**İpotekli Taşınmazın İcra Dosyası Üzerinden Satış Süreci**

Ticari hayatta teşebbüsler, faaliyet içerisinde bulunduğu diğer sektör oyuncularından olan alacaklarını tahsil etmek adına alacaklarını taşınmaz ipoteği ile teminat altına alma yöntemini sık sık tercih etmektedir.

Borçlu tarafın borcunu taraflar arasında anlaşılan süre içerisinde ödememesi durumunda ipotekli alacak icra dairesi tarafından ipotekli taşınmazın satışı ile tahsil edilmeye çalışılmaktadır. Her ne kadar ipotekli taşınmazın satışı, 2004 sayılı [İcra ve İflas Kanunu’nda](https://moral.av.tr/tr/makaleler/icra-ve-iflas-kanununda-degisiklik-yapan-torba-kanun-ne-getiriyor-580) mevcut olan genel haciz yolundaki hükümlere göre gerçekleşmekte ise de ipotekli alacağın satışı, mahiyeti itibari ile ayrıntılı ve kendi içerisinde özel durumların meydana gelme ihtimali mevcut bir süreçtir.

Bu yazımız ile ipotekli alacak hakkında başlatılan ilamsız **icra takibinde** borca itiraz edilmemesi sureti ile borcun kesinleşmesi veyahut borca itiraz akabinde mahkeme tarafından itirazın iptaline karar verilmesi ile ipotekli alacağın **icra dosyası** üzerinden satış süreci ayrıntılı bir şeklide incelenmekte olup, satış sürecinde meydana gelme ihtimali bulunan durumlara ayrı ayrı değinilmiştir.

1. **Satış ve Satışın Yapılması Süreci**

İpotekli taşınmazın satışı, **icra dairesi** tarafından genel haciz yolundaki hükümlere göre gerçekleşmektedir. Taşınmazların satışı yalnızca açık artırma yolu ile yapılmaktadır. Taşınmaz, alacaklı tarafından satış talebinden itibaren genel itibari ile üç ay içerisinde icra dairesi tarafından açık artırma ile satılmaktadır. Üç aylık sürenin uzama ihtimali mevcut olup bu süre geçtikten sonra da icra müdürünün yaptığı satışlar da geçerli olmaktadır.

Satış talebinde bulunulması akabinde satış giderlerinin peşin olarak ödenmesi, ödenmemesi durumunda ise icra müdürü tarafından verilecek karar ile gerekli giderin on beş gün içerisinde depo edilmesi gerekmektedir. Bazı durumlarda icra müdürü, başlangıçta hesapladığı ve alacaklının yatırdığı satış giderinin yetmeyeceğini anlarsa, satış gideri avansını yükseltebilir; yani alacaklıdan ek satış gideri isteyebilir.

Satış durumunda alacaklı tarafından ödenmesi gereken masraflar genel olarak tapu müdürlüğü ve ilgili kuruluşlara yazılan müzekkere masrafları, kıymet takdiri alınması adına ödenmesi gereken bilirkişi ücreti, satışa ilişkin tebligatlar ve ilan masraflarıdır. Bununla birlikte alacağa mahsuben ihaleye girilmesi halinde, KDV, Damga vergisi, Tellaliye Ücreti ve Tapu Alım harcının ayrıca ödenmesi gerekmektedir.

1. **Kıymet Takdir Raporu ve Rapora İtiraz Süreci**

Satışa hazırlık sürecinde, **ipotekli icra takiplerinde** satışa esas olmak üzere taşınmaz malın kıymet takdiri İcra Müdürlüğü tarafından dosyaya atanan bilirkişi marifetiyle yapılmakta ve bilirkişi tarafından kıymet takdiri raporu hazırlanmaktadır. Kıymet takdiri raporu taşınmazın takyidatında yer alan ilgililere ve borçlulara tebliğ edilir. Kıymet takdiri ilgililere tebliğ edildikten sonra 7 gün içinde ilgililer kıymet takdirine itiraz etmezlerse bu kıymet takdiri kesinleşir ve kesinleşen kıymet takdiri üzerinden açık artırma süreci başlar.

