

CEBRÎ İCRA YOLUYLA TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KAZANILMASI: TESCİLSİZ MÜLKİYET KAZANIMININ DOGMATİK SINIRLARI

*Acquisition of Ownership of Immovable Property through Compulsory
Execution: The Dogmatic Limits of Acquisition without Registration*

Ömer Faruk DEMİR*

Öz

Cebrî icra yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanımı, eşya hukukunda tescil ilkesinin sınırlarını aşan ve mülkiyetin kaynağını tapu sicilinden ziyade cebrî icra sürecine dayandıran özgün bir kazanım modelidir. Türk Medeni Kanunu m.705/2’de düzenlenen tescilden önce kazanım halleri, aynı hakkın doğumu ile sicil görünümü arasındaki klasik birlik anlayışını kırar. Bu durum, mülkiyetin geçiş anı, sicil ile maddi hak durumu arasındaki ayrışma ve sicile güven ilkesinin kapsamı bakımından önemli dogmatik sorunlar doğurmaktadır. Bu bağlamda, çalışmada mülkiyetin ihale anı, bedelin ödenmesi ve ihalenin kesinleşmesi aşamalarına bağlanmasına ilişkin görüşler değerlendirilmiş ve Yargıtay’ın kesinleşme ölçütünü esas alan yaklaşımının, özellikle ihalenin feshi kurumunun etkileri dikkate alındığında hukukî güvenliği güçlendiren işlevsel bir çözüm sunduğu ortaya konulmuştur. Cebrî satışlarda sicil ile maddi hak durumu arasındaki geçici ayrışma sebebiyle tescilin klasik kurucu/açıklayıcı ayrımıyla açıklanamaması, tescilin fonksiyonunun yeniden değerlendirilmesini gerekli kılar. Modern satış modellerinin cebrî satışın görünümünü dönüştürmesine rağmen mülkiyet kazanımının cebrî icra karakteri korunmaktadır. Cebrî icra yoluyla mülkiyet kazanımı, eşya hukuku ile icra hukuku arasında yer alan bağımsız ve sistematik bir modeldir. Bu çerçevede, fonksiyonel tescil yaklaşımına göre tescil, aynı hakkın kurucu unsuru olmayıp cebrî icra sürecinde doğan mülkiyeti aleniyet ve işlem güvenliği sistemine entegre eden zorunlu bir görünüm mekanizmasıdır. Bu doğrultuda, TMK m.705/2 hükmünün cebrî icra satışı yoluyla mülkiyet kazanımının normatif dayanağı olarak yorumlanması gerekir.

Anahtar Kelimeler: Cebrî İcra Yoluyla Mülkiyet Kazanımı, Cebrî İcra Satışı, Tescilden Önce Kazanım, Fonksiyonel Tescil, Sicile Güven İlkesi

Abstract

The acquisition of ownership of immovable property through compulsory execution constitutes a distinct mode of acquisition in Turkish property law, deriving ownership not from registration but from the enforcement process itself. Article 705/2 of the Turkish Civil Code, which allows acquisition prior to registration, departs from the traditional unity between the creation of real rights and their entry in the land register. This structure gives rise to key doctrinal issues, particularly concerning

➤ Bu makale Etik Kurul iznine tabi değildir/This article is not subject to Ethics Committee permission.

➤ Makale Geliş Tarihi/Article Received Date: 25.3.2026

➤ Yayın Kurulu Kabul Tarihi/Editorial Board Acceptance Date: 17.7.2026

* Dr. Öğr. Üyesi, Dicle Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Usul ve İcra-İflas Hukuku ABD, İstanbul/Türkiye, E-posta: omerfaruk.demir@dicle.edu.tr, <https://orcid.org/0000-0003-0254-1890>.



the moment of transfer of ownership, the temporary divergence between substantive legal status and the land register, and the limits of reliance on the register. In this respect, competing views linking acquisition to the auction, payment of the purchase price, or finalization of the auction are examined. The settled case law of the Court of Cassation, which adopts the finalization of the auction as decisive, is assessed as a functional solution that strengthens legal certainty, especially in light of the retroactive effects of annulment of the auction.

The temporary divergence between the land register and the substantive legal status in compulsory sales demonstrates that registration cannot be adequately explained through the classical distinction between constitutive and declaratory effects, thereby necessitating a reassessment of its function. Although modern sale models have transformed the procedural appearance of compulsory sales, the enforcement-based nature of the acquisition of ownership remains unchanged. Acquisition of ownership through compulsory execution thus constitutes an autonomous and systematic model situated at the intersection of property law and enforcement law. Within this framework, under the functional registration approach, registration is not a constitutive element of the real right but a necessary mechanism that integrates ownership arising from the enforcement process into the system of publicity and transactional security. Accordingly, Article 705(2) of the Turkish Civil Code should be interpreted as the normative foundation of the acquisition of ownership through compulsory execution sales.

Keywords: Acquisition of Ownership Through Compulsory Execution, Judicial Sale, Acquisition Prior to Registration, Functional Registration, Reliance on The Land Register

GİRİŞ

Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, Türk hukukunda kural olarak tapu siciline tescil ile yapılır. TMK m.705/1, aynî hakların doğumunu sicile yapılan kayıtlarla ilişkilendirerek hukukî güvenlik ve aleniyet ilkelerini taşınmazlar hukukunun temelini oluşturan tapu sicili sistemi içerisinde teminat altına alır¹. Bu sistem, hem hak sahiplerinin tespitini hem de taşınmaz üzerindeki hukukî işlemlerin üçüncü kişiler bakımından öngörülebilir ve denetlenebilir olmasını sağlar². Kanun koyucu, tescil ilkesini mutlak nitelikte kabul etmemiş, bazı durumlarda mülkiyetin tescilden önce de kazanılabileceğini öngörmüştür³. TMK m.705/2 hükmü uyarınca, miras, mahkeme kararı, cebrî icra, işgal ve kamulaştırma gibi hâllerde mülkiyet hakkı tescilden önce doğar. Bu durumlarda tapu siciline yapılan tescil, kurucu değil açıklayıcı bir işlev üstlenir⁴.

Tescilden önce kazanım hâllerinden olan cebrî icra yoluyla mülkiyetin kazanılması, eşya hukuku ile icra hukukunun kesişiminde yer alan özgün bir hukukî

¹ Kemal Oğuzman, Özer Seliçi ve Saibe Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku* (Filiz Kitabevi 2024) 405 vd; Mert Namlı, *İcra Hukukunda Taşınmaz Malların Haczi ve Paraya Çevrilmesi* (Onikilevha 2019) 16.

² Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 1) 174; Mustafa Dural ve Tufan Ögüz, *Türk Özel Hukuku C III: Eşya Hukuku* (Filiz Kitabevi 2021) 145 vd; Hatice Kübra Ercoşkun Şenol ve Kübra Sucu Yer, *Şematik Eşya Hukuku* (3. Baskı, Seçkin 2025) 23-24; Mustafa Ünal ve Hakan Başpınar, *Şekli Eşya Hukuku* (2023) 128 vd.

³ Eşref Can Gürbüz, 'Taşınmaz Mülkiyetinin Tescilden Önce Kazanıldığı Durumlar' (2022) *Ankara Barosu Dergisi* 268, 270-271.

⁴ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 1) 466-467; Fikret Eren, *Mülkiyet Hukuku* (8. Bası, Legem 2024) 253-254.

durumdur⁵. Cebrî satış işlemi, bir yandan devletin zor kullanma yetkisine dayanan kamusal bir işlem niteliği taşıırken, diğer yandan özel hukuk alanında aynı hak devri sonucunu doğurur. Bu ikili karakteri, cebrî icra satışının hukukî niteliğinin belirlenmesini güçleştirmekte ve mülkiyetin kazanım sebebi ile kazanım anına ilişkin tartışmaları beraberinde getirmektedir⁶. Cebrî satışın sözleşmeye dayalı bir tasarruf işlemi olmayıp devletin zor kullanma yetkisi kapsamında gerçekleştirilen kamusal bir işlem olması, mülkiyet kazanımının farklı değerlendirilmesini gerekli kılar⁷. İhale alıcısının mülkiyeti ihale anında mı, ihale bedelinin ödenmesiyle mi yoksa ihalenin kesinleşmesiyle mi kazandığı hususunda, doktrinde farklı görüşler ortaya çıkmıştır. Bu tartışma, kazanım anının belirlenmesinin yanında sicile güven ilkesi, üçüncü kişilerin korunması ve ihalenin feshi kurumunun etkileri bakımından da belirleyicidir⁸.

Cebrî icra yoluyla mülkiyet kazanımı, tescilin hukukî işlevine ilişkin klasik kabullerin yeniden değerlendirilmesini de gerekli kılar. Zira TMK m.705/2'de mülkiyetin tescilden önce kazanıldığı kabul edilmesine rağmen, malikin taşınmaz üzerinde tasarruf işlemleri yapabilmesi yine tescil şartına bağlıdır⁹. Böylece, mülkiyet hakkının kazanılması ile mülkiyet yetkilerinin kullanılmasını birbirinden ayıran ikili bir yapı kurulmakta ve sicil ile maddi hukuk gerçekliği arasında geçici bir uyumsuzluk ortaya çıkmaktadır. Tescilin açıklayıcı fakat zorunlu etkisi olarak ifade edilebilecek bu durum, tescilden önce mülkiyet kazanım hallerinden olan cebrî icra satışının aynı hak teorisi içerisindeki yerinin yeniden ele alınmasını gerekli kılar¹⁰. Öte yandan, icra hukukundaki cebrî satışlara ilişkin son değişiklikler de cebrî icra yoluyla mülkiyet kazanımının aynı hakların kazanımı bakımından yeniden yorumlanmasını gerektiren bir husus olduğunu göstermektedir¹¹.

Doktrinde cebrî icra satışı genellikle icra hukuku yönüyle incelenmiş fakat eşya hukuku dogmatik bakımından sistematik bir değerlendirmeye sınırlı ölçüde yer verilmiştir. Bu çalışmada, cebrî icra yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasının sadece normatif açıklamalar düzeyinde ele alınmasıyla yetinilmeyerek, tescilsiz aynı hak kazanımının dogmatik sınırlarının ortaya konulması amaçlanmaktadır.

⁵ Salim Bozok, 'İcra Hukukunda Borçlu Adına Tescili Talep veya Dava Etme Yetkisinin Alacaklıya Verilmesi' (2020) 26(1) *MÜHF-HAD* 487, 488-489.

⁶ Gürbüz (n 3) 279-280.

⁷ İlker Hasan Duman, 'Yükleniciden Cebrî İcrayla Taşınmaz Mülkiyetinin Kazanılması' (2012) 98 *TBB Dergisi* 411, 413 vd; Gürbüz (n 3) 280.

⁸ Ali Cem Budak, 'Cebrî Satışlarda Taşınmazın Alıcı Üzerine Tescili İçin Tapu Dairesine Yazılacak Müzekkerenin Ne Zaman Gönderileceği' (2009) *DEÜHFD* 913, 918 vd.

⁹ Ercoşkun Şenol ve Sucu Yer (n 2) 106; Ahmet Cahit İyilikli, Sicil Dışı Kazanılan Taşınmaz Mülkiyet Hakkının Cebrî İcradan Masun Olması Üzerine Tahlil ve Değerlendirmeler (Aristo 2021) 38-39.

¹⁰ Gürbüz (n 3) 270 vd.

¹¹ Burçin Yazıcı, 'İİK m.111/a Uyarınca Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi' (2022) 12(2) *Akdeniz Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 1119, 1120-1121.



I. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KAZANILMASI VE TESCİL DIŞI KAZANIM DURUMLARI

A. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KAZANILMASI

Taşınmaz mülkiyeti, hak sahibine taşınmaz eşya üzerinde doğrudan hâkimiyet sağlayan ve herkese karşı ileri sürülebilen mutlak nitelikte bir aynî haktır¹². Mülkiyetin kazanılması, doktrinde genel olarak aslen kazanım ve devren kazanım şeklinde ikiye ayrılır. Aslen kazanımda mülkiyet hakkı önceki bir hakka bağlı olmaksızın doğarken; devren kazanımda mevcut mülkiyet hakkı hukukî bir işlem veya kanunda öngörülen başka bir sebep aracılığıyla yeni hak sahibine geçer¹³. Taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasında kanun koyucu, taşınır mülkiyetinden farklı olarak sıkı bir şekil ve aleniyet rejimi benimsemiş ve taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, kural olarak tapu siciline yapılacak tescile bağlanmıştır¹⁴.

Tapu siciline dayanan bu sistem, sadece mülkiyetin kime ait olduğunun tespitini sağlamaz, taşınmazlar üzerindeki hukukî ilişkilerin üçüncü kişiler tarafından öngörülebilir olmasını da sağlar. Böylece mülkiyetin kazanılması, taraflar arasındaki bir hak değişiminin yanında hukuk düzeninin güven işlevini sağlayan kurumsal bir mekanizma hâline gelir¹⁵. Mülkiyetin kazanılması sistemi sadece taraf iradesine bağlı hukukî işlemlerden ibaret değildir. Mirasın açılması, mahkeme kararı, kamulaştırma, işgal veya cebrî icra gibi hâllerde mülkiyetin kazanımı/değişimi kanunun öngördüğü hukukî durumun gerçekleşmesine bağlanmıştır (TMK m.705/2). Bu durum, taşınmaz mülkiyeti kazanımının sadece tarafların tasarruf işlemleriyle açıklanamayacağını gösterir¹⁶. Dolayısıyla, Türk hukukunda taşınmaz mülkiyetinin kazanımı, tescile dayanan klasik kazanım modeli ve tescilden önce gerçekleşebilen (kanundan doğan) kazanım halleri olmak üzere iki temel sınıflandırmaya tabi tutulabilir. Cebrî icra yoluyla mülkiyet kazanımı da bu ikinci kategori içerisinde yer alır ve mülkiyetin kazanım teorisi bakımından özel bir incelemeyi gerekli kılar.

B. TESCİL İLKESİNİN İŞLEVİ

TMK m.705/1, aynî hakların doğumunu sicile yapılan kayıtlı ilişkilendirerek taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasında tescili kurucu unsur olarak kabul etmiştir¹⁷. Bu düzenleme, aynî hakların üçüncü kişiler bakımından da hüküm ve sonuç

¹² Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 1) 405 vd; Ercoşkun Şenol ve Sucu Yer (n 2) 89. Türk hukukunda taşınmaz eşyanın kapsamı TMK m.704 hükmünde düzenlenmiş olup arazi, tapu kütüğüne ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyetine konu bağımsız bölümler taşınmaz mülkiyetinin konusunu oluşturur.

¹³ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 1) 406.

¹⁴ Ercoşkun Şenol ve Sucu Yer (n 2) 106.

¹⁵ Dural ve Ögüz (n 2) 145 vd.

¹⁶ Gürbüz (n 3) 269 vd.

¹⁷ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 1) 407.

doğurması sebebiyle hak sahipliğinin alenî bir sicil sistemi vasıtasıyla tespitini zorunlu kılan eşya hukuku anlayışının normatif yansımasıdır¹⁸.

