

Türkiye Barolar Birliği

Meslek İçi Eğitim

09.05.2026

ESKİŐEHİR BAROSU

CEBRİ İCRA HUKUKUNA SATIŞ VE E-SATIŞ

Prof. Dr. Nilüfer BORAN GÜNEYSU
Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi
Medenî Usûl ve İcra-İflâs Hukuku Anabilim Dalı

Paraya Çevirme İlkesi

İcra ve iflâs hukukunda **paraya çevirme ilkesi**, borcunu ödemeyen borçlunun haczedilen malvarlığı değerlerinin (taşınır veya taşınmaz), cebri icra organları aracılığıyla satılarak nakde dönüştürülmesi ve bu para ile alacaklının alacağının tatmin edilmesi sürecini ifade etmektedir.

Bu ilke, alacaklının borçlunun malına doğrudan el koyup sahiplenmesi yerine, o malın değerine ulaşmasını sağlamaktadır.

Paraya Çevrilmeye İlişkin Düzenlemeler

- İcra ve İflâs Kanunu'nun 106-137. maddeleri
 - İcra ve İflâs Kanunu Uyarınca Elektronik Ortamda Yapılacak Satışların Usulü Hakkında Yönetmelik
- İcra ve İflâs Kanunu Uyarınca Borçluya Satış Yetkisi Verilmesine Dair Yönetmelik
 - Satış Giderleri Tarifesi

Paraya Çevrilmeye İlişkin Düzenlemeler

- Genel haciz yoluyla takip İİK m. 106-137
- Rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takip İİK m. 150/g aynı Kanununun m. 112-137 arası hükümlerine atıf yapmıştır.
- İflâs yoluyla takip İİK m. 241-246 maddelerinde genel hükümlere atıf yapılmaktadır.
- Ortaklığın giderilmesi satışlarında da taşınır ve taşınmaz satışında İİK hükümleri uygulanır.

Paraya Çevrilmeye İlişkin Düzenlemeler

2012 öncesi fizikî artırma

- 2012-2023 arası elektronik ortamda başlayan artırma sürecine fizikî ortamda devam edilmesi
- 2023 sonrası e-satış işlemlerinin tüm Türkiye'de uygulanması

Satış Talebi

Alacaklı veya borçlu, hacizden itibaren bir yıl içinde haczolunan malın satışını isteyebilir.

Borçlunun üçüncü şahıslardaki alacağı da bu hükme tabidir (İİK m. 106/1).

Satış talebi, kesin haciz hakkı sahibi alacaklıya aittir.

Geçici haciz (m. 108) veya ihtiyatî haciz alacaklısının (m. 257 vd.) satış talep etme hakkı bulunmamaktadır.

Yetişmemiş mahsullerin satışı talep edildiğinde borçlunun da muvafakati alınmalıdır (m. 112)

Satış Talebi

Satış talep etme hakkı, ferdi bir haktır ve her kesin haciz sahibi alacaklı, malın ayrı veya müşterek olarak haczedildiğine bakılmaksızın birbirinden bağımsız olarak satış talep etme hakkına sahiptir.

Her alacaklı, mensup olduğu derece namına satış talep edebilir (İİK m. 107).

Alacaklı talep etmeden borçlunun talebiyle de satış yapılabilir.

Borçlu bakımından durum????

Satış Talebi

İcra memuru;

- kıymeti süratle düşen veyahut
 - muhafazası masraflı olan

malların satılmasına her zaman karar verebilir (İİK m. 113).

Satış Talebi

Satış talebi; yazılı, sözlü veya elektronik ortamda UYAP üzerinden de yapılabilir.

Satış talebi herhangi bir şarta bağlı olmadan kesin olarak yapılmalıdır. Şart bağlı satış talebi, geçersizdir.

Satış Talebi

Alacaklının borçlunun birden fazla malı üzerinde kesinleşmiş haczi bulunuyorsa hacizli malların yalnızca bir kısmının satışı istenemez.

Satış talebi tüm mallara özgülenmelidir. Hangi malların satılacağına karar verme yetkisi, icra müdürüne aittir.

Satış Talebi

Satış talebi, teklif verme süresi başladıktan sonra geri alınamaz.

Satış talebinden sonra satışın durdurulabilmesi sadece, borcun tamamının ödenmesi ile mümkündür.

Satış Talebi

Satış talebini geri alan alacaklı, yeni satış talebini kanuni süre içinde yapmalıdır. Bu durumda yeni bir süre başlamaz. İlk satış talebinden kalan süre içinde yeniden satış talep edilebilir.

HGK., E. 2024/699 K. 2025/764 T. 3.12.2025

«Hacizli malların satılabilmesi için satış talebine ihtiyaç vardır. Satış talebi hukuki niteliği itibariyle bir icra takip işlemi olmayıp, taraf işlemidir. Haczedilen malların icra müdürlüğünce satılabilmesi için alacaklı icra takibini yürüten icra müdürlüğüne satış talebinde bulunmalıdır. Bununla birlikte satış talebinde bulunan alacaklının hacizli malın satılmasına yönelik iradesinin açık olması gerekir (L. Şanal Görgün, Levent Börü, Mehmet Kodakoğlu, İcra ve İflas Hukuku, Ankara 2023, s. 237).»

YİBBGK., E. 2016/4 K. 2018/1 T. 16.02.2018

İcra müdürünün, satış talebinin reddine karar vermesi haczin düşmesi sonucunu doğurmaz, çünkü esas olan, alacaklının İİK'nın 106. maddesinde öngörülen süreler içinde satış istemesidir.

Öte yandan alacaklı, kanuni süreler içerisinde hacizli malın satışını talep etmiş ve gerekli giderleri peşin olarak ödemişse veya gerekli giderleri süresi içinde depo etmişse, artık icra müdürünün usulüne uygun olarak yapılmış bu talebi kabul etme yükümlülüğü vardır. İcra müdürü, kıymet takdirinin yapılmadığı gerekçesiyle veya diğer sebeplerle satış talebini reddedemez.

