

# İCRA VE İFLÂS KANUNU UYARINCA ELEKTRONİK ORTAMDA YAPILACAK SATIŞLARIN USULÜ HAKKINDA YÖNETMELİK

## BİRİNCİ BÖLÜM Başlangıç Hükümleri

### Amaç ve kapsam

**MADDE 1-(1)** Bu Yönetmeliğin amacı, 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflâs Kanunu kapsamında yapılacak açık artırma suretiyle satış işlemlerinin Ulusal Yargı Ağı Bilişim Sistemine (UYAP) entegre Elektronik Satış Portalı üzerinden yürütülmesine ilişkin usul ve esasları belirlemektir.

(2) Bu Yönetmelik hükümleri, UYAP'a entegre Elektronik Satış Portalı üzerinden açık artırma suretiyle yapılacak satış işlemlerine ilişkin hususları kapsar.

### Dayanak

**MADDE 2-** (1) Bu Yönetmelik, 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflâs Kanununun 111/b maddesine dayanılarak hazırlanmıştır.

### Tanımlar

**MADDE 3-** (1) Bu Yönetmelikte geçen;

- Bakanlık: Adalet Bakanlığını,
  - Banka: Adalet Bakanlığı ile entegrasyon yapan ve bu Yönetmelik kapsamındaki nakit teminat ve ihale bedelleri gibi ödemeleri kabul etmeye yetkili bankalar ile elektronik para kuruluşlarını,
  - Elektronik satış: UYAP'a entegre Elektronik Satış Portalı üzerinden İcra ve İflâs Kanunu hükümleri çerçevesinde açık artırma suretiyle yapılan satışları,
  - Elektronik Satış Portalı: İcra ve İflâs Kanunu hükümleri çerçevesinde açık artırma sureti ile satışların yapıldığı UYAP'a entegre elektronik ortamı,
  - Kanun: 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflâs Kanununu,
  - Teminat mektubu: 19/10/2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 3 üncü maddesinde tanımlanan bankalarca verilen kesin ve süresiz teminat mektubunu,
  - UYAP: Ulusal Yargı Ağı Bilişim Sistemini,
- ifade eder.

## İKİNCİ BÖLÜM

### Basılı Kâğıtlar, Muhtevası ve Şekli

#### Kullanılması zorunlu olan basılı kâğıtlar

**MADDE 4-** (1) Elektronik satış işlemlerinde aşağıda belirtilen ve bu Yönetmelik ekinde yer alan basılı kâğıtların kullanılması zorunludur:

- Taşınırın açık artırma şartnamesi (Örnek no.50).
- Taşınırın elektronik satış ortamında açık artırma ilanı (Örnek no.51).
- Taşınmazın açık artırma şartnamesi (Örnek no.52).
- Taşınmazın elektronik satış ortamında açık artırma ilanı (Örnek no.53).
- Taşınırın gazete ilanı (Örnek no.54).
- Taşınmazın gazete ilanı (Örnek no.55).
- Artırma sonuç tutanağı (Örnek no.56).

(2) Örneklerdeki esaslar bozulmamak şartıyla icra ve iflâs dairelerince bu örneklere gerekli ilaveler yapılabilir.

#### Taşınırın açık artırma şartnamesi

**MADDE 5-** (1) Taşınırın açık artırma şartnamesine; dosya numarası, alacaklı ve borçlunun adı ve soyadı, birinci ve ikinci artırmannın yapılacağı gün ve saat aralığı, taşınırın cinsi, muhammen kıymeti, artırmaya katılacakların taşınırın muhammen kıymetinin yüzde onu oranında nakit teminat veya banka teminat mektubunu tevdi etmeleri gerektiği, artırmaya çıkarılan taşınır üzerinde hakkı olan alacaklı veya ilgiliden teminat aranıp aranmayacağı, hangi giderlerin alıcıya ait olacağı ve diğer gerekli bilgiler yazılır.

