

T.C.

ATILIM ÜNİVERSİTESİ

SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI

ÖZEL HUKUK YÜKSEK LİSANS

İLAMLİ İCRADA TAŞINMAZIN TAHLİYESİ VE TESLİMİ

Yüksek Lisans Tezi

Oğuzhan ESEN

Ankara – 2018

T.C.
ATILIM ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI
ÖZEL HUKUK YÜKSEK LİSANS

İLAMLİ İCRADA TAŞINMAZIN TAHLİYESİ VE TESLİMİ

Yüksek Lisans Tezi

Oğuzhan ESEN

Tez Danışmanı

Dr. Öğr. Üyesi Cengiz Kulaksız

Ankara – 2018

KABUL VE ONAY

Oğuzhan Esen tarafından hazırlanan “İlamlı İcrada Taşınmazın Tahliyesi ve Teslimi” başlıklı bu çalışma, 21.09.2018 tarihinde yapılan savunma sınavı sonucunda başarılı bulunarak jürimiz tarafından Özel Hukuk Anabilim Dalında Yüksek Lisans Tezi olarak oy çokluğu ile kabul edilmiştir.

Dr. Öğr. Üyesi Mehmet İSTEMİ (Başkan)

Dr. Öğr. Üyesi Cengiz KULAKSIZ (Danışman)

Dr. Öğr. Üyesi Levent BÖRÜ (Üye)

ETİK BEYAN

Atılım Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Tez Yazım Yönergesine uygun olarak hazırladığım bu tez çalışmasını;

- Akademik ve etik kurallar çerçevesinde hazırladığımı,
- Tüm bilgi, belge, değerlendirme ve sonuçları bilimsel etik ve ahlak kurallarına uygun olarak sunduğumu,
- Tez çalışmasında yararlandığım eserlerin tümüne atıfta bulunarak kaynak gösterdiğimi,
- Bu tezde sunduğum çalışmanın özgün olduğunu bildirir,

Aksi bir durumda aleyhime doğabilecek tüm hak kayıplarını kabullendiğimi beyan ederim.

Oğuzhan ESEN

21/09/2018

ÖZ

Oğuzhan Esen. İlamlı İcrada Taşınmazın Tahliyesi ve Teslimi, Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2018.

İlâmlı icrada taşınmazın tahliyesi ve teslimi, İcra ve İflas Kanunu'nda 26 ile 29. maddeler arasında düzenlenen bir hukuki kurumdur. Bu takip yolu ile alacaklı, mahkmeden almış olduğu, taşınmazın tahliyesi hakkında lehine bir hüküm içeren ilamı icra dairesine vererek takip talebinde bulunur. İcra dairesi takip talebini aldıktan sonra, ilamda adı geçen taşınmazın tahliyesini ve teslimini emreden bir icra emri düzenleyip bunu taşınmazı elinde tutan borçluya gönderir. Gönderilen icra emrinde borçlunun söz konusu taşınmazı yedi gün içinde tahliye ve teslim etmesi istenir. Borçlu kendisine verilen bu emri tutar ve taşınmazı yedi gün içerisinde tahliye ve teslim ederse ilamlı icra takibi son bulur. Borçlu yedi gün içerisinde taşınmazı tahliye ve teslim etmezse icra memuru tarafından taşınmazdan zorla çıkarılır. Yapılan bu çalışmada amaç, ilamlı icrada taşınmazın tahliyesi ve teslimi kurumunu tüm yönleriyle inceleyerek bu hukuki kurumun açıklanmasına ışık tutmak, aynı zamanda uygulamada ortaya çıkan ve hem alacaklı hem de borçlunun veya üçüncü kişilerin mağduriyetlerine yol açan bazı durumların üzerinde durularak, bu gibi durumların önüne geçilmesi için zorunlu hangi kanuni düzenlemelerin yapılması gerektiğini belirlemektir.

Anahtar Sözcükler

ilam, icra, taşınmaz, tahliye, teslim

ABSTRACT

Oğuzhan Esen, Enforcement Order Served With a Writ for the Immovable Asset, Post Graduate Thesis, Ankara, 2018.

Vacate and return of the immovable asset is a judicial process in accordance with the Enforcement and Bankruptcy Law, covering, the articles no 26 to 29. The Court's judgement rendered in favour of the Claimant which orders to vacate and return process of the immovable asset, should be delivered to the enforcement office by the Claimant for requesting a follow-up to satisfy his claim. Following the receipt of the execution request of the Claimant, the enforcement office by referring to the writ, sends an enforcement order regarding vacating and returning of the immovable asset. The debtor should comply with the said enforcement order within seven days of the receipt of notice to evacuate and return of the asset. If and when the debtor fulfils the order by vacating and returning the immovable asset, the enforcement action will be waived. If and when the parties fail to vacate or return the immovable asset, then the bailiff will evacuate it by force. The objective of this study is to provide an insight to explain the judicial process of the enforcement order served with a writ for an immovable asset, and is to observe every aspect of it in order to highlight some shortcomings for the claimant, debtor and/or the third party which make them suffer when practicing the law, and to identify the necessary new legal legislations to be introduced to avoid such unpleasant conditions.

Key Words:

Writ, enforcement, immovable asset, vacate, return.

İÇİNDEKİLER

ÖZ.....	i
ABSTRACT.....	ii
İÇİNDEKİLER	iii
KISALTMALAR DİZİNİ	vi
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM

İLAMLİ İCRANIN GENEL YAPISININ TAŞINMAZIN TAHLİYESİ VE TESLİMİ ÇERÇEVESİNDE DEĞERLENDİRİLMESİ

1.1. Taşınmazın Tahliyesi ve Teslimi Çerçevesinde İlamlı İcranın Genel Yapısı.....	3
1.2. Taşınmaz Eşya, Tahliye ve Teslim Kavramları	7
1.2.1. Taşınmaz Eşya Kavramı	7
1.2.2. Tahliye Kavramı.....	8
1.2.3. Teslim Kavramı.....	9
1.3. Taşınmazın Tahliyesi ve Teslimi Bağlamında İlam ve İlam Niteliğindeki Belgeler.....	11
1.3.1. İlamlar	11
1.3.2. İlam Niteliğindeki Belgeler.....	14
1.4. İlamın Taşınmaz Üzerindeki Ayni veya Şahsi Hakka İlişkin Olması ve İçerdiği Hakka Göre İcraya Konulması	15
1.4.1. İlamın Taşınmaz Üzerindeki Ayni Bir Hakka İlişkin Olması ve Kesinleşmeden İcraya Konulamaması	17
1.4.2. İlamın Taşınmazdaki Şahsi Bir Hakka İlişkin Olması ve Kesinleşmeden İcraya Konulabilmesi	19

İKİNCİ BÖLÜM

İLAMLİ İCRADA TAŞINMAZIN TAHLİYESİ VE TESLİMİNDE YETKİ, TARAFLAR VE TAKİP İŞLEMİNİN AŞAMALARI

2.1. İlamlı İcrada Taşınmazların Tahliye ve Tesliminde Yetkili İcra Dairesi	21
---	----

2.2. Taşınmazın Tahliyesi ve Tesliminde İlamlı İcra Takibinin Tarafları	23
2.2.1 Taraf Kavramı	23
2.2.2. Taraf Ehliyeti	24
2.2.3. Takip Ehliyeti.....	25
2.2.4. Sıfat	25
2.3. Taşınmazın Tahliyesi ve Tesliminde İlamlı İcra Takibinin Aşamaları ve Alınacak Olan Harçlar	26
2.3.1. İlam Lehine Olan Alacaklının Takip Talebinde Bulunması	26
2.3.2. Taşınmaz Tahliye Tesliminde Takip Talebinin Şartları.....	28
2.3.2.1. Takip Talebine Alacaklı Bilgilerinin Yer Alması.....	28
2.3.2.2. Takip Talebine Borçlu Bilgilerinin Yer Alması.....	29
2.3.2.3. İlamda Hükmedilen Şeyin Takip Talebine Yazılması	29
2.3.2.4. İlamın İcra Dairesine Verilmesi	29
2.3.3. Borçluya İcra Müdürü Tarafından İcra Emri Gönderilmesi	30
2.3.4. Taşınmazın Tahliye ve Tesliminde Alınacak Olan Harçlar.....	32
2.4. İcranın Geri Bırakılması	33
2.4.1. Yargıtay ve Bölge Adliye Mahkemesinin İcranın Geri Bırakılmasına Karar Vermesi	35
2.4.2. İcra Mahkemesince İcranın Geri Bırakılması	36
2.4.3. Taşınmazın Tahliye ve Tesliminde İlamın Zamanaşımına Uğraması.....	38
2.5. İcranın İadesi.....	39
2.5.1. İlamın Yargıtay veya Bölge Adliye Mahkemesince Bozulması	40

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

BORÇLU VE ÜÇÜNCÜ KİŞİ ÇERÇEVESİNDE İLAMLI İCRADA TAŞINMAZIN TAHLİYESİ TESLİMİ VE KARŞILAŞILAN SORUNLAR

3.1. Taşınmazın Borçlunun Elinde Olması İhtimali	43
3.1.1. Borçlunun Taşınmazı Tahliye ve Teslim Etmesi	43
3.1.2. Borçlunun Taşınmazı Tahliye ve Teslim Etmemesi	44
3.2. Tahliye Sırasında Taşınmazdaki Eşyanın Durumu	48
3.2.1. İlama Dâhil Olan Eşyanın Durumu.....	49
3.2.2. İlama Dâhil Olmayan Eşyanın Durumu	49
3.2.3. Taşınmazın Eklentileri, Doğal Ürünleri ve Bütünleyici Parçalarının Durumu	52
3.3. Borçlunun Tahliye Edilen Taşınmaza Tekrar Girmesi ve Bunun Sonucunda Borçluya Verilecek Ceza	56
3.3.1. Suçun Oluşabilmesi İçin Gerçekleşmesi Gerekli Şartlar	58

3.3.2. Taşınmazın İcra Dairesi Görevlisi Tarafından Alacaklıya Teslim Edilmiş Olması Gerekliliği.....	58
3.3.3. Borçlunun Tahliye Edilen Taşınmazı Tekrar İşgali ve Taşınmazdan Tekrar Zorla Çıkarılması.....	59
3.3.4. Borçlunun Taşınmazı İşgalinde Haklı Neden Kavramı ve İcra Müdürünün Takdir Yetkisi.....	60
3.3.5. İcra ve İflas Kanunu'nda Düzenlenen Suçun Türk Ceza Kanunu Bağlamında Değerlendirilmesi	61
3.4. Taşınmazın Üçüncü Kişinin Elinde Olması İhtimali	63
3.4.1 Üçüncü Kişinin Taşınmaz Üzerinde Aynı Bir Hak İddiasında Bulunması İhtimali	65
3.4.1.1. Üçüncü Kişinin Taşınmazı Davadan Sonra ve Fakat Hükümden Önce İktisap Etmesi Hali	65
3.4.1.2. Üçüncü Kişinin Taşınmazı Davadan Önce İktisap Etmesi Hali	67
3.4.1.3. Üçüncü Kişinin Taşınmaza Dava Anında Zilyet Olması Hali	69
3.4.1.4. Üçüncü Kişinin Taşınmaza Dava Tarihinden Sonra Zilyet Olması Hali.....	70
3.4.1.5. Üçüncü Kişinin Taşınmaza Hükümden Sonra Zilyet Olması Hali ...	71
3.4.2. Üçüncü Kişinin Taşınmaz Üzerinde Şahsi Bir Hak İddiasında Bulunması Hali	76
3.5. Taşınmazın Tahliyesi ve Tesliminde Karşılaşılan Sorunlar	77
3.5.1. Taşınmazın Tahliye ve Tesliminde Aynen İcranın Sağlanması.....	78
3.5.2. Borçluya Taşınmazı Tahliye ve Teslim Etmesi İçin Verilecek Sürenin Uzatılıp Uzatılamayacağı	79
3.5.3. Tahliyenin Tatil Günlerinde Yapılıp Yapılamayacağı.....	82
3.5.4. Taşınmazın Tahliyesi ve Teslimi Esnasında Bir Uyuşmazlığın Baş Göstermesi	84
3.5.5. Sadece Tescili İçeren İlamların İcrası	84
3.5.6. Hisseli Taşınmazlara ve Arsalara Müdahalenin Önlenmesine İlişkin Olan İlamların İcrası	85
3.5.7. İlamda Hem Tahliyenin Hem de Bir Miktar Alacağın Ödenmesinin Yazılı Olması Hali.....	86
3.6. Tahliye İlamının Kira Sözleşmesine Dayanması.....	86
KAYNAKÇA	91
ÖZGEÇMİŞ.....	97

KISALTMALAR DİZİNİ

- AY.** : Anayasa
- bkz.** : Bakınız
- çev.** : Çeviren
- dn.** : Dipnot
- E.** : Esas
- HD.** : Hukuk Dairesi
- HGK.** : Hukuk Genel Kurulu
- HK.** : Harçlar Kanunu
- HMK.** : Hukuk Muhakemeleri Kanunu
- HUMK.** : Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu
- içt.** : İçtihat
- İİD.** : İcra İflas Dairesi
- İİK.** : İcra ve İflas Kanunu
- K.** : Karar
- m.** : Madde
- no.** : Numara
- s.** : Sayfa
- SaK.** : Sayılı Kanun
- T.** : Tarih
- TBK.** : Türk Borçlar Kanunu
- TCK.** : Türk Ceza Kanunu
- TMK.** : Türk Medeni Kanunu

vb. : ve benzeri

vd. : ve devamı

Vd. : Ve diğerleri

Yön. : Yönetmelik



GİRİŞ

Bir taşınmazın ilamlı icra yoluyla tahliyesi ve tesliminden bahsedildiğinde o taşınmazın devletin kamu gücü kullanılarak borçlunun veya üçüncü kişinin elinden alınıp alacaklıya teslim edilmesi anlaşılır. Devletin kamu gücünün kullanılması bu noktada icra memurları vasıtasıyla gerçekleştirilir. Taşınmaz bu şekilde borçludan alınıp alacaklıya teslim edildiğinde alacaklı alacağına kavuşur ve alacaklı alacağı konusunda tatmin edilmiş olur.

Kısaca bu şekilde tanımlayabileceğimiz ilamlı icrada taşınmazın tahliyesi ve teslimi müessesesi, tezimizde ana konuyu oluşturmaktadır. Tezde ana konu üç ayrı bölüme ayrılmış, birinci bölümde ilamlı icra kurumuna taşınmazın tahliyesi ve teslimi çerçevesinde geniş anlamda değinilmiştir. Sonrasında ilam ve ilam niteliğindeki belgelerin konumuz bağlamında öneminden bahsedilmiş ve son olarak ise ilamın aynı ve şahsi hakka ilişkin olması ihtimalleri ve ilamın bu ihtimallere göre kesinleşmeden ilamlı icraya konu edilip edilemeyeceği hususları üzerinde durulmuştur. Birinci bölümde böyle bir sistematik izlenmesinin temel sebebi, başlangıçta ilamlı icranın işleyiş yapısına ve konuyla ilgili olan temel kavramlara açıklık getirerek ilerleyen bölümlerde konunun daha iyi ifade edilerek daha anlaşılır olmasını sağlamaktır.

İkinci bölümde öncelikle taşınmazın tahliyesi ve teslimi bağlamında ilamlı icra takibinde yetkili icra dairesinin ve yetki konusunda doktrindeki mevcut tartışmaların üzerinde durulmuş, daha sonrasında ise ilamlı icra takibinin tarafları inceleme konusu yapılmıştır. Bu bölümde son olarak İcra ve İflas Hukuku'nda icranın geri bırakılması ve icranın iadesi kurumları taşınmazın tahliyesi ve teslimi ile bağlantı kurularak açıklanmaya çalışılmıştır.

Üçüncü bölümde ise ilamlı icrada taşınmazın tahliyesi ve teslimi ayrıntılarıyla incelenmiştir. Bu bölüm incelenirken taşınmazın tahliyesi ve teslimi, taşınmazın borçlunun ve üçüncü kişinin elinde bulunması ihtimalleri şeklinde ikili bir ayırım yapılarak incelenmiş, bu ayırım üzerinden öncelikle taşınmazın tahliyesi ve tesliminde borçlunun durumu açıklığa kavuşturulmuştur. Bu husus incelendikten sonra taşınmazın üçüncü kişinin elinde bulunması ihtimalinin incelenmesine

geçilmiş ve bu başlık da üçüncü kişinin taşınmaz üzerinde aynı veya şahsi hak iddiasında bulunması şeklinde ikili bir ayrıma tabi tutulmuştur. Ayrıca son olarak belirtmek gerekir ki, üçüncü bölümde ilamlı icrada taşınmazın tahliyesi ve tesliminde oldukça önemli olan, borçluya taşınmazı tahliye etmesi için verilen yedi günlük sürenin uzatılıp uzatılamayacağı gibi, aynı zamanda oldukça tartışmalı ve sorunlu olan bazı durumlar da inceleme altına alınmıştır.

BİRİNCİ BÖLÜM

İLAMLI İCRANIN GENEL YAPISININ TAŞINMAZIN TAHLİYESİ VE TESLİMİ ÇERÇEVESİNDE DEĞERLENDİRİLMESİ

1.1. Taşınmazın Tahliyesi ve Teslimi Çerçevesinde İlamlı İcranın Genel Yapısı

İnceleme komumuz olan ilamlı icrada taşınmazın tahliyesi ve teslimi, taşınmazın borçludan alınarak alacaklıya verilmesine ilişkin olan ilamların icrasını kapsar¹ ve kanun koyucu tarafından İcra ve İflas Kanunu'nun ilamlı icra bölümünde düzenlenmiştir. Bu sebeple genel olarak ilamlı icra yolunu taşınmazın tahliyesiyle bağlantı kurarak incelemek, taşınmazın tahliyesi ve teslimi kurumunun işleyiş yapısını tespit edebilmek açısından faydalı olacaktır.

İlamlı icra, bir ilama veya ilam niteliğindeki bir belgeye dayanılarak yapılan icra takibine verilen isimdir². İlamsız icra (ilamsız tahliye hariç olmak üzere) sadece para ve teminat alacakları için söz konusu olup, paradan (ve teminattan) başka alacaklar için ilamsız icra yolu kapalıdır. İşte konusu paradan başka bir şey olan alacaklar için alacaklının öncelikle mahkemede bir dava açıp lehine bir ilam elde etmesi, daha sonrasında ise icra dairesine başvurarak ilamlı icra yolunu işletmesi gerekir³.

İlamlı icranın özellikleri İcra ve İflas Kanunu'nun 24 ve 41. maddeleri arasında düzenlenmektedir, ancak belirtmek gerekir ki kanunda yapılan bu düzenleme ayrıntılı değildir⁴. Bu sebeple İcra ve İflas Kanunu'nun 41. maddesinde, ilamlı icrada açıkça düzenlenmeyen hususlarda ilamsız icraya ilişkin hükümlerin

¹ Baki Kuru, **İcra ve İflas Hukuku El Kitabı**, 2. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2013, s. 963.

² Ramazan Arslan, Ejder Yılmaz, Sema Taşpınar Ayvaz, **İcra ve İflas Hukuku**, 3. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2017, s. 376.

³ Belirtmek gerekir ki, alacaklı para alacağı için de öncelikle mahkemede dava açarak dava sonucunda alacağı ilamı icraya koyabilir, yani; alacaklı para alacağına kavuşmak için, ilamlı veya ilamsız icra yollarından birini seçme serbestisine sahiptir. (bkz. Baki Kuru, **İstinaf Sistemine Göre Yazılmış İcra İflas Hukuku Ders Kitabı**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2017, s. 285, Kuru, **El Kitabı**, s. 891, Arslan/Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz, **İcra**, s. 377.)

⁴ Kuru, **İstinaf**, s. 285.

niteliğine aykırı düşmedikçe uygulama alanı bulacağı kanun koyucu tarafından düzenleme altına alınmıştır⁵.

İlamlı icra yoluyla alacaklının alacağına kavuşabilmesi için, öncelikle alacaklının mahkemede dava açıp lehine bir ilam elde etmesi, daha sonrasında ise alacağının borçludan tahsilini sağlamak için icra dairesine başvurması gereklidir. İşte bir ilama dayanmakta olan cebri icranın ne şekilde gerçekleştirileceğinin özel olarak düzenlenmesine duyulan ihtiyaç sebebi ile İcra ve İflas Kanunu'na ilamlı icraya ilişkin hükümler konulmuştur⁶.

Alacaklının dava açmak suretiyle mahkemeden almış olduğu ilam kendi lehine bir hüküm içermekteyse, ilam icraya konulduğunda borçlunun bu ilamın gereğini kendiliğinden yerine getirmesi (yani alacaklının alacağına kavuşmasını sağlaması) gerekir. Belirtmek gerekir ki, borçlunun ilamın gereğini yerine getirmemesi durumunda alacaklı ilamın gereğini zorla yerine getirmeye çalışamaz, yani kendiliğinden hak alma yoluna gidemez. Alacaklının böyle bir tutum içine girmesi (alacağını kendi kendine bizzat almaya kalkışması) kendi kendine hak alma (ihkak-ı hak) niteliğinde olup yasaktır⁷. Bu sebeple alacaklının ilamlı icra yoluna başvurarak, bu yolla alacağını borçludan tahsil etmesi gerekir.

Peki, elinde mahkemeden almış olduğu ve kendi lehine hüküm içeren bir ilam bulunan alacaklının ilamlı icra yoluna başvurmak yerine ilamsız icra yoluna başvurma imkânı var mıdır?

Yargıtay İçtihadı Birleştirme Hukuk Genel Kurulu, ilama bağlı alacakların ilamsız icraya konu olamayacağını kabul etmektedir⁸. Yargıtay Hukuk Genel

⁵ Hakan Pekcanitez, Oğuz Atalay, Meral Sungurtekin Özkan, Muhammet Özekes, **İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı**, 4. Baskı, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2017, s. 264, Arslan/Yılmaz/ Taşpınar Ayvaz, **İcra**, s. 377, Kuru, **El Kitabı**, s. 891.

⁶ Saim Üstündağ, **İcra Hukukunun Esasları**, 8. Baskı, İstanbul, Alfa Yayınları, 2004, s. 354, Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 263 vd.

⁷ Kuru, **El Kitabı**, s. 891, Süha Tanrıver, **İlamlı İcra Takibinin Dayanakları ve İcranın İadesi**, Ankara, Yetkin Yayınları, 1996, s. 33, Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 263.

⁸ "...Açıklanan tüm bu olgular karşısında ilamların genel haciz yoluyla ilamsız takibe konu edilmesinin icra hukukuna ve yargılama tekniğine uygun düşmediği, bu yola başvurmakta alacaklının hukuki yararının bulunmadığı gibi borçlunun hukuki durumunun ağırlaştırıldığı ve taraflar arasındaki menfaatler dengesinin bozulduğu sonucuna varılmış ve içtihatların ilama dayalı bir alacağın ilamsız takip konusu yapılamayacağı yönünde birleştirilmesine karar verilmiştir.

Kurulu'na göre, alacaklının elinde bir ilam varken ilamsız icra yolunu tercih etmesi özellikle dürüstlük kuralına aykırılık oluşturur ve aynı zamanda kanunun düzenlenme amacına da ters düşer. Bu sebeple, alacaklının böyle bir durumda ilamsız icra yolunu işletebilmesi mümkün değildir.

Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes ise, bu konuda tam aksi görüştedir. Yazarlara göre, İcra ve İflas Kanunu bu konuda açıkça bir sınırlama getirmezken, içtihat yolu ile hak arama özgürlüğüne bu şekilde bir sınırlama getirilmesi doğru değildir⁹. Bu görüşe katılıyoruz. Gerçekten, elinde hiçbir belge olmayan bir alacaklı bile ilamsız icra yoluna başvurabiliyorken, elinde mahkemenin vermiş olduğu ilam olan alacaklıya ilamsız icra yolunun kapatılması oldukça düşündürücüdür.

İcra ve İflas Kanunu'nun ilamlı icra bölümünde 26. ve 29. maddeler arasında düzenlenen taşınmazın tahliyesi ve tesliminde de, taşınmazın tahliyesi ancak bu tahliyenin bir ilama dayanması halinde söz konusu olabilir. Başka bir söyleyişle, bu çerçevede alacaklının ilamlı icra yolunu işletebilmesi için, mahkemede bir dava (örn. bir istihkak davası)¹⁰ açması ve bu mahkemeden taşınmazın tahliyesine ilişkin lehine bir ilam alması gerekmektedir¹¹. İşte alacaklı, lehine hüküm içeren ve taşınmazın tahliyesine ilişkin olan bu ilamı icra dairesine vererek ilamlı icra takibini başlatır. Daha sonra süreç, taşınmazın borçludan alınarak alacaklıya teslimine kadar ilerler. Borçlu taşınmazdan tahliye edilip

Yargıtay İçtihadı Birleştirme Hukuk Genel Kurulu 26.05.2017 T. 2017/2 E. ve 2017/3 K. Sayılı Kararı. **Corpus Web Hukuk Mevzuat ve İctihat Programı**, Erişim: 04.08.2018

⁹ Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 263.

¹⁰ Hak etme, hakkını isteme ya da hak kazanma davası olarak tercüme edilebilecek istihkak davası hukukumuzda, taşınır veya taşınmaz bir mal üzerinde mülkiyet ya da diğer bir aynı hak iddiası ile açılan bir davadır. (Talih Uyar, **İcra Hukukunda İstihkak Davaları**, 2. Basım, Şafak Basım ve Yayınevi, Manisa, 1985, s. 1.)

¹¹ Belirtmek gerekir ki, taşınmazın aynına ilişkin bir dava olan istihkak davası, taşınmazın bulunduğu yer mahkemesinde açılır. Bu bir özel yetki kuralıdır. (Ramazan Arslan, Ejder Yılmaz, Sema Taşpınar Ayvaz, **Medeni Usul Hukuku**, 3. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2017, s. 213.) Ayrıca, bu tür davalar eğer birden fazla taşınmaza ilişkinse, birinin bulunduğu yer mahkemesinde diğerleri de açılabilir. (¹¹ Süha Tanrıver, **Medeni Usul Hukuku Cilt 1 Temel Kavramlar ve İlk Derece Yargılaması**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2016, s. 233.) Taşınmazın aynına ilişkin davaların taşınmazın bulunduğu yerde açılması kuralı, mahkemelerin yer itibarıyla yetkisi konusunda ana kural olan, davalının yerleşim yerini mahkemesinin yetkili olduğu kuralını ortadan kaldırmakta, onun bir istisnasını oluşturmaktadır. (Sümer Altay, İlhan E. Postacıoğlu, **Medeni Usul Hukuku Dersleri**, 7. Baskı, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2015, s. 112-118.)

taşınmaz alacaklıya teslim edilince, yapılan ilamlı icra takibi son bulur ve böylelikle alacaklının cebri icra marifetiyle tatmini sağlanmış olur.

İlamlı icrada taşınmazın tahliyesi ve teslimi, borçlu veya üçüncü kişilerin ilamda bahsi geçen taşınmazdan çıkartılarak taşınmazın alacaklıya teslim edilmesine ilişkin bir takip yoludur¹² ve bu tahliye elbette bir ilama dayanmak zorundadır. Mahkemede bir dava açmak suretiyle elde edilen bu ilam, alacaklı lehine bir hüküm içermelidir¹³. Mahkemede yapılan yargılama sonucunda taraflara verilen ilamın içeriği eğer alacaklı lehine değilse, alacaklı bu ilama dayanarak ilamda belirtilen taşınmazın tahliye edilmesini isteyemez.

Belirtmek gerekir ki, taşınmazın tahliyesi ve teslimine ilişkin olan bu ilamın konusu taşınmaz üzerindeki bir mülkiyet veya başkaca bir ayni hakka ilişkin olabileceği gibi, taşınmaz üzerindeki bir şahsi hakka ilişkin de olabilir. Örneğin Medeni Kanun 683. maddesine göre açılmış bir istihkak davası ya da müdahalenin önlenmesi davası sonucunda verilen ilamlar bir ayni hakka ilişkinken, bir kira sözleşmesine dayanılarak açılan tahliye davaları sonucunda verilen tahliye ilamları bir şahsi hakka ilişkindir¹⁴. Bu ayrımın önemi ise şu noktada karşımıza çıkar: Eğer taşınmazın tahliyesi ve teslimine ilişkin olan ilam bir ayni hakka ilişkinse, böyle bir ilam kesinleşmedikçe icraya konulamaz. Buna karşılık ilam taşınmazın aynına değil de taşınmaz üzerindeki bir kişisel hakka ilişkinse, icraya konulabilmesi için kesinleşmesi şart değildir¹⁵.

Mahkemeden alınan ve alacaklı lehine hüküm içeren ilamın alacaklı tarafından takibe konulup, taşınmazın tahliyesinin sağlanması istendiğinde İcra İflas Kanunu'na göre iki durumla karşılaşılır. Bunlardan birincisi, taşınmazın borçlunun elinde bulunması halidir. Taşınmazın borçlunun elinde bulunması halinde ilamlı icra takibi için izlenecek yol İcra ve İflas Kanunu m. 26'da düzenlenmiştir. Taşınmaz eğer borçlunun elindeyse, borçlu taşınmazdan tahliye edilerek taşınmaz alacaklıya teslim edilir. Böylelikle, taşınmazın ilamlı icra yoluyla

¹² Talih Uyar, **İcra Hukukunda Tahliye**, 2. Baskı, Manisa, Şafak Basım ve Yayınevi, 1987, s. 2.

¹³ Uyar, **Tahliye**, s. 2.

¹⁴ Kuru, **El Kitabı**, s. 963.

¹⁵ Tanrıver, **İlamlı İcra**, s. 145- 165, Kuru, **El Kitabı**, s. 963, Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 267-269.

tahliye ve teslimi son bulmuş olur. Bu noktada karşılaşılabilecek ikinci durum ise taşınmazın üçüncü kişinin elinde bulunması halidir. Belirtmek gerekir ki, bu durumda taşınmazı elinde bulunduran üçüncü kişinin söz konusu taşınmaz üzerinde aynı veya şahsi bir hak iddiasında bulunmasına göre de bir ayırım yapmak gerekir. Taşınmazın borçlu veya üçüncü kişinin elinde bulunması ihtimalleri bu ikili ayırım esas alınarak ileride¹⁶ yeri geldiğinde ayrıntılı olarak incelenecektir. Bu sebeple burada da her iki ihtimal açısından bu kadarlık genel bir bilgi vermekle yetiniyoruz.

Son olarak taşınmazın tahliyesi ve tesliminde gemilerin durumuna da değinmek gerekir. Bu noktada bir hususun altı önemle çizilmelidir. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nda 1350 ile 1400'ncü maddeler arasında, Kanun'un beşinci kitabı olan Deniz Ticareti Hukuku Bölümü'nde, cebri icraya ilişkin özel hükümler başlığının altında ayrıca bir deniz icra hukuku düzenlenmiştir. Yine bu düzenlemeyle bağlantılı olarak, Türk Ticaret Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun ile belli bazı düzenlemeler de yapılmış ve İcra ve İflas Kanunu'nun bu konuyla ilgili hükümlerinde değişikliğe gidilmiştir. Böylelikle, ilamlı icrada daha önce taşınmazlarla birlikte düzenlenen gemilerin ilamlı icrasına ilişkin olan hükümler İcra ve İflas Kanunu'nda yeni oluşturulan 31/a maddesi altında toplanmıştır¹⁷. Kural olarak İcra ve İflas Kanunu'nun hükümlerinin uygulanmasında, sicile kayıtlı olup olmadıklarına bakılmaksızın bütün gemiler taşınır olarak kabul edilecektir. Bu sebeple Türk Ticaret Kanunu'nda bazı durumlarda gemilerin taşınmazlar hakkındaki İcra ve İflas Kanunu hükümlerine tabi olacağı istisnai olarak hüküm altına alınmış olsa da, bu çalışmada gemiler inceleme konumuzun dışında bırakılacaktır.

1.2. Taşınmaz Eşya, Tahliye ve Teslim Kavramları

1.2.1. Taşınmaz Eşya Kavramı

Eşya kavramının tanımı, cismani, kendi başına bir varlığı bulunan ve üzerinde hâkimiyet kurulabilen şey¹⁸ şeklinde yapılabilir. Türk Medeni Hukukun bir alt dalı olan Türk Eşya Hukuku'nda eşya kavramı çeşitli ayrımlara tabi

¹⁶ Bkz. Üçüncü Bölüm, s. 43-75.

¹⁷ Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 282, Kuru, **El Kitabı**, s. 972, Kuru, **İstinaf**, s. 312.

¹⁸ A. Lale Sirmen, **Eşya Hukuku**, 5. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2017, s. 5.

tutulmaktadır. Bu ayrımlardan temel ayrım olarak kabul edilebilecek olanı ise, taşınır eşya ve taşınmaz eşya ayrımıdır. Bu ayrımın temelinde, eşyanın bir yerden başka bir yere taşınıp taşınmaması olgusu yatmaktadır¹⁹. Buna göre taşınır eşya kavramı, özüne zarar verilmeksizin bir yerden başka bir yere nakledilebilen eşya²⁰ olarak tanımlanabilirken, inceleme konumuzu yakından ilgilendiren taşınmaz eşya kavramı ise, özüne bir zarar verilmeksizin bir yerden başka bir yere nakli mümkün olmayan eşya²¹ şeklinde tanımlanabilir.

743 sayılı mülga Medeni Kanun'un 632. maddesi taşınmaz eşya kavramını; "Taşınmaz mülkiyeti konusu yerinde duran şeylerdir" şeklinde tanımlamıştır. Ancak 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu ise taşınmazın tanımına ilişkin böyle bir ifadeye yer vermemiştir. Bunun yerine Türk Medeni Kanunu m. 704'te taşınmaz mülkiyetinin konusu üç madde halinde sınırlı bir biçimde sayılmıştır. Bu maddeye göre Türk Medeni Kanunu'nca taşınmaz olarak kabul edilebilecek şeyler üç tanedir. Bunlar; arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilebilen bağımsız ve sürekli haklar ve kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümlerdir. Önemle altının çizilmesi gerekir ki, bu maddede sayılanlar dışındaki hiçbir eşya Türk Medeni Kanunu kapsamında taşınmaz eşya olarak kabul edilemez ve nitelendirilemez. Ayrıca aynı kanunun 704. maddesinde sayılan taşınmazların, Türk Medeni Kanunu m. 998 gereğince tapu siciline taşınmaz olarak kaydedilmeleri de gerekmektedir²².

1.2.2. Tahliye Kavramı

Tahliye (veya tahliye etmek) kavramı, bir yeri boşaltmak, boş olarak bırakmak anlamına gelmektedir²³. İlamlı icrada taşınmazın tahliyesi ve tesliminde de tahliyeden anlaşılması gereken, ilamda yazılı olan taşınmazdan borçlu veya üçüncü kişinin çıkarılması ya da başka bir ifadeyle, taşınmazın cebri icra mekanizmasının işletilmesi yoluyla boşaltılmasıdır.

¹⁹ Sirmen, s. 11, Şeref Ertaş, **Eşya Hukuku**, 13. Baskı, İzmir, Barış Yayınevi, 2017, s. 9.

²⁰ Ertaş, s. 8.

²¹ Ertaş, s. 8.

²² M. Kemal Oğuzman, Özer Seliçi, Saibe Oktay- Özdemir, **Eşya Hukuku**, 20. Baskı, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2017, s. 453.

²³ Ejder Yılmaz, **Hukuk Sözlüğü**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2005, s. 1171.

