

TC
YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
İŞLETME ANA BİLİM DALI
İŞLETME YÖNETİMİ YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**TASARRUF MEVDUATI SİGORTA FONUNUN
FAALİYETLERİ VE FONUN ÇÖZÜMLEME
FAALİYETLERİ KAPSAMINDA GAYRİMENKUL
UYGULAMALARINA YÖNELİK BİR ARAŞTIRMA**

MURAT KARAKAYA
14713016

TEZ DANIŞMANI
Dr. Öğr. Üyesi SADİYE OKTAY

İSTANBUL
2019

TC
YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
İŞLETME ANA BİLİM DALI
İŞLETME YÖNETİMİ YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**TASARRUF MEVDUATI SİGORTA FONUNUN
FAALİYETLERİ VE FONUN ÇÖZÜMLEME
FAALİYETLERİ KAPSAMINDA GAYRİMENKUL
UYGULAMALARINA YÖNELİK BİR ARAŞTIRMA**

MURAT KARAKAYA
14713016

TEZ DANIŞMANI
Dr. Öğr. Üyesi SADİYE OKTAY

İSTANBUL
2019

TC
YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
İŞLETME ANA BİLİM DALI
İŞLETME YÖNETİMİ YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

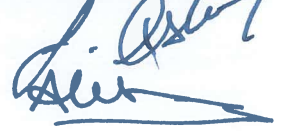
YÜKSEK LİSANS TEZİ

TASARRUF MEVDUATI SİGORTA FONUNUN
FAALİYETLERİ VE FONUN ÇÖZÜMLEME
FAALİYETLERİ KAPSAMINDA GAYRİMENKUL
UYGULAMALARINA YÖNELİK BİR ARAŞTIRMA

MURAT KARAKAYA
14713016

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih: 28.05.2019
Tezin Savunulduğu Tarih: 21.06.2019
Tez Oy birliği / Oy çokluğu ile başarılı bulunmuştur.

Tez Danışmanı : Dr. Öğretim Üyesi Sadiye OKTAZ
Jüri Üyeleri : Dr. Öğretim Üyesi Lale ASLAN
Doç. Dr. Halil Emre AKIŞAĞ

İmza : 



İSTANBUL
2019

ÖZ

TASARRUF MEVDUATI SİGORTA FONUNUN FAALİYETLERİ VE FONUN ÇÖZÜMLEME FAALİYETLERİ KAPSAMINDA GAYRİMENKUL UYGULAMALARINA YÖNELİK BİR ARAŞTIRMA

Murat KARAKAYA

Mayıs, 2019

1983 yılında, Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu (TMSF), bankalarda bulunan mevduatın sigortalanması amacıyla Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası bünyesinde kurulmuştur. 1994 yılında TMSF bankaların mali bünyesini güçlendirme ve yeniden yapılandırma yetkisinin verilmesiyle hem mevduat sigortacılığı hem de sorunlu bankaların çözülmesi görevlerini üstlenmiştir. TMSF mevduat sigortacılığı ve banka çözümü faaliyetleriyle ilgili görevini yerine getirirken kamu kaynağı kullanmaktadır. Bu kapsamda kullanılan kamu kaynağının geri kazanılması faaliyetleri çeşitli yöntemlerle TMSF tarafından yürütülmektedir. Bu yöntemlerden biri de TMSF'nin sorunlu bankalarla ilişkisi olan gayrimenkullerle ilgili uygulamalardır.

Bu tezde, TMSF'nin İştirakler ve Gayrimenkuller Daire Başkanlığı, II. Tahsilat Daire Başkanlığı ve Hukuk İşleri Daire Başkanlığı nezdinde yürütülen üç gayrimenkul uygulaması bir arada incelenmiştir. Ayrıca gayrimenkullerle ilgili satış öncesi işlemler, satış ve devir gibi konuların hukuki, teknik ve idari olarak nasıl gerçekleştirildiği aktarılmıştır. Tezin araştırma bölümünde ise TMSF'nin gayrimenkul uygulamalarını gerçekleştiren personellerle mülakat çalışması yapılmıştır. Bu çalışmanın amacı TMSF'nin gayrimenkulle ilgili uygulamalarının doğru bir şekilde anlaşılması, süreçteki eksiklerin ve iyileştirilebilecek noktaların tespit edilmesi ve gayrimenkul uygulamalarının iyileştirilmesini sağlayacak önerilerin ortaya çıkarılmasıdır. TMSF'nin gayrimenkul uygulamaları farklı birimlerde ve farklı personellerle gerçekleşmesine rağmen gayrimenkul çözümleme uygulamaları büyük benzerlikler göstermektedir. Bu durum, uygulamalardaki eksikliklerin tespitine ve iyileştirmelere yönelik ortak önerilerin getirilmesine imkan sağlamaktadır.

Yaklaşık yirmi yıldır binlerce gayrimenkulün çözülmesi işlemlerini gerçekleştiren TMSF bu alanda oldukça geniş bir mevzuat ve bilgi birikimine sahip olmuştur. TMSF'den gayrimenkul alanların bu işlemde memnun kalmaları ve gayrimenkullerin büyük bölümünün satışının sorunsuz olarak tamamlanmış olması çözümleme uygulamalarının başarısını göstermektedir. Ayrıca personellere gayrimenkul eğitimi verilmesi, inşaat mühendisliği ve mimarlık gibi teknik meslek mensuplarının istihdam edilmesi, satış ilanlarında yeni iletişim araçlarının kullanılması ve devam eden davaların ve resmi yazışmaların hızlı sonuçlanmasına yönelik yasal düzenlemelerin yapılması çözümleme uygulamalarını iyileştirebilecektir.

Anahtar Kelimeler: Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu, Mevduat Sigortası, Banka Çözümleme, Gayrimenkul Çözümleme, Bankacılık Krizleri

ABSTRACT

ACTIVITIES OF THE SAVINGS DEPOSIT INSURANCE FUND AND A RESEARCH ON THE REAL ESTATE IMPLEMENTATIONS PROCESS WITHIN THE SCOPE OF THE RESOLUTION ACTIVITIES OF THE FUND

Murat KARAKAYA

May,2019

In 1983, the Savings Deposit Insurance Fund (SDIF) was founded for the purpose of insuring deposits in banks within the Central Bank of Republic Of Turkey. In 1994, the SDIF with the authorization of strengthening and restructuring the financial structure of the banks, It undertook both task of the deposit insurance and the resolution of problem banks. The SDIF uses public resources to fulfill its responsibilities related to deposit insurance and bank resolution activities. The activities of recovering the public resources used in this context are carried out by the SDIF in various ways. One of these methods is the implementation of the SDIF about real estate related to problem banks.

In this thesis, three real estate implementations conducted by the SDIF Department of Subsidiaries and Real Estate Department, II. Collection Department and Legal Affairs Department were examined together. In addition, pre-sale transactions, sales and transfer related to real estates are explained in legal, technical and administrative ways. In the research section of the thesis, interviews were conducted with the personnel performing real estate implementations of the SDIF. The aim of this study is to provide an accurate understanding of the implementations of the SDIF to real estate, to identify the deficiencies in the process and to develop recommendations to improve real estate applications. Although real estate implementations of the SDIF are carried out in different units and with different personnel, real estate resolutions practices have major similarities. This enables the identification of deficiencies in implementations and the introduction of common recommendations for improvements.

The SDIF, which has been carrying out the resolution of thousands of real estates for nearly two decades, has a wide range of legislation and knowledge in this field. The fact that those who buy real estate from the SDIF are satisfied with this transaction and that most of the real estate has been completed without any problems, shows the success of the resolution implementations. In addition, the provision of real estate education, recruitment of technical professionals such as civil engineering and architecture, the use of new communication tools in the sales announcements and the legal arrangements for the rapid conclusion of the ongoing cases and official correspondence can improve the resolution practices.

Keywords: The Savings Deposit Insurance Fund, Deposit Insurance, Bank Resolution, Real Estate Resolution, Banking Crises

ÖNSÖZ

Kuruluşundan günümüze kadar geçen dönemde TMSF'nin farklı birimleri nezdinde gerçekleştirmiş olduğu bütün gayrimenkul uygulamalarının doğru şekilde anlaşılması ve uygulamalardaki iyileştirilebilecek alanların tespit edilerek öneriler getirilmesi, tezin asıl amacını oluşturmaktadır. Bunun yanında bu tezin, finans alanında çalışan ya da TMSF'nin sorunlu bankalara aktardığı kaynakların geri kazanımı faaliyetlerini inceleyen araştırmacıların da yararlanabileceği bir çalışma olduğu düşünülmektedir.

TMSF'nin gayrimenkul uygulamalarının daha rahat kavranabilmesini sağlamak amacıyla tezin ilk iki bölümünde TMSF tanıtılmış ve bir bankanın TMSF'ye devri öncesinde gerçekleşen aşamalar ile bankanın devri süreci açıklanmıştır. Bu şekilde TMSF'nin gayrimenkul uygulamalarına zemin oluşturulması amaçlanmıştır. TMSF ve bankaların devriyle ilgili genel bilgilere sahip olunduktan sonra gayrimenkul uygulamaları daha kolay anlaşılabilir olacaktır. Dördüncü bölümde gayrimenkul çözümleme uygulamaları ayrıntıları ile açıklanmış ve dördüncü bölümde gayrimenkul uygulamalarını gerçekleştiren personellerle mülakat çalışmaları yapılarak uygulamaların doğru bir şekilde anlaşılması ve uygulamalardaki eksikliklerin tespit edilerek öneriler getirilmeye çalışılmıştır.

Yaptığı satışlar nedeniyle kamuoyunda belirli bir bilinirliğe sahip olan TMSF'nin yapmış olduğu gayrimenkul satışlarının derlenmesi ile satış usulleri de ayrıntılı olarak incelenmiştir. Bu yönüyle tez, TMSF'nin gayrimenkul satışlarıyla ilgilenenler için de yararlanılabilecek bir kaynak olarak düşünülmektedir.

Yaklaşık bir yıllık süreçte hazırlanmış olan bu çalışmada yardımlarını esirgemeyen ve tecrübeleriyle yol gösteren tez danışmanım Dr. Öğr. Üyesi Sadiye OKTAY'A öncelikle teşekkürlerimi sunarım. Özellikle tezin araştırma bölümünde çok önemli katkılar veren hocam Doç. Dr. Serdar BOZKURT'a teşekkür ederim. Bunun yanında görev yapmış olduğum İştirakler ve Gayrimenkuller Daire Başkanlığında görevli, Daire Başkanım Sn. Başar BAŞARAN'a ve Grup Koordinatörüm Sn. Erbil SEZER'e ve İştirakler bölümümüzün Grup Koordinatörü Sn. Mehmet ÇAĞIRICI'ya, değerli katkılarından dolayı Dairemiz personelleri, çalışma arkadaşlarım Fon Uzmanları Sn. Ahmet YARALIOĞLU, Sn. Aslım KARTOPU, Sn. Aylin GÜRBÜZ BENK, ve Sn. Murat YAVUZ'a, Strateji Geliştirme Daire Başkanlığı Grup Koordinatörü Sn. Hacer ALACABAĞ'a, Tahsilat Daire Başkanlığı'nda görevli Daire Başkanı Sn. Taner YALÇIN'a Fon Uzmanları Sn. Meral ÖZENÇ, Sn. Necibullah KÜTÜKÇÜOĞLU ve Sn. Mehmet PAZVANTOĞLU'na, Fon Avukatı Sn. Elmas GÜNER'e, Hukuk İşleri Daire Başkanlığında görevli Grup Koordinatörü Sn. Abdulkadir KOÇAK'a Fon Uzmanı Selmin KURT'a ve Fon Avukatı Arzu PARTLAK'a çok teşekkürü borç bilirim. Değerli görüş ve düşünceleriyle yardımları dokunan herkese, üzerimde emeği olan tüm öğretmenlerim ve hocalarıma ve son olarak da hayatımın her döneminde koşulsuz olarak desteklerini yanımda hissettiğim sevgili aileme teşekkürü borç bilirim. Tezimde yer alan tüm hata ve eksikliklerin sorumluluğunun bana ait olduğunu ve gerek Kurumumu gerekse diğer katkı yapanları bağlamadığımı ifade etmek isterim.

İstanbul, Mayıs, 2019

Murat KARAKAYA

İÇİNDEKİLER

TEZ ONAY SAYFASI	
ÖZ.....	iii
ABSTRACT	iv
ÖNSÖZ	v
İÇİNDEKİLER	vi
TABLolar LİSTESİ	xi
KISALTMALAR	xii
1. GİRİŞ.....	1
2. TASARRUF MEVDUATI SİGORTA FONU, MEVDUAT SİGORTACILIĞI VE İLGİLİ YASAL DÜZENLEMELER.....	3
2.1. Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonunun Kuruluşu	3
2.2. Bankacılık Kanunu Kapsamında Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonunun Görevleri.....	4
2.3. Mevduat Sigortacılığı Sistemi	5
2.3.1 Mevduat Sigorta Sisteminin Amacı ve Sisteme Duyulan İhtiyaç	6
2.3.2 Mevduat Sigorta Sisteminin Türleri	7
2.3.2.1 Kapalı (Zımni) Mevduat Koruma Sistemi	7
2.3.2.2 Açık Mevduat Sigorta Sistemi.....	8
2.3.3 Mevduat Sigorta Sisteminin Kapsamı ve Limiti	9
2.3.4 Mevduat Sigortası Fonunun Toplanması ve Yönetimi.....	11
2.3.5 Mevduat Sigortası Sistemine Üyelik	12
2.3.6 Mevduat Sigortası Sisteminin Piyasa Üzerindeki Etkileri	13
2.3.6.1 Mevduat Sigortası Sisteminin Piyasa Üzerindeki Olumlu Etkileri	13
2.3.6.2 Mevduat Sigortası Sisteminin Piyasa Üzerindeki Olumsuz Etkileri	14
2.4. Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonunun Mevduat Sigortacılığı ve Banka Çözümleme Faaliyetlerinin Gelişimi.....	16
2.4.1. Mevduatı Koruma Kanunu	17
2.4.2. 2999 Sayılı Kanun'la Gelen Düzenlemeler	18
2.4.3. 7129 Sayılı Bankalar Kanunu	19
2.4.4. 70 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname ve 3182 Sayılı Bankalar Kanunu	20
2.4.5. 4389 Sayılı Bankalar Kanunu	21
2.4.6. 5411 Sayılı Kanun'la Gelen Düzenlemeler	22

3. BANKALARIN DENETİMİ VE SORUNLU HALE GELEN BANKALARIN TMSF'YE DEVRİ VE ÇÖZÜMLENMESİ	26
3.1. Bankaların Denetimi	27
3.1.1. Bankalarda İç Denetim	27
3.1.2. Bankalarda Dış Denetim.....	28
3.1.2.1. Bankalarda Bağımsız Denetim Kuruluşları Tarafından Denetlenmesi	29
3.1.2.2. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu Tarafından Yapılan Gözetim ve Denetim.....	29
3.2. Bankalar İçin Önlem Alınması Gereken Durumlar ve Alınan Önlemler	30
3.2.1. Bankalar İçin Önlem Alınmasını Gerektiren Durumlar	30
3.2.2. Bankacılık Sisteminde Gerekli Hallerde Alınan Önlemler.....	32
3.2.2.1. Düzeltici Önlemler	32
3.2.2.2. İyileştirici Önlemler	33
3.2.2.3 Kısıtlayıcı Önlemler	34
3.3. Bankaların Faaliyet İzninin Kaldırılması veya TMSF'ye Devredilmesi 34	
3.3.1. Bankaların TMSF'ye Devrinin Sebepleri	34
3.3.1.1 Bankanın Mali Yapısının Bozulması Nedeniyle TMSF'ye Devri	35
3.3.1.2 Kaynaklarının İstismarı Nedeniyle Bankanın TMSF'ye Devri ..	36
3.3.1.3 Mali Yapının Bozulması ve Kaynak İstismarının Aynı Anda Gerçekleşmesi Sebebiyle Bankanın TMSF'ye Devri	36
3.4. Bankaların Çözümlemesi	37
3.4.1. TMSF'ye Devredilen ve Faaliyetine Devam Eden Bankaların Çözümlemesi	37
3.4.1.1. Bankanın Devri Sonucunda Gerçekleştirilen Öncelikli İşlemler	37
3.4.1.2. Banka Hisselerinin TMSF'ye Geçişiyile İlgili İşlemler.....	38
3.4.1.2.1. Banka Zararının Devralınması Yoluyla Hisselerin TMSF'ye Geçmesi	38
3.4.1.2.2. Bedellerinin Ödenmesi Yoluyla Hisselerin TMSF'ye Geçmesi	38
3.4.1.2.3. Banka Kaynaklarının İstismarı Sebebiyle Hisselerin TMSF'ye Geçmesi	39
3.4.1.3. TMSF'ye Devredilen Bankaya Mali Yardım Sağlanması	39
3.4.1.4. Banka Nezdindeki Gerçekleştirilen Çözümleme İşlemleri	40
3.4.1.5. TMSF'ye Devredilen Bankanın Hisselerinin Satışı Yoluyla Çözümlemesi	40
3.4.1.6. TMSF'ye Devredilen Bankanın Başka Bir Bankayla Birleştirilmesi Yoluyla Çözümlemesi	41
3.4.1.7. TMSF'ye Devredilen Bankanın Tasfiye Edilmesi	42
3.4.1.7.1. Bankaların İradi Tasfiyesi	42
3.4.1.7.2. Aktif ve Pasifleri Başka Bankaya Satılan veya Devredilen Bankaların Faaliyet İzinlerinin Kaldırılarak Tasfiye Edilmesi	43
3.4.2. Faaliyet İzni Kaldırılan Bankaların Çözümlemesi	43
3.4.3. Banka Çözümlemesine İlişkin Türkiye Örnekleri	44

4. TASARRUF MEVDUATI SİGORTA FONUNUN ÇÖZÜMLEME FAALİYETLERİ KAPSAMINDA GAYRİMENKUL UYGULAMALARI49

4.1. Gayrimenkul Kavramı	49
4.2. TMSF Mülkiyetindeki Gayrimenkullerle İlgili Uygulamalar	50
4.2.1. Bankaların Bilançosundan Devralınan Gayrimenkuller	50
4.2.2. Banka Hâkim Ortakları ve Bankaya Borçlu Olanlar ile Yapılan Protokollerle Devralınan Gayrimenkuller	51
4.2.3. 6183 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun Kapsamında Yapılan Takip Sonucunda Alacağa Mahsup Edilerek Devralınan Gayrimenkuller	53
4.2.4. 2004 Sayılı İcra ve İflas Kanunu Kapsamında Yapılan Takip Sonucunda Alacağa Mahsup Edilerek Devralınan Gayrimenkuller	54
4.2.5. TMSF'ye Devredilen Gayrimenkullerle İlgili Yapılan Mali, Teknik ve Hukuki Çalışmalar ile Gayrimenkullerin Satışa/Kiralanmaya Hazırlanması	55
4.2.5.1 Gayrimenkullerle İlgili Yapılan Mali, Teknik ve Hukuki Çalışmalar.....	55
4.2.5.2 Gayrimenkullerin Değerleme İşlemleriyle İlgili Çalışmalar	57
4.2.6. TMSF'ye Devredilen Gayrimenkullerin Satışı	59
4.2.6.1. Kapalı Teklif ve Açık Artırma Yöntemi	61
4.2.6.2. Açık Teklif ve Açık Artırma Yöntemi	61
4.2.6.3. Proje Satışı Yöntemi.....	61
4.2.6.4. Teklif Alma Yöntemi	62
4.2.6.5. İhalelerin Onay Yetkileri ve İhalenin Kesinleşmesi.....	62
4.2.7. TMSF'ye Devredilen Gayrimenkullerin Kiraya Verilmesi	63
4.3. 6183 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun Kapsamında Üzerinde TMSF Haczi Bulunan Gayrimenkullerle İlgili Uygulamalar	64
4.3.1. Borçluya Ödemeye Çağrı Mektubu ve Ödeme Emri Gönderilmesi	65
4.3.2. İhtiyati Haciz, Haciz ve Satış	66
4.3.3. Satışa Karar Verilmesi, Satış Komisyonu ve Gayrimenkullerin Değer Tespiti.....	67
4.3.4. Gayrimenkullerin Satış Şartnamesi ve Satış İlanı	67
4.3.5. Gayrimenkullerin İhalesi, Açık Artırmanın Uzaması ve İhalenin Yapılamaması Durumu.....	68
4.3.6. Gayrimenkul Satış Bedelinin Tahsili, Gayrimenkullerin Teferruğu ve Tescil.....	69
4.3.7. 6183 Sayılı Kanun Kapsamında Haczedilen Gayrimenkullerin Ticari ve İktisadi Bütünlük Oluşturularak Satılması	70
4.3.7.1. Ticari ve İktisadi Bütünlük Oluşturulmasına Karar Verilmesi ve Satış Komisyonu	71
4.3.7.2. Muhammen Bedelin Tespiti, Satış Hazırlıkları ve Satış Şartnamesinin Oluşturulması	72
4.3.7.3. Satış İlanı ve İhale Teminatı	73
4.3.7.4. İhalelerde Uygulanabilecek Yöntemler, TMSF'nin Alacağa Mahsuben Satın Alma Yetkisi, İhale Bedelinin Ödenmesi, Gerekli Hallerde İhalenin İptali ve Bütünlüğün Yeniden Satışa Çıkarılması	74
4.3.7.5. Ticari ve İktisadi Bütünlük Yönteminin Sağladığı Ayrıcalıklar	76

4.4. Müflis Bankaların Gayrimenkulleriyle İlgili Uygulamalar	78
4.4.1. Faaliyet İzni Kaldırılan Banka Hakkında İflas Davası Açılması	78
4.4.2. Banka Hakkında İflas Kararı ve İflasın Açılması	79
4.4.3. Bankanın İflas Süreci ve TMSF'nin Yetkileri	80
4.4.3.1. TMSF'nin İflas Dairesi, Alacaklılar Toplantısı ve İflas İdaresi Görev ve Yetkisine Sahip Olması	80
4.4.3.2. Müflis Bankanın Tasfiye Türünün Belirlenmesi	81
4.4.3.3. Alacaklılar Toplantısı, İflas İdaresinin Belirlenmesi ve Alacak ve İstihkak İddialarının İncelenmesi.....	81
4.4.3.4. Sıra Cetvelinin Hazırlanması ve Sonrasında Yapılan İşlemler	82
4.4.3.5. İflas Masasına Ait Mal Varlığının Paraya Çevrilmesi	83
4.4.3.6. Pay Cetveli, Payların Dağıtımı ve İflasın Kapanması	84
4.5. TMSF'nin Gayrimenkul Çözümleme Faaliyetlerine İlişkin Tahsilat Verileri	85

5. TMSF'NİN ÇÖZÜMLEME FAALİYETLERİ KAPSAMINDA GAYRİMENKUL UYGULAMA SÜRECİNE YÖNELİK BİR ARAŞTIRMA ...86

5.1. Araştırmanın Amacı ve Önemi	86
5.2. Araştırmanın Evreni ve Örneklemi	88
5.3. Araştırmanın Yöntemi ve Sınırlılıkları	88
5.4. Araştırmanın Bulguları	92
5.4.1. TMSF Tarafından Gayrimenkul Mülkiyetinin Kazanılması ve Bu Sürece İlişkin Bulgular	92
5.4.2. TMSF Mülkiyetindeki Gayrimenkullerin Çözümleme Sürecine İlişkin Bulgular	93
5.4.3. TMSF Mülkiyetindeki Gayrimenkullerin Korunma Yöntemleriyle İlgili Bulgular	94
5.4.4. İl. Tahsilat Daire Başkanlığı'nın Gayrimenkuller Üzerinde Gerçekleştirdiği İşlemlerle İlgili Bulgular	95
5.4.5. Üzerinde TMSF Haczi Bulunan Gayrimenkullerin Çözümleme Sürecine İlişkin Bulgular	96
5.4.6. Müflis Bankaların Gayrimenkullerinin Çözümleme Sürecine İlişkin Bulgular	98
5.4.7. TMSF'nin Gayrimenkul Satış vb. İşlemleriyle İlgili Bulgular	99
5.4.8. TMSF'nin Gayrimenkul Satış İşlemlerinde Destek Almasına İlişkin Bulgular	100
5.4.9. Ekonomik Durgunluğun TMSF'nin Gayrimenkul Satış İşlemlerine Etkisiyle İlgili Bulgular	102
5.4.10. TMSF'nin Gayrimenkul Satışlarındaki Önceliğine Dair Bulgular	104
5.4.11. TMSF'nin Gayrimenkul Satışlarında Kullandığı İlanlara İlişkin Bulgular	105
5.4.12. Gayrimenkul Satışlarında TMSF'nin Özel Şirketlerden Farkına İlişkin Bulgular	107
5.4.13. TMSF'nin Teknik Bölümlerden Mezun Olanları İstihdam Etmesinin Gayrimenkul Çözümleme Faaliyetlerine Etkisiyle İlgili Bulgular	108

5.4.14. TMSF'nin Personellerine Yönelik Gayrimenkul Eğitime İlişkin Bulgular	110
5.4.15. TMSF'nin Gayrimenkul Çözümleme Süreciyle İlgili Yaşanılan Sorunlara İlişkin Bulgular.....	111
5.5. Araştırmanın Bulgularının Değerlendirilmesi	113
6. SONUÇ.....	116
KAYNAKÇA	119
ÖZGEÇMİŞ	123

TABLÖLAR LİSTESİ

Sayfa No.

Tablo 1:	TMSF'nin Tarihsel Süreci.....	4
Tablo 2:	Bankacılıkla İlgili Yasal Düzenlemeler.....	25
Tablo 3:	Faaliyet İzni Kaldırılarak Haklarında İflas Kararı Verilen Bankalar.....	44
Tablo 4:	Fonun Sigortalı Mevduat Ödemeleri ve Fona Yapılan Geri Ödemeler	45
Tablo 5:	TMSF'ye Devredilen Bankaların Çözümleme Şekilleri.....	47
Tablo 6:	Protokol Hazırlama Süreci.....	53
Tablo 7:	TMSF Mülkiyetindeki Gayrimenkullerin Çözümleme Süreci.....	64

KISALTMALAR

A.E.	: Aynı Eser
A.G.E.	: Adı Geçen Eser
BDDK	: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
BCBS	: Basel Committee on Banking Supervision (Basel Bankacılık Denetim Komitesi)
BIS	: Bank for International Settlements (Uluslararası Ödemeler Bankası)
DPT	: Devlet Planlama Teşkilatı
FDIC	: Federal Deposit Insurance Corporation (ABD Federal Mevduat Sigorta Şirketi)
FON	: Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu
GYO	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
KHK	: Kanun Hükmünde Kararname
SDIF	: Savings Deposit Insurance Fund
SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
TCMB	: Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
TDK	: Türk Dil Kurumu
TMSF	: Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu

1. GİRİŞ

Finans sektörü içerisinde fon fazlasına sahip olanlar ile fon talep edenleri bir araya getiren bankalar önemli bir rol üstlenmektedir. Bankalara olan güvenin tesis edilmesi ve fon fazlasına sahip olanların kaynaklarını bankalara borç vermelerimin sağlanabilmesi amacıyla birçok düzenlemeler yapılmıştır. Bankalarda bulunan mevduatın ve katılım fonlarının devlet tarafından sigortalanması da bahsedilen düzenlemelerden biridir. Özellikle kriz dönemlerinde bankalar nezdinde ortaya çıkan sorunların giderilmesi ve bankaların iflası halinde mudilere sigortalı mevduatın ödenmesi sürecinde TMSF ön plana çıkmaktadır.

Gerek iflas eden bankalardaki sigorta kapsamında bulunan mevduatın ve katılım fonlarının sahiplerine ödenmesi, gerekse sorunlu bankalardaki bozulmaların iyileştirilmesi amacıyla TMSF tarafından söz konusu bankalara kaynak aktarımı yapılabilmektedir. Aktarılan bu kaynaklar, nitelik itibarıyla bir devlet alacağı olduğundan bu kaynakların geri kazanılması kamu yararı açısından oldukça önem arz etmektedir.

TMSF tarafında söz konusu bankalara aktarılan kaynakların geri kazanılması faaliyetlerinden biri de gayrimenkullerle ilgili çözümleme uygulamalarıdır. Bu uygulamalar neticesinde TMSF hem kamu alacağını tahsil etmekte hem de banka çözümleme işlemlerini gerçekleştirmektedir.

Bu çalışmanın hazırlanmasında ana amaç, TMSF'nin farklı birimleri tarafından yürütülen gayrimenkul çözümleme uygulamalarının doğru şekilde anlaşılmasının sağlanması ve uygulamalarda iyileştirilebilecek konuların tespit edilerek bunlarla ilgili öneriler getirilmesidir. Bu amacın yanında genel olarak TMSF'nin tanıtılması ve bir banka ile TMSF ilişkisinin başlangıcı evreleri de bu çalışmada derlenmiş ve gayrimenkul uygulamaları incelenmeden önce TMSF'ye ilişkin temel bilgilerin verilmesi de amaçlanmıştır.

Tezin ikinci bölümünde mevduat sigortacılığı ve TMSF'ye ilişkin yapılan düzenlemeler kronolojik olarak belirtilmiştir. Ülkemizde ve genel olarak dünyada bu alanda hazırlanan yasal düzenlemeler üzerinden bilgi verilmiştir. İkinci bölüm incelendiğinde, özellikle kriz dönemlerinde yapılan düzenlemelerin TMSF'nin yapılanmasında etkili olduğu görülebilmektedir. Tezin üçüncü bölümünde ise bir bankanın TMSF'nin görev

alanına girmesi süreci açıklanmıştır. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından denetlenen bankalarla ilgili gerek görülmesi halinde düzenleyici, iyileştirici ve kısıtlayıcı önlemlerin alınması sonrasında istenilen sonuçların elde edilememesini takiben bankanın TMSF'ye devri ve TMSF'ye devredilen bankaların çözülme yöntemleri bu bölümde incelenmiştir. Bunun yanında TMSF' Diğer taraftan TMSF'nin gayrimenkul uygulama yöntemleri tezin dördüncü bölümünde yer almaktadır. Öncelikle TMSF mülkiyetindeki gayrimenkullerin TMSF'ye devir süreci, satış öncesi işlemler ve satışı veya kiralanması işlemlerine yer verilmiştir. Daha sonra üzerinde TMSF haczi olan gayrimenkullerle ilgili uygulamalar anlatılmış ve satış işlemleri açıklanmıştır. Yine dördüncü bölümde, üzerinde TMSF haczi olan gayrimenkullerden Ticari ve İktisadi Bütünlük oluşturulmasına karar verilenlere ilişkin uygulamalar ifade edilmiştir. Dördüncü bölümde son olarak müflis bankalara ait gayrimenkul uygulamaları işlenmiştir. Beşinci bölümde ise dördüncü bölümde anlatılan TMSF gayrimenkul uygulamalarını gerçekleştiren personellerle mülakat çalışması yapılmıştır. Gayrimenkul çözümleme uygulamalarında görev alan toplam 67 personel araştırmanın evrenini oluşturmaktadır. Bu evren içerisinde toplam 10 personel örneklem olarak seçilmiş ve mülakat araştırması bu personeller ile gerçekleştirilmiştir. Araştırmanın bulguları bu bölümde derlenmiş, yorumlanmış ve araştırma sonuçlandırılmıştır.

2. TASARRUF MEVDUATI SİGORTA FONU, MEVDUAT SİGORTACILIĞI VE İLGİLİ YASAL DÜZENLEMELER

5411 sayılı Bankacılık Kanunu kapsamında tasarruf sahiplerinin hak ve menfaatlerinin korunması amacıyla mevduatın ve katılım fonlarının sigorta edilmesi ile sorunlu bankaların çözülmesi faaliyetlerini yürütmekte olan Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu'nun (TMSF) kuruluşundan günümüze kadar geçirdiği tarihsel aşamalar ile temel görev ve faaliyetleri bu bölümde incelenmiştir.

2.1.Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonunun Kuruluşu

TMSF bankalardaki tasarruf mevduatını sigortalamak amacıyla 22.07.1983 tarihinde yürürlüğe giren Bankalar Kanununa ilişkin Kanun Hükmünde Kararname ile tüzel kişiliği haiz olarak Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) bünyesinde kurulmuştur. 1990'lı yılların ortasından başlayıp 2000'li yılların başlarına kadar geçen süreçte yaşanan ekonomik sorunların bankacılık sektörünü de olumsuz etkilemesiyle sadece bankalar nezdindeki tasarruf mevduatının sigortalanması işleminin finans sistemine duyulan güvenin ve sektördeki istikrarın devamında yeterli olmayacağı anlaşılmış ve TMSF'ye mevduat sigortacılığı görevinin yanında bankaların mali yapılarını güçlendirme görevi de verilmiştir¹. Kuruluş aşamasında TCMB bünyesinde bulunan TMSF'yi idare ve temsil görevi 4389 sayılı Bankalar Kanununda yapılan değişiklik ile 31.08.2000 tarihinden itibaren Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu'na (BDDK) devredilmiştir.

Bankacılık sektöründe 1990'lı yıllarda başlayan sorunların 2000'li yılların başlarına gelindiğinde etkisini daha fazla göstermesi sebebiyle TMSF'ye devredilen bankaların sayısının da giderek artması, TMSF'nin tüzel kişiliği haiz bir kamu kurumu olmasının önünü açmıştır. 26.12.2003 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanan 5020 sayılı Kanun ile 4389 sayılı Bankalar Kanunu'nda yapılan değişiklik ile Fon Kurulu'nun, TMSF'nin karar organı olduğu, TMSF'nin yönetimi, temsili ve Fon Kurulu kararlarının

¹ Şakir Ercan Gül, "TMSF Faaliyetlerinin Genel Olarak Değerlendirilmesi", **Çatı Dergisi**, s.28, (2011): 3.

yürütülmesinde Fon Başkanının yetkili olduğu hükme bağlanmıştır. Yapılan bu değişiklik ile TMSF, özerk bir statüye kavuşarak görevi kapsamında yapacağı işlemlerde herhangi bir kuruma bağlı olmaksızın karar alma imkanına kavuşmuştur. 19.10.2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ile TMSF'nin kamu tüzel kişiliğine sahip, hem idari hem de mali olarak özerk nitelikli bir kurum olma statüsünün yanında, TMSF'ye mevduat sigortacılığıyla ilgili politikaları belirleme yetkisi verilerek bir nevi düzenleyici bir kurum olma niteliği kazandırılmıştır².

Tablo 1: TMSF'nin Tarihsel Süreci

				
1983	1994	1999	2003	2005
Mevduatı sigortalamak amacıyla TCMB'nin temsili ve idaresi altında TMSF'nin kurulması	TMSF'ye bankaların mali bünyesini güçlendirme ve yeniden yapılandırma yetkisi verilmesi	TMSF'nin temsil ve idaresinin 4389 sayılı Kanun ile BDDK'ya devredilmesi	5020 sayılı Kanun ile TMSF'nin özerk kurum statüsüne kavuşması	TMSF'ye 5411 sayılı Kanun ile düzenleme yapma yetkisinin verilmesi

Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu 2016 Yıllık Rapor, Mart 2017.

TMSF'nin kararlarında bağımsız olduğu ve kararlarının yerindelik denetimine tabi olmadığı, hiçbir organ, makam, merci veya kişinin Fon Kurulu'nun kararlarını etkilemek amacıyla emir ve talimat veremeyeceği 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nun 111. maddesinde açıkça belirtilmiştir. Bunun yanında ilgili kurumun merkezinin İstanbul'da olduğu ve gerektiğinde diğer illerde de temsilcilik açabileceği söz konusu Kanun'un aynı maddesinde ifade edilmiştir.

2.2. Bankacılık Kanunu Kapsamında Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonunun Görevleri

TMSF'nin görev tanımları 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nda düzenlenmiştir. Kısaca bu görevler:

- Bankacılık Kanunu kapsamında bankalardaki mevduat ve katılım fonlarının sigortalanması ile tasarruf sahiplerinin menfaatleri ile haklarının korunması,
- TMSF'ye devredilen bankaların yönetilerek, malî yapılarının daha güçlü hale getirilmesi, gerekli hallerde tekrar yapılandırılması, devredilmesi, başka bir banka ile birleştirilmesi, satışı veya tasfiye edilmesi,

² Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu, **TMSF Çözümleme Deneyimi** (İstanbul: Artus Basım, 2011), 91.

- TMSF'nin alacaklarıyla ilgili yasal takip ve tahsilat işlerinin yürütülerek neticelendirilmesi,
- TMSF'ye ait aktiflerin ve kaynakların yönetilmesi ve
- Kanun'un verdiği diğer görevlerin ifasıdır³.

2.3. Mevduat Sigortacılığı Sistemi

Bankaların ana faaliyetlerinin işleyişine bakıldığında genel olarak mevduat topladığı ve toplamış olduğu mevduatı fona ihtiyacı olan kesimlere kredi olarak sunduğu söylenebilir. Mevduat, banka kaynakları içerisinde önemli bir yer tutmaktadır. Tasarruf mevduatı da toplam mevduat içerisinde büyük bir yer tutmaktadır. Bu nedenle mevduat sigorta sistemi bankacılık açısından oldukça önemli bir husustur. Mevduat sigorta sistemiyle birlikte tasarruf sahipleri birikimlerini bankalara daha güvenli şekilde yatırmakta ve bu sayede bankaların kaynak temini de kolaylaşmaktadır. Bankalardan kredi kullananların hane halkı, reel sektör ve finans sektörü gibi oldukça geniş bir kesimi kapsaması bedeniyle mevduat sigorta sisteminin makroekonomik düzen açısından da oldukça önemli olduğu açıktır. Mevduat sigorta sistemi mudilerin (mevduat sahipleri) anlık panikleri sonucu bankaya hücum etmelerini ve toplu mevduat çekilmesini önleyici bir nitelik taşımaktadır.

Bankaların ödeme kabiliyetlerini kaybetmeleri mudiler için bir risk oluşturmaktadır. Mevduat sigorta sistemiyle birlikte bu risk mudilerin üzerinden alınmakta ve bir anlamda devlete transfer edilmektedir. Bununla birlikte bankalara mevduat yatıran mudiler bankaların mali yapılarını izleyecek ve kontrol edecek niteliklere sahip olamayabileceğinden dolayı mevduat sigortacılığı sistemi bir anlamda mudileri koruma sistemidir. Olası bir banka iflasında mudilerin zararı kısmen veya tamamen bu sistemde telafi edilebilmektedir⁴.

Dünya genelinde gelişmiş ülkeler ve gelişmekte olan ülkeler nezdinde ortaya çıkan bankacılık krizleri ve banka iflasları, finans sisteminin güçlendirilmesi gerektiğine dair önemli kanıtlar sunmuştur. Mevduat sigortacılığı sistemi de finans sistemini güçlendirebilecek ve krizlere karşı daha sağlam hale gelmesini saylayacak uygulamalardan biri olarak öne çıkmaktadır⁵.

³ Bankacılık Kanunu (5411 S.K), **Resmi Gazete**, 25983 (Kasım, 2005): 111.

⁴ Müge Ayzit, "Dünyada ve Türkiye'de Mevduat Sigorta Sistemi Uygulamaları" (Uzmanlık Yeterlilik Tezi, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, 2004), 3.

⁵ Aslı Demirgüç-Kunt and Tolga Sobacı, "Deposit Insurance Around the World", **The World Bank Economic Review**, c.15, s.3 (2001), 481.

Mevduat sigorta sistemi genel olarak bankacılık sistemine olan güveni artırmakta, olası bir banka iflasında mudileri korumakta ve mudilerin panikleyerek mevduatını çekmek için bankalara hücum etmesinin önüne geçilmesine katkı sağlamaktadır. Bu şekilde mevduat sigortacılığı finansal istikrara da önemli bir katkı sağlamaktadır.

2.3.1 Mevduat Sigorta Sisteminin Amacı ve Sisteme Duyulan İhtiyaç

Mevduat sigorta sisteminin temel amacı bankacılık sistemine duyulan güvenin sağlanması olarak ifade edilebilir. Mudilerin bankacılık sektöründe doğabilecek krizlerden korunmasıyla ilgili düzenlemeler ile mevduat sigortacılığı sistemi bu amacına ulaşmaya çalışmaktadır. Söz konusu düzenlemelerin başında ise banka iflaslarında mudilere mevduatlarını geri alabilme garantisinin verilmesi gelmektedir. Bu şekilde bankalardan ani mevduat çekilişleri önlenebilmekte ve sisteme olan güven devam etmesi sağlanabilmektedir.

Bankaların aktiflerinde ve pasiflerinde bulunan unsurlar incelendiğinde bankaların iflas riskinin bulunduğu görülebilecektir. Şöyle ki, bankaların pasifinde oldukça kısa sürede nakde dönüştürülme ihtimali olan yani mudiler tarafından çekilme olasılığı bulunan mevduatlar önemli yer tutmaktadır. Pasiflerinde ise bankanın vermiş olduğu krediler ağırlıkta bulunmakta ancak bu kredilerin nakde dönüştürülmesi ayları ve hatta yılları bulabilmektedir. Bu nedenle bankaların varlıkları ve yükümlülükleri arasındaki vade uyumunun sağlanması açısından mevduat sigorta sisteminin oldukça önemli bir yere sahip olduğu anlaşılabilmektedir.

Bankacılık sektöründeki istikrarsızlıklar ve tasarruf oranlarının düşmesi sonucunda bankacılık sektörü ve reel sektör arasındaki finansal ilişkilerin zarar görmesi mümkündür. Ulusal ve uluslararası bankacılık krizleri göstermiştir ki bankacılık sektörü ne kadar iyi gözetilip denetlense de bir kriz anında koruyucu mekanizmalara ihtiyaç duyulmaktadır. Bunun gibi kriz dönemlerinde mudilerin mevduatını çekmek için bankalara hücum etmesinin önüne geçilmesi mevduat sigorta sistemiyle sağlanabilecektir⁶. Bunun yanında bankacılık sektöründe oluşacak bir krizin reel sektöre yansımalarının ve daha geniş çevreleri etkilemesinin önüne geçilmesi de mevduat sigorta sistemiyle amaçlanmaktadır.

Mevduat sigorta sistemi sayesinde mevduatlar garanti kapsamında olduğu için küçük bankaların kamu bankaları gibi büyük bankalarla mevduat toplama konusunda rekabet edebilmesine de imkan sağlanmaktadır.

⁶ Ercan Balaban and Hüseyin Çilli, "A Proposal for a Deposit Insurance System in Turkey", **The ISE Review**, Volume:1, No:2, (1997), 2.

2.3.2 Mevduat Sigorta Sisteminin Türleri

Mevduat korunması ve sigortalanmasıyla ilgili genel olarak uygulamada altı farklı seçeneğin kullanıldığı söylenebilir. Bunlar⁷:

1. Mevduat sigorta sisteminin reddedilmesi ve piyasanın disiplinine itimat edilmesi,
2. Bankanın iflası halinde mudilere tasfiye edilen banka kaynaklarında öncelik tanınması ve bunun yasayla belirlenmesi,
3. Mevduatın sigortalanması ancak sigorta limitinin belirlenmemesi,
4. Mevduata gizli garanti verilmesi,
5. Açık ancak sınırlı sigorta sistemi,
6. Sınırsız açık sigorta sistemi

Mevduat sigortasının reddi ve bankanın iflasında tasfiye önceliği verilmesiyle ilgili 1. ve 2. seçeneklerinin kullanımının sınırlı olduğu söylenebilir. Son seçenek ise büyük krizlerde tercih edilmektedir. Bunun yanında mevduat sigortacılığının temel işlevi göz önüne alındığında, bu sistemin kapalı (zımnî) mevduat koruma sistemi ve açık mevduat sigorta sistemi olarak ikiye ayrıldığı ifade edilebilir.

2.3.2.1 Kapalı (Zımnî) Mevduat Koruma Sistemi

Kapalı mevduat koruma sisteminde, mevduat sigortacılığı, kapsamı ve tutarıyla ilgili belirlenen bir yasal düzenleme bulunmadığı söylenebilir. Bu sistemde kriz anında mudilerin bankaya hücumunu ve bankalara yatırılan mevduatların geri alınmasını önlemek amacıyla mevduat sigorta sistemi teşekkül ettirilmektedir. Bu sistemde açık bir koruma bulunmadığı için mudiler banka tercihlerinde ve bankaları izleme konusunda daha dikkatli olma eğilimindedir. Ancak açık bir mevduat korumasının bulunmaması bankacılık sektörüne duyulan güvenin azalmasına sebebiyet verebilmektedir.

Kapalı mevduat koruma sisteminde kriz anında kullanılmak üzere oluşturulmuş bir fon bulunmadığı için mudilere yapılacak ödemeler doğrudan kamu kaynaklarından kullanılmaktadır. Bu sistemde krizden etkilenen bankaların sisteme geri kazandırılması için bankalara mali yardımların da yapılması mümkündür⁸.

Kapalı mevduat koruma sisteminin önceden belirlenen düzenlemelerinin olmaması bazı olumsuzluklara sebebiyet verebilmektedir. Bankacılık sektörüne güven konusunda yaşanabilecek tedirginlik, kriz anında mudilere yapılacak ödeme için

⁷ Gillian G. Garcia, Deposit Insurance and Crisis Management, IMF Working Paper, (2000):4.

⁸ Ayzit, **age**, 8.

ayrılan bir fon bulunmadığı için fon temini sorunu ve bunun kamuya yük oluşturmaları ve zamanında yapılamayan müdahaleler sonucu krizin diğer bankalara sıçrama riskinin bulunması açıklanan olumsuzluklardan bazılarıdır. Bunun yanında kapalı mevduat koruma sisteminde mudilere ödeme yapılması durumunda bu tutar kamu kaynağından karşılanacağı için vergi mükelleflerine bir yük oluşturacağı da açıktır. Bütün bu sayılan sebepler göz önüne alındığında bu sistemin gelişmiş bir mevduat koruma sistemi olmadığını ifade etmek mümkündür.

2.3.2.2 Açık Mevduat Sigorta Sistemi

Açık mevduat sigorta sisteminde mevduatın korunmasıyla ilgili belirlenmiş düzenlemeler bulunmaktadır. Sigortanın kapsamı ve tutarı, hangi bankacılık enstrümanlarının sigorta kapsamında bulunduğu, sigortada görevli olan kurum ve kuruluşlar ve ilgili yasal düzenlemeler açık şekilde mudilerin bilgisine sunulmuş durumdadır.

Bu sistem sigorta edilen mevduatın kapsamına göre; *sınırlı kapsamlı uygulama, sınırsız kapsamlı uygulama ve yetkili otorite tarafından belirlenen kapsam* olmak üzere üç türde uygulanmaktadır⁹.

Sınırlı kapsamlı mevduat sigorta sisteminde mevduat önceden belirlenmiş bir limite kadar sigorta kapsamına alınmaktadır. Bu limitin üzerindeki tutar ise sigorta kapsamı dışında kalmaktadır. Sınırlı kapsamlı uygulamada özellikle bankaları izleme konusunda yeterli imkanı bulunmayan küçük yatırımcıların korunduğu söylenebilir. Büyük yatırımcılar ise banka tercihlerinde daha dikkatli olabilmekte ve mevduatlarını sigorta kapsamına göre bankalara dağıtarak risklerini dağıtma imkânı bulabilmektedirler¹⁰.

Sınırsız kapsamlı mevduat sigorta sisteminde sigortanın herhangi bir sınırı olmayıp mevduatın tamamı sigorta kapsamına alınmaktadır. Özellikle büyük bankacılık krizlerinde tercih edilen bu yöntem ile mudilerin bankaya hücum etmelerinin önlenmesi ve bankacılık sektörüne güvenlerinin sağlanması amaçlanmaktadır. Buna rağmen sınırsız kapsamlı mevduat sigorta sistemi mudilerin risk iştahını kabartmakta ve banka tercihlerinde daha özensiz davranmalarına sebep olmaktadır. Benzer şekilde bu sistem bankaları yüksek faiz taahhüdü ile yarışmacı bir konuma sokmakta ve bankalar arasındaki rekabeti olumsuz bir noktaya taşıyabilmektedir. Bu

⁹ age, 9.

¹⁰ Necibullah Kütükcüoğlu, "Mudilerin Banka Tercihlerini Etkileyen Faktörlerin Analizi ve Mevduat Sigortası Uygulama Özelliklerinin Tercihler Üzerindeki Etkisi" (Uzmanlık Tezi, Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu, 2017), 9.

nedenlerden dolayı sınırsız kapsamlı mevduat sigorta sisteminin uygulanması uzun vadede mudiler, sektör ve kamu için olumsuz neticeler doğurabilmektedir¹¹.

Yetkili otorite tarafından kapsamı belirlenen sigorta sisteminde sigorta kapsamı belirlenirken özellikle küçük tasarruf sahiplerinin korunması yoluna gidilmektedir. Bununla birlikte ilgili otorite gerekli görmesi halinde sigorta kapsamında genişlemeler yapabilmektedir. Bu sistemde bankacılık sektöründeki krizin boyutuna göre kapsam genişletilebilmekte ve gerekirse sınırsız kapsamlı sigorta sistemine geçilebilmektedir. Bu sistem, krizin boyutuna göre kapsamın artırılıp azaltılması imkanı vermektedir¹².

