ELEKTRONİK ORTAMDA İCRA YOLUYLA TAŞINMAZ SATIŞLARINDAKİ 9. YARGI PAKETİ

DEĞİŞİKLİKLERİ

GİRİŞ

Elektronik ortamda yapılan satışlar hayatımıza son birkaç yılda girmiştir. Öncesinde icra müdürlüklerinde sınırlı katılımla yapılan satışlar artık elektronik ortama geçilerek tüm şehirlerden erişime açık hale gelmiştir .

Yasal Mevzuatımızda taşınmaz satışlarındaki düzenlemeler ayrıntılı olarak düzenlenmiştir. Alacağını borçludan tahsil edemeyen alacaklılar için en borcu karşılayan yöntem borçlunun icra yoluyla taşınmazlarını sattırmaktır. Diğer yöntemler (maaş haczi , taşınır satışı vd.) gibi tahsilatı düşük olma ihtimali olmayan taşınmazların satışı en azından alacaklıyı icra dosyası sonunda daha çok tatmin etmektedir.

İCRA YOLUYLA SATIŞTAN ÖNCEKİ AŞAMALARDA USUL VE ŞEKİL

Her ne kadar ele alınacak kısım elektronik satış kısmı olsa da satış öncesinde yapılacakların da bu aşamaya geçilebilmesi için eksiksiz olması gerekmektedir.İcra takip süreci, icra müdürlüğüne başvuru, borçluya tebligat, malvarlığının tespiti, haciz işlemleri, satış işlemleri ve alacak tahsilatı gibi aşamalardan oluşur. Bu aşamalardaki süreler özellikle çok dikkate alınarak takip edilmelidir.

Hukuk sistemimizde haciz yapılan malvarlığı, alacaklıya aynen verilemez. Haciz yapılan mallar satılarak alacak bedeli kadarı alacaklıya ödenir. Satışlar açık artırma yolu ile veya rızaen satış ile yapılmaktadır.

Genel olarak borçlu satışa rıza göstermediğinden açık artırma yoluyla satış yapılmaktadır.

SATIŞ AŞAMASI USUL VE ŞEKİL

Hukukumuzda alacaklı veya borçlu, hacizden itibaren bir yıl içinde haczolunan malın satışını isteyebilir.

Alacaklı, haczi kesinleşen taşınmaz üzerindeki hacizden itibaren 1 yıl içerisinde satış isteyebilir bulunabilmektedir. Satış talebi, haczi yapan icra dairesine gönderilir. Satış talebinde bulunan alacaklıya, kıymet takdiri ve giderleri peşin yatırması için 15 günlük kesin süre verir. Kesin süre içinde satış giderini ödemezse, satılması istenen mal üzerindeki haciz kalkar. Alacaklı ödemeleri gerçekleştirdikten sonra satış talebinden sonra işlemlere başlanır. Borçlunun bu talebi, belirli sürelerle sınırlandırılmıştır. Borçlu;

Kıymet takdirinin tebliğinden itibaren 7 gün içerisinde talepte bulunur, kıymet takdiri yapılmayan durumlarda ise borçlunun önce bu istemde bulunması gerekir. Bütün işlemlerin tamamlandıktan sonra satış için ihale aşamasına geçilir.

Birinci Artırma aşamasında açık artırmaya elektronik ortamda teklif verme yoluyla başlanır. Elektronik ortamda teklif verme, birinci artırma tarihinden yirmi gün önce başlar, artırmanın yapılacağı günden önceki gün sonunda sona erer. Elektronik ortamda artırma sona erdikten sonra ilanda belirtilen yer, gün ve saatte açık artırmaya başlanır. Bu ihalenin yapılabilmesi için satış bedelinin malın tahmin edilen değerinin %50'sini ve varsa rüçhanı olan alacakların toplamından fazlasını, ayrıca da satış ve paylaştırma giderlerini karşılaması gerekir. Artırma bedeli bu şartları sağlamıyorsa veya alıcı çıkmazsa, icra müdürü satışı geri bırakır. Bundan sonra ise, öncelikle tekrar elektronik ortamda başlatılan teklif verme sürecinin Akabinde, ikinci artırma yapılır. İkinci artırma aşamasında ise ;İkinci artırmada elektronik ortamda teklif verme, birinci artırmadan sonraki beşinci gün başlar, (beşinci günü takip eden) en az yirmi gün sonrası için belirlenecek ikinci artırmanın tamamlanacağı günden önceki gün sona erer. İkinci artırmada da aynı birinci artırmada olduğu gibi elektronik ortamda verilen en yüksek teklif de değerlendirilerek en yüksek pey sürene ihale yapılır.

