

# İHALENİN FESHİ BAKIMINDAN HUKUKİ YARAR ŞARTININ ÖZELLİKLE ZARAR KAVRAMI YÖNÜNDEN DEĞERLENDİRİLMESİ<sup>(\*)</sup>

Dr. Öğr. Üyesi **Cansu KORKMAZ**<sup>(\*\*)</sup>

## Öz

İhalenin hukuka uygun olmadığı iddiasında olan kişi, icra mahkemesinden ihalenin feshini talep edebilir. Ancak ihalenin feshi yoluna başvuran kişinin mevzuatta sayılan kişilerden olmasının yanında, ileri sürdüğü ihalenin feshi sebebi kapsamında hukukî yararının da bulunması gerekir. Zira talep sahibinin hukukî yararının olması, ihalenin feshi talebinin esastan incelenmesi için varlığı aranan bir şarttır. Bu şart yerine getirilmediği takdirde, hukukî yarar yokluğundan ihalenin feshi talebinin usûlden reddine karar verilir. Bu nedenle, ihalenin feshedilmesine ilişkin hukukî yararın değerlendirilmesi, dar veya geniş yorumlanması, ilgili talebin esastan incelenip incelenmemesi sonucunu doğurması yönüyle önemlidir. Uygulamada ihalenin feshi taleplerinde hukukî yararın bulunması için zararın varlığı aranmakta, hukukî yarar şartı ile zarar unsuru özdeşleştirilmekte ve bu kavramlar birbiri yerine dâhi kullanılabilir. Bu doğrultuda, uygulamada zararın varlığının belirlenmesi için ilgili malvarlığı unsurunun muhadden değeri ile ihale bedeli karşılaştırılmak suretiyle bir sonuca varılmaktadır. Yargı kararlarında, bazı istisnalar hariç olmak üzere, muhadden değer ile aynı ya da bu değerden daha yüksek bedelle yapılan ihaleler bakımından fesh talebinin hukukî yarar yokluğundan reddedildiği ve bu uygulamanın yakın zamandaki içtihat değişikliğine kadar yerleşik hâle geldiği anlaşılmaktadır. Hukukî yararın zarar unsuru ile birlikte değerlendirilmesi, zararın varlığının belirlenmesi için kullanılan ölçütün değiştirilmesi, ihalenin feshine ilişkin hukukî yarar şartının incelenmesini ve özellikle zarar kavramının ele alınmasını gerektirir. Bu bağlamda çalışmada, ihalenin feshedilmesindeki yararın nitelikleri, hukukî yarar şartının ihalenin feshi kurumundaki karşılığı, hukukî yarara ilişkin yargı kararlarında kullanılan ölçütün yerindeliği ve bu şartın değerlendirilmesine ilişkin uygulamadaki yaklaşımların neticeleri ele alınmıştır.

## Anahtar Kelimeler

Açık Artırma, İhale, İhalenin Feshi, Paraya Çevirme, Hukukî Yarar.

<sup>(\*)</sup> Makalenin Dergiye Geliş Tarihi: 05.04.2024 - Makalenin Kabul Edildiği Tarih: 30.05.2024,  
DOI No: <https://doi.org/10.54704/akdhfd.1465932>.

<sup>(\*\*)</sup> Ankara Yıldırım Beyazıt Üniversitesi, Hukuk Fakültesi, Medenî Usûl ve İcra İflâs Hukuku Anabilim Dalı / Ankara, Türkiye.  
E-posta: [ckorkmaz@aybu.edu.tr](mailto:ckorkmaz@aybu.edu.tr); [cansukorkmaz001@gmail.com](mailto:cansukorkmaz001@gmail.com),  
Orcid Id: <https://orcid.org/0000-0003-3362-1703>.



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

## EVALUATION OF THE LEGAL INTEREST CONDITION FOR TERMINATION OF THE TENDER, ESPECIALLY IN TERMS OF THE CONCEPT OF DAMAGES

### Abstract

The person who claims that the tender is not in accordance with the law may request the termination of the tender from the enforcement court. However, in addition to being one of the persons listed in the legislation, the person requesting the termination of the tender must also have a legal interest within the scope of the reason for the termination of the tender. In this regard, the fact that the requester has a legal interest in the termination of the tender is a necessary condition for the merits of the request for termination of the tender to be examined. If this condition is not met, the request for termination of the tender will be procedurally rejected due to lack of legal interest. For this reason, how the legal interest regarding the termination of the tender is evaluated, and its narrow or broad interpretation is significant as it will result in whether the relevant request will be examined on its merits or not. In practice, to find the legal interest of terminating the tender, the existence of damage is sought, the condition of legal interest is identified with the element of damage, and these concepts can even be used interchangeably. In this regard, it is seen that in practice, a conclusion is made by comparing the estimated value of the relevant asset element with the tender price to determine the existence of long-term damage. It is understood that except for some incidents, the courts reject termination requests for tenders made at the same or higher value than the estimated value due to lack of legal interest, and this practice has become established until the recent change in jurisprudence. Evaluating the legal interest with the damage element requires changing the criterion used to determine the existence of damage, examining the legal interest condition regarding the termination of the tender, and especially addressing the concept of damage. In this context, the study deals with the qualifications that the interest must have regarding the request for termination of the tender, the equivalent of the legal interest condition in the institution of termination of the tender, the appropriateness of the criterion used in judicial decisions regarding legal interest, and the results of the approaches in practice regarding the evaluation of this condition.

### Keywords

Auction, Tender, Termination of Tender, Liquidation, Legal Interest.

### Extended Abstract

Although the persons who can apply for termination of the tender are listed in the legislation to serve the purpose of preventing the enforcement proceedings from being dragged out and the tender from being finalized, the legislation provides that the requester must prove that his interests have been violated due to the unlawfulness stated. In other words, it is regulated in the law that among the persons who have the authorization to request the termination of the tender, those whose interests have been violated due to an illegal transaction on which the auction or tender is based may make a request.

If the persons authorized to request the termination of the tender prove that they have a legal, direct, and personal current interest in the elimination of the tender within the scope of the reason put forward, the request for termination of the tender can be examined. Accordingly, it is not accepted that every person who has the right to request termination of the tender has a legal interest in any case, and the condition of legal interest is evaluated in each concrete case according to the reason for termination.

There are different opinions in the doctrine regarding the meaning of the legal interest requirement, due to the regulation stating that legal interest is sought regarding the request for termination of the tender. In this regard, it is controversial whether the element of damage should be sought to find the legal interest of the person requesting the termination of the tender. In practice, the courts evaluate the legal interest requirement for a request for termination of the tender together with the element of harm. Accordingly, the legal interest condition regarding tender termination requests is identified with the element of harm, and in some decisions, the concept of damage is even used instead of the legal interest condition. Although the general approach in judicial decisions is to seek the element of harm in terms of the legal interest requirement regarding the termination of the tender, there are also differences in implementation between court decisions. This situation requires examining the legal interest condition in terms of the request for termination of the tender and evaluating it in terms of the harm element.

In terms of whether or not damage has occurred in the concrete case, it is understood that the criterion of whether the tender price is more than the value of the asset subject to increase has been used for a long time in judicial decisions, and accordingly, it is concluded whether there is a legal interest. It is seen that the upper court generally gave decisions that the element of damage does not occur if the tender price of the goods subject to auction is at least the estimated value, but it also accepted certain exceptions that the element of damage will not be sought. However, according to the latest decisions of the Supreme Court, for the existence of legal interest, it is not required that the tender price be lower than the estimated value of the goods subject to increase, but that the unlawfulness claimed as the reason for termination prevents the tender from being tendered at a higher price. There are different opinions in doctrine and practice regarding whether the criterion used to determine the existence of damage is accurate or not.

The study mainly focuses on the meaning attributed to the legal interest condition regarding the termination of the tender, the qualifications sought in the interest in terms of the legal interest condition, whether the concept of damage should be sought for the existence of legal interest, the appropriateness of the criterion used in court decisions to determine the damage, and the effects of the upper court's previous and latest approach to legal interest is being considered.

## GİRİŞ

Takip konusu olan para alacağının ödenmesi amacına hizmet etmek üzere, borçlunun malvarlığı haczedilir ve paraya çevrilir. Ancak borçlunun haczedilen bir malvarlığı değerinin cebri icra yoluyla paraya çevrilmesi aşamasında birtakım hukuka aykırılıkların ortaya çıkması ihtimâl dâhilindedir. Bu hukuka aykırılıklar sebebiyle söz konusu ihaleinin feshi için İcra ve İflâs Kanunu'nun (İİK)<sup>1</sup> 134'üncü maddesinde düzenlenen kuruma başvurulması gerekir.

İhaleinin feshi talebinde bulunulabilmesi ve bu talebin incelenebilmesi için birtakım şartların varlığı gerekir. Bu şartlardan biri, talepte bulunan kişinin, ileri sürdüğü fesih sebebi kapsamında ihaleinin feshedilmesinde hukukî yararının olduğunu ispatlamasıdır (İİK m.134/XI). İhaleinin feshi talebi bakımından hukukî yarar, yargı kararlarında zarar unsuru ile birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, ayrıntılı ele alınacağı üzere yargı kararlarında zararın varlığının tespiti bakımından bir ölçüt geliştirilmiş, ilgili malvarlığı unsurunun muhammen değerinden yüksek bir bedelle ihale edildiği durumlarda kural olarak zararın bulunmadığı sonucuna varılmıştır. Bu nitelikte olan ihaleinin feshi talepleri, birtakım istisnai durumlar olmadığı takdirde, hukukî yararın bulunmadığı gerekçesiyle usûlden reddedilmiştir.

İhaleinin feshine ilişkin yerleşik hâle gelen söz konusu içtihat yakın zamanda değiştirilmiştir. Bu doğrultuda, malın gerçek değerinden ihale edilmesinin önemli olduğu, muhammen değer üzerinde yapılan ihalelerde de malın gerçek değerinden ihale edilmemesinden kaynaklı zararın doğabileceği, bu nedenle malın muhammen değeri üzerinde yapılan ihalelerde talebin hukukî yarar yokluğundan reddedilmemesi gerektiği yönünde kararlar verilmeye başlanmıştır. Farklı yönde değerlendirmeleri içeren söz konusu yargı kararları dikkate alındığında, ihaleinin feshine ilişkin hukukî yarar şartının özellikle zarar kavramı yönünden incelenmesi gerekmektedir.

<sup>1</sup> RG, T. 19.06.1932, S. 2128.

Çalışmada ihalenin feshine dair hukukî yarar şartının zarar kavramı bakımından değerlendirilmesinden önce, hukukî yarardan ayırt edilmesi amacına hizmet etmek üzere ihalenin feshini talep etme yetkisi ve bu yetkiye sahip kişilerin kapsamı genel olarak ele alınmaktadır. Ardından mahkemeye yöneltilen her hukukî korunma talebi bakımından olduğu gibi ihalenin feshedilmesine ilişkin yararda bulunması gereken nitelikler üzerinde durulmaktadır. Bununla birlikte, hukukî yarar şartı yönünden zararın varlığının aranıp aranmayacağı hususu ile uygulamada zararın varlığı için kullanılan ölçüt öğretideki görüşler ve yargı kararları kapsamında incelenmektedir. Bu bağlamda, ihalenin feshine dair hukukî yararın maddî zararlarla aynı anlamda olup olmadığı ve zararın varlığı için kullanılan ölçütün yerindeliği değerlendirilmektedir. Son olarak fesih sebebinin kamu düzenine aykırılık teşkil etmesi ihtimaline binaen, ihalenin feshini talep eden kişinin kişisel hukukî yararı olduğunu ispatlamasını arayan düzenleme ve hukukî yarar şartı kamu düzenine aykırılık yönünden ele alınmaktadır.

## I. GENEL OLARAK İHALENİN FESHİ

İhalenin feshi, ihaleye ilişkin usûlsüzlük iddialarının şikâyet üzerine icra mahkemesince denetlenmesine ve ileri sürülen sebebin varlığının tespit edilmesiyle birlikte ihalenin feshedilmesine hizmet eden bir yoldur<sup>2</sup>. İhalenin feshi şikâyet yolu ile icra mahkemesinden talep edilse dahi, sadece paraya çevirme aşamasındaki hukuka aykırılıkları konu alması yönüyle genel şikâyetten ayrılır. İhalenin feshi kurumu, en yüksek teklif verenin ihale bedelini yatırmaması üzerine ihalenin icra müdürü tarafından iptal edilmesinden de farklıdır (İİK m.114/VII, b.10; m.115/VI).

İhalenin feshi yolunun düzenlendiği İcra ve İflâs Kanunu'nun 134'üncü maddesi Kanun'un taşınmazların paraya çevrilmesine ilişkin hükümler arasında yer almakla birlikte, Kanun'daki sistematik yerinin aksine sadece taşınmaz mallar değil taşınır mallar bakımından da uygulanır<sup>3</sup>. Aynı şekilde, diğer malvarlığına

<sup>2</sup> Necmeddin M. Berkin, *Tatbikatçılara İcra Hukuku Rehberi*, (İstanbul: Filiz Kitabevi, 1980), 348; İlhan E. Postacıoğlu, *İcra Hukuku Esasları*, (İstanbul: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1982), 521; Ramazan Arslan, *İcra - İflâs Hukukunda İhale ve İhalenin Feshi*, (Ankara: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1984), 73; Saim Üstündağ, *İcra Hukukunun Esasları*, (İstanbul: Nesil Matbaacılık, 2000), 341; Baki Kuru, *İcra ve İflâs Hukuku El Kitabı*, (İstanbul: Adalet Yayınevi, 2013), 700; Hakan Pekcanitez, Oğuz Atalay, Meral Sungurtekin Özkan ve Muhammet Özekes, *İcra ve İflâs Hukuku*, (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2023), 243; Ramazan Arslan, Ejder Yılmaz, Sema Taşpınar Ayyav ve Emel Hanağası, *İcra ve İflâs Hukuku*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2023), 417; Murat Atalı, İbrahim Ermenek ve Ersin Erdoğan, *İcra ve İflâs Hukuku*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2023), 324; Abdurrahim Karslı, *İcra ve İflâs Hukuku Esasları*, (İstanbul: Filiz Kitabevi, 2022), 612; L. Şanal Görgün, Levent Börü ve Mehmet Kodakoğlu, *İcra ve İflâs Hukuku*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2022), 234.

<sup>3</sup> Berkin, *İcra*, 348-349; Arslan, *İhalenin Feshi*, 74; Kuru, *El Kitabı*, 628; Timuçin Muşul, *İcra ve İflâs Hukuku*, (Ankara: Adalet Yayınevi, 2013), 761; Timuçin Muşul, *İcra ve İflâs Hukukunda İhale ve İhalenin Feshi*, (Ankara: Adalet Yayınevi, 2016), 321; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan ve Özekes, *İcra*, 243; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayyav ve Hanağası, *İcra*, 417; Atalı, Ermenek ve Erdoğan, *İcra*, 324; M.

ilişkin hakların konu edildiği ihalelerin feshi de bu hüküm kapsamında talep edilir. Açık artırma yoluyla paraya çevirme işleminin elektronik satış portalında icra edileceğinin düzenlendiği Kanun'un 111/b maddesinde, ayırım gözetilmeksizin "mal" kavramının kullanılması da anılan hükmün taşınır ve taşınmaz mallar ile diğer hakları konu olan ihaleler bakımından geçerli olduğunu desteklemektedir.

İhalelerin feshi sebepleri, öğretide ve yargı kararlarında, Kanun'un 134'üncü maddesinden hareketle paraya çevirme talebine ilişkin işlemler ile açık artırmanın hazırlık ve diğer aşamalarında ortaya çıkan hukuka aykırılıklar, ihaleye fesat karıştırılması ile alıcının ilgili malvarlığı unsurunun esaslı niteliklerinde yanıtlanması şeklinde tasnif edilmektedir<sup>4</sup>. İhalelerin feshi, belirtilen bu sebepler özelinde şikâyet yoluyla icra mahkemesinden talep edilmektedir<sup>5</sup>. İddia edilen fesih se-

Kâmil Yıldırım ve Nevhis Deren-Yıldırım, *İcra ve İflâs Hukuku*, (İstanbul: Beta Yayıncılık, 2021), 303; Karslı, *İcra*, 612; Görgün, Börü ve Kodakoğlu, *İcra*, 234 vd.; İbrahim Aşık, Yakup Oruç, Ozan Tok ve Ömer Faruk Saçar, *İcra ve İflâs Hukuku*, (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2023), 290.

<sup>4</sup> İhalelerin feshi sebeplerinin sınıflandırılması yönünden ayrıntılı bilgi için bkz. Berkin, *İcra*, 348-349; Postacıoğlu, *İcra*, 521; Arslan, *İhalelerin Feshi*, 74; Üstündağ, *İcra*, 342; Kuru, *El Kitabı*, 701 vd.; İlhan E. Postacıoğlu ve Sümer Altay, *İcra Hukuku Esasları*, (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2010), 610; Muşul, *İcra*, 768 vd.; Muşul, *İhale*, 336 vd.; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan ve Özkes, *İcra*, 244; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz ve Hanağası, *İcra*, 418-419; Atalı, Ermenek ve Erdoğan, *İcra*, 325 vd.; Yıldırım ve Deren-Yıldırım, *İcra*, 303-304; Karslı, *İcra*, 613; Aşık, Oruç, Tok ve Saraç, *İcra*, 297 vd. İhalelerin feshi sebepleri öğretide genelde aynı şekilde tasnif edilse de ihalelerin Kanun'un öngördüğü usul ve esaslara uygun yapılmamasının kural olarak bir ihalelerin feshi sebebi teşkil ettiği, bu hâllerin tek tek sayılmasının mümkün olmadığı, her somut olayın özelliklerine göre değerlendirilmesi gerektiği de belirtilmektedir. Bkz. Ejder Yılmaz, *İcra ve İflâs Kanunu Şerhi*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2016), 727.

<sup>5</sup> Şikâyet yoluyla talep edilen ihalelerin feshi bakımından, öğretide ve yargı kararlarında "dava" kavramı da kullanılmaktadır. Bkz. Y. Semih Öktemer, "İhalelerin Feshi Davasını Açma Hakkı", *Yargıtay Dergisi* 18, S. 3 (1992), 396-397; Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 614, 618; Talih Uyar, "İhalelerin Feshinde Hukukî Yarar Koşulu", *İcra ve İflâs Hukukuna İlişkin (Uygulamaya Yönelik) "Makale ve İnceleme Yazıları" ile "Hukukî Mütalâalar" ve Yüksek Mahkemenin Önemli İçtihatları*, C. II, (Ankara: Bilge Yayınevi, 2023), 1555. Bu yöndeki kullanıma ilişkin şu Yargıtay kararı için bkz. "... Borçlu malik adına kayıtlı olması haczi için gerekli ve yeterli olan (HGK 07.04.2004 gün, 2004/12-210 E, 2004/208 K.) taşınmazın haczedilip satılması durumunda, tapu kaydında aile konutu şerhi bulunması hali de dahil, malik olmayan eşin ilgili sıfatı bulunmadığından ihalelerin feshi davası açmakta İLK 138/2 maddesine göre aktif husumet ehliyeti bulunmamaktadır.", Y12.HD, 16.01.2024, E. 2023/9101, K. 2024/373. Aynı yönde bkz. Y12.HD, 28.12.2023, E. 2023/8653, K. 2023/9502; Y12.HD, 06.12.2023, E. 2023/8489, K. 2023/8353; Y12.HD, 29.11.2023, E. 2023/4981, K. 2023/8030; Y12.HD, 21.11.2023, E. 2023/5664, K. 2023/7602, www.lexpera.com.tr. Aynı şekilde, Anayasa Mahkemesi'nin para cezasının konu olduğu bireysel başvuru kararlarında da ihalelerin feshi kurumu, "dava" kavramıyla birlikte kullanılmaktadır. Bkz. AYM Kararı, Başvuru No: 2021/26138, 07.02.2024; AYM Kararı, Başvuru No: 2022/25425, 01.11.2023; AYM Kararı, Başvuru No: 2022/353, 11.05.2023; AYM Kararı, Başvuru No: 2022/31491, 15.03.2023, kararlarbilgi-bankasi.anayasa.gov.tr. İhalelerin feshi talebinin şikâyet usulüne tâbi olduğu ve teknik anlamda bir dava olarak nitelendirilemeyeceği yönünde bkz. Arslan, *İhalelerin Feshi*, 184; Yılmaz, *Şerh*, 722; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan ve Özkes, *İcra*, 248; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz ve Hanağası, *İcra*, 421; Atalı, Ermenek ve Erdoğan, *İcra*, 324, 331; Görgün, Börü ve Kodakoğlu, *İcra*, 241; Aşık, Oruç, Tok ve Saraç, *İcra*, 290. İhalelerin feshinin şikâyetin özel bir türü olarak kabul edilmesinden ve dava kavramına genel şikâyet yolu bakımından da yer veren yargı kararlarının mevcut olmasından hareketle şikâyetin hukukî niteliğine ilişkin tartışmalar ve öğretideki görüşler için bkz. Hakan Pekcanitez ve Cemil Simil, *İcra - İflâs Hukukunda Şikâyet*, (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2017), 27 vd.; Nedim Meriç ve Ramazan Korkmaz, "Takip Hukuku ile İlgili Akademik Ça-

beplerinden birinin bulunduğu tespit edilir ve ihalenin feshi talebi kabul edilirse, ihaleyle birlikte doğan sonuçlar geçmişe etkili olarak ortadan kalkar<sup>6</sup>. Bu doğrultuda, ihaleye konu olan malvarlığı unsurunun mülkiyeti de borçluya geri döner<sup>7</sup>.

## II. İHALENİN FESHİNİ TALEP ETME YETKİSİ

İhaleye yönelik bir usûlsüzlük iddiasına dayanılarak ihalenin feshinin talep edilebilmesi, birtakım şartların varlığını gerektirmektedir. Bu şartlardan biri, talepte bulunan kişinin İcra ve İflâs Kanunu'nun 134'üncü maddesinin ikinci fıkrasında sayılan kişilerden olmasıdır. Anılan hükümde yer verilen "yalnız" ifadesi, bu sayımın sınırlı olduğunu ve yorum yoluyla genişletilemeyeceğini göstermektedir<sup>8</sup>. İhalenin feshini talep edebilecek kişilerin tahdidî olarak belirtilmesi, kötü niyetli başvuruların engellenmesi düşüncesine dayanmaktadır<sup>9</sup>. Buna göre ihale-

İşmler ve Öğretinin Durumu", (Editör: Hakan Pekcanitez ve Muhammet Özekes), *Cumhuriyetin 100. Yılında Medenî Usûl ve İcra İflâs Hukukumuzun Gelişim ve Değişim Süreci*, (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2023), 1080-1081.

<sup>6</sup> Gerhard Eggen, *Der Zuschlag in der Zwangsversteigerung*, (Bern: Stämpfli, 1932), 87; Süha Tanrıver, *İlâmlı İcra Takibinin Dayanakları ve İcranın İadesi*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 1996), 58; Arslan, *İhalenin Feshi*, 202-203; Üstündağ, *İcra*, 341; Kuru, *El Kitabı*, 723.

<sup>7</sup> Eggen, *Zuschlag*, 87; Arslan, *İhalenin Feshi*, 203; Kuru, *El Kitabı*, 723; Tanrıver, *İlâmlı İcra*, 58.

<sup>8</sup> Kuru, *El Kitabı*, 711; Yılmaz, *Şerh*, 715; Muşul, *İcra*, 772; Muşul, *İhale*, 400; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan ve Özekes, *İcra*, 246; Atalı, Ermenek ve Erdoğan, *İcra*, 328; Yıldırım ve Deryen-Yıldırım, *İcra*, 303; Görgün, Börü ve Kodakoğlu, *İcra*, 238; Aşık, Oruç, Tok ve Saraç, *İcra*, 291. İhalenin feshini talep edebilecek kişilerin sınırlı şekilde düzenlenmesine ilişkin değerlendirmeler ve özellikle bu şekilde tahdidî sayımın eşitlik ilkesiyle bağdaşmadığı yönündeki eleştiriler için bkz. Güray Erdönmez, "İcra ve İflâs Hukukunda İhalenin Feshini İsteyebilecek Kişiler", *Legal Medenî Usûl ve İcra İflâs Hukuku Dergisi*, S. 10 (2008), 358 vd.; Bilgehan Yeşilova, "İcra ve İflâs Kanunu'na Göre Taahhütlerin Açık Artırma Yoluyla Satışında İhalenin Feshinin Ancak Kimlerce Talep Edilebileceğine İlişkin Bazı Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi", (Editör: Emel Hanağası ve Mustafa Göksoy), *Prof. Dr. Ramazan Arslan'a Armağan*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2015), 1803 vd.

