

**ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİNDE BORÇLUYA AİT OLAN ARSA TAHSİS
HAKKININ HACZİ VE PARAYA ÇEVİRİLMESİ****SEQUESTRATION AND MONETISATION OF THE LAND ALLOCATION RIGHT BELONGING
TO THE DEBTOR IN THE ORGANISED INDUSTRIAL ZONE**Süleyman TOPAK* ID.21492/inuhfd.1428276 **Makale Bilgi**Gönderi: 30/01/2024
Kabul : 08/04/2024**Anahtar Kelimeler***Organize Sanayi Bölgesi,
Arsa Tahsis Hakkı,
Arsa Tahsis Hakkının
Haczi,
Satış,
Paraya Çevirme.***Article Info**Received: 30/01/2024
Accepted: 08/04/2024**Keywords***Organised Industrial
Zone,
Land Allocation Right,
Sequestration of Land
Allocation Rights,
Sales,
Monetisation.***Özet**

4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu'na göre bu bölgelerde faaliyette bulunmak isteyen kişilere öncelikle arsa tahsis edilmekte daha sonra arsa üzerinde inşaatın tamamlanması ve mevzuatta belirlenmiş başkaca sorumlulukların yerine getirilmesi ile tapu devri gerçekleştirilmektedir. Arsa tahsis hakkı, doğrudan taşınmazın mülkiyetine ilişkin aynı bir hak değil, şahsi bir haktır. Bu nedenle borçluya ait bu hakkın haczi ve paraya çevrilmesinde İcra ve İflas Kanun'unda taşınırın haczi ve satışına ilişkin düzenlenen hükümlerin uygulanması söz konusudur. Bu manada mahcuz arsa tahsis hakkının açık artırma yoluyla (İİK m.114), pazarlık yoluyla (İİK m.119) veya İİK m.111/a hükmü uyarınca rızaen satışı suretiyle paraya çevrilmesi mümkündür. Satışa ilişkin hangi yöntem tercih edilirse edilsin arsa tahsis hakkı alıcılarının ilgili organize sanayi bölgesinde katılımcı vasfına sahip olabileceklerini belgelendirmeleri ve faaliyette bulunabilmeleri için ilgili organize sanayi bölge müdürlüğünden uygunluk görüşünü almaları zorunludur. Bu çalışmada, ülkemizde faaliyet gösteren organize sanayi bölgelerinde borçluya ait bulunan arsa tahsis hakkının İcra ve İflas Kanunu hükümleri uyarınca haczi ve paraya çevrilmesine ilişkin usul ve esaslar açıklanmaya çalışılmıştır. Öncelikle arsa tahsis hakkı kavramı ve hukuki niteliği ele alınmış sonrasında arsa tahsis hakkının haczi konusuna değinilmiştir. Son olarak ise hacedilen arsa tahsis hakkının paraya çevrilmesinde izlenecek yöntemler önem arz eden hususlarla birlikte belirtilmiştir.

Abstract

According to the Law No. 4562 on Organised Industrial Zones, land is first allocated to those who want to operate in these zones, and then the title deed is transferred upon completion of the construction on the land and fulfilment of other responsibilities specified in the legislation. The right to allocate land is not a right in rem directly related to the ownership of immovable property, but a personal right. For this reason, the provisions regulated in the Enforcement and Bankruptcy Law regarding the seizure and sale of movables are applicable in the seizure and monetisation of this right belonging to the debtor. In this sense, it is possible to convert the confiscated land allocation right into money through auction (Article 114 of the EBL), through bargaining (Article 119 of the EBL) or through consensual sale in accordance with Article 111/a of the EBL. Whichever method of sale is preferred, it is obligatory for the land allocation right purchasers to certify that they may have the qualification of participant in the relevant organised industrial zone and to obtain the opinion of conformity from the relevant organised industrial zone directorate in order to be able to operate. In this study, the procedures and principles regarding the seizure and monetisation of the land allocation right belonging to the debtor in the organised industrial zones operating in our country in accordance with the provisions of the Enforcement and Bankruptcy Law have been tried to be explained. Firstly, the concept of land allocation right and its legal nature are discussed, and then the seizure of the land allocation right is discussed. Finally, the methods to be followed in the monetisation of the seized land allocation right are stated together with the important issues.

 Bu eser Creative Commons Atıf-GayriTicari 4.0 Uluslararası Lisansı ile lisanslanmıştır.

* Dr. Öğr. Üyesi, İstanbul Okan Üniversitesi, Hukuk Fakültesi, Medeni Usul ve İcra-İflas Hukuku Anabilim Dalı.

Atıf Şekli | **Cite As:** TOPAK, Süleyman, "Organize Sanayi Bölgesinde Borçluya Ait Olan Arsa Tahsis Hakkının Haczi ve Paraya Çevrilmesi", İnÜHFD, 15(1), 2024, s.131-144. **İntihal** | **Plagiarism:** Bu çalışma intihal programında kontrol edilmiş ve en az iki hakem incelemesinden geçmiştir. | This article has been controlled via plagiarism software and reviewed by at least two blind referees.

EXTENDED SUMMARY

Organised industrial zones with their own specific rules have been established on the land pieces with defined boundaries in order to ensure the structuring of industry in areas deemed appropriate in Türkiye, to prevent unplanned industrialisation and environmental problems, to use resources rationally, to benefit from information and information technologies, and to ensure the development of qualified industrial production.

It is not possible for every real or legal person to directly operate in these zones. There are restrictions in terms of the qualifications of the real and legal persons who can operate. In addition, it is not possible to directly sell land to real or legal persons who want to operate, but it is accepted to allocate the land where they will establish industrial facilities to those who may have the title of participant. The ownership of the lands subject to allocation belongs to the organised industrial zone and the title deed is transferred upon the fulfilment of the conditions specified in the law. Therefore, the right to allocate land is not a right in rem directly related to the ownership of immovable property, but a personal right.

Since the land allocation right is a right belonging to the debtor before the Organised Industrial Zone Directorate, it is possible to seize this right. Since the right to allocate land is a personal right, it is legally recognised as movable property. For this reason, in the seizure and monetisation of this right belonging to the debtor, the provisions regarding the seizure and sale of movables in the Enforcement and Bankruptcy Law are applicable. However, in practice, it is a completely wrong practice to seize and sell in accordance with the rules regarding the seizure and sale of the land allocation right. Since there is no study in the literature on the seizure and sale of the land allocation right in the organised industrial zones, this study has been prepared in order to determine the correct procedures and principles regarding the seizure and conversion of the land allocation right belonging to the debtor in these zones and to fill the gap in this field.

In this study, all laws and regulations related to the subject have been examined and this study has emerged as a result of a deep research. As a result of the research, the following findings were determined.

Since the land allocation right is a right belonging to the debtor before the Organised Industrial Zone Directorate, it is possible to attach this right. Because there is no provision preventing the attachment of this right in the Organised Industrial Zones Law or the Organised Industrial Zones Implementation Regulation. The attachment to be realised shall be made in accordance with the rules of attachment of movables and in accordance with the provision of Article 89 of the Enforcement and Bankruptcy Law, which regulates the attachment of rights and receivables of third parties. However, it is possible that the attachment may have different effects and results depending on whether the land allocation right is finalised or not.

Upon the request for the sale of the land allocation right, an appraisal must be made by the execution manager through an expert in order to determine the value to be taken as basis for the conversion of this right into money. While determining the value of the allocation right, it is not possible to include the land ownership to which the right is attached in the value of the allocation right since it belongs to the organised industrial zone directorate. The price to be determined for the land allocation right should be the current market allocation price determined by the relevant organised industrial directorate on the date of the valuation. However, if there is a building built by the debtor on the land subject to the allocation, which is built above the foundation level and is an integral part, the value of this structure should be seized separately by the creditor and converted into money together with the land allocation right.

The foreclosed land allocation right may be converted into money through auction (Art. 114 of the BEC), through bargaining (Art. 119 of the BEC) or through consensual sale pursuant to Art. 111/a of the BEC. Whichever method specified in the Execution and Bankruptcy Law is preferred in the monetisation of the land allocation right, it is obligatory for the buyers of the allocation right to certify that they may have the qualification of participant in the relevant organised industrial zone and to obtain the opinion of conformity from the relevant organised industrial zone directorate in order to be able to operate. Violation of this restriction in the legislation of the organised industrial zones regarding monetisation may lead to the termination of the tender, and the land allocation right obtained through forced execution cannot be valid before the organised industrial zone.

I. GİRİŞ

Türkiye’de endüstri ve sanayileşme çabaları Cumhuriyetle birlikte yoğunluk kazanarak ekonomik ve toplumsal kalkınmanın temeli olarak görülmüştür. Tarım toplumundan sanayi toplumuna geçiş sürecinde düzensiz yığınlaşmaların önlenmesi, sanayi altyapısının planlanması ve geliştirilmesi bu çabanın ürünü olarak ortaya çıkmıştır¹. Sanayi girişim ve etkileşimlerini artıran, üretim, istihdam ve pazarlama süreçlerinde verimlilik odaklı anlayışın ürünü olarak ülkemizde organize sanayi bölgeleri kurulmuştur². Günümüz itibarıyla Türkiye’de faaliyet gösteren organize sanayi bölge sayısı üç yüz altmıştır³.

Organize sanayi bölgelerinin (OSB) esaslarını belirlemek amacıyla 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu⁴ (OSBK) kabul edilmiştir. Organize sanayi bölgelerinde faaliyet göstermek isteyen kişiler katılımcı olarak nitelendirilmiştir. Katılımcıların, Kanun’un amacına uygun faaliyet gösterecek gerçek veya tüzel kişilerin olabileceği belirtilmiştir. OSB’lerde sanayi tesisi kurarak faaliyet göstermek isteyen katılımcıların doğrudan arsa satın alarak mülkiyete sahip olmaları mümkün görülmemiştir. Zira OSBK m.18 ve Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği (OSBUY) 55.maddesinde, bölgede faaliyette bulunmak isteyen katılımcılara OSB yönetimi tarafından öncelikle geçici arsa tahsisinin yapılacağı, tahsis edilen arsa üzerinde gerekli sanayi tesisi inşaatının tamamlanması ve arsa tahsis bedelinin taksitler halinde ya da defaaten ödenmesini müteakip tapu devrinin gerçekleştirileceği düzenlenmiştir.

Arsa tahsisi, akla gelen ilk mana bakımından taşınmaz mülkiyetini ifade etse de OSB mevzuatında düzenlendiği haliyle doğrudan mülkiyeti ifade etmediği görülmektedir. Uygulamada da arsa tahsisinin haczi ve paraya çevrilmesinde uyulması gereken usul ve esaslara riayet edilmediği ve konunun taşınmaz haczine ilişkin kurallar çerçevesinde ele alındığı görülmektedir. Bu çalışma ile OSB nezdinde bulunan arsa tahsis hakkının haczi ve paraya çevrilmesinde İİK hükümlerine göre uyulması gereken kuralların belirlenmesi ve bu doğrultuda literatüre katkı sağlanması amaçlanmıştır. Bu bağlamda arsa tahsis hakkı kavramı ve hukuki niteliği öncelikli olarak ele alınacaktır. Daha sonra arsa tahsis hakkının haczi konusu üzerinde durulacak devamında ise haczedilen arsa tahsis hakkının paraya çevrilmesinde izlenecek yol ve yöntemler incelenecektir.

II. ARSA TAHSİS HAKKI VE HUKUKİ NİTELİĞİ

Tahsis, bir şeyi ayırma, taşınır ya da taşınmaz bir eşyayı veyahut maddi veya maddi olmayan bir hakkı belli bir kişiye özgülemedir⁵.

OSBK m.18’de düzenlenen arsa tahsisi ise organize sanayi bölgesinde faaliyet göstermek isteyen gerçek veya tüzel kişilere sanayi tesisi kurmaları için talep edilen arsanın mülkiyetinin devri haricinde özgülenmesidir.

Arsa tahsis sözleşmesinin düzenlenmesi ve arsa bedelinin belirlenmesi, tapu devri, belirlenen ödemelerin zamanında yapılmamasının sonuçları, arsa tahsisinin iadesi ve iptali, tahsis konusu arsanın devri yasağı, arsa tahsisinin iadesi veya iptalinin sonuçları OSB mevzuatında düzenlenmiştir. OSBUY m.55’de; arsa tahsisinin şartları açıklanmış, yine OSBUY m.56/1’de katılımcı ile organize sanayi bölge müdürlüğü arasında Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından hazırlanan tip “Arsa Tahsis Sözleşmesi” düzenleneceği hükme bağlanmıştır. Dolayısıyla OSB’ler tarafından bu bölgelerde faaliyet göstermek isteyen gerçek veya tüzel kişilere ilgili sanayi parsellerinin arsa haliyle doğrudan satışı ve devri mümkün değildir. Öncelikli olarak ilgili arsanın, sanayi tesisi kurulabilmesi amacıyla katılımcıya belli şart ve süreler dahilinde geçici parsel numarasıyla özgülenmesi söz konusudur (OSBUY m.60). Tahsise konu arsa mülkiyetinin kazanılması ise ancak OSB mevzuatında belirlenen şartların tahsis hakkı sahibi tarafından yerine getirilmesi ile mümkündür.