Örneğin taraflar arasında bir kira sözleşmesi mevcut olabilir. Bu sözleşmesel ilişkinin tarafları olan kiracı ve kiraya veren, anlaşarak aralarındaki kira sözleşmesi ilişkisini hukuki yolla sona erdirebilir. Ancak kimi zaman taraflar, aralarındaki mevcut sözleşmesel ilişkiyi hukuki yolla sona erdirme girişimi içerisine girmekten kaçınmakta ve hatta ihkak-ı hakka varan ve hukuk düzeninin korumadığı hukuk dışı davranışlara girişmektedir. İhkak-ı hak, yani kişinin hakkını hukuki yollara başvurmadan zor kullanarak araması, yasaktır. Bu sebeple hukuk düzeni bu konuda düzenlemeler yapmak, aktif bir rol oynamak zorundadır, aksi halde toplumsal barış tehlikeye girer. İşte hukuk düzenince taşınmazın tahliyesinin normatif bir düzenlemeye kavuşturulmasının temel amacı tam olarak budur. Hukuk düzeni taşınmazın tahliyesi açısından normatif düzenlemeler getirerek, kişilere haklarını hukuki yoldan arama imkânı getirmiş bulunmaktadır²⁴.

1.2.3. Teslim Kavramı

Teslim kelime anlamı olarak vermek, bırakmak anlamına gelmektedir²⁵. İcra İflas Kanunu'nun 26. maddesinin ana başlığı da kanun koyucu tarafından, "Taşınmaz Tahliyesi ve Teslimi" şeklinde, hem tahliye kavramını hem teslim kavramını içerecek şekilde düzenlenmiştir.

Alman Hukuku'na göre, bir şeyin teslimine ilişkin olan talepler çeşitli sebeplerden kaynaklanabilir²⁶. Alman Borçlar Kanunu m. 546'da düzenlenen, kiralayanın (alacaklının) kira ilişkisinin sonunda kiralanan taşınmazın teslimine ilişkin sözleşmeden kaynaklı bir talep hakkına sahip olması buna örnek gösterilebilir. Böyle bir durumda taşınmazın tesliminin alacaklı tarafından talep edilmesi halinde, Alman Medeni Usul Kanunu m. 885'e göre icra memuru borçludan dairenin zilyetliğini alır, alacaklıya devreder ve gerekirse borçluyu taşınmazdan zorla çıkartır. Eğer evin anahtarı borçludaysa icra memuru anahtarı da borçlunun elinden alır ve alacaklıya teslim eder²⁷. Bunlar gerçekleştirildikten sonra

²⁴ Tanrıver, **İlamlı İcra**, s. 34.

²⁵ Yılmaz, **Sözlük**, s. 1233.

²⁶ Wolf Dietrich Walker, **Bir Eşyanın Teslimine ve Bir İşin Yapılmasına veya Yapılmamasına İlişkin İlamların İcrası**, Çeviren: Çiğdem Yazıcı Tıktık, İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Sayı 2-2, Temmuz-Ağustos 2016, s. 1. Erişim: 25.1.2018 (<https://jurix.com.tr/article/5643>)

²⁷ Walker, s. 2.

taşınmazın alacaklıya teslimi tamamlanmış olur. İcra ve İflas Kanunu m. 26 ile 29 arasında düzenlenen ilamlı icra yoluyla taşınmazın tahliyesi ve tesliminde ise teslimden anlaşılması gereken, taşınmazın mahkeme tarafından alacaklı lehine verilen ilama uygun olarak borçlu tarafından tahliye edildikten sonra, alacaklıya bırakılmasıdır.

Ayrıca borçlunun tahliye ve teslim ettiği taşınmaza tekrar girmesi ihtimali de, teslim kavramıyla oldukça yakın bir ilişki içerisindedir. İcra ve İflas Kanunu'nun 26. maddesinin 3. fıkrasında taşınmazın açıkça alacaklıya teslim edilmiş olmasından bahsedilerek, alacaklıya teslim olunan taşınmaza borçlunun haklı bir sebep olmaksızın yeniden girmesi halini ve buna ilişkin borçluya uygulanacak cezai yaptırım düzenlenmiştir. Buna göre borçlu taşınmaza, icra dairesi tarafından alacaklıya teslim edildikten sonra haklı bir sebep olmaksızın tekrar girerse taşınmazdan zorla çıkartılacaktır²⁸. Aynı zamanda İcra ve İflas Kanunu m. 342'nin Türk Ceza Kanunu m. 290'a yapmış olduğu yollama sebebiyle, borçlunun icra mahkemesi tarafından cezalandırılması da söz konusu olacaktır.

Görüldüğü gibi borçlunun cezalandırılabilmesi için, taşınmazın borçlunun huzurunda icra memuru tarafından alacaklıya teslim edilmiş olması şarttır. Hatta borçlu taşınmazın alacaklıya teslimi sırasında taşınmazın olduğu yerde hazır bulunmazsa, icra memuru tarafından teslimine ilişkin bir tutanak düzenlenir ve borçluya tebliğ edilip bu durumdan haberdar edilir²⁹. Taşınmazın alacaklıya teslim edildiğini bildiren bu tutanağın borçluya tebliğ edilmemesi halinde, borçlunun taşınmaza tekrar girmesi hali bir icra iflas suçu sayılmayacak ve dolayısıyla borçlu bu davranışından dolayı cezalandırılmayacaktır.

²⁸ Kuru, **El Kitabı**, s. 966. (Bu konuda daha geniş bilgi için bkz. aşağıda s. 56-62; Talih Uyar, **İcra Hukukunda Hükmen Teslim Edilen Taşınmaza Tecavüz Suçu**, Yargıtay Dergisi, Sayı 4, 1990.)

²⁹ Kuru, **El Kitabı**, s. 967, Uyar, **Taşınmaza Tecavüz Suçu**, s. 560.

1.3. Taşınmazın Tahliyesi ve Teslimi Bağlamında İlam ve İlam Niteliğindeki Belgeler

İlamlı icrada, taşınmazın tahliyesi ve tesliminin mutlaka alacaklı tarafından mahkemeden alınacak kendi lehine hüküm içeren bir ilam (veya ilam niteliğindeki bir belge) sayesinde mümkün olabilir.

Alacaklının ilamlı icra yoluna başvurup taşınmazın tahliyesini sağlayabilmesi için, öncelikle mahkemede bir taşınmaz davası açıp lehine bir ilam elde etmesi ya da ilam niteliğinde bir belgeyi elinde bulundurması gerekmektedir. Alacaklı, mahkemeden almış olduğu bu ilamı (veya ilam niteliğindeki belgeyi) icra dairesine vererek taşınmazın tahliyesi için gerekli icra takip işlemlerini başlatır. Ancak belirtmek gerekir ki eğer mahkemenin yapmış olduğu yargılama sonucunda verilmiş olan ilam, alacaklı lehine bir hüküm içermemekteyse veya alacaklı ilamlı icra takibini başlatırken lehine hüküm içeren bu ilamı icra dairesine vermemişse, taşınmazın ilamlı icra yoluyla tahliye edilmesi mümkün olmaz.

Sonuç olarak denilebilir ki, alacaklının mahkemede dava açıp yapılan yargılama sonucunda lehine bir ilam elde etmesi (veya ilam niteliğinde bir belgeye sahip olması), ilamlı icra takibin başlaması ve ilerleyebilmesi açısından kilit mekanizmayı oluşturmaktadır. Açıklanan sebeplerle ilamlar ve ilam niteliğindeki belgeler, taşınmazın tahliyesi ve teslimi noktasında üzerinde durulması gereken önemli kavramları oluşturmaktadır.

1.3.1. İlamlar

Alacaklının ilamlı icra yoluna başvurabilmesi için, elinde bir mahkeme ilamının (veya kanunların mahkeme ilamı olarak kabul ettiği bir belgenin) bulunması gerekir³⁰ aksi halde ilamlı icra yoluna başvurulamaz³¹. Zira İcra ve İflas Kanunu madde 35'te de belirtildiği gibi ilamlı icra takibi, ilamın (veya ilam

³⁰ İlamsız takip, kural olarak sadece para ve teminat alacakları için kabul edilmiş bir takip yoludur. Konusu para olmayan edimlerin icrasında (örneğin taşınır teslimi, taşınmaz teslimi, bir şeyin yapılması veya yapılmaması vb. gibi) ilamlı icra takibi yapılmalıdır ve bunun için elde mutlaka bir ilamın bulunması şarttır. Belirtmek gerekir ki, para ve teminat alacakları da bir ilama bağlanmışsa bu durumda bunlar için de ilamlı icra takibi yapılabilir. (Daha geniş bilgi için bkz. Üstündağ, s. 420 vd; Pekcanitez/Altay, **Esas**, s. 779 vd.)

³¹ Kuru, **El Kitabı**, s. 892, Tanrıver, **İlamlı İcra**, s. 34, Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özkes, s. 263.

niteliğindeki bir belgenin) icra dairesine verilmesi ile başlar. Örneğin, İcra ve İflas Kanunu 26. maddeye göre bir taşınmazın tahliyesini ilamlı icra yoluyla sağlayabilmek için, ilamın alacaklı tarafından icra dairesine verilmesi zorunludur. Görüldüğü gibi mahkemede bir dava açmak suretiyle elde edilmiş bir ilamın varlığı, ilamlı icra takibi yapılabilmesi için olmazsa olmaz bir unsur oluşturmaktadır.

Hukuk Muhakemeleri Kanunu m. 301/2'ye göre ilam, taraflardan her birine verilen hüküm nüshasıdır. Buna göre ilamın tanımı, mahkeme kararının iki taraftan her birine verilen mühürlü örnekleridir şeklinde yapılabilir³². Yani ilamlı icranın konusunu oluşturacak olan ilamlar, mahkemelerin verecekleri nihai kararlarıdır³³. Buna göre, ceza mahkemelerinin yargılama giderlerine ilişkin kararları, idari yargıda tam yargı davaları sonucunda elde edilen ilamlar, Sayıştay ilamları, hakem kararları, Mecburi Tahkim Kanunu'na göre verilen kararlar, tenfiz kararı verilmiş yabancı mahkeme ve hakem kararları ve özel kanunlarda açıkça ilam olduğu belirtilen kararlar ilamlı icra yoluyla takip edilebilir. Ancak belirtmek gerekir ki, mahkemelerin vermiş olduğu ara kararların veya geçici hukuki koruma kararlarının yerine getirilmesi için ilamlı icra yoluna başvurulamaz. Bu tür kararların yerine getirilmesi bakımından özel düzenlemeler söz konusudur ve bunlar ilamlı icranın kapsamı içinde değerlendirilmezler³⁴.

Alacaklının dayanmakta olduğu mahkeme kararının ilamlı icranın konusunu oluşturabilmesi için ayrıca eda hükmünü içermesi gereklidir ve edaya ilişkin mahkeme kararlarının icra edilecek kısımları hüküm fıkrasıdır, bunun dışındaki kısımlar (örneğin gerekçede belirtilenler) icra edilemezler³⁵. İlamın doğru ve tam olarak icra edilebilmesi için, hüküm sonucunun son derece açık bir biçimde kaleme alınmış olması gerekir³⁶. Zira hüküm sonucu yeterince açık bir şekilde yazılmazsa hükmün icrası esnasında şüphe - tereddüt içeren durumlar ortaya çıkabilir ve ilamın

³² Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz, **İcra**, s. 377, Tanrıver, **İlamlı İcra**, s. 39.

³³ İlamlı icra takibinin dayanağını oluşturan ilamdan, yargılamaya son veren ve taraflar arasındaki uyuşmazlığı esastan çözümleyen mahkeme kararlarını anlamak gerekir. Diğer bir deyişle ilamlar, hâkimin davadan elini çekmesi sonucunu doğuran esasa ilişkin nihai kararlar- hükümlerdir. (Daha geniş bilgi için bkz. Tanrıver, **İlamlı İcra**, s. 39-53.)

³⁴ Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 265, Tanrıver, **İlamlı İcra**, s. 41.

³⁵ Kuru, **El Kitabı**, s. 892-894, Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 265.

³⁶ Tanrıver, **İlamlı İcra**, s. 40.

yanlış icra edilmesi ya da hiç icra edilememesi gibi bir durumla karşı karşıya kalınabilir.

Tespit hükmü içeren ilamlar ise ilamlı icra yolu ile icraya konulamazlar, fakat tespit hükümlerinin yargılama giderlerine ilişkin bölümleri ilamlı icra hükümlerine göre icraya konulabilir³⁷. Belirtmek gerekir ki, müspet tespit hükümlerine dayanarak ilamsız icra takibi yapılması ise mümkündür. Buna göre, aynı takip talebi ile ilamda tespit edilen alacak için ilamsız takip, yargılama giderleri için de ilamlı takip yapılabilir³⁸. Bu durumda icra dairesi borçluya ilamda tespit edilen alacak için ödeme emri, yargılama giderleri için ise icra emri gönderecektir. Alacaklı ilamda tespit edilen hem alacak hem de yargılama giderleri için ilamsız icra takibi de yapılabilir.

İnşai hükümlerin ise (yeni bir hukuki durum doğurduklarından dolayı) ayrıca icra organları tarafından icra edilmelerine gerek yoktur³⁹. Ancak belirtmek gerekir ki, inşai hükümlerin kendiliğinden uygulanmasını sağlamak için bazen kanunlarda özel hükümlere de yer verilmiştir. Bu özel hükümlere, İcra ve İflas Kanunu m. 28 örnek gösterilebilir. İlgili maddeye göre mahkeme, bir taşınmaz davası sonucunda davacının lehine hüküm verilince, davacının talebine gerek olmaksızın, kendiliğinden hükmün tefhimi ile beraber özetini tapu sicil dairelerine bildirecektir. Yine aynı maddenin ikinci fıkrasında, taşınmaz davası sonucunda verilen karar eğer ileride davacı aleyhine kesinleşecek olursa, mahkemenin yine bu durumu da kendiliğinden tapu siciline bildireceği düzenlenmektedir.

Son olarak belirtmek gerekir ki, konusu para ve taşınır mal olan ilamların ve taşınmazın aynına ilişkin olmayan yani taşınmaz üzerindeki şahsi haklara ilişkin olan ilamların icraya konulabilmesi için hükmün kesinleşmiş olması şart değildir⁴⁰. Böyle bir durumda alacaklı, ilam kesinleşmiş olmasa dahi ilamlı takip talebinde bulunabilecektir⁴¹. Örneğin ilamlı icra yoluyla taşınmazın tahliyesi ve tesliminde,

³⁷ Kuru, **El Kitabı**, s. 894, Tanrıver, **İlamlı İcra**, s. 66.

³⁸ Kuru, **El Kitabı**, s. 894.

³⁹ Tanrıver, **İlamlı İcra**, s. 63-69, Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özkes, s. 265.

⁴⁰ Kuru, **İstinaf**, s. 292, Tanrıver, **İlamlı İcra**, s. 145-165, Kuru, **El Kitabı**, s. 921-927, Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz, **İcra**, s. 382-384, Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özkes, s. 267. (Bu konuda daha geniş bilgi için bkz. aşağıda s. 16-19)

⁴¹ Üstündağ, s. 354, Kuru, **El Kitabı**, s. 921.

alacaklının elinde bulundurduğu ve lehine hüküm içeren ilamın konusu taşınmaz üzerindeki şahsi bir hakka ilişkinse, kesinleşmeden dahi icra edilebilecektir. Bir ilamın kesinleşmeden icraya konulabilmesi hiç şüphesiz ki alacaklının menfaatinedir. Çünkü böylelikle borçlunun, kötü niyetle ve sırf icrayı geciktirmek amacıyla kanun yollarına başvurması ihtimali engellenmiş olacaktır. Elbette böyle bir durumda borçlu, icranın geri bırakılması yoluyla ilamın icrasını bu ilamın kesinleşmesine kadar erteleyebilecektir. Ancak borçlunun icranın geri bırakılması kararı getirmemesi durumunda, ilama dayanan icraya sonuna kadar devam edilebilecektir⁴².

1.3.2. İlam Niteliğindeki Belgeler

Mahkeme ilamlarından başka, açık kanun hükümleriyle, bazı belgeler ilam niteliğinde kabul edilmiş ve bunlar İcra ve İflas Kanunu m. 38'de ve özel kanunlarda düzenlenmiştir. Bu belgeler ispat kuvveti açısından ilama yakın belgelerdir ve alacaklı bunlara dayanarak da ilamlı icra takibi yapabilir.

Bir belgenin ilam niteliğinde olup olmadığı ancak kanun tarafından belirlenebilir. Belirtmek gerekir ki belgenin sadece kesin olduğu gibi ifadelerin kullanılmış olması o belgeye ilam niteliği kazandırmaz⁴³. Çünkü bir belgenin kesin olması ayrı, o belgenin ilamlı icra yoluyla icra edilebilir olması ayrı şeylerdir. Örneğin, İcra İflas Kanunu'nun bazı maddelerinde, "...sadece bir hüküm elde etmeye ihtiyaç olmadan..." veya "...bir mahkeme hükmü gerekmeden..." şeklinde ifadeler kullanılarak bazı alacakların ilamlı icra yoluyla tahsili yolu düzenlenmektedir. Bu gibi ifadelerin yer aldığı maddelerde belirtilen alacaklar ilamlı icrayı ilgilendirir ve bu alacaklar sadece ilamlı icra yoluna başvurularak tahsil edilebilirler. Bahsi geçen maddelere İİK. m. 15/1 ve m. 94/5 örnek gösterilebilir. Her iki madde de incelendiğinde ikisinin de ortak bir şekilde, ilgili masrafların ayrıca takibe ve hükme gerek kalmaksızın borçludan tahsil edileceği hükmü yer almaktadır.

⁴² Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz, **İcra**, s. 382, Üstündağ, s. 354.

⁴³ Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 266.

1.4. İlamın Taşınmaz Üzerindeki Aynı veya Şahsi Hakka İlişkin Olması ve İçerdiği Hakka Göre İcraya Konulması

Taşınmazın tahliyesi ve teslimine ilişkin olan ilamın konusu, taşınmaz üzerindeki bir aynı hakka ilişkin olabileceği gibi bir şahsi hakka ilişkin de olabilir. İlamın konusunun aynı veya şahsi bir hakka ilişkin olması, ilamın kesinleşmeden icraya konulup konulamaması bakımından önemlidir. Çünkü taşınmazın aynına ilişkin olmayan, yani taşınmaz üzerindeki şahsi bir hakka ilişkin olan ilamlar kesinleşmeden dahi icraya konulabilirken, taşınmaz üzerindeki bir aynı hakka ilişkin olan ilamların icraya konulabilmesi için kesinleşmelerinin beklenmesi gerekmektedir⁴⁴.

İlamın icraya konulmasının o ilamın içerdiği hakkın türüne göre zaman açısından farklılık göstermesini aynı ve şahsi hak açısından ayrı ayrı incelemeden önce, aynı ve şahsi hak kavramlarının açıklanması gerekir:

Aynı ve şahsi haklar ayrımı Medeni Kanun'un kendisine temel kabul ettiği önemli bir ayrımdır. Buna göre, aynı haklar Medeni Kanun'un Dördüncü Kitabında; şahsi haklarsa şeklen de olsa esas olarak Medeni Kanunun Beşinci Kitabı olarak nitelendirilebilecek ve aslında aynı zamanda Medeni Kanun'un ayrılmaz bir parçası olarak kabul edilen Türk Borçlar Kanunu'nda (TBK. m. 646) düzenlenmiş bulunmaktadır.

Aynı hak, bir şey üzerinde doğrudan doğruya hâkimiyet sağlayan ve herkese karşı ileri sürülebilen bir haktır. Buna göre aynı hak, eşya ile hak sahibi arasında doğrudan doğruya mevcut olan bir bağ, bir ilişkidir ve hak sahibi eşya üzerindeki bu hakkını bir başkasının aracılığına gerek duymaksızın kullanır⁴⁵.

Aynı hak kavramı kendi içerisinde üç özelliği barındırır. Bu özelliklerden ilki, aynı hakkın bir eşya üzerinde söz konusu olmasıdır. Taşınmazın tahliyesi ve teslimi açısından bakıldığında aynı hak, bu noktada bir taşınmaz bir eşya üzerinde söz konusu olur. Aynı hakka ilişkin ikinci özellik ise, aynı hakkın eşya üzerinde doğrudan doğruya hâkimiyet sağlamasıdır. Aynı hakkın üçüncü ve son özelliği ise,

⁴⁴ Üstündağ, s. 373, Kuru, **El Kitabı**, s. 913 vd.

⁴⁵ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 2, Sirmen, s. 2.

ayni hakkın eşya üzerinde sağladığı bu hâkimiyet dolayısıyla herkese karşı ileri sürülebilen bir hak olmasıdır⁴⁶.

Şahsi hak ise ayni hak gibi kişiye eşya üzerinde herkese karşı ileri sürülebilen mutlak bir hak sağlamaz. Şahsi hak sahibine borçludan bir şeyin verilmesini, yapılmasını ya da yapılmamasını kısaca bir edimin yerine getirilmesini talep imkanı verir⁴⁷. Şahsi haklarda, şahsi hakkın konusu bir eşyadan yararlanmak olsa bile, bu hakkın sahibi sadece ve sadece borçludan belli bir biçimde davranmasını isteme hakkına sahiptir. Örneğin taraflar arasında bir kira sözleşmesi yapılmış olsun. Bu sözleşmede kiracı borçludan, kiradan beklenen amaç için zamanla yetersiz duruma gelen eşyayı tamir ettirmesini isteyebilir. Borçlu konumunda bulunan kiraya verenin izin vermesi durumunda, alacaklı konumundaki kiracı tamiri bizzat yapabilecektir⁴⁸.

Buna karşılık, aynı şey üzerinde bir intifa hakkı mevcutsa, intifa hakkı sahibi bunu kimsenin iznini almadan yapabilecektir. Belirtmek gerekir ki, şahsi haktan doğan bir talep hakkı sadece borçlunun şahsına yöneltilebileceği için, şahsi haklar aynı zamanda nisbi haklar olarak da isimlendirilmektedir⁴⁹.

Dolayısıyla, şahsi hakkın konusu bir edimdir ve bu hak sadece borçluya karşı ileri sürülebilir. Bu sebeple de şahsi haklar nisbi niteliktedir. Aynı zamanda şahsi hak eşya ile alakalı olduğu zamanlarda sahibine ayni haklar gibi bir hâkimiyet imkânı sağlamaz, aksine eşyadan dolaylı olarak bir yararlanma imkânı verir⁵⁰. Son olarak, şahsi haklar geçici nitelikte haklardır ve kural olarak, borçlunun edimini yerine getirmesiyle sona ererler. Bu sebeple de alacaklının borçludan ediminin ifasını talep etme imkânı belli bir süreyle sınırlıdır. Zira şahsi haklardan doğan talep hakkı on yıl geçmesiyle zamanaşımına uğrar.

⁴⁶ Oğuzman/Seliçi/Oktay- Özdemir, s. 4.

⁴⁷ Mehmet Ünal, Veysel Başpınar, **Şekli Eşya Hukuku**, 9. Baskı, Ankara, Savaş Yayınevi, 2017, s. 47.

⁴⁸ Ünal/Başpınar, s. 44.

⁴⁹ Ünal/Başpınar, s. 44.

⁵⁰ Ünal/Başpınar, , s. 50.

1.4.1. İlamın Taşınmaz Üzerindeki Aynı Bir Hakka İlişkin Olması ve Kesinleşmeden İcraya Konulamaması

İcra ve İflas Hukuku'nda para alacağı ya da taşınır teslimine ilişkin olan her türlü ilam, verildiği tarihten itibaren derhal icra etkisine sahiptir⁵¹. Ancak ilamların kesinleşmeden icra edilebileceği ana kuralının birtakım istisnaları bulunmaktadır ve bu sebeple de bazı ilamlarda cebri icra yoluna başvurmak için hükmün kesinleşmesini beklemek gerekecektir⁵².

Örneğin, taşınmazın üzerindeki aynı haklara ilişkin olan ilamlarda durum böyledir⁵³. Yani taşınmaz üzerindeki mülkiyet veya diğer bir (tam veya sınırlı) aynı hakka ilişkin olan ilamlar kesinleşmedikçe icraya konamazlar⁵⁴, zira taşınmazın aynına ilişkin olan bir ilamın kesinleşmeden icra edilmesi, telafisi zor bazı sakıncaların ortaya çıkmasına sebebiyet verebilir⁵⁵. Taşınmazın aynına ilişkin olan ilamların icrasında tapu sicilinin değiştirilmesi gerekir. Eğer taşınmazın aynına ilişkin bir ilam kesinleşmeden icraya konulmuşsa ayrıca bu ilam hakkında kanun yoluna başvurulmuş ve yapılan yargılama sonucunda mahkemenin vermiş olduğu hüküm bozulmuş yeni bir hüküm tesisi söz konusu olmuşsa, böyle bir durumda tapu sicilinde tekrar değişiklik yapma zorunluluğu ortaya çıkacaktır⁵⁶. Ayrıca iyi niyetli üçüncü kişilerin bu tapu kayıtlarına dayanarak yaptıkları işlemlerin hukuki sonucunun ne olacağı sorunu da, ortaya çıkacak diğer bir sonuçtur. Bu tür sakıncaları ortadan kaldırmak adına taşınmazın üzerindeki aynı hakka ilişkin olan ilamların kesinleşmeden icraya konulamayacağı kuralı kabul edilmiştir.

⁵¹ Mustafa Serdar Özbek, **Kesinleşmeden İcra Edilemeyecek İlamların Kesinleşmeden Önce İcraya Konulması**, Başkent Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Sayı 1, Ocak 2016, s.2. Erişim: 25.01.2018

(<https://jurix.com.tr/article/5373>)

⁵² Özbek, **İlam**, s. 2.

⁵³ Belirtmek gerekir ki, taşınmazlarla ilgili aynı haklara ilişkin olan mahkeme kararları ve kişiler-aile hukukuna ilişkin kararlar kesinleşmedikçe ilamlı icraya konu edilemez. Ancak mahkemece verilen nafaka kararları kesinleşmeden de ilamlı icraya konu edilebilir. (Daha geniş bilgi için bkz. Hakan Pekcanitez/Cemil Simil, **İcra- İflas Hukukunda Şikâyet**, 2. Baskı, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2017, s. 192-194.)

⁵⁴ Kuru, **El Kitabı**, 963.

⁵⁵ Cengiz Kulaksız, **İlamlı İcrada İcranın Geri Bırakılması**, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 1997, s. 72.

⁵⁶ Kulaksız, **İcranın Geri Bırakılması**, s. 72.

İstihkak davası (TMK. m. 683), tescil davası (TMK. m. 713), yolsuz tescilin düzeltilmesi davası (TMK. m. 1025), irtifak haklarına ilişkin olan davalar, ipoteğin kaldırılması davası, taşınmaz satım vaadine dayalı tescile zorlama davaları (TMK. m. 716), müdahalenin önlenmesi davası veya önalım davası sonunda verilen ilamların icra edilebilmesi için kesinleşmeleri beklenecektir. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu da vermiş olduğu bir kararında, taşınmazın aynına ilişkin olan bir ilamın kesinleşmeden icraya konulamayacağını ifade etmiştir⁵⁷.

Belirtmek gerekir ki, alacaklı, taşınmazın aynına ilişkin olan bir ilamı kesinleşmeden takibe koymak isterse icra müdürü alacaklının bu talebini yerine getirmekten kaçınmaz. Şöyle ki, alacaklının elinde tuttuğu ve taşınmazın aynına ilişkin olan bir ilam her ne kadar kesinleşmedikçe icraya konulamayan bir ilam niteliğinde olsa da, alacaklının talep etmesi durumunda icra müdürünün bu ilamı takibe koyması gerekir. Keza Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun yukarıdaki kararının devamında bu durumun önemle üzerinde durulmuş ve icra müdürünün böyle bir durumda ilamı takibe koyması gerektiğinin altı çizilmiştir⁵⁸:

Kesinleşmeden icraya konulamayacak olan bir ilam eğer alacaklı tarafından kesinleşmeden icraya konulmuşsa, borçlu bu işlemin iptalini şikâyet⁵⁹ yoluyla icra mahkemesinden isteyebilecektir⁶⁰. Taşınmazın aynına ilişkin olan bir ilamın yine de kesinleşmeden icraya konulması durumunda, borçlunun icra mahkemesine yapacağı şikâyetin bir süreye tabi olup olmadığı sorusunun cevabı, bu şikâyetin

⁵⁷ "...İcraya konulan ilam, taşınmazın aynına yani mülkiyetine veya bir ayni hakka ilişkinse HMUK'nun 443/4. maddesi uyarınca kesinleşmedikçe icraya konulma imkânı yoktur..." Yargıtay HGK. 09.02.2011 T. 12-684/50 K. Sayılı Kararı. **Corpus Web Hukuk Mevzuat ve İctihat Programı**, Erişim: 05.08.2018

⁵⁸ "...Hemen belirtilmelidir ki; taşınmazın aynına yani mülkiyetine veya bir ayni hakka ilişkin ilamın takibe konulması halinde icra müdürünün bu talebi yerine getirmekten kaçınma imkânı bulunmamaktadır. Kesinleşmemiş böyle bir ilamın icraya konulması halinde ancak borçlunun şikâyeti üzerine icra mahkemesinin kararı ile takip iptal edilebilecektir..." Yargıtay HGK. 09.02.2011 T. 12-684/50 K. Sayılı Kararı. **Corpus Web Hukuk Mevzuat ve İctihat Programı**, Erişim: 05.08.2018

⁵⁹ Şikâyet, icra ve iflas dairelerinin hukuka aykırı olan işlemlerinin iptalinin ya da düzeltilmesinin sağlanması için kabul edilmiş olan bir kanun yoludur. İcra ve iflas dairesinin yapmış olduğu işlem, bu işlemde hukuki yararı bulunan kişiye kanuna uygun olarak görünmüyorsa, bu kişi icra ve iflas dairesinin yapmış olduğu işlemi şikâyet mercii olan icra mahkemesine götürür ve icra mahkemesinde bu işlemin hukuka ve amaca uygun olup olmadığı incelenir. (Daha geniş bilgi için bkz. Talih Uyar, **İcra Hukukunda Şikâyet**, 2. Baskı, Manisa, Feryal Matbaacılık, 1991, s. 1; Pekcanitez/ Simil, s.7-11.)

⁶⁰ Tanrıver, **İlamlı İcra**, s. 162; Pekcanitez/Simil, s. 192-204.

kamu düzeninden⁶¹ sayılıp sayılamayacağına bağlıdır⁶². Kesinleşmeden icra edilemeyecek olan ilamlarda kesinleşme, ilamlı icra takibinin zorunlu bir unsuru olduğundan bu unsurdaki eksiklik kanunun ağır biçimde ihlali anlamına gelir⁶³ ve bu durumu kamu düzenine aykırılık olarak nitelendirmek gerekir⁶⁴. Kamu düzenine aykırılığın, takibin tarafları ve üçüncü kişiler lehine kamu yararı amacıyla konulmuş emredici kuralların açıkça ve ağır biçimde ihlali olduğu göz önünde bulundurulacak olursa, yapılmış olan bu tespitin doğruluğu kendiliğinden ortaya çıkar. O halde bu durumda icra mahkemesine yapılacak olan şikâyetin herhangi bir süreye tabi olmaması gerektiği açık ve net bir şekilde söylenebilir.

1.4.2. İlamın Taşınmazdaki Şahsi Bir Hakka İlişkin Olması ve Kesinleşmeden İcraya Konulabilmesi

Taşınmazın tahliye ve teslimine ilişkin olan ilam, taşınmaz üzerindeki şahsi bir hakka ilişkin de olabilir. Kira sözleşmesine dayanarak açılan tahliye davaları sonucunda verilen tahliye ilamları buna örnektir. İlam böyle bir şahsi hakka ilişkin ise kesinleşmeden önce dahi icra edilebilir⁶⁵. Bu nedenle örneğin, taşınmazdaki kiracının taşınmazı boşaltmasına ilişkin olan bir ilam kesinleşmeye dahi icraya konulabilir⁶⁶. Belirtmek gerekir ki böyle bir durumda borçluya, bir teminat karşılığında Yargıtay'dan veya Bölge Adliye Mahkemesi'nden icranın durdurulması kararı alabilmesi imkânı da tanınmıştır⁶⁷.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu da vermiş olduğu bir kararda şahsi hakka ilişkin olan ve taşınmazın tahliyesini içeren ilamların icraya konulabilmesi için kesinleşmelerinin gerekli olmadığını ifade etmiştir⁶⁸.

⁶¹ “Kamu düzenine aykırı olan işlemlere karşı süresiz şikâyet yoluna gidilir.” (Baki Kuru, **İcra ve İflas Hukuku**, 1. Cilt, 3. Baskı, İstanbul, Evrim Yayınları, 1988, s. 94.)

⁶² Timuçin Muşul, **İcra ve İflas Hukukunda Şikâyet**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2014, s. 279.

⁶³ Pekcanitez/Simil, s. 82.

⁶⁴ Tanrıver, **İlamlı İcra**, s. 162.

⁶⁵ Üstündağ, s. 373, Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz, **İcra**, s. 382.

⁶⁶ Uyar, **Tahliye**, s. 3.

⁶⁷ Kuru, **El Kitabı**, s. 963-964, Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz, **İcra**, s. 383-384.

⁶⁸ “...İlam taşınmazın aynına değil de taşınmazın üzerindeki kişisel bir hakka ilişkin ise o zaman bu ilamın takip konusu yapılabilmesi için kesinleşmesini beklemeye de gerek yoktur.” Yargıtay HGK. 09.02.2011 T. 12-684/50 K. Sayılı Kararı. **Corpus Web Hukuk Mevzuat ve İçtihat Programı**, Erişim: 05.08.2018

Kira sözleşmesine dayanan bir tahliye davası sonucunda verilen tahliye ilamının İİK. m. 26 vd. maddelerine göre icraya konulması gerekir. Elbette böyle bir durumda da ilamın icraya konulabilmesi için kesinleşmesi şart değildir. Çünkü kira sözleşmesine dayanılarak açılan bir dava, taşınmazın aynını ilgilendiren davalardan değildir⁶⁹, taşınmaz üzerindeki şahsi hakka ilişkin bir davadır. Kira sözleşmesine dayanılarak açılan tahliye davasına benzer şekilde, davalı hiçbir hukuki nedene dayanmaksızın taşınmazı işgal etmekte ise böyle bir durumda da takibin dayanağı olan ilam kesinleşmeden icraya konulabilecektir⁷⁰.

⁶⁹ Ejder Yılmaz, **İcra İflas Kanunu Şerhi**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2016, s. 140.

⁷⁰ “Borçlunun hukuki bir nedene dayalı olmadan işgal ettiği taşınmazdan tahliyesine ilişkin ilamın takibe konulabilmesi için kesinleşmesine gerek yoktur. İhtilaf, gayrimenkulün aynına taalluk etmediğinden takip dayanağı ilam kesinleşmeden takibe konulabilir. Somut olayda davalı borçlu, mülkiyet iddiasında bulunmadığı için taşınmazın aynının ihtilafı olmadığı anlaşılmaktadır. O halde şikâyetin reddi gerekirken kabulü isabetsizdir.” Yargıtay 12. HD. 31.10.2003 T. 17547/21334 K. sayılı kararı. **Corpus Web Hukuk Mevzuat ve İctihat Programı**, Erişim: 05.08.2018.

İKİNCİ BÖLÜM

İLAMLIL İCRADA TAŞINMAZIN TAHLİYESİ VE TESLİMİNDE YETKİ, TARAFLAR VE TAKİP İŞLEMİNİN AŞAMALARI

2.1. İlamlı İcrada Taşınmazların Tahliye ve Tesliminde Yetkili İcra Dairesi

İcra ve İflas Kanunu'nun 34. maddesine göre bir ilamın icrası her icra dairesinden istenebilir. Yani alacaklı tarafından icrası istenen hak bir ilama dayanıyorsa, bu noktada icra dairelerinin yetkisi kanun tarafından yer itibariyle sınırlandırılmış bulunmamaktadır.