Ancak kıymet takdirindeki miktarın alacaklı taraf veya karşı taraflarca uygun bulunmaması durumunda kıymet takdir raporunun düzenlendiği icra dairesinin bağlı bulunduğu icra mahkemesine şikâyette bulunma imkânı bulunmaktadır. Şikâyet akabinde taşınmazın kıymet takdiri hususu mahkeme tarafından atanan yeni bir bilirkişi incelemesi yapılarak belirlenir ve mahkeme tarafından verilen karar ile açık artırma sürecine devam edilir. Kesinleşen kıymet takdiri bedelinin ilk ve ikinci ihalede %50 oranına tekabül eden bedeli üzerinden ihale süreci başlar ve alıcılar taşınmazın yeni maliki olabilmek için peylerini ileri sürerler. İhale süresince alıcılar tarafından sunulan peylerden en yüksek peyi sunan taşınmazın satışına ilişkin ihaleyi kazanmış olur.

**3. Açık Artırma Süreci / İhaleli Satış Süreci Usulleri**

Satışı gerçekleşecek olan taşınmazın kıymet takdiri bedeli belirlenmesi akabinde açık artırma sürecine başlanmaktadır. Açık artırma, satıştan en az bir ay önce ilan edilir. Bu artırma ilanına aşağıdaki hususlar yazılır:

* Birinci ve ikinci ihalenin (açık artırmanın) yapılacağı yer, gün ve saat,
* Satılacak taşınmazın cinsi, mahiyeti, önemli nitelikleri, tahmin edilen değeri, bulunduğu yer, artırmaya katılacakların haczedilen malın tahmin edilen değerinin yüzde yirmisi oranında pey akçesi veya banka teminat mektubu vermeleri gerektiği, diğer bilgilerin nereden ne suretle öğrenilebileceği,
* Artırma şartnamesinin hangi tarihten itibaren icra dairesinde herkes tarafından görülebileceği,
* Açık artırmaya elektronik ortamda teklif verme yoluyla başlanacağı, elektronik ortamda teklif vermenin birinci artırma (ihale) tarihinden on gün önce başlanacağı, artırmanın (ihalenin) tamamlanacağı günden önceki günün sonunda sona ereceği; ikinci artırmada (ihalede) ise bu şekilde teklif vermenin birinci ihaleden sonraki beşinci gün başlanacağı, en az yirmi gün sonrası için belirlenecek ikinci ihalenin tamamlanacağı günden önceki gün sona ereceği, elektronik ortamda verilecek tekliflerin taşınmazın tahmini değerinin yüzde ellisinden az olamayacağı; teklif vermeden önce yüzde yirmi oranında teminat gösterilmesinin zorunlu olduğu,
* İpotek sahibi alacaklılarla diğer ilgililerin taşınmaz üzerindeki haklarını, özellikle faiz ve masrafa ilişkin iddialarını dayanağı olan belgelerle birlikte on beş gün içinde icra dairesine bildirmeleri,

İlanın şekli ve ilanın gazete ile yapılıp yapılamayacağı, icra müdürü tarafından ilgililerin yararına en uygun şekilde belirlenir. Ancak uygulamada taşınmaz satış ilanları gazete ile yapılmaktadır. Bu artırma ilanının birer örneği borçluya, alacaklıya ve taşınmazın tapu sicilinde kayıtlı bulunan ilgililerine tebliğ edilir. Satış ilanı tüm ilgililere ve borçlulara tebliğ edilmiş ve gazete ilanında herhangi bir yanlışlık yok ise birinci artırma günü satış saatinde ilan edilen satış mahallinde açık artırma işlemine başlanır.

Belirtmek gerekir ki, 1. dereceden ipotek alacaklısının alacağına mahsuben ihaleye katılması halinde ayrıca bir teminat yatırması gerekmemektedir.