Tescil ilkesi, taşınmazlar üzerindeki aynî hak ilişkilerini hukukî güvenlik içerisinde düzenlemeyi amaçlayan tapu sicili rejiminin temelini oluşturur¹⁹. Tapu sicili, hak sahipliğinin herkes tarafından öğrenilebilir olmasını sağlayarak taşınmaz değişiminde belirlilik sağlar ve ekonomik hayatın gerektirdiği işlem güvenliğini teminat altına alır. Bu bakımdan tescil, teknik bir kayıt işleminin ötesinde, aynî hakların kurulması, devri ve sona ermesinin kamusal güvence altında gerçekleştirilmesini sağlayan kurumsal bir mekanizmadır²⁰.

Tescil ilkesinin işlevi, doktrinde genel olarak üç ana unsura ayrılarak açıklanmıştır²¹. İlki olan aleniyet unsuru, tescilin aynî hakların aleniyetini sağlamasıdır. Böylelikle, mutlak etki doğuran aynî hakların üçüncü kişiler tarafından bilenebilir olması sağlanır²². Aleniyet ilkesi vasıtasıyla taşınmaz üzerindeki hak ilişkileri herkes tarafından denetlenebilir hâle gelir ve taşınmaz üzerindeki mülkiyet değişiminde güven ortamı tesis edilir²³.

İkinci olarak tescil, aynî hakların kuruluşunda kurucu etki doğurur. Taşınmaz mülkiyetinin devri bir sözleşme veya başka bir hukukî sebep ile sağlanmış olsa dahi, mülkiyet hakkı ancak tapu kütüğüne kayıtla doğar. Bu sebeple tescil, mülkiyetin kazanılmasının tamamlayıcı değil kurucu şartıdır. Kurucu etki, taşınmaz mülkiyetinin devrinde resmîlik ve süreklilik sağlayarak aynî hak rejiminin istikrarını teminat altına alır²⁴.

Üçüncü olarak, tasarruf yetkisi ve üçüncü kişilerin korunması bakımından tescil unsuru belirleyici bir işlev üstlenir. Tescile dayalı sistemde taşınmaz üzerindeki aynî haklar, kural olarak sicilde malik veya hak sahibi olarak görünen kişi tarafından üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilir ve devredilebilir. Böylece hukuk düzeni, sicildeki kayıtlara güvenen üçüncü kişilerin korunmasını mümkün kılar. Tescil sadece hakkın doğumunu değil, aynî hakların dolaşımını da güvenli hâle getiren bir işlem güvenliği mekanizmasıdır²⁵.

Tescil sistemi vasıtasıyla taşınmaz mülkiyetinin devri, taraf iradelerinin ötesinde kamusal güvence altına alınmış olur. Sicilde malik olarak görünen kişinin tasarruf yetkisine sahip olduğu varsayımı, aynî hakların dolaşımını kolaylaştırır.

¹⁸ Süleyman Yılmaz, *Eşya Hukuku* (Yetkin 2024) 137.

¹⁹ Yılmaz (n 18) 137; Namlı (n 1) 16.

²⁰ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 1) 147; Ercöşkun Şenol ve Sucu Yer (n 2) 55.

²¹ Dural ve Öğüz (n 2) 145 vd.

²² Aynî hakların herkese karşı ileri sürülebilir olması, hak sahipliğinin üçüncü kişiler tarafından anlaşılabilir olmasını zorunlu kılar. Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 1) 33-34.

²³ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 1) 33-34; Gürbüz (n 3) 269-270.

²⁴ Dural ve Öğüz (n 2) 145; Gürbüz (n 3) 270 vd.

²⁵ Dural ve Öğüz (n 2) 147 vd; Gürbüz (n 3) 271 vd.



rırken uyumsuzlukların önlenmesini de sağlar. Dolayısıyla tescil ilkesi, taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasında kurucu bir unsur olmasının yanında eşya hukukunun güvenlik fonksiyonunu gerçekleştiren temel normatif araçtır²⁶.

Şekli eşya hukuku bakımından bu işlevler daha genel bir teorik çerçeve içerisinde açıklanır. Buna göre, aynı hakların mutlak etkisi, hak sahipliğinin dış dünyada algılanabilir bir görünüm kazanmasına bağlıdır. Taşınmazlar bakımından bu görünürlük tapu sicili vasıtasıyla sağlanır ve sicil, aynı hakların kamusal alanda tanınmasını mümkün kılan hukukî görünüm aracına dönüşür²⁷. Tescilin bu işlevi, tescilin kurucu etkisiyle bağlantılıdır. Bu yönüyle tescil, hem mülkiyet kazanımının şekli bir unsuru hem de maddi hukuk sonuçları olan kurucu bir işlemdir²⁸.

Kanun koyucu tarafından tescil ilkesinin mutlak olmadığı kabul edilmiştir. TMK m.705/2 hükmü, bazı hâllerde mülkiyetin sicile tescilden önce kazanılabileceğini öngörerek aynı hakkın doğumu ile onun sicilde görünür hâle gelmesinin her zaman aynı ana bağlanmadığını göstermektedir. Böylece, maddi hukuk gerçekliği ile sicilin aleniyeti arasında esnek bir ilişki kurulmuş ve tescil, kurucu işleviyle sınırlı olmayan daha geniş bir bağlam içinde değerlendirilerek mülkiyetin hukukî görünümünü ve işlem güvenliğini sağlayan tamamlayıcı bir unsur olarak sistematik konum kazanmıştır. Bu noktada tescil ilkesi, bir yandan aynı hakların kuruluşunu sicil işlemine bağlayarak hukukî güvenliği sağlama; diğer yandan sicilde görünen durumun esas alınmasına elverişli bir zemin oluşturarak üçüncü kişilerin işlem güvenliğini koruma işlevi görür. Tescil ilkesine getirilen istisnaların sistem içinde nasıl konumlandırılacağı ise, bu işlevlerin hangi ölçüde korunabildiğine göre belirlenir²⁹.

C. TESCİLDEN ÖNCE KAZANIMIN SİSTEM İÇİNDEKİ YERİ ve NİTELİĞİ

TMK m.705/2, taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasında tescil ilkesinin mutlak olmadığını ortaya koyarak, belirli hâllerde aynı hakkın tapu siciline yapılacak kayıt işleminden bağımsız olarak doğabileceğini açıkça kabul etmektedir. Bu düzenleme, mülkiyetin sadece sicille kurulacağı yönündeki katı anlayıştan bilinçli bir sapmayı ifade eder³⁰. Nitekim mirasın açılması, mahkeme kararı, kamulaştırma ve cebri icra satışı gibi durumlarda mülkiyet değişimi hukuk düzeni tarafından doğrudan belirlenmiştir. Kanun koyucu, bu durumlarda mülkiyetin kazanılma-

²⁶ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 1) 33 vd.

²⁷ Ünal ve Başpınar (n 2) 132 vd.

²⁸ Zira sicile yapılan kayıt, hem mevcut hakkı açıklar hem de kural olarak aynı hakkın doğumunu sağlar. Dural ve Ögüz (n 2) 147.

²⁹ Gürbüz (n 3) 270-271.

³⁰ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 1) 466 vd.

sını hukukî durumun gerçekleşmesine bağlamış ve tapu siciline yapılacak tescili açıklayıcı bir işlevle sınırlandırmıştır³¹.

Bu çerçevede tescilden önce kazanım hâllerinin, tescil ilkesinin istisnası olan durumlar değil, sistemin işleyişini tamamlayan fonksiyonel düzenlemeler olarak değerlendirilmesi gerekir³². Zira bu hâllerde mülkiyetin doğumunu ayrıca tescile bağlamak, maddi hukuk gerçekliği ile hukukî görünüm arasında yapay bir kopukluk yaratacaktır. Kanun koyucu, bu uyumsuzluğu önlemek amacıyla mülkiyetin doğumunu hukukî durumun gerçekleşmesine bağlamış ve tapu sicilini ise aynı hakkın aleniyetini ve işlem güvenliğini sağlayan kurumsal bir araç konumuna yerleştirmiştir³³. Böylelikle, taşınmaz mülkiyetinin kazanımında, önce mülkiyet hakkının doğması ve ardından sicil aracılığıyla üçüncü kişiler bakımından görünür ve güvenli hâle gelmesi şeklinde iki aşamalı bir yapı ortaya çıkar.

Tescilden önce kazanım durumunun sistem içerisindeki yeri ve önemi, mülkiyetin kazanıldığı an ile sicilin bu duruma uyarlanması sürecindeki geçiş döneminde belirginleşir. Bu süreçte tapu sicili maddi hukuk durumunu tam olarak yansıtmayabilir, fakat tasarruf yetkisinin tescile bağlanmış olması sayesinde üçüncü kişilerin sicile güveni korunmaya devam eder. Böylece hukuk düzeni, maddi hukuk ile sicil güvenliği arasında bilinçli bir denge kurar³⁴. Bu sebeple, tescilsiz kazanım halleri, tescil ilkesinin zayıflatmaz, aksine mülkiyet hakkının doğumuna ilişkin maddi hukuk gerçekliği ile aleniyet ihtiyacı arasındaki uyumsuzluğu çözen dengeleyici bir işlev niteliği taşır³⁵.

Tescil dışı mülkiyet kazanımında mülkiyet hakkının doğumunun sicile mi yoksa hukuk düzeninin öngördüğü başka bir hukukî sebebe mi dayandığı hususu, doktrinde uzun süredir tartışılmakta olup, özellikle tescilin kurucu işlevinin sınırlarının belirlenmesi bakımından merkezi önem taşır³⁶. Doktrinde ileri sürülen yaklaşımlardan biri, tescilden önce kazanım hallerinde mülkiyetin devren kazanıldığını kabul ederek önceki hak sahibinin hukukî durumunun yeni malike geçtiğini savunur³⁷. Bu görüşe göre, her ne kadar tapu siciline henüz yansımamış olsa da mülkiyet değişiminin özünde bir hak devri söz konusudur. Ancak doktrinde, tescilden önce kazanım hallerinin devren kazanım modeliyle açıklanmasının yeterli olmadığı ifade edilmiştir³⁸. Zira mirasın açılması, kamulaştırma veya cebri

³¹ Gürbüz (n 3) 270 vd; Bünyamin Kartal, 'İcra ve İflâs Kanunu m.111/a Uyarınca Satılan Taşınmazın Alıcıya Devri' (2025) 12(2) *Journal of İstanbul Medipol University School of Law* 757, 768.

³² Haluk Nomer ve Mehmet Serkan Ergüne, *Eşya Hukuku* (Onikilevha 2023) 431 vd; Gürbüz (n 3) 269 vd.

³³ Ünal ve Başpınar (n 2) 26 vd.

³⁴ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 1) 466 vd; Gürbüz (n 3) 271-272.

³⁵ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 1) 468 vd; Ünal ve Başpınar (n 2) 25 vd.

³⁶ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 1) 466 vd.

³⁷ ibid 467-468; Dural ve Öğüz (n 2) 147 vd.

³⁸ Ünal ve Başpınar (n 2) 26 vd; Gürbüz (n 3) 270 vd.



icra gibi durumlarda mülkiyet değişimi, doğrudan kanunun öngördüğü hukukî durumun gerçekleşmesine bağlıdır³⁹. Bu sebeple, tescilden önce kazanımın klasik aslen-devren kazanım ayrımı içerisinde değerlendirilemeyeceği görüşü, doktrinde giderek yerleşen görüştür. Burada mülkiyet hakkı bir tasarruf işlemi sonucu değil, kanunun emredici düzenlemesi gereği kendiliğinden doğar⁴⁰.

Bu sistematik yapı, mülkiyetin kazanıldığı an ile sicildeki görünümün oluştuğu an arasında geçici bir ayrışmayı da beraberinde getirir. Mülkiyet maddi hukuk bakımından doğmuş olmasına rağmen, tasarruf yetkisinin kullanılabilirliği ve üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilirliği bakımından sicil belirleyici olmaya devam eder⁴¹. Dolayısıyla tescil, kurucu bir unsur olmaktan çıkmakla birlikte, mülkiyet hakkının tapu sicilinde görünür hâle gelmesini sağlayan açıklayıcı bir işlem niteliği kazanır⁴².

Tescilden önce kazanım hâlleri, tescil ilkesini zayıflatan istisnalardan ziyade maddi hukuk gerçekliği ile sicilin aleniyet ve güvenlik fonksiyonu arasında denge kuran tamamlayıcı durumlardır⁴³. Bu durum, özellikle cebri icra yoluyla mülkiyet kazanımında açık biçimde kendisini gösterir. Bu sebeple, tescilden önce kazanım hallerinden olan cebri icra yoluyla mülkiyet kazanımı, tescil sisteminin sınırlarını ve işlevini açıklayan temel örneklerinden birisidir⁴⁴.

D. TMK M.705/2 KAPSAMINDA TESCİLSİZ KAZANIM HALLERİ

TMK m.705/2 hükmü, belirli hukukî olguların gerçekleşmesi hâlinde taşınmaz mülkiyetinin tapu siciline yapılacak tescilden bağımsız olarak kazanılabileceğini kabul ederek, taşınmaz mülkiyeti doğumunu her durumda sicil işlemine bağlayan katı sistemi sınırlandırmaktadır⁴⁵. Hükümde miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal ve kamulaştırma gibi kazanım sebeplerine yer verilmesi, kanun koyucunun

³⁹ Gürbüz (n 3) 280.

⁴⁰ Bu durumlar, hukuk düzeninin emredici düzenlemesi sonucu gerçekleşen bağımsız iktisap sebepleridir. Dural ve Ögüz (n 2) 147 vd.

⁴¹ Gürbüz (n 3) 271; Dural ve Ögüz (n 2) 148. Örneğin, tescil dışı mülkiyet kazanan kişi, daha adına tescil yapılmadan taşınmazı kiraya verebilir veya taşınmaz için el atmanın önlenmesi davasını açabilir. Namlı (n 1) 507; Kartal (n 31) 768.

⁴² Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 1) 467; Eren (n 4) 253-254. Bu durum, mülkiyetin doğumu ile tasarruf yetkisinin bilinçli biçimde ayrıştırıldığı bir sistem tercihi yansıtır. Yılmaz (n 18) 264.

⁴³ Ünal ve Başpınar (n 2) 25 vd; Nomer ve Ergüne (n 32) 318 vd.

⁴⁴ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 1) 466 vd; Gürbüz (n 3) 279-280.

⁴⁵ Bu hükümde sayılan durumlar tahdidi olmayıp, TMK m.705/2'de sayılan durumlar dışında da tescilden önce mülkiyet kazanım durumları mevcuttur. Gürbüz (n 3) 271. Tahdidi olduğuna dair görüş için bkz Ahmet Cahit İyilikli, 'Taşınmazın Mülkiyetinin Tescilden Önce İktisap Hâllerinden Mahkeme Hükümüne Göre İktisap Eden Kişinin İhaleinin Feshi Davası Açmaya Yetkisi Bulunup Bulunmadığı Üzerine Düşünce ve Tahliller' (2016) 7(27) TAAD 515, 534.

aynî hakların doğumunu her durumda sicil işlemine bağlamayan esnek bir sistem benimsediğini gösterir⁴⁶.

TMK m.705/2’de sayılan kazanım halleri, farklı hukuki temellere dayanan birbirinden bağımsız durumlar şeklinde görünmekle birlikte ortak bir yapısal özelliğe sahiptirler⁴⁷. Bu hallerde mülkiyet hakkı, hukuk düzeninin doğrudan sonuç bağladığı bir hukukî durumun gerçekleşmesiyle doğar⁴⁸.