İzmir BAM, 17. HD., E. 2019/2655 K. 2020/22 T. 16.1.2020

«Somut olayda, davalının 21/10/2009 tarihinde kıymet takdiri yaptırılan taşınmazın kaydına satış şerhinin işlenmesi ve 31/10/2008 tarihinde yatırılan avansın bakiyesinin satış avansı olarak kabulüne karar verilmesinin talep ettiği ve icra müdürlüğünce talep gibi işlem yapılmasına karar verilmiş bulunmasına göre davalının açıkça satış talep etmese bile kıymet takdirinden kalan paranın satış avansı olarak değerlendirilmesini talep etmesi nedeni ile satış avansı yatırmış sayılması gerektiği, cüz-i bir satış avansı yatırılması suretiyle açıkça satış talep edilmemiş olması halinde dahi satış talep edilmiş sayılacağı ve haczin düşmeyeceği anlaşıldığından şikayetin reddine karar vermek gerektiği kanaati ile istinaf isteminin HMK'nun 353/1-b-2 maddesi gereğince kabulüne ve mahkeme kararının kaldırılmasına karar verilerek aşağıdaki şekilde hüküm kurulmuştur.»

HGK., E. 2024/699 K. 2025/764 T. 3.12.2025

«Şikâyet olunan alacaklı açıkça satış talebinde bulunmadan bir miktar satış avansını dosyaya yatırmış ise de bu durumda alacaklının usulüne uygun şekilde satış talebinde bulunduğu kabul edilemez. Az yukarıda açıklandığı üzere satış talebinin varlığı için alacaklının mutlaka öncelikle hacizli malın satılması yönünde açık bir iradesinin olması zorunludur. Zira icra müdürlüğü ancak talep hâlinde satışla ilgili olarak işlem yapabilecektir. Tek başına satış avansının yatırılması ortada icra müdürlüğünce yerine getirilecek bir talebin olduğunu göstermez.»

12. HD., E. 2024/8019 K. 2025/505 T. 22.1.2025

«Somut olayda; icra müdürlüğünce, ihaleye konu taşınmazın tapu kaydına haciz şerhinin işlenmesi için Tapu Müdürlüğüne 08.10.2021 tarihli müzekkere yazıldığı, satış masraflarının 26.05.2022 tarihinde yatırıldığı, ancak aynı tarihli talep dilekçesi incelendiğinde taşınmazın satışının talep edilmediği, sadece “satışa esas olmak üzere kıymet takdiri yapılması” ibaresinin yer aldığı ve bu ifadenin satış talebi anlamına gelmeyeceği, daha sonra 08.11.2022 tarihinde satış talep edildiği, buna göre, alacaklı tarafından haciz tarihinden itibaren bir yıl içinde ihaleye konu taşınmaz yönünden yapılmış bir satış talebi olmadığı görülmüştür. Her ne kadar; haciz tarihinden itibaren 1 yıllık yasal sürede satış masrafı dosyaya depo edilmiş ise de, satış talebinden önce masraf yatırılması, o tarihte satış talebinde bulunulduğu anlamına gelmez.»

Satış İsteme Süresi

Alacaklı veya borçlu, hacizden itibaren bir yıl içinde haczolunan malın satışını isteyebilir (İİK m. 106/I).

Bir yıllık süre içinde satışı istenip de artırma sonucu satışı gerçekleştirilemeyen mahcuz hakkındaki satış isteme süresi, satış isteyen alacaklı bakımından birinci fıkrada belirtilen sürenin sona ermesinden itibaren bir yıl daha uzar (İİK m. 106/II).

Satış İsteme Süresi

Hacze iştirak halinde satış talep etme süresi, ilk haciz tarihinden itibaren işlemeye başlayacaktır.

23. HD., E. 2014/330 K. 2014/4184 T. 30.5.2014

HGK, E. 2024/591, K. 2025/103, T. 5.3.2025

Bir yıllık sürenin başlangıç tarihi, icra dairesinin haciz kararını verdiği tarihtir.
Haciz kararının sicile işlendiği yahut fiili haczin uygulandığı tarih değildir.

Kayden haczedilen mallarda ise süre, haciz kararından itibaren başlamaktadır.

3. HD., E. 2024/3541 K. 2025/1342 T. 5.3.2025

«2004 sayılı Kanun'un 264/son maddesi; “Borçlu müddeti içinde ödeme emrine itiraz etmez veya itirazı icra mahkemesince kesin olarak kaldırılır veya mahkemece iptal edilirse, ihtiyati haciz kendiliğinden icrai hacze inkılabeder” hükmünü içermektedir. Bu halde satış isteme süreleri, ihtiyati haczin kesin hacze dönüştüğü tarihten başlar.

Her ne kadar İlk Derece Mahkemesince; borçlu adına çıkartılan ödeme emrinin usulüne uygun tebliğ edildiği kabul edilerek, ihtiyati haciz kararının kesinleşmesine rağmen davacı tarafca kesin hacze dönüştürülmediği, yine dava dışı borçlu vekilinin 10.12.2018 tarihli dilekçesinde icra dosyasından 21.04.2014 tarihinde haberdar olduklarını belirttiği, buna göre haczin icra memuru tarafından kaldırılma tarihi olan 14.05.2015 tarihi dikkate alındığında arada bir yıldan fazla bir sürenin geçtiği, taşınmazlar üzerine konulan hacizlerde satış isteme süresinin azami bir yıl olduğu gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş işe de; ihiyati haciz sahibi alacaklı, haciz kesin hacze dönüşmeden satış isteyemeyeceğinden, satış isteme süresinin başlayabilmesi için öncelikle ödeme emrinin tebliğ edilmesi gerektiği tartışmazsıdır.»