**Birinci Açık Artırma:**Elektronik posta yolu ile gelen teklifler dikkate alınarak, gelen en yüksek teklif üzerinden üç kere çağrıda bulunulmasıyla satışa başlanır.  
İhalede satışın yapılabilmesi için iki koşulun gerçekleşmesi gerekmektedir:

* Artırma bedelinin taşınmaz için kıymet takdiri yapılan bedelin yüzde ellisini bulması,
* Artırma bedelinin, o taşınmaz ile temin edilmiş olup satış isteyen alacaklının alacağına rüçhanı olan muaccel alacakların toplamından fazla olması, ayrıca giderleri geçmesi gerekmektedir.
* Rüçhanlı alacak olmaması durumunda sadece ilk şartın gerçekleşmesi ile, rüçhanlı alacak olması durumunda ise her iki şartın gerçekleşmesi ile satış işlemi gerçekleşir, artırma tutanağı yazılır ve tutanak icra müdürü, tellal ve ihale alıcısı tarafından imzalanır.

**İkinci Açık Artırma:** Birinci ihalede, alıcı çıkmazsa veya belirtilen miktara ulaşılmazsa satış icra memuru tarafından geri bırakılır. İlanda belirtilen yer, gün ve saatte ikinci artırma yapılır. İkinci açık artırmaya elektronik posta yolu ile gelen teklifler dikkate alınarak başlanır. Birinci artırmadaki koşullar ikinci artırma için de geçerlidir.

İkinci ihalede, alıcı çıkmazsa veya belirtilen şartlar gerçekleşmezse satış talebi düşer. Bu halde, taşınmazın tekrar satışa çıkarılabilmesi için, alacaklının yeniden satış talebinde bulunması ve bütün satış işlemlerinin yeni baştan tekrarlanması gerekir.

1. **Satış Bedelinin Ödenmesi ve Tahmini Tahsilat Süresi**

Taşınmazın satış bedeli derhal peşin ödenir. Ancak icra müdürü alıcıya on günü geçmemek üzere bir ödeme süresi verebilmektedir. Satış bedeli ödenmeden taşınmaz alıcıya teslim edilemez ve tapu idaresine tescil için yazı yazılmaz.

İhale bedeli derhal veya verilen süre içinde ödenince, taşınmazın alıcı adına tescil edilmesi için, **icra dairesi** tapu idaresine bir yazı gönderir ve taşınmaz alıcıya teslim edilir. Yalnız bunun için, ihalenin kesinleşmiş olması, yani yedi gün içinde ihalenin feshinin istenmemiş olması veya istenmiş olup da icra mahkemesinin ihalenin feshi talebini reddetmiş ve bu kararın kesinleşmiş olması gerekir. Bunun akabinde, taşınmazın satış bedelinden, ipotek önce haciz, satış ve paylaştırma giderleri gibi ortak giderler çıkarılır. Artan para alacaklı tarafa alacağı oranında ödenir. Taşınmazın satışının talep edilmesi sonrası 3 ay içinde taşınmaz satışı gerçekleştirilip akabinde alıcı tarafından en geç 10 gün içerisinde ihale miktarı ödenir. Kıymet takdir miktarına, ihalenin usulüne itiraz edilmediği müddetçe icra müdürlüğü tarafından satış işlemlerinin gerçekleşmesi, ortak giderlerin düşürülmesi ile ödemenin alacaklı tarafa yapılmasının 4 ay sürebileceği öngörülmektedir. Ancak bu sürenin, itirazlar veyahut satış işleminin geç gerçekleşmesi sebebi ile uzama ihtimali bulunmaktadır.  
İhale bedelinin, alıcı tarafından belirtilen sürelerde ödenmemesi durumunda ise icra müdürünün kendiliğinden ihale kararını kaldırması gerekmektedir. İcra müdürü ihale kararını kendiliğinden kaldırmaz ise, bir hakkın yerine getirilmemesi mahiyetinde olduğundan dosya ilgilileri her zaman ihale kararının kaldırılmasını talep etme imkanına sahiptir. İhale kararının kaldırılması akabinde, icra müdürü yukarıda belirtmiş olduğumuz şartları karşılaması durumunda alıcıdan sonra en yüksek teklifte bulunan ilgiliye taşınmazı satın alıp almayacağı konusunda bir yazı yazar, ilgili üç gün içerisinde cevap vermez veyahut kabul etmez ise taşınmaz icra dairesi tarafından tekrar hemen ihaleye çıkarılır.