Bu kapsamda, ilk tescilsiz kazanım hali **miras yoluyla kazanım**dır. TMK m.599 uyarınca, miras, mirasbırakanın ölümü ile birlikte külli halefiyet ilkesi gereği mirasçılara geçer. Mirasçıların taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkı tapu siciline yapılacak tescilden bağımsız olarak doğar ve sicil kaydı sadece açıklayıcı nitelik taşır⁴⁹.

İkinci olarak **mahkeme kararıyla kazanım**, tescilden önce mülkiyeti doğuran önemli bir durumdur. Özellikle mülkiyet hakkına ilişkin kesinleşmiş tescile zorlama kararları veya mülkiyetin belirlenmesine ilişkin hükümler, maddi hukuk bakımından hukukî durumu kesin biçimde belirler ve tapu siciline yapılacak tescil ise bu belirlemenin icra aşamasını teşkil etmektedir⁵⁰. Bu tür kazanımlarda sicil işlemi, mahkeme kararının doğurduğu hukukî sonucun dış dünyaya yansıtılması işlevini üstlenir⁵¹.

Üçüncü olarak **kamulaştırma**, mülkiyetin kamu gücü müdahalesi sonucu tescilden önce kazanıldığı diğer bir örnektir. Kamulaştırma bedelinin ödenmesiyle birlikte mülkiyet idareye geçer ve tapu siciline yapılacak kayıt sadece açıklayıcı

⁴⁶ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 1) 466; Gürbüz (n 3) 269-271.

⁴⁷ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 1) 466 vd; Gürbüz (n 3) 271 vd.

⁴⁸ Gürbüz (n 3) 280.

⁴⁹ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 1) 467; Ercoşkun Şenol ve Sucu Yer (n 2) 106.

⁵⁰ Mahkemenin sadece yenilik doğuran kararları, tescilden önce mülkiyetin kazanılmasına olanak sağlar. Yılmaz (n 18) 265.

⁵¹ Dural ve Ögüz (n 2) 148. Bu noktada üzerinde durulması gereken bir husus, arabuluculuk sürecinde taşınmaz üzerindeki ortaklığın aynen paylaşılması konusunda tarafların anlaşması hâlinde düzenlenen arabuluculuk anlaşma belgesi, tek başına tescilden önce aynî hak (mülkiyet hakkı) kazanımına yol açıp açmadığıdır. HUAK m.18/B uyarınca, sulh hukuk mahkemesinden icra edilebilirlik şerhi alınması zorunlu olmakla birlikte, mahkemenin bu yöndeki kararı aynî hakkı doğuran inşai bir mahkeme kararı niteliği taşımaz; sadece anlaşma belgesinin icra edilebilirliğini ve tapu siciline işlem yapılabilmesini sağlayan bir denetim kararından ibarettir. Bu sebeple tarafların taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkını kazanması, tapu siciline yapılacak tescille gerçekleşir (TMK m.705/1). Dolayısıyla, arabuluculuk anlaşma belgesi, icra edilebilirlik şerhi verilmiş olsa dahi tescilden önce aynî hak kazandıran bir mahkeme kararı oluşturmaz; sadece tarafların tapu sicil müdürlüğünde tescil talebinde bulunmasına imkân veren hukuki sebep niteliği taşır. Detaylı bilgi için bkz Süleyman Topak, ‘Ortaklığın Giderilmesinde Arabuluculuk Süreci Ve Anlaşma Belgesinin İcra Edilmesi’ (2025) 16(61) TAAD 377, 398-399.

cı işlev icra eder⁵². Bu yönüyle kamulaştırma, özel hukuk iradesinden tamamen bağımsız bir mülkiyet kazanım durumudur⁵³.

Dördüncü kazanım durumu **işgaldir**. Her ne kadar uygulama alanı sınırlı olsa da sahipsiz taşınmazların kazanılmasında mülkiyet hakkı doğrudan fiili hâkimiyetin kurulmasıyla doğar ve tescil sonradan gerçekleştirilen bildirici bir işlem niteliği taşır⁵⁴.

Hüküm kapsamında yer alan son kazanım durumu, **cebrî icra yoluyla mülkiyet kazanımıdır**⁵⁵. Rehnedilen⁵⁶, haczedilen veya iflas masasına dâhil edilen taşınmazların cebri icra yoluyla paraya çevrilmesi sonucunda mülkiyetin tescilden önce kazanılması, eşya hukuku ile icra hukukunun kesişim alanında yer alır⁵⁷. Bu durumda, kanunun öngördüğü cebri icra satışı prosedürünün tamamlanmasıyla taşınmaz mülkiyeti kazanılır⁵⁸. Özellikle İİK’de yapılan son değişikliklerle kabul edilen borçluya satış yetkisi (İİK m.111/a) gibi yeni modeller, cebri satışın klasik yapısını dönüştürmüş ve tescilsiz kazanım tartışmasını yeniden güncel hâle getirmiştir. Bu sistemde satış işlemi taraf iradesine daha fazla alan tanımakla birlikte, mülkiyet kazanımının hukukî dayanağı yine cebri icra süreci olmaya devam etmektedir⁵⁹.

Tescilsiz kazanım halleri birlikte değerlendirildiğinde ortak sistematik özellikleri açık biçimde ortaya çıkar. Bu durumlarda, mülkiyet hakkı maddi hukuk düzeyinde önce doğmakta, daha sonra tapu sicili ise bu hakkı hukukî görünüme kavuşturmaktadır. Böylelikle, TMK m.705/2, aynı hak sisteminin maddi hukuk gerçekliğiyle sicil güvenliği arasında tescil ilkesinin kurduğu denge mekanizmasının normatif ifadesi niteliğini taşır⁶⁰. Bu genel çerçeve içerisinde cebri icra yoluyla mülkiyet kazanımı, tescilsiz kazanım kurumunun hem teorik sınırlarını hem de uygulamadaki sonuçlarını açık biçimde ortaya koyan model olarak öne çıkar⁶¹.

⁵² Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 1) 479 vd; Gürbüz (n 3) 286 vd.

⁵³ Gürbüz (n 3) 286 vd.

⁵⁴ ibid 281-282.

⁵⁵ Tescilden önce cebri icra yoluyla mülkiyet kazanımı mümkünken, irtifak hakkı kazanımı mümkün değildir. Ercoşkun Şenol ve Sucu Yer (n 2) 155.

⁵⁶ Rehin paraya çevrilmesi sürecinde satış, rehin hukukunun doğal sonucu olarak ortaya çıkar ve alacaklının güvence hakkının gerçekleştirilmesini sağlar. Nomer ve Ergüne (n 32) 415 vd.

⁵⁷ Gürbüz (n 3) 280.

⁵⁸ Duman (n 7) 413 vd.

⁵⁹ Kartal (n 31) 762 vd.

⁶⁰ Ünal ve Başpınar (n 2) 25 vd.

⁶¹ Selim Tırak, ‘Elbirliği Halindeki Mülkiyette Cebri Satış’ (Muradiye Tapu Müdürlüğü Hukuk İncelemesi, 2021) 1 vd; Duman, (n 7) 413.

II. CEBRÎ İCRA YOLUYLA MÜLKİYETİN KAZANILMASININ HUKUKİ YAPISI

A. CEBRÎ İCRA SATIŞININ HUKUKİ NİTELİĞİ

Cebrî icra yoluyla gerçekleştirilen taşınmaz satışları, eşya hukukunda öngörülen klasik iradî mülkiyet devri modelinden önemli ölçüde ayrılan özgün bir hukukî yapı ortaya koyar⁶². Zira taşınmaz mülkiyetinin devri kural olarak tarafların karşılıklı irade açıklamalarına dayanan bir tasarruf işlemi sonucunda gerçekleşirken, cebri satışta mülkiyet değişimi borçlunun iradesinden bağımsız olarak devletin zor kullanma yetkisi çerçevesinde yürütülen cebri icra sürecinde meydana gelir. Bu sebeple, cebri satışın hukukî niteliğinin belirlenmesi, sadece icra hukukuna ilişkin teknik bir mesele olmayıp, aynı hakların kazanım teorisi bakımından temel bir hususu ifade eder⁶³.

Cebrî icranın temel amacı, devlet gücü vasıtasıyla alacaklının alacağına kavuşmasını sağlamaktır⁶⁴. Bu kapsamda icra dairesi tarafından gerçekleştirilen satış işlemi, taraflar arasında kurulan klasik bir satış sözleşmesi değil, kamu gücüne dayanan bir cebri icra işlemidir⁶⁵. Cebri satış işlemi, mülkiyet devri için gerekli olan borçlunun tasarruf yetkisinin yerine geçen ve devlet organı tarafından gerçekleştirilen bir hukukî işlemler bütünü niteliğindedir. Cebri satışta, borçlunun satış iradesini açıklama veya alıcı ile borçlu arasında bir sözleşme bulunmayıp mülkiyetin değişimi, icra organının gerçekleştirdiği icra işlemi neticesinde doğrudan meydana gelir⁶⁶.

Cebri satış, bu yönüyle klasik borçlar hukuku satış sözleşmesinden ayrılır. Nitekim artırma sonucunda gerçekleşen ihale, kanunun öngördüğü usulî aşamaların tamamlanmasıyla doğan cebri bir işlem niteliğindedir⁶⁷. İcra organlarının gerçekleştirilen satış, borçlunun tasarruf yetkisini ikame eden ve devlet organı tarafından yürütülen icra sürecinin bir parçasını oluşturur⁶⁸. Bununla birlikte, cebri satışın kamu hukuku karakterine rağmen meydana gelen neticesi özel hukuk alanına aittir. Cebri icra neticesinde alıcı lehine doğan hak, kamu hukuku niteliğinde bir statü olmayıp, taşınmaz mülkiyeti gibi aynı bir haktır. Bu bakımdan,

⁶² Cebri satış, tarafların serbest iradesine dayanan bir sözleşme olmayıp devletin zor kullanma yetkisi kapsamında gerçekleştirilen resmî bir cebri icra işlemi niteliğindedir. Gürbüz (n 3) 280.

⁶³ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 1) 472.

⁶⁴ Hakan Pekcanıtez, Oğuz Atalay, Meral Sungurtekin-Özkan ve Muhammet Özkes, İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı (11. Bası, Onikilevha 2024), 1 vd.

⁶⁵ Gürbüz (n 3) 280.

⁶⁶ Duman (n 7) 413 vd.

⁶⁷ ibid 413 vd.

⁶⁸ İbrahim Aşık, Yakup Oruç, Ozan Tok, Ömer Faruk Saçar ve Recep Aşit, İcra ve İflas Hukuku (4. Bası, Seçkin 2025) 258.



cebrî icra satışları, kamu gücü işlemi ile özel hukuk sonucu arasında yer alan özgün bir mekanizma niteliği taşır⁶⁹.

Cebrî icra yoluyla satış, eşya hukuku ile icra hukukunun kesişiminde yer alan, kamu gücü aracılığıyla gerçekleştirilen fakat özel hukuk alanında aynı sonuç doğuran karma karakterli bir mekanizmasıdır. Bu özgün yapı, mülkiyetin kazanım sebebinin klasik tasarruf işlemi teorisi çerçevesinde açıklanamayacağını ve kendine özgü bir kazanım modeli oluşturduğunu gösterir⁷⁰. Cebrî satışın hukukî niteliğinin doğru tespiti, özellikle mülkiyetin hangi anda kazanıldığı, ihalenin feshi kararlarının aynî etkisi ve üçüncü kişilerin korunmasının sınırları bakımından önemlidir. Nitekim cebrî satışın sözleşmesel bir işlem olarak kabul edilmesi durumunda mülkiyet devri iradeye bağlanacak, buna karşın kamusal işlem olarak değerlendirilmesi durumunda mülkiyet kazanımı doğrudan kendiliğinden ortaya çıkacaktır. Bu sebeple, cebrî icra satışının hukukî niteliği, teorik bir tartışmadan ziyade TMK m.705/2'nin uygulanma alanını belirleyen dogmatik anahtar niteliğindedir.

B. CEBRÎ İCRA SATIŞINDA MÜLKİYETİN KAZANIM SEBEBİ

Cebrî icra yoluyla satışta klasik taşınmaz devrinden farklı olarak taraflar arasında kurulmuş bir sözleşme bulunmadığından, mülkiyet kazanımı devlet gücüyle yürütülen bir icra sürecinin neticesinde gerçekleşir. Bu sebeple, doktrinde mülkiyetin cebrî satışta hangi hukukî sebebe dayanarak kazanıldığı uzun süredir tartışılmaktadır.

Doktrinde ilk yaklaşım, cebrî satışın özel hukuk satışına benzer bir yapı taşıdığını ve mülkiyet devrinin ihale yoluyla gerçekleşen dolaylı bir tasarruf işlemi niteliğinde olduğunu kabul eder⁷¹. Bu görüşe göre ihale, klasik satış sözleşmesinin yerini alan bir satış mekanizmasıdır ve alıcı mülkiyeti ihale işlemi vasıtasıyla kazanır. Fakat bu açıklama, cebrî icra sürecinde borçlunun tasarruf iradesinin tamamen ortadan kalkmış olması sebebiyle doktrinde eleştirilmiştir⁷². Zira taşınmazın satışı, alacaklının talebi ve icra organlarının kamu gücü kullanımıyla yürüttüğü icra prosedürüne dayanır⁷³. Bu sebeple ihale, klasik anlamda bir tasarruf işlemi olarak nitelendirilemez.

İkinci yaklaşım ise cebrî satışın esasen bir kamu hukuku tasarrufu olduğunu savunur⁷⁴. Bu görüşe göre mülkiyet değişimi, özel hukuk işleminin sonucu değil, devletin egemenlik yetkisi çerçevesinde yürütülen cebrî icra faaliyetinin

⁶⁹ Ahmet M. Kılıçoğlu, *Eşya Hukuku* (2. Bası, Turhan 2024) 272 vd; Kartal (n 31) 757 vd.

⁷⁰ Kartal (n 31) 762 vd.

⁷¹ Lale Sirmen, *Eşya Hukuku* (Yetkin 2023) 343 vd.

⁷² Mehmet Ayan, *Eşya Hukuku* (8. Bası, Seçkin 2023) 232 vd.

⁷³ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 1) 466 vd; Gürbüz (n 3) 280.

⁷⁴ Duman (n 7) 413.

doğrudan sonucudur. İcra müdürlüğü tarafından gerçekleştirilen satış işlemi, tarafların iradesinden bağımsız biçimde yürütülen bir icra işlemi niteliğindedir ve mülkiyetin geçişi kamu gücü müdahalesine dayanır. Bununla birlikte, bu yaklaşım da tek başına yeterli görülmemektedir. Çünkü cebri satışın sonucu, taşınmaz mülkiyeti gibi mutlak etkili bir aynî haktır ve ortaya çıkan hukukî sonuç özel hukuk alanına aittir⁷⁵.

Türk hukuku doktrininde giderek ağırlık kazanan üçüncü yaklaşım, cebri icra satışını ne klasik bir sözleşme devri ne de salt bir idari işlem olarak kabul eder. Bu görüşe göre cebri satış, devletin zor kullanma yetkisine dayanan kanunî bir tasfiye işlemidir ve mülkiyet kazanımının gerçek sebebi ihale değil, kanunun öngördüğü icra prosedürünün tamamlanmasıdır. İhale işlemi bu tasfiye sürecinin somutlaştığı aşamayı ifade etmekte; ancak mülkiyetin doğrudan sebebi olarak kabul edilmemektedir. Bu nedenle cebri satışta aynî hakkın kaynağı bir tasarruf işlemi değil, kanundan doğan özgün bir iktisap sebebidir⁷⁶.