6. HD., E. 2024/3228 K. 2025/26 T.
14.1.2025

«Somut olayda, şikayet olunanların haciz tarihleri 17.12.2015 tarihi olup, bedeli paylaşımına konu taşınmaz, henüz 1 yıllık satış isteme süresi sona ermeden, başka dosyadan yapılan satış talebi üzerine 19.10.2016 tarihinde satıldığından, satış tarihi itibarıyla şikayet olunanların hacizleri ayaktadır. Bu nedenle, şikayetçi vekilinin temyiz sebepleri yerinde görülmemiştir.»

12. HD., E. 2025/838 K. 2025/3573 T.
5.5.2025

«Yine İİK'nın 115/7. maddesi hükmüne göre de; satış isteme süresi satış talebiyle birlikte durur ve duran bu süre, ihalenin yapılamadığına veya iptal edildiğine ilişkin tutanak tarihinden itibaren kaldığı yerden işlemeye başlar.»

12. HD., E. 2024/3248 K. 2024/8535 T.
14.10.2024

«Bu durumda, İİK'nın 115/7. maddesi hükmü gereğince ihalenin feshi kararının kesinleşmesi ile, daha evvel duran satış isteme süresi kaldığı yerden işlemeye başlamış olmakla, alacaklı satış isteme süresinin tekrar işlemeye başlamasından sonra İİK'nın 150/e maddesi hükmüne uygun şekilde yasal sürede satış talebinde bulunmadığına göre, takip düşmüştür.»

12. HD., E. 2024/6621 K. 2025/292 T.
20.1.2025

«Bu durumda, İİK'nın 115/7. maddesi hükmü gereğince, ihalede alıcı çıkmadığından satışın düşürülmesi kararı ile daha evvel duran satış isteme süresi kaldığı yerden işlemeye başlamış olmakla, alacaklı satış isteme süresinin tekrar işlemeye başlamasından sonra İİK'nın 150/e maddesi hükmüne uygun şekilde yasal sürede satış talebinde bulunmadığına göre, takip düşmüştür.»

12.HD., E. 2024/3248 K. 2024/8535
T. 14.10.2024

«Yine İİK'nın 115/7. maddesi hükmüne göre de; satış isteme süresi satış talebiyle birlikte durur ve duran bu süre, ihalenin yapılamadığına veya iptal edildiğine ilişkin tutanak tarihinden itibaren kaldığı yerden işlemeye başlar.»

İhalenin feshi talep edilmişse, feshe dair verilen kararın kesinleşmesinden itibaren satış talep etme süresi işlemeye devam eder.

Satış İsteme Süresi

- Taksit sözleşmesi devam ettikçe (İİK m. 111/III)
 - İstihkak davası sırasında (İİK m. 97/VIII)
- Geçici ve ihtiyatî haciz kesin hacze dönüşmedikçe (İİK m. 108) satış isteme süresi işlemez.

İcra mahkemesinin şikayet üzerine vermiş olduğu kararın kanun yoluna götürülmesi satış isteme süresini değil, süresinde yapılan talep üzerine başlayan satış işlemlerini durdurur.

Konkordato mühleti içinde durum ne olacaktır?

Konkordato mühletinde duran icra takip işlemidir.

Satış talep edilse bile satış yapılabilecek midir?

HGK., E. 2024/591 K. 2025/103 T. 5.3.2025

«Bu durumda haczedilmezlik Őikâyetine başvurulması 2004 sayılı Kanun'un 22. maddesine göre tedbir kararı verilmedikçe satış isteme süresini kendiliğinden durdurmaz. Borçlunun haczedilmezlik Őikâyetinde bulunması alacaklının satış talebine engel değildir. 2004 sayılı Kanun'un 363/4. maddesine göre Şikâyet hakkında verilen icra mahkemesi kararı kesinleşmeden icra müdürlüğünce satış işlemi yapılamaz ise de istinaf yoluna başvurulması 2004 sayılı Kanun'un 106. maddesinde belirtilen alacaklının satış isteme süresini durdurmaz.»

6. HD., E. 2024/191 K. 2024/609 T. 13.2.2024

«Yukarıda izah edilen Kanun maddesi gereğince taksitle ödeme sözleşmesinin devamı müddetince satış isteme sürelerinin işlemeyeceği, taksitle ödeme sözleşmesinin yapıldığı tarih olan 28.07.2010 tarihinde satış isteme süresinin duracağı, haciz tarihinde yürürlükte bulunan yasa gereğince satış isteme süresinin 2 yıl olduğu, ihtiyati haczin kesin hacze dönüştüğü tarih olan 19.01.2010 tarihinden taksitle ödeme sözleşmesinin yapıldığı tarihe kadar 6 ay 9 günlük bir satış isteme süresinin işlediği, geriye 1 yıl 5 ay 21 günlük sürenin kaldığı, taksitle ödeme taahhüdünün ihlal edildiği tarihten itibaren kalan sürenin işlemeye devam edeceği, bu durumda mahkemece taksitle ödeme taahhüdünün ihlal edildiği tarihin araştırılarak, sıra cetveline konu taşınmazın satışının 22.06.2012 tarihinde talep edildiği, satış avansının 28.06.2012 yatırıldığı hususu da dikkate alınarak satış talebinin süresinde olup olmadığını tespit edilerek karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile karar verilmesi doğru olmamıştır.»

12. HD., E. 2025/7789 K. 2026/259 T. 21.1.2026

«Hemen belirtmek gerekir ki, istihkak davasında geçerli haczin bulunması dava şartı olup, yargılamanın her aşamasında, mahkemece kendiliğinden (re'sen) gözetilmesi gerekir. İİK madde 97/8 gereğince, istihkak davası açılır ise satış isteme süresi işlemeyecek olup şikayet başvurusu ise satış isteme süresini kesmeyecektir. Somut olayda, süresi içinde satış talep edilmediği ve satış masrafı yatırılmadığı, dava konusu haczin kaldırılmasına ilişkin icra müdürlüğü kararının ayakta olduğu görülmüştür. Bu durumda dava konusu haczin kaldırıldığı anlaşıldığından Mahkemece, istihkak davasının konusuz kalması nedeniyle karar verilmesine yer olmadığına, 6100 sayılı HMK'nın 331. maddesinin 1. fıkrası uyarınca davanın açıldığı tarihteki tarafların haklılık durumuna göre yargılama giderlerinin takdirine karar verilmesi gerektiğinden kararın bozulması gerekmiştir.»