Bu genel kural temel alındığında, ilamlı icrada taşınmazın tahliyesi ve tesliminde de alacaklı lehine hüküm içeren bir ilamın icrasının Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisindeki herhangi bir icra dairesinden istenebileceği sonucuna varılır. Ancak bu noktada ihtilaf mevcuttur:

Kuru' ya göre alacaklı, elindeki ilam veya ilam niteliğindeki belgeyle bir ilamlı icra takibi yapmak için Türkiye'deki herhangi bir icra dairesine başvurabilir. Yani taşınmazların tahliyesi bakımından da, alacaklı elindeki tahliye ve teslimi içeren ilamı Türkiye'deki dilediği icra dairesinde icraya koyabilir. Ayrıca, İİK. m. 34'te mutlak olarak her icra dairesi denildiği ve ilamlı icradaki yetkide borçlunun bulunduğu yerleşim yerine hiçbir önem verilmediği için Türkiye'de yerleşim yeri bulunmayan, örneğin yerleşim yeri Almanya olan bir borçlu aleyhine de, Türkiye'deki her icra dairesinde ilamlı icra takibi yapılabilir. Hatta bu sebeple şu da söylenebilir ki, alacaklı ilamın icrası için Türkiye'deki herhangi bir icra dairesine başvurabileceğinden ilamlı icrada yetki itirazı da söz konusu olmamaktadır⁷¹.

Postacıoğlu ise ilamlı icrada icra dairelerinin yetkisi ile ilgili olarak, taşınmazların tahliye ve teslimi hakkındaki ilamlar bakımından bütün icra dairelerinin yer itibari ile yetkisini kabul etmemektedir. Yazara göre, taşınmazın bulunduğu yerden başka bir icra dairesine tahliyeye ilişkin ilamın infazı için başvurulacak olursa başvuru bu dairenin taşınmazın bulunduğu icra dairesini

⁷¹ Kuru, *El Kitabı*, s. 901.

istinabe etmesi gerekecektir⁷². Bu durum İcra Hukuku'na hâkim olan ve aslında Medeni Yargılama Hukuku'ndaki usul ekonomisi ilkesinin⁷³ bir devamı niteliğindeki takip ekonomisi ilkesine⁷⁴ aykırı olacağı gibi, aynı zamanda hakkın kötüye kullanılmasına vücut verecektir⁷⁵. Bu sebeple taşınmazın tahliyesi ve tesliminde, ilamlı icradaki genel yetki kuralı olan Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisinde herhangi bir icra dairesinin yetkili olması kuralı kabul edilmemeli, taşınmazın bulunduğu yer icra dairesi yetkili olmalıdır.

Gerçekten düşünüldüğünde icra hukukuna hâkim olan takip ekonomisi ilkesine göre, takip ve icra faaliyetleri mümkün olduğunca kısa bir süre içerisinde, karmaşıklığa geçit vermeden basit ve ucuz bir şekilde sonuçlandırılmalıdır. Ancak eğer herhangi bir icra dairesi bir konuda yetkili kabul edilecek olursa, alacaklı taşınmazın bulunduğu yer icra dairesi dışındaki herhangi bir icra dairesinde takip başlatabilecek ve icra takip işlemleri uzama ve karmaşıklıkla tehlikesiyle karşı karşıya kalacaktır. Her ne kadar, taşınmazın bulunduğu yer icra dairesini, takibin başlatıldığı daire istinabe edecek ve bu durum da aslında takip ekonomisi ilkesinin bir istisnasını oluşturacak ise de kanaatimizce bu durum yine de cebri icra işlemlerinin uzaması ve karmaşıklıkla tehlikesini doğuracaktır. Dolayısıyla biz de, Postacıoğlu' nun b görüşüne katılıyor ve taşınmazların tahliyesi ve tesliminde yetkili icra dairesinin taşınmazın bulunduğu yer icra dairesi olması gerekliliğini savunuyoruz.

Son olarak belirtmek gerekir ki, İcra ve İflas Kanunu'nun 34. maddesinin ikinci cümlesine göre, alacaklının, yerleşim yerini değiştirmesi durumunda yapmış olduğu ilamlı icra takibinin yeni yerleşim yerine havalesini isteyebilme imkânı da bulunmaktadır. Belirtmek gerekir ki, bu kanun maddesinde alacaklının yerleşim

⁷² Postacıoğlu, **İcra**, s. 628.

⁷³ Usul ekonomisi ilkesi; ihlal edilen veya ihlal edilme ihtimali olan hukuk düzeninin en az giderle, mümkün olan en kısa sürede ve en az zorlukla gerçekleştirilmesini sağlamaya yönelik bir yargılama hukuku ilkesidir. Yani kısaca yargılamadaki basitlik, çabukluk ve ucuzluktur. (Daha geniş bilgi için bkz. Tanrıver, **Medeni Usul**, s. 378 vd. ; Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz, **Medeni Usul**, s. 156 vd.)

⁷⁴ Takip ekonomisi ilkesi usul ekonomisi ilkesine paralel ve aynı zamanda onun devamı bir ilke olup, takibin ve icra faaliyetlerinin mümkün olduğunda kısa süre içerisinde, basit ve ucuz bir şekilde sonuçlandırılmasını ifade eder.(Daha geniş bilgi için bkz. Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 84-85.)

⁷⁵ Postacıoğlu/Altay, **Esas**, s. 780.

yerinin değişmesinden söz edilmektedir. O halde ilamlı takip başlatan alacaklının, takibin devamı esnasında sadece meskenini yani oturma yerini değiştirmesi durumunda, takibin yeni meskeninin bulunduğu yer icra dairesine havalesini talep etmek imkânı bulunmamaktadır⁷⁶.

2.2. Taşınmazın Tahliyesi ve Tesliminde İlamlı İcra Takibinin Tarafları

2.2.1 Taraf Kavramı

Medeni Yargılama Hukuku'nda dava kurumu, davacı ve davalı olmak üzere iki taraf sistemi üzerine kurulmuřtur⁷⁷. Belirtmek gerekir ki, davacı veya davalı tarafta birden çok kişinin bulunabilmesi mümkünse de, açılmış olan bir davada ikiden fazla tarafın bulunması mümkün deęildir⁷⁸. Yani Medeni Yargılama Hukuku'na göre, açılmış olan bir davada tek bir taraf olamayacağı gibi davacı ve davalı taraf haricinde üçüncü bir tarafın bulunması da mümkün deęildir⁷⁹ ve ayrıca davacı ve davalı tarafların farklı kimseler olması gerekir⁸⁰.

Medeni Yargılama Hukuku'ndaki dava kurumunun İcra ve İflas Hukuku'ndaki görünümü takip kurumudur. Açılan bir davada nasıl davalı ve davacı olmak üzere iki taraf varsa, yapılan bir icra takibinde de hep iki taraf vardır. İcra ve İflas Hukuku'na göre icra takibinin tarafları alacaklı ve borçlu şeklinde isimlendirilir ve bir icra takibinde alacaklı taraf, alacaklı olduğunu bildirerek icra takibi yapan kişi; borçlu taraf ise alacaklının hazırlamış olduğu takip talebinde borçlu olarak gösterdiği kiřidir⁸¹. Örneğin, taşınmazın tahliyesi ve teslimi talebiyle yapılan bir ilamlı takipte, takibin alacaklı tarafı, mahkemenin verdiği (lehine olan) ilamla ilamlı icra takibi yapıp, taşınmazın tahliyesi ve teslimini talep eden kişidir. Borçlu ise ilam aleyhine olan, yani taşınmazı hali hazırda haksız olarak işgal etmekte olan kişidir.

⁷⁶ Timuçin Muşul, **İcra ve İflas Hukuku Cilt 2**, 6. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2013, s. 1102.

⁷⁷ Hakan Pekcanitez/Hülya Taş Korkmaz, **Pekcanitez Usul Medeni Usul Hukuku Cilt 1**, 15. Bası, 12 Levha Yayınları, İstanbul, 2017, s. 553. şanver Keleş, **Kiralanan Taşınmazların İlamsız Tahliyesi**, Turhan Kitabevi, Ankara, 2009, s. 13.

⁷⁸ Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz, **Medeni Usul**, s. 245.

⁷⁹ Pekcanitez/ Taş Korkmaz, **Pekcanitez Usul C. 1**, s. 554.

⁸⁰ Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz, **Medeni Usul**, s. 245.

⁸¹ Kuru, **El Kitabı**, s. 155; Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özman/Özekes, s. 4.

2.2.2. Taraf Ehliyeti

Taraf ehliyeti, yapılan bir icra takibine taraf olabilecek kişileri gösterir⁸². Taraf ehliyeti medeni hukuktaki hak ehliyetinin Medeni Yargılama Hukuku⁸³ ve İcra ve İflas Hukuku'ndaki görünüm şeklidir⁸⁴. Medeni Hukuk anlamında kim hak ehliyetine sahipse, davada ve takipte de taraf ehliyetine sahiptir⁸⁵. Buna göre medeni haklardan yararlanma, yani hak ehliyeti bulunan her gerçek ve tüzel kişi, açılmış olan davada⁸⁶ ve yapılmış olan bir takipte taraf olabilme ehliyetine sahiptir⁸⁷.

Açılan bir davada taraf ehliyetine sahip olunması bir dava şartı olduğu gibi⁸⁸, yapılmış olan bir icra takibinde de tarafların taraf ehliyetine sahip olması bir takip şartıdır⁸⁹. Yapılan bir icra takibinde tarafların taraf ehliyetine sahip olup olmadıkları icra dairesi veya icra mahkemesince kendiliğinden gözetilir⁹⁰. Bu sebeple örneğin, taşınmazın tahliyesi ve teslimi talebiyle yapılan bir ilamlı icra takibinde tarafların taraf ehliyetine sahip olmadıkları tespit edilirse, icra müdürü tarafından borçluya icra emri gönderilmeyecektir. Yine, açılan bir taşınmaz davasında, eğer taraflardan herhangi birinin taraf ehliyetinin bulunmamasına rağmen bu durum mahkemece gözetilmeksizin hüküm verilmişse, verilmiş olan mahkeme ilamının hiçbir icrai kabiliyeti bulunmayacaktır⁹¹. Ayrıca belirtmek gerekir ki, taraf ehliyeti olmayanların başlatmış olduğu ve devam eden icra takip işlemleri de geçersizdir. Bu işlemlerin geçersizliği, süresiz şikayet yolu ile ileri sürülebilir⁹².

⁸² Keleş, s. 15.

⁸³ Tanrıver, **Medeni Usul**, s. 485; Timuçin Muşul, **Medeni Usul Hukuku Cilt 1**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2012, s. 104; Levent Börü, L. Şanal Görgün, Barış Toraman, Mehmet Kodakoğlu, **Medeni Usul Hukuku**, 6. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2017, s. 240.

⁸⁴ Tanrıver, **Medeni Usul**, s. 485; Keleş, s. 15.

⁸⁵ Tanrıver, **Medeni Usul**, s. 485.

⁸⁶ Pekcanitez/Taş Korkmaz, **Pekcanitez Usul C. 1**, s. 557.

⁸⁷ Kuru, **El Kitabı**, s. 155-156; Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 77.

⁸⁸ Tanrıver, **Medeni Usul**, s. 485.

⁸⁹ Kuru, **El Kitabı**, s. 163.

⁹⁰ Kuru, **El Kitabı**, s. 163.

⁹¹ Keleş, s. 17.

⁹² Pekcanitez/Simil, s. 86, Postacıoğlu/Altay, **Esas**, s. 71.

2.2.3. Takip Ehliyeti

Medeni Yargılama Hukuku'ndaki dava ehliyetinin⁹³ İcra ve İflas Hukuku'ndaki yansıması takip ehliyetidir⁹⁴. Buna göre, medeni hakları kullanma ehliyetine (fiil ehliyeti) sahip olan tüm gerçek ve tüzel kişiler takip ehliyetine de sahiptir⁹⁵. Bu noktada İcra ve İflas Hukuku bağlamında, Medeni Hukuk'a paralel olarak; tam takip ehliyetine sahip olanlar, sınırlı takip ehliyetine sahip olanlar ve takip ehliyetine sahip olmayanlar şeklinde üçlü bir ayırım yapılabilir. Buna göre; tam takip ehliyetine sahip olanlar, fiil ehliyetine tam olarak sahip olan gerçek ve tüzel kişilerdir. Sınırlı takip ehliyetine sahip olanlar ise, ayırt etme gücüne sahip küçük ve kısıtlılardır. Son olarak takip ehliyetine sahip olmayanlar ise, ayırt etme gücüne sahip olmayan kişiler yani tam ehliyetsizlerdir. Belirtmek gerekir ki takip ehliyetine sahip olmayan kişiler, icra ve iflas takiplerinde yasal temsilcileri tarafından temsil edilirler.

2.2.4. Sıfat

Açılmış olan bir hukuk davasında⁹⁶ olduğu gibi, bir icra takibinin başarıyla sonuçlanabilmesi için, takip talebinde alacaklı ve borçlu olarak gösterilen kimselerin, yapılan takip açısından gerçekten alacaklı ve borçlu olmaları gerekmektedir. Yapılan bir icra takibinde alacaklı ve borçlu kimselerin, taraf ve takip ehliyetleri olmasına rağmen, gerçekten alacaklı ve borçlu olma sıfatları yoksa alacaklı tarafından başlatılan icra takibi, borçlunun yapacağı itiraz üzerine, başarısızlığa uğrayacaktır⁹⁷.

⁹³ Bir kimsenin, kendisi veya temsilcisi aracılığı ile dava açabilmesi, geçerli bir şekilde taraf usul işlemlerini yapabilmesi ve kendisine karşı bir dava açılması durumunda savunma yapabilmesi ehliyetine dava ehliyeti denir. (Daha geniş bilgi için bkz. Tanrıver, **Medeni Usul**, s. 496 vd. ; Pekcanitez/Taş Korkmaz, **Pekcanitez Usul C. 1**, s. 585 vd.; Börü/Görgün/Toraman/Kodakoğlu, s. 244.)

⁹⁴ Postacıoğlu/Altay, **Esas**, s. 144; Kuru, **El Kitabı**, s. 155 vd; Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 78, Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz, **İcra**, s. 114.

⁹⁵ Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 5; Kuru, **El Kitabı**, s. 164.

⁹⁶ Taraf sıfatı; dava konusu olan subjektif hakla, davanın tarafları arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu sebeple usule ilişkin bir kavram olmayıp maddi hukukla ilişkilidir. Örneğin açılmış olan bir alacak davasında alacaklı olduğunu iddia eden alacaklının gerçekten alacaklı, davalının da gerçekten borçlu olup olmadığı sorunu sıfata ilişkindir. (Daha geniş bilgi için bkz. Tanrıver, **Medeni Usul**, s. 512 vd; Pekcanitez/Taş Korkmaz, **Pekcanitez Usul C. 1**, s. 607.)

⁹⁷ Kuru, **El Kitabı**, s. 164; Kuru, **İstinaf**, s. 68; Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz, **İcra**,

Sıfatın⁹⁸ varlığından bahsedebilmek için örneğin; takip talebinde bulunan alacaklının, takip konusunu oluşturan alacağın üzerinde bir tasarruf yetkisi olmalıdır⁹⁹. Mesela, taşınmazın tahliyesini sağlamak amacıyla mahkemeden almış olduğu ilama dayanarak ilamlı icra takibi yapan (A), bu taşınmazı (alacağı) takip talebinden önce (C)'ye devretmiş ise, (A)'nın artık bu alacak bakımından tasarruf yetkisi kalmadığından, yapmış olduğu icra takibinde takip sıfatı da bulunmamaktadır.

Yapılan icra takibinin başarıyla sonuçlanabilmesi için; takip talebinde borçlu olarak gösterilen kişinin de, bu takibin gerçek borçlusu sıfatına sahip olması gerekir. Örneğin mirası reddetmiş olan bir kişiye karşı alacaklının bir icra takibi başlatması durumunda, bu kişi (mirası reddeden kişi) mirası reddetmiş olduğunu ve bu sebeple borçlu sıfatına sahip olmadığını ileri sürüp itiraz ederek yapılan icra takibini başarısızlığa uğratabilir¹⁰⁰.

2.3. Taşınmazın Tahliyesi ve Tesliminde İlamlı İcra Takibinin Aşamaları ve Alınacak Olan Harçlar

2.3.1. İlam Lehine Olan Alacaklının Takip Talebinde Bulunması

İcra takibinin taraflarının yapmış olduğu takibe yön ve şekil veren, haciz veya satış gibi taraf takip işlemlerinden biri olan takip talebinde bulunma işlemi, kural olarak alacaklı tarafından gerçekleştirilir. Ayrıca alacaklı tarafından gerçekleştirilen takip talebinde bulunma işlemi, taraf takip işlemi olarak kabul edilir.

Takip talebinde bulunma işleminde, takip talebinde bulunan tarafın belli bazı koşulları sağlaması gereklidir. Bu koşullardan ilk ikisi, takip talebinde bulunacak olan alacaklının taraf ve takip ehliyetlerine sahip olması gerekliliğidir.

⁹⁸ Sıfat kavramı yerine husumet ya da taraf sıfatı kavramları da kullanılmaktadır. Ancak belirtmek gerekir ki, husumet kavramı hatalı olarak taraf ve dava ehliyeti kavramını ifade etmek için de kullanılmaktadır ve taraf sıfatı kavramı da yine hatalı bir şekilde maddi taraf teorisi ile ilişkilendirildiğinden, kavram karışıklığına mahal vermemek amacıyla yalnızca “Sıfat” kavramının kullanılması bu noktada daha uygun olacaktır. (Daha geniş bilgi için bkz. Börü/Görgün/Toraman/Kodakoğlu, s. 257-259; Levent Börü, **Sıfat ve Dava Takip Yetkisi**, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü Dergisi, 2011, Cilt 27, Sayı, 31, s. 249 vd.)

⁹⁹ Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz, **İcra**, s. 115; Kuru, **El Kitabı**, s. 164; Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, 79.

¹⁰⁰ Kuru, **El Kitabı**, s. 165.

Bu iki koşulun sağlanması yanında, alacaklının takip işlemi yapma yetkisine de sahip olması gerekir¹⁰¹. Bu hususu somutlaştırmak için şöyle bir örnek verilebilir: Bir müflisin hiç şüphe götürmeyecek şekilde hak ve fiil ehliyeti ve buna paralel olarak da taraf ve takip ehliyeti bulunmaktadır. Ancak iflas masasının idaresi ve bu konuda işlem yapma yetkisi iflas idaresinindir.

Genel olarak ilamlı icrada alacaklının takip talebinde bulunması işlemi İcra ve İflas Kanunu m. 35'e göre ilamın alacaklı tarafından icra dairesine verilmesi ile başlar. Buna göre alacaklı, ilamı icra dairesine vererek takip talebinde bulunur¹⁰². Takip talebinin yapılması ve içeriği genel haciz yolundakine çok benzer. Yani alacaklı takip talebini icra dairesine yazılı olarak verebilir veya sözlü olarak takip talebinde bulunabilir¹⁰³.

İlamlı icrada taşınmazın tahliyesi ve tesliminde de, takip talebinde bulunma hakkı alacaklıya yani lehine ilam verilmiş olan kişiye aittir¹⁰⁴. Taşınmazın tahliyesi ve tesliminde de alacaklı, açmış olduğu taşınmaz davası sonucunda aldığı ve lehine hüküm içeren ilamı icra dairesine verir ve takip talebinde bulunur. Ancak belirtmek gerekir ki alacaklı, ilam konusu olan taşınmazı icra takibinden önce veya icra takibi sırasında başka birine devrederse ilamın gereğinin yerine getirilmesini isteme hakkı taşınmazı devrettiği kişiye, yani yeni malike geçer¹⁰⁵. Taşınmazın tahliyesi ve tesliminde, taşınmazı tahliye ettirmek isteyen alacaklı, takip talebinde icra dairesinden taşınmazın tahliye ve teslimini talep eder. Eğer alacaklı takip talebinde taşınmazın tahliye ve teslimini değil de sadece ilamın eklentisi olan para alacağını (örneğin yargılama giderlerini) talep ederse, bu takip talebi taşınmazın tahliye ve teslimine ilişkin olmayıp para alacağına ilişkindir ve böyle bir takip talebiyle taşınmaz tahliye ve teslim edilemez¹⁰⁶.

¹⁰¹ Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 5; Kuru, **El Kitabı**, s. 902; Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz, **İcra**, s. 381.

¹⁰² Kuru, **El Kitabı**, s. 964; Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz, **İcra**, s. 382.

¹⁰³ Kuru, **İstinaf**, s. 288; Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 264.

¹⁰⁴ Üstündağ, s. 312; Uyar, **Tahliye**, s. 5.

¹⁰⁵ Uyar, **Tahliye**, s. 5.

¹⁰⁶ Talih Uyar, **İlamlı Takipler**, Manisa, 2. Baskı, Şafak Yayınevi, 1991, s. 357.

“Takip, haciz yapılması isteği ile ve sadece ilamın eklentileri olan para alacağına ilişkin bulunmaktadır. 7.5.1987 tarihli talepname, gayrimenkulün teslimi ile alakalı istek mevcut değildir. Buna rağmen, talepname dışına çıkılmak suretiyle gayrimenkul teslimi işlemine geçilmesi yasaya aykırı bulunduğu halde, gayrimenkulün teslimi ile ilgili işlemlerin bozulması gerekirken

2.3.2. Taşınmaz Tahliye Tesliminde Takip Talebinin Şartları

2.3.2.1. Takip Talebine Alacaklı Bilgilerinin Yer Alması

İlamlı icra yoluyla taşınmazın tahliyesi ve tesliminde takip talebine alacaklının ve varsa vekilinin adı, soyadı, yerleşim yerindeki adresi ve vergi kimlik numarasının yazılması gereklidir¹⁰⁷. Belirtmek gerekir ki, alacaklının ilamda adı yazılı olan vekili, vekâletnamesinde ilamın icra edilmesi için özel bir yetkisi bulunmasa bile, ilamı icraya koyabilir. Böyle bir durumda ilamda adı yazılı olan vekilin, ilamı icraya koyarken ayrıca vekâletname ibraz etmesine de gerek yoktur¹⁰⁸.

İlam lehine olan alacaklı ölmüş ise ilamlı icra yoluna başvurma hakkı onun külli haleflerine yani bütün mirasçılara aittir¹⁰⁹. Eğer alacaklı, alacağını bir başkasına devretmişse ilamlı icraya başvurma yetkisi alacağı devralan yeni alacaklıya (cüz'i halefe) geçer¹¹⁰. Belirtmek gerekir ki, ilam alacaklısının ölmüş olması durumunda takip yapma yetkisine sahip olacak ilam alacaklısının mirasçıları arasında, mecburi takip arkadaşlığı bulunmaktadır¹¹¹. Buna benzer şekilde, davacılar arasında mecburi dava arkadaşlığı¹¹² bulunması durumunda, mecburi dava arkadaşı davacılar ilamı ancak birlikte icraya koyabileceklerdir. Fer'i

yazılı biçimde karar verilmesi isabetsizdir.” Yargıtay 12. HD. 16.1.1989 T. , 13585/243 K. sayılı Kararı. **Corpus Web Hukuk Mevzuat ve İçtihat Programı**, Erişim: 05.08.2018.

¹⁰⁷ Kuru, **El Kitabı**, s. 904;

¹⁰⁸ Kuru, **İstinaf**, s. 289.

¹⁰⁹ Üstündağ, s. 359; Kuru, **El Kitabı**, s. 904.

¹¹⁰ Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz, **İcra**, s. 381; Üstündağ, 359.

¹¹¹ Kuru, **El Kitabı**, s. 904.

¹¹² Maddi hukuka göre, bir hakkın birden fazla kişi tarafından birlikte kullanılması ya da birden fazla kişiye karşı birlikte ileri sürülmesi ve tamamı hakkında tek bir hüküm verilmesi gereken hallerde mecburi dava arkadaşlığı vardır. (HMK. m. 59)

müdahil¹¹³ ise, katıldığı davada taraf sıfatına sahip olmadığından bu davada verilmiş olan ilamı icraya koyamaz¹¹⁴.

2.3.2.2. Takip Talebine Borçlu Bilgilerinin Yer Alması

Taşınmazın tahliyesi ve tesliminde takip talebine yazılması zorunlu olan borçlu bilgileri; borçlunun adı, soyadı, alacaklı tarafından biliniyor ise vergi kimlik numarası ve yerleşim yerindeki adresidir.

İlamlı icrada taşınmazın tahliyesi ve tesliminde borçlu, ilam veya ilam niteliğindeki belge aleyhine olan, yani ilama göre borçlu durumunda olan kişidir¹¹⁵. Bu sebeple örneğin, davanın ihbar olunduğu kişiye karşı o davanın görüldüğü mahkemece verilen ilama dayanarak ilamlı icra takibi yapılamaz¹¹⁶.

Belirtmek gerekir ki, ilam borçlusu ölmüş ise, ölenin yani murisin mirasçılara karşı ilamlı icra takibi yapılması gerekir¹¹⁷.

2.3.2.3. İlamda Hükmedilen Şeyin Takip Talebine Yazılması

Alacaklı tarafından hazırlanan takip talebine ilamda hükmedilen şeyin yazılması gerekir¹¹⁸. Taşınmazın tahliyesi ve tesliminde alacaklı tarafından takip talebine yazılan (dolayısıyla ilamda hükmedilen şey), taşınmazın tahliyesi ve teslimidir.

2.3.2.4. İlamın İcra Dairesine Verilmesi

Takip talebi hazırlanırken bu talebe, ilamın veya ilam niteliğinde belgenin tarihinin ve numarasının, hangi mahkeme veya makamdan verildiğinin ve özetinin

¹¹³ Görülmekte olan bir dava sonucunda verilen hüküm sadece o davanın tarafları olan davacı ve davalı açısından kesinlik taşır, üçüncü kişiler açısından böyle bir kesinlik söz konusu olmaz. Ancak üçüncü kişinin (davacı ya da davalı) tarafın bu davayı kazanmasında hukuki yararının bulunması durumunda o taraf yanında ve ona yardımcı olmak maksadıyla tahkikat aşaması sona erinceye kadar fer'i müdahil olarak davada yer alabilir. (Daha geniş bilgi için bkz. Kodakoğlu/Görgün/Börü/Toraman, s. 395-400.)

¹¹⁴ Kuru, **El Kitabı**, s. 904.

¹¹⁵ Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 264; Kuru, **El Kitabı**, s. 905.

¹¹⁶ "Takip dayanağı ilamda (H) dava ihbar olunan kişidir. Kendine dava ihbar olunan kişi, ilamın tarafı değildir. Bu itibarla verilen karar kendisi hakkında infaz edilemez." Yargıtay 12. HD. 1.10.1998 T. ve 9039/9979 sayılı kararı. **Corpus Web Hukuk Mevzuat ve İçtihat Programı**, Erişim: 04.08.2018

¹¹⁷ Kuru, **El Kitabı**, s. 905.

¹¹⁸ Kuru, **İstinaf**, s. 289.

de yazılması gerekir. (İİK. Yön. m. 20/2). Aynı zamanda ilam veya ilam niteliğindeki belgenin de takip talebi ile birlikte icra dairesine verilmesi gerekir. (İİK m. 35).

Ayrıca alacaklıya eğer isterse, ilamlı icra takip talebinde bulunduğu ve özellikle ilamı icra dairesine verdiğiine ilişkin icra dosya numarasının yazılı olduğu bedava ve pulsuz bir belge verilir.

2.3.3. Borçluya İcra Müdürü Tarafından İcra Emri Gönderilmesi

İcra ve İflas Kanunu'nun ilamlı icra bölümünde düzenlenen ve ilamsız icradaki ödeme emrinden farklı olan icra emri, alacaklı tarafından verilen takip talebinden sonra icra müdürü tarafından hazırlanarak cebri icranın ilerlemesini sağlamak amacıyla borçluya gönderilen bir belgedir¹¹⁹. İcra emri, İcra ve İflas Hukuku'nda icra takip işlemleri kategorisi içerisinde değerlendirilir.

İcra emrini de içine alan cebri icra işlemleri, devletin icra teşkilatı organlarının, yani günümüzde icra dairelerinde görevli icra müdür ve memurlarının yapmakta olduğu bir kamu tasarrufları zinciridir¹²⁰. Aslında devletin icra organları eliyle yürütmekte olduğu işlemleri yapma yetkisinin hukuksal dayanağı ilk bakışta idare hukukudur¹²¹. Ama bu noktada örneğin, takip talebini alan icra memurunun düzenleyip borçluya gönderdiği icra emrinin devletin yetkisine girilerek bir icra organınca yerine getirilmesinin temel bir sebebi vardır. İnsanlar esasen kendi güçleri, imkânları ve çabalarıyla özel hukuktan kaynaklanan taleplerini devletin, dolayısıyla icra organlarının yardımı olmaksızın kendi kendilerine elde etmeye kalkışamazlar. Çünkü modern toplumlarda hakkın bu şekilde elde edilmeye çalışılması yani ihkak-ı hak yasaktır. Bu sebeple devlet, kendi icra organları ve işlemleri yoluyla (burada icra müdürü tarafından gönderilen icra emrinde olduğu gibi) kişilerin bu isteklerinin gerçekleştirilmesini sağlama zorunluluğu, sorumluluğu ve yükümlülüğü altındadır¹²². Dolayısıyla devlet işte bu şekilde yani

¹¹⁹ Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özkes, s. 5.

¹²⁰ Bilge Umar, **İcra ve İflas Hukukunun Tarihi Gelişmesi ve Genel Teorisi**, İzmir, Ege Üniversitesi İktisadi ve Ticari Bilimler Fakültesi Yayınları, 1973, s. 206.

¹²¹ Tanrıver, **İlamlı İcra**, s. 33; Umar, s. 206.

¹²² Umar, s. 206.

kendi icra organları ve bu organların yapmış olduğu icra işlemleri aracılığıyla kişilerin özel hukuktan doğan taleplerini gidermiş olur.

İcra müdürünün hazırlayıp borçluya göndermekle yükümlü olduğu ilamlı icradaki icra emri, ilamsız icradaki ödeme emrine benzer. İlamsız icradaki ödeme emri ile ilamlı icradaki icra emri arasındaki en önemli fark, borçlunun icra emrine ilamsız icrada olduğu gibi itiraz edememesidir¹²³. Yani ilamlı icrada, ilamsız icrada olduğu gibi borçlunun yararına sunulmuş olan bir itiraz yolu bulunmamaktadır. Çünkü ilamlı icrada asıl olan borçlunun borcunu ödemesidir. İlamlı icra yolunda borçlunun bazı koşulların gerçekleşmesi durumunda, icranın geri bırakılması yolunu işletebilme imkanı bulunmaktadır¹²⁴.

Devlet eliyle ilerleyen bir cebri icra işlemi olan icra emrinin gönderilmesi, taşınmazın tahliyesi ve teslimine ilişkin ilamların icrası çerçevesinde şu şekilde ilerler:

Bir taşınmazın tahliye ve teslimine ilişkin olan ilam alacaklı tarafından icra dairesine verilince, icra memuru İcra ve İflas Kanunu m. 24'te yazılı şekilde bir icra emri düzenleyerek borçluya tebliğ eder¹²⁵. Tebliğ edilen bu icra emri ile borçluya yedi gün içerisinde ilamda hükmolunan taşınmazın teslimini emreder. Taşınmazın tahliye ve tesliminde, taşınır teslimindeki ilamların icrasında olduğu gibi; (2) örnek no.'lu icra emri düzenlenir ve borçluya gönderilir¹²⁶.

İcra müdürünün hazırlamış olduğu icra emrinde; borçlunun ilamın konusunu oluşturan taşınmazı yedi gün içerisinde teslim etmesi, bu süre içerisinde

¹²³ Üstündağ, s. 315; Kuru, **El Kitabı**, s. 910; Kuru, **İstinaf**, s. 289; Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz, **İcra**, s. 382.

¹²⁴ Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz, **İcra**, s. 382; Kuru, **El Kitabı**, s. 915.

¹²⁵ "...Her iki takibin dayanağı aynı ilamdır. Alacaklı Ankara 5. İcra Müdürlüğüne ait 2009/4245 esas sayılı dosyanın takip talebinde Ankara 2. Sulh Hukuk Mahkemesinden verilen tahliye kararını takibe konu ettiğine göre buna yönelik işlem yapılmasını yani tahliye konusunda icra emri çıkarılmasını da isteyebilecektir. Bu takip talebine rağmen icra müdürlüğünün takip talebinin gereğini yerine getirmemesine karşı yasal hakkını kullanmayan tarafın ayrı bir dosya da aynı talebini ileri sürmesinin mükerrer takip olduğunun kabul edilmesi gerekir." Yargıtay HGK. 9.2.2011 T. 2010/12-684 E. 2011/50 K. sayılı kararı. **Corpus Web Hukuk Mevzuat ve İçtihat Programı**, Erişim: 16.5.2018

¹²⁶ Kuru, **El Kitabı**, s. 964.

teslim etmez ve icranın durdurulmasına ilişkin bir karar da getirmezse ilam hükmünün zorla yerine getirileceği bildirilir¹²⁷.

Taşınmazın tahliyesi ve teslimi için icra müdürü tarafından düzenlenerek borçluya gönderilen icra emrine şunlar yazılır¹²⁸:

Alacaklının ve varsa vekilinin adı, soyadı, yerleşim yerindeki adresi, vergi kimlik numarası.

Borçlunun ve varsa vekilinin adı soyadı, alacaklı tarafından biliniyorsa vergi kimlik numarası ve yerleşim yerindeki adresi.

İlamı veren mahkeme ve ilamın tarih ve numarası.

Tahliye ve teslimi istenen ilam konusu taşınmazın tapuda kayıtlı olduğu yer, pafta, ada ve parsel numarası.

İlamda yazılı taşınmazın icra emrinin tebliğinden itibaren yedi gün içerisinde tahliye ve teslim edilmesi ihtarı.

Taşınmaz yedi gün içerisinde tahliye ve teslim edilmezse (İcra Mahkemesinden, Yargıtay'dan veya Yargılamanın İadesi Yoluna gidilmiş ise yargılamanın iadesi yolunu incelemekte olan mahkemeden) icranın geri bırakılması hakkında bir karar getirilmedikçe ilam hükmünün zorla ihtar olunacağı ihtar¹²⁹.

2.3.4. Taşınmazın Tahliye ve Tesliminde Alınacak Olan Harçlar

Taşınmazın tahliyesini sağlamak amacıyla ilamlı icra takibi talebinde bulunan alacaklıdan, alacak bir ilam veya ilam niteliğinde belgeye dayandığı için,

¹²⁷ Uyar, **Tahliye**, s. 4.

¹²⁸ Kuru, **El Kitabı**, s. 964-965.

¹²⁹ "...Takip dayanağı ilam, "Baz istasyonu kurulması hakkında davalılar arasında yapılan kira sözleşmesinin iptaline, el atmanın önlenmesine ve baz istasyonunun sökülmesine" ilişkindir. İlamın bu bölümünün infazı yönünden somut olaya uygulanması gereken İİK.'nun 26 ncı maddesi olup, anılan maddenin 1 inci fıkrasının göndermesi ile İİK.'nun 24 üncü maddesi gereğince, borçluya icra müdürlüğünce, örnek 2 (eski 54 örnek) icra emri gönderilmesi gerekirken, örnek 4-5 icra emri gönderilmek suretiyle el atmanın önlenmesi ve baz istasyonunun kaldırılmasının istenmesi doğru değildir. İcra mahkemesince bu yöne ilişkin şikayetin kabulüne ve icra müdürünün, ilamdaki el atmanın önlenmesi ve baz istasyonunun kaldırılması yönünden, borçluya 4-5 örnek icra emri gönderilmesine ilişkin işleminin iptaline karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsizdir." Yargıtay 12. HD. 11.1.2010 T. 2009/18965 E. 2010/45 K. sayılı kararı, **Corpus Web Hukuk ve İçtihat Programı**, Erişim: 16.05.2018

ilamsız bir takip yapılması durumunda alınacağı öngörülen binde beş peşin harç alınmaz, yalnızca başvurma harcı alınır. (HK. m. 29) Bunun sebebi ilamlı icra takiplerinde, o aşamaya gelinceye kadar mahkemeden ilamın alınması sırasında gerekli olan karar ve ilam harçlarının ödenmiş olmasıdır¹³⁰. Çocuk teslimi gibi konusu para ile değerlendirilebilmesi mümkün olmayan ilamlı icra takiplerinde ise, tahsil harcının yarısı oranında maktu cezaevleri harcı alınır, söz konusu maktu harç ilam icraya konulduğu zaman takip talebi ile birlikte alacaklıdan peşin olarak tahsil edilir ve borçluya yükletilemez. Buna karşılık, taşınmazın tahliyesi ve teslimi gibi konusu para ile değerlendirilmesi mümkün olan ilamlı icra takiplerinde ise peşin cezaevleri harcı alınmaz. Bu takiplerin sonunda alacaklıdan yüzde iki oranında cezaevleri harcı alınır ve bu harç borçluya yükletilmez¹³¹.