<sup>9</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan ve Özekes, *İcra*, 246. Mehaz İsviçre Hukukunda, İsviçre Borç İçin Takip ve İflâs Hakkında Federal Kanun'da (Das Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs -SchKG Art.132a), ihalenin feshini talep edebilecek kişiler sınırlı olarak sayılmadığı için öğretilerde ihalenin feshedilmesinde hukukî yararı bulunan herkesin potansiyel olarak başvuru yetkisine sahip olduğu ve talep sahibinin ileri sürdüğü sebep kapsamında hukukî yararının olup olmadığının her somut olaya göre belirleneceği kabul edilmektedir. Bu bağlamda, İsviçre hukukundaki düzenleme, ihalenin feshini isteyebilecek kişilerin sayılmaması ve başvuru yetkisinin hukukî yararın olup olmasına göre belirlenmesi yönünde Türk hukukundaki düzenlemeden ayrılmaktadır. Ayrıntılı bilgi için bkz. Eggen, *Zuschlag*, 98; Daniel Staehelin, Thomas Bauer, Franco Lorandi, *Basler Kommentar Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs I (Art.1-158 SchKG)*, (Basel: Helbing Lichtenhahn Verlag, 2021), SchKG Art.132a Rn. 6. Alman hukukunda ise Alman Cebrî Artırma ve Cebrî İdare Hakkında Kanunu'nda (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung - ZVG § 97) mahkemenin ihale kararı ile ihalenin reddi kararlarına karşı kimlerin başvuru yapabileceği ayrı ayrı belirtilmiş ve Türk hukukunda olduğu gibi başvuru yetkisini haiz olan kişiler sayma yoluyla düzenlenmiştir. Ayrıntılı bilgi için bkz. Jürgen Mohrbutter, Karl Drischler, Manfred Radtke ve Heinz-Adolf Tiedemann, *Die Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungspraxis*, Band I, (Köln: Carl Heymanns Verlag, 1986), 592-593; Carl Jäger, Hans Ulrich Walder, Thomas M. Kull ve Martin Kottmann, *Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs*, Band I (Art.1-158), (Zürich: Schulthess Verlag, 1997), SchKG Art.132a Rn. 6; Roland Böttcher, *Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung, Kommentar*, (München: C.H. Beck Verlag, 2010), ZVG § 97 Rn. 2-8; Gerhard Dassler ve Horst Schiffhauer,



nin feshi yoluna menfaati olan herkesin değil sadece Kanun'da sayılan kişilerin başvurma yetkisi vardır<sup>10</sup>.

Hukuk sistemimizde ihalelin feshini isteyebilecek kişilerin kapsamı, 7343 sayılı İcra ve İflâs Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun<sup>11</sup> ile genişletilmiştir<sup>12</sup>. Bu Kanun ile satış isteyen alacaklı, borçlu ve pey sürmek suretiyle ihaleye iştirak edenlerin yanında resmî sicilde kayıtlı olan ilgililere ve sınırlı aynî hak sahiplerine de ihalelin feshi yoluna başvuru yetkisi tanınmıştır (İİK m.134/II)<sup>13</sup>. İlgili hükümde yer alan “*tapu sicilindeki ilgili*” ifadesinin “*mahcuzun resmî sicilinde kayıtlı olan ilgililer*” şeklinde değiştirilmesiyle birlikte, tapu sicilinden başka motorlu araçların tescil edildiği trafik sicili, gemi sicili, gayri maddî mallara dair sicillerde kayıtlı olan ilgililer de kapsama dâhil edilmiştir<sup>14</sup>. Örneğin tescilli marka üzerindeki hakkın, patent hakkının veya tescilli tasarım üzerindeki hakkın cebrî artırmaya konu olması hâlinde, TÜRKPATENT

*Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung, Kommentar*, (Bielefeld: Gieseking Verlag, 2013), ZVG § 97 Rn. 1-9; Kurt Stöber, *Beck'sche Kurz-Kommentare, Zwangsversteigerungsgesetz*, (München: C.H. Beck Verlag, 2022), ZVG § 97 Rn. 2-15.

<sup>10</sup> İhalelin feshi talebinde bulunma yetkisi veya ihalelin feshini talep etme yetkisi, yargı kararlarında “*şikâyet ehliyeti*” olarak ifade edilmektedir. Bkz. “... *İhalelin feshi istemleri, şikâyet niteliğinde olup şikâyet hakkının kullanılabilmesi için şikâyet ehliyetinin yanında diğer bir koşul şikâyeti ileri sürmek isteyen kişinin şikâyet hukuki yararının bulunmasıdır.*”, Y12.HD, 18.01.2024, E. 2023/8067, K. 2024/541, www.lexpera.com.tr. Aynı yönde bkz. Y12.HD, 11.01.2024, E. 2023/9048, K. 2024/210; Y12.HD, 08.01.2024, E. 2023/9265, K. 2024/45, www.lexpera.com.tr.

<sup>11</sup> RG, T. 30.11.2021, S. 31675.

<sup>12</sup> Çalışma konusunun “*hukukî yarar*” ile sınırlandırılması sebebiyle, 7343 sayılı Kanun ile ihalelin feshine ilişkin öngörülen tüm değişikliklere değinilmemiştir. Bu değişiklikler bakımından ayrıntılı bilgi için bkz. Hakan Pekcanitez ve Mine Akkan, “7343 Sayılı Kanunla İcra ve İflâs Kanunu'nda Yapılan Değişikliklerin Zaman Bakımından Uygulanması”, *TBBD*, S. 160 (2022), 278 vd.; Serdar Kale, “İcra ve İflâs Hukukunda Online Satış”, *Lexpera Blog*, Erişim Tarihi: Şubat 15, 2024, <https://blog.lexpera.com.tr/icra-ve-iflas-hukukunda-online-satis/>; Kudret Aslan, “İhalelin Feshi Hakkında 7343 Sayılı Kanunla Yapılan Değişiklikler ve Bunların Değerlendirilmesi”, *AHBVÜHFD* 26, S. 4 (2022), 4 vd.; Güray Erdönmez ve Onat Kaan Güzelce, “Cüz’i İcra Hukuku Bakımından Geçmişten Bugüne Yaşanan Sürecin Ana Hatlarıyla Değerlendirilmesi”, (Editör: Hakan Pekcanitez ve Muhammet Özekes), *Cumhuriyetin 100. Yılında Medenî Usûl ve İcra İflâs Hukukumuzun Gelişim ve Değişim Süreci*, (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2023), 1131-1133; Mustafa Göksoy, “İhalelin Feshi Talebinde Ceza, Harç ve Teminat Konularında 7343 Sayılı Kanunla Yapılan Değişikliklerin Bilhassa Hak Arama Hürriyeti ve Adalet Erişim Bakımından Değerlendirilmesi”, *AHBVÜHFD* 27, S. 1 (2023), 119 vd.; Cengiz Topel Çelikoğlu, “7343 Sayılı Kanunla İİK'da Yapılan Paraya Çevirme ve İhalelin Feshi'ne İlişkin Değişikliklerin Takdim ve İzahı”, *Adalet Dergisi*, S. 68 (2022), 439.

<sup>13</sup> Haciz sahibi alacaklılara da hukukî yararı ispatlamaları şartıyla ihalelin feshini isteme imkânının verilmesi gerektiği, bu kişilerin 7343 sayılı Kanun ile ihalelin feshini talep edebilecek kişiler arasına eklenmemesinin eksiklik olduğu yönünde bkz. Atalı, Ermenek ve Erdoğan, *İcra*, 328; Aslan, “İhalelin Feshi”, 7. Anılan Kanun ile istihkak iddiasından bulunan kişi, kefil ve ihale alıcısı gibi kişilerin de belirtilmemesinin sorun teşkil ettiği, bunun ihalelin feshini isteyebilecek kişilerin tahdidî şekilde sayılmasından kaynaklandığı yönünde bkz. Göksoy, “7343 Sayılı Kanun”, 125-126, 131.

<sup>14</sup> Atalı, Ermenek ve Erdoğan, *İcra*, 328; Aslan, “İhalelin Feshi”, 4. 7343 sayılı Kanun ile değişiklik yapılmadan önce öğretide ilgili hükümde sadece tapu sicilindeki ilgili kavramına yer verilmesinden dolayı taşınır malların ve hakların kayıtlı olduğu sicildeki ilgililer yönünden doğan boşluğun kıyas yoluyla doldurulabileceği ve aynı menfaate haiz kimseler arasındaki eşitsizliğin bu şekilde giderilebileceği de belirtilmiştir. Bkz. Yeşilova, “İhalelin Feshi”, 1811 vd.

nezdinde tutulan sicillerde kayıtlı olan rehin ve lisans hakkı sahipleri ile sicile haciz şerhi koyduran alacaklıların artık ihalenin feshini talep etmesi mümkün hâle gelmiştir. Bu yönüyle, sadece tapu sicili değil diğer resmî sicillerde kayıtlı olan ilgililerin ve sınırlı aynî hak sahiplerinin<sup>15</sup> de zikredildiği yeni düzenlemenin önceki hükme nazaran isabetli olduğunu belirtmek gerekir<sup>16</sup>.

İhalenin feshini isteyebilecek kişilerin kapsamı 7343 sayılı Kanun ile genişletilmiş olmakla birlikte, sadece belirli kişilerin feshi talep etme yetkisine sahip olduğu yönündeki anlayış korunmuştur. Bu doğrultuda, ihalenin feshi yoluna başvuran kişinin Kanun'da sayılan kişiler arasında yer alıp almaması, sadece talepte bulunma yetkisine sahip olup olmamasının tespiti bakımından değil aynı zamanda para cezası yönünden de önemlidir. Nitekim ihalenin feshi kuru-mundaki para cezası yaptırımını, 7343 sayılı Kanun ile talepte bulunma yetkisine sahip olunmaması, talepten feragat edilmesi ve talebin esastan reddedilmesine göre ayırım yapılarak yeniden düzenlenmiştir<sup>17</sup>. Buna göre ihalenin feshini talep eden hakkında ihale bedelinin yüzde onuna kadar para cezasına karar verileceği öngörülmüştür (İİK m.134/V)<sup>18</sup>. O hâlde, ihalenin feshi talebinde bulunma yetkisine haiz olunmaması sebebiyle talep reddedilmekle birlikte, ihalenin feshi yoluna başvuran kişi para cezasına da mahkûm edilir.

<sup>15</sup> Anılan düzenlemenin lafzı gereğince, sınırlı aynî hak sahiplerinin ihalenin feshini talep edebilmesi için ilgili resmî sicilde kayıtlı olmalarının gerektiği, ancak resmî sicile kayıtlı olmayan taşınır mallar üzerinde sınırlı aynî hak sahibi olanların da dâhil edilerek düzenleme yapılmasının gerekliliği yönünde bkz. Aslan, "İhalenin Feshi", 4-5. Sicile kayıtlı olan sınırlı aynî hak sahiplerinin sicile kayıtlı ilgililer kavramına zaten dâhil olduğu, 7343 sayılı Kanun ile sicile kayıtlı olmayan sınırlı aynî hak sahiplerine de ihalenin feshi yoluna başvurma imkânının verildiği yönünde bkz. Aşık, Oruç, Tok ve Saraç, *İcra*, 296; Dilek Aydemir ve Hafize Zülal Şaylan, *İhalenin Feshinde Uygulamadaki Sorunlar*, (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2023), 79.

<sup>16</sup> Aslan, "İhalenin Feshi", 4; Çelikoğlu, "7343 Sayılı Kanun", 440.

<sup>17</sup> Ayrıntılı bilgi için bkz. Aslan, "İhalenin Feshi", 18 vd.; Çelikoğlu, "7343 Sayılı Kanun", 443-444.

<sup>18</sup> Hâkimin para cezasına karar vermesi yönünden değil öngörülen üst sınıra kadar para cezasının oranı bakımından takdir yetkisi bulunmaktadır. Bu düzenlemeden, mahkemenin hangi oranda para cezasına karar vereceği, takdir yetkisini hangi ölçütleri gözeterek kullanacağı hususunun anlaşılmadığı yönünde bkz. Kale, "Online Satış", Erişim Tarihi: Şubat 15, 2024, <https://blog.lexpera.com.tr/icra-ve-iflas-hukukunda-online-satis/>; Göksu, "7343 Sayılı Kanun", 130. Para cezasına ilişkin takdir yetkisinin somut olayın şartlarına göre kullanılması gerektiği yönünde bkz. Pekcantez, Atalay, Sungurtekin Özkan ve Özekes, *İcra*, 251; Atalı, Ermenek ve Erdoğan, *İcra*, 335. Yargı kararlarında, para cezasının oranına ilişkin olarak, ihalenin kesinleşmesini engelleme amacının olup olmadığı hususu ile ölçülülük ilkesi dikkate alınmaktadır. Bkz. "... Mahkemece para cezasına hükmedilecekse, oranının, şikayetçinin ihale sürecini uzatma amacı ile hareket edip etmediğine ve fesih iddiasının ağırlığına göre ölçülü şekilde belirlenmesi gerekir... fesih isteyen, şikayete konu taşınmazda hissedar sıfatının bulunduğu nazara alındığında, şikayetin ihale sürecini uzatmaya matuf olmadığı görülmekle, Anayasa'nın 13. maddesinde düzenlenen ölçülülük ilkesi de göz önünde bulundurulurken, ihale bedelinin %5'i olarak belirlenen para cezasının %1 oranında belirlenmesinin hak, nesafet ve ölçülülük ilkelerine uygun olacağı anlaşıldığından, Bölge Adliye Mahkemesi kararının para cezası yönünden düzeltilerek onanmasına karar vermek gerekmiştir.", Y12.HD, 15.02.2024, E. 2024/135, K. 2024/1404, www.lexpera.com.tr. Aynı yönde bkz. Y12.HD, 18.01.2024, E. 2023/9329, K. 2024/511; Y12.HD, 10.01.2024, E. 2023/9097, K. 2024/191; Y12.HD, 27.12.2023, E. 2023/8457, K. 2023/9366, www.lexpera.com.tr.



### III. İHALENİN FESHİNE DAİR HUKUKİ YARAR ŞARTI

#### A. GENEL OLARAK

İhaleenin feshini talep edenin Kanun'da sayılan kişilerden olmasının yanında bu yola başvurmakta hukukî yararının da bulunması gerekir. Bu şart, 1965 yılında 538 sayılı Kanun ile İcra ve İflâs Kanunu'nun 134'üncü maddesine eklenen "*ihaleenin feshini şikâyet yolu ile talep eden ilgili, vâki yolsuzluk neticesinde kendi menfaatlerinin muhtel olduğunu ispata mecburdur.*" şeklindeki düzenlemeyle öngörülmüştür (İİK m.134/XI)<sup>19</sup>.

Hukukî yarar, uyuşmazlık hakkında esastan karar verilebilmesi için varlığı aranan dava şartlarından biridir (HMK m.114/I, h). Hukukî yararın varlığı, mahkemeler nezdinde ileri sürülen her talep yönünden aranır<sup>20</sup>. Bu doğrultuda, ihaleenin feshedilmesine ilişkin hukukî yarar şartı, İcra ve İflâs Kanunu'nun 134'üncü maddesinde zikredilmeseydi dâhi, genel şikâyet yolu (İİK m.16 vd.) bakımından olduğu gibi icra mahkemesinde bu talebi ileri süren kişinin hukukî yararının bulunması gerektiği sonucuna varılırdı<sup>21</sup>. Ancak ilgili düzenlemeyle hukukî yarar şartının açıkça öngörülmesi, ihaleenin kesinleşmesinin engellenmesi veya cebri icra sürecinin geciktirilmesi niyetiyle bu yola başvurulmasının önlenmesi amacıyla hizmet etmektedir<sup>22</sup>.

Şikâyetin özel bir türü olarak nitelendirilen<sup>23</sup> ihaleenin feshi kurumu bakımından hukukî yarar şartının, ihaleenin feshini talep edebileceği kabul edilen kişiler-

<sup>19</sup> Bu düzenlemeye ilişkin olarak 538 sayılı Kanun tasarısı gerekçesinde şu ifadelerle yer verilmiştir: "*Bundan başka ihaleenin feshini talep edecek alakalı, vâki yolsuzluktan dolayı kendi menfaatlerinin muhtel olduğunu isbata mecbur tutulmuştur. Mesela rağbeti artırmaya matuf bir kanun hükmünün ihlalinde borçlu için şikâyetle menfaat varsa da alıcı için böyle bir hal yoktur.*" 2004 Sayılı İcra ve İflâs Kanununun Bazı Maddelerinde Değişiklik Yapılmasına ve Bu Kanuna Bazı Madde ve Fıkralar Eklenmesine Dair Kanun Tasarısı ve Adalet Komisyonu Raporu (1/280), Millet Meclisi S. Sayısı 461, s. 15.

<sup>20</sup> Hakan Pekcanitez, *Pekcanitez Usûl Medenî Usûl Hukuku*, C. II, (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2017), 946-947; Murat Atalı, İbrahim Ermenek ve Ersin Erdoğan, *Medenî Usûl Hukuku*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2023), 319.

<sup>21</sup> Şikâyet yoluna başvurulması bakımından hukukî yarar şartına ilişkin olarak ayrıntılı bilgi için bkz. Pekcanitez ve Simil, *Şikâyet*, 231 vd.

<sup>22</sup> Arslan, *İhaleenin Feshi*, 193. İhaleenin feshi bakımından hukukî yarar şartının mevzuatta ayrıca öngörülmesinin nedeni bir Yargıtay Hukuk Genel Kurulu kararında şu şekilde belirtilmiştir. Bkz. "... *İhaleenin feshini isteyebilecek kişilerin, somut bir olayda ihaleenin feshini isteyebilmesi için ihaleenin feshedilmesinde hukuki yararının (menfaati) bulunması şarttır (dava şartı). Bir başka ifadeyle ihaleenin feshini isteyen kişinin, somut bir ihaleenin feshi sebebine (yolsuzluğa) dayanması ve bu yolsuzluk nedeniyle menfaatinin ihlâl edilmiş (zarar görmüş) olması gerekir. Kanun bu hukuki yarar şartını şu şekilde düzenlemektedir: "İhaleenin feshini şikâyet yolu ile talep eden ilgili, vâki yolsuzluk neticesinde kendi menfaatlerinin muhtel olduğunu ispata mecburdur". Bu hükmün kanunda yer alma nedeni, ihalelerin lüzumsuz şikâyet ve itirazlarla sürüncemede bırakılarak takiplerin sonucunun belirsiz kalması ve meçhul işlemlerden çekinerek cebri satışlara iştirak etmeme duygusunun yerleşmemesi, sonuç olarak talebi artırıcı kimliği ile borçluyu korumaya ve taşınmazın gerçek değeri ile satılmasını sağlamaya yöneliktir.*", YHGK, 12.07.2023, E. 2023/253, K. 2023/748, www.lexpera.com.tr.

<sup>23</sup> Arslan, *İhaleenin Feshi*, 162; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan ve Özkes, *İcra*, 243; Atalı, Ermenek ve Erdoğan, *İcra*, 324; Erdönmez, "İhale", 358.

le birlikte değerlendirilmesi gerekir<sup>24</sup>. Nitekim kanun koyucu, şikâyet yolunun aksine bu yola başvurabilecek kişileri sınırlı şekilde sayarak ve hukukî yararın varlığını da arayarak ihalenin feshi talebi bakımından iki yönlü sınırlandırma getirmiştir (İİK m.134/II). Bu doğrultuda, ihalenin feshi talebinde bulunan kişi mevzuatta sınırlı şekilde sayılan kişilerden olduğu takdirde, hukukî yararın bulunup bulunmadığı incelenmelidir.

İhalenin feshi talebinde bulunan kişinin mevzuatta sayılan kişilerden olması, başvuru yetkisinin olduğunu göstermekle birlikte her hâlükârda talep edenin ihalenin feshedilmesinde hukukî yararının bulunduğu sonucunu doğurmaz. Ancak uygulamada ihalenin feshine başvuru yetkisi ile hukukî yararın birbiriyle karıştırıldığı durumlarla karşılaşmaktadır. Nitekim bir bölge adliye mahkemesi kararında, ihalenin feshini talep eden kişinin hem hissedar hem de pey sürmek suretiyle ihaleye iştirak eden kişi olması nedeniyle mutlak hukukî yararının bulunduğuna yer verilmiştir<sup>25</sup>.

Genel şikâyet yolunun aksine ihalenin feshi yoluna başvurabilecek kişilerin sınırlı şekilde sayılması, sadece bu kişilerin menfaati olduğunu kabul edildiği şeklinde yorumlanabilir<sup>26</sup>. Ancak Kanun'da sayılan kişilerin her fesih sebebi kapsamında ihalenin feshedilmesine yönelik menfaati yoktur<sup>27</sup>. Somut olayda talepte bulunanın pey süren kişi olması, dayanılan fesih sebebi kapsamında mutlak hukukî yararının bulunduğunu değil sadece ihalenin feshini talep etme yetkisine sahip olduğunu gösterir. Anılan kararın aksine, kanaatimizce ihalenin feshi talebinde bulunma yetkisine sahip olunması ile mevzuatta öngörülen kişilerin ihalenin feshedilmesinde hukukî yararın bulunması şartları birbirinden ayırt edilmeli ve talep sahibinin hukukî yararının olup olmadığı her somut olayda ayrıca değerlendirilmelidir. Bu husus, İcra ve İflâs Kanunu'nun 134'üncü maddesinde ihalenin feshini isteyebilecek kişilerin yanında hukukî yararın ayrıca belirtilmesinden de anlaşılmaktadır. Bununla birlikte, ihalenin feshini talep edebilecek kişilerden birden fazla ilgilinin aynı ihaleye ilişkin fesih talebinde bulunması hâlinde, ihalenin feshini talep etme yetkisi ile hukukî yarar şartı her talep sahibi yönünden ayrı ayrı incelenmelidir.

<sup>24</sup> Karş. Pekcanitez ve Simil, *Şikâyet*, 232-233.

<sup>25</sup> Anılan karar için bkz. "... İK'nın 134/2 maddesine göre, pey sürmek suretiyle ihaleye iştirak edenlere mutlak olarak ihalenin feshini isteme hakkı tanınmıştır. Somut olayda, fesih istemine konu ihalede taşınmazın muhammen bedelinin üzerinde ihale edildiği, bu nedenle İİK'nın 134/8 maddesinde düzenlenen zarar unsurunun gerçekleşmediği görülüyorsa da, davacının hem hissedar hem de pey sürmek suretiyle ihaleye iştirak eden alıcı konumunda olması nedeniyle ihalenin feshini istemekte mutlak hukuki yararı vardır.", İzmir BAM 8.HD, 18.06.2021, E. 2021/1266, K. 2021/1679, www.lexpera.com.tr.

<sup>26</sup> Davacı sıfatına sahip kişilerin kanunda sayıldığı durumlarda, kanun koyucunun sadece bu kişilerin davayı açmasında menfaati olduğunu kabul ettiği, bu tür davalarda kanunî karine olmasından dolayı davacının ayrıca menfaati bulunduğunu ispat etmesinin gerekmediği belirtilmektedir. Bkz. Emel Hanağası, *Davada Menfaat*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2009), 181.

<sup>27</sup> Arslan, *İhalenin Feshi*, 163.

İhaleenin feshi yoluna başvuran kişinin ihaleenin feshedilmesinde hukukî yararı olmadığı sonucuna varılırsa talep usûlden reddedilir. Talebin usûlden veya esastan reddi, talepte bulunan kişi aleyhine para cezasına hükmedilip hükmedilmemesi yönünden rol oynar. İhaleenin feshi talebinin hukukî yarar yokluğundan dolayı usûlden reddedilmesi hâlinde, esastan karar verilmemiş olması sebebiyle talepte bulunan kişi aleyhine para cezasına hükmedilmez (İİK m.134/V)<sup>28</sup>.