Süresinde Satış Talep Edilmemesi

Bir malın satılması kanuni müddet içinde istenmez veya talep geri alınıp da kanuni müddet içinde yenilenmezse o mal üzerindeki haciz kalkar. Hacizli malın satılması yönündeki talep bir defa geri alınabilir.

Haczedilen resmi sicile kayıtlı malların, icra dairesiyle yapılacak yazışmalar sonucunda haczinin kalktığıının tespit edilmesi hâlinde, sicili tutan idare tarafından haciz şerhi terkin edilir ve işlem ilgili icra dairesine bildirilir.

Birinci fıkra gereğince haczin kalkmasına sebebiyet veren alacaklı o mala yönelik olarak, haczin konulması ve muhafazası gibi tüm giderlerden sorumlu olur (İİK m. 110).

Süresinde Satış Talep Edilmemesi

Yeniden haciz talep edilmesi

Yenileme harcı yatırılması yenileme talebinde bulunulması ve talebin borçluya tebliğ edilmesi (İİK m. 78/IV)

Yargıtay, alacaklının harç ödenmesine ve yenileme talebinin borçluya tebliğ edilmesine gerek olmadığını belirtmektedir.

Satış Talebinde Yetkili Mercii

Satış talebi takibin yapıldığı yer icra dairesine yazılı veya sözlü olarak yapılır. İstinabe suretiyle haczedilen malların satışı da takibin yapıldığı yer icra dairesinden istenir. Bu durumda satış da istinabe suretiyle yapılır. Satışa ilişkin şikâyetler, istinabe olunan icra dairesinin bağı olduğu icra mahkemesine yapılır.

Satış Talebinde Giderler

Satış giderleri, Adalet Bakanlığı tarafından her yıl yürürlüğe konan tarifeye göre belirlenmektedir.

<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2025/12/20251220-7.htm>

Satış Talebinde Giderler

Adlî mercilerden talepte bulunanın talebin gerektirdiği masrafı peşin olarak ödemesi, satış talebi bakımından da geçerlidir (İİK m. 59).

Satış talep eden, kıymet takdiri ve satış giderlerini peşin olarak öder (İİK m. 106/III).

Sicile kayıtlı motorlu kara araçları bakımından muhafaza, kıymet takdiri ve satış talebinin birlikte yapılması ve buna ilişkin giderlerin peşin olarak birlikte yatırılması zorunludur (İİK m. 106/IV).

Kıymet takdiri ve satış giderlerinin, sicile kayıtlı motorlu kara araçları bakımından ilaveten muhafaza giderinin tamamı, satış talebiyle birlikte peşin olarak yatırılmazsa satış talebi vaki olmamış sayılır (İİK m. 106/V).

Satış Talebinde Giderler

Satış talebiyle birlikte peşin olarak yatırılan miktarın satış işlemleri sırasında yetersiz kaldığı anlaşılırsa icra müdürü tarafından satış isteyene on beş günlük süre verilir ve bu sürede eksik miktar tamamlanmazsa satış talebi vaki olmamış sayılır (İİK m. 106/VI).

Satış Talebinde Giderler

Satış talebiyle birlikte Tarife'de belirlenen miktara göre çok cüz'i bir miktar yatırılırsa ne olacaktır? Süre verilerek eksilik giderilmeli mi?

Satış talebinde bulunulmamış mı sayılmalıdır?

Satış Talebinde Giderler

İcra dairesinin re'sen satış yapması halinde masraflar kimden tahsil edilecektir?

Alacaklı???

Hazine????

İpoteğin Paraya Çevrilmesi

Alacaklı, taşınır rehnin satışını ödeme veya icra emrinin tebliğinden itibaren altı ay içinde, taşınmaz rehnin satışını da aynı tarihten itibaren bir yıl içinde isteyebilir.

Satış yukarıdaki fıkrada gösterilen müddetler içinde istenmez veya talep geri alınıp da bu müddetler içinde yenilenmezse takip düşer.

Masrafların Peşin Yatırılması

Satış talep edenin masrafları peşin yatırma zorunluluğunun düzenlendiği 106. madde, rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takiplerde uygulanmaz.

12. HD., E. 2024/492 K. 2024/6455 T. 25.6.2024

«2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nun 150/g maddesinin " satılması istenen rehin hakkında 92 nci maddenin üçüncü fıkrası ve 93, 96, 97, 97/a, 98 ve 99 uncu maddeler ile 112'den 137 nci maddeye kadar olan hükümler kıyas yolu ile uygulanır" hükmünü içerdiği, buna göre İİK'nın 106. maddesinin kıyasen uygulanacak maddeler arasında bulunmadığı, satış masraflarının peşin yatırılmasına ilişkin düzenlemenin sadece hacizli malları kapsadığı, ipotekli taşınmazlara ilişkin olmadığı görülmektedir.»

Paraya Çevirme Türleri

Açık Artırma

İntifa Hakkı ve
Hisselerin Paraya
Çevrilmesi (İİK m.
121)

Pazarlık Suretiyle
Satış

Kripto
varlıkların satışı
(?)

Borçluya Satış
Yetkisi Verilmesi

Ödeme veya Tahsil
Yerine Alacakların
Devri (İİK m. 120)

Pazarlık Suretiyle Satış

Aşağıdaki hallerde satış pazarlık suretiyle yapılabilir:

- 1 - Bütün alakadarlar isterse,
- 2 - Borsa veya piyasada fiyatı bulunan kıymetli evrak veya diğer mallar için o günün piyasasında mukarrer fiyat teklif edilirse,
- 3 - Artırmada maden kıymetini bulmamış olan altın ve gümüş eşyaya bu kıymet verilirse,
- 4 - 113 üncü maddenin ikinci fıkrasında gösterilen haller bulunursa,
- 5 - (Değişik: 17/7/2003-4949/31 md.) Mahcuz malın tahmin edilen değeri birmilyar lirayı geçmezse.