Taşınmazın tahliyesi ve teslimine ilişkin olan ilamlı takiplerde Harçlar Kanunu'nun 18 ve 24. maddelerinde belirtilen tahsil harcı da alınır. Harçlar Kanunu m. 18'e göre; bir taşınmazın tahliye ve teslimine ilişkin olan icra takiplerinde tahsil harcı; bir yıllık kira bedeli, yoksa bu süreye göre takdir edilecek bir bedel üzerinden hesaplanır. Yine aynı kanunun 24. maddesine göre; taşınmazın tahliye ve teslimine ilişkin icra takiplerinde tahsil harcı (1) sayılı tarifede yazılı miktarların yarısı nispetinde alınır.

2.4. İcranın Geri Bırakılması¹³²

İcra ve İflas Hukuku'nun cebri icra usullerini düzenleyen bir hukuk dalı olmasından kaynaklanan bazı amaçları bulunmaktadır. Bu amaçlardan biri, icra takibinde bulunan alacaklının tam olarak tatmin edilmesini sağlayarak icra takibini sonuca ulaştırmaktır¹³³. Bunun için de, icra takibinin devamı sürecince borçlunun veya üçüncü kişilerin takibin sağlıklı bir şekilde ilerlemesini engelleyecek davranış ve müdahaleleri bertaraf edilir¹³⁴. Ancak bunun yanında, borçlu olduğu iddia edilerek alacaklı tarafından hakkında icra takibi başlatılan kişinin de alacaklının karşısında korunması gerekir. Bu sebeple, hakkında kötü niyetle yapılmış olduğunu

¹³⁰ Kuru, *El Kitabı*, s. 902; Kuru, *İstinaf*, s. 288.

¹³¹ Baki Kuru, *İcra ve İflas Hukuku 3. Cilt*, 3. basım, Ankara, Seçkin Yayınevi, 1993, s. 2162.

¹³² Bu konuda daha geniş bilgi için bkz. Kulaksız, *İcranın Geri Bırakılması*.

¹³³ Umar, s. 39.

¹³⁴ Tanrıver, *İlamlı İcra*, s. 33; Umar, s. 39.

düşündüğü haksız bir icra takibine karşı borçlunun kendisini savunma yolları İcra ve İflas Kanunu'nda düzenleme altına alınmıştır. İlamsız icra yoluyla takipte, alacaklı ve borçlu arasındaki eşitliğin sağlanması adına, alacaklının elinde hiçbir belge olmadan borçluya karşı yapmış olduğu icra takibine, borçlunun itiraz etme hakkının tanınmış olması ve sonucunda icra takibinin durması buna örnek gösterilebilir¹³⁵. İşte ilamlı icrada, düzenlenen icranın geri bırakılması kurumu da borçlunun haksız olarak kendisine karşı başlatılmış olduğunu düşündüğü bir ilamlı icra takibine karşı icra iflas hukukunun yukarıda bahsi geçen amacı çerçevesinde düzenlenen bir savunma yoludur.

Kesinleşmeden icra edilemeyecek ilamlar hariç, mahkeme tarafından verilen bir ilam için istinaf ya da kanun yoluna başvurulması devam etmekte olan icrayı durdurmayacaktır. Yani bir taraftan kanun yolu ilerlerken, diğer taraftan da alacaklının yapmış olduğu icra takibi devam edecektir¹³⁶. Örneğin, taşınmazın tahliyesi ve tesliminde kişisel (şahsi) bir hakka ilişkin olan ilam kesinleşmeden dahi alacaklı tarafından ilamlı icraya konu edilebileceğinden, bu ilamın icraya konulması durumunda borçlu tarafından istinaf veya kanun yoluna başvurulmuş olması ilamlı icrayı durdurmayacaktır.

İcra ve İflas Kanunu, böyle bir durumla karşı karşıya kalan borçlunun aleyhine ve devam etmekte olan bu ilamlı icra takibini durdurabilmesi için istinaf mahkemesinden veya Yargıtay'dan icranın geri bırakılması kararı alması gerektiğini düzenlemiştir. Belirtmek gerekir ki, Yargıtay veya İstinaf Mahkemesi'nce icranın geri bırakılması kararı verilmesinin yanında, ayrıca bir de borcun ödenmiş, ertelenmiş ya da zamanaşımına uğramış olması sebeplerinden birine dayanılarak icra mahkemesince icranın geri bırakılmasına karar verilebilmesi yolu vardır. Bu iki durum birbirinden tamamen farklıdır. Bu sebeple, öncelikle İstinaf Mahkemesi ve Yargıtay tarafından icranın geri bırakılmasına karar verilmesinin üzerinde durulacak, daha sonrasında ise İcra Mahkemesince icranın geri bırakılması incelenecektir.

¹³⁵ Kulaksız, **İcranın Geri Bırakılması**, s. 7.

¹³⁶ Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 269; Kuru, **El Kitabı**, s. 916, Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz, **İcra**, s. 381.

2.4.1. Yargıtay ve Bölge Adliye Mahkemesinin İcranın Geri Bırakılmasına Karar Vermesi

Mahkemenin vermiş olduğu ilam, kesinleşmeden icraya konulabilecek bir ilam niteliğinde olabilir¹³⁷. Bu ilamın alacaklı tarafından icraya konulması durumunda, borçlunun ilamın icrasını durdurabilmesi için, icranın geri bırakılması yolunu işletmesi gerekir. Eğer borçlu hükmü istinaf etmiş veya temyiz yoluna başvurmuşsa, borçlunun icranın geri bırakılmasını sağlayabilmesi için, Bölge Adliye Mahkemesi veya Yargıtay'dan icranın geri bırakılması hakkında bir karar alması ve icra dairesine vermesi gerekir. İcranın geri bırakılması kararının alınıp icra dairesine verilmesi belli bir süreye bağlıdır. Bu sebeple borçlunun icra müdürüne başvurup kendisine uygun bir sürenin verilmesini istemesi gerekir¹³⁸.

İcra müdürü borçluya, alacağın tamamı kadar bir teminat göstermesi karşılığında¹³⁹, Bölge Adliye Mahkemesi'nden veya Yargıtay'dan icranın geri bırakılması kararı getirmesi için uygun bir süre verir¹⁴⁰. Zira Bölge Adliye Mahkemesi ve Yargıtay'ın dosya üzerinden acele bir inceleme yapılarak bu konuda bir karar vermesi gerektiği hükme bağlansa da, bu mahkemelerden icranın geri bırakılması kararı alınması belirli bir zaman almaktadır ve bu zaman içerisinde icra takibinin ilerlememesi için, borçlu icra dairesinden süre istemektedir. (HMK. m. 350) Borçlunun istenilen teminatı göstermesi halinde kendisine süre verilir ve verilen bu süre içerisinde ilamın icrası durur¹⁴¹. Belirtmek gerekir ki, borçluya tanınan bu süre içerisinde Bölge Adliye Mahkemesi veya Yargıtay icranın geri

¹³⁷ Taşınmazın aynına ilişkin olmayan, yani taşınmaz üzerindeki kişisel (şahsi) haklara ilişkin olan ilamlar (örn; tahliye ilamları) kesinleşmeden icraya konulabilecektir. (Bu konuda daha geniş bilgi için bkz. Kuru, **El Kitabı**, s. 913-916.)

¹³⁸ Kuru, **İstinaf**, s. 293; Kuru, **El Kitabı**, s. 916, Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz, **İcra**, s. 381.

¹³⁹ İcranın geri bırakılması kararı getirilinceye kadar icra dairesinden süre alınabilmesi için, İcra ve İflas Kanunu'nun 36. maddesinin birinci fıkrasında düzenlendiği üzere, hükmolunan paranın ya da eşyanın tamamını karşılamaya yetecek kadar bir teminatın gösterilmesi yeterlidir. Ancak belirtmek gerekir ki, kiralanın taşınmazların tahliyesine ilişkin olan ilamlar hakkında icra dairesinden süre isteyebilmek için ne kadar teminat yatırılması gerektiği kanunda açıkça düzenlenmemiştir. Bu noktada gösterilmesi gereken teminatın miktarına uygulama açıklık getirmektedir. Öteden beri uygulamada tahliye ilamlarının temyizinde üç aylık kira bedelinin teminat olarak gösterilmesi gerektiği benimsenmiş bulunmaktadır. (Daha geniş bilgi için bkz. Kulaksız, **İcranın Geri Bırakılması**, s. 88-89; Sadrettin Kerim Gökay, **Takip Hukukunda Tahliye**, İstanbul Barosu Dergisi, 1946/6, s. 212-214.)

¹⁴⁰ Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 270; Kuru, **El Kitabı**, s. 916, Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz, **İcra**, s. 382.

¹⁴¹ Kuru, **İstinaf**, s. 294; Kuru, **El Kitabı**, s. 916;

bırakılması konusunda bir karar veremezse, icra müdürü borçluya yeniden bir süre verecektir¹⁴².

Bölge adliye mahkemesi veya Yargıtay, kendisine yöneltilen icranın geri bırakılması talebini haksız bulacak olursa bu talebi reddeder. Eğer icranın geri bırakılmasına karar verirse, ilamın icrası kanun yolu incelemesinin sonuna kadar ertelenmiş olur. Bölge Adliye Mahkemesi ve Yargıtay, ücretinin ilgililer tarafından verilmesi halinde, bu konudaki kararını icra dairesine en çabuk ve en uygun yolla bildirir.

Örneğin, taşınmazın tahliyesine ilişkin olan bir ilam Bölge Adliye Mahkemesince kaldırılır veya temyiz merciince bozulursa icra işlemleri olduğu yerde duracaktır¹⁴³. Şayet yapılan inceleme sonucunda, Bölge Adliye Mahkemesi istinaf başvurusunu esastan reddeder veya Yargıtay temyiz incelemesi sonucunda hükmü onarsa ve daha önceden verilmiş bir icranın geri bırakılması kararı varsa, bu karar kendiliğinden kalkar ve ilamlı icraya devam edilir.

2.4.2. İcra Mahkemesince İcranın Geri Bırakılması

İcra mahkemesince icranın geri bırakılması, yukarıda anlatılan, İstinaf Mahkemesi veya Yargıtay'ca verilen icranın geri bırakılması kararından farklıdır. Burada incelenecek olan icranın geri bırakılması talebi, İcra ve İflas Kanunu m. 33-33/a uyarınca, borcun ödenmiş, ertelenmiş veya zamanaşımına uğramış olması nedenlerinden birisine dayanmaktadır¹⁴⁴.

Örneğin borçlu, alacaklının açmış olduğu tahliye davasını kaybetmiş ve kendi rızasıyla davaya konu taşınmazı tahliye etmiş olabilir. Böyle bir ihtimalde normalde, artık alacaklının elindeki ilamı icraya koymaması, borçlunun

¹⁴² Kuru, **El Kitabı**, s. 916, Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 270; Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz, **İcra**, s. 382.

¹⁴³ Bu durumda icranın geri bırakılmasına başvururken borçlu tarafından verilmiş olan teminatın borçluya aynen iadesi gerekir. Çünkü ilam Bölge Adliye Mahkemesi tarafından kaldırıldığı veya temyiz merciince bozulduğu için ortada hükmedilen bir para veya eşya kalmamıştır. Bu sebeple borçludan alınan teminatın borçluya aynen iadesi işlemi de doğru bir işlemdir. (Bu konuda daha geniş bilgi için bkz. Gökyay, s. 213-214.)

¹⁴⁴ İcra mahkemesince icranın geri bırakılması, İcra ve İflas Kanunu madde 71'deki ilamsız icrada icra takibinin taliki ve iptali kurumunun ilamlı icradaki görünüş şeklidir. (Kulaksız, **İcranın Geri Bırakılması**, s. 11.)

taşınmazdan tahliyesini istememesi gerekir¹⁴⁵. Ancak alacaklı böyle bir durumda bile, alacağına kavuşmuş olmasına rağmen, yine de ilamı icraya koymuş olabilir. İşte böyle kötü niyetli alacaklılar karşısında borçluyu korumak amacıyla, borçluya icranın geri bırakılmasını isteme hakkı tanınmaktadır¹⁴⁶. Belirtmek gerekir ki, borcun ödenmesinin (itfa) yanında, borcun ertelenmiş veya zamanaşımına uğramış olması ihtimallerinde de, icra mahkemesinden icranın geri bırakılması talebinde bulunulabilir.

Önemle belirtmek gerekir ki, borçlunun icra mahkemesinden icranın geri bırakılması isteminde bulunması, sadece mahkeme tarafından hükmün (ilamın) verilmesinden sonra gerçekleşen ödeme, erteleme ve zamanaşımı hallerinden birine dayanılması durumunda mümkündür. Borçlu hükmün verilmesinden önce gerçekleşmiş olan ödeme, erteleme veya zamanaşımına uğrama hallerinden birine dayanarak icra mahkemesinden icranın geri bırakılmasını talep edemez, çünkü borçlunun bu iddiasını dava devam ederken, mahkemede ileri sürmesi gerekir¹⁴⁷. Eğer borçlunun bu iddiasını dava aşaması geçtikten sonra da ileri sürebileceği kabul edilecek olursa, bu durum mahkemenin vermiş olduğu ilamı inceleyip değiştirmesi anlamına gelir ve bu da maddi anlamda kesin hükme ters düşer.

Borçlu icra emrinin kendisine tebliğ edilmesinden önce borcun ödenmiş, ertelenmiş veya zamanaşımına uğramış olduğunu iddia etmekte ise bu durumda icra emrinin kendisine tebliğinden itibaren yedi günlük süre içerisinde icra mahkemesinden icranın geri bırakılması talebinde bulunabilir¹⁴⁸. Şayet borçlu, bu süre içerisinde icranın geri bırakılması talebinde bulunmazsa, ilamlı icra takibi kesinleşir ve borcu ödemek zorunda kalır¹⁴⁹.

Borçlu icra emrinin kendisine tebliğ edilmesinden sonra borcu ödemiş, ertelenmiş veya zamanaşımına uğramış olduğunu iddia etmekte ise bu durumda her

¹⁴⁵ Bu konuda daha geniş bilgi için bkz. Gökay, s. 215.

¹⁴⁶ Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 274; Kuru, **İstinaf**, s. 302; Kuru, **El Kitabı**, s. 913; Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz, **İcra**, s. 381.

¹⁴⁷ Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz, **İcra**, s. 381; Kuru, **İstinaf**, s. 302.

¹⁴⁸ Üstündağ, s. 310; Kuru, **İstinaf**, s. 303.

¹⁴⁹ İlhan E. Postacıoğlu, **İcra Hukuku Esasları**, 4. Baskı, İstanbul, Fakülteler Matbaası, 1982, s. 453; Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 274 vd.

zaman icra mahkemesinden icranın geri bırakılması talebinde bulunabilir¹⁵⁰. Belirtmek gerekir ki, buradaki “her zaman” ifadesinden kasıt, borçlunun ilamlı icra takibinin son bulmasına kadar icranın geri bırakılması talebinde bulunulabilmesidir. Çünkü ilamlı icra takibi sona erdikten sonra borçlu sadece bir istirdat davası açabilir¹⁵¹.

2.4.3. Taşınmazın Tahliye ve Tesliminde İlamın Zamanaşımına Uğraması

Taşınmazın tahliyesi ve teslimi için yapılan ilamlı icra takibinin başarıyla yürütülebilmesi için ilamda yazılı olan alacağın zamanaşımına uğramamış olması gereklidir¹⁵².

İlama dayanan takip, son işlem tarihi üzerinden on yıl geçmekle zamanaşımına uğrar. Yani ilamlar on yıllık zamanaşımı süresine tabidir. (İİK. m. 39/1 ve TBK. m. 156/2). İlam zamanaşımına uğradıktan sonra borçluya tebliğ edilirse¹⁵³ bu durumda borçlu süresi içerisinde üst yargı yoluna başvurarak, hükmün yalnız zamanaşımına uğramış olduğu gerekçesiyle bozulmasını isteyebilir. Borçlu hükmü süresi içerisinde üst yargı yoluna taşımazsa ilam kesinleşir, ancak alacaklı kesinleşen bu ilamı icraya koyacak olursa, borçlu ilamın verilmesi ile tebliği arasındaki dönemde zamanaşımına uğradığını ileri sürerek icra mahkemesinden icranın geri bırakılması talebinde bulunabilir¹⁵⁴.

İlam, verildiği tarihten itibaren on yıl içerisinde borçluya tebliğ edilirse, borçluya yapılan tebliğ tarihinden itibaren yeni bir on senelik zamanaşımı süresi işlemeye başlayacaktır. (TBK. m. 157/2). Borçlunun bu hükmü temyiz etmesi ve Yargıtay’ca onanmak suretiyle hükmün kesinleşmesi durumunda, on yıllık zamanaşımı süresi hükmün kesinleştiği tarihten itibaren işlemeye başlar¹⁵⁵.

¹⁵⁰ Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 276.

¹⁵¹ Kuru, **İstinaf**, s. 304; Postacıoğlu, **İcra**, s. 454.

¹⁵² Kuru, **İstinaf**, s. 291; Üstündağ, s. 434.

¹⁵³ Zamanaşımına ilişkin itirazlarda, ilam tarihiyle ilamın icrasının istendiği tarih arasında zamanaşımı süresinin dolup dolmadığı, takip dosyasından başkaca delile gerek olmaksızın ispatlanabilir. (Daha geniş bilgi için bkz. Mehmet Kamil Yıldırım, Nevhis Deren Yıldırım, **İcra Hukuku**, 7. Baskı, İstanbul, Beta Yayınları, 2016, s. 307-308.)

¹⁵⁴ Üstündağ, s. 434; Postacıoğlu/Altay, **Esas**, s. 802; Kuru, **El Kitabı**, s. 910; Kuru, **İstinaf**, s. 291.

¹⁵⁵ Kuru, **İstinaf**, s. 291; Kuru, **El Kitabı**, s. 911.

Alacaklı ilamı on yıllık zamanaşımı süresi içerisinde icraya koyar ama bu ilamlı icra takibini on yıl boyunca takip etmezse bu durumda ilam yine zamanaşımına uğrar, çünkü İcra ve İflas Kanunu'nun 39/1. maddesi ilamlı icra takibinin, son yapılan işlem üzerinden on yıl geçmekle zamanaşımına uğrayacağını hükme bağlamaktadır. Eğer alacaklı ilam zamanaşımına uğradıktan sonra icra takibine devam edecek olursa, borçlu icra mahkemesinden zamanaşımı nedeniyle icranın geri bırakılmasına karar verilmesini isteyebilir¹⁵⁶.

Taşınmazın tahliyesi ve tesliminde, taşınmaz mülkiyetine ve taşınmaz üzerindeki diğer aynı haklara ilişkin ilamlar, aynı haklar zamanaşımına tabi olmadığı için, zamanaşımına uğramazlar. Belirtmek gerekir ki aile ve kişiler hukukuna ve taşınır mallar üzerindeki aynı haklara ilişkin ilamlar için de aynı kural geçerlidir. Buna karşılık; taşınmazın aynına ilişkin olmayıp, taşınmaz üzerindeki şahsi haklara ilişkin olan ilamlar, on yılda zamanaşımına uğrarlar¹⁵⁷.

2.5. İcranın İadesi

Mahkemede açılmış bir taşınmaz davası sonucunda verilmiş olan ilam taşınmazın aynına ilişkin değil de, taşınmazın üzerindeki bir şahsi hakka ilişkin olabilir. Eğer ilam, taşınmazın üzerindeki bir şahsi hakka ilişkinse alacaklı tarafından icraya konulabilmesi için kesinleşmesine gerek yoktur, yani böyle bir ilam kesinleşmeden dahi icraya konulabilir. İşte, kesinleşmeden icraya konulabilecek bir ilam alacaklı tarafından kesinleşmeden icraya konulmuşsa ve borçlu ilamı temyiz etmesine rağmen icranın geri bırakılmasına karar verilmemişse, bir yandan temyiz incelemesi devam ederken, bir yandan da icra dairesi ilamın icrasına devam eder¹⁵⁸. Örneğin, taşınmazın tahliyesi ve teslimi açısından düşünüldüğünde, icra dairesi borçluyu ilamın gereğini yerine getirmek suretiyle taşınmazdan zorla tahliye etmiş ve taşınmazı da borçluya teslim etmiş olabilir. Böyle bir durumda, yani ilamın icrası devam ederken ya da ilamın icrası sonuçlandıktan sonra Yargıtay hükmü bozarsa ne olacak sorusu gündeme gelir. Bu soruya İcra ve İflas Kanunu' nun 40. maddesi yanıt vermektedir.

¹⁵⁶ Kuru, *El Kitabı*, s. 911.

¹⁵⁷ Üstündağ, s. 434; Postacıoğlu/Altay, *Esas*, s. 803; Kuru, *El Kitabı*, s. 911.

¹⁵⁸ Kuru, *El Kitabı*, s. 928; Tanrıver, *İlamlı İcra*, s. 171.

İcra ve İflas Kanunu m. 40'a göre, bir ilamın Bölge Adliye Mahkemesince kaldırılması ya da Yargıtay tarafından bozulması icra işlemlerini olduğu yerde durdurur. Ayrıca bir ilamın hüküm kısmı icra edildikten sonra bu hüküm bölge adliye mahkemesi tarafından kaldırılır, yeniden esas hakkında bir karar verilir ya da Yargıtay'ca bozulup borçlunun hiç veya o kadar borcu olmadığı kesin bir ilamla tespit edilirse ayrıca bir hükme gerek olmaksızın icra tamamen ya da kısmen eski haline iade olunur. Ancak üçüncü kişilerin iyi niyetle kazandıkları haklar bu durumdan etkilenmez.

İcra ve İflas Kanunu m. 40 ile kanun koyucu; bir taraftan icra tamamen gerçekleştirilmemişse icranın devamını yasaklamakta, diğer taraftan da, icra olunan kısmın hemen iadesine söz konusu durumun kesin bir hükümle sabit olmasına kadar izin vermeyerek alacaklı ve borçlunun menfaatleri arasında karşılıklı ve adaletli bir denge kurmak istemiştir¹⁵⁹. Ayrıca böylelikle, icranın iadesini gerektiren ihtimalleri de olabildiğince sınırlandırmaya çalışmıştır¹⁶⁰.

2.5.1. İlamın Yargıtay veya Bölge Adliye Mahkemesince Bozulması

İcra ve İflas Kanunu m. 40/1'e göre, icra işlemleri devam ederken ilamın bozulması durumunda icra işlemleri olduğu yerde durur. Ancak belirtmek gerekir ki, icranın durması için Yargıtay'ın bozma kararının icra dairesine ibraz edilmesi gereklidir, bu nedenle Yargıtay'ın vermiş olduğu bozma kararının icra dairesine ibraz edilmesine kadar yapılan icra işlemleri geçerli olacaktır¹⁶¹.

İcranın iadesi kurumu bakımından önem taşıyan icra işlemleri kavramı, icra organları tarafından borçluya karşı yapılan ve böylece alacaklının alacağına kavuşmasında yardımcı olan cebri icranın ilerlemesini sağlayıcı işlemlerdir¹⁶². Ancak belirtmek gerekir ki burada bahsi geçen icra işlemi kavramı, icra takip işlemi kavramından daha geniş ve daha farklı bir anlamdadır¹⁶³. Bu nedenle örneğin, icra vezasindeki paranın alacaklıya ödenmesi ya da borçlunun taşınmazının tahliyesi

¹⁵⁹ Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özkes, s. 271; Tanrıver, **İlamlı İcra**, s. 187-188.

¹⁶⁰ Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz, **İcra**, s. 385; Tanrıver, **İlamlı İcra**, s. 188.

¹⁶¹ Kuru, **El Kitabı**, s. 928.

¹⁶² İlhan E. Postacıoğlu, Nakızdan Sonra Mahcuz Maaşta Tevkifat, İstanbul Hukuk Fakültesi Mecmuası, İstanbul, 1954/3-4, s.1030.

¹⁶³ Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz, **İcra**, s. 385; Tanrıver, **İlamlı İcra**, s. 191.

birer icra takip işlemi olmamalarına rağmen, İcra ve İflas Kanunu'nun 40. maddesinde bahsi geçen icra işlemleri kavramının kapsamı içerisinde değerlendirilirler¹⁶⁴. Yine aynı şekilde, kiracının taşınmazı tahliyesine ilişkin olan ilam kiracı hakkında uygulanmadan bozulmuşsa, artık bu ilama dayanarak tahliye işlemi yapılamaz. Dolayısıyla, İcra ve İflas Kanunu m. 40/1 gereği Yargıtay'ca bozulmuş olan bir ilama dayanarak icra işlemleri yapılamayacağı gibi, icra takip işlemleri de yapılamayacaktır¹⁶⁵.

İcra işlemi kavramı hakkında yapmış olduğumuz bu açıklamalardan sonra denilebilir ki, Yargıtay ilamın bozulması ile ilamın icrası sadece olduğu yerde durur, ilamlı icra takibi iptal edilmez. Bu sebeple, ilamın bozulmasından önce icra dairesinin yapmış olduğu icra işlemleri geçerliliğini korur, örneğin borçlunun malı üzerine konulmuş olan haciz devam eder¹⁶⁶.

İlamın Yargıtay tarafından kısmen bozulup kısmen onanması durumunda, hükmün bozulan kısmı için icra işlemleri olduğu yerde durur hükmün onanan kısmı için ise icra işlemlerine devam edilir.

İlamı vermiş olan mahkeme bozma kararına uyup alacaklının açmış olduğu davanın reddine karar verir ve bu karar da kesinleşirse ilamlı icra takibi son bulacağından icra işlemleri de son bulacaktır. Mahkeme eğer bozma kararına karşı direnirse Kuru'ya göre¹⁶⁷, direnme ile birlikte bozma kararı hükümsüz kalacaktır. Bu sebeple de bozma ile icranın durması sonucu da ortadan kalkar. Alacaklı bu durumda bozma ile durmuş olan ilamlı icra takibine devam edebilmelidir ancak Yargıtay 12. HD. aksi görüştedir¹⁶⁸.

Mahkemece verilmiş olan bir ilamın hükmü tamamen icra edildikten sonra, hüküm Yargıtay veya Bölge Adliye Mahkemesi tarafından bozulur ve mahkeme borçlunun hiç borcu olmadığına (veya ilamdaki kadar borcu olmadığına) karar verir ve bu karar da kesinleşirse icra tamamen veya kısmen eski haline iade olunur.

¹⁶⁴ Tanrıver, **İlamlı İcra**, s. 190-191.

¹⁶⁵ Tanrıver, **İlamlı İcra**, s. 191.

¹⁶⁶ Kuru, **El Kitabı**, s. 928-929.

¹⁶⁷ Kuru, **El Kitabı**, s.930.

¹⁶⁸ Yargıtay 12. HD. 09.03.2004 T. 287/5426 sayılı kararı. **Corpus Web Hukuk ve İctihat Programı**, Erişim: 16.05.2018

Belirtmek gerekir ki, böyle bir durumda icra hemen iade edilmez, icranın iadesinin sağlanabilmesi için kararın kesinleşmiş olması gerekir¹⁶⁹.

Kesinleşmiş olan yeni hüküm ile borçlunun hiç (ilamda yazılı olan kadar) borcu olmadığı tespit edildiğinde icra tamamen veya kısmen iade olunur. Yani örneğin, tahliyesi ve alacaklıya teslimi sağlanan taşınmaz, icra dairesi tarafından alacaklının elinden alınır ve borçluya iade edilir. İcranın kısmen iadesi durumunda ise yalnız iadesi sağlanacak kısım alacaklının elinden geri alınır ve borçluya iade edilir¹⁷⁰.

Belirtmek gerekir ki, icra dairesinin icranın iadesini sağlayabilmesi için ayrıca bir mahkeme ilamının alınmasına da gerek yoktur. Bu sebeple borçlunun bu noktada icranın iadesini talep etmek yerine ayrı bir dava açmasında hukuki yararı bulunmamaktadır¹⁷¹. Ayrıca borçlunun icranın iadesini sağlamak için bir ilamlı icra takibi yapmasına ve alacaklıya icra emri gönderilmesine de gerek yoktur, icranın iadesi işlemleri daha önceki takip dosyası üzerinden yürütülür.

Son olarak, İcra ve İflas Kanunu m. 40/3 ve Türk Medeni Kanunu m. 763 ve 988 gereğince icranın iadesi sağlanırken üçüncü kişilerin iyi niyetle kazanmış oldukları hakları zarara uğramaz.

¹⁶⁹ Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz, **İcra**, s. 385.

¹⁷⁰ Bu durumda tahliyeden önce taşınmaz ne durumdaysa o şekilde borçluya iade edilmesi zorunludur. Örneğin, kaldırılan veya bozulan mahkeme ilamından önce bu ilama dayanarak alacaklıya teslim edilen taşınmazdan çıkarılan borçluya ait eşyanın da (icra dairesi vasıtasıyla) aynen taşınmaza iadesi gerekir. (Bu konuda daha geniş bilgi için bkz. Gökay, s. 214.)

¹⁷¹ Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz, **İcra**, s. 385.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

BORÇLU VE ÜÇÜNCÜ KİŞİ ÇERÇEVESİNDE İLAMLİ İCRADA TAŞINMAZIN TAHLİYESİ TESLİMİ VE KARŞILAŞILAN SORUNLAR

3.1. Taşınmazın Borçlunun Elinde Olması İhtimali

Taşınmazı tahliye ettirmek isteyen alacaklı mahkemeden almış olduğu, lehine hüküm içeren ilamı icraya koymak istediğinde iki ihtimal söz konusu olabilir. Bu ihtimallerden ilki taşınmazda borçlunun bulunması ihtimalidir. Alacaklı diğer bir ihtimalde ise taşınmazda üçüncü bir kişi ile de karşılaşabilir. Bu da ikinci ihtimaldir ve bu husus ileride yeri geldiğinde ayrıntılı olarak incelenecektir¹⁷².

Alacaklının tahliye ettirmek istediği taşınmazın borçlunun elinde bulunması ihtimalinde, öncelikle alacaklı hazırlamış olduğu takip talebini mahkemeden almış olduğu ilam ile birlikte icra dairesine verir. Takip talebini alan icra müdürü, taşınmazı tahliye etmesi için yedi günlük bir süre öngören icra emrini hazırlayarak borçluya gönderir¹⁷³. Borçlu yedi gün içerisinde kendisine tebliğ olunan bu icra emrinin gereğini yerine getirir ve taşınmazı tahliye ederse takip burada sonuçlanır ve alacaklı taşınmaza kavuşur. Borçlu eğer kendisine verilen yedi günlük süre içerisinde bu emri tutmazsa ilamın içerdiği hüküm zorla yerine getirilir yani borçlu kimse taşınmazdan icra memuru marifetiyle zorla çıkartılır¹⁷⁴.

Dolayısıyla görüldüğü gibi borçlunun taşınmazı tahliyesi noktasında karşılaşılabilecek iki tür ihtimal vardır: Ya borçlu icra emrine uyararak yedi gün içerisinde taşınmazı tahliye eder ve icra takibi böylelikle son bulur, ya da borçlu yedi gün içerisinde kendisine gönderilen icra emrine uymaz ve taşınmazdan zorla tahliye edilir.

3.1.1. Borçlunun Taşınmazı Tahliye ve Teslim Etmesi

İcra müdürü tarafından kendisine taşınmazın tahliyesi ve teslimini emreden bir icra emri gönderilmiş olan borçlu, kendi rızası ile taşınmazı tahliye ve teslim

¹⁷² Bkz. aşağıda, s. 62-75.

¹⁷³ Sabri Şakir Ansay, **Hukuk İcra ve İflas Usulleri**, 5. Baskı, Ankara, İstiklal Matbaası, 1960, s. 193.

¹⁷⁴ Yıldırım/Yıldırım, s. 319.

ederse, alacaklı alacağına (ilamda yazılı olan taşınmaza) kavuşur ve ilamlı icra takibi böylelikle son bulur.

Ancak belirtmek gerekir ki, borçlunun taşınmazı boşaltmaya kendiliğinden rıza göstermiş olması takibin sona ermesi için tek başına yeterli değildir. Borçlunun taşınmazı kendiliğinden boşaltmaya razı göstermiş olması durumunda da icra müdürünün taşınmazın bulunduğu yere gidip ilamı icra etmesi ve taşınmazı alacaklıya bizzat kendisinin teslim etmesi gerekir¹⁷⁵. Yani borçlu, taşınmazı kendiliğinden boşaltıp alacaklıya teslim etse bile icra memurunun yine de taşınmazın bulunduğu yere gitmesi gerekir. Örneğin bu şekilde İcra ve İflas Kanunu m. 342’de düzenlenen taşınmaza yeniden girme suçunun uygulanabilirliği sağlanabilecektir¹⁷⁶.

Borçlu tarafından evin anahtarının icra dairesine teslim edilmesi ile de taşınmazın tahliyesi sağlanmış olmaz. Kiracı borçlu sadece taşınmazın anahtarını icra dairesine teslim etmekle taşınmazı taliye ve teslim etmiş sayılmaz¹⁷⁷. Borçlu taşınmaza ait anahtarını icra dairesine teslim etmiş olsa bile, icra müdürünün yahut onun görevlendireceği bir memurun taşınmazın bulunduğu yere giderek taşınmazı alacaklıya bizzat teslim etmesi gerekir¹⁷⁸. Çünkü sadece kiracı tarafından anahtarın icra dairesine teslim edilmiş olmasıyla taşınmaz tahliye edilmiş olmayacaktır¹⁷⁹.

3.1.2. Borçlunun Taşınmazı Tahliye ve Teslim Etmemesi

İcra müdürü tarafından kendisine icra emri gönderilen borçlunun, yedi gün içerisinde taşınmazı rızası ile teslim etmesi gerekir. Eğer borçlu kendisine verilen bu yedi günlük süre içerisinde taşınmazı tahliye ve teslim etmez ve mahkemeden de icranın geri bırakılması kararı da getirmezse ilam hükmü icra memuru tarafından

¹⁷⁵ “Borçlunun, taşınmazı kendiliğinden tahliyeye razı olması halinde de icra memurunun yerine giderek tahliye işlemini yapması gerekeceği...” Yargıtay 12 HD. 30.11.1982 T. 8385/8890 sayılı kararı. **Corpus Web Hukuk ve İçtihat Programı**, Erişim: 16.05.2018; Kuru, **El Kitabı**, s. 965.

¹⁷⁶ Uyar, **Tahliye**, s. 5; Uyar, **Taşınmaza Tecavüz Suçu**, s. 562.

¹⁷⁷ Kuru, **El Kitabı**, s. 966; Kuru, **3. Cilt**, s. 2338.

¹⁷⁸ “...İcra dairesine anahtarın teslimi, fiili tahliyenin yapıpı mecurun alacaklıya teslim edildiğini göstermez. İnfaz sırasında belirecek duruma göre, memurun 276. madde gereğince işlem yapacağı tabiidir. ... Bu duruma rağmen, anahtar tesliminin infaz sayılıp mecurun alacaklıya teslim edildiğinin kabulü isabetsizdir.” Yargıtay 12 HD. 30.11.1982 T. 8385/8890 sayılı kararı. **Corpus Web Hukuk Mevzuat ve İçtihat Programı**, Erişim: 05.08.2018

¹⁷⁹ Uyar, **Tahliye**, s. 5; Kuru, **El Kitabı**, s. 966.

zorla yerine getirilir. Yani icra emrinin kendisine tebliğinden itibaren yedi gün geçmesine rağmen taşınmazı işgalde ısrar eden borçlu, icra memuru tarafından taşınmazdan zorla tahliye ettirilir ve bunun sonucunda taşınmaz alacaklıya teslim edilir¹⁸⁰. Bu sebeple borçlunun ve borçlunun yanında yaşayan kimselerin taşınmazdan çıkarılması ve bunlara ait taşınır eşyanın çıkarılması için gerekirse zor kullanılabilir¹⁸¹.