## B. İHALENİN FESHİNE İLİŞKİN HUKUKİ YARARIN ÖZELLİKLERİ

İhaleenin feshi talebinde bulunan kişinin bu yola başvurmada yararının olması ve bunun ihaleenin feshi sebebi kapsamında ispatlanması aranmaktadır (İİK m.134/XI). Ancak talepte bulunan kişinin ihaleenin feshedilmesine yönelik yararının belirli özellikleri haiz olması gerekir. Nitekim mahkemeye yöneltilen her hukukî korunma talebi yönünden talepte bulunan kişinin yararının hukukî, doğrudan, kişisel, doğmuş ve güncel olması gerektiği kabul edilmektedir<sup>29</sup>.

İhaleenin feshini talep eden kişinin bu yola başvurmada yararının hukukî olması gerekir<sup>30</sup>. Buna göre hukukî yararın usûlî bir kavram olması sebebiyle esastan incelemeyi gerektirecek kavramlar kullanılmaksızın izah edilmesi gerektiğini belirten görüşten<sup>31</sup> hareketle, ihaleenin feshi talebinde bulunan kişinin mevcut hukukî durumunu iyileştirecek bir hükme ihtiyaç duyduğu takdirde, bu yola başvurmada hukukî yararının olduğu belirtilebilir. Örneğin, artırma ilânı tebliğ edilmeyen borçlunun borcunu ödemek suretiyle ihaleyi engelleme imkânından mahrum kalması sebebiyle, ihaleenin feshini talep etmesinde hukukî yararı vardır. Aynı şekilde, artırma ilânında ihale edilen malın esaslı niteliklerine, örneğin

<sup>28</sup> Örneğin, hukukî yararın bulunmadığı gerekçesiyle ihaleenin feshi talebinin reddedilmesi hâlinde para cezasına hükmedilemeyeceğinin belirtildiği şu Yargıtay kararı için bkz. "... Satış bedelinin, muhammen bedelin üzerinde olması halinde, ihalede zarar unsurunun gerçekleşmediğinin kabulü gerekir. Bu durumda, şikâyetçinin ihaleenin feshini istemekte hukuki yararları yoktur... Şikâyetçinin ihaleenin feshi isteminin yukarıda ayrıntısı yazılı taşınmaz yönünden zarar unsurunu yokluğu nedeniyle ve işin esasına girilmeden reddi gerektiğinden, ilk derece mahkemesince, bahsi geçen taşınmaz yönünden de ihale bedellerinin %10'u oranında para cezasına hükmedilmesi isabetsiz olup, kararın belirtilen nedenle bozulması gerekir ise de, anılan yanlışlığın giderilmesi yeniden yargılama yapılmasını zorunlu kılmadığından kararın düzeltilerek onanması gerekmektedir.", Y12.HD, 07.02.2023, E. 2022/13003, K. 2023/646, www.lexpera.com.tr. Aynı yönde bkz. Y12.HD, 30.05.2022, E. 2022/5704, K. 2022/6445; Y12.HD, 05.07.2022, E. 2022/7395, K. 2022/8202, www.lexpera.com.tr.

<sup>29</sup> Menfaat kavramının nitelikleri bakımından ayrıntılı bilgi için bkz. Hanağası, *Menfaat*, 135 vd.

<sup>30</sup> Erdönmez, "İhale", 358. Şikâyet yoluna başvuran kişinin yararının da hukukî olması gerektiği, ideal veya ekonomik yararın yeterli olmadığı yönünde bkz. Pekantez ve Simil, *Şikâyet*, 233. Şikâyet yoluna başvuran kişinin hukukî yararının olması için ilgili işlemle talep sahibinin hukukî alanına müdahalenin olması gerektiği yönünde bkz. Peter Nötzli, *Die analoge Anwendung zivilprozessualer Normen auf das Beschwerdeverfahren nach SchKG unter besonderer Berücksichtigung des Kantons Zürich*, (Zürich: Schulthess Verlag, 1984), 71.

<sup>31</sup> Hukukî yararın varlığı için davacının mahkemeye yönelttiği talep doğrultusunda elde edilecek hükmün mevcut hukukî durumunu değiştirmeye veya iyileştirmeye elverişli olması gerektiği, davanın açılmasına dair hukukî yararın mevcut hukukî durumu değiştirecek ya da iyileştirecek bir hükme ihtiyaç duyulması şeklinde tanımlanabileceği yönünde bkz. Hanağası, *Menfaat*, 154-155.

taşınmaz malın devredilebilirliğine<sup>32</sup> veya araçtaki hasar durumuna<sup>33</sup> ilişkin ilân doğru ve tam bilgiyi ihtiva etmediği için ihalenin feshi yoluna başvuran alıcının ihalenin feshedilmesinde hukukî yararı bulunmaktadır<sup>34</sup>. Buna karşılık, teminat göstermeyen kişilerin açık artırmaya katılması hâlinde, söz konusu hukuka aykırılık ile borçlunun bu hususa dayanarak ihalenin feshini talep etmesinde hukukî yararının olmadığı kabul edilmelidir<sup>35</sup>. Bununla birlikte, ihalenin feshedilmesi yerine sırf ihalenin kanuna aykırı bir işleme dayandığının tespit edilmesinin istenilmesinde de hukukî yararın olmadığı sonucuna varılmalıdır<sup>36</sup>.

Yargı kararlarında, ihalenin feshi yoluna başvuran kişinin hukukî yararının bulunup bulunmadığı yönünden, fesih sebebi olarak dayanan hukuka aykırılık ile talep sahibinin lehine veya aleyhine bir durum doğup doğmadığı arasında bir

<sup>32</sup> Örneğin, tescil edilemeyecek bir taşınmaz mal payının ihale edilmesi hâlinde esaslı hatanın bulunduğuyla ilişkin olarak bkz. "... *Cebri ihaleye konu taşınmaz hissesinin tescili yasal olarak mümkün olmamakla birlikte, bu durumun ihalenin yapılmasından (ve hatta kesinleşmesinden) sonra alıcısı tarafından öğrenilmesi halinde, taşınmazın esaslı niteliğinde hata nedeniyle ihalenin feshi talep edilebilir. Bu halde, tapuya tescili mümkün olmayan böyle bir taşınmaz hissesinin satışına konu cebri ihalenin belirtilen nedenle feshine karar verilmesi gerekir.* 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 5578 sayılı Kanun ile değiştirilen 8. maddesi gereğince, 2 hektardan küçük marjinal tarım arazilerindeki payın üçüncü kişilere satışı yapılamayacağından, ihale alıcısı tarafından gösterilen neden İİK'nun 134/7. maddesi hükmü uyarınca ihalenin feshi nedenidir.", Y12.HD, 16.04.2014, E. 2013/18342, K. 2014/7935, www.lexpera.com.tr. Aynı yönde bkz. Y12.HD, 28.03.2013, E. 2013/3170, K. 2013/11669, www.lexpera.com.tr.

<sup>33</sup> Örneğin, ihale edilen aracın kullanılamaz durumda olduğunun anlaşılması hâlinde, esaslı hatadan dolayı ihalenin feshi sebebinin bulunduğuyla yönelik bkz. "... *Satış ilanında sadece "anahtarının olmadığı, boyasının orta derecede olduğu, döşemelerin ve göğüslerinin orta derecede olduğu, karoserinde herhangi bir vuruş olmadığı, arka ve ön lastiklerin mevcut olduğu lastiklerin %30,40 seviyesinde olduğu" belirtildiği, dosya içeriğinde ihale konusu araca ilişkin başkaca bilgiye yer verilmediği, araçların mevcut durumunun kullanılamaz halde olduğu, malın esaslı vasıflarında hataya düşürülmesi niteliğinde olduğu görülmekle bu durumda, mahkemece ihalenin feshi talebinin kabulüne karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz olup bozmayı gerektirmiştir.*", Y12.HD, 04.04.2023, E. 2022/9468, K. 2023/2336, www.lexpera.com.tr.

<sup>34</sup> Artırma ilânında veya şartnamesinde yer alan her eksik veya hatalı bilgidan dolayı alıcının ihalenin feshi yoluna başvurmada hukukî yararının olduğu sonucuna varılmamalıdır. Örneğin, sadece zemin kat olarak gösterilen ve buna göre metrekaresi belirtilen bir taşınmazın asma katının da olduğunun öğrenilmesi hâlinde, söz konusu hatanın ihale alıcısının lehine bir durum oluşturduğunu belirtmek mümkündür. Bkz. "... *Somut olayda, tapu kaydında "dükkan" vasfında olan taşınmazın, gerçekte daha fazla alana sahip olduğu mahkemece tespit edilmiştir. Ancak içerisinde mimari projeye aykırı yapılan tadilatlar nedeni ile ihaleden evvel bilirkişilerce sadece zemin katı değerlendirmeye alınmış ve buna göre değer takdir edilmiştir. Anılan hususlar, ihale alıcısı üçüncü kişiler yönünden değerlendirilebilir ise de alacaklı yönünden esaslı vasıfta hata olarak nitelendirilmeyeceği gibi, ihalede pey sürerek taşınmazı almak isteyen şikayetçi alacaklının lehine olup, değerinin daha az takdir edilmesi nedeni ile ihaleye katılımını olumlu yönde etkileyeceğinden, bu hususu ihalenin feshi nedeni olarak ileri süremeyecektir. Bu nedenle mahkemece işin esasının incelenmesi yerinde görülmemiştir.*", Diyarbakır BAM 6. HD, 10.12.2020, E. 2020/791, K. 2020/1138, www.lexpera.com.tr.

<sup>35</sup> Arslan, *İhalenin Feshi*, 163; Aşık, Oruç, Tok ve Saraç, *İcra*, 293.

<sup>36</sup> Kanuna aykırılığın tespit edilmesi için genel şikâyet yoluna başvurulmasında hukukî yararın bulunmadığı yönünde bkz. Franco Lorandi, *Betreibungsrechtliche Beschwerde und Nichtigkeit, Kommentar zu den Artikeln 13-30 SchKG*, (Basel: Helbing Lichtenhahn Verlag, 2000), Art.17 Rn. 174; Pekcanitez ve Simil, *Şikâyet*, 234.

ilişki kurulmaktadır. Örneğin, mükellefiyetler listesinin hazırlanmaması<sup>37</sup> ve artırmanın ilânda belirtilen sürede sonlandırılmadan pey sürmeye devam edilmesi<sup>38</sup> hâllerinde, ihalelin feshini talep eden borçlunun aleyhine bir durum oluşmadığı, bu nedenle hukukî yararın bulunmadığı kabul edilmektedir.

İhalelin feshini isteyen kişinin yararı doğrudan ve kişisel olmalıdır<sup>39</sup>. Buna göre ihalelin dayandığı hukuka aykırı bir işlemin, talep edenin kişisel durumunda doğrudan sonuç doğurması ve ihalelin feshedilmesi sonucunda doğrudan ve kişisel olarak yararlanması gerekir<sup>40</sup>. Nitekim ihalelin feshedilmesindeki yararın bu niteliği, İcra ve İflâs Kanunu'nun 134'üncü maddesinin on birinci fıkrasında yer alan “*kendi menfaatlerinin muhtel olduğu*” yönündeki ifadeden de anlaşılmaktadır<sup>41</sup>. Örneğin, açık artırmaya katılımı veya katılım sayısını etkileyecek

<sup>37</sup> “... Davacı borçlular tarafından, mükellefiyetler listesinin yapılarak ilgilere tebliğ edilmediği iddia edilmiş ise de; mükellefiyetler listesi hazırlanmadığı iddiasının satışa hazırlık işlemlerine ilişkin olduğu ve satış ilanı tebliği ile süresinde şikâyet yoluna başvurulmadığından, bu husus ihalelin feshi sebebi olarak ileri sürülemeyeceği açıktır. Kaldı ki mükellefiyetler listesinin düzenlenmemesi ihalelin feshi nedenleri arasında da yer almamaktadır. Ayrıca mükellefiyetler listesinin düzenlenmemesi borçlu lehine bir durum oluşturmaktadır.”, Adana BAM 10.HD, 14.09.2022, E. 2022/1380, K. 2022/2134, www.lexpera.com.tr. Aynı yönde bkz. Y12.HD, 28.05.2013, E. 2013/11913, K. 2013/19939; Y12.HD, 07.11.2013, E. 2013/28766, K. 2013/35076; Adana BAM 10.HD, 03.12.2021, E. 2021/2619, K. 2021/2945; Sakarya BAM 8.HD, 20.10.2022, E. 2022/1136, K. 2022/1674; Sakarya BAM 8.HD, 21.10.2020, E. 2020/1075, K. 2020/1068, www.lexpera.com.tr.

<sup>38</sup> “... Taşınmazın satış kararında ilan saatinin 14:00- 14:10 olarak belirtildiği ihalelin saat 14:00'te başladığı ve 14:14 de sonlandırıldığı, satış kararında ihalelin sonlandırılması tarihinin saatinin 14:10 olarak belirtildiği pey sürmenin devam etmesi nedeniyle sürenin uzadığı, bu durumun borçlu lehine olduğu, yine satış ilanının bizzat borçluya 27.06.2020 tarihinde tebliğ edildiği görülmüştür... Satış süresinin uzatılması pey sürmenin devam etmesinden kaynaklanmakta olup bu hal borçlu yararına olduğundan açıklanan sebeple ihalelin feshi talep edilemez.”, İstanbul BAM 22.HD, 22.06.2021, E. 2021/1777, K. 2021/1801, www.lexpera.com.tr. Aynı yönde bkz. Adana BAM 10.HD, 21.11.2022, E. 2022/2537, K. 2022/2866; Antalya BAM 12.HD, 03.11.2021, E. 2021/863, K. 2021/2462, www.lexpera.com.tr.

<sup>39</sup> Şikâyet yoluna başvuran kişinin icra işleminden doğrudan etkilenmiş olması gerektiği yönünde bkz. Nöztli, *Beschwerdeverfahren*, 73; Pekcanitez ve Simil, *Şikâyet*, 234.

<sup>40</sup> Doğrudan ve kişisel menfaat kavramına ilişkin değerlendirmeler için bkz. Hanağası, *Menfaat*, 161.

<sup>41</sup> Bu husus, Alman hukukunda Alman Cebrî Artırma ve Cebrî İdare Kanunu'nda (ZVG § 100) da açıkça hukukî yarar yönünden belirtilmiştir. Anılan Kanun'da ihale kararına karşı şikâyet yoluna başvurma yetkisi olanların sadece ilgili düzenlemede belirtilen sebepleri (§ 81, 83-85a) ileri sürebileceği ve başkasının hakkının ihlâl edildiği gerekçesine dayanamayacağı öngörülmüştür. Bu düzenlemeden, talep sahibinin mevzuatta sayılan sebepleri ileri sürece dahi re'sen dikkate alınması gereken durumlar olmadıkça bu sebeplerden kendi menfaatinin etkilendiğini göstermesi gerektiği ve böylece Alman hukukunda da başvuranın kişisel hukukî yararının arandığı anlaşılmaktadır. Ayrıntılı bilgi için bkz. Jürgen Mohrbutter, *Handbuch des gesamten Vollstreckungs- und Insolvenzrechts*, (Köln: Carl Heymanns Verlag, 1974), 527; Karl-Alfred Storz, *Praxis des Zwangsversteigerungsverfahrens*, (München: C.H. Beck Verlag, 1979), 405; Anton Steiner, *Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, Kommentar*, Band I, (München: J. Schweitzer Verlag, 1984), ZVG § 100, Rn. 17; Mohrbutter, Drischler, Radtke ve Tiedemann, *Zwangsversteigerung*, 604; Böttcher, ZVG § 100 Rn. 4; Dassler, Schiffhauer ve Hintzen, ZVG § 100, Rn. 10; Hans Friedhelm Gaul, Eberhard Schilken ve Ekkehard Becker-Eberhard, *Zwangsvollstreckungsrecht*, (München: C.H. Beck Verlag, 2010), § 66 Rn. 8; Hans Brox ve Wolf-Dietrich Walker, *Zwangsvollstreckungsrecht*, (München: Vahlen Verlag, 2021), § 30 Rn. 15; Stöber ve Achenbach, ZVG § 100, Rn. 16.



hukuka aykırılıklara dayanarak ihalenin feshini talep eden borçlunun, bu yola başvurmasında kural olarak doğrudan ve kişisel yararının olduğu kabul edilmelidir<sup>42</sup>. Zira ihalenin feshi üzerine cebrî artırmaya konu olan malın mülkiyeti borçluya tekrar döner ve yeniden paraya çevirme işleminin yapılması imkânı doğar<sup>43</sup>. Buna karşılık, borçlunun artırma ilânının kendisi dışında diğer ilgililere tebliğ edilmediği gerekçesiyle ihalenin feshini talep etmesinde doğrudan ve kişisel yararı yoktur. Zira söz konusu hukuka aykırılıktan dolayı ihalenin feshi üzerine, bu sonuçtan yararlanacak olan borçlu değil artırma ilânı tebliğ edilmeyen ilgilidir<sup>44</sup>. Aynı şekilde, artırma ilânının gazetede yapılmadığı sebebine dayanan alıcının ihalenin feshi talep etmesinde hukukî yararı bulunmamaktadır<sup>45</sup>.

Karşılama prensibinin<sup>46</sup> gereği olarak rüçhanlı alacakların dikkate alınması gerekirken gözetilmemesi hâlinde, bir hukuka aykırılık bulunmakla birlikte, takip yapan alacaklının bu durumda ihalenin feshini istemesinde hukukî yararı bulunmadığı belirtilmektedir<sup>47</sup>. Nitekim bu durumda, karşılama prensibine aykırılıktan dolayı ihalenin feshedilmesinde takip yapan alacaklının doğrudan ve kişisel bir yararı bulunmamaktadır. Buna karşılık, rehinli bir malın karşılama prensibine aykırı şekilde paraya çevrilmesi hâlinde, alacağı rehinle temin edilmiş alacaklının ihalenin feshi yoluna başvurmasında doğrudan ve kişisel hukukî yararı bulunmaktadır<sup>48</sup>. Aynı şekilde, malın daha yüksek bedelle satılması borçlunun menfaatine hizmet ettiğinden ve borçlu o oranda borçlarından kurtulabileceğinden,

<sup>42</sup> Aşık, Oruç, Tok ve Saraç, *İcra*, 293.

<sup>43</sup> Arslan, *İhalenin Feshi*, 163.

<sup>44</sup> Yargı kararları da artırma ilânı tebliğ edilmeyen kişinin bu sebebe dayanarak ihalenin feshini isteyebileceği, onun dışındaki ilgililerin bu hususa dayanamayacağı yönündedir. Bkz. "... Satış ilanı tebliğatının usul-süzlüğü nedeniyle ihalenin feshini isteme hakkı, sadece kendisine usulüne uygun tebliğat yapılmayan ilgisine aittir. İhalenin feshini isteyen şikâyetçi borçlu... Ltd. Şti.'nin, kendisi dışındaki diğer ilgililere satış ilanının tebliğ edilmediği hususunu, ihalenin feshi sebebi olarak ileri sürmesi mümkün olmadığı gibi, kendisine ya da vekiline yapılan tebliğatın usulsüz olduğunu da, ayrıca ve açıkça ileri sürmediği sürece, bu husus kamu düzeninden olmadığından mahkemece resen fesih nedeni olarak incelenemez.", Y12.HD, 10.10.2019, E. 2019/10594, K. 2019/14552, www.lexpera.com.tr. Aynı yönde bkz. Y12.HD, 21.03.2019, E. 2019/2875, K. 2019/5007; Gaziantep BAM 12.HD, 09.09.2022, E. 2022/446, K. 2022/1851; Ankara BAM 19.HD, 27.10.2022, E. 2022/1594, K. 2022/2120; Adana BAM 10.HD, 18.10.2022, E. 2022/2040, K. 2022/2587, İzmir BAM 8.HD, 06.10.2022, E. 2022/2366, K. 2022/2218, www.lexpera.com.tr.

<sup>45</sup> Atalı, Ermenek ve Erdoğan, *İcra*, 329.

<sup>46</sup> Cebrî artırmada verilecek teklifin ve ihale bedelinin, haczedilen malvarlığı unsurunun muhammen değerinin yüzde ellisi ile satış isteyen alacağına rüçhanlı olan diğer alacaklar o malla temin edilmişse bu suretle rüçhanlı olan alacakların toplamından hangisi fazlaysa o tutarı ve paraya çevirme ile paraların paylaşılması masraflarını karşılaması gerekir (İİK m.115/1). Bu kural, öğretilerde "karşılama prensibi" olarak ifade edilmektedir. Bkz. Postacıoğlu ve Altay, *İcra*, 562; Mine Erturgut, *İcra ve İflâs Hukukunda Menkullerin Paraya Çevrilmesi*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2000), 100; Mert Namlı, *İcra Hukukunda Taşınmaz Malların Haczi ve Paraya Çevrilmesi*, (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2019), 496. Karşılama prensibinin ortaya çıkışı ve anlamı yönünden ayrıntılı bilgi için bkz. Nedim Meriç, *İcra Hukukunda Karşılama Prensibi (Türk ve İsviçre Hukuku Kapsamında)*, (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2022), 3 vd.

<sup>47</sup> Meriç, *Karşılama Prensibi*, 159.

<sup>48</sup> Arslan, *İhalenin Feshi*, 166; Üstündağ, *İcra*, 347; Pekcanitez ve Simil, *Şikâyet*, 247.



karşılama prensibine aykırılık hâlinde, borçlunun ihaleinin feshi yoluna başvurmasında doğrudan ve kişisel hukukî yararı vardır<sup>49</sup>. Bu örnekler, ihaleinin feshine yönelik doğrudan ve kişisel menfaatin olup olmadığına dair incelemenin, ileri sürülen fesih sebebi kapsamında ve her somut olay özelinde yapılması gerektiğini göstermektedir. Birden fazla ihaleinin feshi sebebine dayanıldığı takdirde, her bir hukuka aykırılık iddiası yönünden bu inceleme yapılmalıdır.

İhaleinin feshi talebinde bulunabilecek kişilerin ihaleinin feshedilmesindeki yararı, aynı zamanda doğmuş ve güncel olmalıdır<sup>50</sup>. Buna göre ihaleinin feshi talebinde bulunduğu sırada, ihaleye ilişkin hukuka aykırılıktan dolayı ihaleinin feshi yoluna başvurulmasının gerekli olması, o anda ihaleinin feshi yönünde mahkeme kararına ihtiyaç duyulması gerekir<sup>51</sup>.

İhaleinin feshedilmesindeki yararın söz konusu özellikleri taşıması gerekmele birlikte, ihaleinin feshi sebebinin bu yola başvuran kişinin kusurundan kaynaklanmaması da gerekir<sup>52</sup>. Yargı kararlarında, bir kimsenin kendi kusuruna dayanılarak hak elde edilemeyeceğine, aksi yöndeki durumun Türk Medenî Kanunu'nun 2'nci maddesine aykırı olduğuna ve talep edenin kendi kusuruna dayanmak suretiyle ihaleinin feshi yoluna başvuramayacağına yer verilmektedir. Örneğin, artırma ilânında belirtilen adet kadar malın alıcıya ihale edilmediği gerekçesiyle ihaleinin feshini talep eden ve yediemin olarak kendisine bırakılan hacizli malların bir kısmını elden çıkardığı tespit edilen borçlunun ihaleinin feshini talep edemeyeceği ifade edilmektedir<sup>53</sup>. Aynı şekilde, ihaleinin feshini talep eden fakat ihaleye fesat karıştırdığı belirlenen borçlunun bu yola başvuramayacağı kabul edilmektedir<sup>54</sup>.

<sup>49</sup> Arslan, *İhaleinin Feshi*, 163; Üstündağ, *İcra*, 347; Erdönmez, "İhale", 371.

<sup>50</sup> Stöber ve Achenbach, ZVG § 97 Rn. 2.