İstanbul Anadolu 5. Asliye Ticaret Mahkemesi, E. 2025/460 K. 2025/464, T. 29.5.2025

«İflasta pazarlıkla satış seçeneği İcra ve İflas kanunu'nun 241. Maddesinde düzenlenmiş olduğunu, İcra ve İflas Kanunu'nun 241/1. Maddesinde açıkça pazarlık suretiyle satış için, alacaklıların kararı aranmakta olduğunu, alacaklılar tarafından, satışa konu gayrimenkulün veya masaya kayıtlı malların herhangi birinin pazarlık yoluyla satışına onay verilmediğini, ipotek alacaklılarının satış kararından önce satışa muvafakat etmediklerini İcra ve İflas Kanunu'nun 241. maddesi çerçevesinde Pazarlık Suretiyle Satış kararı verilebilmesi için, rehin (ipotek) hakkı sahiplerinin muvafakat etmesi yasal bir zorunluluk ve şekil şartı olduğu İpotek hakkı sahiplerinin, pazarlıkla satış kararından sonra verecekleri muvafakat alınmadan verilen pazarlıkla satış kararını hukuka uygun hale getirmeyeceğini verilen kararların, verildiği tarihteki hukuki koşullara uygun olması gerektiğini pazarlıkla satış kararının verildiği tarihteki hukuki duruma uygun olmayan bir karar, şekil koşullarının sağlanması suretiyle daha sonradan hukuka uygun hale getebilmesinin mümkün olmadığını,»

12. HD., E. 2015/27095 K. 2015/31089 T. 10.12.2015

«İİK'da pazarlık suretiyle satış 119. maddede düzenlenmiş olup, pazarlıkla satışın şekline ilişkin bir hüküm bulunmamaktadır. O halde, pazarlıkla satışın normal bir satış olduğunun kabulünden hareketle bu satışın ...'nun 225 ve onu izleyen maddelerine göre genel mahkemelerden iptali istenebilir. Hukuk Genel Kurulu'nun 1989/12-413 Esas, 1989/583 Karar sayılı 08.11.1989 tarihli kararında da genel mahkemede pazarlıkla satışın iptalinin istenebileceği belirtilmiştir.

Bu nedenlerle mahkemece satışın iptaline ilişkin istemin icra mahkemesi görevi dışında olduğundan reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde sonuca gidilmesi isabetsizdir.»

11. HD., E. 2025/780 K. 2025/6166 T.
13.10.2025

«Dava, icra dairesince pazarlık suretiyle yapılan ihalenin feshi istemine ilişkindir.

B. Değerlendirme ve Gerekçe

Yapılan yargılama ve saptanan somut uyuşmazlık bakımından uygulanması gereken hukuk kuralları gözetildiğinde İlk Derece Mahkemesince verilen kararda bir isabetsizlik olmadığına anlaşılmaya göre yapılan istinaf başvurusunun 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (HMK) 353/1-b(1) hükmü uyarınca Bölge Adliye Mahkemesince esastan reddine ilişkin kararın usul ve yasaya uygun olduğu kanısına varıldığından Bölge Adliye Mahkemesi kararının onanmasına karar vermek gerekmiştir.»

Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi

Borçlu, kıymet takdirinin tebliğinden itibaren yedi gün içinde haczedilen malının rızaen satışı için kendisine yetki verilmesini talep edebilir. Kıymet takdiri yapılmadığı durumlarda borçlu da kıymet takdiri yapılmasını isteyebilir. İcra müdürü, kıymet takdirinin kesinleşmesinden sonra cebrî satış işlemlerini durdurarak borçluya on beş günlük süre verir. Borçluya verilen sürenin başlangıcından üçüncü fıkra uyarınca verilen icra mahkemesinin kararına kadar geçen sürede alacaklı bakımından satış isteme süresi işlemez.

Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi

Rızai satışta bedel, malın muhammen kıymetinin yüzde doksanına karşılık gelen miktarı ile o malla güvence altına alınan ve satış isteyen alacağına rüçhanı olan alacakların toplamından hangisi fazla ise bu miktarı ve ayrıca bu miktara ilave olarak bu aşamaya kadar bu mahcuz için yapılan takip masrafları toplamından az olamaz.

Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi

Borçluyla anlaşan alıcının belirlenen bedeli birinci fıkra uyarınca borçluya verilen on beş günlük süre içinde dosyaya ödemesi hâlinde icra müdürü, gerekli bilgi ve belgeleri temin ettikten sonra yukarıda belirtilen şartların bulunduğunu tespit ederse satışın onayı ile malın devir ve teslim işlemlerinin yapılmasına karar verilmesi için dosyayı derhâl icra mahkemesine gönderir. Mahkeme, en geç on gün içinde yapacağı inceleme sonucunda dosya üzerinden talebin kabulüne veya reddine kesin olarak karar verir. Kabul kararıyla malın mülkiyeti alıcıya geçer ve tüm hacizler kaldırılarak devir ve teslim işlemleri gerçekleştirilir. Ret kararı verilmesi hâlinde yatırdığı bedel alıcıya iade edilir.

Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi

Bu madde uyarınca yapılacak satışlar hakkında niteliğine uygun düştüğü ölçüde bu Kanunun diğer hükümleri uygulanır.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar, Adalet Bakanlığınca yürürlüğe konulan yönetmelikle belirlenir.

