

İHALENİN FESHİ TALEPLERİNDE HUKUKİ YARAR^(*)

Arş. Gör. Dr. Bünyamin KARTAL^(**)

Öz

Mahkemeden hukukî koruma talebinde bulunan kimsenin hukukî koruma istemekte bir menfaati bulunmalıdır. Hukukî yarar olarak ifade edilen bu menfaat, ihalenin feshi talepleri için de geçerlidir. Buna rağmen kanun koyucu İİK m.134/11'de ihalenin feshi talebinde bulunan kimsenin hukukî yararını ispat etmesi gerekliliğini ayrıca düzenlemiştir. İİK m.134/2, ihalenin feshini talep edebilecek kimseleri sınırlı olarak saymıştır. Bir kimsenin ihalenin feshini isteyecek kimselerden olması her durumda ihalenin feshini istemekte hukukî yararı olduğu anlamına gelmemektedir. Genellikle ihalenin feshini isteme yetkisi ile hukukî yarar meselesi birbiri ile karıştırılmaktadır. İhalenin feshi taleplerinde hukukî yarar, Kanunda sınırlı olarak sayılan ilgililer ve her ihalenin feshi sebebi için somut olayın koşulları dikkate alınarak ayrı ayrı değerlendirilmelidir. Bu doğrultuda çalışmamızda menfaatin zarar görmesinden ne anlaşılması gerektiği, karşılaştırmalı hukukta ihalenin feshi taleplerinde hukukî yarar şartı ve Türk hukukunda kimler için hangi koşullarda ihalenin feshini istemekte hukukî yarar bulunduğu ve Yargıtay'ın 07.11.2023 tarihli içtihat değişikliği incelenmiştir.

Anahtar Kelimeler

İhale, İhalenin Feshi, Hukuki Yarar, İİK m.134, Şikâyet.

LEGAL INTEREST IN REQUESTS FOR INVALIDATION OF AUCTION

Abstract

The person who requests legal protection from the court must have an interest in seeking legal protection. This interest, which is expressed as a legal benefit, is also valid for requests for invalidation of auction. Despite this, the legislator has also regulated in Article 134/11 of the Enforcement and Bankruptcy Law that the person requesting invalidation of auction must prove the legal benefit. Enforcement and Bankruptcy Law Article 134/2 has limited the number of people who can request invalidation of auction. The fact that a person is among those who can request the invalidation of auction does not mean that he has a legal interest in requesting the invalidation of auction in every case. Often, the authority to request invalidation of auction and the issue of legal interest are confused with each other. The legal benefit in requests for invalidation of auction should be evaluated separately for the limited parties listed in the Law and the reason for invalidation of each auction taking into account the circumstances of the incident. In this regard, in our study, what should be understood from damage to interest, the condition of legal benefit in requests for invalidation of auction in comparative law, and under what conditions for whom there is a legal benefit in requesting invalidation of auction in Turkish law, and the jurisprudence change of the Supreme Court dated 07.11.2023 were examined.

Keywords

Auction, Invalidation of Auction, Legal Benefit, Article 134 of EBL, Complaint

^(*) [Makalenin Dergiye Geliş Tarihi](#): 04.04.2024 - [Makalenin Kabul Edildiği Tarih](#): 22.05.2024, DOI No: <https://doi.org/10.54704/akdhfd.1465026>.

^(**) İnönü Üniversitesi, Hukuk Fakültesi, Medeni Usul ve İcra-İflas Hukuku Anabilim Dalı / Malatya, Türkiye.

E-posta: bunyamin.kartal@inonu.edu.tr,

Orcid Id: <https://orcid.org/0000-0002-6116-520X>.



"This article is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License (CC BY-NC 4.0)"

Extended Abstract

While in Swiss law, it is accepted that every interested party whose interests are harmed has a legal interest in requesting invalidation of auction, in Turkish and German law, the people who can request the invalidation of auction are limited. German law has gone one step further and listed the reasons for invalidation of auction in a limited manner. The request for invalidation of auction made by persons other than those listed in Article 134/2 of the Enforcement and Bankruptcy Law must be rejected due to the lack of right to take legal action. The concept of “absence of active hostility” in the Supreme Court decisions should be understood in this way. Who can request invalidation of auction and the requirement that those requesting invalidation of auction have legal benefits are two different things. It is possible for a person whose rights have been violated to have their authority to litigate a lawsuit on their own behalf. However, there is a need for a clear legal regulation in order to accept that a right holder with the capacity to dispose does not have the authority to pursue a lawsuit. In our opinion, Article 134/2 of the Enforcement and Bankruptcy Law constitutes an example of this situation.

The current legal benefit in terms of the request for invalidation of auction depends on one of the reasons for invalidation of auction having occurred. Whether the legal interest is current or not should be evaluated in the context of whether the invalidation request has been made within the periods stipulated in the Law. Economic or ideal benefit alone is not sufficient to request invalidation of auction. However, in some judicial decisions, it is accepted that the legal benefit regarding the invalidation of auction must be economically concrete.

It is necessary to approach the concept of damage in Article 134/11 of the Enforcement and Bankruptcy Law within the framework of whether there will be a change in the legal status of the relevant party requesting invalidation in case the request for invalidation of auction is accepted. Damage to interest in requests for invalidation of auction should be conceptually understood as the direct or indirect impact of the interest, benefit or right of the relevant party as a result of the legal consequences of the reason for invalidation of auction. The legal interests of those who may request the invalidation of auction must be evaluated on a case-by-case basis.

Although the legal benefit of the debtor is not absolute and certain, it occurs if the action taken by the enforcement bodies violates a legally protected interest of the debtor. The creditor, who has a valid demand of forced sale as of the auction date, may request the termination of the tender. If a forced sale has been requested on behalf degree, other creditors who do not request a sale in that degree may also request the invalidation of auction. In case of a forced sale upon the request of the debtor, all creditors may request the termination of the tender. Whether or not a payment will be made to the creditor as a result of the prepared order table should not be accepted as a criterion when determining the legal benefit of the creditor. In addition to those in the land registry, those in other registries such as the motor vehicles registry, patent registry, trademark registry, animal pledge registry and ship registry may request the termination of the tender. Company partners and share lien creditors may also request the invalidation of auction within the scope of the trade registry as an official registry. For those who participate in the auction by bidding, the reason for the invalidation of auction is the concrete realization of the claim that the goods will be tendered to them if the tender is made in accordance with the procedure. If the tender buyer has made a mistake regarding the essential characteristics of the goods, there is a legal benefit in requesting the invalidation of auction.

In cases of public order, it is decided to invalidate the auction regardless of the legal interests of the person concerned. However, in this case, the maximum period of one year for the request for invalidation of auction is applied, not an indefinite complaint.

The jurisprudence brought by the 12th Civil Chamber of the Supreme Court of Appeals with its decision No. 2023/4344, Decision 2023/7236, dated 7/11/2023, has prevented the problem of perceiving the legal benefit sought in requests for invalidation of auction as a purely economic benefit. In addition, with the relevant jurisprudence, the issue of what should be understood from the real value of the goods and the issue of tendering based on this value has been opened to discussion. In our opinion, if the reason for invalidation of auction prevents the sale of the goods at a higher price, the legal benefit of the injured party in requesting the invalidation of auction should be accepted. Thus, the way is opened for the goods to be sold at the highest value that can be sold in the market and under market conditions.

GİRİŞ

İhaleinin feshini talep edebilecek kimseler, İcra ve İflas Kanunu (İİK) madde (m.) 134/2'de sınırlı olarak sayılmıştır. Bu kimseler, dayandıkları ihaleinin feshi sebebinden dolayı menfaatlerinin zarara uğradığını ispatlamak zorundadırlar. İhaleinin feshini isteyebilecek kimselerin hukukî yarara sahip olup olmadıkları her somut olayın koşullarına göre belirlenir. Bu nedenle hukukî yararın tespiti için temel bir kıstas koymak güçtür. Ancak menfaatin zarar görmesinden ne anlaşılması gerektiğinin temel çerçevesi çizilebilir. Bu bağlamda çalışmamızda menfaatin zarar görmesi ve ihaleinin feshi taleplerinde aranan hukukî yarar, karşılaştırmalı hukuktaki düzenlemeler ve uygulamalar ile Türk yargı kararları inceleyerek ortaya konulmaya çalışılmıştır.

Yargıtay 12. Hukuk Dairesi E. 2023/4344 K. 2023/7236 T. 7.11.2023 sayılı kararı ile bir içtihat değişikliğine gitmiştir. Söz konusu karar sırf ekonomik yararın hukukî yarar olarak anlaşılmamasına işaret etmesi ve muhammen bedelin üstünde satılan mallar bakımından ihaleinin feshini talep etmekte hukukî yararın varlığını içtihat etmesi bakımından çalışmamız kapsamında özel olarak incelenmiştir.

I. İHALENİN FESHİ TALEPLERİNDE ARANAN HUKUKİ YARAR ŞARTI

Hukukî yarar, mahkemeye yöneltilen geçici ve nihai tüm hukukî koruma taleplerinin olmazsa olmaz şartıdır¹. Hukukî yarar, mahkemeden hukukî koruma talebi ve bir dava açılabilmesi için davacının hukukî koruma istemekte ya da dava açmakta bir çıkarının bulunması gerektiğine yönelik temel ilkedir². Hukukî yarar, mahkemeden talepte bulunan kimsenin, mevcut hukukî durumunu iyileştirecek veya değiştirecek bir hükme ihtiyaç duyması şeklinde tanımlanabilir³.

İhaleinin feshi talebi, şikâyet yoluyla ileri sürülür. Şikâyet talebinde bulunabilecek ilgilinin taşınması gereken hukukî yarar için, icra takip işleminin ilgilinin hukukî durumuna yönelik ve onu etkileyen bir işlem olması aranır⁴. Şikâyet yoluna başvuran kimsenin hukuken korunmaya değer güncel bir hukukî yararı

¹ Hakan Pekcanitez, *Pekcanitez Usul Medeni Usul Hukuku*, (İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2017), 947; Murat Atalı, İbrahim Ermenek ve Ersin Erdoğan, *Medeni Usul Hukuku*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2023), 319; Hakan Pekcanitez, Oğuz Atalay ve Muhammet Özkes, *Medeni Usul Hukuku*, (İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2023), 216.

² Emel Hanağası, *Davada Menfaat*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2009) 18; Melis Taşpolat Tuğsavul, *Kolektif Hukuki Yarar Çerçevesinde Topluluk Davaları*, (İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2016), 7; Ferhat Büyükkay, *Menfi Tespit Davası*, (Ankara: Adalet Yayınevi, 2024), 55-56.

³ Hanağası, *Menfaat*, 155; Baki Kuru, *Medeni Usul Hukuk El Kitabı Cilt I*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2020), 387; Pekcanitez, *Pekcanitez Usul*, 947-948; Atalı, Ermenek ve Erdoğan, *Usul*, 320; Ramazan Arslan, Ejder Yılmaz, Sema Taşpınar Ayvaz ve Emel Hanağası, *Medeni Usul Hukuku*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2021), 321.

⁴ Philipp Maier und Ivan Vagnato, *Kommentar zum SchKG* içinde, editör Jolanta Kren Kostkiewicz und Dominik Vock (Zürich: Schulthess Verlag, 2017), Art 17 Nr 4; Hakan Pekcanitez, Oğuz Atalay, Meral Sungurtekin Özkan ve Muhammet Özkes, *İcra ve İflas Hukuku*, (İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2023), 66.

bulunmalıdır⁵. Hukukî yararın güncel olması, dava veya talebe ilişkin menfaatin davanın açıldığı ya da talebin ileri sürüldüğü anda mevcut olması şeklinde anlaşılmalıdır⁶. Bir görüşe göre, güncel hukukî yarar, davacının muhtemel hakkına ulaşabilmesi ya da uyuşmazlığın giderilebilmesi için o an itibarıyla mahkeme kararına gerek duyması olarak ifade edilmektedir⁷. İhlal edilmiş bir hak ya da mevcut bir uyuşmazlık var ise doğmuş ve güncel bir hukukî yararın varlığı kabul edilmelidir⁸. İhalenin feshi talebi bakımından hukukî yararın güncel olması, ihalenin feshi sebeplerinden birisinin gerçekleşmiş olmasına bağlıdır. Ancak kanun koyucu ihalenin feshine ilişkin hukukî yararın güncelliğini belirli bir süre ile sınırlandırmıştır. Meydana gelen ihalenin feshi sebepleri, yalnızca bu sürelerde ileri sürüldüğü takdirde hukukî yararın varlığı kabul edilebilir. Hukukî yararın güncel olup olmadığı, fesih talebinin Kanunda öngörülen süreler içerisinde ileri sürülüp sürülmediği bağlamında değerlendirilmelidir. İsviçre doktrininde hukukî yararın güncelliği belirlenirken ihalenin feshi talebinin bir yıllık süre içinde ve paraların paylaşılmasından önce yapılmış olması dikkate alınmaktadır⁹.

İhalenin feshi talebi için yalnız başına ekonomik veya ideal yarar yeterli değildir¹⁰. Bununla birlikte bazı yargı kararlarında ihalenin feshine ilişkin hukukî yararın ekonomik olarak somutlaşmasının gerektiği kabul edilmektedir. Örneğin, Yargıtay eski tarihli kararlarında muhammen bedelin üzerinde bir bedelle ihale edilen mallar yönünden sırf bu gerekçeyle ihalenin feshinin talep edilmesinde hukukî yarar olmadığını kabul etmiştir¹¹. Fakat bu durum muhammen bedelin altında satılan mallar

⁵ Hakan Pekcanitez ve Cemil Simil, *İcra-İflâs Hukukunda Şikâyet*, (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2017), 233; Flavio Cometta und Urs Möckli, *Basler Kommentar Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs* içinde, editör Daniel Staehelin, Thomas Bauer und Franco Lorandi (Basel: Helbing Lichtenhahn, 2021), Art 17 Nr 40.

⁶ Jolanta Kren Kostkiewicz, *SchKG Kommentar Schuldbetreibungs- und Konkursgesetz mit weiteren Erlässen, OFK - Orell Füssli Kommentar*, (Zürich: Navigator.CH, 2020), Art.17 Nr 29; Hanağası, *Menfaat*, 230.

⁷ Hanağası, *Menfaat*, 235.

⁸ Yargıtay 4. HD. E. 2013/18434 K. 2014/141 T. 13.1.2014; "Bir davanın korunmaya değer, güncel hukuksal yarar bulunmaması nedeniyle reddedilebilmesi için, borçluyu tehdit edebilecek tehlike ve savsaklamalara karşı onu koruma gereksinmesinin olmaması gerekir." (Lexpera, E.T.: 20.02.2024) Yargıtay 8. HD. E. 2016/9873 K. 2020/231 T. 16.1.2020; "Bu güncel hukuki yararın sadece davanın açıldığı tarihte değil, tahkikatın bitimi ve hükmün verilmesine kadar devamı gereklidir... sonuç olarak davacının taşınmazda pay sahibi olmadığı ve parsel hakkındaki ortaklığın giderilmesi davasında da tapunun iptal edilmesi nedeniyle karar verilmesine yer olmadığına karar verildiği; dolayısıyla muhdesatın tespiti davası açmakta davacının hukuki yararı bulunmadığı görülmektedir." (Lexpera, E.T.: 20.02.2024).

⁹ Cometta und Möckli, *BSK*, Art 22 Nr 20.

¹⁰ Pekcanitez ve Simil, *Şikâyet*, 233.

¹¹ Yargıtay 12. HD. E. 2023/306 K. 2023/1295 T. 02.03.2023; "kıymet takdiri bedeli olan 400.000,00 TL'nin üzerinde bir fiyatla 868.000,00 TL'ye ihalesi yapıldığından, ihalenin feshi isteminin hukuki yarar yokluğundan reddinin gerekeceği ve şikâyetçi aleyhine para cezasına hükmedilemeyeceğine karar verilmiş olup, yerel gazetede yapılan ilanın yetersiz olduğu, diğer taşınmaz malikine yapılan tebligat yapılmadığı ve ihalenin geç başlatıldığı iddialarının hukuki yarar yokluğu nedeniyle reddi gerektiği gerekçeleriyle İlk Derece Mahkemesi kararının kaldırılarak ihalenin feshi isteminin hukuki

bakımından ihaleinin feshini istemekte hukukî yarar olduğu sonucunu doğurmaz. Muhammen bedelin altında satılan mallar bakımından ihaleinin feshinin istenebilmesi için geçerli bir ihaleinin feshi sebebine dayanılması gerekir¹².

Birden çok ilgilinin ihaleinin feshini talep etmesi durumunda hukukî yarar, her bir ilgili için ayrı ayrı değerlendirilir. İcra mahkemesi, somut olayın koşullarına göre yargılamayı usul ekonomisini gözeterek talepleri birleştirerek görmelidir¹³.

II. HUKUKİ YARARIN BELİRLENMESİNDE MENFAATİN ZARAR GÖRMESİ

İhaleinin feshi taleplerinde hukukî yarar koşulu İİK m.134/11’de özel olarak düzenlenmiştir. Buna göre, “İhaleinin feshini şikâyet yolu ile talep eden ilgili, vaki yolsuzluk neticesinde kendi menfaatlerinin muhtel olduğunu ispata mecburdur.” Fıkıradaki yer verilen *muhtel* sözcüğü, sözlük anlamı itibarıyla “bozulmuş, bozuk, eksilmiş, özelliklerini yitirmiş, zarara uğramış” anlamlarına gelmektedir¹⁴. Bu bağlamda ihaleinin feshini talep eden kimsenin dayandığı ihaleinin feshi sebebinden dolayı menfaatinin zarar görmüş olması gerekir¹⁵.

Menfaatin zarar görmesi, bir maddi hukuk meselesi değildir. Gerçekten mahkemedeki bir talepte bulunan kimsenin hukukî yararının/menfaatinin¹⁶ bulunması, dava konusuna ilişkin dava şartlarındandır¹⁷. Bu nedenle “zarar” kavramını maddi hukukta maddi zararı açıklayan fark teorisi ve somut zarar teorisi gibi görüşler ile açıklamaya çalışmak doğru değildir. İİK m.134/11’de yer alan zarar (muhtel) kavramına, ihaleinin

yarar yokluğu nedeniyle reddine ve para cezasına hükmedilmesine yer olmadığına karar verilmiştir.” (Lexpera, E.T.: 20.02.2024) Benzer yönde bkz. Yargıtay 12. HD. E. 2015/34126 K. 2016/7099 T. 10.3.2016, Yargıtay 12. HD. E. 2020/2111 K. 2020/2456 T. 10.3.2020, Yargıtay 12. HD. E. 2020/3931 K. 2020/7496 T. 23.9.2020, Yargıtay 12. HD. E. 2022/4445 K. 2022/6354 T. 26.5.2022.

¹² Baki Kuru, *İcra ve İflas Hukuku El Kitabı*, (Ankara: Adalet Yayınevi, 2013), 714. Yargıtay 12. HD. E. 2023/4882 K. 2023/7240 T. 7.11.2023: “Satılan (taşınır veya taşınmaz) malın muhammen bedelin altında bir bedelle satılmış olması, yalnız (tek) başına ihaleinin feshi sebebi teşkil etmez; yani, geçerli bir ihaleinin feshi sebebine (yolsuzluğa) dayanmayan ilgilinin, sadece malın muhammen bedelinin altında satılmış olduğuna dayanarak ihaleinin feshini istemekte hukukî yararı yoktur. Fakat, ihaleinin feshini isteyen kişi, geçerli bir ihaleinin feshi sebebine (yolsuzluğa) dayanmakta ve satılan mal bu nedenle muhammen bedelin altında satılmış ise, ilgilinin o ihaleinin feshini istemekte hukukî yararı vardır.” (Lexpera, E.T.: 20.02.2024).

¹³ Davaların birleştirilmesinde temel amaç, usul ekonomisi ilkesine hizmet etmek ve çelişkili kararlar verilmesini önlemektir. İbrahim Ermenek, *Davaların Birleştirilmesi ve Ayrılması*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2014), 186.

¹⁴ Ejder Yılmaz, *Hukuk Sözlüğü*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2006), 469.