#### Taşınırın elektronik satış ortamında açık artırma ilanı

**MADDE 6-** (1) Taşınırın açık artırma ilanı Elektronik Satış Portalında yapılır. Bu ilanda aşağıdaki hususlar yer alır:

- Satılacak şeyin cinsi, mahiyeti, bulunduğu yer, önemli vasıfları, ayrıntılı görselleri, muhammen kıymeti, birinci ve ikinci artırmannın yapılacağı gün ve saat aralığı ile artırma şartnamesinde yer alan diğer bilgiler.
- Artırmaya katılabilmek için, mahcuzun muhammen kıymetinin yüzde onunu karşılayacak tutardaki nakit teminatın en geç artırma süresinin bitiminden önceki gün saat 23.30'a kadar satışı yapan icra dairesinin banka hesabına Elektronik Satış Portalı üzerinden yatırılmasının zorunlu olduğu.
- Gösterilecek teminatın, teminat mektubu olması hâlinde, artırmaya katılacaklar veya ilgili banka tarafından, en geç artırma süresinin bitiminden önceki iş günü mesai bitimine kadar satışa konu mahcuzun muhammen kıymetinin yüzde onunu karşılayacak tutarda kesin ve süresiz banka teminat mektubunun, satışı yapan icra dairesine elden veya sistem altyapısı oluşturulduğu takdirde elektronik olarak tevdi edilmesinin zorunlu olduğu.
- Temsilci vasıtasıyla artırmaya katılacak kişilerin, temsilcileriyle birlikte en geç artırma süresinin bitiminden önceki iş günü mesai saati bitimine kadar satışı yapan icra dairesine müracaat etmeleri gerektiği, ancak noterlerin, resmî dairelerin veya yetkili makamların yetkileri dâhilinde ve usulüne göre verdikleri vekâletnameyi veya belgeyi bulunduran temsilcinin icra dairesine müracaatının yeterli olacağı, bu şekilde ihaleye katılacakların teminat miktarını başvuru anında icra dairesi hesabına yatırmalarının veya teminat mektubunu icra dairesine tevdi etmelerinin zorunlu olduğu.
- Hisseli satışın mümkün olduğu hâllerde açık artırma konusu malı belirli paylarla satın almak isteyen müşterek alıcıların, en geç artırma süresinin sona ermesinden önceki mesai bitimine kadar satışı yapan icra dairesine müracaat ederek hisse oranlarını ve artırmada adlarına pay sürecek hissedarı veya temsilciyi bildirmeleri gerektiği, ancak noterlerin, resmî dairelerin veya yetkili makamların yetkileri dâhilinde ve usulüne göre verdikleri vekâletnameyi veya belgeyi bulunduran hissedarın veya temsilcinin icra dairesine müracaatının yeterli olacağı, bu şekilde ihaleye katılacakların teminat miktarını başvuru anında icra dairesi hesabına yatırmalarının veya teminat mektubunu icra dairesine tevdi etmelerinin zorunlu olduğu.
- Satış talep ederek artırmaya katılmak isteyen alacaklının ve ortaklığın satış suretiyle giderilmesinde artırmaya katılmak isteyen pay sahibinin, en geç artırma süresinin sona ermesinden önceki iş günü mesai bitimine kadar satışı yapan icra dairesine müracaat etmeleri hâlinde alacağın veya ortaklık payının teminatı karşıladığı miktar kadar kendilerinden teminat alınmayacağı, alacağın veya ortaklık payının teminata yeterli gelmemesi hâlinde eksik kısmın başvuru anında icra dairesi hesabına yatırılması veya teminat mektubunun icra dairesine tevdi edilmesinin zorunlu olduğu.
- Şartlar yerine gelmişse malın en yüksek teklif verene ihale edileceği.
- Elektronik Satış Portalında verilecek tekliflerin haczedilen malın muhammen kıymetinin yüzde ellisi ile o malla güvence altına alınan ve satış isteyen alacağına rüçhanı olan alacakların toplamından hangisi fazla ise bu miktarı ve ayrıca bu miktara ilave olarak paraya çevirme ve paylaşırma masraflarını geçmesi gerektiği.
- İhale alıcısının en yüksek teklifi verip de süresi içinde ihale bedelini yatırmaması hâlinde, alınan teminatın iade edilmeyip öncelikle satış masraflarından düşülmek üzere alacaklarına mahsuben hak sahiplerine ödeneceği.

h) Asgari ihale bedelinin teklif edilmemesi nedeniyle ihalenin yapılamadığı veya en yüksek teklif verenin ihale bedelini yatırmaması sebebiyle ihalenin iptal edildiği hallerde, ikinci artırmanın ilk açık artırmadaki şartlar çerçevesinde tekrar yapılacağı.

i) İhale alıcısının, satış bedelinin tamamını ihalenin gerçekleştiğine ilişkin tutanağın Elektronik Satış Portalında ilan edildiği tarihten itibaren en geç yedi gün içinde icra dairesi hesabına ödemesi gerektiği.

j) Satışa katılanların bütün ekleriyle birlikte şartnameyi görmüş ve içeriğini kabul etmiş sayılacakları.

k) İhalenin kesinleşmesi üzerine malın tescil ve teslim işlemlerinin yapılacağı.