TMK m.705/2 hükmünün sistematik konumu da bu görüşü destekler. Kanun koyucu, cebri icra yoluyla mülkiyet kazanımını tescilden önce kazanım halleri arasında sayarak mülkiyetin sicil işlemi veya sözleşme aracılığıyla değil, doğrudan hukuk düzeninin bağladığı sonuçla doğduğunu kabul etmiştir. Bu durum, cebri satışta klasik tasarruf işlemi modelinin uygulanamayacağını ve mülkiyetin kanundan doğan iktisap niteliğinde kazanıldığını gösterir⁷⁷.

Bu kapsamda, cebri icra satışında mülkiyetin kazanım sebebi üç unsurun birleşiminden oluşan özgün bir yapıya sahiptir. Bunlar, alacaklının takip talebiyle başlayan icra süreci, icra organlarının kamu gücü kullanarak yürüttüğü işlemler ve kanunun bu sürece bağladığı aynî sonuçtur. Dolayısıyla mülkiyetin kazanımı, kanun tarafından düzenlenmiş cebri icra mekanizmasına dayanır⁷⁸. Bu sebeple, cebri satışta mülkiyetin kazanım sebebi, devlet gücüyle yürütülen icra sistemi içerisinde gerçekleşen icra işlemleridir⁷⁹.

C. MÜLKİYETİN GEÇİŞ ANI

Cebri icra yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasında doktrinde en çok tartışılan hususlardan birisi, mülkiyet hakkının hangi anda ihale alıcısına geçtiğinin belirlenmesidir. Bu husus, sadece teorik bir sınıflandırma meselesi olmayıp ihalenin feshi, tasarruf yetkisi, üçüncü kişilerin korunması ve sicile güven ilkesi bakımından doğrudan sonuç doğurur. Bu sebeple doktrinde cebri satışın hukukî

⁷⁵ Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin-Özkan ve Özkes (n 64) 217 vd.

⁷⁶ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 1) 470 vd; Dural ve Ögüz (n 2) 147 vd; Gürbüz (n 3) 280 vd; Kartal (n 31) 764 vd; Duman (n 7) 413 vd.

⁷⁷ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 1) 470 vd.

⁷⁸ Nomer ve Ergüne (n 32) 431 vd; Kartal (n 31) 764 vd.

⁷⁹ Duman (n 7) 413.



niteliğine ilişkin tartışmalar, büyük ölçüde mülkiyetin geçiş anının tespitine yoğunlaşmıştır. Türk hukukunda bu konuda ihale anı görüşü, bedelin ödenmesi görüşü ve ihalenin kesinleşmesi görüşü olmak üzere üç temel görüş ileri sürülmüştür.

Mülkiyetin geçiş anına ilişkin ilk görüşe göre, taşınmaz mülkiyeti artırma neticesinde ihale kararının verilmesiyle birlikte alıcıya geçer⁸⁰. Bu görüş, İİK m.134 hükmünde yer alan ihalenin yapılması kavramını esas almakta ve cebri satışta mülkiyet değişimi için belirleyici hukukî durumun ihale olduğunu kabul eder. Bu anlayışta ihale, klasik satış sözleşmesinin yerini alır. İcra organı tarafından gerçekleştirilen artırma işlemi neticesinde en yüksek teklifin kabul edilmesiyle mülkiyet değişimi gerçekleşir ve tapu siciline yapılacak tescil, sadece açıklayıcı nitelik taşır⁸¹. Doktrinde, özellikle cebri satışın tasarruf işlemi benzeri yönleri vurgulanmış ve mülkiyetin ihale anında intikal ettiği savunulmuştur⁸².

Bu görüşün dayanağı, cebri satışta borçlunun (malikin) tasarruf iradesinin artık belirleyici olmaktan çıkması ve mülkiyet değişiminin ihale işlemiyle fiilen tamamlandığı düşüncesidir⁸³. Nitekim ihale kararından sonra borçlunun taşınmaz üzerindeki fiilî tasarruf yetkisinin sona ermesi, mülkiyet geçişinin ihale anında gerçekleştiği yönünde yorumlanmıştır⁸⁴. Nitekim ihale anından sonra borçlunun taşınmaz üzerindeki tasarruf yetkisinin fiilen ortadan kalkması da bu yaklaşımı destekler. Bununla birlikte bu görüş, ihale bedelinin henüz ödenmemiş olabilmesi ve özellikle ihalenin feshi ihtimalinin devam etmesi durumunda, mülkiyetin ihale anında kesin biçimde geçtiğinin kabulü hukukî güvenlik ve aynî hak düzeninin istikrarı bakımından doktrinde sorunlu görülmüş ve eleştirilmiştir⁸⁵.

Mülkiyetin geçiş anına ilişkin ikinci görüş, mülkiyetin ihale bedelinin (tamamen) ödenmesiyle kazanıldığını savunur⁸⁶. Bu yaklaşım özellikle rehinin paraya çevrilmesi hükümlerine dayanır ve cebri satışın amacı alacaklıları alacağına kavuşturmak olduğundan, satış işleminin ancak satış bedelinin ödenmesiyle anlam kazanacağı belirtilir. Dolayısıyla, mülkiyetin alıcıya geçmesinin ancak ihale bedelinin (tamamen) ödenmesiyle mümkün olacağı belirtilmiştir. Bu görüş de bedelin ödenmesinin satış işleminin icra hukukuna ilişkin tamamlayıcı aşaması olduğu ve aynî hakkın doğumuna ilişkin kurucu bir unsur olarak kanunda düzenlenmediği belirtilerek doktrinde eleştirilmiştir⁸⁷. Ayrıca satış bedeli ödenmiş

⁸⁰ Sirmen (n 71) 343; Yılmaz (n 18) 266.

⁸¹ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 1) 469; Eren (n 4) 253-254; Kartal (n 31) 768.

⁸² Sirmen (71) 343; Duman (n 7) 413.

⁸³ Yılmaz (n 18) 266.

⁸⁴ Sirmen (71) 343 vd.

⁸⁵ Gürbüz (n 3) 280 vd. Ayrıca doktrinde cebri satışın birbirini tamamlayan icra işlemlerinden oluşan bir süreç olduğu vurgulanarak mülkiyetin ihale anında değil, sürecin tamamlanmasıyla kazanıldığı ileri sürülmüştür. Kartal (n 31) 764 vd.

⁸⁶ Ayan (n 72) 234 vd.

⁸⁷ Ayrıca kanun koyucunun alıcıya bedelin ödenmesi için süre tanınması ve bedel ödenmezse ihalenin

olsa dahi ihalenin feshedilme ihtimali devam ettiğinden, mülkiyetin geçişini sadece bedelin ödenmesine bağlamak, cebri satışın hukukî yapısını açıklamak için yeterli değildir⁸⁸.

Doktrinde ağırlık kazanan (bizim de katıldığımız) üçüncü görüşe göre ise taşınmaz mülkiyeti, ihalenin kesinleşmesiyle alıcıya geçer⁸⁹. Bu görüşe göre, cebri icra satışı, tek bir icra işleminden ibaret olmayıp; İhale işlemi, satış bedelinin ödenmesi ve ihalenin feshinin kesinleşmesi gibi birbirini tamamlayan aşamalardan oluşan icra sürecidir. Bu sebeple, mülkiyetin kazanım anı, icra prosedürünün hukukî sonuç doğurmaya elverişli hâle geldiği kesinleşme anıdır.

İhalenin kesinleşmesi görüşü, özellikle cebri satışın kamu gücüne dayanan icra işlemi olduğu kabulüyle de uyumludur ve cebri satışın hukuki niteliği bu görüşü destekler⁹⁰. Zira burada mülkiyet değişimi, icra prosedürünün tamamlanmasına (ihalenin kesinleşmesine) bağlıdır⁹¹. Yargıtay da ihalenin kesinleştiği tarihte mülkiyetin kazanıldığı yönünde istikrarlı kararlar vermektedir⁹². Bu görüş, özellikle ihalenin feshi kurumunun etkili biçimde işletilebilmesi ve üçüncü kişilerin korunması bakımından işlevsel bir çözüm sunar⁹³.

Cebri icra satışında mülkiyetin kazanım süreci bütün olarak değerlendirildiğinde, Türk hukukunda tek bir klasik kategoriyle açıklanamayan karma bir modelin benimsendiği görülmektedir. İhale işlemi mülkiyet değişiminin belirleyici hukukî sebebinin oluşturmakla birlikte, aynı sonucun hukuk düzeninde kesin biçimde ortaya çıkması ihalenin kesinleşmesine bağlanmıştır. Dolayısıyla, cebri icra satışında mülkiyet kazanımı, ihale ile başlayan, kesinleşme ile tamamlanan ve tescil ile tapu sicili düzenine yansıtılan bir yapı gösterir⁹⁴. Bu durum, TMK m.705/2 hükmünün sistematığıyla de uyumludur. Zira kanun koyucu cebri icra yoluyla mülkiyet kazanımını tescilden önce kazanım halleri arasında saymakla birlikte, aynı sonucun ortaya çıkmasını icra hukukuna özgü prosedürün tamamlanmasına bağlamıştır⁹⁵.

düşmesini öngörmesi, mülkiyetin satış bedelinin ödenmesiyle gerçekleştiğini gösterdiği şeklinde yorumlanmıştır. Gürbüz (n 3) 280.

⁸⁸ Kartal (n 31) 764 vd; Vildan Peksöz, *Taşınmazların Cebri Satışında Üçüncü Kişilerin Aynı Hakları* (Filiz Kitabevi 2024) 118.

⁸⁹ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 1) 470; Yılmaz (n 18) 266; Duman (n 7) 413 vd.

⁹⁰ Sirmen (n 71) 345 vd.

⁹¹ Hakan Özdemir ve Murat Bildir, ‘Borçlunun İhale Alıcısına Karşı Tapu Sicilinin Düzeltmesini Talep Etmesinin Yerindeliği’ (2022) 87(2) İzmir Barosu Dergisi 61, 62-63.

⁹² Yargıtay HGK, 28.11.2019, E 2017/318, K 2019/1238, (www.lexpera.com.tr); Yargıtay HGK, 31.05.2023, E 2021/677, K 2023/537, (www.kazanci.com.tr).

⁹³ Sirmen (n 71) 343.

⁹⁴ Yılmaz (n 18) 266.

⁹⁵ Böylelikle, Türk hukukunda cebri icra yoluyla mülkiyet kazanımı, Alman hukukundaki ‘Zuschlag’ (ihale kararı) kurumuna benzer şekilde ihale kararına dayanan, ancak kesinleşme unsurunu daha belirgin biçimde vurgulayan özgün bir modelde gerçekleşir. Jan Wilhelm, *Sachenrecht* (6th edn,

D. CEBRÎ SATIŞTA TESCİLİN ROLÜ

Cebri icra yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanımında değinilmesi gereken diğer bir önemli mesele, tapu siciline yapılan tescilin rolüdür. Bu husus, bazı hâllerde mülkiyetin tescilden önce kazanıldığına kabul edildiği bir sistemde tescilin neden zorunlu tutulduğunun açıklanmasıyla ilgilidir. Nitekim TMK m.705/2 hükmü, cebri icra satışında mülkiyetin tescilden önce kazanıldığını açıkça kabul etmiş fakat alıcının taşınmaz üzerindeki tasarruf yetkilerini kullanabilmesini fiilen ve hukuken tapu siciline yapılacak tescile bağlı kılmıştır⁹⁶. Bu durum cebri icra satışında tescilin klasik anlamdaki kurucu işlevinin yeniden değerlendirilmesini gerekli kılar.

TMK m.705/1 uyarınca aynî hak, sicile yapılan kayıtla doğar ve tescil, hem bizzat aynî hakkın doğumunu hem de hakkın görünür hâle getirilmesini sağlar. Bu durum, sözleşmeye dayanan taşınmaz devri bakımından tutarlıdır. Zira taraf iradeleri tek başına aynî sonuç doğurmaz, hukuk düzeni aynî hakkın doğumunu tapu siciline yapılan tescil aracılığıyla kamusal güvence altına alır⁹⁷. Fakat cebri icra satışlarında mülkiyet değişimi, icra organlarının yürüttüğü cebri icra sürecine dayandığından, bu durumda tescilin kurucu etkisinden söz edilemez. Zira ihalenin kesinleşmesiyle birlikte borçlunun mülkiyet hakkı kendiliğinden sona erer ve alıcı lehine yeni bir aynî durum meydana gelir. Bu sebeple tescilin kurucu etkisi, TMK m.705/2’de öngörülen tescilden önce kazanım hâllerinde uygulanamaz⁹⁸.

Bu sebeple, doktrinde cebri icra satışlarında tescilin açıklayıcı nitelik taşıdığı görüşü ağırlık kazanmıştır⁹⁹. Buna göre, mülkiyet hakkı cebri satış sürecinin tamamlanmasıyla (ihalenin kesinleşmesiyle) doğar ve tapu siciline yapılan tescil ise daha önce kazanılmış aynî hakkın sicilde görünür hâle getirilmesini sağlar¹⁰⁰. Zira cebri icra satışıyla birlikte mülkiyet değişimi maddi hukuk düzeyinde gerçekleşir ve yapılan tescil, sicilin gerçek hak durumuna uyarlanması işlevini görür¹⁰¹. Bununla birlikte, açıklayıcı tescil yaklaşımı da tek başına yeterli değildir. Çünkü mülkiyet tescilden önce kazanılmış olsa dahi alıcı taşınmaz üzerinde tasarrufta bulunamaz, yeni aynî hak kuramaz ve sicilde malik olarak görünmedikçe üçüncü kişilere karşı mülkiyetten kaynaklanan yetkilerini tam anlamıyla kullanamaz¹⁰².

De Gruyter 2019) 410; Christian Berger, *Sachenrecht* (C H Beck 2017) 322.

⁹⁶ İyilikli (n 45) 529.

⁹⁷ Yılmaz (n 18) 263.

⁹⁸ ibid 264; Gürbüz (n 3) 270-273.

⁹⁹ Ercoşkun Şenol ve Sucu Yer (n 2) 106.

¹⁰⁰ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 1) 466 vd.

¹⁰¹ Yılmaz (n 18) 266 vd.

¹⁰² Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 1) 467.

Cebrî icra satışlarındaki bu durum, mülkiyetin kazanılması ile hukukî dolaşıma katılması arasında bir ayrım bulunduğunu gösterir¹⁰³. İİK m.134-135'te öngörülen sistemde tapu sicil müdürlüğü icra organının talimatı olmaksızın tescil işlemini gerçekleştiremez ve mülkiyet değişimi sicile ancak icra sürecinin tamamlanmasıyla yansıtılır. Bu durum, tescilin sadece açıklayıcı bir işlem olmadığını, aynı zamanda aynî hakların hukukî dolaşıma katılmasının ön koşulu olduğunu gösterir¹⁰⁴. Dolayısıyla, cebrî icra satışlarında mülkiyet tescilden önce kazanılır; fakat mülkiyetten kaynaklanan yetkilerin kullanılabilmesi sicil görünümüne bağlıdır¹⁰⁵.