¹⁵ Kuru, *El Kitabı*, 714; Talih Uyar, “İhaleinin Feshinde Hukukî Yarar Koşulu ile İcra Dairesine Teminat Mektubu Sunma Koşulunun Düşündürdükleri”, *Bursa Barosu Dergisi* 47, S. 121 (2022): 86; Mahmut Coşkun, *Haciz-Satış ve İhaleinin Feshi*, (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2023), 1076.

¹⁶ Menfaat kavramı yerine hukukî yarar, hukukî menfaat, hukukî çıkar, hukukî himaye ihtiyacı ya da hukukî himaye menfaati gibi kavramların kullanması ve bunlar arasında bir fark bulunmadığı konusunda bkz. Hanağası, *Menfaat*, 4-5.

¹⁷ Hanağası, *Menfaat*, 18 vd; Atalı, Ermenek ve Erdoğan, *Usul*, 319; Süha Tanrıver, *Medeni Usul Hukuku Cilt 1*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2016), 622; Pekcanitez, *Pekcanitez Usul*, 946; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayyavaz ve Hanağası, *Usul*, 320.

feshi talebinin kabulü halinde fesih talebinde bulunan ilgilinin hukukî durumunda bir değişiklik olup olmayacağı çerçevesinde yaklaşmak gerekir. Bu bağlamda menfaat, başarı ihtimalinden bağımsız olarak hukukî koruma talebinin haklı görülmesi halinde talepte bulunanın hukukî durumuna etki edip etmeyeceği kıstası ile belirlenmelidir¹⁸.

Menfaatin¹⁹ zarar görmesi, kavramsal olarak ihalenin feshi sebebinin doğurduğu hukukî sonuçtan ilgilinin çıkarının, yararının veya bir hakkının doğrudan ya da dolaylı olarak etkilenmesi şeklinde açıklanabilir. Başka bir anlatımla, ilgilinin ihalenin feshi sebebinden dolayı zedelenecek meşru, hukukî, kişisel, doğrudan ve güncel bir çıkarı, ihalenin feshi kararı ile temin edilebilecek olmalıdır. Bu bağlamda menfaatin ihlali için soyut bir kıstas belirlemek ve buna göre değerlendirme yapmak pek mümkün değildir. Yalnızca yukarıda temel sınırlarını belirlediğimiz çerçevede somut olayın koşullarına göre bir değerlendirme yapılmalıdır. Bu nedenle menfaatin zarar görüp görmediği belirlenirken ihalenin feshini talep eden kimseye ve dayanılan fesih sebebine göre bir sonuca varılmalıdır. Bir fesih sebebi, borçlu bakımından ihalenin feshini talep etmede hukukî yarar şartını sağlarken alıcı için aynı sebebe dayanılarak fesih talep edilmesinde hukukî yarar olmayabilir. Örneğin, muhammen bedeli beş yüz bin Türk lirasına kadar olan satışlar için gazete veya internet haber sitesi ile ilan yapılsaydı daha çok isteklinin katılacağına ilişkin fesih talebinde borçlunun hukukî yararı vardır²⁰. Ancak aynı sebebe dayanarak alıcının fesih talep etmesinde hukukî yarar bulunmamaktadır²¹. Başka bir deyişle, ihalenin feshi talebinde hukukî yararın varlığı, her somut olayın koşulları göz önüne alınarak belirlenmelidir²². Bu belirleme yapılırken ihalenin feshi talebinin takibe faydası gözetilir²³.

III. HUKUKÎ YARAR ŞARTININ İHALENİN FESHİNİ TALEP EDEBİLECEK KİŞİLER BAKIMINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

A. GENEL OLARAK

İsviçre hukukunda hukukî yararı bulunmak koşuluyla “ilgililer”in ihalenin feshini isteyebileceği kabul edilmiştir²⁴. Buna göre bir kimsenin ihalenin feshini

¹⁸ Simon Zingg, *ZPO, Band I: Art.1-149 ZPO; Band II: Art.150-352 ZPO und Art.400-406 ZPO Schweizerische Zivilprozessordnung* içinde, editör Heinz Hausheer und Hans Walter (Bern: Stämpfli Verlag, 2012), 579.

¹⁹ Menfaat, hukuktaki anlamıyla zarar görmeme arzusunu ifade etmektedir. Bkz. Murat Topuz, *Mad-di Zarar ve Bu Zararın Belirlenmesi*, (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2023), 177.

²⁰ Kuru, *El Kitabı*, 714.

²¹ Zira ilanın gazete ile yapılmaması alıcının zararına değil, aksine yararına bir durumdur. Kuru, *El Kitabı*, 714.

²² Roger Schlegel und Markus Zopfi, *Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs SchKG* içinde, editör Jolanta Kren Kostkiewicz und Dominik Vock (Zürich: Schulthess Verlag, 2017) 800; Coşkun, *İhalenin Feshi*, 1076.

²³ Cometta und Möckli, *BSK*, Art 17 Nr 7.

²⁴ Schlegel und Zopfi, *Schulthess Kommentar*, Art 132a Nr 2; Kren Kostkiewicz, *OFK*, Art 132a Nr 2.

isteyip isteyemeyeceği somut olay karşısında ihalelerin feshini istemede hukukî yararı bulunup bulunmadığına bakılarak belirlenmektedir²⁵.

Alman hukukunda Alman Cebri Artırma Kanunu (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung-ZVG) § 97'de, ihalelerin feshini şikâyet yoluyla ileri sürebilecek kimseler sınırlı olarak sayılmıştır. Alman kanun koyucu, şikâyet hakkı verilen kimseleri, artırma sürecinden potansiyel olarak etkilenen hak gruplarını dikkate alarak belirlemiştir²⁶. Buna göre, artırmanın gerçekleşmesi halinde, mal kendisine ihale edilen kimse ile ona kefil olan üçüncü kişiler ve her halde ilgili herkes²⁷ ihalelerin feshini isteyebilir. Artırmanın sonuçlanmaması durumunda ise, geçerli olarak pey sürenler ile ZVG § 81²⁸ uyarınca pey sürenlerin yerine geçecek kimseler ihalelerin feshini isteyebilir²⁹. Ancak bu kimselerin ihalelerin feshini isteyebilmeleri için ihalelerin feshi sebeplerinden birinin şikâyetçinin haklarına hâlel getirmiş olması gerekir³⁰.

Hukumumuzda İcra ve İflas Kanunu m.134/2, ihalelerin feshini isteyebilecek ilgilileri sayarak tüketmiştir. Buna göre ihalelerin feshini yalnızca borçlu, satış isteyen alacaklı, hacizli malın resmî sicilinde kayıtlı olan ilgililer ve sınırlı aynî hak sahipleri ile pey sürmek suretiyle ihaleye katılanlar talep edebilir. Böylelikle ihaleyle ilgisi olmayan kimselerin dayanaksız ve haksız sebeplerle ihalelerin feshini isteyememeleri ve cebri artırmanın olabildiğince hızlı sonuçlanması amaçlanmıştır³¹.

Sözü edilen hükümde sınırlı olarak sayılanlar dışındaki kimselerin ihalelerin feshini talep etmesi mümkün değildir. İhalelerin feshi talebi Kanunda sınırlı olarak sayılanlar dışında kalan kimseler tarafından ileri sürülürse, mahkemece talebin hangi gerekçeyle reddedilmesi gerektiği tartışılmalıdır. Bir görüşe göre Kanunda

²⁵ Schlegel und Zopfi, *Schulthess Kommentar*, Art 132a Nr 2.

²⁶ Anna Michelsen, *Gesamtes Recht der Zwangsvollstreckung* içinde, editör Johann Kindl und Caroline Meller-Hannich (Baden-Baden: Nomos, 2021), Art. 97 Nr 1.

²⁷ Örneğin, icra emrinin tebliğ edildiği tarih itibarıyla hakkı tapu siciline tescil edilmiş kimseler veya taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkı ya da taşınmazı yükümlü kılan bir hak veya kira veya leasing hakkı sahibi olanlardan mahkemenin ya da ilgilinin talebi üzerine bu hakkını inandırıcı şekilde ispat eden kimseler. Bkz. ZVG § 9.

²⁸ ZVG § 81'e göre, mal en yüksek teklifi veren kimseye ihale edilir. Ancak en yüksek teklif sahibi kimse, hakkını bir başkasına temlik eder ve o kimse de en yüksek teklif kapsamındaki yükümlülüğü üstlenirse mal ilgili istekleyle ihale edilir. En yüksek teklifi veren kimse, duruşma sırasında ya da noter onaylı bir belgede başka bir kişi için teklif verdiğini beyan ederse, en yüksek teklifi verenin temsil yetkisi veya diğer kişinin rızası mahkemece kabul edilir veya noter onaylı bir belge ile kanıtlanırsa, mal temsil olunan kimseye ihale edilir.

²⁹ Artırmanın sonuçlanmaması halinde kural olarak borçlunun da şikâyet hakkı yoktur. Ancak istisnai olarak mahkeme kararının hukuken yanlış olması halinde borçlunun şikâyet hakkı kabul edilmektedir. Örneğin, ZVG § 85a uyarınca, en yüksek teklif muhammen bedelin yarısına ulaşmaz ise teklif reddedilir. ZVG § 71'e göre de geçersiz teklif, reddedilir. Mahkemece geçersiz teklif § 71 gereğince reddedilmesi gerekirken § 85a kapsamında reddedilirse borçlu şikâyet yoluna başvurabilir. Bkz. Roland Böttcher, *Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung* içinde, editör Roland Böttcher und Ulrich Keller (München: C.H. Beck, 2022), Art.97 Nr 8.

³⁰ Michelsen, ZVG, §97 Nr 1.

³¹ Güray Erdönmez, "İcra ve İflas Hukukunda İhalelerin Feshini İsteyebilecek Kişiler", *Legal Medeni Usul ve İcra İflas Hukuku Dergisi* 4, S. 10 (2008): 360.

sayılanlar dışında kalan kimselerin ihalenin feshini talep etmekte hukukî yararı bulunmamaktadır. Bu kimselerin ihalenin feshine ilişkin sebeplerden birisine dayanarak ihalenin feshini talep etmeleri halinde bu talep mahkemece hukukî yarar yokluğundan usulden reddedilmelidir³². Yargıtay ise bu durumda davanın hukukî yarar yokluğundan reddedilmesini hatalı kabul etmekte ve sözü edilen hallerde davayı “aktif husumet yokluğu”ndan reddetmektedir³³.

Husumet (sıfat), maddi hukuktaki hak sahipliği ve hukukî ilişkinin tarafı olma ile ilgilidir. Biçimsel olarak davada yer alan davacı ve davalı, maddi hukuk açısından dava konusu hak veya hukukî ilişkinin gerçek tarafları iseler aktif husumete (davacı) ya da pasif husumete (davalı) sahiptirler³⁴. Ancak Yargıtay kararlarında husumet kavramının çoğu kere taraf ehliyeti, dava ehliyeti ve dava takip yetkisi için de kullanıldığı görülmektedir. Sıfat maddi hukuka göre belirleneceğinden davanın esasına girilerek karar verilmesini gerekli kılar. Oysa taraf ehliyeti, dava ehliyeti ve dava takip yetkisi usule ilişkin sorunlardır.

Kanaatimizce İİK m.134/2’de sayılan dışında kalan kişilerce ileri sürülen ihalenin feshi talebi dava takip yetkisinin yokluğundan dolayı reddedilmelidir. Yargıtay kararlarındaki “aktif husumet yokluğu” kavramı da bu şekilde anlaşılmalıdır. Kimlerin ihalenin feshini talep edebileceği ile ihalenin feshini talep eden kimselerin hukuki yarara sahip olmaları gerekliliği birbirinden farklı şeylerdir³⁵. Kural olarak hakkı ihlal edilen bir kimsenin dava açabilmesi için dava açma yetkisinin olduğuna yönelik ayrı bir düzenlemeye gerek yoktur³⁶. Zira hakkın kapsamında talep hakkı ve dava yetkisi de bulunmaktadır³⁷. Bir hakkı ihlal edilen kimsenin bir davayı kendi adına taraf olarak yürütmeye yetkisinin³⁸ ortadan kaldırılabilmesi mümkündür. Ancak tasarruf ehliyetine

³² Mustafa Topal, *İhalenin Feshi*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2023), 319-323. Bu bağlamda Kanun ihalenin feshini talep etme hakkı olmadığı halde ihalenin feshini isteyen kimseleri doğrudan kötüniyetli kabul etmektedir. Bu kişilerin talebi hukukî yarar yokluğundan usulden reddedilmelidir. Mustafa Göksu, “İhalenin Feshi Talebinde Ceza, Harç ve Teminat Konularında 7343 Sayılı Kanunla Yapılan Değişikliklerin Bilhassa Hak Arama Hürriyeti ve Adalet Erişim Bakımından Değerlendirilmesi”, *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 27, S. 1 (2023): 129.

³³ Yargıtay 12. HD. E. 2022/13134 K. 2023/679 T. 7.2.2023; “Söz konusu taşınmaz yönünden şikayetçi ...’un aktif husumet ehliyeti bulunmadığından işin esasına girilmeden ihalenin feshi isteminin aktif husumet yokluğundan reddine karar verilmesi gerekirken, hukuki yarar yokluğundan reddi isabetsiz ise de sonuçta istem reddedildiğinden sonucu doğru Bölge Adliye Mahkemesi kararının onanması gerekmştir.” (Lexpera, E.T.: 20.02.2024) Aynı yönde bkz. 12. HD. E. 2015/13450 K. 2015/19023 T. 3.7.2015; 12. HD. E. 2022/13025 K. 2023/615 T. 6.2.2023; 12. HD. E. 2023/2540 K. 2023/6218 T. 17.10.2023; 12. HD. E. 2022/11992 K. 2023/333 T. 19.1.2023.

³⁴ Atalı, Ermenek ve Erdoğan, *Usul*, 227-228; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz ve Hanağası, *Usul*, 273.

³⁵ Semih Y. Öktemer, “İhalenin Feshi Davasının Açma Hakkı”, *Yargıtay Dergisi* 18, S. 71 (1975): 406. Bir görüşe göre, İİK m.134/2’de yer alan kategorik sayım hukukî yarara sahip olması muhtemel kimseler esas alınarak hazırlanmıştır. Ancak bu ilgililerin hukukî dayandıkları ihalenin feshi sebebi bakımından hukukî yararlarını ayrıca ispat etmeleri gerekmektedir. Bkz. Topal, *İhalenin Feshi*, 323.

³⁶ Buse Dişel, *Dava Takip Yetkisi*, (İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2020), 9.

³⁷ Hanağası, *Menfaat*, 52.

³⁸ Dava takip yetkisi kavramı hakkında bkz. Dişel, *Dava Takip Yetkisi*, 8 vd.

sahip bir hak sahibinin dava takip yetkisinin olmadığını kabul edebilmek için açık bir kanunî düzenlemeye ihtiyaç vardır³⁹. Kanaatimizce İİK m.134/2 bu durumun bir örneğini oluşturmaktadır. Kanun koyucunun İİK m.134/6'da davanın esastan reddi halinde ihalelerin feshi talebinde bulunan kimseyi ihale bedelinin %10'una kadar para cezasına mahkûm edileceğini düzenlemesine rağmen Kanunda sayılan kişilerin dışında kalan kişilerce ileri sürülen talepler bakımından aynı cezaya hükmedilmesini ayrıca düzenlemesi de görüşümüzü destekler niteliktedir. Zira ihalelerin feshi talebinin reddi sebebi husumet (sıfat) olsaydı işin esasına ilişkin bir karar verileceğinden Kanunda sayılan kişilerin dışında kalan kişilerce ileri sürülen taleplerin reddi halinde cezanın ayrıca zikredilmesine gerek kalmazdı.

İhalelerin feshini isteyebilecek kimseler bakımından ise her koşulda mutlak bir hukukî yararın varlığı söz konusu değildir. İhalelerin feshini isteyen kimsenin dayandığı fesih sebebi bakımından hukukî yararı olup olmadığı somut olayın koşullarına göre belirlenir.

B. BORÇLUNUN HUKUKİ YARARI

Takep borçlusunun ihalelerin feshini talep etmeye ilişkin hukukî yararı, icra organlarının işlemlerinden doğrudan ve en fazla etkilenmesi nedeniyle oldukça geniştir⁴⁰. Ancak her durumda borçlunun ihalelerin feshini istemede hukukî yararının bulunduğunu söylemek mümkün değildir. Borçlunun hukukî yararı mutlak ve kesin olmamakla birlikte icra organlarının yapılan işlemin borçlunun kanunen korunan bir menfaatini ihlal etmesi durumunda söz konusu olur⁴¹. Örneğin, satış ilanının gazete ile yapılmaması halinde, taşınmazın gerçek değerini yansıtmayan takdiri bir bedelle satışa çıkarılması durumunda, bir usulsüzlüğün malın daha yüksek bir bedelle satılmasına engel olması halinde borçlunun ihalelerin feshini istemekte hukukî yararı vardır⁴². Örneğin, kesinleşen kıymet takdirinin fiilen yapıldığı tarihten itibaren iki yıl geçmiş ve fakat hacizli mal takdir edilen bu kıymet üzerinden satışa konu edilmiş ise, borçlunun ihalelerin feshini talep etmekte hukukî yarar vardır⁴³. Buna karşın borçlunun ihaleye fesat karıştırması halinde⁴⁴

³⁹ Dişel, *Dava Takip Yetkisi*, 27.

⁴⁰ Cometta und Möckli, *BSK*, Art 17 Nr 41; Antoine Favre, *Schuldbetreibungs ud Konkursrecht*, (Freiburg: Universität Verlag, 1956), 60; Pekcanitez ve Simil, *Şikâyet*, 235.

⁴¹ Pekcanitez ve Simil, *Şikâyet*, 236.

⁴² Coşkun, *İhalelerin Feshi*, 1076-1077.

⁴³ Yargıtay 12. HD. E. 2019/8438 K. 2019/12094 T. 5.7.2019: "*Hukuk Genel Kurulu'nun 26.02.1992 tarih ve 1992/4-70 E. - 1992/130 K. sayılı kararında da vurgulandığı üzere, İİK'nun 128. maddesinde öngörülen iki yıllık sürenin başlangıcı, sonradan kesinleşmesi koşulu ile kıymet takdirinin fiilen yapıldığı (keşif) tarihidir... Her ne kadar bilirkişiler tarafından hangi tarih itibari ile değerlendirme yapılmış olduğu açıkça belirtilmemiş ise de, borçlular tarafından icra müdürlüğüne alınan 18/08/2015 tarihli rapora itiraz edildiğinden iki yıllık süre, 18/08/2015 tarihinden başlayacağından, satış tarihi olan 27/11/2017 günü itibari ile İİK'nun 128/a maddesinde öngörülen 2 yıllık süre geçmiştir. O halde, ihalelerin feshine karar verilmesi gerekirken, istemin reddi yönünde hüküm tesisi isabetsiz olup, Bölge Adliye Mahkemesi kararının bozulması gerekmiştir.*" (Lexpera, E.T.: 20.02.2024).

⁴⁴ Pekcanitez ve Simil, *Şikâyet*, 236.

veya ipotek şerhinin satış ilanında gösterilmemesi durumunda borçlunun ihalenin feshini talep etmekte hukukî yararı yoktur⁴⁵.

Hacizli malın satış bedeli borçlunun borcundan hangi oranda kurtulacağını belirler. Bu nedenle artırmaya hazırlık ya da artırma sırasında meydana gelen bir usulsüzlük, artırmaya daha az kişinin katılmasına veya hacizli malın satışında elde edilecek bedelin azalmasına sebep olmuşsa borçlunun ihalenin feshini talep etmede hukukî yararının olduğunu kabul etmek gerekir⁴⁶. Borçlunun, karşılama prensibine uyulmadan ihale yapıldığı⁴⁷ veya satış ilanının usulsüz tebliğ edildiği⁴⁸ gerekçeleriyle ihalenin feshini talep etmesinde hukukî yararı vardır. Gerçekten satış ilanının borçluya tebliği, borçlunun satışa hazırlık yapmasına ve artırmaya katılımı artırarak rekabetçi bir ortam yaratmak suretiyle malın daha yüksek bir bedelle ihale edilmesine imkân tanır⁴⁹. Bununla birlikte kural olarak borçluya usulsüz tebligat yapılması ihalenin feshi sebebi iken taşınırlara ilişkin satış ilanının borçluya tebliğine karar verilmiş ve fakat tebligatın iadesinin (Tebliğat Kanunu m.10) sonuca etki etmemesine karar verilmiş ise tebligattaki usulsüzlük ihalenin feshi sebebi olarak kabul edilemez⁵⁰.