#### **Taşınmazın açık artırma şartnamesi**

**MADDE 7-(1)** Taşınmazın açık artırma şartnamesine; dosya numarası, alacaklı ve borçlunun adı ve soyadı, birinci ve ikinci artırmanın yapılacağı gün ve saat aralığı, taşınmazın tapu kaydı ve niteliği, varsa taşınmazın üzerindeki irtifak hakları, ipotekler, ipotekli borç senetleri, irat senetleriyle birlikte satıldığı ve borçlunun bu taşınmaz ile temin edilmiş şahsi borçlarının da alıcıya intikal edeceği, tapu sicilindeki diğer bilgiler ve taşınmaz üzerindeki mükellefiyetler, muhammen kıymeti, artırmaya katılacakların taşınmazın muhammen kıymetinin yüzde onu oranında nakit teminat veya banka teminat mektubunu tevdi etmeleri gerektiği, artırmaya çıkarılan taşınmazın üzerinde hakkı olan alacaklı veya ilgiliden teminat aranmayacağı, taşınmazın son imar durumu, hangi giderlerin alıcıya ait olacağı ve diğer gerekli bilgiler yazılır.

#### **Taşınmazın elektronik satış ortamında açık artırma ilanı**

**MADDE 8- (1)** Taşınmazın açık artırma ilanı Elektronik Satış Portalında yapılır. Bu ilanda aşağıdaki hususlar yer alır:

a) Satılacak şeyin cinsi, mahiyeti, bulunduğu yer, önemli vasıfları, ayrıntılı görselleri, muhammen kıymeti, birinci ve ikinci artırmanın yapılacağı gün ve saat aralığı ile artırma şartnamesinde yer alan diğer bilgiler.

b) Artırmaya katılabilmek için, mahcuzun muhammen kıymetinin yüzde onunu karşılayacak tutardaki nakit teminatın en geç artırma süresinin bitiminden önceki gün saat 23.30'a kadar satışı yapan icra dairesinin banka hesabına Elektronik Satış Portalı üzerinden yatırılmasının zorunlu olduğu.

c) Gösterilecek teminatın, teminat mektubu olması hâlinde, artırmaya katılacaklar veya ilgili banka tarafından, en geç artırma süresinin bitiminden önceki iş günü mesai bitimine kadar satışa konu mahcuzun muhammen kıymetinin yüzde onunu karşılayacak tutarda kesin ve süresiz banka teminat mektubunun, satışı yapan icra dairesine elden veya sistem altyapısı oluşturulduğu takdirde elektronik olarak tevdi edilmesinin zorunlu olduğu.

ç) Temsilci vasıtasıyla artırmaya katılacak kişilerin, temsilcileriyle birlikte en geç artırma süresinin bitiminden önceki iş günü mesai saati bitimine kadar satışı yapan icra dairesine müracaat etmeleri gerektiği, ancak noterlerin, resmî dairelerin veya yetkili makamların yetkileri dâhilinde ve usulüne göre verdikleri vekâletnameyi veya belgeyi bulunduran temsilcinin icra dairesine müracaatının yeterli olacağı, bu şekilde ihaleye katılacakların teminat miktarını başvuru anında icra dairesi hesabına yatırmalarının veya teminat mektubunu icra dairesine tevdi etmelerinin zorunlu olduğu.

d) Hisseli satışın mümkün olduğu hâllerde açık artırma konusu malı belirli paylarla satın almak isteyen müşterek alıcıların, en geç artırma süresinin sona ermesinden önceki mesai bitimine kadar satışı yapan icra dairesine müracaat ederek hisse oranlarını ve artırmada adlarına pey sürecek hissedarı veya temsilciyi bildirmeleri gerektiği, ancak noterlerin, resmî dairelerin veya yetkili makamların yetkileri dâhilinde ve usulüne göre verdikleri vekâletnameyi veya belgeyi bulunduran hissedarın veya temsilcinin icra dairesine müracaatının yeterli olacağı, bu şekilde ihaleye katılacakların teminat miktarını başvuru anında icra dairesi hesabına yatırmalarının veya teminat mektubunu icra dairesine tevdi etmelerinin zorunlu olduğu.

e) Satış talep ederek artırmaya katılmak isteyen alacaklı ve ortaklığın satış suretiyle giderilmesinde artırmaya katılmak isteyen pay sahibinin, en geç artırma süresinin sona ermesinden önceki iş günü mesai bitimine kadar satışı yapan icra dairesine müracaat etmeleri hâlinde alacağın veya ortaklık payının teminatı karşıladığı miktar kadar kendilerinden teminat alınmayacağı, alacağın veya ortaklık payının teminata yeterli gelmemesi hâlinde eksik kısmın başvuru anında icra dairesi hesabına yatırılması veya teminat mektubunun icra dairesine tevdi edilmesinin zorunlu olduğu.