Cebrî icra satışlarında tescilin işlevi geniş bir çerçevede değerlendirilmektedir. Cebrî satışlarda tescil, maddi hukukta ortaya çıkan aynî hakkın tapu sicili düzenine aktarılmasını sağlayan ve bu hakkın hukukî dolaşıma katılmasına imkân veren işlevsel bir araçtır¹⁰⁶. Başka bir ifadeyle tescil, aynî hakkın varlık şartı olmayıp, aynî hakkın üçüncü kişiler bakımından ileri sürülebilir ve tasarruf edilebilir hâle gelmesinin şartıdır. Bu sebeple, cebrî satışlarda tescilin rolü (işlevi), maddi hukuk gerçekliği ile sicildeki görünümü arasındaki bağlantıyı kuran bir mekanizma olarak anlaşılmalıdır¹⁰⁷.

Cebrî icra satışlarının karakteristik sonucu, mülkiyetin kazanıldığı an ile sicilin bu durumu yansıttığı an arasında ortaya çıkan geçici uyumsuzluktur. Cebrî satış neticesinde ihale alıcısı maddi hukuk bakımından malik hâline gelmişken, tapu sicilinde malik olarak borçlu görünmeye devam edebilir. Bu durum, sicile güven ilkesinin sınırlarını ortaya koyar. TMK m.1023 hükmü sicile güvenerek aynî hak kazanan iyi niyetli üçüncü kişileri korurken, ihale alıcısının korunması ise esasen icra hukuku mekanizmaları vasıtasıyla sağlanır. Dolayısıyla, cebrî icra satışlarında tescil, aynî hakkın kurucu unsuru (kaynağı) değil, maddi hukuk ile sicillerin aleniyeti arasında kurulan normatif bir araç niteliğindedir¹⁰⁸.

E. CEBRÎ SATIŞIN ÖZEL GÖRÜNÜMLERİ

Cebrî icra yoluyla taşınmazların paraya çevrilmesi, klasik olarak açık artırma usulüyle gerçekleşmekle birlikte, icra hukukunda getirilen bazı özel satış modelleri cebrî satışın yürütülmesini çeşitlendirmiştir. Bununla birlikte, satış tekniğinin farklılaşması cebrî satışın hukukî niteliğini değiştirmemektedir. Zira tüm cebrî icra satışlarında mülkiyet kazanımının dayanağı, kanunun öngördüğü cebrî icra sürecidir¹⁰⁹. Burada belirleyici ölçüt, tarafların iradesinin bulunup bu-

¹⁰³ Wilhelm (n 95) 410; Berger (n 95) 322.

¹⁰⁴ Kartal (n 31) 764 vd.

¹⁰⁵ İyilikli (n 9) 38-39; Bozok (n 5) 489.

¹⁰⁶ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 1) 466 vd.

¹⁰⁷ Wilhelm (n 95) 410; Berger (n 95) 322; Duman (n 7) 413 vd.

¹⁰⁸ Özdemir ve Bildir (n 91) 62 vd.

¹⁰⁹ Aşık, Oruç, Tok, Saçar ve Aşit (n 68) 258.



lanmaması değil, cebri satışın icra sürecinde, icra organlarının gözetimi altında ve alacaklıların alacağına kavuşması amacıyla gerçekleştirilmesidir¹¹⁰. Fakat satış prosedüründe ortaya çıkan bazı iradî unsurlar, işlemleri dış görünüm itibarıyla iradî satışa yaklaştırmakta ve bu durum TMK m.705/2’de düzenlenen tescilden önce kazanım sisteminin sınırlarının yeniden değerlendirilmesini gerekli kılmaktadır¹¹¹. Dolayısıyla, cebri satışın özel görünümünün ve satış usulündeki farklılaşmanın mülkiyet kazanımının sebebi ve tescilin işlevi üzerindeki etkisinin ayrıca incelenmesi gerekir.

1. Borçluya Satış Yetkisi (İİK m.111/a)

İİK m.111/a hükmü ile borçluya, haczedilen malın cebri icra süreci içinde rızaen satılmasını sağlama imkânı tanınmıştır¹¹². Buna göre borçlu, kıymet takdirinin tebliğinden itibaren yedi gün içinde icra müdürlüğünden satış yetkisi talep edebilir. Kıymet takdirinin kesinleşmesinden sonra borçlu ile alıcı arasında belirlenen satış bedelinin ödenmesi hâlinde dosya icra mahkemesine gönderilir ve mahkemenin satışın onayına karar vermesiyle taşınmazın mülkiyeti alıcıya geçer. Bu düzenleme, cebri icra süreci içerisinde gerçekleştirilen rızaen satışa imkân tanıyan özel bir paraya çevirme yöntemi niteliğindedir¹¹³.

İİK m.111/a ile getirilen borçluya satış yetkisi, cebri satışın yürütülüş biçiminde önemli bir dönüşüme sebep olmuştur. Bu usulde satış, klasik artırma usulünden farklı olarak borçlunun aktif rol aldığı bir icra süreci içerisinde gerçekleşir. Fakat bu durum, cebri satışın hukuki niteliğini değiştirmez. Satış işlemi yine cebri icra süreci içerisinde yürütülür ve sonuçları icra organlarının denetimi altında gerçekleşir. Dolayısıyla, borçlunun satış yetkisi ‘iradî satış’ niteliği taşımaz, cebri paraya çevirme prosedürünün alternatif bir görünümünü oluşturur¹¹⁴.

Bu satış usulünde, satış süreci fiilen borçlu tarafından iradi olarak gerçekleştirilse de mülkiyet değişiminin hukuki sebebi, yine cebri icra sürecidir¹¹⁵. İcra dairesinin denetimi ve onayı olmaksızın mülkiyet değişimi gerçekleşmez ve satış

¹¹⁰ Bu sonuca, aile konutu gibi bazı koruyucu rejimlerin cebri satışta uygulanmaması örneği üzerinden de ulaşılabilir. Yargıtay, cebri icra satışlarında TMK m.194’teki aile konutu korumasının uygulanmayacağını açıkça kabul etmiş ve cebri satışların iradî bir tasarruf işlemi olmadığı ve icra hukukuna özgü bir cebri icra mekanizması olduğu vurgulanmıştır. Yargıtay HGK, 28.11.2019, E 2017/318, K 2019/1238, (www.lexpera.com.tr).

¹¹¹ Yazıcı (n 11) 1120 vd.

¹¹² Borçluya satış yetkisinin verilmesi (rızaen satış), 7343 sayılı Kanun m.12 ile yapılan değişiklik neticesinde İİK m.111/a’ya eklenmiştir. Söz konusu yetki borçluya sadece cüzi icra takipleri için verilmiş olup, iflas yoluyla takip bakımından borçluya (müflise) İİK m. 111/a hükmü uyarınca satış yetkisi verilemez. Kartal (n 31) 761.

¹¹³ Kartal (n 31) 759.

¹¹⁴ Doktrinde m.111/a’nın, klasik ihaleye alternatif ve cebri bir paraya çevirme prosedürü olduğu ifade edilmiştir Kartal (n 31) 757 vd.

¹¹⁵ Aşık, Oruç, Tok, Saçar ve Aşit, (n 68) 258.

işlemi tamamlanamaz¹¹⁶. Bu sebeple, borçluya satış yetkisinin verilmesi, TMK m.705/2 kapsamında olan ve cebri icra içinde yürütülen karma bir cebri satış usulü olarak değerlendirilmelidir¹¹⁷.

2. İflas Tasfiyesinde Taşınmaz Satışı ve Pazarlık Usulüyle Satış

İflas tasfiyesi aşamasında taşınmazların paraya çevrilmesi de cebri satışın farklı bir görünümüdür. İflas hukukunda genel olarak taşınmaz malların satışını artırma usulüyle yapılmakla birlikte, bazı durumlarda pazarlık usulü gibi farklı satış usulleri de uygulanabilir. Örneğin, masa mallarının değeri hızlı bir şekilde düşüyorsa veya muhafazası masraflıysa bu mallar geciktirilmeksizin satılabilir (İİK m. 229/2). Bu tarz malların satışına esasen ikinci alacaklılar toplantısında karar verilir (İİK m. 229/2). Fakat acele hallerde birinci alacaklılar toplantısında bu malların satışına karar verilebileceği gibi iflas idaresi de doğrudan satışa karar verebilir. Kanunda bu durumda taşınmaz malların satışının ne surette gerçekleştirileceği açıkça belirlenmediğinden, açık artırmayla satılabileceği gibi pazarlık suretiyle de satış gerçekleştirilebilir¹¹⁸.

Bu durumda, satış usulünün farklılaşmasının mülkiyetin kazanım sistemini değiştirip değiştirmediği gündeme gelecektir. İflas tasfiyesinde satış usulünün değişmesi, cebri satışın temel niteliğini ortadan kaldırmaz. İflas tasfiyesinde de satış işlemi alacaklıların tatmini amacıyla yürütülen cebri tasfiye sürecinin bir parçasıdır ve mülkiyet kazanımı yine kanundan doğan bir iktisap sebebi olarak gerçekleşir. Bununla birlikte, pazarlık usulüyle satış gibi yöntemler cebri icranın görünümünü değiştirerek tescilin işlevine ilişkin tartışmaları artırır¹¹⁹. Dolayısıyla, tescilden önce kazanım sisteminin sınırlarının her somut satış usulüne göre ayrıca değerlendirilmesi gerekir¹²⁰.

3. Elbirliği Mülkiyetinde Cebri Satış

Cebri satışın özel görünümlerinden biri de elbirliği halinde mülkiyete konu taşınmazların cebri icra yoluyla paraya çevrilmesidir. Bu durumda cebri satış, mülkiyetin geçiş anının tespitine ek olarak takip hukukuna ilişkin yetki ve usul

¹¹⁶ Bu düzenlemenin amacı borçlunun menfaatini güçlendirmek olsa da satış cebri icra süreci içerisinde yürütülür ve mülkiyet kazanımı icra organlarının güvencesine bağlı olarak gerçekleşir. Yazıcı (n 11) 1123 vd. Rızaen satış talebinin sicile ‘şerh’ gibi tasarruf yetkisini bloke eden bir araç olarak değil, beyanlar hanesinde alenileştirme biçiminde sicile yansıtılması gerekir. Bu işlem, eşya hukukundaki ‘geçici tescil/şerh’ kurumlarıyla karıştırılmamalıdır. Bu durumda sicil mülkiyeti kurmaz, fakat işlemin üçüncü kişilere karşı öngörülebilirliğini sağlayan araç olarak işlev görür. Kartal (n 31) 768 vd.

¹¹⁷ ibid 773 vd.

¹¹⁸ Aşık, Oruç, Tok, Saçar ve Aşit, (n 68) 652-653.

¹¹⁹ Örneğin, pazarlık usulüyle satışta mülkiyetin tescil anında geçeceği ve bu durumda tescilin kurucu olduğu görüşü doktrinde ileri sürülmüştür. Eren (n 4) 254; Yılmaz (n 18) 266.

¹²⁰ Örneğin, cebri değil de ihtiyari bir ihale süreci neticesinde taşınmaz satış gerçekleştirilmişse, mülkiyet tapu sicili anında alıcıya geçer. Gürbüz (n 3) 280-281 vd.

meseleleri bakımından da özellik gösterir. Elbirliği mülkiyetinde paydaşlardan birinin borcu sebebiyle satış yapılabilmesi için İİK m.121 çerçevesinde icra mahkemesinin yetki vermesi gerekir ve satış sürecinin hukuki çerçevesi icra mahkemesi tarafından belirlenir¹²¹.

Bu tür satışlarda tescilin işlevi daha belirgin hâle gelir. Çünkü cebrî satış sonucunda alıcı lehine aynî bir durum doğsa bile tapu sicilinde malik olarak hâlen elbirliği mülkiyet sahipleri veya miras ortaklığı görünebilir. Sicildeki bu görünüm ile maddi hukuk durumu arasındaki geçici ayrışma, cebrî satışlarda tescilin yalnız açıklayıcı bir işlem olmadığını, aynı zamanda mülkiyetten kaynaklanan yetkilerin kullanılmasını mümkün kılan işlevsel bir araç olduğunu gösterir. Dolayısıyla, elbirliği mülkiyetinde gerçekleşen cebrî satışlar, tescilin cebrî icra sistemindeki işlevsel rolünü açıkça gösteren örneklerden birisidir¹²².

F. SİCİLE GÜVEN İLKESİ VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERİN KORUNMASI

Taşınmaz mülkiyetinin kazanımında tapu siciline güven ilkesi, tescil sisteminin önemli bir unsurudur. TMK m.1023, tapu siciline iyiniyetle güvenerek aynî hak kazanan üçüncü kişilerin korunacağını kabul ederek tapu sicilinin sadece aleniyet sağlayan bir kayıt sistemi olmadığını, aynı zamanda hukukî güvenliğin güvencesini oluşturduğunu ortaya koyar¹²³. Tapu siciline güven ilkesi sayesinde aynî hakların ekonomik dolaşımı güvenli biçimde sürdürülebilir ve taşınmazların işlem güvenliği sağlanır¹²⁴. Bununla birlikte, cebrî icra yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması bakımından sicile güven ilkesi klasik görünümünden kısmen ayrılır. Zira TMK m.705/2 hükmü gereğince, cebrî icra hâllerinde mülkiyet tescilden önce doğar; fakat tapu sicili belirli bir süre maddi hukuk gerçekliğini yansıtmayabilir. İhalenin kesinleşmesiyle birlikte mülkiyet alıcıya geçmesine rağmen, tapu sicilinde malik olarak hâlen borçlu görünmeye devam edebilir. Bu durum, maddi hak durumu ile sicil görünümü arasındaki ayrışma şeklinde geçici bir uyumsuzluk oluşturur¹²⁵.

Cebrî icra satışlarındaki bu ayrışma neticesinde, ihale alıcısının hukukî konumunun nasıl açıklanacağı hususu gündeme gelir. Doktrindeki genel görüşe göre, ihale alıcısı mülkiyeti bir sözleşme aracılığıyla değil, kanunun öngördüğü cebrî icra süreci neticesinde kazandığından, ihale alıcısının korunması, klasik anlamda tapu siciline güvenerek yapılan bir kazanımdan farklıdır. İhale alıcısının korun-

¹²¹ Tırak (n 61) 2. Ayrıca, elbirliğiyle mülkiyet durumunda arabuluculuk sürecinde taşınmaz üzerindeki ortaklığın aynen paylaşılması konusunda tarafların anlaşması hâlinde düzenlenen arabuluculuk anlaşma belgesi de HUAK m.18/B uyarınca, sulh hukuk mahkemesinden icra edilebilirlik şerhi alınmasıyla tapu sicilinde işlem yapılabilmesini sağlar. Topak (n 51) 398 vd.

¹²² Duman (n 7) 413 vd.

¹²³ İyilikli (n 45) 537.

¹²⁴ Yılmaz (n 18) 138 vd.

¹²⁵ Ayan (n 72) 235-236; Duman (n 7) 414 vd.

masının dayanağı, TMK m.1023 hükmünün yanında cebri satış kurumunun kamu gücüne dayanan hukukî yapısıdır¹²⁶. Gerçekten de cebri icra satışlarının gerçekleşmesi, ihaleye katılan üçüncü kişilerin kazanımlarının güven içinde korunmasına bağlıdır. Aksi takdirde, cebri satış mekanizması ekonomik işlevini kaybeder ve icra hukukunun temel amacı olan alacaklının tatmini ciddi biçimde zedelenir¹²⁷.

