



**T.C.
YARGITAY
12.HUKUK DAİRESİ**

**ESAS NO : 2021/10195
KARAR NO : 2021/9747
K. TARİHİ : 04.11.2021**

MAHKEMESİ: İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 23. Hukuk Dairesi

DAVACILAR: ..., ..., ...

Yukarıda tarih ve numarası yazılı Bölge Adliye Mahkemesince verilen kararın müddeti içinde temyizen tetkiki davacılaran ..., ... 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:

1-Birleşen dosya şikayetçisi ...'in temyiz itirazlarının incelenmesinde;

Tarafların iddia ve savunmalarına, dosya içeriğindeki bilgi ve belgelere ve kararın gerekçesine göre adı geçenin temyiz itirazlarının REDDİNE;

2-Birleşen dosya şikayetçisi ...'un temyiz itirazlarının incelenmesinde;

Sair temyiz itirazları yerinde değil ise de;

Kambiyo senetlerine mahsus haciz yolu ile takipte şikayetçi borçlu ...'in asıl dosyada, taşınmazların yeni maliki olan şikayetçi 3. kişi ... ile taşınmazların eski maliki olan şikayetçi 3. kişi ...'in ise birleşen dosyalarda 4 Parsel'de kayıtlı 1, 2 ve 3 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların ihalesinin feshi istemiyle icra mahkemesine başvurdıkları, İlk Derece Mahkemesi'nin 25.01.2021 tarihli ek kararı ile; asıl şikayet yönünden istemin tümden feragat nedeniyle reddine, birleşen şikayetler yönünden ise 1 ve 3 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar hakkında istemlerin feragat nedeniyle reddine ve para cezasına hükmedilmesine yer olmadığına, 2 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz hakkındaki istemin esastan reddine ve birleşen şikayetçiler aleyhine % 10 para cezasına hükmedildiği, karara karşı birleşen şikayetçiler tarafından 2 bağımsız bölüm numaralı taşınmaza hasren istinaf yoluna başvurulması üzerine, Bölge Adliye Mahkemesi'nce; birleşen şikayetçi ...'un istinaf başvurusunun esastan reddine, birleşen şikayetçi ...'in istinaf başvurusunun kısmen kabulü ile mahkeme kararının kaldırılarak istemin aktif husumet yokluğu nedeniyle usulden reddine karar verildiği, bu kararın birleşen dosya şikayetçileri tarafından, İİK'nun 128/a-2. maddesi gereğince 2 yıllık süre içerisinde satış yapılmadığından bahisle ihalenin feshi gerektiği gerekçesiyle, temyiz edildiği anlaşılmıştır.

Temyize konu İlk Derece Mahkemesi ve Bölge Adliye Mahkemesi kararları, 7226 sayılı Kanun'un Geçici 1. maddesi gereğince İİK'nda belirlenen tüm sürelerin kanunda düzenlenen süre kadar durduğu ve duran sürenin, yeniden işlemeye başlayacağı günden

itibaren ilave edileceği, bu suretle şikâyetle konu ihalenin İİK'nun 128/a-2. maddesinde belirlenen 2 yıllık süre içerisinde gerçekleştirildiği gerekçesine dayandırılmıştır.

...-19 hastalığının, Dünya Sağlık Örgütü tarafından 11.03.2020 tarihinde Pandemi olarak ilan edilmesinin ardından, ülkemizde buna ilişkin ilk yargısal tedbir, duruşma ve keşiflere ilişkin olarak Hâkimler ve Savcılar Kurulu Genel Sekreterliği tarafından 13.03.2020 tarihinde alınmış, bunu takiben 22.03.2020 tarihinde, İİK'nun 330. maddesine dayanılarak, İcra ve İflas Takiplerinin Durdurulması Hakkında 2279 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı yayımlanmıştır. Buna göre; ...-19 salgın hastalığının ülkemizde yayılmasını önlemek amacıyla alınan tedbirler kapsamında Karar'ın yürürlüğe girdiği tarihten (yayın tarihi olan 22.3.2020'de.) 30.04.2020 tarihine kadar, nafaka alacaklarına ilişkin icra takipleri hariç olmak üzere, yurt genelinde yürütülmekte olan tüm icra ve iflas takiplerinin durdurulmasına ve bu çerçevede taraf ve takip işlemlerinin yapılmamasına, yeni icra ve iflas takip taleplerinin alınmamasına ve ihtiyati haciz kararlarının icra ve infaz edilmemesine karar verilmiştir. Pandemi sürecinde yargısal tedbirlere ilişkin yapılan en kapsamlı düzenleme ise 25.3.2020 tarihinde kabul edilerek 26.03.2020 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7226 sayılı Kanun'un Geçici maddeleri olup söz konusu Kanun'un Geçici 1. maddesi aşağıdaki şekilde düzenlenmiştir:

(1) ...-19 salgın hastalığının ülkemizde görülmüş olması sebebiyle yargı alanındaki hak kayıplarının önlenmesi amacıyla;

a) Dava açma, icra takibi başlatma, başvuru, şikâyet, itiraz, ihtar, bildirim, ibraz ve zamanaşımı süreleri, hak düşürücü süreler ve zorunlu idari başvuru süreleri de dâhil olmak üzere bir hakkın doğumu, kullanımı veya sona ermesine ilişkin tüm süreler; 6/1/1982 tarihli ve 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu, 4/12/2004 tarihli ve 5271 sayılı Ceza Muhakemesi Kanunu ve 12/1/2011 tarihli ve 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu ile usul hükmü içeren diğer kanunlarda taraflar bakımından belirlenen süreler ve bu kapsamda hâkim tarafından tayin edilen süreler ile arabuluculuk ve uzlaştırma kurumlarındaki süreler 13/3/2020 (bu tarih dâhil) tarihinden,

b) 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu ile takip hukukuna ilişkin diğer kanunlarda belirlenen süreler ve bu kapsamda hâkim veya icra ve iflas daireleri tarafından tayin edilen süreler; nafaka alacaklarına ilişkin icra takipleri hariç olmak üzere tüm icra ve iflas takipleri, taraf ve takip işlemleri, yeni icra ve iflas takip taleplerinin alınması, ihtiyati haciz kararlarının icra ve infazına ilişkin işlemler 22/3/2020 (bu tarih dâhil) tarihinden, itibaren 30/4/2020 (bu tarih dâhil) tarihine kadar durur. Bu süreler, durma süresinin sona erdiği günü takip eden günden itibaren işlemeye başlar. Durma süresinin başladığı tarih itibarıyla, bitimine on beş gün ve daha az kalmış olan süreler, durma süresinin sona erdiği günü takip eden günden başlamak üzere on beş gün uzamış sayılır.

Bu Kanun'la belirtilen süreler 30.04.2020 tarihine kadar durdurulmuş olup, 30.04.2020 tarihli Resmi Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe giren 2480 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı'na göre de, 7226 sayılı Kanun'un geçici 1. maddesinin 1. fıkrasında düzenlenen durma süresi 01.05.2020 (bu tarih dâhil) tarihinden 15.06.2020 (bu tarih dâhil) tarihine kadar uzatılmıştır. 7226 sayılı Kanun'un Geçici 1. maddesinin birinci fıkrasında bu düzenlemelerin, ...-19 salgın hastalığının ülkemizde görülmüş olması sebebiyle yargı alanındaki hak kayıplarının önlenmesi amacıyla yapıldığı belirtilmiştir. Bu amaç doğrultusunda İİK'nun 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'nun 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.**

Öte yandan; İİK'nun 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 tabi olup, söz konusu fıkranın son cümlesinde yazılı “doğal afetler ve imar durumundaki çok önemli değişiklikler meydana getiren benzer hallerde yeniden kıymet takdiri istenebilir.” düzenlemesi de, bu sürenin taşınmazın gerçek değerinden satılması amacına matuf olduğunu gösterir. Tüm bu açıklamalar birlikte değerlendirildiğinde; **7226 sayılı Kanun’la getirilen durma sürelerinin, İİK’nun 128/a-2. maddesinde düzenlenen 2 yıllık süreyi kapsamadığının, aksi yorumun maddenin konuluş amacına aykırı düşeceğinin kabulü gerekir.** İİK’nun anılan hükmünde güdülen amacın kesinleşen kıymet takdirinden sonra 2 yılın geçmesi halinde yeniden kıymet takdiri yapılması zorunluluğuna ilişkin olduğu açıktır. Kaldı ki; İİK’nun 128/a-2 maddesinin Dairemizin içtihatları ile taşınır satışlarında da uygulandığı düşünüldüğünde; pandemi sürecinde ülkemizdeki taşınır ve taşınmaz değerlerinde oluşan büyük artışlar nazara alındığında, kanunda düzenlenen 2 yıllık azami sürenin üzerine durma sürelerinin de eklenmesi ile daha da uzayacak sürenin, taşınmazın gerçek değerinden satılmasına engel olacağı ve tarafların hak kaybına uğramalarına neden olacağı açıktır.

3

Somut olayda; ihaleye konu 2 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın kıymet takdiri işleminin, icra müdürlüğünce 30.5.2018 tarihinde yaptırıldığı, iki yıllık sürenin başlangıcı olan 30.5.2018’den satış tarihi olan 11.8.2020 tarihine kadar İİK'nun 128/a-2. maddesinde öngörülen iki yıllık sürenin geçtiği görülmüştür.

O halde, İİK’nun 128/a-2. maddesinde düzenlenen 2 yıllık sürenin, 7226 sayılı Kanun’un Geçici 1. maddesinde yer alan durma hükümlerine tabi olmadığı nazara alınarak, kesinleşen kıymet takdirinin yapıldığı 30.5.2018 tarihinden itibaren iki yıldan fazla süre geçtikten sonra ihale gerçekleştirildiğinden ve bu hususun kamu düzeni nedeniyle re'sen gözetilmesi gerektiğinden, Bölge Adliye Mahkemesi’nce birleşen şikayetçi ... yönünden şikayetin kabulü ile 2 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz ihalesinin feshine karar verilmesi yerine yazılı şekilde istinaf isteminin esastan reddi yönünde hüküm tesisi isabetsizdir.

SONUÇ : Birleşen dosya şikayetçisi ...’un temyiz itirazlarının kısmen kabulü ile İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 23. Hukuk Dairesi’nin 14.7.2021 tarih ve 2021/473 E. - 2021/1766 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 kararı veren Bölge Adliye Mahkemesi’ne gönderilmesine, 04/11/2021 gününde oy birliğiyle karar verildi.