<sup>51</sup> Şikâyet yoluna başvurulduğu sırada hukukî yarar mevcut olduğu takdirde, şikâyetin ileri sürülmesinde güncel yararın olduğu belirtilmektedir. Bkz. Pekcanitez ve Simil, *Şikâyet*, 234. Şikâyet yoluna başvurmakta güncel menfaatin, ihlâlin şikâyet talebinde bulunduğu sırada zaten var olmasını ve şikâyet talebinin konusuz kalmamasını gerektirdiği yönünde bkz. Nötzli, *Beschwerdeverfahren*, 72; Lorandi, *Beschwerde*, SchKG Art.17 Rn. 174. Belirsiz ya da ileride ortaya çıkması muhtemel olan bir yararın hukukî yarar olmadığı yönünde bkz. Pekcanitez, *Pekcanitez Usûl*, 948. Davanın açılmasına yönelik menfaatin doğmuş ve güncel olmasına ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. Hanağası, *Menfaat*, 234-235.

<sup>52</sup> Arslan, *İhaleinin Feshi*, 163; Pekcanitez ve Simil, *Şikâyet*, 236; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz ve Hanağası, *İcra*, 421.

<sup>53</sup> İhaleinin feshi sebebinin borçlunun kusurundan kaynaklanması ve borçlunun bu durumu ihaleinin feshi sebebi olarak ileri sürmesi yönünden Yargıtay'ın ilgili kararı için bkz. "... Hacizli malların eksilmesi bizzat şikâyetçi borçlunun kendisinin eyleminden kaynaklandığından satış ilânında gösterilen tır güneşlikleriyle alıcıya ihale edilen tır güneşliklerinin aynı miktarda olmadığı hususunun borçlu tarafından ihaleinin feshi sebebi olarak ileri sürülmesi hakkın kötüye kullanımı niteliğindedir. Dolayısıyla, bu nedene dayalı olarak borçlu tarafından ihaleinin feshi istenemeyeceği gibi ihaleinin de feshedilemeyeceği açıktır.", Y12.HD, 14.02.2017, E. 2016/18386, K. 2017/1880, www.lexpera.com.tr.

<sup>54</sup> İhaleye fesat karıştıran kişinin ihaleinin feshini talep etmesine ilişkin Yargıtay'ın ilgili kararı için bkz. "... İhale sırasında kavga çıkaran O.G'nin borçlular ve ihalede pey süren T.G ile mevcut akrabalıkları nedeniyle menfaat birliklikleri vardır. Takip borçluları ile ihalede pey süren T.G'nin

## C. İHALENİN FESHİNDE HUKUKÎ YARAR BAKIMINDAN ZARAR KAVRAMI

### 1. Zararın Varlığının Aranıp Aranmayacağı

Mahkemeye yöneltilen her talepte olduğu gibi ihalenin feshi talebi bakımından da aranılan hukukî yarar şartı mevzuatta tanımlanmamakta, İcra ve İflâs Kanunu'nun 134'üncü maddesinin on birinci fıkrasındaki düzenlemede yer alan “*kendi menfaatlerinin muhtel olduğu*” şeklindeki ifade üzerinden değerlendirilmektedir.

Anılan hükümde “*menfaat ihlâlî*” ifadesine yer verilmesinden hareketle, ihalenin feshi talebine ilişkin aranılan hukukî yarar bakımından zararın varlığının aranıp aranmayacağı sorusu gündeme gelmektedir. Bu hususa ilişkin öğretide farklı yönde görüşler ileri sürülmektedir. Bir görüşe göre ihalenin feshi talebinde bulunan kişinin ileri sürdüğü fesih sebebi kapsamında menfaatinin ihlâl edildiğini, başka bir ifadeyle zarar gördüğünü ispat etmesi gerekir<sup>55</sup>. Anılan görüş kapsamında, ileri sürülen hukuka aykırılıktan dolayı talep sahibinin zararı doğmadığı takdirde, ihalenin feshedilmesinde hukukî yararın bulunmadığı kabul edilmelidir<sup>56</sup>.

Hukukî yarar ile zarar kavramını ayrı değerlendiren başka bir görüş, menfaat kavramının geçmişe yönelik olarak tanımlanmaması gerektiği, artırmanın ya da ihalenin dayandığı usûlsüzlükten zarar gören kişinin menfaatinin olduğu, ancak ileri sürülen fesih sebebinden dolayı zarara uğramayan bir kişinin de ihalenin feshedilmesinde menfaati olabileceği, bu nedenle ihalenin feshine dair düzenlemenin (İİK m.134/XI) menfaate yüklenen anlam bakımından tereddüt doğurduğu yönündedir<sup>57</sup>.

Yargı kararlarında ise ihalenin feshi talebi yönünden bulunması gereken hukukî yarar şartı, zarar unsuru ile birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, ihalenin feshi taleplerine ilişkin hukukî yarar şartı zarar unsuruyla özdeşleştirilmekte ve hatta bazı kararlarda zarar kavramı “*ön koşul*” olarak nitelendirilmektedir<sup>58</sup>. Uygulamada ihalenin feshi talebi yönünden “*dava şartı olan zarar unsuru*”

*ortak vekil ile birlikte dava açmaları da birlikte hareket ettiklerini göstermektedir. Hiç kimse kendi fesadına dayalı olarak hak elde edemeyeceğinden şikâyetçiler ile ortak hareket eden kişinin eylemine dayalı olarak ihalenin feshine karar verilemez.*”, Y12.HD, 08.07.2013, E. 2013/19134, K. 2013/25607, www.lexpera.com.tr.

<sup>55</sup> Kuru, *El Kitabı*, 714; Pekcanitez ve Simil, *Şikâyet*, 365; Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz ve Hanağası, *İcra*, 421; Uyar, “Hukukî Yarar”, 1554-1555. İhaleye yönelik bir usûlsüzlükten dolayı menfaati ihlâl edilmiş olan kişinin ihalenin feshini talep edebileceği ve bu kişinin ihalenin feshinin yararına olacağı yönünde bkz. Arslan, *İhalenin Feshi*, 161-162, 193.

<sup>56</sup> Pekcanitez ve Simil, *Şikâyet*, 236.

<sup>57</sup> Hanağası, *Menfaat*, 103-104.

<sup>58</sup> “... Son imar durumunun sorulmamış olması başlıbaşına ihalenin fesih nedeni sayılamaz. Ancak somut olayda gözlemlendiği gibi kat mülkiyetine çevrilmiş bir dairenin kat irtifakı ile satışa çıkarılması râğbeti azaltacak bir unsur ise de, Dairemiz süregelen içtihatlarında da benimsendiği üzere ihalenin feshi davasının ön koşulu zarar unsurunun meydana gelmiş olmasıdır. 150.000.000.000 TL. muhammen bedelli taşınmaz 1. ihalede 141.020.000.000 TL.'ye alacaklıya ihale olunmuş,

ifadesine yer verilmesinden hareketle, bu kavramların birbiri yerine kullanıldığı da anlaşılmaktadır<sup>59</sup>.

İhaleinin feshine ilişkin hukukî yarar şartı bakımından yargı kararlarındaki genel yaklaşım, zarar unsurunun aranması yönünde olmakla birlikte ilk derece mahkemeleri, bölge adliye mahkemeleri ve Yargıtay kararları arasında uygulama farklılığı da söz konusudur. Örneğin, bir bölge adliye mahkemesi kararında, hukukî yarar şartı bakımından aranılan zarar unsurunun borçlu yönünden geçerli olduğu, pey sürmek suretiyle ihaleye katılan kişi yönünden uygulanamayacağı belirtilmiştir<sup>60</sup>. Hâlbuki Yargıtay kararlarında, hukukî yarara ilişkin zarar unsuru sadece borçlu bakımından değil ihaleinin feshini talep edebilecek diğer kişiler yönünden de uygulanmaktadır. Nitekim anılan bölge adliye mahkemesinin kararına karşı temyiz yoluna başvurulması üzerine Yargıtay, somut olayda zarar unsurunu, pey sürmek suretiyle artırmaya iştirak eden kişinin ihaleinin feshi talebi bakımından da dikkate almıştır<sup>61</sup>.

*ihale alacaklıdan başka K1 isimli şahısta iştirak ederek 12 kez pey sürmüştür. Hal böyle olunca mahcuzun tapu kaydındaki anılan değişikliğin satışın olumsuz yönde etkilendiğinden bahsedilemeyeceğinden ayrıca zarar unsurunun da gerçekleşmediği dikkate alınarak 8 no.lu dairenin ihalesinin feshine ilişkin istemin reddine karar vermek yerine kabulü isabetsiz olduğundan Mahkeme kararının bozulması gerekirken onandığı anlaşılmalı alacaklı vekilinin karar düzeltme isteminin kabulü gerektirir.”*, Y12.HD, 21.10.2004, E. 2004/17776, K. 2004/22451, www.lexpera.com.tr.

<sup>59</sup> “... 22.04.2009 tarihinde kabul edilen 5892 Sayılı Kanunla değişik 2429 sayılı Ulusal Bayram ve Genel Tatil Hakkında Kanunun 2. maddesinin birinci fıkrasına göre (1) Mayıs günü resmi tatil olarak kabul edilmiştir. İİK.un 51. maddesinde tatil günlerinde hangi muamelelerin yapılabileceği gösterilmiş olup, ihaleinin yapılabilmesi bu istisnalar içinde bulunmadığı gibi, resmi tatilde yapılan satışın takibi ve talebi etkileyeceğinden muhimmem değerle satış değeri arasındaki farka göre dava şartı olan zarar unsurunun da gerçekleştiği nazara alınmadan davanın ret olunması isabetsizdir.”, Y12.HD, 27.05.2010, E. 2010/450, K. 2010/13131, www.lexpera.com.tr. Aynı şekilde bkz. “... İİK. nun 134. maddesi 5. fıkrasındaki dava şartı olan zarar unsurunun da mevcut olduğu satışı ilanı usulüne göre tebliğ edilmiş olsa idi borçlunun bulmak için çaba gösterebileceği cihette ihaleinin feshine karar vermek gerekirken isteğin reddolunması isabetsiz olduğu gibi...”, Y12.HD, 03.06.1986, E. 1985/13134, K. 1986/6648, www.lexpera.com.tr. Alt derece mahkemesi kararlarında ve özellikle mahkemeye sunulan dilekçelerde, “ihaleinin feshi davasında dava koşulu olan zarar unsuru” ifadesinin kullanıldığı üst derece mahkeme kararlarının özet kısmından anlaşılmaktadır. Bkz. Y12.HD, 17.01.2023, E. 2022/12820, K. 2023/226; Y12.HD, 18.01.2023, E. 2022/13103, K. 2023/268; Adana BAM 23.09.2021, E. 2021/2150, K. 2021/2088; İzmir BAM 8.HD, 15.09.2021, E. 2021/1622, K. 2021/2153, Sakarya BAM 8.HD, 16.12.2021, E. 2021/1452, K. 2021/1991, İstanbul BAM 20.HD, 11.06.2020, E. 2019/1064, K. 2020/976, www.lexpera.com.tr.

<sup>60</sup> “... İncelenen dava dosyası ve davaya konu icra takip dosyası içeriğine göre davacının taraf sıfatının bulunduğu, kiracı olduğu taşınmazın ihalesine pey sürmek suretiyle katıldığı, ihaleye katılıp pey sürdüğünün ihale tutanağından anlaşıldığı, bu haliyle taraf sıfatının olduğu, ihaleinin satış kararına uygun olarak yapıldığı, davacı ihaleye katılıp pey süren olduğu nedenle satış ilanı tebliğatının kendisine zorunlu bulunmadığı taşınmazın muhammen bedelinin 170.000 TL olup 175.500 TL'ye ihale edilmiş ise de borçlunun yararlanacağı zarar unsurunun ihaleye pey sürmek suretiyle katılan davacıya uygulanamayacağı dava dilekçesinde ileri sürülen sebeplerin fesh nedenleri bulunmadığı nedenle davanın reddine dair ilk derece mahkemesi kararının usul ve yasaya uygun olduğu anlaşılmıştır.”, Gaziantep BAM 12.HD, 01.11.2019, E. 2019/1395, K. 2019/2033 (yayımlanmamıştır).

<sup>61</sup> “... Bölge Adliye Mahkemesince taşınmazın her ne kadar muhammen bedelin üzerinde satılmış ise de borçlunun yararlanacağı zarar unsurunun ihaleye pey sürmek sureti ile katılan şikayetçiye uygulanmasının mümkün olmadığını belirterek istinaf başvurusunun esastan reddine karar veril-

İhalenin feshi bakımından hukukî yararın varlığı için zararın gerekip gerekmediği yönündeki tereddüt, İcra ve İflâs Kanunu'nun 134'üncü maddesinin on birinci fıkrasındaki düzenlemenin lafzından kaynaklanmaktadır. Nitekim ilgili düzenlemedeki “*menfaat ihlâli*” ifadesinden, ihale ile ilgili bir hukuka aykırılıktan dolayı ihalenin feshi talebinde bulunan kişinin zarar görmesi gerektiği anlaşılmaktadır. Başka bir ifadeyle, hukukî yarar şartı menfaatin ihlâli olarak nitelendirildiği için bu ifade ile zarar kavramı örtüşmektedir<sup>62</sup>.

Anılan hükmün lafzından dolayı zararın varlığının aranması, bazı yönlerden tereddüt doğurmaktadır. Nitekim “*menfaat*” kavramı, sözlük anlamı itibariyle “çıkar” olarak açıklanmakta<sup>63</sup>, öğretide de “herhangi bir taleple ulaşılmak istenilen amaç ya da bir davranış sonucu doğan çıkar, fayda, kazanç” olarak ifade edilmektedir<sup>64</sup>. Dolayısıyla bu düzenleme kapsamında zararın varlığının aranması, menfaat kavramının anlamıyla bağdaşmamaktadır. Bununla birlikte, usûlî bir kavram olarak nitelendirilen ve talebin mahkemece esastan incelenmesi için varlığı aranılan hukukî yarar şartını, maddî hukuka ilişkin bir kavram olan ve esastan inceleme yapılması üzerine tespit edilebilen zarar kavramıyla birlikte değerlendirilmek tereddüt doğurmaktadır<sup>65</sup>.

İhalenin feshini talep eden kişi bu yola başvurmada hukukî yararı olduğunu maddî anlamda talebini somutlaştırarak gösterebilir. İhalenin dayandığı bir hukuka aykırılıktan dolayı zarar gördüğünü ispatlayan bir kişinin ihalenin feshini talep etmesinde işin doğası gereği menfaati olduğu kabul edilmelidir<sup>66</sup>. Ancak ihalenin feshini talep eden kişinin ileri sürdüğü bir hukuka aykırılık, talep sahibi-

*diği görülmektedir. Yerleşik Yargıtay uygulamasına göre, ihale bedelinin, en az muhammen bedel kadar olması halinde, ihalede zarar unsurunun gerçekleşmediğinin kabulü gerekir. Somut olayda, şikayet konusu 1267 ada 18 parsel sayılı taşınmazın muhammen bedelinin 170.000 TL, satış bedelinin 175.500 TL olduğu, ihale bedelinin muhammen bedelin üzerinde olduğu görülmektedir. Şikayetçi dava konusu ihalede pey süren ilgili olup, ihalenin feshi isteminde menfaatinin ne suretle muhtel olduğunu ispatlayamamıştır. Dolayısı ile bu durumda zarar unsuru gerçekleşmemiş olup, şikayetçinin İİK'nun 134/8. maddesi kapsamında ihalenin feshini istemek kapsamında hukuki yararı bulunmamaktadır.”, Y12.HD, 06.10.2020, E. 2020/3298, K. 2020/8078, www.lexpera.com.tr.*

<sup>62</sup> Hanağası, *Menfaat*, 103.

<sup>63</sup> Bkz. Türk Dil Kurumu'nun güncel Türkçe sözlüğü, Erişim Tarihi: Mart 1, 2024, <https://sozluk.gov.tr/>.

<sup>64</sup> Hanağası, *Menfaat*, 5, 114, 345.

<sup>65</sup> Hanağası, *Menfaat*, 104. Örneğin, Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'na konu olan bir somut olayda, ihalenin feshi talebi yönünden hukukî yarar şartının varlığına ve para cezasına karar verilip verilmeyeceğine ilişkin değerlendirmelerde, zarar unsurunun tespitine dair incelemenin esastan olduğuna yönelik tartışmaların yapıldığı görülmektedir. Bkz. “... *Taşınmazın ihale bedeli, muhammen bedelin üstünde olup, fesih isteyen borçlu fesih istemekte hukuki yararının bulunduğunu ispatlayamadığından İİK'nın 134. maddesinin 8. fıkrasına göre borçlunun ihalenin feshini istemekte hukuki yararı olmadığından kabulü gerekir... Hukuk Genel Kurulunda yapılan görüşmeler sırasında, zarar unsurunun bulunup bulunmadığının belirlenmesinin işin esası ile ilgili olduğu, bu nedenle para cezasına hükmedilmesi gerektiği gerekçesi ile direnme kararının uygun olduğu görüşü ileri sürülmüş ise de bu görüş kurul çoğunluğunca benimsenmemiştir.*”, YHGK, 21.12.2022, E. 2021/345, K. 2022/1820, www.lexpera.com.tr.

<sup>66</sup> Hanağası, *Menfaat*, 103.

nin bir hakkını kullanmasını engellemişse veya sorumluluğuna sebebiyet vermişse, bu durumlarda da hukukî yararın bulunup bulunmadığının değerlendirilmesi gerekir<sup>67</sup>.

Uygulamada ise yargı kararlarında zararın varlığı hukukî yararın belirlenmesi için bir unsur olarak kabul edilmekte ve hatta hukukî yarar şartının yerine kullanılmaktadır. Yargı kararlarında zarar kavramıyla hukukî yararın bu şekilde aynı anlamda ve işlevde kullanılması, bu kavramların hukukî niteliğiyle bağdaşmamakta ve hukukî yarar kavramına neden ihtiyaç duyulduğunun sorgulanmasına da sebebiyet vermektedir<sup>68</sup>.

Yargı kararlarındaki yaklaşımın aksine, hukukî yarar zarar kavramıyla eşdeğer olmayıp ondan daha geniş bir anlama sahiptir. Örneğin, artırma ilânının taşınmaz mal üzerinde ipotek hakkı olan ilgiliye hiç veya usûlüne uygun tebliğ edilmemesi, ipotek hakkı sahibinin ihaleye pey sürmek suretiyle katılmasına ve talebi artırıcı yönde çalışmasına engel teşkil eder. Aynı şekilde, artırma ilânı kendisine tebliğ edilmeyen ve alacağına mahsuben ihaleye katılmak isteyen alacaklı, ihaleye pey sürmek suretiyle katılma ve ilgili malvarlığı unsurunu cebri icra yoluyla satın alma imkânından mahrum kalmış olur<sup>69</sup>. Bu doğrultuda, ipotek hakkı sahibinin ve alacaklının artırma ilânının tebliğ edilmemesine dayanarak ihalelin feshedilmesinde hukukî yararı bulunmaktadır<sup>70</sup>. Ancak artırma ilânı tebliğ edilmeyen ilgilinin artırmaya katılma ve pey sürme imkânının olmadığı veya katılsa dahi sonucu değiştiremeyeceği anlaşıldığı takdirde hukukî yararı olmadığı ifade edilmektedir<sup>71</sup>. Artırma ilânı tebliğ edilememiş olan ilgilinin cebri artırmaya ilişkin başkaca yollardan tam

<sup>67</sup> Örneğin, 7373 sayılı Kanun ile yürürlükten kaldırılan İcra ve İflâs Kanunu'nun 133'üncü maddesinde öngörülen tamamlayıcı artırma ve farkın tahsiline dair düzenleme gereğince alıcının iki ihale arasındaki farktan sorumlu olması hâlinde ihalelin feshine başvurmasında hukukî yararı olduğu belirtilmekte idi. bkz. Üstündağ, *İcra*, 347.

<sup>68</sup> Hanağası, *Menfaat*, 161.

<sup>69</sup> Öktemer, "İhalelin Feshi", 406.

<sup>70</sup> Kuru, *El Kitabı*, 653; Öktemer, "İhalelin Feshi", 406. Artırma ilânının tebliğine ilişkin usûlsüzlüğün sadece ilgilisi tarafından ihalelin feshi sebebi olarak ileri sürülebileceği yönünde bkz. "... *İİK'nun 127. maddesi gereğince satış ilanının bir suretinin borçluya tebliği zorunludur. Tebliğ işleminin yapılmamış ya da usulsüz yapılmış olması başlı başına ihalelin feshi nedenidir. Ancak satış ilanının tebliğ edilmediği ve usulsüz tebliğ edildiği iddiası, ancak ilgisince ileri sürülebilir. İhalelin feshi istemine ilişkin şikayet dilekçesinde, satış ilanının, ihalelin feshini isteyen borçluya usulüne uygun olarak tebliğ edilmediğine ilişkin bir iddiada bulunulmadığı gibi, tebligat, borçlunun kıymet takdirine itiraz eden vekili Av. ...'e 09.04.2014 tarihinde bizzat yapılmıştır. Tapu sicilindeki ilgililere tebligat yapılmamış olması, borçluya değil, tebligat yapılmayan ilgisine şikayet hakkı verir. Mahkemece, borçlunun, şikayet dilekçesinde dayandığı vakıaların dışına çıkılıp, kamu düzeniyle ilgili olmayan, re'sen dikkate alınacak hususlar kapsamında da bulunmayan, "satış ilanının ilgililere tebliğ edilmemesi" nedenine dayalı olarak ihalelin feshine karar verilmesi doğru değildir.", Y12.HD, 01.12.2016, E. 2016/18649, K. 2016/24684, www.lexpera.com.tr. Aynı yönde bkz. Y12.HD, 09.06.2016, E. 2016/12606, K. 2016/16432; Y12.HD, 06.06.2016, E. 2016/14452, K. 2016/15924; Ankara BAM 32.HD, 20.10.2022, E. 2022/1289, K. 2022/1847; İzmir BAM 8.HD, 06.10.2022, E. 2022/2366, K. 2022/2218; İstanbul BAM 21. HD, 11.06.2021, E. 2021/1196, K. 2021/1592, www.lexpera.com.tr.*

<sup>71</sup> Kuru, *El Kitabı*, 653.

ve kesin bilgi sahibi olduğunun anlaşılması hâlinde ise ihalenin feshi talebinde bulunan ilgilinin hukukî yararı olmadığı kanaatine varılmaktadır<sup>72</sup>.

Şikâyet yoluna başvuran kişinin hukukî yararı, icra organının bir işleminin düzeltilmesinde, iptal edilmesinde ya da yerine getirilmeyen bir işlemin yapılmasında menfaati olması şeklinde ifade edilmektedir<sup>73</sup>. İhalenin feshi bakımından hukukî yarar şartı için zararın varlığı değil ileri sürülen hukuka aykırılık sebebiyle ihalenin feshedilmesinde menfaatin bulunması esas olmalıdır. Hukukî yarar bu şekilde yorumlandığında, yukarıda zikredilen örneklerde olduğu gibi maddî zararı olmasa dâhi ihalenin feshedilmesinin yararına olduğunu ispatlayan kişilerin de talepleri bu kapsamda değerlendirilir. Dolayısıyla İcra ve İflâs Kanunu'nun 134'üncü maddesindeki düzenlemenin hukukî yarar şartına yüklenen anlam doğrultusunda tereddüt yaratması ve hukukî yarar ile zarar kavramını özdeşleştiren uygulamaya zemin hazırlaması sebebiyle değiştirilmesi gerekir. Anılan düzenlemenin kaldırılması ihtimalinde de şikâyet yoluna başvurulmasında olduğu gibi ihalenin feshi talepleri bakımından da hukukî yarar şartının aranacağı aşikârdır.

Her hukuka aykırılık, ihalenin feshinin talep edilmesinde hukukî yararın bulunduğunu göstermez<sup>74</sup>. Talep sahibinin fesih sebebi kapsamında ihalenin feshedilmesinde yararının olduğunu, örneğin artırmaya iştirak etmek istediğini ancak fesih sebebi olarak ileri sürülen hukuka aykırılığın buna engel teşkil ettiğini dilekçesinde belirtmesi ve somutlaştırması gerekir. Nitekim bu husus, kamu düzenini ilgilendirmeyen durumların icra mahkemesince re'sen dikkate alınamaması yönüyle de önemlidir<sup>75</sup>. Bu bağlamda, ihalenin feshi yoluna başvuran kişi, ihaleye ilişkin bir usûlsüzlükten dolayı ihalenin feshedilmesinde hukukî, doğrudan ve kişisel, güncel yararının bulunduğunu ispatlamalıdır.