Artırmadaki yolsuzluk borçlunun zararına yol açmamış⁵¹ veya yolsuzluk borçlunun davranışları ile meydana gelmişse⁵² borçlunun ihalenin feshini isteme-

⁴⁵ Coşkun, *İhalenin Feshi*, 1076-1077.

⁴⁶ Erdönmez, *İhalenin Feshi*, 371.

⁴⁷ Saim Üstündağ, *İcra Hukukunun Esasları*, (İstanbul: Kardeşler Matbaası, 2000), 344.

⁴⁸ Üstündağ, *İcra*, 344. Satış ilanının borçluya tebliği, emredici nitelikte bir kuraldır. Borçlunun başka bir şekilde artırmadan haberdar olması, tebliğ zorunluluğunu ortadan kaldırmaz. Benzer şekilde borçlunun artırmada hazır bulunması da satış ilanının tebliğ edilmesini gerekliliğini bertaraf etmez. Mert Namli, *İcra Hukukunda Taşınmaz Malların Haczi ve Paraya Çevrilmesi*, (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2019), 405. Buna karşın satış ilânı borçluya usulsüz tebliğ edilip de borçlu usulsüz tebligatı açık artırmadan makul bir süre önce öğrenmişse, bu durum ihalenin feshi sebebi kabul edilemez. Bkz. Yargıtay HGK E. 2014/1752 K. 2016/478 T. 6.4.2016: "Dosya içindeki bilgi ve belgelerden borçlunun satış tarihinden haberdar olduğu anlaşılmakta ise de yukarıda açıklanan gayeye ulaşılabilmesi bakımından bu bilgilenmenin, sözü edilen hazırlıkları yapmaya yetecek bir süre önce gerçekleşmesi şarttır." (Lexpera, E.T.: 22.02.2024).

⁴⁹ Yargıtay HGK. E. 2014/1752 K. 2016/478 T. 6.4.2016: "Satış ilanının borçluya tebliğ edilmesindeki amaçlardan biri, borçlunun da satışa ilişkin hazırlıklar yapabilmesi ve imkân bulunduğu ölçüde satışa katılımı artırarak daha rekabetçi bir ortam yaratılmasına, dolayısıyla ihalenin daha yüksek bir bedelle yapılmasına ve daha çok borçtan kurtulmasına fırsat yaratılmasıdır." (Lexpera, E.T.: 22.02.2024).

⁵⁰ Yargıtay 12. HD. E. 2022/5673 K. 2022/6432 T. 30.5.2022: "İİK.nun 114. maddesi uyarınca, menkul ihalelerinde satış ilanının borçluya tebliği zorunlu değil ise de; borçluya tebliğine karar verilmesi halinde, tebliğ edilmemesi Dairemizin süregelen içtihatlarına göre ihalenin feshi sebebidir. Ancak, aynı satış kararında, çıkarılan tebligatın sonuca etki etmemesine karar verilmesi halinde ise, tebligatın çıkartılması zorunlu ise de; tebliğ edilip edilmemesinin bir önemi bulunmamaktadır. Somut olayda, satış kararında; yeteri kadar satış ilanı hazırlanarak borçluya tebliğine, tebligatın bila ikmal iade dönüşünün satışın sonucuna tesir etmeyeceğine, tebligat yapılamaması halinde bu kararın sonuç doğurmamasına ve satış işlemlerine bu haliyle devamına, yapılacak e-ilanın yeterli sayılmasına karar verildiği görülmüştür. Bu karar doğrultusunda, borçluya çıkarılan satış ilanının usulsüz tebliğ edildiğinden bahisle ihalenin feshi yönünde hüküm tesisi doğru değildir." (Lexpera, E.T.: 22.02.2024).

⁵¹ Ramazan Arslan, *İcra İflas Hukukunda İhale ve İhalenin Feshi*, (Ankara: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1984), 163.

⁵² Arslan, *İhale*, 163; Kuru, 715.

de hukukî yararı bulunmamaktadır. Örneğin, artırma şartnamesinde taşınmazın yüzölçümünün olduğundan fazla gösterilmesi ve bu nedenle daha yüksek bir bedelle satılması durumunda, borçlunun ihalelerin feshine başvurmasında hukukî yarar yoktur⁵³. Kural olarak daha önce kıymet takdirine karşı şikâyetle başvurmayan borçlunun muhammen bedelin üzerinde satılan bir mahcuza ilişkin ihalelerin feshini talep etmesinde hukukî yarar bulunmamaktadır⁵⁴. Ancak Yargıtay kıymet takdirini süresinde şikâyet eden borçlunun icra mahkemesince belirlenen kıymet takdirinin hatalı ya da mahcuzun değerinden düşük belirlendiği gerekçesiyle ihalelerin feshini istemesinde hukukî yararı olduğunu kabul etmektedir⁵⁵. Bu karara katılmak mümkün değildir. Zira ihalelerin feshi, şikâyet yoluyla icra mahkemesinden talep edilmektedir. Kıymet takdirine ilişkin şikâyet de icra mahkemesince incelenip kesin olarak karara bağlanmaktadır. İcra mahkemesince kesin olarak belirlenen kıymet takdirinin ihalelerin feshi nedeni olarak kabulü, bir icra mahkemesi kararının bir başka icra mahkemesince denetlenmesi sonucunu doğurabilir. Ya da kıymet takdirine karşı şikâyeti inceleyen icra mahkemesinin kendi kararını ihalelerin feshi davasında yeniden incelemesi söz konusu olabilir. Bu gerekçeyle kanaatimizce icra mahkemesince kesin olarak karara bağlanan kıymet takdirinin ihalelerin feshi nedeni olarak kabul edilmesinde hukukî yarar yoktur⁵⁶. Ancak Yargıtay kararları aksi yöndedir⁵⁷.

⁵³ Yargıtay 12. HD. E. 2011/10207 K. 2011/27943 T. 12.12.2011: "Taşınmazın yüzölçümünün şartnamede 800 m² gösterilmesi borçlu ve diğer dosya alacaklısı lehine olup, şikâyetçiler bu hususu ihalelerin feshi nedeni olarak ileri süremezler. Zira taşınmazın yüzölçümünün mevcut durumdan daha fazla miktarda gösterilmesi bu taşınmaza daha fazla alıcı çıkmasına ve taşınmazın daha yüksek bedelle satılmasına neden olacak bir maddi hata olup, bunun sonucunda borçlu, daha fazla borcundan kurtulacak, diğer dosya alacaklısına da para kalabilecektir." (Lexpera, E.T.: 22.02.2024).

⁵⁴ Yargıtay 12. HD. E. 2015/20485 K. 2015/27586 T. 10.11.2015: "... mahcuz taşınmaz, 340.000,00 TL muhammen bedelinin üzerinde 358.100,00 TL bedelle ihale edilmiştir. Evveliyatında borçlu tarafından kıymet takdirine itiraz edilmediği de gözetildiğinde, bu durumda zarar unsuru gerçekleşmemiş olup, borçlunun ihalelerin feshini istemekte hukukî yararı yoktur." (Lexpera, E.T.: 01.03.2024) Aynı yönde bkz. Yargıtay 12. HD. E. 2015/23808 K. 2015/30148 T. 1.12.2015; Yargıtay 12. HD. E. 2015/30094 K. 2015/31909 T. 15.12.2015; Yargıtay 12. HD. E. 2015/29928 K. 2015/32858 T. 24.12.2015; Yargıtay 12. HD. E. 2015/29009 K. 2015/32879 T. 24.12.2015.

⁵⁵ Yargıtay 12. HD. E. 2023/5798 K. 2024/96 T. 9.1.2024; "Kıymet takdirine itiraz üzerine mahkemece verilecek kararlar kesin olmakla beraber süresinde şikâyet hakkının kullanıldığı hallerde icra mahkemesi kararının, ihalelerin feshinin istenmesi sırasında incelenmesi mümkündür." (Lexpera, E.T.: 01.03.2024).

⁵⁶ Bir an için bu durumun hukukî yarar dışında başka bir kavram ile ifade edilmesi gerektiği düşünülebilir. Esasen buradaki temel sorun mahkemenin verdiği kararın kanun yolu dışında başka bir yolla denetlenmesi sonucunun doğmasıdır. Fakat kıymet takdirine ilişkin kesin kararın yeniden değerlendirilmesi, şikâyet talebinin bir sonucudur. Hakkında kesin karar verilmiş bir hususun ihalelerin feshi sebebi olarak kabul edilip edilmeyeceği ise hukukî yarar ile ilgilidir. Bu nedenle bu durumun hukukî yarar ile ifade edilmesinde kanaatimizce bir sakınca görülmemelidir. Doktrinde bu durumun takip ekonomisi ve hukukî belirlilik ile çeliştiği ifade edilmektedir. Bkz. Nilüfer Boran Güneysu, İcra Hukukunda Taşınmazların Kıymet Takdiri, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2020), 273. Aynı yönde kıymet takdirine ilişkin icra mahkemesi incelemesinin ihalelerin feshi sebebi olarak kabul edilmemesi gerektiği görüş için bkz. Mehmet Kodakoğlu, "Kıymet Takdirinin Yapılmasına İlişkin Bazı Meseleler ve Enflasyonun Kıymet Takdirine Etkisi", *Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 9, S. 2 (2023): 361.

⁵⁷ Bkz. Yargıtay HGK E. 2017/742 K. 2020/406 T. 16.6.2020; 12 HD. E. 2023/8711 K. 2023/8711 T. 13.12.2023; 12. HD. E. 2023/1743 K. 2023/5797 T. 9.10.2023; 12. HD. E. 2023/4336 K. 2023/4436 T. 22.6.2023.

Borçlunun açıkça bir zararı olmasa dahi İcra ve İflas Kanunu'nun kamu yararı amacıyla konulmuş emredici nitelikteki hükümlerine aykırılık nedeniyle ihalenin feshini istemesinde hukukî yararının olduğu kabul edilmelidir. Kaldı ki bu halde kamu düzenine ilişkin bir husus söz konusu olduğundan icra mahkemesince kendiliğinden gözetilmesi gereken bir hukuka aykırılığın varlığı söz konudur⁵⁸. Örneğin, satış isteme süresi geçmesine rağmen icra müdürünün satış talebini kabul ederek artırmayı gerçekleştirip malı muhammen bedelin üzerinde bir bedelle ihale etmesi durumunda borçlunun ihalenin feshini talep etmekte hukukî yararı vardır⁵⁹.

Bir görüşe göre, İİK m.134/2'deki *borçlu* kavramı geniş yorumlanmalı ve adi kefil ile müteselsil kefilin ihalenin feshini talep edebileceği kabul edilmelidir⁶⁰. Kefilin ihalenin feshini isteyebileceğini kabul eden bir başka görüşe göre ise, asıl borçluya karşı başlatılan takibin akıbeti kefilin durumunu etkileyeceği için yalnızca adi kefil ihalenin feshini talep edebilir⁶¹. Bazı yazarlara göre, kefil ile ihalenin feshi arasında yalnızca maddi bir bağlantı bulunduğu için kefil, ihalenin feshini isteyemez⁶². Yargıtay ise İİK m.134/2'deki borçlu kavramını dar yorumlayarak kefilin ihalenin feshini isteyemeyeceğini kabul etmektedir⁶³. Kefilin ihalenin feshini isteyip isteyemeyeceği İsviçre doktrininde de tartışılmıştır. Bir görüşe göre kefil yalnızca asıl borçlunun haklarına halef olduktan sonra ihalenin

⁵⁸ Örneğin, bkz. Yargıtay 12. HD. E. 2021/8230 K. 2021/9309 T. 21.10.2021: "İİK'nun 363/4. maddesi uyarınca, istinaf satıştan başka icra işlemlerini durdurmaz. Buna göre, takibe yönelik itiraz ve şikâyetler hakkında verilen icra mahkemesi kararları kesinleşmeden satışa gidilemez. Bu husus mahkemece de re'sen dikkate alınmalıdır... Buna göre; İstanbul 14. İcra Hukuk Mahkemesinin 2017/654 E. - 2018/703 K. sayılı dosyası incelendiğinde; şikâyetçi borçlu vekilinin icra mahkemesine başvurusu, ihaleye konu taşınmazın haczinin kabil olmadığından bahisle meskeniyet nedenine dayalı şikâyet olup, bu kararın istinaf başvurusu üzerine verilecek karar beklenmeden ihale yapılması, İİK'nun 363/4. maddesine aykırılık teşkil ettiğinden, şikâyetçi borçlu yönünden taşınmazın satışı mümkün değildir." (Lexpera, E.T.: 01.03.2024).

⁵⁹ Yargıtay 12. HD. E. 2019/5496 K. 2019/7554 T. 2.5.2019: "Satış isteme sürelerinin geçmesine rağmen, icra müdürünün satış talebini kabul etmesi, İİK.'nin emredici nitelikteki anılan maddelerine aykırı bir durum yaratır. Taşınmazın tahmini değerinden fazla bir bedelle satılmış olması, mutlaka ve tek başına zarar unsurunun gerçekleşmediği anlamına gelmez. Bir başka deyişle, böyle bir durumda, taşınmaz, tahmini bedelin üstünde dahi satılsa, borçlunun ihalenin feshini istemekte hukuki yararının olduğunun kabulü gerekir." (Lexpera, E.T.: 01.03.2024).

⁶⁰ Erdönmez, *İhalenin Feshi*, 391-392.

⁶¹ Pekcanitez ve Simil, *Şikâyet*, 251.

⁶² Arslan'a göre, adi kefilin artırmanın daha yüksek bir bedelle sonuçlanmasında menfaati bulursa da ihaleyle hukukun bir ilgisi bulunmamaktadır. Müteselsil kefile ise alacaklının doğrudan başvurusu mümkün olduğundan ihalenin feshini talep edemez. Arslan, *İhale*, 167.

⁶³ Yargıtay 12. HD. E. 2023/5802 K. 2024/103 T. 9.1.2024; "Şikâyetçinin takibe konu ipoteğe esas kredi sözleşmelerinde kefil olması, ihalenin feshini talep hakkı vermez. O halde, ilk derece mahkemesince, ihale konusu taşınmaz yönünden şikâyetçinin aktif husumet ehliyeti bulunmadığından işin esasına girilmeden ihalenin feshi isteminin aktif husumet (şikâyet hakkı) yokluğundan reddine" (Lexpera, E.T.: 01.03.2024) Aynı yönde bkz. 12. HD. E. 2023/5795 K. 2024/109 T. 9.1.2024; 12. HD. E. 2023/5794 K. 2024/105 T. 9.1.2024; 12. HD. E. 2023/7741 K. 2023/7587 T. 21.11.2023.

feshini isteyebilir⁶⁴. Başka bir görüşe göre ise gerek ipotekli bir alacağın kefilî gerekse teminatsız bir alacağın kefilî, ihalenin feshini isteyebilmelidir⁶⁵.

Kanaatimizce adi kefil ihalenin feshini isteyemez. Zira asıl borçluya başvurulmadan adi kefile müracaat edilemeyecektir. Esasen adi kefilin asıl borçlunun takibinin iyi yürütülmesinde menfaati ve dolayısıyla hukukî yararı vardır. Ancak adi kefil takiple somut bir bağlantısı olmadığı ve takipte şekli anlamda borçlu olarak yer almadığı için dava takip yetkisi yoktur. Müteselsil kefil bakımından ise kendisine asıl borçluyla birlikte takip yapılıp yapılmadığı kıstas alınmalıdır. Müteselsil kefile asıl borçluyla birlikte takip yapılmamışsa ihalenin feshini istememelidir. Asıl borçluyla birlikte takip yapılan müteselsil kefil ise icra takibi kapsamında asıl borçlu ile takip arkadaşındır. Aralarında takip arkadaşlığı bulunan müşterek borçlulardan birisine ait bir malın değerinden düşük bir bedelle satılması durumunda, diğer takip arkadaşlarının ihalenin feshini talep etmesinde hukukî yarar vardır. Bu durumda mal borçlulardan yalnızca birisine ait olsa bile satılan malın değeri, diğer borçluların sorumlu oldukları borç miktarını doğrudan etkileyeceği için ihalenin feshi talebinde hukukî yararın varlığını kabul etmek gerekir⁶⁶. Ayrıca diğer borçlular, sözü edilen halde Kanunda kendisine ihalenin feshini talep etme hakkı tanınan “*takip borçlusu*” kategorisinde yer almaktadır. Benzer bir durum, bir başkasının borcundan dolayı malını rehin veren kimse için de geçerlidir. Bu durumda borçlunun borcunun teminat altına alınması için malını rehin veren üçüncü kişinin, takip borçlusu sıfatıyla ihalenin feshini talep etmesinde hukukî yarar vardır⁶⁷. İpotek veren üçüncü kişinin takip dosyasındaki başka bir mala ilişkin ihalenin feshini istemesinde de hukukî yararı olduğu kanaatindeyiz. Ancak Yargıtay’a göre, müşterek borçlunun diğer borçlulara ait mallar yönünden ihalenin feshini istemesinde hukukî yarar yoktur⁶⁸.

⁶⁴ Carl Jaeger, Hans Walder, Thomas Kull und Martin Kottmann, *Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs*, (Zürich: Schulthess Verlag, Zürich, 1997/99), 698.

⁶⁵ Jürg Roth, *Basler Kommentar Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs* içinde, editör Daniel Staehelin, Thomas Bauer und Franco Lorandi (Basel: Helbing Lichtenhahn, 2021), Art 132a Nr 8.

⁶⁶ Erdönmez, *İhalenin Feshi*, 372.

⁶⁷ Bu durumda üçüncü kişinin durumu, maddi hukuk bağlamında borçlu sıfatıyla değil, takip hukuku kapsamında borçlu kavramı ve şekli taraf teorisi çerçevesinde değerlendirilmelidir. Bkz. Topal, *İhalenin Feshi*, 332-333.

⁶⁸ Yargıtay 12. HD. E. 2023/8489 K. 2023/8353 T. 6.12.2023; “*Dosyadaki bilgi ve belgelerden icra takibinde ipotek veren olduğu anlaşılan şikayetçinin kendi taşınmazı dışındaki diğer bir taşınmazın ihalesinin feshini isteği, Dairemiz uygulamasında salt ipotek veren şikayetçinin başka bir taşınmaza yönelik ihalenin feshini talep etme yetkisinin olmadığı, bu durum itibarı ile şikayetçinin İİK. nun değ. 134. maddesindeki satış isteyen alacaklı, borçlu, resmî sicilde kayıtlı ilgililer ile sınırlı aynı hak sahipleri dışında kalan kişilerden olduğu ve davanın nispi harca ve teminata tabi bulunduğu anlaşılmıştır.*” (Lexpera, E.T.: 01.03.2024) Aynı yönde bkz. 12. HD. E. 2023/9102 K. 2024/714 T. 23.1.2024; 12. HD. E. 2023/2540 K. 2023/6218 T. 17.10.2023; 12. HD. E. 2022/11992 K. 2023/333 T. 19.1.2023.

Artırmaya katılımı olumsuz şekilde etkileyen hallerde borçlunun ihalenin feshini istemekte hukukî yararının bulunduğu kabul edilmelidir. Artırma şartnamesinde KDV oranının olduğundan yüksek gösterilmesi⁶⁹ buna örnek gösterilebilir. KDV oranının yanlış gösterilmesinin ihalenin feshi sebebi olarak kabul edilmesinde, şartnamede gösterilen KDV oranı ile mal ihale edilirken uygulanan KDV oranının farklı olması dikkate alınmaktadır. Ancak bu durum kamu düzenine ilişkin değildir. Bu nedenle yedi günlük şikâyet süresine tabidir. KDV oranının ihaleye hazırlık işlemleri kapsamında şartnamede yanlış gösterilmesi halinde, hazırlanan şartname-nin tebliği üzerine şikâyet yoluna başvurmaya ilişkin ihale gerçekleştirildikten sonra ihalenin feshini istemekte hukukî yararının olmadığı kabul edilmektedir⁷⁰. Yargıtay kararlarında artırmaya satış ilanında belirtilen saatten önce başlanması⁷¹ da artırmaya katılımı olumsuz şekilde etkileyeceğinden borçlunun bu sebeple ihalenin feshini istemekte hukukî yararının bulunduğu kabul edilmektedir. Ancak satışların tümüyle elektronik ortam yapılması ve elektronik satış portalında yapılan açık artırmada teklif verme süresi yedi gün olduğu dikkate alındığında artırmaya belirtilen saatten önce başlanması katılımı olumsuz etkilemeyeceğinden bu gerekçeyle ihalenin feshini talep etmekte hukuki yarar bulunmadığını kabul etmek gerekir.

