

İHALENİN FESHİNDE “HUKUKİ YARAR” KOŞULU*

Av. Talih Uyar**

KONU: İhalede satılan taşınmazlar üzerinde son sıralarda haczi bulunan bir alacaklı, bu taşınmazların muhammen bedelinin çok üzerinde (muhammen bedeli **5.882.969,14 TL.** olan taşınmazın **7.600.000,00 TL.**'na, muhammen bedeli **214.436,34 TL.** olan diğer taşınmazın da **375.000,00 TL.**'na) bir bedelle ihale dilmiş olması halinde yapılmış olan ihalelerin feshinin -‘satış ilanlarının kendisine usulüne uygun olarak tebliğ edilmediğini ileri sürerek- istemesi halinde, “*ihalenin feshine*” mi yoksa, “*ihalenin feshi isteğinin -hukuki yarar ve zarar unsurunun gerçekleşmemiş olması nedeniyle- reddine*” mi karar verilmesi gerekir?

*

I- İcra ve İflas Kanunu'nun 134/II, c:1 ve 134/V. maddesinde¹, icra dairesince yapılan ihalelerin bozulmasına yönelik istemlerin n e r e d e v e n a s ı l ı inceleneyeceği açıkça düzenlenmiştir.

‘İcra ve İflas Kanununa göre yapılan ihalelerin bozulması’ ş i k a y e t yolu ile² icra hukuk mahkemesinden³ istenir (İİK. mad. 134/II, c:1,V)⁴.

İhale ile satılan malın mülkiyeti alıcıya geçtiğinden (İİK. mad. 134/I), ‘icra memurunun yaptığı işlemi “şikayet süresi içinde” değiştirebileceği ya da geri alabileceğine’ ilişkin **-doktrinde**⁵ ileri sürülen- görüş burada uygulanmaz. İhalenin bozulabilmesi için mutlaka icra hukuk mahkemesine şikayet yoluyla başvurulması gerekir.

“*İhalenin feshi*” istemi üzerine icra hukuk mahkemesi –ortaklığın giderilmesi satışlarında; sulh hukuk mahkemesi- öncelikle “*ihalenin feshini isteyenin İİK. 134/II’de öngörülen ve hukuki yarar sahibi kişilerden olup olmadığını*”, “*ihalenin feshi isteminde karşı taraf olarak gösterilen kişilerin doğru kişiler olup olmadığını*”, “*ihalenin feshinin süresinde istenmiş olup olmadığını*”, “*kendisinin yetkili ve görevli mahkeme olup olmadığını*” inceler⁶. Eğer bu konuda olumsuz bir kanıya varırsa, başvuruyu “*usulden*” reddeder. Aynı şekilde, ihalenin feshini istemiş olan kişinin İİK. mad. 134/II’de öngörülen

* Bu yazı, bir dava dosyasına “hukuki mütalâa” (uzman görüşü) ‘HMK. m.293’ olarak sunulmuştur.

** İzmir Barosu Avukatlarından (Yaşar Üniv. Huk. Fak. Öğr. Görv.)

¹ **UYAR,T.** İhalenin Feshi Davalarında Yargılama Yöntemi (İİY. mad. 134/II, c:1 ; V) (İzmir Bar. Der. S: 2001/4, s: 87-100) (Bursa Bar. Der. Eylül/2006, s: 97-105)

² Bknz: 12. HD. 24.09.2020 T. E: 3644, K: 7565; 1. HD. 27.02.2020 T. E: 2016/3608, K: 1396; 12. HD. 07.11.2019 T. E: 10604, K: 16090; 12. HD. 15.10.2019 T. E: 11513, K: 14937; 12. HD. 05.11.2020 T. E: 7170, K: 9380; 12. HD. 19.10.2020 T. E: 7104, K: 8798; 12. HD. 24.09.2020 T. E: 3644, K: 7565

³ Bknz: 12. HD. 24.09.2020 T. E: 3644, K: 7565; 1. HD. 27.02.2020 T. E: 2016/3608, K: 1396; 12. HD. 07.11.2019 T. E: 10604, K: 16090; 12. HD. 24.09.2020 T. E: 3644, K: 7565; 12. HD. 23.05.2017 T. E: 2016/30568, K: 7905

⁴ **UYAR,T./UYAR,A./UYAR,C.** İcra ve İflas Kanunu Şerhi, 2014, 3. Baskı, C:2, s:2461

⁵ **BERKİN,N.** İcra Dairelerinin Faaliyetlerini Tanzim Eden Hükümler (İHFM. 1976/1-4, s: 216) – **BERKİN,N.** İcra Hukuku Rehberi, 1980, s: 35 vd. – **KURU,B.** İcra ve İflas Hukuku, C:1, 1988, s: 92 – **KURU,B.** İcra ve İflas Hukuku El Kitabı, 2. Baskı, 2013, s: 107 – **ÜSTÜNDAĞ,S.** İcra Hukuku'nun Esasları, 8. Bası, 2004, s: 52 – **UYAR,T.** İcra Hukuku'nda Şikayet, 2. Bası, 1991, s: 545 – **PEKCANİTEZ,H.** İcra-İflas Hukuku'nda Şikayet, 1986, s: 77 vd.