Arsa tahsis sözleşmesinin hukuki niteliğine ilişkin mevzuatta düzenleme bulunmamaktadır. OSB ve katılımcı arasında yapılan arsa tahsis sözleşmesinin hukuki mahiyetini, kaynağını TBK m.29’dan alan “taşınmaz satış vaadi sözleşmesi” olarak nitelendirmek doğru olacaktır⁶. Zira taşınmaz satış vaadi sözleşmesi iki tarafa borç yükleyen, tarafların ileride birbirleriyle asıl sözleşme olarak nitelendirilebilecek ikinci bir sözleşme akdetmek hususunda anlaştıkları ön sözleşmedir⁷.

OSB, arsa tahsis sözleşmesi ile katılımcıya sanayi tesisi inşa etmeye elverişli imarlı parsel teslim etme borcu altına girmektedir⁸. Buna karşın katılımcı gerçek veya tüzel kişi ise tahsis edilen taşınmazın tahmini (geçici) bedelini avans olarak ödeme, ilgili taşınmazda sanayi tesisi kurma, gerekli ruhsatları alarak üretim yapma yükümlülüğü altına girmekte, tahsise konu şartların gerçekleştirilmesini müteakip taşınmaz mülkiyetinin kendisine devredilmesini talep hakkına sahip olmaktadır⁹. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi

¹ CANSIZ, Mehmet/ŞAVLI, Devrim: “Yeni Nesil Sanayi Bölgeleri: OSB’lerde Yenilikçi Dönüşümün Sosyolojisi”, Nevşehir Hacı Bektaş Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 2(Dijitalleşme Özel Sayı), 2022, s.207.

² CANSIZ/ŞAVLI, s.207.

³ <https://www.sanayi.gov.tr/sanayi-bolgeleri/organize-sanayi-bolgeleri-hizmetleri>, (Erişim:15.01.2024).

⁴ RG: 15.04.2000, 24021.

⁵ <https://sozluk.adalet.gov.tr/>, (Erişim: 15.01.2024).

⁶ CANPOLAT, Önder: “OSB’lerde Arsa Tahsisinin Hukuki Niteliği”, <https://arsiv.sanayigazetesi.com.tr/osblerde-arsa-tahsisinin-hukuki-niteligi>, (Erişim: 15.01.2024).

⁷ OĞUZMAN, Kemal/SELİÇİ, Özer/OKTAY ÖZDEMİR, Saibe: Eşya Hukuku, 23. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2021, s. 448; EREN, Fikret: Mülkiyet Hukuku, 6. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2021, s. 235; SİRMEN, A. Lâle: Eşya Hukuku, 7. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2019, s. 345; ESENER, Turhan/GÜVEN, Kudret: Eşya Hukuku, 8. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2019, s. 241; AYAN, Mehmet: Eşya Hukuku-Mülkiyet, 10. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2020, s.189, 199; GÜMÜŞ, Mustafa Alper: Türk Medenî Kanununun Getirdiği Yeni Şerhler, Seçkin Yayınları, Ankara, 2003, s. 115.

⁸ CANPOLAT, <https://arsiv.sanayigazetesi.com.tr/osblerde-arsa-tahsisinin-hukuki-niteligi>, (Erişim: 15.01.2024).

⁹ CANPOLAT, <https://arsiv.sanayigazetesi.com.tr/osblerde-arsa-tahsisinin-hukuki-niteligi>, (Erişim: 15.01.2024).

mahiyetinde olan arsa tahsis sözleşmesi ile arsa tahsis hakkı sahibi katılımcı ve OSB arasında, yenilik doğuran inşai bir hak tesis edilmekte ve tarafların karşılıklı hak ve yükümlülükleri doğmaktadır¹⁰.

Arsa tahsis hakkının konusu, mülkiyeti OSB'ye ait olan ve üzerinde ancak sanayi tesisi kurulması zorunlu olan imarlı taşınmaz parseldir. Yani arsa tahsis hakkı, Yargıtay kararlarında belirtildiği üzere ilgili taşınmazın mülkiyetini doğrudan sağlayan aynı bir hak değil sadece mülkiyetin devrini belirli şartların gerçekleşmesi halinde talep etme hakkı tanıyan şahsi bir haktır¹¹. Zira aynı bir hak olan mülkiyet hakkı, malik tarafından eşya üzerinde doğrudan doğruya hakimiyet sağlayan, malikin yararlanma, tasarrufla bulunma yetkisine sahip olduğu ve herkese karşı ileri sürülebilen bir haktır¹². Arsa tahsis hakkı ise katılımcıya mülkiyet hakkı vermemekle birlikte, arsa tahsis sözleşmesindeki sorumlulukların yerine getirilmesini müteakip ilgili taşınmaz mülkiyetinin kendisine devir edilmesini talep etme hakkı tanımaktadır. Ayrıca bu hak, hak sahibi katılımcıya; tahsis konusu arsa üzerinde yapılacak inşaat projesinin yapılmasını, yapı ruhsatı ve işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınması, üretim yapılması hak ve yetkilerini verir.

III. ARSA TAHSİS HAKKININ HACZİ

A. Genel Olarak

Borçlarını kendi rızasıyla ifa etmeyen borçlunun haczi kabil hak ve malları, icra organları tarafından haczedilir. Haczedilen hak ve mallar ise paraya çevrilmek suretiyle alacaklıların alacağı karşılır.

İcra takibinin kesinleşmesi üzerine alacaklının talebi ile borçlunun kendi elinde bulunan mallar haczedilebileceği gibi üçüncü kişiler nezdinde bulunan taşınmaz malları, hak ve alacakları da haczedilebilir (İİK m.85/1). Ancak borçluya ait mal, hak veya alacakların üçüncü kişide gerçekten mevcut olup olmadığının tespiti gerekmektedir¹³.

Hak, hukuk düzeni tarafından sahibine koruma sağlayan ve bu korumadan yararlanma yetkisi tanınan menfaattir¹⁴. Yani kişiye hukuk düzenince tanınmış bir menfaat sınırlı şekilde¹⁵ korunmuş olsa dahi hak olarak adlandırılmaktadır. İcra hukuku bakımından önemli olan ise borçlunun haczi kabil malvarlığı haklarıdır. Zira malvarlığına dahil olan ya da olma ihtimali bulunan, para ile ölçülebilen ve alacağın tahsiline imkân tanıyan ekonomik değere sahip aynı veya şahsi haklarının haczi mümkündür. Borçluya ait arsa tahsis hakkı da üçüncü kişi konumundaki OSB nezdinde bulunan şahsi bir hak olmakla birlikte malvarlığı değeri oluşturmaktadır. OSB mevzuatında arsa tahsis hakkının haczedilemeyeceğine ilişkin herhangi bir hüküm mevcut olmadığından bu hakkın haczi mümkündür.

B. Haciz Talebi ve Süresi

Borçlunun OSB'de bulunan arsa tahsis hakkının haczi için mutlaka alacaklının talebi gerekir. Zira icra müdürü, borçlunun arsa tahsis hakkının bulunduğunu bilemeyeceği gibi kendiliğinden de haciz uygulayamaz¹⁶.

Borçlunun OSB'de bulunan arsa tahsis hakkının haczinin istenmesi belli bir süreye tabidir. Bu hakkın haczi, ödeme emrinin tebliğ tarihinden itibaren bir yıl içinde talep edilmelidir (İİK m.78/2). İtiraz veya dava halinde itirazın kaldırılması veya iptali hakkında mahkemelerce verilen kararların kesinleşmesine kadar geçen zaman zarfında veya alacaklı ile borçlunun icra dairesinde taksit sözleşmesi yapmaları halinde taksit sözleşmesinin ihlaline kadar geçen zaman, bir yıllık haciz isteme süresinin hesabında dikkate alınmaz (İİK m.78/2).

C. Haczin Yapılması

Borçluya ait arsa tahsis hakkı, İİK m.85 uyarınca genel hükümlere göre haczedilebileceği gibi hamiline ait olmayan veya cirosu kabil bir senetle müstenit bulunmayan alacak mahiyetinde olması nedeniyle İİK m.89 uyarınca da haczedilebilir. Buna göre borçlunun ilgili arsa tahsis hakkının alacaklının talebi doğrultusunda icra müdürünce haczedilmesi üzerine ilgili OSB'ye haciz ihbarnamesi gönderilerek borçlu olan gerçek veya tüzel kişinin arsa tahsis hakkı üzerine haciz konulduğu bildirilmelidir.

İİK m.89 uyarınca OSB'ye yapılan bildirim, haczi tamamlayan bir işlem olmayıp koruma tedbiri

¹⁰ CANPOLAT, <https://arsiv.sanayigazetesi.com.tr/osblerde-arsa-tahsisinin-hukuki-niteliği>, (Erişim: 15.01.2024).

¹¹ Yargıtay 23.HD, 12.05.2016, E.2016/3098, K.2016/3093, www.e-uyar.com, (Erişim: 15.01.2024).

¹² OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY ÖZDEMİR, s.5; AYAN, s.31; EREN, s.16-17.

¹³ KURU, Baki: İcra ve İflas Hukuku El Kitabı, 2.Baskı, Adalet Yayınları, Ankara, 2013, s.459; AKİL, Cenk: Borçlunun Üçüncü Kişilerdeki Mal ve Alacaklarının Haczi, Yetkin Yayınları, Ankara, 2013, s.46-47; ARSLAN, Ramazan: "Borçlunun Üçüncü Kişide Bulunan Alacağının Haczi, Haczin Üçüncü Kişiyi Bildirilmesi ve Sonuçları", Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 4(64), 2016, s.3217.

¹⁴ SCHWARZ, Andreas B.: Medeni Hukuka Giriş (Çev: Hıfzı Velet) Üniversite Kitabevi, İstanbul, 1942, s.96; OĞUZMAN, M. Kemal/BARLAS, Nami: Medeni Hukuk, 28. Baskı, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2022, s.133; GÖZLER, Kemal: Hukuka Giriş, 18.Baskı, Ekin Yayınevi, Bursa, 2021, s.439.

¹⁵ Bazı durumlarda hukuk düzeni hak tanımına rağmen menfaatin korunmasını sınırlı tutmuş olabilir. Örneğin eksik borç olarak adlandırılan kumar ve bahisten kaynaklanan borçlarda (TBK m.604) alacaklı dava veya icra takibi yoluyla borçluyu ifaya zorlayamaz. Ancak borçlu eksik borcu ifa ederse alacaklıdan geri isteyemez. Bu halde menfaatin sınırlı şekilde korunmuş olması korunan menfaatin hak sayılmasına engel teşkil etmemektedir. OĞUZMAN/BARLAS, s.135.

¹⁶ PEKCANİTEZ, Hakan/ATALAY, Oğuz/SUNGURTEKİN ÖZKAN, Meral/ÖZEKES, Muhammet: İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı, 10.Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2023, s.161; GÖRGÜN, Şanal/BÖRÜ, Levent/KODAKOĞLU, Mehmet: İcra ve İflas Hukuku, 4. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2023, s.147; KARSLI, Abdurrahim: İcra ve İflas Hukuku, 4.Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2022, s.335-336; ATALI, Murat/ERMENEK, İbrahim/ERDOĞAN, Ersin: İcra ve İflas Hukuku, 7.Bası, Yetkin Yayınları, Ankara, 2023, s.186; AŞIK, İbrahim/ORUÇ, Yakup/TOK, Ozan/SAÇAR, Ömer Faruk: İcra ve İflas Hukuku, 2.Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2023, s.152; KURU, Baki/AYDIN, Burak: İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı, 8.baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2023, s.160; ARSLAN, Ramazan/YILMAZ, Ejder/TAŞPINAR AYYVAZ, Sema/HANAĞASI, Emel: İcra ve İflas Hukuku, 9. Baskı Yetkin Yayınları, Ankara, 2023, s.293-294.

mahiyetindedir¹⁷. Nitekim haciz, icra müdürünün haciz kararı ile gerçekleşmiş olup haciz ihbarnamesinin üçüncü kişiye gönderilmesi, haczedilen alacağın bulunup bulunmadığının tespiti ve varsa alacağın korunmasını amaçlamaktadır¹⁸. Buna göre borçlunun, üçüncü kişiler nezdinde bulunan hak veya alacağının haczi için takibin kesinleşmesi üzerine alacaklı tarafından icra dairesinden talepte bulunulması ve bu talep neticesi icra müdürünün haciz kararı vermesi yeterlidir¹⁹. İsviçre hukukuna göre de borçlunun üçüncü kişilerdeki hamiline veya emre yazılı bir senede bağlanmamış hak veya alacaklarının, icra müdürünün karar verdiği anda haczedilmiş olacağı kabul edilmektedir²⁰. Dolayısıyla İİK m.89'a göre gerçekleşen haciz anı, alacaklının haciz talebinin icra müdürünce kabul edildiği tarih olarak belirlenmektedir.