C. SATIŞ İSTEYEN ALACAKLININ HUKUKİ YARARI

İcra ve İflas Kanunu m.134/2 uyarınca ihalenin feshini talep etmekte hukukî yararı kabul edilen kimselerden birisi de satış isteyen alacaklıdır. Satış isteyen alacaklı, artırmaya katılmasına gerek olmaksızın hukukî yararı olması koşuluyla ihalenin fes-

⁶⁹ Yargıtay 12. HD. E. 2023/2787 K. 2023/6213 T. 17.10.2023: "Somut olayda, şikâyet konu 562 ada 9 parsel 59 no.lu taşınmazla ilişkin düzenlenen 31.03.2022 tarihli açık artırma ilanında KDV oranının %1 olarak gösterildiği, 24.05.2022 tarihli ihale tutanağının başına "KDV oranının %18 olduğu ilan edilerek satışa başlandığının" yazıldığı görülmüş olup, tutanağın artırma ilanına uygun olmadığı ve KDV oranının daha yüksek gösterilmesini talep ve talibi etkileyecek nitelikte olduğundan ihalenin feshi sebebinin oluşturduğu kuşkusuzdur. Bu hususun ayrıca ispatına gerek bulunmamaktadır... Yukarıda izah edildiği üzere temyize de getirilen KDV oranı hakkındaki usulsüzlüğün talep ve talibi etkileyecek nitelikte olduğu ve yapılan usulsüzlüğün satışa hazırlık esnasında değil, ihale anında yapıldığı, dolayısıyla ihalenin feshi talebinin süresinde olduğu görülmektedir." (Lexpera, E.T.: 01.03.2024).

⁷⁰ Yargıtay 12. HD. E. 2023/106 K. 2023/2221 T. 30.3.2023: "İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile şartname incelendiğinde taşınmazın önemli nitelik ve vasıflarının belirtildiği, KDV oranına ilişkin hususun ihaleden önce şikâyet konusu yapılmadığı gerekçesi ile şikâyetin reddine karar verilmiştir. Temyiz olunan Bölge Adliye Mahkemesi kararının 5311 sayılı Kanun ile değişik İİK'nın 364/2. maddesi göndermesiyle uygulanması gereken 6100 sayılı HMK'nın 370. maddeleri uyarınca ONANMASINA..." (Lexpera, E.T.: 01.03.2024) Aynı yönde bkz. Yargıtay 12. HD. E. 2023/4236 K. 2023/4394 T. 21.6.2023; Yargıtay 12. HD. E. 2015/6315 K. 2015/10560 T. 21.04.2015; Yargıtay 12. HD. E. 2017/2609 K. 2017/7983 T. 25.05.2017; Yargıtay 12. HD. E. 2015/15095 K. 2015/17635 T. 23.06.2015.

⁷¹ Yargıtay 12. HD. E. 2022/6717 K. 2022/7663 T. 22.6.2022: "Satışın, ilan edilen yer ve saatte yapılması zorunludur. Bu kurala uyulmaması ihaleye olan talebi ve talibi etkileyen unsurlardan olup ihalenin satış ilanında belirtilen saatten önce başlanması ise katılımı olumsuz etkileyip borçlu yararına aykırı olduğundan feshi sebebi olduğu gibi mahkemece re'sen nazara alınması gerekir." (Lexpera, E.T.: 01.03.2024).

hini isteyebilir⁷². Ancak Kanun ihalelerin feshini isteme hakkını, tüm alacaklılara değil, yalnız satış isteyen alacaklılara tanımıştır. Bu nedenle ihale tarihi itibarıyla geçerli bir satış talebi bulunan alacaklı ihalelerin feshini talep edebilir. Geçerli bir satış talebi, kesin haciz sahibi alacaklı tarafından kıymet takdiri ve satış giderlerinin tamamının peşin olarak yatırılması suretiyle herhangi bir şarta bağlı olmaksızın takibin yapıldığı icra dairesine yazılı veya tutanağa geçirilmek kaydıyla sözlü şekilde yapılan taleptir (İİK m.106). Bu bağlamda satış giderlerini yatırmış ve fakat satış talebinde bulunmamış ya da satış talebinde bulunmuş ancak satış giderlerini yatırmamış haciz alacaklısının ihalelerin feshini istemekte hukukî yararının olup olmadığı tartışılmalıdır. 7343 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik ile birlikte satış talebinde bulunmakla birlikte giderleri ödemeyen ya da eksik kalan giderleri süresi içinde tamamlamayan alacaklının satış talep etmemiş sayılacağı açıkça düzenlenmiştir⁷³. Satış giderlerinin yatırılıp satış talebinde bulunulmaması halinde ise ortada geçerli bir satış talebi bulunmamaktadır⁷⁴. Dolayısıyla her iki halde de ilgili, ihalelerin feshini istemekte dava takip yetkisine sahip değildir⁷⁵. Bir görüşe göre, satış talebini geri alan alacaklı ile satış talebi düşen alacaklılar ihale tarihi itibarıyla geçerli bir satış talepleri olmadığı halde “satış isteyen alacaklı” kapsamında ihalelerin feshini isteyebilir⁷⁶. Kanaatimizce sözü edilen hallerde ihale tarihi itibarıyla geçerli bir satış talebi söz konusu olmadığından anılan kişilerin ihalelerin feshini istemeleri mümkün değildir.

⁷² Kuru, *El Kitabı*, 711.

⁷³ Bkz. İİK m.106/IV-V.

⁷⁴ Yargıtay 12. HD. E. 2022/3805 K. 2022/4818 T. 19.4.2022; “Somut olayda, borçlunun temyiz konusunu ettiği taşınmazlara 11/05/2017 tarihinde haciz konulduğu, alacaklı vekili tarafından kanunda öngörülen bir yıllık yasal süre geçtikten sonra 15/05/2018 tarihinde satış talebinde bulunulduğu ve satış avansının yatırıldığı, haciz tarihi ile satış talep ve avans yatırılma tarihi arasında satış isteme süresinin geçtiği görülmüştür... satış isteminin varlığını kabul için bu konudaki açık talep yanında satış giderlerinin de yatırılması gerekir. Satış talebinden önce masraf yatırılması, o tarihte satış talebinde bulunulduğu anlamına da gelmez.” (Lexpera, E.T.: 20.05.2024) Aynı yönde bkz. 12. HD. E. 2021/6226 K. 2021/11403 T. 15.12.2021.

⁷⁵ Ankara BAM 19. HD. E. 2018/3544 K. 2019/821 T. 4.4.2019: “Yine ihaleden önce, menkul hükümünde olan ve satışı yapılan menkuller hakkında kendi takip dosyasında satış avansını yatırarak satış isteminde bulunmayan haciz alacaklısının ihalelerin feshi davasını açmasına yasal imkân yoktur.” (Lexpera, E.T.: 01.03.2024) Timuçin Muşul, *İcra ve İflâs Hukukunda İhale ve İhalelerin Feshi*, (Ankara: Adalet Yayınevi, 2016), 416.

⁷⁶ Erdönmez, *İhalelerin Feshi*, 362. Yargıtay’a göre, alacaklının geçerli bir satış talebi, kıymet takdirinin henüz kesinleşmemesi sebebiyle reddedilirse yeniden satış talebine gerek yoktur. Ancak bu durum 7343 sayılı Kanun ile birlikte İİK m.106’da yapılan değişiklikle birlikte karşılaşılabilmeye pek muhtemel olmayan bir durumdur. Zira artık satış talebinde kıymet takdirine ilişkin giderler de peşin olarak yatırılmak zorundadır. Bununla birlikte dosyada gerekli masraf var ve icra müdürlüğüne talep üzerine kıymet takdiri yapılmış ise nadiren olsa karşılaşılabilmeye. Karar bu açıdan önemlidir. Yargıtay HGK E. 2017/707 K. 2018/1100 T. 16.5.2018; “Alacaklı tarafından süresi içinde satış istenip, satış giderinin yatırılmasından sonra satış talebinin icra müdürü tarafından özellikle kıymet takdiri işleminin kesinleşmemesi nedeniyle reddolunması hâlinde yeniden satış istenmesine gerek olmadan haczin ve satış talebinin ayakta olduğu kabul edilmelidir. Zira İİK’nın 106’ncı maddesinde satışın istenmesinden söz edildiği, bu talebin icra müdürlüğü tarafından reddedilmesi durumunda, talebin geçerliliğini kaybedeceğine dair hiçbir yasal düzenleme bulunmamaktadır.” (Lexpera, E.T.: 20.05.2024).

İcra ve İflas Kanunu m.107 uyarınca her alacaklı, mensup olduğu derece namına satış isteyebilir. Aynı derecedeki alacaklılardan biri, satış talebinde bulunduğu anda o derecedeki diğer alacaklılar bu talepten faydalanabilir⁷⁷. Bu halde satış talebinde bulunmadığı halde satış isteyen alacaklının haczine iştirak eden diğer alacaklıların ihalenin feshini talep etmekte hukukî yararı olup olmadığı değerlendirilmelidir. Kanaatimizce satış isteyen alacaklı ile aynı derecedeki alacaklılar, ihalenin feshini isteyebilmelidir. Çünkü hacizli mal yalnızca satış isteyen alacaklının alacağını karşılayacak ölçüde değil, o derecedeki tüm alacaklıların alacağını karşılayacak ölçüde satılır⁷⁸. Bir anlamda o derecedeki alacaklılar satış talebinde bulunmuş kabul edilmektedir. Öte yandan satış isteyen alacaklının talebi, aynı derecedeki diğer alacaklıların ihalenin feshini talep haklarını ortadan kaldırmamalıdır⁷⁹.

Kanaatimizce ihalenin feshini isteyebilecek kişileri kategorize ederken hacizli alacaklıların ihalenin feshini isteyip isteyemeyecekleri, malın resmi sicile kayıtlı olup olmadığına göre belirlenmelidir. Söz konusu düzenlemede resmi sicilde kayıtlı ilgililerin ihalenin feshini isteyebilecekleri hükme bağlanmıştır. Sicile kayıtlı mallarda haciz ilgili sicile işleneceğinden satış isteyen alacaklı dışındaki hacizli alacaklılar resmi sicildeki ilgililer kapsamında ihalenin feshini talep edebilirler. Aksi halde satış talebinde bulunmayan alacaklının ihalenin feshini istemekte hukukî yararının olmadığını kabul etmek gerekir. Bir görüşe göre, Kanunun lafzına rağmen satış talep etmeyen haciz alacaklıları da hukukî yararı olmaları şartıyla ihalenin feshini isteyebilirler⁸⁰. Bir başka görüşe göre ise satış talep etmeyen alacaklılara ihalenin feshini isteme hakkı tanınmaması, hak arama hürriyetinin ellerinden alınması ve açıkça kanuna aykırı olan ihalelere karşı koymama sonucunu doğuracaktır⁸¹. Bu bağlamda Kanunda yalnızca satış isteyen alacaklının zikredilmesi bir eksiklik olarak nitelendirilmektedir⁸². Kanaatimizce söz konusu eksiklik bir kanuni düzenleme ile giderilmediği müddetçe satış talebinde bulunmayan hacizli alacaklıların ihalenin feshini talep etmesinde hukukî yarar olmadığı kabul edilmelidir.

İİK m.106/1 uyarınca “*Alacaklı veya borçlu, hacizden itibaren bir yıl içinde haczolunan malın satışını isteyebilir.*” Satış hacizli alacaklılardan birisinin tale-

⁷⁷ Melih Işık, “İcra Hukukunda Derece Namına Satış Talep Etme”, *TBB Dergisi* 33, S. 152 (2021): 159.

⁷⁸ Yargıtay 12. HD. E. 2016/17991 K. 2017/894 T. 24.1.2017.

⁷⁹ Işık, *Derece Namına Satış*, 169.

⁸⁰ Kuru, *El Kitabı*, 712; Topal, *İhalenin Feshi*, 326.

⁸¹ Öktemer, *İhalenin Feshi*, 400-401; Bu duruma hacizli mal üzerine daha önceden konulmuş kesin hacziler var iken daha sonra konulan kesin haciz sahibi bir alacaklıya malın alacağına mahsuben ihale edilmesi örnek gösterilmektedir. Bu durumda satış bedelinin sıra cetveline göre alacaklılara arasında dağıtılması gerekirken yalnızca sonraki kesin haciz sahibi alacaklı tatmin edilmiş olmaktadır. Ancak satış talebinde bulunmadıkları için ihalenin feshini istemekte hukukî yararlarının bulunmadığı kabul edilmektedir. Bkz. Erdönmez, *İhalenin Feshi*, 368.

⁸² Murat Atalı, İbrahim Ermenek ve Ersin Erdoğan, *İcra ve İflas Hukuku*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2023), 328.

biyle değil de borçlunun talebiyle yapılırsa ortada satış isteyen alacaklı bulunmadığından tüm alacaklıların ihalelerin feshini istemekte hukukî yararını kabul etmek gerekir⁸³. Zira borçlunun satış talebi, tüm hacizli alacaklılar adına yapılmış sayılmaktadır. Ayrıca borçlunun satış talebinde bulunması durumunda alacaklılar satış talep edememektedirler⁸⁴.

Alacaklının artırmanın kanuna uygun bir şekilde yürütülmesinde hukuken korunan bir menfaati vardır⁸⁵. Ancak alacaklının her işlemin iptalinde hukukî yararı olduğunu söylemek mümkün değildir. Örneğin, ihale sonucunda alacağını eksiksiz/tam olarak alan alacaklının, ihalelerin feshini talep etmekte hukukî yararı yoktur⁸⁶. Buna karşın ihaleye fesat karıştırılması nedeniyle alacağını tam olarak alamadığını, artırmaya hazırlık işlemlerinin gereği gibi yapılmadığını⁸⁷ ya da satış ilanının kendisine tebliğ edilmemesi sebebiyle haklarını koruyamadığını⁸⁸ ileri süren alacaklının ihalelerin feshini istemekte hukukî yararı vardır.

Alacaklının hukukî yararı belirlenirken hazırlanan sıra cetveli neticesinde kendisine bir ödeme yapılıp yapılmayacağı kıstas olarak kabul edilmemelidir⁸⁹. Gerçekten paraların paylaşılması ve sıra cetvelinin hazırlanması, satıştan sonraki bir hukukî süreçtir. Bu nedenle ihalelerin feshini istemekteki hukukî yarar, sıra cetveli neticesinde ilgili alacaklıya bir pay kalıp kalmayacağına bağlanamaz⁹⁰.

D. SİCİLDEKİ İLGİLİLER VE SINIRLI AYNİ HAK SAHİPLERİNİN HUKUKİ YARARI

7343 sayılı Kanun ile değişiklik yapılmadan önce ihalelerin feshini tapu sicilindeki ilgililer isteyebiliyorken diğer sicillerde kayıtlı olanlar ihalelerin feshini talep edemiyorlardı. Değişiklikle birlikte tapu sicilindeki ilgililerin yanı sıra motorlu araçlar sicili, patent sicili, marka sicili, hayvan rehni sicili ve gemi sicili gibi diğer sicillerde yer alan ilgililer ihalelerin feshini talep edebilirler⁹¹. Yargıtay'a göre, sicildeki ilgililerin tespitinde ihale tarihi esas alınmalıdır⁹². Sicildeki ilgili-

⁸³ Hakan Pekcanitez ve Nedim Meriç, "Borçlunun Talebiyle Satış", *Türkiye Barolar Birliği Dergisi* 33, S. 151 (2020): 256.

⁸⁴ Pekcanitez ve Meriç, *Borçlunun Talebiyle Satış*, 256.

⁸⁵ Pekcanitez ve Simil, *Şikâyet*, 238.

⁸⁶ Pekcanitez ve Simil, *Şikâyet*, 239; Arslan, *İhalelerin Feshi*, 164; Ömer Çon, *İhalelerin Feshi*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2021), 120.

⁸⁷ Arslan, *İhalelerin Feshi*, 164.

⁸⁸ Üstündağ, *İcra*, 347.

⁸⁹ Erdönmez, *İhalelerin Feshi*, 367; Topal, *İhalelerin Feshi*, 328.

⁹⁰ Yargıtay 12. HD. E. 2006/11934 K. 2006/14050 T. 27.6.2006; "ihale bedelinden şikâyetçi haczine pay kalıp kalmayacağı hususu sıra cetvelinde ve sıra cetveline itiraz davasında belirlenecek bir husus olup ihalelerin feshi yargılamasında değerlendirme yapılarak şikâyetçiye pay kalmayacağı ve bu nedenle İİK'nun 127. maddesinde menfaati korunan tapu ilgilisi sayılmayacağı yönünde oluşturulan Mahkeme gerekçesi yerinde değildir." (Lexpera, E.T.: 01.03.2024).

⁹¹ Atalı, Ermenek ve Erdoğan, *İcra*, 328.

⁹² Yargıtay 12. HD. E. 2022/7955 K. 2022/9130 T. 21.9.2022: "İhale tarihinde yürürlükte bulunan İİK'nın 134. maddesinin 2. fıkrası hükmüne göre ihalelerin feshini talep edebilecek kişiler, satış iş-

lerden ne anlaşılması gerektiği ise HGK E. 2019/175 K. 2022/873 T. 8.6.2022 sayılı kararda açıklanmıştır. Buna göre, söz konusu ilgililerden sicil kaydında yazılı olan ve sicil kaydının incelenmesi ile görülebilen kişiler anlaşılmalıdır.

Şüphesiz resmi sicillerin en önemlilerinden birisi tapu sicilidir. Tapu sicilindeki ilgililere örnek olarak, ipotek alacaklıları, paylı mülkiyet satışında taşınmazın diğer paydaşları, irtifak hakkı sahipleri, satış talep etmemiş olsa bile sicile kaydedilmiş haciz alacaklıları, tapu siciline şerh verilmiş alım, ön alım ve geri alım hakkı sahipleri ile tapu siciline şerh verilmiş olan taşınmaz satış vaadi alacaklısı⁹³, cebri satışı da önleyecek şekilde lehine ihtiyatî tedbir kararı almış olan kişiler verilebilir. “Tapu sicilindeki ilgililer” kapsamına tapu siciline tescil edilmiş mülkiyet veya sınırlı ayni hak sahipleri girmez⁹⁴. Tapu sicilindeki ilgililer kavramı yorum yoluyla genişletilemez⁹⁵.

Satış ilanının tapu sicilindeki ilgiliye tebliğ edilmemiş olması, ihalenin feshi sebebi olup ilgilinin ihalenin feshini istemekte hukukî yararı vardır⁹⁶. Bu hukukî yararı doğuran ve zarar gören menfaat ise, o ilgilinin ihaleye katılarak pey sürmesi ve ihaleye katılımı artırma yönündeki muhtemel çalışmalarının engellenmiş olmasıdır⁹⁷. Bir görüşe göre, ilgilinin pey sürme ya da artırmaya katılımı artırma durumu yoksa satış ilanının tebliğ edilmemesi, yalnız başına ihalenin feshini istemek için hukukî yarar sağlamaz⁹⁸. Tapu sicilindeki ilgililerden birisine satış ilanı tebliğ edilmediği takdirde, diğer ilgililerin bu nedenle ihalenin feshini talep etme-

teyen alacaklı, borçlu, tapu sicilindeki ilgililer ve pey sürmek suretiyle ihaleye iştirak edenler olup, ihalenin feshini isteyebilecek olanlardan “tapu sicilinde ilgili” kişilerin saptanmasında ihale tarihi esas alınmalıdır.” (Lexpera, E.T.: 01.03.2024).