⁶ **UYAR,T./UYAR,A./UYAR,C.** age., C:2, s: 2467

kişilerden olmadığını saptarsa “şikayetin aktif husumet ehliyetinin yokluğu nedeniyle reddine” karar verir⁷.

İcra hukuk mahkemesi –ortaklığın giderilmesi satışlarında sulh hukuk mahkemesi-başvurunun usulden reddine neden olacak usulsüzlüklerin bulunmadığını saptadıktan sonra, ihalenin feshi istemini –şikayet dilekçesinde ileri sürülen fesih nedenleri çerçevesinde⁸-esastan incelemeye başlar. Şikayet dilekçesinde ileri sürülmeyen fesih nedenleri, duruşma sırasında ileri sürülemez⁹ ve fesih nedenini inceleyen mahkemece fesih nedeni olarak kabul edilemez¹⁰.

Yüksek mahkeme “şikayet dilekçesinde fesih nedenlerinin incelenmesi” konusu ile ilgili olarak;

√ “ ‘İhalenin feshine karar verilmesi’ konusundaki talebin kabul edilebilmesi için, şikayet yoluyla ihalenin feshini isteyen kişinin ‘yolsuzluk neticesinde kendi menfaatinin ihlal edilmiş olduğunu’ isbat etmesi gerekeceği; yerleşik Yargıtay uygulamasına göre ‘satış bedelinin muhammen bedelin üstünde olması’ halinde, ‘zarar unsuru’nun oluşmadığı’ kabul edildiğinden, bu gibi durumlarda ‘ihalenin feshi talebinin reddine’ karar verilmesi gerekeceğini”¹¹

√ “ ‘Muvazaa sebebiyle ihalenin feshi’nin istenmiş olması halinde, davacının «muvazaadan neyi kastettiğinin» kendisine sorulması gerekeceğini”¹²

√ “Dilekçede ‘fesat iddiası’na yer verilmiş olması halinde, bunun icra mahkemesince (tetkik merciince) araştırılması gerekeceğini”¹³

√ “Dava dilekçesinde öne sürülen ve ‘yargılama sırasında delilleri sunulacağı’ belirtilen fesat iddiası üzerinde durulmadan, noksan inceleme ile karar verilemeyeceğini”¹⁴

II- ‘İhalenin bozulmasını kimlerin isteyebileceği’ İİK. mad. 134/II ve VIII’de düzenlenmiştir¹⁵.

İhalenin bozulmasını “ihalenin bozulmasında hukuki yararı bulunan kişiler” isteyebilir¹⁶. Bu husus Kanun’da “ihalenin feshini şikayet yolu ile ilgili, vaki yolsuzluk

⁷ UYAR,T./UYAR,A./UYAR,C. age., C:2, s: 2467

⁸ Bknz: 12. HD. 11.05.1987 T. 4524/6306

⁹ Bknz: 12. HD. 01.11.1994 T. 13037/13378

¹⁰ Bknz: 12. HD. 14.10.1986 T. 7517/11411

¹¹ Bknz: 12. HD. 07.03.2019 T. 13353/3801; 17.01.2018 T. 8479/203; 03.05.2017 T. 29650/7041; 27.12.2016 T. 17191/26160; 17.10.2016 T. 16908/21673; 21.04.2016 T. 5473/11840; 07.12.2015 T. 25633/30531; 29.05.2015 T. 13367/18157; 23.06.2015 T. 13679/17574; 21.06.2012 T. E:6574, K:21987 vb.

¹² Bknz: 12. HD. 26.3.1986 T. E: 2845, K: 3306

¹³ Bknz: 12. HD. 27.2.1986 T. E: 1985/8642, K: 2242

¹⁴ Bknz: 12. HD. 1.11.1984 T. E: 7304, K: 11081

¹⁵ UYAR,T. İhalenin Bozulmasını Kimler İsteyebilir “İİY. mad. 134/II”? (Manisa Bar. Der. 2003/2, s: 71-80) – UYAR,T. İhalenin Bozulması Davasının (Şikayetinin) Tarafları (Terazi Huk. Der. Kasım/2006, S: 3, s: 27-30) – UYAR,T. “İhalenin Feshi” İstemini İçeren Dilekçede “Yurt İçinde Bir Adres Gösterme Zorunluluğu” “İİK. mad. 134/II, c:1” (İBD. Temmuz/Ağustos/2007, s: 1561-1568)

neticesinde kendi menfaatlerinin muhtel olduğunu ispata mecburdur” şeklinde belirtmiştir (İİK. mad. 134/VIII). Bu nedenle, ihalenin bozulması isteminde bulunan kimsenin “ihalenin bozulma nedeni olarak ileri sürdüğü yolsuzluk sonucunda kendi yararının çiğnenmiş olduğunu” başka bir deyişle “yapılan ihaleden zarar görmüş olduğunu” kanıtlaması gerekir. Çünkü “ihalenin feshi” istemlerinde ‘zarar unsuru’, ‘hukuki yarar koşulu’ gibi Yargıtay’ın deyimleriyle bir “dava koşulu”dur¹⁷.