2.3.3 Mevduat Sigorta Sisteminin Kapsamı ve Limiti

Mevduat sigortacılığı sisteminin uygulama aşamasında karar verilmesi gereken en önemli hususların başında sigortanın kapsamı ve limiti gelmektedir. Mevduat sigortasının hangi mevduatları kapsayacağı ve hangi tutara kadar sigorta limiti içerisinde olduğu hususları mevduat sigortacılığının kapsam ve limitinin belirlenmesi ile netlik kazanmaktadır. Kapalı mevduat koruma sistemi ve sınırsız kapsamlı mevduat sigorta sisteminde banka iflası halinde bütün mevduatlar sınırsız olarak devlet garantisi altında olabilecektir. Bankaların birbirilerine verdikleri krediler gibi büyük tutarlar da bu sigorta kapsamında olmaktadır. Dolayısıyla bu durum büyük tasarruf sahiplerinin kendilerini finansal tercihlerinde disipline etmelerine engel teşkil edebilmektedir. Böyle bir durumun ise kriz zamanlarında kamuya oldukça fazla yük getirmesi kaçınılmazdır. Kapsamı ve limiti belirlenen bir mevduat sigortacılığı sisteminde ise özellikle kendilerini finansal krizlere karşı koruma kabiliyeti sınırlı olan küçük tasarruf sahipleri korunmaktadır. Ayrıca sigortanın bir limitinin olması tasarruf sahiplerini banka seçiminde daha dikkatli olmaya zorlamaktadır. Mudiler daha risksiz bankaları tercih edebilmekte, bankalar da risk durumlarını buna göre ayarlayabilmektedir. Böylece mevduat sigortasının kapsamının ve limitinin belirlenmesi ile piyasa disiplinine katkı sağlanabilmektedir.

Mevduat sigortacılığında limitin belirlenmesi krizin olmadığı normal zamanlarda piyasalarda üç hedefe ulaşma konusunda yardımcı olabilmektedir. Öncelikle bu sistemin küçük mevduat sahiplerini koruduğu açıktır. İkinci olarak risklerini doğru yönetemeyen ve başarısız olan bankaların iflası halinde mevduatların tamamının ödenmeyeceği piyasanın bilgisi dahilindedir. Kriz anında sorunlu bankalar iflas ederken ve iyi yönetilen bankalar yoluna devam edebilecektir. Son olarak bu sistemde

¹¹ age, 10.

¹² Ayzit, age, 10.

güçlü ve iyi yönetilen bankacılık teşvik edildiğinden dolayı finansal istikrara katkı sağlanmaktadır¹³.

Mevduat sigortacılığında kapsam ve limitin belirlenmesinde birtakım uygulama farklılıkları bulunmaktadır. Örneğin bir bankada birden fazla mevduat hesabının olması halinde bu mevduatların sigorta kapsamına girip girmediği uygulamaya göre farklılık göstermektedir. Benzer şekilde farklı farklı bankalarda açtırılan mevduat hesaplarının sigorta kapsamı durumu da değişiklik göstermektedir.

Sigorta kapsamı konusunda “per depositor per intitution” ve “per depositor per account (per depositor)” olmak üzere iki temel uygulama bulunmaktadır. “Per depositor per insitution” uygulaması farklı farklı bankalarda açtırılan mevduat hesaplarını limit dahilinde sigorta kapsamına almakta olup bu yöntem yaygın olarak kullanılan uygulama olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu uygulamada mudiler mevduatlarını bankalara paylaştırarak kendilerini daha fazla koruma altına alabilmektedirler. Diğer taraftan “per depositor per account” uygulamasında ise mudiler aynı banka nezdinde birden fazla hesap açmakta ve her hesap ayrı ayrı sigorta kapsamına girmektedir. Bu uygulama mudiler mevduatlarını aynı bankada farklı farklı hesaplarda değerlendirerek tasarruflarını koruma altına alabilmektedirler. Kısacası her iki uygulamada da mudilerin kendilerini tasarruflarını koruma altına alma imkanları vardır ve iki uygulamanın da diğerine göre sigorta konusunda daha cömert davrandığı alanlar bulunmaktadır¹⁴.

Sigorta limitinin belirlenmesinde ise uygulamada ülkelerin gelişmişlik seviyelerine göre farklılıklar göstermektedir. 2013 yılı sonu itibarıyla “*mevduat sigorta limiti / kişi başına milli gelir*” oranının yüksek gelirli ülkelerde 5,3; üst orta gelirli ülkelerde 6,3; alt orta gelirli ülkelerde 11,3 ve düşük gelirli ülkelerde ise 5 olduğu görülmüştür¹⁵.

Mevduat sigortacılığı sisteminde kapsamla ilgili bir diğer ayrım da ticari mevduat ve tasarruf mevduatı gibi mevduat türlerinin kapsam durumudur. Örneğin ülkemizde 100.000 TL’ye kadar tasarruf mevduatları sigorta kapsamında bulunmaktadır. Ayrıca sigorta kapsamının belirlenmesinde “per depositor per intitution” uygulaması benimsendiğinden farklı farklı bankaların nezdinde bulunan tasarruf mevduatları limit dâhilinde sigorta kapsamında bulunmaktadır¹⁶.

¹³ Gillian G. H. Garcia, “Deposit Insurance: A Survey of Actual and Best Practices”, IMF Working Paper, (1999):5.

¹⁴ Aslı Demirgüç-Kunt, Edvard Kane, Luc Laeven, “Deposit Insurance Database”, IMF Working Paper, (2014): 8-9.

¹⁵ **age**, 13.

¹⁶ **age**, 38.

2.3.4 Mevduat Sigortası Fonunun Toplanması ve Yönetimi

Mevduat sigortacılığı sistemin en önemli unsurlarından biri de sigortanın işleyebilmesi için bir fon oluşturulması ve bu fonun yönetilmesi konusudur. Mevduat sigorta sisteminin işleyebilmesi için bir fona sahip olması sistemin sağlıklı işleyebilmesi açısından oldukça önemlidir. Sigorta sistemine üye olan bankalardan sigorta primi olarak toplanan kaynaklardan oluşturulacak fon, oluşabilecek bankacılık krizlerine karşı emniyet sağlamaktadır. Bunun yanında bankacılık sektörü ve mudiler tarafından bu fonun varlığının bilinmesi sisteme duyulan güveni arttırabilmektedir. Yeteli bir sigorta fonu kriz anında mudilere zamanında ödeme yapılmasının önünü açmakla birlikte gecikmelerin yaşanmasını da engelleyebilmektedir. Benzer şekilde oluşturulacak fon yıllar itibarıyla toplanıp büyüyeceğinden dolayı olası krizlerin maliyetinin zamana yayılması da mümkün olabilecektir.

Büyük bankacılık krizlerinde fonun yetersiz kaldığı durumlarda devletten borçlanma yoluyla mudilere ödeme yapılması da mümkündür. Ancak bu durumda bankacılık sektörünün krizi telafi edilirken krizin maliyeti kamuya yüklenmekte ve vergi veren vatandaşlar açısından bir hakkaniyet sorunu olabilmektedir.

Sigorta primleri üye bankalar tarafından düzenli olarak (ex-ante) ödenebildiği gibi kayıpların meydana gelmesiyle de (ex-post) ödenebilmektedir. Mevduat sigorta sistemi için oluşturulan fona yapılan ödemelerin düzenli olarak devam edebilmesi için sigorta prim oranı belirlenerek üye bankalara bildirilmeli ve sigorta kapsamındaki mevduat üzerinden veya toplam mevduat üzerinden alınmalıdır. Bünyelerinde sigortalı mevduat oranı daha yüksek olan bankalardan daha yüksek prim alınması için prim hesaplarının sigortalı mevduat üzerinden alınmasının daha uygun olacağı düşünülmektedir¹⁷.

Sigorta primlerinin hesaplanmasında sabit oranlı risk prim sistemi ve riske dayalı prim sistemi olmak üzere iki yöntemin kullanıldığı söylenebilir. Sabit oranlı prim sistemi, hesaplanma aşamasında kolaylık sağlaması nedeniyle tercih edilebilmesine rağmen riskli bankalarla daha az riske sahip bankalarla aynı prim oranına tabi olmaları piyasa disiplinine katkı sağlaması açısından daha başarısız bir uygulama olarak ifade edilebilir. Ayrıca bu yöntem rekabet açısından da olumsuz bir etkiye sahiptir. Bu sebeple primlerin bankaların risk durumuna duyarlı şekilde hesaplanması açıklanan

¹⁷ Ayzit, age, 25.

olumsuzlukları engelleyebileceği gibi bankaların riske daha duyarlı olmalarına katkı sağlayabilecektir¹⁸. Ülkemizde de risk esaslı prim sistemi kullanılmaktadır.

Mevduat sigorta fonlarının yönetimi ve bu işlemi gerçekleştiren kurumların mali yapıları bazı farklılıklar göstermektedir. Az gelişmiş ülkelerde genellikle merkez bankası, düzenleyici ve denetleyici kurumlar veya maliye bakanlığı nezdinde yürütülen fon yönetimi işlemleri gelişmiş ülkelerde genellikle bağımsız bir idari otorite tarafından yürütülmektedir. Mevduat sigortası işlemleri dünya genelinde çoğunlukla kamu eliyle yürütülmekteyken sadece 13 ülkede kamu-özel sektör işbirliği ile yürütülmektedir¹⁹.

Mevduat sigortacılığı için toplanan fonun idaresi ve kullanılması da oldukça önem arz etmektedir. Bu fon mümkün olduğu kadar risksiz ve düşük riskli varlıklara yatırılmalıdır. Risk durumunun yanında istenildiği zaman nakde dönüştürülebilecek likit varlıkların olması da dikkat edilmesi gereken bir diğer konudur. Özellikle devlet iç borçlanma senetleri gibi devlet garantisinde olan yatırım araçları tercih edilebilmektedir. Bunun yanında döviz gibi daha az riskli enstrümanlar da tercih edilebilir²⁰.

2.3.5 Mevduat Sigortası Sistemine Üyelik

Mevduat sigorta sisteminde esas olan bu sisteme üyeliğin zorunlu olmasıdır. Bu şekilde bankacılık sektörünün tamamını kapsayan ve güvence getiren bir yapı elde edilebilir. Bununla birlikte sigorta sistemine katılımın zorunlu olmadığı uygulamalarda bile bütün bankaların sisteme üye olmak isteyeceğini öngörmek zor değildir. Çünkü mudiler kendilerini güvende hissedecekleri bankaları tercih etme eğilimde olduğundan üye olmayan bankalar rekabet açısından olumsuz etkilenebilecektir.

Mevduat sigortacılığı sisteminin uygulanması devletin piyasalara müdahale etmesi olarak yorumlanabilse de sosyal devlet anlayışına sahip olan ülkeler tasarruf sahiplerini korumalı ve piyasa istikrarını sağlamak için çalışmalar yapmalıdır. Bununla birlikte gönüllü mevduat sigortacılığı sistemi piyasaları istikrarsızlaştırma eğilimi de gösterebilir²¹.

Mevduat sigorta sistemine katılımın hem özel bankalar hem de kamu bankaları için zorunlu tutulması bankalar arasındaki rekabet ve hakkaniyet açısından yerinde

¹⁸ Financial Stability Forum, "Guidance for Developing Effective Deposit Insurance Systems", (2001): 28.

¹⁹ Kütükçüoğlu, **age**, 12-13.

²⁰ Ayzit, **age**, 25.

²¹ **age**, 22.

olacaktır. Benzer şekilde yabancı bankaların yurt içinde açmış oldukları şubelerin de sisteme katılımının zorunlu tutulması da risklerin geniş bir tabana yayılmasını sağlayıp haksız rekabetin önlenmesine katkı sağlayacaktır²².

2.3.6 Mevduat Sigortası Sisteminin Piyasa Üzerindeki Etkileri

Bankacılık sektörü faaliyet alanı dikkate alındığında hem finans hem de reel sektörün içerisinde ve ekonominin genel işleyişi içerisinde önemli bir aktör olarak karşımıza çıkmaktadır. Bankacılık sektörün faaliyetlerini sağlıklı şekilde yürütebilmesi için yeterli sermaye, likidite, varlık kalitesi ve nihayetinden karlılığa ihtiyaç duymaktadır. Bu bileşenlerin sağlıklı şekilde yönetilmesi bankacılık faaliyetleri için temel teşkil etmektedir. Diğer sektörlerde olduğu gibi bankacılık için de karlılık oldukça önemli bir unsurdur. Mevduat sigortacılığı sistemi ile tasarruf sahipleri sisteme duydukları güven ile daha düşük bir getiri beklentisine sahip olarak birikimlerini bankalara getirebilecektir. Çünkü insanların risk beklentileri yükseldikçe talep ettikleri getiri miktarı da (bankalar için faiz) artmaktadır. Bunun tam tersi de geçerli olduğundan sisteme güvenen mudiler daha düşük faizlerle tasarruflarını bankalarda değerlendirebilirler. Bu durum da bankacılığın en büyük maliyet unsuru olan mevduat faizlerinin düşük olmasını sağlayabilecektir. Sonuç olarak mevduat sigortacılığı bankacılık faaliyetine ve karlılığına önemli katkısı olan bir sistemdir.

Buna rağmen doğru tasarlanmayan bir mevduat sigorta sisteminin piyasalara birtakım olumsuz etkilerinin de olabileceğini belirtmek gerekir. Sigorta kapsamının sınırsız olduğu uygulamalarda mudiler banka tercihlerinde özensiz davranabilecek ve piyasa disiplini zarar görebilecektir. Bu da ahlaki tehlike sorununu beraberinde getirebilecektir.

İyi tasarlanan bir mevduat sigortacılığı sistemi piyasayı olumlu etkilerken aksi durum piyasada bazı olumsuzluklara sebebiyet verebilecektir.

2.3.6.1 Mevduat Sigortası Sisteminin Piyasa Üzerindeki Olumlu Etkileri

Mevduat sigortası sisteminin piyasalar üzerinde ve ekonominin genel işleyişinde oldukça kilit rol oynayan olumlu etkileri vardır. Bu etkilerden bazılarını aşağıda değinilmektedir²³.

- *Mevduat Sahiplerinin Korunması:* Mevduat sigorta sistemi öncelikle bankaları analiz etme konusunda yeterli imkana sahip olmayan küçük

²² Financial Stability Forum, **age**, 22.

²³ Kütükçüoğlu, **age**, 19-20.

tasarruf sahiplerini olası krizlere karşı korumaktadır. Bankanın iflası halinde sigorta kapsamındaki tutar mudiye ödenmekte ve zarar tazmin edilmektedir. Bu da mudinin sisteme olan güvenini yitirmesinin önüne geçmektedir.

- *Bankaların Korunması:* Mevduat sigorta sisteminde olası bankacılık krizinin baş göstermesi halinde mudilerin mevduatları ödendiğinden bu diğer bankalarda mevduatları olan mudilere güven verecektir. Bu şekilde oluşabilecek banka hücumlarını ve mevduat çekilişlerini önleyeceğinden bankaların iflas etmesine mani olunacaktır.
- *Finansal İstikrarın Korunması:* İşleyişi itibarıyla bankacılık sektörünün karşılaşılabileceği ani mevduat çekilişlerini önleme özelliğine sahip olan mevduat sigortacılığı finansal güven ve istikrarın teminine katkı sağlamaktadır.
- *Büyüme:* Mevduat sigortacılığı sayesinde bankacılık sektörüne güveni artan mudiler düşük bir faiz karşılığında tasarruflarını bankalara getirebileceğinden dolayı bankalar da bu tasarrufları reel sektöre ve diğer ekonomi aktörlerine kredi olarak verebilecektir. Bu durum yatırımların ve üretimin artmasına katkı sağlayarak ekonomik büyümeyi olumlu etkileyecektir.
- *Piyasa Rekabetinin Sağlanması:* Mevduat sigortacılığı olmayan piyasalarda mudilerin kamu bankalarına veya “batmayacak kadar büyük” olduğu düşünülen bankalara yönelmesi beklenmektedir. Mudinin kendisini güvende hissetmek istemesi nedeniyle böyle bir tercihte bulunması doğaldır. Mevduat sigorta sistemi ise diğer bankalara da güven getirdiği için bankalar arasında eşit bir rekabet ortamı sağlanabilmektedir.

2.3.6.2 Mevduat Sigortası Sisteminin Piyasa Üzerindeki Olumsuz Etkileri

Doğru tasarlanmamış bir mevduat sigorta sisteminin piyasaya sağladığı olumlu katkıların yanında iyi tasarlanmamış mevduat sigorta sisteminin de piyasa üzerinde bazı olumsuz etkilerinin olması beklenen bir durumdur.

Mevduat sigorta sistemine getirilen eleştirilerin en başında, bu sistemin yüksek riskli ve kötü yönetilen bankaları koruduğu görüşü gelmektedir. Mevduatların koruma

altında olması sebebiyle mudiler bankaların risk durumlarıyla ilgilenmeyerek en yüksek faizi veren bankayı tercih edebilecektir. Bu durumda toplanan mevduatlar bankalar tarafından riskli yatırımların finansmanında kullanılabilir. Sonuç olarak kötü yönetilen riskli bankanın iflası halinde bu maliyet diğer iyi yönetilen bankalara ve vergi veren vatandaşlara yüklenebilmektedir. Bu sorunun önüne geçmek için iyi dizayn edilmiş riske dayalı prim sistemiyle çalışan bir mevduat sigorta sisteminin kurulması kaçınılmazdır²⁴.

İyi tasarlanmamış bir mevduat sigorta sisteminin piyasalarda risk algısını arttıracak ve piyasa disiplini olumsuz etkiyeceği düşünülebilir. Tasarruf sahiplerinin sigortaya güvenerek banka tercilerinde özensiz davranması ve bankaların da risk yapılarına dikkat etmeksizin rasyonel olmayan getiriler vaat etmesi genel olarak **ahlaki risk** sorununu ortaya çıkarmaktadır. Banka sahipleri bankaların iflasına izin verilmeyeceği düşüncesiyle varlık kalitesine ve sermaye yeterliliğine dikkat etmeksizin hareket edebilmekte, bu durum ise bankayı daha riskli hale getirebilmektedir. Bunun yanında faaliyetleriyle ilgili sıkıntı yaşayan bir banka yüksek faiz taahhüdü ile mevduat toplayarak bu kaynağı riskli gruplara kredi olarak kullanılabilecektir. Bu da bankanın zaten riskli olan durumu daha da kötüye taşıyabilecektir.

Açıklanan bu durumlar özellikle sınırsız koruma sağlayan ve riske duyarlı olmayan mevduat sigortası sistemlerinde öne çıkmaktadır. Çünkü bu uygulamada bankanın taşıdığı risklerin sigorta primine yansıtılma imkanı bulunmamaktadır. Ahlaki riskin meydana gelmesini önlemek amacıyla bankanın yönetim, karlılık, sermaye, likidite ve varlık yapıları incelenerek risk durumları tespit edilmeli ve sigorta primleri riske duyarlı hale getirilerek bankalardan tahsil edilmelidir. Bu durumda bir maliyet unsuru olan sigorta primini yüksek tutardan ödemek istemeyen banka yönetimi riskli faaliyetleri makul düzeylere indirgeme eğilimi gösterebilecektir.

Ahlaki riskin yanında mevduat sigortacılığına getirilen en büyük eleştirilerden biri de *batmasına izin verilmeyecek kadar büyük olma politikasıdır* (too big to fail policy). Bu politika, bankacılık sektörü içerisindeki payları dikkate alındığında batmasının sektör açısından telafisi mümkün olmayan sonuçlar doğuracağı düşünülen bankaların batmasına izin verilmeyeceği inancı şeklinde ifade edilebilir. Bu inanca sahip olan mudiler risk durumuna bakmaksızın tasarruflarını bu bankalarda değerlendirme eğiliminde olabilecektir. Benzer şekilde kendisinin batmayacak kadar büyük olduğunu düşünen bankalar da faaliyetlerinde risk hassasiyetini yeterince dikkate

²⁴ Ayzit, **age**, 11.

almayabilecektir. Bu durumda hem mudilerin hem de bankanın inanç ve uygulamaları sonucu banka giderek daha da riskli şekilde büyümeye devam edebilmektedir.

Büyük bankaların batmayacağına inanılması rekabet ortamını da kötü etkilemektedir. Batmayacağı düşüncesiyle mudiler büyük bankaları tercih etme eğiliminde olduğundan daha küçük bankalar mevduat toplayabilmek için daha yüksek faiz taahhüt edebilmektedir. Bu durum ise büyük bankalar ile küçük bankaların rekabet etme imkanlarına zarar vermekte ve küçük bankaların daha yüksek maliyetlere katlanmasına neden olabilmektedir.

Genel olarak mevduat sigortacılığının piyasaya olumsuz etkilerinin önüne geçmek amacıyla gerekli önlemlerin alınması faydalı olacaktır. Mevduat sigortası primlerinin riske göre toplanması bankaların faaliyetlerini gözden geçirmesini sağlayabilecektir. Bu sebeple mevduat sigortacılığında prim hesaplamalarında bankanın taşıdığı riskin dikkate alınması hayati öneme sahiptir. Bunun yanında bankaların risk yapılarının takibinin yapılabilmesi amacıyla sıkı bir risk izleme sisteminin kurulması da oldukça önemli bir husustur.

2.4. Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonunun Mevduat Sigortacılığı ve Banka Çözümleme Faaliyetlerinin Gelişimi

Ülkemizde cumhuriyetin ilanından sonra gelişmeye başlayan bankacılık sektörü 1933 yılına kadar özel bir düzenleme bulunmadığı için ticaret mevzuatı çerçevesinde faaliyet göstermiştir. Banka faaliyetlerine ilişkin ülkemizde ilk düzenleme 1933 tarihli ve 2243 sayılı Kanun ile getirilmiş olup mevduatın korunması da ilk kez bu kanun ile düzenlenmiştir. Bankalar gerçek kişilerden ve firmalardan topladıkları mevduatı tekrar ihtiyaç sahibi bireylere ve reel sektörde faaliyet gösteren firmalara kredi olarak vererek ekonomik işleyişe de önemli ölçüde katkı sağlamaktadır. Diğer bir ifade ile bankalar, elinde fazla fon bulunup bu fonu değerlendirmek isteyenler ile fona ihtiyacı olanları aynı ortamda buluşturma görevini üstlenmektedir. Bu şekilde mevduat sahipleri faiz getirisi elde ederken, finansmana ihtiyacı olanlar da kredi faiz maliyetine katlanarak finansman sağlama imkanına ulaşmaktadır. Buradan anlaşılacağı gibi mevduat toplama işlemi, bankacılık faaliyetlerinin devamı için gerekli ana unsurlardan biridir. Mevduatın bankalarca toplanmasının sağlanması mevduat sahiplerinin sisteme olan güveni ile yakından ilgilidir. Bu güvenin sağlanması amacıyla dünyada yaygın olarak kullanılan “mevduat sigorta sistemi” 1983 tarihinden itibaren ülkemizde de

uygulanmaya başlanmış ve bu sistemin yürütülmesi amacıyla TCMB'nin çatısı altında kamu tüzel kişiliğine sahip nitelikte TMSF kurulmuştur²⁵.

Özellikle kriz dönemlerinde mevduat sahipleri, bankanın batacağı korkusu ile mevduatlarını çekmek amacıyla bankalara hücum etme eğilimde olabilmektedir²⁶. Buna benzer durumların önlenmesini sağlanması amacıyla mevduat sigorta sisteminin kullanıldığını ifade etmek mümkündür. Mevduat sigorta sistemi, bankanın iflası halinde sigorta limiti içerisinde kalan tutarın kısa süre içerisinde mevduat sahiplerine ödenmesini sağlamaktadır²⁷. Bu şekilde mevduat sahipleri paralarının güvende olduğunu düşünerek kriz dönemleri içerisinde bile bankalara güvenebilecektir. Pek çok ülke bankacılık sistemindeki olası riskleri göz önüne alarak mevduat sigorta sistemini benimsemiştir²⁸. Bunun yanında, bazı uluslararası finansal kuruluşlar mevduat sigortacılığı ile ilgili çalışmalar yapmıştır. Uluslararası Ödemeler Bankası (Bank for International Settlements-BIS) bünyesindeki Basel Bankacılık Denetim Komitesi (Basel Committee on Banking Supervision-BCBS) tarafından "Etkin Mevduat Sigorta Sistemi İçin Temel Prensipler" in yayımlanması belirtilen çalışmalara örnek gösterilebilir²⁹. Ülkemizde de mevduat sigorta sisteminin kullanılabilmesi için çalışmalar yapılmıştır.

Mevduat sigorta sistemine geçilmeden önce mevduat sahiplerinin haklarının korunması, mevduatın güvence altına alınması ve sorunlu bankaların çözülmesi (temettü hariç ortaklık hakları ile yönetim ve denetimi TMSF'ye devredilen bankaların, TMSF'ye devriyle başlayıp, banka hisselerinin üçüncü kişilere satılması, başka bankaya devredilmesi veya başka bankayla birleştirilmesi gibi metotlarla finans sistemine tekrar kazandırılması veya tasfiyesine ilişkin faaliyetlerin tamamı) konularını da düzenleyen yasal düzenlemelere kronolojik olarak aşağıda değinilmiştir.

2.4.1. Mevduatı Koruma Kanunu

Ülkemizdeki mevduat sahiplerinin korunmasına ilişkin ilk kanun olan 1933 tarihli 2243 sayılı Mevduatı Koruma Kanunu'yla;

- Türkiye'de kurulu ya da yurt dışında kurulu olup Türkiye'de şube açan bankaların Maliye Bakanlığı'na beyanname vermesi,

²⁵ **TMSF Çözümleme Deneyimi**, age, 66.

²⁶ Douglas Diamond and Philip Dybvig, , "Bank Runs, Deposit Insurance, and Liquidity," **Journal of Political Economy**, c. 91 s. 3, (1983): 401.

²⁷ Gillian G. Garcia, age, 8.

²⁸ Asli Demirgüç-Kunt, Baybars Karacaovali ve Luc Laeven, "Deposit Insurance Around the World: A Comprehensive Database", (The World Bank, 2005): 2.

²⁹ "Core Principles for Effective Deposit Insurance Systems", (Bank for International Settlements (BIS) Basel Committee on Banking Supervision, 2009).

- Bankaların mevduat kabulünde belli sermaye yeterliliğine sahip olması ve Maliye Bakanlığı'nın bankalara mevduat kabul etme izni vermeye yetkili merci olarak belirlenmesi,
- Bankaların kabul edebileceği mevduat miktarının belirlenmesinde banka sermayesinin kıstas olarak belirlenmesi,
- Bankalar nezdindeki mevduatların, tasarruf mevduatı ve ticari mevduat olarak ayrıştırılması ve bankaların bu ayrıma uyması,
- Bankalara, vadeli, vadesiz ve ihbara bağlı tasarruf mevduatı için kendi kasalarında en fazla %30 ile sınırlı olmak üzere karşılık ayırma zorunluluğu getirilmesi ve bu karşılıkların 3. şahıslar tarafından haczedilmesinin önlenmesi,
- 10 yıl boyunca sahipleri tarafından aranmayan mevduatın, emanet ve cari hesap bakiyelerinin Maliye Bakanlığı'na devri,
- Bankaların denetiminin yapılması için bankalar yeminli murakıplarının görevlendirilmesi hususları düzenlenmiştir³⁰.

Bankaların ekonomik düzen içerisinde faaliyet konuları itibarıyla diğer şirketlerden daha özel bir yapıya sahip olmaları ve banka nezdinde doğabilecek ekonomik hasarlardan geniş bir çevrenin etkilenme ihtimalinin bulunması, 2243 sayılı Kanun'dan sonra mevzuat çalışmalarına devam edilmesinin önünü açmıştır.

2.4.2. 1999 Sayılı Kanun'la Gelen Düzenlemeler

2243 sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesinden sonra mevduatın yanında bankacılık işlemlerinin bir bütün olarak ele alınması ihtiyacının ortaya çıkması nedeniyle 2243 sayılı Kanun'un çoğu hükümleri korunarak, 1936 yılında 2999 sayılı Kanun yürürlüğe konmuştur. Bu Kanun'la getirilen düzenlemelerden bazıları şunlardır:

- Tasarruf mevduatı sahipleri, mevduatlarının %40'ına karşılık gelen tutar için, mevduatı kabul eden bankanın bilançosunun aktifinde bulunan bütün varlıklar üzerinde öncelikli alacaklı sıfatı kazanmıştır.
- Bankanın iflası halinde tasarruf mevduatının imtiyazlı kısmının tasfiye neticesi beklenmeksizin mevduat sahiplerine ödenmesi zorunlu kılınmıştır.
- Bankanın yöneticilerinin, imzaları bankayı ilzam eden müdürlerin ve memurların bu Kanun'a aykırın hareketleri, bankanın iflasına sebebiyet veriyse, mahkemelerce bu şahısların şahsi iflasına karar verilebilmesi

³⁰ TMSF Çözümleme Deneyimi, age, 67-70.

yetkisi getirilmiştir. Şahsi iflas müessesesi ilk kez bu Kanun ile düzenlenmiştir.

- Banka nezdindeki mevduatın bir kısmının TCMB nezdinde tutulması yükümlülüğü (munzam karşılık) getirilmiştir³¹.

2.4.3. 7129 Sayılı Bankalar Kanunu

Bankacılık sektöründe meydana gelen hızlı büyüme ve gelişmelerle ortaya çıkan yeni ihtiyaçlara 2999 sayılı Bankalar Kanunu'nun tam anlamıyla cevap verememesi nedeniyle 1958 yılında 7129 sayılı Kanun yürürlüğe girmiştir. Bankacılık alanını daha kapsamlı olarak düzenleyen bu Kanun'un getirdiği düzenlemelerden bazıları şunlardır:

- Tasarruf mevduatı sahipleri, mevduatlarının %50'sine tekabül eden tutar için, mevduatı kabul eden bankanın bilançosunun aktifinde bulunan bütün varlıklar üzerinde öncelikli alacaklı sıfatı kazanmıştır.
- Türkiye Bankalar Birliği kurulmuştur.
- Banka denetimleri sonucunda bankanın mali bünyesinin taahhütlerini karşılayamayacak kadar zayıfladığının ya da böyle bir durumun meydana gelmek üzere olduğunun tespit edilmesi halinde, Hükümete Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın teklifi üzerine Banka Kredilerinin Tanzimi Komitesi'nin de görüşünü aldıktan sonra, banka için geçici bir yönetim kurulu oluşturmak ve gerekli tedbirleri almak üzere Hazine ve Maliye Bakanlığı'na yetki verebilme imkanı getirilmiştir³².

7129 sayılı Kanun'da, 1960 yılında yayımlanan 153 sayılı Kanun ile bazı değişiklikler yapılarak sorunlu bankaların çözümlenmesinin diğer anonim şirketlerden daha farklı bir nitelikte olduğu ortaya konulmuş ve hukuki olarak düzenlenmiştir. Maliye Bakanlığı'na, bir bankanın faaliyetlerine devam etmesini mümkün görmemesi halinde bankanın tedrici tasfiyesine karar verebilme yetkisi tanınmıştır. Sorunlu bir bankanın tasfiyesinin Türk Ticaret Kanunu (TTK) ve bankacılık mevzuatı kapsamında, başka bir bankanın nezaretinde ve o bankanın mali ve teknik yardımı ile yapılması, tasfiye sonucunda da bir açık kalması halinde bu açığın TCMB nezdindeki Bankalar Tasfiye Fonu hesabından karşılanması düzenlenmiştir. Bu Kanun'la söz konusu fona ilişkin düzenlemelere yer verilmiş, bankaların tedrici tasfiyesi sonucunda oluşabilecek

³¹ age, 71.

³² age, 72.

açıkların karşılanmasında bu fon yükümlü kılınmıştır. Tasarruf mevduatlarının ödenmesinde ise bu fonun bir sorumluluğu bulunmamaktadır.

7129 sayılı Kanun'da, 1979 sayılı KHK ile yapılan değişiklik ile tasarruf mevduatı sahiplerinin haklarının korunması ile ilgili çok önemli bir adım atılmıştır. İlk kurulduğu dönemde sadece bankaların tedrici tasfiyeleri sonucunda oluşacak açığı karşılamakla görevli olan Bankalar Tasfiye Fonu, bu değişiklik ile bankadaki tasarruf mevduatlarının, tasfiye sonucunu beklemeksizin ödenmesi için gerekli avansı sağlamakla görevlendirilmiştir. Fonun, ödediği tutar kadar imtiyazlı alacaklı sıfatını haiz olması öngörülmüştür. Bu düzenleme ile tasarruf mevduatına devlet güvencesi getirilmiş ve mevduatın önce devlet tarafından ödenmesi, sonra da devletin bu tutarı bankadan tahsil etmesi sistemine geçilmiştir. Banka çözümlenmesiyle ilgili olarak yapılan değişiklikte, Maliye Bakanlığı'nın sorunlu bankaya ilk başta geçici yönetim kurulu ataması, bankanın başka bankaya devredilmesi ya da başka banka ile birleştirilmesi, son olarak da bankanın tedrici tasfiyesine karar verebilmesi kanunlaştırılmıştır³³. Bu düzenleme ile bankanın yaşatılmaya çalışılması için olağan yolların denenmesi ve eğer bunun ihtimali yoksa tasfiyesine karar verilmesi amaçlandığı söylenebilir.

2.4.4. 70 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname ve 3182 Sayılı Bankalar Kanunu

Türkiye'deki tasarruf mevduatını sigortalamak üzere görevlendirilen TMSF, 1983 yılında yürürlüğe giren 70 sayılı KHK ile kamu tüzel kişiliğini haiz olarak TCMB bünyesinde kurulmuştur. Bu düzenleme ile mali durumu bozulan bir bankanın Maliye Bakanlığı'nca tespit edilmesini takiben gerekli tedbirlerin alınmasına rağmen bankanın mali durumunun faaliyetlerini sağlıklı bir şekilde devam ettiremez duruma gelmesi halinde, bankacılık yapma izninin kaldırılması ve iflasının TMSF nezdinde yürütülmesi kararlaştırılmıştır. Sorunlu bir bankanın TMSF'ye devri kavramı da ilk kez bu düzenleme ile hukuk literatürümüzde yerini almıştır.

1985 yılında yürürlüğe giren 3182 sayılı Bankalar Kanunu, büyük ölçüde 70 sayılı KHK'nın bazı değişiklikler ile kabul edilmesi şeklinde yürürlüğe girmiştir. Mevduat toplayan bütün bankalarca tasarruf mevduatının sigortalanması zorunlu hale getirilmiş, sigortanın kapsamı ve tutarı belirlenmiş, hangi koşullarda sigortalı mevduatın ödeneceği hususları düzenlenmiştir. Sigortaya tabi mevduat tutarı

³³ age, 73.

miktarını belirleme konusunda, aynı Kanun'da 1986 yılında yapılan değişiklik ile Bakanlar Kurulu yetkilendirilmiştir³⁴.

Günümüzde sorunlu banka çözümlenmesi konusunda TMSF'ye verilen yetkilerin bazılarının temelini ise 1994 yılında yürürlüğe giren 538 sayılı KHK olduğu söylenebilir. TMSF'ye devredilen bir bankanın mali durumunun güçlendirilmesi, bankanın yeniden yapılandırılması suretiyle sistemde faaliyetinin devamının sağlanması konularında TMSF ilk kez bu KHK ile yetkilendirilmiştir³⁵.

2.4.5. 4389 Sayılı Bankalar Kanunu

Mevduatın sigortalanması ve çözümleme konularındaki önemli düzenlemeleri ihtiva eden 538 sayılı KHK'nın bazı maddelerinin Anayasa Mahkemesi tarafından şekil yönünden iptal edilmesi sebebiyle yeni bir yasal düzenlemeye ihtiyaç duyulmuş ve 1999 yılında 4389 sayılı Bankalar Kanunu yürürlüğe girmiştir. Bu Kanun'la, bankaların denetiminin siyasi otoriteden bağımsız bir mercii tarafından yerine getirilmesini sağlamak amacıyla BDDK kurulmuştur. BDDK kuruluncaya kadar TCMB'de olan TMSF'yi temsil ve idare yetkisi, 1999 yılında BDDK'ya verilmiştir. 3182 sayılı Kanun'da sigortaya tabi mevduat tutarını belirleme konusunda görevlendirilen Bakanlar Kurulu, 4389 sayılı Kanun ile sigortaya tabi mevduatın kapsamını ve tutarını, sigorta prim tarifesi ve primlerin tahsil zamanını belirleme konularında da yetkilendirilmiştir³⁶.

Mevduat sigortacılığı ile ilgili düzenlemelerin yanında 4389 sayılı Kanun'da sorunlu bankaların çözümlenme faaliyetleri ile ilgili de düzenlemelere yer verilmiştir. 4389 sayılı Kanun'un ilk halinde banka kaynaklarının, bankanın hakim ortakları tarafından, bankanın faaliyetlerini güvenli sürdürmesini engelleyecek şekilde istismar edilmesi veya bankanın bu istismar neticesinde zarara uğratılması halinde, bankaların temettü hariç ortaklık hakları ile yönetim ve denetiminin TMSF'ye devredilmesi, bir bankanın mali bünyesinin bozulması ve alınan önlemlere rağmen düzeltilememesi halinde bu bankanın mevduat kabul etme izninin kaldırılması yetkileri BDDK'ya verilmiştir. Daha sonra 4491 sayılı Kanun ile 4389 sayılı Kanun'da yapılan değişiklik ile mali bünyesi bozulan ve alınan önlemlere rağmen düzeltilmesi olanağı bulunmayan bankalar hakkında BDDK'nın iki farklı şekilde karar vermesinin önü açılmıştır. BDDK, bu durumdaki bankaların faaliyet iznini kaldırabildiği gibi, bankanın temettü hariç ortaklık hakları ile yönetim ve denetimini TMSF'ye devredebilmektedir. Anlaşılabileceği üzere

³⁴ age, 74.

³⁵ age, 75.

³⁶ age, 76.

bankaların temettü hariç ortaklık hakları ile yönetim ve denetiminin TMSF'ye devri, hem bankanın mali bünyesinin bozulması durumunda hem de hakim ortakların banka kaynaklarını istismar etmesi durumunda ortaya çıkmaktadır. Ancak hakim ortak istismarında sadece banka kaynağını kendi lehinde kullanan hakim ortağın temettü hariç ortaklık hakkının TMSF'ye intikali düzenlenmiştir. 4389 sayılı Kanun'da sorunlu bir bankanın TMSF'ye devri halinde bankanın çözümüyle ilgili yöntemlere de yer verilmiştir. Bu yöntemler: Bankanın mali bünyesinin rehabilitasyonu, yeniden yapılandırma, satışı, başka banka ile birleştirilmesi, devri ve faaliyet izni kaldırılan bankalar için bankanın iflasıdır. Mahkemece bankanın iflasına karar verilmemesi halinde ise TMSF tarafından bankanın tasfiye edilmesi ve iradi tasfiye yöntemi, alternatif çözümleme seçenekleri arasında yer almaktadır³⁷.

4389 sayılı Kanun'un TMSF açısından en önemli tarafı ise TMSF'ye bağımsız bir statü kazandırmasıdır. 12 Aralık 2003 tarih ve 5020 sayılı Kanun'la BDDK bünyesinden ayrılan TMSF, özerk bir kurum haline gelmiş ve Fon Kurulu TMSF'yi temsil yetkisi ile görevlendirilmiştir. Böylece 1983 yılında tasarruf mevduatının sigortalanması için TCMB bünyesinde kurulan ve 1999 yılında BDDK bünyesine alınan TMSF, 2003 yılında ise kamu tüzel kişiliğini haiz, idari ve mali yönden özerk bir kurum haline gelmiştir. Böyle bir düzenlemeye gidilmesinde 90'lı yılların ortalarından başlayan ve 2000'li yılların başlarında da devam eden bankacılık krizlerinin etkisinin büyük olduğu söylenebilir. Üst üste birçok bankanın sorunlu hale gelerek TMSF'ye devredilmesi ve hızlı ve etkin bir çözümleme otoritesine ihtiyacın doğması, TMSF'nin söz konusu statüyü kazanmasında etkin bir rol oynamıştır.

2.4.6. 5411 Sayılı Kanun'la Gelen Düzenlemeler

Bankacılık sektörünü hali hazırda düzenlemekte olan Kanun özelliği de taşıyan 5411 sayılı Bankacılık Kanunu, 1 Kasım 2005 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğü girmiştir. Bu Kanun getirdiği düzenlemeler itibarıyla 4389 sayılı Kanun'la benzerlikler göstermekle beraber, bankacılık sektörüyle alakalı yeni ve önemli düzenlemeleri de beraberinde getirmiştir.

5411 sayılı Bankacılık Kanunu ile TMSF, sigortaya tabi mevduat ve katılım fonunu ve bankalarca ödenecek sigorta primlerini belirleme yetkisine kavuşarak mevduat sigortacılığında düzenleyici merci statüsü kazanmıştır. Böylelikle, sigortaya tabi mevduat ve katılım fonunun kapsam ve tutarının, TCMB, BDDK ve Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın olumlu görüşü alınmak suretiyle Fon Kurulu tarafından belirlenmesi

³⁷ age, 77.

kararlaştırılmıştır. Bununla birlikte bankalarca ödenecek sigorta prim tutarının belirlenmesinde “Risk Esaslı Prim Sistemi”ne geçilerek prim tutarının kredi kuruluşlarının risk miktarına duyarlı hale getirilmesi sağlanmıştır. Ayrıca, kredi kuruluşunun iflası halinde mevduat ve katılım fonu sahipleri, sigortaya tabi olmayan kısım için TMSF’nin öncelikli alacaklarından ve devlet ile sosyal güvenlik kuruluşlarının alacaklarından sonra gelmek üzere imtiyazlı alacaklı statüsüne getirilmiřlerdir³⁸.

5411 sayılı Kanun’la, BDDK’nın denetlemeleri neticesinde kredi kuruluşlarında alınacak önlemler “düzenleyici”, “iyileştirici” ve “kısıtlayıcı” olmak üzere üç kısma ayrılarak çeşitlendirilmiştir. Bu düzenlemeler sayesinde bankalara zamanında müdahale edilmesinin n açılarak oluşması muhtemel daha büyük sorunların önüne geçilmesi amaçlanmıştır. Alınan tedbirlerin yetersiz kalması halinde ise bankanın faaliyet izninin kaldırılması veya temettü hariç ortaklık hakları ile yönetim ve denetiminin TMSF’ye devredilmesi seçeneklerinde biriyle bankaya müdahale yetkisi, 4389 sayılı Kanun’da olduğu gibi 5411 sayılı Kanun’da da BDDK’ya verilmiştir. Sorunlu bir bankanın TMSF’ye devri halinde özümlenmesi için 9+3 aylık bir süre öngörülerek zmlleme faaliyetinin hızlı şekilde gerçekleşmesinin amaçlandığı söylenebilir. Bununla birlikte öngörülen süre içerisinde bankanın devri, başka banka ile birleştirilmesi ya da satışı gerçekleşemezse TMSF bankanın faaliyet izninin kaldırılmasını BDDK’dan talep etme hakkına da sahiptir³⁹.

5411 sayılı Bankacılık Kanunu’nun getirdiği başka bir düzenleme katılım bankaları nezdindeki katılım fonlarının da TMSF tarafından sigorta kapsamına alınmasıdır. Bu düzenleme ile birlikte Katılım Bankaları Birliği nezdindeki “Güvence Fonu” TMSF’ye devredilmiştir. Böylelikle katılım fonları da mevduatla aynı koruma çatısı altına alınmış, tasarruflarını faizsiz bankacılık olarak bilinen katılım bankalarında değerlendiren kişilerin de tasarrufları devlet tarafından koruma altına alınmıřtır⁴⁰.

Finans sektörüyle ilgili kurumların bir bütün olarak ele alınarak Finansal Sektör Komisyonu ve Eşgüdüm Komitesi mekanizmalarının oluşturulması 5411 sayılı Bankacılık Kanunu’nun getirdiği düzenlemelerden bir başkasıdır. BDDK, TMSF, Hazine ve Maliye Bakanlığı, TCMB, Sermaye Piyasası Kurulu, Rekabet Kurulu, Kalkınma Bakanlığı (Eski Devlet Planlama Teşkilatı), Borsa İstanbul A.ř. (Eski Menkul Kıymetler Borsaları, İstanbul Altın Borsası ve Vadeli İşlemler ve Opsiyon Borsaları) ile kuruluş birliklerinin temsilcilerinden meydana gelen Finansal Sektör

³⁸ age, 80.

³⁹ age.

⁴⁰ age.

Komisyonu en az altı ayda bir toplanmaktadır. Finans sistemindeki güven ve istikrarın gelişimine katkıda bulunmak amacıyla kurumlar arasında bilgi alışverişinin sağlanması, ortak politikaların geliştirilmesi ve finans sektörünün geleceği ile ilgili önerilerin sunulması aracılığıyla Finansal Sektör Komisyonunu toplantıları gerçekleştirilmektedir. BDDK Başkanı, TMSF Başkanı ve söz konusu kurumların Başkan Yardımcılarından oluşan Eşgüdüm Komitesi ise en az üç ayda bir toplanmaktadır. Yapılan toplantılarda, Bankacılık sektörünün genel durumu, sektör denetiminin sonuçları, toplam mevduat ve katılım fonu miktarları ve bunların sigortalı olan kısımları ile ilgili bilgilerin paylaşılması yanında TMSF'nin görev alanına giren bir konuyla ilgili bir düzenleme yapılacak olması halinde BDDK ile yakın bir işbirliği yapmasının temin edilmesi konularında çalışmalar yapılmaktadır⁴¹.

4389 sayılı Kanun'la getirilen düzenlemelerin büyük bir kısmının korunması yanında bankacılık ve mevduat sigortacılığı sistemleriyle ilgili getirdiği yeni düzenlemeler itibarıyla 5411 sayılı Bankacılık Kanunu, modern bankacılık sistemimizin gelişimine katkı sağlamış ve halen yürürlükte olan Bankacılık Kanunu'dur. Katılım bankalarının sigorta sistemine entegrasyonu, TMSF'ye faaliyet alanıyla ilgili düzenleme yetkisi verilmesi, Finansal Sektör Komisyonu gibi finans sektörünün özellikle devlet bacağına oluşturan kurumları bir araya getirerek koordinasyon sağlaması, bankaların denetlenmesinin daha etkin hale getirilmesi ve sorun teşkil edebilecek bankalar için alınacak önlem yelpazesinin geliştirilmesi 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nun bankacılık ve mevduat sigortacılığı alanlarında getirdiği önemli düzenlemelerden bazıları olarak göze çarpmaktadır. Cumhuriyetin kuruluşundan bu yana gelişen bankacılık sektörüyle birlikte meydana gelen yasal düzenleme ihtiyacı sebebiyle birçok gelişim kaydeden bankacılık mevzuatının, zamanla sektörel gelişmeleri takip ederek yeni düzenlemeleri beraberinde getirebileceği söylenebilir.

1933 yılında yayımlanan Mevduatı Koruma Kanunu'ndan başlayarak 2005 yılında yürürlüğe giren Bankacılık Kanunu'na kadar çıkarılmış olan yasal düzenlemeleri kronolojik olarak Tablo 2'de görmek mümkündür.

⁴¹ age, 78.

Tablo 2: Bankacılıkla İlgili Yasal Düzenlemeler

Bankacılıkla İlgili Yasal Düzenlemeler	
Düzenleme Tarihi	Düzenlemenin Adı
1933	2243 sayılı Mevduatı Koruma Kanunu
1936	2999sayılı Bankalar Kanunu
1958	7129 sayılı Bankalar Kanunu
1983	70 sayılı Kanun Hükmünde Kararname
1985	3182 sayılı Bankalar Kanunu
1999	4389 Sayılı Bankalar Kanunu
2005	5411 Sayılı Bankacılık Kanunu

3. BANKALARIN DENETİMİ VE SORUNLU HALE GELEN BANKALARIN TMSF'YE DEVRİ VE ÇÖZÜMLENMESİ

Bankalar, faaliyet gösterdikleri ekonomik sistem içerisinde üstlendikleri görev itibarıyla oldukça önemli bir niteliğe sahiptirler. Bu nedenle diğer şirketlere nazaran bankaların daha dikkatli şekilde yönetilmesi, denetlenmesi ve sorunlu hale gelmesi halinde etkin şekilde çözümülenmesi gerekmektedir.

Finansal kuruluşların çözümülenme faaliyetleriyle ve stratejileriyle ilgili uluslararası denetim kuruluşları çeşitli ilkeler geliştirmek amacıyla çalışmalar yapmışlardır. Basel Bankacılık Denetim Komitesi tarafından kurulan Bankacılık Temel Prensipleri Gözden Geçirme Komitesi kriz yönetimi, bankacılık çözümüleme yöntemleri, bankaların iflas riskinin ve piyasalara etkisinin minimize edilmesi gibi konular üzerinde çalışmıştır⁴². Yine Uluslararası Ödemeler Bankası nezdindeki Basel Bankacılık Denetim Komitesi tarafından bankaların etkin denetimi, iyileştirme ve çözümüleme alanlarında Etkin Bankacılık Denetimi İçin Temel Prensipler yayımlanmıştır⁴³. Benzer şekilde Finansal İstikrar Kurulu (Financial Stability Board- FSB), etkin çözümüleme rejiminin esaslarıyla ilgili "Finansal Kuruluşlara İlişkin Etkin Çözümüleme Rejiminin Temel Niteliklerini" tanımlamıştır⁴⁴. Bunun yanında FSB, bahsi geçen temel niteliklere ek olarak bu niteliklerin uygulanmasına ilişkin bir rehber hazırlanması gerektiği görüşüne varmıştır⁴⁵. Avrupa Komisyonu, "Avrupa Birliği Banka Kurtarma ve Çözümüleme Direktifi" yayınlarak banka çözümüleme yöntemlerine ilişkin bilgiler vermiştir⁴⁶. ABD Federal Mevduat Sigorta Şirketi (Federal Deposit Insurance Corporation - FDIC) sorunlu bankaların iyileştirilmesiyle ilgili bir kitap yayınlarak çözümüleme sürecine ilişkin teknikleri ve uygulamaları incelemiştir⁴⁷. Sayılan bu çalışmalar incelendiğinde,

⁴² Murat Türker, **Finansal Güvenlik Erken Uyarı Modeli: Türk Bankacılık Sektörü Üzerine Bir Uygulama ve Politika Önerileri**, (Türkiye Bankalar Birliği, G.M. Matbaacılık ve Ticaret A.Ş., İstanbul, 2015), 82.