D. Organize Sanayi Bölge Müdürlüğünün Haciz İhbarnamesine Karşı Tutumu ve Haczin Uygulanması

1. Kesinleşmiş Arsa Tahsis Hakkının Haczi ve Uygulanması

Arsa tahsis hakkının haczedilebilmesi için kural olarak OSB nezdinde borçluya ait kesinleşmiş arsa tahsis hakkının bulunması zorunludur. Nitekim OSBK m.55/3'te, tahsis talebinde bulunan gerçek veya tüzel kişilerin OSB'ye yazılı olarak başvurmaları üzerine tahsis taleplerinin otuz gün içerisinde sonuçlandırılacağı, reddedilen taleplerin gerekçeli ve yazılı olarak Bakanlığa ve talep sahibine en geç on beş gün içerisinde bildirileceği, taleplerin uygun bulunması halinde ise başvuru tarihindeki parsel tahsis fiyatı esas alınarak yatırımın ihtiyaç duyduğu alan büyüklüğüne göre parsel tahsis edilerek ilgililere yazılı olarak bildirileceği düzenlenmiştir. Yine aynı maddede arsa tahsisinin, yönetim kurulunun tahsis kararını müteakip OSB tarafından on iş günü içerisinde ilgililere yazılı olarak bildirileceği ve tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde tip arsa tahsis sözleşmesinin imzalanması ile kesinleşeceği; tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içerisinde talep sahibince sözleşme imzalanmaması durumunda ise tahsis kararının geçersiz sayılacağı belirtilmiştir. Buna göre borçluya ait arsa tahsis hakkının haczi için öncelikli olarak ilgili OSB nezdinde kesinleşmiş bir tahsis hakkının varlığı gereklidir.

Borçlunun, OSB nezdinde arsa tahsis hakkının haczedildiği haciz ihbarnamesi ile bildirilen ilgili OSB, takip borçlusunun uhdesinde kesinleşmiş arsa tahsis hakkının bulunup bulunmadığını ihbarnamenin tebliğinden itibaren yedi gün içinde icra dairesine yazılı veya sözlü olarak iletmelidir (İİK m.89/2). Borçlunun kesinleşmiş arsa tahsis hakkının bulunması halinde ise bu hak üzerine ilgili OSB tarafından haciz şerhi işlenmeli ve icra dairesine haciz şerhinin işlendiği bilgisi verilmelidir. İlgili haciz tarihi ise haciz ihbarnamesinde haciz talebinin icra müdürünce kabul edildiği tarih olarak kayıtlara işlenmelidir²¹. Zira borçlunun tahsis hakkı üzerinde birden çok haciz bulunması halinde sıra cetveline esas alınacak haciz alacaklılarının sırası bu tarihe göre belirlenecektir.

Borçlunun kesinleşmiş arsa tahsis hakkı şahsi bir alacak hakkı olduğundan İİK m.89 haricinde genel kurallar çerçevesinde İİK m.85 uyarınca da haczedilebilir²². Bilindiği üzere haciz, icra müdürünün haciz iradesini açıklamasıyla tamamlanır²³. Haczin alacaklı bakımından beklenen neticeyi vermesi haczin üçüncü kişiye bildirilmesiyle olur. Üçüncü kişiye haciz ihbarnamesinin gönderilmesi, üçüncü kişideki alacağın muhafazasına hizmet eder²⁴. Zira İİK m.85 uyarınca haczedilemeyecek bir hak için İİK m.89'a göre koruma sağlamak zaten mümkün değildir.

Borçlunun kesinleşmiş arsa tahsis hakkına haciz konulması üzerine ilgili OSB tarafından icra dairesine verilecek cevapta, arsa tahsis bedellerinin tamamen ödenmiş olup olmadığı veya borçlunun başkaca maddi sorumlulukları var ise bunların da ayrıca bildirilmesi gerekmektedir. Zira uygulamada sıklıkla karşılaşıldığı üzere arsa tahsis bedelinin genellikle taksitle ödenmesi söz konusu olduğundan taksit ödemelerinin devam ettiği süreçte gerçekleştirilen haciz neticesi OSB'ye ödenmesi gereken bakiye arsa tahsis bedellerinin ve varsa borçluya ait başkaca maddi sorumlulukların tespiti gereklidir. Çünkü OSBK m.15/3'te belirttiği üzere tahsis hakkı sahibinin OSB'ye karşı tahsis hakkı ve katılımcı olmasından kaynaklı borçları OSB'nin rüçhanlı alacakları mahiyetindedir. Dolayısıyla bu bedellerin tam olarak tespiti, satış ve paraların paylaşılması aşamaları bakımından önem arz eder.

2. Kesinleşmemiş Arsa Tahsis Hakkının Haczi ve Uygulanması

Borçlunun OSBK m.55/3'e göre arsa tahsis başvurusunda bulunduğu ancak henüz tahsis kararının kesinleşmediği süreçte icra müdürünün verdiği haciz kararının niteliği ve OSB tarafından nasıl uygulanacağı da belirlenmelidir. Kanımızca bu durum beklenen hakların haczi çerçevesinde çözüme kavuşmalıdır.

Öğretide hak terimine ilişkin birçok tanım olmasına rağmen beklenen hak kavramı doğrudan

¹⁷ HUNKELER, Daniel: Kurzkommentar - SchKG, 2. Auflage, Helbing Lichtenhahn Verlag, Basel, 2014, s.489; KOSTKIEWICZ, Jolanta Kren/ VOCK, Dominik: Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 20.Auflage, Navigator.CH, Zürich, 2017, s.669; KOSTKIEWICZ, Jolanta Kren: SchKG Kommentar, 20.Auflage, Navigator.CH, Zürich, 2020, s.343; POSTACIOĞLU, İlhan: İcra Hukuku Esasları, 4.Baskı, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1982 s.421; JAEGER, Carl/WALDER, Hans Ulrich/KULL, Thomas M./ KOTTMANN, Martin: Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, Schulthess Polygraphischer Verlag, Zurich, 1997, s.512; YAVAŞ, Murat: Borçlunun Üçüncü Şahıslardaki Mal, Hak ve Alacaklarının Haczi, 1.Baskı, Arıkan Yayıncılık, İstanbul, 2005, s.19; AKİL, s.52; ARSLAN/YILMAZ/ TAŞPINAR-AYVAZ/HANAĞASI, s.270.

¹⁸ JAEGER/WALDER/KULL/KOTTMANN, s.512; KULBAY KIVANÇ, Duygu: "Muhafaza Tedbirleri Olarak Haciz İhbarnameleri", Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 4(54), 2005, s.490; AKİL, s.52-53; ARSLAN, s.3222.

¹⁹ KULBAY KIVANÇ, s.490; Aynı yönde Yargıtay 12.HD 17.01.2000, E.1999/16978 K.2000/1239, Sinerji Mevzuat ve İçtihat.

²⁰ JAEGER/WALDER/KULL/KOTTMANN, s.513; HUNKELER, s.489; KOSTKIEWICZ/VOCK, s.669; KOSTKIEWICZ, s.343.

²¹ JAEGER/WALDER/KULL/KOTTMANN, s.513; HUNKELER, s.489; KOSTKIEWICZ/VOCK, s.669; KOSTKIEWICZ, s.343.

²² YAVAŞ, s.195.

²³ POSTACIOĞLU, s.291; AKİL, s.165; ARSLAN, s.3219; KULBAY KIVANÇ, s.490.

²⁴ YAVAŞ, s.19; AKİL, s.166.

tanımlanmamıştır. Ancak beklenti kavramının esas olarak şarta bağlı işlemlerde ve şarta bağlı hak sahibinin hukuki durumunu açıklamak üzere kullanıldığı ifade edilmiştir²⁵. Nitekim beklenen bir hakka kavuşma, şartın gerçekleşmesine bağlı görülmüştür²⁶. Dolayısıyla beklentiyi meydana getiren, şarta bağlı işlemlerdir. Şart tarafların anlaşmasına dayalı olabileceği gibi kanundan da kaynaklanabilir²⁷. Her iki durumda da hak sahibi henüz beklenen hakkı kazanamamış olup hak kazanmaya yönelik bir beklentisi bulunmaktadır²⁸. Bu haklar aynı zamanda beklentinin hukuki niteliğini yani beklenen hakkın aynı bir hak mı yoksa şahsi bir hak mı olduğunu da belirler²⁹. O halde beklenen haklar, hak sahibinin giriştiği hukuki bir ilişki gereği erteleyici şarta bağlanmış ve malvarlığına dahil olma beklentisi bulunan haklar olarak tanımlanabilir.

İİK m.85’de, borçlunun kendi yedinde veya üçüncü şahıslardaki alacak ve haklarının haczedilebileceği belirtilmiştir. Yine İİK m.89’da borçlunun üçüncü şahıs nezdinde, hamiline ait olmayan ve cirosu kabil bir senede dayanmayan alacak veya sair bir talep hakkının haczedilebileceği düzenlenmiştir. Kanunun açık düzenlemeleri gereğince yukarıda tanımlanan ve borçlunun gelecekte kavuşmayı beklediği haklarının haczedilebileceğinin kabulü gerekmektedir³⁰. Bu şekilde erteleyici şarta bağlı hakların haczi bakımından mevcut bir hukuki ilişkinin bulunması gerekli ve yeterlidir³¹. Beklenen hakkın ileride doğmama ihtimalinin bulunması bu hakkın haczedilmesini engellemektedir³². Zira mevcut bir hukuki ilişkiye bağlı olmayan, ümit ve hayale dayalı bir hak ancak beklenen hak olarak nitelendirilmeyecektir³³.

Hukuki bir ilişkiden kaynaklı şart gerçekleşmedikçe borçlu lehine hak doğmayacaksa da meydana gelmesi beklenen hak ya da haklar bulunduğu müddetçe bu hakların haczi mümkündür³⁴. Çünkü borçlunun, beklenen hakları üzerinde sonradan tasarruf yetkisine sahip olması şartıyla, şartın gerçekleştiği tarihten öncesinde dahi tasarruf yapma imkanına sahip olduğu unutulmamalıdır³⁵. Bu dönem zarfında haciz konulamayacağı kabulü halinde borçlunun alacaklı zararına işlem yapma ihtimali bulunduğundan borçlu tarafından beklenen haklar üzerinde gerçekleştirilecek olumsuz işlemler nedeniyle takip alacaklısının alacağına kavuşma imkânı ortadan kaldırılmış olacaktır.

Bu açıklamalar ışığında borçlunun beklenen haklarının haczi bakımından borçlu ile üçüncü kişi arasında mevcut bir hukuki ilişkiden kaynaklı hakkın doğma ihtimali yeterli olup, beklenen hakkın doğmama ihtimalinin bulunması söz konusu hakkın haczini engellemektedir³⁶. Haciz, paraya çevrilebilen her türlü hak ve mal üzerine konulduğuna göre borçlunun beklenen ve malvarlığı değerine dahil olabilecek henüz kesinleşmemiş olsa da mevcut bir hukuki ilişkiye bağlı arsa tahsis hakkının haczinin mümkün olduğu kabul edilmelidir.

Henüz kesinleşmemiş arsa tahsis hakkının haczi, İİK m.89 hükmü uyarınca düzenlenecek haciz ihbarnamesi ile gerçekleştirilebilir. Ancak bu konuda Yargıtay daireleri arasında görüş birliği bulunmamaktadır. Zira Yargıtay bazı kararlarında üçüncü kişiler nezdinde bulunan henüz doğmamış olan hak ve alacakların İİK m.88’e göre gönderilecek haciz müzekkeresi (yazısı)³⁷ ile haczini mümkün görünürken, bazı kararlarında haciz ihbarnamesi yolu ile haczini mümkün görmektedir³⁸.

Yargıtay’ın, borçlunun üçüncü kişiler nezdindeki beklenen hak ve alacaklarının haczinin İİK m.89 yerine İİK m.88’de öngörülen yöntem çerçevesinde yerine getirilmesi gerektiği görüşüne katılmak kanımızca mümkün değildir. Öncelikle belirtmek gerekir ki İİK m.88 ve m.89, “Mahcuz malların muhafaza tedbirleri” başlığı altında düzenlenmiştir. İİK m.88 “Taşınır haklarında” olup borçluya ait ve borçlunun elinde bulunan taşınırın fiilen haczedilip muhafaza altına alınması hakkında detaylı düzenlemeleri içermektedir. İİK m.89 ise borçlunun üçüncü kişilerde bulunan ve haczedilen hak ve alacakları hakkındaki düzenlemeleri içermektedir. Beklenen bir hakkın henüz borçlu elinde ve hakimiyetinde olamayacağı aşikardır. İİK m.88 uyarınca bir malın muhafaza altına alınması için malın eşya hukuku anlamında somutlaşmış ve sınırları belli bir eşya niteliğinde olması gerekir. Oysa henüz doğmamış ancak doğma beklentisi bulunan bir hak veya alacak eşya niteliğine sahip olmayacağından İİK m.88 uyarınca haczi ve muhafazası mümkün görülmemelidir³⁹. Bu nedenle borçlunun OSB nezdinde beklenen arsa tahsis hakkı somut ve eşya niteliğini haiz olmadığından kanımızca İİK m.89 hükmü uyarınca haczi mümkün görülmelidir.