Her somut olayda (uyuşmazlıkta), ihalenin feshini isteyen kişinin hukuki yararı’nın bulunup bulunmadığı, icra satışlarında icra hukuk mahkemesince (ortaklığın giderilmesi satışlarında; sulh hukuk mahkemesince) doğrudan doğruya araştırılır¹⁸.

Yüksek mahkeme; ‘ihalenin feshi’nde “hukuki yarar” ve “zarar unsuru” ile ilgili olarak (tarih sırasına göre);

√ “Satış bedelinin taşınmazın muhammen bedelinin üzerinde olmaması halinde, zarar unsurunun gerçekleşeceğini ve davacının ihalenin feshini istemekte hukuki yararı olduğunu”¹⁹

√ “Tebliğ memurunun, muhatabın adreste bulunmama sebebini, adresinden geçici mi yoksa sürekli mi ayrıldığını, tevziat saatlerinden sonra adresine dönüp dönmeyeceğini, dönecekse ne zaman döneceğini tevsik etmeden ve haber bırakılan kişinin kim olduğu belirtilmeden, muhtara tebliğ ve 2 nolu fişin kapıya yapıştırılması ile tebliğ işlemini tamamlamasının usulsüz olduğunu- İhale günü, ortaklığın giderilmesi davasına konu taşınmazların diğer hissedarları ile birlikte anlaşma yapılmak üzere gelindiği belirtilmiş ise de; söz konusu beyanlarda ihale yapılacağı öğrenildiği bilgisine yer verilmediğinden ve şikayetçinin muttali olduğunu beyan ettiği tarihten önce ihaleyi öğrendiği, yazılı delille de ispatlanamadığından istemin süresinde olduğu, tanık beyanlarına dayalı olarak istemin süreden reddedilemeyeceğini- Taşınmaz satışlarında, borçluya, alacaklıya ve taşınmazın tapu siciline kayıtlı bulunan ilgililerine satış ilanının tebliğ edilmemiş olmasının veya usulsüz tebliğ edilmesinin; başlı başına ihalenin feshi sebebi olduğunu- Satış bedelinin, taşınmazın muhammen bedelinin üzerinde olması halinde, ihalede zarar unsurunun gerçekleşmediğinin kabulü gerektiğini”²⁰

√ “İhale konusu taşınmazlar yönünden şikayetçinin süresinde usulüne uygun kıymet takdirine itirazı da bulunmadığından ve dolayısıyla zarar unsuru gerçekleşmediğinden, söz konusu taşınmazlar yönünden ihalenin feshi isteminin hukuki yarar yokluğundan reddi ve bu taşınmazlar yönünden şikayetçi aleyhine para cezası verilmemesi gerekeceğini”²¹

¹⁶ UYAR,T./UYAR,A./UYAR,C. age., C:2, s:2436 – KURU,B. İstinaf Sistemine Göre Yazılmış İcra ve İflas Hukuku, 2016, s:322 – ARSLAN,R./YILMAZ,E./AYVAZ,T.S./HANAĞASI,E. İcra ve İflas Hukuku, 6. Baskı, 2020, s:352 – MUŞUL,T. İhale ve İhalenin Feshi, 2016, s:409 – PEKCANITEZ,H./ATALAY,O./ÖZKAN,S.M./ÖZEKES,M. İcra İflas Hukuku (Ders Kitabı), 5. Bası, 2018, s: 221- ULUIKAPI,Ö. İcra ve İflas Hukuku, 2015, s: 199 – ARSLAN,R. İhale ve İhalenin Feshi, 1984, s: 161 – ÜSTÜNDAĞ,S. age., s: 288 – POSTACIOĞLU,İ. İcra Hukuku Esasları, 1982, s:523 – BERKİN,N. age., s:352

¹⁷ Bknz: 12. HD. 27.12.2004 T. 22528/26985; 03.06.1986 T. 13134/6648; 28.04.1986 T. 3263/4750

¹⁸ UYAR,T./UYAR,A./UYAR,C. age., C:2, s: 2436

¹⁹ Bknz: 12. HD. 02.06.2020 T. E: 2531, K: 3513 (EK-1)

²⁰ Bknz: 12. HD. 07.03.2019 T. E: 2018/13353, K: 3801 (EK-2)

²¹ Bknz: 12. HD. 03.04.2019 T. E: 4278, K: 5478 (EK-3)

√ “Satış ilanı tebligatının usulsüzlüğü nedeniyle ihalenin feshini isteme hakkının, sadece kendisine usulüne uygun tebligat yapılmayan ilgisine ait olduğu, ayrıca ve açıkça ileri sürmediği sürece, bu hususun mahkemece resen fesih nedeni olarak incelenemeyeceğini- Şikayetçinin süresinde usulüne uygun kıymet takdirine itirazı bulunmadığından ve dolayısıyla zarar unsuru gerçekleşmediğinden, ihalenin feshini istemekte hukuki yararının bulunmadığını”²²