Borçluya Satış Yetkisi Verilmesi

- Borçluya satış yetkisi verilmesinin amacı
 - Nitelendirme sorunu, rizai satış ifadesi
 - İhalenin feshi yoluna gidilememesi
- Genel hükümlere göre dava açma hakkı (Satışın iptali veya tasarrufun iptali davası)
- Rehnin paraya çevrilmesinde ve iflâs yoluyla takipte uygulanamaması

12. HD., E. 2023/1134 K. 2023/4478 T.
3.7.2023

«Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile; uyuşmazlık, borçlunun taşınmazının satış yetkisi talebinden ibaret olup, İİK 111/A ve devamı maddelerinde 7343/12 sayılı bazı kanunlardaki değişikliğe dair düzenleme doğrultusunda borçluya satış yetkisi verilmesinin ipotekli takipleri kapsadığına dair düzenleme bulunmadığı nazara alındığında ipotekli takiplerde bu hükmün uygulanmayacağına aşıkâr olduğu görülmekle;»

Gaziantep BAM, 11. HD., E. 2025/1354 K. 2025/1522 T. 30.10.2025

«2004 sayılı İİK m. 111/a'ya göre; "Borçlu, kıymet takdirinin tebliğinden itibaren yedi gün içinde haczedilen malının rızaen satışı için kendisine yetki verilmesini talep edebilir. Kıymet takdiri yapılmadığı durumlarda borçlu da kıymet takdiri yapılmasını isteyebilir. İcra müdürü, kıymet takdirinin kesinleşmesinden sonra cebrî satış işlemlerini durdurarak borçluya on beş günlük süre verir. Borçluya verilen sürenin başlangıcından üçüncü fıkra uyarınca verilen icra mahkemesinin kararına kadar geçen sürede alacaklı bakımından satış isteme süresi işlemez." Mahkemenin ret gerekçesine dayanak yaptığı bu madde hacizli malların satışında borçluya satış yetkisi verilmesine ilişkindir. Bu maddenin konkordato talebi içinde değerlendirilmesi usul ve yasaya aykırıdır.»

HGK., E. 2025/42 K. 2025/592 T. 1.10.2025

«İİK'nın 111/a maddesinin 3. fıkrasında borçluyla anlaşılan alıcının belirlenen bedeli birinci fıkra uyarınca borçluya verilen on beş günlük süre içinde dosyaya ödemesi hâlinde icra müdürünün gerekli bilgi ve belgeleri temin ettikten sonra ikinci fıkrada belirtilen şartların bulunduğunu tespit ederse satışın onayı ile malın devir ve teslim işlemlerinin yapılmasına karar verilmesi için dosyayı derhâl icra mahkemesine göndereceği, icra mahkemesinin en geç on gün içinde yapacağı inceleme sonucunda dosya üzerinden talebin kabulüne veya reddine kesin olarak karar vereceği düzenlenmiştir.

İİK'nın 111/a-3. maddesinde icra mahkemesinin talebin kabulüne veya reddine ilişkin vereceği kararın kesin olduğu düzenlenmiş olup borçlu vekilinin kendisine rızaen satış için yetki verilmediği şikâyetiyle ilgili verilen kararın da kesin olduğunun kabulü gerekir.»

12. HD., E. 2025/937 K. 2025/2648 T. 25.3.2025 (Karşı Oy Yazısı)

«Kanun koyucu borçlunun rızaen satış talebini cebri icra ile satışını uzatmaya yönelik olarak kullanmasını önlemektir. Borçlunun kıymet takdirine itirazla ilgili icra mahkemesi kararının taraflara 25.09.2024 tarihinde tebliğ edildiği halde bu kararın tebliğinden itibaren İİK 111/a maddesi uyarınca 7 günlük borçlunun rızaen satış için yetki isteme süreci beklenmeksizin 24.09.2024 tarihinde satış kararı verildiği bu kararın şikayet konusu yapıldığı anlaşılmaktadır. Şikayet İİK'nun 111/a maddesi gerekçe yapılarak satış durdurulmasına ilişkin olup bu karar İİK'nun 363. maddesinde konu itibarıyla istinaf yoluna başvurulmayacak kararlar arasında sayılmıştır. Öte yandan İİK'nun 111/a maddesinde icra mahkemesi kararının kesin olduğu düzenlenmiş olup icra müdürünün cebri satış işlemlerini durdurmadığı cebri satış işlemlerine ve devam edildiği bir halde borçlunun kendisine rızai satış için yetki verilmediği, şikayet ile ilgili verilecek kararın kesin olmadığı görüşü benimsenecek olur ise şikayetin kabul edilmesi durumunda o zamana kadar yapılan ihale işlemleri ile yapılmış ise ihale de usulsüz hale gelir. Borçlunun 15 gün içinde İİK 111/a göre alıcı bulamadığı takdirde yeniden ihale işlemlerine başlanması söz konusu olur. Böyle bir durumun ihale sürecinin kötüniyetle uzatılmasına sebep alacağı şüphesidir. Borçlu İİK'nun 111/a maddesine göre kendisine süre verilmediği iddiasını ihalenin feshi sebebi olarak ileri sürülebilir.»

Taşınır Malların Paraya Çevrilmesi

Taşınır mallar satış talebinden nihayet iki ay içinde satılır.

Yetişmemiş mahsüller, borçlunun muvafakati olmadıkça satılamaz (İİK m. 112).

Taşınır Malların Paraya Çevrilmesi

Satış açık artırma ile yapılır.

7343 sayılı Kanunla yapılan değişikle hacizli malların satışı UYAP sistemine entegre elektronik satış portalı üzerinden yapılmaktadır.

Taşınmaz Malların Paraya Çevrilmesi

Taşınmazlar, satış talebinden nihayet üç ay içinde icra dairesi tarafından açık artırma ile satılır (İİK m. 123).

Taşınmaz Malların Paraya Çevrilmesi

Kıymet Takdiri

Artırma İlanı

Artırma Şartnamesi

Mükellefiyetler Listesi

Artırmaya Hazırlık İlân

İlân, satılacak mala ve artırmaya ilişkin temel bilgilerin duyurulmasını sağlayan bir artırma hazırlık işlemidir.