Bu ihalenin yapılabilmesi için birinci artırmada olduğu gibi satış bedelinin tahmin edilen değerinin%50'sini ve varsa rüçhanı olan alacaklar toplamından fazlasını, ayrıca da satış ve paylaştırma giderlerini karşılaması gerekir. Artırma bedeli bu şartları sağlamıyorsa bu sefer satış talebi düşer.

Satış bedelini ödeme kısmında ise ; İhale neticesinde ihaleyi kazanıp taşınmazın sahibi olmaya hak kazanan alacaklı hacizli taşınmazın satış bedelini peşin olarak öder ancak gerekirse icra dairesi alıcıya ödeme yapması için 10 günlük süre verebilir.

E-İhale Nedir?

8 Mart 2022 tarihinde 31772 sayılı resmi gazetede yayımlanan İcra ve İflâs Kanunu uyarınca elektronik

ortamda yapılacak satışların usulü hakkındaki yönetmelik de kılavuz niteliğindedir. Bu konu hakkında yasa koyucu, net bir tarif sunmuştur. ‘‘Haczolunan malın satışı, Ulusal Yargı Ağı Bilişim Sistemine entegre elektronik satış portalında açık artırma suretiyle yapılır. Açık artırmada teklif verme süresi yedi gündür. Açık artırma, ilanda belirtilen gün ve saat aralığında ve teklif verme yoluyla yapılır. Teklif verenlerin kişisel bilgileri, artırma süresi içinde bilişim sistemini işleten kamu görevlileri hariç hiç kimse tarafından görülemez ve bilişim sisteminde gösterilemez. Teklifler arasındaki fark, satışa çıkarılan malın muhammen kıymetinin binde birinden ve herhâlde yüz Türk lirasından az olamaz. Açık artırmada en yüksek teklifi veren, artırma süresi içinde kendisinden yüksek bir teklif verilmedikçe teklifini çekemez ve teminatını alamaz. Açık artırma süresinin son on dakikası içinde yeni bir teklifin verilmesi hâlinde açık artırma bir defaya mahsus olmak üzere on dakika uzatılır.

9. YARGI PAKETİNDEKİ DEĞİŞİKLİKLERDEN 2004 SAYILI İCRA VE İFLAS KANUNU’NDA

YAPILAN DEĞİŞİKLİK

• Elektronik ortamda açık artırmaya ilişkin maddede (madde 111/b) uzama süresi ve usulde değişikliğe gidilerek açık artırma süresinin son on dakikası içinde yeni bir teklifin verilmesi hâlinde açık artırma süresinin üç dakika uzatılacağı, yeni bir teklif verilmesi hâlinde açık artırma süresinin her yeni teklifin verilmesinden itibaren üç dakika uzatılacağı, bu sürenin toplam bir saati geçemeyeceği hükme bağlanmıştır. Bir saatlik süre Adalet Bakanlığının kararıyla kısaltılabilir, uzatılabilir veya kaldırılabilir ve bu kararlar Bakanlığın resmi internet sitesinde duyurulur.

SONUÇ OLARAK ;

Günümüzde gelişen teknolojiden etkilenen alanlardan biri de icra satışları olmuştur. Bu sayede geniş kitlelerin kolayca ulaşabileceği bir platformda katılım sayısının da bu sayede arttığı bir satışta daha hukuka uygun ve adaletli bir sistem uygulanmaya çalışılmaktadır. Hukukçular olarak da bu sistem üzerinden daha kolay tahsil edebildiğimiz dosyaların olması kolaylık sağlamıştır. Yeni yargı paketinde yapılan değişiklikte her yeni teklifte hem satılan malın değerinin artışını kolaylaştırmış hem de rekabeti artırarak tarafların ihaleye daha adapte ve odaklı olmasını sağlamıştır. Ayrıca sürenin uzatılabilmesi ya da kısaltılabilmesi daha hukuka uygun ve kontrolü sağlanabilir bir ortam oluşturmuştur.

AV.ESRA TOZ