Belgesay'a göre borçlu taşınmazı yedi gün içerisinde tahliye ve teslim etmezse, icra memuru borçluyu taşınmazdan zorla tahliye ettirebilmek amacıyla gerekirse polise emir verebilir¹⁸². Polis böyle bir durumda taşınmazın tahliye ve teslimini gerçekleştirebilmek için, durumun gerektirdiği ölçüde olmak koşuluyla, şiddet ve zorlama yollarına başvurarak icra memurunun kendisine vermiş olduğu emri yerine getirir, yani kendi isteğiyle taşınmazı tahliye etmeyen borçluyu taşınmazdan zorla tahliye eder¹⁸³.

Gerçekten düşünüldüğünde, böyle bir durumda polis gibi bir kamu görevlisinin yardımını almadan borçluyu taşınmazdan tahliye ettirmek oldukça zor olabilir. Çünkü borçlu kendisine verilmiş olan yedi günlük yasal süre içerisinde taşınmazı tahliye etmemişse, taşınmazdan zorla çıkartılması için taşınmazın bulunduğu yere gidildiğinde bir zorluk ve güçlük karşılığında ihtimali oldukça yüksektir. Böyle bir zorlukla karşılaşıldığında, borçluyu taşınmazdan tahliye ettirebilmek için orada bulunan icra memuru şiddet yoluna başvuramaz, çünkü o

¹⁸⁰ "Alacaklının... Sulh Hukuk Mahkemesi'nin... kararına dayalı olarak başlattığı... tahliye talepli takipte, 24.7.2007 tarihinde, örnek 2 tahliye (icra) emri tebliğ ettirmek suretiyle takibin kesinleşmesi üzerine ödeme işlemi yapılmış ve 10.12.2009 tarihinde dosyanın infazen işleminden kaldırılmasına karar verilmiş, ancak bu tarihe kadar da tahliye talebinde bulunulmamıştır. Daha sonra 10.11.2010 tarihinde tahliye talebinde bulunulmuş 06.12.2010 tarihinde mahalline gidilerek borçluya 15 günlük süre verildiği görülmüştür. Böylece incelenen icra dosyasında alacaklının 24.07.2007 tarihli icra emrinden sonra 10.11. 2010 tarihine kadar tahliyeye ilişkin herhangi bir tahliye talebinde bulunmadığı görülmüştür. Kural olarak tahliye isteminin tahliyeye hak kazanıldığı tarihten itibaren makul süre kapsamında kalan bir yıl içerisinde kullanılması gerekliken bu sürenin aşılması 10.11.2010 tarihinde alacaklının aynı icra dosyasından tahliye istemi taraflar arasındaki kira akdinin yenilendiği veya devam ettiğinin kabulünü gerektirdiğinden, mahkemece borçlu şikâyetinin kabulüne karar vermek yerine şikâyetin reddine karar verilmesi isabetsizdir." Yargıtay 8. HD. 28.1.2013 T. 2012/13669 E. ve 2013/879 K. sayılı kararı. **Corpus Web Hukuk ve İctihat Programı**, Erişim: 24.05.2018

Kuru, **3. Cilt**, s. 2332.

¹⁸¹ Postacıoğlu, **İcra**, s. 669; Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz, **İcra**, s. 396.

¹⁸² Mustafa Reşit Belgesay, **İcra ve İflas Kanunu Şerhi**, 2. Baskı, İstanbul, Sucuoğlu Matbaası, 1948, s. 165.

¹⁸³ Belgesay, s. 165.

polis gibi bir silahlı kuvvet değildir. Bu sebeple eğer taşınmazı tahliye ettirmek amacıyla icra memuru tarafından polise bir emir verilmişse, polis orantılı ve hale uygun olmak koşulu ile meşru şiddet ve zorlama yollarına başvurabilir¹⁸⁴.

Ayrıca belirtmek gerekir ki, icra memurunun borçluyu zor kullanarak taşınmazdan çıkarması eylemi, Borçlar Hukuku anlamında bir haksız fiil sorumluluğuna yol açmayacaktır. Çünkü bu noktada haksız fiil sorumluluğunu ortadan kaldıran bir hukuka uygunluk sebebi bulunmaktadır¹⁸⁵. Bu hukuka uygunluk sebebine Borçlar Hukuku'nda kanunun verdiği yetkinin kullanılması veya kamu menfaatinin üstünlüğü ilkesi denir. Bu ilkeye göre kamu hukukundan doğan bir yetkinin memur tarafından kullanılmış olması hukuka aykırılık teşkil etmez.

İşte, icra memurunun borçluya karşı zor kullanması eylemini hukuka aykırı olmaktan çıkararak şey de, bu konuda icra müdürüne İcra ve İflas Kanunu tarafından tanınmış bir yetkinin var olmasıdır. Bu yetki kendisini, İcra ve İflas Kanunu m. 26/2'de gösterir. Madde, taşınmazı işgal etmekteyken borçlunun kendisine verilen emri tutmaması durumunda ilamın hükmünün zorla icra olunacağını yani borçlunun taşınmazdan zorla çıkarılacağını düzenlemektedir. Borçluyu taşınmazdan zorla çıkaracak olan kişi de icra memurundan başkası değildir. Dolayısıyla, kural olarak yasaların yetki tanımadığı durumlarda başkasına karşı işlenen haksız fiiller hukuka aykırıyken, İcra ve İflas Kanunu m. 26/3'te olduğu gibi kanun tarafından tanınmış bir yetkinin bulunması gerçekleşen eylemi hukuka uygun hale getirmektedir¹⁸⁶.

Fakat önemle altının çizilmesi gerekir ki, Türk Borçlar Kanunu m. 63/1'e göre, kanunun vermiş olduğu yetkinin aşılması eylemin hukuka aykırı sayılmasına yol açacaktır¹⁸⁷. Yani, yetkili olan memur kusurlu bir şekilde yetkisini aşmışsa veya

¹⁸⁴ Belgesay, s. 165.

¹⁸⁵ Ahmet Kılıçoğlu, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 21. Baskı, Ankara, Turhan Kitabevi, 2017, s. 358

¹⁸⁶ Kılıçoğlu, s. 281.

¹⁸⁷ Haluk N. Nomer, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 13. Baskı, İstanbul, Beta Yayınları, 2013, s. 120.

yetkili olmayan bir kişi görev gaspında bulunmuşsa bu eylem hukuka aykırı kabul edilecektir¹⁸⁸.

Kanunun vermiş olduğu yetkinin kullanılmasının hukuka aykırılığı ortadan kaldırmasına¹⁸⁹ ilişkin, icra memurunun borçlunun malvarlığı üzerinde haciz işlemi uygulamasını örnek gösterebiliriz¹⁹⁰. Bunun gibi, yine icra memurunun haciz işlemini gerçekleştirebilmek için borçlunun ev ya da işyerine girmesi de, kanun tarafından tanınmış bir yetkinin kullanılması olduğu için hukuka aykırılığı ortadan kaldırır ve icra memurunun eylemi haksız fiili vücuda getirmez. Sonuç olarak aynı şekilde, icra memurunun taşınmazı hali hazırda işgal etmekte olan borçluyu veya üçüncü kişiyi taşınmazdan çıkarmak için zor kullanabilmesine ilişkin yetkisi de İcra ve İflas Kanun'unca açık bir şekilde kendisine verildiği için memurun bu zor kullanma eylemi de diğer iki örnekte olduğu gibi haksız fiil teşkil etmeyecektir.

İcra memurunun işlemiş olduğu fiil açıklanan sebeplerle Borçlar Hukuku anlamında haksız fiile vücut vermeyeceği gibi, aynı zamanda Ceza Hukuku anlamında da kanunun emrinin yerine getirilmesi anlamına gelecek ve hukuka uygunluk nedeni olarak kabul edilip icra memuru bu fiilden dolayı cezalandırılmayacaktır.

Kanunun emrini yerine getirme görevi kamu görevlisine aittir¹⁹¹. Burada kamu görevlisinden, kamu hizmetini gören kimseyi değil, kamu erkini kullanan kişiyi yani memuru anlamak gerekir¹⁹². Dolayısıyla bu tanım göz önünde

¹⁸⁸ Fikret Eren, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 22. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2017, s. 627. Belirtmek gerekir ki bu noktada icra ve iflas dairesi görevlilerinin sorumluluğu söz konusu olmaktadır. Bu sorumluluk, hukuki, cezai ve disiplin sorumluluğu olmak üzere üç başlık altında toplanabilir. İcra ve iflas dairesi görevlilerinin hukuki sorumluluğu İİK. m. 5'te düzenlenmiş olup, buna ilişkin açılacak olan tazminat davası doğrudan icra ve iflas görevlisine karşı değil, ancak idareye (Adalet Bakanlığı) karşı açılabilir. İcra ve iflas görevlilerinin kusurlu hareketleri aynı zamanda bir suça da vücut veremekteyse bu durumda ilgili memura karşı ceza kovuşturması da yapılabilir. İcra ve iflas görevlilerinin disiplin cezasını gerektiren fiil ve hallerinden dolayı ise haklarında Devlet Memurları Kanunu'nun disiplin cezalarına ilişkin hükümleri uygulanır. (Bu konuda daha geniş bilgi için bkz. Kuru, **El Kitabı**, s. 96-102; Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özkes, s. 45-47; Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz, **İcra**, s. 59-62.)

¹⁸⁹ Turgut Akıntürk, Derya Ateş Kahraman, **Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri**, 27. Baskı, İstanbul, Beta Yayınları, 2018, s. 89.

¹⁹⁰ Eren, s.627.

¹⁹¹ Zeki Hafizoğulları, Muharrem Özen, **Türk Ceza Hukuku Genel Hükümler**, 10. Baskı, Ankara, US-A Yayıncılık, 2017, s. 213.

¹⁹² Hafizoğulları/Özen, s. 213.

bulundurulduğunda icra memurunun da bu kapsamda olduğu açık bir şekilde görünmektedir.

“Kanun hükmünü yerine getiren kimseye ceza verilmez.” (TCK. m. 24/1) Öyleyse, savaşta adam öldüren asker¹⁹³, ölüm cezasını infaz eden cellat¹⁹⁴, zanlıyı yakalayan ve gerektiğinde silahını kullanan polis gibi, tahliye işlemi zor kullanarak gerçekleştiren icra memuru da kanunun hükmünü yerine getirmektedir. Dolayısıyla bu kişilerin fiilleri Ceza Hukuku anlamında hukuka uygun kabul edilir ve bir suç oluşturmamaktadır¹⁹⁵.

Son olarak belirtmek gerekir ki, taşınmazdan borçluyla birlikte aynı zamanda, borçlunun yanında kalan üçüncü kişiler ve taşınmazın içerisindeki taşınır eşya da tahliye edilir. Ancak taşınmazın içindeki eşya eğer ilama dahilse, taşınmazla birlikte alacaklıya teslim edilir. Bu sebeple, taşınmazdan çıkarılacak eşya, sadece ilama dahil olmayan eşya ile sınırlıdır. Görüldüğü taşınmazın içinde bulunan eşyanın durumu borçlunun taşınmazdan tahliyesi ile bağlantılı olduğu için, öncelikle tahliye esnasında taşınmazdaki eşyanın durumuna değineceğiz. Borçlunun taşınmaza tekrar girmesi durumunu ise bu konu bittikten sonra ayrıca inceleyeceğiz.

3.2. Tahliye Sırasında Taşınmazdaki Eşyanın Durumu

Tahliye sırasında, taşınmazın içerisinde birtakım eşya bulunabilir. Bu eşyanın kaderini tayin etmek için bu noktada bu eşyanın ilama dâhil olup olmadığının tespit edilip ikili bir ayrıma gidilmesi gereklidir. Zira bir eşya ilama dâhil ise farklı, dahil değil ise farklı sonuçlar ortaya çıkacaktır. Dolayısıyla bu konuyu incelerken taşınmazın içerisindeki eşya bakımından temel ayırımımız ilama göre tayin edilecektir.

¹⁹³ Hafizoğulları/Özen, s. 214.

¹⁹⁴ Nevzat Toroslu, **Ceza Hukuku Genel Kısım**, 24. Baskı, Ankara, Savaş Yayınevi, 2018, s. 151.

¹⁹⁵ Hafizoğulları/Özen, s. 214. Önemle belirtmek gerekir ki, her ne kadar kanun hükmünü yerine getiren icra ve iflas görevlisinin cezai sorumluluğunun doğmayacağı genel kuralı teşkil etse de, İcra ve iflas görevlilerinin kusurlu hareketleri aynı zamanda bir suça da vücut vermekteyse bu durumda ilgili memura karşı ceza kovuşturması da yapılabilecektir. (Bu konuda daha geniş bilgi için bkz. Kuru, **El Kitabı**, s. 96-102; Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 45-47; Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz, **İcra**, s. 59-62.)

Bu noktada ilama dâhil olan, olmayan eşya ayrimından başka inceleyeceğimiz diğer bir husus, yine taşınmazdaki eşyayla bağlantılı olarak, taşınmazın bütünleyici parçalarının, eklentilerinin ve doğal ürünlerinin durumudur. Bunların durumu da “Tahliye Sırasında Taşınmazdaki Eşyanın Durumu” ana başlığı altında incelenecek bir başka husustur. Şimdi bu üç durumu tek tek inceleyelim.

3.2.1. İlama Dâhil Olan Eşyanın Durumu

Taşınmazın içinde bulunan taşınır eşyaların kaderi iki şeye bağlı olarak değişebilir. Bunlardan biri, mahkemenin vermiş olduğu ve taşınmazın tahliyesine ilişkin hüküm içeren ilama taşınmazın içerisinde bulunan eşyanın da dâhil olması halidir.

Eğer taşınmazın içinde bulunan eşya da mahkemenin vermiş olduğu ilama dâhil ise, bu eşyalar taşınmazın tahliyesi ve tesliminden ayrı tutulamazlar. Örneğin; ilamda tahliyesine karar verilen taşınmaz bir otel veya pansiyon niteliğindeyse ve buranın içerisinde bulunan eşyalar eğer o otel veya pansiyona ait ise, bu eşyalar da alacaklıya taşınmazla birlikte teslim edilecek, tahliye işleminin dışında tutulamayacaktır¹⁹⁶.

3.2.2. İlama Dâhil Olmayan Eşyanın Durumu

Taşınmazın tahliyesi ve teslimi esnasında taşınmazın içerisinde birtakım eşya bulunabilir. Bir taşınmazın tahliyesi ve tesliminden bahsedebilmek için, eğer taşınmazın içerisindeki eşya ilama dâhil değilse, borçluya ait olan bütün eşyanın bu mahalden uzaklaştırılmış olmaları gerekmektedir¹⁹⁷.

Bu sebeple, İcra ve İflas Kanunu m. 26/4 hükmü uyarınca; taşınmazın içinde bulunan eşyadan borçluya ait olanları yani başka bir deyişle ilama dahil olmayanları taşınmazdan çıkarılarak borçluya verilir. Belirtmek gerekir ki, taşınmazın içerisindeki borçluya ait eşyanın borçlunun önüne getirilmesi yani yığılması ile eşya borçluya teslim edilmiş sayılır. Borçlu daha sonra önüne yığılmış olan bu eşyayı götürmez de bırakıp giderse bu durumda icra memuru tarafından tutanak

¹⁹⁶ Yılmaz, **İİK. Şerhi**, s. 143.

¹⁹⁷ Üstündağ, s. 373; Postacıoğlu, **İcra**, s. 331.

tutulur ve bu noktadan sonra meydana gelebilecek eşya kayıplarından kaynaklı zararlardan borçlunun kendisi sorumlu olur ve sonuçlarına kendisi katlanır¹⁹⁸.

Borçlunun hazır olmaması durumunda bu eşya, borçlunun vekiline veya ailesi halkından veyahut müstahdemlerinden reşit bir kimseye bırakılır. Bunlar borçlunun vekili, ortağı, aynı çatı altında birlikte yaşadığı eşi, hizmetçisi, kayını gibi yetişkin ve akli başında birileri olabilir¹⁹⁹.

Belirtmek gerekir ki, maddede sözü geçen vekil terimi, icra takibini gerçekleştirmesi için kendisine yetki verilen avukat şeklinde anlaşılmalıdır. Bu bağlamda vekil avukatı değil, borçlunun mallarını muhafaza altına alması için kendisine açık veya örtülü bir şekilde yetki verilmiş olan kişiyi ifade eder²⁰⁰. Yine borçlu ile ekonomik bir birlik halinde yaşayanlar aileden olup, bu aileden ergin ve ayırt etme gücüne sahip bir kimseye de mallar teslim edebilir²⁰¹.

Yine İcra ve İflas Kanunu m. 26/4'te, taşınmazın içerisindeki borçluya ait olan eşyayı teslim alabilecek bu gibi kimseler orada bulunmazsa bu durumda, eşyanın emin bir yerde ya da alacaklının yedinde saklanacağı hüküm altına alınmıştır. Burada emin bir yer ile anlatılmak istenen, tahliyesi gerçekleştirilen taşınmazın uygun ve korunaklı bir yeridir ve böyle bir yer mevcutsa eşya alacaklının zimmetine bırakılabilir²⁰². Ancak alacaklı kendisine yapılan böyle bir teklifi kabul etmeyebilir ya da taşınmazın içerisinde, borçluya ait eşyayı saklayacak uygun ve korunaklı bir yer bulunmayabilir. Böyle bir durumda eşya, masrafları alacaklıdan peşin alınarak, bir senet karşılığında yediemine bırakılır. Bunu takiben, icra dairesince hemen yapılacak tebligat üzerine borçluya eşyanın bulunduğu mahalde ise beş, değilse otuz günlük süre verilir. Postacıoğlu'na göre, burada diğer mahal kavramından eşyanın bulunduğu şehir veya banliyösündeki bir köyün dışındaki yerlerin anlaşılması gerekir²⁰³. Karaca'nın bizim de katıldığımız görüşüne

¹⁹⁸ Ali Karaca, **İlamlı İcra Takibatı**, İstanbul, Güven Yayınevi, 1949, s. 176.

¹⁹⁹ Kuru, **El Kitabı**, s. 967; Karaca, s. 176-177.

²⁰⁰ Belgesay, s. 165.

²⁰¹ Önemle altının çizilmesi gerekir ki, borçlunun çok yakın bir akrabası olmasına rağmen borçludan ayrı bir yerde yaşayan kimse bu madde bağlamında aileden sayılmayacak ve doğal olarak borçluya ait olan eşya ona teslim edilemeyecektir. (Bu konuda daha geniş bilgi için bkz. Belgesay, s. 165.)

²⁰² Postacıoğlu/Altay, **Esas**, s. 823; Kuru, **El Kitabı**, s. 967.

²⁰³ Postacıoğlu, **İcra**, s. 165.

göre ise, bu kavramla eşyanın bulunduğu belediye sınırlarının dışındaki yerlerin anlaşılması gerekir²⁰⁴.

Karaca'ya göre böyle bir durumda, boşaltılan taşınmazın borçlusu eşyanın bulunduğu belediye sınırlarının dışında oturuyorsa ama mesafe itibariyle de eşyaya çok yakın bir yerde ise borçlunun bulunduğu yeri aynı mahal olarak kabul etmek gerekir²⁰⁵. Yani borçlu eşyanın bulunduğu belediye sınırlarının dışında bir yerde oturuyor olsa da eşyaya çok yakın bir mesafede olduğu için eşyanın bulunduğu mahalde değilmiş gibi düşünülmecektir. Bu durumda, icra müdürü tarafından borçluya yapılan tebligatta, borçlu sanki eşyanın bulunduğu mahalde oturuyormuş gibi 5 günlük bir sürenin verilmesi gerekecektir.

Yapılan tebligatta bu süreler ile birlikte aynı zamanda borçluya eşyanın nerede muhafaza altına alındığı da bildirilir ve eşyasını gelip alması istenir. Verilen süre içerisinde borçlu eşyayı almazsa, masrafı ödemezse ya da gerek görülürse icra mahkemesinin kararıyla icra müdürü tarafından bu mallar satılır ve tutarından masrafı ödenir. Eşya satıldıktan sonra para artarsa artan bu tutar borçlu adına Adalet Bakanlığı'nca çıkarılan yönetmelikle nitelikleri belirlenen bankalardan birine²⁰⁶ yatırılır.

Kimi durumlarda taşınmazdan çıkarılan ve borçluya teslim edilecek olan eşya çabuk bozulabilir türden bir mal da (örneğin domates vb. sebze, meyve) olabilir. Bu özellikte bir eşya söz konusu olduğunda borçluya tebligat çıkarılıp bu durum kendisine haber verilinceye kadar malın bozulacağı kesin olduğu kabul edilir. Ya da ikinci bir ihtimalde, yedimeine saklaması için bırakılan az bir kıymeti olan eşyanın saklama süresinin uzaması sebebiyle saklanması için ödenmesi gereken para miktarının eşyanın kıymetine yakın bir orana yükselmiş olduğu da tespit edilmiş olabilir. Bu ihtimallerle karşılaşılması durumunda, icra memurunun derhal icra mahkemesine bu durumu bildirmesi ve eşyanın satılması için mahkemeden karar alması gerekir. Mahkemenin vermiş olduğu satış kararı

²⁰⁴ Karaca, s. 177.

²⁰⁵ Karaca, s. 177.

²⁰⁶ 4949 Sa.K.'nun Hükümet Gerekçesine göre; "Maddeyle, uygulamada 'sağlam bir banka' ibaresiyle ne kastedildiği konusunda ortaya çıkan duraksama ve uyuşmazlıkların önlenmesi amacıyla 'Adalet Bakanlığınca çıkarılan yönetmelikle belirlenen bankalardan biri' ifadesine yer verilmiştir." (Yılmaz, **İİK. Şerhi**, s. 141, dn. 32.)

doğrultusunda eşya açık arttırma usulüyle taşınır malların satış prosedürüne uygun olarak satılıp para çevrilir²⁰⁷.

Bu noktada önemli olduğunu düşündüğümüz bir hususa değinmek gerekir. İcra ve İflas Kanunu m. 113/2’de, vaktinden evvel satış başlığı altında değeri hızla düşen veya saklanması masrafları hacizli malların satışı düzenlenmiştir. Bu maddede değeri hızla düşen ve saklanması masraflı olan malların satışının icra memuru tarafından hiçbir merciinin ya da makamın kararına ihtiyaç duyulmaksızın re ‘sen yapılabileceği hüküm altına alınmıştır. Ancak, taşınmazların tahliyesi ve tesliminde taşınmazdan çıkarılan borçluya ait malların da bu özelliklere sahip olması halinde malların (eşyanın) satışlarının yapılmasının icra müdürü tarafından ancak İcra Mahkemesinin kararıyla mümkün olacağı düzenlenmiştir. Yani İcra ve İflas Kanunu’nun 26. maddesi aynı kanunun 113. maddesinde olduğu gibi icra müdürünün kendi iradesiyle İcra Mahkemesine danışmadan satış kararı verebilmesini mümkün kılmamaktadır. Kanun’un 113. maddesinde değeri süratle düşen yahut muhafazası masraflı haczedilmiş malların satılmasına dair kararı bizzat icra memurunun verebiliyor olmasına karşın, kanun koyucunun bu noktada 26. maddedeki çekingenliği pek izah edilememektedir.

3.2.3. Taşınmazın Eklentileri, Doğal Ürünleri ve Bütünleyici Parçalarının Durumu

Türk Medeni Kanunu’nun 684/2. maddesine göre bütünleyici parça “...yerel adetlere göre asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parçadır.” Bir şeyin bütünleyici parça niteliği devam ettiği sürece bunun üzerinde bağımsız bir mülkiyet hakkı kurulamaz, bağımsız tasarruf işlemlerinde bulunulamaz. Aynı zamanda asıl şey hakkında yapılmış olan borçlandırıcı işlemler kural olarak bütünleyici parçayı da kapsar²⁰⁸.

²⁰⁷ Karaca, s. 177.

²⁰⁸ Fikret Eren, **Mülkiyet Hukuku**, 4. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2016, s. 53 vd.

Eklenti ise, bağımsız bir eşya olarak kabul edilmekle birlikte kural olarak asıl şeye bağlıdır ve asıl şeyin kaderine tabidir²⁰⁹. Gerçekten Türk Medeni Kanunu m. 686'ya göre, “Bir şeye ilişkin tasarruflar, aksi belirtilmedikçe onun eklentisini de kapsar” demek suretiyle bu konuda bir adi karine oluşturmuştur. O halde eklentide kural, asıl şey üzerinde yapılan hukuki işlemlerin, kanunda aksi öngörülmemişse veya malik tarafından aksi kararlaştırılmamışsa eklentisini de kapsayacaktır.

Açıklanan bu sebeplerden dolayı, tahliyesi ve teslimi istenen taşınmaz, takip konusu ilamda aksi öngörülmemişse, eklentileri, doğal ürünleri ve bütünleyici parçaları ile birlikte alacaklıya teslim edilir²¹⁰. Örneğin, bir apartmanın duvarlarında asılı olan sabit aynalar, kalorifer petekleri ve kapılar binaya dâhildir ve dolayısıyla taşınmaz, bu sayılan eklenti ya da bütünleyici parçalarıyla birlikte alacaklıya teslim edilmelidir. Ancak belirtmek gerekir ki ilamda bunlardan bazılarının borçluya ait olduğu açıkça belirtilmişse; bunlar taşınmazın bütünleyici parçası, eklentisi yahut doğal ürünü sayılmaz ve borçluya teslim edilir²¹¹.

Taşınmazın bütünleyici parça ve eklentilerinin, ilamda aksi belirtilmediği sürece, taşınmazla birlikte alacaklıya teslim edileceğinden bahsettik. Peki, taşınmazın doğal ürünlerinin akıbeti noktasında nasıl bir yol izlenecektir? Örneğin, alacaklıya teslimi gereken taşınmaz bir tarla olsun. Bu taşınmaza borçlu, teslimden önce birtakım ağaç, ot veya mahsul ekmiş olabilir. İşte bu durumda mahsulün, ekinin, ağacın ya da otların daha önce borçlu tarafından ekilmiş olduğu tespit edilecek olursa, bunların mülkiyetinin kime ait olduğu sorusu gündeme gelecektir²¹². Bu noktada acaba bu sayılanlar daha öncesinde tarlaya veya araziye borçlu tarafından dikilmiş veya ekilmiş oldukları için taşınmaz tahliyesi ve teslimi dışında tutulup borçluya iade mi edilecektir, yoksa taşınmazın kendisi ile birlikte mülkiyeti alacaklıya mı geçecektir?

²⁰⁹ Eren, **Mülkiyet.**, s. 79.

²¹⁰ “Gayrimenkule müdahalenin önlenmesine ilişkin ilamın infazı gayrimenkulün mütemmim cüzlerini de kapsamı içine alır.” Yargıtay İİD. 16.5.1963. T. 5745/5865 sayılı kararı. **Corpus Web Hukuk ve İçtihat Programı**, Erişim: 24.05.2018

²¹¹ Karaca, s. 176.

²¹² Uyar, **Tahliye**, s. 7.

Bu sorunun cevabını vermeden önce, taşınmazın üzerinde bulunan ağaçların ve toplanmamış mahsullerin hukuki durumunu belirlemek gerekir. Türk Medeni Kanunu, bir şeyin bütünleyici parça olarak kabul edilebilmesi için gerekli olan şartları 684. maddesinde saymıştır. Ancak bazı şeyler içinse maddede belirtilen şartların gerçekleşip gerçekleşmediğine bakılmaksızın, bunlara bütünleyici parça özelliği tanımıştır.

Bu istisnalardan üç tanesi Türk Medeni Kanunu m. 718/2'de düzenlenmiştir. Maddeye göre taşınmaz mülkiyetinin kapsamına, yasal sınırlamalar saklı kalmak kaydıyla yapılar, bitkiler ve kaynaklar da girer. Yani bu üç şey bütünleyici parça olma şartlarını taşıyıp taşımadıklarına bakılmaksızın arazinin bütünleyici parçası sayılırlar.

Keza, Türk Medeni Kanunu m. 685, doğal ürünlerin de ayrılıncaya dek, asıl şeyin bütünleyici parçası olarak kabul edileceğini düzenlemektedir. Böylece doğal ürün özelliği taşıyan şeyler de 684. maddedeki şartların gerçekleşip gerçekleşmediğine bakılmaksızın 685. madde hükmü gereğince bütünleyici parça kabul edileceklerdir. Doğal ürün kavramı ise 685. maddede şu şekilde tanımlanmıştır:

“Ürünler, dönemsel olarak elde edilen doğal ve hukuki ürünler ile bir şeyin özgülendiği amaca göre adetler gereği ondan elde edilmesi uygun görülen diğer verimlerdir.”

Türk Medeni Kanunu'nun 685. maddesinde görüldüğü üzere, dönemsel olarak elde edilen ürünleri doğal ürün ve hukuki ürün olmak üzere ikiye ayırmıştır. Dönemsel olarak elde edilen hukuki ürünler taşınır veya taşınmaz bir eşyanın sağlamış olduğu dönemsel gelirlerdir. Buna örnek olarak, bir taşınır veya taşınmazın kiraya verilmesiyle elde edilen kira gelirleri verilebilir. Dolayısıyla hukuki ürünler cismani bir varlığı bulunmayan ürünlerdir ve bu sebeple bunların bütünleyici parça ile bir bağlantısını kurabilmek mümkün değildir. Buna karşılık doğal ürünlerin cismani bir varlığı bulunmaktadır ve asıl şeyden ayrılıncaya kadar asıl şeyin bütünleyici parçası olarak kabul edilirler. Dönemsel olarak elde edilen doğal ürünlere, ya her mevsim ya da her yıl yahut pek uzun olmayan aralıklarla

meydana gelen ve ayrılması aslın verim kabiliyetini etkilemeyen ürün de denebilir²¹³. Dolayısıyla borçlunun taşınmazı tahliye etmeden önce tarlaya ektiği buğday, sebze gibi toplanmamış mahsuller tarlanın doğal ürünleri olarak kabul edilecektir ve aynı zamanda bu doğal ürünler kanun gereği arazinin bütünleyici parçası sayılacaktır.

Kuru' ya göre de taşınmazdaki otlar, ağaçlar, henüz toplanmamış ürünler vb. şeyler o taşınmazın bütünleyici parçasıdır ve bu sebeple bunlar alacaklının mülkiyetindedir²¹⁴. Bu sebeple borçlu, taşınmazın alacaklıya teslim edilmesinden önce ekmiş olduğu ürünleri veya otları toplamak, çayır ve ağaçları kesmek yahut kendi dikmiş olduğu ağaçları söküp götürmek için alacaklıya teslim edildikten sonra taşınmaza tekrar giremez. Ayrıca borçlunun bu saymış olduğumuz şeyleri toplamak için taşınmaza tekrar girmesinde de hiç şüphesiz ki açıklanan nedenlerle haklı bir sebebi bulunmamaktadır. Borçlu yine de taşınmaza mahsulleri, ağaçları, otları. vb. toplamak amacıyla tekrar girerse İcra ve İflas Kanunu.'nun 342. maddesinde düzenlenen taşınmaza yeniden girme suçu oluşur ve borçlu bu sebeple Türk Ceza Kanunu'nun 290. maddesi gereğince cezalandırılır.

Uyar'a göre, tarladaki toplanmamış ürün tarlanın doğal ürünüdür. Bu sebeple tarlanın alacaklıya toplanmamış ürünü ile birlikte teslim edilmesi ve mahsulün alacaklı tarafından toplanması gerekir²¹⁵. Mahsulü ekmiş ve teslim tarihine kadar tarlayı sürmüş olan borçlu ise yapmış olduğu masrafları alacaklıdan dava yoluyla talep edebilir²¹⁶. Kuru ve Uyar'ın aynı doğrultuda olan bu görüşlerine katılmaktayız.

Yargıtay da iki yazarın görüşü doğrultusunda bir görüş ortaya koymuştur²¹⁷. Yargıtay'a göre de, tahliyeden önce borçlu tarafından ekilmiş olsa

²¹³ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 297-298.

²¹⁴ Kuru, **3. Cilt**, s. 2342.

²¹⁵ Uyar, **Tahliye**, s. 7.

²¹⁶ Uyar, **Tahliye**, s. 7.

²¹⁷ "Araziye ekilmiş mahsul o gayrimenkulün mütemmim cüzü olup, gayrimenkulüm akıbetine tabidir, gayrimenkule malik olan kişi mahsulün de sahibi addedilir. Başkasının gayrimenkulüne tohum eken kişi, ancak zaruri ve iyiniyetli ise ayrıca faydalı giderlerini isteyebilir. Merciin tanık dinleme cihetine gitmek suretiyle anlaşmazlığı çözmeye gayret etmesi isabetsiz ise de, neticede şikâyet reddedilmekle doğru sonuca ulaşılmış bulunmaktadır." Yargıtay 12. HD 7.12.1983 T. ve 8703/10012 K. sayılı kararı. **Corpus Web Hukuk ve İctihat Programı**, Erişim: 04.08.2018

bile taşınmazdaki otlar, ürünler, ağaçlar o taşınmazın bütünleyici parçasıdır ve mülkiyet hakları alacaklıdadır. Bu sebeple bu şeylerin borçluya ait olduğu kabul edilemez. Ancak elbette daha önce bunlar borçlu tarafından taşınmaza ekildiği için, iyiniyetli olmak koşuluyla bunların faydalı giderlerini alacaklıdan isteyebilecektir.

Karaca ise bu konuda farklı düşünmektedir²¹⁸. Ona göre, bir tarlanın tahliye ve teslimine ilişkin ilamların icrasında alacaklının temel sebebi, genellikle karşı tarafın tarlayı ekip biçmesi nedeniyle müdahalenin önlenmesi talepleridir. Eğer tarlada ekin varsa, usulen uygulamada tarlanın başında teslimat yapılır, ancak ekini biçip toplamak tohumu toprağa kim atmışsa ona aittir. Yani borçlu tarlanın tahliyesinden önce tarlaya bir şeyler ekmişse bunları yine kendisi toplayacaktır. Elbette bu durumda, tarla sahibinin tarlayı ekip biçemediğinden dolayı mahrum kaldığı karı ve ecrimisili karşı taraftan ayrıca dava edebilme hakkı saklı bulunmaktadır.

Karaca'nın bu görüşüne katılmıyoruz. Kanaatimizce, borçlu eğer taşınmaz alacaklıya teslim edilmeden önce bu taşınmaz üzerine çeşitli şeyler ekmişse ve henüz toplamamışsa ya da taşınmaz üzerinde borçluya ait olan ağaç, ot, vb. varsa bunlar doğal ürün olarak kabul edilir ve taşınmazın bütünleyici parçasıdır. Bu sebeple de taşınmaz alacaklıya teslim edildikten sonra taşınmazın mülkiyeti artık alacaklıda olacağı için, taşınmazın bütünleyici parçası olan bu saydıklarımızın da mülkiyetinin alacaklıda olması gerekir. Dolayısıyla bunlar da taşınmazla birlikte alacaklıya teslim edilir ancak belirtmek gerekir ki elbette borçlunun, eğer iyi niyetliyse, dikmiş veya ekmiş olduğu bu ürünler için alacaklıdan tazminat talep edebilme hakkı vardır.

3.3. Borçlunun Tahliye Edilen Taşınmaza Tekrar Girmesi ve Bunun Sonucunda Borçluya Verilecek Ceza

İcra ve İflas Hukukunun ilamlı icra yolunda, para alacağına ilişkin bir ilamın icrası ile para alacağı dışındaki bir ilamın icrası yöntemleri birbirinden farklıdır. Para alacağına ilişkin olan ilamların icrasında, borçlunun malvarlığında para haczinin yapılmasının mümkün olmaması durumunda borçlunun malları haczedilir.

²¹⁸ Karaca, s. 176.