⁴³ "Core Principles for Effective Banking Supervision", **age**.

⁴⁴ Financial Stability Board, "Key Attributes of Effective Resolution Regimes for Financial Institutions", (2011).

⁴⁵ Financial Stability Board, "Thematic Review on Resolution Regimes, Draft Peer Review Report", (2013).

⁴⁶ European Commission, "EU Bank Recovery and Resolution Directive", (2014).

⁴⁷ FDIC Federal Deposit Insurance Corporation "Bank Resolution Handbook". (2014).

bankaların denetimi ve sorunlu bankaların çözümlenmesi konularına uluslararası alanda verilen önem anlaşılabilmektedir.

Birçok ülkede olduğu gibi ülkemizde de bankaların denetimi ve sorunlu bankaların çözümlenmesi konusunda birtakım uygulamalar mevcuttur. Ülkemizde bankacılık sektörünün düzenleyicisi ve denetleyicisi konumunda olan BDDK tarafından yapılan denetimler sonucunda yasal şartların gerçekleşmesi halinde bankayla ilgili sırasıyla düzenleyici, iyileştirici ve kısıtlayıcı önlemler alınmakta ve bu önlemlerin gerekli sonucu vermemesi durumunda banka çözümlemesi için TMSF'ye devredilebilmektedir.

3.1. Bankaların Denetimi

Sermayelerinin büyüklüğü, faaliyetlerinin geniş bir alana yayılması sonucu çok fazla kişiye ulaşmaları ve para akışındaki fonksiyonları dikkat alındığında bankaların ekonomi açısından oldukça önemli oldukları açıktır. Bu denli öneme sahip kuruluşların kontrollerinin yeterinde iyi yapılamaması ekonomilerinde birtakım olumsuzluklara sebep olabilmektedir. Diğer ülkelerde de örnekleri olduğu gibi 90'lı yılların ortalarında ve 2000'li yılların başlarında ülkemizde yaşanan krizler, bankaların gözetim ve denetiminin finans ve ekonomi açısından hayati öneme sahip olduğunu göstermiştir.

Bankacılıkta ortaya çıkan sorunların sadece bankayı değil bütün halkı ilgilendirdiği gerçeği de göz önüne alındığında bankaların denetiminin çok iyi şekilde yapılması gerektiği söylenebilir. Bankaların denetiminin genel olarak iç denetim ve dış denetim olmak üzere ikiye ayrıldığı söylenebilir. İç denetim bankaların kendi müfettişleri tarafından yapılan denetimdir. Bankaların dış denetimi ise bağımsız dış denetçiler tarafından yapılan denetim ve BDDK tarafından yapılan denetim olarak ikiye ayrılmaktadır⁴⁸.

3.1.1. Bankalarda İç Denetim

İç denetim bir işletmenin faaliyetlerinin işletme amacına hizmet etmek amacıyla işletme içinde kurulacak iç denetim birimi tarafından denetlenmesi olarak tanımlanabilir. Bankalar da birer işletme olduğundan bu kuruluşlar gerek banka amaçlarına hizmet etmek gerekse yasal zorunluktan dolayı iç denetim faaliyetleri yürütmektedir. İç denetim mali konularda yapılabileceği gibi mali niteliği olmayan konularda da yapılmaktadır. İç denetim banka yöneticilerine bankanın işleyişinin daha

⁴⁸ Yıldız Ayanoğlu ve diğ., **Bankaların Denetimi ve Yönetimi** (Eskişehir: Anadolu Üniversitesi, 2013), 187.

önce belirlenen kurallara göre yerine getirilip getirilmediğiyle ilgili bilgi vermesi yanında faaliyetlerle ilgili aksaklıkların giderilmesine de katkı sağlayabilmektedir.

Bankalar tarafından günlük olarak yapılan tüm işlemlerin doğru şekilde anlaşılması ve uygulanmasının sağlanması için iç kontrol sistemleri kurulmaktadır. Hem personeller tarafından iç kontrole ilişkin oluşturulan politika ve usullerin doğru şekilde anlaşılması, uygulanması ve geliştirilmesi faaliyetlerin sağlıklı yürütülmesine katkı sağlayabilecektir. Bankaların iç kontrol sisteminin oluşturulması ve bu sistemin işleyişinin denetlenmesi iç denetim birimleri tarafından yapılmaktadır. İç denetim faaliyetleriyle banka içerisindeki aksaklıklar giderilmeye çalışılmakta ve hileli ve hatalı işlemlerin engellenmesi sağlanmaktadır⁴⁹.

Bankalardaki iç denetim tercihe bağlı bir uygulama olmayıp 5411 sayılı Bankacılık Kanunun 32. maddesi ile zorunlu hale getirilmiştir. Söz konusu maddede banka faaliyetlerinin yasal düzenlemelere, banka ana sözleşmesine, bankanın iç düzenlemelerine ve bankacılığın temel ilke ve prensiplerine uygunluğunun banka müfettişlerince yapılacağı hükme bağlanmıştır. Ayrıca müfettişlerce oluşturulacak denetim raporlarının üçer aylık dönemlerle banka yönetim kuruluna sunulması gerektiği de ilgili Kanun maddesinde belirtilmiştir. Bankaların kurması ve işletmesi gereken iç denetim mekanizmasıyla ilgili ayrıntıları belirleyen yönetmelik⁵⁰ BDDK tarafından 2012 yılında Resmi Gazete’de yayımlanmıştır.

İç denetim faaliyetlerinin sağlıklı şekilde işleyebilmesi için bankanın herhangi bir birimi tarafından kısıtlanmaksızın bankaya ait tüm birimlerde işlemesi gerekmektedir. Dönemsel olarak yapılan denetimler sonucunda hatalar, eksiklikler ve suiistimler ortaya çıkabilecektir. Bu denetim banka kaynaklarının hem etkin hem de verimli şekilde kullanılmasına katkı sağlayabilecektir⁵¹. Bunun yanında şirket yöneticileri de banka faaliyetlerinin işleyişiyle ilgili doğrudan bilgi sahibi olabilecektir.

3.1.2. Bankalarda Dış Denetim

Bankaların dış denetiminin bağımsız denetim kuruluşları tarafından yapılan denetim ve BDDK tarafından yapılan denetim olmak üzere ikiye ayrıldığını ifade etmek mümkündür. Her iki denetim de 5411 sayılı Bankacılık Kanunu’nda düzenlenmiştir.

⁴⁹ Ayanoğlu, **age**, 192-193.

⁵⁰ “Bankaların İç Sistemleri Hakkında Yönetmelik”, **Resmi Gazete**, 28337 (Haziran 2012).

⁵¹ Ayanoğlu, **age**.

3.1.2.1. Bankalarda Bağımsız Denetim Kuruluşları Tarafından Denetlenmesi

Bankaların yıllık faaliyet raporlarının bağımsız denetim kuruluşları tarafından onaylanması gerektiği Bankacılık Kanunu'nun 39. maddesinde belirlenmiştir. Buradan anlaşılacağı üzere bankaların dış denetimini yapan mercilerden birinin bağımsız denetim kuruluşları olduğu söylenebilir. Bunun yanında Kanun'un 41. maddesinde banka faaliyetlerinin muhasebe kayıtlarının yapılması, finansal raporların hazırlanmasından ve denetlenmesinde yönetim kurulunun sorumlu olduğu ifade edilmiştir.

Bankaların tabi olduğu bağımsız denetim faaliyetlerini gerçekleştirecek kuruluşlarla ilgili düzenlemelere ilişkin BDDK tarafından bir yönetmelik çıkarılmış ve Bankacılık Kanunu'nda açıklanan bağımsız denetim kuruluşlarıyla ilgili ayrıntılar belirlenmiştir⁵². Bu kuruluşların taşımaları gereken şartlar yönetmelikte belirlenen ayrıntılara örnek gösterilebilir.

Bankaların bağımsız denetimini, bağımsız denetim lisansına sahip yeminli mali müşavir ve serbest muhasebeci mali müşavirler yapmaktadır. Ancak bu kişilerin bir anonim şirket kurmaksızın bu denetimi yapma yetkileri bulunmamaktadır. Buradan hareketle bankalarının bağımsız denetimlerinin yapılabilmesi için bu kişilerin bir anonim şirket kurması ya da kurulmuş bir anonim şirkette çalışmasının şart olduğunu söylemek mümkündür.

3.1.2.2. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu Tarafından Yapılan Gözetim ve Denetim

Bankalarda yapılan dış denetimin biri de BDDK tarafından yapılan gözetim ve denetimidir. Ülkemizde kurulan bankalar Bankacılık Kanunu'nun 65. Maddesine göre BDDK'nın gözetim ve denetimine tabi bulunmaktadır.

Bankalar, iç kontrol, risk yönetimi ve iç denetim sistemleri, muhasebe ve finansal raporlama, finansal tablolar ile risk gruplarına verilmiş olan kredilere ilişkin belge ve bilgiler ve bu kapsamda her nevi kayıt, belge ve bilgiyi denetim için hazır bulundurmak zorundadır. Bunun yanında bankalar, bankaların şubeleri, temsilcilikleri, bağlı ortaklıkları ve birlikte kontrol edilen ortaklıkları ile konsolide olarak denetlenmektedir⁵³.

⁵² "Bankaların Bağımsız Denetimi Hakkında Yönetmelik", **Resmi Gazete**, 29314 (Nisan 2015).

⁵³ Bankacılık Kanunu, **age**, 66.

BDDK tarafından bankalar üzerinde yapılan denetim sadece muhasebe kayıtları hakkında olmayıp tüm banka işlemlerinin ilgili yasa ve düzenlemelere uygunluğu da denetlenmektedir. Bu nedenle BDDK denetimi bağımsız denetim şirketlerinin yaptığı gibi sadece muhasebe denetimi olarak kalmamakta, BDDK aynı zamanda uygunluk denetimi yapmaktadır. Bankaların denetimi yeminli murakıplar tarafından gerçekleştirilmektedir. Bu denetim banka içerisinde, yerinde denetim olabildiği gibi denetimlerin dosya üzerinden yürütülmesi de mümkündür. Bağımsız denetim şirketlerinin yaptığı denetime benzer şekilde BDDK murakıplarının yaptığı denetimler sonucunda da denetim raporu oluşturulmaktadır⁵⁴.

BDDK tarafından yapılan denetimler sonucunda bankalarla ilgili ciddi yaptırımlara karar verilebilmektedir. Bu nedenle hem banka hissedarla hem de finansal sistem açısından bankaların denetimi oldukça önemlidir. Bu denetimler neticesinde bankayla ilgili sorunlar erken teşhis edilerek çözüme kavuşturulma imkanı bulabilmektedir. Bu nedenle hem devletin hem de bankacılık sektörünün denetim konusunda gerekli hassasiyeti göstermesi yerinde olacaktır. Aksi durumda geçmişte yaşanan bankacılık krizlerinin tekrar etmesi muhtemeldir.

3.2. Bankalar İçin Önlem Alınması Gereken Durumlar ve Alınan Önlemler

Ekonomi içerisinde çok önemli bir yeri olan bankacılık sisteminin denetlenmesi ve muhtemel riskler gerçekleşmeden önce gerekli önlemlerin alınması hayati önem arz etmektedir. Bu nedenle hangi durumların, bankalar için önlem alınmasını gerektireceği ve hangi durumda ne tür önlemlerin alınacağı konusu bu bölümde ele alınmaktadır.

3.2.1. Bankalar İçin Önlem Alınmasını Gerektiren Durumlar

Bankacılık sisteminde karşılaşılabilecek olan muhtemel riskler; likidite riski, karlılık riski, özkaynak riski, aktif kalitesi riski ve yönetim riski olmak üzere beş başlıkta toplanabilmektedir. Risklerin tespiti ise banka mali tablolarındaki bazı kalemlerin birbirine oranlanması suretiyle yapılmaktadır. Söz konusu risklerin *gerçekleşme ihtimallerinin ortaya çıkması* bankalar için bazı yaptırımların gündeme gelmesine neden olabilirken, bu risklerin *gerçekleşmesi* ise bankanın TMSF'ye devredilmesine ya da faaliyet izninin kaldırılmasına neden olabilmektedir⁵⁵.

⁵⁴ Ayanoğlu, **age**, 201.

⁵⁵ Yaşar Alıcı, **Bankacılık Kanunu Şerhi**. (İstanbul, 2007), 755.

BDDK tarafından yapılan denetimler sonucunda bir bankada aşağıdaki durumlardan herhangi birinin tespit edilmesi halinde söz konusu banka için sırasıyla düzeltici, iyileştirici ve kısıtlayıcı önlemler alınmaktadır. Bu durumlar⁵⁶.

a) Banka aktiflerinin vade itibarıyla yükümlülüklerini karşılayamama tehlikesi ile karşı karşıya gelmesi ya da bankanın likiditeye ilişkin düzenlemelere uymaması,

b) Gelir ve gider dengesinin bozulması sebebiyle karlılığın, faaliyetleri emin bir şekilde yürütecek yeterlilikte olmaması,

c) Banka özsermayesinin, sermaye yeterliliği açısından yetersiz olması ya da bu durumun gerçekleşmek üzere olması,

d) Banka varlık kalitesinin mali yapıyı zayıflatacak biçimde bozulması,

e) 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'na, düzenlemelere ya da BDDK kararlarına uymayan işlem, karar ve uygulamalarda bulunulması,

f) Bankanın iç denetim, iç kontrol ve risk yönetim sistemlerini kurmaması veya bu sistemleri etkin ve yeterli şekilde işletmemesi veya denetime engel olan bir durumun bulunması ve

g) Yönetimin basiretsizliği sebebiyle Kanun ve mevzuat ile belirlenmiş risklerin yükselmesi ve mali yapıyı zayıflatacak biçimde yoğunlaşmasıdır.

Bir banka için önlem alınması gereken durumlar incelendiğinde (a) maddesinin likidite riski; (b) maddesinin karlılık riski; (c) maddesinin özkaynak riski; (d) maddesinin aktif kalitesi riski; (e), (f) ve (g) maddelerinin ise yönetim riskiyle ilgili olduğu anlaşılabilmektedir.

Likidite kavramı, vadesi gelen borçların tam ve zamanında ödenebilmesi olarak ifade edilebilir. Likiditenin bir diğer anlamı ise aktiflerin kolayca paraya çevrilerek pasifler ile vadesinin uyum içerisinde olmasının sağlanmasıdır. Bankalar açısından ise likidite, bankanın vadesi gelen borçlarını yerine getirememesi riskinin ortaya çıkması durumudur⁵⁷. Bankaların likidite durumlarını yasal düzenlemelere göre ayarlamalarının ise bir zorunluluk olduğu söylenebilir.

İkinci risk kavramı olan karlılık riski ise bankanın yeterli karlılığa sahip olmaması yanında bu durumun banka faaliyetlerinin düzgün şekilde devam etmesine engel teşkil etme ihtimalinin bulunması denilebilir. Bir bankanın yeterli karlılığa sahip olmaması ya da zarar etmiş olması başlı başına banka için önlem alınmasını

⁵⁶ Bankacılık Kanunu, **age**, 67.

⁵⁷ Alıcı, **age**, 755.

gerektiren bir durum değildir. Önlem alınması için karlılıkla ilgili durumun banka faaliyetlerini olumsuz etkileme ihtimalinin de olması gerekmektedir⁵⁸.

Özkaynak riski üçüncü risk kavramı olarak karşımıza çıkmaktadır. Bankanın maruz kalabileceği riskler karşısında yeterli özkaynak bulundurmaması özkaynak riski olarak ifade edilebilmektedir⁵⁹.

Dördüncü risk kavramı ise aktif kalitesi riskidir. Bankanın verdiği kredilerin takibe düşme oranının artması ya da banka aktiflerindeki krediler gibi faiz getirisi olan varlıkların toplam aktif içindeki oranının azalması gibi durumların ortaya çıkması, aktif kalitesinin azalması riskini beraberinde getirebilmektedir. Bu durum ise bankanın mali yapısının bozulmasına sebebiyet verebilmektedir.

Son olarak bankacılık risklerinin sonuncusu olarak yönetim riski, bankaların yasalarla çerçevesi belirlenen kurallara uymaması, iç denetim ve kontrol mekanizmalarının etkin şekilde çalıştırılmaması ve banka yönetiminin basiretsiz uygulamalarla riskleri arttırması durumlarında ortaya çıkabilmektedir. Örneğin bir bankanın iç denetim ve kontrol sistemlerini gerektiği gibi oluşturmaması halinde maruz kalınabilecek risklerin ölçülmesi mümkün olmayacak ve banka risklere karşı gerekli tedbirleri alamayabilecektir. Benzer şekilde banka yönetim kurulunun makul ve öngörülü olmayan uygulamaları bankaya zarar verebilecek ve bankayı muhtemel risklere karşı açık hale getirebilecektir⁶⁰.

3.2.2. Bankacılık Sisteminde Gerekli Hallerde Alınan Önlemler

BDDK tarafından önlem alınmasını gerektiren durumların tespit edilmesi halinde sırasıyla düzeltici, iyileştirici ve son olarak da kısıtlayıcı önlemler alınmaktadır. Bu önlemler nitelik olarak kademeli özellik taşımakta ve her safhada önlemin ağırlığı artmaktadır. Bununla birlikte BDDK'nın bankadaki risklerin boyutuna göre bu önlem sırasını takip etmek zorunda olmadığını ifade etmek yerinde olacaktır. Şöyle ki, eğer bankanın yüksek bir riske maruz kalma ihtimali var ise BDDK, doğrudan iyileştirici ya da kısıtlayıcı önlemlerin alınmasını bankadan talep edebilecektir.

3.2.2.1. Düzeltici Önlemler

Bir bankanın mali yapısında sorunla karşılaşıldığında alınabilecek ilk önlemlerin düzeltici önlemler olduğu söylenebilir. Böyle bir durumda, banka özsermayesinin artırılması, karların dağıtılmayarak ihtiyat olarak ayrılması, banka hissedarlarına kredi

⁵⁸ age, 756.

⁵⁹ age, 757.

⁶⁰ age, 758-759.

sağlanması, durdurulması, banka aktiflerinin satılarak likidite temininin sağlanması, yeni yatırımlara sınır koyulması, ücret ve diğer ödemelerin sınırlandırılması veya uzun vadede planlanan yatırımların durdurulması seçeneklerinden bazıları ya da tamamı BDDK tarafından banka yönetiminden istenmektedir. Benzer şekilde bir bankanın yasal düzenlemelere uymadığının tespiti halinde bu uygunsuzluğun giderilmesi; iç denetim ve risk yönetim sistemiyle ilgili yetersizliklerin tespitinde ise kredilerle ilgili uygulamaların gözden geçirilerek riskli görülen işlemlerin sonlandırılması, karşı karşıya kalınan riskin azaltılması için gerekli tedbirlerin alınması banka yönetiminden talep edilmektedir⁶¹.

Düzeltilici önlemlerle, mali bünyesinde bazı sorunların varlığı tespit edilen bankalardaki sorunların giderilmesi amacıyla BDDK tarafından belirlenen bir plan dahilinde bankanın kendi kendini düzeltmesinin amaçlandığı söylenebilir⁶². Ekonomik sistemde reel sektörle sıkı bir ilişki içerisinde olan bankalarda meydana gelen sorunların başlangıç aşamasında tespit edilmesi ve alınacak önlemlerin belirlenerek uygulanması, sorunların daha da büyüyerek yayılmasını önleyebilecektir.

3.2.2.2 İyileştirici Önlemler

BDDK tarafından banka yönetiminden talep edilen düzenleyici önlemlerinin alınmaması ya da alınan önlemlere rağmen sorunların giderilememesi halinde iyileştirici önlemler alınmaktadır. Bunun yanında düzenleyici önlemlerin alınmasının bankadaki sorunların giderilmesini sağlamayacağı BDDK tarafından belirlenirse, doğrudan iyileştirici önlemler de alınabilmektedir. Söz konusu sorun bankanın mali yapısıyla ilgiliyse BDDK, bankanın sermaye yeterliliği ve likidite düzeylerinin yükseltilmesini, duran varlıkların elden çıkarılmasını, giderlerde kısıtlamaya gidilmesini, bazı ödemelerin durdurulmasını ve belirli risk gruplarına veya sektörlerle kredi kullandırılmasının sınırlandırılmasını banka yönetiminden isteyebilir. Bunun yanında BDDK, bankanın yasal düzenlemelere uymaması ve bu durumda yönetimde bulunanların sorumluluğu bulunması halinde, banka genel kurulunu olağanüstü toplantıya çağırarak yönetim kurulu üyelerinin değiştirilmesini, sorumlu olanların görevden alınmasını da banka yönetiminden isteyebilmektedir⁶³.

Düzeltilici önlemler, genel olarak banka yönetiminin *uyarılması* niteliği taşımakta iken iyileştirici önlemlerin, banka yönetim kurulu üyelerinin değiştirilmesi gibi *müdahale* edici bir nitelik taşıdığı söylenebilir.

⁶¹ Bankacılık Kanunu, **age**, 68.

⁶² Alıcı, **age**, 764.

⁶³ Bankacılık Kanunu, **age**, 68.

3.2.2.3 Kısıtlayıcı Önlemler

Bir bankada karşılaşılan sorunların giderilmesi amacıyla alınan düzeltici ve iyileştirici önlemlerin istenilen sonucu vermemesi halinde kısıtlayıcı önlemlere başvurulabilmektedir. Böyle bir durumla karşılaşıldığında BDDK, bankanın faaliyetlerinin bir kısmını durdurmasını, mevduat ve kredi faiz ve vadeleriyle ilgili bazı kısıtlamaları, yöneticilerinden bazılarının veya tamamının görevden alınmasını, verimsiz varlıkların elden çıkarılmasını, istekli olan başka bir banka ile birleştirilmesini, bankaya yeni hissedarlar bulunmasını ve banka zararının özkaynaktan indirilmesini banka yönetiminden talep edebilmektedir⁶⁴. Banka yönetiminin bu talepleri en geç on iki ay içerisinde yerine getirmek zorundadır. Aksi takdirde bankanın faaliyet izni kaldırılabilir gibi bankanın TMSF'ye devri de söz konusu olabilecektir.

Kısıtlayıcı önlemlerden biri olan, banka yönetiminden banka faaliyetlerinin kısıtlanmasının veya geçici olarak durdurulmasının talep edilmesi hususunun "bankanın faaliyet izninin kaldırılması" ile karıştırılmaması gerekmektedir. Zira kısıtlayıcı önlemlerde BDDK, banka yönetiminden bankanın faaliyetlerinin kısıtlanmasını veya geçici olarak durdurulmasını talep etmekte ve banka yönetimi buna karar vermektedir. Bir bankanın faaliyet izninin kaldırılması durumunda ise buna doğrudan doğruya BDDK karar vermektedir⁶⁵.

3.3. Bankaların Faaliyet İzninin Kaldırılması veya TMSF'ye Devredilmesi

Bir bankanın içerisinde bulunduğu sorunların giderilmesi amacıyla alınan önlemlerin istenilen sonuçları vermemesi halinde, ekonomik düzendeki önemleri de göz önüne alınarak söz konusu banka ciddi yaptırımlara tabi tutulabilmektedir.

BDDK tarafından yapılan denetleme sonucunda bir bankayla ilgili kısıtlayıcı önlemlerin alınmasına karar verildiği halde söz konusu önlemlerin zamanında alınmaması ya da alınan önlemlere rağmen bankanın mali yapısında bir düzelme imkânının bulunmaması, banka açısından faaliyet izninin kaldırılması veya bankanın TMSF'ye devri gibi ciddi sonuçların ortaya çıkmasına sebep teşkil edebilmektedir.

3.3.1. Bankaların TMSF'ye Devrinin Sebepleri

Bankaların temel olarak iki sebepten dolayı TMSF'ye devredilmesinin mümkün olduğu söylenebilir. Bu sebeplerden birincisi bankanın mali yapısında ciddi bozulma meydana gelmesidir. İkinci sebep ise banka kaynaklarının istismar edilmesidir. Bir

⁶⁴ **age**, 70. md.

⁶⁵ Alıcı, **age**, 773.

bankada mali yapının bozulması ve banka kaynaklarının istismarı durumları ayrı ayrı var olabildiği gibi aynı anda da mevcut olabilmektedir. Her iki durum da bankanın faaliyet izninin kaldırılmasına veya TMSF'ye devredilmesine sebep olabilmektedir.

3.3.1.1 Bankanın Mali Yapısının Bozulması Nedeniyle TMSF'ye Devri

Aşağıda belirtilen durumların gerçekleşmesi halinde banka TMSF'ye devredilmektedir⁶⁶.

- Bankacılık Kanunu'nun 70. maddesinde düzenlenen "kısıtlayıcı önlemlerin" BDDK tarafından verilen süre içerisinde kısmen ya da tamamen banka tarafından alınmaması veya alınsa bile mali yapıyı düzeltmeyeceğinin tespit edilmesi,
- Bankanın yükümlülüklerinin değerinin varlıkların değerini aşması,
- Bankaya ait yükümlülüklerin zamanında yerine getirilemediğinin tespit edilmesi,
- Bankanın faaliyetlerine devam etmesinin mudiler ve katılım fonu sahiplerinin haklarını ve mali sisteme duyulan güveni zedeleyeceğinin tespit edilmesi.

Mevduatların vadesinde ödenmesi konusunda bankanın sıkıntı yaşaması bankanın yükümlülüğünü yerine getirememesine verilebilecek en iyi örnektir. Bu durum bankaya duyulan güvenin azalmasına ve bankadan mevduat çekişlerinin hızlanmasına sebep olabilecektir. Bankanın yükümlülüklerinin büyüklüğünün aktiflerinin değerini aşması durumu da bankanın mali yapısının ciddi şekilde bozulduğunu işaret eden göstergelerden biridir.

Sayılan durumlarından herhangi birinin ortaya çıkması halinde BDDK bankanın faaliyet iznini kaldırmaya veya temettü hariç ortaklık hakları ile yönetim ve denetimini TMSF'ye devretmeye yetkilidir.

Mali durumu ciddi ölçüde bozulmuş bir bankada meydana gelen bozulmanın boyutu eğer geri dönülemeyecek seviyede ise BDDK, bankanın faaliyet iznini kaldırma yolunu tercih edebilmektedir. Ancak mevcut yönetimin ve ortaklık yapısının bankanın düzelmesine imkân vermediği durumda ise bankanın yönetim ve denetimi TMSF'ye devredilerek mali durumunun düzeltilmeye çalışılması öncelikli seçenektir. Bir bankanın faaliyet izninin kaldırılması bankacılık sistemine duyulan güveni ve mudilerin haklarını büyük ölçüde olumsuz etkileyeceğinden öncelikle banka yönetim

⁶⁶ Bankacılık Kanunu, **age**, 71.

ve denetiminin TMSF'ye devri seçeneği tercih edilmesinin yerinde olacağı söylenebilir⁶⁷.

3.3.1.2 Kaynaklarının İstismarı Nedeniyle Bankanın TMSF'ye Devri

Faaliyet konuları nedeniyle oldukça geniş bir kesime hitap eden ve ekonomik sistem içerisinde önemli bir yeri olan bankalar bu özelliklerinden dolayı diğer anonim şirketlerden farklı birtakım uygulamaları tabidirler. Bu nedenle bankalar faaliyetlerini yerine getirirken ortaklarının menfaatlerini korumaları yanında tasarruf sahipleri ile diğer finansal aktörlerin hak ve menfaatlerini de korumak zorundadır⁶⁸.

Bankanın hâkim ortak ve yöneticilerinin banka kaynaklarını istismar etmesi de tıpkı mali yapısının ciddi şekilde bozulması gibi söz konusu bankanın faaliyet izninin kaldırılmasına veya TMSF'ye devredilmesine neden olabilmektedir.

Bankacılık Kanunu'nda banka hakim ortakları ile yöneticilerinin bankanın kaynaklarını doğrudan, dolaylı veya dolanlı şekilde kendi menfaatlerine kullanmaları veya kullandırmaları ve bu sebeple bankanın zarara uğratılması istismar olarak değerlendirilmektedir. Bu durum ise ilgili bankanın TMSF'ye devrine sebebiyet vermektedir⁶⁹.

Banka kaynaklarının ve varlıklarının usulsüz olarak kullanılması, banka varlıklarının düşük değerden satılması, bankaya yüksek değerden mal ve hizmet sağlanması, karşılığında kredi almak amacıyla kredi kullanılması gibi işlemlerle banka kaynağı istismarı gerçekleşebilmektedir⁷⁰.

3.3.1.3 Mali Yapının Bozulması ve Kaynak İstismarının Aynı Anda Gerçekleşmesi Sebebiyle Bankanın TMSF'ye Devri

Mali yapının ciddi şekilde bozulması ve banka kaynaklarının istismar edilmesi konularıyla bir bankada ayrı ayrı karşılaşılabileceği gibi aynı anda da karşılaşılabilmektedir. Her iki durumda da bankanın TMSF'ye devri gerçekleşmektedir⁷¹.

⁶⁷ Alıcı, **age**, 777.

⁶⁸ **TMSF Çözümleme Deneyimi**, **age**, 116.

⁶⁹ Bankacılık Kanunu, **age**, 71.

⁷⁰ Alıcı, **age**, 780.

⁷¹ **TMSF Çözümleme Deneyimi**, **age**, 117.

3.4. Bankaların Çözümlemesi

Bankaların çözümlemesi konusu temel olarak; TMSF'ye devredilen ve faaliyetine devam eden bankaların çözümlemesi ve faaliyet izni kaldırılan bankaların çözümlemesi olmak üzere iki başlıkta incelenmektedir.

3.4.1. TMSF'ye Devredilen ve Faaliyetine Devam Eden Bankaların Çözümlemesi

Gerekli şartların gerçekleşmesi halinde mali bünyenin bozulması veya kaynakların istismar edilmesi sebeplerinden biri ya da her ikisinden dolayı TMSF'ye devredilen sorunlu bankaların çözümlemesiyle ilgili çalışmalara TMSF bünyesinde başlanılmaktadır. Öncelikli işlemler yapıldıktan sonra TMSF, bankaya mali yardım sağlama, bankanın aktif ve pasifini devretme, başka banka ile birleştirme, hisselerin satışı veya bankanın tasfiyesi yöntemlerinden biri ya da birkaçını kullanarak sorunlu bankanın çözümlemesine yönelik olarak çalışmaktadır.

3.4.1.1. Bankanın Devri Sonucunda Gerçekleştirilen Öncelikli İşlemler

Bir bankanın TMSF'ye devri sonrasında öncelikli olarak gerçekleştirilen birtakım işlemler bulunmaktadır. TMSF'nin banka üzerindeki hâkimiyetinin sağlanmasına da yardımcı olan bu işlemler aşağıda belirtilmiştir⁷².

- Bankanın yönetim ve denetim kadrosu değiştirilmektedir. Banka doğrudan TMSF tarafından veya TMSF'nin atayacağı kişiler tarafından yönetilmeye başlanmaktadır.
- Bankanın nitelikli paya (sermayenin en az % 10'u) sahip hâkim ortaklarının temettü dışındaki ortaklık haklarının TMSF tarafından devralınmaktadır.
- TMSF, devredilen bankanın hâkim ortakları ve bu şahısların eşleri, çocukları, banka yöneticileri ve yakınlarından mal beyanında bulunmasını isteme hakkına sahiptir.
- TMSF, devredilen bankanın hâkim ortaklarının varlıklarıyla ilgili ihtiyati tedbir, ihtiyati haciz ile ilgililerin yurt dışına çıkışlarıyla ilgili yasak getirilmesini görevli mahkemelerden talep edebilir.
- TMSF banka kaynaklarını istismar eden hâkim ortaklardan kendi menfaatlerine kullandıkları kaynakların iadesini isteme ve bu sebeple

⁷² age, 120-128.

bankayı uğrattıkları zararı tazmin etmelerini talep etme hakkını kullanabilir.

3.4.1.2. Banka Hisselerinin TMSF'ye Geçişiyle İlgili İşlemler

BDDK tarafından TMSF'ye devrine karar verilen bankaların sadece temettü hariç ortaklık hakları ile yönetim ve denetimi devrolunmakta, bankanın hisselerinin devri konusu TMSF iradesine bırakılmaktadır. Buna rağmen TMSF'nin kendisine devredilen bankanın mali yapısını iyileştirmek amacıyla mali yardım sağlaması için ilgili yasa gereği banka hisselerinin çoğunluğuna ya da tamamına TMSF'nin sahip olması gerekmektedir. Bu nedenle TMSF eğer bankaya mali yardım sağlamak istiyorsa banka hisselerinin en azından çoğunluğuna sahip olmalıdır. TMSF kendisine devredilen bankanın hisselerine üç şekilde malik olabilmektedir: Bankaya ait zararın devralınması, hisselerin bedellerinin ödenmesi ve banka kaynaklarının istismar edilmiş olmasıdır⁷³.

3.4.1.2.1. Banka Zararının Devralınması Yoluyla Hisselerin TMSF'ye Geçmesi

5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nun 107. maddesinde TMSF'nin kendisine devredilen bankanın zararının devralabileceği düzenlenmiş ancak bunun için iki şartın oluşması gerektiği belirtilmiştir. Öncelikle bankaya sağlanacak mali yardım tutarının banka nezdindeki sigortaya tabi mevduat veya katılım fonu tutarını aşmaması gerekmektedir. Bunun yanında TMSF devraldığı zarara karşılık olarak banka hisselerine sahip olmalıdır. TMSF'nin devraldığı zarar karşılığında banka hisselerinin tamamına sahip olamaması halinde geriye kalan hisselerin bedelini ödeyerek hisselerin geri kalanına da bu şekilde malik olması mümkündür. Ayrıca TMSF'nin devralacağı zarar tutarının da bankanın ödenmiş sermaye tutarını aşmaması gerektiği de belirlenmiştir. Bankaya ait zararın TMSF tarafından bankaya ödenmesi durumunda başka herhangi bir işleme gerek kalmaksızın banka hisseleri TMSF'ye geçmektedir.

3.4.1.2.2. Bedellerinin Ödenmesi Yoluyla Hisselerin TMSF'ye Geçmesi

Banka zararının devralınması suretiyle TMSF'nin banka hisselerine sahip olması durumunda eğer devralınan zarar banka hisselerinin tamamının TMSF'ye intikali için yeterli olmuyorsa, bu durumda TMSF geriye kalan hisselerin bedellerini hissedarlara ödeyerek bankanın geriye kalan hisselerinin de maliki konumuna gelmektedir.

⁷³ age, 129.

Hisselerin devrinde dikkate alınacak hisse bedeli ise banka zararının ödenmiş sermayeden düşülmesi yöntemiyle hesaplanmaktadır⁷⁴.

3.4.1.2.3. Banka Kaynaklarının İstismarı Sebebiyle Hisselerin TMSF'ye Geçmesi

Banka kaynaklarının istismar edilmesi nedeniyle TMSF'ye devredilen bankanın hâkim ortaklarından, kullanılan kaynağın iadesi ve zararın tazmini talep edilmektedir. Verilen süre içerisinde TMSF'nin iade ve tazmin talebi yerine getirilemezse veya TMSF'nin uygun göreceği şekilde teminatlandırılmazsa ortaklara ait hisseler TMSF'ye geçmektedir. Bunun yanında iade ve tazmin talebinin yerine getirilmesi halinde geriye halen zarar kalıyorsa TMSF hakim ortaklar dışındaki hissedarlara ait olan hisseleri, bedellerini ödemek şartıyla devralabilmektedir⁷⁵.

3.4.1.3. TMSF'ye Devredilen Bankaya Mali Yardım Sağlanması

Bir bankanın TMSF'ye devredilmesinde temel amaç bankadaki sorunların çözümlenerek tekrar sektöre güçlü bir şekilde dönüşünün sağlanmasıdır. Bu şekilde banka hissedarlarının ve bankanın ilişkili olduğu tüm kesimlerin menfaatlerinin korunması ile bankacılık sektörüne olan güvenin güçlendirilmesi amaçlanmaktadır. Açıklanan amaçlara ulaşabilmek için TMSF kendisine devredilen bankanın hisselerine çeşitli yöntemlerle sahip olmakta ve bankanın mali yapısının iyileştirilmesine yönelik olarak bazı çalışmalar yapmaktadır. Bankanın TCMB nezdindeki yükümlülüklerinin kaldırılması, bankaya ihtiyat aktarılması, mevduat yapılması, sermaye aktarımı, avans verilmesi ve banka varlıklarının devralınması bu çalışmalara örnek olarak gösterilebilir.

TMSF'ye devredilen bankaların TCMB nezdindeki kanuni karşılık ayırma yükümlülükleri kaldırılmaktadır. Bu şekilde banka elindeki kaynakların tamamını kullanabilme imkânına kavuşmakta ve likidite sıkışıklığını önlemek için bankaya katkı sağlanmaktadır. Bankanın oluşmuş ve oluşabilecek zararlarının karşılığında TMSF tarafından bankaya ihtiyat aktarımı yapılabilmektedir. Bu şekilde bankanın zararının büyümesi ve zarar üretiminin durdurulması amaçlanmaktadır. Bunun yanında bankanın likidite ihtiyaçlarını karşılamak için bankaya mevduat yapılması yoluyla da TMSF tarafından mali yardım sağlanabilmektedir. Benzer şekilde bankanın günlük faaliyetlerinde karşılaştığı riskler ve operasyonel giderlerin karşılanması için bankanın sermayesinin artırılması yoluyla kaynak aktarılabilmektedir. Ayrıca TMSF bankaya

⁷⁴ age, 131.

⁷⁵ age.

ait varlıkları teminat olarak alıp bankaya avans vererek de bankaya mali yardım yapabilmektedir. Son olarak bankaya ait menkul ve gayrimenkul mallar gibi varlıkların TMSF tarafından bedelleri ödenerek devralınması suretiyle bankaya likidite sağlanması da mümkündür⁷⁶.

3.4.1.4. Banka Nezdindeki Gerçekleştirilen Çözümleme İşlemleri

TMSF'ye devredilen bir bankanın hisselerine TMSF tarafından sahip olunmasına gerek olmaksızın banka nezdinde birtakım çözümleme faaliyetlerinin gerçekleştirilmesi mümkündür. BDDK'nın kararıyla temettü hariç ortaklık hakları ve yönetim ve denetimi TMSF'ye geçen banka bu karardan sonra TMSF kontrolünde olmaktadır. Bu nedenle banka nezdinde gerçekleştirilen çözümleme faaliyetlerinin de TMSF kontrolünde gerçekleştiğini ifade etmek yerinde olacaktır.

Bankanın TMSF'ye devredildiği tarih baz alınarak bankanın bilançosu düzenlenmekte ve bu bilanço esas alınarak çözümleme faaliyetleri gerçekleştirmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nun 107 maddesi TMSF'ye bankaya ait mevduatın, şubelerin ve kredi portföylerinin satışı, gayrimenkullerin, menkullerin, iştiraklerin satışı veya devri konusunda yetki vermiştir. Burada açıklanan devir ve satış mevcut bankalardan birine yapılabileceği gibi kurulacak bir bankaya da yapılabilecektir.

Bu çözümleme yönteminin benimsenmesi halinde bütün işlemler banka nezdinde gerçekleştirilmekte ancak bu işlemlerin gerçekleştirilmesi için öncelikle TMSF Fon Kurulu tarafından karar alınarak banka yetkilendirilmektedir.

3.4.1.5. TMSF'ye Devredilen Bankanın Hisselerinin Satışı Yoluyla Çözümlemesi

TMSF'ye devredilen bankaların hisselerinin çeşitli yöntemlerle TMSF mülkiyetine geçebileceği önceki bölümlerde ifade edilmişti. Bankanın hisselerine sahip olduktan sonra TMSF bankanın mali yapısını güçlendirerek ve satışa hazır duruma getirmektedir. Satışa hazır durumda olan bankanın hisselerinin satışı gerçekleştirildiği takdirde söz konusu banka bir kamu kurumu idaresinde çıkarak özel sektör idaresine geri dönmektedir. Bunun yanında hisse satışından elde edilen gelirle birlikte TMSF tarafından çözümleme için kullanılan kaynakların geri kazanılması suretiyle çözümleme maliyeti de azaltılmış olmaktadır.

⁷⁶ age, 132-134.

Hisse satışı gerçekleştirilecek bankalar aktif ve pasifleriyle bir bütün halinde satılabileceği gibi bazı bilanço kalemleri satış dışı bırakılarak da satılabilmektedir. Satışın bütün halinde yapılması genellikle tercih edilen durum olmasına rağmen istenmeyen bilanço kalemleri nedeniyle alıcı bulması zor olan bankaların satılabilmesi için bazı bilanço kalemleri dışarı çıkarılarak satışının yapılması da tercih edilebilmektedir. Satış işlemlerinde ise genel olarak aşağıdaki konularla ilgili çalışmalar yapılmaktadır⁷⁷.

- Satışa hazırlık süreci,
- Fon Kurulunun satış kararı alması ve satış şartnamesinin düzenlenmesi,
- Satışla ilgili uzman bir firmadan danışmanlık hizmeti alınması,
- Bankayla ilgili değerlendirme raporu düzenlenmesi,
- Ön tekliflerin alınması ve gizlilik anlaşması imzalanması,
- Potansiyel müşteriler tarafından bankada inceleme yapılması,
- İhale yapılması ve hisse devir sözleşmelerinin imzalanması,
- Fiili devir işlemleri,
- Satış ve devir sonrası işlemler.

3.4.1.6. TMSF'ye Devredilen Bankanın Başka Bir Bankayla Birleştirilmesi Yoluyla Çözümlemesi

Kendisine devredilen bankaların çözümülenmesi konusunda TMSF'ye verilen yetkilerden biri de söz konusu bankanın başka bir bankayla birleştirilmesidir. TMSF kendisine devredilen bankayı yine kendisine devredilen başka bir bankayla birleştirebildiği gibi sektör içerisinde faaliyette bulunan başka bir bankayla da birleştirebilmektedir. Banka çözümlemede “birleşme” seçeneğinin kullanılması için TMSF'nin ilgili bankaya ait hisselerin mülkiyetine sahip olması gerekmektedir.

TMSF'ye devredilen bankaların çözümülenmesinde ana amaç söz konusu bankanın sorunlarının giderilmesi ve sisteme tekrar kazandırılmasıdır. Bu nedenle çözümleme yöntemi belirlenirken öncelikle bankanın hisselerinin satışı seçeneğine öncelik verilmektedir. Buna rağmen bankanın hisselerinin satışı yoluyla çözümülenmesi her zaman mümkün olmayabilmektedir. Bu nedenle hisseleri satılamayan bankanın başka bir bankayla birleştirilmesi yoluyla çözümülenmesi de mümkündür. Özellikle TMSF'ye devredilen bir bankanın başka bir Fon bankasıyla birleştirilmesi, çözümlemede kullanılacak insan kaynağı ihtiyacını azaltacağı için çözümlemenin

⁷⁷ age, 138-144.

maliyetini azaltabilmektedir. Bunun yanında ayrı ayrı satılması zor olan iki Fon bankasının birleştirilerek satışı daha kolay olabilmektedir⁷⁸.

TMSF'ye devredilen bir bankanın başka bir Fon bankasıyla birleşmesi durumunda bankalardan biri "devredilen" diğeri de "devralan" statüsünde bulunmaktadır. Devredilen banka aktif ve pasifleriyle birlikte kayıtlı defter değeri üzerinden devralan bankaya devredilmektedir. Öncelikle kayıtlı bilanço kalemleri devredilmekte sonrasında ise fiili devir işlemleri ile devralan banka üzerinde birleşme tamamlanmaktadır. Devredilen banka ticaret sicilinden terkin edilerek ve tüzel kişiliğini kaybeder⁷⁹.

Yukarıda açıklandığı gibi TMSF'ye devredilen bir bankanın özel veya kamu sermayeli başka bir banka ile birleştirilmesi de mümkündür. Bu yöntemde devredilen bankanın kredileri ve mevduatları başta olmak üzere işlemlerinin bankacılık sektörü içerisinde devamı sağlanmaktadır. Bu durumda çözümlemenin TMSF'ye emek ve parasal maliyeti daha az olabilmektedir. 2004 yılında Pamukbank T.A.Ş.'nin Halk Bankasına devri ile gerçekleşen birleşme bu çözümleme yöntemine örnek gösterilebilir⁸⁰.

3.4.1.7. TMSF'ye Devredilen Bankanın Tasfiye Edilmesi

TMSF'ye devredilen bankaların tasfiyesi, iradi tasfiye ve aktif ve pasifleri başka bankaya devredilen bankanın tasfiyesi olmak üzere ikiye ayrılmaktadır.

3.4.1.7.1. Bankaların İradi Tasfiyesi

TMSF'ye devredilen bankaların çözümlenmesinde ana hedef bankaların devir, satış, birleşme gibi usullerle tekrar sisteme kazandırılması olmasına rağmen bazı idari, teknik veya hukuki sebeplerden dolayı bu yöntemlerin kullanılması olanaksız olabilmektedir. Bazı durumlarda bu yöntemler kullanılmaya çalışılmasına rağmen sonuç elde edilememesi de mümkündür. Bu nedenlerle bankanın iradi tasfiyesi yöntemi de çözümleme seçeneği olarak kullanılabilir.

Temel olarak Türk Ticaret Kanunu kapsamında faaliyet gösteren anonim şirketlerden olan bankaların bu kanun kapsamında iradi tasfiyeleri de mümkündür. Hisselerinin tamamı veya çoğunluğu TMSF'nin elinde olan bankaların tasfiyesi de TMSF tarafından atanan tasfiye memurları tarafından yine TMSF'nin gözetim ve denetimi altında gerçekleştirilmektedir. TMSF öncülüğünde hazırlanan tasfiye planı banka yönetiminin kabul edildikten sonra faaliyete konulmaktadır. Bu kapsamda banka

⁷⁸ age, 145-148.

⁷⁹ age.

⁸⁰ age.

bilançosunun nakde dönüştürülmesi, varlıkların satışı ve alacakların hızlı şekilde tahsiliyle ilgili çalışmalarla birlikte TMSF'nin yakın takibiyle tasfiye işlemleri gerçekleştirilmektedir⁸¹.

3.4.1.7.2. Aktif ve Pasifleri Başka Bankaya Satılan veya Devredilen Bankaların Faaliyet İzinlerinin Kaldırılarak Tasfiye Edilmesi

TMSF, Bankacılık Kanunun 107. maddesine göre temettü hariç ortaklık hakları ile yönetim ve denetimi kendisine devredilen bankanın hisselerine sahip olmaksızın aktif ve pasiflerini istekli bir bankaya veya yeni kurulacak bir bankaya devretmeye ve devredilen bankanın faaliyet izninin kaldırılmasını BDDK'dan talep etmeye yetkilidir.

Bu şekilde BDDK'ya yapılan taleple faaliyet izninin kaldırılmasına karar verilen bankanın tasfiyesi Bankacılık Kanunu hükümlerine göre yerine getirilmektedir⁸².

3.4.2. Faaliyet İzni Kaldırılan Bankaların Çözümlemesi

Bankaların kurulmaları ve bankacılık faaliyetleri gerçekleştirmeleri BDDK'nın iznine tabidir. Buna paralel olarak BDDK bir bankanın mevduat toplama ve kredi verme gibi bankacılık faaliyetlerine ilişkin iznin kaldırılmasında da yetkilidir.

5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nun 71. maddesine göre gerekli şartların sağlanması halinde BDDK bir bankanın temettü hariç ortaklık hakları ve yönetim ve denetimini TMSF'ye devredebildiği gibi faaliyet iznini kaldırmaya da yetkilidir. Faaliyet izni kaldırılan bankaların tasfiyesi de yine Bankacılık Kanunu çerçevesinde gerçekleştirilmektedir.

Bir bankanın faaliyet izni kaldırıldığı takdirde o bankanın yönetim ve denetimi TMSF'ye geçmektedir. Faaliyet izni kaldırılan bankadaki sigortalı mevduat ve katılım fonunun sahiplerine ödenmesi TMSF tarafından sağlanmaktadır. Bundan sonra TMSF mevduat ve katılım fonu sahiplerinin yerine geçerek bankanın iflasını ister. Mahkeme iflas talebi hakkındaki kararını altı ay içerisinde vermektedir⁸³.

Banka hakkında iflas kararı verilmesi halinde TMSF, 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunundaki iflas dairesi, alacaklılar toplantısı ve iflas idaresi ile ilgili Bankacılık Kanununda kendisine verilen yetkileri kullanarak bankayı tasfiye etmektedir. TMSF'nin iflas masasından alacağı Devletin ve sosyal güvenlik kuruluşlarının alacaklarından sonra gelmek üzere imtiyazlı alacak niteliği taşımaktadır. İflas sürecinde iflas masasına ait varlıkların paraya çevrilmesi yoluyla TMSF tarafından

⁸¹ age, 150.