Artırmaya Hazırlık İlân

Birinci ve ikinci artırmanın yapılacağı gün ve saat aralığı, artırmaya başlangıç tarihinden en az on beş gün önce ilan edilir. Elektronik satış portalı ve Basın İlân Kurumu İlân Portalında yapılacak ilan, artırmanın bitimine kadar erişime açık tutulur. İkinci artırmanın başlangıç tarihi, birinci artırmanın bitimi tarihinden itibaren bir ayı geçmeyecek şekilde belirlenir (İİK m. 114/II).

Artırmaya Hazırlık İlân

Artırma ilanı, elektronik satış portalı (esatis.uyap.gov.tr) ve Basın İlan Kurumu İlan portalında (ilan.gov.tr) yapılır.

Taşınurlar için Örnek No: 51

Taşınmazlar için Örnek No: 53 kullanılır.

Artırmaya Hazırlık İlân

Gazete veya internet haber sitesinde ek ilan yapılması satış yapılacak malın değerine göre ayrı ayrı hükümlere tabi tutulmuştur.

Artırmaya Hazırlık İlân

İcra dairesince yapılması zaruri ilanlar dışında, taraflar elektronik satış portalında yer alan ilan metnini, masrafı kendilerine ait olmak üzere, diledikleri vasıtalarla ilan edebilir. Ancak hususi mahiyetteki bu ilan resmî muameleye tesir etmez. İlan edilen metinler arasında farklılık bulunması hâlinde elektronik satış portalında ilan edilen metin esas alınır (İİK m. 114/V).

Artırmaya Hazırlık İlân

Gazete ve internet haber sitesi ilanları Basın-İlân Kurumu aracılığıyla aşağıda belirtilen usulde yapılır.

Toplam muhammen bedeli beş yüz bin Türk lirasına kadar olan satışlar için gazete veya internet haber sitesi ile ilan yapılıp yapılmayacağına icra dairesince alakadarların menfaatleri dikkate alınarak karar verilir. Ancak;

1. Toplam muhammen bedeli beş yüz bin Türk lirasının üzerinde ve iki milyon Türk lirasının altında olanlar, satışın yapılacağı yerde yayınlanan resmî ilan yayınlama hakkını haiz bir yerel gazete veya bir internet haber sitesinde ilan edilir. Satışın yapılacağı yerde resmî ilan yayınlama hakkını haiz yerel gazete veya internet haber sitesi yönetimi bulunmaması hâlinde ilan, icra dairesinin belirleyeceği aynı il mülki sınırları içerisinde bulunan başka bir yayın yerinde resmî ilan yayınlama hakkını haiz bir yerel gazete veya bir internet haber sitesi aracılığıyla duyurulur.
2. Toplam muhammen bedeli iki milyon Türk lirası ve üzerinde olanlar ise bir internet haber sitesinde veya yurt genelinde dağıtılıp satışa sunulan ve ilan talebi tarihinde günlük fiilî satışı elli bin adedin üzerinde olan resmî ilan yayınlama hakkını haiz bir gazetede yayınlattır.
3. Gazete veya internet haber sitesinde yayınlanacak ilanlar eş zamanlı olarak Basın İlân Kurumu İlan Portalında da duyurulur.
4. Bu madde kapsamında Basın İlân Kurumu İlan Portalında yayınlanacak ilanlardan ücret alınmaz.
5. Bu fıkrada yer alan parasal limitler bir önceki yılın Aralık ayındaki yıllık Üretici Fiyat Endeksi esas alınarak Adalet Bakanlığı tarafından güncellenir ve her yıl 1 Şubat gününden itibaren geçerli olmak üzere aynı güne kadar Resmî Gazete’de ilan edilir. Parasal limitler olağanüstü hâllerde Adalet Bakanlığının teklifi üzerine Cumhurbaşkanı kararı ile güncellenebilir (İİK m. 114/III).

Artırmaya Hazırlık İlân

Elektronik satış portalında yapılacak ilanda yer alması gereken hususlar İcra ve İflâs Kanunu'nun 114. maddesinin 7. fıkrasında düzenlenmiştir.

Ayrıca E-satış Yönetmeliği'nin 6. maddesinde de ilânda yer alacak hususlar düzenlenmiştir.

Artırmaya Hazırlık İlân

Gazete veya internet haber sitesi ile yapılacak ilanlara satış şartnamesi eklentisiyle geçirilmeyip, satılacak şeyin cinsi, mahiyeti, önemli vasıfları, muhammen kıymeti ve bulunduğu yer, birinci ve ikinci artırmanın yapılacağı gün ve saat aralığı ile artırmaya ilişkin bilgilerin yer aldığı elektronik satış portalı yazılmakla iktifa olunur. İcra dairesince yapılması zaruri ilanlar dışında, taraflar elektronik satış portalında yer alan ilan metnini, masrafı kendilerine ait olmak üzere, diledikleri vasıtalarla ilan edebilir. Ancak hususi mahiyetteki bu ilan resmî muameleye tesir etmez.

İlan edilen metinler arasında farklılık bulunması hâlinde elektronik satış portalında ilan edilen metin esas alınır. Şu kadar ki, gazetede, internet haber sitesinde, elektronik satış portalında veya Basın İlân Kurumu İlan Portalında ilanı yapılan metindeki hatalar, ihale tarihi değiştirilmeksizin sadece elektronik satış portalında ilan edilen düzeltilir. Bu düzeltme ilanı ilgililere ayrıca tebliğ edilmez.

Artırmaya Hazırlık İlân

114 üncü madde hükmü, taşınmazın açık artırma hazırlık tedbirleri hakkında da uygulanır.