<sup>72</sup> Karş. Thomas Bauer ve Daniel Staehelin, *Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs - Ergänzungsband*, (Basel: Helbing Lichtenhahn Verlag, 2017), SchKG Art. 132a Rn. ad N 9, Art. 139 Rn. ad N 20.

<sup>73</sup> Pekcanitez ve Simil, *Şikâyet*, 232. Ayrıca bkz. Hans, Fritzsche ve Hans Ulrich Walder-Bohner, *Schuldbetreibung und Konkurs nach schweizerischem Recht*, (Zürich: Schulthess Verlag, 1984), § 8 Rn. 16; Dieth, *Beschwerde*, 56; Jäger, Walder, Kull ve Kottmann, SchKG, Art. 17 Rn. 20; Lorandi, *Beschwerde*, SchKG Art. 17 Rn. 168; Isaak Meier, *Das Verwaltungsverfahren vor den Schuldbetreibungs- und Konkursbehörden, Beschwerdeverfahren nach Art. 17 ff. SchKG und Verfahren zum Erlass einer Verfügung*, (Zürich: Schulthess Verlag, 2002), 81; Kurt Amonn ve Fridolin Walther, *Grundriss des Schuldbetreibungs und Konkursrechts*, (Bern: Stämpfli Verlag, 2008), § 6 Rn. 24; Daniel Hunkeler, *KUKO SchKG*, (Basel: Helbing Lichtenhahn Verlag, 2014), Art. 17 Rn. 9.

<sup>74</sup> Jäger, Walder, Kull ve Kottmann, SchKG, Art. 132a Rn. 6.

<sup>75</sup> Örneğin, satış ilânının usûlsüz tebliğ edildiği ilgili kişi tarafından ileri sürülmediği takdirde, ihalenin feshi talebini inceleyen mahkemece bu hususun incelenemeyeceği yönünde b kz. "... Satış ilanı tebligatının usulsüzlüğü nedeniyle ihalenin feshini isteme hakkı, sadece kendisine usulüne uygun tebligat yapılmayan ilgisine ait olup, ihalenin feshini isteyen şikâyetçinin, kendisine ya da vekiline yapılan tebligatın usulsüz olduğunu da, ayrıca ve açıkça ileri sürmediği sürece, bu husus kamu düzeninden olmadığından, mahkemece resen fesih nedeni olarak incelenemez.", Y12.HD, 07.03.2022, E. 2022/2070, K. 2022/2787, www.lexpera.com.tr. Aynı yönde b kz. Y12.HD, 16.06.2021, E. 2021/5304, K. 2021/6548; Y12.HD, 09.06.2021, E. 2021/4675, K. 2021/6224; Y12.HD, 25.05.2021, E. 2021/3696, K. 2021/5385; Y12.HD, 10.10.2019, E. 2019/10594, K. 2019/14552, www.lexpera.com.tr.



## 2. Zararın Varlığının Belirlenmesine İlişkin Ölçüt

İhalelerin feshi talebi bakımından hukukî yarar şartı, uygulamada genellikle zarar unsuru ile birlikte değerlendirilmektedir. Zararın doğup doğmadığı hususu bakımından ise yargı kararlarında ihale bedelinin arttırmaya konu olan malvarlığı değerinin kıymetinden fazla olup olmadığı ölçütünün kullanıldığı ve buna göre hukukî yararın bulunup bulunmadığı sonucuna varıldığı anlaşılmaktadır. Hukukî yarar bakımından yargı kararlarıyla belirlenen ilgili malvarlığı unsurunun muhammen değeri ile ihale bedelinin karşılaştırıldığı bu ölçütün kısa süre önce değiştirilmesi üzerine, muhammen değerden yüksek yapılan ihalelerde de hukukî yararın olabileceği kabul edilmektedir. Bu doğrultuda, hukukî zarara ilişkin zararın unsurunu tespit etmek üzere uygulamada kullanılan söz konusu farklı yöndeki ölçütlerin yargı kararları ve öğretideki görüşler kapsamında değerlendirilmesi gerekir.

### a. Yargı Kararları

Yargıtay'ın önceki yerleşik içtihatlarında, açık arttırmaya konu edilen malın ihale bedelinin en az muhammen değer kadar olması hâlinde zarar unsurunun gerçekleşmediği belirtilmiştir. Bu kararlarda, ihale bedelinin arttırmaya konu olan malvarlığı değerinden fazla olması hâlinde, zarar unsurunun kural olarak oluşmadığına ve bu durumda ihalelerin feshi talebinin hukukî yarar yokluğundan reddedilmesi gerektiğine yer verilmiştir<sup>76</sup>. Ancak anılan kararlarda zarar unsuru her ihalelerin feshi talebi bakımından aranmamış, kanunun emredici hükümlerine veya kamu düzenine aykırılıklar, kamu yararı gözetilerek zarar unsurunun istisnaları olarak kabul edilmiştir. Örneğin, ihaleye fesat karıştırıldığı iddiaları bu kapsamda değerlendirilmiştir<sup>77</sup>. Aynı şekilde, süresinden sonra talep edilen para-

<sup>76</sup> "... Somut olayda, ... İli, ... İlçesi, Tece Mahallesi, 11 Ada, 2 Parsel, C Blok, 2. Kat, 4 no.lu bağımsız bölümdeki 1/4 hissenin muhammen bedelinin 90.000,00 TL, satış bedelinin ise 270.000,00 TL olduğu anlaşılmaktadır. Şikayetçi ihale alıcısı ihalelerin feshi isteminde menfaatinin ne suretle muhtel olduğunu ispatlayamamıştır. Dolayısı ile bu durumda zarar unsuru gerçekleşmemiş olup, şikayetçinin İİK'nin 134/8. maddesi kapsamında ihalelerin feshini istemekte hukukî yararı bulunmamaktadır. Yerleşik Yargıtay uygulamasına göre, satış bedelinin, muhammen bedelin üzerinde olması halinde, ihalede zarar unsurunun gerçekleşmediğinin kabulü gerekir. Bu durumda, şikayetçilerin ihalelerin feshini istemekte hukukî yararları yoktur. İlk Derece Mahkemesince, yukarıda bahsi geçen taşınmaz yönünden istemin bu nedenle reddi yerine işin esasının incelenerek sonucu gidilmesi yerinde değil ise de, sonuçta istem reddedildiğinden bu husus bozma nedeni yapılmamıştır." Y12.HD, 06.03.2023, E. 2022/13671, K. 2023/1391, www.lexpera.com.tr. Aynı yönde bkz. Y12.HD, 05.07.2022, E. 2022/7395, K. 2022/8202; Y12.HD, 30.05.2022, E. 2022/5704, K. 2022/6445; Y12.HD, 19.10.2021, E. 2021/9206, K. 2021/9125; Y12.HD, 18.10.2021, E. 2021/7600, K. 2021/9021; Y12.HD, 07.10.2021, E. 2021/7966, K. 2021/8595; Y12.HD, 07.10.2021, E. 2021/7966, K. 2021/8595, www.lexpera.com.tr.

<sup>77</sup> "... İhalelerin, kanunun emredici hükümlerine ve kamu düzenine aykırı olarak yapıldığı durumlarda, şikayetçinin, ihalelerin feshini istemekte kişisel yararı olduğunu ispat edemese dahi, ihalelerin feshine karar verilmesi gerekir. Bu hallerde ihalelerin feshinde kamunun da yararı bulunmaktadır. İİK'nin 134/2. maddesi, Borçlar Kanunu'nun 226. (TBK 281) maddesinde düzenlenen hukuka ve ahlaka aykırı yollara başvurularak ihalelerin yapılması halinde, her ilgilinin ihalelerin feshini isteyebileceğini düzenlemektedir. İhaleye fesat karıştırıldığının tespiti durumunda, yukarıda belirtilen ilke ve kurallar uyarınca ihalelerin, malın tahmini bedelinin üzerinde satılması halinde dahi ihale-

ya çevirmenin kabul edilmesi<sup>78</sup>, öncesinde itiraz etmek şartıyla kıymet takdirine ilişkin hususların ileri sürülmesi<sup>79</sup> hâllerinde zarar unsuru dikkate alınmamıştır. Buna karşın, Yargıtay'ın bir kararında muhammen bedelden yüksek bir bedelle yapılan ihalelerde zararın olmadığına yönelik bir kuralın mevzuatta yer almadığı belirtilmek suretiyle ilgili malın gerçek değerinin ihale bedelinden yüksek olması hâlinde zararın varlığı kabul edilmiştir<sup>80</sup>.

Bölge adliye mahkemeleri kararlarında, Yargıtay'ın yerleşik içtihadı doğrultusunda ihalenin feshi taleplerine yönelik hukukî yarar şartı bakımından kural olarak aynı ölçüt üzerinden zarar unsurunun varlığı aranmıştır<sup>81</sup>. Bu doğrultuda, bölge adliye mahkemesi kararlarında, kamu düzenine aykırılık, ihaleye fesat karıştırılması ve itiraz edilen kıymet takdirine ilişkin hususlar zarar unsurunun istisnası olarak değerlendirilmiştir<sup>82</sup>.

*nin feshi gerekir.*", Y12.HD, 06.04.2021, E. 2021/2645, K. 2021/4070. Aynı yönde bkz. Y12.HD, 01.03.2022, E. 2022/1449, K. 2022/2572; Y12.HD, 25.04.2017, E. 2016/29221, K. 2017/6425; Y12.HD, 16.06.2015, E. 2015/13263, K. 2015/16757, www.lexpera.com.tr.

<sup>78</sup> "... 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 bulunduğu kabulü gerekir.", Y12.HD, 22.02.2023, E. 2023/345, K. 2023/1076, www.lexpera.com.tr. Aynı yönde bkz. Y12.HD, 26.09.2022, E. 2022/10151, K. 2022/9319; Y12.HD, 18.10.2022, E. 2022/10711, K. 2022/10495; Y12.HD, 21.10.2021, E. 2021/9886, K. 2021/9351; Y12.HD, 02.05.2019, E. 2019/5496, K. 2019/7554, www.lexpera.com.tr.

<sup>79</sup> Örneğin, taşınmaz malın kıymetinin olması gerekenden daha düşük tespit edilmiş durumda, zarar unsuru gözetilmeksizin ihalenin feshi talebi incelenmektedir. Bkz. "... Satış bedelinin taşınmazın muhammen bedelinin üzerinde olduğu görülmekle birlikte borçlunun şikayet dilekçesinde belirttiği taşınmaz değerinin düşük tespit edildiği iddiaları değerlendirilerek mahkemece alınan raporda keşif tarihi itibarıyla taşınmazın değerinin 660.000,00 TL olarak belirlendiği anlaşılmaktadır. Buna göre şikayete konu taşınmaz muhammen bedelin üzerinde ihale edilmişse de; ihalenin feshi davasının zarar unsurunun gerçekleşmemesi nedeniyle usulden reddinin istisnalarından birini oluşturan kıymet takdir işlemlerinin usulsüzlüğü nedeniyle taşınmazların düşük bedelle ihalesinin yapıldığı ve takdir edilen değer düşük olduğu iddiasında da bulunduğu ve mahkemece yapılan yargılamada yeniden keşif ve bilirkişi incelemesi yapılarak bu iddianın esaslanarak değerlendirildiği nazara alınarak ihalenin feshi talebinin reddi ile birlikte ihale bedeli üzerinden para cezasına hükmedilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsizdir.", Y12.HD, 20.10.2021, E. 2021/9477, K. 2021/9278, www.lexpera.com.tr.

<sup>80</sup> "... Gerçek bedelle, satış bedeli arasında fark bulunması durumunda zararın varlığını kabul etmek gerekir. İhalenin muhammen bedelden daha yüksek bir bedelle yapılmış olması (gerçek bedelle satıldığı zararın söz konusu edilemeyeceği) hususunda bir karine olarak kabulü de olanaksızdır. Kanun koyucu bu hali bir karine olarak kabul etmiş olsaydı (ihalenin muhammen bedelden daha fazla bedelle yapılması halinde) zararın söz konusu edilemeyeceğini, ihalenin feshinin istenmeyeceğini hükme bağlardı.", Y12.HD, 19.03.1979, E. 1979/2298, K. 1979/2358, www.legalbank.net.

<sup>81</sup> Sakarya BAM 8.HD, 03.11.2022, E. 2022/1239, K. 2022/1729; Sakarya BAM 8.HD, 20.10.2022, E. 2022/1127, K. 2022/1671; Sakarya BAM 8.HD, 20.10.2022, E. 2022/1128, K. 2022/1672; Bursa BAM 6.HD, 07.01.2020, E. 2020/1951, K. 2020/2185, www.lexpera.com.tr.

<sup>82</sup> Mevzuatta öngörülen süreden sonra paraya çevirme talebinde bulunulması ve talebin kabul edilmesi durumunun zarar unsurunun bir istisnası olduğu yönünde bkz. İstanbul BAM 23.HD, 25.10.2022, E. 2022/3242, K. 2022/2329; Ankara BAM 18.HD, 13.10.2022, E. 2022/1469, K. 2022/1356; Antalya BAM 21.12.2021, E. 2021/2927, K. 2021/3004; İzmir BAM 8.HD, 10.12.2021, E. 2021/3000, K. 2021/3199, www.lexpera.com.tr. Kıymet takdirine ilişkin hususların zarar unsuru

Hukukî yarar açısından zararın varlığına ve kullanılan ölçüte ilişkin uygulama genel olarak bu yönde olmakla birlikte, alt ve üst derece mahkemeleri arasında içtihat farklılığı bulunduğu da belirtilmelidir. Bu hususa ilişkin olarak, Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun incelemesine konu olan bir somut olaya dair mahkeme kararları örnek olarak verilebilir. Bu somut olayda, ilk derece mahkemesince ihale bedelinin muhammen değer üzerinde olması hâlinde zarar unsurunun oluşmadığı yönündeki Yargıtay yerleşik içtihatlarının borçlunun talebi bakımından geçerli olduğu ve satış ilânının ipotek alacaklısına tebliğ edilmemesinin ihale feshi sebebi teşkil ettiği gerekçesiyle talep kabul edilmiştir. Anılan karara ilişkin istinaf başvurusunun esastan reddi ve temyiz incelemesi üzerine, Yargıtay 12'nci Hukuk Dairesi'nce taşınmazların muhammen değer üzerinde ihale edildiği, bu durumda ileri sürülen hususların fesih sebebi olarak her hâlükârda incelenecek hususlardan olmadığı ve zarar unsurunun gerçekleşmediği gerekçesiyle bozma kararı verilmiştir. Direnme kararı üzerine Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nca, satış ilânının ipotek alacaklısına tebliğ edilmemesi üzerine talep sahibinin artırmaya ıstırak edemediğini, pey sürmek suretiyle ihale bedelinin artmasını sağlayamadığını ve taşınmaz muhammen değer üzerinde satılsa dâhi ipotek alacaklısının fesih talebinde bulunmasında hukukî yararının olduğu sonucuna varılmıştır<sup>83</sup>.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun anılan kararının ardından, Yargıtay 12'nci Hukuk Dairesi hukukî yarar bakımından zararın varlığı için uyguladığı ölçüte ilişkin yerleşik içtihadını yakın zamanda değiştirmiştir. Buna göre malın gerçek değeri üzerinden ihale edilmesinin önemli olduğu, muhammen değer üzerinde ihale edilmiş olsa dahi malın gerçek değerinden ihale edilmeme ve zararın doğma ihtimalinin bulunduğu, mevzuatta da muhammen değer üzerindeki ihalelerin feshedilemeyeceğine ilişkin bir düzenlemenin olmadığı gerekçesiyle, muhammen değer üzerinde ihale yapılmasına rağmen hukukî yarar yokluğundan reddedilmemesi gerektiği yönünde kararlar verilmeye başlanmıştır<sup>84</sup>.

yönünden değerlendirilemeyeceğine yönelik bkz. İzmir BAM 8.HD, 06.04.2022, E. 2022/418, K. 2022/973. İhaleye fesat karıştırıldığı iddiasının da aynı şekilde değerlendirildiği karar için bkz. Samsun BAM 4.HD, 18.11.2021, E. 2021/2471, K. 2021/3188, www.lexpera.com.tr.

<sup>83</sup> "... 2004 sayılı Kanun'un 127 nci maddesi gereğince ipotek alacaklı olan şikâyetçiye satış ilânının tebliğ edilmemesi ihaleye katılıp pey sürme olanağı ile ihaleye talebi ve talibi artırıcı yönde çalışmasını engellediğinden ihale feshi sebebi teşkil etmektedir. Her ne kadar taşınmazlar muhammen bedelin üzerinde bir bedelle satılmış ise de, somut olayın yukarıda izah edilen özellikleri ile hukukî yarara ilişkin hükmün taşınmazın gerçek değeri ile satılmasını sağlamaya yönelik olarak ihdas edildiği ve bu anlamda elde talep bakımından şikâyetçinin hukukî yararının bulunduğu dikkate alındığında ihale feshine karar verilmesi gerektiği kabul edilmiştir... Hukuk Genel Kurulunda yapılan görüşmeler sırasında, Özel Daire bozma kararının yerleşik içtihatlarla uygun olduğu, taşınmazların muhammen bedelin üzerinde ihale edilmesi nedeniyle ipotek alacaklı şikâyetçinin ihale feshini talep etmesinde hukukî yararının bulunmadığı, bu nedenle ihale feshi isteminin reddinin gerektiğine dair bozma kararının yerinde olduğu görüşü ileri sürülmüş ise de, bu görüş Kurul çoğunluğu tarafından benimsenmemiştir. Hâl böyle olunca direnme kararının açıklanan nedenlerle onanması gerekmektedir.", YHGK, 12.07.2023, E. 2023/253, K. 2023/748, www.lexpera.com.tr.

<sup>84</sup> "... 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,

Yargıtay'ın anılan kararından da anlaşıldığı üzere, ihalenin feshine ilişkin hukukî yarar şartı bakımından aranılan zarar unsuruna yönelik ölçüt değiştirilmiştir. Bu bağlamda, son içtihatlarla göre hukukî yarar için aranılan zarar unsuruna yönelik ölçüt, ihale bedelinin artırmaya konu olan malın muhammen değerden düşük veya yüksek olması değil fesih sebebi olarak ileri sürülen hukuka aykırılığın daha yüksek bedelle ihale edilmesine engel teşkil edip etmemesidir.

#### b. Öğretideki Görüşler

İhalenin feshine dair hukukî yarar şartı bakımından zararın aranıp aranmayacağı hususunda olduğu gibi uygulamada zararın varlığının belirlenmesi için kullanılan ölçütün isabetli olup olmadığına ilişkin olarak da öğretide farklı görüşler bulunmaktadır. Bu bağlamda, hukukî yarar şartının dar veya geniş yorumlanması, fesih sebebi olarak ileri sürülen hukuka aykırılık iddiasının esastan incelenip incelenmeyeceğini belirlemesi yönüyle önemli olduğu için zararın varlığının tespiti amacıyla uygulamada kullanılan ölçüte ilişkin görüşlerin ayrıca değerlendirilmesi gerekmektedir.

Hukukî yarar bakımından zararın varlığının belirlenmesi için uygulamada kullanılan ölçütün yerinde olup olmadığı konusunda, öğretide bir görüşe göre malın veya hakkın muhammen değerinin üzerinde ihale edilmesi hâlinde, ihalenin feshi talebinde bulunulmasına ilişkin hukukî yararın olmadığı şeklindeki yargı kararlarında yer verilen değerlendirme kuralı olarak yerindedir<sup>85</sup>. Ancak her talebin söz konusu gerekçe ile reddi isabetli değildir. Örneğin, muhammen bedelden daha yüksek bedelle yapılan bir ihalenin feshi bakımından, artırma ilânı kendisine tebliğ edilmeyen borçlunun artırma ilânı tebliğ edilseydi cebri artırmayı

*7343 sayılı Kanun ile mahcuz ya da merhun malların cebri satışında başlıca yöntem olan açık artırmanın elektronik ortama taşınması ile beraber muhammen değer üzerinde 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 danyılan 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 edilmesinin olup, malın salt muhammen değer üzerinde satılması her zaman zarar unsurunun oluşmayacağı ve malın gerçek değerini bulduğu anlamında yorumlanmaz. Bu cümleden olmak üzere, kanun koyucu aksini murat etmiş olsaydı, muhammen değer üzerindeki satışlarda ihalelerin feshedilemeyeceğini düzenlemiş olurdu.*", Y12.HD, 05.10.2023, E. 2023/3893, K. 2023/5697, www.lexpera.com.tr. Aynı yönde bkz. Y12.HD, 08.01.2024, E. 2023/9265, K. 2024/45; Y12.HD, 27.12.2023, E. 2023/9234, K. 2023/9341; Y12.HD, 04.12.2023, E. 2023/8239, K. 2023/8197; Y12.HD, 30.11.2023, E. 2023/6165, K. 2023/8109; Y12.HD, 30.10.2023, E. 2023/4738, K. 2023/6827; Y12.HD, 10.10.2023, E. 2023/1457, K. 2023/5854; Y12.HD, 17.10.2023, E. 2023/2787, K. 2023/6213, www.lexpera.com.tr.

<sup>85</sup> Arslan, *İhalenin Feshi*, 193; Pekcanitez ve Simil, *Şikâyet*, 366. İhalenin feshi yoluna kötü niyetli başvuruların yapılmasını engellemek amacıyla hukukî yarar bakımından bir ölçütün geliştirilmesinin makûl olduğu, bu uygulamanın ihalenin feshi incelemesine engel oluşturulmaması için zarar unsuruna ilişkin birtakım istisnaların kabul edilmesinin de isabetli olduğu yönünde bkz. Topal, *İhalenin Feshi*, 370.

önleme imkânı olacağını ispatlaması hâlinde hukukî yararının olduğu sonucuna varılmalıdır<sup>86</sup>.

İhalelerin feshi talebine ilişkin hukukî yarar şartını zarar kavramıyla değerlendiren başka bir görüşe göre artırmaya konu olan bir malın muhammen değerinin üzerindeki bir bedelle satılması hâlinde, ihalelerin feshinin talep edilmesinde hukukî yarar yoktur<sup>87</sup>. Buna karşılık, ihale bedeli muhammen değerden fazla olsa dahi ihalelerin feshi sebebi olarak ileri sürülen hukuka aykırılık artırmaya konu olan malın daha yüksek bedelle paraya çevrilmesini engellemişse, bu durumdan zarar görmüş olan kişinin ihalelerin feshi yoluna başvurmada hukukî yararı vardır<sup>88</sup>.

Hukukî yararın bulunması için zararın varlığını aramayan görüşe göre ihalelerin feshi talebi bakımından aranılan hukukî yarar şartına yüklenen zarar anlamıyla her zaman doğru sonuca varmak mümkün değildir<sup>89</sup>. Örneğin, ilgili malın takdir edilen değerinden fazlasına paraya çevrilmesi hâlinde dâhi artırma ilânının tebliğ edilmemesi sebebinin konu olduğu ihalelerin feshi talebi bakımından, ilgilinin artırmayı ve ihaleyi engelleme imkânını kullanamamasından dolayı hukukî yararı bulunmaktadır<sup>90</sup>.

Yargıtay'ın içtihat değişikliğinin ardından ileri sürülen bir görüş ise Yargıtay'ın önceki kararlarında hukukî yarar ve zarar unsuru yönünden belirlendiği ölçütün daha isabetli olduğunu, son kararlarla birlikte ihalelerin feshi yoluna başvurulmasının kolaylaştırıldığını, aksine zorlaştırılması gerektiğini ve son yargı kararlarınının 7343 sayılı Kanun ile ihalelerin feshi yoluna yönelik yapılan değişikliklerin öngörülüş amacına hizmet etmediğini belirtmektedir<sup>91</sup>. Bunun yanında, ihale bedelinin enflasyon oranının altında nemalandırılmasından kaynaklı paranın değer kaybının içtihat değişikliğinde alıcı ve alacaklılar yönünden gözetilmediği ve son kararlardaki yaklaşımın menfaat ihlâlinin ispatını öngören düzenlemeyle (İİK m.134/XI) bağdaşmadığı ifade edilmektedir<sup>92</sup>.

