



GAYRİMENKUL SATIŞINDA TEFERRUĞ BEDELİ; ALT SINIR MIDIR PSİKOLOJİK SINIR MI?

Nuh ÜNAL^(*)

1 - GİRİŞ

Teferruğ; hacizli gayrimenkul üzerindeki mülkiyet hakkının sahibinin elinden alınarak alacaklı tahsil dairesine verilmesini ifade eden cebri bir takip işlemidir.

6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun'da yer alan "teferruğ" hükümleri alacaklı amme idaresinin tahsilatta başvuracağı en son yöntemi içermektedir.

Teferruğ yöntemi mükelleflerin bir borç ödeme şekli olmayıp, alacaklı idarenin alacağını başka hiçbir şekilde alamaması sonucu başvurduğu bir tahsilat yöntemidir. Buradan teferruğ için idarenin kabul şartına bağlı bir ödeme şekli denilebilir. Zira yapılacak başka bir işlem kalmayıp borçlunun malı kamunun mülkiyetine geçirilmektedir. Belki teferruğ; ödeme şeklinden ziyade

"kamunun zorunlu mal edinme şekillerinden biri" veya "borç tasfiye yöntemi" olarak tanımlanabilir.

Bu yazımızda bir taraftan teferruğa giden aşamalar açıklanacak, öte yandan hacizli gayrimenkulün teferruğ bedelinin altında satılıp satılmayacağı irdelenecektir. Başka bir ifadeyle gayrimenkul satışında teferruğ bedelinin satış yapılacak alt sınır mı yoksa psikolojik sınır mı olduğu üzerinde durulacaktır.

2- KONU İLE İLGİLİ DÜZENLEMELER

6183 sayılı Kanununun "Amme Alacaklarının Cebren Tahsilini" işleyen ikinci kısmında "Gayrimenkul Malların Haczi ve Satışı" ayrı bir başlık halinde bölümlendirilmiştir. Teferruğ ile ilgili hükümlere de bu bölümde yer verilmiştir.

Konuyla bağlantılı kanun metinleri şu şekildedir;

6183 Sayılı Kanunun 91. Maddesinde "Satışa çıkarılacak gayrimenkullere bilirkişinin mütalası alınmak suretiyle satış komisyonu tarafından rayiç değer biçilir."

^(*) Vergi Denetmeni

94. maddesinde; “Gayrimenkul artırma sonunda, üç defa bağırıldıktan sonra en çok artırana ihale olunur. Şu kadar ki, artırma bedeli gayrimenkul için biçilmiş olan değer % 75’ini bulmakla zımdır. Şayet amme alacağına rüçhanı olan diğer alacaklar bu gayrimenkul ile temin edilmiş ise, artırma bedelinin, bu suretle rüçhanı olan alacakların tutarından fazlaya çıkması ve yapılmış ve yapılacak masrafları da karşılaması şarttır.

Gayrimenkulun rehni suretiyle sağlanmış muaccel borçlar alıcıya devredilmez, satış bedelinin ödenir. “

95. maddesinde; “Artırmada yukarıdaki maddede yazılı miktar elde edilmemiş ise, en çok artıranın taahhüdü baki kalmak suretiyle artırma 7 gün daha uzatılır. 7’nci günü aynı saatte gayrimenkul en çok artırana ihale edilir. ...Şu kadar ki, rüçhanlı alacaklı bulunduğu takdirde ihale bedelinin rüçhanlı alacakla birlikte masrafları da aşması şarttır, aşmazsa satış yapılmaz. “

96. maddesinde; “Artırmalarda istekli çıkmadığı veya teklif edilen bedel 95’inci maddede yazılı olduğu üzere rüçhanlı alacakla, masrafları aşmadığı takdirde amme idaresince teferruğ edilinceye kadar gayrimenkul üzerindeki haciz devam eder.