Bu işlem gerçekleştirildikten sonra hacizli mallar satılır ve bu satım bedeli üzerinden alacaklının tatmini sağlanır²¹⁹. Bu sebeple para alacağına ilişkin olan ilamların icrası mahkemeye bağlantılı bir süreç olmayıp, aslında borçlunun borcunu ödeme yeterliliğiyle alakalıdır. Oysa taşınmazın tahliyesi ve teslimi gibi para alacağına ilişkin olmayan ilamların icrasında, daha fiziksel ve psikolojik zorlama yöntemleri bulunmaktadır. Bu sebeple Türk İcra İflas Hukuku sisteminde para alacağı dışındaki ilamların icrasında, karşılaşılan çeşitli zorlukları giderebilmek için borçlu için bazı cezalandırma yöntemleri benimsenmiş bulunmaktadır²²⁰. İşte borçlunun taşınmaza yeniden girmesi durumunda, karşılaşılan bu zorluk ve engelleri giderebilmek adına kanun koyucu tarafından bir cezalandırma yöntemi düzenleme altına alınmıştır.

Ayrıca İcra ve İflas Hukukunun cebri icra usullerini düzenleyen bir hukuk dalı olması sebebi ile ortaya çıkan; ne yere, ne zamana, ne de uygulandığı ülkedeki toplumsal yapıya ve düzene bağlı olmayan birtakım amaçları bulunmaktadır. Bu amaçlardan bir tanesi de, takip talebinde bulunan alacaklının tam anlamıyla tatmin edilerek icra takibinin sonucuna ulaşılabilmesi için, takip borçlusunun veya üçüncü kişilerin çıkarabileceği zorluk ve engellerin bertaraf edilmesidir²²¹. İşte borçlunun tahliye edilen taşınmaza yeniden girmesi ihtimali düşünülerek kanunda düzenleme altına alınmış ve bir yaptırıma bağlanmış olması, İcra İflas Hukuku'nun bahsi geçen bu amacına da hizmet etmektedir.

İşte bu sebeple İcra ve İflas Kanunu'nun 26. maddesinin üçüncü fıkrasında, haklı bir sebep olmaksızın taşınmaza yeniden giren borçlunun taşınmazdan zorla çıkarılacağı, aynı kanunun 342. maddesinde ise böyle bir davranışın ne şekilde cezalandırılacağı hüküm altına alınmıştır. İcra ve İflas Kanunu m. 342'de görülmektedir ki kanun koyucu taşınmaza yeniden giren borçlunun aynı zamanda Türk Ceza Kanunu'nun 290. maddesi uyarınca cezai yaptırıma tabi tutulacağını düzenleme altına almıştır. Yani denilebilir ki, taşınmaza yeniden giren borçlunun

²¹⁹ Mustafa Serdar Özbek, **Avrupa Birliği ve Türk Hukukunda İlamlı İcranın Etkinliği**, 3. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2016, s. 604.

²²⁰ Özbek, **Avrupa Birliği**, s. 604.

²²¹ Umar, s. 39-40.

cezalandırılması çerçevesinde İcra ve İflas Kanunu ve Türk Ceza Kanunu bir kesişim noktası oluşturmaktadır.

3.3.1. Suçun Oluşabilmesi İçin Gerçekleşmesi Gerekli Şartlar

Borçlunun taşınmaza yeniden girme suçunu işleyebilmesi için belli bazı şartların kümülatif olarak sağlanması zorunludur. Belirtmek gerekir ki bu şartlardan birinin dahi gerçekleşmemiş olması suçun oluşmasına engeldir. Suçun oluşabilmesi için gerekli şartlar şu şekilde sıralanabilir:

Borçlunun taşınmazı tekrar işgalinde haklı bir sebebinin bulunmaması gerekir.

Borçlunun taşınmazdan icra dairesi vasıtasıyla tahliye edilmiş olması gerekir.

İlamın, taşınmazın bulunduğu yerde infaz edilmesi gerekir. (Belirtmek gerekir ki bu durumun aynı zamanda bir tutanakla tespit edilmiş olması şarttır.)

Tahliyenin bir ilam veya ilam niteliğindeki bir belgeye dayanması gerekir. (Bu sebeple ihtiyati tedbir kararına aykırılık, bu suçu oluşturmaz²²².)

Borçlunun taşınmazın teslimi işleminden haberdar edilmiş olması gerekir.

3.3.2. Taşınmazın İcra Dairesi Görevlisi Tarafından Alacaklıya Teslim Edilmiş Olması Gerekliliği

Taşınmaza yeniden giren borçlunun cezalandırılabilmesi için, taşınmazın borçlunun huzurunda icra dairesi görevlisi tarafından ilam alacaklısına teslim edilmiş olması gereklidir²²³. Taşınmazın teslimi esnasında borçlu hazır değilse, taşınmazın teslim edildiğine ilişkin düzenlenen tutanağın veya taşınmazın

²²² M. Refik Korkusuz, **İcra Hukuku ve Uygulaması**, Roma Yayınları, Ankara, 2004, s. 390.

²²³ Kuru, **3. Cilt**, s. 2341. Hemen belirtmek gerekir ki, İİK. m. 342’de düzenlenen suçun oluşabilmesi için, teslim (ve tahliye) işlemlerinin kanunun öngördüğü şekilde ve kanunun öngördüğü koşullar çerçevesinde (İİK. m. 26 ve 135/2 hükümlerine uygun olarak) gerçekleştirilmiş olması gerekmektedir. Örneğin, taşınmazın aynına ilişkin olan ilamlar kesinleşmedikçe icraya konulamayacağından bu tür bir ilam (her nasılsa) bir şekilde icraya konulmuşsa, bu ilama ilişkin olan tahliye geçersiz bir tahliye olacağından İİK. m. 342’de düzenlenen suç oluşmayacaktır. (Uyar, **Suç**, s. 560-561.)

mahallinde alacaklıya teslim edilmiş olduğuna ilişkin bir muhtıranın ilam borçlusuna tebliğ edilmesi gerekir. Kendisine böyle bir tutanak veya muhtıra tebliğ edilmemiş olan borçlunun taşınmaza yeniden girmesi durumunda, taşınmaza yeniden girme suçu oluşmayacaktır²²⁴. Yani, mahkemeden alınmış olan ilam hükmüne rağmen henüz alacaklıya teslim edilmemiş olan taşınmaza tecavüz edilmesi İcra ve İflas Kanunu m. 342 hükmüne aykırılık oluşturmaz²²⁵.

3.3.3. Borçlunun Tahliye Edilen Taşınmazı Tekrar İşgali ve Taşınmazdan Tekrar Zorla Çıkarılması

Borçlunun tahliye etmiş olduğu taşınmaza yeniden girmesi hali bir icra iflas suçuna vücut vereceği gibi (İİK. m. 342), aynı zamanda böyle bir durumda borçlu²²⁶, ayrıca bir mahkeme kararına gerek olmaksızın icra dairesi tarafından taşınmazdan tekrar ve zorla çıkarılacaktır²²⁷. (İİK. m. 26/3) Önemle altının çizilmesi gerekir ki, borçlunun taşınmaza tekrar girmesi halinde borçlunun taşınmazdan tahliyesinin sağlanabilmesi için, alacaklının elindeki ilamı tekrardan icraya koyup yeniden takip talebinde bulunmasına ve icra müdürü tarafından borçluya yeniden icra emri gönderilmesine gerek bulunmamaktadır²²⁸.

²²⁴ Kuru, **3. Cilt**, s. 2341.

²²⁵ Korkusuz, s. 389; "...Tecavüzlü yerin usultünce belirlenerek şikâyetçiye teslim edilmediği, teknik bilirkişilerin raporunu ibraz ettikten sonra teslim işleminin yapılabileceği belirtilerek bilirkişilere raporlarını tanzim etmeleri için süre verildiği anlaşılmıştır. Atılı suçun oluşabilmesi için, İİK.'nun 26. maddesi uyarınca ilamdaki gayrimenkulün alacaklıya teslim edilmesi gerekir. ... Bu nedenle atılı suçun oluşmayacağına düşünülmemesi isabetsizdir." Yargıtay 16. HD. 05.05.2005, 2458/3605 K. Sayılı Kararı. **Corpus Web Hukuk ve İçtihat Programı**, Erişim: 29.07.2018

²²⁶ Belirtmek gerekir ki İİK. m. 342'deki suçun oluşabilmesi için, taşınmazda bulunan kişinin taşınmazdan çıkarılmış olması gerekmektedir. Ayrıca taşınmazın hak sahibine tesliminin İİK. m. 26 veya İİK. m. 135/2 uyarınca yapılmış olması da gerekmektedir. Yani İİK. m. 342; yalnızca ilama dayanan teslimlerde (İİK. m. 26) değil ihale sonucunda yapılan teslimlerde de (İİK. m. 135/2) söz konusu olur. (Uyar, **Taşınmaza Tecavüz Suçu**, s. 561.)

²²⁷ İcra ve İflas Kanunu m. 26/3'te, borçlunun alacaklıya teslim edilmiş olan taşınmaza tekrar girebilmesi ihtimali düşünülmüş ve bu durumun önüne geçilmesi amaçlanmıştır. Kanun koyucu böyle bir kanun maddesini düzenleme altına alarak icra hukukunun amaçlarından olan; "alacaklının yapmış olduğu bir takipte tam anlamıyla tatmininin sağlanabilmesi" ilkesini amaç edindiği söylenebilir.

²²⁸ "İlamın infazından sonra aynı yere tekrar girilmesi halinde yeniden icra emri çıkarılmadan, İİK m. 26/3 gereğince taşınmaza giren borçlunun zorla çıkarılacağı..." Yargıtay 12. HD. 20.12.1983 T. 9096 E. 10775 K. sayılı kararı. **Corpus Web Hukuk ve İçtihat Programı**, Erişim: 04.08.2018

3.3.4. Borçlunun Taşınmazı İşgalinde Haklı Neden Kavramı ve İcra Müdürünün Takdir Yetkisi

İcra ve İflas Kanunu 342. maddesinde borçlunun, taşınmazın borçlu tarafından ancak haklı bir sebep olmaksızın işgal edilmiş olması durumunda cezalandırılacağı hüküm altına alınmıştır. Yani borçlunun tahliye ettiği taşınmazı tekrar işgalinde haklı bir sebebi varsa, bu durumda borçlu cezalandırılmayacaktır. Başka bir deyişle borçlu, tahliye edildiği taşınmazı kendisinde haklı olduğu düşüncesini oluşturan yeni bir sebeple tekrar işgal etmiş bulunmamalı, bu konuda mazur görülebilir bir tutum içerisinde olmamalıdır²²⁹. Örneğin, taşınmazdaki paydaşlardan birinin yapmış olduğu icra takibi sonucunda taşınmazdan tahliye edilen borçlunun, o taşınmazı -bu davranışının hukuken geçerli olduğu kanaatiyle- diğer paydaştan kiralayıp yeniden işgal etmesi durumunda cezalandırılması söz konusu olmayacaktır²³⁰.

Borçlu, taşınmazın alacaklıya teslim edilmesinden önce taşınmazın bulunduğu arsaya veya bahçeye mahsul, ağaç vb. şeyler dikmiş olabilir. Borçlu taşınmazdan tahliye edildikten sonra dikmiş olduğu bu şeyleri taşınmaza tekrar girerek toplayıp götürmek isteyebilir. Borçlunun taşınmaza tekrar girmek suretiyle kendisi tarafından ekilmiş olan bu mahsulü, otları, ağacı, zeytinleri vb. toplaması, çayır ve ağaçları kesmesi veya kendi dikmiş olduğu ağaçları alıp götürmesi hallerinde de, İcra ve İflas Kanunu'nun 342. maddesi hükmü uygulanır ve kendisine bu madde uyarınca ceza verilir²³¹. Çünkü sayılan ot, çayır, ağaç, zeytin ve benzeri şeyler taşınmazın bütünüleyici parçasıdır. Aynı zamanda bu sayılanlar taşınmazın bütünüleyici parçaları olmalarının doğal bir sonucu olarak alacaklının mülkiyetinde olduklarından, borçlunun bunları kesmek veya toplamak amacıyla taşınmaza tekrar girmesinde haklı bir sebebi de bulunmamaktadır²³².

²²⁹ Belgesay, s. 165.

²³⁰ Belgesay, s. 165-166.

²³¹ Kuru, **3. Cilt**, s. 2342.

²³² Kuru, **3. Cilt**, s. 2342.

Böyle durumlarda icra müdürünün, borçlunun taşınmazı haklı bir nedenle işgal edip etmediğinin takdirini yapması gerekir²³³. Yani icra müdürünün bu noktada bir takdir yetkisi bulunmaktadır.

Örneğin borçlu, icra müdürü tarafından ilamın gereği yerine getirilip taşınmazdan tahliye edildikten sonra alacaklıyla bir satım sözleşmesi yapmış olabilir. Böyle bir durumda, kendisini taşınmazdan tahliye etmek için gelen icra müdürüne taşınmazın tapu senedini gösterecek olursa artık icra müdürü borçlunun taşınmazı haklı bir sebebe dayanarak işgal ettiğini kabul edebilir ve borçluyu taşınmazdan tekrar tahliye etmeyebilir. Aynı durum takip borçlusunu ve alacaklı arasında bir kira sözleşmesinin bulunması durumunda da geçerli olmalıdır. Çünkü alacaklı ile borçlu arasında bir kira sözleşmesinin bulunması durumunda da borçlunun taşınmazı haklı bir nedene dayanarak işgal ettiği kabul edilebilir²³⁴.

Yargıtay icra müdürünün takdir yetkisini kullanmasıyla ilgili olarak, eğer alacaklının bir talebi varsa icra müdürünün taşınmazın bulunduğu yerde bir tahkikat yapması gerektiğini, bu noktada kendisinin bir takdir yetkisinin bulunmadığını, gerekli tahkikatı yapmayıp alacaklının bu talebini reddetmesinin hukuki dayanakta yoksun olduğunu ifade etmiştir²³⁵.

3.3.5. İcra ve İflas Kanunu'nda Düzenlenen Suçun Türk Ceza Kanunu Bağlamında Değerlendirilmesi

Alacaklıya teslim edilmiş olan taşınmaza borçlu tarafından yeniden girilmesi durumunda borçlunun tahliyesi İcra ve İflas Kanunu m. 26/3 uyarınca gerçekleşmekle beraber, aynı Kanunun 342. maddesine göre bu durum aynı zamanda bir icra iflas suçuna da vücut vermektedir. 342. maddede, icra dairesince

²³³ Volkan Özçelik, **İcra Müdürünün Takdir Yetkisi**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2014, s. 266.

²³⁴ Özçelik, s. 266.

²³⁵ "Tahliye ilamı 05.05.2003 tarihinde infaz edilmiş ise de, alacaklı borçlunun aynı yere yeniden girdiğini ileri sürerek bu yerden tekrar çıkarılmasını istemiştir. İİK'nun 26/3. maddesine göre, 'alacaklıya teslim olunan taşınmaza tekrar giren borçlu ayrıca bir hükme gerek kalmaksızın zorla çıkarılır.' Alacaklı borçlunun aynı taşınmaza yeniden girdiğini iddia ettiğine göre icra müdürlüğünce yapılacak iş, mahalline gitmek ve aynı taşınmazla ilgili anılan iddianın yerinde olup olmadığını saptayarak sonucuna göre işlem yapmaktan ibarettir. İcra müdürünün alacaklının istemini reddetmesinin yasal bir dayanağı yoktur. Mercii hâkimliğince şikâyetin kabulü gerekirken, reddi isabetsizdir." Yargıtay 12. HD. 18.11.2003 T. 2003/19719 E. 2003/22881 K. sayılı kararı. **Corpus Web Hukuk ve İctihat Programı**, Erişim: 04.08.2018

alacaklıya veya alıcıya teslim edilmiş olan taşınmaza haklı bir sebep olmaksızın yeniden giren borçlunun, icra mahkemesi tarafından Türk Ceza Kanunu'nun 290. maddesi gereğince cezalandırılacağı hüküm altına alınmıştır. İcra ve İflas Kanunu m. 342 ile açıkça görülmektedir ki, kanun koyucu bu türlü hareketlere girişilmesini önlemek amacıyla taşınmaza yeniden girmeyi bir suç konusu yapmış bulunmaktadır.

Bu noktada 342. maddedeki bir kavrama açıklık getirmek gerekmektedir. Gerçekten kanun maddesi incelendiğinde görülmektedir ki, alacaklı kavramının yanında bir de alıcı kavramından söz edilmektedir. Belirtmek gerekir ki 342. maddede sözü edilen alıcı, artırma neticesinde taşınmazın kendisine ihale edildiği kimsedir²³⁶. Maddede alacaklının yanında ayrıca alıcıdan da bahsedilmesinin temel nedeni, yapılan bir ihale sonucunda teslim edilen yere borçlunun tecavüzde bulunması ihtimalinin önlenmesinin amaçlanmasıdır. Aynı zamanda maddede yine görülmektedir ki, icra dairesinde görevli memur marifetiyle gerçekleştirilen bu tahliye, Türk Ceza Kanunu'nun özel koruması altına alınmış bulunmaktadır. Ancak alacaklının kanunun bu koruyucu hükümlerinden yararlanabilmesi için, borçlunun kabul edip yerine getirdiği taşınmazın teslimini kabulden kaçınmaması gereklidir. Alacaklı ancak borçlunun rızası ile yerine getirdiği tahliye ediminin ilama uygun bir şekilde olmadığını iddia ederek borçlunun yerine getirdiği taşınmazın tahliyesi ediminden kaçınabilir²³⁷.

İcra dairesi tarafından İcra ve İflas Kanunu'nun 26/3. maddesi gereğince alacaklıya teslim edilen taşınmaza borçlunun tekrar girmesi durumunda borçlu, aynı Kanunun 342. maddesinin yapmış olduğu yollama sebebiyle Türk Ceza Kanunu'nun 290/1. maddesindeki resmen teslim olunan mala el konulması ve bozulması suçundan cezalandırılacaktır²³⁸. Bu maddede suç teşkil eden söz konusu fiil için, üç aydan bir yıla kadar hapis cezası öngörülmüştür²³⁹.

²³⁶ Bu konuda daha geniş bilgi için bkz. Murat Dönmez, **İcra ve İflas Kanunu'na Göre İhalesi Yapılan Taşınmazların Tahliyesi**, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, Sayı 71, 2007, s. 355 vd.

²³⁷ Postacıoğlu, **İcra**, s. 670.

²³⁸ Mehmet Günay, **İcra Suçları**, Ankara, Seçkin Yayınları, 2014, s. 100.

²³⁹ İİK.'nın 342. maddesinde yer alan bu suç unsurları yönünden TCK. m. 290'daki, resmen teslim olunan mala el konulması ve bozulması suçuna benzetmekle birlikte, bu suçun esasen TCK. m.

İcra ve İflas Kanunu m. 342’de düzenlenen icra iflas suçunun soruşturulması şikayete bağlı değildir, yani borçlunun tahliye edildiği taşınmaza tekrar girmesi sebebiyle Türk Ceza Kanunu m. 290’a göre cezalandırılabilmesi için, alacaklının şikayette bulunması zorunluluğu bulunmamaktadır²⁴⁰. Bu sebeple Cumhuriyet Başsavcılığı alacaklı veya alıcının müracaatı veya icra dairesinin ihbarda bulunması üzerine soruşturmaya başlayabileceği gibi, bu durumdan bir şekilde haberdar olması halinde de re ’sen soruşturma başlatabilir²⁴¹. Önemle belirtmek gerekir ki, İcra ve İflas Kanunu’nun 342. maddesi Türk Ceza Kanunu’nun 290. maddesine açıkça atıfta bulunduğu ve ayrıca suç şikayete bağlı bir suç da olmadığı için bu suç hakkında doğrudan icra mahkemesine gidip dava açılmayacaktır²⁴². Cumhuriyet Başsavcısı tarafından yürütülen soruşturma neticesinde toplanan delillerin durumuna göre, borçlunun cezalandırılması amacıyla iddianame düzenlenecek ve icra mahkemesinde kamu davası açılacaktır²⁴³. 342. maddede Türk Ceza Kanunu’na yollama yapılmasına rağmen bu suç sebebiyle yargılama icra mahkemesinde yapılır²⁴⁴. Dava savcılık tarafından açılarak yargılama re ’sen yürütüleceğinden, şikâyetçinin oturumlarda hazır bulunması zorunluluğu da bulunmamaktadır²⁴⁵.

3.4. Taşınmazın Üçüncü Kişinin Elinde Olması İhtimali

Alacaklı tarafından tahliye ve teslimi istenen taşınmaz her zaman borçlunun elinde olmayabilir. Alacaklının elinde tuttuğu ilamın icrasını gerçekleştirmek üzere taşınmazın bulunduğu yere giden icra memuru, taşınmazda üçüncü kişinin oturmakta olduğunu tespit edebilir²⁴⁶. İşte böyle bir durumla karşılaşıldığında, yani tahliyesi istenen taşınmazın borçlunun değil de üçüncü bir kişinin elinde olduğu

290’ın özel bir şeklini oluşturduğu dahi söylenebilir. (bkz. Günay, s. 100.) Bu sebeple İİK. m. 342’deki suçun aslında Tür Ceza Kanunu’nda düzenlenmesi gerektiğini savunan bir görüş²³⁹ de ileri sürülmüştür.(bu konuda daha geniş bilgi için bkz. Uğur Alacakaptan, **İcra İflas Kanunu Değişiklik Tasarısının Cezai Hükümleri**, İcra ve İflas Kanunu Değişiklik Tasarısı Hakkında Seminer, Bankacılık ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara, 1963, s. 178.)

²⁴⁰ Altay/Postacıoğlu, **Esas**, s. 908.

²⁴¹ Uyar, **Taşınmaza Tecavüz Suçu**, s. 564; Günay, s. 100; Kuru, **El Kitabı**, s. 966.

²⁴² Talih Uyar, **İcra ve İflas Hukukunda Suç Sayılan Fiiller**, Manisa, Şafak Basım ve Yayınevi, 1987, s. 327.

²⁴³ Uyar, **Taşınmaza Tecavüz Suçu**, s. 563-564; Günay, s. 100; Kuru, **El Kitabı**, s. 966.

²⁴⁴ Günay, s. 101.

²⁴⁵ Altay/Postacıoğlu, **Esas**, s. 909.

²⁴⁶ Karaca, s. 186; Kuru, **El Kitabı**, s. 967; Pekcantez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 280; Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz, **İcra**, s. 397.

anlaşıldığında nasıl bir yol izleneceği kanun koyucu tarafından İcra İflas Kanunu'nun 27. ve 29. maddeleri arasında düzenlemiştir²⁴⁷.

Taşınmazın üçüncü bir kişinin elinde bulunması ihtimalinde, öncelikle bir tespitin yapılması gerekir. Yapılacak olan bu tespit, taşınmazı elinde bulunduran üçüncü kişinin taşınmaz üzerindeki hak iddiasının ve işgalinin hükümden önceki döneme mi yoksa sonraki döneme mi dayanmakta olduğunun tespitidir²⁴⁸. Çünkü bu iki husus göz önünde bulundurularak kanun koyucu tarafından İcra ve İflas Kanunu'nda ikili bir ayırım yapılmış bulunmaktadır. Ayrıca taşınmazın üçüncü kişinin elinde olması ihtimali ile ilgili bir noktanın daha altının önemle çizilmesi gerekir ki o da, taşınmazda karşılaşılan ve taşınmazı elinde bulunduran üçüncü kişinin bu taşınmaz üzerinde iki türlü hak iddiasında bulunabileceği ihtimalidir. Yani üçüncü kişi taşınmaz üzerinde bir aynı hak iddiasında (örneğin, mülkiyet) bulunabileceği gibi, bir şahsi hak (örneğin, o taşınmazı bir üçüncü kişiden kiraladığını iddia etmesi) iddiasında da bulunabilir²⁴⁹, yani bu noktada da karşılaşılabilecek iki tür ihtimal vardır.

Son olarak belirtmek gerekir ki, tahliyesi ve teslimi istenen taşınmazın borçlunun değil de üçüncü kişinin elinde olması ihtimali incelenirken öncelikle daha kapsamlı olan üçüncü kişinin taşınmaz üzerinde bir aynı hak iddiasında bulunması ihtimali üzerinde durulacaktır. Bu ihtimal tüm yönleriyle açıklığa kavuşturulduktan sonra ise, üçüncü kişinin taşınmaz üzerinde şahsi bir hak iddiasında bulunması ihtimali inceleme konusunu oluşturacaktır.

²⁴⁷ Belirtmek gerekir ki, bu maddelerde karşılaşılabilecek bütün ihtimaller hakkında ayrıntılı düzenlemeler mevcut değildir. Yani ilamın konusu olan taşınmaz borçlunun değil de üçüncü kişinin elindeyse ne olacağı sorusuna, İİK. m. 27 ve 29 arasındaki hükümler tam anlamıyla değil, kısmen cevap vermektedir. (Daha geniş bilgi için bkz. Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz, **Medeni Usul**, s. 397.)

²⁴⁸ Nesim Sages, **Üçüncü Şahıs Elinde Olan Gayrimenkullerin Tahliyesi**, İstanbul Barosu Dergisi, 1937/6, s. 331 vd.

²⁴⁹ Üstündağ, s. 330; Kuru, **3. Cilt**, s. 2348; Kuru, **El Kitabı**, s. 967.

3.4.1 Üçüncü Kişinin Taşınmaz Üzerinde Aynı Bir Hak İddiasında Bulunması İhtimali

Bu başlık altında başlayıp, üçüncü kişinin taşınmaz üzerinde şahsi bir hak iddiasında bulunması başlığına kadar incelenecek olan durumlar, hep üçüncü kişinin taşınmaz üzerinde aynı bir hak iddiasında bulunması ihtimaline ilişkin olacaktır.

Gerçekten alacaklı taşınmazın tahliyesine ve teslimine ilişkin olan bir ilamı icraya koyacağı sırada taşınmaz üçüncü bir kişinin elinde olabilir. Üçüncü kişi bu taşınmaz üzerinde şahsi bir hak (örneğin, kira sözleşmesinin varlığı) iddiasında bulunabileceği gibi aynı bir hak (mesela mülkiyet) iddiasında da bulunabilir. Taşınmazda karşılaşılan ve taşınmazı elinde bulunduran üçüncü kişinin taşınmaza ilişkin bir aynı hak iddiasında bulunması durumunda alacaklının izleyeceği yol bu başlık altında inceleme konusunu oluşturacaktır. Ardından üçüncü kişinin taşınmaz üzerinde bir şahsi hak iddiasında bulunma ihtimali incelenecektir.

3.4.1.1. Üçüncü Kişinin Taşınmazı Davadan Sonra ve Fakat Hükümden Önce İktisap Etmesi Hali

Bu ihtimal Kanun koyucu tarafından İcra İflas Kanunu'nun 27. maddesinde düzenlenmiştir. Belirtmek gerekir ki, Kanunun 27. maddesindeki düzenleme daha çok mülkiyet çekişmesi olan taşınmazlardaki müdahalelerin önlenmesine ilişkin olan ilamların icrası için hüküm altına alınmış bulunmaktadır²⁵⁰.

İcra ve İflas Kanunu m. 27'ye göre üçüncü kişinin taşınmazı davadan sonra ve fakat hükümden önce iktisap etmiş olması ihtimalinde, bu kazanım tapu siciline tescil de edilmişse, alacaklının açtığı dava sonucunda borçluya karşı almış olduğu tahliye ilamını üçüncü kişiye karşı icraya koyması imkânsızdır²⁵¹. Çünkü alacaklının dayandığı ilam sadece alacaklı ile borçlu hakkında kesin hüküm teşkil etmektedir ve bu sebeple de davada taraf olmayan üçüncü kişi hakkında kesin hüküm etkisine sahip değildir²⁵². Böyle bir durumda alacaklının üçüncü kişiden

²⁵⁰ Üstündağ, s. 330; Kuru, **3. Cilt**, s. 2348; Karaca, s. 186.

²⁵¹ Kuru, **El Kitabı**, s. 968; Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 280.

²⁵² Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz, **Medeni Usul**, s. 398.

taşınmazın tahliyesini isteyebilmesi için, üçüncü kişiye karşı yeni bir dava açıp bu dava sonucunda üçüncü kişi aleyhine bir tahliye ilamı alması gerekmektedir²⁵³. Belirtmek gerekir ki bu durum ancak İcra ve İflas Kanunu m. 27/1'in son cümlesi gereği üçüncü kişinin söz konusu taşınmazı elde etmesinde kötü niyetli olması halinde mümkündür. Üçüncü kişi iyiniyetli ise bu durumda artık ona karşı bir istihkak davası açılmayacaktır²⁵⁴.

O halde alacaklı böyle bir durumla karşılaşan alacaklı ne yapacaktır? Kanunun 27. maddesine göre böyle bir durumda alacaklı, taşınmazı üçüncü kişi davadan sonra ve hükümden önce tapuya tescil edilmiş bir sözleşmeye dayanarak işgal etmekte ise, borçlunun üçüncü kişiye karşı malik olduğu haklara sahip olacaktır²⁵⁵. Buna göre davacı yani alacaklı, davalının cüz'i haleflerine karşı sahip bulunduğu haklara halef olmuş olur ve aynı zamanda, Kanunun 27. maddesindeki düzenlemeye göre davalı tarafın cüz'i halefine karşı halef olduğu bu hakları dava edebilir²⁵⁶.

Örneğin borçlu, taşınmazı üçüncü kişiye beş yüz bin liraya satmış ancak satış bedelini henüz üçüncü kişiden tahsil etmemiş olabilir. Bu durumda mahkemece yapılan yargılama sonucunda verilen ilam eğer davacının lehine ise, taşınmazın alacaklıya olan aidiyeti sabit olur. Böylece, borçlunun üçüncü kişiye karşı sahip olduğu alacak hakkı alacaklının kendisine geçecek ve alacaklı borçlunun cüz'i haleflerine karşı haiz olduğu hakka (burada alacak hakkı) halef olacaktır²⁵⁷. Başka bir deyişle alacaklı, borçlunun üçüncü kişiye karşı sahip olduğu hakları borçlunun yerine geçerek yani borçluya halef olarak kullanabilecektir.

Ancak şunu önemle belirtmek gerekir ki, alacaklıya tanınmış olan bu imkân çoğu zaman onun için elverişli ve pratik olmayabilir. Çünkü örneğin, satış bedeli resmiyette normalde ederinden daha düşük gösterilmiş olabilir veya taşınmazın bedeli borçlu tarafından peşin olarak alınmış olabilir²⁵⁸. Bu sebeple alacaklı bu yolu

²⁵³ Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz, **Medeni Usul**, s. 398.

²⁵⁴ Kuru, **El Kitabı**, s. 968; Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 280.

²⁵⁵ Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 280.

²⁵⁶ Üstündağ, s. 374.

²⁵⁷ Postacıoğlu, **İcra**, s. 672; Uyar, **Tahliye**, s. 26.

²⁵⁸ Uyar, **Tahliye**, s. 26; Postacıoğlu, **İcra**, s. 672.

seçmek istemezse, İcra ve İflas Kanunu m. 27'nin ikinci cümlesinde kendisine tanınmış olan ikinci imkân olan borçluya karşı tazminat davası açma imkânından faydalanabilecektir. Bu yolla alacaklı, kural olarak borçludan dava konusu taşınmazın mülkiyetinin üçüncü kişiye geçtiği tarihteki gerçek değerinin kendisine ödenmesini isteyebilir ki bu değer resmi işlemde gösterilen satış bedelinden yüksek de olabilir. Ancak belirtmek gerekir ki alacaklının taşınmazın kendi malvarlığında kalması durumunda, daha sonraki bir tarihte, onu daha fazla bir bedelle satabilecek olduğunu ileri sürüp bu iddiasını da ispat etmesi durumunda, daha sonraki bir tarihe ait böyle bir değer de kötü niyetli borçludan alınmasına karar verilebilir²⁵⁹.

3.4.1.2. Üçüncü Kişinin Taşınmaz Davadan Önce İktisap Etmesi Hali

Üçüncü kişi dava konusu taşınmazı, davadan önce borçludan devralmış ve kendi adına tapuda tescil de ettirmişse, alacaklının üçüncü kişiyi taşınmazdan uzaklaştırabilmesi, yani taşınmazı tahliye ettirebilmesi için üçüncü kişiye karşı ayrıca bir dava açıp mahkemeden bir ilam alması gerekmektedir²⁶⁰.

Bu ihtimal İcra ve İflas Kanunu'nun 27. maddesinde düzenlenmemiştir. Ayrıca, İcra ve İflas Kanunu'nda düzenlenmemiş olan bu ihtimalin uygulamada gerçekleşmesine hukuk kuralları engel teşkil etmektedir. Örneğin borçlu, oturduğu taşınmazı alacaklı tarafından kendisine karşı bir dava açılmadan önce üçüncü bir kişiye devretmiş ve üçüncü kişi adına tapuda tescil işlemi de yapılmış olabilir. Böyle bir durumda aslında alacaklı tarafından borçluya karşı bir dava açılmaması gerekir, zira artık borçlunun bu davada taraf sıfatı kalmamıştır. Çünkü taraf sıfatı, davanın davacı ve davalı tarafının ihtilafı maddi hukuk ilişkisinin gerçek süjesi olup olmadıklarıyla ilgilidir²⁶¹, yani sıfat; dava konusu sübjektif hakla davanın tarafları arasındaki ilişkidir²⁶². Sıfat bu sebeple usule ilişkin bir kavram olmayıp,

²⁵⁹ "...Davacı taraf, gayrimenkulün elinde kalması halinde, daha sonraki bir tarihte onu daha fazlaya satacak olduğunu ve böylece bir kısım menfaatinden mahrum kalmış bulunduğunu iddia ve ispat etmiş olmadıkça daha sonraki tarihe ait bir değer tazmini cihetine gidilemez. Mahkemece bu esaslar göz önünde tutulmaksızın hüküm verilmiş olması kanuna aykırıdır." Yargıtay 4. HD. 13.7.1957 T. 2843 E. 4537 K. sayılı kararı. **Corpus Web Hukuk ve İçtihat Programı**, Erişim: 12.07.2018

²⁶⁰ Uyar, **Tahliye**, s. 27.

²⁶¹ Pekcanitez/Taş Korkmaz, **Pekcanitez Usul C. 1**, s. 607.

²⁶² Tanrıver, **Medeni Usul**, s. 512.

davanın esasıyla yani maddi hukukla alakalıdır²⁶³. Verilen örnekte, borçluya alacaklı tarafından dava açılmadan önce, taşınmaz üçüncü kişiye satılmış ve bu durum aynı zamanda tapuya tescil edilmiştir. Yani bu durumda üçüncü kişi taşınmazın mülkiyetini devren ve tescille kazanmış olur²⁶⁴. Bu durumda alacaklının açacağı davada borçlunun taraf sıfatından bahsedilemez, çünkü dava konusu sübjektif hak (taşınmaz) ile borçlu arasında bir bağlantı kalmamıştır. Dolayısıyla artık borçlunun bu davada pasif taraf sıfatı²⁶⁵ bulunmamaktadır²⁶⁶. Bir mahkemenin, taraflar arasındaki dava konusu hakkın esası açısından bir karar verebilmesi için bu kişilerin yani davacı ve davalının gerçekten taraf sıfatına sahip olmaları gerekmektedir²⁶⁷.

Dolayısıyla aslında, alacaklı tarafından borçluya karşı açılmış olan bu davanın, davalının taraf sıfatına sahip olmaması nedeniyle esastan reddedilmesi gerekmektedir. Ancak her nasılsa, borçluya karşı açılmış olan bu dava reddedilmeyip yargılamaya devam edilmiş ve yapılan yargılama sonucunda da davalı, yani borçlu aleyhine bir tahliye ilamı alınmış olabilir. Böyle bir durumda bu ilam, davaya taraf olmayan ve taşınmazı malik sıfatıyla kullanmaya devam eden üçüncü kişiye karşı kesin hüküm teşkil etmeyecektir. Yani mahkemede yapılan yargılama sonucu elde edilmiş olan ve borçlu aleyhine hüküm içeren bu ilam üçüncü kişiye karşı uygulanamayacaktır²⁶⁸.