²⁵ NOMER, Haluk N.: Beklenen Haklar Üzerindeki Tasarrufların Hukuki Sonuçları, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2002, s.85.

²⁶ NOMER, s.85.

²⁷ NOMER, s.143.

²⁸ NOMER, s.143.

²⁹ NOMER, s.143.

³⁰ KURU, Baki: Bankalardaki Mevduatın ve Diğer Alacakların Haczi ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar, 2.Baskı, Türkiye Bankalar Birliği Yayınları, Ankara, 2002, s.129; Akil, s.360; Alman Medeni Usul Kanunu 844.maddesinde (§ 844 ZPO) şarta bağlı alacakların haczedilebileceği açıkça ifade edilmiştir.

³¹ MUSIELAK, Hans-Joachim: Kommentar zur Zivilprozessordnung, 8.Auflage, Franz Vahlen, München, 2011, s.1993; AKİL, s.351.

³² AKİL, s.361.

³³ KURU, Mevduat Haczi, s.127; YAVAŞ, s.169; BAYAR, Arif: Beklenen Mal ve Hakların Haczi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Konya, 2013, s.25.

³⁴ AKİL, s.360.

³⁵ NOMER, s.108.

³⁶ AKİL, s.361.

³⁷ Yargıtay 12.HD, 13.12.2013, E.2013/30570, K.2013/39931, www.e-uyar.com, (Erişim: 15.01.2024).

³⁸ Yargıtay 23.HD, 17.03.2014, E.2014/375, K.2014/2007, www.e-uyar.com, (Erişim: 15.01.2024).

³⁹ Aynı yönde bkz. Yargıtay 23.HD, 05.07.2013, E.2013/2564, K.2013/4685, www.e-uyar.com (Erişim: 15.01.2024); Yargıtay 23.HD, 24.06.2013, E.2013/3365, K.2013/4320, www.e-uyar.com, (Erişim: 15.01.2024).

Borçlunun kesinleşmemiş arsa tahsis hakkına haciz konulması üzerine ilgili OSB tarafından icra dairesine verilecek cevapta, arsa tahsisinin henüz kesinleşmediği, OSBK m.55/3 gereği belirtilen sürede işlemler ve sorumlulukların yerine getirilmesini müteakip bu hakkın kesinleşeceği, şu aşamada sadece beklenen hak mahiyetinde olan tahsis hakkına haciz şerhi işlendiği ancak Kanun'da belirlenen sorumlulukların borçlu tarafından yerine getirilmemesi halinde tahsis hakkının dolayısıyla haczin hükümsüz hale geleceği bildirilmelidir.

Kesinleşmemiş arsa tahsis hakkının haczini müteakip bu hakkın borçlu adına tesisi ve kesinleştirilmesi için alacaklının OSB yönetimine talepte bulunmasının mümkün olup olmadığı hususu düşünülebilir. Zira İİK m.120/2'de borçlunun üçüncü bir şahıstaki alacağının tahsilinin veya böyle bir şahsa karşı haiz olduğu dava hakkının kullanılmasının alacaklıya devredilebileceği düzenlenmiştir. Bu madde uyarınca alacaklıya, borçlusunun alacaklısını takip ve dava ederek kendi alacağının tahsilini sağlamak imkanı tanınmıştır⁴⁰. Kanun koyucu borçluya ait doğmuş bir hak veya alacağın borçlu adına üçüncü kişiden (borçlunun alacaklısından) talep edilebileceğini düzenlemiştir. Dolayısıyla henüz üçüncü şahıs nezdinde doğmamış bir talep hakkının veya alacağın İİK m.120/2 uyarınca alınan yetki ile talep edilebilmesi mümkün değildir. OSBK m.55'de arsa tahsis talebinde bulunan gerçek veya tüzel kişilerin OSB'ye yazılı olarak başvurmaları üzerine tahsis taleplerinin Kanun'da öngörülen süre ve sıkı şekil şartları çerçevesinde OSB yönetimine sonuçlandırılacağı belirtilmiştir. Dolayısıyla borçlunun başvurduğu ancak henüz kesinleşmemiş olan arsa tahsis hakkının tesisi ve kesinleştirilmesi borçlunun şahsından öte OSB mevzuatında öngörülen şartlara bağlı olduğundan alacaklının icra dairesinden İİK m.120/2 uyarınca alacağı yetki ile bu aşamada borçlunun yaptığı başvurunun kesinleştirilmesini talep edilebilmesi kanımızca mümkün değildir.

IV. HACZEDİLEN ARSA TAHSİS HAKKININ PARAYA ÇEVİRİLMESİ

A. Genel Olarak

İcra ve iflas hukukumuzda alacaklının doğrudan borçluya ait haczedilen hak veya mallarla tatmin edilmesi kabul edilmemiştir. Haczin amacı, haczedilen hak veya malların doğrudan ödeme yerine alacaklıya devri olmayıp bunların satılarak alacaklının alacağının ödenmesidir⁴¹.

Haczedilen şey para ise satış safhasına gerek yoktur, doğrudan paraların paylaşılması safhasına (İİK m.138-144) geçilir⁴². Haczedilen şey paradan başka bir şey ise bunların satılarak paraya çevrilmesi gerekir⁴³. Paraya çevirme safhasına geçilmesi için haczin kesinleşmesi gerekmektedir.

Taşınır veya taşınmaz malların paraya çevirme hükümleri arasında İcra ve İflas Kanun'unda farklı ayrımlar öngörülmüştür. Borçlunun, üçüncü şahıs olan OSB nezdinde bulunan arsa tahsis hakkı netice itibariyle arsanın mülkiyetini sağlayan bir hak olsa da taşınmaz mülkiyetinin kazanılması OSB mevzuatında belirlenen şartların gerçekleşmesine bağlıdır. Dolayısıyla arsa tahsis hakkı borçluya ayni değil şahsi bir hak tanır. İİK m.106'da zikredildiği üzere borçlunun üçüncü şahıslardaki hak ve alacakları taşınır hükmündedir⁴⁴. Arsa tahsis hakkı, OSB nezdinde borçluya ait bulunan şahsi bir hak olarak taşınır mahiyetindedir ve taşınır malların satılması hükümleri (İİK m.111/a-119) doğrultusunda paraya çevrilir.

B. Satış Talebi ve Süresi

Arsa tahsis hakkının paraya çevrilmesi için açık bir şekilde⁴⁵ satış talebinde bulunulması gerekir; talep olmaksızın icra müdürünün kendiliğinden satış yapması mümkün değildir⁴⁶.

Geçerli bir satış talebinden bahsedilebilmesi için satış talebiyle birlikte kıymet takdiri ve satış giderlerinin tamamının peşin yatırılması zorunludur (İİK m.106/3).

Satış talebinde bulunabilecek kişi kural olarak alacaklıdır ancak borçlu da haczedilmiş arsa tahsis hakkının satışını talep edebilir (İİK m.113/1).

Alacaklı veya borçlu, arsa tahsis hakkının haczedildiği (ihtiyati veya geçici olarak haczedilmişse haczin kesinleştiği) tarihten itibaren bir yıl içinde satış talebinde bulunabilirler (İİK m.106/1). Bu süre zarfında satış talep edilmezse arsa tahsis hakkı üzerindeki haciz kalkar (İİK m.110/1).

C. Kıymet Takdirinin Yapılması

Alacaklı veya borçlunun arsa tahsis hakkının satışını talep etmesi üzerine bu hakkın paraya çevrilmesinde esas alınacak değerinin belirlenmesi için icra müdürü tarafından kıymet takdirinin yapılması gerekmektedir (İİK m.87, İİK m.128). Arsa tahsis hakkı her ne kadar taşınır hükmünde olsa da sicile kayıtlı taşınmazla ilintili bir hak olduğundan kıymet takdirinin bilirkişi vasıtasıyla yapılması kanımızca zorunludur (İİK m.87/2).

⁴⁰ BULUT, Uğur: İcra Hukukunda Ödeme Yerine Alacakların Devri, 1.Baskı, Adalet Yayınları, Ankara, 2013, s.67.

⁴¹ PEKCANİTEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, s.215; ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR AYVAZ/HANAĞASI, s.384; AŞIK/ORUÇ/TOK/SAÇAR, s.230; GÖRGÜN/BÖRÜ/KODAKOĞLU, s.235; ATALI/ERMENEK/ERDOĞAN, s.281; KURU/AYDIN, s.215.

⁴² PEKCANİTEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, s.215; KURU/AYDIN, s.215; GÖRGÜN/BÖRÜ/KODAKOĞLU, s.235; ATALI/ERMENEK/ERDOĞAN, s.281.

⁴³ PEKCANİTEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, s.215; KURU/AYDIN, s.215; GÖRGÜN/BÖRÜ/KODAKOĞLU, s.235; ATALI/ERMENEK/ERDOĞAN, s.281.

⁴⁴ KARSLI, s.414; ARSLAN, s.3219.

⁴⁵ Yargıtay kararlarında geçerli bir satış talebinden bahsedilebilmesi için hacizli malın satışına ilişkin talebin açık ve sarif bir şekilde belirtilmesi gerektiği, aksi takdirde geçerli bir satış talebi bulunmayacağı istikrarlı bir şekilde kabul edilmektedir. Bkz. Yargıtay 12. HD, 27.03.2023, E.2023/663, K.2023/2061, www.e-uyar.com, (Erişim: 15.01.2024).

⁴⁶ KURU El Kitabı, s.603; PEKCANİTEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, s.215; ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR AYVAZ/HANAĞASI, s.384; AŞIK/ORUÇ/TOK/SAÇAR, s.232; GÖRGÜN/BÖRÜ/KODAKOĞLU, s.237; ATALI/ERMENEK/ERDOĞAN, s.282.

İcra müdürü, arsa tahsis hakkının bilirkişiler tarafından kıymeti belirlenmeden önce mevcut durumunu, tahsis bedelinin tamamının veya bir kısmının borçlu tarafından ödenip ödenmediğini, güncel arsa tahsis bedelinin metrekaresine birim fiyatını ilgili OSB’den talep etmelidir. Zira tahsis hakkına ait arsanın mülkiyeti halen ilgili OSB’de bulunduğu, taşınmazın haczi söz konusu olmamakla birlikte kıymet takdiri yapılacak husus, sadece arsa tahsis hakkının değeri olacaktır. Bu bedelin belirlenmesinde esas alınacak fiyat ise ilgili OSB yönetimince belirlenmiş ve kıymet takdirini yapıldığı tarihteki güncel arsa tahsis bedelidir. Dolayısıyla tahsise konu arsanın değeri, tahsis hakkının kıymetini belirlemede esas alınmaz.

Arsa tahsis hakkının satışa esas bedeli belirlenirken tahsise konu arsada keşif yapılması kanımızca gereklidir. Zira borçlu, tahsis hakkını elde etmesini müteakip arsa üzerinde fabrika inşaatına başlamış olabileceği gibi çoğunlukla mevcut olduğu üzere prefabrik (çelik konstrüksiyon) bir yapı da arsa üzerinde bulunabilir. Prefabrik yapılar betonarme yapıların aksine taşınmaza bağlı olmadığından sökülerek başka yere nakli mümkün yapılardır. Dolayısıyla bu yapılar taşınır yapıdır⁴⁷. Prefabrik yapı taşınır yapı olduğundan taşınmazdan ayrı haczedilip paraya çevrilmesi mümkündür. Alacaklı tarafından bu niteliği haiz yapının taşınır hükümleri doğrultusunda haczinin sağlanması ve taşınır hükümleri doğrultusunda arsa tahsis hakkından ayrı olarak paraya çevrilmesi gerekir. Bu nedenle borçluya ait prefabrik yapı bedelinin arsa tahsis hakkının tespit edilecek kıymetine dahil olması söz konusu değildir.

Arsa tahsis hakkının kıymetinin belirlendiği süreçte tahsise konu arsa üzerinde borçlu tarafından yapılmış ve belli seviyeye gelmiş betonarme bir binanın bulunması da mümkündür. Bu niteliği haiz yapı bedelinin arsa tahsis hakkının kıymetine dahil olması söz konusu değildir. TMK m.684 hükmü gereği bütünleyici parçalar taşınmaz mülkiyetine dahil olup taşınmazdan ayrı haczedilip satılamayacağı için tahsis hakkına konu arsanın mülkiyeti halen ilgili OSB’ye ait olduğundan alacaklı tarafından haczi mümkün değildir. Nitekim haczi mümkün olmayan bir taşınmazın üzerinde inşa edilen betonarme bina, bütünleyici parça olduğundan⁴⁸ taşınmazdan ayrı haczedilmesi ve satılması mümkün değildir. Bu nedenle arsa tahsis hakkının kıymetinin belirlenmesinde arsanın üzerinde borçlu tarafından inşa edilen mevcut betonarme yapı değeri esas alınmaz⁴⁹.