⁹³ Taşınmaz satış vaadi alacaklılarının ihalenin feshini isteyemeyeceği görüşü için bkz. Dilek Aydemir ve Hafize Zülal Şaylan, *İhalenin Feshinde Uygulamadaki Sorunlar*, (İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2023), 72.

⁹⁴ Bu bağlamda taşınmaz mülkiyetinin TMK m.705 uyarınca miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal, kamulaştırma veya kanunda öngörülen diğer hallerle sicil dışı olarak kazanılması durumunda ilgilinin henüz sicile tescil edilmeyen ayni hakkına dayanarak ihalenin feshini isteyip isteyemeyeceği tartışmalıdır. Yargıtay 12. HD. E. 2016/24975 K. 2016/20289 T. 3.10.2016 tarihli kararında ihalenin feshinin tasarruf işlemi mahiyetinde olduğunu ve TMK m.705 uyarınca tapu iptal ve tescil davasının davacısının taşınmaz adına tescil edilmedikçe ihalenin feshini isteyemeyeceğine karar vermiştir. “Somut olayda, şikayetçi üçüncü kişinin, ihaleye konu taşınmaz hakkında açmış olduğu tapu iptali ve tescil davasında, şikayetçi lehine karar verildiği görülmektedir. Dolayısıyla, şikayetçinin, mahcuz taşınmazın kendisine ait olduğunu iddia ederek icra mahkemesine başvurmasında hukuki yararı vardır. Ancak şikayet tarihi olan 23.12.2014 itibarıyla taşınmaz, henüz şikayetçi üçüncü kişi lehine tapuya tescil edilmediğinden TMK'nun 705/2. maddesi uyarınca üçüncü kişinin şikayet hakkı bulunmamaktadır. Bir başka deyişle, şikayetçinin mülkiyet hakkı, henüz tapu kütüğüne tescil edilmemiş olduğundan, icra mahkemesine başvurarak tasarruf işlemi niteliğindeki ihalenin feshi davasını açamaz.” (Lexpera, E.T.: 01.03.2024) Aksi yönde bkz. İbrahim Aşık, Yakup Oruç, Ozan Tok ve Ömer Faruk Saçar, *İcra ve İflas Hukuku*, (Ankara: Seçkin Yayınları, 2023), 296; Topal, *İhalenin Feshi*, 357-358.

⁹⁵ Yargıtay HGK E. 2018/12-77 K. 2019/790 T. 25.06.2019.

⁹⁶ Kuru, *El Kitabı*, 653.

⁹⁷ Kuru, *El Kitabı*, 653.

⁹⁸ Kuru, *El Kitabı*, 653.

sinde hukukî yararları yoktur⁹⁹. Bu durumda ihaleinin feshini yalnızca kendisine tebliğ yapılmayan ilgili ileri sürebilir.

Paylı mülkiyette payı cebri icra yoluyla satılan paydaş dışındaki diğer paydaşların, tapu sicilindeki ilgili sıfatıyla ihaleinin feshini talep etmesi mümkündür¹⁰⁰. Bu durumda diğer paydaşların artırmaya katılmaları engellenmiş veya satış ilanı kendilerine tebliğ edilmemiş ya da diğer bir ihaleinin feshi sebebi gerçekleşmiş ise, ihaleinin feshini istemekte hukukî yararları vardır.

Tapu sicilindeki ilgililerin hukukî yararı bakımından, tapu sicilinde yer almakla birlikte mükellefiyetler listesinde yer almayan ilgililerin durumu da değerlendirilmelidir. İhale alıcısı satılan malı, mükellefiyetler listesine göre iktisap eder¹⁰¹. Mükellefiyetler listesinde yer almayan kimse, tapu sicilindeki hakkını ihale alıcısına karşı ileri süremez. Bu durumda söz konusu ilgilinin ihaleinin feshini talep etmekte hukukî yararı olup olmadığı tartışılmalıdır. Bir görüşe göre, bu kimsenin şartnamenin hazırlanmasındaki bir yolsuzluk nedeniyle hakkına zarar geldiğinden ihaleinin feshini istemekte hukukî yararı vardır¹⁰². Kanaatimizce bu durumda şikâyetçinin mükellefiyetler listesinde olup olmadığı değil, resmi sicildeki ilgili kapsamında olup olmadığı kıstas alınmalıdır. Bu nedenle kural olarak mükellefiyetler listesinde yer almayan tapu sicilindeki ilgili ihaleinin feshini isteyebilmelidir¹⁰³. Bununla birlikte mükellefiyetler listesinde yer almayan ilgilinin hukukî yararını ayrıca ispat etmesi gerekir.

⁹⁹ Yargıtay 12. HD. E. 2016/18649 K. 2016/24684 T. 1.12.2016; "İİK'nun 127. maddesi gereğince satış ilanının bir suretinin borçluya tebliği zorunludur. Tebliğ işleminin yapılmamış ya da usulsüz yapılmış olması başlı başına ihaleinin feshi nedenidir. Ancak satış ilanının tebliğ edilmediği ve usulsüz tebliğ edildiği iddiası, ancak ilgisince ileri sürülebilir." (Lexpera, E.T.: 01.03.2024).

¹⁰⁰ Kuru, *El Kitabı*, 713. Yargıtay 12. HD. E. 2010/2061 K. 2010/4051 T. 23.2.2010: "İİK'nun 134/2. maddesinde ihaleinin feshini isteyebilecek kişiler arasında tapu sicilindeki ilgililer de gösterilmiştir. Yasa koyucu tapu sicilindeki ilgilinin dava açma hakkı olduğunu belirleyerek bu konuda anılan hüküm dışında bir kısıtlamaya yer vermemiştir. Medeni Kanun'un 733/1. maddesine göre cebri artırmalarda önalım hakkı kullanılamayacağına göre, payı satış konusu olmayan diğer paydaşa feshin isteme hakkının tanınması gerekir. Şikâyetçinin tapu kaydında pay sahibi olduğu anlaşıldığına göre, onun payı satılmasa dahi diğer pay sahibiyle ilgili ihaleinin feshini istemesi İİK'nun 134/2. maddesi hükmüne göre mümkündür." (Lexpera, E.T.: 01.03.2024) Aksi yönde bkz. Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan ve Özkes, *İcra*, 246.

¹⁰¹ Mükellefiyetler listesi artırma şartnamesinin tamamlayıcısı ve bir parçasıdır. Bu nedenle alıcı bakımından tapu sicili hükmündedir. Alıcı, satılan malı, mükellefiyetler listesine göre iktisap eder. Atalı, Ermenek ve Erdoğan, *İcra*, 313; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan ve Özkes, *İcra*, 236.

¹⁰² Zira bu durumda artırma şartnamesindeki yolsuzluk ilgilinin haklarına zarar verebilir. Arslan, *İhaleinin Feshi*, 94; Çon, 121.

¹⁰³ Yargıtay eski tarihli bir kararında mükellefiyetler listesinde yer almayan ve fakat tapu sicilinde kayıtlı bulunan kuvvetlendirilmiş şahsi hak sahibi kimsenin ihaleinin feshini isteyebileceğine işaret etmiştir. Yargıtay 4. HD. E. 1986/7807 K. 1987/482 T. 26.01.1987; "Ne var ki, bu gün gerek uygulamada gerekse öğretilerde, artırma şartnamesi ve buna ilişkin konularda yapılan yolsuzluklardan dolayı tapu sicilinde kayıtlı kişisel hak sahiplerinin ihaleinin feshini isteyebileceği kabul edilmektedir." (Lexpera, E.T.: 01.03.2024).

Tapu sicilindeki ilgililerden birisi de lehine verilen ihtiyati haciz veya ihtiyati tedbir kararı sicile işlenen kimsedir. İhtiyati haciz sahibi alacaklının sicildeki ilgili olarak ihalenin feshini talep etmesinde hukukî yararı genel olarak kabul edilmektedir¹⁰⁴. Yargıtay bazı kararlarında ihtiyati tedbir kararının lehine karar verilen kimse için bir aynı hak doğurmayacağı gerekçesiyle ilgilinin ihalenin feshini talep edemeyeceğine karar vermektedir¹⁰⁵. İİK m.134/2 hükmünde “sicildeki ilgililer ve sınırlı aynı hak sahipleri”nden söz edilmektedir. Bu kapsamda lehine tedbir kararı verilen kimseleri, sınırlı aynı hak sahipleri olarak değil, sicildeki ilgililer kapsamında değerlendirmek gerekir. Bu halde de Yargıtay, lehine ihtiyati tedbir kararı verilen üçüncü kişi bakımından ihtiyati tedbirin kapsamının cebri satışı önleyecek mahiyette olup olmadığını kıstas almaktadır. Buna göre ihtiyati tedbir kararı, cebri satışları önleyecek şekilde verilmiş ise ilgilinin ihalenin feshini istemekte hukukî yararı olduğu kabul edilmektedir¹⁰⁶. Doktrinde sicilde kayıtlı olan irtifak hakkı sahipleri, haciz alacaklıları, alım, ön alım ve geri alım hakkı sahipleri, ihtiyati haciz sahibi alacaklılar, ihalenin feshini isteyebilirken lehine ihtiyati tedbir kararı verilen kimselerin de hukukî yararının kabul edilmesi gerektiği ileri sürülmektedir¹⁰⁷. Kanaatimizce meseleye toptancı bir yaklaşım yerine icra takibinin ilerlemesindeki taraf menfaatleri ve satılan malın mülkiyetinin alıcı adına tescili bakımından herhangi bir engelin bulunmaması hususunda icra dairesine düşen yükümlülükler çerçevesinde yaklaşılmalıdır. Artırmaya hazırlık aşamasında icra müdürlüğü, ihtiyati tedbirin cebri satışa engel olup olmadığını ve mülkiyetin alıcıya intikalinin mümkün olup olmadığını ilgili mahkemelerden sormalıdır¹⁰⁸. Bu bağlamda tedbir kararı cebri satışı engelleyecek mahiyette ise ilgilinin ihalenin feshini talep etmede hukuki yararını kabul etmek gerekir. Benzer şekilde satılan malın ihtiyati tedbir kararı ile birlikte alıcıya intikal edeceği ilanda ve şartnamede gösterilmiş ise söz konusu ilgilinin ihalenin feshini istemekte

¹⁰⁴ Aydemir ve Şaylan, *İhalenin Feshi*, 72; Erdönmez, *İhalenin Feshi*, 381; Yargıtay 12. HD. E. 2016/669 K. 2016/2977 T. 8.2.2016; “*Bu durumda, ihale konusu taşınmazın tapu kaydında satış karar tarihi itibarı ile şikayetçi lehine haciz şerhi bulunmadığından kendisine satış ilanı tebliğ edilmesi gerekmez ise de ihale tarihinden önce tapuda haciz şerhi mevcut olmakla adı geçenin İİK'nun 134/2. maddesinde öngörülen tapu sicilindeki ilgili sıfatıyla ihalenin feshini istemesi mümkündür.*” (Lexpera, E.T.: 01.03.2024).

¹⁰⁵ Yargıtay 12. HD. E. 2013/18464 K. 2013/28217 T. 12.9.2013: “*Tapu sicilinde üçüncü kişi lehine şerh verilen ihtiyati tedbir kararı, bu kişi lehine aynı nitelikte veya aynı nitelikte sayılan şahsi bir hak doğurmaz.*” (Lexpera, E.T.: 01.03.2024).

¹⁰⁶ Yargıtay 12. HD. E. 2023/5142 K. 2023/7373 T. 9.11.2023; “*Şikayetçi üçüncü kişinin “cebri satış da önleyecek şekilde lehine ihtiyati tedbir kararı almış olan kişiler” kavramına girmediği açık olup bu şikayeti yapmakta aktif husumet ehliyeti bulunmamaktadır.*” (Lexpera, E.T.: 01.03.2024) Yargı kararında her ne kadar aktif husumet eksikliğinden söz edilse de esasen hukukî yarar yokluğundan ihalenin feshi talebinin reddine karar verilmelidir.

¹⁰⁷ Namlı, *Taşınmaz Malların Haczi*, 339; Erdönmez, *İhalenin Feshi*, 384; Topal, *İhalenin Feshi*, 348. Bir görüşe göre, taşınmaz üzerinde ihtiyati tedbir koydurmuş kişinin ihalenin feshini istemesi mümkün değildir. Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan ve Özkes, *İcra*, 246.

¹⁰⁸ İhtiyati tedbir bulunan satışların nasıl yapılacağı hakkında bkz. Adalet Bakanlığı Personel İşleri Genel Müdürlüğü'nün 18/06/2014 tarih ve 82084579/3839/20585 sayılı bilgilendirme yazısı.

hukukî yararı vardır. Aksi halde satılan mal, lehine verilen ihtiyati tedbir şerhi ile intikal etmeyecek kimsenin veya kendisine paraların paylaşılması neticesinde bir pay verilmeyecek kimsenin hukukî yararı bulunmamaktadır¹⁰⁹.

Sicilde kayıtlı olan sınırlı ayni hak sahiplerinin de ihaleinin feshini istemekte hukukî yararı kabul edilmiştir. Sınırlı ayni hak sahiplerinin bu haklarını kullanabilmeleri için ayni hakkın geçerli şekilde tesis edilmesi ve bu hakları ileri sürme yetkilerinin ihaleden önce sona ermemiş olması gerekmektedir¹¹⁰. Sınırlı ayni hak sahipleri ihaleinin feshi sebeplerinden birisi ile menfaatleri zarar gördüğü takdirde ihaleinin feshini isteyebilirler. Örneğin, satış ilanı kendisine tebliğ edilmeyen intifa hakkı sahibi ya da karşılama ilkesine uyulmaması durumunda rehin hakkı sahibi ihaleinin feshini talep edebilir¹¹¹.

Doktrinde İİK m.134/2’de yer alan “*hacizli malın resmî sicilinde kayıtlı olan ilgililer ve sınırlı aynî hak sahipleri*” ifadesinden hareketle sınırlı ayni hak sahiplerinin sicile kayıtlı olan ilgililerden ayrı bir kategori olup olmadığı tartışılmıştır¹¹². Kanaatimizce Kanundaki ifade yeni bir kategori oluşturmamakta yalnızca sicilde kayıtlı ilgililerin sınırlı ayni hak sahiplerinden ibaret olmadığını vurgulamaktadır. Dolayısıyla sicile kayıtlı olmayan sınırlı ayni hak sahiplerinin ihaleinin feshini istemekte hukuki yararı yoktur¹¹³.

Doktrinde ticaret sicili de resmi siciller arasında sayılmaktadır¹¹⁴. Bu durumda ticaret siciline tescil edilmiş hacizli alacaklılar ile şirket ortaklarının ihaleinin feshini talep etmekteki hukukî yararları tartışılmalıdır. Satış isteyen alacaklının dışında kalan hacizli alacaklıların resmi sicildeki ilgililer kapsamında hukukî yarara sahip olmak koşuluyla ihaleinin feshini istemesi mümkündür. Şirket ortakları bakımından ise doktrinde sermaye şirketleri ve şahıs şirketleri bakımından bir ayrıma gidilmiş-

¹⁰⁹ Doktrinde Özkes, ferağdan men şeklinde verilen tedbir kararlarının cebri icrayı da kapsadığını üzerinde tedbir bulunan taşınmazın satılmaması gerektiğini ve haciz kararına ihtiyati tedbire nazaran üstünlük tanınmaması gerektiğini ve buna rağmen mal satılırsa alıcının tedbir şerhi ile alıktisap edeceğini savunmaktadır. Muhammet Özkes, “Üzerinde İhtiyati Tedbir Bulunan Bir Gayrimenkulün Cebri İcra Yoluyla Satışı Sorunu”, *Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 1, S. 1 (2002): 539.

¹¹⁰ Erdönmez, *İhaleinin Feshi*, 376.

¹¹¹ Erdönmez, *İhaleinin Feshi*, 376.

¹¹² Bkz. Kudret Aslan, “İhaleinin Feshi Hakkında 7343 Sayılı Kanunla Yapılan Değişiklikler ve Bunların Değerlendirilmesi”, *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 26, S. 4 (2022): 4 vd.; Yasin Köse, “7343 Sayılı Kanun ile İhaleinin Feshi Şikâyetinde (İİK m.134) Yapılan Değişikliklerin Değerlendirilmesi”, *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi* 14, S. 53 (2023): 318 vd.; Topal, *İhaleinin Feshi*, 352 vd.

¹¹³ Aksi yönde bkz. Topal, *İhaleinin Feshi*, 356.

¹¹⁴ Stephan Wolf, *Einleitung, Art. 1-9 ZGB Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Einleitung und Personenrecht, Berner Kommentar*, (Bern: Stampfli Verlag, 2012), Art.9 Nr. 23; Sven Rüetschi, *ZPO, Band I: Art. 1-149 ZPO; Band II: Art. 150-352 ZPO und Art.400-406 ZPO Schweizerische Zivilprozessordnung, Berner Kommentar*, (Bern: Stampfli Verlag, 2012), Art.9 Nr 3; Gökhan Antalya ve Murat Topuz, *Medeni Hukuk*, (Ankara: Seçkin Yayınları, 2019), 626; Mustafa Dural ve Suat Sarı, *Türk Özel Hukuku Cilt I*, (İstanbul: Filiz Kitabevi, 2022), 210.

tir. Kollektif şirket ortaklarının bütün malvarlıklarıyla sorumlu olmaları¹¹⁵ nedeniyle ihalenin feshini istemekte hukukî yararı olduğu ve fakat sermaye şirketi ortaklarının ihalenin feshini istemeyeceği ileri sürülmüştür¹¹⁶. Kanaatimizce 7343 sayılı Kanun değişikliği ile böyle bir ayrıma gerek kalmamıştır. Hem sermaye şirketlerinde hem şahıs şirketlerinde ticaret siciline ilgili olmaları münasebetiyle şirket ortakları hukukî yararını ispat etmek şartıyla ihalenin feshini talep edebilirler¹¹⁷.

E. PEY SÜRMEK SURETİYLE İHALEYE KATILANLARIN HUKUKİ YARARI

Usulüne uygun bir şekilde pey sürmek suretiyle ihaleye katılanlar, artırmanın rekabete uygun ve aleni bir biçimde yapılmasında hukuki yarara sahiptir¹¹⁸. Ancak diğer ilgililerde olduğu gibi bu hukukî yararın bir ihalenin feshi sebebinde somutlaşması gerekir. Esasen pey sürmek suretiyle ihaleye katılanlar bakımından bu durum, ihalenin usulüne uygun yapılması halinde malın kendisine ihale edileceği iddiasının somutlaşmasıdır¹¹⁹. Bu bağlamda yalnız başına bir sorumluluk bilinci, hukukî yararın varlığı için yeterli değildir¹²⁰. Bu bağlamda ihaleye katılmakla birlikte pey sürmeye devam etmesi engellenen kişilerin ve kendisinden önce teklifte bulunan kimseye malın ihale edilmesi için anormal teklifler verilmesi nedeniyle pey sürmeye devam etmesi engellenen diğer kişilerin ihalenin feshini istemekte hukukî yararını kabul etmek gerekir. Pey süren ilgilinin artırma ile ilgili hukuka aykırı fillerle kesilirse, ihalenin feshini talep etmekte hukukî yararının olduğunu kabul etmek gerekir¹²¹. Bununla birlikte artırma sürecindeki usulsüzlük, pey süren kişinin kendi hata ya da hilesinden kaynaklanmamalıdır. Aksi takdirde söz konusu ilgilinin ihalenin feshini istemekte hukukî yararı yoktur¹²².

Pey sürmek suretiyle ihaleye katılmakla birlikte pey sürmek için gerekli olan teminatın yatırılmaması, ihalenin feshi nedeni olarak kabul edilemez¹²³. Artırma

¹¹⁵ TTK m.236/1; "Ortaklar, şirketin borç ve taahhütlerinden dolayı müteselsilen ve bütün malvarlığı ile sorumludur."

¹¹⁶ Erdönmez, *İhalenin Feshi*, 399.

¹¹⁷ Aksi görüş için bkz. Serdar Kale, *İcra ve İflas Hukukunda Online Satış*, Erişim Tarihi: Nisan 1, 2024. <https://blog.lexpera.com.tr/icra-ve-iflas-hukukunda-online-satis/>.

¹¹⁸ Çon, *İhalenin Feshi*, 121.