<sup>86</sup> Arslan, *İhalelerin Feshi*, 194; Pekcanitez ve Simil, *Şikâyet*, 366.

<sup>87</sup> Kuru, *El Kitabı*, 714.

<sup>88</sup> Kuru, *El Kitabı*, 715.

<sup>89</sup> Hanağası, *Menfaat*, 103.

<sup>90</sup> Hanağası, *Menfaat*, 103-104. İhale bedeli ile ilgili malvarlığı unsurunun muhammen bedeli arasındaki farkın hukukî yararı olumlu veya olumsuz şekilde etkilemeyeceği, muhammen değerden yüksek bir ihalelerin yapılması hâlinde zararın doğmadığı ve ihalelerin feshi yoluna başvurulmadığına yönelik bir düzenleme olmadığı yönünde bkz. Öktemer, "İhalelerin Feshi", 407. Muhammen bedelin üzerinde yapılan ihalelerde, zarar unsuru bakımından uygulanan ölçütün birtakım fesih sebeplerinin incelenmemesi sonucunu doğurduğu ve alacaklı ile borçlu arasındaki menfaat dengesini bozduğu yönünde bkz. Ali Özgür Yeşiltepe, *İcra ve İflâs Hukukunda İhalelerin Feshi Sebepleri*, (İstanbul: İMÜSBE Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2019), 76, 125.

<sup>91</sup> Evrim Erişir, "Yargıtay 12. Hukuk Dairesi'nin İhalelerin Feshinin Kabule Şayanlık Koşulu Olan Hukukî Yararı Genişleten 7.11.2023 Tarihli Yeni İçtihadına Eleştirel Bir Bakış", *Turkish Law Blog*, Erişim Tarihi: Şubat 29, 2024, <https://turkishlawblog.com/hub/detail/yargitay-12-hukuk-dairesinin-ihalelerin-feshinin-kabule-sayanlik-kosulu-olan-hukuki-yarari-genisleten-7112023-tarihli-yeni-ictihadina-elestirel-bir-bakis>.

<sup>92</sup> Erişir, "İhalelerin Feshi", <https://turkishlawblog.com/hub/detail/yargitay-12-hukuk-dairesinin-ihalelerin-feshinin-kabule-sayanlik-kosulu-olan-hukuki-yarari-genisleten-7112023-tarihli-yeni-ictihadina-elestirel-bir-bakis>.

### c. Değerlendirme

İhalenin feshi talebine ilişkin hukukî yarar şartı, yargı kararlarında zarar unsuru ile birlikte değerlendirildiğinden, bu unsurun belirlenmesi amacıyla bir ölçüt geliştirilmiştir. İlgili malvarlığı unsurunun muhammen değeri ile ihale bedelinin karşılaştırıldığı ve birtakım istisnaların da kabul edildiği bu ölçüt yakın zamanda değiştirilmiş, önceki içtihatlarla uygun alt derece mahkemesi kararlarına ilişkin bozma kararları verilmeye başlanmıştır.

Zararın varlığının belirlenmesi bakımından kullanılan ölçütün yerinde olup olmadığını değerlendirmeden önce, Yargıtay'ın hukukî yarara ilişkin yerleşik içtihadını değiştirme usulünü ele almak gerekir. Takip hukukunda<sup>93</sup>, İcra ve İflâs Kanunu'nun uygulama alanına bağlı olarak içtihat birikimi oluşmuş ve bu alandaki içtihatların bir kısmı yerleşik hâle gelmiştir. Hukukun diğer alanlarında olduğu gibi takip hukukuna ilişkin yerleşik içtihatların da değişmesi pekâlâ mümkündür ve hatta haklı gerekçelerin varlığı hâlinde hukukun değişimi ve gelişiminin sonucu olarak yerleşik içtihatlardan dönülmesi gereklidir<sup>94</sup>. Yargıtay dairesinin yerleşik içtihadından dönme usulü, Yargıtay Kanunu'nun 15'inci maddesinin birinci fıkrasında açıkça düzenlenmiştir (Yarg.K. m.15/I, 2, c). Anılan hükümde, Yargıtay hukuk dairesinin yerleşik içtihadından dönmek istemesi hâlinde, bu talebin içtihatların birleştirilmesi yoluyla Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nca kesin olarak karara bağlanacağı öngörülmüştür. Bu doğrultuda, Yargıtay 12'nci Hukuk Dairesi'nin hukukî yarar bakımından aradığı zarar unsurunun belirlenmesine yönelik ölçüte ilişkin yerleşik içtihadından döndüğünü karar metninde dile getirmesi, uzun süre uygulanarak yerleşik hâle gelen içtihatlardan ancak içtihadı birleştirme yolu ve üst kurulun kararı ile dönülebileceğini öngören söz konusu düzenlemeye aykırılık teşkil etmektedir<sup>95</sup>. Bunun yanında, içtihatların birleştirilmesi

<sup>93</sup> İcra ve iflâs hukuku, cebrî icra hukuku ve takip hukuku kavramları birbirine yerine kullanılmakla birlikte, İcra ve İflâs Kanunu'ndaki düzenlemelerden ve bu alandaki faaliyetlerden hareketle, geniş anlamda kullanılmak üzere takip hukuku kavramının daha isabetli olduğu yönünde bkz. Muhammet Özekes, "Yüzyıllık Akışta Yargılama ve Takip Hukukumuzla İlişkin Kanunların Ruhu Üzerine", (Editör: Hakan Pekcanitez ve Muhammet Özekes), *Cumhuriyetin 100. Yılında Medenî Usûl ve İcra İflâs Hukukumuzun Gelişim ve Değişim Süreci*, (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2023), 170-171.

<sup>94</sup> Hakan Pekcanitez, "Yargıtay Yönünden Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun Değerlendirilmesi", *TBDD*, S. 144 (2019), 386; Muhammet Özekes, "İstinaf Sistemi ile Birlikte Hukuk Yargılamaında İçtihat Aykırılıklarının Giderilmesi", *Türkiye'de İstinaf Mahkemelerinin Kurulmasından Sonra Yargıtay'ın Rolü Konferansı*, (Ankara: Adalet Bakanlığı Yayınları, 2007), 146. Takip hukukundaki içtihatların değişimi ve bu alandaki içtihadı birleştirme kararlarına ilişkin tespitler yönünden ayrıntılı bilgi için bkz. İdil Tuncer Kazancı, "Cumhuriyet Döneminde Takip Hukuku ile İlgili İçtihatların Değişimi", (Editör: Hakan Pekcanitez ve Muhammet Özekes), *Cumhuriyetin 100. Yılında Medenî Usûl ve İcra İflâs Hukukumuzun Gelişim ve Değişim Süreci*, (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2023), 1031 vd.

<sup>95</sup> Yargıtay dairelerinin kimi zaman yerleşik içtihatlarından dönmesi için gerekli olan içtihadı birleştirme yoluna başvurmadıkları ve bu yolu tüketmeksizin içtihatlarını değiştirdiği yönünde bkz. Necip Bilge, "Yargısal İçtihatların Bağlayıcı Gücü ve İçtihat Birleştirme Kararları", *Dr. A. Recaî Seçkin'e Armağan*, (Ankara: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1974), 254-255; Nurbanu Erzurumlu Işık, *Medenî Usûl Hukukunda Yorum - Hukuk Yaratma ve İçtihadı Birleştirme*



yoluna başvurulmaksızın bu şekilde yerleşik içtihattan dönülmesi, sürpriz karar verme yasağı ve adil yargılanma hakkı yönünden tereddüt uyandırmaktadır<sup>96</sup>.

Cebrî icrada mevzuatın öngördüğü sınırları aşmamak şartıyla borçlunun malvarlığına müdahale edilmektedir<sup>97</sup>. Ancak hukuk devleti ilkesinin gereği olarak, cebrî icra işlemleri yargı denetimine tâbi kılınmıştır<sup>98</sup>. Bu doğrultuda, ihalenin usûlüne uygun yapıp yapılmadığına ilişkin denetim de ihalenin feshi kurumu ile gerçekleştirilmektedir. İhalenin feshi sebebi olarak ileri sürülen bir usûlsüzlüğe ilişkin olarak hukukî korumanın sağlanması için mevzuatta ihalenin feshi yolunun düzenlenmesi yeterli olmayıp, aynı zamanda bu düzenlemelerin etkin şekilde de uygulanması gerekir. Bu yönüyle, yargı kararları sadece uygulama birliğinin sağlanmasına ve uygulamaya yön verilmesine değil aynı zamanda etkin hukukî korumanın sağlanmasına da hizmet etmektedir<sup>99</sup>. Dolayısıyla ihalenin feshine ilişkin hukukî yararın yargı kararlarında nasıl değerlendirildiği önem arz etmektedir.

İhalenin feshi talebi bakımından hukukî yarar şartının Yargıtay'ın önceki içtihatlarında kullanılan ölçüt üzerinden ele alınması, hukukî yararın içtihat değişikliğine kadar dar yorumlandığını göstermektedir. Bu yaklaşımın temelinde, ihalenin feshedilmesinde yararı olmayan kişilerce başvuru yapılmasının, ihalelerin kolaylıkla feshedilmesinin ve paraya çevirme işlemi ile ihaleye duyulan kamu

*Kararları*, (On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2023), 275. Emsal nitelikte olan mahkeme kararlarının bağlayıcılığına ve bu kararlardaki değişikliklerin hukukî güvenlik ilkesi ve bireylerdeki meşru beklenti yönünden değerlendirilmesine ilişkin olarak bkz. Ersin Erdoğan ve Nurbanu Erzurumlu Işık, "Emsal Mahkeme Kararlarının Bağlayıcılığı", *Prof. Dr. Selçuk Özteke'ye Armağan*, C. II, (İstanbul: Filiz Kitabevi, 2022), 1166, 1170-1171. İçtihat değişikliklerinin Anayasa Mahkemesi'nin bireysel başvuru kararları kapsamında ve hukukî güvenlik ilkesi yönünden değerlendirilmesine ilişkin olarak bkz. Süleyman Burak Gündoğdu, *Medenî Yargıda Usûl Kurallarına Aykırılığın Anayasa Mahkemesi'nce Bireysel Başvuru Yoluyla Denetlenmesi*, (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2021), 350 vd. Yargıtay 12'nci Hukuk Dairesi'nin içtihadı birleştirme yoluna başvurmaksızın yerleşik içtihadını değiştirdiği başka kararlar için bkz. Y12.HD, 17.01.2024, E. 2023/3308, K. 2024/477; Y12.HD, 16.03.2015, E. 2014/31896, K. 2015/5993; Y12.HD, 15.11.2011, E. 2011/20524, K. 2011/22102; Y12.HD, 07.06.2011, E. 2011/12987, K. 2011/11944, www.lexpera.com.tr.

<sup>96</sup> Yerleşik içtihadın değiştirilmesinin sürpriz karar verme yasağı yönünden değerlendirilmesine yönelik bkz. Hakan Pekantez, "Hukukî Dinlenme Hakkı", *Prof. Dr. Seyfullah Edis Armağanı*, (İzmir: Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 2000), 787-788; Muhammet Özkes, *Medenî Usûl Hukukunda Hukukî Dinlenme Hakkı*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2003), 186-187; Erzurumlu Işık, *İçtihadı Birleştirme*, 275-276.

<sup>97</sup> Cebrî icranın alacağın karşılanması amacı kapsamında devletin müdahale hakkına ilişkin bkz. Hans Friedhelm Gaul, *Hukukun Esasları ve Hukuk Dogmatığı Bakımından Hakkın İcra Yoluyla Elde Edilmesi*, (Çev. Nevhis Deren Yıldırım), *İcra Hukuku Analizleri*, (İstanbul: Beta Yayıncılık, 2016), 43.

<sup>98</sup> Özkes, *İlkeler*, 127.

<sup>99</sup> Takip hukukunda hukuk devleti ilkesinin ve hukukî korunma hakkının önemine ve gerekliliklerine dair ayrıntılı bilgi için bkz. Muhammet Özkes, *İcra Hukukunda Temel Haklar ve İlkeler*, (Ankara: Adalet Yayınevi, 2009), 127. Yargı kararlarının takip hukukundaki rolü yönünden bkz. Bilge Umar, *İcra ve İflâs Hukukunun Tarihi Gelişmesi ve Genel Teorisi*, (İzmir: Ege Üniversitesi İktisadi ve Ticari Bilimler Fakültesi Yayınları, 1973), 48 vd. Etkin hukukî korumanın sağlanması bakımından hâkimlere de görev düşüğü, usûl hukuku kurallarının hak ihlâli talebinin incelenmesine engel teşkil edecek şekilde uygulanmaması gerektiği yönünde bkz. Mine Akkan, "Medenî Usûl Hukukunda Etkin Hukukî Koruma", *Legal Medenî Usûl ve İcra İflâs Hukuku Dergisi*, S. 1 (2007), 58.

güveninin azalmasının engellenmesi ve ihalenin kısa sürede kesinleştirilmesinin sağlanması düşüncesi yer almaktadır. Ancak muhammen değer üzerindeki ihalelerin feshedilmeyeceğini öngören veya bu nitelikte olan ihalelere ilişkin talepte bulunulmasına ilişkin hukukî yararın olmadığını belirten bir düzenlemenin mevzuatta yer almaması sebebiyle, söz konusu uygulamanın kanunî bir dayanağının olmadığı kanaatine varılmaktadır.

Hukukî yarar şartının muhammen değer ile ihale bedelinin karşılaştırılarak değerlendirilmesi, belirli fesih sebepleri dışında kalanların incelenmemesi sonucunu doğurmaktadır. Bu durum, ihalenin feshini talep edebileceği kabul edilen kişilerin mahkemeye erişim hakkı ve hak arama özgürlüğü yönünden tereddüt uyandırmaktadır. İhalenin feshini isteyebilecek kişilerin mevzuatta tahdidî olarak sayılmasının yanında, talebin esastan incelenebilmesinin bir şartı olarak aranılan hukukî yararın bu şekilde dar yorumlanması ihalenin feshi kurumunun amacıyla da bağdaşmamaktadır. Zira ihalenin feshi kurumu, icra takibinin tarafları ile ilgililerin menfaatlerinin korunmasına hizmet etmek üzere düzenlenmiştir<sup>100</sup>. Aynı şekilde, cebri icra organlarıyla paraya çevirme işlemi gerçekleştirildiğinden, ihalenin mevzuata uygun yapıldığı konusunda kamu güveninin de korunması gerekir<sup>101</sup>. Nitekim ihaleye ilişkin bir usûlsüzlük iddiasının açıklığa kavuşturulmasında kamu yararı da vardır<sup>102</sup>.

Yargıtay'ın içtihat değişikliğiyle birlikte verdiği son kararları, cebri artırmaya konu olan malvarlığı unsuru muhammen değerden daha yüksek bedelle satılmış olsa dâhi önceki içtihatlarda kabul edilen istisnalar dışındaki bir hukuka aykırılıktan dolayı da ihalenin feshedilmesinde hukukî yarar olabileceği anlayışıyla bağdaşmaktadır. Yargıtay'ın yerleşik içtihadından dönmesinin gerekçelerinden biri olan paranın alım gücündeki değişiklikler ve bir malvarlığı unsurunun değerindeki hızlı artış da önceki yargı kararlarında kullanılan ölçütün isabetli olmadığını desteklemektedir. Nitekim mevzuatta karşılama prensibi gereğince artırmaya konu olan malın veya hakkın muhammen değerinin yüzde ellisi oranında asgarî satış oranının belirlenmesi kuralı (İİK m.115/I, m.129) bulunmasına karşın, kıymet takdirinden sonra artırmaya yapıldığı tarihe kadar malvarlığı unsurunun değerindeki hızlı artış ve ülkemizdeki enflasyon, bu oranın altında paraya çevirme işleminin yapılması sonucunu doğurmaktadır<sup>103</sup>. Bu durum, paraya çevirme işleminin ilgili malvarlığı unsurunun gerçek veya piyasa değeri üzerinden yapılamadığını göstermektedir. Bu doğrultuda, Yargıtay'ın son kararlarında da ifade edildiği üzere, önemli olan artırmaya konu olan malın veya hakkın muhammen değerinden yüksek bir bedelle değil mümkün olduğunca gerçek değeri üzerinden paraya çevrilmesidir. Dolayısıyla ilgili malvarlığı unsurunun gerçek değeri üze-

<sup>100</sup> Pınar Çiftçi, *İcra Hukukunda Menfaat Dengesi*, (Ankara: Adalet Yayınevi, 2010), 314.

<sup>101</sup> Arslan, *İhalenin Feshi*, 192-193.

<sup>102</sup> Arslan, *İhalenin Feshi*, 192.

<sup>103</sup> Meriç, *Karşılama Prensibi*, 46.

rinden ihale edilmesinin vurgulanması, önceki uygulamada hukukî yarar yokluğu sebebiyle incelenmeyen belirli usûlsüzlük iddialarının incelenmesine imkân tanınması yönüyle içtihat değişikliği isabetlidir.

Yargıtay'ın içtihat değişikliğiyle birlikte muhammen değerden yüksek bedelle yapılan ihalelerin de feshedilmesinde hukukî yararın olabileceğini gösteren yaklaşımın temelinde, ilgili malvarlığı unsurunun mümkün olduğunca gerçek veya piyasa değeri üzerinden para çevrilmek suretiyle borçlunun daha fazla borcundan kurtulması ve o oranda alacağın karşılanması düşüncesi bulunmaktadır. Ancak hukukî yarar şartının nasıl değerlendirildiği, ihale alıcısının menfaatlerini de ilgilendirmektedir. Bu bağlamda, ihalenin feshedilmesi veya ayakta tutulması yönünde doğacak sonuçlar bakımından çatışan menfaatlerin bulunduğu ve içtihat değişikliğinin gerekçelerinden biri olan paranın alım gücündeki değişikliklerin ihale alıcısı bakımından da geçerli olduğu gözetilmelidir. Dolayısıyla mülkiyet hakkını ihaleyle birlikte kazanan ancak ihale kesinleşmediği için malı teslim almayan ya da adına tescil yapılamayan alıcının ödediği ihale bedelinin, paranın değer kaybı dikkate alınarak nemalandırılması gerekir (İİK m.134/VIII)<sup>104</sup>.

Yargıtay'ın son uygulaması, ihalenin feshi yoluna ihalenin kesinleşmesini engellemek amacıyla yapılan başvurular ve ülkemizdeki icra takibinin sayısı<sup>105</sup> dikkate alındığında, hukukî yararı önceki uygulamaya nazaran geniş yorumlayan bir yaklaşım, ihalenin feshi talepli başvuruların artmasına yol açabileceği düşüncesiyle eleştirilere konu olabilir. Ancak Yargıtay'ın bu yaklaşımı, her türlü hukuka aykırılık iddiasını değil sadece ilgili malvarlığı unsurunun ihale bedelinden daha yüksek bedelle satılmasını engellediği ileri sürülen usûlsüzlük iddialarını kapsamaktadır. Bununla birlikte, muhammen değer üzerinde yapılan ihalelerde önceki uygulamanın aksine hukukî yararın olduğunun kabul edilmesi üzerine esastan inceleme yapılacağından, esastan ret kararı verilmesi ihale bedelinin yüzde onuna kadar para cezasına da hükmedilmesini gerektirmektedir (İİK m.134/V, b.3).

İhalelerin feshi bakımından para cezasının öngörülmesi ve hatta 7343 sayılı Kanun ile para cezasının kapsamının genişletilmesi ile ihalelerin feshi yolunun

<sup>104</sup> İcra dairesinin uhdesinde kalan paraların değerinin korunması amacına hizmet etmek üzere, nemalandırmanın nasıl yapılacağına dair genel bir düzenlemenin öngörülmesine ihtiyaç olduğu, nemalandırmadan sadece faizlendirmenin anlaşılması gerektiği ve nemalandırmadan kaynaklı sorunun mülkiyet hakkını da ilgilendirdiği yönünde bkz. Muhammet Özkes, "İcra Takiplerinde Nemalandırma ve Mülkiyet Hakkı İhlâli Sorunu", *İzmir Barosu Dergisi*, S. 2 (2023), 215, 218. Ayrıca bkz. Erişir, "İhalelerin Feshi", <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>.

<sup>105</sup> Adalet Bakanlığı Adli Sicil ve Genel Müdürlüğü'nce yayımlanan adalet istatistiklerinden, 2023 yılındaki ilâmsız takibe ilişkin toplam dosya sayısının 32.881.019 (geçen yıldan devreden dosya sayısı: 20.937.451, yıl içinde açılan dosya sayısı: 11.943.568) olduğu, bu dosyalardan 18.917.134 kadarının 2024 yılına devrettiği anlaşılmaktadır. Ayrıntılı bilgi için bkz. Erişim Tarihi: 20 Mart, 2024, <https://adlisicil.adalet.gov.tr/Home/SayfaDetay/adalet-istatistikleri-yayin-arsivi>.

kötü niyetli kullanılmasının önlenmesi amaçlanmakla birlikte, ihalenin feshi yoluna başvuruların artmaması için başka önlemlerin alınması gerekmektedir. Nitekim ihale sürecinin kısa sürede tamamlanması ve kötü niyetli başvuruların engellenmesi amacıyla yapılan birtakım değişikliklerden sonra, 7343 sayılı Kanun ile özellikle hak arama özgürlüğüne ilişkin tereddüt uyandıracak şekilde değişiklikler<sup>106</sup> öngörülmesi, ne ölçüde amaca hizmet ettiği yönüyle eleştiriye açıktır<sup>107</sup>.

Yargıtay'ın içtihat değişikliğinde vurgulandığı üzere, malın gerçek değerinden ihale edilmesinin önemi ve paranın alım gücündeki değişiklikler, karşılama prensibi kapsamında öngörülen asgarî satış bedeline ilişkin oranın yerindediğini gündeme getirmektedir. Zira ilgili malın veya hakkın muhammen değerinin yüzde elli oranını karşılayan teklif aransa da söz konusu oran günümüz ve ülkemiz şartlarında düşük kalmaktadır<sup>108</sup>. Borçlunun mevzuatta öngörülen sınırlar kapsamında malvarlığına müdahale edilmesine ve cebri icraya katlanma yükümlülüğü olsa da malvarlığının olması gerekenden daha fazla değersizleştirilmemesi gerekir<sup>109</sup>. Kıymet takdirinin ilgili malvarlığı unsurunun gerçek değerinden farklı ya da daha düşük belirlenmesi ihtimali ve bunun açık artırma yolunda asgarî satış bedeline olan etkisi<sup>110</sup> de gözetildiğinde, söz konusu oran borçlunun mülkiyet hakkı ve ölçülülük ilkesi<sup>111</sup> bakımından tereddüt uyandırmaktadır<sup>112</sup>. Bununla birlikte, 7343 sayılı Kanun ile hukuk sistemimize dâhil edilen borçluya satış yetkisi verilmesine dair usûlde karşılama prensibi kapsamında yüzde doksan oranının

<sup>106</sup> 7343 sayılı Kanun ile ihalenin feshini talep edebileceği kabul edilen kişilerden olan pey sürmek suretiyle ihale katılanlara ilişkin olarak öngörülen, nispi harcın ödenmesine, harcın yarısının peşin yatırılmasına, talebin kabulü halinde harcın istem üzerine iade edileceğine, talebin reddedilmesi durumunda ise harcın iade edilmeyeceğine ve geri kalanının da tahsil edileceğine, taleple birlikte ihale bedelinin yüzde beşi oranında teminat gösterilmesine ve para cezasına ilişkin düzenlemelerin (İİK m.134/III, IV, V), hak arama özgürlüğü ile bağdaşmadığı yönünde bkz. Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan ve Özekes, *İcra*, 247-248; Atalı, Ermenek ve Erdoğan, *İcra*, 331; Aslan, "İhalenin Feshi", 9; Göksu, "7343 Sayılı Kanun", 144-145.

<sup>107</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan ve Özekes, *İcra*, 247-248.

<sup>108</sup> Meriç, *Karşılama Prensibi*, 17.