Tahsise konu arsa üzerinde inşa edilmiş betonarme binanın bedeli her ne kadar arsa tahsis hakkının kıymetine dahil edilemeyecek olsa da bu yapının mevcut inşaat seviyesi ve bedelinin bilirkişiler tarafından ayrıca belirlenmesi kanımızca gereklidir. OSBUY m.62’de arsa tahsisinin iptali veya iadesinde arsa üzerine inşa edilmiş ve temel seviyesinin üstüne çıkmış yapıların iptal/iade tarihinden itibaren üç ay içerisinde inşa edilmiş kısmının eski ve yeni katılımcılar tarafından OSB’den uygunluk görüşü alınmasından sonra rızaen belirlenecek bedelinin ödendiğinin belgelendirilmesi şartıyla yeni katılımcıya arsanın tahsisinin yapılacağı; süre bitiminde inşa edilmiş kısmın rızaen satışının yapılmaması halinde ilgili mahkeme tarafından belirlenecek bilirkişi marifetiyle tespit edilen bedel üzerinden OSB tarafından yeni katılımcıya satışının gerçekleştirileceği düzenlenmiştir. Bu düzenleme, her ne kadar tahsis hakkının OSB tarafından iptali veya hak sahibi tarafından vazgeçilmesi halinde mevcut yapı bedelinin tahsis hakkı sahibi eski katılımcı yararına tasfiyesine ilişkin hükmü ifade etse de cebri icra satışı neticesinde borçluya ait tahsis hakkının iptali söz konusu olacağından kıyasen uygulanması söz konusu olabilir.

OSBUY m.62’deki düzenleme aslen borçlunun tahsise konu arsa üzerinde inşa ettiği ve arsadan ayrı haczedilip satılamayacak yapıya ilişkin imalat bedeli alacağına ilişkindir. Kanun koyucu, OSB’ye ait arsa üzerinde tahsis hakkına dayanılarak inşa edilen betonarme binaların temel seviyesinin üstüne çıkmış olduğu bir zamanda tahsis hakkının ortadan kalkması durumunda yapı sahibinin imalat bedel alacağının belirlenmesini ve tahsis hakkının yeni sahibi katılımcının sebepsiz zenginleşmesinin önüne geçilmesini arzu etmiştir. Bu durumda ortaya çıkan imalat bedeli alacağı arsa tahsis hakkından ayrı ve borçluya ait şahsi bir alacak hakkı olarak belirlenmiştir. Dolayısıyla borçluya ait imalat bedeli alacağının ayrıca haczedilmesi gereklidir. Bu haczin mevcut olması halinde mevzuatta belirlendiği üzere temel seviyesinin üzerine çıkmış ve bütünleyici parça mahiyetinde bulunan yapının bedeli arsa tahsis hakkından ayrı bir alacak hakkı olsa dahi kanımızca arsa tahsis hakkıyla birlikte paraya çevrilmelidir. Zira her iki hak, aynı taşınmaza bağlı olmakla birlikte mevcut imalat cebri icra satışı neticesinde ihale alıcısı olan tahsis hakkı sahibinin malvarlığına dahil olduğundan ayrı ayrı satışa çıkması ve farklı kişilere ihale edilebilmesi mümkün değildir. Sonuç itibarıyla haczedilen tahsis hakkına konu arsa üzerinde bütünleyici parça mahiyetinde ve temel seviyesinin üzerinde inşa edilmiş bir yapının mevcut olması durumunda arsa tahsis hakkının kıymetine bir etkisi olmaksızın mevcut yapının imalat bedeli bilirkişi tarafından ayrıca belirlenmeli ve ayrı ayrı belirlenen her iki bedel toplamı muhammen bedel olarak satışa esas alınmalıdır.

Haczedilen tahsis hakkına konu arsa üzerinde borçlu tarafından sadece temel atılmış veya temel inşaatı bitirilmiş ancak başkaca hiçbir imalat yapılmamışsa bu kısmın bedeli de kanımızca bilirkişiler tarafından ayrıca belirlenmelidir. Her ne kadar OSBUY’de katılımcının, inşaatı süresinde ya da verilen ek süre içinde bitirmemesi halinde temel atılmış veya temel inşaatı bitirilmiş olsa dahi OSB’nin tahsisi iptale yetkili olduğu, bu durumda katılımcıya ödenecek bedelin sadece arsa tahsisi için ödenen bedelin yeniden değerlendirme oranları doğrultusunda belirlenecek bedel olduğu düzenlenmiş (OSBUY m.62/2-3) olsa da bu

⁴⁷ AKÇAAL, Mehmet: “Yargıtay’ın Güncel İçtihatları Doğrultusunda Muhdesat”, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, 13(51), 2022, s.80; İsviçre Federal Mahkemesi’ne göre de çelik konstrüksiyonlu yapılar, taşınır yapı olarak nitelendirilmiştir (BGE 98 II 199 E 2), AKÇAAL, s.80.

⁴⁸ EREN, s.342; AKÇAAL, s.79.

⁴⁹ Yargıtay 12.HD, 22.01.2020, E.2019/549, K.2020/549, Sinerji Mevzuat ve İçtihat.

hümgn cebri icra satışları bakımından etkisi bulunmamaktadır. Zira bu hüküm arsa tahsisinin iptali neticesinde OSB'ye intikali ve katılımcıya ödenecek arsa tahsis bedelinin belirlenmesi bakımından hüküm ifade etmektedir. Oysa ihalede bu hakkı satın alan kişi borçlu tarafından temel atılmış olmasından dolayı ek bir maddi fayda elde edeceğinden bu imalatın bedelinin muhammen bedel tespitinde dikkate alınmaması doğru olmaz. Dolayısıyla temel inşaatı bitirilmiş olsa dahi bu imalat bedelinin katılımcıya ödenmeyeceği hususunda OSBUY'de düzenlenen hüküm, sadece katılımcı borçlu ile OSB arasında hüküm ifade ettiğinden bilirkişiler tarafından arsa tahsis hakkının kıymeti belirlenirken temel inşaatına ilişkin kısmın bedelinin ayrıca belirlenmesi ve arsa tahsis hakkı ile birlikte cebri icra satışına çıkarılması gerekir.

D. İhale Katılımcılarına İlişkin Sınırlamalar

İcra ve iflas hukukunda hacizli malın satışının temel amacı daha fazla alıcının artırmaya katılması ve satışa konu malın mümkün olan en yüksek bedelle paraya çevrilmesi olduğundan ihaleye katılabilecek kişilerin nitelikleri yönünden sınırlandırma ancak hukuki düzenleme ile mümkündür.

İhale katılımcısı ve alıcısı olmak bakımından OSB mevzuatında bazı kısıtlamalar öngörülmüştür. OSBK m.15/3 uyarınca katılımcıların borcundan dolayı satışına karar verilen taşınmazların icra marifetiyle satışı halinde Bakanlık ve OSB alacaklarının öncelikle ödenmesi koşuluyla, bölgenin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip alıcılara veya kredi alacaklısı kuruluşa satışın yapılabileceği belirtilmiştir. Ayrıca satış ilanlarında, satışın gerçekleştirilebileceği kişiler bakımından kuruluş protokolünde yer alan katılımcı niteliklerine yer verilmesi gerektiği düzenlenmiştir. OSBK m. 18/6'da ise katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınmasının zorunlu olduğu belirtilmiştir.

Bu kısıtlamaların her ne kadar OSB tarafından tapu devirlerinin yapıldığı ve mülkiyetin katılımcılara ait olduğu taşınmazların cebri icra marifetiyle satışında hüküm ifade ettiği düşünülse de arsa tahsis hakkının satışında da geçerli olduğu kanımızca kabul edilmelidir. Zira organize sanayi bölgeleri sadece sanayi faaliyetinde bulunmak amacıyla kurulmuş yerler olduğundan bu bölgelerde faaliyette bulunabilecek kişilerin de ancak Kanun'un aradığı niteliklere sahip kişiler olabileceği gözetilmelidir. Bu bölgelerde faaliyette bulunacak yeterliliğe sahip olmayan gerçek veya tüzel kişilerin taşınmazları rızaen dahi devralmaları yasaklanmışken (OSBK m.15/4) nihai olarak OSB mevzuatına uygun faaliyette bulunulacak taşınmazın mülkiyetini sağlayacak arsa tahsis hakkını devralabilecek kişiler bakımından bu kısıtlamaların hüküm ifade etmediğini söylemek kanımızca mümkün değildir. Dolayısıyla OSBK m.15/3 ve OSBK m.18/6'da katılımcılara ilişkin belirlenen kısıtlamaların aynen arsa tahsis hakkının cebri icra marifetiyle satışında da geçerli olduğu kabul edilmelidir. Ayrıca katılımcılara ilişkin bu kısıtlamaların, arsa tahsis hakkının sadece açık artırma ile satışı bakımından değil İİK m.111/a uyarınca rızaen satışında ve İİK m.119 uyarınca pazarlık yoluyla satışında da hüküm ifade edeceği unutulmamalıdır. Sonuç itibarıyla, OSB'de bulunan arsa tahsis hakkının veya taşınmazların rızaen veya açık artırma ile satışına iştirak edecek katılımcılar bakımından kanuni kısıtlama getirilmiş olup katılımcıların en geç ihale/satış gün ve saatine kadar organize sanayi bölge müdürlüğünden OSB mevzuatında ve kuruluş protokolünde belirtilen şartları taşıdığına ve ihaleye katılabileceğine dair uygunluk belgesi almaları gerekmektedir.

E. Paraya Çevirme Safhaları

1. Açık Artırma İle Satış

Arsa tahsis hakkı, daha önce değindiğimiz üzere taşınır mahiyetinde olduğundan taşınır malların satılması hükümlerine göre paraya çevrilir. İcra ve iflas kanununa göre taşınır kural olarak açık artırma yolu ile satılır⁵⁰. Bu doğrultuda arsa tahsis hakkının satışının açık artırma suretiyle gerçekleştirilmesi ve paraya çevrilmesi mümkündür.

Açık artırma, elektronik satış portalı ve Basın İlan Kurumu İlan Portalı'nda ilan edilir (İİK m.114/1-2). Satış ilanında OSBK m.15/3 ve OSBK m.18/6'da katılımcılara ilişkin belirlenen kısıtlamaların açık bir şekilde mutlaka belirtilmesi gerekmektedir. Zira ihale alıcısının OSBK'de belirtilen vasıflara sahip olmadığının tespiti halinde arsa tahsis hakkının bu alıcıya intikali mümkün olmayacağı gibi bu durum ihalenin feshi sebebi olarak da ileri sürülebilecektir⁵¹.

7343 sayılı Kanun'la yapılan değişikliklerle birlikte arsa tahsis hakkının satışı UYAP elektronik satış portalında açık artırma suretiyle yapılmalıdır (İİK m.111/b). Açık artırma, haczedilen arsa tahsis hakkının belirlenen muhammen bedelinin yüzde ellisi üzerinden başlatılır. Ayrıca artırma bedelinin satış isteyen alacaklının alacağına rüçhanı olan alacakların toplamından hangisi fazla ise bu miktar ile paraya çevirme masraflarını da geçmesi gerekir (İİK m.115/1). OSB'nin varsa bakiye arsa tahsis bedeli ve mevzuattan kaynaklı başkaca alacakları, rüçhanlı alacak mahiyetinde olduğundan açık artırma bedelinin belirlenmesinde bu alacakların göz önünde tutulması gerekmektedir. Artırmanın sona erdiği gün ve saatte şartların bulunması halinde arsa tahsis hakkı en yüksek teklifi veren kişiye ihale edilmiş olur.

2. İİK m.111/a Uyarınca Borçlu Tarafından Satış

a. Genel Olarak

İcra ve İflâs Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun⁵² ile İcra ve İflâs Kanunu'nda esaslı değişiklikler yapılmıştır. Bu değişiklikler İcra ve İflâs Kanunu'nun ekonomik ve

⁵⁰ PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, s.218.

⁵¹ Yargıtay 12.HD, 31.10.2016, E.2016/24050, K.2016/22584, Sinerji Mevzuat ve İçtihat.

⁵² RG: 30.11.2021, 31675.

teknolojik gelişmelere uyarlanması ihtiyacından kaynaklanmıştır⁵³.

İlgili Kanun değişikliği neticesinde İİK m. 111/a ile mahcuz malın satış yetkisi bizzat borçluya verilmiştir⁵⁴. Bu yetki ile Kanun'a yeni bir paraya çevirme usulü kazandırılmıştır⁵⁵. Öngörülen çerçevede borçluya tamamen kendisinin belirleyeceği usulle paraya çevirme serbestliği tanınmış olup satış yetkisi almak için alacaklının rızası da gerekli değildir⁵⁶.