√ “17.228,40 TL. muhammen bedelli taşınmazın 38.600.00 TL'ye satıldığı ve dolayısıyla satış bedelinin taşınmazın muhammen bedelinin üzerinde olduğu, şikayet dilekçesinde de kıymet takdiri tebliğ işlemine usulünce yapılmış bir şikayetin de bulunmadığının anlaşıldığı, her ne kadar satış ilanı tebligat usulsüzlüğü İİK 127. maddesi gereğince tek başına ihalenin feshi nedeni ise de yerleşik Yargıtay uygulamasına göre satış bedelinin, muhammen bedelin üstünde olması halinde zarar unsuru oluşmayacağından, İİK'nun 134/8. maddesi hükmü gereğince, anılan taşınmaza ilişkin davada hukuki yarar koşulunun gerçekleşmediğinin kabulü gerekeceğini”²³

√ “Satış bedelinin, muhammen bedelin yüzde yüzünün üstünde olması halinde zarar unsuru oluşmayacağından, ihalede zarar unsurunun gerçekleşmediğinin kabulü gerekeceğini, bu durumda şikayetçinin ihalenin feshini istemekte hukuki yararının olmadığını, mahkemece istemin bu nedenle reddi yerine işin esasının incelenerek sonuca gidilmesinin yerinde olmadığını, ancak İİK'nun 134. maddesinin ikinci fıkrasının son cümlesinde işin esasına girilmeden ihalenin feshi talebinin reddi halinde şikayetçi aleyhine para cezasına hükmedilemeyeceğinin öngörüldüğünü, o halde, şikayetçinin ihalenin feshi istemi zarar unsuru yokluğu nedeniyle ve işin esasına girilmeden reddedileceğinden, aleyhine ihale bedelinin %10'u oranında para cezasına hükmedilmesinin isabetsiz olduğunu”²⁴

√ “Kıymet takdirine ve daha evvel düşürülen satışa ilişkin tebligatlar, borçlu vekili adına çıkarılmadığından ve usulsüz de olsa bir tebliğ işlemi olmadığından, Tebligat Kanunu'nun 32. maddesinin uygulanamayacağını- İİK. mad. 128/a uyarınca kıymet takdirinin tebliğ edildiği ilgililerin, raporun tebliğinden itibaren 7 gün içinde raporu düzenleyen icra dairesinin bulunduğu yerdeki icra mahkemesinde şikayette bulunabileceğini- Kıymet takdir raporu, borçluya usulüne uygun tebliğ edilmediği için, kıymet takdirine ilişkin hususların ihalenin feshi davası sırasında mahkemece değerlendirilmesi gerektiğini- Satış bedelinin muhammen bedelin yüzde yüzünün üstünde olması halinde, zarar unsurunun oluşmayacağını- Feshi istenilen ihaleye konu şirket hisselerinin, muhammen bedelinin yüzde yüzünün üzerinde satıldığı ve dolayısıyla satış bedelinin, hisselerin muhammen bedelinin üzerinde olduğu anlaşılmakta ise de, kıymet takdiri tebliğinin usulsüz olması karşısında kıymet takdirinin kesinleşmediği ve borçlunun şikayet dilekçesinde kıymet takdirine itiraz ettiği görüldüğünden, mahkemece, şirket hisselerinin icra müdürlüğünce yaptırılan kıymet takdiri tarihine göre değeri belirlenerek, belirlenen değer ihalede esas alınan muhammen bedelin üzerinde olması halinde ihalenin feshine karar verilmesi, muhammen bedelin altında olması halinde

²² Bknz: 12. HD. 04.10.2018 T. E: 11690, K: 9285 (EK-4)

²³ Bknz: 12. HD. 17.01.2018 T. E: 2017/8479, K: 203 (EK-5)

²⁴ Bknz: 12. HD. 03.05.2017 T. E: 2016/29650, K: 7041 (EK-6)

ise, İİK. mad. 134/8. uyarınca zarar unsuru oluşmayacağından ihalenin feshi isteminin reddine karar verilmesi gerektiğini”²⁵

√ “Mahkemece, söz konusu taşınmaza yönelik istemin hukuki yarar yokluğu nedeniyle reddi gerekirken, işin esasının incelenerek hüküm tesisi yerinde değil ise de, sonuçta istem reddedildiğinden bu hususun bozma nedeni yapılmadığını, ancak; İİK'nun 134/2. maddesinin son cümlesi uyarınca, işin esasına belirtilen nedenle girilmemiş olacağından, şikayet konusu 10 numaralı bağımsız bölüm bakımından borçlu şirket aleyhine para cezasına hükmedilmesinin doğru olmadığını, hal böyle olunca, mahkemece, şikayetçinin İİK'nun 134/2. maddesi uyarınca ihalenin feshi talebinin işin esasını incelenmek suretiyle reddedilen 3250 ada 4 sayılı parseldeki 7, 8 ve 15 numaralı bağımsız bölümlerin ihale bedelleri toplamı olan 383.000,00 TL'nin %10'u oranında 38.300,00 TL para cezası ile cezalandırılmasına karar verilmesi ile yetinilmesi gerekeceğini- Şikayet konusu 150.000,00 TL muhammen bedelli taşınmazın, 150.050,00 TL'ye satıldığı, dolayısıyla satış bedelinin, taşınmazın muhammen bedelinin üzerinde olduğu anlaşıldığından, zarar unsuru gerçekleşmemiş olup, şikayetçi borçlunun, sözü edilen taşınmaz yönünden, İİK'nun 134/8. maddesi kapsamında kendi menfaatinin muhtel olduğunu ispatlayamaması nedeniyle, anılan taşınmaza ilişkin ihalenin feshini istemekte hukuki yararının olmadığını”²⁶