f) Varsa ipotek sahibi alacaklılar ile diğer ilgililerin taşınmaz üzerindeki haklarını, hususiyetle faiz ve masrafa dair olan iddialarını evrakı müsbesiyle on beş gün içinde icra dairesine bildirmeleri gerektiği, aksi hâlde hakları tapu siciliyle sabit olmadıkça, satış bedelinin paylaşmasından hariç kalacakları ve bu hususların irtifak hakkı sahipleri için de geçerli olacağı.

g) Şartlar yerine gelmişse malın en yüksek teklif verene ihale edileceği.

ğ) Elektronik Satış Portalında verilecek tekliflerin haczedilen malın muhammen kıymetinin yüzde ellisi ile o malla güvence altına alınan ve satış isteyen alacağına rüçhanı olan alacakların toplamından hangisi fazla ise bu miktarda ve ayrıca bu miktara ilave olarak paraya çevirme ve paylaşım masraflarını geçmesi gerektiği.

h) İhale alıcısının en yüksek teklifi verip de süresi içinde ihale bedelini yatırmaması hâlinde, alınan teminatın iade edilmeyip öncelikle satış masraflarından düşülmek üzere alacaklarına mahsuben hak sahiplerine ödeneceği.

i) Asgari ihale bedelinin teklif edilmemesi nedeniyle ihalenin yapılamadığı veya en yüksek teklif verenin ihale bedelini yatırmaması sebebiyle ihalenin iptal edildiği hâllerde ikinci artırmanın ilk açık artırmadaki şartlar çerçevesinde tekrar yapılacağı.

j) İhale alıcısının, satış bedelinin tamamını ihalenin gerçekleştiğine ilişkin tutanağın Elektronik Satış Portalında ilan edildiği tarihten itibaren en geç yedi gün içinde icra dairesi hesabına ödemesi gerektiği.

k) Satışa katılanların bütün ekleriyle birlikte şartnameyi görmüş ve içeriğini kabul etmiş sayılacakları.

l) İhalenin kesinleşmesi üzerine malın tescil ve teslim işlemlerinin yapılacağı.

#### **Taşınmazın gazete ilanı**

**MADDE 9-(1)** Taşınmazın gazete ile yapılacak açık artırma ilanına satış şartnamesi eklentisiyle geçirilmeyip, satılacak şeyin cinsi, mahiyeti, önemli vasıfları, muhammen kıymeti ve bulunduğu yer, birinci ve ikinci artırmanın yapılacağı gün ve saat aralığı ile artırmaya ilişkin bilgilerin yer aldığı Elektronik Satış Portalına erişim yapılacak internet adresi yazılmakla iktifa olunur.

#### **Taşınmazın gazete ilanı**

**MADDE 10-(1)** Taşınmazın gazete ile yapılacak açık artırma ilanına satış şartnamesi eklentisiyle geçirilmeyip, satılacak şeyin cinsi, mahiyeti, önemli vasıfları, muhammen kıymeti ve bulunduğu yer, birinci ve ikinci artırmanın yapılacağı gün ve saat aralığı ile artırmaya ilişkin bilgilerin yer aldığı Elektronik Satış Portalına erişim yapılacak internet adresi yazılmakla iktifa olunur.

#### **Artırma sonuç tutanağı**

**MADDE 11-(1)** İcra müdürü, artırma bittikten sonraki ilk iş gününde artırma sonuç tutanağı düzenler ve aynı gün Elektronik Satış Portalında ilan eder. Bu tutanakta aşağıdaki hususlar yer alır:

a) İhale alıcısının adı ve soyadı.

b) İhalenin hangi gün ve saatte tamamlandığı.

c) İhale bedeli.

ç) İhale edilen malın muhtevası.

d) Şartlar yerine gelmişse en yüksek teklifi verene malın ihale edildiği.

e) İhale bedelinin tutanağın ilanından itibaren yedi gün içinde icra dairesi hesabına ödenmesi gerektiği.

f) Şartlar yerine gelmediği takdirde ihalenin hangi gerekçeyle yapılamadığı.

### **ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**

#### **Satışa Hazırlık ve İlan İşlemleri**

#### **Hazırlık ve ilan işlemleri**

**MADDE 12- (1)** Satış açık artırma ile yapılır.