**5. Taşınmazın Düşük Bedelle Satın Alınma İhtimali**  
**İpotekli alacağın** satış sürecinde sektör oyuncuları tarafından merak edilen bir diğer soru ise **ipotekli taşınmazın** borçlu tarafın tanıdığı birine daha ucuz bir bedel ile satılıp satılamayacağı ihtimalidir. Yukarıda belirttiğimiz üzere, taşınmaz üzerinde yapılacak kıymet takdirinin en az %50’si üzerinden satış yapılması gerekmekte olup daha az bir miktar üzerinden taşınmazın satın alınma imkanı bulunmamaktadır. Borçlunun anlaştığı başkaca bir şahsın %50 üzerinde bir bedel ile taşınmazı satın alması durumunda ise herhangi bir usulsüzlük bulunmamaktadır. Ancak bunun haricinde,

* Satışa hazırlık işlemleri öncesinde, hazırlık işlemleri ile artırma ve ihale sırasında yapılan usulsüzlüklerde,
* Artırma ve ihalenin yapılması ile ilgili usulsüzlüklerde,
* Kanuna veya ahlaka aykırı bir şekilde artırmaya fesat karıştırılmış olmasında,
* Alıcının malın esaslı niteliklerinde yanıltılmış olmasında,

ihalenin feshinin talep edilme imkanı bulunmaktadır. İhalenin feshi, ihale tarihinden itibaren yedi gün içerisinde şikayet yolu ile icra mahkemesinden istenebilmektedir. **İcra mahkemesi** ihalenin feshine karar verir ve bu karar kesinleşirse bununla alıncının ihale ile kazanmış olduğu mülkiyet hakkı son bulur. Bu halde alıcının ödemiş olduğu ihale bedeli geri ödenir. İhalenin feshi kararının kesinleşmesi akabinde taşınmaz alacaklının satış talebi üzerine icra dairesi tarafından yeniden satışa çıkarılır.

**6. Alacağın Tahsil Edilemiyor Olması Durumunda Neler Yapılabilir?**  
Satış tutarı bütün alacakları ödemeye yetmezse **icra memuru** kendiliğinden yeni hacizler yaparak haczi tamamlar yeniden haczedilen mallar ayrıca satış talebine hacet kalmaksızın ve mümkün olduğu kadar çabuk satılır. Tamamlama haczi ile haczedilen malların bedeli ve daha önce satılmış olan taşınmaz bedeli bütün alacağı tamamen ödemeye yeterse, icra dairesi bütün alacakları ödemektedir.  
Bütün malların alacağı ödemeye yetmemesi durumunda ise ödenmeyen alacak kesimi için, icra dairesi alacaklıya kesin rehin açığı belgesi verir. Alacaklı bu kesin rehin açığı belgesine dayanarak borçluya karşı haciz veya iflas takibi yapabilir. Alacaklı bir yıl içinde haciz yolu ile takip yapar ise borçluya yeniden ödeme emri tebliğ edilmesine gerek olmamaktadır. Borçluya ödeme emri tebliğ edilmeyeceğinden borçlunun da itiraz etme hakkı bulunmayacaktır. Kesin rehin açığı belgesi, borç ikrarını içeren senet hükmünde olmakta olup ispat yükü açısından güç taşımaktadır. Bu sayede, borç miktarının tamamen tahsil edilememesi ihtimalinde borçlu tarafa karşı icra işlemleri kolaylıkla yapılabilmektedir.

Günümüzde, [ticari hayatta akdedilen sözleşmeler](https://moral.av.tr/tr/calisma-alanlari/ticaret-ve-sirketler-hukuku-133) gereği ödenecek borcun teminat altına alınması amacı ile alacağın ipoteğe bağlanması en çok tercih edilen yöntemlerden biridir. İpotekli alacağın borçlu tarafından ödenmemesi ihtimalinde alacağın icra dairesi tarafından tahsili; ayrıntılı ve kendi mahiyetinde özel durumları barındıran bir süreç olup, alacaklı tarafından takibinin sıkı bir şekilde yapılması gerekmekte, satış sürecinde ortaya çıkabilecek durumlar kapsamında aksiyon alınması gerekmektedir.