⁸² age, 151.

⁸³ Bankacılık Kanunu, age, 106.

ödenen sigortalı mevduat ve katılım fonu tutarlarının geri kazanılmasıyla ilgili çalışmalar yapılmaktadır⁸⁴.

Faaliyet izni kaldırılan bankayla ilgili mahkemece iflas kararı verilmemesi halinde ise bankanın iradi tasfiyesi gerçekleştirilmektedir. İradi tasfiye için banka genel kurulunun kararı aranmadığı gibi tasfiye işlemleri TMSF'nin atadığı tasfiye kurulu tarafından TTK hükümlerine bağlı kalınmaksızın gerçekleştirilmektedir⁸⁵. Tasfiye usullerinin belirlenmesi amacıyla 2007 yılında TMSF tarafından bir yönetmelik çıkarılmıştır⁸⁶. Tasfiye işlemlerinin daha hızlı ve etkin şekilde yapılabilmesinin sağlanması amacıyla tasfiyenin TTK hükümlerine bağlı kalınmaksızın TMSF tarafından gerçekleştirilmesinin düzenlendiği söylenebilir.

3.4.3. Banka Çözümlemesine İlişkin Türkiye Örnekleri

Bankacılık sistemimizde 1994 yılından itibaren gerçekleşen bankacılık krizleri neticesinde 5 bankanın faaliyet izni kaldırılmış ve iflasına karar verilmiştir. Bunun dışında 21 bankanın temettü hariç ortaklık hakları ile yönetim ve denetimi Fona devredilmiştir. Gerek faaliyet izni kaldırılan bankalar gerekse temettü hariç ortaklık hakları ile yönetim ve denetimi Fona devredilen bankalarla ilgili çözümleme, geri kazanım ve tasfiye çalışmaları devam etmektedir⁸⁷.

Faaliyet izinleri kaldırılan ve iflasına karar verilen bankalarla ilgili 31.12.2018 tarihi itibarıyla mevcut duruma ilişkin bilgiler Tablo 3'te gösterilmiştir.

Tablo 3: Faaliyet İzni Kaldırılarak Haklarında İflas Kararı Verilen Bankalar

Faaliyet İzni Kaldırılarak Haklarında İflas Kararı Verilen Bankalar						
Banka Adı	Faaliyet İzninin Kaldırıldığı Tarih	İflas Karar Tarihi	Alacak Kayıt Adedi	Kabul Edilen Alacak Kayıt Tutarı ¹ (milyon TL)	Ödenen Anapara (milyon TL)	İflas Tarihinden Sonra Ödenen Yasal Faiz ² (milyon TL)
Marmara Bank	20.04.1994	05.06.1995	1.531	17,3	17,3	43,5
TYT Bank	11.04.1994	02.02.1996	950	22,5	21,1	0,9
Impexbank	23.04.1994	22.10.1996	2.806	41,7	41,7	43,8

⁸⁴ age.

⁸⁵ age.

⁸⁶ "Faaliyet İzni Kaldırılan Bankalardaki Sigortalı Mevduat ve Sigortalı Katılım Fonunun Ödenmesi ile Bu bankaların İflas ve Tasfiyesine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik", **Resmi Gazete**, 26443 (Şubat 2007).

⁸⁷ Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu, 2017-TMSF Yıllık Faaliyet Raporu (2018), 41.

İmar Bankası	03.07.2003	08.06.2005	13.145	21.236,49 ³	1.529,11	-
Asya Katılım Bankası	22.07.2016	16.11.2017	(*)			

1. 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nun 195'inci maddesi gereğince, alacak tutarına iflas tarihine kadar işlemiş faizler, kayıtlı alacak tutarları içinde yer almaktadır. İflas tarihinden sonraki döneme ilişkin faiz tutarları ise bu tutarlara dahil değildir.
2. 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nun 196'ncı maddesi gereğince, kabul edilen alacak tutarlarına iflas tarihinden sonra işleyen yasal faizler kayıtlı alacakların ödenmesinden sonra iflas masalarında bakiye kalması halinde ödenebilmektedir.
3. Kabul edilen alacak kayıt tutarına, TMSF tarafından Uzan Grubuna ait varlıkların ticari ve iktisadi bütünlük kapsamında satışından elde edilen ve 5472 sayılı Kanunla değişik 5411 sayılı Bankacılık Kanunu gereğince Maliye Bakanlığı'na aktarılan 1.164,1 milyon TL'lik tutar dahildir.

(*) Bank Asya alacak kayıt işlemleri devam etmektedir.

Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu, 2017-TMSF Yıllık Faaliyet Raporu (2018), 41.'den alınmıştır.

Müflis bankalardaki sigortalı mevduatın TMSF tarafından ödenmesi, TMSF'nin alacak tutarı ve tahsil edilebilen/edilemeyen alacak tutarlarına ilişkin 31.12.2017 tarihi itibarıyla hesaplanan verileri Tablo 4'te görmek mümkündür.

Tablo 4: Fonun Sigortalı Mevduat Ödemeleri ve Fona Yapılan Geri Ödemeler

Fon Tarafından Sigortalı Mevduat Ödemeleri Kapsamında Aktarılan Kaynaklar ile İflas Masaları Tarafından Fona Yapılan Geri Ödemeler (31.12.2017 tarihi itibarıyla) (TL)						
Banka Adı	Fon Tarafından Aktarılan Kaynak	Fonun İflas Masalarına Kayıtlı Alacak Tutarı ¹	İflas Masaları Tarafından Fona Ödenen Anapara	İflas Masaları Tarafından Fona Ödenen Yasal Faiz	Fonun İflas Masalarından Kalan Alacağı (Anapara)	Fonun İflas Masalarından Kalan Faiz Alacağı (Yasal Faiz) ²
Marmara Bank	4.574.557	5.693.545	5.693.545	5.465.235	-	-
TYT Bank*	9.132.534	10.264.765	10.264.765	869.599	-	37.905.717
İmpexbank	18.743.273 ³	17.467.500	17.467.500	16.276.130	-	-
İmar Bankası**	8.629.977.140 ⁴	13.051.816.854	1.480.186.601	-	11.571.630.253	14.478.661.521
Asya Katılım***	974.40.306	(****)				
Toplam	9.636.829.810	13.085.242.664	1.513.612.411	22.610.964	11.571.630.253	14.516.567.238

1. 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nun 195'inci maddesi gereğince Fon tarafından bankaya aktarılan kaynak tutarına iflas tarihine kadar işleyen faizler Fonun iflas masasına kayıtlı alacak tutarına dahil edilmiştir.
2. Fonun iflas masasına kayıtlı alacağına iflas tarihinden sonraki dönemde işleyen faiz tutarları bu sütunda gösterilmektedir. 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nun 196'ncı maddesi gereğince, kabul edilen alacak tutarlarına iflas tarihinden sonra işleyen yasal faizler kayıtlı alacakların ödenmesinden sonra iflas masalarında bakiye kalması halinde ödenebilmektedir.
3. Bankanın faaliyet izninin kaldırılmasından sonra tasarruf mevduatı sahiplerine yapılan ödemelere ilişkin olarak, T.Emlak Bankası geçici yönetimi tarafından iflas tarihinden

- önce toplam 1.954.163,87 TL'nin Fona geri ödenmesi nedeniyle, bu kısım iflas masasına kaydedilen alacak tutarı içinde yer almamıştır.
4. Söz konusu tutara ödenen gelir vergisi tutarı dahil edilmiş olup Fondan yapılan toplam kaynak çıkışını (devir sonrası tahakkuk ettirilen TÜFE faiz tutarı hariç) ifade etmektedir.
- (*) Ödenen anapara ve faiz tutarına, Fonun İcra ve İflas Kanunu'nun 245'inci maddesine göre devir aldığı dosyalardan yaptığı tahsilatlardan toplam 3.526.165,32 TL'lik mahsuben ödeme dahildir.
- (**) Ödenen anapara tutarına, Fon tarafından yapılan ipotek ve işletme rehinleri bedeli tahsilatı, Uzan Grubu'ndan sağlanan tahsilat ve mudilere sehven ödenen fazla tutarların tahsilatı olmak üzere toplam 1.389.906.083,03 TL'lik mahsuben ödeme dahildir.
- (***) Faaliyet izni kaldırıldıktan sonra Fon tarafından 02.12.2016 tarihinde sigortalı katılım fonu sahiplerine 974.402.305,79 TL'lik ödeme yapılmıştır. Yapılan ödemelere ilişkin olarak banka yönetimi tarafından iflas tarihinden önce Fona toplam 391.020.910,37 TL'lik (Anapara 363.634.314,42 TL ; Faiz 27.386.595,95 TL) geri ödeme yapılmıştır. İflas tarihi itibarıyla kalan borç toplam 677.416.275,65 TL'dir (Anapara 610.767.991,37 TL ; Faiz 66.648.284,28 TL)
- (****) Müflis Bankanın 16.11.2017 tarihinde iflas etmesi nedeniyle henüz iflas masasına alacak kayıt talebinde bulunulmamıştır.

Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu, 2017-TMSF Yıllık Faaliyet Raporu (2018), 42.'den alınmıştır.

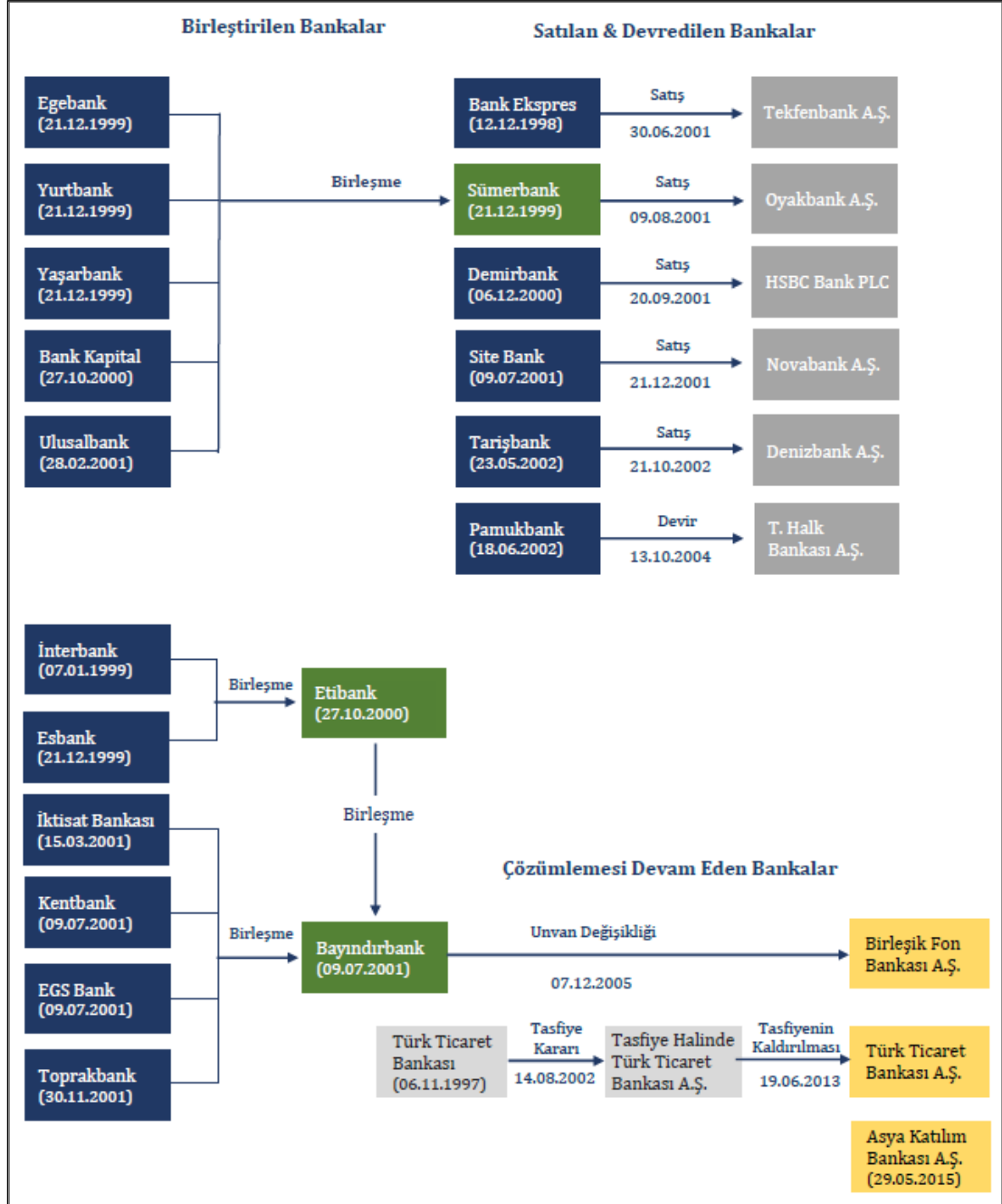
Tablo 4 incelendiğinde; Marmara Bank, TYT Bank, Impexbank, İmar Bankası ve Asya Katılım Bankası olmak üzere toplam beş müflis banka nezdinde bulunan sigortalı mevduat tutarı için TMSF'nin yaklaşık 9,6 Milyar TL ödediği, iflas masalarına TMSF'nin yaklaşık 13 milyar TL alacak kaydı yaptırdığı, İflas masaları tarafından ise TMSF'ye yaklaşık 1,5 milyar TL ödendiği anlaşılabilmektedir.

Temettü hariç ortaklık hakları ile yönetim ve denetimi TMSF'ye devredilen 21 bankanın devir tarihleri ve çözümlenmesine ilişkin bilgiler Tablo 5'te görülebilecektir.

Egebank, Yurtbank, Yaşarbank, Bank Kapital ve Ulusalbank; Sümerbank çatısı altında birleştirilmiştir. Sümerbank'ın hisseleri ise 2001 yılında 50.000 TL karşılığında Oyakbank AŞ'ye satılmıştır. 6,3 milyar TL bilanço aktif büyüklüğüne sahip olan Sümerbank'ın 3,9 milyar TL'lik kısmı Kentbank'a, 371 milyon TL'lik kısmı Etibank'a, 2 milyar TL'lik kısmı ise Oyakbank'a devredilmiştir. Sümerbank'a ait iştirakler, gayrimenkuller tahsili gecikmiş alacaklar ise TMSF aktifine alınmıştır⁸⁸.

⁸⁸ Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu, **Raf Temizliği: Sümerbank** (İstanbul, 2009), 58.

Tablo 5: TMSF'ye Devredilen Bankaların Çözümleme Şekilleri



Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu, 2017-TMSF Yıllık Faaliyet Raporu (2018), 46.'dan alınmıştır.

Bank Ekspres hisseleri 2001 yılında 10 bin TL karşılığında Tekfenbank AŞ'ye satılmıştır. Bu satış kapsamında 389 milyon TL'lik banka bilançosunun yüzde 51'ine tekabül eden 199 milyon TL'lik kısımdır. Bilançonun geriye kalan 190 milyon TL'lik kısmı ise Etibank'a devredilmiştir⁸⁹.

⁸⁹ Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu, **Raf Temizliği: Bank Ekspres** (İstanbul, 2009), 52.

Demirbank bilançolarının üçte birlik bölümü 2001 yılında 350 milyon USD karşılığınca HSBC Bank'a satılmıştır⁹⁰. Aynı yıl içerisinde Sitebank'ın hisselerinin 3 milyon Euro karşılığında Novabank'a satışı gerçekleştirilmiştir⁹¹.

Tarişbank'ın Fon nezdindeki hisseleri bedelsiz olarak 2002 yılında Denizbank'a devredilmiştir. Banka şubelerinin kapanması ve çalışanlarının işsiz kalmasının neden olacağı sosyal etkilerin dikkate de alınması ile 29 şube ve 345 çalışanı ile devir işlemi gerçekleştirilmiştir⁹².

2002 yılında TMSF'ye devredilen Pamukbank iki kez satışa çıkarılmasına rağmen satılamamıştır. Bunun üzerine bankanın faaliyetlerine devam etmesini sağlamak ve sisteme duyulan güven ve istikrarın devamını temin etmek için 5230 sayılı Kanun çıkarılarak 31 Temmuz 2004 tarihinde yayımlanmıştır. Bu kanun kapsamında Pamukbank, tüm aktif ve pasifleriyle, bilanço dışı yükümlülüklerle birlikte bir kamu bankası olan Halk Bankası'na devredilmiştir⁹³.

İnterbank ve Esbank 2000 yılında Etibank çatısı altında birleşmiştir. Daha sonra Etibank, İktisat Bankası, Kentbank, EGS Bank ve Toprakbank, Bayındırbank bünyesinde birleştirilmiştir. 2005 yılında Bayındırbank'ın unvanı Birleşik Fon Bankası A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

⁹⁰ Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu, **Raf Temizliği: Demirbank** (İstanbul, 2009), 49.

⁹¹ Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu, **Raf Temizliği: Sitebank** (İstanbul, 2009), 44.

⁹² Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu, **Raf Temizliği: Tarişbank** (İstanbul, 2009), 44.

⁹³ Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu, **Raf Temizliği: Pamukbank** (İstanbul, 2009), 76.

4. TASARRUF MEVDUATI SİGORTA FONUNUN ÇÖZÜMLEME FAALİYETLERİ KAPSAMINDA GAYRİMENKUL UYGULAMALARI

Çalışmanın ikinci bölümünde, mevduat sigortacılığı ve sorunlu bankaların çözülmesi konuları çerçevesinde geçmişten günümüze kadar geçen süreçte TMSF, hukuki dayanakları da dikkate alınarak açıklanmaya çalışılmıştır. İkinci bölümde ise bankaların denetimi ve sorunlu hale geldiği tespit edilen bankalar için alınan önlemler ile bir bankanın TMSF'ye devri ile ilgili süreçler açıklanarak bir gayrimenkulün TMSF'nin görev alanına girmesinden önce yaşanan gelişmeler incelenmiştir. Bu bölümde TMSF'nin çözümleme faaliyetleri arasında bulunan gayrimenkul uygulamaları üzerinde durulmuştur.

TMSF'nin mevduat sigortacılığı ve banka çözümleme olmak üzere iki temel görevi bulunmaktadır. Sorunlu bankaların çözülmesiyle ilgili TMSF'nin yapmış olduğu faaliyetlerden biri de gayrimenkullerle ilgili uygulamalar olup bu bölümde incelenmektedir. Bahsi geçen uygulamalara geçilmeden önce gayrimenkullerle alakalı bazı kavramların açıklanmasının faydalı olacağı düşünülmektedir.

4.1. Gayrimenkul Kavramı

Eşyaların ayrıştırılmasında yapılan en genel sınıflandırmalardan biri menkul ve gayrimenkul mal ayrımıdır. Türk Dil Kurumu (TDK) menkulü, “Bir yerden başka bir yere taşınabilen (mal) ” olarak tanımlarken gayrimenkulü ise “Taşınmaz” olarak tanımlamaktadır. Başka bir ifade ile gayrimenkul mal, yerinde sabit olup bir yerden başka bir yere taşınması mümkün olmayan mal demektir. Arazi, arsa ve konut gayrimenkule örnek olarak verilebilir. Geçit hakkı, üst hakkı gibi haklar da gayrimenkul sayılmaktadır. Bir gayrimenkulün mülkiyeti devletin sorumluluğunda tapu sicili ile belirlenmektedir⁹⁴.

Arazi, arsa, parsel ve konut gibi bazı kavramlar gayrimenkul kavramıyla doğrudan ilişkilidir.

⁹⁴ Gökhan Çıkılı, “Türkiye’de Gayrimenkul Sektörü ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı” (Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimleri Enstitüsü, 2010), 3.

Tapu Sicili Tüzüğü'nde arazi, sınırları hukuki ve geometrik yöntemlerle belirlenmiş yeryüzü parçası olarak tanımlanmıştır⁹⁵. Bunun yanında TDK arsayı, “üzerine yapı yapılmak için ayrılmış yer”; parseli, “imar yasalarına göre ayrılıp sınırlandırılmış yer”; konut ise “insanların içinde yaşadıkları ev, apartman vb. yer, mesken, ikametgah” olarak tanımlamaktadır.

4.2. TMSF Mülkiyetindeki Gayrimenkullerle İlgili Uygulamalar

Temettü hariç ortaklık hakları ile yönetim ve denetimi TMSF'ye devreliden bankaların yönetim kurulu değiştirilmekte, banka hisselerine sahip olunabilmekte, bankanın tüm yükümlülükleri faizleriyle birlikte TMSF tarafından üstlenilebilmektedir. Bankalara mali aktarımlar yapılması ve banka bilançosundaki kötü aktiflerin TMSF bünyesine alınması yoluyla mali bünyeleri düzeltilmeye çalışılarak, bankaların satışa sunulduğu söylenebilir⁹⁶. Bankanın TMSF'ye devredilmesi öncesinde mülkiyetinde bulunan gayrimenkuller de gerekli şartların sağlanması halinde TMSF mülkiyetine intikal etmektedir. Gayrimenkullerin;

- Bankaların bilançosundan,
- Banka hakim ortakları ve diğer borçluları ile yapılan protokollerle ve
- Yasal takip sonucunda,

TMSF mülkiyetine geçtiği söylenebilir. Gayrimenkullerin devralınmasında, bu varlıkların en etkin ve en yüksek getiriye sağlayacak şekilde nakde dönüştürülerek TMSF'nin bankaya aktarmış olduğu kaynakları geri kazanmasının amaçlandığını ifade etmek mümkündür. Bu bölümde bir gayrimenkulün TMSF'ye devrinden satış aşamasına gelinceye kadar yapılan işlemler ve satış ayrıntılı olarak açıklanmakta olup öncelikle gayrimenkullerin devir yöntemleri ele alınmaktadır.

4.2.1. Bankaların Bilançosundan Devralınan Gayrimenkuller

5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nun 107. maddesine göre TMSF banka hisselerinin tamamına sahip olmak kaydıyla bankanın zararlarını devralmaya yetkili kılınmıştır. Zararın devralınması, zarar tutarı kadar TMSF tarafından bankaya ödeme yapılmasını ifade etmektedir. Banka hisselerinin çoğunluğunun veya tamamının TMSF'ye geçmesinden sonra bankanın mali yapısının güçlendirilmesine yönelik olarak TMSF'ye bazı yetkiler tanınmıştır. Bu kapsamda, bankaya ait iştirak, gayrimenkul ve

⁹⁵ Tapu Sicili Tüzüğü, <https://www.tkgm.gov.tr/tr/icerik/tapu-sicili-tuzugu>, [08 Ekim 2017].

⁹⁶ TMSF Çözümleme Deneyimi, age, 277.

diğer varlıklar TMSF tarafından satın alınabilmekte veya bunlar teminata alınarak karşılığında avans verilebilmektedir.⁹⁷

TMSF tarafından bankanın varlıklarının devralınmasına karar verilmesi halinde öncelikle söz konusu varlıklar için bankaya ödenecek tutar belirlenmekte ve banka ile TMSF arasında sözleşme imzalanmaktadır. Varlığın konusu gayrimenkul olduğunda da süreç aynı şekilde işlemekte, gayrimenkullerin bedeli TMSF tarafından bankaya ödendikten sonra gayrimenkulün bilanço devir işlemi gerçekleştirilmektedir⁹⁸. Devralınan gayrimenkullerin bedelleri TMSF tarafından nakden ödenebileceği gibi, bankaya daha önce TMSF tarafından aktarılan mevduatlardan veya ihtiyatlardan mahsup edilerek ödenmesi de sağlanabilmektedir⁹⁹.

Banka bilançolarında bulunan gayrimenkullerin TMSF'ye devrinde, varlıkların nakde dönüştürülmesiyle ilgili TMSF'ye verilen yetkilerden yararlanarak hızlı ve etkin çözümlemenin amaçlandığı söylenebilir.

4.2.2. Banka Hâkim Ortakları ve Bankaya Borçlu Olanlar ile Yapılan Protokollerle Devralınan Gayrimenkuller

TMSF'nin, bir banka hâkim ortağından alacaklı olmasının iki sebebe bağlı olduğu söylenebilir. Bunlardan birincisi, hâkim ortağın banka ile kredi ilişkisi nedeniyle bankaya borçlu durumda olmasıdır. Söz konusu bankanın TMSF'ye devredilmesi ve bankanın hakim ortak olan alacağının TMSF tarafından devralınması halinde, TMSF hakim ortak alacaklı hale gelmiş olmaktadır. İkinci sebep ise banka kaynaklarının hakim ortak istismarına maruz kalması neticesinde zarara uğraması sonucunda kanun gereği hakim ortağın TMSF'ye borçlu duruma düşmesidir. Banka kaynaklarının ticari ilişkiler dışında, doğrudan, dolaylı veya dolanlı olarak hakim ortak tarafından kullanılması, hakim ortak istismarlarının gerçekleşme yöntemi olarak ifade edilebilir¹⁰⁰.

Banka hakim ortaklarından alacakların yanında bankanın kurumsal ve bireysel kredi alacaklarının da TMSF'ye devredilmesi mümkündür. TMSF gerek kendisine devredilen bankalardan devraldığı hakim ortak alacaklarını, gerekse diğer alacaklarını yasal yollardan tahsil etmek için çalışmalar yapmaktadır.

⁹⁷ Alıcı, *age*, 1026-1031.

⁹⁸ **TMSF Çözümleme Deneyimi**, *age*, 134.

⁹⁹ *age*, 285.

¹⁰⁰ *age*, 186.

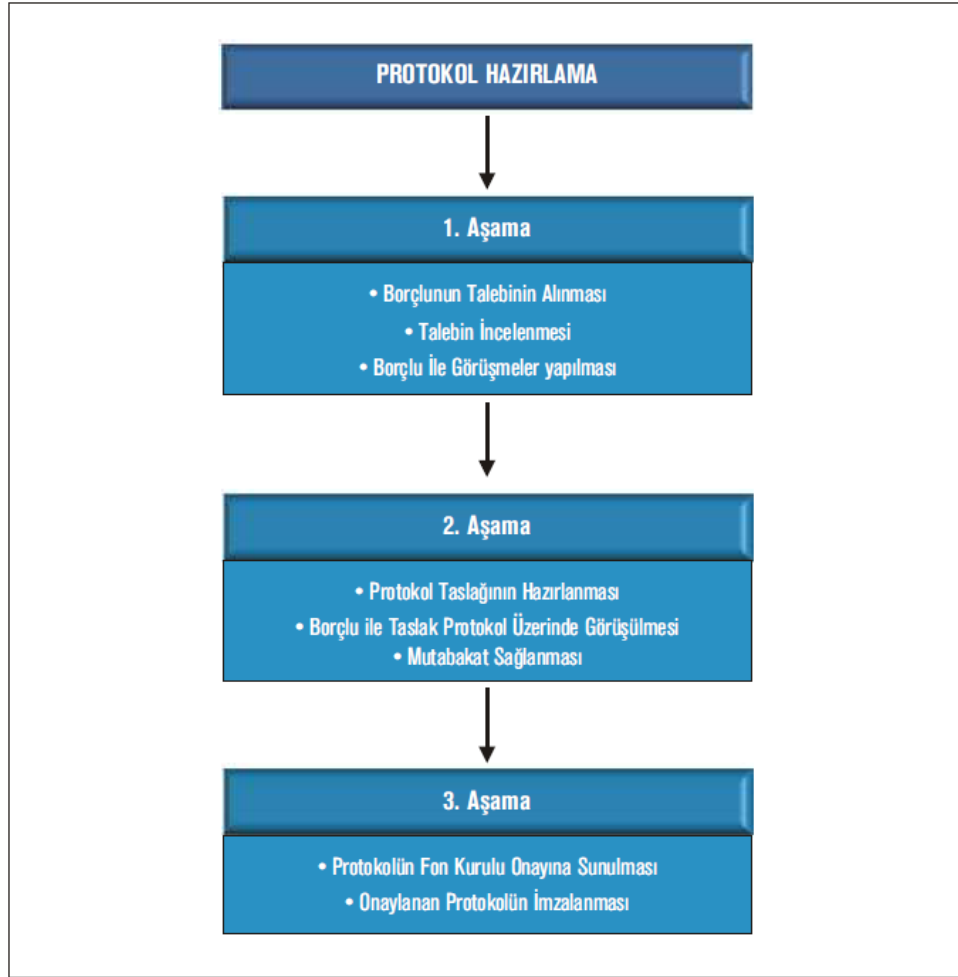
5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nun TMSF'ye verdiği yetkilerden biri de TMSF'nin alacaklarının tahsili için borçlu taraf ile protokol yaparak belirli şartlarda alacakların tahsili için anlaşma yapmasıdır. Yapılan protokollerle TMSF;

- Alacağın bir miktarının indirilmesine ve belirlenecek faiz oranları ve hesaplama yöntemleri ışığında alacağın tekrar hesaplanmasına,
- Alacak tutarının peşin ya da vade çerçevesinde tahsil edilmesine,
- Taşınır ve taşınmaz mallar ile her nevi hak ve alacağın teminat olarak alınmasına,
- Taşınır ve taşınmaz malların ve her nevi hak ve alacakların devralınmasına,
- Borç kalemlerinin konsolide edilmesine karar verebilmektedir.

Protokol çalışmaları üç aşamalı bir sürecin takip edilmesi ile yürütülmektedir. Öncelikle borçlu tarafından protokol talebinde bulunulmakta, sonrasında protokolün kapsamı, ödenecek tutar ve ödeme şeklini içeren görüşmeler yapılmaktadır. Daha sonra TMSF ile borçlu grubun anlaştığı şekilde bir taslak oluşturulur. Son olarak da hazırlanan taslak Fon Kuruluna sunulur ve onay verilmesi halinde borçlu grup ile protokol imzalanır¹⁰¹.

¹⁰¹ age, 193.

Tablo 6: Protokol Hazırlama Süreci



TMSF Çözümleme Deneyimi, (2011), 192'den alınmıştır.

Yukarıda açıklandığı şekilde TMSF borçlu grup ile yaptığı protokol kapsamında menkul ve gayrimenkul malları teminat olarak alabildiği gibi alacağından mahsup edilmek üzere devir de alabilmektedir. Bu şekilde protokol kapsamında alınmasına karar verilen gayrimenkullerin TMSF'ye devir işlemleri gerçekleştirilmekte ve gayrimenkul TMSF adına tapuda tescil edilmektedir.

4.2.3. 6183 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun Kapsamında Yapılan Takip Sonucunda Alacağa Mahsup Edilerek Devralınan Gayrimenkuller

6183 sayılı Kanun devlete, belediyelere ve il özel idarelerine ait vergi, resim, harç, vergi ve para cezası gibi kamu alacakları ile kamu hizmetlerinin sağlanmasından doğan alacakların tahsili hakkında uygulanmakta olan bir Kanundur. Bu Kanun, alacaklı idarelere, herhangi bir yargı kararına ihtiyaç olmaksızın takip hukukuna ilişkin

kararları alma ve cebren uygulama hakkı tanımaktadır¹⁰². Bunun yanında kamu idarelerine alacağını tahsil sürecini etkinleştirici ve hızlandırıcı birtakım yetkiler sağlamaktadır¹⁰³.

5411 sayılı Bankacılık Kanunu, TMSF'nin devraldığı hakim ortak ve bazı kurumsal kredi alacakları ile TMSF gelirlerinden kaynaklanan alacaklar gibi bazı alacaklarının takip ve tahsilinde TMSF'ye 6183 sayılı Kanun hükümlerini uygulama yetkisi vermiştir. 6183 sayılı Kanun kapsamında TMSF'ye borçlu bulunan kişinin mallarına haciz konulabilmekte ve açık artırma yoluyla TMSF tarafından satılabilmektedir. Bankacılık Kanunu TMSF'ye 6183 sayılı Kanun'un bazı yetkilerini tanımasının yanında, bu yetkilerin kullanılması suretiyle satışa sunulan varlıkları alacağa mahsuben satın alma yetkisi de vermiştir¹⁰⁴.

Satışa konu olan ve TMSF'nin alacağa mahsuben satın aldığı varlığın gayrimenkul olması durumunda satış bedeli alacak miktarından düşülmekte ve gayrimenkul TMSF adına tescil edilmektedir. 6183 sayılı Kanun kapsamında satılan varlıkların satış bedelinin belirlenmesi ve diğer ayrıntılar 6183 sayılı Kanun kapsamında yapılan gayrimenkul uygulamalarının incelendiği bölümde açıklanacaktır.

4.2.4. 2004 Sayılı İcra ve İflas Kanunu Kapsamında Yapılan Takip Sonucunda Alacağa Mahsup Edilerek Devralınan Gayrimenkuller

5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nun 132. Maddesine göre TMSF'ye devredilen bir bankanın alacağının devralınması durumunda bahsi geçen alacaklar devir tarihinden itibaren TMSF alacağı niteliği kazanmaktadır. Söz konusu alacaklara ilişkin olarak borçlu tarafa 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu kapsamında yapılan takipler ile davalara TMSF tarafından devam edilmektedir.

Yapılan takip sonucunda alacağın teminatı niteliği taşıyan ve ilgili icra müdürlüklerince satışa çıkarılmış olan gayrimenkuller alacağa mahsuben ilgili banka veya TMSF tarafından satın alınabilmektedir. Bu durumda söz konusu gayrimenkulün satış bedeli TMSF alacağından düşülmekte ve gayrimenkul TMSF adına tescil edilmektedir.

¹⁰² Alıcı, *age*, 1107.

¹⁰³ **TMSF Çözümleme Deneyimi**, *age*, 202.

¹⁰⁴ *age*, 203.

4.2.5. TMSF'ye Devredilen Gayrimenkullerle İlgili Yapılan Mali, Teknik ve Hukuki Çalışmalar ile Gayrimenkullerin Satışa/Kiralanmaya Hazırlanması

Sorunlu bankaların çözümlenmesi sürecinde TMSF tarafından bankalara aktarılan kaynakların geri kazanılmasını sağlamak amacıyla yapılan çalışmalar neticesinde bir gayrimenkulün TMSF'ye devredilmesi halinde, temel amacın gayrimenkulün en yüksek değerden ve en etkin şekilde paraya çevrilmesi olduğu söylenebilir. Başka bir deyişle, TMSF nezdindeki bir gayrimenkul ne kadar yüksek bedelle nakde çevrilirse, daha önce TMSF tarafından sorunlu bankaya aktarılan kaynağın geri dönüş oranı da o kadar başarılı olacaktır. Her ne kadar asıl hedeflenen gayrimenkulün satışı olsa da bazı sebeplerden dolayı kiralama yoluna da gidilebilmektedir. Bir gayrimenkulün TMSF'ye devrinden satışına kadar geçen süreçte yapılan çalışmalar aşağıda açıklanmaya çalışılmıştır.

4.2.5.1 Gayrimenkullerle İlgili Yapılan Mali, Teknik ve Hukuki Çalışmalar

TMSF'ye devredilen bir gayrimenkulün tapuda tescil işlemi yapıldıktan sonra öncelikle emlak vergisi beyannamesi düzenlenir ve TMSF'nin Bankacılık Kanunu gereğince her türlü vergi, resim ve harçtan muaf olması sebebiyle emlak vergisi muafiyetinin gerçekleştirilmesi sağlanmaktadır.

Devralınan gayrimenkuller fiili tespit işlemleri ile yerinde incelenerek gayrimenkulde kiracı veya işgalcinin bulunup bulunmadığı, hırsızlık ve işgal yönünden risk taşıma ihtimali, gerçekleşmesi muhtemel risklere karşı sigortalanma gerekliliği gibi durumlarla alakalı araştırmalar yapılmaktadır. Gayrimenkulün eski maliki tarafından kiraya verilmesi sonucunda taşınmaz üzerinde kiracı olabileceği gibi herhangi bir kira sözleşmesine dayanmaksızın gayrimenkulü işgal eden işgalci de bulunabilmektedir. Bu şahıslardan kira ve ecrimisil bedellerinin TMSF tarafından tahsil edilmesiyle ilgili TMSF tarafından idari ve hukuki takip yapılabilmektedir. Hırsızlık ve işgal gibi durumların önlenmesini sağlamak için özel güvenlik hizmeti alınabilmektedir¹⁰⁵. Bunun yanında gayrimenkul içerisinde bulunan makine, teçhizat ve demirbaşlar ile menkuller için yediemin temin edilebilmekte ve bu varlıkların yediemine teslim edilmesi sağlanabilmektedir. Gayrimenkullerin bakım ve onarıma ihtiyacı olması halinde hizmet alınabilecek şirketlerden teklif alınarak gerekli işlemler yapılmaktadır.

Gerçekleşmesi muhtemel risklerin önüne geçmek amacıyla arsa, arazi, tarla niteliğinde olanlar hariç olmak üzere TMSF mülkiyetindeki gayrimenkuller, TMSF

¹⁰⁵ age, 178.

Teşkilat Yönetmeliği gereğince sigortalanmaktadır¹⁰⁶. TMSF mülkiyetindeki gayrimenkullerin doğal afet sigortasının yaptırılması zorunluluğu açısından ise sigortaya konu olacak gayrimenkulün kullanım niteliğine bakılması gerekmektedir. 13.05.2011 tarih ve 27933 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Zorunlu Deprem Sigortası Genel Şartları’nda Sigorta Kapsamı Dışında Kalan Binalar kısmının 2.1. bölümünde “...kamu hizmet binası olarak kullanılan binalar ve bağımsız bölümler” ifadesi yer almaktadır¹⁰⁷. TMSF’nin malik olduğu bina ve bağımsız bölümlerin tamamı kamu hizmet binası olarak kullanılmadığından, genel şartların ilgili maddesinden anlaşılabileceği üzere doğal afet sigortasından muaf olamayacağı söylenebilir.

Demirbank’ın 2000 yılı sonunda TMSF’ye devredilmesiyle birlikte TMSF mülkiyetine geçen İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Büyükdere caddesi üzerinde bulunan gayrimenkulün o dönem sigortalanması ve sonrasında yaşanan gelişmeler sigortalama uygulamasının ne denli yerinde olduğunu kanıtlar niteliktedir. Yaklaşık 30 milyon USD değere sahip olan söz konusu gayrimenkul, mülkiyeti TMSF’de olduğu dönemde HSBC Bank’a kiralanmıştır. 20 Kasım 2003 tarihinde bina nitelikli gayrimenkul önünde gerçekleşen terör saldırısı sonucu büyük bir patlama meydana gelmiş ve bina büyük zarar görmüştür. Sigortanın “terör olaylarını” da kapsamı sayesinde sigorta şirketinden zararın tazmin edilmesini sağlamıştır. Buradan hareketle TMSF mülkiyetindeki gayrimenkullerin sigorta işleminin doğru bir uygulama olduğu görülmektedir¹⁰⁸.

TMSF tarafından gayrimenkul değerlendirme şirketlerinden hizmet alınarak gayrimenkullerin ekspertiz işlemleri yaptırılmaktadır. Değerleme şirketleri tarafından sunulacak değerlendirme raporunda yer alan ve gayrimenkulün değerini ifade eden bedeller, satış sürecinde söz konusu gayrimenkulün muhammen bedeli olarak esas alınabileceğinden dolayı bu bedellerin oldukça fazla önem taşıdığı söylenebilir. Bu sebeple hizmet alınacak değerlendirme şirketlerinin seçiminde belirli kriterler göz önünde bulundurulmaktadır. Örneğin bireysel gayrimenkul eksperisi olarak çalışan değerlendirme uzmanlarından hizmet almak yerine, kurumsal değerlendirme hizmeti veren şirketler tercih edilebilmektedir. Ayrıca değerlendirme şirketinin kurumsal olmasının yanında Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından belirlenen kriterleri sağlaması, SPK tarafından lisanslandırılmış gayrimenkul değerlendirme uzmanları istihdam ediyor olması ve BDDK’nın açıkladığı, bankalara değerlendirme hizmeti verebilecek şirketler arasında

¹⁰⁶ “Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu Teşkilat Yönetmeliği”, **Resmi Gazete**, (Mart 2006), 16.

¹⁰⁷ Zorunlu Deprem Sigortası Genel Şartları, <https://www.dask.gov.tr/mevzuat-genel-sartlar.html>, [21.01.2018].

¹⁰⁸ 21.11.2003 tarihli Hürriyet Gazetesi haberi, <http://www.hurriyet.com.tr/ekonomi/30-milyon-dolarlik-binayi-bomba-sarsti-184880> [01.03.2019].

yer alması aranan diğer kriterlerden olabilmektedir. SPK, sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketlerle ilgili kriterleri bir tebliğ¹⁰⁹ ile düzenlemiştir. Benzer şekilde BDDK tarafından da bankalara değerlendirme hizmeti verebilecek değerlendirme şirketlerinin belirlenmesi ile ilgili yönetmelik¹¹⁰ çıkarılmıştır.

TMSF'ye devredilen gayrimenkullerle alakalı teknik ve idari sorunların giderilmesi yanında hukuki çalışmalar ile gayrimenkuller, sorunsuz hale getirilmeye çalışılmaktadır. Örneğin, gayrimenkulde müşterek mülkiyet bulunması halinde bunun sona erdirilmesi, tespit edilen ipotek, haciz, kamulaştırma şerhi, tedbir kararı gibi takyidatların kaldırılması ile ilgili çalışmaların yapıldığı söylenebilir¹¹¹.

TMSF'ye devredilen gayrimenkullerin devir işlemleri, işgal ve tecavüzle ilgili sorunların giderilmesi, gerektiğinde güvenlik hizmeti alınması, sigortalanması, tadilat, bakım ve onarım çalışmaları, emlak vergisi ve harcamaya katılım paylarıyla ilgili taleplerin neticelendirilmesi, elektrik, su, doğalgaz gibi aboneliklerden kaynaklanan sorunların giderilmesi gibi gayrimenkulün satışını zorlaştıracak her türlü problemin teknik, idari ve hukuki çalışmalar ile çözülmeye çalışıldığı söylenebilir.

4.2.5.2 Gayrimenkullerin Değerleme İşlemleriyle İlgili Çalışmalar

Daha önce de belirtildiği gibi devralınan bir gayrimenkulle ilgili yapılan çalışmalarda asıl hedef, gayrimenkulün satışının yapılarak nakde dönüştürülmesi ve TMSF tarafından bankaya aktarılan kaynakların geri kazanılmasıdır. Satış öncesinde yapılan çalışmalardan bir diğeri de satışa çıkarılması planlanan gayrimenkulün değer tespitinin (değerleme) başka bir ifade ile ekspertiz işleminin yapılmasıdır. TMSF değer tespitini kendi bünyesinde yapmayıp, bağımsız olan ve gerekli lisanslara sahip olan gayrimenkul değerlendirme şirketlerinden hizmet almaktadır.

Değerleme, "Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesidir". Değerleme şirketi ise "Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme

¹⁰⁹ "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" **Resmî Gazete** 24491, (Ağustos 2001).

¹¹⁰ "Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek "Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik", **Resmî Gazete**, 29946, (Ocak, 2017).

¹¹¹ **TMSF Çözümleme Deneyimi**, age, 178.

standartları çerçevesinde yazılı olarak raporlayabilecek bilgi ve tecrübe sahibi değerlendirme uzmanları vasıtasıyla takdir edilmesi konusunda faaliyet gösteren ve Sermaye Piyasası Kanununda ekspertiz kurumu olarak ifade edilen hizmet şirketleridir.”¹¹². Gayrimenkul değerlendirme şirketleri, bünyelerinde bulunan değerlendirme uzmanları marifetiyle hizmet vermektedir.

Değerleme uzmanları değerlendirme yaparken pazardan elde ettikleri veriler ve bilgilerden yararlanmaktadır. Örneğin bir gayrimenkulün değeri ulusal ve uluslararası koşullardan etkilenebilmektedir. Demografik değişiklikler, ticari ve üretimle ilgili koşullar, devletin mali politikaları, enflasyon ve faiz, finansman olanakları ve kredi kurumlarının durumu doğrudan bir gayrimenkulün değerini etkileyebilmektedir. Gayrimenkulün yer aldığı coğrafi konumun karakteristik özelliklerinin de değeri etkileyebileceği söylenebilir. Bu nedenle değerlendirme uzmanlarının, gayrimenkulün bulunduğu konum ve çevre şartlarını kapsamlı olarak analiz etmesi büyük önem arz etmektedir. Değerleme uzmanının kabul edilebilir ve doğru bir değerlendirme yapabilmesi için gayrimenkulle ilgili tüm bilgileri toplayarak derlemesi ve değerlendirme uzmanının tecrübelerini de hesaba katarak değerlendirme işlemini yapması gerektiği söylenebilir¹¹³.

Gayrimenkulün değerlendirme işleminde emsal karşılaştırma yaklaşımı (mukayese), gelir yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı olmak üzere üç ayrı yöntemin kullanıldığı söylenebilir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı bir gayrimenkulün, yakın bir tarihte satılmış olan benzer bir gayrimenkul ile ya da benzer gayrimenkul için belirlenmiş cari fiyat talebi ile mukayese edilmesine dayanmaktadır. Gelir yaklaşımı ise bir gayrimenkulün yatırımcısına ya da kullanıcısına ekonomik ömrü boyunca sağlayabileceği net gelir akışını temel almaktadır. Gayrimenkulün net gelir akışından yola çıkılarak gayrimenkulün piyasa değerine ulaşılmaya çalışılmaktadır¹¹⁴. Son olarak maliyet yaklaşımı, bir binanın dıştan dışa yüzölçümü ile metrekaresi normal inşaat maliyet bedelinin çarpılması suretiyle bulunacak inşaat maliyet bedeli ve bunun %20’si oranındaki satış karı ile binanın üzerinde inşa edildiği arsanın alım satım bedelinin toplamını esas almaktadır¹¹⁵.

¹¹² Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ, **Resmi Gazete**, 24491 (Ağustos 2001).

¹¹³ Serkan Yalçın, “Gayrimenkul Değerlemesinde Değerleme Uzmanlığı Üzerine Bir İnceleme”, (Yüksek Lisans Tezi, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, 2006), 12.

¹¹⁴ Eser Güngör, “Gayrimenkul Değerlemesi Ve Türkiye’de Sermaye Pazarlarında Gayrimenkul Değerleme Ekspertiz Şirketlerine Yönelik Düzenlemeler Yapılmasına İlişkin Öneriler”, (T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi, 1999), 20-21.

¹¹⁵ Harun Tanrıvermiş, **Lisanslama Sınavları Kitapları: Gayrimenkul Değerleme Esasları**, (Ankara, 2017), 171.

Bir gayrimenkulün esas değerinin piyasada arz ve talebin birleştiği fiyatta oluştuğu görüşünü savunanlar tarafından gelir ve maliyet yaklaşımları eleştirilebilmektedir. Örneğin; A gayrimenkulünün gelir yaklaşımlarına göre hesaplanan değerleri 120.000 TL; maliyet yaklaşımına göre ise 110.000 TL olduğunu varsayalım. Bunun yanında yaklaşık olarak aynı özelliklere (konum, yaş, m2 vb.) sahip B gayrimenkulünün ise bir hafta önce 180.000 TL'den satışının gerçekleştiği bilgisi mevcut ise A gayrimenkulünün gelir ve maliyet yaklaşımıyla elde edilen değerleri birtakım eleştirilere maruz kalabilecektir. Sonuç olarak değerlendirme işleminde nihai değere ulaşılırken piyasa değerinin gözden kaçırılmaması ve gayrimenkulün değerini etkileyen unsurların analiz edilerek dikkate alınmasının yerinde olacağı ifade edilebilir.

4.2.6. TMSF'ye Devredilen Gayrimenkullerin Satışı

TMSF'ye devredilen gayrimenkullerle ilgili gerekli idari, mali, teknik ve hukuki çalışmalar yapıldıktan sonra satışa çıkarılması kararlaştırılanlar, genel kabul görmüş ihale yöntemleri esas alınarak oluşturulmuş olan "Gayrimenkul veya Menkul Mallar ile Diğer Hakların Satışı veya Kiraya Verilmesine İlişkin Uygulama Esasları" kapsamında satış sürecine dahil edilmektedir. Satış süreci satışa hazırlık, satış ve devir olmak üzere üç aşamaya ayrılabilir¹¹⁶.

Satışa hazırlık aşamasında, gayrimenkullerin ekspertiz değerleri ile bu değere etki eden olumlu ve olumsuz faktörler göz önüne alınarak muhammen bedeller tespit edilmektedir. Muhammen bedel, ihale konusu varlıkların öngörülen satış veya kiralama bedeli olarak ifade edilebilir¹¹⁷. Gayrimenkulün satışında hangi ihale yönteminin uygulanacağı ve ihale takvimi belirlendikten sonra, hazırlık sürecinde elde edilen bilgileri içeren satış programı Fon Kurulu'nun onayına sunulmaktadır. Satış onayı gerçekleştikten sonra Daire Başkanı, Grup Koordinatörü, iki Fon Uzmanı ve Fon Avukatından oluşan ihale komisyonu tarafından ihale süreci yürütülmektedir.

Satışa çıkarılacak gayrimenkuller için satış programı hazırlanarak uygulanacak ihale yöntemi, ihalenin yapılmasında uzman bir firmadan hizmet alınıp alınmayacağı, ihaleye konu olacak gayrimenkullerin, kayıtlı değeri (TMSF'ye devir değeri), ekspertiz değerleri ve muhammen bedelleri ile ihale katılımcılarından istenecek teminat bedeli satış programına eklenmektedir¹¹⁸.

¹¹⁶ **TMSF Çözümleme Deneyimi**, age, 179.

¹¹⁷ Gayrimenkul veya Menkul Mallar ile Diğer Hakların Satışı veya Kiraya Verilmesine İlişkin Uygulama Esasları, (Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu, 2006), 3. md.