Bu müddette tahsil dairesine herhangi bir istekli müracaat ettiği takdirde, bu müracaat alacaklı amme idaresince uygun görülme suretiyle, satış için 7 günlük bir ilan yapılarak gayrimenkul 95’inci madde hükümleri dairesince en çok artırana ihale olunur. Gayrimenkul teferruğ edilinceye kadar bir istekli çıkmadığı takdirde tahsil dairesi mahcuz malı uygun gördüğü zamanlarda satışa çıkarılabilir. Bu takdirde satış ve ilan hakkında yukarıdaki hükümler ve ihale için de 95’inci madde hükümleri tatbik olunur. “

98. Maddesinde; “İkinci artırma tarihinden başlayarak bir yıl içinde gayrimenkul en az bir kere daha satışa çıkarıldığı halde satılmasına imkân bulunmadığı takdirde gayrimenkul alacaklı amme idaresinin talebi üzerine ve satış komisyonu kararıyla amme idaresince teferruğ edilebilir. Teferruğ bedeli, gayrimenkulun biçilen rayiç değerinin % 50’sidir.

Teferruğ muamelesinin ikmalini müteakip, takip ve teferruğ masrafları düşüldükten sonra artan bedel borca mahsup edilir. Teferruğ edilen gayrimenkul teferruğ kararı tarihinden itibaren bir yıl müddetle satışa çıkarılamaz.

Borçlu satış komisyonunun teferruğ kararı tarihinden başlayarak bir yıl içinde amme alacağını, gecikme zamları ile birlikte ödediği takdirde gayrimenkul kendisine geri verilir. Ferağ masrafı borçluya aittir.

Teferruğ kararı verilmeden evvel biçilen rayiç bedelin % 75’i veya fazlasıyla hariçten talip çıkarsa alacaklı amme idaresi teferruğdan vazgeçer. “

62. Maddesinde; “Tahsil dairesi alacaklı amme idaresi ile borçlunun menfaatlerini mümkün olduğu kadar telif etmekle mükelleftir.”

Hükümlerine yer verilmiştir.

6183 sayılı Kanun hükümlerinin uygulanmasına ilişkin tebliğlerin bir araya getirildiği, Seri: A ve 1 Sıra No.lu Tahsilat Genel Tebliği’nin II. Kısım III. Bölüm 5. Maddesinin son paragrafında “Alacaklı amme idarelerince teferruğ kararı verilmesi için maddede öngörülen şartların yanı sıra bütçelerinde bu işleme yönelik ödeneğin de bulunması gerekmektedir.” Denilmiştir.

3- GAYRİMENKUL SATIŞLARININ AŞAMALARI ve TEFERRUĞ İŞLEMİ

Haczedilen gayrimenkuller hakkında teferruğ kararı verilmeden önce en az üç defa açık artır-

mayla satışa çıkarılmalıdır. Rüçhanlı alacak olup olmamasına bağlı olarak yukandaki maddelerin uygulaması şu şekilde yapılmaktadır;

3.1- Rüçhanlı Alacağın Olmadığı Durumda Gayrimenkul Satışı ve Teferruğu (Devri)

1-Ödeme emrinin tebliğine rağmen borcunu ödemeyen mükellefin mevcut mallarından borcunu karşılayacak olanlara, bu arada gayrimenkullerine alacaklı vergi dairesince haciz konulur.

2-Alacaklı vergi dairesi satış komisyonunu oluşturur.

3-Komisyon gayrimenkulün rayiç değerini tespit eder.

4-Satış ilanı yapar.

5-Birinci Açık Artırma; Rayiç değer en az % 75 ini veya daha fazlasını veren istekliye gayrimenkul satılır. Rayiç değer %75 ini veren alıcı çıkmadığı takdirde satış 7 inci günün aynı saatinde kadar ertelenir.

6-İkinci Açık Artırma; 1 inci artırmada satış gerçekleşmeyen gayrimenkul, 7 gün sonra yapılan 2. açık artırmada en çok teklif verenin teklifi baki kalmak üzere yeniden satışa sunulur.

Örnek: Rayiç değeri 80.000.-lira olarak belirlenen gayrimenkule 1 inci artırmada 55.000 TL teklif edilmiştir. Gayrimenkul %75 değeri olan 60.000 TL veya daha üzerinde fiyat veren olmadığı için satılmayacak ve 2 nci artırmaya kalacaktır. İkinci artırmada artık %75 ölçü olmayacak ve 55 bin lira üstünde en fazla fiyat verene satış yapılacaktır. 55 bin liranın altında fiyat veren olursa ilk artırmada 55 bin lira verene satış yapılır.