Cebri icra satışlarında sicile güven ilkesinin sınırlarını açık biçimde ortaya koyan durumlardan birisi, satışa konu taşınmazın sicilde yolsuz tescile dayanmasıdır. İhale alıcısının tapu siciline güvenmesinin yanında icra organı tarafından yürütülen icra prosedürünün hukuka uygunluğuna da güvenmesi ve cebri icra satışının kamu gücüne dayanan karakteri sebebiyle ihale alıcısının iyiniyetinin korunması gerekir¹²⁸. Bu yaklaşım, sicile güven ilkesinin cebri icra alanında genişletilmiş bir görünüm kazandığını gösterir.

Benzer şekilde, haciz aşamasında ortaya çıkan iyiniyet meselesi de cebri satışın eşya hukuku ile icra hukuku arasındaki kesişimini açık biçimde ortaya koyar. Haciz işlemi tek başına aynî hak etkisi oluşturmaz fakat cebri satış sonucunda alıcının kazandığı mülkiyet bağımsız bir hukukî sebebe dayanır. Dolayısıyla, haciz aşamasındaki bazı eksikliklerin her durumda ihale alıcısının kazanımını sakatlamaması gerekir¹²⁹. Bu durum, özellikle taşınmazların cebri icra yoluyla satışında üçüncü kişilerin korunması bakımından önemlidir. Zira cebri satışlarda alıcıların sürekli mülkiyet riski altında bırakılması, cebri icra sistemini işlevsiz hale getirir¹³⁰.

Cebri icra satışlarında hukuk düzeni, üçüncü kişilerin korunması ile gerçek hak sahibinin menfaatleri arasında belirli bir denge kurmaktadır. Bir tarafta iyiniyetli üçüncü kişilerin kazanımını koruyan sicile güven ilkesi yer alırken, diğer tarafta tapu sicilinin tutulmasından doğan devlet sorumluluğu gerçek hak sahibinin zararının telafi edilmesini sağlar (TMK m.1007). Tapu sicilinin tutulmasından doğan sorumluluk sistemi, sicile güven ilkesinin tamamlayıcı unsuru olarak işlev görmekte ve sicil güvenliğinin korunmasını mümkün kılmaktadır¹³¹.

Cebri icra yoluyla mülkiyet kazanımı, sicile güven ilkesinin sınırlarını açıkça ortaya koyar. Cebri satışta mülkiyetin tescilden önce kazanılması ve sicilin maddi hukuk durumunu gecikmeli olarak yansıtmaya rağmen, ihale alıcısının korunması, cebri satış sisteminin işlerliği bakımından zorunludur. Türk hukukundaki bu yapı,

¹²⁶ Sirmen (71) 344 vd; Duman (n 7) 413 vd.

¹²⁷ Gürbüz (n 3) 281; Duman (n 7) 413 vd.

¹²⁸ Ayan (n 72) 261 vd; Gürbüz (n 3) 281. Bu durumda, gerçek malik bakımından başvurulabilecek yol, aynî talep değil, tapu sicilinin tutulmasından doğan devlet sorumluluğuna dayalı tazminat talebidir (TMK m.1007). Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 1) 161 vd; Duman (n 7) 416 vd.

¹²⁹ Ayan (n 72) 234 vd.

¹³⁰ Duman (n 7) 414 vd.

¹³¹ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 1) 161 vd

sicile güven ilkesinin klasik görünümünü aşan geniş bir güven sistemine işaret eder. Burada güven, tapu sicilinin yanında devlet tarafından yürütülen cebri icra sürecine ve tapu sicilinin tutulmasından doğan devlet sorumluluğuna dayanır¹³².

G. KARŞILAŞTIRMALI HUKUK PERSPEKTİFİ

Cebri icra yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, sadece Türk hukukuna özgü bir durum olmayıp kıta Avrupası eşya hukuku sistemlerinde ortak biçimde ele alınan bir alandır. Mülkiyetin hangi anda kazanıldığı, tescilin kurucu mu yoksa açıklayıcı mı olduğu ve ihale alıcısının hukukî konumu hususlarında özellikle Alman ve İsviçre hukukundaki tartışmalar, Türk hukukunun dogmatik yapısının anlaşılması bakımından önemli karşılaştırma zemini oluşturur¹³³.

Alman hukukunda taşınmazların cebri satışı *Zwangsversteigerungsgesetz* (ZVG) hükümlerine tabidir ve mülkiyet mahkemenin verdiği ihale kararı (*Zuschlag*) ile alıcıya geçer. İhale kararı, kurucu nitelikte olup cebri satışın tamamlandığını ve taşınmazın alıcıya tahsis edildiğini ifade eder¹³⁴. Bu durum, mülkiyet geçişi sebebinin taraf iradesine yerine devlet gücüne dayanan cebri icra süreci olmasıyla da uyumludur. Tapu siciline yapılan kayıt ise mülkiyetin doğumunu sağlamaz, sadece meydana gelen yeni hukukî durumu sicile uyarlayan bildirici bir işlemdir¹³⁵. Alman doktrininde cebri satışın bu yönü, özel hukuk alanında sonuç doğuran bir yargısal cebri icra işlemi olarak açıklanır¹³⁶.

İsviçre hukukunda ise, cebri satışlar *Schuldbetreibungs und Konkursgesetz* (SchKG) kapsamında düzenlenmekte ve hâkim görüşe göre taşınmaz mülkiyeti ihale anında alıcıya geçer¹³⁷. Buna rağmen, tapu siciline tescil zorunlu olmaya devam eder, fakat bu tescil açıklayıcı niteliktedir. İsviçre doktrininde cebri satışın klasik tasarruf işlemiyle açıklanamayacağı ve mülkiyetin doğrudan cebri icra sürecinin sonucu olarak kazanıldığı özellikle vurgulanır¹³⁸. Dolayısıyla, İsviçre hukukunda tescil, cebri satış bakımından aleniyet işlevini yerine getiren bir araç olarak görülür¹³⁹.

¹³² İyilikli (n 45) 537.

¹³³ Wilhelm (n 95) 409 vd; Berger (n 95) 321 vd.

¹³⁴ Reinhard Bork, *Zwangsvollstreckungsrecht* (3rd edn, Mohr Siebeck 2018) 215 vd; Wilhelm (n 95) 410; Berger (n 95) 322; Max Kaser and Rolf Knütel, *Sachenrecht* (21th Auflage, Beck 2020) 279 vd.

¹³⁵ Wilhelm, (n 95) 482 vd.

¹³⁶ Bork (n 132) 219 vd. Dolayısıyla Alman sistemi, cebri icra satışını kanundan doğan bağımsız bir iktisap sebebi olarak kabul eder. Bu yaklaşım, Türk hukukunda savunulan ‘kamusal işlem’ teorisinin dayanaklarındandır.

¹³⁷ Pierre-Robert Gilliéron, *Poursuite pour dettes, faillite et concordat* (5th edn, Schulthess 2012) 523 vd.

¹³⁸ Paul-Henri Steinauer, *Les droits réels* (Vol II, 5th edn, Stämpfli 2020) 2213 vd.

¹³⁹ Sirmen (71) 352 vd. İsviçre modeli, uygulamadaki ‘fonksiyonel açıklayıcı tescil’ anlayışına yakındır.

Türk hukuku ise Alman ve İsviçre sistemleri arasında yer alan kendine özgü bir ara model ortaya koyar. TMK m.705/2, cebri icra yoluyla mülkiyetin tescilden önce kazanıldığını kabul eder, buna karşılık İİK'nin taşınmaz satış sistematigi mülkiyetin ihale sürecinin tamamlanmasıyla (kesinleşmesiyle) doğduğunu benimser. Yargıtay uygulaması da istikrarlı biçimde mülkiyetin ihale tarihinden değil ihalenin kesinleşmesiyle kazanıldığı yönündedir¹⁴⁰. Dolayısıyla, Türk hukukunda mülkiyet kazanımı, ihale işlemiyle başlayan ve kesinleşme ile tamamlanan süreç odaklı bir yapıya sahiptir¹⁴¹.

Karşılaştırmalı hukuk, modern hukuk sistemlerinde cebri satışın sözleşmesel bir mülkiyet devri olarak kabul edilmediğini açık biçimde göstermektedir. Mülkiyet devri, borçlunun iradesine bağlanmamakta ve mülkiyet kazanımı devletin gücüne dayanan cebri icra sürecinin sonucu olarak ortaya çıkmaktadır. Türk hukukunun özgünlüğü ise mülkiyet kazanımını ihale anına değil ihalenin kesinleşmesine bağlayarak hukukî güvenliği güçlendirmesinde ortaya çıkar. Bu yapı, cebri icra yoluyla mülkiyet kazanımının Türk hukukunda hibrit bir model şeklinde geliştiğini ve kamusal cebri icra mantığını sicil güvenliği ile dengeleyen özgün bir sistem meydana getirdiğini gösterir.

III. TÜRK HUKUKUNDA CEBRÎ İCRA YOLUYLA MÜLKİYET KAZANIMININ SİSTEMATİK SORUNLARI VE YENİDEN YORUMLANMASI

A. MÜLKİYETİN GEÇİŞ ANI İLE SİCİLDEKİ GÖRÜNÜM ARASINDAKİ NORMATİF BELİRSİZLİK

Türk hukukunda cebri icra yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanımına ilişkin temel sistematik sorun, mülkiyetin ihale alıcısına geçtiği an ile bu kazanımın tapu sicilinde görünür hale geldiği an arasındaki ilişkinin normatif düzeyde açıkça belirlenmemesidir. TMK m.705/2 hükmünde, cebri icra satışlarında mülkiyetin tescilden önce kazanıldığı kabul edilirken, İİK'de satış süreci; ihale, bedelin ödenmesi ve tescil gibi birbirini izleyen aşamalar şeklinde düzenlenmiştir. Bu normatif yapı, mülkiyetin doğduğu an ile sicildeki görünüm arasında geçici bir uyumsuzluk meydana getirmektedir¹⁴².

Bu uyumsuzluk, özellikle cebri satış sürecinin farklı aşamalarında ortaya çıkan hukukî durumların belirlenmesi bakımından önem taşır. İhalesi yapılmış fakat henüz kesinleşmemiş bir satışta taşınmaz üzerinde kimin malik sayılacağı, ihale alıcısının tasarruf yetkisine sahip olup olmadığı ve üçüncü kişilerin hangi hukukî görünüme güvenebileceği hususları uygulamada tartışmalıdır¹⁴³. Bu bakımdan, cebri icra satışında mülkiyetin geçiş anı meselesi, sadece teorik bir nitelendirme proble-

¹⁴⁰ Yargıtay HGK, 28.11.2019, E 2017/318, K 2019/1238, (www.lexpera.com.tr).

¹⁴¹ Gürbüz (n 3) 280 vd. Bu bakımdan, Türk hukuk sistemi ne Alman hukukundaki Zuschlag modeliyle örtüşür ne de İsviçre hukukundaki ihale anı teorisiyle tamamıyla paralellik gösterir.

¹⁴² Ayan (n 72) 235-236; Duman (n 7) 414 vd.

¹⁴³ Duman (n 7) 414 vd.

mi olmayıp, aynı zamanda aynî hakların korunması, işlem güvenliği ve cebri icra sisteminin işlerliği bakımından doğrudan sonuç doğuran sistemsel bir sorundur¹⁴⁴.

Belirsizliğin temel nedeni, eşya hukuku ile icra hukuku arasındaki ilişkinin cebri icra satışlarında klasik sınırlarını kaybetmesidir. Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, esasen eşya hukukuna ait bir mesele olmakla birlikte, cebri icra satışında mülkiyet değişimi icra prosedürü içerisinde gerçekleşir. Dolayısıyla, mülkiyetin kazanım anı eşya hukuku hükümlerine ek olarak cebri icra sürecinin yapısı ve özellikle ihalenin feshi kurumu da dikkate alınarak belirlenmelidir. Zira cebri icra satışında mülkiyet geçişi, kendine özgü bir kazanım sebebinden kaynaklanır ve bu yönüyle sözleşmeye dayanan klasik tasarruf işlemlerinden ayrılır¹⁴⁵.

Mülkiyet maddi hukuk bakımından alıcıya geçmiş olsa da sicilde henüz borçlu malik olarak görünmeye devam edebilir¹⁴⁶. Bu durumda, alıcının taşınmaz üzerinde tasarruf işlemi yapamaması, mülkiyetin kazanılması ile mülkiyet yetkilerinin kullanılması arasındaki ayrımı açıkça ortaya koyar¹⁴⁷. Maddi hak durumu ile sicil görünümü arasındaki bu ayrım, aleniyet ve işlem güvenliği ilkeleri bakımından özel önem taşır. Maddi hukuk hak sahipliğini belirlerken, tapu sicili üçüncü kişiler bakımından aleniyet ve işlem güvenliği sağlar. Cebri icra satışında bu iki ilke bilinçli olarak ayrılmış ve aynî hakkın doğumu ile tasarruf yetkisinin kullanılabilirliği farklı normatif temellere bağlanmıştır¹⁴⁸.

Türk hukuku doktrini ve uygulamasında mülkiyetin geçiş anına ilişkin farklı yaklaşımların ortaya çıkması da bu normatif boşluğun doğal sonucudur. Bir görüş mülkiyetin ihale anında, diğer görüş satış bedelinin ödendiği anda kazanıldığını ve doktrinde baskın olan üçüncü görüş ise, mülkiyetin ihalenin kesinleşmesiyle alıcıya geçtiğini savunmuştur¹⁴⁹. Yargıtay uygulaması ise, mülkiyetin ihalenin kesinleşmesiyle kazanıldığı yönünde istikrar kazanmıştır¹⁵⁰. Yargıtay ve doktrindeki baskın görüşün temel gerekçesi, cebri satış sisteminde hukukî güvenliği sağlanmasıdır. Zira ihalenin feshi kurumunun geniş uygulama alanı dikkate alındığında, mülkiyetin ihale anında kesin biçimde geçtiğinin kabulü, sonradan verilecek fesih kararlarının aynî etkisini açıklamayı güçleştirebilir. Dolayısıyla, mülkiyet kazanımını cebri icra sürecinin hukukî kesinlik kazandığı aşamaya bağlayan ihalenin kesinleşmesi ölçütü, işlevsel bir çözüm niteliği taşır¹⁵¹.

¹⁴⁴ Sirmen (71) 351 vd.

¹⁴⁵ Eren (n 4) 251 vd; Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 1) 466 vd; Gürbüz (n 3) 280.

¹⁴⁶ Böylelikle, cebri icra satışlarında mülkiyetin doğduğu an ile sicilin bu durumu yansıttığı an arasındaki bu geçici ayrışma ayrışmanın önemli bir sonucu, sicile güven ilkesinin uygulanma sınırlarının yeniden değerlendirilmesini gerektirmesidir. Duman (n 7) 414 vd.

¹⁴⁷ Gürbüz (n 3) 286 vd. Maddi hukuk bakımından malik sıfatını kaybeden borçlunun yaptığı tasarruf işlemleri kural olarak yolsuz tescil sonucunu doğurur. Kartal (n 31) 769.

¹⁴⁸ Wilhelm (n 95) 409 vd; Berger (n 95) 321 vd; Sirmen (71) 351 vd.