¹¹⁸ age, 5. md.

Gayrimenkul satış ihaleleri ile ilgili duyurular Türkiye genelinde yayın yapan ve tirajı en yüksek beş büyük gazeteden birinde ihale tarihinden en az 15 gün önceden ilan edilmektedir. Gerekli hallerde Resmi Gazete’de, televizyon, radyo, internet gibi mecralar kullanılarak satış ilanlarının geniş kitlelere ulaşması sağlanabilmektedir. İlan metinlerinde, ihale yapılacak varlıkların tanımı ve özellikleri, ihale yöntemi, muhammen bedel, teminatın cinsi, miktarı, hangi hesaba yatırılacağı, teminat mektubu ile türü, ihale tarihi, saati ve yeri, şartnamelerin temin edilebileceği yerler, TMSF’nin Devlet İhale Kanunu’na tabi olmadığı, ihale ile ilgili bilgilerin taahhüt niteliğinde olmayıp bilgi niteliğinde olduğu, satışa çıkarılan varlığın devir ve tescil işlemleriyle ilgili her türlü sözleşme masraflarının alıcıya, diğer masrafların yasaların gerektirdiği şekilde taraflara ait olduğu, ihale üzerine kalan alıcının yükümlülüklerini verilen süre içerisinde yerine getirmemesi halinde ihalede ikinci en yüksek teklifi veren katılımcıya teklifte bulunulabileceği bilgileri yer almaktadır¹¹⁹.

Satışa konu olan gayrimenkuller için oluşturulan ihale şartnameleri ile alıcılara ihale koşullarıyla ilgili ayrıntılı olarak bilgi verilmekte ve istekliler ihale şartnamesinin gereklerini yerine getirmeleri halinde katılımcı olabilmektedir. İhale şartnamelerinde aşağıdaki hususlar belirlenmektedir;¹²⁰

- TMSF’nin satış yapmaya yetkili dairesi,
- Satış yapılacak varlıkların tanımı ve belirgin özellikleri,
- İhale yöntemi,
- Satış koşulları,
- Muhammen bedel,
- Teminat miktarı, teminatın yatırılması, iadesi ve irat(gelir) kaydedilmesiyle ilgili hususlar,
- Teklif mektuplarının verilme usulü, niteliği ve teklifin hangi tarihe kadar verilebileceği,
- İhale tarihi, saati ve yeri,
- Uyuşmazlıkların çözümünde yetkili ve görevli mahkeme,
- TMSF’nin satışlarında 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerine tabi olmadığı,
- İlanda verilen bilgilerin bilgi amaçlı olduğu ve teklif sahiplerinin ilgili gayrimenkulle alakalı her türlü inceleme ve araştırmayı yapmış sayılacağı,

¹¹⁹ age, 15. md.

¹²⁰ age, 14. md.

- İhale katılımcılarının şartnameyi okumuş ve kabul etmiş sayılacağı.

TMSF'nin gayrimenkul satış usullerinde Kapalı Teklif ve Açık Artırma, Açık Teklif ve Açık Artırma ve Teklif Alma olmak üzere üç ihale yönteminin kullanıldığı söylenebilir.

4.2.6.1. Kapalı Teklif ve Açık Artırma Yöntemi

Kapalı teklif ve açık artırma yöntemiyle satışa çıkarılan gayrimenkullerin ihalesine katılmak isteyenler yatırılması istenilen teminatla ilgili belgeyi, onaylanan ihale şartnamesini ve teklif bedellerini içeren teklif mektubunu TMSF'ye ulaştırmaktadır. Bu şekilde gelen kapalı teklif zarfları ihale gününde komisyon başkanına teslim edilerek isteklilerin huzurunda açılmakta ve teklif bedelleri tutanağa bağlanmaktadır. İhale komisyonu tarafından teklifler incelenerek, şartnamede kararlaştırılan usule göre en yüksek teklif bedeli üzerinden ihale açık artırmaya dönüşmektedir. Açık artırma sonucunda verilen teklifler tutanağa bağlanarak verilen en yüksek teklif bedeli uygun bedel olarak tespit edilmekte ve yetkili makamın onayına sunulmak üzere "ihale komisyon kararına" bağlanmaktadır. TMSF'nin yetkili makamı tarafından onaylandıktan sonra ihalenin kesinlik kazandığı söylenebilir¹²¹.

4.2.6.2. Açık Teklif ve Açık Artırma Yöntemi

Açık teklif ve açık artırma ihaleleri TMSF bünyesinde gerçekleştirilebileceği gibi gerekli görülmesi halinde açık artırmaların yapılması aşamasında bu konuda uzmanlaşmış firmalardan da hizmet alınabilmektedir. İstekliler gerekli teminatı yatırmaları veya teminat mektubu vermiş olmaları şartıyla yazılı teklif vererek veya ihale esnasında sözlü teklif vererek tekliflerini sunabilmektedir. İhale şartnamesinde kararlaştırılan usule göre verilen en yüksek peşin teklif bedeli üzerinden açık artırmaya başlanır. Açık artırma sonucunda ulaşılan en yüksek bedel uygun bedel olarak tespit edilerek ilgili makam onayına sunulmak üzere ihale komisyon tutanağına bağlanmaktadır. İhalenin kesinleşmesi ise TMSF'nin yetkili makamı tarafından onaylanmasına bağlı olmaktadır¹²².

4.2.6.3. Proje Satışı Yöntemi

TMSF'nin alacağının tahsil edilmesini sağlamak amacıyla borçlu taraflarla imzalanan protokoller kapsamında proje halindeki gayrimenkullerin satışının takip ve kontrolü, TMSF mülkiyetindeki arsalar üzerinde proje gerçekleştirilmesi veya tamamlanmamış

¹²¹ age, 8. md.

¹²² age, 9. md.

(natamam) gayrimenkullerde bir proje bütünlüğü oluşturan bağımsız bölümlerin daha fazla alıcı talebi oluşturmak amacıyla toplu olarak satışı, proje satışı olarak adlandırılmaktadır. Proje satışlarıyla ilgili uygulama yöntemi, teminat, şartname, sözleşme ve ilanlara ilişkin hususlar Fon Kurulu'nun onayıyla geçerli hale gelen satış programı çerçevesinde geçerlilik kazanmaktadır¹²³.

Proje satışlarının dışında Teşkilat Yönetmeliği'ne göre TMSF tarafından gayrimenkul yatırım ortaklığı (GYO) kurulması, yönetilmesi, gayrimenkullerin bu ortaklığa devredilmesi de mümkündür. Benzer şekilde sermaye piyasasında işlem gören gayrimenkule dayalı yatırım araçlarından da TMSF tarafından yararlanılması imkânı bulunmaktadır¹²⁴.

4.2.6.4. Teklif Alma Yöntemi

Kapalı teklif ve açık artırma, açık teklif ve açık artırma veya proje satışı yöntemleriyle daha önce ihaleye sunulan ancak satılamayan gayrimenkuller ile idari, hukuki veya teknik nedenlerden dolayı özellik arz eden gayrimenkuller teklif alma yöntemiyle satışa çıkarılabilmektedir. Bir ihalede teklif alınamayan varlıklar yeni bir ihalede satışa sunulabileceği gibi gerekli onayların alınması halinde ihaledeki muhammen bedelinden düşük olmamak şartıyla teklif alınarak da satılabilmektedir. Yukarıda açıklandığı gibi Fon Kurulu, gerekli hallerde ihale programı dışında idari, hukuki veya teknik durumları nedeniyle özellik arz eden gayrimenkullerin teklif alma yöntemiyle satışına karar verebilmektedir. Bu yöntem kullanılarak teklif alınması halinde, varlıkların özelliğine göre muhammen bedelleri belirlenerek bir satış prosedürü ve şartname hazırlanmakta, Fon Kurulu'nun onayı doğrultusunda gerekli işlemler yapılmaktadır. Daha önce satışa çıkarıldığı halde satılamayan ve satışı güç olan gayrimenkullerin satışı ve pazarlanması için ticaret odalarından, esnaf ve sanatkârlar odalarından veya yerel emlak ofislerinden hizmet alınabildiği de ifade edilebilir. Alınan teklif miktarı ihale komisyon kararına bağlanmaktadır. Teklif alma yöntemiyle satışa çıkarılan gayrimenkullere birden fazla teklif verilmesi halinde istekliler arasında açık artırma yapılarak verilen nihai teklif ihale onay makamına sunulmaktadır¹²⁵.

4.2.6.5. İhalelerin Onay Yetkileri ve İhalenin Kesinleşmesi

Gayrimenkul ihalelerinde yapılan satışların onaylanması ihale işleminin tutarına göre değişiklik göstermektedir. 250.000 TL'ye kadar (bu tutar dahil) olan işlemler satışı

¹²³ age, 11. md.

¹²⁴ TMSF Teşkilat Yönetmeliği, age, 16. Md.

¹²⁵ age, 10. md.

yapan Dairenin bağılı olduğu Fon Başkan Yardımcısının; 500.000 TL'ye kadar (bu tutar dahil) olan işlemler Fon Başkanlık makamının; 500.000 TL'nin üzerindeki işlemler ise Fon Kurulunun onayı ile kesinleşmektedir¹²⁶.

4.2.7. TMSF'ye Devredilen Gayrimenkullerin Kiraya Verilmesi

TMSF'ye devredilen gayrimenkullerle ilgili asıl amacın, gayrimenkulün satışı yoluyla elde edilen kaynak ile daha önce TMSF tarafından sorunlu bankaya aktarılan kaynakların geri kazanılması olduğu açıklanmıştı. Ancak bazı durumlarda gayrimenkullerin çeşitli sebeplerden dolayı satışı gerçekleştirilememekte ve gayrimenkuller kiraya verilebilmektedir.

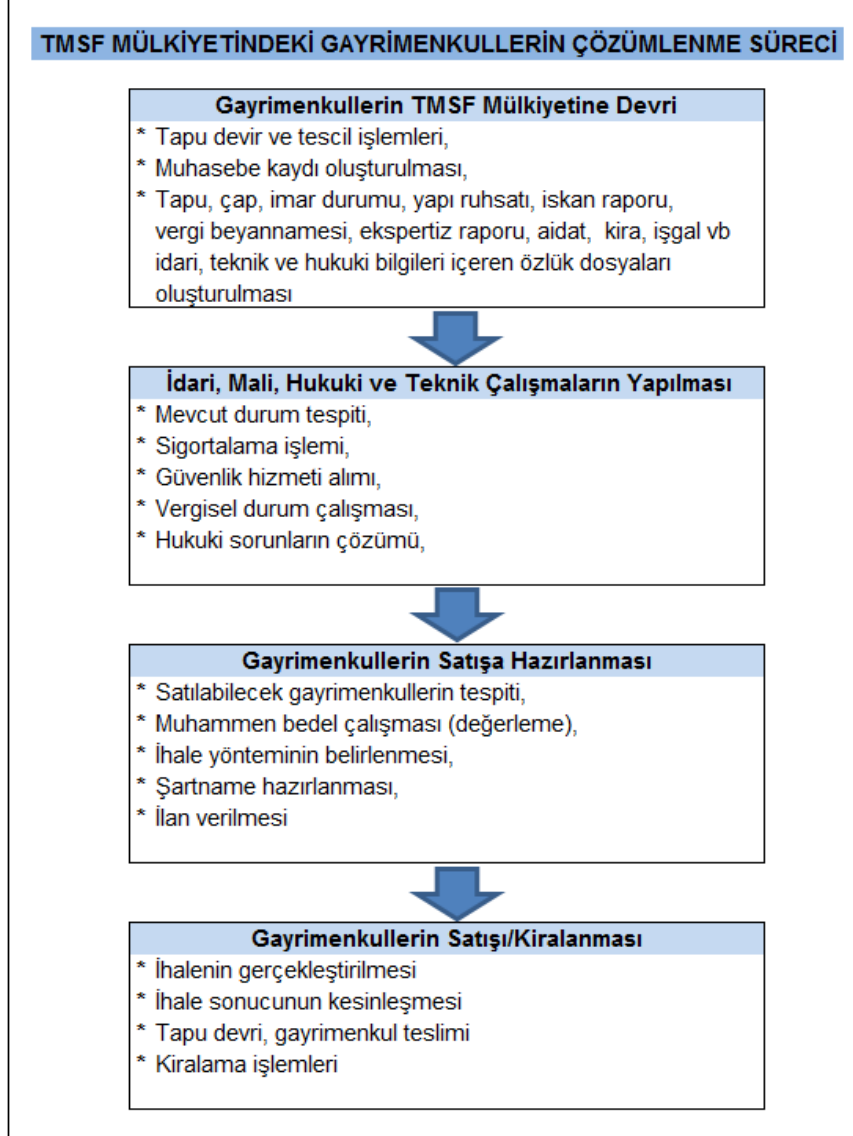
Daha önce satışa çıkarılmasına rağmen satılamayan gayrimenkuller kiralanabilmektedir. Ayrıca idari, hukuki veya teknik sebeplerle satışı gerçekleştirilemeyen, bakımı ve korunması güç olan veya bu hususlarda tasarruf sağlanması amaçlanan gayrimenkuller ile TMSF'nin sahip olduğu iştiraklerin ihtiyaçları için kullanılacak gayrimenkullerin kiralanması yoluna gidilebilmektedir. Gayrimenkullere ait ekspertiz raporlarında yer alan kira ekspertiz değeri dikkate alınarak ihale yöntemlerinden biri uygulanabileceği gibi gerekli durumlarda ihale yapılmaksızın da kiralama işlemi gerçekleştirilebilmektedir. Kiralama işleminin kesinleşmesi ise gerekli onayın alınması ile gerçekleşmektedir. 5.000 TL'ye kadar olan kiralama işlemleri Dairenin bağılı bulunduğu Fon Başkan Yardımcısının; 5.001 TL ile 10.000 TL arasındaki işlemler Fon Başkanının; 10.001 TL üzerindeki işlemler ise Fon Kurulunun onayı ile kesinlik kazanmaktadır¹²⁷.

Buraya kadar TMSF mülkiyetine geçecek gayrimenkullerin TMSF'ye devir şekilleri, gayrimenkullerle ilgili yapılan idari, hukuki ve teknik çalışmalar ile gayrimenkullerin satışa hazırlanması sonucunda ihale yöntemleri kullanılarak satışlarının gerçekleştirilme aşamaları ve gerekli hallerde gayrimenkullerin kiralanması süreçleri açıklanmaya çalışılmıştır. Aşağıdaki tabloda da bu kısımda açıklanan işlemler şematik olarak gösterilmeye çalışılmıştır.

¹²⁶ age, 6. md.

¹²⁷ age, 7. md.

Tablo 7: TMSF Mülkiyetindeki Gayrimenkullerin Çözümleme Süreci



4.3. 6183 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun Kapsamında Üzerinde TMSF Haczi Bulunan Gayrimenkullerle İlgili Uygulamalar

Daha önce “3.2.3. 6183 sayılı Kanun Kapsamında Yapılan Yasal Takip Sonucunda Alacağa Mahsup Edilerek Devralınan Gayrimenkuller” başlığı altında da açıklandığı gibi 6183 sayılı Kanun devlete, belediyelere ve il özel idarelerine ait vergi, resim, harç, vergi ve para cezası gibi kamu alacakları ile kamu hizmetlerinin sağlanmasından

doğın alacakların tahsili hakkında uygulanmakta olan bir kanundur. Bu Kanun, alacaklı idarelere, herhangi bir yargı kararına ihtiyaç olmaksızın takip hukukuna ilişkin kararları alma ve cebren uygulama hakkı tanımaktadır. 5411 sayılı Bankacılık Kanunu, TMSF'nin devraldığı hâkim ortak ve bazı kurumsal kredi alacakları ile TMSF gelirlerinden kaynaklanan alacaklar gibi bazı alacaklarının takip ve tahsilinde 6183 sayılı Kanun hükümlerini uygulama yetkisi vermiştir. 6183 sayılı Kanun kapsamında TMSF'ye borçlu bulunan kişinin mallarına haciz konulabilmekte ve açık artırma yoluyla TMSF tarafından satılabilmektedir. Çalışmanın bu kısmında, TMSF'nin 6183 sayılı Kanun kapsamında yapmış olduğu işlemler ile bu işlemler sonucunda gayrimenkuller üzerine haciz konulması ve haczedilen gayrimenkulün paraya çevrilmesi süreci açıklanacaktır.

4.3.1. Borçluya Ödemeye Çağrı Mektubu ve Ödeme Emri Gönderilmesi

6183 sayılı Kanun kapsamında yapılacak takip işlemleri, TMSF'nin 5411 sayılı Kanun'da belirtilen gelirlerinden kaynaklanan alacaklarıyla ilgili ise borçluya ödeme emri gönderilmesi ile; diğer alacaklarla ilgili ise Fon Kurulu kararıyla başlamaktadır. Bahsi geçen Kanun'a göre takip ve tahsil edilmesi kararlaştırılan alacaklarla ilgili belirlenen alacak miktarınca borcun bir ay içerisinde ödenmesi için borçlu tarafa "Ödemeye Çağrı Mektubu" gönderilmektedir. TMSF alacaklarını vadesinde ödemeyenlere "Ödeme Emri" göndererek, borçlarını ödemeleri ya da mal bildiriminde bulunmaları gerektiğini tebliğ etmektedir¹²⁸. Ödeme emri kendisine ulaşan borçlu 15 gün¹²⁹ içerisinde borcunu ödemeli, eğer ödeme gücü yoksa mal bildiriminde bulunmalıdır. Borçlunun durumunda alacakların tahsiliyle ilgili tehlike olduğunun anlaşılması halinde kendisinden borcu karşılığında teminat göstermesi istenebilmektedir¹³⁰.

Mal bildirimi, borçlunun amme alacağına karşılık gelecek miktarda, kendisindeki ve diğer kişilerin elindeki taşınır ve taşınmaz malları ile alacak ve haklarının; türünü ve miktarını ya da malının bulunmadığını ve yaşayış tarzına göre geçim kaynakları ile borcunu nasıl ödeyebileceğini yazılı veya sözlü olarak beyan etmesi olarak ifade edilebilir¹³¹.

¹²⁸ **TMSF Çözümleme Deneyimi**, age, 203.

¹²⁹ Tahsilat Genel Tebliği, Seri: A Sıra No: 9, **Resmi Gazete**, 30279, (Aralık 2017).

¹³⁰ **TMSF Çözümleme Deneyimi**, age, 204.

¹³¹ Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun (6183 S.K.), **Resmi Gazete**, 8469, (Temmuz 1953), 59. Md.

4.3.2. İhtiyati Haciz, Haciz ve Satış

TMSF'ye ait alacakların tahsilinin tehlikede olduğunun anlaşılması, borçlu tarafın belli bir ikametgâhının olmaması, borçlunun kaçması, mallarını kaçırmaması ya da hileli yollara sapma ihtimali olması, borçlunun teminat ya da kefil göstermemiş olması veya gösterdiği teminatın ya da kefilin kabul edilmemiş olması, borçlu tarafından mal bildiriminde bulunulmaması veya eksik bildirimde bulunulması ve borçlu aleyhine para cezasını gerektiren kamu davası açılmış olması halinde hiçbir süreyle sınırlı olmaksızın ihtiyati haciz uygulanmaktadır¹³².

Borçlu tarafından mal bildiriminde belirtilen veya TMSF tarafından tespit edilen, borçlunun kendisinde ya da başkaları nezdinde bulunan varlıkları 6183 sayılı Kanun kapsamında haczedilmektedir. Haciz işlemi uygulanabilmesi için borçlunun mal bildiriminde bulunmasının şart olmadığı ve alacaklı kurum tarafından tespit edilen borçluya ait malların haczedilebileceği ifade edilebilir. Gayrimenkul malların haczi ise tapuya haciz durumunun tebliğ edilmesiyle sağlanmaktadır. Gayrimenkullerin hacizleri, bunlara ait hasılat ve menfaatleri de kapsamaktadır¹³³. Örneğin haczedilen bir gayrimenkulün kira gelirleri de haczedilmiş olacaktır.

Haczedilen gayrimenkullerin belli bir süre içerisinde satılma zorunluluğu bulunmamakta ve süre yönünden haczin düşmesi gibi bir durum söz konusu olamamaktadır. Haczedilmesi mümkün olmayan başka bir mal veya gelir olmadığı durumlarda çok yüksek olmayan tutarlardaki alacaklar için de gayrimenkullerin haczedilmesi yoluna gidilebilmekte ve gayrimenkule ait kira vb. gelirle borcun ödenmesi yoluna gidilebilmektedir. Gayrimenkul malların haczinin sadece gayrimenkul ile sınırlı olmayıp o gayrimenkule ait diğer hasılat ve menfaatleri kapsamaması, gayrimenkulün satışına gerek kalmaksızın alacağın tahsil edilmesine imkân sağlayabilmektedir¹³⁴.

Haczedilen diğer varlıklar gibi gayrimenkullerin satışı da açık artırma yöntemiyle yapılmaktadır. Açık artırmada satılamayan gayrimenkullerin pazarlık usulüyle satışı, satış komisyonu kararının Fon Kurulunun onaylanması şartıyla gerçekleştirilebilmektedir. Satışın yapılacağı yer ise satış komisyonu tarafından belirlenmekte ve satış ilanında belirtilmektedir¹³⁵.

¹³² 6183 Sayılı Kanun, **age**, 13. md.

¹³³ 6183 Sayılı Kanun, **age**, 88. md.

¹³⁴ Kazım Yılmaz, **Açıklama ve Örnek Yargı Kararları ile 6183 Sayılı Amme alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun Uygulaması**, (Maliye Hesap Uzmanları Derneği, 2015), 845.

¹³⁵ Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu Alacaklarının Takip ve Tahsiline İlişkin Esas ve Usuller Hakkında Yönetmelik, **Resmi Gazete**, 26396 (Ocak 2007), 31. md.

4.3.3. Satışa Karar Verilmesi, Satış Komisyonu ve Gayrimenkullerin Değer Tespiti

Üzerinde TMSF haczi bulunan gayrimenkullerin satışına karar verilmesi aşamasında muhammen bedelin miktarı önem arz etmektedir. Muhammen bedeli Fon Kurulunca belirlenecek tutarı aşanlar Kurulun onayından sonra, bu tutarın altındakiler ise satış komisyonunca satılmaktadır. II. Tahsilat Daire Başkanının başkanlığında toplanan satış komisyonu bir grup koordinatörü ile iki TMSF personeli ile teşekkül etmektedir. Bunun yanında Daire Başkanının görevlendireceği grup koordinatörünün başkanlığında iki TMSF personelinin katılımıyla da oluşabilmektedir¹³⁶.

Satışa çıkarılacak gayrimenkullerin değeri bilirkişi görüşü alınması suretiyle satış komisyonu tarafından belirlenmektedir¹³⁷. TMSF mülkiyetindeki gayrimenkullerin satış aşamasında uzman değerlendirme firmalarından hizmet alındığından çalışmamızda daha önce açıklanmıştı. Benzer şekilde üzerinde TMSF haczi bulunan gayrimenkullerin değer tespiti aşamasında da aynı yöntem kullanılmakta ve değerlendirme firmalarından hizmet alınması yoluyla elde edilen bilgiler neticesinde, gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

4.3.4. Gayrimenkullerin Satış Şartnamesi ve Satış İlanı

6183 sayılı Kanun kapsamında TMSF tarafından satışı yapılacak gayrimenkullerle ilgili aşağıdaki hususları içeren bir satış şartnamesi düzenlenmektedir¹³⁸.

- Gayrimenkul malikinin adı, soyadı ve adresi,
- Gayrimenkulün özel vasıfları ve adresi,
- Gayrimenkulün değeri,
- Gayrimenkulün değerinin % 7,5'i oranında teminat tutarı,
- Gayrimenkul üzerindeki henüz vadesi gelmemiş rehinlerle ilgili bilgiler ile satışın gayrimenkul üzerindeki irtifak hakları, ipotekler, ipotekli borç senetleri, irat senetleriyle birlikte yapılacağı,
- Gayrimenkulün rehni yoluyla sağlanmış vadesi gelmiş borçların alıcıya devredilmeyip satış bedelinden ödeneceği,
- Hangi giderlerin alıcıya ait olacağı.

Yukarıdaki bilgileri içerecek şekilde talep edenlere verilmek veya gösterilmek üzere yeterli miktarda hazırlanan şartnamelerin bir nüshası, gayrimenkule ait satış dosyası

¹³⁶ TMSF Tahsilat Yönetmeliği, **age**, 32. md.

¹³⁷ 6183 Sayılı Kanun, **age**, 91. md.

¹³⁸ 6183 Sayılı Kanun, **age**, 92. md.

ile satış komisyonunda bulunmakta, bir nüshası da borçluya ait takip dosyasında yer almaktadır¹³⁹.

Gayrimenkulün satışı, açık artırmanın yapılacağı tarihten en az 15 gün önce başlanılarak ilan edilmektedir. İlanda, satışın yapılacağı yer, gün, saat ve satılacak gayrimenkulün durumu ile nitelikleri yer almaktadır¹⁴⁰. Bu bilgilerin ilanda yer alması zorunlu olup, bunlardan herhangi birinin ilanda bulunmaması ilanı geçersiz kılacaktır. Geçersiz olan ilanla açık artırma yapılması halinde artırma da geçersiz olmaktadır. Bunun yanında yapılan satış ilanlarında ayrıntılı bilgilere yer verilebilmektedir. Ayrıntılı bilgilerin bulunmaması ilanı geçersizlik kılmamakta, genel bilgilerin bulunması yeterli olmaktadır. Örneğin bir gayrimenkulün kaç kata kadar imar izninin olduğu bilgisine ilanda yer verilmesi zorunlu değildir ancak buna benzer ayrıntılı bilgilere yer verilmesi ilgiliyi artırabileceğinden ilanda yer verilmesinin faydalı olacağı söylenebilir¹⁴¹.

4.3.5. Gayrimenkullerin İhalesi, Açık Artırmanın Uzaması ve İhalenin Yapılamaması Durumu

İhaleye katılmak isteyenlerin, gayrimenkulün satışa çıkış değerinin %7.5'i oranındaki teminatı sağlaması gerekmektedir. Teminat olarak para, bankalar ve özel finans kurumları tarafından verilen süresiz teminat mektupları, Hazine Müsteşarlığı'nca ihraç edilen Hazine bonusu ve Devlet tahvili, Bakanlar Kurulu'nca belirlenen milli şirketlerin pay senetleri ve tahvilleri ile amme borçlusu veya borçlular lehine üçüncü kişiler tarafından gösterilen ve alacaklı amme idarelerince haciz varakalarına istinaden haczedilen taşınır ve taşınmaz mallar verilebilmektedir¹⁴². Gayrimenkulün satışa çıkış değerinin %75'inden az olmaması şartıyla katılımcılar arasında en çok artırana gayrimenkul ihale olunmaktadır. Bunun yanında söz konusu gayrimenkul ile TMSF'nin alacağından daha öncelikli bir alacak teminat altına alınmışsa, teklif bedelinin öncelikli alacaklar ile yapılmış ve yapılacak masrafları karşılaması gerekmektedir. Ayrıca şartnamede belirtildiği şekilde vadesi gelmiş olan borçlar alıcıya geçmemekte, satış bedelinden ödenmektedir¹⁴³.

İhalede gerekli asgari teklif alınamamış ise en yüksek teklif sahibi teklifiyle bağlı kalmak şartıyla artırma 7 gün daha uzatılmaktadır. 7. gün aynı saatte gayrimenkul

¹³⁹ Kazım Yılmaz, **age**, 861.

¹⁴⁰ 6183 Sayılı Kanun, **age**, 93. md.

¹⁴¹ Kazım Yılmaz, **age**, 864.

¹⁴² Tahsilat Genel Tebliği, Seri: A, **Resmî Gazete**, 26568 (Haziran 2007).

¹⁴³ 6183 Sayılı Kanun, **age**, 94. md.

tekrar ihaleye çıkarılır ve varsa TMSF alacağından öncelikli alacakları ve masrafları karşılaması şartıyla en yüksek teklif verene gayrimenkul ihale edilmektedir¹⁴⁴.

İhalede istekli çıkmaması halinde veya yeterli teklifin alınamaması durumunda gayrimenkul teferruğ edilinceye kadar *-Hazinesin tek taraflı olarak bir malı kendi mülkiyetine almasına teferruğ denilmektedir¹⁴⁵-* üzerindeki haciz devam etmektedir. Bu süreç içerisinde gayrimenkulle ilgili herhangi bir istekli müracaat ettiği takdirde müracaatın uygun görülmesi halinde satış için 7 günlük bir ilan yapılarak TMSF alacağından öncelikli alacakları ve masrafları karşılaması şartıyla gayrimenkul en çok artırana ihale olunmaktadır. Gayrimenkul teferruğ edilinceye kadar bir istekli çıkmadığı takdirde uygun zamanlarda ihaleye çıkarılabilmektedir¹⁴⁶.

4.3.6. Gayrimenkul Satış Bedelinin Tahsili, Gayrimenkullerin Teferruğu ve Tescil

Gayrimenkul kendisine ihale olunan taraf verilen süre içerisinde ihale bedelini ödemezse ihale feshedilmekte, satış komisyonunca hemen 7 günlük müddetle gayrimenkul artırmaya çıkarılmakta ve ilan yapılmaktadır. Gayrimenkul, yapılan ihalede en yüksek teklifi verene ihale olunmaktadır. İlk artırmada ihale üzerinde kalan taraf iki ihale arasındaki farktan ve diğer zararlardan sorumlu olmaktadır¹⁴⁷.

Gayrimenkullerin teferruğu konusuna geçilmeden önce teferruğ kelimesine değinmekte fayda olacağı düşünülmektedir. Teferruğ sözcüğünün kelime anlamı, kendi üzerine alma, bir mülkün tapusunu kendi üzerine geçirme olarak ifade edilebilir. 6183 sayılı Kanun'daki anlamı da gayrimenkulün mülkiyetinin -borçlu olan- sahibinden alınarak, tek taraflı irade ile alacaklı kamu idaresine geçmesidir¹⁴⁸.

İkinci artırma tarihinden başlanılarak bir yıl içinde en az bir defa daha satışa çıkarılmasına rağmen satılmasına imkân bulunmayan gayrimenkuller TMSF tarafından teferruğ edilebilmekte yani TMSF mülkiyetine geçirilebilmektedir. Bu yöntemin tercih edilmesi halinde teferruğ bedeli gayrimenkulün satışa çıkış değerinin %50'si olmaktadır. Bu tutar yapılan masrafların düşülmesinden sonra borca mahsup edilmektedir. Teferruğ kararı verilmeden önce gayrimenkul için belirlenen bedelin

¹⁴⁴ age, 95. md.

¹⁴⁵ Mehmet Burak Toprak, "6183 Sayılı Kanun Hükümlerine Göre Teferruğ", **Mali Çözüm Dergisi**, s.104 (2011): 199.

¹⁴⁶ 6183 Sayılı Kanun, age, 96. md.

¹⁴⁷ age, 97. md.

¹⁴⁸ Kazım Yılmaz, age, 884.

%75'i veya daha fazlasını vermeyi teklif eden bir talip çıkarsa teferruğdan vazgeçilmektedir¹⁴⁹.

Teferruğ işlemi gerçekleştikten sonra bir yıllık süre içerisinde gayrimenkulün satışa çıkarılmasının yasal olarak imkanı bulunmamaktadır. Bu düzenleme ile borçlu tarafın taşınmazı geri almak istemesi halinde borcunu ödemesi şartıyla gayrimenkulün geri verilebilmesi amaçlanmıştır. Bu şekilde borçlu taraf, satış komisyonu tarafından teferruğ kararı alınmasını takip eden bir yıl içerisinde gecikme faiziyle birlikte borcunun tamamını öderse taşınmazı geri alabilmektedir¹⁵⁰.

Satış komisyonu tarafından gayrimenkul kendisine ihale edilen taraf o gayrimenkulün mülkiyetine sahip olmuş olur ve tescil işlemleri yapılır¹⁵¹. Türk Medeni Kanunu'na göre gayrimenkullerin mülkiyetinin kazanılması işlemi tapu tesciline bağlanması yanında, miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal, kamulaştırma halleri ile Kanun'da öngörülen diğer hallerde mülkiyetin tescilden önce kazanılacağı hükme bağlanmıştır. Ancak malikin gayrimenkulle ilgili tasarrufta bulunabilmesi için mülkiyetin tapuda tescil edilmesi gerekmektedir¹⁵².

4.3.7. 6183 Sayılı Kanun Kapsamında Haczedilen Gayrimenkullerin Ticari ve İktisadi Bütünlük Oluşturularak Satılması

TMSF'nin alacaklarının daha etkin şekilde tahsil edebilmesini sağlayan 6183 sayılı Kanununu kullanma yetkisi kapsamında yaptığı genel takip işlemlerinden açıklandıktan sonra aynı Kanun kapsamında haczetmiş olduğu mal, hak ve alacakları ticari ve iktisadi bütünlük oluşturularak satabilmesiyle ilgili hususlardan bu bölümde incelenecektir.

4389 sayılı Bankalar Kanunu'nda, 2004 yılında yapılan değişiklik ile TMSF'ye, 6183 sayılı Kanun kapsamında haczettiği mal, hak ve alacakları ticari ve iktisadi bütünlük oluşturularak satma yetkisi verilmiştir. Ticari ve iktisadi bütünlük oluşturulup satış yapılmasıyla ilgili çıkarılan yönetmelikte yer alan, *"...6183 sayılı Kanun hükümleri uyarınca haczedilen aktif değerler ile lisans, ruhsat ve imtiyaz sözleşmeleri, ...geçici veya daimi frekans ve kanal kullanımından doğan haklar ve bu mal, hak ve/veya varlıkların fer'i veya mütemmim cüzü niteliğindeki sözleşmeler ile bu sözleşmelerden doğan ancak başlı başına iktisadi değeri olmayanlar da dahil olmak üzere diğer tüm mal, hak ve/veya varlıkların tamamı veya bir kısmı ticari ve iktisadi bütünlüğün*

¹⁴⁹ 6183 Sayılı Kanun, age, 98. md.

¹⁵⁰ Kazım Yılmaz, age, 888.

¹⁵¹ 6183 Sayılı Kanun, age, 99. md.

¹⁵² Kazım Yılmaz, age, 896.

*kapsamındadır.*¹⁵³ ifadesinden de anlaşılacağı gibi TMSF, haczeddiği malların tek tek satışı sebebiyle ortaya çıkabilecek zaman ve işgücü kaybından kurtulabilmekte, ayrı ayrı satışa sunulduğunda düşük bedelli olabilecek olan varlıklar bir bütünlük haline getirilip işlevsellikleri artırılarak daha yüksek bedellerle satılmaları sağlanabilmektedir. Söz konusu faydaların sağlanması ile alacaklı taraf olan TMSF daha fazla tahsilat yapabilmekte, borçlu taraf da borcunun daha büyük bir kısmından kurtulabilmektedir. Bu şekilde hem alacaklı hem de borçlu tarafın menfaatinin korunması için çalışıldığı söylenebilmektedir¹⁵⁴.

Üzerinde TMSF haczi bulunan mallar gibi gayrimenkuller de ticari ve iktisadi bütünlük oluşturularak satılabilmektedir. Örneğin, üzerinde herhangi bir yapı inşaatına imkan sağlayacak büyüklükte olmayan küçük bir parsel kendisine komşu olan ve üzerinde TMSF haczi olan başka bir parselle birlikte ticari ve iktisadi bütünlük kapsamına alınarak yalnız satış değerinden daha yüksek bedelle satılabilecektir. Benzer şekilde ayrı ayrı satılması halinde üzerlerine büyük bir yapı kurulmasına imkan verecek büyüklükte olmayan parsellerin birleştirilerek ticari ve iktisadi bütünlük oluşturulması ile alışveriş merkezi, otel, spor kompleksi vb. kurmak isteyen alıcılara hitap edebilecektir. Başka bir örnekte, üzerinde TMSF haczi bulunan bir gayrimenkul ile hali hazırda gayrimenkule bağlı devam eden kira sözleşmeleri bir ticari ve iktisadi bütünlük oluşturabilmekte, bu şekilde gayrimenkule talip olan alıcılar aldıkları gayrimenkule kiracı arama maliyetinden kurtulacakları gibi hazır bir gelirle gayrimenkule sahip olabilecektir. Sayılan örneklerde de görülebileceği gibi birlikte satıldığında ayrı ayrı satış değerlerinden daha yüksek bedellerle satılan gayrimenkullerin ticari ve iktisadi bütünlük yöntemiyle satılmasının hem alacaklının hem de borçlunun menfaatine olduğu söylenebilmektedir. Alacakların takibinde hem zaman hem de işgücü tasarrufu sağlayabilmekte olan bu yöntemle borçlu taraflardan tahsilatlar daha hızlı gerçekleşmekte ve bu da borca ait gecikme zammının daha az olmasını sağlayabilmektedir.

4.3.7.1. Ticari ve İktisadi Bütünlük Oluşturulmasına Karar Verilmesi ve Satış Komisyonu

TMSF bünyesinde yer alan II. Tahsilat Daire Başkanlığı ticari ve iktisadi bütünlük kapsamındaki varlıkların bu yöntemle satışının yapılması talebini gerekçeleriyle

¹⁵³ "Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu Tarafından Ticari ve İktisadi Bütünlük Oluşturan Mahcuzların Satışına İlişkin Yönetmelik", **Resmi Gazete** (Kasım 2006), 4. md.

¹⁵⁴ **TMSF Çözümleme Deneyimi**, age, 206.

birlikte Fon Kuruluna teklif etmektedir. Fon Kurulu teklifi uygun görmesi halinde satışa karar vererek satışta uygulanacak ihale usulünü de belirlemektedir¹⁵⁵.

Satışın yapılmasına karar veren Fon Kurulu satış gerçekleştirmekle görevli en az üç kişiden oluşan satış komisyonu üyelerini ve başkanını TMSF personelleri arasından belirlemektedir. Satış komisyonu toplam üye sayısının salt çoğunluğu ile toplanabilmekte ve karar alabilmektedir¹⁵⁶.

4.3.7.2. Muhammen Bedelin Tespiti, Satış Hazırlıkları ve Satış Şartnamesinin Oluşturulması

TMSF mülkiyetindeki gayrimenkuller ile üzerinde 6183 sayılı Kanun kapsamında haciz bulunan gayrimenkullerin muhammen bedelinin tespitinde olduğu gibi, ticari ve iktisadi bütünlük oluşturularak yapılacak satışlarda da alanlarında uzman değerlendirme şirketlerinden hizmet alınması yoluyla muhammen bedel tespitine dayanak oluşturulduğu söylenebilir.

Ticari ve iktisadi bütünlüğün değeri, uzman gerçek kişilerce ya da değerlendirme şirketlerince oluşturulan kıymet takdir raporu (değerleme/ekspertiz raporu) dikkate alınarak, söz konusu bütünlüğü oluşturan varlıkların birbirinden ayrı değerlerine bağlı kalmaksızın satış komisyonunca oluşturulan rapor ışığında Fon Kurulu tarafından belirlenmektedir¹⁵⁷.

İhaleye katılacak kişilerde aranan şartlar ilgili mevzuat dikkate alınarak Fon Kurulu tarafından belirlenmektedir. Satış şartnamesinde belirtilmek şartıyla satış yapılacak bütünlüğün tanıtımının yapılabilmesinin temin edilmesi amacıyla broşür ve tanıtım kitapçığı bedel karşılığında ilgililere dağıtılabilmekte, bilgi odaları oluşturularak yine belirli bir bedel karşılığında ilgililerin incelemesine açılabilir¹⁵⁸.

Ticari ve iktisadi bütünlük oluşturularak satılması planlanan varlıklar aşağıdaki bilgileri içeren satış şartnamesi hazırlanıp Fon Kurulunun onayına sunulmaktadır¹⁵⁹.

- Ticari ve iktisadi bütünlüğün ismi ve özellikleri,
- Bütünlükle ilgili broşür gibi tanıtıcı unsurlar ve bilgi odalarında bulunan bilgiler, ile bunlarla ilgili esas ve usuller,
- Ticari ve iktisadi bütünlüğün muhammen bedeli ve para birimi,
- İhaleye katılım için alınacak teminatın miktar ve türü,

¹⁵⁵ Ticari ve İktisadi Bütünlük Yönetmeliği, **age**, md. 5.

¹⁵⁶ **age**, md. 6.

¹⁵⁷ **age**, md. 8.

¹⁵⁸ **age**, md. 9.

¹⁵⁹ **age**, md. 10.

- İhale katılımcılarda aranacak şartlar,
- Katılımcılardan istenilecek belgeler ile bunların teslimine ilişkin usul ve esaslar,
- İhaleye ait yer, tarih ve saat bilgileri,
- Katılımcıların taahhüt ve yükümlülükleri,
- Mevzuata göre işlem yapmaya Fon Kurulunun yetkili olduğu
- İhaleyi kazananın bedeli ödeme biçimi,
- Teminatın iadesine veya irat kaydına ilişkin hususlar,
- İletişim bilgileri,
- İhtilafların çözüm yeri¹⁶⁰.

4.3.7.3. Satış İlanı ve İhale Teminatı

Ticari ve iktisadi bütünlük için oluşturulan şartnameye uygun olarak satış komisyonunca satış ilanı hazırlanmakta ve ihaleden en az on beş gün önce Resmi Gazetede yayımlanmaktadır¹⁶¹. İlanın içeriğinde ise aşağıda yer alan konuların bulunması gerekmektedir.

- Ticari ve iktisadi bütünlüğün ismi, konusu ve muhammen bedeli,
- İhale katılımcılarda aranacak şartlar,
- Satış şartnamesiyle nasıl temin edileceğiyle ilgili bilgiler,
- İhaleye ait yer, tarih ve saat bilgileri,
- İhalenin teminatıyla ilgili miktar ve tür bilgileri,
- Bütünlük kapsamındaki varlıklar üzerinde hak ve alacakları bulunan kişilerin sıra cetveline esas bilgileri bildirmeleri için belirlenen süre¹⁶².

İhale şartnamesinde belirtilen ve ilanda da açıklanan ihale teminatı olarak; Türk Lirası, ABD Doları, Avrupa Birliği para birimi (Euro) cinsinden bloke mevduat, bankalar ve özel finans kuruluşlarından alınan kesin ve süresiz teminat mektupları ile T.C. Devlet Tahvilleri, hazine bonoları ile hazine kefaletine sahip tahviller kabul edilebilmektedir¹⁶³.

¹⁶⁰ age, md. 11.

¹⁶¹ age, md. 13.

¹⁶² age, md. 14.

¹⁶³ age, md. 15.

4.3.7.4. İhalelerde Uygulanabilecek Yöntemler, TMSF'nin Alacağı Mahsuben Satın Alma Yetkisi, İhale Bedelinin Ödenmesi, Gerekli Hallerde İhalenin İptali ve Bütünlüğün Yeniden Satışa Çıkarılması

Ticari ve iktisadi bütünlüğün satışı, şartnamede belirlenen nitelikleri taşıyan teklif sahipleri arasında, kapalı zarf veya açık artırma usullerinden biri veya ikisi birlikte uygulanmak suretiyle yapılmakta olup Fon Kurulu gerekli görmesi halinde ihalelere, pazarlık usulü ile devam edilmektedir. Bu usullerden hangisinin veya hangilerinin uygulanacağına ve hangi koşullarda pazarlık usulüne geçileceğine Fon Kurulu tarafından karar verilmekte ve satışta uygulanacak ihale yöntemleri satış şartnamesinde bulunmaktadır. İhale hangi yöntemle yapılırsa yapılsın ihalenin onayı ve kesinleşmesi Fon Kurulunun onayı ile gerçekleşmektedir¹⁶⁴.

Kapalı zarf usulünde ihale katılımcıları kendilerinden istenilen idari belgeler ile tekliflerini satış şartnamesinde belirlenen şekilde zarfa koyarak tekliflerini sunmaktadır. Katılımcı tarafından verilen teklif mektuplarında, şartnamenin ve eklerinin okunup kabul edildiğinin belirtilmesi gerekmektedir. Kapalı zarf usulünün açık artırma veya pazarlık usulü ile devam edilmesine karar verilmediği takdirde satış komisyonu, katılımcılardan son tekliflerini vermelerini isteyerek ticari ve iktisadi bütünlüğün en yüksek teklifi veren teklif sahibine ihalesi için yapılan ihaleyi Fon Kuruluna sunmaktadır¹⁶⁵.

Açık artırma usulünde gerekli şartları sağlayan katılımcılar ihalede satış komisyonu önünde tekliflerini sözlü olarak ifade etmektedirler. Açık artırmanın nasıl yapılacağı, sayısı ve ihalenin teminat tutarı satış şartnamesinde belirtilmektedir. İhale esnasında tekliflerin asgari artış miktarı satış komisyonunca belirlenmektedir. İhale katılımcıları tarafından verilen teklifler ihale tutanağında kayıt altına alınmakta, Fon Kurulu tarafından ihaleye pazarlık usulüyle devam edilmesine karar verilmezse ticari ve iktisadi bütünlük Fon Kurulunun onayına sunulmak üzere en yüksek teklifi veren teklif sahibine ihale olunmaktadır. Kapalı zarf ve açık artırma usullerinin birlikte uygulanmasına karar verilmesi halinde ise kapalı zarf ile teklif verenler teklifleriyle bağlı olmakta ve açık artırma esnasında bu tekliflerinin üzerinde teklif verebilmektedir. Kapalı zarf ile teklif vermiş en yüksek teklif sahipleri açık artırmaya katılmasalar bile ihale sürecinin sonuna kadar teklifleriyle bağlı olmaktadır. Açık artırmada daha yüksek

¹⁶⁴ age, md. 16.

¹⁶⁵ age, md. 17.

teklif verilmemesi halinde ticari ve iktisadi bütünlük Fon Kurulunun onayına sunulmak üzere en yüksek teklif sahibine ihale edilmektedir¹⁶⁶.

Kullanılan ihale yöntemlerinden kapalı zarf veya açık artırma usullerinden biri veya ikisi birlikte uygulandıktan sonra teklif sahipleri arasında pazarlık usulüyle devam edilebilmektedir. Pazarlık usulünde teklif alınması belli bir şekle bağlı olmayıp teklif sahipleri ile görüşmeler birlikte olabileceği gibi ayrı ayrı da yapılabilir. Pazarlık sonucu tutanağa bağlanarak en yüksek teklif verene ticari ve iktisadi bütünlük Fon Kuruluna sunulmak üzere ihale edilmektedir¹⁶⁷.

TMSF, ticari ve iktisadi bütünlük olarak satışa çıkarılan varlıkları alacağa mahsuben satın alma yetkisine sahiptir. Bütünlüğün konusunun gayrimenkul olması halinde alacağa mahsuben satın alınan gayrimenkullerin mülkiyeti TMSF'ye geçmekte olup tapuda tescil edilmektedir¹⁶⁸.

Ticari ve iktisadi bütünlük satışlarının Fon Kurulu tarafından onaylanmasını takiben satış bedeli kural olarak peşin ödenmektedir. Özellik arz eden durumlarda ise vadeli satış veya diğer ödeme yöntemleri de ihale şartnamesinde Fon Kurulunca belirlenebilmektedir.¹⁶⁹

Fon Kurulu tarafından onaylanmış olan ihaleler aşağıda belirtilen durumlarla karşılaşılması halinde ikinci bir Fon Kurulu kararı ile iptal edilebilmektedir.

- İhalenin alıcısının ihale bedelini uygun olarak ödememesi,
- Alıcısının daha önce mevzuatla ve şartname içerisinde belirtilen sorumluluklarını yerine getirmemesi,
- İhale alıcısının ihaleye katılmak için gereken şartları kaybetmesi veya bu şartları taşımadığının sonradan anlaşılması.

İhalenin iptal edilmesi halinde satışa çıkarılan varlıklar satış komisyonu tarafından ikinci en yüksek teklifi verene ihale edilebilmektedir. Bunun için teklif sahibinin satışa konu varlıkları almayı kabul ettiğini üç gün içinde bildirmesi gerekmektedir. Fon Kurulunca onaylandıktan sonra ticari ve iktisadi bütünlük satışı kesinleşmektedir. Böyle bir durumun gerçekleşmesi halinde ilk ihale alıcısının teminatı TMSF'ye irat kaydedilmektedir. Birinci en yüksek teklif ile ikinci en yüksek teklif arasındaki fark ise birinci en yüksek teklifi veren teklif sahibinden tahsil edilmektedir. Fon Kurulu satışa çıkarılan varlıkların ikinci en yüksek teklif sahibine teklif edilmesini uygun görmemesi

¹⁶⁶ age, md. 18.

¹⁶⁷ age, md. 19.

¹⁶⁸ age, md. 21.

¹⁶⁹ age, md. 23.

veya teklifin kabul edilmemesi ya da teklif sahibine ulaşılamaması halinde en az 7 gün önceden Resmi Gazetede ilan edilmek şartıyla tekrar satışa çıkarılmaktadır. Bu durumda birinci ihale ile ikinci ihale arasındaki fark, işleyecek faiz ve zararlar teklifinden veya varlıkları almaktan vazgeçen ihale alıcısından tahsil edilmektedir¹⁷⁰.