Bu sebeple böyle bir durumda alacaklının taşınmazın tahliyesini sağlayabilmesi yani üçüncü kişiyi taşınmazdan çıkarabilmesi için, taşınmazı hali hazırda işgal etmekte olan üçüncü kişiye karşı mahkemede yeni bir dava açması ve bu dava sonucunda kendi lehine yeni bir ilam elde etmesi gerekmektedir²⁶⁹.

²⁶³ Pekcanitez/Taş Korkmaz, **Pekcanitez Usul C. 1**, s. 611.

²⁶⁴ Taşınmaz mülkiyeti ister aslen ister devren kazanılsın, mülkiyet hakkı ya tescille ya tescilsiz kazanılır. Devren kazanmanın hukuki işlem ile gerçekleştiği hallerde, mülkiyet hakkının kazanılması tapu kütüğüne yapılacak tescille olur. (TMK. m. 705/1) (Daha geniş bilgi için bkz. Sirmen, s. 307 vd.)

²⁶⁵ Davacı veya davalının açılan bir davada taraf sıfatına sahip olduğunu belirtmek için, davacı yerine aktif taraf sıfatı, davalı yerine pasif taraf sıfatı terimleri kullanılmaktadır. (Daha geniş bilgi için bkz. Pekcanitez/ Taş Korkmaz, **Pekcanitez Usul C. 1**, s. 611 vd.)

²⁶⁶ Kuru, **El Kitabı**, s. 968.

²⁶⁷ Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz, **Medeni Usul Hukuku**, s. 261.

²⁶⁸ Uyar, **Tahliye**, s. 28; Kuru, **El Kitabı**, s. 968.

²⁶⁹ Kuru, **El Kitabı**, s. 968.

Alacaklı, üçüncü kişi aleyhine hüküm içeren bu ilamı elde ettikten sonra, ancak bu ilama dayanarak üçüncü kişiyi taşınmazdan tahliye ettirebilecektir.

3.4.1.3. Üçüncü Kişinin Taşınmaza Dava Anında Zilyet Olması Hali

Üçüncü kişinin taşınmaza dava anında zilyet olması halini incelemeden önce, Medeni Hukuk anlamında zilyetlik kurumunun kavramsal açıdan açıklığa kavuşturulması kanaatimizce konunun anlaşılabilirliği açısından faydalı olacaktır:

Zilyetlik kurumu, Türk Medeni Kanununun 973 vd. maddelerinde düzenleme alanı bulan bir hukuksal kurumdur. Türk Medeni Kanunu'nda zilyetlik ile tapu sicili kavramları bir arada ele alınmıştır. Bunun temel sebebi, taşınmazlarda tapu sicilinin yerine getirmekte olduğu işlevi, taşınırlarda zilyetliğin yerine getiriyor olmasıdır²⁷⁰. Zira her iki müessesenin de temel işlevi ve amacı, aynı hakları açıklamak ve kazanılmasını sağlamaktır.

Türk Medeni Kanununda zilyetlik kavramının herhangi bir tanımı yapılmamıştır ve Türk Medeni Kanunu m. 973/1'de yalnızca zilyet kavramı tanımlanmaktadır. Bu tanıma göre, bir şey üzerinde fiili hâkimiyeti bulunan kimse onun zilyededir. Aynı Kanunun 973/2. maddesine göre ise, taşınmaz üzerindeki irtifak haklarında ve taşınmaz yüklerinde hakkın fiilen kullanılması zilyetlik sayılır. O halde Türk Medeni Kanunu m. 973/1'den yapacağımız bir çıkarımla zilyetlik kurumunu, bir şey üzerinde fiili hâkimiyet şeklinde tanımlayabiliriz.

Ayrıca şunu da belirtmek gerekir ki zilyetlik, taşınır mallarda aynı hakların sağladığı hâkimiyetin dışı açıklanış şeklidir ve sadece taşınırlar bakımından değil, inceleme konumuzda olduğu gibi taşınmazlar bakımından da bir hâkimiyet durumu olarak hukuki sonuçlar doğurur²⁷¹. Gerçekten zilyetliğin aynı hak karinesi olması ve bunun sonuçları sadece taşınırlarda geçerli olduğu halde; zilyetliğin korunması, zilyetliği geri verme borcunun kapsamı, zilyetliğin kazandırıcı zamanaşımındaki rolü konularında taşınırlar ve taşınmazlar için aynı hükümler geçerlidir²⁷².

²⁷⁰ Sirmen, s. 45.

²⁷¹ Oğuzman/Seliçi/Oktay- Özdemir, s. 51; Sirmen, s. 45.

²⁷² Oğuzman/Seliçi/Oktay- Özdemir, s. 51.

Zilyetlik kurumunu somutlaştırmak amacıyla yapılmış olan bu açıklamalardan sonra denilebilir ki; taşınmaza dava anında zilyet bulunan üçüncü kişi, söz konusu taşınmaz üzerinde aynı hak sahipliği iddia etmekteyse de, aslında tapu siciline göre henüz aynı hak kazanmış değildir²⁷³. Çünkü üçüncü kişi her ne kadar taşınmaz üzerinde aynı hak sahibi olduğunu iddia etse bile tapu sicilinde aynı hak sahibi olarak gözükmemektedir²⁷⁴.

Bu ihtimalde de borçlu aleyhine alınan ilam üçüncü kişiye karşı kesin hüküm teşkil etmeyecektir ve bu sebeple üçüncü kişi bu ilama dayanarak taşınmazdan tahliye edilemeyecek ve taşınmaz boşaltılamayacaktır²⁷⁵. Böyle bir ihtimalde, borçluya karşı açılmış olan dava neticesinde alınmış ilamla üçüncü kişiye karşı harekete geçilmesi doğru olmayacaktır²⁷⁶. Bu sebeple, üçüncü kişinin böyle bir müdahalesine maruz kalınması durumunda alacaklı bu müdahaleye ancak üçüncü kişi aleyhine alınmış bir ilamla son verebilecektir²⁷⁷.

3.4.1.4. Üçüncü Kişinin Taşınmaza Dava Tarihinden Sonra Zilyet Olması Hali

Borçlu dava anında taşınmaza zilyet iken, dava sırasında bu zilyetliğini üçüncü bir kişiye devretmiş olabilir. Böyle bir durumda dava sonuçlandıktan sonra alınan ve borçlu aleyhine hüküm içeren tahliye ilamının üçüncü kişiye karşı da infaz edilebilmesi gerekir²⁷⁸. Hâlbuki yukarıda²⁷⁹ İcra ve İflas Kanunu m. 27’de düzenlenen üçüncü kişinin taşınmazı davadan sonra ve fakat hükümden önce iktisap etmiş olması ihtimalini incelerken, ilamın üçüncü kişiye karşı ifa edilmesinin imkânsızlığından bahsetmiştik. Ancak burada o başlık altında incelenenden farklı bir durum ortaya çıkmaktadır:

Alacaklının borçluya karşı açmış olduğu davada, borçlunun taraf sıfatı vardır²⁸⁰. Bu sebeple alacaklının artık dava açıldıktan sonra meydana gelecek el

²⁷³ Kuru, *El Kitabı*, s. 968.

²⁷⁴ Postacıoğlu, *İcra*, s. 674.

²⁷⁵ Kuru, *El Kitabı*, s. 969.

²⁷⁶ Postacıoğlu, *İcra*, s. 674.

²⁷⁷ Uyar, *Tahliye*, s. 28.

²⁷⁸ Kuru, *El Kitabı*, s. 969

²⁷⁹ Bkz. yukarıda s. 64-65.

²⁸⁰ Bu noktada “Alacaklı davayı açarken, husumeti yöneltmesi gereken doğru kişiye, yani borçluya yönelmiştir.” şeklinde bir ifade de kullanılabilirdi. Ancak belirtmek gerekir ki husumet teriminin

değiştirmelerden, yani örneğin; burada olduğu gibi borçlu tarafından taşınmazın üçüncü kişiye devredilmesinden etkilenmemesi gerekir²⁸¹. Belirtmek gerekir ki bu durumun aksinin kabulü, alacaklı açısından oldukça tehlikeli durumların ortaya çıkmasına sebebiyet verebilir. Çünkü hükmün verilmesine yaklaşıldığı sırada ortaya çıkabilecek el değiştirmeler alacaklıyı taşınmaza henüz kavuşmadan yeni birtakım davalar açmaya mecbur bırakabilir. Böyle bir durumda ise alacaklı, hakkını hiçbir zaman elde edememek gibi bir tehlikeyle karşı karşıya kalabilir.

Bu ihtimalde eğer üçüncü kişi, taşınmazı borçludan bir el değiştirme yolu ile almadığını, taşınmaz üzerindeki talep hakkının başka bir sebebe dayandığını (örneğin, kendisinin taşınmaz üzerinde inşaatta bulunduğunu) iddia etmekteyse, bu sebebe dayanarak alacaklıya karşı ayrı bir dava açma imkânına sahiptir²⁸². Yalnız üçüncü kişinin alacaklıya karşı bu şekilde bir dava açmış olması, bu başlık altında incelediğimiz şartlar dâhilinde verilmiş olan tahliye ilamının kendi aleyhine icrası için bir engel oluşturmayacaktır.

3.4.1.5. Üçüncü Kişinin Taşınmaza Hükümden Sonra Zilyet Olması Hali

Üçüncü kişinin taşınmaza hükümden sonra zilyet olması ifadesiyle anlatılmak istenen, mahkemece borçlu aleyhine hüküm verildikten sonra taşınmazın zilyetliğinin üçüncü bir kişiye geçmiş olmasıdır. Yani başka bir anlatımla, mahkemece karar verildikten sonra borçlunun taşınmazı üçüncü bir kişiye devretmesi durumu bu başlık altındaki inceleme konumuzu oluşturacaktır²⁸³. Belirtmek gerekir ki üçüncü kişinin taşınmaza hükümden sonra zilyet olması hali İcra ve İflas Kanunu m. 28 ve 29'da düzenleme altına alınmıştır.

Kanunun 28/1. maddesine göre; bir taşınmaz davasında davacının lehine hüküm verilince mahkeme, davacının talebine gerek olmaksızın hükmün tefhimi ile

kullanım alanı uygulamadır. Bu sebeple uygulamada sıfat terimi yerine husumet terimi kullanılmaktadır. Ancak husumet terimi aynı zamanda taraf ve dava ehliyetlerini tanımlamak için de kullanılmaktadır ve bu durum ister istemez kavramsal bir karışıklığa sebebiyet vermektedir. Husumet teriminin belirli ve net bir anlamı olmadığı için, burada husumet terimini kullanmak yerine sıfat terimini kullanmayı daha uygun bulduk. (Daha geniş bilgi için bkz. Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz, **Medeni Usul**, s. 261.)

²⁸¹ Postacıoğlu, **İcra**, s. 674.

²⁸² Postacıoğlu, **İcra**, s. 675.

²⁸³ Kuru, **El Kitabı**, s. 969.

birlikte özetini tapu sicil dairesine kendiliğinden bildirir²⁸⁴. Bu, hükmü veren mahkeme için bir yükümlülüktür. Madde 28/2'ye göre; tapu dairesi, hükmü veren mahkemece kendisine yapılan bu bildirim taşınamazın kaydına şerh verir²⁸⁵. Madde 28/3'e göre ise; bu şerhin Türk Medeni Kanunu'nun 1010. maddesinin ikinci fıkrası hükmüne tabi olduğu hüküm altına alınmıştır. Önemle belirtmek gerekir ki, bu şerhle beraber borçlunun tasarruf hakkı sınırlanmış olur ve aslında şerh bu sebeple üçüncü kişinin iyi niyet iddiasında bulunmasına engel teşkil eder²⁸⁶. Yani davalı aleyhine alınan hükmün şerhten sonra taşınmaz zilyetliğini kazanan üçüncü kişiye karşı icra edilebilmesi bu şerh sayesinde mümkün olur²⁸⁷. Tapu sicili dairesince verilecek olan bu şerh esasen tarafların tasarruf hakkını ortadan kaldırmaz, sadece sınırlayıcı bir işlev görür ve taşınmaz üzerinde şerhten sonra bir hak elde eden kişiler artık bu şerhin etkilerine maruz kalırlar²⁸⁸,

Türk Medeni Kanunu m. 1010/2'ye göre, çekişmeli hakların korunmasına ilişkin mahkeme kararları tapu kütüğüne şerh verilebilir. Böyle bir tasarruf yetkisi kısıtlamasının Türk Medeni Kanunu'na tapu kütüğüne şerh verdirilerek koruma altına alınmasının temel amacı, taşınmaz üzerindeki aynı hak değişikliğini gerektirecek uyumsuzluk konusu kişisel hak sahiplerinin, malikin tasarruflarına karşı mahkemece korunmasıdır²⁸⁹. Bu sebeple belirtmek gerekir ki, İcra ve İflas Kanunu m. 28'in Türk Medeni Kanunu m. 1010/2'ye yapmış olduğu yollama ancak

²⁸⁴ Bir taşınmaz davasında davacının lehine hüküm verilirse, mahkemece bu hükmün özetinin tefhim ile birlikte tapu dairesine re'sen bildirilmesi gerekliken bu yasal zorunluluğa mahkemelerce kimi zaman bu zorunluluğa uyulmadığı görülmüş ve Adalet Bakanlığı bu konuda bir genelge çıkarmak zorunda kalmıştır. (Kuru, **El Kitabı**, s. 969, dn. 28.)

²⁸⁵ İİK.'nin 28. ve 29. maddelerinin birlikte ele alınması sonucu şerh verilmesi gereken hükümlerin, taşınmazın tamamının veya bir kısmının birinden alınıp diğerine verilmesini öngören nitelikte olması, başka bir ifadeyle taşınmazın özülle yani aynıyla ilgili olması gerekir. (Kuru, **3. Cilt**, s. 2346, dn. 59.)

²⁸⁶ Kuru, **3. Cilt**, s. 2346.

²⁸⁷ Muşul, **Cilt 2**, s. 1123.

²⁸⁸ "İlamın icrası sırasında borçlunun hükmolunan gayrimenkulü elden çıkarmak üzere olduğunu öğrenen alacaklının müracaatı üzerine mahkeme hükmünün mevcudiyetinden tapu idaresine haber verilmiş ise de, bu cihet tapu memuru tarafından gayrimenkulün kaydına şerh ve işaret edilmemiş olmasına ve Medeni Kanun'un 931. maddesi mucibince (şimdi TBK. 1010/2) tapu kaydına hüsnüniyetle istinad ederek bir gayrimenkulü iktisap edenlerin bu iktisapları muteber olduğundan, icraya konulan borçlu aleyhindeki ilamın, kaydı şerhsiz olan gayrimenkulü bu kimseden satın alan üçüncü şahıslar aleyhinde infazı caiz değildir." Yargıtay İİD. 30.3.1944 T. ve 645/1066 K. sayılı kararı. **Corpus Web Hukuk ve İçtihat Programı**, Erişim: 12.07.2018; Üstündağ, s. 374.

²⁸⁹ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 220.

aynı hak değişikliklerine yönelmiş kişisel haklar için uygulanabilir, taşınmazın kullanılmasına ilişkin olan haklarda uygulanamaz²⁹⁰.

Mahkemenin vermiş olduğu kararın tapu siciline bildirilmesi zorunluluğu ile ilgili olarak ise teorik birtakım zorluklarla karşılaşılmaktadır. Gerçekten, bu bildirim zorunluluğuna bakıldığında akıllarda birkaç noktada soru işareti oluşmaktadır.

Bunlardan ilki hükmün tapu sicil dairesine bildirilmesi noktasında bu bildirim kim tarafından yapılacağı hususudur. Bu bildirim yapma zorunluluğu mahkeme adına yargıca mı yoksa mahkeme yazı işleri müdürüne mi aittir? Mahkemeyi hâkim temsil etmekle beraber, hâkim tarafından verilen kararın uygulanması mahkeme başkâtibine ait olduğundan; Belgesay'a göre, bu kararın tapuya bildirilmesinde sorumluluk hâkime değil, yazı işleri müdürüne aittir²⁹¹. Yazarın bu görüşüne katılmaktayız. Zira günümüzde hem mahkemece verilen kararların icrası mahkeme kalemine (dolayısıyla bu işten sorumlu yazı işleri personeline) ait olduğundan, hem de mahkemenin bunca iş yükünün arasında, vermiş olduğu hükmü bir de tapu sicil müdürlüğüne bildirmesi kolay olmayıp ona fazladan iş yüküne sebebiyet vereceğinden kanaatimizce de hükmün tapu siciline bildirilmesi yükümlülüğünün yazı işleri müdürüne ait olması düşüncesi yerinde ve doğru bir düşüncedir. Ayrıca belirtmek gerekir ki, hükmün özetinin derhal tapu sicil müdürlüğüne bildirilmesi yükümlülüğünün yazı işleri müdürüne ait olduğu görüşüne Berkin de katılmaktadır²⁹². Aynı zamanda yine Berkin'e göre, mahkeme yazı işleri müdürünce tapu sicil müdürlüğüne hükmün özetinin gönderilmesine rağmen, tapu sicil müdürlüğünün bunun sonucunda tapu kaydına verilmesi gerekli olan şerhi vermemesi durumunda tapu memuru ve devletin sorumluluğuna gidilecektir²⁹³.

Bundan başka, davacı lehine verilen hükmün daha sonrasında üst mahkemece bozulup nihai olarak kaldırılması durumunda tapuya geçici olarak şerh

²⁹⁰ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s. 220 (dn. 680.)

²⁹¹ Belgesay, s. 169.

²⁹² Necmeddin M. Berkin, **Tatbikatçılara İcra Hukuku Rehberi**, İstanbul, Filiz Kitabevi, 1980, s. 161.

²⁹³ Berkin, s. 161.

verilmesi nedeniyle diğerk tarafın uğradığı zararlardan kim sorumlu olacaktır? Yani, böyle bir zararın söz konu olması durumunda mahkeme hâkimi ve yazı işleri personelinin sorumluluğuna gidebilmek mümkün olabilecek midir? Belgesay'a göre, böyle bir zararda hâkim ya da personelin sorumluluğuna gidilemez. Çünkü mahkeme, kanundan doğan bir yükümlülüğünü yerine getirmektedir ve bunun sonucunda bir zarar da ortaya çıksa, hâkim veya yazı işleri personelinin sorumluluğuna gidilemez²⁹⁴.

İcra ve İflas Kanunu m. 29/1'e göre hüküm yukarıda açıklandığı şekilde mahkemece tapu sicil dairesine bildirildikten ve tapu sicil dairesince bu durum tapu siciline şerh verildikten sonra ortaya çıkan taşınmaz üzerindeki el değiştirmelerin icra işlemlerine bir etkisi olmayacaktır. Yani bu şerh sayesinde mahkemece verilen hüküm, taşınmazı hükümden sonra zilyetliğine geçiren kişiler için de uygulanır²⁹⁵. O halde bu noktada diyebiliriz ki İcra ve İflas Kanunu m. 28'in, Türk Medeni Kanunu m. 1010/2'ye yapmış olduğu yollamayla işlerlik kazanan bu şerhin etkisi, İcra ve İflas Kanunu'nun 29. maddesiyle daha da güçlü bir fonksiyona sahip olmaktadır²⁹⁶. Çünkü 29. maddeye göre taşınmaz, hakkında hüküm verilen borçludan başka birinin elinde de bulunsa, o kişiden alınıp alacaklıya teslim olunacaktır. Gerçekten görüldüğü gibi 29. madde, bu aşamadan sonra taşınmazın üzerinde hak iddia eden kişilere karşı, kesinleşmiş olan hükmün icra edilebilmesi imkânını da sağlamaktadır²⁹⁷.

Davacının kişisel talep hakkına, örneğin davalı ile aralarındaki kira sözleşmesine dayanarak açmış olduğu davalarda verilen ilamın icraya konulabilmesi için kesinleşmesinin beklenilmesi gerekmez²⁹⁸. Taşınmazın aynına ilişkin olan ilamlar ise kesinleşmeden icraya konamayacak türden ilamlardandır. Yani davacı taşınmazın aynına ilişkin olan davalarda lehine bir ilam alsa dahi bu ilamı icraya koyabilmek için kesinleşmesini beklemek zorundadır. İşte böyle bir durum ile karşı karşıya kalan davacıya, ilamın kesinleşmesini bekleme süresi

²⁹⁴ Belgesay, s. 169.

²⁹⁵ Kuru, **El Kitabı**, s. 969.

²⁹⁶ Üstündağ, s. 374.

²⁹⁷ Postacıoğlu/Altay, **Esas**, s. 828.

²⁹⁸ Muşul, **Cilt 2**, s.1120.

içerisinde İcra ve İflas Kanunu m. 29 ile daha güçlü bir koruma bahşedilmek istenmiştir²⁹⁹.

Aslında düşünüldüğünde davalı tarafın, davacı lehine hüküm verildikten sonra bile taşınmaz üzerinde tasarrufta bulunabilme imkânı vardır. Ancak davalıdan hak kazanmış olan kişiler ilam kesinleştikten sonra kendilerinden önce taşınmazda bulunan davalı taraf gibi ona karşı alınmış olan hükmün icrasına davada taraf olmamalarına rağmen maruz kalacaklardır. Yani madde 29 ile esasen kanun koyucu her iki tarafın da menfaatlerini korumayı amaçlamaktadır. Çünkü bu madde ile ilamdaki taşınmaz için ne bir devir yasağı öngörülmüş, ne de bu safhadan sonraki el değiştirmelerde davacının taşınmaza kavuşması zorlaştırılmıştır³⁰⁰.

Davacının açmış olduğu dava sonucunda mahkemece verilen hüküm ileride davacı aleyhine kesinleşecek olursa, mahkeme yine bu durumu da kendiliğinden tapu sicil dairesine bildirecektir³⁰¹. Kanun maddesinde her ne kadar bu hükmün dahi bildirilmesinden bahsedilmekte ise de, bu madde metnini bildirilmesi zorunludur şeklinde yorumlamak ve anlamak gerekir³⁰². Ayrıca bu noktada yapılacak olan ikinci bildirim, öncesinde davacı lehine verilmiş olan şerhin terkinini sağlamak açısından yararlı olacaktır. Çünkü mahkemenin vermiş olduğu bir emirle tapu sicil dairesince icra edilmiş olan önceki şerhin terkinini, ancak yine bu hususta mahkemenin vereceği bir karar ile sağlanabilecektir³⁰³. Gerçi mahkeme şerhin konulmasını bizzat emretmeyip hükmün özetini tapu sicil dairesine bildirmekle yetinmekte ise de, şerhin konulması mahkemenin bu hareketi ile söz konusu olduğu için kaldırılması da aynı şekilde aleyhteki hükmün mahkeme tarafından tapu sicil dairesine bildirilmesi ile mümkün olacaktır.

Belirtmek gerekir ki mahkemece yapılan yargılama sonucunda eğer davacı lehine hüküm verilip bu durum tapu sicil dairesi tarafından tapuya şerh edildikten sonra davalı taşınmazı şerhe rağmen bir üçüncü kişiye devretmişse, davanın sonradan kanun yolunun izlenmesi suretiyle bozulup bozmaya uyularak yapılan

²⁹⁹ Üstündağ, s. 375.

³⁰⁰ Üstündağ, s. 375.

³⁰¹ Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz, **İcra**, s. 399.

³⁰² Üstündağ, s. 375.

³⁰³ Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes; s. 281; Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz, s. 398; Üstündağ, s. 375.

yargılama sonucunda davacı aleyhine kesin olarak sonuçlanması durumunda davalının cüzi halefi konumundaki üçüncü kişi artık taşınmazın tam olarak maliki olacaktır³⁰⁴. Davacı nasıl bu aşamadan sonra davalının haleflerine karşı lehine almış olduğu ilamı icra ettirebiliyorsa, aleyhine verilen hükümden de davalının halefi faydalanabilecektir³⁰⁵. Bundan şu anlaşılmaktadır ki, taşınmaza ilişkin davalarda madde 29/1’de bahsi geçen aşamadan sonraki devirler davanın seyrine etki etmeyecek, dava yine iki taraf arasında ilerleyecektir ve alınan hüküm bu iki tarafın cüzi haleflerini bağlamakla beraber, leh ve aleyhlerine de icra edilebilecektir.

Ancak İcra ve İflas Kanunu m. 29/2, yukarıda anlatılanların bir istisnasını oluşturmaktadır. Buna göre, taşınmazda bulunan üçüncü kişi taşınmazı borçludan devralmadığını doğrudan doğruya bu taşınmazı işgal etmekte olduğunu iddia eder ve bu iddiasını da ispat etmek için bir tapu sicil kaydı gösterecek olursa, icra müdürü üçüncü kişiye mahkemeye başvurarak alacaklıya karşı dava açabilmesi için yedi günlük süre verir. Aynı maddeye göre kendisine verilmiş olan bu yedi günlük süre içerisinde borçlu, alacaklıya karşı mahkemede bir dava açacak olursa bu durumda dava sonuçlanıncaya kadar icra geri bırakılır. Ancak belirtmek gerekir ki, üçüncü kişinin kendisine verilen bu süre içerisinde alacaklıya karşı bir dava açmaması veya açıp da tapu kaydı gösterememesi durumunda, taşınmazdan zorla tahliye edilecektir³⁰⁶.

3.4.2. Üçüncü Kişinin Taşınmaz Üzerinde Şahsi Bir Hak İddiasında Bulunması Hali

Üçüncü kişinin taşınmaz üzerinde bir ayni hak iddiasında bulunması ihtimalinden buraya kadar yapmış olduğumuz açıklamalar, hep taşınmaz üzerinde bir ayni hak iddiasında bulunan üçüncü kişiye karşı, alacaklının mülkiyet sebebine dayanarak elde etmiş olduğu ilamların icrasına ilişkindi. Bu noktada karşılaşılabilecek başka bir ihtimal ise, taşınmazı elinde bulunduran üçüncü kişinin

³⁰⁴Kuru, **El Kitabı**, s. 969; Postacıoğlu, **İcra**, s. 483; Üstündağ, s. 375.

³⁰⁵ Üstündağ, s. 375.

³⁰⁶ Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özeker, s. 280; Kuru, **El Kitabı**, s. 970; Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz; **İcra**, s. 398.

taşınmaz üzerinde aynı bir hak değil de, şahsi bir hak iddiasında bulunuyor olmasıdır³⁰⁷.

Örneğin üçüncü kişi söz konusu taşınmazı bir başka üçüncü kişiden kiraladığını öne sürebilir. Belirtmek gerekir ki böyle bir durumda, yukarıda yapmış olduğumuz açıklamalar³⁰⁸, taşınmazı başka bir üçüncü kişiden kiralamış olduğumuz iddia eden üçüncü kişiler için uygulanmayacaktır³⁰⁹. Böyle bir durum söz konusu olduğunda, kiralayan konumundaki üçüncü kişiyi yukarıda yapmış olduğumuz açıklamalardan birine göre taşınmazdan tahliye etmek mümkün ise, kiracı konumunda olan üçüncü kişiyi de tahliye etmek mümkün olacaktır³¹⁰. Kiralayan konumundaki üçüncü kişiyi tahliye etmek mümkün değilse, bu durumda taşınmazı o kişiden kiralamış üçüncü kişiyi de bu taşınmazdan tahliye etmek imkânsızdır.

Son olarak belirtmek gerekir ki, eğer üçüncü kişi bu taşınmazı başka bir üçüncü kişiden değil de borçludan kiraladığını öne sürmekteyse, bu durumda borçlu gibi üçüncü kişiyi de taşınmazdan tahliye ettirebilmek mümkün olacaktır³¹¹.

3.5. Taşınmazın Tahliyesi ve Tesliminde Karşılaşılan Temel Sorunlar

Bir taşınmazın tahliyesi ve teslimi kısaca, alacaklının mahkemeden aldığı ilamı icra dairesine vererek başlar ve icra dairesinin borçluyu tahliyesi istenen taşınmazdan tahliye etmesiyle son bulur. Buraya kadar bu aşamaların tümünü, yani diğer bir deyişle ilamlı icrada taşınmazın tahliyesi ve tesliminin genel yapısını, üzerinde yeterince durarak anlattık. Ancak belirtmek gerekir ki, taşınmazın tahliye ve tesliminin genel yapısının yanında aydınlatılması gereken durumlar, diğer bir ifadeyle sorunlu bazı noktalar bulunmaktadır.

³⁰⁷ Kuru, **El Kitabı**, s. 970; Kuru, **İstinaf**, s. 312.

³⁰⁸ Burada “yukarıda yapmış olduğumuz açıklamalar” ifadesiyle kastedilen, üçüncü kişinin taşınmaz üzerinde aynı bir hak iddia etmesi başlığı altında incelediğimiz, üçüncü kişinin taşınmazdan ne şekilde tahliye edileceğine ilişkin yapmış olduğumuz açıklamalarımızın yer aldığı alt başlıklardır.

³⁰⁹ Postacıoğlu, **İcra**, s. 676; Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz, **İcra**, s. 399; Kuru, **İstinaf**, s. 311.

³¹⁰ Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz, **İcra**, s. 399; Kuru, **El Kitabı**, s. 971.

³¹¹ “Olayda üçüncü kişi şikâyetçiler, kiracılık ilişkisine (şahsi hakka) dayanmışlar ve mecuru borçludan kiraladıklarını ileri sürmüşlerdir. Bu durumda olaya 27. maddenin uygulanması mümkün olmayıp, borçlu gibi, üçüncü kişilerin de taşınmazdan çıkarılmaları gerekir. Adı geçenlerin kiracılık ilişkilerinin davacı alacaklı tarafından bilinmesi sonuca etkili değildir.” Yargıtay 12. HD. 10.2.2000 T. ve 991/2137 sayılı kararı. **Corpus Web Hukuk ve İctihat Programı**, Erişim: 12.07.2018

Bunlara örnek olarak, taşınmazın tahliyesi için borçluya verilen yedi günlük sürenin kesin olup olmadığı sorunu gösterilebilir. Gerçekten bu örnek, borçlunun veya üçüncü kişilerin büyük zararlara uğramaması adına cevaplandırılması gereken önemli bir sorudur. Bunun gibi, taşınmazın tahliye ve tesliminde aynen ifanın sağlanıp sağlanmaması, tahliyenin tatil günlerinde yapılıp yapılmaması gibi durumlar da bu noktada incelenmesi gereken bazı sorunlardır.

3.5.1. Taşınmazın Tahliye ve Tesliminde Aynen İcranın Sağlanması Meselesi

Türk İcra Hukukunda ilamlı icra kurumu, sistematik olarak para ya da teminat verilmesine ilişkin ilamların icrası (İİK. m. 32) ve para alacağı dışındaki ilamların icrası (İİK. m. 24-31) olmak üzere iki ana grupta toplanır. Bu iki ana gruptan para alacağı dışındaki ilamların icrası başlığının altında inceleme konumuz olan taşınmazların tahliyesi ve teslimi ayrı bir alt başlık bir olarak düzenlenmiştir.

Kıta Avrupası hukuk sistemi içerisinde yer alan Türk İcra Hukuku öğretisinde, taşınmazın tahliyesi ve teslimi isimli ilamlı icra kurumu da dâhil olmak üzere, para alacağı dışındaki ilamların icrası borçluya verme ya da yapma borçlarını yüklemektedir³¹². Alacaklı ifanın imkânsız olmaması şartıyla, bu verme ve yapma borçlarında borçludan aynen ifa talebinde bulunabilir³¹³. Örneğin, taşınmazın tahliye ve teslim edilmesi gibi bir verme borcunda borçlu, aynen ifaya cebri icra marifetiyle zorlanabilir.

Almanya ve Türkiye gibi Kıta Avrupası Hukuk Sistemlerinde ilke olarak mahkemece, her türlü hakkın cebren icrasının mümkün olduğu kabul edilir ve burada amaç borcun mahkeme yoluyla değil de rıza ile ifası halinde ortaya çıkacak koşulların oluşturulması isteğidir. Ayrıca buradaki ikinci amaç da, aynen ifa ile ilişkili olarak, söz konusu hak eğer ihlal edilmeseydi ve hakka bir tecavüz söz konusu olmasaydı hangi durum ve koşullar oluşacaktıysa, aynısının temininin

³¹² Özbek, **Avrupa Birliği**, s. 601.

³¹³ Çağdaş hukukun en önemli prensibi, cebri icraya elverişli olan ve haklılığı cebri icra hukuku normları çerçevesinde anlaşılabilir olan istemlerin aynen tatmin edilmesidir. Buna aynen icra (başka bir ifadeyle aynen ifa) prensibi denir. Bu prensip gereği, örneğin; ilamlı icrada taşınmazın tahliyesi gibi verme borçlarında da, ilamın hükmünü yerine getirmeyen borçludan taşınmaz alınıp (başka bir ifadeyle borçlu taşınmazdan cebri icra marifetiyle tahliye edilip) borçluya teslim edilir. (Bu konuda daha geniş bilgi için bkz. Umar, s. 4-8.)

sağlanması isteğidir ve dolayısıyla alacaklının alacağı neydi ise onun aynıyla tatmin edilmesi gerekmektedir³¹⁴. Dolayısıyla sonuç olarak, taşınmazın tahliyesi ve tesliminde de alacaklı aynen ifayla tatmin edilmelidir. Böylece sadece Türk İcra Hukukunda değil, Kıta Avrupası Hukuk Sisteminde de düzenleme alanı bulan ve yıllar geçtikçe uygulama alanı genişleyen aynen ifa kurumunun uygulanması sağlanmalıdır.

3.5.2. Borçluya Taşınmazı Tahliye ve Teslim Etmesi İçin Verilecek Sürenin Uzatılıp Uzatılmayacağı Meselesi

İcra ve İflas Kanunu'nda taşınmazı tahliye ve teslim etmesi için borçluya yedi günlük bir süre verilmesi gerektiği düzenlenmiştir. İcra müdürü, hazırlamış olduğu icra emrinde borçluya taşınmazı tahliye ve teslim etmesi için yedi günlük bir süresi olduğunu ihtar eder. Bu yedi günlük süre, icra emrinin borçluya tebliğ edildiği tarihten itibaren işlemeye başlar.

İcra müdürünün düzenlemiş olduğu icra emrinde borçluya verilen bu yedi günlük süre ile ilgili akıllarda bazı soru işaretleri oluşmaktadır. Kimi zaman borçlunun içinde bulunabileceği zor durumlar sebebiyle, verilen bu yedi günlük sürenin uzatılıp uzatılmayacağı sorusu gündeme gelmektedir. Gerçekten düşünüldüğünde bazı durumlarda verilen bu yedi günlük süre içerisinde taşınmazın tahliye ve teslimine edilmesi çok güç veya imkânsız olabilir. O halde taşınmazın tahliyesi ve tesliminde, borçlunun ilamda yazılı ve hali hazırda işgal etmekte olduğu taşınmazı tahliye etmesi için kendisine verilen bu yedi günlük süre kesin bir süre midir? Yoksa verilen bu süre içerisinde taşınmazın tahliye edilmesi çok zor hatta imkânsızsa veya tahliye durumunda telafisi güç veya imkânsız zararlar ortaya çıkacaksa, süre icra müdürü tarafından esnetilebilecek midir? Bunun açıklığa kavuşturulması gerekir. Dolayısıyla yukarıda açıklanan sebeplerle, borçluya verilen sürenin icra müdürü tarafından uzatılıp uzatılmayacağının tespiti son derece önemlidir.

³¹⁴ Özbek, **Avrupa Birliği**, s. 602.

Doktrindeki bazı yazarlara göre³¹⁵, ilamın gereğini yerine getirmesi için borçluya gönderilen icra emrinde kendisine verilen yedi günlük süre kesindir ve bu sürenin uzatılması mümkün değildir. Ayrıca belirtmek gerekir ki, Postacıoğlu'na göre tahliye işlemi teknik anlamda bir icra takip işlemidir ve bu sebeple de bu işlem İİK. m. 56 hükmünün kapsamına girmez³¹⁶. Yani icra takip işlemlerinin ertelenmesini gerektiren nedenlerin ortaya çıkması durumunda da boşaltma işleminin geri bırakılması gerekmez³¹⁷. Bu yüzden örneğin, tahliye edilecek olan taşınmazda bir hastanın bulunması hali tahliyenin ertelenmesi veya sürenin uzaması sonucunu doğurmaz. Böyle bir durumda sadece taşınmazdaki hastanın hastaneye nakli için gerekli tedbirlerin alınabilir. Ayrıca yazara göre yine borçluya verilen yedi günlük sürenin geçmesinden sonra gerçekleştirilecek olan tahliyenin sonunda, borçlunun menfaatinin etkilenmesi hali de tahliyenin ertelenmesini veya sürenin uzatılmasını gerektiren bir sebep değildir³¹⁸.