¹⁴⁹ Gürbüz (n 3) 284 vd. Bu görüşler için bkz 'Mülkiyetin Geçiş Anı' başlığı.

¹⁵⁰ Yargıtay HGK, 12.02.2014, E 2013/12-1685, K 2014/128 (www.kazanci.com.tr).

¹⁵¹ Özdemir ve Bildir (n 91) 62 vd; Gürbüz (n 3) 280 vd.

Türk hukukunda cebri icra satışları, mülkiyetin doğduğu an ile bu durumun tapu sicilinde görünür hâle geldiği anın bilinçli biçimde ayrıldığı bir sistem ortaya koyar¹⁵². Mülkiyet cebri icra sürecinin tamamlanmasıyla alıcıya geçer ve tapu sicili ise bu hakkın üçüncü kişiler bakımından görünür ve güvenli biçimde kullanılabilir hâle gelmesini sağlayan bir işlev görür¹⁵³.

B. İHALENİN FESHİNİN TAPU SİCİLİ ve HUKUKİ GÜVENLİK ÜZERİNDEKİ ETKİSİ

Cebri icra yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasına ilişkin sistemde hukukî güvenliği en fazla etkileyen meselelerden birisi, ihalenin feshi kurumu ile tapu sicilinin düzeltilmesine ilişkin talepler arasındaki ilişkinin nasıl kurulacağıdır. Zira cebri satışta mülkiyet, ihale sürecinin tamamlanmasıyla maddi hukuk bakımından alıcıya geçer; fakat daha sonra ihale feshedildiğinde kazanılmış aynı hakkın akıbeti yeniden tartışmalı hâle gelecektir. Bu durum, cebri satış sisteminin sadece icra hukukuna ait teknik bir mesele olmadığını, eşya hukukunun temel ilkeleri olan sicile güven ve hukukî öngörülebilirlik ilkeleriyle doğrudan bağlantılı olduğunu gösterir¹⁵⁴. Çünkü burada taraf iradesinden ziyade devletin zor kullanma yetkisiyle yürütülen bir icra sürecinde gerçekleşen satış işlemi vardır. Dolayısıyla, fesih kararının etkileri, cebri satış işleminin akıbeti ve mülkiyetin kazanılmış olup olmadığıyla doğrudan ilgilidir¹⁵⁵.

İhalenin feshi, cebri icra satışının geçerliliğini sonradan ortadan kaldırabilen istisnâî bir denetim mekanizmasıdır. İİK m.134 uyarınca ihalenin feshi, cebri satış sürecinin hukuka uygunluğunu denetleyen temel başvuru yoludur¹⁵⁶. Bu mekanizma, cebri satış işleminin geçerliliğine yönelik itirazların icra hukuku çerçevesinde ve belirli süreler içinde ileri sürülmesini amaçlar. İhalenin feshi kurumunun aynı haklar üzerindeki etkisi, klasik hukukî işlem geçersizliği modellerinden farklı olduğundan, cebri icra satışından kaynaklanan hukuka aykırılık iddiaların kural olarak ihalenin feshi yoluyla ileri sürülmesi gerekir¹⁵⁷. Aksi takdirde, cebri satış işleminin kesinliği zayıflar ve cebri icra sisteminin öngörülebilirliği zedelenir.

¹⁵² Karşılaştırmalı hukukta mülkiyetin daha erken bir aşamada kazanıldığı kabul edilmekle birlikte, Türk hukukunda ihalenin kesinleşmesi ölçütünün benimsenmesi cebri icra sisteminde hukukî güvenliği güçlendirmeye yönelik işlevsel bir tercih olarak değerlendirilebilir.

¹⁵³ İhalenin kesinleşmesiyle mülkiyet alıcıya geçmekte ve bu durum tapu siciline daha sonra yansdığından, sicil işlemi, daha önce doğmuş olan maddi hakkın görünümünü sağlayan bir araç niteliğindedir. Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 1) 466 vd. Bu sebeple, cebri satışlarda ortaya çıkan temel dogmatik husus, mülkiyetin kazanımı ile sicildeki görünüm arasındaki ilişkinin nasıl kurulacağı meselesidir. Duman (n 7) 414 vd.

¹⁵⁴ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 1) 466 vd.

¹⁵⁵ Nomer ve Ergüne (n 32) 420 vd.

¹⁵⁶ Baki Kuru, *İcra ve İflâs Hukuku El Kitabı* (2. Baskı, Adalet 2013)1031 vd.

¹⁵⁷ İhalenin feshi, cebri icra sürecinin hukuka uygun yürütülüp yürütülmediğini denetleme amacıyla başvurulmuş bir yol olmasına rağmen, fesih kararının neticesi sadece usulî nitelikte kalmayıp aynı



İhalenin feshi kararının en önemli sonucu, kararın geriye etkili (ex tunc) sonuç doğurmasıdır. Fesih kararı verildiğinde ihale hiç yapılmamış sayılır ve cebri satışın hukukî temeli ortadan kalkar. Bu durumda, ihale alıcısının kazandığı mülkiyet hakkı da geçmişe etkili olarak sona erer¹⁵⁸. Cebri satış kesinleşmiş ve taşınmaz tapuda alıcı adına tescil edilmiş olsa dahi, fesih kararıyla birlikte tescilin dayandığı hukukî sebep ortadan kalktığından, sicildeki kayıt sonradan yolsuz tescil hâline dönüşür¹⁵⁹. Böylelikle, tapu sicilinin maddi hukuk durumuna uygun hâle getirilmesi gerekir¹⁶⁰.

İhalenin feshi kararı, esasen daha önce doğmuş bir aynî hakkı ortadan kaldırır. Bu özellik, ihalenin feshini klasik sözleşme hükümsüzlüğünden ayırır. Zira burada başlangıçta geçerli olan bir ayni hak kazanımı, sonradan verilen yargısal kararlar geçmişe etkili biçimde hükümsüz hâle gelir¹⁶¹. Bu sebeple fesih kurumu, cebri icra sisteminde mülkiyet kazanımının mutlak olmadığını gösteren istisnâî bir mekanizma niteliğindedir¹⁶².

İhalenin feshi kurumunun hukukî güvenlik bakımından en tartışmalı yönlerinden birisi de ihalenin feshi kararının üçüncü kişiler üzerindeki etkisidir. İhale alıcısı taşınmazı daha sonra üçüncü bir kişiye devretmişse, fesih kararının bu kişiyi etkileyip etkilemeyeceği sorunu ortaya çıkar. TMK m.1023'te düzenlenen sicile güven ilkesi, kural olarak tapu siciline iyiniyetle güvenen üçüncü kişilerin korunmasını öngörür. Fakat cebri icra satışlarında bu ilkenin uygulanmasının sınırları daha hassas bir değerlendirme gerektirir. Zira fesih kararı, cebri icra sürecinin hukuka aykırılığını ortaya koyarak mülkiyet kazanımının dayanağını ortadan kaldırır. Bu sebeple, doktrinde hâkim görüş, üçüncü kişinin korunmasının somut olayın özelliklerine ve özellikle iyiniyet koşulunun gerçekleşip gerçekleşmediğine bağlı olarak değerlendirilmesi gerektiği yönündedir¹⁶³. Böylelikle, eşya hukukunun güvenlik amacı ile cebri icra işlemlerinin hukuka uygun yürütülmesi amacı arasında hassas bir denge kurulmaktadır.

Cebri icra satışlarında sicile güven ilkesi, klasik eşya hukuku modelinden ayrılarak daraltılmış ve fonksiyonel bir nitelik kazanmıştır. Mülkiyetin tescilden önce kazanılması sebebiyle sicil ile maddi hak durumu arasındaki geçici ayrışma, korunması gereken güvenin sadece sicil görünümüne indirgenmesini engeller¹⁶⁴.

hak üzerinde de etkili olur. Bu husus, ihalenin feshi kurumunu eşya hukuku bakımından problemli kılmaktadır. Kuru (n 155) 1031 vd.

¹⁵⁸ Duman (n 7) 413 vd.

¹⁵⁹ ibid 413; Kartal (n 31) 766 vd.

¹⁶⁰ Gürbüz (n 3) 281.

¹⁶¹ Kartal (n 31) 766 vd. Fesih kararının kesinleşmesiyle taşınmazın eski malike iadesi için tapu sicili uygun şekilde düzeltilir.

¹⁶² Gürbüz (n 3) 280.

¹⁶³ Duman (n 7) 414 vd; İyilikli (n 45) 537 vd.

¹⁶⁴ Ayan (n 72) 235-236.

Bu çerçevede ihale alıcısının korunması, tapu siciline duyulan güvenin yanında icra organlarının yürüttüğü cebri icra sürecinin hukuka uygunluğuna ve devletin sorumluluğuna (TMK m.1007) duyulan güvene dayanır¹⁶⁵. Fakat bu çok katmanlı güven yapısı mutlak değildir, özellikle cebri satışın hukukî temelini ortadan kaldıran durumlarda, üçüncü kişilerin korunması doğrudan kabul edilemez ve iyiniyet ile somut olayın özellikleri belirleyici hâle gelir. Böylelikle, cebri icra işlemlerinin hukuka uygun yürütülmesi ile taşınmazların işlem güvenliğinin korunması arasında işlevsel bir denge kurulmuş olur¹⁶⁶.

İhalenin feshi kurumunun hukukî güvenlik bakımından önem arz eden durumlardan birisi de ağır hukuka aykırılık hâllerinde kabul edilen süresiz şikâyet imkânıdır. Uygulamada bazı durumlarda ihalenin üzerinden uzun süre geçmesine rağmen fesih talebi ileri sürülebilmektedir. Bu durum cebri satışların ekonomik işleviyle çatışır. Zira cebri satış sistemi, haczedilen malların hızlı ve güvenilir biçimde paraya çevrilmesini amaçlar. Satış işleminin uzun süre belirsizlik altında kalması, ihale alıcılarının sisteme duyduğu güveni zedeleyebilir ve cebri satış mekanizmasının etkinliğini azaltabilir¹⁶⁷. Bu sebeple, ağır hukuka aykırılık hâllerinin dar yorumlanması ve cebri satışlarda hukukî kesinliğin güçlendirilmesi gerektiği görüşü doktrinde kabul edilmektedir¹⁶⁸. Aksi takdirde cebri satış sistemi, mülkiyet güvenliği bakımından öngörülemez sonuçlar doğurabilecek bir yapıya dönüşür.

İhalenin feshi kurumu, cebri icra yoluyla mülkiyet kazanımının hukukî güvenlik bakımından kritik denge mekanizmasını oluşturur. Bir tarafta hukuka aykırı icra işlemlerinin düzeltilmesi gereği, diğer tarafta mülkiyet güvenliği ve cebri satışların kesinliği (ekonomik istikrar ihtiyacı) bulunur. Bu sebeple, cebri satış sisteminde satış işleminin geçerliliğine ilişkin uyuşmazlıkların öncelikle ihalenin feshi mekanizması içinde çözülmesi, aynı zamanda ihale alıcısının kazanımı ve taşınmaz hukukundaki işlem güvenliğini koruyan dengeli bir sistemin kurulması gerekir¹⁶⁹.

C. MODERN SATIŞ MODELLERİNİN TMK m.705/2'YE ETKİSİ

Cebri icra yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanımına ilişkin benimsenen son satış modelleri, klasik açık artırma sistemine dayalı dogmatik çerçeveyi dönüştürmüştür. Özellikle satış yöntemlerinin çeşitlendirilmesi ve borçluya sınırlı ölçüde satış yetkisi tanınması, cebri satışın hukukî niteliğinin yeniden değerlendirilmesini gerekli kılar. Bu gelişmeler, cebri icraya ilişkin teknik değişikliklerin yanında TMK m.705/2'de kabul edilen tescilden önce kazanım sisteminin kapsamı ve teorik temeli bakımından sonuç doğuran dönüşümlerdir.

¹⁶⁵ Gürbüz (n 3) 280 vd; Budak (n 8) 918 vd.

¹⁶⁶ Duman (n 7) 416 vd.

¹⁶⁷ Kuru (n 155) 1040 vd.

¹⁶⁸ Bozok (n 3) 496 vd.

¹⁶⁹ Bu hususu destekleyen Yargıtay kararı için bkz Yargıtay HGK, 28.11.2019, E 2017/318, K 2019/1238, (www.lexpera.com.tr).



Borçluya satış yetkisinin verilmesi (İİK m.111/a), cebri satışın görünümünü iradî satışa yaklaştırmakla birlikte, mülkiyetin kazanım sebebini değiştirmemektedir. Borçlunun satış yetkisi, satış sürecine sınırlı ölçüde iradî unsurlar dâhil etmekle birlikte, işlemin belirleyici unsuru icra organlarının denetimi ve cebri icra sürecinin tamamlanmasıdır. Dolayısıyla, kazanımın hukukî dayanağı bir tasarruf sözleşmesi değil, kanunun öngördüğü icra prosedürüdür. Aynı durum, iflas tasfiyesinde pazarlık usulüyle yapılan satışlar ve elbirliği mülkiyetindeki cebri satışlar bakımından da geçerlidir. Satışın tekniği farklılaşsa da mülkiyet devrinin kaynağı, kamu gücüne dayanan cebri icra mekanizmasıdır¹⁷⁰.

Bu çerçevede modern satış modelleri, cebri satışın kamu hukuku karakterini zayıflatmaz, aksine onun fonksiyonel yönünü daha görünür hâle getirir¹⁷¹. Nitekim Yargıtay da cebri satışları iradî tasarruf işlemlerinden açık biçimde ayırmakta ve bu satışlara özel hukuk koruma rejimlerinin (örneğin aile konutu korumasının) uygulanamayacağını kabul ederek, satışın hukukî kaynağının iradi tasarruftan ziyade cebri icra yetkisi olduğunu vurgulamaktadır¹⁷². Benzer şekilde, taşınmaz devrini önlemeye yönelik verilmiş olan ihtiyati tedbir kararı, ilgili taşınmazın cebri icra yoluyla satılmasına engel teşkil etmez¹⁷³.

Bu gelişmeler, TMK m.705/2'nin istisnai mülkiyet kazanım hükmü olmasının yanında cebri icra sürecinin maddi hukuk dayanağı olarak anlaşılması gerektiğini gösterir. Cebri icra yoluyla mülkiyet, kanunun öngördüğü cebri icra sürecinin tamamlanmasıyla doğmakta ve tapu siciline yapılan tescil ise bu hakkı üçüncü kişiler bakımından kullanılabilir ve dolaşıma elverişli hâle getiren zorunlu bir görünüm işlevi üstlenmektedir¹⁷⁴. Böylelikle tescil, klasik anlamda kurucu olmakla birlikte, aynî hakkın hukuk düzeni içindeki etkinliği bakımından vazgeçilmez bir aracı olma niteliğini kazanır¹⁷⁵.

Modern satış yöntemleri, Türk hukukunda cebri icra yoluyla mülkiyet kazanımının hibrit bir yapı arz ettiğini gösterir. Mülkiyetin kazanımı ne ihale anına ne de tescile indirgenebilir; kazanım cebri icra sürecine dayanırken, tescil bu sonucu eşya hukukunun aleniyet ve işlem güvenliği sistemine entegre eden fonksiyonel bir araç işlevi görür. Bu sebeple, cebri icra yoluyla mülkiyet kazanımı, klasik anlamda tescilsiz kazanım istisnası olarak değil, eşya hukuku ile icra hukukunun kesişiminde yer alan bağımsız ve sistematik bir model olarak anlaşılmalıdır. Bu

¹⁷⁰ Kartal (n 31); Duman (n 7) 413.