7343 sayılı Kanun öncesinde borçlunun sahip olduğu yetki İİK m.113/1'e göre sadece satışı talep edebilmek doğrultusunda yeni düzenlemeyle borçluya satış yetkisi verilmesi öngörülmüştür (İİK m.111/a). Borçlunun kendisi tarafından satış talep edebilmesi (İİK m.106, m.113/1) icra dairesi tarafından gerçekleştirilecek satışı ifade eder. Buna karşılık borçlunun satış yetkisine sahip olması mahcuz malın satışını talep etme ve bu satışı istediği usulde kendisinin yapabilmesi yetkisini kapsar⁵⁷. Netice itibarıyla borçlu, İİK m.111/a uyarınca haczedilen taşınır veya taşınmaz mallarını bizzat kendisi satma yetkisine sahip olmuştur.

İİK m.111/a hükmü uyarınca borçlunun satış yetkisi alabileceği mallardan maksat, borçluya ait haczi kabil olan ve paraya çevrilebilen bütün malvarlığıdır⁵⁸. Borçlunun OSB nezdinde haczedilmiş arsa tahsis hakkı taşınır hükmünde olduğundan İİK m.111/a uyarınca rızaen satışa elverişli malvarlığı değeri olarak kabulü mümkündür.

b. Borçlu Tarafından Satış Yetkisinin Talep Edilmesi

İİK m.111/a, f.1'e göre borçlu, arsa tahsis hakkına ait kıymet takdirinin kendisine tebliğinden itibaren yedi gün içinde haczedilen bu hakkın rızaen satışı için icra dairesinden kendisine yetki verilmesini talep etmelidir. Borçlunun bu süre içindeki talebi üzerine icra müdürü borçluya satış yetkisi vermek zorundadır⁵⁹. Bu hususta icra müdürünün takdir yetkisi yoktur⁶⁰. Sürecin borçlu tarafından suistimal edilmemesi açısından kıymet takdirinin tebliğinden itibaren başlayan sürenin hak düşürücü olduğunun kabulü gerekir⁶¹.

Borçlu, satış yetkisi verilmesi talebini haczi koyan icra dairesine yönelmelidir⁶². Mahcuz (tahsis hakkı) üzerinde birden fazla icra dairesi tarafından konulmuş haciz var ise borçlu satış talebini dilediği takip dosyasına yöneltebilir. Zira Kanun, talebin bulunacağı icra dairesinin belirlenmesi hususunda bir sınırlama yapmamıştır⁶³.

c. Borçluya Verilen Satış Yetkisi ve Takibe Etkisi

Arsa tahsis hakkına ilişkin kıymet takdirinin kesinleşmesi üzerine icra müdürü, cebri satış işlemlerini durdurarak borçluya on beş günlük süre verir (İİK m.111/a, f.1). Zira kıymet takdirinin kesinleşmesi borçlunun satış yetkisini kullanacağı on beş günlük sürenin başlangıcını tayin eder⁶⁴.

Kanun'da mahcuz malın satışı için borçluya on beş günlük süre verileceği düzenlenmiş ancak bu işlemin hangi usulle yerine getirileceği belirtilmemiştir. İİK m.111/a hükmünün uygulanmasına ilişkin usul ve esasların belirlenmesi Adalet Bakanlığı tarafından yürürlüğe konulacak yönetmeliğe bırakılmıştır (İİK m.111/a, f.5). İcra ve İflas Kanunu Uyarınca Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi Dair Yönetmelik⁶⁵ gereği haczedilen malın satışı için icra müdürünün "yetki belgesi" düzenleyeceği ve bu yetki belgesini borçluya tebliğ edeceği düzenlenmiştir (Yön. m.9/1). Dolayısıyla borçluya verilecek satış yetkisi ve satış için öngörülen on beş günlük süre, yetki belgesinin icra müdürü tarafından düzenlenip borçluya tebliği ile hüküm ifade edecektir (Yön. m.9/2).

Borçluya tebliğ edilecek satış yetki belgesinde hangi unsurlara yer verileceği Yönetmeliğin 5. maddesinde düzenlenmiştir. Bu düzenleme gereği satış yetki belgesinde borçlu ve alacaklının adı ve soyadı ile adresleri, varsa vekilleri veya kanuni temsilcilerinin adı ve soyadı ile adresleri, hacizli malın cinsi, hacizli malın mahiyeti ve önemli özellikleri, hacizli malın muhammen kıymeti, asgari rızai satış bedeli ile satışa ilişkin açıklamalar yer alır. Borçlunun arsa tahsis hakkına ilişkin rızaen satışını gerçekleştireceği bedel ise kesinleşen kıymet takdirinin yüzde doksanına karşılık gelen miktar ile bu hakla güvence altına alınan ve satış isteyen alacaklının alacağına rüçhanı olan alacakların toplamından hangisi fazla ise bu miktarı ve ayrıca bu aşamaya kadar mahcuz tahsis hakkı için yapılan takip masrafları toplamından az olamaz (İİK m.111/a-2).

İcra müdürü yetki belgesi içeriğine esaslı unsurları bozmamak kaydıyla eklemeler yapabilir (Yön.

⁵³ GÜNDOĞAN, Atilla: Borçluya Rızai Satış Yetkisi Verilmesi ve İcra Hukukundaki Elektronik Satış, Aristo Yayınları, İstanbul, 2022, s.2; YAZICI, Burçin: "İcra ve İflas Kanunu m.111/a Uyarınca Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi", Akdeniz Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 12(2), 2022, s.1121.

⁵⁴ BAŞ SÜZEL, Ece: "Borçlar Hukuku Açısından İcra ve İflas Kanunu'nun Satış Yetkisi Verilmesine ve Elektronik Satışa İlişkin Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi", Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, (1), 2023, s.615.

⁵⁵ PEKCANİTEZ, Hakan: "Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi (İİK md.111/a)", Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, (1), 2022, s.823; ÇELİKOĞLU, Cengiz Topel: "7343 Sayılı Kanunla İİK'da Yapılan Paraya Çevirme ve İhale'nin Feshi'ne İlişkin Değişikliklerin Takdim ve İzahı", Adalet Dergisi, 149(68), 2022, s.412; YAZICI, s.1121; AŞIK/ORUÇ/TOK/SAÇAR, s.241; KARSLI, s.578.

⁵⁶ YAZICI, s.1124; ATALI/ERMENEK/ERDOĞAN, s.290.

⁵⁷ YAZICI, s.1123; GÜNDOĞAN, s.11.

⁵⁸ YAZICI, s.1119; BAŞ SÜZEL, s.615.

⁵⁹ PEKCANİTEZ, s.828; YAZICI, s.1130.

⁶⁰ PEKCANİTEZ, s.828; YAZICI, s.1130.

⁶¹ PEKCANİTEZ, s.828; YAZICI, s.1131; Ayrıca bir takip sürecinde kıymet takdirinin süre yönünden hükümsüz hale gelmesi nedeniyle birden fazla kez kıymet takdiri raporunun alınması söz konusu olabileceğinden her yeni kıymet takdiri ile borçlunun satış yetkisi verilmesini talep etmesinin mümkün olacağı kabulü gerekmektedir. PEKCANİTEZ, s.828.

⁶² YAZICI, s.1131.

⁶³ YAZICI, s.1131.

⁶⁴ PEKCANİTEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, s.231; YAZICI, s.1135; KARSLI, s.578.

⁶⁵ RG: 28.05.2022, 31849.

m.4/2). Buradan yola çıkarak arsa tahsis hakkının OSBK m.15/3 ve OSBK m. 18/6 hükümleri doğrultusunda Bakanlık ve OSB alacaklarının öncelikle ödenmesi koşuluyla, bölgenin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip alıcılara veya kredi alacaklısı kuruluşa satışının yapılabileceği ve OSBUY m.58 hükmü uyarınca eski katılımcının vermiş olduğu taahhütlerin, yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılacağı belirtilmelidir.

Borçluya arsa tahsis hakkının satış yetkisi verilmesi halinde icra müdürü alacaklının başlatmış olduğu cebri satış sürecini durdurur (İİK m.111/a, f.1; Yön. m.9/1). İlgili yasal düzenlemeler gereği icra müdürünün bu konuda takdir yetkisinin bulunmadığı ve borçlunun usulüne uygun satış yetkisi talebi karşısında cebri icra satışının durdurulması gerektiği sonucuna varmak gerekir⁶⁶.

d. Borçlu Tarafından Satışın Gerçekleştirilmesi

Borçlu yetki belgesini tebliğ aldıktan sonra arsa tahsis hakkının satışı için on beş gün süreye sahiptir. Bu süre içinde borçlu, OSB mevzuatında belirtilen niteliklere sahip alıcı bulma, alıcıyla yetki belgesinde yer alan asgari satış bedeli üzerinde anlaşma ve alıcının satış bedelini icra dairesi banka hesabına yatırmasını sağlamalıdır (İİK m.111/a). Aksi takdirde bu satış yetkisi hükümsüz hale gelir ve açık artırma suretiyle satış işlemlerine devam edilir.

Borçluya verilecek yetki belgesinde borçlunun satış işleminde esas alacağı asgari bedel yer alır (İİK m.111/a, f.2; Yön m.5/ç). Asgari satış bedeli, iki farklı şekilde tayin edilir. Öncelikle kanunun belirlediği asgari satış bedeli mahcuz malın kıymet takdirinde belirlenen bedelinin yüzde doksandır. Mahcuzun üzerinde güvence altına alınan ve satış isteyen alacağına rüçhanlı bir alacak var ise rüçhanlı alacakların toplam miktarı ile kıymet takdirinde belirlenen bedelin yüzde doksanın karşılaştırılması gerekir⁶⁷. OSB'nin varsa bakiye arsa tahsis bedeli ve mevzuattan kaynaklı başkaca alacakları, rüçhanlı alacak mahiyetinde olduğundan satış bedelinin belirlenmesinde bu alacakların göz önünde tutulması gerekmektedir. Bu değerlerden hangisi yüksek ise o değer satışa esas alınmalıdır. Belirlenen değere, takibin bu aşamasına kadar yapılan giderlerin de eklenmesi ile asgari satış bedeli tespit edilir. Böylelikle asgari satış bedeli kıymet takdirinde tespit edilen bedelin yüzde doksamı ve varsa rüçhanlı alacakların toplamından hangisi fazla ise bu miktar ile takip masraflarının toplamından oluşur (İİK m.111/a, f.2). Buna göre borçlu kesinleşen kıymete haiz mahcuz arsa tahsis hakkının en az yüzde doksan oranındaki bedeli ile bu aşamaya kadar haczedilen tahsis hakkı için yapılan takip masrafları toplamından az olmayacak şekilde belirlenmiş asgari bedelde satışı gerçekleştirebilir. Alıcının ise yetki belgesinde belirtilen asgari rızai satış bedelinden az olmamak kaydıyla borçluya anlaşılabilir satış bedelini borçluya verilen on beş günlük süre içinde yetki belgesini düzenleyen icra dairesi banka hesabına nakit olarak ödemesi gerekmektedir (İİK m.111/a, f.3; Yön. m.5/e). Ayrıca yine bu süre zarfında alıcı, OSB mevzuatında ve kuruluş protokolünde belirtilen şartları taşıdığına ve tahsis hakkını satın alabileceğine dair ilgili OSB'den aldığı uygunluk belgesini icra dairesine sunması gerekmektedir.

OSBK. m.18'de, arsa tahsis hakkının devrini kısıtlayan bazı hükümler mevcuttur. OSBK m.18/3'de katılımcılara tahsis veya satışı yapılan arsaların hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılamayacağı, bu arsaların katılımcılar ve mirasçıları tarafından borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılamayacağı, devredilemeyeceği ve temlik edilemeyeceği, bu hususun tapuya şerh edileceği düzenlenmiştir. Arsa tahsis ve satışının şirket statüsündeki katılımcılara yapılması hâlinde ise borcu ödenmeden ve tesis üretime geçmeden arsanın satışını ve spekülatif amaçlı işlemlerle mülkiyet hakkının devrini önlemeye yönelik tedbirlerin Bakanlık tarafından alınacağı belirtilmiştir. Yine OSBK m.18/4'de, arsa tahsisi yapılan firmanın tasfiyesi hâlinde, firmanın katılımcı vasfını taşıyan ortağına veya ortaklarına tahsis hakkının devrinin mümkün olduğu, bu konudaki işlemlerin muvazaalı olup olmadığını Bakanlığın tetkik etme yetkisinin bulunduğunu, bu husustaki yasaklara aykırılığın mahkemece tespiti hâlinde, arsa kimin tasarrufunda olursa olsun tahsis veya satış tarihindeki bedeli ile geri alınarak bir başka katılımcıya tahsis ve satışının yapılacağı düzenlenmiştir.