Ticari ve iktisadi bütünlük kapsamında yapılan satışlarla ilgili yatırılan teminatların, diğer ihalelerde olduğu gibi ihale katılımcısının satışa çıkarılan varlığı almakla ilgili ciddiyetini ortaya koymaya yönelik olduğu söylenebilir. Aynı zamanda teklif verenler teklifleriyle bağlı olmakta ve verdikleri tekliflerin arkasında durmadıkları hallerde, teminatları TMSF'ye gelir kaydedilebilmektedir. Bunun yanında en yüksek teklif veren kişinin, satışa çıkarılan varlığı almaktan vazgeçmesi haline ikinci en yüksek teklif verenin teklifi ile birinci en yüksek teklif arasındaki farkın, kendisinden tahsil edilmesi de verilen tekliflerin bağlayıcı olmasıyla ilgili bir uygulamadır.

4.3.7.5. Ticari ve İktisadi Bütünlük Yönteminin Sağladığı Ayrıcalıklar

Bankacılık Kanunu'nda, ticari ve iktisadi bütünlük yöntemiyle, TMSF'ye alacaklarını tahsil edilebilmesini sağlamak amacıyla yaptığı satışları kolaylaştırmak için bazı yetkiler tanınmıştır. İcra ve İflas Kanunu ve Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun'dan yola çıkılarak oluşturulan temel takip hukukuna bazı istisnalar getirilmiştir. TMSF'ye bu kapsamda özel yetkiler verilmesi, alacakların takibinde ve satışlarda bazı istisnalar tanınması ile kamunun TMSF'ye geçen bankalar sebebiyle üstlenmiş olduğu mali yükümlülüğün hızlı şekilde karşılanmasının amaçlandığı söylenebilmektedir. Ayrıca ticari ve iktisadi bütünlük yöntemiyle, satışa konu olan unsurların geçmiş dönemlerden kalan sorunlarının çözümünde yeni düzenlemeler getirilmiş ve alacak takibi ve satışlarla ilgili pratikte karşılaşılan pürüzler giderilmeye çalışılmıştır. Bunun yanında, TMSF'ye devredilen bankaların çözümlenmesinde amme alacaklarının tahsil kabiliyetinin hızlandırılması ve artırılması ve bu şekilde ticari ve iktisadi bütünlüğün değerinin yükselmesi imkanı getirilerek kamu menfaatinin, hak kaybına uğramaksızın tahsilini sağlamaya yönelik çalışmaların kuvvetlendirilmesinin amaçlandığı söylenebilmektedir. TMSF'nin alacaklarını tahsil etmesinde kullandığı 6183 sayılı Kanun, alacak takibi işlemlerini hızlandırmasına rağmen satış aşamasında yeterli imkanı sağlayamamaktadır. Örneğin bu Kanun kapsamında haczedilen gayrimenkul ve araçların tek tek satışına imkan vermektedir. Haczedilen varlıklar TMSF'ye devredilen bankanın farklı farklı iştiraklerine dağıtılmış olabilmekte ve sadece 6183 sayılı Kanun'dan gelen yetkileri kullanarak bu varlıkların satışının birlikte bir bütünlük halinde satılması mümkün olamamaktadır. Ticari ve

¹⁷⁰ age, md. 24.

iktisadi bütünlük uygulaması ile ifade edilen nitelikte olan varlıklardan bir bütünlük oluşturularak satış değeri yükseltilebilmekte ve daha yüksek tutarlarda tahsilatlar yapılarak hem borçlu taraf hem de alacaklı kamu idaresinin menfaati korunabilmektedir. Bu da kamu yararının sağlanmasına yönelik uygulamalar arasında sayılabilmektedir¹⁷¹.

Bu yöntem ile yapılacak satışlarda, kamu kurum ve kuruluşları ile üst kurulların bütünlüğü oluşturan varlıkların sahibinden olan alacaklarının satış sonucu elde edilecek tahsilatlardan ödenmesi de yasal olarak düzenlenmiştir.

5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nda TMSF'ye ticari ve iktisadi bütünlük yöntemiyle yaptığı satışlarda geniş bir serbesti ve takdir yetkisinin verildiği söylenebilir. Fon, ihale bedelinin ödenme şeklini, para birimini, alacaklıların taşınması gereken şartları, ihale yöntemini belirleme yetkisine sahip olmaktadır. Haczedilen malların satışında kapalı zarf veya açık artırma usullerinden biri veya ikisi birlikte kullanılabilen, bunun yanında gerekli görülmesi halinde ihalelere pazarlık usulüyle devam edilebilmektedir. İhalelerde bu yetkilerin bulunması ise satış sonunda elde edilecek para miktarının artırılmasında etkili olabilecektir. Çünkü TMSF Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanun ve bu Kanun'da hüküm bulunmayan hallerde de İcra ve İflas Kanununun öngördüğü usullere bağlı kalmaksızın haczedilen malların satışı için en uygun yolu belirleme yetkisine sahip bulunmaktadır. Bunun yanında ticari ve iktisadi bütünlük oluşturulduktan sonra iki yıl içerisinde ticari ve iktisadi bütünlük oluşturan hacizli varlıkların, TMSF'nin izni olmadan öncelikli alacaklılar dahil muhafaza altına alınması ve satışı talep edilememekte ve mal sahiplerinin iflası istenememektedir. Bu sayede ticari ve iktisadi bütünlüğün bozulmasına yol açabilecek girişimler önlenabilmekte ve TMSF'nin izni olmaksızın bütünlük içerisinde yer alan bir malın satışının talep edilmesi önlenabilmektedir. Böylece ticari ve iktisadi bütünlük içerisinde yer alan hacizli malların bu kapsama alınmadan önce başka bir alacaklı tarafından haczedilmiş olsa bile haczi koyduran alacaklı bu malı sattırma yetkisine sahip olamamaktadır¹⁷².

Sonuç olarak, ticari ve iktisadi bütünlük uygulaması ile üzerinde TMSF haczi bulunan gayrimenkuller diğer mal, hak ve alacaklar özellikleri gereği bir bütünlük halinde satışa çıkarılabilmekte ve tek tek satışa konu olmaları halinde elde edilecek toplam geliri aşabilecek yüksek tahsilatlar yapılabilmektedir. Bu durum hem TMSF'ye borçlu olan

¹⁷¹ Ahmet Yılmaz, "Bankacılık Kanununda Ticari ve İktisadi Bütünlük Kavramı ve Ticari ve İktisadi Bütünlük Satışları", **Çatı Dergisi**, s.17 (2011): 25-26.

¹⁷² Hakan Pekcanitez ve Güray Erdönmez, "Bankacılık Kanunu'nun İcra ve İflas Hukuku Açısından Değerlendirilmesi", **Bankacılar Dergisi**, s.55, (2005): 37-38.

tarafın borcunu kapatmasında menfaatine olmakta hem de TMSF'nin alacaklarını daha etkin ve verimli biçimde tahsil etmesine imkan tanıyabilmektedir.

4.4. Müflis Bankaların Gayrimenkulleriyle İlgili Uygulamalar

Bankalardaki tasarruf mevduatlarının ve katılım fonlarının sigortalanması görevini icra etmek üzere kurulan TMSF, bir bankanın faaliyet izninin kaldırılması halinde banka nezdindeki sigortalı mevduatı ve katılım fonlarını sahiplerine ödemektedir. Yapılan ödemler neticesinde TMSF, mevduat ve katılım fonu sahiplerinin yerine geçerek faaliyet izni kaldırılan bankanın iflasını talep etmektedir. Bankanın iflasına karar verildikten sonra bu karar ilan edilerek müflis bankanın bütün mal, hak ve alacakları bir araya getirilerek iflas masası oluşturulmaktadır. TMSF, 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nda yazılı olan iflas dairesi, alacaklılar toplantısı ile iflas idaresi görev ve yetkilerine sahip olduğundan gerekli işlemleri gerçekleştirerek masa mal varlığı paraya çevirmektedir¹⁷³. İflas masasında bulunan mallar arasında yer alan gayrimenkullerin satışı da 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'ndaki hükümler çerçevesinde gerçekleşmektedir.

4.4.1. Faaliyet İzni Kaldırılan Banka Hakkında İflas Davası Açılması

TMSF, faaliyet izni kaldırılan bankadaki sigortalı mevduat ve katılım fonlarını sahiplerine ödedikten sonra onların yerine geçerek bankanın iflasını talep etmektedir. Bu talep yetkisi TMSF'ye özel bir yetki olarak düzenlenmiştir¹⁷⁴.

İflas talebinin yapılabilmesi için sigortalı mevduat ve katılım fonunun ödenmiş olması gerekmektedir. Sigorta kapsamına giren mevduat ve katılım fonunun tamamının ödenmesinin sağlanabilmesi amacıyla bu şartın getirildiğini ifade etmek mümkündür. Yukarıda da belirtildiği gibi iflas talebi yetkisi TMSF'ye özel bir yetki olduğundan vazgeçilmesi veya devredilmesi mümkün olmamaktadır. TMSF'ye doğrudan doğruya iflas talebinde bulunma yetkisi verildiğinden TMSF'nin iflas talebi öncesinde bankaya karşı herhangi bir takip başlatmasına gerek bulunmamaktadır. TMSF, bankanın iflasını mevduat ve katılım fonu sahiplerinin yerine geçerek istediği için iflas masasında bu kişilerin temsilcisi konumunda bulunmaktadır. Bu noktadan hareketle TMSF, iflas dairesinin, alacaklılar toplantısının ve iflas idaresinin görev ve yetkilerine sahip olarak 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu çerçevesinde bankayı tek başına tasfiye etmektedir. Bunun yanında anılan Kanunda yer alan iflasın ertelenmesine ilişkin

¹⁷³ **TMSF Çözümleme Deneyimi**, age, s.165.

¹⁷⁴ Bankacılık Kanunu, **age**, 106. md.

hükümler banka iflaslarında uygulanmamakta, alacaklılar alacak kararına itiraz veya müdahale ederek iflas kararının reddini talep edememektedir¹⁷⁵.

4.4.2. Banka Hakkında İflas Kararı ve İflasın Açılması

TMSF tarafından iflas davası açılan bankanın iflasına Asliye Ticaret Mahkemeleri tarafından karar verilmekte olup kararın verildiği gün ve saatte iflas açılmış olmaktadır. Bu karardan sonra müflis banka için iflas masası oluşturulmaktadır.

Faaliyet izni kaldırılan bankanın mahkeme tarafından iflasına karar verilmesini takiben TMSF 2004 sayılı Kanun kapsamında işlem yapmak ve gerekli koordinasyonları sağlamak üzere iflas müdürlüğüne bildirim yaparak konuyla ilgili bilgi talebinde bulunmaktadır. Bankanın iflas ve tasfiyesine başlandığında ise TMSF, ulusal çapta yayın yapan en yüksek tirajlı beş gazetenin ikisinde bu durumu ilan ederek 5411 sayılı Kanun ve 2004 sayılı Kanun hükümlerine göre tasfiye işlemlerinin yapılacağını kamuoyuyla paylaşmaktadır¹⁷⁶.

İflasın açıklanmasıyla birlikte müflis bankanın bütün mal, hak ve alacaklarıyla iflas masası oluşturulmaktadır. İflas masasına ilişkin kayıtların tutulması ve masayı oluşturan varlıkların muhafazası iflas dairesi sıfatıyla TMSF tarafından gerçekleştirilmektedir. Bu aşamadan sonra bankanın masayı oluşturan varlıklarla ilgili bir tasarrufta bulunma hakkı bulunmadığı ve masanın idaresinin iflas organlarına ait olduğu söylenebilir. TMSF iflas dairesi yetkisine sahip olarak, masayı oluşturan varlıkların tespitine yönelik çalışmalar yapmakta, müflise ait menkul ve gayrimenkullerin üzerine iflas şerhi işlenmesi amacıyla tapulara, trafik tescil müdürlüklerine ve bankalara iflas şerhi müzekkeresi göndermektedir¹⁷⁷.

İflas açıldıktan sonra müflis bankaya ait varlıklar TMSF tarafından deftere kaydedilmekte, kaydedilen varlıkların toplam değerine göre iflas tasfiyesinin şekline karar verilmektedir. Aşağıda sıralanan mal ve haklar deftere kaydedilmektedir¹⁷⁸.

- Müflis bankanın masaya kaydedilen mal ve hakları,
- Müflis bankanın masaya kaydedilmeyen mal ve hakları,
- Banka kayıtlarında üçüncü kişilere ait gösterilen veya üçüncü kişiler tarafından istihkak iddiasında bulunulan mallar,
- İflas açıldığı anda banka elinde bulunan mallar ile

¹⁷⁵ age, 166.

¹⁷⁶ age, 166.

¹⁷⁷ age, 167.

¹⁷⁸ age, 167.

- Müflis bankaya ait gayrimenkuller üzerinde bulunan ve tapu sicilinden anlaşılan üçüncü kişilere ait haklar.

Kaydedilen malların kıymet takdirinin yapılması gerektiğinden bu hususta, TMSF'nin bu konuda faaliyet gösteren hizmet birimlerinden destek alınabileceği gibi uzman gerçek veya tüzel kişilerden de hizmet alınabilmektedir¹⁷⁹.

4.4.3. Bankanın İflas Süreci ve TMSF'nin Yetkileri

İflas eden bir anonim şirketin iflas ve tasfiye süreci 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'na göre yürütülmektedir. Birer anonim şirket statüsünde kurulan bankaların iflası ise 2004 sayılı Kanun'a tabi olmasının yanında TMSF'ye bu süreçte bazı özel yetkiler tanınmıştır. Bu yetkiler ile iflas sürecinin etkin olarak kamusal denetim altında gerçekleşmesinin amaçlandığı söylenebilmektedir.

4.4.3.1. TMSF'nin İflas Dairesi, Alacaklılar Toplantısı ve İflas İdaresi Görev ve Yetkisine Sahip Olması

5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nda TMSF'nin, 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nda belirtilen ve aşağıda sayılan yetki ve görevler hariç olmak üzere iflas dairesi, alacaklılar toplantısı ile iflas idaresinin görev ve yetkilerini kullanarak bankayı tasfiye edeceği düzenlenmiştir. Bu kapsamda TMSF'ye verilmeyen ve iflas müdürlüklerinde bulunan iflas daireleri tarafından kullanılacak yetkiler ise aşağıda maddeler halinde belirtildiği gibidir¹⁸⁰.

- İflas kararının tebliği ve ilanı,
- Basit tasfiye, adi tasfiye ve iflasın açılmasının ilanı,
- İflas idaresi ve iflas dairesinin vazifeleri,
- Alacaklılar sıra cetveli,
- İlan ve ihbar,
- Geç kalan müracaatlar,
- Pay cetvelinin iflas dairesine bırakılması,
- Borç ödemededen aciz vesikası
- Nihai rapor ve kapanma kararı.

¹⁷⁹ age, 168.

¹⁸⁰ age, 169.

İflas tasfiye sürecinde görevlerin TMSF ve iflas idaresi arasında paylaştırılması ile TMSF'nin yükünün biraz daha hafiflediğini, icra dairelerinin ise müflis bankaların iflas tasfiye işlemlerinde daha aktif hale getirildiğini ifade etmek mümkündür¹⁸¹.

4.4.3.2. Müflis Bankanın Tasfiye Türünün Belirlenmesi

İcra ve İflas Kanunu'na göre basit ve adi tasfiye olmak üzere iki tür tasfiye yöntemi bulunmaktadır. Müflis bankanın mallarının bedelinin tutulduğu deftere göre tasfiye masrafları masa mallarının bedelini aşıyorsa basit tasfiye uygulanmakta; malların değeri tasfiye masraflarından yüksekse adi tasfiye yöntemi uygulanmaktadır. İflas eden banka hakkında hangi tasfiye usulünün kullanılacağına iflas kararının tebliğinden itibaren üç ay içerisinde TMSF Fon Kurulu tarafından karar verilmektedir. Müflis bankanın kayıtlı mallarının değerinin tasfiye masraflarını karşılayabilecek nitelikte olması halinde adi tasfiyeye bir ilan ile başlanılmaktadır. İlanda, müflis bankanın unvanının, iflasın açıldığı tarih ve saatin, istihkak iddiası olanların, alacaklı olanların, borçlu olanların ve elinde müflis bankaya ait malı olanların bildirimde bulunmaları hususunun yer alması gerekmektedir¹⁸².

4.4.3.3. Alacaklılar Toplantısı, İflas İdaresinin Belirlenmesi ve Alacak ve İstihkak İddialarının İncelenmesi

Yukarıda da belirtildiği gibi TMSF'nin iflas sürecinde sahip olduğu yetkilerden biri de alacaklılar toplantısıdır. İflas alacaklılarının, iflas masasının idare ve tasfiyesini sağlamak için gerekli kararları vermek amacıyla yaptıkları toplantıya alacaklılar toplantısı ismi verilmektedir. İflas tasfiyesinin yönünü ve esaslarını belirleyen en yetkili iflas organının alacaklılar toplantısı olduğunu ifade etmek mümkündür. Bu toplantının kararları sadece toplantıya katılan alacaklıları değil, bütün iflas alacaklıları için bağlayıcı nitelik taşımaktadır. Birinci alacaklılar toplantısı ve ikinci alacaklılar toplantısı olmak üzere iki çeşit alacaklılar toplantısı vardır. Birinci alacaklılar toplantısının en önemli görevinin iflas idare memur adaylarını seçmek olduğu söylenebilir. Bunun yanında iflasın tasfiyesi için gerekli olan acele kararları vermek, iflasın açılması ile durmasına rağmen ivedilikle neticelendirilmesi gereken davalara devam edilmesi ve müflis bankaya ait bazı malların pazarlıkla satılması gibi konular da birinci alacaklılar toplantısının görevleri arasında sayılabilmektedir. Müflis bankaların iflas tasfiyesinde TMSF alacaklılar toplantısı yetkisine sahip olduğundan alacaklılar fiili olarak

¹⁸¹ Pekcanitez ve Erdönmez, *age*, 30.

¹⁸² **TMSF Çözümleme Deneyimi**, *age*, 169-170.

toplanmamakta, Fon Kurulu alacaklılar toplantısı sıfatıyla gerekli kararları almaktadır¹⁸³.

İflas idaresinin tüm adayları TMSF tarafından İcra Mahkemesine bildirilmekte ve mahkeme TMSF'nin sunduğu adaylar arasından seçeceği kişileri iflas idare memuru olarak tayin etmektedir. Bu işlemten sonra iflas idare memurları görevlerine başlamaktadırlar. İflas idaresi belirlenince, iflas dairesi nezdinde bulunan bankanın tasfiye işlemleri iflas idaresine geçmektedir. İflas idaresi oluşuncaya kadar geçen sürece ilişkin bilgi ve belgelerin birer örneği TMSF ve iflas müdürlüğü tarafından iflas idaresine sunulmaktadır. İflas idaresi iflas masasının kanuni temsilcisi niteliği taşımaktadır ve iflas masasının bir organı olduğu söylenebilir. İflas idaresi masanın temsilcisi olması sebebiyle iflas masasıyla ilgili davaların tarafı olmaktadır. Masaya karşı açılan veya iflastan önce müflise karşı açılmış olan davaların tarafı iflas idaresi olduğu gibi masanın açacağı davalar da iflas idaresince açılmaktadır. Aynı zamanda müflis bankanın açtığı davalar da iflas idaresince devam ettirilmektedir¹⁸⁴.

İflas dairesinin denetimi ve icra mahkemesinin gözetimi altında iflas masasını tasfiye etmek iflas idaresinin başlıca görevidir ve bu görev iflasın kapanmasına kadar devam etmektedir. İflas idaresi almış olduğu kararları yazılı olarak ve oy çokluğu ile almaktadır. Alınan kararların, yapılan ödemelere ve harcamalara ait belgelerin bir örneği icra mahkemesine sunulmak üzere iflas müdürlüklerine gönderilmektedir. Masanın mal ve haklarının korunması ve alacakların tahsiliyle ilgili gerekli çalışmaları yapmaya iflas idaresi yetkilidir. Görev ve yetkilerini yerine getirmek amacıyla iflas idaresi yeteri kadar personel istihdam edebilmektedir¹⁸⁵.

İflas idaresi, iflas müdürlüğüne yapılan alacak kayıtlarını ve istihkak iddialarını inceleyerek kararını vermekte ve sıra cetvelini hazırlamaktadır. Alacak ve istihkak taleplerinin incelenmesinde, alacak kayıtları için belirlenen sürenin sona ermesi veya iflas idaresinin oluşturulmasından itibaren üç aylık süre dikkate alınarak bu süre içerisinde karar verilmektedir. Bu sürenin yetersiz kalması halinde iflas idaresinin talebiyle Fon Kurulu üçer aylık ek süre verebilmektedir.

4.4.3.4. Sıra Cetvelinin Hazırlanması ve Sonrasında Yapılan İşlemler

İflas idaresi tarafından kabul edilen alacak miktarı sırası ve kabul edilmeyen alacak ve istihkak iddiaları sıra cetvelinde gösterilmektedir. İflas idaresi alacak iddialarına karar verdiği gibi alacakların sırasını da belirlemektedir. TMSF'nin iflas masasındaki

¹⁸³ age, 170.

¹⁸⁴ age, 171.

¹⁸⁵ age, 172.

alacağı devletin ve sosyal güvenlik kuruluşlarının 6183 sayılı Kanun Kapsamındaki alacaklarından sonra; üçüncü sıradaki tüm imtiyazlı alacaklardan önce gelmekte ve imtiyazlı alacak niteliği taşımaktadır. Hem kabul edilen hem de edilmeyen alacakları içerecek şekilde oluşturulan sıra cetveli iflas müdürlüğüne gönderilerek bu durum ilan edilir ve alacak ve istihkak iddialarının sahiplerinin incelemesine açık olduğu bildirilir. Alacak ve istihkak iddialarından kısmen veya tamam kabul edilmeyenler ile istedikleri alacak sırası kabul görmeyenlere bu durum yazılı olarak bildirilmektedir. Oluşturulmuş olan sıra cetvelinin kesinleşmesi beklenmeksizin TMSF alacağı masanın nakit durumuna göre ödenmektedir¹⁸⁶.

Usulüne uygun olarak hazırlanan sıra cetveli iflas müdürlüğüne verildikten sonra iflas idaresi tarafından hazırlanan faaliyet raporu ile ikinci alacaklar toplantısı kararlarına temel teşkil edecek olan konular, ikinci alacaklılar toplantısı görev ve yetkilerine sahip olan Fon Kuruluna sunulmaktadır. Faaliyet raporu Fon Kurulunca incelenmekte, mevcut iflas idaresinin görevine devam edip etmemesi hususu kararlaştırılmakta ve iflas masasının menfaati için zorunlu olan kararlar verilmektedir. Fon Kurulunca alınan kararlar iflas müdürlüğüne ve iflas idaresine bildirilmektedir¹⁸⁷.

4.4.3.5. İflas Masasına Ait Mal Varlığının Paraya Çevrilmesi

İflas tasfiye işleminde alacaklı olanlara yapılan ödemeler nakit olarak yapılmakta olup masaya giren mallar alacaklarına karşılık kendilerine verilmemektedir. Bu sebeple masa mal ve haklar paraya çevrilmekte, masa alacakları tahsil edilmekte ve alacaklılara nakit olarak ödeme yapılmaktadır. 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nda TMSF'ye müflis bankanın menkul, gayrimenkul, hak ve alacaklarının satışında birtakım serbestlikler tanınmıştır. TMSF'nin bu kapsamda yapmış olduğu satışlarda İcra ve İflas Kanunu ile İhale Kanunları hükümlerine bağlı olmaması söz konusu serbestliklere örnek olarak gösterilebilir. TMSF'ye verilen bu serbestlik ile masa varlıklarının paraya çevrilmesinde daha hızlı hareket edilerek TMSF'nin alacakları ile diğer alacakların tahsilinde etkinliğin sağlanması ve kamu yararının amaçlandığı söylenebilir¹⁸⁸. Masaya ait tüm menkul, gayrimenkul, hak ve alacakların paraya çevrilmesi işlemlerine, ikinci alacaklar toplantısından sonra masanın menfaatleri göz önüne alınarak başlanılmaktadır. İflas masasına ait varlıkların paraya çevrilmesinde hangi yöntemlerin kullanılacağı konusuna ikinci alacaklılar toplantısında karar verildiğinden, TMSF alacaklılar toplantısı görev ve yetkisine sahip olarak varlıkların hangi usul ve esaslar çerçevesinde satılacağına karar vermektedir. Bu sebeple

¹⁸⁶ age, 173.

¹⁸⁷ age.

¹⁸⁸ Alıcı, age, 1117.

TMSF'nin masa varlıklarının paraya çevrilmesiyle ilgili usul ve esasları belirleme yetkisine sahip olduğu söylenebilir. TMSF, şeffaflık ve objektiflik ilkelerine bağlı olarak en fazla geliri elde etme amacıyla masa varlıklarının açık artırma usulüyle satışına karar verebileceği gibi, pazarlık usulüyle de varlıkları satabilmektedir. Bununla birlikte rekabet ortamının sağlanması ve şeffaflık ilkesi gereği masa varlıklarının satışında genellikle açık artırma yönteminin tercih edildiğini ifade etmek mümkündür¹⁸⁹.

Müflis bankaya ait olan ve iflas masasına dahil edilen gayrimenkullerin satışında diğer mal, hak ve alacaklardan farklı bir yöntem belirlenmediğinden masaya ait gayrimenkullerin de diğer varlıklar gibi paraya çevrildiği söylenebilir. TMSF'nin ilgili hizmet birimlerinden yardım almak ya da değerlendirme konusunda ihtisas yapmış gerçek veya tüzel kişilerden hizmet alınmasıyla değeri tespit edilen gayrimenkul ve diğer masa varlıkları, açık artırma yöntemiyle veya pazarlık usulüyle satılarak nakde dönüştürülebilmektedir.

4.4.3.6. Pay Cetveli, Payların Dağıtımı ve İflasın Kapanması

Masa varlıklarının nakde çevrilmesi, alacakların tahsili ve sıra cetvelinin kesinleşmesi sonucunda masadaki paraların alacaklılar arasında paylaştırılabilmesi için iflas idaresince pay cetveli ve son hesabın yapılması gerekmektedir. Kesinleşen sıra cetveline uygun olarak alacaklılara ödenecek para miktarını gösteren cetvele pay cetveli denilmektedir. Masadan alacaklı olanlara pay dağıtımı geçici veya kesin pay cetveli hazırlanarak yapılmaktadır. İflas idaresi pay cetveliyle birlikte iflas idaresinin tasfiye işlemlerindeki bütün para işlemlerini dikkate alarak son hesabı da yapmaktadır¹⁹⁰.

Son hesap iflas idaresinin bir anlamda yaptığı parasal işlemlerle ilgili hesap vermesidir. Masa varlıklarının paraya çevrilmesinden elde para miktarından, bu kapsamda yapılan giderler çıkarılarak kalan paranın pay cetvelinde nasıl paylaştırıldığı son hesapta görülebilmektedir. Hazırlanan pay cetveli ve son hesap iflas idaresin tarafından iflas müdürlüğüne gönderilmekte ve alacaklılara pay miktarları ile ödemenin yapılmasına ilişkin yöntem bildirilmektedir. Masa alacaklılarına pay cetveli kesinleştikten sonra payları nispetinde ödemeler yapılarak masadaki paraların dağıtımı gerçekleştirilmektedir. Alacakların payları dağıtıldıktan sonra tasfiye sona ermekte ve iflas idaresi nihai rapor hazırlayarak iflas kararını veren Asliye Ticaret Mahkemesine göndermektedir. Bunun yanında mahkemenin iflasın kapanmasına karar vermesi talep edilmektedir. Mahkemenin iflasın kapanmasına

¹⁸⁹ TMSF Çözümleme Deneyimi, age, 174.

¹⁹⁰ age.

karar vermesi halinde kapanma kararı iflas müdürlüğüne kamuoyuna ilan edilmektedir.

4.5. TMSF'nin Gayrimenkul Çözümleme Faaliyetlerine İlişkin Tahsilat Verileri

TMSF'nin gayrimenkul çözümleme faaliyetleri kapsamında yıllar itibarıyla gerçekleştirdiği tahsilatlara ilişkin bazı veriler aşağıda belirtilmiştir.

Kuruluşundan günümüze kadar geçen dönemde toplam 6.080 adet gayrimenkul TMSF mülkiyetine geçmiş ve bu gayrimenkullerden 5.817 adedinin çözümülenmesi gerçekleştirilmiştir. Bahsedilen çözümleme faaliyetlerinden toplam 1.593,80 Milyon USD tahsilat yapılmıştır¹⁹¹.

2010 yılı sonu itibarıyla Müflis İmar Bankası, Müflis TYT Bank, İmpexbank ve Marmara Bank'a ait toplam 71 adet gayrimenkulün satışından toplam 100 Milyon TL tahsilat sağlanmıştır¹⁹².

¹⁹¹Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu, 2018-TMSF Yıllık Faaliyet Raporu (2019), 54.

¹⁹² **TMSF Çözümleme Deneyimi**, age, 308.

5. TMSF'NİN ÇÖZÜMLEME FAALİYETLERİ KAPSAMINDA GAYRİMENKUL UYGULAMA SÜRECİNE YÖNELİK BİR ARAŞTIRMA

Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin birçoğunda olduğu gibi ülkemizde de finans piyasaları oldukça önemli bir yer tutmaktadır. Finans piyasalarında ise güven prensibinin en önemli ilkelerden biri olduğu söylenebilir. Finans piyasaları içerisinde yer alan bankacılık sektörüne olan güvenin tesis edilmesi hususunda TMSF oldukça önemli bir yere sahiptir.

Kuruluşundan günümüze kadar mevduat ve katılım fonu sigortacılığı ile sorunlu bankaların çözülmesi ve tekrar ekonomiye kazandırılması konularında yasal olarak yetkilendirilen TMSF, ülkemizde yaşanan en büyük bankacılık krizlerinin üstesinden gelinmesinde etkin bir rol oynamıştır. Kriz dönemlerinde gerek faaliyet izni kaldırılan bankalar nezdindeki sigortalı mevduat ve katılım fonlarının mudilere ödenmesinde, gerekse sorunlu bankalara TMSF yani dolaylı olarak devlet tarafından aktarılan kaynakların geri kazanımı konusunda önemli çalışmalar yapılmıştır. Geri kazanım faaliyetleri gerçekleştirilirken bankaların çözülerek ekonomiye tekrar kazandırılması konusunda da çeşitli faaliyetler gösterilmiştir.

TMSF'nin sorunlu bankalara aktarmış olduğu kaynakları geri kazanma faaliyetleri içerisinde yer alan gayrimenkul uygulamalarının ayrıntıları dördüncü bölümde anlatılmaya çalışılmıştır. Bu bölümde ise TMSF'nin çözümleme faaliyetleri içerisindeki gayrimenkul uygulamaları sürecine yönelik olarak TMSF personelleri ile gerçekleştirilen çalışma sonuçlarına değinilmiştir.

5.1. Araştırmanın Amacı ve Önemi

Araştırmanın temel amacı, TMSF'nin gayrimenkulle ilgili uygulamalarının doğru bir şekilde anlaşılması, süreçteki eksiklerin ve iyileştirilebilecek noktaların tespit edilmesi ve gayrimenkul uygulamalarının iyileştirilmesini sağlayacak önerilerin ortaya çıkarılarak değerlendirilmesidir.

Bu noktadan yola çıkarak araştırmanın, “TMSF'nin çözümleme faaliyetleri kapsamında gayrimenkullerle ilgili uygulama süreçleri nasıldır?” ve “Gayrimenkul

uygulamalarının eksikleri nelerdir ve bu eksikler nasıl giderilebilir?" gibi temel sorulara cevap aradığı söylenebilir.

TMSF'nin sorunlu bankalara aktardığı kaynakların geri kazanılması çalışmalarıyla ilgili gayrimenkul uygulamalarına ilişkin olan araştırma, TMSF bünyesinde çalışmakta olan ve bahsedilen faaliyetleri bire bir gerçekleştiren TMSF personelleri ile mülakat yapılarak gerçekleştirilmiş ve sorulara cevap aranmıştır.

TMSF tarafından sorunlu bankalara aktarılan kaynakların geri kazanılması faaliyetlerinden biri olan gayrimenkul uygulamalarında; etkin işleyen veya sorunlu olan süreçlerin tespit edilmesi, gerekli iyileştirme adımlarının atılabilmesinin temini açısından önem arz etmektedir. Tespit edilen sorunların çözülmesi ve yapılacak iyileştirmelerle geri kazanım sürecinde etkinliğin artırılabilceği düşünülmektedir. Bunun yanında, esasında bir kamu alacağı olan ve TMSF tarafından sorunlu bankalara aktarılan kaynakların daha hızlı ve etkin şekilde geri kazanılmasıyla da kamu yararının artırılması sağlanacaktır.

Bu açıdan bu çalışmayla finans sektöründe önemli bir yere sahip olan TMSF'nin çözümleme uygulamalarına sağlanabilecek fayda yanında, uygulamalarının etkinliğinin artırılması ve sorunlu bankalara aktarılan kamu kaynaklarının geri kazanılmasına katkıda bulunacak tespitlerin ortaya konabilmesiyle de para piyasası literatürüne katkıda bulunulması hedeflenmektedir.

Bu alanda yapılan çalışmaların bazılarında TMSF'nin faaliyetleri genel olarak açıklanmakta ve çoğunlukla mevduat sigortacılığı işlevi üzerinde durulmaktadır¹⁹³. Ayrıca TMSF'nin diğer önemli bir faaliyet alanı olan sorunlu bankaların çözülmesi üzerine yapılan bilimsel çalışmaların ise nispeten daha az olduğunu ifade etmek mümkündür¹⁹⁴. Çözümleme faaliyetleri içerisinde yer alan gayrimenkullerle ilgili uygulamaların ayrıntılı olarak incelendiği ve değerlendirilmesinin yapıldığı bir çalışma henüz mevcut değildir. Çalışmanın bu alanda ilk çalışma olması nedeniyle de konuyla ilgili tüm taraflar açısından önem arz ettiği de ifade edilebilir.

¹⁹³Suat Özoğlu, "Dünyada Mevduat Sigorta Sistemleri ve Türkiye İncelemesi", (Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimleri Enstitüsü, 2010),
Fikret Kartal, "Dünyada Mevduat Sigortacılığı ve Türkiye Uygulaması", **Eskişehir Osmangazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi**, c. 13 s. 2 (2012), 107-136,
Müge Ayzit. age, Ercan Balaban ve Hüseyin Çilli, "Türkiye'deki Mevduat Sigorta Sistemi ve Bazı Öneriler", (TCMB Araştırma Genel Müdürlüğü, Tartışma Tebliği No: 9626, 1996);
Mehmet İslamoğlu ve Devran Şanlı, "Mevduat Sigorta Sistemi ve Bankacılık Sektöründe Rekabet Üzerine Etkileri", **C.Ü. İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi**, c. 14, s. 2, (2013),

¹⁹⁴ **TMSF Çözümleme Deneyimi**, age,
 Mete Bumin ve Ferhun Ateş, **Sorunlu Bankaların Çözülmesi Türkiye Deneyimi**, (Ankara, 2012).

5.2. Araştırmanın Evreni ve Örneklemi

TMSF'nin gayrimenkullerle ilgili uygulamalarında görevli olan İştirakler ve Gayrimenkuller Daire Başkanlığı içerisindeki Gayrimenkuller Grubu, II. Tahsilat Daire Başkanlığı içerisindeki 6183 Takip Grubu ile Ticari ve İktisadi Bütünlük Grubu ve Hukuk İşleri Daire Başkanlığı içerisindeki Tasfiye Grubunda görevli olan daire başkanı, grup koordinatörü, avukat, uzman, uzman yardımcısı ve geçici personel kadrolarında çalışmakta olan 67 adet personel araştırmanın evrenini oluşturmaktadır.

Nitel çalışmalarda örneklem seçiminde olabildiğince geniş bilgiye ulaşılmasını sağlayacak bilgi kaynaklarının belirlenmesi önem taşımaktadır. Örneklemenin büyüklüğü ya da küçüklüğü yerine, örneklemenin, araştırmacının gereksinimlerini karşılayıp karşılamaması belirleyici olmaktadır¹⁹⁵. Bu nedenle 67 personel arasından gayrimenkul bölümünde çalışma yılları, tecrübeleri, çalıştıkları alanla ilgili bilgi birikimleri fazla olan 2 yönetici ve 8 uzman personel olmak üzere seçilen toplam 10 personel örneklem olarak seçilmiştir.

5.3. Araştırmanın Yöntemi ve Sınırlılıkları

Araştırmamızda nitel araştırma yöntemlerinden yarı yapılandırılmış mülakat (görüşme) metodu kullanılarak gerekli bilgilere ulaşmaya çalışılmıştır. Araştırmalarda yaygın olarak kullanılmakta olan mülakat; belirli bir amaç doğrultusunda önceden hazırlanan soruların sorulduğu ve karşıdaki kişinin de yanıtladığı söyleşi olarak ifade edilebilir¹⁹⁶. Bir çalışmada ise mülakat; önceden belirlenmiş bir hedefe yönelik olarak yapılan, karşıdakine soru sorularak cevaplar alan etkileşime dayalı bir iletişim süreci olarak tanımlanmıştır¹⁹⁷. Diğer bir çalışmada ise mülakatın; görüşme amaçlı olarak planlı bir birlik duygusu içerisinde gerçekleşmesi hedeflenen bir veri toplama tekniği olduğu ifade edilmiştir¹⁹⁸. Mülakat türlerinin kendi içinde çeşitli sınıflandırmalara ayrıldığı söylenebilir. Katılanların sayısına göre bireysel

¹⁹⁵ Abbas Türnüklü, "Eğitimbilim Araştırmalarında Etkin Olarak Kullanılabilecek Nitel Bir Araştırma Tekniği: Görüşme", **Kuram ve Uygulamada Eğitim Yönetimi Dergisi**, s.24, (2000), 548.

¹⁹⁶ Elif Kuş, **Sosyal Bilimlerde Araştırma Teknikleri Nitel mi, Nicel mi?**, (Ankara: Anı Yayıncılık, 2003), 50.

¹⁹⁷ Ali Yıldırım ve Hasan Şimşek, **Sosyal Bilimlerde Nitel Araştırma Yöntemleri**, (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2005), 119-120.

¹⁹⁸ J. Francis Rummel, **Eğitimde Araştırmaya Giriş** çev. R. Taşçıoğlu, (Ankara: Ajans Türk Yayınları, 1968), 55-56.

ve grup mülakatı; mülakat kurallarının katılığına göre yapılandırılmış, yarı yapılandırılmış ve yapılandırılmamış mülakat; görüşülen kişiye göre ise önderler, uzmanlar ve halk ile yapılan mülakat olarak sınıflandırılabilir¹⁹⁹. Bu çalışmanın yönteminin uzmanlarla yapılan, yarı yapılandırılmış ve bireysel mülakat yöntemi olduğunu ifade etmek mümkündür.

Mülakat TMSF'nin gayrimenkullerle ilgili uygulamalarını gerçekleştiren yöneticiler ve uzman personeller ile bireysel olarak gerçekleştirilmiştir. Mülakat yöntemleri içerisinde yarı yapılandırılmış mülakat yönteminin tercih edilmesinde ise bazı faktörler etkili olmuştur. Yapılandırılmış mülakat yöntemine kıyasla yarı yapılandırılmış mülakat yöntemi görüşmede birtakım esneklikler tanımaktadır. Bu yöntemde görüşmenin akışına bağlı olarak farklı sorularla görüşmenin değişik boyutlarda detaylandırılması mümkün olmaktadır. Bunun yanında mülakat esnasında belli soruların cevaplarının başka soruların içerisinde yanıtlanması halinde araştırmacı bu soruları sormaktan vazgeçebilmektedir. Yarı yapılandırılmış mülakat yönteminin, belirli bir standarda sahip olması yanında birtakım esneklikleri de içermesi sebebiyle araştırmalarda tercih edildiği söylenebilir²⁰⁰.

Araştırma amacına uygun olarak araştırmacı ve danışmanı tarafından 15 adet soru hazırlanmıştır. Sorular, çözümleme sürecinin 3 ana birimi dikkate alınarak gruplandırılmış ve ilave olarak tüm birimlere sorulacak ortak sorular eklenmiştir. Ardından hazırlanan bu sorular sosyal bilimler alanında uzun yıllardır çalışmakta olan bir araştırmacı tarafından tekrar değerlendirilmiştir. Bu değerlendirme sonucunda değerleyiciler arası anlaşma sağlanmıştır. Ayrıca uygulama aşamasındaki hataları giderebilmek amacıyla konuyla ilgili iki farklı çalışana da mülakat soruları sorularak anlam farklılıkları olup olmadığı teyit ettirilmiştir. Araştırmacıların, uzmanın ve ilgili tarafların soruların anlamı konusunda uzlaşmada olduğu görülmüş ve çalışmanın veri toplama aşamasına geçilmiştir. Veri toplama aşamasında sorular, TMSF'nin gayrimenkullerle ilgili uygulamalarını gerçekleştiren personeller arasından iradi olarak seçilenlere sorulmuştur. İradi örnekleme yönteminde evreni temsil edebileceği düşünülen veya incelenmesi kolaylık gösteren birimler tercih edilmektedir. Bu yöntemde birimler bilinerek ve istenerek seçilmektedir²⁰¹. Bunun yanında iradi örnekleme yönteminde seçilecek birimlerin mesleki bilgi ve deneyimleri göz önünde

¹⁹⁹ Niyazi Karasar, **Bilimsel Araştırma Yöntemi**, 12. bs, (Ankara: Nobel Yayıncılık, 2004).

²⁰⁰ Durmuş Ekiz, **Eğitimde Araştırma Yöntem ve Metotlarına Giriş**, (Ankara: Anı Yayınları, 2003).

²⁰¹ Demirali Yaşar Ergin, "Örnekleme Türleri", **M.Ü. Atatürk Eğitim Fakültesi Eğitim Bilimleri Dergisi**, s.6, (1994): 91-102

bulundurulmaktadır²⁰². Mülakat yapılacak personellerden randevu alınarak belirlenen tarih ve saatte ortam olarak gerekli şartları sağlayan toplantı odalarında görüşmeler gerçekleştirilmiştir. Mülakatın başlangıcında görüşmeci kendini tanıtmış ve katılımcının doğru yönde güdülenmesini sağlamak amacıyla ondan beklenenler açıklanmıştır. Mülakat sırasında katılımcılar dikkatli olarak dinlenmiş, kendilerini rahat hissetmeleri sağlanmaya çalışılmış ve mülakatın amacı katılımcılara anlatılmıştır. Mülakat esnasında sorulan sorular ve verilen cevapların ayrıntılı olarak kaydedilmesini ve gözden kaçan bir unsurun olmamasını sağlamak amacıyla mülakatlar kayıt cihazıyla kaydedilmiş ve bu durum için katılımcılardan mülakat öncesinde onay alınmıştır. Katılımcının izin vermesi halinde en iyi kayıt yönteminin fiziki araçlarla yapılan sürekli kayıt olduğu söylenebilir. Böylelikle hem görüşme süreci not alma gibi durumlarla kesilmemiş olur hem de kapsamlı ve ayrıntılı olarak araştırma süreci kayda alınabilir²⁰³. Mülakat sonunda her katılımcıya eklemek istediği bir şey olup olmadığı sorulmuş ve teşekkür edilmiştir. Mülakat sonucunda kayıtlar yazıya geçirilmiş ve katılımcılarla paylaşılmıştır. Katılımcıların talep ettikleri düzeltmeler yapılmış ve mülakat cevaplarının son şekli verilmiştir.

Mülakat için 4 grupta sınıflandırılmış toplam 15 soru hazırlanmış ve aşağıda sıralanmıştır:

1.Grup: İştirakler ve Gayrimenkuller Daire Başkanlığı Personeline Yöneltilen Sorular (Fon Mülkiyetindeki Gayrimenkuller İçin)

- Bir gayrimenkulün mülkiyetinin TMSF tarafından kazanılması neyi ifade etmektedir? Mülkiyet kazanma süreci nasıl işlemektedir?
- TMSF mülkiyetindeki gayrimenkuller için gayrimenkul çözümleme kavramından bahsedebilir misiniz? Çözümleme süreci ve aşamaları hakkında bilgi verebilir misiniz?
- TMSF mülkiyetinde bulunan gayrimenkulleri koruma yöntemleri var mıdır? Varsa buradaki önlemleri belirtebilir misiniz? Burada karşılaşılabilecek riskler ve maliyetler neler olabilir?

2.Grup: Tahsilat Daire Başkanlığı Personeline Yöneltilen Sorular

(Üzerinde Fon Haczy Bulunan Gayrimenkuller İçin)

²⁰² Arzu Garip Ünal, "Bağımsız Denetim Şirketlerinin Kanıt Toplamada İstatistiki Örneklem Yöntemini Kullanması, (Yüksek Lisans Tezi, Başkent Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2015), 20.

²⁰³ Karasar, age.

- Gayrimenkuller üzerinde gerçekleştirilen hukuki işlemler nelerdir? Bu işlemlerin yasal dayanaklarından bahsedebilir misiniz?
- Üzerinde TMSF haczi bulunan bir gayrimenkulde çözümleme süreci nasıl işlemektedir?

3.Grup: Hukuk İşleri Daire Başkanlığı Personeline Yöneltilen Sorular

(Müflis Bankalara Ait Gayrimenkuller İçin)

- Bir bankanın iflası halinde müflis bankanın gayrimenkullerinin çözümleme süreci nasıl işlemektedir?

4.Grup: Tüm Birimlere Yöneltilen Ortak Sorular

- TMSF'nin bildiğiniz üzere mevduat sigortacılığı ve çözümleme olmak üzere iki temel görevi bulunmaktadır. TMSF çözümleme faaliyetlerini gerçekleştirilirken çalıştığınız birimde hangi durumlarda gayrimenkulle ilgili satış vb. işlemler yapılmaktadır?
- TMSF yaptığı gayrimenkul satış sürecinde destek almakta mıdır? Alınıyorsa böyle bir desteğin satışlara katkısı olduğunu düşünüyor musunuz? Düşünüyorsanız gerekçelerinizi belirtebilir misiniz?
- Ekonomik konjonktürün durgun olduğu dönemlerde gayrimenkul satışları nasıl etkilenmektedir? Bu süreçte gayrimenkul çözümlemeye yönelik uygulamalar ve yöntemler neler olabilir?
- TMSF satışlarında sizce öncelik hızlı satış mıdır yoksa yüksek bedelle satış mıdır?
- TMSF'nin yaptığı gayrimenkul satışlarında ne tür ilanlar yapılmaktadır? Bu ilanların satışların daha büyük bir kitleye ulaşması açısından önem taşıdığını düşünüyor musunuz? İlanlarda yeni iletişim kanalları kullanılabilir mi?
- Yaptığı satışlar itibarıyla TMSF'yi, bu kapsamda faaliyet gösteren özel bir şirketten ayıran özellikler olduğunu düşünüyor musunuz? Özel şirketlerin satışlarda genellikle kar maksimizasyonunu ön planda tuttuğunu düşünürsek TMSF'nin önceliği nedir?
- TMSF, Teşkilat Yönetmeliğine göre siyasal bilimler, hukuk, iktisat, işletme bölümleri ile mühendislik fakültelerinin bilgisayar, endüstri, elektrik, elektronik bölümlerinden mezun olanları istihdam edebilmektedir. Bu bölümler dışında farklı bölümlerden (örneğin mimarlık ve inşaat mühendisliği gibi) mezun olanların istihdam edilmesinin gayrimenkul çözümleme açısından faydalı olacağını düşünüyor musunuz?

- Biriminizde işe yeni başlayan personellere gayrimenkullerle ilgili hukuki, teknik vb. eğitimler verilmekte midir? Veriliyorsa eğitimlerin etkin ve verimli olduğunu düşünüyor musunuz? Eğitimler verilmiyorsa, eğitimin gerekli olduğunu düşünmekte misiniz?
- Gayrimenkul çözümleme sürecinde yaşanan sorunlar var mıdır? Varsa çözüm için neler yapılabileceğini düşünmekte misiniz?

Araştırmanın sınırlılıkları ile ilgili olarak TMSF personellerinin yoğun çalışma süreçleri nedeniyle bu çalışma için uygun zamanlarını tahsis etme noktasında zorluklar yaşandığı ifade edilebilir. Personelle görüşmeler daha çok öğle tatili gibi mülakat için uygun olan süre zarflarında gerçekleştirilmiştir.

5.4. Araştırmanın Bulguları

Tezin bu bölümünde gerçekleştirilen mülakat çalışması neticesinde elde edilen bulgular ayrıntılı olarak işlenecektir. Katılımcıların kendilerini daha rahat hissetmeleri ve düşüncelerini açıkça ifade edebilmelerini sağlamak amacıyla mülakat esnasında kendilerine isimlerinin kullanılmayacağı söylenmiştir. Bu nedenle çalışmamızda katılımcıların ismi yerine “Katılımcı 1, Katılımcı 2,...Katılımcı 10” gibi numaralar kullanılarak mülakat çalışmasında verilen cevaplar bu numaralar aracılığıyla analiz edilmiştir.

5.4.1. TMSF Tarafından Gayrimenkul Mülkiyetinin Kazanılması ve Bu Sürece İlişkin Bulgular

TMSF’nin gayrimenkul çözümleme uygulamaları içerisinde en fazla tahsilat sağladığı bölüm TMSF mülkiyetindeki gayrimenkullerle ilgili çözümleme uygulamaları neticesinde elde edilmiştir. Mülakat sorularından biri gayrimenkullerin TMSF mülkiyetine geçişi ve bu sürece ilişkindir. Verilen cevaplar incelendiğinde gayrimenkulün tapuda TMSF adına tescili ile tüm tasarruf yetkilerinin TMSF’ye geçişinin, mülkiyetin kazanılması olarak ifade edildiği anlaşılmaktadır.