¹⁷¹ Ayan (n 72) 232 vd.

¹⁷² Yargıtay HGK, 28.11.2019, E 2017/318, K 2019/1238, (www.lexpera.com.tr).

¹⁷³ Duman (n 7) 414. Yine bu durumda TMK m.733/1'deki ön alım /şufa hakkı da kullanılamaz. Gürbüz (n 3) 280.

¹⁷⁴ Gürbüz (n 3) 280 vd.

¹⁷⁵ Ünal ve Başpınar (n 2) 26 vd.

çerçeve TMK m.705/2 hükmü, cebri icra temelli mülkiyet kazanımının normatif temelini oluşturan bir düzenleme niteliğindedir¹⁷⁶.

D. CEBRÎ İCRA SATIŞLARINDA TESCİLİN FONKSİYONEL YORUMU (SİSTEMATİK BİR ÇÖZÜM ÇERÇEVESİ)

Cebrî icra yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanımına ilişkin tartışmaların ortak noktası, tescilin hukukî fonksiyonunun klasik eşya hukuku sistematığıyla tam olarak açıklanamamasıdır. Geleneksel yaklaşımda tescil kurucu veya açıklayıcı nitelikte kabul edilmekte, fakat cebri satışlarda ortaya çıkan hukukî yapı bu ikili ayrımın yetersiz kaldığını göstermektedir. Tescil, maddi hukukta daha önce gerçekleşmiş bulunan mülkiyet değişimini, eşya hukukunun aleniyet sistemine dâhil eden işlem güvenliği ve aynî hakkın hukukî etkinliğini sağlayan kurumsal bir görünüm mekanizması olarak işlev görür¹⁷⁷. Cebri satışta ise tescil, ne klasik anlamda kurucu bir unsur ne de tamamen açıklayıcı bir işlemdir. Böylelikle, aynî hakkın doğumu ile hukukî etkinliği arasında iki aşamalı bir yapı ortaya çıkar¹⁷⁸. Bu durum, tescilin fonksiyonunun yeniden değerlendirilmesini gerektirir. Bu bakımdan, fonksiyonel tescil yaklaşımı, cebri satışa özgü bu yapıyı açıklayan bütünleştirici bir dogmatik çerçeve olarak önem kazanır¹⁷⁹.

Fonksiyonel tescil yaklaşımı, aynî hakkın doğumu ile hukukî etkinliği arasındaki bu iki aşamalı yapıyı sistematik biçimde temellendirir. Buna göre, mülkiyet, cebri icra sürecinin tamamlanmasıyla doğar, tescil ise bu hakkı üçüncü kişiler bakımından ileri sürülebilir ve güvenli hâle getirir¹⁸⁰. Sicil, hakkın kaynağı olmayıp aynî hak rejiminin işlem güvenliğini sağlayan bir işlev üstlenir¹⁸¹. Fonksiyonel tescil teorisi, özellikle TMK m.705/2 ile İİK m.134-135 hükümleri birlikte değerlendirildiğinde anlam kazanır. Kanun koyucu bir yandan mülkiyetin cebri icra yoluyla tescilden önce kazanıldığını kabul etmiş, diğer yandan ihale alıcısının tapuda malik sıfatını kazanabilmesi için icra organının talebiyle yapılacak tescil zorunlu tutulmuştur. Bu sistematik tercih, sicilin kurucu etkisinin tamamen terk edilmediğini fakat fonksiyonunun değiştirildiğini gösterir¹⁸².

Bu yaklaşımın önemli bir sonucu, cebri icra satışlarında ortaya çıkan geçiş döneminin sistematik olarak açıklanabilmesidir. İhalenin kesinleşmesi ile tescilin yapılması arasındaki dönemde maddi hukuk gerçekliği ile sicil görünümü bilinçli biçimde ayrılmaktadır. Bu ayrışma, devletin zor kullanma yetkisiyle yürütü-

¹⁷⁶ Nomer ve Ergüne (n 32) 432 vd.

¹⁷⁷ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 1) 466 vd; Gürbüz (n 3) 280.

¹⁷⁸ Yılmaz (n 18) 266.

¹⁷⁹ Sirmen (71) 350 vd.

¹⁸⁰ Gürbüz (n 3) 280 vd.

¹⁸¹ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 1) 466 vd.

¹⁸² Kartal (n 31) 764 vd.

len sürecin kaçınılmaz sonucudur. Sicile güven ilkesi korunurken aynı zamanda mülkiyetin kanundan doğan kazanımı da geçerliliğini sürdürür¹⁸³. Bu bakımdan, fonksiyonel tescil yaklaşımı, ihalenin feshi hâlinde tescilin hukukî akıbetini de tutarlı biçimde açıklar.

Fonksiyonel tescil anlayışı, cebrî satışın hukukî niteliği tartışmalarını da bütünleştirici bir çerçeveye kavuşturur. Cebrî satış, özel hukuk sözleşmesi olmadığı gibi salt bir idari işlem de değildir, kamu gücüne dayanan cebrî icra süreci sonucunda doğan aynî hak değişimidir. Dolayısıyla, mülkiyetin kazanımı iradi tasarruf işlemine değil, kanunun öngördüğü cebrî icra mekanizmasına dayanır. Tescil ise bu tasfiye sonucunu eşya hukukunun aleniyet sistemine uyarlayan son aşamadır¹⁸⁴. Fonksiyonel tescil yaklaşımı, cebrî icra yoluyla mülkiyet kazanımını klasik tescil teorilerinin ötesine taşıyan, çok katmanlı bir normatif yapının ifadesidir. Bu sebeple, TMK m.705/2, tescilsiz kazanım durumlarından olan cebrî icra yoluyla mülkiyet kazanımının normatif dayanağını oluşturan kurucu bir ilke olarak yorumlanmalıdır. Bu yorum, hem eşya hukuku ile icra hukuku arasındaki sistematik bütünlüğü temin etmekte hem de cebrî icra satışlarında hukukî öngörülebilirliği ve işlem güvenliğini güçlendiren tutarlı bir kanun politikası önerisi sunmaktadır.

SONUÇ

Cebrî icra yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanımı, Türk hukukunda klasik tescil ilkesinin ötesine geçen, mülkiyetin kaynağının tapu sicili değil cebrî icra süreci olduğu özgün bir yapıdır. TMK m.705/2, bu yapının normatif temelini oluşturur ve mülkiyetin tescilden önce kazanıldığını kabul ederek aynî hakkın doğumunu cebrî icra sürecine bağlar. Bu çerçevede cebrî icra satışı, ne sözleşmeye dayalı bir tasarruf işlemi ne de salt idari bir işlem olarak nitelendirilebilir. Cebrî satış, kamu gücüne dayanan icra sürecinde doğan bağımsız bir mülkiyet kazanım biçimidir.

Türk hukukunda mülkiyetin geçiş anına ilişkin belirsizlik, sistematik bir eksiklikten ziyade, cebrî icra sürecinde hukukî güvenliği sağlamaya yönelik işlevsel bir tercihin sonucudur. Yargıtay'ın mülkiyetin ihalenin kesinleşmesiyle kazanıldığı yönündeki yaklaşımı, özellikle ihalenin feshi kurumunun etkileri dikkate alındığında, mülkiyet istikrarını koruyan tutarlı bir çözüm sunar. Bununla birlikte cebrî satışlarda maddi hak durumu ile sicil görünümü arasındaki geçici ayrışma, tescilin klasik kurucu/açıklayıcı ayrımıyla açıklanamayacak özgün bir yapı ortaya çıkarır.

Cebrî satışlarda en belirgin dogmatik problem, maddi hak durumu ile sicil görünümü arasındaki geçici ayrışmadır. Çalışmamızda önerilen fonksiyonel tescil yaklaşımı, bu ayrışmayı sistematik biçimde açıklamayı amaçlar. Buna göre tescil,

¹⁸³ Duman (n 7) 414 vd.

¹⁸⁴ Oğuzman, Seliçi ve Oktay-Özdemir (n 1) 470 vd.

cebrî satışta aynî hakkın kaynağı değil; cebrî icra sürecinde doğan mülkiyeti eşya hukukunun aleniyet ve işlem güvenliği sistemine entegre eden zorunlu bir görünüm mekanizmasıdır. Bu model, bir yandan sicile güven ilkesini korurken, diğer yandan cebrî icra sürecinin hukuka uygun yürütülmesine güvence veren alan çok katmanlı bir yapıyı mümkün kılar.

İhalenin feshi kurumu, cebrî icra sisteminin hukukî güvenlik bakımından en kritik alanını oluşturur. Fesih kararının geriye etkili sonuç doğurması, kazanılmış mülkiyetin sonradan ortadan kalkabilmesine imkân tanır. Bu durum, mülkiyetin istikrarı ile hukuka aykırı icra işlemlerinin düzeltilmesi gereği arasında hassas bir denge kurulmasını zorunlu kılar. Özellikle üçüncü kişilerin korunması ve sicile güven ilkesinin uygulanma sınırları, cebrî satışların aynî etkilerinin dikkatli biçimde değerlendirilmesini gerektirir.

Modern satış modelleri cebrî satışın görünümünü çeşitlendirmiş olmakla birlikte, mülkiyet kazanımının hukukî temelini değiştirmemiştir. Satış şekli farklılaşsa da kazanımın kaynağı taraf iradesi değil, cebrî icra süreci olmaya devam etmektedir. Dolayısıyla, TMK m.705/2 hükmü, dar yorumlanması gereken istisnâ bir hüküm değil, cebrî icra temelli mülkiyet kazanımının normatif dayanağı olarak yorumlanmalıdır. Bu yorum, eşya hukuku ile icra hukuku arasındaki sistematik bütünlüğü güçlendirir ve cebrî icra satışlarında hukukî öngörülebilirlik ile işlem güvenliği arasındaki dengeyi sağlayan tutarlı bir dogmatik çerçeve sunar. Gelecekte yapılacak kanun değişiklikleri ve içtihat gelişmeleri, maddi hak durumu ile sicil güvenliği arasındaki dengeyi güçlendirecek yönde şekillenmelidir. Bu bağlamda, cebrî icra satışlarının dogmatik açıklamasında fonksiyonel tescil yaklaşımının esas alınması, hem sistematik tutarlılığı hem de hukukî öngörülebilirliği artıracak bir çözüm olarak görünmektedir.

KAYNAKÇA

- Aşık İ, Oruç Y, Tok O, Saçar ÖF ve Aşit R, *İcra ve İflas Hukuku* (4. Baskı, Seçkin 2025).
- Ayan M, *Eşya Hukuku* (8. Bası, Seçkin 2023).
- Berger C, *Sachenrecht* (C H Beck 2017).
- Berkin NM, *Tatbikatçılara İcra Hukuku Rehberi* (İstanbul 1980).
- Bork R, *Zwangsvollstreckungsrecht* (3rd edn, Mohr Siebeck 2018).
- Bozok S, ‘İcra Hukukunda Borçlu Adına Tescili Talep veya Dava Etme Yetkisinin Alacaklıya Verilmesi’ (2020) 26(1) Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi 487–523.
- Budak AC, ‘Cebrî Satışlarda Taşınmazın Alıcı Üzerine Tescili İçin Tapu Dairesine Yazılacak Müzekkerenin Ne Zaman Gönderileceği’ (2009) DEÜHFD 913–921.
- Duman İH, ‘Yükleniciden Cebrî İcra ile Taşınmaz Mülkiyetinin Kazanılması’ (2012) 98 TBB Dergisi 411–416.



- Dural M ve Öğüz T, *Türk Özel Hukuku C III: Eşya Hukuku* (Filiz Kitabevi 2021).
- Ercoskun Şenol HK ve Sucu Yer K, Şematik Eşya Hukuku (3. Baskı, Seçkin 2025).
- Eren F, Mülkiyet Hukuku (8. Bası, Legem 2024).
- Gilliéron PR, *Poursuite pour dettes, faillite et concordat* (5th edn, Schulthess 2012).
- Gürbüz EC, ‘Taşınmaz Mülkiyetinin Tescilden Önce Kazanıldığı Durumlar’ (2022) Ankara Barosu Dergisi 268-307.
- İyilikli AC, Sicil Dışı Kazanılan Taşınmaz Mülkiyet Hakkının Cebri İcradan Masun Olması Üzerine Tahlil ve Değerlendirmeler (Aristo 2021).
- İyilikli AC, ‘Taşınmazın Mülkiyetinin Tescilden Önce İktisap Hâllerinden Mahkeme Hükmüne Göre İktisap Eden Kişinin İhalenin Feshi Davası Açmaya Yetkisi Bulunup Bulunmadığı Üzerine Düşünce ve Tahliller’ (2016) 7(27) TAAD 515-547.
- Kartal B, ‘İcra ve İflâs Kanunu m.111/a Uyarınca Satılan Taşınmazın Alıcıya Devri’ (2025) 12(2) *Journal of İstanbul Medipol University School of Law* 757-791.
- Kaser M and Knütel R, *Sachenrecht* (21th Auflage, Beck 2020).
- Kılıçoğlu AM, Eşya Hukuku (2. Bası, Turhan 2024).
- Kuru B, *İcra ve İflâs Hukuku El Kitabı* (2. Baskı, Adalet 2013).
- Namlı M, İcra Hukukunda Taşınmaz Malların Haczi ve Paraya Çevrilmesi (Onikilevha 2023).
- Nomer H ve Ergüne MS, *Eşya Hukuku* (Onikilevha 2023).
- Oğuzman K, Seliçi Ö ve Oktay-Özdemir S, *Eşya Hukuku* (26. Bası, Filiz Kitabevi 2024).
- Özdemir H ve Bildir M, ‘Borçlunun İhale Alıcısına Karşı Tapu Sicilinin Düzeltmesini Talep Etmesinin Yerindeliği’ (2022) 87(2) İzmir Barosu Dergisi 61-101.
- Pekcanitez H, Atalay O, Sungurtekin-Özkan M ve Özkes M, İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı (11. Bası, Onikilevha 2024).
- Peksöz V, *Taşınmazların Cebri Satışında Üçüncü Kişilerin Aynî Hakları* (Filiz Kitabevi 2024).
- Sirmen L, *Eşya Hukuku* (Yetkin 2023).
- Steinauer PH, *Les droits réels* (Vol II, 5th edn, Stämpfli 2020).
- Tırak S, ‘Elbirliği Halindeki Mülkiyette Cebri Satış’ (Muradiye Tapu Müdürlüğü Hukuk İncelemesi, 2021).
- Topak S, ‘Ortaklığın Giderilmesinde Arabuluculuk Süreci Ve Anlaşma Belgesinin İcra Edilmesi’ (2025) 16(61) TAAD 377-406.
- Ünal M ve Başpınar H, *Şekli Eşya Hukuku* (2023).
- Wilhelm J, *Sachenrecht* (6th edn, De Gruyter 2019).
- Yazıcı B, ‘İcra ve İflâs Kanunu m.111/a Uyarınca Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi’ (2022) 12(2) *Akdeniz Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 1119-1147.
- Yılmaz S, *Eşya Hukuku* (Yetkin 2024).