

Kararı veren: Yargıtay 12. Hukuk Dairesi
İlam Numarası: 2023/6511 E. & 2023/8824 K.
İlam Tarihi: 14.12.2023

KARAR

“... Bölge Adliye Mahkemesi 8. Hukuk Dairesi Yukarıda tarih ve numarası yazılı Bölge Adliye Mahkemesince verilen kararın müddeti içinde temyizen tetkiki ihale alıcısı tarafından istenmesi üzerine bu işle ilgili dosya daireye gönderilmiş olup, dava dosyası için Tetkik Hâkimi ... tarafından düzenlenen rapor dinlendikten ve dosya içerisindeki tüm belgeler okunup incelendikten sonra işin gereği görüşülüp düşünüldü:

Borçlunun icra mahkemesine başvurusunda sair fesih nedenleri ile birlikte kıymet takdirinin üzerinden iki yıl geçmiş olmasına rağmen satış işleminin gerçekleştiğini ileri sürerek 28/06/2022 tarihli taşınmaz ihalesinin feshini istediği; İlk Derece Mahkemesince, ihalenin feshi şikayetin reddine, taşınmazın ihale bedelinin %10'u oranında para cezasının davacıdan alınarak Hazineye verilmesine karar verildiği, şikayetçi borçlu tarafından istinaf yoluna başvurulması üzerine, Bölge Adliye Mahkemesince; istinaf başvurusunun re'sen ele alınan nedenlerle kabulü ile İlk Derece Mahkemesi kararının kaldırılmasına, İİK'nın 128/a-3 maddesinde öngörülen iki yıllık süre henüz dolmadan alacaklının talebi üzerine yeniden kıymet takdiri yapıldığı ve ihalenin de söz konusu ikinci kıymet takdirinde belirlenen değer esas alınarak gerçekleştirildiği bu durumun İİK'nın 128/a-3 maddesine aykırılık teşkil ettiği gerekçesiyle davanın kabulü ile, ihalenin feshine karar verildiği görülmüştür.

İİK'nın 128/a maddesinin 2. fıkrasındaki “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.” düzenlemesinin incelenmesinde;

Hukuk Genel Kurulu'nun 26.02.1992 tarih ve 1992/4-70 E. - 1992/130 K. sayılı kararında da vurgulandığı üzere, İİK'nın 128. maddesinde öngörülen iki yıllık sürenin başlangıcı, sonradan kesinleşmesi koşulu ile kıymet takdirinin fiilen yapıldığı keşif tarihidir. Dairemizin yerleşik içtihatları gereğince; kıymet takdiri tarihi kural olarak icra dairesince fiilen yapılan keşif tarihidir ve satışın kıymet takdirinin esas alındığı tarihten itibaren 2 yıl sonra yapılması başlı başına ihalenin feshi sebebi olup bu hususun, 2 yıl içinde taşınmazın değerinde oluşacak muhtemel değişiklikler nedeniyle hem borçlu hem de alacaklı tarafın menfaatlerini korumaya yönelik bir düzenleme olması nedeniyle, kamu düzenine ilişkin olduğundan re'sen gözetilmesi gerekir.

Somut olayda, icra dosyasının incelenmesinde; ihale konusu taşınmazın kıymet takdirinin icra müdürlüğüne fiilen yapılan keşif ile 30/01/2020 tarihinde yapıldığı, alacaklı tarafından kıymet takdirine itiraz edilmesi üzerine ... 2. İcra Hukuk Mahkemesinin 29/09/2020 tarih, 2020/97 E. - 2020/462 K. sayılı kararı ile taşınmazın değerinin icra müdürlüğüne yapılan keşif tarihi (30/01/2020) itibarıyla tespitine karar verildiği, daha sonra alacaklının, mevcut kıymet takdiri raporunun 2 yıllık geçerlilik süresinin satış işlemlerine yeterli olmayacağından bahisle yeniden kıymet takdiri yapılması talebi üzerine icra müdürlüğüne 15/12/2021 tarihinde yeniden keşfe gidilerek taşınmazın satışa esas son kıymet takdirinin yapıldığı, son kıymet takdirinin yapıldığı tarihten itibaren iki yıl içerisinde 28/06/2022 tarihinde ihalenin yapıldığı görülmektedir.

İİK'nın 128/a maddesinin 2. fıkrasında yer alan 2 yıllık sürenin, taraflar yönünden getirilen bir itiraz yada hak düşürücü süre niteliğinde olmayıp, taşınmazın değerinde oluşacak muhtemel değişimler nedeniyle taraf menfaatlerini korumaya yönelik bir süre olduğu tabii olup, her ne kadar bölge adliye mahkemesi tarafından ilk kıymet takdirinin

zerinden iki yıl geçmeden tekrar kıymet takdiri yapıldığı gerekçesiyle ihalenin feshine karar verilmiş ise de, tüm bu açıklamalar birlikte değerlendirildiğinde; İİK'nın anılan hükmünde güdülen amacın kesinleşen kıymet takdirinden sonra 2 yılın geçmesi halinde bu kıymet takdirine dayalı olarak ihalenin yapılamayacağı zorunluluğuna ilişkin olduğu açıktır. Bu durumda somut olayda yeniden kıymet takdiri yapılarak satışa gidilmemiş olsaydı ihale tarihi (28/06/2022) ile ilk kıymet takdiri keşif tarihi (30/01/2020) arasında iki yıllık sürenin geçeceği de görülmektedir. Kaldı ki, ihalenin feshini talep eden şikayetçi borçlu olduğundan, alacaklıının yeniden kıymet takdiri talebi üzerine icra müdürlüğünce yapılan son kıymet takdiri ile taşınmazın satışa esas değeri daha da artmış olup bu durum borçlunun menfaatine olduğu gibi, borçlu tarafından da bu husus fesih nedeni olarak ileri srlmediğinden Bölge Adliye Mahkemesince resen değerlendirilmesi de doğru görülmemiştir. O halde Bölge Adliye Mahkemesince, istinaf dilekçesinde ileri sürülen diğer hususlar incelenerek oluşacak sonuca göre karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile şikyetin kabulü ile ihalenin feshi yönünde hüküm tesisi isabetsiz olup, Bölge Adliye Mahkemesi kararının bozulması gerekmiştir. SONUÇ :İhale alıcısının temyiz itirazlarının kabulü ile, ... Bölge Adliye Mahkemesi 8. Hukuk Dairesinin 18/05/2023 tarih ve 2023/364 E. - 2023/725 K. sayılı kararının yukarıda yazılı nedenlerle, 5311 sayılı Kanun ile değişik İİK'nun 364/2. maddesi göndermesiyle uygulanması gereken 6100 sayılı HMK'nun 373/2. maddeleri uyarınca BOZULMASINA, peşin alınan temyiz harcının istek halinde ilgiliye iadesine, dosyanın Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine, 14.12.2023 gününde oy birliğiyle karar verildi."