7-Üçüncü Açık Artırma; İkinci artırmada satış gerçekleşmemişse teferruğ yolu açılmış olur. Ancak teferruğ kararından önce gayrimenkul 2. artırmadaki şartlarla yeniden satışa sunulur. Eğer istekli çıkmazsa alacaklı tahsil dairesi uygun

gördüğü zamanlarda ilan yapmak suretiyle satışa çıkarabilir. (Md.96) Mal satılma imkânı bulunmadığı takdirde teferruğ işlemlerine başlanılabilir.

Burada 96. madde ile 98. madde arasında bir uyumsuzluk var gibi görünmektedir. 96. maddede 3. satış için bir istekli çıkmazsa, teferruğ edilinceye kadar gayrimenkulün satışa sunulması dairesinin isteğine bırakılırken, 98. madde teferruğun yapılabilmesi için bir yıl içinde yapılacak ilan ile gayrimenkulün bir kere daha satışa çıkarılmasını öngörmektedir. Anlaşılabileceği üzere yasa ile borçlunun çıkan gözetilmiştir.

8-Teferruğ İşlemleri

Teferruğ işlemi 6183 Sayılı Kanun uyanınca yapılan cebri icra takibinin zorunlu bir sonucu değildir. Başka bir ifadeyle alacaklı tahsil dairesinin borcuna karşılık mükellefin malını satın alma mecburiyeti bulunmamaktadır.

En az üç defa satışa çıkarılmasına rağmen alıcısı çıkmayan veya çıkmasına rağmen satılamayan gayrimenkul, alacaklı dairesinin talebi ve satış komisyonunun kararıyla amme idaresince teferruğ edilebilir. Devir alma bedeli gayrimenkulün biçilen rayiç değerinin %50 sidir.

Örneğimizde rayiç değeri 80.000.- lira biçilen gayrimenkulün yukarıdaki açık artırma aşamalarında satılamadığı ve teferruğ kararına kadar da bir alıcı çıkmadığı durumda, amme idaresinin bu gayrimenkule ihtiyacı ve ödeneğinde olması halinde rayiç değeri %50si olan 40.000.- lira bedelle amme idaresince satın alınır. Yani teferruğ edilir. Teferruğ bedeli gayrimenkulün nihai satış bedeli değildir. Alacaklı dairesinin ihtiyacı olması halinde, mükellefin daha fazla zarar görmesini önlemek için taahhüt ettiği fiyattır. %50 oram amme idaresi içindir. Artırmaya giren üçüncü şahısları bağlamaz. Başka bir ifadeyle örneğimizdeki malın teferruğ kararı verilmediğini

ve üçüncü şahıslarca ilk artırmayı takip eden artırmalarda 35 bin lira fiyat verilmesi halinde alacaklı daire bunu teferruğ bedeli olan 40.000.- liranın altında olmasına rağmen satabilir. Alacaklı tahsil dairesinin mükellefin baştan beri menfaatlerini gözetmesi gerektiğini ifade etmiş olalım.

3.2- Rüçhana Bağlı Alacak Olması

Durumunda Gayrimenkul Satışı

Açık artırmada artırma bedeli rayiç değer in % 75 ini bulmalıdır. Şayet rüçhana bağlı alacak varsa bu defa artırma bedeli rüçhanlı alacak miktarı ile satış masraflarını da aşması gerekir. Aşmazsa satış yapılmaz, yedi gün ertelenir. Örnekteki gayrimenkulün %75 değeri 60.000 lira idi. Vergi borcu bulunan mükellef gayrimenkul ipotek karşılığı bankadan 65.000 lira borçlanmış olsun. Vergi dairesinin satış ilan masrafı 2.000.- liradır. Bu durumda banka alacağı rüçhanlı alacak olup vergi dairesinin önüne geçeceğinden, gayrimenkul $(65.000 + 2.000 =) 67.000$.-TL den fazlaya satılması gerekmektedir.

Rüçhanlı alacağın bulunduğu tüm artırmalarda rüçhanlı alacak ve masrafların üstünde teklif olması halinde satış yapılabilir. Teklif rüçhanlı alacak ve masraf tutanını aşmazsa satış gene yapılmaz. Rüçhanlı alacak biçilen değer in yansından fazla ise o gayrimenkul hiçbir durumda teferruğ edilemez.