√ “Şikayet konusu taşınmazın satış bedelinin, muhammen bedelin üzerinde olduğu ve şikayetçi tarafından usulince kıymet takdirine itiraz edilmediği durumlarda, ‘zarar unsuru’ gerçekleşmemiş olduğundan, ihalenin feshini istemekte hukuki yararı bulunmayan şikayetçinin isteminin reddine karar verilmesi gerektiğini ve bu durumda, işin esasına girilemeyeceğinden, şikayetçi aleyhine para cezasına hükmedilmeyeceğini”²⁷

√ “Satış bedelinin muhammen bedelin yüzde yüzünün üstünde olması halinde, zarar unsuru oluşmayacağından, ihalede zarar unsurunun gerçekleşmediğinin kabulü gerekeceğini, bu durumda şikayetçinin ihalenin feshini istemekte hukuki yararının olmadığını”²⁸

√ “Satış bedelinin taşınmazın muhammen bedelinin üzerinde olduğunun anlaşıldığını, öte yandan, şikayet dilekçesinde kıymet takdir raporu tebligatının usulsüz olduğunu ileri sürülmüş ise de; kıymet takdirine itiraz edilmediği görüldüğünden, zarar unsuru gerçekleşmemiş olup; İİK'nun 134/8. maddesi kapsamında menfaatin muhtel olduğu ispatlanamadığından, adı geçen ihalenin feshini istemekte hukuki yararının olmadığını”²⁹

√ “İhalenin muhammen bedel üzerinde gerçekleşmiş olması halinde, hukuki yarar yokluğundan ihalenin feshine karar verilemeyeceğini- Taşınmaz satışlarında, satış ilanının bir örneğinin hissedarlara tebliğ edilmesi gerekeceğini, hissedarlara satış ilanının tebliğ

²⁵ Bknz: 12. HD. 09.02.2017 T. E: 2016/20028, K:1624 (EK-7)

²⁶ Bknz: 12. HD. 27.12.2016 T. E: 17191, K: 26160 (EK-8)

²⁷ Bknz: 12. HD. 17.10.2016 T. E: 16908, K: 21673 (EK-9)

²⁸ Bknz: 12. HD. 21.04.2016 T. E: 5473, K: 11840 (EK-10)

²⁹ Bknz: 12. HD. 07.12.2015 T. E: 2015/25633, K: 30531 (EK-11)

edilmemiş olmasının veya usulsüz tebliğ edilmesinin başlı başına ihalenin feshi sebebi olduğunu”³⁰

√ “Satış bedeli muhammen bedelin üzerinde olduğundan, zarar unsurunun gerçekleşmediğini bu nedenle şikayetçinin ihalenin feshini istemekte hukuki yararı olmadığını”³¹

√ “Satış bedelinin, taşınmazın en az muhammen bedeli kadar olması halinde, ihalede zarar unsurunun gerçekleşmediğinin kabul edildiği, işin esasına girilmeden ihalenin feshi talebinin reddi halinde, şikayetçi aleyhine para cezasına hükmedilemeyeceğini; ihalenin feshi isteminin zarar unsuru yokluğu nedeniyle ve işin esasına girilmeden reddi gerektiğinden, aleyhine ihale bedelinin %10’u oranında para cezasına hükmedilmesi isabetsiz olup, mahkeme kararının bu nedenle bozulması gerekir ise de, anılan yanlışlığın giderilmesi yeniden yargılama yapılmasını zorunlu kılmadığını”³²

√ “İhalenin feshini şikayet yolu ile talep eden ilgilinin kendi menfaatinin muhtel olduğunu ispatlayamadığından ve ihale, muhammen bedelin üzerinde gerçekleşmiş olduğundan şikayetçinin ihalenin feshini istemekte hukuki yararı bulunmadığını ve istemin reddedilmesi gerektiğini”³³

√ “Satış bedelinin muhammen bedelin yüzde yüzünün üstünde olması halinde zarar unsuru oluşmayacağından, ihalede zarar unsurunun gerçekleşmediğinin kabulü gerekeceğini, bu durumda şikayetçilerin ihalenin feshini istemekte hukuki yararları olmadığından, mahkemece istemlerinin bu nedenle reddi yerine, işin esasının incelenerek sonuca gidilmesinin doğru olmadığını”³⁴

√ “İhalesinin feshi istenen 400.000 TL muhammen bedelli taşınmazın 421.100 TL’ye satıldığını ve dolayısıyla satış bedelinin taşınmazın muhammen bedelinin üzerinde olduğunun anlaşıldığını, yerleşik Yargıtay uygulamasına göre satış bedelinin muhammen bedelin yüzde yüzünün üstünde olması halinde zarar unsuru oluşmayacağından, ihalede zarar unsurunun gerçekleşmediğinin kabulünün gerekeceğini”³⁵