Karaca'ya göre³¹⁹ ise, icra emrinde borçluya verilen yedi günlük süre fabrika gibi büyük taşınmazların tahliyesi için çok kısa bir süredir. Bu sebeple bu gibi durumlarda verilen bu yedi günlük sürenin uzatılabilmesi gerekir. Çünkü kabul etmek gerekir ki, büyük bir fabrikanın içerisindeki eşyanın yedi gün gibi kısa bir süre içerisinde tahliye edilmesi, günümüz teknolojik gelişmeleri ışığında bile hayatın olağan akışı içerisinde çok da mümkün değildir. Bu sebeple fabrikanın içerisindeki çeşitli makine ve malzemenin icra memurunca “acele tahliyesi gerekli” gerekçesiyle kırılarak ve dökülerek dışarı çıkarılması ne ahlaki ne insani ne de hukuki bulunabilir. Açıklanan sebeplerle yazara göre, fabrika gibi büyük taşınmazların tahliyesinde borçluya verilen yedi günlük sürenin icra dairesi görevlisince uzatılması gerekli ve hatta zorunludur.

Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes 'in bizim de katıldığımız görüşüne göre³²⁰, borçluya verilen yedi günlük süre içerisinde bazı taşınmazların

³¹⁵ Postacıoğlu, **İcra**, s. 670, Talih Uyar, **İcra ve İflas Kanunu Şerhi**, Cilt 2, 2. Baskı, Ankara, Feryal Matbaacılık, 2004, s. 2697.

³¹⁶ Postacıoğlu, **İcra**, s. 670.

³¹⁷ Uyar, **Tahliye**, s. 4.

³¹⁸ Postacıoğlu, **İcra**, s. 671.

³¹⁹ Karaca, s. 175.

³²⁰ Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 280

tahliye edilmesi çok güç ve hatta imkânsız olabileceğinden veya, icra müdürünün vermiş olduğu yedi günlük sürenin uzatılabilmesi gerekir.

Örneğin, içerisinde birbirine monte edilmiş bir üretim atölyesinin olduğu ve üretim bandında henüz üretimi bitmemiş ürünlerin bulunduğu bir fabrika binasının borçlu tarafından yedi gün içerisinde tahliye ve teslim edilmesi, kabul edilmelidir ki hayatın olağan akışı içerisinde pek de mümkün değildir. Yine, taşınmazın tahliye ve tesliminin karlı ve soğuk bir kış ayına rastlaması ve böyle bir durumda o taşınmazı tahliye etmek zorunda kalacak olan borçlunun ailesiyle yeni bir yaşam alanı oluşturamayacak olması da kendileri için birçok sorun doğuracaktır.

Bu gibi durumlar söz konusu olduğunda hem borçlunun, hem üçüncü kişilerin ve hatta bazen de kanunun menfaatinin önemli ölçüde zarar görmesi söz konusu olabilecektir. Böyle durumlarda, İcra İflas Hukuku'ndaki menfaat dengesi ve ölçülülük ilkesi düşünülerek icra memuru tarafından Kanun'da düzenlenen yedi günlük sürenin uzatılması mümkün olmalıdır. Bu sebeple yukarıda verilen her iki örnekte de (fabrikadaki üretim tamamlanıncaya kadar ya da borçlunun ev bulabileceği uygun bir süreye kadar) taşınmazın tahliyesi için verilen yedi günlük sürenin uzatılması gerekir. Ayrıca önemle altının çizilmesi gerekir ki, icra müdürünün bu gibi durumlarda yedi günlük süreyi uzatması aynı zamanda icra hukukunun amaçlarına da hizmet edecektir. Hatta bu konuda Alman Hukuku'nda da, tahliye borçlusunun hemen taşınabileceği bir yer bulamaması ihtimaline karşı icra işini yürütmekte olan memurun bazı tedbirler alması gerektiğine işaret edilmektedir³²¹. Yani Alman Hukuk sistematüğinde de borçlunun veya ailesinin tahliye halinde zor bir durumun içine düşecek olmaları ihtimali söz konusu olduğunda bu sürenin uzatılabilmesi kabul edilir.

Gerçekten, İcra ve İflas Hukukunun, takibe girişen alacaklıyı koruyan ve takibin mümkünse tam olarak veya kısmen alacaklının tatmin edilmesiyle sonuçlanmasını sağlamaya yönelik önemli bir amacının bulunmasının yanında, sırf insani nitelikte olan bazı amaçları da bulunmaktadır³²². Bu sebeple İcra ve İflas Hukukunun insani birtakım düşüncelerle kendisini sınırlaması gerektiğinin de

³²¹ Üstündağ, s. 373; Pekcanitez/Atalay/Sungurtekin Özkan/Özekes, s. 281; Umar, s. 42.

³²² Umar, s. 39.

kabul edilmesi gerekmektedir³²³. Taşınmazın tahliyesi ve tesliminde de kanunda düzenlenmekte olan yedi günlük sürenin (yukarıda vermiş olduğumuz örneklerde olduğu gibi) taşınmazı tahliye etmesi gereken borçlunun güç bir durum içerisine düşmesi ihtimalinin bulunması durumunda İcra ve İflas Hukukunun sözünü ettiğimiz insani amacı doğrultusunda esnetilmesinin mümkün ve hatta zorunlu olması doğru olacaktır.

Sonuç olarak denilebilir ki örneğin büyük bir taşınmazın tahliyesinin, kanun bu konuda her ne kadar yedi günlük kesin bir süre öngörmüşse de, tahliye işinin zorluğu, karmaşıklığı ve zaman alıcılığı dikkate alınarak daha geniş bir zaman dilimi içerisinde gerçekleştirilmesi daha uygun olacaktır. Aynı zamanda, borçlunun yedi gün içerisinde taşınmazı tahliye etmesi hem kendisi hem de ailesi açısından çeşitli zorluklarla karşılaşmasına sebep olacaksa, bu durumda da yine yedi günlük sürenin uzatılabilmesi gerekir. Aksi halde, özellikle borçlu taraf çok zor bir durum içerisine girecek ve telafisi güç ve hatta kimi zaman imkânsız zararlara uğrama ihtimali söz konusu olabilecektir. İcra iflas Hukukunun temel amaç ve prensiplerinden alacaklı ve borçlu arasındaki menfaat dengesinin kurulması ve ölçülülük (diğer adıyla oranlılık) ilkesi gereğince de kanunda belirlenen yedi günlük sürenin her durumda katı ve kesin bir şekilde uygulanmaması, bu sürenin gerektiğinde uzatılabilmesi, kanımızca İcra İflas Hukukunun temel amaçlarına da hizmet edecektir.

3.5.3. Tahliyenin Tatil Günlerinde Yapılıp Yapılamayacağı Meselesi

Kural olarak İcra ve İflas Kanunu m. 51'e göre tatil saat ve günlerinde borçluya karşı kural olarak hiçbir icra takip işlemi yapılamaz. Tatil günlerinden maksat, Cumartesi ve Pazar günleri, dini ve milli bayram günleri gibi resmi tatil günleridir³²⁴. Ancak tatil günlerinde haciz ve tebligat yapılabileceği gibi, muhafaza tedbirleri de alınabilir³²⁵. Bu istisnalar İcra ve İflas Kanunu m. 51/1'de öngörülmüştür.

³²³ Umar, s. 41.

³²⁴ Timuçin Muşul, **İcra ve İflas Hukuku**, Cilt 1, 6. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2013, s. 154.

³²⁵ Muşul, **Cilt 1**, s. 155; Kuru, **El Kitabı**, s. 147; Uyar, **Tahliye**, s. 390.

Tatil günlerinde tahliye işleminin yapılıp yapılmayacağı ile alakalı olarak icra dairelerince kimi zaman duraksamaya düşüldüğü görülmektedir. Bazı icra daireleri İcra ve İflas Kanunu'nda bu konuda açık bir hüküm bulunmadığı gerekçesiyle tatil günlerinde tahliye işlemi yapmazken, bazı icra daireleri tatil günlerinde de tahliye işlemini gerçekleştirmektedirler.

Uygulamadaki bu ikilemi hukuki anlamda çözüme ulaştırabilmek için, tahliye işleminin bir icra takip işlemi olup olmadığının tespiti gerekir. Çünkü madde 51'in ilk cümlesi incelendiğinde, kural olarak gece vakti ve tatil günlerinde icra takip işlemlerinin yapılamayacağı hükme bağlanmıştır. Tahliye işlemi, bir icra takip işlemidir.³²⁶ Çünkü tahliye işlemi, bir işlemin icra takip işlemi olarak nitelendirilebilmesi için taşıması zorunlu olan özelliklerin tümünü taşımaktadır. Bir işlemin icra takip işlemi olarak kabul edilebilmesi için gerekli şartlar ise, bu işlemin icra organlarınca yapılması, borçluya karşı yapılmış olması ve cebri icranın devamını sağlayıcı nitelikte olmasıdır³²⁷. Taşınmazın tahliyesi ve tesliminde tahliye işlemi, sayılan bu şartların tümünü kapsadığı için icra takip işlemi olarak kabul edilmelidir. İşte bu sebeple, taşınmazın tahliyesi işlemi bir icra takip işlemi olarak kabul edildiği için, tatil günlerinde yapılmaması gerekir³²⁸.

Belirtmek gerekir ki Kanunun 51. maddesinin devam eden cümlelerine göre, tatil günlerinde haciz, tebligat ve muhafaza tedbirleri gibi icra takip işlemlerinin yapılabileceğine ilişkin istisnai bir durum da ayrıca ve açıkça düzenlenmiş bulunmaktadır. Bu durumda kanaatimizce, tahliye işlemi bu istisnai hüküm altında kanun koyucu tarafından düzenlenmediği için, tatil günlerinde tahliye işleminin yapılamayacağı bir kez daha söylenebilir. Ancak şu da var ki tahliye kurumunun dışarıda bırakılıp yalnız yukarıda sayılan üç halin kanunda istisna olarak düzenlenmesi kanaatimizce günümüzün pratik ihtiyaçlarına hizmet etmeyecektir³²⁹. Bu sebeple 51.maddede, en kısa zamanda tatil günlerinde icra takip işleminin yapılamamasının istisnai halini düzenleyen cümlelere tahliye kurumunun

³²⁶ Postacıoğlu, **İcra**, s. 235 vd. ; Umar, s. 203-204.

³²⁷ Kuru, **El Kitabı**, s. 148 vd.

³²⁸ Uyar, **Tahliye**, s. 390.

³²⁹ Uyar da bu görüştedir. (Daha geniş bilgi için bkz. Uyar, **Tahliye**, s. 390.)

da eklenmesi yani tahliyeyi de bir istisna kabul edecek biçimde bir düzenlemeye gidilmesi kanaatimizce yerinde bir değişiklik olacaktır.

3.5.4. Taşınmazın Tahliyesi ve Teslimi Esnasında Bir Uyuşmazlığın Baş Göstermesi Durumu

Taşınmaz malın tahliyesine ve teslimine ilişkin olan ilamın icrasında, taşınmazın ilamda belirtilen taşınmaz olup olmadığı konusunda taraflar arasında bir uyuşmazlık baş gösterebilir. Böyle bir uyuşmazlığın ortaya çıkması durumunda, bunun İcra Mahkemesi tarafından yerinde bilirkişi ve keşif incelemesi yapılarak çözülmesi gerekmektedir³³⁰.

Örneğin, taşınmazın tahliye ve teslim edilmesinde bu iki işlemin ilama uygun olarak yapılıp yapılmadığı konusunda taraflar icra mahkemesinde şikâyet yoluna gitme haklarını kullanmış olabilirler³³¹. Bu şekilde bir uyuşmazlığın ortaya çıkmış olması ve bunun sonucunda taraflardan birinin İcra Mahkemesinde şikâyet yoluna başvurmuş olması halinde bu şikâyetin, icra mahkemesince mahallinde yapılacak keşif ve uzman bilirkişi incelemesi sonucunda çözümlenmesi gerekmektedir³³².

3.5.5. Sadece Tescili İçeren İlamların İcrası

Taşınmazın tahliyesi ve teslimine ilişkin olan bir ilamda yalnızca taşınmazın tescilinden bahsedilmiş, tesliminden hiç bahsedilmemiş olabilir. Burada akla, taşınmazın teslimi için mahkemeden ayrıca bir ilam almaya gerek olup olmadığı sorusu gelebilir. Böyle bir durumda taşınmazın teslimi için ayrıca mahkemeden bir ilam almaya gerek yoktur³³³. Çünkü taşınmazın tesciline ilişkin ilam zorunlu olarak taşınmazın teslimini de içerir³³⁴. İlamda teslim hususunda açıkça bir hüküm

³³⁰ Uyar, **Tahliye**, s. 6.

³³¹ Adnan Deynekli, Mustafa Oskay, Coşkun Koçak, Ayhan Doğan, **İcra ve İflas Kanunu Şerhi**, 1. Cilt, Ankara, Turhan Kitabevi, 2007, s. 427.

³³² "...Mercice, uzman bilirkişi aracılığıyla mahallinde keşif yapılarak icra müdürlüğünce yapılan infazın yerinde olup olmadığı belirlendikten sonra oluşacak sonuca göre bir karar vermek gerekirken yazılı gerekçe ile istemin kabulüne karar verilmesi doğru değildir." Yargıtay 12. HD. 01.02.2000 T. 794/1289 sayılı kararı. **Corpus Web Hukuk ve İçtihat Programı**, Erişim: 04.08.2018

³³³ Talih Uyar, **Tahliye** s. 7; Kuru, **3. Cilt**, s. 2326; Vasfi Raşit Sevig, **Doktrin ve İçtihatlar Açısından Türk İcra ve İflas Kanunu: İcra Cilt 1**, Ankara, İş ve Ekonomi Matbaası, 1966, s. 90.

³³⁴ Kuru, **3. Cilt**, s. 2326.

bulunmasa ya da bu konuda ilamda bir belirsizlik söz konusu olsa bile, bu tescil hükmünün aynı zamanda taşınmazın alacaklıya teslimi suretiyle yerine getirilmesi gerekir³³⁵.

3.5.6. Hisseli Taşınmazlara ve Arsalara Müdahalenin Önlenmesine İlişkin Olan İlamların İcrası

Elbirliğiyle mülkiyet veya paylı mülkiyet halindeki bir taşınmazın paydaşlarından her biri kendi paylarına müdahale edilmemesini, mahkemede açacağı dava sonucunda elde edeceği bir ilam ile sağlayabilir³³⁶. Alacaklı (veya alacaklılar) tarafından bu ilam icraya konulduktan sonra, icra memuru taşınmazın bulunduğu yere gider, borçluya (veya borçlulara) mahkemenin vermiş olduğu kararı anlatır ve bu şekilde borçlu (veya borçlular) tarafından alacaklının payına müdahale edilmemesini sağlar. Ayrıca böyle durumlarda icra memuru, eğer taşınmaz bir konut niteliğinde ise, alacaklının evin uygun bir kısmını işgal etmesine de yardım eder.

Bazı ilamlar ise arsalara, kasaba ya da şehir dışındaki tarlalara yapılan müdahalelerin önlenmesine ilişkin de olabilir. Böyle durumlarda icra memuru tarafından ilamın gereği yerine getirilmeye gidildiğinde, borçlular tarlaya çeşitli ağaçları diktiklerinden, arazinin elma, armut, incir bahçesi haline geldiğinden veya tarla üzerinde küçük bir kulübe inşa ettiklerinden bahisle tahliye işlemine karşı koymak isteyebilirler. Bu gibi hallerde borçluların bu iddialarının dinlenilmemesi gerekir. Eğer borçlular gerçekten bu iddialarında ısrarcı iseler, haklarını tespit ettirmek için mahkemede dava açabilirler³³⁷.

³³⁵ Uyar, **Tahliye**, s. 7. Yargıtay vermiş olduğu bir kararda, açılmış olan bir önalım davası sonucunda verilen tescile ilişkin ilamın (tahliye ve) teslimi kapsamadığını ifade etmiştir:

“Tescil ilamının (şufa ilamı dahi olsa) el atmanın önlenmesini ve tahliyeyi kapsamadığı düşünülmeyen çok eski tarihli bir daire kararına dayalı olarak yazılı şekilde karar verilmesi isabetsizdir.” Yargıtay 12. HD. 3.6.1986 T. 21/345 K. sayılı kararı. **Corpus Web Hukuk Mevzuat ve İçtihat Programı**, Erişim: 16.5.2018

³³⁶ Karaca, s. 178.

³³⁷ Karaca, s. 178.

3.5.7. İlamda Hem Tahliyenin Hem de Bir Miktar Alacağın Ödenmesinin Yazılı Olması Hali

Mahkemeden alınmış olan ilamda, hem taşınmazın tahliyesine ilişkin bir hüküm, hem de bir miktar alacağın ödenmesi yazılı olabilir. Böyle bir durumda icra müdürü borçluya taşınmazın tahliyesi ve teslimi için ayrı, ilamda bahsi geçen bir miktar alacağın ödenmesi için ayrı icra emri gönderir³³⁸.

Yargıtay da bir kararında alacaklının elindeki ilamda hem taşınmazın tahliyesinin hem belli bir miktar alacağın ödenmesine ilişkin hükümlerin bulunması durumunda, bunlar için ayrı ayrı icra emri gönderilmesi gerektiğini ifade etmiştir³³⁹.

3.6. Tahliye İlamının Kira Sözleşmesine Dayanması

Şu zamana kadar yapmış olduğumuz açıklamalar taşınmazın kiradan başka bir sebeple örneğin, bir istihkak davası sebebiyle, tahliyesine karar verilmiş olması ve taşınmazı bir üçüncü kişinin elinde bulundurması halleri için geçerliydi. Eğer tahliye ilamı bir kira sözleşmesine dayanılarak verilmişse ve tahliyesi istenen taşınmazda davalı haricinde üçüncü bir kişi bulunuyorsa ne yapılmalıdır? Bu durumda İcra İflas Kanunu'nun 276. maddesinin kıyasen uygulanması gerekir³⁴⁰. Bunun sebebi kira nedeniyle verilen tahliye ilamlarının üçüncü kişilere karşı uygulanması noktasında İcra ve İflas Kanunu'nun ilamlı icra bölümünde özel bir hüküm bulunmamasıdır.

Kira sözleşmesine dayalı olarak verilmiş olan tahliye kararları da İcra ve İflas Kanunu'nun 26 ve sonraki maddelerine göre icraya konur. Tahliye ilamının bir kira sözleşmesine dayanılarak verilmiş olması ve tahliyesi istenen taşınmazda borçlu kiracıdan başka bir üçüncü kişinin bulunması halinde İcra ve İflas

³³⁸ Yılmaz, **İİK Şerhi**, s. 144.

³³⁹ "İcra takibinin dayanağı olan ilam dava konusu taşınmaza el atmanın önlenmesini ve ayrıca 562.258 TL'nin tahsili ile alacaklıya verilmesini içermektedir. Gayrimenkulün teslimi ve yukarıda yazılı miktarın tahsilini içeren bu ilam nedeniyle tahsil için İİK.'nun 32. maddesi uyarınca 53 örnek icra emri, yine taşınmazın teslim edilmesi nedeniyle de aynı kanunun 24. ve 26. maddeleri uyarınca borçluya 54 no.'lu icra emrinin tebliğ edilmesi gereklidir. O halde, mercice borçlunun şikâyetinin kabulüne karar verilmesi gerekirken yasal görülmeyen gerekçe ile reddi doğru değildir." Yargıtay 12. HD. 19.12.2000 T. ve 7533/2147 sayılı kararı. **Corpus Web Hukuk Mevzuat ve İçtihat Programı**, Erişim: 05.08.2018

³⁴⁰ Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz, **İcra**, s. 399; Kuru, **El Kitabı**, s. 970.

Kanunu'nun 276. madde hükmünün aynı kanunun 41. maddesinin delaletiyle kıyasen uygulanması gerekir. Çünkü kira nedeniyle verilen tahliye ilamlarının üçüncü kişiye karşı icrası hakkında ilamlı icra bölümünde özel bir hüküm bulunmamaktadır³⁴¹.

³⁴¹ “Kira sözleşmesine dayalı verilmiş olan tahliye kararları da İİK.’nun 26 ve sonraki maddelerine göre icraya konur. Tahliye ilamının bir kira sözleşmesine dayanılarak verilmiş olması ve tahliyesi istenen taşınmazda borçlu kiracıdan başka bir üçüncü kişinin bulunması halinde İİK.’nun 276. madde hükmünün aynı kanunun 41. maddesinin delaletiyle kıyasen uygulanması gerekir. Çünkü kira nedeniyle verilen tahliye ilamlarının üçüncü kişiye karşı icrası hakkında ilamlı icra bölümünde özel bir hüküm bulunmamaktadır.” Yargıtay 12. HD. 15.11.2005 T. 18301/22083 K. sayılı kararı. **Corpus Web Hukuk ve İctihat Programı**, Erişim: 12.07.2018

SONUÇ

Taşınmazın tahliyesi ve teslimi hem Borçlar Hukuku'nda hem de İcra ve İflas Hukuku'nda düzenleme altına alınmış bir hukuki kurumdur. Bizim inceleme konumuzu ise İcra ve İflas Hukuku'nun içerisindeki ilamlı icra başlığı altında düzenlenen taşınmazın tahliyesi ve teslimi kurumu oluşturmaktadır. Bu yolda alacaklı mahkemede açmış olduğu bir taşınmaz davasının sonucunda almış olduğu ilamla icra dairesine başvurur ve ilamdaki taşınmazın tahliyesini ister. Bunun sonucunda taşınmaz süresi içerisinde tahliye edilmezse borçlu icra memuru tarafından kamu gücü kullanılarak taşınmazdan zorla tahliye edilir.

Genel itibariyle prosedür yukarıda anlatıldığı gibi gerçekleşmektedir. Bunun sonucunda alacaklı alacağına kavuşmakta ve icra takibi sona ermektedir. Elbette tez boyunca üzerinde durduğumuz ve alacaklıyı alacağından uzaklaştıran bir takım engeller de söz konusu olabilmektedir. Böyle durumlarda icra takip işlemleri gecikmeye uğramakta ve alacaklı için sıkıntılı bir icra takip süreci doğmaktadır. Bu engelleri ortadan kaldırmak ve alacaklının alacağına en kısa zamanda kavuşmasını sağlamak elbette İcra ve İflas Hukuku'nun amacıdır. Bu konuda öncelikli olarak yapılması gereken iş, sadece ilamlı icrada taşınmazın tahliyesi ve teslimi noktasında değil, bütün konularda alacaklının tam olarak tatmini sağlayan düzenlemelerin getirilmesidir. Bu konudaki düzenlemelerin yapılmasında elbette yine İcra ve İflas Hukuku'nun amaçlarından olan İcra ve İflas Hukuku'ndaki alacaklı ile borçlu arasındaki menfaat dengesinin sağlanması hususuna ve aynı zamanda bu dengenin korunmasına azami özen ve önem gösterilmelidir.

Yine alacaklı ile borçlu arasındaki menfaat dengesinin korunması çerçevesinde, inceleme konumuzda da bir noktada değindiğimiz borçluya taşınmazı tahliye etmesi için verilen yedi günlük süreye ilişkin maddenin de kanun koyucu tarafından en kısa zamanda uzatılması gerekmektedir. İnceleme konumuzda da yeri geldiğinde üzerine basarak ifade ettiğimiz üzere, özellikle taşınmazın teslimine ilişkin borçluya verilen yedi günlük sürenin uzatılmaması hali, bazı durumlarda önüne geçilemez derecede ağır zararlara yol açabilme ihtimaline gebe dir. Bu sebeple kanaatimizce kanun koyucunun bu noktada öncelikli hamlesi, borçlunun veya alacaklının mağduriyetine yol açan bu gibi durumların tespit edilmesi ve

bunların çözüme kavuşturulması olmalıdır. Ancak bu şekilde İcra ve İflas Hukuku, kişilerin mağduriyetlerine ve hak ihlallerine yol açacak düzenlemelerden arındırılabilir, alacaklı ve borçlu menfaatleri dengelenerek koruma altına alınabilir.

KAYNAKÇA

- AKINTÜRK, T. ve ATEŞ KAHRAMAN, D. (2018). Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri (27. basım). İstanbul: Beta Yayınları.
- ALACAKAPLAN, U. (1963). İcra İflas Kanunu Değişiklik Tasarısının Cezai Hükümleri, İcra ve İflas Kanunu Değişiklik Tasarısı Hakkında Seminer. Ankara: Bankacılık ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü.
- ALTAY, S. ve POSTACIOĞLU, İ. E. (2010). İcra Hukuku Esasları (5. basım). İstanbul: Vedat Kitapçılık.
- ALTAY, S. ve POSTACIOĞLU, İ. E. (2015). Medeni Usul Hukuku Dersleri (7. basım). İstanbul: Vedat Kitapçılık.
- ANSAY, S. Ş. (1960). Hukuk İcra ve İflas Usulleri (5. basım). Ankara: İstiklal Matbaası.
- ARSLAN, R., YILMAZ, E. ve TAŞPINAR AYVAZ, S. (2017). İcra ve İflas Hukuku (3. basım). Ankara: Yetkin Yayınları.
- ARSLAN, R., YILMAZ, E. ve TAŞPINAR AYVAZ, S. (2017). Medeni Usul Hukuku (3. basım). Ankara: Yetkin Yayınları.
- BELGESAY, M. R. (1948). İcra ve İflas Kanunu Şerhi (2. basım). İstanbul: Sucuoğlu Matbaası.
- BERKİN, N. M. (1980). Tatbikatçılara İcra Hukuku Rehberi. İstanbul: Filiz Kitabevi.
- BÖRÜ, L. (2011). Sıfat ve Dava Takip Yetkisi. Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü Dergisi. Cilt 27, Sayı 31.
- CORPUS: Web Hukuk Mevzuat ve İctihat Programı.
- DEYNEKLİ, A., OSKAY, M., KOÇAK, C. ve DOĞAN, A. (2007). İcra ve İflas Kanunu Şerhi 1. Cilt. Ankara: Turhan Kitabevi.
- DÖNMEZ, M. (2007). İcra ve İflas Kanunu'na Göre İhalesi Yapılan Taşınmazların Tahliyesi. Türkiye Barolar Birliği Dergisi, Sayı 71.

- EREN, F. (2016). Mülkiyet Hukuku (4. basım). Ankara: Yetkin Yayınları.
- EREN, F. (2017). Borçlar Hukuku Genel Hükümler (22. basım). Ankara: Yetkin Yayınları.
- ERTAŞ, Ş. (2017). Eşya Hukuku (13. basım). İzmir: Barış Yayınevi.
- GÖKAY, S. K. (1946). Takip Hukukunda Tahliye (6). İstanbul Barosu Dergisi.
- GÖRGÜN, L. Ş., BÖRÜ, L., TORAMAN, B., KODAKOĞLU, M. (2017). Medeni Usul Hukuku (6. basım). Ankara: Yetkin Yayınları.
- GÜNAY, M. (2014). İcra Suçları. Ankara: Seçkin Yayınları.
- HAFIZOĞULLARI, Z. ve ÖZEN, M. (2017). Türk Ceza Hukuku Genel Hükümler (10. basım). Ankara: Us-a Yayıncılık..
- JURIX: Web Makale Veri tabanı.
- KARACA, A. (1949). İlamlı İcra Tatbikatı. İstanbul: Güven Yayınevi.
- KELEŞ, Ş. (2009). Kiralanan Taşınmazların İlamsız Tahliyesi. Ankara: Turhan Kitabevi.
- KILIÇOĞLU, A. (2017). Borçlar Hukuku Genel Hükümler (21. basım). Ankara: Turhan Kitabevi Yayınları.
- KORKUSUZ, M. R. (2004). İcra Hukuku ve Uygulaması. Ankara: Roma Yayınları.
- KULAKSIZ, C. (1997). İlamlı İcrada İcranın Geri Bırakılması. (Yayımlanmamış yüksek lisans tezi) Ankara Üniversitesi, Ankara.
- KURU, B. (1988). İcra ve İflas Hukuku 1. Cilt (3. basım). İstanbul: Evrim Yayınları.
- KURU, B. (1993). İcra ve İflas Hukuku 3. Cilt (3. basım). Ankara: Seçkin Yayınevi.
- KURU, B. (2013). İcra ve İflas Hukuku El Kitabı (2. basım). Ankara: Adalet Yayınevi.

- KURU, B. (2017). İstinaf Sistemine Göre Yazılmış İcra İflas Hukuku Ders Kitabı. Ankara: Yetkin Yayınları.
- MUŞUL, T. (2013). İcra ve İflas Hukuku Cilt 1 (6. basım). Ankara; Adalet Yayınevi.
- MUŞUL, T. (2013). İcra ve İflas Hukuku Cilt 2 (6. basım). Ankara: Adalet Yayınevi.
- MUŞUL, T. (2014). İcra ve İflas Hukukunda Şikâyet. Ankara: Adalet Yayınevi.
- MUŞUL, T. (2012). Medeni Usul Hukuku Cilt 1. Ankara: Adalet Yayınevi.
- NOMER, H. N. (2013). Borçlar Hukuku Genel Hükümler (13. basım). İstanbul: Beta Yayınları.
- OĞUZMAN, M. K., SELİÇİ, Ö., ve OKTAY-ÖZDEMİR, S. (2017). Eşya Hukuku (20. basım). İstanbul: Filiz Kitabevi.
- ÖZBEK, M. S. (2016). Avrupa Birliği ve Türk Hukukunda İlamlı İcranın Etkinliği (3. basım). Ankara: Yetkin Yayınları.
- ÖZBEK, M. S. (2016). Kesinleşmeden İcra Edilemeyecek İlamların Kesinleşmeden Önce İcraya Konulması (1). <https://jurix.com.tr/article/5373>
- ÖZÇELİK, V. (2014). İcra Müdürünün Takdir Yetkisi. Ankara: Adalet Yayınevi.
- PEKCANITEZ, H., ATALAY, O., SUNGURTEKİN ÖZKAN, ve M., ÖZEKES, M. (2017). İcra İflas Hukuku Ders Kitabı (4. basım). İstanbul: Vedat Kitapçılık.
- PEKCANITEZ, H., SİMİL C. (2017). İcra – İflas Hukukunda Şikâyet (2. basım). İstanbul: Vedat Kitapçılık.
- PEKCANITEZ, H., TAŞ KORKMAZ, H. (2017). Pekcanitez Usul Medeni Usul Hukuku Cilt 1 (15. basım). İstanbul: On iki Levha Yayınları.
- POSTACIOĞLU, İ. E. (1982). İcra Hukuku Esasları (4. basım). İstanbul: Fakülteler Matbaası.

- POSTACIOĞLU, İ. E. (1954). Nakızdan Sonra Mahcuz Maaşta Tevkifat (3-4). İstanbul Hukuk Fakültesi Mecmuası.
- SAGES, N. (1937). Üçüncü Şahıs Elinde Olan Gayrimenkullerin Tahliyesi, (6) İstanbul Barosu Dergisi.
- SEVİĞ, V. R. (1966). Doktrin ve İçtihatlar Açısından Türk İcra ve İflas Kanunu İcra Cilt 1. Ankara: İş ve Ekonomi Matbaası.
- SİRMEN, A. L. (2017). Eşya Hukuku (5. basım). Ankara: Yetkin Yayınları.
- TANRIVER, S. (1996). İlamlı İcra Takibinin Dayanakları ve İcranın İadesi. Ankara: Yetkin Yayınları.
- TANRIVER, S. (2016). Medeni Usul Hukuku Cilt 1 Temel Kavramlar ve İlk Derece Yargılaması. Ankara: Yetkin Yayınları.
- TOROSLU N. (2018). Ceza Hukuku Genel Kısım (24. basım). Ankara: Savaş Yayınevi.
- UMAR, B. (1973). İcra ve İflas Hukukunun Tarihi Gelişmesi ve Genel Teorisi. İzmir: Ege Üniversitesi İktisadi ve Ticari Bilimler Fakültesi Yayınları.
- UYAR, T. (1990). İcra Hukukunda Hükmen Teslim Edilen Taşınmaza Tecavüz Suçu. (4) Yargıtay Dergisi.
- UYAR, T. (1985). İcra Hukukunda İstihkak Davaları (2. basım). Manisa: Şafak Basım ve Yayınevi.
- UYAR, T. (1987). İcra Hukukunda Tahliye (2. basım). Manisa: Şafak Basım ve Yayınevi.
- UYAR, T. (1987). İcra ve İflas Hukukunda Suç Sayılan Fiiller. Manisa: Şafak Basım ve Yayınevi.
- UYAR, T. (1991). İcra Hukukunda Şikâyet (2. basım). Manisa: Feryal Matbaacılık.
- UYAR, T. (1991). İlamlı Takipler (2. basım). Manisa: Şafak Basım ve Yayınevi.

UYAR, T. (2004). İcra ve İflas Kanunu Şerhi Cilt 2 (2. basım). Ankara: Feryal Matbaacılık.

ÜNAL, M. ve BAŞPINAR, V. (2017). Şekli Eşya Hukuku (9. basım). Ankara: Savaş

Yayınevi.

ÜSTÜNDAĞ, S. (2004). İcra Hukukunun Esasları (8. basım). İstanbul: Alfa Yayınları.

WALKER, W. D. (2016). Bir Eşyanın Teslimine ve Bir İşin Yapılmasına veya Yapılmamasına İlişkin İlamların İcrası çev. YAZICI TIKTIK, Ç. (2) <https://jurix.com/article/5373>

YILDIRIM, M. K. ve DEREN YILDIRIM, N. (2016). İcra Hukuku (7. basım). İstanbul: Beta Yayınları.

YILMAZ, E. (2005). Hukuk Sözlüğü. Ankara: Yetkin Yayınları.

YILMAZ, E. (2016). İcra İflas Kanunu Şerhi. Ankara: Yetkin Yayınları.

XXXXXS
GCPS

ÖZGEÇMİŞ

Adı ve Soyadı: Oğuzhan Esen

Doğum Yeri ve Tarihi: 23.12.1992

Öğrenim Durumu:

Derece	Alan	Üniversite	Yıl
Lisans	Hukuk	Atılım Üniversitesi	2010-2014
Yüksek Lisans	Özel Hukuk ABD	Atılım Üniversitesi	2015-2018

İş Deneyimi:

Çalıştığı Yer	Görev	Yıl
Ünlü Hukuk	Avukat	2017-2018

Yabancı Diller: İngilizce ve Arapça.

Yayımlar: -

E-Posta: esenoguzhan@hotmail.com

Telefon: 0537-793-09-86

Tarih: 24.5.2018

Oğuzhan Esen TEZ

ORJİNALLİK RAPORU

% 19 BENZERLİK ENDEKSİ	% 15 İNTERNET KAYNAKLARI	% 7 YAYINLAR	% 6 ÖĞRENCİ ÖDEVLERİ
----------------------------------	---------------------------------------	------------------------	--------------------------------

BİRİNCİL KAYNAKLAR

1	acikerisim.deu.edu.tr İnternet Kaynağı	% 4
2	Submitted to Beykent Üniversitesi Öğrenci Ödevi	% 1
3	www.adliforum.com İnternet Kaynağı	% 1
4	www.kararara.com İnternet Kaynağı	% 1
5	acikarsiv.ankara.edu.tr İnternet Kaynağı	% 1
6	Submitted to Ankara University Öğrenci Ödevi	% 1
7	www.savaskitap.com İnternet Kaynağı	<% 1
8	www.turkhukuk sitesi.com İnternet Kaynağı	<% 1
9	Submitted to Istanbul University Öğrenci Ödevi	<% 1