Uygulamada rüçhanlı alacaklar ile satış masrafları ve amme borcunu karşılamayacağı anlaşılan gayrimenkuller satışa konu edilmemektedir. Zira bu durumda tahsil dairesi masrafı kendisi üstlenerek üçüncü şahıslara tahsilâtçılık yapmış olacağı gibi kendi alacağını da alamayacağından gayrimenkulu satışa çıkarmanın bir anlamı olmayacaktır.

3.3- Özellik Arz Eden Durumlar

Hacizli gayrimenkullerin satışı ve teferruğu

ile ilgili özellik arzeden bazı durumlar şöyledir:

- Gayrimenkulün 2.000.000 TL olarak belirlenen değeri borçlu mükellefe tebliğ edilir ve artırmada alıcı çıkmaz veya mükellef dava eder ve değeri 3.000.000 TL olarak Vergi Mahkemesince belirlenirse Mahkemenin belirlediği rakam üzerinden yapılan satış birinci satış olur.

- 2577 Sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 27 ve 28/1. Maddeleri gereğince hacizli malın satışında yürütmeyi durdurma karar verilmesi halinde haciz kaldırılmaz. Sadece satış işlemi bekletilir. Kesin karar verilince işlem tesis edilir. Yani karar kesinleşip mükellef lehine olunca haciz kaldırılır.

- Teferruğun tamamen alacaklı idarenin ihtiyacının olup olmaması ve bu konuda ödeneklerinin bulunup bulunmamasına bağlı olduğu ifade edilmişti. Tahsil dairesi borçlunun başka bir malının varlığını tespit ederse daha kolay satılacak malı haczedip satışa çıkarır ve alacağım tahsil ederek gayrimenkul üzerindeki haczi kaldırabilir.

- İlk ihaleden sonra aradan geçen zaman dolayısıyla gayrimenkulün vasfında ve değerinde önemli değişiklik olması (değerinde önemli bir artış veya azalış olması) halinde yeniden değer tespiti yapılması ve takdir edilen bedel üzerinden 6183 sayılı Kanunun 94 ve müteakip maddeleri hükümlerine göre artırmanın yapılması gerekir.

- Gayrimenkuller pazarlık usulüyle satılamaz. İhale usulüyle satılır ve ihalede de artırma yöntemi uygulanır.

- Gayrimenkul, ikinci artırma tarihinden itibaren 1 yıl içinde satışa çıkarılmayıp, 1 yıl geçtikten sonra satılırsa; bu satışa mükellef; malın süresinde satışa çıkarılmayıp, değerinin altında satıldığı, dolayısıyla amme idaresi ile kendi menfaatlerinin telif edilmediği iddiası ile itiraz edebilir.

- Teferruğ kararından itibaren gayrimenkul 1 yıl süreyle satışa çıkarılamaz.

- Borçlu satış komisyonunun teferruğ kararından itibaren 1 yıl içinde borcunu gecikme zamları ile birlikte öderse gayrimenkulunu geri alabilir.

- Gayrimenkulün ilk satıştaki biçilen değerinin % 75'ini veya fazlasını veren talipli çıkarsa amme idaresi teferruğdan vazgeçer.

- Rüçhanlı alacakla satış masrafını karşılamayan artırmalarda satışın yapılmaması hükmü sadece gayrimenkuller için geçerli olup, menkul malların satışında böyle bir sınırlama yoktur. Örneğin haczedilen motorlu taşıtlar rüçhanlı alacağı karşılamasa dahi satılabilmektedir.

4- SONUÇ

Gayrimenkul satışlarında kanunda belirtilen teferruğ bedeli, alt sınır değil psikolojik sınırdır. İkinci ve takip eden artırmalarda gayrimenkul bedelinin yüzdesi kaç olursa olsun, en yüksek rakamı veren alıcıya satış yapılabilir. Bu rakam gayrimenkule biçilen değer %50 altında da olabilir.

Rüçhanlı alacağa bağlanan gayrimenkul satışlarında ise, alıcıların teklifi rüçhanlı alacak tutarı ile satış masraflarını aşmadığı takdirde satış hiçbir zaman yapılmaz.

KAYNAKÇA

- 6183 sayılı AATUHK.
- Seri A 1 nolu Tahsilat Genel Tebliği
- Muhtelif Özelgeler