√ “Satış bedelinin, muhammen bedelin yüzde yüzünün üstünde olması halinde zarar unsuru oluşmayacağından, ihalede zarar unsurunun gerçekleşmediğinin kabulü gerektiğini ve ihalenin feshi isteminde hukuki yararın bulunmadığını”³⁶

√ “Satış bedelinin, muhammen bedelin yüzde yüzünün üstünde olması halinde zarar unsuru oluşmayacağından ve kıymet takdirine de usulünce yapılmış bir şikayetin de bulunmadığından, ihalede zarar unsurunun gerçekleşmediğinin kabulü ile şikayetçinin

³⁰ Bknz: 12. HD. 29.06.2015 T. E: 2015/13367, K: 18157 (EK-12)

³¹ Bknz: 12. HD. 23.06.2015 T. E: 13679, K: 17574 (EK-13)

³² Bknz: 12. HD. 11.06.2015 T. E: 12471, K: 16219 (EK-14)

³³ Bknz: 12. HD. 01.06.2015 T. E: 12263, K: 14787 (EK-15)

³⁴ Bknz: 12. HD. 28.04.2015 T. E:4149,K:11498 (EK-16)

³⁵ Bknz: 12. HD. 31.03.2015 T. E: 2015/5916, K: 7976 (EK-17)

³⁶ Bknz: 12. HD. 27.10.2014 T. E: 22149, K: 24966 (EK-18)

ihalenin feshini istemesinde hukuki yararın olmadığını- İşin esasına girilmeden ihalenin feshi talebinin reddi halinde şikayetçi aleyhine para cezasına hükmedilemeyeceğini”³⁷

√ *“Her ne kadar satış mahalli tereddüde mahal vermeyecek şekilde açık ve net ilan edilmemiş ise de, yerleşik Yargıtay uygulamasına göre satış bedelinin muhammen bedelin yüzde yüzünün üstünde olması halinde zarar unsuru oluşmayacağından, ihalenin feshi davasında hukuki yarar koşulunun gerçekleşmediğinin kabul edilmesi gerekeceğini”³⁸*

√ *“Satışı yapılan menkullerin beton santrali olduğu, her yöreden alıcısı çıkabilecek otel, fabrika veya benzeri nitelikte bir mal olmadığını, şikayetçi haciz alacaklısı da ihaleye katılıp pey sürmüş olup, menkuller muhammen bedelin çok üzerinde satıldığından zarar unsuru da mevcut olmadığından mahkemece, ‘ilanın ulusal çapta yayım yapan gazetelerden birinde yapılması gerektiği’ gerekçesi ile ihalenin feshine karar verilemeyeceğini”³⁹*

√ *“Muhammen bedele yakın bedellerle taşınmazların ihale edilmesi halinde, zarar unsurunun oluşmadığını”⁴⁰*

belirtmiştir...

*

Bir olayda;

- İhalenin feshini talep eden (A) vekili 26.04.2021 tarihli “dilekçesi”nde özetle;

“- Müvekkiline borçlu (B) adına kayıtlı Antalya Serik ilçesi, ... mahallesi, ... ada ve ... parsel numaralı taşınmazın kaydı üzerine Antalya Genel İcra Dairesi'nin 2020/... numaralı takip dosyasından haciz koyduklarını, anılan taşınmazın 16.04.2021 tarihinde, Serik İcra Müdürlüğü'nün 2015/... Talimat sayılı dosyasından **7.600.000 TL.** bedelle, (C) TEKSTİL ve OTEL EKİPMANLARI TİCARET AŞ.'ne açık artırmayla satıldığını,

- Müvekkiline borçlu (B) adına kayıtlı Antalya Serik ilçesi, ... mahallesi, ... ada, ... parsel numaralı taşınmazın kaydı üzerine Antalya Genel İcra Dairesinin 2020/... numaralı takip dosyasından haciz koyduklarını, anılan taşınmazın 16.04.2021 tarihinde Serik İcra Müdürlüğü'nün 2015/... Talimat sayılı dosyasından **375.000.00 TL.** bedelle (C) TEKSTİL VE OTEL EKİPMANLARI TİCARET A.Ş.'ne açık artırma sureti ile satıldığını,

-Yapılmış olan her iki ihalenin de feshine karar verilmesi gerektiğini, çünkü müvekkiline gönderilen satış ilanlarının Teb. K.'nun 25/a maddesinde öngörülen şekilde tebliğ edilmediğini”,

belirtmiştir.