Mülkiyet kazanma yöntemlerinin ise farklı türlerinin olduğu belirtilmektedir. Fona devredilen bankaların bilançolarından alınanlar, banka hakim ortaklarıyla yapılan protokollerle alınanlar ve yapılan yasal takip sonucunda gerçekleşen icra satışlarında alacağı mahsuben alınan gayrimenkuller olmak üzere üç ana yöntemle gayrimenkullerin TMSF mülkiyetine geçtiği ifade edilmiştir. Katılımcıların mülakatta bu soruya vermiş olduğu cevaplar aşağıdaki gibidir:

“Bir gayrimenkulün mülkiyetinin kazanılması TMSF açısından gayrinakdi bir tahsilattan nakit tahsilat sağlanmasının ilk aşamasıdır. Borçlu ile borç tasfiyesi için protokol imzalanarak gayrimenkulün Fona tescili, Fona devredilen Banka bilançosundaki gayrimenkullerin ilgili Banka ve Fon Kurulu kararı ile tapu müdürlüğünde Fon adına tescili, icra ihalesine girerek gayrimenkulün Fon adına tescili gibi yollarla elde edilen gayrimenkuller daha sonra satılarak elde edilen nakit tahsilatlar Hazineye aktarılmaktadır.” (Katılımcı 1).

“Gayrimenkul üzerinde her türlü tasarruf yetkisine sahip olunmasını ifade eder. İştirakler ve Gayrimenkuller Daire Başkanlığımıza; FON’a devir olan bankaların bilanço kayıtlarından, alacağa mahsuben, Banka hakim ortakları ile yapılan protokollerle TMSF mülkiyetine geçmiş ve geçmektedir. Bunların dışında Banka döneminde icra ihalesi kesinleşmiş ancak tapu işlemleri ihale döneminde yarım kalmış taşınmazlar Kurumumuzun Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü ile yaptığı protokol kapsamında TAKBİS sisteminin kullanılmaya başlanması ile tespit edilerek TMSF adına tescil edilmektedir. Ayrıca TMSF yönetiminde bulunan Banka ve İştiraklerin gayrimenkulleri de Fon Kurulu Kararı ile Kurumumuz adına tescil edilebilmektedir.” (Katılımcı 2).

“Gayrimenkulün tapuda TMSF adına tescil edilmesi mülkiyetin kazanılması olarak ifade edilebilir.” (Katılımcı 3).

“Tapu belgesinin maliki kısmında Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu yazmasını ifade eder. Mülkiyet kazanma süreçleri “Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun” (6183) yolu ile, hukuki süreçler sonucunda Cebri Satış ile veya Amme borçluları ile anlaşım protokol yapılmak suretiyle işler.” (Katılımcı 4).

5.4.2. TMSF Mülkiyetindeki Gayrimenkullerin Çözümleme Sürecine İlişkin Bulgular

Mülakat sorularından biri TMSF mülkiyetindeki gayrimenkullerin çözümleme sürecine ilişkindir. Mülakatta katılımcılar tarafından verilen cevaplar incelendiğinde gayrimenkul çözümleme sürecinin birçok aşamasının bulunduğu, gayrimenkulün TMSF adına tescil edilmesi ile sürece başlandığı ve gayrimenkulün satışının gerçekleştirilmesi ve tapu devrinin yapılması ile çözümleme sürecinin sona erdiği anlaşılmaktadır. Bir gayrimenkul TMSF mülkiyetine geçtikten sonra gayrimenkulün durum tespitinin yapılması, güvenlik ile korunması, sigortalanması, ekspertiz raporunun yapılması gibi mali, teknik ve hukuki çalışmaların yapıldığı ifade edilmiştir. Katılımcıların mülakatta bu soruya vermiş olduğu cevaplar aşağıdaki gibidir:

“Gayrimenkullerin çözümlenmesi bir gayrimenkulün Fon adına tescilinden önce gerekli işlemlerin yapılması ile başlamaktadır. Sonra tescil işlemi gelmekte tescilden sonra taşınmazın durumunun tespit edilmesi, işgalci veya kiracıların tahliye edilmesi veya yeni koşullarla kontrat imzalanarak taşınmazda kalmalarına müsaade edilmesi, değerlendirme

yaptırılması, satış sürecinin başlatılması, aidat ve vergi yükümlülüklerinin yerine getirilmesi, imar iskan tevhit kadaastro vs. teknik işlemlerin yapılması, proje geliştirme, güvenlik görevlisi atayarak güvenlik sağlama, sigortalama, çit çevirme duvar örme vs. koruma tedbirleri alma, tamirat tadilat işleri gibi bakım faaliyetlerinin yapılması çözümlleme işlemlerinin bileşenlerini oluşturmaktadır.” (Katılımcı 1).

“TMSF mülkiyetine geçen taşınmazların net defter değeri üzerinden muhasebe girişi yapılır, gayrimenkul portföyünün bulunduğu sistem üzerinden gayrimenkulün geldiği banka, niteliği ve iline göre arşiv kodu verilir. Akabinde taşınmaz için arşiv dosyaları oluşturulur. Bu süreç sonrasında gayrimenkulün tapusu üzerinden değerlemesi yaptırılarak mevcut durum tespiti yapılır. Gayrimenkulün satışı ve sonrasında devrine engel herhangi bir sorununun olmadığı görüldüğünde hangi yöntemle satışının yapılacağına karar verilir. Belirlenen satış yöntemine göre ihalesi gerçekleşen taşınmazın alıcıya tapu devri yapılarak, taşınmazın alıcıya teslim edilmesiyle süreç sona erer.” (Katılımcı 2).

“Gayrimenkullerin çözümlleme sürecinde, kamu hak ve menfaatlerinin korunması amacıyla, TMSF mülkiyetindeki gayrimenkullerin satış sürecine ihale yöntemlerini kullanarak başlanmakta ve ihaleyi kazanan tarafa tapu devrinin yapılması ile süreç neticelenmektedir.” (Katılımcı 3).

“Gayrimenkul TMSF’ye geçtikten sonra öncelikle gayrimenkule ilişkin tespitler yapılır (işgalci tespiti ve hukuki süreç yani ecrimisil tahsili). Daha sonra SPK lisanslı firmalar ile değerlendirme süreci başlar ve sonrasında satış yolu ile çözümlleme süreci devam eder. Yapılan işlemlerle ilgili arşivleme işlemlerinden sonra çözümlleme süreci sona ermektedir.” (Katılımcı 4).

5.4.3. TMSF Mülkiyetindeki Gayrimenkullerin Korunma Yöntemleriyle İlgili Bulgular

TMSF mülkiyetine geçen bir gayrimenkul devlet malı statüsü kazandığından bu gayrimenkulün muhtemel risklere karşı korunması oldukça önem arz etmektedir. Mülakat sorularından biri bu gayrimenkullerin korunmasına ilişkindir. Verilen cevaplarda, gayrimenkullerin korunmasıyla ilgili temel olarak sigorta ve güvenlik hizmeti alımı yapıldığı belirtilmiştir. Bunun yanında gayrimenkullerin kiralanması yoluyla da bir nevi güvenlik sağlanabildiği ifade edilmiştir. Katılımcıların mülakatta konuya ilişkin verdiği cevaplar aşağıdaki şekildedir:

“Koruma yöntemleri; güvenlik görevlisi atayarak güvenlik sağlama, sigortalama, çit çevirme, duvar örme tamirat ve tadilat işleri ile taşınmazların güvenliğini artırma, alarm taktırma, kamera koyma gibi önlemler alınmasıdır. Başlıca riskler yangın, hırsızlık, kaza sonucu cana ve mala zarar gelmesi, deprem, su basması, sel, elektrik ve gaz kaçağı

sonucunda insan ve eşyaların zarar görmesi ve sair hususlardan oluşmaktadır.” (Katılımcı 1).

“Değerlemesi yaptırılan gayrimenkulün herhangi bir işgal ve hırsızlığa maruz kalma olasılığı varsa; güvenlik firması tespit edilerek gayrimenkul için alınması gereken güvenlik tedbirleri belirlenir. Ayrıca gayrimenkulün niteliğine göre sigorta işlemleri yaptırılır. Bütün bunlar gayrimenkul için yapılan maliyetleri artırır. Bunların dışında gayrimenkulün hukuksal sorunları nedeniyle uzun süre satışa çıkarılamaması durumunda kiraya verilmesi, taşınmazın korunmasını sağladığı gibi yapılan güvenlik ve sigorta masrafları ile katılan maliyetlerin de azalmasını sağlar.” (Katılımcı 2).

“Gayrimenkulün değerinin tespitinin yapılması için değerlendirme hizmetinin alınması, gayrimenkulün üstünde işgalci varsa işgal süresinin tespiti ve alacağının tahsili yoluna gidilmesi, gayrimenkul için güvenlik hizmeti alınması, gereken hallerde durum tespit yapılması ve sigortalanması gibi koruma önlemlerinin çeşitli türleri bulunmaktadır. Ayrıca tapuda gayrimenkullerin üstünde haciz ve ipotek varsa bu durumun tespiti ve bunların temizlenmesi süreci de gayrimenkulün hukuken korunması olarak nitelendirilebilir.” (Katılımcı 3).

“TMSF mülkiyetine geçen gayrimenkullerde öncelikle yerinde tespitler yapılır ve gayrimenkulde işgalci olup olmadığı tespit edilir. İlgili kurumlara su, elektrik, doğalgaz, organize sanayi yönetimleri vb. borcu olup olmadığı sorulur ve gerekli işlemler yapılır. Üzerinde yapı ve yapının içinde de menkuller var ise bunların sigortası yaptırılıp taşınmaz koruma altına alınır. Ayrıca güvenlik bulundurmak gerekiyor ise güvenlik personeli konulur. Arsanın korunması gerekiyorsa etrafının çevrilmesi veya özel güvenliğin her gün arsa üzerinde tespit yapması yolu ile koruma işlemleri yapılır.” (Katılımcı 4).

5.4.4. II. Tahsilat Daire Başkanlığı’nın Gayrimenkuller Üzerinde Gerçekleştirdiği İşlemlerle İlgili Bulgular

Fonun gayrimenkul uygulamalarını gerçekleştiren birimlerden biri de II. Tahsilat Daire Başkanlığı olup üzerinde TMSF haczi olan gayrimenkullerin çözümlenmesi bu birim tarafından gerçekleştirilmektedir. Mülakat sorularından biri bu birim tarafından gayrimenkuller üzerinde gerçekleştirilen işlemlerle ilgilidir. TMSF’ye borçlu olanların borçlarını ödememeleri halinde borçluların sahip olduğu gayrimenkuller üzerinde ihtiyati haciz ve haciz işlemlerinin gerçekleştirildiği soruya verilen cevaplardan anlaşılmaktadır. Katılımcıların soruya verdiği cevaplar tamamı ise aşağıdaki gibidir:

“5411 Sayılı Bankacılık Kanununun 108, 130, 135 ve Ek 11. maddeleri kapsamında Fona borçlu olup, hakkında 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun kapsamında takibine karar verilen amme borçlular, Kurumumuza olan borçlarını

ödememeleri halinde, 6183 sayılı Kanun 13, 62, 64, 88. maddeleri kapsamında borçluların adına kayıtlı gayrimenkullerin kaydına haciz şerhi işletilir". (Katılımcı 5).

"Ticari ve İktisadi bütünlük (TİB) kapsamına alınan taşınmazlar üzerinde öncelikle 6183 sayılı Kanun kapsamında kamu haciz şerhi işlenir ve TİB kapsamına alındıktan sonra da Tapu Sicil Kayıt sisteminde TİB oluşturulduğu şerhi 'Diğer Beyanlar' hanesine işlenir." (Katılımcı 6).

"Fona borçlu olan kişilerle ilgili 6183 sayılı kanun kapsamında takip yapılmasına karar verilmesi halinde borçluya ait gayrimenkul üzerine haciz şerhi konulmaktadır. Bu gayrimenkullerle ilgili ticari ve iktisadi bütünlük kararı verilmesi halinde ise gayrimenkulün tapu kaydındaki beyanlar bölümüne TİB şerhi işlenmektedir. Tüm bu işlemler 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve amme alacaklarının tahsiliyle ilgili 6183 sayılı Kanun hükümleri çerçevesinde gerçekleştirilir." (Katılımcı 7).

"Gayrimenkuller üzerinde ihtiyat haciz ve haciz işlemleri gerçekleştirilmektedir. Hacizli gayrimenkullerde borçlunun tasarruf yetkisi ortadan kalkmakta ve tahsil dairesine geçmektedir. Alacaklı Tahsil dairesi bu kapsamda hacizli gayrimenkuller üzerinde tasarrufta bulunarak kiralama, hasılat, yetiştirmemiş ürünler ile ilgili tedbirlerin alınması ve toplanması vb. işlemleri yapmaktadır. Yasal dayanak ise Bankacılık Kanunu ile 6183 sayılı Kanun ile diğer mevzuattır." (Katılımcı 8).

5.4.5. Üzerinde TMSF Haczi Bulunan Gayrimenkullerin Çözümleme Sürecine İlişkin Bulgular

Fona borçlu olanlar borcunu rızaen ödemediği takdirde icraen ödemek zorunda kalmaktadır. II. Tahsilat Daire Başkanlığı tarafından TMSF'ye borçlu olanlarla ilgili yapılan yasal takip sonucunda borçlunun mal varlığı araştırması yapılmakta ve varsa borçlunun gayrimenkulleri üzerinde haciz işlemi yapılmaktadır. Mülakat sorularından biri üzerinde TMSF haczi bulunan gayrimenkullerin çözümleme süreciyle ilgilidir. Verilen cevaplarda TMSF'ye borçlu olan kişinin gayrimenkulüne haciz konulmasından gayrimenkulün satışa çıkarılması ve ihale edilmesine kadar yaşanan süreçler açıklanmıştır.

"Hakkında 6183 sayılı Kanun kapsamında takip yapılan borçlu Kuruma olan borcunu kendilerine verilen süre içerisinde ödemiş ve yasal bir engel yok ise, Fon hacizli gayrimenkulün çözümleme sürecini 6183 sayılı Kanunun ve Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu Alacaklarının Takip Ve Tahsiline İlişkin Esas Ve Usuller Hakkında Yönetmelik çerçevesinde yürütür. Hacizli gayrimenkul ile ilgili; İştirakler ve Gayrimenkuller Daire Başkanlığı aracılığı ile bilirkişiye değerlemesi yaptırılır ve ayrıca İştirakler ve Gayrimenkuller Daire Başkanlığının teknik görüşleri alınır. Satış Komisyonu alınan değerlendirme raporu ve teknik görüşü de göz önünde bulundurarak gayrimenkulün muhammen bedelini tespit eder. Kanunda bulunması zorunlu olan bilgileri taşıyan satış

şartnamesini ve satış ilanını hazırlar. Satış ilanı yurt çapında yayımlanan iki ayrı gazetede, Kurumumuzun web sitesinde ve ilan panosunda yayınlanır. Ayrıca borçluya ve satışa konu gayrimenkulün tapu kaydında hakkı kayıtlı olanlara satış ilanını tebliğ edilir.

İhale katılımcıları muhammen bedelin %7.5'i oranında teminat yatırmak zorundadır. İhaleler açık artırma yöntemiyle yapılmakta ve en yüksek teklifi veren ihaleyi almaktadır. Ancak artırma bedelinin gayrimenkul için biçilmiş olan değer % 75'ini bulması gerekir. Artırmada yazılı oranda miktar elde edilemezse, en yüksek teklif teklif baki kalır ve artırma yedi gün daha uzatılır. Yedinci günde gayrimenkule en yüksek teklifi veren ihaleyi alır. Fakat öncelikli alacaklı bulunduğu durumda ihale bedelinin öncelikli (rüçhanlı) alacakla birlikte yapılan masrafları da aşması gerekmektedir. Masrafı aşamaması satışa engel teşkil eder.

İhale sonucunda Satış Komisyonu tutanak düzenler. Kendisine ihale olunan kimse peşin olarak veya verilen süre içerisinde ihalenin bedelini ödemelidir. İhale tutanağı borçlu ile birlikte tapuda hakkı kayıtlı bulunanlara tebliğ edilir. Gayrimenkulün bulunduğu yerdeki icra tetkik merciinden ihalenin feshi şikayet yoluyla istenebilir. İhalenin ilgililere tebliği tarihi, şikayet için muayyen olan 7 günlük müddete başlangıç sayılır. Tetkik merciinin vereceği karar için 10 gün içinde temyiz yoluna başvurulabilir. Temyiz talebini Temyiz İcra ve İflâs Dairesi değerlendirir. Şikayet için belirli olan sürenin geçmesinden sonra yahut şikayet yapılmışsa bu şikayet sonuçlandıktan sonra tapu dairelerine tescil için tebligat yapılabilir.

İhale kesinleşip gayrimenkulün ihale alıcısı adına tesciline ilişkin işlemler tamamlandıktan sonra, ihale bedelinin mahsubu/dağıtımı mevzuat düzenlemesi çerçevesinde yapılır. İhale alıcısı parayı vermezse ihale kararı feshedilir ve gayrimenkul, satış komisyonunca hemen 7 gün müddetle artırmaya çıkarılır. Bu artırmayı ilgililere tebliğe gerek yoktur. Sadece ilan edilir ve en yüksek teklif verene ihale edilir. Birinci defa kendisine ihale yapılan kimse iki ihale arasındaki farktan ve diğer zararlardan sorumlu olur.” (Katılımcı 5).

“Kamu alacağının tahsili amacıyla haczedilen taşınmazlar hakkında, öncelikle alanında uzman bilirkişilere değerlendirme raporu hazırlatılır. Satış komisyonunca bilirkişinin görüşü alınmak koşulu ile muhammen değer tespiti yapılır ve satış ilanı hazırlanır. Hazırlanan satış ilanı ulusal çapta yayın yapan en az 50 bin tirajı olan iki ayrı gazetede iki defa yayımlanır. İhale tarihi ile ilanın yayım tarihi arasında en az 15 günlük süre bulunmalıdır. Satış ihalesi, ihale şartnamesini imzalayıp ihale teminatını yatıran istekliler arasında açık artırma usulü ile gerçekleştirilir. Taşınmaz ihale esnasında en yüksek teklifi verene ihale edilmekte ve ihale bedelinin ödenmesi için uygulamada 15 günlük süre verilmektedir. Tahsil edilen ihale bedelinden öncelikle satış masrafları ve maldan doğan vergi borçları ödendikten sonra kalan tutar 6183 sayılı Kanun ile 5411 sayılı Kanun hükümleri çerçevesinde hazırlanan sıra cetveline göre dağıtılır. Sıra cetveli

hazırlandıktan sonra bütün ilgililere gönderilir ve tebliğden itibaren 15 gün içinde sıra cetveline itiraz edilebilir. 15 günlük sürenin bitiminde itiraz olup olmadığı idare mahkemelerinin kaleminden öğrenilir ve şayet dava açılmamış ise sıra cetveli kesinleşir. Ödeme sıra cetveline uygun olarak yapılır. Eğer dava açılmış ise dava sonuna kadar sıra cetveli kesinleşmez ve ödeme yapılmaz. Fon ilk ihalede muhammen bedel üzerinden satışı gerçekleştirir. İlk ihalede muhammen bedel teklif edilmezse ikinci ihale bir hafta sonra aynı gün ve saate yapılır.” (Katılımcı 6).

“Üzerinde Fon haczi bulunan gayrimenkullerle ilgili ticari ve iktisadi bütünlük oluşturularak satış yapılması mümkündür. Fon Kurulu gayrimenkullerden ticari ve iktisadi bütünlük oluşturulmasına karar vermesi halinde satış komisyonu belirlenir ve ilgili mevzuat çerçevesinde gayrimenkullerin ihaleleri yapılarak satışlar gerçekleştirilir.” (Katılımcı 7).

“Hacizli gayrimenkullerin satışa hazırlık işlemleri yapıldıktan sonra Satış Komisyonunca, Kurumumuzun anlaşmalı olduğu SPK lisanslı değerleme firmalarına yaptırılan değerleme raporları esas alınarak gayrimenkulün satışa esas muhammen değeri tespit olunur. Satış Komisyonu tarafından satış ilanı ve şartname hazırlanır. 5411 sayılı Kanun ve 6183 sayılı Kanun hükümleri çerçevesinde gerekli ilan yapılarak ihale gerçekleştirilir. İhale sonucunda gayrimenkullerin satışının yapılması ile Fona borçlu olan taraf satış bedeli kadar tutar için borcundan kurtulmaktadır. Bu şekilde gayrimenkul çözümleme işlemi neticelenmektedir.” (Katılımcı 8).

5.4.6. Müflis Bankaların Gayrimenkullerinin Çözümleme Sürecine İlişkin Bulgular

BDDK tarafından bir bankanın faaliyet izninin kaldırılması halinde bankanın iflasına karar verilmekte ve tasfiye işlemleri TMSF tarafından yürütülmektedir. Mülakat sorularından biri müflis bankalara ait gayrimenkullerin çözülmesi süreciyle ilgilidir. Verilen cevaplarda söz konusu gayrimenkullerin çözülmesinin; satış hazırlık işlemleri, satış ve gayrimenkulün devri olmak üzere üç aşamadan oluştuğu belirtilmiştir. Katılımcılar tarafından verilen cevaplar aşağıdaki şekildedir:

“İflas masası mal varlığına dahil olan varlıkların satışına ilişkin esas ve usuller, alacaklılar toplantısı sıfatı ile Fon Kurulu tarafından belirlenmektedir.

Gayrimenkul çözümleme süreci; satışa hazırlık (gayrimenkullerin ekspertiz değerleri ile muhammen bedellerinin tespiti, ihale yöntemi ve takviminin belirlenmesi, satış programının İflas İdaresince karara bağlanması), satış (kapalı teklif ve açık artırma, açık teklif ve açık artırma, müzayede, teklif alma gibi satış yönteminin satış komisyonu tarafından yürütülmesi) ve devir (ihalenin kesinleşmesini müteakip ihale edilen gayrimenkulün satış bedelinin tahsili ve gerekli teminatın alınarak “devir-tescil ve teslim” işlemlerinin yürütülmesi) aşamalarından oluşmaktadır.

Örneğin bir müflis bankanın gayrimenkullerinin iki ayrı firmaya yeniden ekspertizleri yaptırılmış, iki ekspertiz raporunun ortalaması alınarak muhammen değeri belirlenmiştir. Öncelikli olarak birinci satışın açık artırma yöntemiyle muhammen değer üzerinden, ikinci satışın açık teklif alma toplantısı şeklinde muhammen değer asgari %70'ine tekabül eden tutar üzerinden yapılması, asgari satış oranına ulaşılmadığı takdirde 10 gün süre ile teklif alma yönteminin sürdürülmesi, yine asgari satış oranına ulaşılamaması halinde, teklif alma süresinin bitiminden itibaren 20 gün içinde ihaleye katılan veya katılmayanlardan teklif alarak muhammen değer asgari %50'sine tekabül eden tutar üzerinden pazarlıkla satışı gerçekleştirilmiştir.

Bankacılık Kanunu'na göre iflasına karar verilen gerek bankalar gerekse şahsi iflasına karar verilen kişilere ilişkin masa mal varlığının paraya çevrilmesinde 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu (İİK) hükümlerinin uygulanma zorunluluğu olmamasına rağmen masa mal varlıklarının paraya çevrilmesi, İİK hükümlerinden faydalanılarak gerçekleştirilmektedir." (Katılımcı 9).

"İflas eden bankaların iflas masasındaki malların satışı Fon Kurulu tarafından belirlenen esas ve usuller ile gerçekleştirilir. Burada Fon alacaklılar toplantısı sıfatıyla bu usul ve esasları belirleme yetkisine sahiptir. Gayrimenkul çözümleme sürecin, satış öncesi satışa hazırlık, satış ve son olarak da satılan varlıkların devrinden oluşmaktadır. Satılacak gayrimenkulün muhammen bedelinin belirlenmesine yönelik gerçekleştirilen ekspertiz çalışmaları satışa hazırlık sürecine örnek olarak verilebilir. Açık teklif ve açık artırma, kapalı teklif ve artırma ve teklif alma yöntemleri gayrimenkul ihalelerinde uygulanan başlıca yöntemlerdir. İhalenin kesinleşmesinden sonra gayrimenkullerin devri yapılır." (Katılımcı 10).

5.4.7. TMSF'nin Gayrimenkul Satış vb. İşlemleriyle İlgili Bulgular

Gayrimenkul çözümleme uygulamaları TMSF nezdindeki üç farklı birimde gerçekleşmektedir. Mülakat sorularından biri TMSF'nin bu birimlerinin hangi durumlarda gayrimenkul satışı vb. işlemler yaptığıyla ilgilidir. Bazı katılımcılar bu soruya ayrıca cevap vermiş, bazıları ise sorunun cevabını diğer soruların içerisinde verdiklerini belirterek cevap vermemişlerdir. Verilen cevaplar incelendiğinde her birimin çözümleme uygulamaları içerisinde kendi satış, kiralama vb. işlemlerini kendi nezdinde yürüttüğü anlaşılmaktadır. İştirakler ve Gayrimenkuller Dairesi Fon mülkiyetinde bulunan gayrimenkullerin; II. Tahsilat Dairesi üzerinde Fon haczi bulunan gayrimenkullerin; Hukuk Dairesi içerisindeki tasfiye grubu ise müflis bankaların gayrimenkullerinin satışını gerçekleştirmektedir. Mülakatta katılımcıların verdiği cevaplar aşağıdaki gibidir:

"TMSF'nin İştirakler ve Gayrimenkuller Dairesi Başkanlığı, II.Tahsilat Dairesi Başkanlığı, yönetimi ve denetimi TMSF tarafından gerçekleştirilen banka ve iştirak

şirketleri ile TMSF'nin varlık yönetim şirketi gayrimenkul satmaktadır. Çalıştığımız İştirakler ve Gayrimenkuller Dairesi Başkanlığı trendin gayrimenkul satmaya elverişli olduğu uygun zamanlarda en yüksek getiriyi elde etmek üzere gayrimenkulleri satmaktadır.” (Katılımcı 1).

“Yapılan ön çalışmalardan sonra gayrimenkulün satışına karar verilmesi halinde gayrimenkul üzerinde işgalci varsa çıkartılır, ipotek ve hacizler temizlenir ve Türkiye genelinde gayrimenkulün satışı ilan edilir. İhale yapıldıktan sonra teklif sahibine ödemesi için süre verilir. Ödeme yapıldıktan sonra tapuda ihaleyi kazanana gayrimenkul devredilir.” (Katılımcı 3).

“6183 sayılı Kanun kapsamında takip edilen borçlunun hacizli mal varlığının genel durumu dikkate alınarak, en çabuk paraya çevrilebilenden başlayarak gayrimenkul satış işlemi gerçekleştirilir.” (Katılımcı 5).

“Fon 6183 sayılı Kanun kapsamındaki alacaklarını tahsil etmek için borçlunun haczi kabil bütün mal varlığı haczedilmekte ve alacağı karşılamak için en likit olandan başlamak üzere malvarlığı paraya çevrilmektedir. Şayet likit varlıklar borcu karşılamaya yetmezse taşınmazları satılmaktadır.” (Katılımcı 6).

“Kurumumuz tarafından 6183 sayılı Kanun kapsamında yapılan takiplerde haczedilen tüm mallar (menkul / gayrimenkul) olağan süreci içerisinde satışa sunulmaktadır. Yasal süreçlerinin tamamlanması dışında her hacizli varlığın 6183 sayılı Kanun kapsamında doğrudan ve/veya ticari ve iktisadi bütünlük kapsamında satışa sunulması için beklenen bir prosedür veya aşama bulunmamaktadır.” (Katılımcı 7).

“TMSF'ye borçlu olan borcunu ödenmezse, borcun ödenmesi yönünde borçlu ile borcun ödenmesi hususunda protokol yapılmazsa, takibe geçilen borçlunun diğer hacizli malları (bankadaki paralar ve taşıtlar bv.) borcu karşılamaz ya da karşılamayacağı anlaşılırsa gayrimenkulün satış işlemlerine başlanır.” (Katılımcı 8).

“Bankacılık faaliyet izni kaldırılarak iflas eden bankaların gayrimenkullerinin satışı ile kanuna aykırı eylem ve işlemleriyle bankanın faaliyet izninin kaldırılmasına veya Fona devredilmesine neden olan banka yöneticilerinin iflası halinde bu kişilerin adına kayıtlı gayrimenkullerin satışı söz konusu olmaktadır.” (Katılımcı 9).

“İflasına karar verilen bankaların veya şahısların gayrimenkullerinin satışı birimizce gerçekleştirilmektedir. Bu satışlar TMSF'nin çözümleme faaliyetlerin içerisinde değerlendirilir.” (Katılımcı 10).

5.4.8. TMSF'nin Gayrimenkul Satış İşlemlerinde Destek Almasına İlişkin Bulgular

Mülakatta sorulan sorulardan biri, TMSF'nin gayrimenkul çözümleme uygulamalarında aldığı destekler ve bu desteklerin çözümleme uygulamasına

katkısına yöneliktir. Sorulan sorulara verilen cevaplar incelendiğinde gayrimenkul satışlarında bağımsız değerlendirme firmalarından ve müzayede firmalarından destek alınabildiği anlaşılmaktadır. Bunun yanında birimlerin kendi aralarında da bazı konularda birbirlerine destek sağladığı anlaşılmaktadır. Katılımcıların çoğunluğu alınan desteklerin satış sürecine dair olumlu etkisinin olduğunu düşünmektedir. Katılımcılardan biri ise gayrimenkul ihale sürecinde geçmiş dönemlerde müzayede firmalarından alınan desteğin maliyet unsuru olduğunu belirtmiştir. Verilen cevaplar ise aşağıdaki şekildedir:

“Satış sürecinde gayrimenkul sayısının çokluğuna bağlı olarak profesyonel emlak ve pazarlama şirketlerinden, müzayede şirketlerinden, satışa yönelik çalışan internet sitelerinden destek alınmaktadır. TMSF’nin kendi sınırlı sayıda personelinin ülke genelindeki satış aşamalarını yürütmekte zorlandığı zamanlar dışarıdan destek alınmaktadır. Alıcılara yer göstermek, bilgi vermek, sorularına cevap vermek ve gayrimenkullerin satın alınmasıyla ilgili karar alma sürecinde destek olmak satışları kolaylaştırmaktadır.” (Katılımcı 1).

“TMSF’nin yaptığı gayrimenkul satış sürecinde; özellikle ihaleye çıkarılan gayrimenkullerin bulunduğu bölgelerin fazlalığına göre konusunda uzmanlaşmış müzayede firmalarından destek alınmıştır. Bu süreçte müzayede firmalarının daha geniş kitlelere ulaşması, yapmış oldukları tanıtım ve reklam çalışmaları, portföylerinde bulunan alıcıların daha fazla olması, gayrimenkullerin ilgililere gösterilmesi, ihale ve taşınmazla ilgili gerekli bilgilerin iletilmesi, ihalesi kesinleşen alıcılara tapu tescil işlemlerinin yapılması ve taşınmazların teslim edilmesi satışlarda destek alınmasıyla ilgili önemli etkenlerdir.” (Katılımcı 2).

“Dairemizde satış işlemi için pazarlama ve satış ekibi çalışmakta olup yıllardır kendileri deneyimleri ile bu süreci gerçekleştirmektedir. Ayrıca bağımsız değerlendirme şirketlerinden değerlendirme konusunda destek alınmaktadır. Bu hizmetin gerekli olduğunu düşünüyorum.” (Katılımcı 3).

“SPK onaylı değerlendirme firmalarından, müzayede firmalarından, basın ve yayın firmaları ile hatta resmi kurumlardan destek alınmaktadır. Bunlarda süreci olumlu etkilemektedir.” (Katılımcı 4).

“Gayrimenkullerin değerlemesinin yaptırılması esnasında konusunda uzman bilirkişilerden hizmet alımı yapılmaktadır. Satış komisyonunca yapılan muhammen bedel tespitinde veya borçlu taleplerinin değerlendirilmesinde bilirkişiler destek olmaktadır.” (Katılımcı 5).

“Fon, taşınmaz satış sürecinde taşınmaza adil bir değer biçilmesini temin etmek için SPK lisanslı bilirkişilerden destek almaktadır. Bence bu yöntem fevkalade yerinde bir yöntemdir. Birinci sebep, Fon bünyesinde taşınmaz değerlendirme uzmanı istihdam edilmemektedir. Bu hizmetin dışarıdan alınması içeriden temin edilmesine kıyasla daha

etkin ve daha az maliyetli olmaktadır. İkincisi ise taşınmazlar çoğu zaman Fonun merkezinin bulunduğu İstanbul dışında bulunmaktadır. Değerleme için anlaşılan firmalar genellikle taşınmazın bulunduğu bölgeden seçilmekte, bu da değerlendirme maliyetlerini düşürmektedir.” (Katılımcı 6).

“5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve Yönetmeliğin 8. Maddesi gereğince; Ticari ve iktisadi bütünlük kapsamında yapılan satışlarda muhammen bedelin tespitine esas olmak üzere bütünlük kapsamındaki varlıkların niteliği göz önünde bulundurularak konunun uzmanı kişilerden değerlemeye ilişkin rapor alınmaktadır. Satış kapsamında sadece gayrimenkul yer alması halinde, gayrimenkullerin değerlemesi SPK lisansına sahip uzmanlara yaptırılmakta olup değerlendirme raporlarında gayrimenkullerin halihazır durumu bilinen hukuki durumu varsa sorunları, imar durum bilgisi vs. bilgilere yer verildiğinden başkaca bir desteğe ihtiyaç duyulmamaktadır.” (Katılımcı 7).

“Gayrimenkulün değerlemesi dışında başkaca bir destek alınmamaktadır. Daha önceki yıllarda müzayede ve satış firmalarından satış desteği alınmıştır. Bu desteğin satışa katkısı olduğu düşünülmemektedir. Bilakis bu firmalar TMSF üzerinden kendi tanıtımını ve reklamını yapmakta, diğer şahıslar ile olan işlerinde TMSF’yi referans göstermektedirler. Bunun yanında bu şirketlerin satışlarda aldıkları komisyon ücretleri de ekstra bir maliyet unsuru olmaktadır.” (Katılımcı 8).

“Gayrimenkul satışı ve ihale süresince Hukuk İşleri Daire Başkanlığı ile İştirakler ve Gayrimenkuller Daire Başkanlığı arasında karşılıklı işbirliği sağlanmakta, bilgi birikimi ve deneyimler paylaşılmakta, görüş ve önerilerde bulunmaktadır. Ayrıca gayrimenkul satışında müzayede şirketlerinden destek alınabilmektedir. Özellikle banka yeni iflas ettiğinde çok fazla gayrimenkul bulunması nedeniyle müzayede şirketinden destek alınabilmektedir.” (Katılımcı 9).

“İflas eden bankaların gayrimenkullerinin sayısı çok fazla olduğunda müzayede firmalarından destek alınabilir. Gayrimenkul çözümleme sürecinin hızlı ve etkin gerçekleşmesinde müzayede firmalarının faydalı olduğu söylenebilir.” (Katılımcı 10).

5.4.9. Ekonomik Durgunluğun TMSF’nin Gayrimenkul Satış İşlemlerine Etkisiyle İlgili Bulgular

Ekonomik daralmaların yaşandığı dönemlerde mal ve hizmet piyasasındaki talebin gerilediği ifade edilebilir. Bu durumun TMSF’nin gayrimenkul satışlarına nasıl yansıdığını anlamak amacıyla mülakat sorularından birinde katılımcılara ekonomik durgunluğun yaşandığı dönemlerde gayrimenkul satışlarının ve satış işlemlerinin nasıl etkilendi sorulmuştur. Verilen cevaplara göre katılımcıların genel görüşü ekonomik durgunluğun gayrimenkul satışlarını olumsuz etkilediği yönündedir. Bu dönemlerde gayrimenkullerin varsa sorunlarının çözümlendiği, satış kabiliyetlerini

arttırmaya yönelik çalışmaların yapıldığı ifade edilmektedir. Katılımcıların verdiği cevapların tamamı ise aşağıdaki şekildedir:

“Ekonomik konjonktürün zayıf olduğu dönemlerde satışlar zor olduğundan satıştan ziyade satışı kolaylaştırıcı talep oluşturma, bakım, koruma, tanıtım ve pazarlama, gayrimenkul geliştirme gibi faaliyetlere öncelik verilmektedir.” (Katılımcı 1).

“Bu dönemlerde gayrimenkul satışları doğal olarak olumsuz etkilenmektedir. Bu süreç Daire Başkanlığımızın portföyünde bulunan gayrimenkullerle ilgili olarak özellikle imar, kamulaştırma ve hukuksal sorunların çözümleme süreci ile geçmektedir.” (Katılımcı 2).

“Ekonomik kriz dönemlerinde satış işlemleri yavaşlamakta olup, çeşitli vergisel avantajlar ve aynı gayrimenkulün değerinin belirli bir orana kadar indirilip yeniden satışa sunulması gibi yöntemler kullanılmaktadır.” (Katılımcı 3).

“İdarece karar alınarak satış süreçlerine kısa bir süre ara verilebilir veya daha önce satış görmüş gayrimenkullerde idarece belirlenen oranlarda muhammen bedellerde iskonto yapılarak satış yoluna gidilebilir.” (Katılımcı 4).

“Amme alacağı tahsil edilemediği sürece takip işlemi devam ettiğinden, takibe konu alacak tahsil edilinceye kadar yasal düzenlemeler çerçevesinde işlemlere devam edilir.” (Katılımcı 5).

“Fon 6183 sayılı Kanun kapsamındaki satışlarda ihale sürecini daha rekabetçi bir hale getirmek için ihale tarihlerini konjonktüre göre planlamaktadır. Katılımın az olacağı ve taşınmazın piyasa değerinin altında satılacağı düşünüldeği zamanlarda ihale tarihi ertelenebilmektedir.” (Katılımcı 6).

“Ticari ve iktisadi bütünlük kapsamında yapılan satışların icrai satış olması nedeniyle, satış kararları ekonomik konjonktüre bakılarak verilmemektedir. Ancak ekonomik konjonktür ihaleye katılımı ve elde edilen ihale bedelini etkileyen önemli unsurlardan biridir. Ticari ve iktisadi bütünlük satışlarında ihalenin tamamlanması Fon Kurulunun onayına bağı olduğu için Fon Kurulu tarafından ihale sonucu, elde edilen ihale bedeli vs. değerlendirilerek ihale sonucu onaylanmakta veya onaylanmamaktadır.” (Katılımcı 7).

“Ekonomik konjonktürün durgun olduğu dönemlerde gayrimenkul satışları olumsuz etkilenmekte alıcı ya da yeterli alıcı olmadığından ya alıcı çıkmamakta ya da muhammen değerin altında teklif gelmektedir. Bu süreçte gayrimenkul satışları bir süreliğine ertelenir. Talep göreceği düşünölen gayrimenkuller ise ilana çıkılarak satışa arz edilmektedir. Bazı durumlarda ise gayrimenkulün diğ er hissedarları gibi 3. şahısların talebi ile satışa çıkılmaktadır. Bir diğ er çözümlmeye yönelik uygulama ise gayrimenkulün kiralanmasıdır.” (Katılımcı 8).

“Ekonomik konjonktürün durgun olduğu dönemlerde gayrimenkul satışları olumsuz etkilenmektedir. Bu süreçte satış sürecinin ekonomik iyileşmelere bağı olarak müflis

banka menfaatleri gereği ertelenmekte veya satış rakamları gayrimenkul değerleme ve ekspertiz raporları doğrultusunda piyasa şartlarına göre revize edilebilmektedir.” (Katılımcı 9).

“Ekonominin ve gayrimenkul piyasasının daraldığı ve durgunlaştığı dönemlerde gayrimenkul satışları da bundan etkilenmektedir. Satışlarda esas alınan değerler konjonktüre göre revize edilebilmektedir.” (Katılımcı 10).

5.4.10. TMSF’nin Gayrimenkul Satışlarındaki Önceliğine Dair Bulgular

Mülakat sorularından biri TMSF’nin yaptığı gayrimenkul satışlarında hızlı satışın mı yoksa yüksek bedelli satışın mı öncelikli olduğuna yöneliktir. Verilen cevapların bir kısmında muhammen bedelden yüksek bir tutardan satışın öncelikli olduğu üzerinde durulurken bir kısmında ise kamu borçlusunun ve devletin menfaatinin gözetilmesi gerektiği üzerinde durulmaktadır. Bazı cevaplarda gayrimenkullerin hızlı şekilde düşük bedelden satılması yerine, satış sürecinin uzatılarak en uygun değerden satılmasının tercih edildiği anlaşılmaktadır. Bazı katılımcılar ise hızlı satış ile yüksek bedelden satışın aynı anda hedeflendiğini ifade etmiştir. Verilen cevaplar aşağıdaki gibidir:

“Ekonomik trendin uygun olduğu zamanlarda talep de fazla olduğundan hem hızlı satış hem de yüksek bedelle satış bir arada gerçekleşmektedir. Öncelik elbette yüksek bedelle satış gerçekleştirmektir.” (Katılımcı 1).

“Daire Başkanlığımız portföyünde bulunan varlıkların “Gayrimenkul veya Menkul Mallar ile Diğer Hakların Satışı veya Kiraya Verilmesine İlişkin Uygulama Esasları” na tabii olarak tespit, değerlendirme ve satışları yapılmaktadır. Satışlarımızda varlıkların tespit edilen ekspertiz değerleri muhammen bedel olarak belirlenir. FON adına kayıtlı varlıkların satışında esas olan varlıkların muhammen bedelinin üzerinde bir bedelle satışının gerçekleşmesidir.”(Katılımcı 2).

“TMSF aynı zamanda devleti temsil etmektedir. Hızlı ve yüksek bedelden önce satışların değerinde ve kurallara uygun satış yapması önceliklidir.” (Katılımcı 3).

“TMSF’nin kuruluş olarak tahsilata yönelik bir Kurum olması nedeniyle hem hızlı hem de mümkün olan en iyi bedelle gayrimenkulün satışının gerçekleştirilmesi amaçlanır.” (Katılımcı 4).

“Öncelik borçlu ve Kamu menfaatini gözeterek amme alacağının en etkin şekilde tahsilini sağlamaktır.” (Katılımcı 5).

“Fon satışlarında amme alacağını tahsil etmek amacıyla mümkün olduğunca borçlu ile alacaklı amme idaresinin menfaatlerini uzlaştırma hedefi güder. Bu çerçevede taşınmazlar ilk ihalede genellikle muhammen bedel üzerinden satışa çıkar. Alıcı çıkar ise ikinci ihaleye gidilir. İkinci ihalede ise herhangi bir alt limit olmamasına rağmen Fon,

uygulamada muhammen bedelin %80'i üzerinden ihale açmakta ve bu oranın altına düşmemektedir." (Katılımcı 6).

"Ticari ve iktisadi bütünlük kapsamında satış kanunların Kurumumuza verdiği bir hak ve aynı zamanda görev olduğundan ve hem alacaklıların hem de borçluların menfaatlerini gözetme yükümlülüğümüz olduğundan hem yüksek bedel hem de hızlı satış önceliğimizdir." (Katılımcı 7).

"TMSF icrai satışlarında amaç, ne hızlı satış ne de yüksek bedelle satıştır. Amaç en iyi gayreti göstererek satış yapmaktır. Ekonomik konjonktür dikkate alınarak satış tarihi tespit edilir. Tahsil dairesi satışta alacaklı amme idaresinin, borçlunun ve ihaleye katılanların menfaatlerini mümkün olduğu kadar gözetir." (Katılımcı 8).

"Gayrimenkul satışlarında önceliğinin müflis banka menfaatleri dikkate alınmak kaydıyla yüksek bedelle satış olduğu kanaatindeyim (Katılımcı 9).

"Mutlaka hızlı satış olmalı veya yüksek bedelli satış olmalı gibi bir öncelik yoktur. İflas eden bankanın yararına olacak şekilde hareket edilerek satışların yapıldığı söylenebilir. Diğer taraftan iflas masasının alacaklısı konumunda bulunan TMSF'nin menfaatleri kamu yararı gereği gözetilmektedir. Yani öncelik hem müflisin hem de TMSF'nin menfaatidir." (Katılımcı 10).

5.4.11. TMSF'nin Gayrimenkul Satışlarında Kullandığı İlanlara İlişkin Bulgular

TMSF'nin yaptığı satışlarda kullandığı ilan yöntemleri ve bu yöntemlerin satışa etkisi mülakat sorularından biridir. Verilen cevaplarda satış ilanlarının TMSF'nin internet sitesinde, gazetelerde ve ilan panolarında yayınlandığı belirtilmiş, SMS ve e posta yoluyla müşteri portföyüne bildirimde bulunulduğu ifade edilmiştir. Bu ilanlar vasıtasıyla geniş kitlelere ulaşılmaya çalışıldığı anlaşılmaktadır. Verilen bazı cevaplarda ilanların satışlara olumlu etkisinin olduğu ve yeni iletişim ve reklam araçlarının satışlara olumlu katkı sağlayabileceği belirtilmektedir. Mülakatta verilen verilen cevaplar aşağıdaki şekildedir:

"Satış ilanlarımız Türkiye genelinde tirajı en yüksek gazetelerden birinde ve bazen birkaçında yayınlanmaktadır. Web sayfamızda satış ilan ve duyuruları, teklif ve taahhütname formları, şartnameler, tanıtım dokümanları, fotoğraflar yayınlanmaktadır. Kurum girişindeki duyuru panosunda da duyurular yayınlanmakta sistemde kayıtlı kişilerin cep telefonlarına toplu sms mesajı ve e-mail adreslerine e-posta yollanmaktadır. Kurum dışındaki satış sitelerinden ve gazetelerin satış portallarından da yararlanılmaktadır. Google arama motorunda ilanların öne çıkarılması gibi yöntemlerle daha aktif bir pazarlama yapılması söz konusu olabilir ancak bu tür pazarlama tekniklerinden maliyetleri gözetilerek gerektiğinde yararlanılabilir. Gayrimenkullerin

kendi duvar ve pencereleri gibi uygun yerlerine afis asılması, arazilerde ilan panosu konulması gibi uygulamalardan da gerektiğinde yararlanılmaktadır. Başka teknikler ve iletişim kanalları her zaman araştırılmaktadır. Satışlarda vergi ve harç muafiyetleri TMSF'nin satışlarının etkinliğini artırmakta en önemli avantajıdır.” (Katılımcı 1).

“Satış ve kiralama ihalelerine ilişkin ilan ve duyurular Türkiye genelinde yayın yapan ve ilana verildiği tarih itibarıyla tirajı en yüksek beş büyük gazeteden birinde yayınlanır. Fon Kurulu kararında belirtilmek üzere satış programında belirlenmesi durumunda Resmi Gazete, Radyo-TV, internet veya mahalli yerleşim bölgelerinde afiş, duyuru vb. ilanlarla da tanıtım yapılır. Yeni iletişim kanalı olarak, arama motoru reklamları kullanılabilir. (Katılımcı 2).

“Gazetede ilan, internet üzerinde ilan ve telefonla bildirim gibi pazarlama yöntemleri kullanılmaktadır.” (Katılımcı 3).

“Öncelikle ülkenin önde gelen gazeteleri olmak üzere mahalli gazeteler hatta görsel yayın araçları daha sonra Kurum web sitesi ile ilan panoları, satış yapılan taşınmazlar üzerine bez afiş veya ayaklı pano ile ayrıca müzayede firması aracılığıyla yapılacaksa müzayede firması ağı kullanılarak alıcı kitleye ulaşılması hedeflenir.” (Katılımcı 4).

“Fon satışları ulusal çapta yayın yapan ve en az 50 bin tirajı olan gazetelerde, Resmi Gazete'de Fonun web adresinde ve TMSF ilan panosunda ilan edilmektedir. Bu kanalların taşınmazların satış kabiliyetlerini artırdığını ve bu kanalların yeterli olduğunu düşünüyorum.” (Katılımcı 6).

“Resmi Gazetede yayımlanan satış ilanı dışında ayrıca aynı ilan, Kurumumuz web sayfasında ve ilan panosunda da yayımlanmaktadır. Bunun dışında nitelikli satışların Kurumumuz Basın ve Halkla İlişkiler Müdürlüğü vasıtasıyla yazılı ve görsel basında yer alması sağlanmaktadır. Satışa konu ticari ve iktisadi bütünlüğün daha farklı kanallarla pazarlanarak muhtemel alıcıların ihale sürecinden haberdar edilmesinin faydalı olacağını düşünüyorum.” (Katılımcı 7).

“6183 sayılı Kanunun 93'üncü maddesi gereğince satışa çıkarılan gayrimenkuller satış tarihinden en az 15 gün evvel Türkiye'de yayımı yapılan 2 gazetede 2 defa ilan edilir. Satış ilanı ayrıca TMSF web sayfasında yayımlanır. Ayrıca daha önce TMSF ihalelerine katılanların bulunduğu listedeki (müşteri portföyü) şahıslara SMS mesajı ile satıştan bilgi verilir. Muhammen değeri yüksek, özelliği olan satışlarda Basın ve Halkla İlişkiler Müdürlüğü vasıtasıyla ulusal basında haber yapılması sağlanır. Bir dönem satışa ilişkin kataloglar hazırlanmakta ve müşteri portföyünde yer alan şahıslara gönderilmekte iken TMSF'nin uzun yıllardır yaptığı satışlar neticesinde yeterli bir alıcı kitlesinin/müşteri portföyünün oluştuğu ve bu şahısların satışları web sayfamızdan takip ettiği anlaşıldığından uygulamaya son verilmiştir. Yeni iletişim kanallarının (sosyal medya vb.) kullanılmasının satışın duyurulmasına ilave bir katkı yapacağı değerlendirilmektedir.” (Katılımcı 8).

