınları, Ankara
- Kazım Yılmaz, (2006) *Kamu (Amme) Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Yasa: Açıklama, Yorum, Yargı Kararları ve Vergi Alacakları Nedeniyle Yurt Dışına Çıkış Yasağı*, Ce-Ka Yayınları, Ankara
- Kuru Baki, (2006) *İcra ve İflas Hukuku-El Kitabı*-.2. Tıpkı Baskı, Türkmen Kitabevi, İstanbul
- Maliye Bakanlığı’nın 25.03.1994 tarih ve 2601001-562/40455 Sayılı Özelgesi
- Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığının 21.07.2008 tarih 72659 sayılı yazıları <http://www.ivdb.gov.tr/ihale/26082008duyuru.htm> (12.9.2009)
- Muşul Timuçin, (2004) *Notlu-İçtihatlı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun*, Legal Yayıncılık, İstanbul:
- Özbalcı Yılmaz, (2001) *Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun Yorum ve Açıklamaları*, Oluş Yayıncılık Ltd. Şti., Ankara
- Özmen Selahattin, (1996). *Amme Alacaklarının Tahsil Ödeme Kılavuzu*, Beta Basım Yayın Dağıtım A.Ş., İstanbul
- Resmi Gazete, 29.04.1926 tarih, 359 sayılı ( 818 sayılı Borçlar Kanunu)
- Resmi Gazete 19.06.1932 tarih ve 2128 sayılı (2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu)

- Resmi Gazete,28.07.1953 tarih ve 8469 sayılı (6183 sayılı A.A.T.U.H.K)
- Resmi Gazete 10.01.1961 tarih, 10703 sayılı.(213 sayılı Vergi Usul Kanunu)
- Resmi Gazete, 29.5.1981 tarih, 17354 sayılı (2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu)
- Resmi Gazete20.1.1982 tarih, 17580 sayılı( 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu)
- Resmi Gazete, 02.11.1984 tarih, 18563 sayılı (3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu)
- Resmi Gazete, 18.07.1986 tarih, 19168 sayılı (23 Seri No.lu Katma Değer Vergisi Genel Tebliği)
- Resmi Gazete, 25.11.1988 tarih, 20000 sayılı (3494sayılı 2004 Sayılı İcra ve İflâs Kanunu'nun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesine Dair Kanun)
- Resmi Gazete 29.1.1997 tarih ve 22892 sayılı ( 30 Seri No.lu Damga Vergisi Genel Tebliği)
- Resmi Gazete, 08.12.2001 tarih, 24607 sayılı (4721 sayılı Türk Medeni Kanunu)
- Resmi Gazete 21.02.2004 tarih ve 25380 sayılı (5092sayılı İcra Ve İflas Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun)
- Resmi Gazete 21 09 2004 tarih ve25590sayılı (5234sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun)
- Resmi Gazete 30. 06. 2007 tarih ve 26568 sayılı (Tahsilat Genel Tebliği: Seri: A, Sıra No:1)
- Resmi Gazete, 19.06.1963 tarih, 11432 sayılı (251sayılı, 6183 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkındaki Kanununun 10 uncu Maddesinin 5 inci Bendi İle 60 ıncı Maddesinin Değiştirilmesine Dair Kanun)
- Şimşek Edip, (1996) *Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Kanun Şerhi Uygulama Ve İctihatlar*, Alfa Yayın Dağıtım, İstanbul
- Ünlü M. Cengiz, (1995) *Açıklamalı-İctihatlı 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun*, Seçkin Yayınevi, Ankara
- Yargıtay 12.Hukuk Dairesi,13.05.2002 tarih, Esas No: 2002/8838, Karar No: 2002/9977 *Sinerji Mevzuat, İctihat ve İcra Programları*, Sinerji Hukuk Yazılımları, www.sinerjias.com.tr
- Yargıtay 12.Hukuk Dairesi, 03.04.2003 tarih, Esas No: 2003/4453 Karar No: 2003/7227 *Sinerji Mevzuat, İctihat ve İcra Programları*, Sinerji Hukuk Yazılımları, www.sinerjias.com.tr
- Yargıtay 12.Hukuk Dairesi, 24.10.2003, Esas No: 2003/16881, Karar No: 2003/852 *Sinerji Mevzuat, İctihat ve İcra Programları*, Sinerji Hukuk Yazılımları, www.sinerjias.com.tr
- Yargıtay 10.Hukuk Dairesi,01.03.2005 tarih, Esas No: 2004/9086, Karar No: 2005/1982, *Sinerji Mevzuat, İctihat ve İcra Programları*, Sinerji Hukuk Yazılımları, www.sinerjias.com.tr
- Yargıtay 12.Hukuk Dairesi, 16.06.2005 tarih, Esas No: 2005/8649, Karar No: 2005/13011, *Sinerji Mevzuat, İctihat ve İcra Programları*, Sinerji Hukuk Yazılımları, www.sinerjias.com.tr

- Yargıtay,10.Hukuk Dairesi, 14.07.2005 tarih, Esas.No: 2005/6455,Karar.No: 2005/8231, *Sinerji Mevzuat, İçtihat ve İcra Programları*, Sinerji Hukuk Yazılımları, www.sinerjias.com.tr
- Yargıtay 12.Hukuk Dairesi, 07.02.2006 tarih, Esas No: 2005/25346, Karar No: 2006/1768, *Sinerji Mevzuat, İçtihat ve İcra Programları*, Sinerji Hukuk Yazılımları, www.sinerjias.com.tr
- Yargıtay, 12.Hukuk Dairesi,30.01.2007tarih, Esas: 2006/23737, Karar: 2007/1471, *Sinerji Mevzuat, İçtihat ve İcra Programları*, Sinerji Hukuk Yazılımları, www.sinerjias.com.tr