³⁷ Bknz: 12. HD. 27.03.2014 T. E:6196, K:9030 (EK-19)

³⁸ Bknz: 12. HD. 14.11.2013 T. E:28818, K:36041 (EK-20)

³⁹ Bknz: 12. HD. 13.11.2012 T. E:22368, K:32760 (EK-21)

⁴⁰ Bknz: 12. HD. 13.05.2008 T. E: 7408, K: 10188 (EK-22)

• Alıcı (C) TEKSTİL VE OTEL EKİPMANLARI TİCARET A.Ş. vekili, 29.04.2021 tarihli “cevap dilekçesi”nde özetle;

“İhalenin feshine konu taşınmazın muhammen bedelin üstünde satıldığını, bu nedenle zarar unsurunun oluşmadığını ve davacının bu davayı açmakta hukuki yararının olmadığını, davacı- alacaklı 3. kişinin alacaklı olduğu dosyadan bilgilerinin, ilgili icra dairesinden sorulduğunu ve verilen cevapta ‘davacının vekilinin Av. (X) olarak bildirildiğini ve mahalli İcra Müdürlüğü tarafından da kimlere satış ilanının gönderileceğinin açıkça bildirildiğini, Av. (X)’a satış ilanının usulüne uygun olarak 11.03.2021 tarihinde tebliğ edildiğini, Av. (X)’ın 16.03.2021 tarihinde bir dilekçe ekinde tebligatı icra dairesine iade ettiğini, İİK.’nun 100. maddesi gereğince yanlış bilgi verilmesinde kusurlu olan kişinin davacı olduğunu, kendi kusurundan kaynaklı gecikme sebebi ile ihalenin feshi davası açmasının T.M.K.’nun 2. maddesine aykırı olduğunu, borçlunun yapılan ihaleye hiçbir itirazının olmaması, anılan taşınmazların muhammen bedelin üzerinde satılması nedeni ile davacının bu davayı açmasının hukuki dayanaktan yoksun olduğunu, ayrıca davacının satış gününden telefonla haberdar edildiğini, bu konuda satışları düzenleyen icra müdür yardımcısının tanık olarak dinlenilmesini, davacı tarafın ihalenin usulsüz yapıldığına ya da düşük bedelle satıldığına ilişkin, ‘ihaleden haberi olsa, daha yüksek bedelle satın alacağına’ ilişkin bir beyanının da olmadığını, davacının haczinin hukuki kıymetinin olup olmadığını, haczin düşüp düşmediğinin bu hususlarda da tapu kayıtlarının incelenmesi gerektiğini, bu nedenlerle ve re’sen tespit edilecek diğer hususlar da göz önüne alınarak davanın reddine karar verilmesini” talep etmiştir.

•**Davacı hacizlerinin incelenmesi:** Davacı (A) vekili tarafından müvekkilinin alacaklısı olduğu Antalya Genel İcra Dairesinin 2020/... sayılı takip dosyasından borçlu (B)’a ait ve satışları, ihalenin feshine konu edilen taşınmazı 16.04.2021 tarihinde **7.600.000,00 TL.** bedelle ihale edilen Antalya Serik ilçesi ... mahallesi, ... ada, ... parsel numaralı taşınmazın kaydına 19.02.2021 tarihinde ve aynı tarihte **365.000,00 TL.** bedelle ihale edilen Antalya Serik ilçesi ... mahallesi, ... ada, ... parsel numaralı taşınmazın kaydına 19.02.2021 tarihinde haciz konulduğu, kayıtların incelenmesinden anlaşılmıştır.

•**Davaya konu taşınmazların kıymet takdirleri ve ihale bedellerinin incelenmesi:**

a-) Antalya Serik ilçesi, ... mahallesi, ... ada, ... parsel numaralı taşınmazın mahkemece muhammen bedelinin Serik İcra Hukuk Mahkemesi’nin 2019/... E, 2019/... K. sayılı ilamı ile **5.882,969,14 TL.** olarak belirlendiği ve satışa bu miktar üzerinden çıkarıldığı, 16.04.2021 tarihinde yapılan açık artırmada muhammen bedelinin çok üzerinde **7.600.000,00 TL.** gibi yüksek bir bedelle ihale edildiği,

b-) Antalya Serik ilçesi, ... mahallesi, ... ada, ... parsel numaralı taşınmazın mahkemece muhammen bedelinin Serik İcra Hukuk Mahkemesi’nin 2019/... E, 2019/... K. sayılı ilamı ile (borçlu hissesinin) **214.436,34 TL.** olarak belirlendiği ve satışa bu miktar üzerinden çıkarıldığı , 16.04.2021 tarihinde yapılan açık artırmada, muhammen bedelinin çok

üzerinde, **375.000,00 TL.** gibi yüksek bir bedelle ihale edildiği, kayıtların incelenmesinden anlaşılmıştır.

• Bilindiği gibi; İ.İ.K.nun 127. maddesi gereğince “taşınmaz satışlarında satış ilanının bir örneği *borçluya, alacaklıya ve tapu sicilinde kayıtlı bulunan ilgililerine*” tebliğ edilmelidir. Ancak, İ.İ.K.nun 134/VIII maddesinde “*ihalenin feshini şikayet yolu ile talep eden ilgili, vaki usulsüzlük neticesinde kendi menfaatlerinin zarara uğratıldığını ispat etmeğe mecburdur*” düzenlemesi yer almaktadır.