“Satış ilanları Kurumun web sayfasında yayımlanmakla birlikte yerel ve ulusal basında internet haber/ekonomi kanallarında “ilan-reklam” yaygın bir şekilde yayımlandığı takdirde daha büyük kitlelere ulaşılabacağından alıcılar arasında rekabet ortamı yaşanacaktır. Bu durum ise satış fiyatlarına olumlu yansıtacaktır.” (Katılımcı 9).

“Kurumun web sitesi başta olmak üzere yazılı basın yoluyla satışlarımız ilan edilir. Bu ilanlar sayesinde geniş kitleler satıştan haberdar olabilmektedir. Satışlarımızla ilgili yapılan haberler de satışlardan haberdar olunmasına katkı sağlamaktadır.” (Katılımcı 10).

5.4.12. Gayrimenkul Satışlarında TMSF’nin Özel Şirketlerden Farkına İlişkin Bulgular

Mülakat sorularından biri TMSF’nin gayrimenkul satışlarında özel bir şirketten hangi konularda ayrıldığına araştırılmasına yöneliktir. Verilen cevapların çoğunluğunda TMSF’nin satışlarında kamu yararının ön planda tutulduğu, satışların şeffaf şekilde ilerlediği ve alıcıların Kuruma duyduğu güven sebebiyle özel şirketlerden ayrıldığı söylenebilir. Mülakatta verilen cevaplar aşağıdaki şekildedir:

“Özel şirketler elde edecekleri satış ve komisyon gelirini maksimize etmeye çalışırken TMSF kamuya en yüksek getiriye sağlayacak nakit tahsilatı hedeflemekte ve satışlarını çok şeffaf ihale yöntemleri ile yapmaktadır.” (Katılımcı 1).

“Gayrimenkul piyasasında kamu kurumları, bankalar, konusunda uzman firmalar ve şahıslar tarafından satışlar yapıldığı düşünüldüğünde, toplumun her kesiminden herkesin satışlara yönelik çalışma yaptığı görülmektedir. Böyle bir ortam içerisinde FON’a devir olan yaklaşık 25 Bankadan devir tarihinden bu yana alınan 6.080 adet gayrimenkulden 5.817 adedi satılmıştır. Alıcıların Kurumumuza duymuş olduğu güven, Kurumumuzun KDV ve harç muafiyeti olması ve Daire Başkanlığımızda belirli sayıda personelle bu satışların sorunsuz gerçekleştirilmesinin payı büyüktür.” (Katılımcı 2).

“TMSF’de özel şirketlerdeki kar maksimizasyonundan farklı olarak her zaman güvenilirlik ve kurallara uygunluk önceliklidir.” (Katılımcı 3).

“TMSF, ayıplı mal satmamayı hedeflemiş ve işleyişini bu anlayış üzerine oluşturmuş bir Kurum olması nedeniyle özel şirketlerden ayrılmaktadır. Kurumdan daha önce gayrimenkul alan firma ya da şahısların memnuniyetinin üst noktada olması da Kurumun kazançlarından biridir. Ayrıca Fon özel şirketler gibi kar öncelikli değil en verimli şekilde tahsilatı hedeflediği için satışlarda öncelik kazanmaktadır.” (Katılımcı 4).

“Fon satışlarında İcra ve İflas Kanunu’ndan ayrı olarak 6183 sayılı Kanun’un verdiği yetkileri kullanmakta ve bu durum kamu tüzel kişiliğine, özel ve gerçek kişilere kıyasla daha ayrıcalıklı ve güçlü yetkiler sağlamaktadır. Fon, satışlarında mümkün mertebe borçlu ile alacaklı amme idaresinin menfaatlerini uzlaştırma hedefini gözetir. Fon bir

kamu kurumu olması nedeniyle satışlarında kar maksimizasyonu hedefi gözetmez; kamu yararını gözetir.” (Katılımcı 6).

“TMSF’nin ticari ve iktisadi bütünlük kapsamında yaptığı satışın icrai satış olması, satılan varlığın sahibi olmayıp, haciz alacaklısı olarak bu satışları yapması en önemli fark olarak ortaya çıkmaktadır.” (Katılımcı 7).

“TMSF kamu tüzel kişiliğini haiz bir kurum olduğundan satışlar mevzuat çerçevesinde ve mevzuata uygun yapılmaktadır. TMSF’nin satışlarda ticari bir kaygısı olmadığı, satılan gayrimenkulün olumsuz yönleri de dahil açık ve anlaşılır ilan yaptığı, satışın açık artırma yoluyla şeffaf yapıldığı, kışkırtıcı bayrak kaldırmalara izin vermediği ve güvenilir olduğu düşünülmektedir. Özel şirketlerin satışlarda genellikle kar maksimizasyonunu ön planda olduğundan, taşınmazın olumlu yönlerinin ön plana çıkarıldığı, olumsuz yönlerinin gizlenebildiği, satışları komisyon karşılığı yapmaları nedeniyle usulsüzlüklere başvurulabileceği düşünülmektedir. TMSF’nin önceliği adil bir satış yapmaktır.” (Katılımcı 8).

“TMSF şirketlerden farklı olarak bir kamu kurumudur. Fon, kamu hizmetinin yanı sıra Müflis Bankanın aktifindeki gayrimenkulleri en yüksek fiyattan satmaya çalışarak bankanın alacaklılarının alacaklarını en üst seviyede tahsil etmesi konusunda aktif rol oynamaktadır.” (Katılımcı 9).

“TMSF bir kamu kurumu olması dolayısıyla doğrudan bir şirket gibi hareket etmez ve kamu yararını ön planda tutar. Bunu da kurumun ve müflis bankanın menfaatlerini gözeterek yerine getirir. Bunun yanında yüksek bedelli yapılan satış elbette Kurumun müflis bankadan olan alacağını tahsil etmesinde faydalı olmaktadır. (Katılımcı 10).

5.4.13. TMSF’nin Teknik Bölümlerden Mezun Olanları İstihdam Etmesinin Gayrimenkul Çözümleme Faaliyetlerine Etkisiyle İlgili Bulgular

TMSF’nin teknik personel istihdamının çözümleme sürecinde faydalı olup olmayacağını anlamaya yönelik olarak mülakatta bir soru sorulmuştur. Verilen cevaplar incelendiğinde personellerin tamamına yakınının, mimarlık ve mühendislik fakültelerinden mezun teknik personellerin TMSF tarafından istihdam edilmesinin çözümlemeye olumlu katkı sağlayacağını düşündüğü anlaşılmaktadır. Mülakatta verilen cevaplar ise aşağıdaki şekildedir:

“Teknik ve donanımlı personel çalıştırmak her zaman çözümlemeye olumlu katkılar sağlayacaktır. Teknik kadroların oluşturulması personelin tatmin ve motivasyonunun sağlanması açısından da önemlidir.”(Katılımcı 1).

“Daire Başkanlığımızın adında Gayrimenkuller geçmesine rağmen uzmanlık dalı mimarlık, mühendislik gibi teknik dallar için Kurumumuzda belirlenmiş bir kadro

bulunmamaktadır. Bu nedenle mimarlarımız diğer bankacı kökenli personele verilen Fon Uzmanı unvanını kullanmakta ve bu kadrodan alacakları unvan ve ayrıcalıklardan yararlanamamaktadırlar. Gayrimenkulün ve çözümlemenin olduğu birimlerde teknik kadroda çalışan personelin bulunması elbette yararlı olacaktır. Çözümleme sürecinin içerisinde başından beri teknik kadroda görev yapan personelimiz yer almış ve çözümlemenin parçasını oluşturmuşlardır. Bu sürecin kadro düzenlemesi yapılarak devam etmesi gerekmektedir. Şu anki çalışma düzeninde teknik personel istihdamı genellikle TMSF iştiraklerinden gerçekleştirilmektedir. Ancak teknik personellerin Fon Uzmanı, Fon Avukatı ve Fon Denetçisi gibi Fon personeli olarak istihdam edilmesi daha faydalı olacaktır.” (Katılımcı 2).

“Teknik personellerin Fon personeli olarak istihdam edilmesi yararlı olabilir. Gerekğinde özel sektörden işinin konusuna hakim personeller TMSF iştirakleri üzerinden istihdam edilebilmektedir.” (Katılımcı 3).

“Tabii ki Kurum açısında çok faydalı olur. Ancak teşkilat şeması oluşturulur iken “Teknik Hizmetler Sınıfı” oluşturulmadığından Mimar veya Mühendis istihdamı geçmişte Fon Uzmanı unvanı altında gerçekleşmiştir.” (Katılımcı 4).

“Çalışılan birimin teknik özelliklerine uygun bölümden mezun kişilerin istihdam edilmesi, işin kavranması ve adaptasyon açısından faydalı olacaktır. (Katılımcı 5).

“Fonun az sayıda da olsa taşınmaz değerlendirme konusunda bilgi sahibi olan ve bu konuda danışılacak uzman personel istihdam etmesinin faydalı olacağını düşünüyorum.” (Katılımcı 6).

“Özellikle İştirakler ve Gayrimenkuller Daire Başkanlığı’nın yürüttüğü işler açısından faydalı olacağını düşünüyorum.” (Katılımcı 7).

“Gayrimenkul çözümlemenin teknik bir yönü de bulunduğu için mimar ve mühendis gibi teknik personellerin Fon personeli olarak istihdam edilmesi fayda sağlayabilecektir.” (Katılımcı 8).

“Gayrimenkul çözümleme işlemlerinde, gayrimenkul envanterinin çıkarılması, değerinin saptanması gibi konularda konusunda uzman ve deneyimli inşaat mühendisleri, mimarlar ve gayrimenkul değerlendirme lisansına sahip personellerin istihdam edilmesinin gerekli ve faydalı olacağı kanaatindeyim. (Katılımcı 9).

“Satış öncesi işlemlerimizde ve satışlarımızda gayrimenkul özelinde teknik çalışmalar da yapıldığı için mühendislik ve mimarlık bölümlerinden mezun olanların istihdam edilmesi gayrimenkul çözümlemeye yarar sağlayabilir.” (Katılımcı 10).

5.4.14. TMSF'nin Personellerine Yönelik Gayrimenkul Eğitime İlişkin Bulgular

Mülakat sorularından biri TMSF'nin işe yeni başlayan personellerine yönelik olarak gayrimenkullerle ilgili eğitim verilip verilmemesine ve veriliyorsa etkinliğini anlamaya yöneliktir. Verilen cevaplar incelendiğinde yapılan işlere ilişkin birtakım eğitimlerin verildiği ancak gayrimenkul çözümleme uygulamalarını gerçekleştiren personellerin tamamı için gayrimenkul özelinde bir eğitimin verilmediği anlaşılmaktadır. Gayrimenkul çözümleme işlemlerini gerçekleştiren personellere gayrimenkul eğitimi verilmesinin faydalı olacağını ifade eden katılımcılar olmuştur. Verilen cevaplar şu şekildedir:

“Kurum için oryantasyon eğitimi, işbaşında eğitim tekniklerinden işe yeni giren personel yararlanmaktadır. Bu eğitimlerde etkinlik ve verimlilik iş yoğunluğunun az olduğu zamanlarda personele daha fazla zaman harcanmasına bağlıdır. Ancak iş yoğunluğunun çok olduğu dönemlerde de personele hızlı ve etkin çalışma, problem çözme yeteneklerini geliştirme gibi olanaklar sağlanmaktadır.” (Katılımcı 1).

“Sınavla alınan personel rotasyon döneminde Daire Başkanlığımıza geldiğinde teknik, hukuk, muhasebe ve satış operasyon dallarında eğitim verilmektedir. Bunun dışında Daire Başkanlığımızda göreve başlayan personele başladığı grubun dışında eğitim verilmemektedir. Personel, kurum dışında aldığı eğitimlerle kendisini geliştirmeye çalışmaktadır. İş başında eğitimin Daire Başkanlığı içerisinde verilmesi gerektiğini düşünmekteyim.” (Katılımcı 2).

“Yeni başlayan personellere işleriyle ilgili bazı eğitimler verilmektedir. Bu eğitimler personellere işleriyle ilgili gerekli birikimi sağlamaktadır. Ancak gayrimenkul alanında verilecek eğitimler gayrimenkul çözümlemeye ekstra katkı sağlayabilir.” (Katılımcı 3).

“Bazı eğitimler verilmekle birlikte özellikle işe uyum sürecinde gayrimenkul ağırlıklı eğitimlerin verilmesinin çok önemli ve gerekli olduğunu düşünüyorum.” (Katılımcı 4).

“Genel olarak işlerle ilgili eğitim veriliyor ancak, eğitimin yanında uygulama olmayınca öğrenmek biraz zor olabiliyor. Gayrimenkul ağırlıklı eğitimler için de bu geçerli olacaktır. Eğitimlerin verilmesi yanında uygulama ile öğrenilen bilgiler pekiştirilmelidir. Bu öğrenme gayrimenkul çözümlemeye olumlu katkı sağlayabilir.” (Katılımcı 5).

“Yeni başlayan personele taşınmaz konusunda eğitim verilmemektedir. Bu konuda alanında uzman kişilerce eğitim verilmesinin faydalı olacağını düşünüyorum.” (Katılımcı 6).

“Birime Kurum içinden bölüm değişikliği ile gelen kişilere eğitim verilmemekte, ancak Kuruma sınavla alınan yeni personele (avukat, uzman yardımcısı ve denetçi yardımcısı gibi) bir kısım eğitimler verilmekte ve Daireler arasında rotasyona tabi tutulmaktadır.

İştirakler ve Gayrimenkuller Dairesi teknik anlamda destek verdiği için gayrimenkul konusunda uzman personellerin bulunmasını yeterli buluyorum.” (Katılımcı 7).

“Yeni başlayan personellere yapılan işlere mevzuata ilişkin birtakım eğitimler verilmesine rağmen gayrimenkul özelinde bir eğitim verilmemektedir. Gayrimenkul ağırlıklı bir eğitim verilmesi en azından muhammen bedele esas teşkil eden gayrimenkul değerlendirme raporların doğru anlaşılması açısından fayda sağlayacaktır.” (Katılımcı 8).

“Görüldüğü kadarıyla daha çok Kurumda çalışan Fon avukatları ve Fon uzmanları kendi görev alanlarıyla ilgili eğitim vermektedir. Gayrimenkullere özel bir eğitim ise verilmemektedir. Bu eğitimlerin verilmesi ve eğitmenlerin de bu alanda kendilerini geliştirmelerinin faydalı olacağı görüşümdedir.” (Katılımcı 9).

“Gayrimenkullerle ilgili eğitim verilmemektedir. Verilecek bir eğitimin gayrimenkul çözümlemeye olumlu bir etkisi olacağını düşünüyorum.” (Katılımcı 10).

5.4.15. TMSF’nin Gayrimenkul Çözümleme Süreciyle İlgili Yaşanılan Sorunlara İlişkin Bulgular

Mülakat sorularından sonuncusu TMSF’nin gayrimenkul çözümleme sürecinde karşılaştığı sorunların belirlenmesi ve çözüm önerilerine yöneliktir. Verilen cevaplar incelendiğinde diğer kamu kurumlarıyla yapılan yazışmaların uzun sürmesi, gayrimenkul piyasasının durgunlaşması sonucu talebin azalması, gayrimenkul alıcılarının ödeme güçlüğüne düşmesi, gayrimenkullerin eski sahiplerinin açtığı davalar, gayrimenkullerin üzerindeki işgalcilerin tahliyesi, yargıya intikal eden konuların geç neticelenmesi, miras paylaşımı nedeniyle çok küçük parçalara ayrılan gayrimenkullerin yeterli talep görmemesi, gayrimenkuller üzerindeki üçüncü kişilere ait haciz ve ipotek kayıtları gibi sorunlar belirtilmiştir.

Bunun yanında teknolojiden daha fazla yararlanarak arz ve talebi bir araya getirecek bilgisayar yazılımlarının hazırlanması, yasal mevzuatın geliştirilmesi, idari karar alma mekanizmasının hızlandırılmasına yönelik çalışmalar yapılması, bu kapsamdaki davaların öncelikle görülmesi gereken davalar arasına alınması gibi bazı çözüm önerileri katılımcılar tarafından ifade edilmiştir. Az sayıda katılımcı ise gayrimenkul çözümleme sürecinde herhangi bir sorunla karşılaşmadığını belirtmiştir. Mülakatta verilen cevaplar şu şekildedir:

“Gayrimenkul çözümlemede en büyük sorunlar hukuki ihtilaflar, kamulaştırma sürecinin ağır işlemesi, işgalcilerin tahliyesinde gecikme yaşanması, ekonomik trendin düşüş dönemine girmesi gibi durumlardır. Yasal mevzuatın geliştirilmesi, idari karar alma mekanizmalarının hızlandırılması, arz talebi daha etkin buluşturacak bilgisayar programlarının ve yazılımlarının kullanılması yararlı olacaktır.” (Katılımcı 1).

“Taşınmazlarda bulunan işgalcilerin tahliyesi, vadeli satışlarda alıcıların ödeme güçlüğü içerisinde düşmeleri sonucu satışın tamamlanmasının gecikmesi, kurumlar arası yaşanan hukuki sorunlar özellikle kamulaştırma sürecinin çok uzun sürede tamamlanması, ekonomik durgunluk dönemleri satışların beklentileri karşılamıyor olması çözümleme sürecinde karşılaşılan sorunlardan en önemli olanlarıdır. Bu kapsamda gayrimenkul bilgilerini içeren bilgisayar programlarının günümüz koşullarında daha etkin kullanılmasını sağlayacak düzeyde yazılımların yapılmış olması, konusunda mesleki yeterliliğe sahip donanımlı tecrübeli kadro ile çalışılması, çözümleme sürecinde kullanılan mevzuatın ihtiyaç doğrultusunda revize edilmesi uygun olacaktır.” (Katılımcı 2).

“Spesifik olarak karşılaşılan bir sorun şu an aklıma gelmiyor ancak bir sorunla karşılaşıldığında bu sorunlara birimler nezdinde odaklanılarak sorunların giderilmesi için çalışmalar yapılmaktadır.” (Katılımcı 3).

“Eski mal sahiplerinin veya ortakların açtığı davalar ile işgalciler çözümleme sürecini olumsuz etkilemektedir, bununla ilgili ise Kurum davalara büyük ehemmiyet göstererek birçoğunu kazanmış ve satış sürecine olumlu katkı sağlamıştır, ancak bazen bu süreçler uzun zaman alabilmektedir.” (Katılımcı 4).

“6183 sayılı Kanun, amme alacağının en etkin şekilde tahsiline yönelik düzenlenmiş bir yasadır. Ancak gayrimenkul ihalesi sonrası ihalenin iptali yönünde açılan davaların yargıda öncelikli olarak sonuçlandırılmaması nedeniyle sorunlar yaşanmaktadır. Çözüm olarak bu tür davalar, Kamu alacağının tahsilini geciktirmemek için yargıda öncelikle sonuçlandırılacak davalar arasına alınabilir.” (Katılımcı 5).

“Gayrimenkul çözümleme sürecinde karşılaşılan problemlerin başında hukuki ihtilaflar gelmektedir. Özellikle gayrimenkul üzerindeki mülkiyet hakkı sıklıkla yargı davalarına konu edilmekte ve yargılama süreçleri yıllarca devam edebilmektedir. Genelde bu yargılamalar tamamlanıp kararlar kesinleşinceye kadar gayrimenkul satışa konu edilememekte ve bu durum kamu alacağının tahsilini geciktirmektedir. Bir diğer önemli husus ise kırsal yerlerde taşınmazların miras yolu ile bölünmesi ve iktisadi değeri olmayan ufak arsa/arazi parçaları haline gelmesidir. Bu taşınmazlar her ne kadar satışa konu edilseler de taşınmazın çok hisseli olması satış kabiliyetini düşürmektedir. Ayrıca taşınmazlar üzerinde yer alan diğer kamu kurumları ve üçüncü kişiler lehine tesis edilen haciz ve ipotek gibi takyidatlar da taşınmaz sürecini uzatan bir unsurdur. Şöyle ki; taşınmazın muhammen bedelinin üzerinde veya bu değere yakın alacağı bulunan ilk sıra alacaklıları veya rüçhanlı alacaklılar taşınmazın satışı için girişimde bulunmamaktadırlar. Arka sıradaki alacaklılar ise zaten kendilerine pay düşmeyeceği için veya çok az bir alacağa kavuşacak olmaları nedeniyle icrai satış işlemine girişmemektedirler.” (Katılımcı 6).

“Benim karşılaştığım bir sorun bulunmuyor.” (Katılımcı 7).

“Dairemizce yapılan satışlarda yeknesaklık sağlanmış olup sorun yaşanmamaktadır.” (Katılımcı 8).

“Resmi kurumlara yazılan yazılara talep edilen bilgilerin içerik yönünden tam ve eksiksiz bir şekilde cevap alınamaması, süresinde cevapların alınamayışı, tekrarlayan yazışmalara sebebiyet verilmesi gibi bazı sorunlarla karşılaşılabilir. (Katılımcı 9).

“Genellikle resmi kurumlarla yapılan yazışmalara verilen cevapların sürelerinin uzun sürmesi çözümleme sürecini yavaşlatabilmektedir. Bu alanda yapılabilecek iyileştirmelerin çözümlemeyle ilgili faydalı olacağını düşünüyorum.” (Katılımcı 10).

5.5. Araştırmanın Bulgularının Değerlendirilmesi

TMSF'nin çözümleme faaliyetleri kapsamında gayrimenkul uygulamalarıyla ilgili faaliyetleri gerçekleştiren üç farklı birimin personelleri ile yapılan mülakat kapsamında alınan yanıtlar incelendiğinde genel olarak gayrimenkul çözümlemeyle ilgili görev dağılımının kurum içerisinde açık olarak belirlendiği ve bu kapsamda TMSF'nin kuruluşundan bugüne kadar sistemli bir çalışmanın gerçekleştirildiği anlaşılmaktadır.

Her üç bölümde de gayrimenkul çözümlemeyle ilgili farklılıklar olması yanında birbirleriyle benzerlik gösteren işlemler de mevcuttur. Üç birimin çözümleme uygulamalarının konusunu oluşturan gayrimenkullerin TMSF ile hukuki ilişkisi farklı olsa da çözümleme sürecinin genel olarak üç bölüme ayrıldığı belirtilebilir. Gayrimenkul çözümleme uygulamaları genellikle satış öncesi (Fona devir veya takip işlemleri gibi) hazırlık işlemleriyle başlamakta, gayrimenkulle ilgili sorunların giderilmesi ve ekspertizinin yapılarak satışa hazırlanması ile devam etmekte ve satış ihalesinin yapılarak gayrimenkulün devredilmesiyle sonlanmaktadır.

TMSF mülkiyetindeki gayrimenkullerin korunması için özel güvenlik hizmeti alımı ve sigortalanması gibi işlemler yapılması kamu malı niteliği taşıyan bu varlıkları doğal afetler, hırsızlık ve terör gibi risklere karşı korumaktadır. Bu uygulama yanında gayrimenkullerin kiralanması yoluyla güvenliğinin temin edilmesi, hem ekstra maliyet gerektirmediği hem de kira geliri elde edilmesine imkan sağladığı için oldukça yerinde bir uygulamadır.

TMSF'ye borçlu olanların borçlarını rızaları ile ödememeleri halinde borçlular hakkında yasal takip yapan II. Tahsilat Daire Başkanlığı öncelikle borçluya ait likit varlıkların paraya çevrilmesi suretiyle alacağı tahsil etme yoluna gitmektedir. Örneğin bir borçlunun bankada parası varken o borçlunun borcunu bu paradan tahsil etmekte, eğer bu para borcu kapatmaya yetmezse diğer menkullerini ve gayrimenkullerini

satma yetkisini kullanmaktadır. Bu uygulama ile hem borçlu borcunu hızlı şekilde ödemekte hem de TMSF alacağını hızlı şekilde tahsil etme imkanı yakalamaktadır.

Gayrimenkul çözümleme uygulamalarında genellikle bağımsız değerlendirme kuruluşlarından değerlendirme hizmeti ve müzayede firmalarından satış hizmeti alındığı katılımcılar tarafından ifade edilmiştir. Gayrimenkullerin muhammen bedelinin belirlenmesine esas teşkil eden değerlemenin (ekspertiz), TMSF içerisinde değil de bağımsız olan ve SPK tarafından yetkilendirilen şirketlerden alınması şeffaflık ve açıklanabilirlik ilkeleri açısından oldukça yerindedir. Örneğin, borçlu birinin gayrimenkulünün TMSF tarafından haczedilerek satışa çıkarıldığını ve TMSF tarafından belirlenen muhammen bedel üzerinden satışının gerçekleştirildiğini ve tapu devrinin yapıldığını varsayalım. Böyle bir durumda borçlu kişinin borcu gayrimenkulün satış değeri kadar azalacaktır. Borçlu böyle bir durumda muhammen bedelin TMSF tarafından düşük belirlendiği iddiasında bulunabilir. Bunun gibi sorunlarla karşılaşılması için TMSF'nin gayrimenkul değerlendirme konusunda bağımsız olan şirketlerden destek almasının doğru bir yöntem olduğu söylenebilir. Müzayede firmalarından satış hizmeti alınmasının ise daha çok bankaların TMSF'ye devirlerinin ilk yıllarında kullanılan bir yöntem olduğu ve artık satışların TMSF tarafından gerçekleştirildiği verilen cevaplardan anlaşılmaktadır. Katılımcılardan bazıları fazla sayıda gayrimenkulün satışında hizmet alınmasının yerinde olduğunu ifade etmiş bazıları ise bunu fazladan bir maliyet unsuru olarak görmüştür.

Ekonomik konjonktürün durgun olduğu dönemlerde TMSF'nin gayrimenkul satışlarına olan talebin de daraldığı katılımcılar tarafından ifade edilmiştir. Bu dönemlerde satışlara ara verilebildiği, sorunlu gayrimenkullerin çözümüne odaklanıldığı ve gayrimenkullerin değerini arttıracak imar uygulamaları gibi teknik ve hukuki çalışmaların yapıldığı belirtilmiştir. Bu uygulamanın hem borçlular hem de TMSF açısından yerinde olduğu söylenebilir. Durgunluk döneminde bir gayrimenkulün düşük bedelden satılması hem borçlu hem de alacaklı Fon açısından menfi bir durum olmaktadır. Katılımcılardan bazılarının da belirttiği gibi TMSF'nin satışlarında birinci öncelik hızlı satış değildir. Hızlı çözümleme yanında yüksek bedelden satışların yapılarak kamu yararının sağlanması gerektiği ifade edilmiştir.

Mülakata katılan katılımcıların çoğu TMSF'nin satışlarının gazeteler, internet siteleri, SMS, e posta gibi birçok kanaldan ilan edildiğini belirtmiştir. İlan kanalı olarak birden fazla alanın kullanılması büyük bir alıcı kitlesine ulaşılması açısından oldukça önemlidir. Bu şekilde daha fazla potansiyel müşteriye ulaşılacağı ve gayrimenkullerin yüksek bir değerden satışının sağlanabileceği düşünülmektedir. Bir katılımcının da belirttiği gibi internet kullanımının çok yaygın olduğu günümüzde

arama motoru reklamları gibi ilan kanallarının kullanılması da gayrimenkul satışlarına olumlu etki yapabilecektir.

Gayrimenkul satışları TMSF tarafından yapılabildiği gibi özel şirketler tarafından da yapılabilmektedir. Bu noktada TMSF'nin bir kamu kurumu olması nedeniyle müşteriler üzerinde güven tesis etmesi, yaklaşık yirmi yıldır sorunsuz şekilde gayrimenkul satışı yapması nedeniyle gayrimenkul piyasasında tanınır hale gelmesi gibi unsurların TMSF'yi özel şirketlerden ayırdığı bazı katılımcılar tarafından ifade edilmiştir. Bu durumun TMSF açısından bir avantaj sağladığı söylenebilir.

Gayrimenkullerin nitelikleri itibarıyla teknik bir yönü bulunmaktadır. Dolayısıyla gayrimenkul çözümleme uygulamalarını gerçekleştiren birimlerde mimar ve inşaat mühendisliği gibi teknik kadrolardan mezun olanların istihdam edilmesi yerinde olacaktır. Bu şekilde gayrimenkullerin teknik kontrolleri ve teknik sorunların çözümü daha sorunsuz şekilde gerçekleştirilebilecektir. Katılımcıların birçoğu da mülakatta verdikleri cevaplarda bu konuda olumlu görüşte bulunmuştur.

Katılımcıların bir kısmı birimlerinde gayrimenkullerle ilgili eğitimlerin verildiğini bir kısmı ise verilmediğini ancak verilmesinin faydalı olacağını belirtmiştir. TMSF finans alanında yer alan ve genellikle üniversitelerin İktisadi ve İdari Bilimler ile Hukuk fakültelerinden mezun olanları istihdam etmektedir. Bu nedenle personellerin çoğunluğu lisans eğitiminde gayrimenkulle ilgili teknik bir eğitim almamaktadır. Buradan da anlaşılabileceği üzere binlerce gayrimenkulün çözümlenmesi faaliyetini yürüten personellerin gayrimenkul özelinde eğitilmesinin yerinde olacağı düşünülmektedir.

Gayrimenkul çözümleme uygulamalarında karşılaşılan bazı sorunlar mülakatta katılımcılar tarafından ifade edilmiştir. Kamu kurumlarıyla yapılan yazışmalara geç cevap verilmesi ve yargıya intikal eden davaları uzun süre sonuçlanmaması bu sorunlardan bazılarıdır. Yazışmalarla ilgili problemler yapılacak yasal düzenlemeler ile yazışmalara verilecek cevaplar için süre verilmesi ile iyileştirilebilecektir. Gayrimenkullere ilişkin davaların, öncelikle görüşülmesi gereken davalar arasına alınması da uzun süren davalara ilişkin bir çözüm olabilir.

Gayrimenkul alıcılarının ödeme gücüne düşmesi de katılımcılar tarafından başka bir sorun olarak ifade edilmiştir. Özellikle vadeli gayrimenkul satışlarında bu durumun tahsilat açısından bir risk oluşturduğu söylenebilir. Bu riski en az seviyeye indirmek için de gayrimenkul alıcılarına birtakım mali kriterler getirilebilecektir.

6. SONUÇ

Türkiye’de bulunan mevduat ve katılım bankaları nezdindeki tasarruf mevduatının ve katılım fonlarının sigortalanması görevini üstlenen TMSF, bu misyonunun dışında kendisine devredilen sorunlu bankaların çözümülenmesi işlemlerini de yürütmektedir.

TMSF’ye devredilen bankaların çözümülenmesi işlemlerinin bir parçası da söz konusu bankalarla ilişkili olan gayrimenkullerle ilgili yapılan uygulamalardır. Bu uygulamalar neticesinde çözümüleme sürecinde TMSF tarafından kullanılan kamu kaynaklarının etkin ve verimli şekilde geri kazanılmasının amaçlandığı söylenebilir. Bu tezde; TMSF mülkiyetine geçen gayrimenkuller, üzerinde TMSF haczi bulunan gayrimenkuller ve iflasına karar verilen bankalara ait olan gayrimenkuller olmak üzere gayrimenkul uygulamaları üç ana başlıkta incelenmiştir.

Tezin amacına uygun olarak TMSF’nin farklı birimlerinde yürütülen gayrimenkul uygulamaları tek bir çalışmada toplanmış ve uygulamaların teorik bilgisi verilmiştir. Daha sonra uygulamalarını gerçekleştiren personellerle mülakat çalışması yapılarak üçüncü bölümde teorik kısmı anlatılan gayrimenkul çözümüleme yöntemlerinin pratikte işleyişine ilişkin verilere ulaşılmaya çalışılmıştır. Bu şekilde uygulamalar doğru şekilde anlaşılmalı çalışılmıştır. Bunun yanında gayrimenkul çözümüleme uygulamalarında iyileştirilebileceği düşünülen alanlar tespit edilerek öneriler getirilmiştir.

Mülakat araştırması neticesinde gayrimenkul çözümüleme uygulamalarının TMSF’nin üç farklı biriminde kendi usulleri ile yürütüldüğü anlaşılmıştır. Yaklaşık yirmi yıldır toplamda 26 bankanın çözümüleme faaliyetlerini gerçekleştiren kurum, bu çözümüleme faaliyetlerinin bir kolu olan gayrimenkul çözümüleme faaliyetlerini de büyük ölçüde tamamlamıştır. Gayrimenkul çözümüleme faaliyetleri kapsamında yapılan satışların alıcısı konumunda bulunan kişilerin bu işleminden memnun kalmaları ve TMSF’nin satışlarını halen takip ederek müşteri portföyünde bulunmaları TMSF’nin satış başarısı olarak değerlendirilebilir.

TMSF’nin gayrimenkul satışları ekonomideki talep daralmalarından etkilemesine rağmen bu süreçte TMSF sorunlu gayrimenkullere odaklanarak bu gayrimenkullerin değerini artıracak çalışmalar yapmaktadır. Bu durum gayrimenkul çözümülemede zamanın etkin kullanılması açısından oldukça yerindedir. Bunun yanında piyasasının

durgun olduğu dönemlerde gayrimenkul fiyatları gerileyebileceğinden dolayı ivedi bir durum olmadığı takdirde gayrimenkul satışlarının piyasalar toparlandıktan sonra yapılması da tahsilatları maksimize etmek adına yerinde olabilecektir.

Gayrimenkul çözümleme sürecinde gayrimenkullerin korunmasına yönelik sigorta, güvenlik vb. hizmetlerin alınması oldukça önemlidir. Bu gayrimenkullerin kamu malı olması, bankalara aktarılan kamu kaynaklarına karşılık olarak edinilmiş olması veya kamu alacağının teminatını teşkil etmesi, koruma uygulamalarının gerekliliğine işaret etmektedir.

TMSF'nin gayrimenkul satışlarındaki muhammen bedellerin tespiti için SPK onaylı bağımsız değerleme şirketlerinden hizmet alınmakta olup gayrimenkullerin değerlemesi TMSF tarafından bizzat yapılmamaktadır. Bu uygulama satış değerlerinin daha objektif şekilde belirlenmesine imkan sağlamaktadır.

Gayrimenkul satış ilanları için gazete, kurumun internet sitesi, SMS, e mail ve ilan panosu gibi kanalların kullanılması, satışlardan geniş kitlelerin haberdar olması açısından önemlidir. Bu kanallara ek olarak günümüzde milyonlarca kişi tarafından kullanılan sosyal medya hesaplarının kullanılması hem hız hem de maliyet açısından yararlı olabilecektir. Benzer şekilde arama motorları reklamlarının da günümüzde oldukça gelişmesi ve kişilerin ilgi alanına göre reklam sunması göz önüne alındığında bu reklamların satış ilanlarında kullanılabileceği değerlendirilmektedir. İlanların yapılmasında ise maliyet konusuna dikkat edilmesi, özellikle düşük değerli satışlarda yüksek maliyetli ilan türlerinden kaçınılması yerinde olacaktır.

TMSF'nin gayrimenkul çözümleme uygulamaları kanunlar ve bu kanunlara dayanılarak çıkarılan diğer düzenlemelere göre yürütölmektedir. Bu durum genel olarak işlemlerin katı bir kural çerçevesinde yürütölmesini sağlamakta ve kişisel hataların önüne geçilmesine yardımcı olmaktadır. Ancak bazı mülakat katılımcılarının verdikleri cevaplardan hareketle bu durumun işlemleri kısmen de olsa yavaşlatabildiğı ifade edilebilir. Karar alma mekanizmalarını hızlandırmaya yönelik yapılacak düzenlemeler bu konunun çözümüne katkı sağlayabilecektir. Benzer şekilde gayrimenkullerle ilgili devam eden davaların uzun sürede neticelenmesi gayrimenkul çözümlemede problem olabilmektedir. Bu sorunun, söz konusu davaların öncelikle görölülecek davalar kapsamına alınmasıyla çözümlenebileceğı düşünölmektedir.

TMSF'nin görev alanı içerisinde gayrimenkullerle ilgili uygulamalar olmasına rağmen, tabi olduğı mevzuata göre mimar ve inşaat mühendisi gibi gayrimenkullerle ilgili lisans eğitimi almış kişileri istihdam etme imkânı bulunmamaktadır. İlgili mevzuatta TMSF'nin personel alımı için aranan lisans mezuniyeti şartları içerisinde mimarlık ve

inşaat mühendisliği bölümlerinin eklenmesi bu alandaki eksikliği giderebilecektir. Bu şekilde oluşturulabilecek bir “teknik uzman” kadrosu ile gayrimenkullere ilişkin teknik işlemlerin yürütülmesi daha etkin şekilde sağlanabilecektir.

Gayrimenkullerle ilgili faaliyetleri gerçekleştiren TMSF birimlerine yeni başlayan personellere, bu alanda ihtisas yapmış eğitmenlerden gayrimenkul eğitimi verilmesi de personel gelişimi ve uyumuna olumlu katkı sağlayabilecektir. Ayrıca personellerin gayrimenkullerle ilgili lisansüstü programlara, sertifika programlarına ve eğitimlere katılmalarının teşvik edilmesi de personel gelişimi açısından verimli olabilecektir. Diğer taraftan ilgili birimlerin yaptığı işlerin akışı ve yöntemiyle ilgili süreç modelleri oluşturulması genel iş şemasının görülmesi, aksaklıklara zamanında müdahale edilebilmesi ve yeni personeller açısından işlerin anlaşılabilmesi için faydalı olabilecektir.

Gayrimenkul uygulamalarını gerçekleştiren birim personellerinden oluşan bir komisyon kurularak gayrimenkul çözümleme sürecine katkı sağlanabilecektir. Komisyonun amacı, üyelerin seçimi gibi temel hususlar belirlendikten sonra komisyon teşekkül edebilecek ve bilgi ve tecrübe paylaşımı sağlanabilecektir. Bu paylaşımlar neticesinde komisyon tarafından alınan kararlar üst yönetime bir öneri olarak getirilebilecek, gerek mevzuattaki gerekse uygulamalardaki birtakım alanlarla ilgili düzenlemeler yapılabilecektir.

Mevduat sigortacılığı ve sorunlu bankaların çözümlemesi konusu küresel bir uygulama olduğundan diğer birçok ülkede de karşılık bulmaktadır. Tezin hazırlanma sürecindeki zaman kısıtı ve tezin amacı doğrultusunda, bu çalışma TMSF nezdindeki yani Türkiye’deki gayrimenkul uygulamalarını incelemektedir. Bu noktada bu alanda araştırma yapmak isteyenlere bir konu önerisi getirilebilir. Diğer ülkelerdeki gayrimenkul uygulamalarının incelenmesi ve ülkemizdeki gayrimenkul uygulamalarıyla karşılaştırmalı olarak analizinin yapılması da yapılabilecek bazı iyileştirmelere ışık tutabilecektir.

KAYNAKÇA

Kitap, Makale, Tez ve Raporlar:

- Alıcı, Yaşar. **Bankacılık Kanunu Şerhi**, İstanbul: Beta Basım, 2007.
- Ayanoğlu, Yıldız ve diğ. **Bankaların Denetimi ve Yönetimi**, Eskişehir: Anadolu Üniversitesi, 2013.
- Ayzit, Müge. "Dünyada ve Türkiye'de Mevduat Sigorta Sistemi Uygulamaları". Uzmanlık Yeterlilik Tezi, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, 2004.
- Balaban, Ercan, Hüseyin Çilli, "Türkiye'deki Mevduat Sigorta Sistemi ve Bazı Öneriler". TCMB Araştırma Genel Müdürlüğü, Tartışma Tebliğ No: 9626, 1996.
- Core Principles for Effective Deposit Insurance Systems, Bank for International Settlements Basel Committee on Banking Supervision, 2009.
- Çıkılı, Gökhan. "Türkiye'de Gayrimenkul Sektörü ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı". Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimleri Enstitüsü, 2010.
- Diamond, Douglas, Philip Dybvig, , "Bank Runs, Deposit Insurance, and Liquidity," **Journal of Political Economy**, c. 91. S. 3 (1983): 401.
- Ekiz, Durmuş. **Eğitimde Araştırma Yöntem ve Metotlarına Giriş**, Ankara: Anı Yayınları, 2003.
- Ergin, Demirali Yaşar. "Örnekleme Türleri", **M.Ü. Atatürk Eğitim Fakültesi Eğitim Bilimleri Dergisi**, s.6 (1994): 91-102
- European Commission, "EU Bank Recovery and Resolution Directive", **Official Journal of the European Union**, L 173/190, (2014).
- Garcia, Gillian G. "Deposit Insurance and Crisis Management", IMF Working Paper, WP. 00/57, (2000):4.
- _____. "Deposit Insurance: A Survey of Actual and Best Practices", IMF Working Paper, WP. 99/54, (1999):5.
- Gül, Şakir Ercan."TMSF Faaliyetlerinin Genel Olarak Değerlendirilmesi", **Çatı Dergisi**, s.28, (2011): 3.
- Güngör, Eser. "Gayrimenkul Değerlemesi Ve Türkiye'de Sermaye Pazarlarında Gayrimenkul Değerleme Ekspertiz Şirketlerine Yönelik Düzenlemeler Yapılmasına İlişkin Öneriler". T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi, 1999.

- İslamoğlu, Mehmet, Devran Şanlı, "Mevduat Sigorta Sistemi ve Bankacılık Sektöründe Rekabet Üzerine Etkileri", **C.Ü. İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi**, c. 14, s. 2, (2013)
- Karasar, Niyazi. **Bilimsel Araştırma Yöntemi**, 12. bs, Ankara: Nobel Yayıncılık, 2004.
- Kartal, Fikret. "Dünyada Mevduat Sigortacılığı ve Türkiye Uygulaması", **Eskişehir Osmangazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi**, c. 13 s. 2 (2012), 107-136.
- Kunt, Aslı Demirgüç, Edvard Kane, Luc Laeven, "Deposit Insurance Database", IMF Working Paper, (2014): 8-9.
- Kunt, Aslı Demirgüç, Tolga Sobacı. "**Deposit Insurance Around the World**", **The World Bank Economic Review**, c.15, s.3 (2001), 481.
- Kunt, Asli Demirgüç, Baybars Karacaovali, Luc Laeven, "Deposit Insurance Around the World: A Comprehensive Database", The World Bank, 2005: 2.
- Kuş, Elif. **Sosyal Bilimlerde Araştırma Teknikleri Nitel mi, Nicel mi?**, Ankara: Anı Yayıncılık, 2003.
- Kütükçüoğlu, Necibullah. "Mudilerin Banka Tercihlerini Etkileyen Faktörlerin Analizi ve Mevduat Sigortası Uygulama Özelliklerinin Tercihler Üzerindeki Etkisi". Uzmanlık Tezi, Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu, 2017.
- Pekcanıtez, Hakan, Güray Erdönmez, "Bankacılık Kanunu'nun İcra ve İflas Hukuku Açısından Değerlendirilmesi", **Bankacılar Dergisi**, s.55, (2005): 37-38.
- Rummel, J. Francis. **Eğitimde Araştırmaya Giriş** çev. R. Taşçıoğlu, Ankara: Ajans Türk Yayınları, 1968.
- Tanrıvermiş, Harun. **Lisanslama Sınavları Kitapları: Gayrimenkul Değerleme Esasları**, Ankara, 2017.
- Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu, 2017-TMSF Yıllık Faaliyet Raporu, 2018.
- _____. **Raf Temizliği: Bank Ekspres**, İstanbul: Artus Basım, 2009.
- _____. **Raf Temizliği: Demirbank**, İstanbul: Artus Basım, 2009.
- _____. **Raf Temizliği: Pamukbank**, İstanbul: Artus Basım, 2009.
- _____. **Raf Temizliği: Sitebank**, İstanbul: Artus Basım, 2009.
- _____. **Raf Temizliği: Sümerbank**, İstanbul: Artus Basım, 2009.
- _____. **Raf Temizliği: Tarihbank**, İstanbul: Artus Basım, 2009.
- _____. **TMSF Çözümleme Deneyimi**: Artus Basım, İstanbul, 2011.
- Toprak, Mehmet Burak. "6183 Sayılı Kanun Hükümlerine Göre Teferruğ", **Mali Çözüm Dergisi**, s.104 (2011): 199

- Türker, Murat. **Finansal Güvenlik Erken Uyarı Modeli: Türk Bankacılık Sektörü Üzerine Bir Uygulama ve Politika Önerileri**, İstanbul, Türkiye Bankalar Birliği, 2015.
- Türnüklü, Abbas. "Eğitimbilim Araştırmalarında Etkin Olarak Kullanılabilecek Nitel Bir Araştırma Tekniği: Görüşme", **Kuram ve Uygulamada Eğitim Yönetimi Dergisi**, s.24, (2000), 548.
- Ünal, Arzu Garip. "Bağımsız Denetim Şirketlerinin Kanıt Toplamada İstatistiki Örnekleme Yöntemini Kullanması, Yüksek Lisans Tezi, Başkent Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2015.
- Yalçın, Serkan. "Gayrimenkul Değerlemesinde Değerleme Uzmanlığı Üzerine Bir İnceleme". Yüksek Lisans Tezi, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü. 2006.
- Yıldırım, Ali, Hasan Şimşek, **Sosyal Bilimlerde Nitel Araştırma Yöntemleri**, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2005.
- Yılmaz, Ahmet. "Bankacılık Kanununda Ticari ve İktisadi Bütünlük Kavramı ve Ticari ve İktisadi Bütünlük Satışları", **Çatı Dergisi**, s.17 (2011): 25-26.
- Yılmaz, Kazım. **Açıklama ve Örnek Yargı Kararları ile 6183 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun Uygulaması**, İstanbul, 2015.

Kanunlar ve Diğer Mevzuat:

- "Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun (6183 S.K.)", **Resmi Gazete**, 8469, Temmuz 1953.
- "Bankacılık Kanunu (5411 S.K.)", **Resmi Gazete**, 25983 Kasım 2005.
- "Bankaların Bağımsız Denetimi Hakkında Yönetmelik", **Resmi Gazete**, 29314 (Nisan 2015).
- "Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik", **Resmi Gazete**, 29946, Ocak 2017.
- "Bankaların İç Sistemleri Hakkında Yönetmelik", **Resmi Gazete**, 28337, Haziran 2012.
- "Gayrimenkul veya Menkul Mallar ile Diğer Hakların Satışı veya Kiraya Verilmesine İlişkin Uygulama Esasları", Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu, 2006.
- "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ", **Resmi Gazete** 24491, Ağustos 2001.
- "Tahsilat Genel Tebliği", Seri: A Sıra No: 9, **Resmi Gazete**, 30279, Aralık 2017.
- "Tahsilat Genel Tebliği", Seri: A, **Resmî Gazete**, 26568, Haziran 2007.
- "Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu Alacaklarının Takip ve Tahsiline İlişkin Esas ve Usuller Hakkında Yönetmelik", **Resmi Gazete**, 26396, Ocak 2007.

"Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu Teşkilat Yönetmeliği", **Resmi Gazete**, Mart 2006.

"Faaliyet İzni Kaldırılan Bankalardaki Sigortalı Mevduat ve Sigortalı Katılım Fonunun Ödenmesi ile Bu bankaların İflas ve Tasfiyesine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik", **Resmi Gazete**, 26443, Şubat 2007.

"Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu Tarafından Ticari ve İktisadi Bütünlük Oluşturan Mahcuzların Satışına İlişkin Yönetmelik", **Resmi Gazete**, 26353, Kasım 2006.

Elektronik Ortamdaki Diğer Kaynaklar:

FDIC Federal Deposit Insurance Corporation "Bank Resolution Handbook", <https://www.fdic.gov/bank/historical/reshandbook/resolutions-handbook.pdf#page=7>, [02.03.2019].

Financial Stability Board, "Key Attributes of Effective Resolution Regimes for Financial Institutions", https://www.fsb.org/wp-content/uploads/r_141015.pdf, 14.03.2019].

Financial Stability Board, "Thematic Review on Resolution Regimes, Draft Peer Review Report", https://www.fsb.org/wp-content/uploads/r_130411a.pdf, [03.02.2019].

Financial Stability Board "Guidance for Developing Effective Deposit Insurance Systems", https://www.fsb.org/wp-content/uploads/r_0109b.pdf [01.03.2019].

Hürriyet Gazetesi haberi, <http://www.hurriyet.com.tr/ekonomi/30-milyon-dolarlik-binayi-bomba-sarsti-184880> [01.03.2019].

Tapu Sicili Tüzüğü, <https://www.tkgm.gov.tr/tr/icerik/tapu-sicili-tuzugu>, [08 Ekim 2017].

Zorunlu Deprem Sigortası Genel Şartları, <https://www.dask.gov.tr/mevzuat-genel-sartlar.html>, [21.01.2018].

ÖZGEÇMİŞ

1989 yılında Giresun, Bulancak'ta doğdum. 2007 yılında Giresun Atatürk Lisesi'nden, 2012 yılında ise Kocaeli Üniversitesi İşletme Bölümü'nden mezun oldum. 2015 yılında Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu'nda fon uzman yardımcısı olarak çalışmaya başladım. 2019'dan itibaren aynı Kurumda fon uzmanı olarak çalışmaya devan etmekteyim.