¹¹⁹ Üstündağ, *İcra*, 348; Postacıoğlu, *İcra*, 523. Bu bağlamda pey sürmek suretiyle ihaleye katılan herkesin ihalenin feshini talep edebileceği ileri sürülmektedir. Topal, *İhalenin Feshi*, 363. Ancak kanaatimizce malın kendisine ihale edilmesi durumunun somutlaşmadığı ilgilinin ihalenin feshini istemekte hukukî yararı yoktur. Bu halde ihale alıcısından sonra en yüksek pey veren kimse ile bir sınırlandırma yapmak da doğru değildir. Malın alıcı dışındaki pey süren kimseye ihale edilme olasılığı, pey sürenlerin artırma ile ilgililerinin kesilip kesilmediği ya da teklif vermelerinin engellenip engellenmediği de dikkate alınarak ilgilinin hukukî yararı hakkında bir sonuca varılmalıdır.

¹²⁰ Çon, *İhalenin Feshi*, 121.

¹²¹ Çon, *İhalenin Feshi*, 121.

¹²² Çon, *İhalenin Feshi*, 122.

¹²³ Cemil Simil, "Yargıtay 12. Hukuk Dairesi'nin 23.11.2015 Tarihli Kararı Işığında Teminat Göstermeden Açık Artırmaya Katılmanın İhalenin Feshi Nedeni Olarak Kabul Edilip Edilmeyeceği Sorunu", *Fasikül Hukuk Dergisi* 10, S. 100 (2018): 174.

işlemlerinin elektronik ortamda yapılması nedeniyle pek karşılaşamayacak bir durum olsa da sistemsiz arıza veya başka nedenlerle teminat yatırmayan kimsele-
rin pey sürmesine izin verilmiş olabilir. Bu durumda teminatın yatırılmamasının
ilgili bakımından menfaatlerini zarara uğratabilecek bir yönü yoktur. Bu nedenle
mal teminat yatırmayan alıcıya ihale edilirse, diğer pey sürenlerin ihalelerini feshi-
ni istemekte hukukî yararı yoktur¹²⁴.

Pey sürmek suretiyle ihaleye katılanlardan birisi de ihale alıcısıdır. İhale
alıcısının ihalelerini feshini istemekteki hukukî yararı İİK m.134/10³’da düzenlen-
miştir. Buna göre, ihale alıcısı malın esaslı vasıflarında hataya düşmüş ise iha-
lenin feshini talep etmesinde hukukî yarar vardır. Örneğin, satılan malın tapu
sicilinde bir nedenden dolayı alıcı adına tescili mümkün değilse, alıcının ihalelerini
feshini istemekte hukukî yararı vardır¹²⁵. Artırma şartnamesinde düşük gösteri-
len KDV’nin ihale anında daha yüksek bir oranda tahsil edilmesi halinde, alıcı,
satılan şeyle yakından bağlantılı bir hususta hataya düşürülmüş olur¹²⁶. Ancak
KDV oranının yanlış uygulanması ihale alıcısı bakımından yalnız başına ihalelerini
feshi sebebi değildir. İhale alıcısı, yanlış uygulanan KDV oranının düzeltilmesini
şikâyet yoluyla sağlayabilir¹²⁷. Ancak başka bir sebeple ihalelerini feshini talep eden
alıcı, KDV oranının yanlış uygulandığını ihalelerini feshi talebinde ileri sürebilir¹²⁸.

Elektronik ortamda gerçekleştirilen artırımlarda¹²⁹ (İİK m.114) ihale alıcısı-
nın karşılaşabileceği bir durum da teklifin sehven eksik veya fazla verilmesidir.
Bir kimsenin vermek istediği tekliften daha az bir teklif vermesi, malın kendisine
ihale edilmemesi sonucunu doğurur. Sehven daha yüksek bir teklif vermesi ise,
iradesini yansıtmayan bir bedel üzerinden malın kendisine ihale edilmesine neden
olur. Örneğin, 1.000.000 TL bir teklif vermek isteyen kimse sehven 10.000.000
TL bir teklif verirse mal, 10.000.000 TL üzerinden teklifte bulunan kimseye ihale
edilir. Bu durumda hem ihale alıcısının hem de düşük teklif nedeniyle mal ken-

¹²⁴ Yargıtay, mal kendisine ihale edilen alıcının artırmaya geçersiz teminatla (bloke edilmiş çek-
le) katılmasını ihalelerini feshi nedeni olarak kabul etmiştir. (Yargıtay 12. HD. E. 2015/21987 K.
2015/29044 T. 23.11.2015).

¹²⁵ Çon, *İhalelerin Feshi*, 121.

¹²⁶ Efe Drenisa, “İhalelerin Feshi Açısından Cebri Satışlarda Tahsil Edilen KDV’nin Kanunî Dayanakları ve Buna İlişkin Olarak Ortaya Çıkan Sorunların Değerlendirilmesi”, *Banka ve Finans Hukuku Dergisi* 12, S. 46 (2023): 228.

¹²⁷ Yargıtay 12. HD. E. 2017/5270 K. 2017/14086 T. 14.11.2017; “*Bu durumda, artırma şartnamesi-
ne güvenerek ihaleye girenlere taşınmazın ihale edilmesi halinde, sorumlu olacakları KDV oranını
artırma ilanı ile kesinleşen KDV oranı olacağı açıktır. Şikâyetçinin sorumlu olacağı KDV oranı
%1 dir. İhale yapıldıktan sonra ihalelerini kesinleşmesi üzerine, ihaleye konu olan taşınmazın her-
hangi bir nedenle fiilen ofis olarak kullanıldığından bahisle kesinleşen KDV oranını %18’e çıkaran
22.06.2015 tarihli icra müdürlüğü işlemi hatalıdır.*” (Lexpera, E.T.: 01.03.2024) Aynı yönde bkz.
Yargıtay 12. HD. E. 2014/32803 K. 2015/466 T. 13.1.2015.

¹²⁸ Drenisa, *Cebri Satışlarda KDV*, 234.

¹²⁹ Bkz. İcra ve İflâs Kanunu Uyarınca Elektronik Ortamda Yapılacak Satışların Usulü Hakkında Yö-
netmelik, Resmî Gazete Tarihi: 08.03.2022 Resmî Gazete Sayısı: 31772.

disine ihale edilmeyen pey süren kimsenin ihalenin feshini talep etmekte hukukî yararı olup olmadığı tartışılmalıdır. Sehven düşük teklif verilmesi durumunda UYAP elektronik satış portalında verilen en yüksek teklif gösterildiği ve bu teklifin altında bir teklif verilemediği için bu yöndeki bir iddia ile ihalenin feshinin talep edilmesinde hukukî yarar yoktur. Teklifin sehven yüksek verilmesi halinde ise açıkça bir maddi hata olarak kabul edilebilecek hallerde alıcının ihalenin feshini istemekte hukukî yararı vardır¹³⁰. Yargıtay kararlarında da açık bir maddi hata olduğu anlaşılan hallerde ihalenin feshinin talep edileceği kabul edilmektedir¹³¹. Kanaatimizce açık bir maddi hatanın varlığı halinde pey süren ilgilinin başvurusu üzerine icra müdürlüğünce ihale kararının kaldırılması ve yapılan masrafların pey süren ilgilinin yatırdığı teminattan tahsili mümkün olmalıdır.

F. KAMU DÜZENİNE AYKIRILIK HALLERİNDE HUKUKİ YARAR

İcra ve iflâs hukukunda şikâyete ilişkin hükümler çerçevesinde, icra organlarınca yapılan işlemler kamu düzenine aykırılık teşkil ediyorsa süresiz olarak şikâyet yoluna başvurulabilir. Bir fesih sebebi ağır ve açık bir biçimde kanuna aykırı ise kamu düzenine aykırılık teşkil eder¹³². Kamu düzenine aykırı işlemler, kamu yararı amacıyla takibin tarafları ve üçüncü kişiler lehine konulmuş emredici hükümleri ihlal eden işlemlerdir¹³³. Yargıtay bazı hallerde sırf emredici hükümlere aykırı işlemleri kamu düzenine aykırı işlem olarak kabul etmektedir¹³⁴. Kanaatimizce her emredici hükme aykırılık kamu düzenine aykırılık olarak değerlendirilmemelidir. Kamu düzenine aykırı işlemlerin tespiti bakımından mutlak ve kesin bir kural koymak mümkün değildir. Her somut olay özelinde ihlalin ağır ve açık bir biçimde kamu yararı amacıyla ihdas edilmiş bir kuralı ihlal edip etmediği değerlendirilmelidir¹³⁵.

Şikâyet talebinde bulunabilecek ilgilinin taşınması gereken hukukî yarar için, icra takip işleminin ilgilinin menfaatine zarar veren bir işlem olması aranır¹³⁶. An-

¹³⁰ UYAP sisteminde "Muhammen bedelin 3 katından fazla teklif veriyorsunuz. Onaylıyor musunuz?" şeklinde bir uyarı verilmesinin bu sonucu değiştirmeyeceği kanaatindeyiz. Zira sistemde her teklif sonrası onay verilip verilmediği sorulmaktadır. Teklif veren kimsenin söz konusu uyarıyı olağan bir onay butonu olarak algılaması çok normaldir.

¹³¹ Yargıtay 12. HD. E. 2022/9841 K. 2022/12370 T. 28.11.2022; "İhalesi yapılan taşınmazın muhammen bedeline (1.220.000,00 TL) göre e-satış portalı üzerinden yapılan 12.497.770,00 TL'lik teklifin açıkça maddi hata olduğunun kabulü gerekir. (Dairemizin benzer yöndeki 2014/1249-5305 E. K. sayılı ve 25.02.2014 tarihli kararı ile 2017/9263 Esas, 2018/11321 Karar sayılı ve 13.11.2018 tarihli kararı)" (Lexpera, E.T.: 01.03.2024) Bu halde alıcının ihale bedelini ödeyip ödeyemeyeceği ve teminatın akıbeti için bkz. Mustafa Okur, "Elektronik Açık Artırma Suretiyle Satışta Artırma Aşaması", *Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 18, S. 1 (2023): 78 vd.

¹³² Markus Dieth, *Beschwerde in Schuldbetreibungs und Konkursachen gemäss Art 17 ff. SchKG*, (Zürich: Schulthess Verlag, 1999), 26; Cometta und Möckli, *BSK*, Art 22 Nr 8.

¹³³ Dieth, *Beschwerde*, 26; Cometta und Möckli, *BSK*, Art 22 Nr 11; Pekcanitez ve Simil, *Şikâyet*, 148.

¹³⁴ Pekcanitez ve Simil, *Şikâyet*, 149.

¹³⁵ Cometta und Möckli, *BSK*, Art 22 Nr 11; Pekcanitez ve Simil, *Şikâyet*, 148.

¹³⁶ Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan ve Özekes, *İcra*, 66.

çak kamu düzenine ilişkin şikâyetlerde hukukî yarar koşulu aranmaz¹³⁷. İhalenin feshi talepleri bakımından da kamu düzenine ilişkin hususlarda hukukî yarar şartı aranmaksızın yolsuz işlemin iptaline karar verilir¹³⁸. Bu kapsamda olağan şikâyet yargılaması ile ihalenin feshine ilişkin şikâyet yargılaması arasındaki temel fark, ihalenin feshini talep edebilecek ilgililerin kanunda sınırlı olarak sayılmış olmasıdır. Bir başka ifadeyle ihalenin feshi sebebine ilişkin kamu düzenine aykırılığı hukukî yararı olan her ilgili değil, İİK m.134/2’de kendisine dava takip yetkisi tanınan kimseler ileri sürebilir. Örneğin, satış talebinde bulunmayan alacaklı ya da resmi sicilde yer almayan bir ilgili kamu düzenine aykırılığı ileri süremez.

Kamu düzenine aykırılık hallerinde söz konusu işlemler belirli bir sürenin geçmesiyle düzelemeyecektir¹³⁹. Bu nedenle şikâyetin bir süreye bağlanması mümkün değildir. Bu bağlamda kamu düzenine aykırılık halinde söz konusu olan süresiz şikâyetin ihalenin feshi bakımından nasıl uygulanacağı tartışılabilir. Bir an için kamu düzenine ilişkin hukuka aykırılıklar bakımından ihalenin süresiz olarak feshedilebileceği akla gelebilir. Ancak ihalenin belirsiz bir süre feshedilebilir olarak bırakılmamasındaki hukukî yarar, süresiz şikâyetteki kamu yararından daha fazladır¹⁴⁰. Bu nedenle ihalenin feshi bakımından kamu düzenine aykırılık halinde süresiz şikâyet hakkında İİK m.134/10¹⁴¹’da belirtilen bir yıllık süre geçerli olmalıdır¹⁴².

Artırmanın elektronik ortamda yapılmaması¹⁴³ ve artırmada ileri sürülen peyin asgari ihale bedelini¹⁴⁴ karşılamamasına (karşılama prensibi) rağmen malın ihale edilmesi¹⁴⁵ kamu düzenine aykırılık hallerine örnek gösterilebilir. Süresinde

¹³⁷ Pekcanitez ve Simil, *Şikâyet*, 233; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan ve Özekes, *İcra*, 66.

¹³⁸ Pekcanitez ve Simil, *Şikâyet*, 233.

¹³⁹ Pekcanitez ve Simil, *Şikâyet*, 146.

¹⁴⁰ Arslan, *İhalenin Feshi*, 180.

¹⁴¹ İİK m.134/10; “Satış ilanı tebliğ edilmemiş veya satılan malın esaslı vasıflarındaki hataya veya ihalede fesada bilahare vakıf olunmuşsa şikâyet müddeti ittıla tarihinden başlar. Şu kadar ki, bu müddet ihalenin yapıldığına ilişkin kararın elektronik satış portalında ilan edildiği tarihten itibaren bir seneyi geçemez.”

¹⁴² İlhan Postacıoğlu, *İcra Hukuku Esasları*, (İstanbul: Fakülteler Matbaası, 1982), 67; Arslan, *İhalenin Feshi*, 180; Aşık, Oruç, Tok ve Saçar, *İcra*, 311; Pekcanitez ve Simil, *Şikâyet*, 152. Yargıtay 12 HD. E. 2015/13116 K. 2015/16686 T. 16.6.2015; “Somut olayda istem, ihalenin feshine ilişkin olup, şikâyet konu taşınmaz ihalelerinin 05.07.2012 tarihinde gerçekleştiği, ihalenin feshi isteminin ise İİK’nun 134/7. maddesinde belirtilen (1) yıllık hak düşürücü süre geçirildikten sonra 02.06.2014 tarihinde yapıldığı anlaşılmıştır. Bu durumda mahkemece, şikâyetin süre aşımı nedeniyle reddi yerine, kamu düzenini ilgilendiren süresiz şikâyet kabul edilerek ihalenin feshine karar verilmesi doğru bulunmamıştır.” (Lexpera, E.T.: 01.03.2024).

¹⁴³ Yargıtay 12. HD. E. 2016/31989 K. 2017/648 T. 19.1.2017: “Öte yandan İİK’nun 114/2 maddesinde satış ilanının elektronik ortamda da yapılacağı düzenlenmiştir. Yasanın bu hükmü emredici nitelikte olup, mahkemece resen gözetilmesi gerekir.” (Lexpera, E.T.: 18.03.2024).

¹⁴⁴ Asgari ihale bedelinin hesaplanması konusunda bkz. Aşık, Oruç, Tok ve Saçar, *İcra*, 303.

¹⁴⁵ Yargıtay 12. HD. E. 2021/9786 K. 2021/9279 T. 20.10.2021: “Yukarıda ayrıntılı olarak açıklandığı üzere ihalesi yapılan menkuller için muhammen değer in yüzde ellisine 1.803,55 TL satış masrafinin eklenmesi halinde ortaya çıkan değer in ihale bedeli ile karşılanmadığı anlaşılmaktadır. O halde mahkemece, İİK’nun 129/1. maddesi gereğince bu husus re’sen gözetilerek ayrıntısı yuka-

satış talep edilmemesi de kamu düzenine ilişkin bir kuraldır¹⁴⁶. Yargıtay HGK, satış isteme süresine aykırılığın kamu düzeninden olmadığına ilişkin 12. HD. 04.03.2020 Tarih ve E.2020/1423 K.2020/2181 sayılı kararına karşı direnme üzerine verdiği kararda, satış isteme süresine aykırılığın kamu düzeninden olduğuna karar vermiştir¹⁴⁷. Zira süresinde satış talep edilmediği takdirde haciz düşer. Bu nedenle süresinde satış talep edilmeksizin gerçekleştirilen artırmaya ilişkin bir yıl içinde ihalenin feshi yoluna başvurulabilir¹⁴⁸.

İİK m.114/2 uyarınca birinci ve ikinci artırmanın yapılacağı tarih ve saat, artırma başlangıç tarihinden en az 15 gün önce ilan edilmelidir. Bu süreye uyulmaması, kamu düzenine aykırılık teşkil eder¹⁴⁹. Birinci artırmanın bitimi ile ikinci artırmanın başlangıç tarihi arasında bir ayı geçmeyecek bir süre olmalıdır. Bu kurala riayet edilmemesi kamu düzenine aykırıdır.

Yargıtay, kıymet takdirinin üzerinden iki yıllık bir süre geçmiş ise yeniden kıymet takdiri yapılmadan satış yapılamayacağını kabul etmektedir. Yargıtay'a göre, iki yıllık süreden sonra yeniden kıymet takdiri yapılmaksızın satış yapılması kamu düzeni aykırılık teşkil etmektedir¹⁵⁰. Kanaatimizce bu durum önemli

rida yazılı menkullere ilişkin ihalenin feshine karar verilmesi gerekirken, şikayetin tümünden reddi isabetsiz olup bozmayı gerektirmiştir." (Lexpera, E.T.: 18.03.2024).

¹⁴⁶ Aşık, Oruç, Tok ve Saçar, *İcra*, 298. Yargıtay 12. HD. E. 2013/11422 K. 2013/16147 T. 29.4.2013: "Satış talebinin, yukarıdaki maddede öngörülen süreler içinde olup olmadığını icra müdürü re'sen gözetmelidir. Satış talebi, bu sürelerden sonra ise, reddetmelidir. Satış isteme sürelerinin geçmesine rağmen, icra müdürünün satış talebini kabul etmesi, bu hususun kamu düzeninden oluşu nedeniyle süresiz şikayete tabidir. Satış isteme süresi geçmesi nedeniyle haczin kalkmış olmasına rağmen yapılan ihalenin feshi gerekir" (Lexpera, E.T.: 18.03.2024).

¹⁴⁷ Yargıtay HGK. E. 2020/702 K. 2022/1146 T. 22.09.2022; "İcra ve İflas Kanunu'nun 150/e maddesi gereğince alacaklının ödeme veya icra emrinin tebliğinden itibaren bir yıl içinde taşınmazın satışını istemesi gerekir. Hak düşürücü bu sürede satışın istenmemesi durumunda takibin düştüğü tarihten sonra yapılan işlemler yok hükmünde olacağından, bu tarihten sonra yapılan ihalenin de feshi gerekir. Kanun'un bu hükmü kamu düzenine ilişkin olup mahkemeye re'sen gözetilmesi gerekir." (Lexpera, E.T.: 20.05.2024).

¹⁴⁸ Bazı yargı kararlarında süresinde satış talep edilmemiş olmasının ihalenin feshi sebebi olduğuna ve fakat kamu düzenine ilişkin bir husus olmadığına karar verilmiştir. Gaziantep BAM 12. HD. E. 2018/1873 K. 2019/408 T. 1.3.2019: "süresinde satış istenmesinden haczin düştüğü bu hususunun incelenmesinde kamu düzenine ilişkin süresiz şikayete tabi olduğu belirtilmiş ise de; ihalenin feshi davasında, süresinde satış talep edilmemesi nedeni ile haczin düştüğünün ihalenin feshi nedeni yapılması kamu düzenine ilişkin olmayıp ihalenin feshi davası açılması için öngörülen sürede bildirilmesinin gerektiği.." (Lexpera, E.T.: 18.03.2024).