Bu düzenlemeler, OSB nezdinde arsa tahsis hakkı sahibi katılımcının rızaen üçüncü şahsa tahsis hakkının devrini kısıtlayan hükümler içermekle birlikte İİK m.111/a uyarınca geçerli olup olmadığının tespiti önemlidir. İİK m.111/a hükmünde "rızai satış" ibaresi geçse de bu maddede düzenlenen satışın hukuki niteliği, TBK'da satış sözleşmeleri için aranan iradi satış değildir⁶⁸. Çünkü rızaen satış, devletin müdahalesi olmaksızın irade serbestisi doğrultusunda gerçekleşen satış sözleşmesinin esasını açıklarken⁶⁹ borçluya icra müdürü tarafından satış yetkisi verilmesi ise borçlunun mahcuz mala bir alıcı bulması ve İİK 111/a maddesinde aranan şartların yerine getirilmesi durumunda, icra mahkemesinin onayı ile mahcuzun devir ve tesliminin gerçekleşmesini sağlayan cebri icraya özgü paraya çevirme işlemidir⁷⁰. Dolayısıyla İİK m.111/a'da düzenlenen rızai satış, cebri icraya özgü satış prosedürünü kolaylaştırmaya ve mahcuzun en yüksek bedelle paraya çevrilmesi amacını güden⁷¹ icra işlemi olup borçlar hukukundaki satış sözleşmesinden farklıdır. Bu açıdan arsa tahsis hakkının İİK m.111/a hükmü uyarınca satışında OSBK m.18'de tahsis

⁶⁶ YAZICI, s.1133.

⁶⁷ YAZICI, s.1137.

⁶⁸ PEKCANITEZ, s.840; BAŞ SÜZEL, s.618.

⁶⁹ FURRER, Andreas/MULLER CHEN, Markus/ÇETİNER, Bilgehan: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 1.Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2021, s. 13; TERCİER, Pierre/PICHONNAZ, Pascal/ DEVELİOĞLU, H.Murat: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, On İki Levha Yayıncılık, 2.Baskı, İstanbul, 2020, s.192; BAŞ SÜZEL, s.617.

⁷⁰ ATALI/ERMENEK/ERDOĞAN, s.290; GÖRGÜN/BÖRÜ/KODAKOĞLU, s.245.

⁷¹ BAŞ SÜZEL, s.620.

hakkının devrini kısıtlar mahiyette düzenlenen arsa üzerinde tesis yapılmadığı ve üretime geçilmediğinden bahisle devrin yapılamayacağı yönündeki hükmün geçerli olmayacağı ve ilgili OSB'nin bu hükme dayanarak tahsis hakkının devrine muhalafet edemeyeceği kanaatindeyiz. Ancak tahsis hakkı sahibi borçlunun tahsis bedeline ve OSB mevzuatından kaynaklı mevcut bir borcu var ise bu bedel, rızai satışın icra mahkemesi tarafından onaylanmasını müteakip satış bedeli içinden ayrılarak icra müdürü tarafından ilgili OSB müdürlüğü hesabına yatırılmalı ve akabinde yeni alıcı adına tahsisin devri sağlanmalıdır. Zira OSB'nin arsa tahsis hakkından ve mevzuattan kaynaklı alacakları rüçhanlı alacak mahiyetindedir (OSBK m.15/3).

e. Satışın Onaylanması ve Arsa Tahsis Hakkının Devri

Borçlunun yetki belgesini tebliğ almasından itibaren on beş gün içinde tahsis hakkının satışını gerçekleştirmiş olması ve borçluluyla OSB mevzuatında belirtilen niteliklere sahip anlaşılan alıcının da satış bedelini bu süre içinde icra dairesi banka hesabına yatırması ile satış kendiliğinden gerçekleşmiş olmaz. Borçlunun gerçekleştirdiği satış daha önce değindiğimiz üzere borçlar hukuku hükümlerine göre değil, icra takibinin bir aşaması olarak ve cebri icra satışı olarak ortaya çıkar⁷². Kaldı ki Kanun, satışın hüküm ifade etmesini icra mahkemesi tarafından onaylanmasına bağlı kılmıştır (İİK m.111/a, f.3). Bu nedenle borçlunun arsa tahsis hakkına ilişkin satışın onaylanması icra mahkemesi tarafından gerçekleşir. İcra mahkemesi dosyayı teslim aldıktan en geç on gün içinde yapacağı inceleme sonucunda talebin kabulüne veya reddine kesin olarak karar verir (İİK m.111/a, f.3).

İcra mahkemesi, arsa tahsis hakkına ilişkin satışın mevzuat hükümleri doğrultusunda belirlenen asgari bedele göre satılıp satılmadığını, süresi içinde satış işlemlerinin tamamlanıp tamamlanmadığını ve borçlu ile alıcıya ait gerek İİK gerekse OSB mevzuatından kaynaklı bilgi ve belgelerin eksiksiz olarak icra dosyasına sunulup sunulmadığını ve OSB mevzuatında belirlenen özel şartları da değerlendirmek suretiyle kararını verir. İcra mahkemesinin satış onayı hakkında vermiş olduğu karar kesindir. Bu kararlara karşı kanun yoluna başvurulamaz (İİK. m.111/a, f.3).

İcra mahkemesinin rızai satışa ilişkin kabul kararıyla birlikte malın mülkiyetinin alıcıya geçeceği düzenlemiştir (İİK m.111/a, f.3; Yön m.13/2). Buna göre borçlunun arsa tahsis hakkına ilişkin gerçekleştirdiği satışın icra mahkemesi tarafından onaylanması ile birlikte sadece tahsis hakkı alıcıya geçecektir. Zira tahsis hakkının satışı neticesinde ilgili arsanın mülkiyeti doğrudan alıcıya geçmez. Arsa mülkiyetinin kazanılması OSB mevzuatındaki şartların yerine getirilmesine bağlı olup mülkiyetin nakli ilgili OSB tarafından gerçekleştirilir. İcra mahkemesi tarafından rızai satış talebinin reddine karar verilmesi durumunda ise bu kararın icra dairesine gönderilmesinden itibaren üç iş günü içinde icra dairesi hesabına yatırılan satış bedeli, alıcının bildirdiği banka hesabına iade edilir (Yön. m.13/3).

İcra mahkemesi kabul kararını icra dairesine bildirilir (Yön. m.13/1). İcra dairesi karar üzerine devir ve teslim işlerini tamamlamak üzere var ise tahsis hakkı üzerindeki başkaca tüm hacizleri kaldırır ve ilgili OSB'ye icra mahkemesinin kararı ve kaldırılan hacizler ile ilgili bilgi verir. Devir teslim sürecindeki masraflar da alıcıya ait olacaktır (Yön. m.14/3).

3. Pazarlık Yoluyla Satış

Pazarlık yoluyla satış, haczedilen taşınırın icra dairesi ve alıcının satışın temel unsurlarında karşılıklı iradelerini açıklamasıyla akdedilen, satılanın mülkiyetinin alıcıya geçirildiği ve normal satış hükümlerine (TBK m.207 vd.) tabi pratik bir paraya çevirme prosedürüdür⁷³. Pazarlık yoluyla satışta her ne kadar icra dairesi ile alıcının bir sözleşme akdetmesi gerekse de bu satış, takip hukukuna özgü bir icra işlemidir⁷⁴.

Taşınır kural olarak açık artırma yolu ile satılmalarına rağmen, icra ve iflas kanununda istisnai olarak pazarlık yoluyla satışa izin verilmiştir. İİK m.119'da düzenlenen hallerden herhangi birinin mevcut olması halinde pazarlık yoluyla satış mümkündür. Buna göre bütün ilgililer isterse, borsa veya piyasada fiyatı bulunan kıymetli evrak veya diğer mallar için o günün piyasasına mukarrer fiyat teklif edilirse, artırmada maden kıymetini bulmamış olan altın ve gümüş eşyaya bu kıymet teklif edilirse, kıymeti süratle düşen veyahut muhafazası masraflı mallar söz konusu ise, mahcuz malın tahmin edilen değeri 2024 yılı için belirlenen 29.235,87 TL'yi geçmezse pazarlık suretiyle satışı icra müdürü takdir ve tayin eder⁷⁵.

Kanun'da belirtilen bu ihtimallerden sadece tüm ilgililerin istemesi halinde taşınır hükmünde olan arsa tahsis hakkının pazarlık yoluyla satışı mümkün görülmektedir. Zira günümüz ekonomik şartları gözetildiğinde arsa tahsis bedelinin Kanun'da belirlenen miktarın altında bir kıymete sahip olması olası bir durum olmadığından bu ihtimal dahilinde satış istenmesi kanımızca mümkün görülmemektedir.

İİK m.119'da belirtilen bütün ilgililer terimine, kesin ve geçici haciz sahibi alacaklılar, rehinli alacaklılar, hapis hakkı sahibi alacaklılar, rehin maliki üçüncü kişiler ve borçlu girer⁷⁶. Bu kişiler, oybirliği ile karar almadıkça haczedilen arsa tahsis hakkının pazarlık yoluyla satılması mümkün değildir⁷⁷.

⁷² ATALI/ERMENEK/ERDOĞAN, s.290.

⁷³ ÖZMUMCU, Seda: Cebri İcra Hukukunda Pazarlık Suretiyle Satış, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2005, s.29; KURU, El Kitabı, s. 629; AŞIK/ORUÇ/TOK/SAÇAR, s.256; KOSTKIEWICZ, s.410.

⁷⁴ KOSTKIEWICZ/VOCK, s.786; KOSTKIEWICZ, s.410; ÖZMUMCU, s.73; PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, s.230; AŞIK/ORUÇ/TOK/SAÇAR, s.256; MERİÇ, Nedim: İcra Hukukunda Karşılama Prensipleri (Türk-İsviçre Hukuku Kapsamında), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2022, s.114.

⁷⁵ PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, s.229; ATALI/ERMENEK/ERDOĞAN, s.299; MERİÇ, s.114.

⁷⁶ KURU, El Kitabı, s.629; PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, s.229;

ATALI/ERMENEK/ERDOĞAN, s.298; AŞIK/ORUÇ/TOK/SAÇAR, s.257.

⁷⁷ KURU, El Kitabı, s.629; PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, s.229; ATALI/ERMENEK/ERDOĞAN, s.299.

Arsa tahsis hakkının pazarlık yoluyla satışına karar verilmesi halinde alıcıların, OSBK m.15/3 ve OSBK m. 18/6 hükümleri doğrultusunda, bölgenin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip olmaları zorunludur. Dolayısıyla pazarlık yoluyla satışa girebilecek kişilerin OSB mevzuatında ve kuruluş protokolünde belirtilen şartları taşıdığına ve satışa katılabileceğine dair ilgili OSB'den aldıkları uygunluk belgesini sunmaları gerekmektedir.

Pazarlık suretiyle satışın ilanı ve satışın yapılacağı yer hususları Kanun'da düzenlenmemiştir⁷⁸. Bununla birlikte açık artırmaya ilişkin hükümler uygun düştüğü ölçüde pazarlık yoluyla satışa uygulanabilecektir⁷⁹. Zira uygulamada mevcut olduğu üzere arsa tahsis hakkının pazarlık yoluyla satış ilanı da UYAP e-satış portalından duyurulmaktadır. Ancak bu satış, açık artırma suretiyle satışın aksine elektronik ortamda değil fiziki ortamda gerçekleştirilerek sonuçlandırılır⁸⁰.

Pazarlık yoluyla satış paranın peşin ödenmesi suretiyle yapılır⁸¹. Ancak icabında icra müdürü tarafından yedi günü geçmemek üzere süre verilmesi uygun olacaktır⁸². Arsa tahsis hakkının pazarlık yoluyla satışı neticesi ödenmesi gereken bedel, varsa verilen süre zarfında icra müdürlüğü hesabına peşin yatırılmalıdır.

İcra ve iflas kanununda her ne kadar açıkça düzenlenmemiş olsa da pazarlık suretiyle satışta da icra dairesi tarafından karşılama prensibine uyulması gerekmektedir⁸³. Zira asgari satış bedelinin tespitini sağlayan karşılama prensibi kamu düzenine ilişkindir⁸⁴. Dolayısıyla arsa tahsis hakkının pazarlık suretiyle satışında, asgari satış bedeli olan muhammen bedelin (kıymet takdir bedelinin) yüzde ellisi ya da satış isteyen alacaklının alacağına rüçhanı olan alacakların toplamından fazla olan miktar, paraya çevirme bedeli olacaktır⁸⁵. OSB'nin varsa bakiye arsa tahsis bedeli ve mevzuattan kaynaklı başkaca alacakları, rüçhanlı alacak mahiyetinde olduğundan açık artırma bedelinin belirlenmesinde bu alacakların da göz önünde tutulması gerekmektedir. Ayrıca ilgililer satışın belli bir tutarın altında yapılmaması gibi şartları da belirleyebilirler.