<sup>109</sup> Özekes, *İlkeler*, 185; Çiftçi, *Menfaat Dengesi*, 323.

<sup>110</sup> Kıymet takdirinin işlevi yönünden ayrıntılı bilgi için bkz. Nilüfer Boran Güneysu, *İcra Hukukunda Taşınmazların Kıymet Takdiri*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2020), 61 vd.

<sup>111</sup> İcra hukukunda ölçülülük ilkesi bakımından ayrıntılı bilgi için bkz. M. Kâmil Yıldırım, "İcra Hukukunun Anayasa ile İlişkisi ve Ölçülülük İlkesi", *MÜHF-HAD IV*, S. 1-3 (1989), 103; Meral Sungurtekin Özkan, "İcra Hukukunda Oranlılık İlkesi", *Prof. Dr. Turhan Tuğan Yüce'ye Armağan*, (İzmir: Dokuz Eylül Üniversitesi Yayınları, 2001), 177; Özekes, *İlkeler*, 207 vd.; Çiftçi, *Menfaat Dengesi*, 126; Volkan Özçelik, *İcra Müdürlüğünün Takdir Yetkisi*, (Ankara: Adalet Yayınevi, 2014), 214; Mesut Köksu, *İcra Hukukunda Hukukî Güvenlik İlkesi*, (Ankara: Adalet Yayınevi, 2018), 49-50. Cebri artırma yönünden ölçülülük ilkesine ilişkin olarak bkz. Eberhard Wieser, "Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit in der Zwangsvollstreckung", *ZZP*, S. 98 (1985), 65-69.

<sup>112</sup> Özekes, *İlkeler*, 185. Asgarî satış bedelinin belirlenmesine yönelik oranın yükseltilmesinin ve iki artırma arasındaki farkın azaltılmasının isabetli olduğu, bunun malın gerçek değerine yakın şekilde paraya çevrilmesine hizmet ettiği yönünde bkz. Mustafa Serdar Özbek, "İcra ve İflâs Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Taslağıyla Getirilme İstenen Değişikliklerin Değerlendirilmesi", *AÜHF* 57, S. 3 (2008), 507.

öngörülmesi (İİK m.111/a)<sup>113</sup> de açık artırma yoluyla paraya çevirme usûlündeki asgarî satış bedelinin belirlenmesi için düzenlenen oranın güncellenmesi gerektiğini göstermektedir<sup>114</sup>.

İhalelin feshi kurumunun uygulamada süregelen bir sorun hâline gelmesi, cebri artırmanın asıl paraya çevirme usûlü olarak uygulanmasıyla da bağlantılıdır. İcra ve İflâs Kanunu'nda öngörülen diğer paraya çevirme usûllerinin uygulanabilir kılınmasına ve açık artırma yolunun tek yol olmadığına yönelik uygulamada farkındalığın oluşturulmasına ihtiyaç vardır. Bu doğrultuda, pazarlık yoluyla paraya çevirme işleminin şikâyet yoluna konu edilmek suretiyle iptal edilebileceği yönündeki kabulden<sup>115</sup> hareketle, istisnâî durumlar özelinde öngörülmesi sebebiyle ilgi görmediği belirtilen ve sınırlı olarak uygulanan pazarlık yoluyla paraya çevirme usûlü (İİK m.119) işlevsel hâle getirilmelidir<sup>116</sup>. Aynı şekilde, diğer mal-

<sup>113</sup> Borçluya satış yetkisinin verilmesine ilişkin paraya çevirme usûlü hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Hakan Pekcanitez, "Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi (İİK md.111/a)", *GSÜHFD*, S. 1 (2022), 824 vd.; Kale, "Online Satış", Erişim Tarihi: Şubat 15, 2024, <https://blog.lexpera.com.tr/icra-ve-iflas-hukukunda-online-satis/>. Burçin Yazıcı, "İcra ve İflâs Kanunu m.111/a Uyarınca Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi", *AkdHFD* 12, S. 2 (2022), 1122 vd. Borçluya satış yetkisi verilmesini öngören hükmün (İİK m.111/a), Fransız hukukunda kabul edilen alacaklinin ve borçlunun anlaşması üzerine borçlunun mallarının paraya çevrilmesini öngören kurumla karşılaştırılmasına yönelik bkz. Nur Bolayır, "Fransız Hukukunda Vente Amiable (Dostane Satış) Kurumu", *AÜHFD* 72, S. 1 (2023), 87 vd. Ayrıca bkz. Namli, *Haciz ve Paraya Çevirme*, 575 vd. Borçluya satış yetkisi verilmesi usûlündeki karşılama prensibine ilişkin değerlendirmeler için bkz. Meriç, *Karşılama Prensibi*, 128-129, 135 vd.; Yazıcı, "Satış Yetkisi", 1138, 1144.

<sup>114</sup> İcra ve İflâs Kanunu'nda karşılama prensibi bakımından değişiklik yapılmadan önce öngörülen, ilgili malvarlığı unsurunun muhammen değerinin yüzde yetmiş beşi şeklinde aranılan oranın taraf menfaatlerine daha uygun olduğu belirtilmektedir. Bkz. Meriç, *Karşılama Prensibi*, 17.

<sup>115</sup> Pazarlık yoluyla paraya çevirme işleminin kamu gücüne dayanılarak yapılan bir takip hukuku tasarrufu olmasından hareketle şikâyet yoluna konu edilerek iptal edilebileceği yönünde bkz. Arslan, *İhalelin Feshi*, 65-66; Kuru, *El Kitabı*, 630; Yılmaz, *Şerh*, 649; Pekcanitez ve Simil, *Şikâyet*, 69; Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan ve Özekes, *İcra*, 230; Meriç, *Karşılama Prensibi*, 160-161; Aşık, Oruç, Tok ve Saraç, *İcra*, 258. Aynı yönde ayrıntılı bilgi için bkz. Franco Lorandi, *Der Freihandverkauf im Schweizerischen Schuldbetreibungs und Konkursrecht*, (Bern: Paul Haupt Verlag, 1994), 198 vd.; Seda Öz mumcu, *Cebri İcra Hukukunda Pazarlık Suretiyle Satış*, (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2005), 175 vd. Pazarlık yoluyla paraya çevirme işleminin bir cebri icra satışı olarak kabul edildiği ve ihalelin feshi yoluna başvurulabileceği yönünde bkz. Pekcanitez, "Satış Yetkisi", 823. Pazarlık yoluyla paraya çevirme işleminin Türk Borçlar Kanunu'nun satış sözleşmesi hükümlerince iptal edilebileceği yönünde bkz. Görgün, Börü ve Kodakoğlu, *İcra*, 234. Yargı kararlarında ise pazarlık yoluyla paraya çevirme işlemi iradî bir satış sözleşmesi olarak nitelendirilmekte ve bu işlemin iptalinin Türk Borçlar Kanunu hükümleri kapsamında genel mahkemelerden talep edilmesi gerektiği belirtilmektedir. Bkz. Y12.HD, 02.03.2017, E. 2016/22114, K. 2017/3140. Aynı yönde bkz. Y12.HD, 10.12.2015, E. 2015/27095, K. 2015/31089; Y12.HD, 23.11.2015, E. 2015/16139, K. 2015/28894, [www.lexpera.com.tr](http://www.lexpera.com.tr). Mehaz İsviçre hukukunda ise 1994 tarihli revizyonla İsviçre Borç İçin Takip ve İflâs Hakkında Federal Kanun'a eklenen Art.132a hükmünde, ihalelin yanında pazarlık yoluyla paraya çevirme işlemi de ayrıca belirtilmiş ve şikâyet yoluna başvurulmak suretiyle ihaleye veya pazarlık yoluyla paraya çevirme işlemine itiraz edilebileceği öngörülmüştür (SchKG Art.132a/I). Ayrıntılı bilgi için bkz. Adrian Staehelin, "Freihandverkauf: Rechtsnatur und Anfechtung", *Schweizerisches und internationales Zwangsvollstreckungsrecht Festschrift für Karl Spühler*, (Zürich: Schulthess Verlag, 2005), 399; Amonn ve Walther, *Schuldbetreibungsrecht*, § 27 Rn. 24; Hunkeler ve Amberg, *KUKO SchKG*, Art.132a Rn. 1-2; Staehelin, Bauer, Lorandi ve Roth, *BSK SchKG*, Art.132a Rn. 2.

<sup>116</sup> Pazarlık yoluyla paraya çevirme usûlünün mevzuatta ayrıntılı düzenlenmemesine ve sınırlı olarak uygulanmasına ilişkin değerlendirmeler için bkz. Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan ve Öze-

varlığı unsurlarının paraya çevrilmesi bakımından, tarafların menfaatlerini dikkate alarak pazarlık yoluyla paraya çevirme usûlüne ya da hukuk düzeninin kabul ettiği başka bir paraya çevirme usûlüne karar verebilmesine ilişkin icra mahkemesinin takdiri yetkisi olduğuna (İİK m.121) dikkat çekilmelidir<sup>117</sup>. Özellikle tescil edilmeyen gayri maddî malların paraya çevrilmesi bakımından gizliliğin sağlanması amacıyla açık artırma yolu dışındaki usûller değerlendirilmelidir<sup>118</sup>.

#### **D. İHALENİN FESHİNE DAİR HUKUKÎ YARAR ŞARTININ KAMU DÜZENİNE AYKIRILIK YÖNÜNDEN DEĞERLENDİRİLMESİ**

İhalenin feshi talebinde bulunma yetkisine sahip olan kişinin ileri sürdüğü fesih sebebi kapsamında hukukî yararının bulunduğunu ispat etmesi gerekir (İİK m.134/XI). Ancak fesih sebebinin kamu düzenine aykırılık teşkil eden bir duruma ilişkin olması hâlinde, bu durumun ihalenin feshini talep eden kişinin kişisel hukukî yararı olduğunu ispatlaması gerektiğini öngören düzenleme yönünden ayrıca ele alınmasında fayda vardır.

İhalenin feshi, bu yola başvurulmasında korunmaya değer hukukî yararı olan kişiler tarafından istenebilirse de öğretide, kamu düzenine aykırılık teşkil eden fesih sebepleri bakımından hukukî yarar ispat edilemese dâhi kamu yararı gözetilerek değerlendirme yapılması gerektiği belirtilmektedir<sup>119</sup>. Bu hususun, özellikle süresiz şikâyete konu olabilecek bir usûlsüzlüğün fesih sebebi olarak ileri sürülmesi hâlinde dikkate alınması gerektiği ifade edilmektedir<sup>120</sup>.

Kamu düzenine aykırılık teşkil eden durumlarda, ihalenin feshini talep eden kişinin hukukî yararının yanında kamu yararı da olduğu için kamu düzenine aykırı bir işleme dayanan ihalenin varlığının korunmaması gerekir<sup>121</sup>. Bu nedenle, mevzuatta açıkça öngörülmemiş olmakla birlikte, kamu düzenine aykırılık teşkil eden fesih sebepleri, kişisel hukukî yararın ispatlanmasını öngören düzenlemenin istisnası olarak değerlendirilmelidir. Dolayısıyla somut olayda fesih sebebi kamu düzenine aykırı olan bir işleme ilişkinse, ihalenin feshini talep eden kişisel hukukî

kes, *İcra*, 230; Erturgut, *Paraya Çevirme*, 180; Özümücü, *Pazarlık*, 27. Pazarlık yoluyla paraya çevirme usûlünün düzenlendiği hükmün (İİK m.119) istisna hükmü olduğu yönünde bkz. Arslan, Yılmaz, Taşpınar Ayvaz ve Hanağası, *İcra*, 397.

<sup>117</sup> İcra ve İflâs Kanunu'nun 121'inci maddesi kapsamında paraya çevirme işlemi yönünden ayrıntılı bilgi için bkz. Erturgut, *Paraya Çevirme*, 193 vd.; Özümücü, *Pazarlık*, 290 vd.; Cansu Korkmaz, *Sınâî Mülkiyet Haklarının Haczi ve Paraya Çevrilmesi*, (Ankara: Adalet Yayınevi, 2023), 216 vd.

<sup>118</sup> Urs Müller, *Die Zwangsvollstreckung in Immaterialgüter*, (Zürich: Juris Druck & Verlag, 1978), 62, 117; Lorandi, *Freihandverkauf*, 284; Korkmaz, *Haciz ve Paraya Çevirme*, 244.

<sup>119</sup> Arslan, *İhalenin Feshi*, 194; Pekcanitez ve Simil, *Şikâyet*, 233. Kamu düzenini ilgilendiren kurallar, toplumun genel yapısı ile genel menfaatlerini koruyan kurallar olarak ifade edilmektedir. Bkz. Hüseyin Hatemi, *Hukuka ve Ahlâka Aykırılık Kavramı ve Sonuçları*, (İstanbul: İstanbul Üniversitesi Yayınları, 1976), 42-43.

<sup>120</sup> Arslan, *İhalenin Feshi*, 194.

<sup>121</sup> Arslan, *İhalenin Feshi*, 194; Pekcanitez ve Simil, *Şikâyet*, 233, 365, dn. 1107. Ayrıca bkz. Topal, *İhalenin Feshi*, 365; Aydemir ve Şaylan, *İhalenin Feshi*, 28.



yararını ispat edemese dahi talep esastan incelenenilmelidir. Yargı kararlarında da ihalenin kamu düzenine aykırı bir işleme dayanması hâlinde, bu nitelikte olan bir ihalenin feshedilmesinde kamu yararı olduğuna yer verilmektedir<sup>122</sup>.

Takip hukuku alanında kamu düzenine aykırılık, takibin tarafları ile üçüncü kişiler lehine kamu yararı gözetilerek konulmuş emredici hükümlerin açıkça ve ağır biçimde ihlâli olarak ifade edilmektedir<sup>123</sup>. Bu nitelikte olan ihalenin feshi sebeplerinin icra mahkemesince re'sen gözetilmesi gerekmektedir<sup>124</sup>. Örneğin, yargı kararlarında ihale bedelinin karşılama prensibi kapsamında öngörülen asgarî bedelin altında olması<sup>125</sup>, süresinden sonra bulunulan paraya çevirme talebinin

<sup>122</sup> "... İhalenin, kanunun emredici hükümlerine ve kamu düzenine aykırı olarak yapıldığı durumlarda, şikâyetçinin, ihalenin feshini istemekte kişisel yararı olduğunu ispat edemese dahi, ihalenin feshine karar verilmesi gerekir. Bu hallerde ihalenin feshinde kamunun da yararı bulunmaktadır. İİK'nun 134/2. maddesi, Borçlar Kanunu'nun 226. (TBK 281) maddesinde düzenlenen hukuka ve ahlaka aykırı yollara başvuru olarak ihalenin yapılması halinde, her ilgilinin ihalenin feshini isteyebileceğini düzenlemektedir. İhaleye fesat karıştırıldığına tespiti durumunda, yukarıda belirtilen ilke ve kurallar uyarınca ihalenin, malın tahmini bedelinin üzerinde satılması halinde dahi ihalenin feshi gerekir.", Y12.HD, 25.04.2017, E. 2016/29221, K. 2017/6425, www.lexpera.com.tr. Aynı yönde bkz. Y12.HD, 16.06.2015, E. 2015/13263, K. 2015/16757, Sakarya BAM 8.HD, 03.11.2022, E. 2022/1239, K. 2022/1729; Samsun BAM 4.HD, 18.11.2021, E. 2021/2471, K. 2021/3188, www.lexpera.com.tr. "... İhale bedelinin, ihale konusu malın tahmini değerinin üzerinde veya aynı bedelle satılması halinde, kural olarak şikâyetçinin, ihalenin feshini istemekte hukukî yararı bulunmaktadır. Ancak her ihalenin feshi isteminin bu gerekçe ile reddine karar verilmesi de doğru değildir. İhalenin, kanunun emredici hükümlerine ve kamu düzenine aykırı olarak yapıldığı durumlarda, şikâyetçinin, ihalenin feshini istemekte kişisel yararı olduğunu ispat edemese dahi, ihalenin feshine karar verilmesi gerekir. Bu hallerde ihalenin feshinde kamunun da yararı bulunmaktadır.", İzmir BAM 8.HD, 06.04.2022, E. 2022/418, K. 2022/973, www.lexpera.com.tr.

<sup>123</sup> Markus Dieth, *Beschwerde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen gemäß Art.17 ff. SchKG unter Berücksichtigung des Beschwerdeverfahrens im Kanton Aargau*, (Zürich: Schulthess Verlag, 1999), 26-27; Pekcanitez ve Simil, *Şikâyet*, 148; Staehelin, Bauer, Lorandi, Cometta ve Möckli, *BSK-SchKG*, Art.22 Rn. 8, 11, 12; Hunkeler, Dieth ve Wohl, *KUKO SchKG*, Art.22 Rn. 1a. Borçluyu, üçüncü kişileri ve kamuyu korumak üzere ihdas edilen emredici hükümlere aykırılığın, kamu düzenine aykırılık teşkil ettiği yönünde bkz. Kuru, *El Kitabı*, 109. İhalenin dayandığı bir işleme kanunun emredici hükümleri ihlâl edildiği takdirde, kamu düzenini ilgilendiren bir usulsüzlük olduğu yönünde bkz. Arslan, *İhalenin Feshi*, 178. İcra sözleşmeleri bakımından değerlendirilebilecek bir ölçüt olarak kamu düzeni kavramının geniş anlamda kullanılmasına yönelik bkz. Evren Kılıçoğlu, *İcra Sözleşmeleri*, (İstanbul: Arkan Yayınevi, 2005), 56.

<sup>124</sup> Pekcanitez, Atalay, Sungurtekin Özkan ve Özekes, *İcra*, 248.

<sup>125</sup> "... İİK'nun 129/1. maddesi yoluyla 115/1. maddesi uyarınca, birinci ve ikinci ihalede satışın yapılabilmesi için artırma bedelinin, malın tahmin edilen bedelinin yüzde ellisini bulması ve satış isteyen alacağına rüçhanı olan alacakların toplamından fazla olması, bundan başka paraya çevirme ve paraların paylaşılması masraflarını geçmesi zorunludur... İhale bedelinin, İİK'nun 129. maddesinde öngörülen kriterlere uygun olmaması ise, tek başına ihalenin feshi sebebi olup; mahkemece re'sen nazara alınmalıdır.", Y12.HD, 19.12.2023, E. 2023/3479, K. 2023/8970, www.lexpera.com.tr. Aynı yönde bkz. Y12.HD, 04.11.2021, E. 2021/8905, K. 2021/9768; Y12.HD, 07.10.2021, E. 2021/7954, K. 2021/8598; Y12.HD, 16.06.2021, E. 2021/5071, K. 2021/6577, www.lexpera.com.tr. Karşılama prensibinin kamu düzeninden olduğu yönünde bkz. Arslan, *İhalenin Feshi*, 131; Namlı, *Taşınmaz Mal*, 503. Alacaklının, borçlunun ve ilgililerin menfaatlerinin korunması amacıyla öngörülen karşılama prensibine ilişkin kuralın emredici nitelikte olmasından dolayı mahkemece re'sen gözetilmesi gerektiği, ancak karşılama prensibinin kamu düzeninden olmadığı yönünde bkz. Meriç, *Karşılama Prensibi*, 27-29.

kabul edilmesi<sup>126</sup>, taşınmaz malın kıymet takdiri bakımından Kanun'un 128/a maddesinin ikinci fıkrasında düzenlenen iki yıllık sürenin geçmesinden sonra cebrî artırmanın yapılması<sup>127</sup>, İcra ve İflâs Kanunu'nun 85'inci maddesine aykırı olarak haczedilen malların bir kısmının satılması üzerine alacağın karşılanmasına rağmen ihaleye devam edilmesi<sup>128</sup>, re'sen gözetilmesi gereken ve kamu düzenini ilgilendiren durumlar olarak kabul edilmektedir. Ancak kamu düzeni kavramının zamana, yere ve toplumun ortak değerlerine göre değişen ve takdirî bir kavram olmasından kaynaklı olarak tanımlanmasının zor olması ve kamu düzenine aykırılık teşkil eden durumların ancak örnek olarak belirtilebilmesi sebebiyle, ileri sürülen fesih sebebinin kamu düzenine aykırılık teşkil edip etmediği her somut olay özelinde değerlendirilmelidir<sup>129</sup>.

<sup>126</sup> "... Satış talebinin, yukarıdaki maddede öngörülen süreler içinde olup olmadığını icra müdürü re'sen gözetmeli, bu sürelerden sonra ise, satış talebini reddetmelidir. Satış isteme sürelerinin geçmesine rağmen, icra müdürünün satış talebini kabul etmesi, bu hususun kamu düzeninden oluşu nedeniyle süresiz şikâyet tâbidir. Satış isteme süresinin geçmesi nedeniyle haczin kalkmış olmasına rağmen yapılan ihalenin feshi gerekir.", Y12.HD, 28.09.2017, E. 2017/5449, K. 2017/11615, www.lexpera.com.tr. Aynı yönde bkz. Y12.HD, 09.05.2017, E. 2016/29800, K. 2017/7407; Y12.HD, 21.02.2017, E. 2016/19571, K. 2017/2238; Sakarya BAM 8.HD, 03.11.2022, E. 2022/1199, K. 2022/1713; İzmir BAM 8.HD, 27.09.2022, E. 2022/2285, K. 2022/2094, www.lexpera.com.tr.

<sup>127</sup> "... Dairemizin yerleşik içtihatları gereğince; kıymet takdiri tarihi kural olarak icra dairesince fillen 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 gözetilmesi gerekir.", Y12.HD, 17.05.2023, E. 2023/1071, K. 2023/3470, www.lexpera.com.tr. Aynı yönde bkz. Y12.HD, 29.03.2022, E. 2022/2203, K. 2022/4074; Y12.HD, 10.03.2022, E. 2022/1065, K. 2022/3043; Y12.HD, 15.02.2022, E. 2022/1284, K. 2022/1793, www.lexpera.com.tr. Kanun'da öngörülen iki yıllık sürenin taşınmaz mala ilişkin olarak yeniden kıymet takdiri yapılabilmesi için asgarî süre olduğu, bu süreden sonra mutlaka yeniden kıymet takdirî yapılmasını öngören bir düzenlemenin olmadığı, sırf bu sebeple ihalenin feshedilmemesi gerektiği ve söz konusu uygulamanın hakkın kötüye kullanılmasına da sebebiyet verebileceği belirtilmektedir. Ayrıntılı bilgi için bkz. Murat Atalı, "Taşınmazların Paraya Çevrilmesinde Kıymet Takdiri ile İhale Kararı Arasındaki Süre ve Bunun İhale Kararına Etkisi", *Prof. Dr. Selçuk Özteke'ye Armağan*, C. 1 (İstanbul: Filiz Kitabevi, 2022), 381 vd. Bu hususun mutlak fesih sebebi olduğu ve mahkemece re'sen dikkate alınması gerektiği yönünde bkz. Yasin Köse, "7343 Sayılı Kanun ile İhalenin Feshi Şikâyetinde (İİK m.134) Yapılan Değişikliklerin Değerlendirilmesi", *TAAD*, S. 53 (2023), 317.

<sup>128</sup> "... Memurluk, kıymet taktirine göre borca yeter miktarda borçlunun dokuz gayrimenkulu haczedilmiştir. Satışta ilk dört sıradaki gayrimenkuller 85. maddeye uygun olarak alacağı karşılanmasına göre bundan sonraki beş gayrimenkulün bu gerekçe ile satışının yapılmaması gerekirken icra müdürlüğünce ihaleye devam olunarak borçlunun tüm taşınmazların satılması doğru olmadığından mahkemece bu husus kamu düzenine ilişkin olduğundan ve süresiz de şikâyet konusu yapılabacağından şikâyetin kabulü ile borcu karşılayanlar dışındaki taşınmazlara ilişkin ihalenin feshine karar vermek gerekirken şikâyetin reddi isabetsizdir.", Y12.HD, 10.10.2007, E. 2007/17061, K. 2007/18366, karararama.yargitay.gov.tr.