¹⁴⁹ İstanbul BAM, 20. HD. E. 2019/2701 K. 2020/2297 T. 25.11.2020: "... belediye ilanının ihale tarihinden bir ay önce yapılması ve elektronik ortamda katılımlarının sağlanması için belediye ilanının 01.6.2019-30.06.2019 tarihleri arasında askı yapılmasının kamu düzenine ilişkin olması, yasaya aykırı hareket edilmiş olması sebebi ile ihalenin feshinin talep edildiği anlaşılmıştır. İİK'nun 126/2. maddesi gereğince, artırma, satıştan en az bir ay önce ilan edilir. Asgari bir aylık ilan süresi kamu düzeni ile ilgili olup, ihalenin feshi talebini inceleyen icra mahkemesince re'sen dikkate alınır (HGK'nun 17.04.1996 tarih, 1995/12-1075, 1996/129 K. sayılı kararı)." (Lexpera, E.T.: 18.03.2024).

¹⁵⁰ Yargıtay 12. HD. E. 2023/1071 K. 2023/3470 T. 17.5.2023: "Hukuk Genel Kurulu'nun 26.02.1992 tarih ve 1992/4-70 E. - 1992/130 K. sayılı kararında da vurgulandığı üzere, İİK'nın 128. maddesinde öngörülen iki yıllık sürenin başlangıcı, sonradan kesinleşmesi koşulu ile kıymet takdirinin

bir ihalenin feshi nedenidir. Ancak kamu düzenine ilişkin olarak yorumlanmamalıdır¹⁵¹. Satılan malın değeri, iki yıllık bir sürede çok çeşitli sebeplerle değişebileceği gibi¹⁵² sabit ya da düşük enflasyon veya piyasa koşullarındaki stabilize durum nedeniyle değişmeyebilir veya taraf menfaatlerini etkilemeyecek oranda bir artış gösterebilir. Bu nedenle kanaatimizce somut olayın koşullarına göre ilgisi bakımından hukukî yarar doğurabilecek ve ihalenin feshi sebebi olarak kabul edilebilecek bu durum, kamu düzenine ilişkin kabul edilmemelidir.

IV. KARŞILAŞTIRMALI HUKUK BAĞLAMINDA İHALENİN FESHİ TALEPLERİNDE HUKUKİ YARAR

İsviçre hukukunda, ihalenin feshi şikâyet yoluyla ileri sürülmektedir. Buna göre ihalenin feshi süreci, sürelerle ilişkin düzenleme¹⁵³ dışında Schuldbetreibung und Konkurs (SchKG-İsv. İİK) m.17 ve devamında yer alan hükümler çerçevesinde yürütülür. İsviçre hukukunda ihalenin feshini talep edebilecek kimseler bakımından bir sınırlama yapılmamıştır. Buna göre, ihalenin feshi sebebinden dolayı hukuken korunan bir menfaati etkilenen¹⁵⁴ tüm ilgililerin ihalenin feshini isteyebileceği kabul edilmektedir¹⁵⁵. İsviçre hukukunda ilgilinin menfaati, korunmaya değer olmak şartıyla tümüyle maddi nitelikte de olabilir¹⁵⁶. İlgilinin menfaatinin korunmaya değer olup olmadığı, şikâyet yargılaması neticesinde verilecek karardan hukukî veya fiili durumunun doğrudan etkilenip etkilenmediğine

fiilen yapıldığı keşif tarihidir. Dairemizin yerleşik içtihatları gereğince; kıymet takdiri tarihi kural olarak icra dairesince fiilen yapılan keşif tarihidir ve satışın kıymet takdirinin esas alındığı tarihten itibaren 2 yıl sonra yapılması başlı başına ihalenin feshi sebebi olup bu hususun, 2 yıl içinde taşınmazın değerinde oluşacak muhtemel değişiklikler nedeniyle hem borçlu hem de alacaklı tarafın menfaatlerini korumaya yönelik bir düzenleme olması nedeniyle, kamu düzenine ilişkin olduğundan re'sen gözütılması gerekir." (Lexpera, E.T.: 18.03.2024) Doktrinde Atalı'ya göre, iki yıllık süreden sonra yeniden kıymet takdiri yapılması bir zorunluluk değildir. Bilakis bu durumun sürecin kötüye kullanılmasına neden olabileceği göz ardı edilmemelidir. Murat Atalı, "Taşınmazların Paraya Çevrilmesinde Kıymet Takdiri ile İhale Kararı Arasındaki Süre ve Bunun İhale Kararına Etkisi", *Prof. Dr. Selçuk Özbek'e Armağan*, İstanbul: Filiz Kitabevi (2022): 383-384.

¹⁵¹ Bir görüşe göre, malın değerindeki muhtemel değişimler hem alacaklı hem de borçlu menfaatini korumaya hizmet edeceğinden iki yıllık süre kamu düzenine ilişkin kabul edilmelidir. Kodakoğlu, *Kıymet Takdiri*, 364.

¹⁵² Bkz. Aşa. V. Bir görüşe göre bu süre, hacizli malın değerinde meydana gelen büyük değişikliklerin göz ardı edilmesi ve iyiniyetli borçluların zarar uğratılması sonucunu doğurabilir. Boran Güneysu, *Kıymet Takdiri*, 206.

¹⁵³ SchKG Art 132a/2-3.

¹⁵⁴ İhalenin feshi sebebinden dolayı hukuken korunan bir menfaati etkilenen kimsenin ihalenin feshini istemekte hukuki yararının olduğu kabul edilmektedir. Bkz. Karl Spühler, *Schuldbetreibungs und Konkursrecht I*, (Zürich: Schulthess Verlag, 2014), 30; Dieth, *Beschwerde*, 55; Roth, *BSK*, Art 132a Nr 6.

¹⁵⁵ Kurt Amonn und Fridolin Walther, *Grundriss des Schuldbetreibungs und Konkursrechts*, (Bern: Stämpfli Verlag, 2013), 48; Alfred Gromme, *Rechtsvorschlag und Beschwerde im schweizerischen Schuldbetreibungs- und Konkursrecht*, (Bern: Buchdruck F. Pochon-Jent, 1967), 29; Schlegel unF Zopf, *Schulthess Kommentar*, Art 132a Nr 2; Kren Kostkiewicz, *OFK*, Art 132a Nr 2.

¹⁵⁶ Dieth, *Beschwerde*, 56.

bakılarak belirlenir¹⁵⁷. İlgilinin menfaatinin bulunup bulunmadığı usul hukukuna ilişkin bir meseledir¹⁵⁸. Eksikliği halinde şikâyetin esasına ilişkin bir inceleme yapılmaksızın şikâyetin reddine karar verilmelidir¹⁵⁹.

Açık artırmanın başarıya ulaşmasına, hukuka veya ahlaka aykırı bir fiille etki edilmişse bu durumdan menfaati bulunan ilgililerin ihalenin feshini istemekte hukukî yararı vardır¹⁶⁰. Bir fiilin hukuka aykırı olup olmadığı ise, ileri sürülen menfaati korumaya yarayan bir hukuk kuralının ihlal edilip edilmediğine göre belirlenir¹⁶¹. Artırma sürecinin usulüne uygun şekilde yürütülmemesi veya istekliler arasındaki rekabet ortamının bozulması, söz konusu ihlale örnek gösterilebilir¹⁶². Bir ihalenin feshi sebebinin ilgililer bakımından hukukî yarar doğurması için mutlak surette ihale bedeli üzerinde olumsuz bir etki doğurmasına gerek yoktur. Örneğin, ihaleye fesat karıştırma eylemi, ihale bedelini etkilemese dahi ilgilinin ihalenin feshini istemekte hukukî yararı vardır¹⁶³. Satış ilanının usulüne uygun olarak yapılmaması, artırmanın yeri ve zamanı hakkında yanlış bilgi verilmesi ve karşılama prensibine uyulmaması ilgililerin menfaatini ihlal eden ihalenin feshi sebepleri arasında sayılmaktadır¹⁶⁴. İhalenin feshi sebebinden dolayı hukuken korunan bir menfaati ihlal edilen her ilgilinin ihalenin feshini istemekte hukuki yararı vardır.

Alman hukukunda ihalenin feshini istemekteki hukukî yarar, ihalenin feshini isteyebilecek kimseler bakımından sınırlandırıldığı¹⁶⁵ gibi ihalenin feshi sebepleri bakımından da sınırlandırılmıştır. ZVG § 100 uyarınca ihalenin feshi, ZVG § 81¹⁶⁶, 83¹⁶⁷ ve 85a¹⁶⁸'da yer alan hükümlerin ihlal edildiği gerekçesi ile ya da malın şartnamede öngörülen koşullar dışında ihale edilmesi nedeniyle istenebilir. Ancak ihalenin feshini isteyebilecek kimselerin Kanunda sayılan ihalenin feshi sebeplerinden birisine dayanarak talepte bulunabilmeleri için menfaatlerinin ilgili ihalenin feshi nedeninden dolayı zarara uğramış olması gerekir. Aksi takdirde

¹⁵⁷ Ernst Blumenstein, *Handbuch des Schweizerischen Schuldbetreibungsrechtes*, (Bern: Druck und Verlag von K.J.Wyss, 1911), 81; Daniel Hunkeler, *Kurzkommentar SchKG*, (Basel: Helbing Lichtenhahn Verlag, 2014), Art 17 Nr 9; Dieth, *Beschwerde*, 56; Amonn und Walther, *Grundriss des SchKG*, 47.

¹⁵⁸ Amonn und Walther, *Grundriss des SchKG*, 47.

¹⁵⁹ Spühler, *SchKG*, 30.

¹⁶⁰ Hunkeler, *Kurzkommentar*, Art 132a Nr 7; Roth, *BSK*, Art 132a Nr 17.

¹⁶¹ BGE 109 II 123, 124. (Swisslex).

¹⁶² Hunkeler, *Kurzkommentar*, Art 132a Nr 7.

¹⁶³ Roth, *BSK*, Art 132a Nr 18 Hunkeler, *Kurzkommentar*, Art 132a Nr 7.

¹⁶⁴ Roth, *BSK*, Art 132a Nr 19; Hunkeler, *Kurzkommentar*, Art 132a Nr 8-9.

¹⁶⁵ Bkz. Yuk. IV. 1.

¹⁶⁶ ZVG § 81'de malın en yüksek teklif veren kimseye ihale edileceği ve alıcının yükümlülükleri düzenlenmektedir.

¹⁶⁷ ZVG § 83'te malın ihale edilemeyeceği durumlar düzenlenmektedir.

¹⁶⁸ ZVG § 85a'da ise en yüksek teklifin çok düşük olması sebebiyle (muhammen bedelin yarısına ulaşmaması) ihalenin reddi düzenlenmektedir.

fesih talebi, hukukî yarar yokluğundan reddedilir¹⁶⁹. ZVG § 100/2’de ihalenin feshini şikâyet yoluyla ileri süren ilgilinin yalnızca bir başkasının hakkını ilgilendiren bir sebebe dayanarak ihalenin feshini isteyemeyeceği düzenlenmiştir. Buna göre, ihalenin feshini isteyen ilgilinin kendi menfaati zarar görmüş olmalıdır¹⁷⁰. ZVG § 83 ve 85a uyarınca malın ihale edilememesi durumunda, artırma işlemlerindeki usulsüzlük nedeniyle şikâyet yoluna gidilebilmesi için ilgili usulsüzlük ile malın ihale edilememesi arasında bir nedensellik bağı olmalıdır. Aksi takdirde ilgilinin şikâyete başvurmakta hukukî yararı yoktur¹⁷¹. Bir görüşe göre, kanunda sınırlı olarak sayılan fesih sebepleri dışında bir sebep ile ihalenin feshi istenirse, talep usulden (hukukî yarar yokluğu) değil esasa ilişkin bir kararla reddedilir¹⁷².

V. YARGITAY 12. HUKUK DAİRESİNİN E. 2023/4344 K. 2023/7236 T. 7.11.2023 KARARI İLE YAPILAN İÇTİHAT DEĞİŞİKLİĞİNİN HUKUKİ YARAR BAĞLAMINDA İNCELENMESİ

Yargıtay 12. Hukuk Dairesi, yerleşik içtihadında satışa çıkarılan malın ihale bedeli, muhammen bedele eşit veya onun üzerinde ise İİK m.134/11’de öngörülen menfaatin ihlalinin gerçekleşmediği ve ilgilinin ihalenin feshini istemekte hukuki yararı olmadığını kabul etmekteydi. Örneğin, Yargıtay taşınmaz satışına ilişkin bir kararında, ihalenin feshi sebebi olarak öne sürülen kıymet takdirine ilişkin şikâyetin neticesinde taşınmaz değerleri muhammen bedelin altında ise başka bir inceleme yapılmaksızın ihalenin feshi talebinin reddine karar verilmesi gerekçesiyle ilk derece mahkemesi kararını bozmuştur¹⁷³. Ancak E. 2023/4344 K. 2023/7236 T. 7.11.2023 sayılı kararı ile bu içtihadından dönerek yapılan usulsüzlük malın daha yüksek bir bedelle satılmasına engel oldu ise bu durumdan zarar gören ilgilinin ihalenin feshini istemekte hukuki yararının bulunduğuna karar vermiştir¹⁷⁴.

¹⁶⁹ Böttcher, ZVG, § 100 Nr 1.

¹⁷⁰ Başka bir ifadeyle şikâyet üçüncü kişinin subjektif hak ihlaline dayanırlamaz. Ira Hörndler, *Handbuch Geschäftsraummiere* içinde, editör Jan Lindner-Figura Frank Oprée Frank Stellmann (München: C.H. Beck, 2023), § 19 Nr 20.

¹⁷¹ Michelsen, ZVG, § 100 Nr 11.

¹⁷² Böttcher, ZVG, § 100 Nr 2.

¹⁷³ Yargıtay 12. HD. E. 2019/4337 K. 2019/4359 T. 14.3.2019; “O halde mahkemece, hükmüne uyulan Dairemiz bozma ilamı doğrultusunda bilirkişiler tarafından hazırlanan 23/02/2018 havale tarihli raporda taşınmazların satışa esas alınan kıymet taktirinin yapıldığı 17/05/2013 tarih itibarıyla belirlenen muhammen bedellerinin ihalede esas alınan muhammen bedellerinin üzerinde olması halinde ihalenin feshine, muhammen bedellerinin altında olması halinde ise; ihalenin feshi isteminin reddine karar verilmesi gerekirken anılan husus göz ardı edilerek taşınmazların dava keşif tarihi olan 09/02/2018 tarihindeki değerleri esas alınarak ihalenin feshine karar verilmesi isabet-sizdir.” (Lexpera, E.T.: 20.05.2024) Usulsüz tebliğe rağmen muhammen bedelin üzerinde satış nedeniyle zarar doğmadığı gerekçesi için bkz. 12. HD., E. 2018/9890 K. 2019/637 T. 21.1.2019.

¹⁷⁴ Yargıtay 12. HD. E. 2023/4344 K. 2023/7236 T. 7.11.2023: “Bahse konu zararın varlığının tespiti yönünden ise Dairemizce; satılan malın muhammen bedel veya üstünde bir bedelle satılmış olması hâlinde, ihalenin feshini istemekte kural olarak hukuki yararın bulunmadığına; kıymete

Doktrinde söz konusu içtihat değişikliği, çeşitli yönlerden eleştirilmektedir. İçtihat değişikliğinin HGK kararıyla yapılması gerektiği, değişikliğin 7343 sayılı Kanun ile yapılan değişikliklerin felsefesiyle uyuşmadığı, yeni içtihadın taraflar arasındaki menfaatin dengesine zarar vereceği ve taşınmaz fiyatlarındaki yükseliş ve piyasa koşullarına göre içtihat değişikliği yapılmasının fayda yerine zarar doğuracağı, bu eleştirilerden birkaçıdır¹⁷⁵.

Kanaatimizce Yargıtay'ın içtihat değişikliği yerindedir. Zira malın gerçek değeri üzerinden ihale edilmesi esastır¹⁷⁶. Ancak gerçek değerden ne anlaşılması gerektiği açık değildir. Bir malın kıymet takdirindeki değeri, satış günündeki piyasa değeri, ihalenin feshinin istendiği zamandaki rayiç değeri ya da muhasebe verilerindeki varlık değeri gibi değerlerinden hangisini gerçek değer olarak kabul etmeliyiz? Bu soruya İsviçre Federal Mahkemesinin 12.07.1983 tarihli bir kararında, bir malın değerinin arza, talebe ve pazar durumuna göre değişeceği ve bu nedenle gerçek fiyatı belirleme kriterlerinin eksik kalacağı şeklinde cevap verilmiştir¹⁷⁷. Aynı kararda mümkün olan en yüksek bedel, malın gerçek değeri olarak kabul edilmiştir¹⁷⁸. Elbette malın mümkün olan en yüksek değeri, içinde bulunduğu pazara ve piyasanın koşullarına bağlı olarak belirlenmelidir¹⁷⁹. Bir görüşe göre malın gerçek değeri, malın satılmasından çok kısa süre önceki piyasa değeridir¹⁸⁰.

yönelik itirazların varlığı, fesat iddiası ya da kamu düzeninden sayılan takip hukukuna dair ilkelere gibi bazı istisnai hallerde ise malın muhammen değerinde satılması durumunda dahi şikayetçinin fesih isteminde hukuki yararının bulunduğu dair görüş istikrarlı şekilde uygulanmaya gelmiştir. Covid 19 salgını sonrası dünyada ve ülkemizde meydana gelen ekonomik durgunluk, üretim süreçlerindeki yavaşlama sonunda fiyatlarda meydana gelen ani, orantısız yükselişle birlikte paranın alım gücündeki değişiklikler ile taşınır ve taşınmaz değerlerinde oluşan büyük artışlar, 7343 sayılı Kanun ile mahcuz ya da merhun malların cebri satışında başlıca yöntem olan açık artırmanın elektronik ortama taşınması ile beraber muhammen değerinde sonuçlanan satışların artmış olması da dikkate alınarak, Dairemizce görüş değişikliğine gidilmek suretiyle, ihale edilen mal muhammen bedelin üstünde bir bedelle satılmış olmakla beraber yapılan usulsüzlük malın daha yüksek bedelle satılmasını önlemiş ise (yani ihalenin feshi sebebi olarak dayanan yolsuzluk yapılmamış olsa idi mal daha yüksek bedelle satılabilecek idi ise) malın daha yüksek bir bedelle satılamamış olmasından zarar görmüş olan ilgilinin ihalenin feshini istemekte hukuki yararı bulunduğu kabulü gerekeceği görüşü benimsenmiştir. Asıl olan malın gerçek değerinden ihale edilmesi olup, malın salt muhammen değerinde satılmış olması her zaman zarar unsurunun oluşmayacağı ve malın gerçek değerini bulduğu anlamında yorumlanamaz. Bu cümleden olmak üzere, kanun koyucu aksini murat etmiş olsaydı, muhammen değerinde satılmalarda ihalelerin feshedilemeyeceğini düzenlemiş olurdu.” (Lexpera, E.T.: 18.03.2024).

¹⁷⁵ Evrim Erişir, “Yargıtay 12. Hukuk Dairesi’nin İhalenin Feshinin Kabulüne Şayanlık Koşulu Olan Hukukî Yararı Genişleten 7.11.2023 Tarihli Yeni İctihadına Eleştirel Bir Bakış”, Erişim Tarihi Şubat 29, 2024. <https://turkishlawblog.com/hub/detail/yargitay-12-hukuk-dairesinin-ihalenin-feshinin-kabule-sayanlik-kosulu-olan-hukuki-yarari-genisleten-7112023-tarihli-yeni-ictihadina-elestirel-bir-bakis>.

¹⁷⁶ Kodakoğlu, *Kıymet Takdiri*, 375; Boran Güneysu, *Kıymet Takdiri*, 34.

¹⁷⁷ BGE 109 II 123, 125.

¹⁷⁸ BGE 109 II 123, 125.

¹⁷⁹ Satış aşamasındaki kıymet takdirinin amacı, satışın en az hangi değer üzerinden yapılacağını belirlemektir. Boran Güneysu, *Kıymet Takdiri*, 69-70.

¹⁸⁰ Kodakoğlu, *Kıymet Takdiri*, 376.