V. SONUÇ

Ülkemizde nitelikli sanayi üretiminin gelişmesi amacıyla kendine özgü kuralları bulunan organize sanayi bölgeleri kurulmuştur. Bu bölgelerde faaliyette bulunmak isteyen gerçek veya tüzel kişilere doğrudan arsa satışının yapılması mümkün olmamakla birlikte katılımcı sıfatına sahip olabilecek kişilere öncelikle sanayi tesisi kuracakları arsaların tahsisinin yapılması kabul edilmiştir. Tahsise konu arsaların mülkiyeti ise OSB'ye ait olup mevzuatla belirlenen şartların gerçekleşmesi ile devredilmektedir. Bu yönüyle arsa tahsis hakkı, doğrudan taşınmazın mülkiyetine ilişkin aynı bir hak değil, şahsi bir haktır.

Arsa tahsis hakkı şahsi bir hak olması nedeniyle hukuken taşınır hükmündedir. Bu nedenle borçluya ait bu hakkın haczi ve paraya çevrilmesinde İcra ve İflas Kanun'unda taşınırın haczi ve satışına ilişkin hükümlerin uygulanması söz konusudur.

Arsa tahsis hakkı, organize sanayi bölge müdürlüğü nezdinde borçluya ait bir hak olduğundan İİK m.89 hükmü uyarınca haczedilebilir. Ancak arsa tahsis hakkının kesinleşmiş olup olmadığına göre farklı etki ve sonuçlar doğurması muhtemeldir.

Arsa tahsis hakkının satışının talep edilmesi üzerine bu hakkın paraya çevrilmesinde esas alınacak değer belirlenmesi için icra müdürü tarafından bilirkişi marifetiyle kıymet takdirinin yapılması gerekmektedir. Tahsis hakkının kıymeti belirlenirken hakkın bağlı olduğu arsa mülkiyeti OSB'ye ait olduğundan tahsis hakkının değerine dahil edilmesi mümkün değildir. Arsa tahsis hakkına belirlenecek bedel, kıymet takdirinin yapıldığı tarihte ilgili OSB tarafından belirlenmiş güncel rayiç tahsis bedeli olmalıdır. Ancak tahsise konu arsa üzerinde borçlu tarafından gerek temel seviyesinde gerekse temel seviyesinin üzerine çıkmış vaziyette inşa edilen ve bütünüleyici parça mahiyetinde bir binanın bulunması halinde bu yapının değeri alacaklı tarafından ayrıca haczedilmeli ve arsa tahsis hakkıyla birlikte paraya çevrilmelidir.

Haczedilen arsa tahsis hakkının açık artırma yoluyla (İİK m.114), pazarlık yoluyla (İİK m.119) veya İİK m.111/a hükmü uyarınca rızaen satışı suretiyle paraya çevrilmesi mümkündür. Arsa tahsis hakkının paraya çevrilmesinde İİK'da belirlenen hangi yöntem tercih edilirse edilsin tahsis hakkına talip olan alıcılarının ilgili organize sanayi bölgesinde katılımcı vasfına sahip olduklarını belgelendirmek ve faaliyette bulunabilmek için ilgili organize sanayi bölge müdürlüğünden uygunluk görüşünü almaları zorunludur. Paraya çevirmeye ilişkin OSB mevzuatında bulunan bu kısıtlamaya aykırı davranılması ihalenin feshine sebebiyet verebileceği gibi cebri icra marifetiyle elde edilen arsa tahsis hakkının OSB nezdinde hüküm ifade etmesi de söz konusu olamaz.

⁷⁸ MERİÇ, s.115.

⁷⁹ ÖZMUMCU, s.77; MERİÇ, s.115.

⁸⁰ Yargıtay 12.HD, 22.04.2004, E.2004/3378, K.2004/10122, www.e-uyar.com, (Erişim:15.01.2024).

⁸¹ PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, s.229.

⁸² PEKCANITEZ/ATALAY/SUNGURTEKİN ÖZKAN/ÖZEKES, s.229.

⁸³ MERİÇ, s.116; AŞIK/ORUÇ/TOK/SAÇAR, s.258.

⁸⁴ MERİÇ, s.26; AŞIK/ORUÇ/TOK/SAÇAR, s.258.

⁸⁵ AŞIK/ORUÇ/TOK/SAÇAR, s.258.

KAYNAKÇA

- AKÇAAL, Mehmet: “Yargıtay’ın Güncel İçtihatları Doğrultusunda Muhdesat”, TAAD, 13(51), 2022, s.77-112.
- AKİL, Cenk: Borçlunun Üçüncü Kişilerdeki Mal ve Alacaklarının Haczi, Yetkin Yayınları, Ankara, 2013.
- ARSLAN, Ramazan: “Borçlunun Üçüncü Kişide Bulunan Alacağının Haczi, Haczin Üçüncü Kişiyeye Bildirilmesi ve Sonuçları”, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 4(64), 2016, s.3217-3242.
- ARSLAN Ramazan/YILMAZ Ejder/TAŞPINAR AYVAZ Sema/HANAĞASI Emel: İcra ve İflas Hukuku, 9. Baskı Yetkin Yayınları, Ankara, 2023.
- AŞIK İbrahim/ORUÇ Yakup/TOK Ozan/SAÇAR Ömer Faruk: İcra ve İflas Hukuku, 2.Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2023.
- ATALI Murat/ERMENEK İbrahim/ERDOĞAN Ersin: İcra ve İflas Hukuku, 7.Bası, Yetkin Yayınları, Ankara, 2023.
- AYAN, Mehmet: Eşya Hukuku-II-Mülkiyet, 10. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2020.
- BAŞ SÜZEL, Ece: “Borçlar Hukuku Açısından İcra ve İflas Kanunu’nun Satış Yetkisi Verilmesine ve Elektronik Satışa İlişkin Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, GSÜHFD, (1), 2023, s.614-628.
- BAYAR, Arif: Beklenen Mal ve Hakların Haczi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Konya, 2013.
- BULUT, Uğur: İcra Hukukunda Ödeme Yerine Alacakların Devri, 1.Baskı, Adalet Yayınları, Ankara, 2013
- CANSIZ Mehmet/ŞAVLI Devrim: “Yeni Nesil Sanayi Bölgeleri: OSB’lerde Yenilikçi Dönüşümün Sosyolojisi”, Nevşehir Hacı Bektaş Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 2(Dijitalleşme Özel Sayı), 2022, s.204-223
- CANPOLAT, Önder: “OSB’lerde Arsa Tahsisinin Hukuki Niteliği”, <https://arsiv.sanayigazetesi.com.tr/osblerde-arsa-tahsisinin-hukuki-niteliği>, (Erişim: 15.01.2024).
- ÇELİKOĞLU, Cengiz Topel: “7343 Sayılı Kanunla İİK’da Yapılan Paraya Çevirme ve İhale Feshi’ne İlişkin Değişikliklerin Takdim ve İzahı”, Adalet Dergisi, 149(68), 2022, s.409-450.
- EREN, Fikret: Mülkiyet Hukuku, 6. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2021.
- ESENER Turhan/GÜVEN Kudret: Eşya Hukuku, 8. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2019.
- FURRER Andreas/MULLER CHEN Markus/ÇETİNER Bilgehan: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 1.Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2021.
- GÖRGÜN Şanal/BÖRÜ Levent/KODAKOĞLU Mehmet: İcra ve İflas Hukuku, 4. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2023.
- GÖZLER, Kemal: Hukuka Giriş, 18.Baskı, Ekin Yayınevi, Bursa, 2021.
- GÜNDOĞAN, Atilla: Borçluya Rızai Satış Yetkisi Verilmesi ve İcra Hukukundaki Elektronik Satış, Aristo Yayınları, İstanbul, 2022.
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper: Türk Medeni Kanununun Getirdiği Yeni Şerhler, Seçkin Yayınları, Ankara, 2003.
- HUNKELER, Daniel: Kurzkomentar - SchKG, 2. Auflage, Helbing Lichtenhahn Verlag, Basel, 2014.
- JAEGER Carl/WALDER Hans Ulrich/KULL Thomas M./ KOTTMANN Martin: Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, Schulthess Polygraphischer Verlag, Zurich, 1997.
- KARSLI, Abdurrahim: İcra ve İflas Hukuku, 4.Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2022.
- KOSTKIEWICZ, Jolanta Kren: SchKG Kommentar, 20.Auflage, Navigator.CH, Zürich, 2020.
- KOSTKIEWICZ Jolanta Kren/ VOCK Dominik: Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 20.Auflage, Navigator.CH, Zürich, 2017.
- KULBAY KIVANÇ, Duygu: “Muhafaza Tedbirleri Olarak Haciz İhbarnameleri”, AÜHFD, 4 (54), 2005, s.489-512.
- KURU, Baki: Bankalardaki Mevduatın ve Diğer Alacakların Haczi ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar, 2.Baskı, Türkiye Bankalar Birliği Yayınları, Ankara, 2002.
- KURU, Baki: İcra ve İflas Hukuku El Kitabı, 2.Baskı, Adalet Yayınları, Ankara, 2013.
- KURU Baki/AYDIN Burak: İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı, 8.baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2023.
- MERİÇ, Nedim: İcra Hukukunda Karşılama Prensibi (Türk-İsviçre Hukuku Kapsamında), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul,2022.
- MUSİELAK, Hans-Joachim: Kommentar zur Zivilprozessordnung, 8.Auflage, Franz Vahlen, München, 2011.
- NOMER, Haluk N.: Beklenen Haklar Üzerindeki Tasarrufların Hukuki Sonuçları, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2002.
- OĞUZMAN M. Kemal/BARLAS, Nami: Medeni Hukuk, 28. Bası, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2022.
- OĞUZMAN Kemal/SELİÇİ Özer/OKTAY ÖZDEMİR Saibe: Eşya Hukuku, 23. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2021.
- ÖZMUMCU, Seda: Cebri İcra Hukukunda Pazarlık Suretiyle Satış, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2005.
- PEKCANITEZ, Hakan: “Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi (İİK md.111/a)”, Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, (1), 2022, s.819-848.
- PEKCANITEZ Hakan/ATALAY Oğuz/SUNGURTEKİN ÖZKAN Meral/ÖZEKES Muhammet: İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı, 10.Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2023.
- POSTACIOĞLU, İlhan: İcra Hukuku Esasları, 4.Baskı, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1982.
- SCHWARZ, Andreas B.: Medeni Hukuka Giriş (Çev: Hıfzı Velet) Üniversite Kitabevi, İstanbul, 1942.
- SİRMEN, A. Lâle: Eşya Hukuku, 7. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2019.
- TERCIER Pierre/PICHONNAZ Pascal/ DEVELİOĞLU H.Murat: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, On İki Levha Yayıncılık, 2.Baskı, İstanbul, 2020.
- YAVAŞ, Murat: Borçlunun Üçüncü Şahıslardaki Mal, Hak ve Alacaklarının Haczi, 1.Baskı, Arıkan Yayıncılık, İstanbul, 2005.
- YAZICI, Burçin: “İcra ve İflas Kanunu m.111/a Uyarınca Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi”, Akdeniz Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 12(2), 2022, s.1119-1147.

Yazar Beyanı | Author's Declaration

Mali Destek | Financial Support: Yazar Süleyman TOPAK, bu çalışmanın araştırılması, yazarlığı veya yayınlanması için herhangi bir finansal destek almamıştır. | Süleyman TOPAK, who is the author has not received any financial support for the research, authorship, or publication of this study.

Yazarların Katkıları | Authors' Contributions: Bu makale yazar tarafından tek başına hazırlanmıştır. | This article was prepared by the author alone.

Çıkar Çatışması/Ortak Çıkar Beyanı | The Declaration of Conflict of Interest/Common Interest: Yazar tarafından herhangi bir çıkar çatışması veya ortak çıkar beyan edilmemiştir. | No conflict of interest or common interest has been declared by the author.

Etik Kurul Onayı Beyanı | The Declaration of Ethics Committee Approval: Çalışmanın herhangi bir etik kurul onayı veya özel bir izne ihtiyacı yoktur. | The study doesn't need any ethics committee approval or any special permission.

Araştırma ve Yayın Etiği Bildirgesi | The Declaration of Research and Publication Ethics: Yazar, makalenin tüm süreçlerinde İnÜHFD'nin bilimsel, etik ve alıntı kurallarına uyduğunu ve verilerde herhangi bir tahrifat yapmadığını, karşılaşılabilecek tüm etik ihallerde İnÜHFD'nin ve editör kurulunun hiçbir sorumluluğunun olmadığını ve bu çalışmanın İnÜHFD'den başka hiçbir akademik yayın ortamında değerlendirilmediğini beyan etmektedir. | The author declares that he complies with the scientific, ethical, and quotation rules of İnULR in all processes of the paper and that he does not make any falsification of the data collected. In addition, he declares that İnonu University Law Review and its editorial board have no responsibility for any ethical violations that may be encountered, and that this study has not been evaluated or published in any academic publication environment other than İnonu University Law Review.