Olayımızda; -yukarıda belirttiğimiz gibi- Antalya Serik ilçesi, ... mahallesi, ... ada, ... parsel numaralı taşınmazın mahkemece muhammen bedelinin Serik İcra Hukuk Mahkemesi'nin 2019/... E, 2019/... K. sayılı ilamı ile **5.882,969,14 TL.** olarak belirlendiği ve satışa bu miktar üzerinden çıkarıldığı, 16.04.2021 tarihinde yapılan açık artırmada muhammen bedelinin çok üzerinde **7.600.000,00 TL.** gibi yüksek bir bedelle ihale edildiği,

Antalya Serik ilçesi, ... mahallesi, ... ada, ... parsel numaralı taşınmazın mahkemece muhammen bedelinin, Serik İcra Hukuk Mahkemesi'nin 2019/... E, 2019/... K. sayılı ilamı ile (borçlu hissesinin) **214.436,34 TL.** olarak belirlendiği ve satışa bu miktar üzerinden çıkarıldığı, 16.04.2021 tarihinde yapılan açık artırmada, muhammen bedelinin çok üzerinde **375.000,00 TL.** gibi yüksek bir bedelle ihale edildiği anlaşılmaktadır.

Bu durumda şikayetçinin ihalenin feshini istemekte **hukuki yararı** yoktur. Kaldı ki, şikayetçi “ihalenin feshine konu taşınmazların düşük bedelle satıldığı, kendisinin ihaleye girmesi halinde daha yüksek bedelle satın alacağına” dair bir iddiası da mevcut değildir. Her ne kadar İ.İ.K.nun 127. maddesi uyarınca ‘taşınmaz satışlarında, satış ilanının bir örneği borçluya, alacaklıya ve tapu sicilinde kayıtlı bulunan ilgililerine tebliğ edilmesi’ gerekiyorsa da, yukarıda⁴¹ sunduğumuz içtihatlarında belirttiğimiz gibi, **yüksek mahkeme** uygulamalarına göre “**satış bedelinin muhammen bedelin üstünde olması halinde, zarar unsuru oluşmayacağından**” İ.İ.K. nun 134/VIII maddesi hükmü gereğince, anılan taşınmaza ilişkin davada ‘**hukuki yarar**’ koşulunun gerçekleşmediği açıktır.

• Yine ihalenin feshine konu taşınmazların kayıtlarındaki İ.İ.K. nun 134. maddesi gereğince henüz hesaplanmayan haciz alacaklılarına bakıldığı zaman, en son sırada yer alacak olan haciz alacaklısı davacıya, yapılacak sıra cetvelinde pay ayrılması mümkün olmadığından davacının ‘ihalenin feshini’ istemesinde **hukuki bir yararı** yoktur.

Davacının dava hakkına sahip olması, dava açabilmesi için yeterli değildir. Bundan başka, davacının dava açmakta hukuki bir yararının bulunması da gerekir. Yani, dava hakkı ‘**hukuki yarar**’ ile sınırlıdır. İhalenin feshi davalarında **hukuki yarar**, ‘dava şartı’ olup, ihalenin feshini isteyen kişinin, somut bir fesih nedenine dayanması ve bu somut neden yüzünden menfaatinin ihlal edilmiş olduğunu kanıtlaması gerekir. Bu husus İİK.’nun 134/VIII. maddesinde de ayrıca ve açıkça vurgulanmıştır.

6100 sayılı HMK’nın ‘*Dava Şartları*’ başlıklı 114. maddesinde; “(1) Dava şartları şunlardır: ...**h**) Davacının, dava açmakta hukuki yararının bulunması” düzenlemesi

⁴¹ Bknz. Yuk. dipn: 19-40 (EK-1)-(EK-22)

mevcuttur. Yine yasanın “*Dava Şartlarının İncelenmesi*” başlıklı 115. maddesinde; “(1) Mahkeme, dava şartlarının mevcut olup olmadığını, davanın her aşamasında kendiliğinden araştırır. Taraflar da dava şartı noksanlığını her zaman ileri sürebilirler. (2) Mahkeme, dava şartı noksanlığını tespit ederse davanın usulden reddine karar verir.” düzenlemesi mevcuttur. Bu kapsamda ihalenin feshini isteyebilecek kişilerin, somut bir olayda ihalenin feshini isteyebilmesi için, ‘*ihalenin feshedilmesinde hukuki menfaati bulunması*’ şarttır. Bu husus “*dava şartı*” olarak nitelendirilir. Yani, ihalenin feshini isteyen kişinin, somut bir ihalenin feshi sebebine dayanması ve bu nedenle menfaatinin ihlal edilmiş olması gerekir.

SONUÇ: Buraya kadar ayrıntılı olarak açıkladığımız nedenlerle “*icra dairesince yapılan açık arttırma sonucunda, takip konusu taşınmazın/taşınmazların, muhammen kıymetlerinin çok üstünde bir bedelle satılmış olmaları halinde, ihalenin feshi davasına konu edilemeyecekleri, açılmış olan ihalenin feshi davasının ‘hukuki yarar’ ve ‘zarar unsuru’nun gerçekleşmemiş olması nedeniyle reddedilmesi gerekeceğini*” belirtmiş bulunmaktayız.