Muhammen bedel, kıymet takdiri neticesinde belirlenen değer üzerinden hesaplanmaktadır. Kıymet takdiri ise, fiilen yapıldığı tarihten itibaren iki yıl geçmedikçe istisnai durumlar dışında yeniden yapılamamaktadır (İİK m.128/a-2). Bu sürede satışa çıkarılan malın değeri, çeşitli sebeplerle artmış olabilir. Taşınmazın bulunduğu yere yakın bir konuma kadar imar gelmiş olması, cazibe merkezine yakınlığındaki değişim, manzara, cephe ve çevresindeki değişiklikler, araziye sunulan kamusal hizmetlerdeki farklılıklar, bunlara örnek gösterilebilir¹⁸¹. Şüphesiz bu nedenlerden birisi de piyasa koşullarında enflasyona bağlı değişimlerdir¹⁸². İki yıl gibi bir sürede yüksek enflasyon nedeniyle artan maliyetler ve üretimde yavaşlama neticesinde arzın azalması ve fiyatların yükselmesi, taşınmaz fiyatlarını önemli ölçüde artırabilir. Bu halde malın sırf muhammen bedelin üzerinde satılmış olması zarar unsurunun oluşmayacağı şeklinde yorumlanamaz¹⁸³. Elbette malın piyasa değerinin altında satılmış olması da başlı başına bir ihalelerin feshi nedeni olamaz. Bir başka ifadeyle muhammen bedelin üstünde ve fakat piyasa değerinin altında satılmış bir mala ilişkin olarak ilgililerin menfaatini ihlal eden bir ihalelerin feshi nedeni yoksa ihalelerin feshi istenemez. Esasen ihalelerin feshi nedeni ile menfaati zarar gören ilgilinin hukukî yararı, yalnız başına malın muhammen değerinin altında veya üstünde satılmasına bağlı olarak ekonomik bir zarara indirgenemez.

Gerçekten gerçekleştirilen ihalelerde, piyasa koşulları bağlamında bir değer artışı olmuşsa, genellikle mal muhammen bedelin üzerinde ihale edilmektedir. Pey sürmek suretiyle ihaleye katılanlar için teklif verme motivasyonunu belirleyici olan kıstas, malın piyasa değeri olmaktadır. Bu nedenle bir ihalelerin feshi sebebini, sırf malın muhammen bedel üzerinde ihale edilmesi nedeniyle yok saymak ilgilinin hukukî yararını yok saymak anlamına gelmektedir. Bu nedenle bir ihalelerin feshi nedeni, malın daha yüksek bedelle satılmasını engellemiş ise zarar gören ilgilinin ihalelerin feshini istemekte hukukî yararını kabul etmek gerekir. Aksi takdirde ihalelerin feshi için zarar gören ilgilinin ekonomik yararı, hukukî yarar şartı için yeterli sayılmış olacaktır.

SONUÇ

İsviçre hukukunda menfaati zarar gören her ilgilinin ihalelerin feshi talebinde bulunmakta hukukî yararı kabul edilirken Türk ve Alman hukukunda ihalelerin feshini isteyebilecek kimseler sınırlı olarak sayılmıştır. Alman hukukunda

¹⁸¹ Pınar Çakır ve Faik Ahmet Sesli, "Arsa Vasıflı Taşınmazların Değerine Etki Eden Faktörlerin ve Bu Faktörlerin Önem Sıralarının Belirlenmesi", *Harita Teknolojileri Elektronik Dergisi* 5, S. 3 (2013), 14.

¹⁸² Enflasyonun malın değerine olan etkileri, yüksek enflasyon iki yıllık süreden önce yeniden kıymet takdiri istenip istenemeyeceği hakkında bkz. Kodakoğlu, *Kıymet Takdiri*, 375-378; Ekonomik kriz halinde aynı sonuçlar için bkz. Boran Güneysu, *Kıymet Takdiri*, 213.

¹⁸³ Öktemer, *İhalelerin Feshi*, 407.

bir adım öteye gidilerek ihalenin feshi sebepleri de sınırlı olarak sayılmıştır. İİK m.134/2’de sayılan dışında kalan kişilerce ileri sürülen ihalenin feshi talebi dava takip yetkisinin yokluğundan dolayı reddedilmelidir. Yargıtay kararlarındaki “aktif husumet yokluğu” kavramı da bu şekilde anlaşılmalıdır. Kimlerin ihalenin feshini talep edebileceği ile ihalenin feshini talep eden kimselerin hukuki yarara sahip olmaları gerekliliği birbirinden farklı şeylerdir. Bir hakkı ihlal edilen kimşenin bir davayı kendi adına taraf olarak yürütme yetkisinin ortadan kaldırılabilmesi mümkündür. Ancak tasarruf ehliyetine sahip bir hak sahibinin dava takip yetkisinin olmadığını kabul edebilmek için açık bir kanunî düzenlemeye ihtiyaç vardır. Kanaatimizce İİK m.134/2 bu durumun bir örneğini oluşturmaktadır.

İhalenin feshi talebi bakımından hukukî yararın güncel olması, ihalenin feshi sebeplerinden birisinin gerçekleşmiş olmasına bağlıdır. Hukukî yararın güncel olup olmadığı, fesih talebinin Kanunda öngörülen süreler içerisinde ileri sürülüp sürülmediği bağlamında değerlendirilmelidir. İhalenin feshi talebi için yalnız başına ekonomik veya ideal yarar yeterli değildir. Bununla birlikte bazı yargı kararlarında ihalenin feshine ilişkin hukukî yararın ekonomik olarak somutlaşmasının gerektiği kabul edilmektedir.

İİK m.134/11’de yer alan zarar (muhtel) kavramına, ihalenin feshi talebinin kabulü halinde fesih talebinde bulunan ilgilinin hukukî durumunda bir değişiklik olup olmayacağı çerçevesinde yaklaşmak gerekir. İhalenin feshi taleplerinde menfaatin zarar görmesi, kavramsal olarak ihalenin feshi sebebinin doğurduğu hukukî sonuçtan ilgilinin çıkarının, yararının veya bir hakkının doğrudan ya da dolaylı olarak etkilenmesi şeklinde anlaşılmalıdır.

İhalenin feshini isteyebilecek kimselerin hukukî yararı her somut olay özetinde değerlendirilmelidir. Borçlunun hukukî yararı mutlak ve kesin olmamakla birlikte icra organlarınca yapılan işlemin borçlunun kanunen korunan bir menfaatinin ihlal etmesi durumunda söz konusu olur. İhale tarihi itibarıyla geçerli bir satış talebi bulunan hacizli alacaklı ihalenin feshini talep edebilir. Derece namına satış talep edilmiş ise o derecedeki satış talep etmeyen diğer alacaklılar da ihalenin feshini isteyebilir. Borçlunun talebiyle satış halinde tüm alacaklılar ihalenin feshini isteyebilir. Alacaklının hukukî yararı belirlenirken hazırlanan sıra cetveli neticesinde kendisine bir ödeme yapıp yapılmayacağı kıstas olarak kabul edilmemelidir. Tapu sicilindeki ilgililerin yanı sıra motorlu araçlar sicili, patent sicili, marka sicili, hayvan rehni sicili ve gemi sicili gibi diğer sicillerdeki ilgililer ihalenin feshini isteyebilir. Resmi bir sicil olarak ticaret sicilindeki ilgili kapsamında şirket ortakları ve hisse haczi alacaklıları da ihalenin feshini isteyebilir. Pey sürmek suretiyle ihaleye katılanlar bakımından ihalenin feshi sebebi, ihalenin usulüne uygun yapılması halinde malın kendisine ihale edileceği iddiasının somutlaşmasıdır. İhale alıcısı malın esaslı vasıflarında hataya düşmüş ise ihalenin feshini talep etmesinde hukukî yarar vardır.

Kamu düzenine ilişkin hallerde ise ilgilinin hukukî yararına bakılmaksızın ihaleinin feshine karar verilir. Ancak bu durumda süresiz şikâyet değil, ihaleinin feshi talebi için öngörülen azami bir yıllık süre uygulanır.

Yargıtay 12. Hukuk Dairesi'nin E. 2023/4344 K. 2023/7236 T. 7.11.2023 sayılı kararı ile getirdiği içtihat, ihaleinin feshi taleplerinde aranan hukukî yararın salt ekonomik bir yarar olarak algılanması sorununun önüne geçmiştir. Ayrıca ilgili içtihat ile malın gerçek değerinden ne anlaşılması gerektiği ve bu değer üzerinden ihale edilmesi meselesi tartışmaya açılmıştır. Kanaatimizce bir ihaleinin feshi nedeni, malın daha yüksek bedelle satılmasını engellemiş ise zarar gören ilgilinin ihaleinin feshini istemekteki hukukî yararını kabul etmek gerekir. Böylelikle malın piyasa ve pazar koşullarında satılabilecek en yüksek değer üzerinden satılmasının önü açılmıştır.

KAYNAKÇA

- Amonn, Kurt und Walther, Fridolin. *Grundriss des Schuldbetreibungs und Konkursrechts*. Bern: Stämpfli Verlag, 2013.
- Antalya, Gökhan ve Topuz, Murat. *Medeni Hukuk*. Ankara: Seçkin Yayınları, 2019.
- Antoine Favre, Antoine. *Schuldbetreibungs und Konkursrecht*. Freiburg: Universität Verlag, 1956.
- Arslan, Ramazan, Yılmaz, Ejder, Taşpınar Ayvaz, Sema ve Emel, Hanağası. *Medeni Usul Hukuku*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2021.
- Arslan, Ramazan. *İcra İflas Hukukunda İhale ve İhalenin Feshi*. Ankara: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1984.
- Aslan, Kudret. “İhalenin Feshi Hakkında 7343 Sayılı Kanunla Yapılan Değişiklikler ve Bunların Değerlendirilmesi”, *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 26, S. 4 (2022): 1-35.
- Aşık, İbrahim, Oruç, Yakup, Tok, Ozan ve Saçar, Ömer Faruk. *İcra ve İflas Hukuku*. Ankara: Seçkin Yayınları, 2023.
- Atalı, Murat: “Taşınmazların Paraya Çevrilmesinde Kıymet Takdiri ile İhale Kararı Arasındaki Süre ve Bunun İhale Kararına Etkisi”, *Prof. Dr. Selçuk Öztekin’e Armağan*, İstanbul: Filiz Kitabevi (2022): 371-387.
- Atalı, Murat, Ermenek, İbrahim ve Erdoğan, Ersin. *İcra ve İflas Hukuku*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2023.
- Atalı, Murat, Ermenek, İbrahim ve Erdoğan, Ersin. *Medeni Usul Hukuku*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2023.
- Aydemir, Dilek ve Şaylan, Hafize Zülal. *İhalenin Feshinde Uygulamadaki Sorunlar*. İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2023.
- Blumenstein, Ernst. *Handbuch des Schweizerischen Schuldbetreibungsrechtes*. Bern: Druck und Verlag von K.J.Wyss, 1911.
- Boran Güneysu, Nilüfer. *İcra Hukukunda Taşınmazların Kıymet Takdiri*, Ankara: Yetkin Yayınları, 2020.
- Böttcher, Roland. *Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung* içinde, editör Roland Böttcher und Ulrich Keller, München: C.H. Beck, 2022.
- Büyükcay, Ferhat. *Menfi Tespit Davası*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2024.
- Cometta, Flavio und Möckli, Urs. *Basler Kommentar Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs* içinde, editör Daniel Staehelin, Thomas Bauer und Franco Lorandi, Basel: Helbing Lichtenhahn, 2021.
- Coşkun, Mahmut. *Haciz-Satış ve İhalenin Feshi*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2023.
- Çakır, Pınar ve Sesli, Faik Ahmet. “Arsa Vasıflı Taşınmazların Değerine Etki Eden Faktörlerin ve Bu Faktörlerin Önem Sıralarının Belirlenmesi”, *Harita Teknolojileri Elektronik Dergisi* 5, S. 3 (2013): 1-16.
- Çon, Ömer. *İhalenin Feshi*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2021.
- Dieth, Markus. *Beschwerde in Schuldbetreibungs und Konkursachen gemäss Art 17 ff. SchKG*. Zürich: Schulthess Verlag, 1999.
- Dişel, Buse. *Dava Takip Yetkisi*. İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2020.

- Drenisa, Efe. “İhaleinin Feshi Açısından Cebri Satışlarda Tahsil Edilen KDV’nin Kanunî Dayanakları ve Buna İlişkin Olarak Ortaya Çıkan Sorunların Değerlendirilmesi”, *Banka ve Finans Hukuku Dergisi* 12, S. 46 (2023): 211-248.
- Dural, Mustafa ve Sarı, Suat. *Türk Özel Hukuku Cilt I*. İstanbul: Filiz Kitabevi, 2022.
- Erdönmez, Güray. “İcra ve İflas Hukukunda İhaleinin Feshini İsteyebilecek Kişiler”, *Legal Medeni Usul ve İcra İflas Hukuku Dergisi* 4, S. 10 (2008): 357-408.
- Erişir, Evrim. “Yargıtay 12. Hukuk Dairesi’nin İhaleinin Feshinin Kabule Şayanlık Koşulu Olan Hukukî Yararı Genişleten 7.11.2023 Tarihli Yeni İçtihadına Eleştirel Bir Bakış”, Erişim Tarihi Şubat 29, 2024. <https://turkishlawblog.com/hub/detail/yargitay-12-hukuk-dairesinin-ihaleinin-feshinin-kabule-sayanlik-kosulu-olan-hukuki-yararigenisleten-7112023-tarihli-yeni-ictihadina-elestirel-bir-bakis>.
- Ermeneç, İbrahim. *Davaların Birleştirilmesi ve Ayrılması*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2014.
- Göksu, Mustafa. “İhaleinin Feshi Talebinde Ceza, Harç ve Teminat Konularında 7343 Sayılı Kanunla Yapılan Değişikliklerin Bilhassa Hak Arama Hürriyeti ve Adalet Erişim Bakımından Değerlendirilmesi”, *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 27, S. 1 (2023): 113-150.
- Gromme, Alfred. *Rechtsvorschlag und Beschwerde im schweizerischen Schuldbetreibungs- und Konkursrecht*. Bern: Buchdruck F. Pochon-Jent, 1967.
- Hanağası, Emel. *Davada Menfaat*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2009.
- Hörndler, Ira. *Handbuch Geschäftsraummierte* içinde, editör Jan Lindner-Figura Frank Oppée Frank Stellmann, München: C.H. Beck, 2023.
- Hunkeler, Daniel. *Kurzkommnetar SchKG*. Basel: Helbing Lichtenhahn Verlag, 2014.
- Işık, Melih. “İcra Hukukunda Derece Namına Satış Talep Etme”, *TBB Dergisi* 33, S. 152 (2021): 145-185.
- Jaeger, Carl, Walder, Hans, Kull, Thomas Kull und Kottmann, Martin. *Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs*. Zürich: Schulthess Verlag, Zürich, 1997/99.
- Kale, Serdar. İcra ve İflas Hukukunda Online Satış, Erişim Tarihi: Nisan 1, 2024. <https://blog.lexpera.com.tr/icra-ve-iflas-hukukunda-online-satis/>.
- Kodakoğlu, Mehmet. “Kıymet Takdirinin Yapılmasına İlişkin Bazı Meseleler ve Enflasyonun Kıymet Takdirine Etkisi”, *Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 9, S. 2 (2023): 351-383.
- Köse, Yasin. “7343 Sayılı Kanun ile İhaleinin Feshi Şikâyetinde (İİK m.134) Yapılan Değişikliklerin Değerlendirilmesi”, *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi* 14, S. 53 (2023): 313-340.
- Kren Kostkiewicz, Jolanta. *SchKG Kommentar Schuldbetreibungs- und Konkursgesetz mit weiteren Erlassen, OFK - Orell Füssli Kommentar*. Zürich: Navigator. CH, 2020.
- Kuru, Baki. *İcra ve İflas Hukuku El Kitabı*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2013.
- Kuru, Baki. *Medeni Usul Hukuk El Kitabı Cilt I*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2020.
- Maier, Philipp und Vagnato, Ivan. *Kommentar zum SchKG* içinde, editör Jolanta Kren Kostkiewicz und Dominik Vock, Zürich: Schulthess Verlag, 2017.
- Michelsen, Anna. *Gesamtes Recht der Zwangsvollstreckung* içinde, editör Johann Kindl und Caroline Meller-Hannich, Baden-Baden: Nomos, 2021.

- Muşul, Timuçin. *İcra ve İflâs Hukukunda İhale ve İhalenin Feshi*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2016.
- Namlı, Mert. *İcra Hukukunda Taşınmaz Malların Haczi ve Paraya Çevrilmesi*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2019.
- Okur, Mustafa. “Elektronik Açık Artırma Suretiyle Satışta Artırma Aşaması”, *Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 18, S. 1 (2023): 47-112.
- Öktemer, Semih Y. “İhalenin Feshi Davasını Açma Hakkı”, *Yargıtay Dergisi* 18, S. 71 (1975): 396-411.
- Özekes, Muhammet. “Üzerinde İhtiyati Tedbir Bulunan Bir Gayrimenkulün Cebri İcra Yoluyla Satışı Sorunu”, *Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 1, S. 1 (2002): 527-540.
- Pekcanitez, Hakan ve Meriç, Nedim. “Borçlunun Talebiyle Satış”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi* 33, S. 151 (2020): 235-258.
- Pekcanitez, Hakan ve Simil, Cemil. *İcra-İflâs Hukukunda Şikâyet*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2017.
- Pekcanitez, Hakan, Atalay, Oğuz ve Özekes, Muhammet. *Medeni Usul Hukuku*. İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2023.
- Pekcanitez, Hakan, Atalay, Oğuz, Sungurtekin Özkan, Meral ve Özekes, Muhammet. *İcra ve İflas Hukuku*. İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2023.
- Pekcanitez, Hakan. *Pekcanitez Usul Medeni Usul Hukuku*. İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2017.
- Postacıoğlu, İlhan. *İcra Hukuku Esasları*. İstanbul: Fakülteler Matbaası, 1982.
- Roth, Jürg. *Basler Kommentar Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs* içinde, editör Daniel Staehelin, Thomas Bauer und Franco Lorandi, Basel: Helbing Lichtenhahn, 2021.
- Rüetschi, Sven. *ZPO, Band I: Art.1-149 ZPO; Band II: Art.150-352 ZPO und Art.400-406 ZPO Schweizerische Zivilprozessordnung, Berner Kommentar*. Bern: Stampfli Verlag, 2012.
- Schlegel, Roger und Zopfi, Markus. *Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs SchKG* içinde, editör Jolanta Kren Kostkiewicz und Dominik Vock, Zürich: Schulthess Verlag, 2017.
- Simil, Cemil. “Yargıtay 12. Hukuk Dairesi’nin 23.11.2015 Tarihli Kararı Işığında Teminat Göstermeden Açık Artırmaya Katılmanın İhalenin Feshi Nedeni Olarak Kabul Edilip Edilmeyeceği Sorunu”, *Fasikül Hukuk Dergisi* 10, S. 100 (2018): 169-174.
- Spühler, Karl. *Schuldbetreibungs und Konkorsrecht I*. Zürich: Schulthess Verlag, 2014.
- Tanriver, Süha. *Medeni Usul Hukuku Cilt 1*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2016.
- Taşpolat Tuğsavul, Melis. *Kolektif Hukuki Yarar Çerçevesinde Topluluk Davaları*. İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2016.
- Topal, Mustafa. *İhalenin Feshi*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2023.
- Topuz, Murat. *Maddi Zarar ve Bu Zararın Belirlenmesi*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2023.
- Uyar, Talih. “İhalenin Feshinde Hukuki Yarar Koşulu ile İcra Dairesine Teminat Mektubu Sunma Koşulunun Düşündürdükleri”, *Bursa Barosu Dergisi* 47, S. 121 (2022): 85-90.

Üstündağ, Saim. *İcra Hukukunun Esasları*. İstanbul: Kardeşler Matbaası, 2000.

Wolf, Stephan. *Einleitung, Art.1-9 ZGB Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Einleitung und Personenrech, Berner Kommentar*. Bern: Stampfli Verlag, 2012.

Yılmaz, Ejder. *Hukuk Sözlüğü*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2006.

Zingg, Simon. *ZPO, Band I: Art.1-149 ZPO; Band II: Art.150-352 ZPO und Art.400-406 ZPO Schweizerische Zivilprozessordnung içinde*, editör Heinz Hausheer und Hans Walter, Bern: Stämpfli Verlag, 2012.

Lexpera.

Swisslex.