<sup>129</sup> Genel şikâyet yolu bakımından bu yöndeki değerlendirmeler için bkz. Pekcanitez ve Simil, *Şikâyet*, 148-149. İcra sözleşmelerinde, sözleşme özgürlüğünün sınırlarına ilişkin olarak ele alınan kamu düzeni kavramına yönelik aynı yöndeki değerlendirmeler için bkz. İbrahim Aşık, *İcra Sözleşmeleri*, (Ankara: Turhan Kitabevi, 2006), 65-66.

## SONUÇ

İhaleinin feshi talepleri bakımından hukukî yarar şartının özellikle zarar kavramı yönünden değerlendirildiği, ihaleinin feshi kurumunda hukukî yarar şartına yüklenen anlamın ve zararın varlığının belirlenmesine ilişkin uygulamada kullanılan ölçütün yerindeliğinin ve sonuçlarının incelendiği bu çalışmada şu sonuçlara varılmıştır:

İhaleinin feshi talebinde bulunma yetkisi ile hukukî yararın bulunması şartları birbirinden ayırt edilmeli ve talep sahibinin hukukî yararının olup olmadığı her somut olayda ayrıca değerlendirilmelidir. Zira ihaleinin feshi talebinde bulunan kişinin mevzuatta sayılan kişilerden olması, her hâlükârda ihaleinin feshedilmesinde hukukî yararının bulunduğunu değil sadece talepte bulunması yetkisine sahip olduğunu gösterir.

İhaleinin feshi talepleri yönünden hukukî yarar şartının öngörüldüğü İcra ve İflâs Kanunu'nun 134'üncü maddesinin on birinci fıkrasından bu yola başvurmakta olan kişinin kişisel olması gerektiği anlaşılmalıdır. Mahkemeye yöneltilen her hukukî korunma talebi bakımından kabul edildiği üzere, ihaleinin feshedilmesindeki yararın aynı zamanda hukukî, doğrudan, doğmuş ve güncel olma özelliklerini de taşıması gerekir.

Anılan düzenlemede yer alan menfaat ihlâli ifadesi, ileri sürülen fesih sebebi kapsamında zarar olan kişinin bu yola başvurmakta hukukî yararı olduğu, hukukî yarar ile zarar kavramının örtüştüğü şeklinde yorumlansa da ihaleinin feshine ilişkin hukukî yararın bulunması, talep sahibinin sadece maddî zararının olduğu anlamına gelmez. Nitekim hukukî yarar, maddî zarardan daha geniş anlama sahip olduğu gibi talebin esastan incelenmesi için aranılan usûlî bir şart olması yönüyle de zarar kavramından ayrılır. Bu doğrultuda, yargı kararlarında hukukî yarar ile zarar kavramının özdeşleştirilmesi ve hatta birbiri yerine kullanılması isabetli değildir. Bu uygulamaya zemin hazırlayan İcra ve İflâs Kanunu'nun 134'üncü maddesinin on birinci fıkrasındaki düzenlemenin kaldırılması gerekir. Nitekim hukukî yarar şartı, ihaleinin feshi kurumu yönünden genel şikâyet yolunda olduğu gibi açıkça düzenlemese dâhi her hâlükârda talepte bulunan kişinin hukukî yararı olması gerektiği sonucuna varılır.

Hukukî yarar şartının sadece maddî zarar yönünden değerlendirilmesinin sonucu olarak yargı kararlarında geliştirilen ve belirli istisnalar dışında genel olarak içtihat değişikliğine kadar aranılan, ilgili malvarlığı unsurunun muhammen değeri üzerindeki bedelle yapılan ihalelerde zararın ve hukukî yararın bulunmadığı yönündeki ölçütün, belirli usûlsüzlüklerin esastan incelenmesini engellediği, bu durumun ise mahkemeye erişim hakkı, hak arama özgürlüğü ve ihaleinin feshi kurumunun amacıyla bağdaşmadığı aşikârdır.

Yargıtay'ın yakın zamanda hukukî yarar şartının değerlendirilmesi bakımından yaklaşımını değiştirmesi, muhammen değerden daha yüksek bedelle yapılan ihalelerde de hukukî yararın bulunabileceğinin kabul edilmesi, hukukî yararı dar

yorumlayan önceki içtihatlarına nazaran isabetlidir. Ancak bu yaklaşım, haksız veya dayanağı olmayan sebepler gösterilmek suretiyle yapılan başvurularda hukukî yararın olduğu, her ileri sürülen fesih sebebinin ihalenin feshini gerektirdiği anlamına gelmez. Zira fesih sebebi olarak ileri sürülen hukuka aykırılığın ihale bedelinden daha yüksek bedelle ihale edilebileceğinin ispatlanması arandığı için içtihat değişikliğinin kapsamı sınırlı olduğu gibi esastan ret kararı para cezasına karar verilmesini de gerektirir.

İhalenin feshi yoluna konu edilen kötü niyetli başvuruların engellenmesine veya ihalenin kısa sürede kesinleşmesine hizmet etmek üzere hukukî yararın dar yorumlanması yahut ihalenin feshi yoluna başvuru yapılmasını güçleştirecek veya engelleyecek düzenlemeler yapılması yerine çözüm arayış şekli değiştirilmelidir. Yargıtay'ın içtihat değişikliğine esas olan paranın değer kaybı ve ilgili malvarlığı unsurunun değerindeki hızlı artış sadece ihalenin feshine talep eden kişi bakımından değil, aynı zamanda ihale alıcısı yönünden de dikkate alınmalıdır. Bu doğrultuda, çatışan menfaatlerin dengelenmesi amacına hizmet etmek üzere ihale bedeli, paranın alım gücündeki değişiklikler gözetilerek nemalandırılmalıdır. İhalenin feshi kurumuna sıklıkla başvurulmasının hukuk sistemimizde açık artırma yolunun asıl, diğer paraya çevirme usûllerinin istisnaî olarak uygulanmasıyla da bağlantılı olmasından hareketle, başta pazarlık yolu olmak üzere diğer paraya çevirme usûlleri de işlevsel hâle getirilmelidir.

## KAYNAKÇA

- Akkan, Mine. “Medenî Usûl Hukukunda Etkin Hukukî Koruma”. *Legal Medenî Usûl ve İcra İflâs Hukuku Dergisi*, S. 1 (2007): 29-68.
- Amonn, Kurt ve Walther, Fridolin. *Grundriss des Schuldbetreibungs und Konkursrechts*. Bern: Stämpfli Verlag, 2008.
- Atalı, Murat. “Taşınmazların Paraya Çevrilmesinde Kıymet Takdiri ile İhale Kararı Arasındaki Süre ve Bunun İhale Kararına Etkisi”. *Prof. Dr. Selçuk Öztek’e Armağan*. C. I. İstanbul: Filiz Kitabevi, 2022: 371-389.
- Atalı, Murat, Ermenek, İbrahim ve Erdoğan, Ersin. *İcra ve İflâs Hukuku*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2023.
- Atalı, Murat, Ermenek, İbrahim ve Erdoğan, Ersin. *Medenî Usûl Hukuku*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2023.
- Aslan, Kudret. “İhalelerin Feshi Hakkında 7343 Sayılı Kanunla Yapılan Değişiklikler ve Bunların Değerlendirilmesi”. *AHBVÜHFD* 26, S. 4 (2022): 1-35.
- Arslan, Ramazan. *İcra - İflâs Hukukunda İhale ve İhalelerin Feshi*. Ankara: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1984.
- Arslan, Ramazan, Yılmaz, Ejder, Taşpınar Ayvaz, Sema ve Hanağası, Emel. *İcra ve İflâs Hukuku*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2023.
- Aşık, İbrahim. *İcra Sözleşmeleri*. Ankara: Turhan Kitabevi, 2006.
- Aşık, İbrahim, Oruç, Yakup, Tok, Ozan ve Saçar, Ömer Faruk. *İcra ve İflâs Hukuku*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2023.
- Aydemir, Dilek ve Şaylan, Hafize Zülal. *İhalelerin Feshinde Uygulamadaki Sorunlar*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2023.
- Bauer, Thomas ve Staehelin, Daniel. *Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs - Ergänzungsband*. Basel: Helbing Lichtenhahn Verlag, 2017 (BSK SchKG EB ve Bölüm Yazarı).
- Berkin, Necmeddin M. *Tatbikatçılara İcra Hukuku Rehberi*. İstanbul: Filiz Kitabevi, 1980.
- Bilge, Necip. “Yargısal İçtihatların Bağlayıcı Gücü ve İçtihat Birleştirme Kararları”. *Dr. A. Recai Seçkin’e Armağan*. Ankara: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1974: 217-283.
- Bolayır, Nur. “Fransız Hukukunda Vente Amiable (Dostane Satış) Kurumu”, *AÜHFD* 72, S. 1 (2023): 67-96.
- Boran Güneysu, Nilüfer. *İcra Hukukunda Taşınmazların Kıymet Takdiri*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2020.
- Böttcher, Roland. *Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung. Kommentar*. München: C.H. Beck Verlag, 2010.
- Brox, Hans ve Walker, Wolf-Dietrich. *Zwangsvollstreckungsrecht*. München: Vahlen Verlag, 2021.
- Çelikoğlu, Cengiz Topel. “7343 Sayılı Kanunla İİK’da Yapılan Paraya Çevirme ve İhalelerin Feshi’ne İlişkin Değişikliklerin Takdim ve İzahı”. *Adalet Dergisi*, S. 68 (2022): 409-450.

- Çiftçi, Pınar. *İcra Hukukunda Menfaat Dengesi*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2010.
- Dassler, Gerhard ve Schiffhauer, Horst. *Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung Kommentar*. Bielefeld: Giesecking Verlag, 2013 (Dassler, Schiffhauer ve Bölüm Yazarı).
- Dieth, Markus. *Beschwerde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen gemäss Art.17 ff. SchKG unter Berücksichtigung des Beschwerdeverfahrens im Kanton Aargau*. Zürich: Schulthess Verlag, 1999.
- Eggen, Gerhard. *Der Zuschlag in der Zwangsversteigerung*. Bern: Stämpfli, 1932.
- Erdoğan, Ersin ve Erzurumlu Işık, Nurbanu. “Emsal Mahkeme Kararlarının Bağlayıcılığı”. *Prof. Dr. Selçuk Öztekin’e Armağan*. C. II. İstanbul: Filiz Kitabevi, 2022: 1151-1181.
- Erdönmez, Güray. “İcra ve İflâs Hukukunda İhalelin Feshini İsteyebilecek Kişiler”. *Legal Medenî Usûl ve İcra İflâs Hukuku Dergisi*, S. 10 (2008): 357-408.
- Erdönmez, Güray ve Güzelce, Onat Kaan. “Cüz’i İcra Hukuku Bakımından Geçmişten Bugüne Yaşanan Sürecin Ana Hatlarıyla Değerlendirilmesi”. (Editör: Hakan Pekcanitez ve Muhammet Özkes). *Cumhuriyetin 100. Yılında Medenî Usûl ve İcra İflâs Hukukumuzun Gelişim ve Değişim Süreci*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2023: 1095-1164.
- Erişir, Evrim. “Yargıtay 12. Hukuk Dairesi’nin İhalelin Feshinin Kabule Şayanlık Koşulu Olan Hukukî Yararı Genişleten 7.11.2023 Tarihli Yeni İctihadına Eleştirel Bir Bakış”. *Turkish Law Blog*. Erişim Tarihi: Şubat 29, 2024. <https://turkishlawblog.com/hub/detail/yargitay-12-hukuk-dairesinin-ihalelin-feshinin-kabule-sayanlik-kosulu-olan-hukuki-yarari-genisleten-7112023-tarihli-yeni-ictihadina-elistirel-bir-bakis>.
- Erzurumlu Işık, Nurbanu. *Medenî Usûl Hukukunda Yorum - Hukuk Yaratma ve İctihadi Birleştirme Kararları*. On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2023.
- Fritzsche, Hans ve Walder-Bohner, Hans Ulrich. *Schuldbetreibung und Konkurs nach schweizerischem Recht*. Zürich: Schulthess Verlag, 1984.
- Gaul, Hans Friedhelm. *Hukukun Esasları ve Hukuk Dogmatığı Bakımından Hakkın İcra Yoluyla Elde Edilmesi*. (Çev. Nevhis Deren Yıldırım). *İcra Hukuku Analizleri*. İstanbul: Beta Yayıncılık, 2016: 25-86.
- Gaul, Hans Friedhelm, Schilken, Eberhard, Becker-Eberhard, Ekkehard. *Zwangsvollstreckungsrecht*. München: C.H. Beck Verlag, 2010.
- Göksu, Mustafa. “İhalelin Feshi Talebinde Ceza, Harç ve Teminat Konularında 7343 Sayılı Kanunla Yapılan Değişikliklerin Bilhassa Hak Arama Hürriyeti ve Adalete Erişim Bakımından Değerlendirilmesi”. *AHBVÜHFD* 27, S. 1 (2023): 113-150.
- Görgün, L. Şanal, Börü, Levent ve Kodakoğlu, Mehmet. *İcra ve İflâs Hukuku*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2022.
- Gündoğdu, Süleyman Burak. *Medenî Yargıda Usûl Kurallarına Aykırılığın Anayasa Mahkemesi’nce Bireysel Başvuru Yoluyla Denetlenmesi*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2021.
- Hanağası, Emel. *Davada Menfaat*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2009.
- Hatemi, Hüseyin. *Hukuka ve Ahlâka Aykırılık Kavramı ve Sonuçları*. İstanbul: İstanbul Üniversitesi Yayınları, 1976.



- Hunkeler, Daniel. *Kurzkommentar SchKG*. Basel: Helbing Lichtenhahn Verlag, 2014 (Hunkeler ve Bölüm Yazarı).
- Jäger, Carl, Walder, Hans Ulrich, Kull, Thomas M. ve Kottmann, Martin. *Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs*. Band I (Art.1-158). Zürich: Schulthess Verlag, 1997.
- Kale, Serdar. “İcra ve İflâs Hukukunda Online Satış”. *Lexpera Blog*. Erişim Tarihi: Şubat 15, 2024. <https://blog.lexpera.com.tr/icra-ve-iflas-hukukunda-online-satis/>.
- Karslı, Abdurrahim. *İcra ve İflâs Hukuku Esasları*. İstanbul: Filiz Kitabevi, 2022.
- Kılıçoğlu, Evren. *İcra Sözleşmeleri*. İstanbul: Arıkan Yayınevi, 2005.
- Korkmaz, Cansu. *Sinaî Mülkiyet Haklarının Haczi ve Paraya Çevrilmesi*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2023.
- Köksoy, Mesut. *İcra Hukukunda Hukukî Güvenlik İlkesi*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2018.
- Köse, Yasin. “7343 Sayılı Kanun ile İhalenin Feshi Şikâyetinde (İİK m.134) Yapılan Değişikliklerin Değerlendirilmesi”. *TAAD*, S. 53 (2023): 313-340.
- Kuru, Baki. *İcra ve İflâs Hukuku El Kitabı*. İstanbul: Adalet Yayınevi, 2013.
- Lorandi, Franco. *Der Freihandverkauf im Schweizerischen Schuldbetreibungs und Konkursrecht*. Bern: Paul Haupt Verlag, 1994.
- Lorandi, Franco. *Betreibungsrechtliche Beschwerde und Nichtigkeit. Kommentar zu den Artikeln 13-30 SchKG*. Basel: Helbing Lichtenhahn Verlag, 2000.
- Meier, Isaak. *Das Verwaltungsverfahren vor den Schuldbetreibungs- und Konkursbehörden, Beschwerdeverfahren nach Art.17 ff. SchKG und Verfahren zum Erlass emer Verfügung*. Schulthess: Zürich 2002.
- Meriç, Nedim. *İcra Hukukunda Karşılama Prensipleri (Türk ve İsviçre Hukuku Kapsamında)*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2022.
- Meriç, Nedim ve Korkmaz, Ramazan. “Takip Hukuku ile İlgili Akademik Çalışmalar ve Öğretinin Durumu”. (Editör: Hakan Pekcanitez ve Muhammet Özekes). *Cumhuriyetin 100. Yılında Medenî Usûl ve İcra İflâs Hukukumuzun Gelişim ve Değişim Süreci*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2023: 1063-1093.
- Mohrbutter, Jürgen. *Handbuch des gesamten Vollstreckungs- und Insolvenzrechts*. Köln: Carl Heymanns Verlag, 1974.
- Mohrbutter, Jürgen, Drischler, Karl, Radtke, Manfred ve Tiedemann, Heinz-Adolf. *Die Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungspraxis*. Band I. Köln: Carl Heymanns Verlag, 1986.
- Muşul, Timuçin. *İcra ve İflâs Hukuku*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2013.
- Muşul, Timuçin. *İcra ve İflâs Hukukunda İhale ve İhalenin Feshi*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2016.
- Müller, Urs. *Die Zwangsvollstreckung in Immaterialgüter*. Zürich: Juris Druck & Verlag, 1978.
- Namlı, Mert. *İcra Hukukunda Taşınmaz Malların Haczi ve Paraya Çevrilmesi*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2019.
- Nötzli, Peter. *Die analoge Anwendung zivilprozessualer Normen auf das Beschwerdeverfahren nach SchKG unter besonderer Berücksichtigung des Kantons Zürich*. Zürich: Schulthess Verlag, 1984.

- Öktemer, Y. Semih. “İhalenin Feshi Davasını Açma Hakkı”. *Yargıtay Dergisi* 18, S. 3 (1992): 396-411.
- Özbek, Mustafa Serdar. “İcra ve İflâs Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Taslağıyla Getirilmek İstenen Değişikliklerin Değerlendirilmesi”. *AÜHF* 57, S. 3 (2008): 463-524.
- Özçelik, Volkan. *İcra Müdürünün Takdir Yetkisi*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2014.
- Özekes, Muhammet. *Medenî Usûl Hukukunda Hukukî Dinlenilme Hakkı*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2003.
- Özekes, Muhammet. “İstinaf Sistemi ile Birlikte Hukuk Yargılamasında İçtihat Aykırılıklarının Giderilmesi”. *Türkiye’de İstinaf Mahkemelerinin Kurulmasından Sonra Yargıtay’ın Rolü Konferansı*. Ankara: Adalet Bakanlığı Yayınları, 2007: 143-151.
- Özekes, Muhammet. *İcra Hukukunda Temel Haklar ve İlkeler*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2009.
- Özekes, Muhammet. “Yüzyıllık Akışta Yargılama ve Takip Hukukumuzda İlişkin Kanunların Ruhü Üzerine”. (Editör: Hakan Pekcanitez ve Muhammet Özekes). *Cumhuriyetin 100. Yılında Medenî Usûl ve İcra İflâs Hukukumuzun Gelişim ve Değişim Süreci*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2023: 167-207.
- Özekes, Muhammet. “İcra Takiplerinde Nemalandırma ve Mülkiyet Hakkı İhlâli Sorunu”. *İzmir Barosu Dergisi*, S. 2 (2023): 193-234.
- Özmumcu, Seda. *Cebri İcra Hukukunda Pazarlık Suretiyle Satış*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2005.
- Pekcanitez, Hakan. “Hukuki Dinlenilme Hakkı”. *Prof. Dr. Seyfullah Edis Armağanı*. İzmir: Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 2000: 753-791.
- Pekcanitez, Hakan. *Pekcanitez Usûl Medenî Usûl Hukuku*. C. II. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2017.
- Pekcanitez, Hakan ve Simil, Cemil. *İcra - İflâs Hukukunda Şikâyet*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2017.
- Pekcanitez, Hakan. “Yargıtay Yönünden Hukuk Muhakemeleri Kanunu’nun Değerlendirilmesi”, *TBB*, S. 144 (2019): 383-419.
- Pekcanitez, Hakan. “Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi (İİK md.111/a)”. *GSÜHF*, S. 1 (2022): 819-848.
- Pekcanitez, Hakan ve Akkan, Mine. “7343 Sayılı Kanunla İcra ve İflâs Kanunu’nda Yapılan Değişikliklerin Zaman Bakımından Uygulanması”. *TBB*, S. 160 (2022): 259-297.
- Pekcanitez, Hakan, Atalay, Oğuz, Sungurtekin Özkan, Meral ve Özekes, Muhammet. *İcra ve İflâs Hukuku*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2023.
- Postacıoğlu, İlhan E. *İcra Hukuku Esasları*. İstanbul: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1982.
- Postacıoğlu, İlhan E. ve Altay, Sümer. *İcra Hukuku Esasları*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2010.
- Stahelin, Adrian. “Freihandverkauf: Rechtsnatur und Anfechtung”. *Schweizerisches und internationales Zwangsvollstreckungsrecht Festschrift für Karl Spühler*. Zürich: Schulthess Verlag, 2005: 397-406.

- Stachelin, Daniel, Bauer, Thomas ve Lorandi, Franco. *Basler Kommentar Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs I (Art.1-158 SchKG)*. Basel: Helbing Lichtenhahn Verlag, 2021, (Stachelin, Bauer, Lorandi ve Bölüm Yazarı).
- Steiner, Anton. *Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung*. Kommentar. Band I. München: J. Schweitzer Verlag, 1984 (Steiner ve Bölüm Yazarı).
- Storz, Karl-Alfred. *Praxis des Zwangsversteigerungsverfahrens*. München: C.H. Beck Verlag, 1979.
- Stöber, Kurt. *Beck'sche Kurz-Kommentare. Zwangsversteigerungsgesetz*. München: C.H. Beck Verlag, 2022 (Stöber ve Bölüm Yazarı).
- Sungurtekin Özkan, Meral. "İcra Hukukunda Oranlılık İlkesi". *Prof. Dr. Turhan Tufan Yüce'ye Armağan*. İzmir: Dokuz Eylül Üniversitesi Yayınları, 2001: 177-203.
- Tanrıver, Süha. *İlâmlı İcra Takibinin Dayanakları ve İcranın İadesi*. Ankara: Yetkin Yayınları, 1996.
- Topal, Mustafa. *İhalelin Feshi*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2023.
- Tuncer Kazancı, İdil. "Cumhuriyet Döneminde Takip Hukuku ile İlgili İçtihatların Değişimi". (Editör: Hakan Pekcanitez ve Muhammet Özekes). *Cumhuriyetin 100. Yılında Medenî Usûl ve İcra İflâs Hukukumuzun Gelişim ve Değişim Süreci*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2023: 1029-1062.
- Umar, Bilge. *İcra ve İflâs Hukukunun Tarihi Gelişmesi ve Genel Teorisi*. İzmir: Ege Üniversitesi İktisadi ve Ticari Bilimler Fakültesi Yayınları, 1973.
- Uyar, Talih. "İhalelin Feshinde Hukukî Yarar Koşulu". *İcra ve İflâs Hukukuna İlişkin (Uygulamaya Yönelik) "Makale ve İnceleme Yazıları" ile "Hukukî Mütalâalar" ve Yüksek Mahkemenin Önemli İçtihatları*. C. II. Ankara: Bilge Yayınevi, 2023: 1548-1555.
- Üstündağ, Saim. *İcra Hukukunun Esasları*. İstanbul: Nesil Matbaacılık, 2000.
- Wieser, Eberhard. "Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit in der Zwangsvollstreckung". *ZZP*, S. 98 (1985): 50-86.
- Yazıcı, Burçin. "İcra ve İflâs Kanunu m.111/a Uyarınca Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi". *AkdHFD* 12, S. 2 (2022): 1119-1147.
- Yeşilova, Bilgehan. "İcra ve İflâs Kanunu'na Göre Taşınırın Açık Artırma Yoluyla Satışında İhalelin Feshinin Ancak Kimlerce Talep Edilebileceğine İlişkin Bazı Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi". (Editör: Emel Hanağası ve Mustafa Göksu). *Prof. Dr. Ramazan Arslan'a Armağan*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2015: 1787-1828.
- Yeşiltepe, Ali Özgür. *İcra ve İflâs Hukukunda İhalelin Feshi Sebepleri*. İstanbul: İMÜS-BE Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2019.
- Yıldırım, M. Kâmil. "İcra Hukukunun Anayasa ile İlişkisi ve Ölçülülük İlkesi.", *MÜHF-HAD* IV, S. 1-3 (1989): 98-115.
- Yıldırım, M. Kâmil ve Deren-Yıldırım, Nevhis. *İcra ve İflâs Hukuku*. İstanbul: Beta Yayıncılık, 2021.
- Yılmaz, Ejder. *İcra ve İflâs Kanunu Şerhi*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2016.