Elektronik satış portalında yapılacak satış ilanında; 114 üncü maddede belirtilen hususlarla birlikte varsa ipotek sahibi alacaklılar ile diğer ilgililerin taşınmaz üzerindeki haklarını, hususiyle faiz ve masrafa dair olan iddialarını evrakı müsbiteleriyle on beş gün içinde icra dairesine bildirmeleri gerektiği, aksi hâlde hakları tapu siciliyle sabit olmadıkça, satış bedelinin paylaşmasından hariç kalacakları ve bu hususların irtifak hakkı sahipleri için de geçerli olacağı belirtilir (İİK m. 126).

Artırmaya Hazırlık İlân

Açık artırmanın ilân edilmesi bir zorunluluktur.

- İlânın yapılmaması,
- İcra müdürünün satış talebi üzerine verdiği kararda gösterildiği şekilde yapılmaması,
- Mevzuatta belirtilen şartlarda yapılmaması ihalenin feshi sebebidir.

İlânın Tebliği

Taşınırklar bakımından ilanın tebliği zorunlu olmamakla birlikte; taşınmazlarda satış ilanının tebliği zorunludur.

İlanın birer sureti borçluya ve alacaklıya ve taşınmazın tapu siciline kayıtlı bulunan ilgililerinin tapuda kayıtlı adresleri varsa bu adreslerine tebliğ olunur. Adresin tapuda kayıtlı olmaması hâlinde, varsa adres kayıt sistemindeki adresleri tebligat adresleri olarak kabul edilir. Bunların dışında ayrıca adres tahkiki yapılmaz, gazetede veya elektronik satış portalında yapılan satış ilanı tebligat yerine geçer (İİK m. 127).

12. HD., E. 2025/2957 K. 2025/4055 T. 15.5.2025

«Somut olayda, elektronik satış uygulamasına geçilen mahallere ilişkin Adalet Bakanlığınca yayınlanan listeye göre tüm ülke genelinde uygulamaya 02.01.2023 tarihinde geçildiği, arttırma ilanının 09.02.2024 tarihli olduğu dikkate alındığında değişikliklerin somut olayda uygulanmasının gerektiği, bu kapsamda mülga edilen İİK'nin 133. maddesi kapsamında değerlendirme yapılamayacağı, 16.04.2024 tarihli 1.satış gününde Kahramanmaraş İli, Onikişubat İlçesi, ... Mahallesi, 1169 Ada, 1 parsel sayılı taşınmazın ihalesinin yapıldığı, ancak belirlenen sürede ihale bedelinin yatırılmaması nedeniyle icra müdürlüğünce alınan 24.04.2024 tarihli kararla ihalenin iptali ile ihalenin 2. ihale tarih ve saatinde tekrar yapılmasına karar verildiği, yukarıda açıklandığı üzere 133. maddenin mülga olduğu da dikkate alındığında şikayet konusu edilen 16.04.2024 tarihli Kahramanmaraş İli, Onikişubat İlçesi, ... Mahallesi, 1169 Ada, 1 Parsel sayılı taşınmaza ilişkin ihalenin feshi talebinin konusunun kalmadığı anlaşılmıştır.»

12. HD., E. 2025/739 K. 2025/1454 T. 20.2.2025

«İİK'nın eski 126/2. maddesine göre, gazete ilanının, birinci ihale tarihinden en az bir ay önce yapılmaması nedeniyle ihalenin feshine karar verilmiş ise de; yukarıda yazılı nedenlerle uygulanması gereken İİK'nın 114/2. maddesi gereğince satış ilanının, artırmaya başlangıç tarihinden en az on beş gün önce yapılması gerektiğinden ve somut uyuşmazlıkta ilanların söz konusu yasal düzenlemeye uygun olacak şekilde yapıldığı anlaşıldığından, Bölge Adliye Mahkemesinin kararı doğru bulunmamış olup, sair ihalenin feshi nedenlerinin de yerinde olmadığı isabetli şekilde tespit edildiğinden, Bölge Adliye Mahkemesince şikayetçinin istinaf başvurusunun esastan reddine hükmedilmesi gerekirken yazılı şekilde ihalenin feshi yönünde hüküm tesisi bozmayı gerektirmiştir.»

12. HD., E. 2024/4804 K. 2024/7797 T.
26.9.2024

«Asıl davada şikayetçi borçlunun, sair iddiaları ile birlikte taşınmazın açık artırma ilanının vekil varken asile tebliğ edilmiş olmasının usulsüz olduğunu ileri sürerek taşınmaz ihalesinin feshi istemiyle icra mahkemesine başvurduğu,...İİK'nın 127. maddesi gereğince taşınmaz satışlarında, satış ilanının bir örneği borçluya (varsa vekiline) tebliğ edilmelidir. Borçluya (varsa vekiline) satış ilanının tebliğ edilmemiş olması veya usulsüz tebliğ edilmesi, Dairemizin süreklilik arz eden içtihatlarına göre başlı başına ihalenin feshi sebebidir.»

12. HD., E. 2024/3762 K. 2024/6612 T. 27.6.2024

«Somut olayda, şikayetçi borçlu ... Kuyumculuk İnş. F2...Ltd. Şti.'ne satış ilanının "şirket yetkilisi K1'e tebliğ edildi" şerhi ile 12.05.2022 tarihinde tebliğ edildiği görülmüş olup, İzmir Ticaret Sicil Müdürlüğü kayıtlarına göre satış ilanı tebliğ tarihi (tebliğ talep tarihi itibariyle de) itibariyle borçlu şirket yetkilisinin K1 olmadığı (şirket yetkilisinin ... olduğu), borçlu şirket yetkilisinin hangi sebeple mütat iş saatlerinde iş yerinde bulunmadığı veya o sırada evrakı bizzat alamayacak durumda olup olmadığı tespit edilmediğinden satış ilanı tebliğ işleminin usulsüz olduğu anlaşılmıştır. Satış ilanı tebliğinin usulsüz olduğu Bölge Adliye Mahkemesinin de kabulünde olmasına rağmen ihalenin feshi sebebi olarak değerlendirilmemesi isabetsizdir.»

12. HD., E. 2025/7248 K. 2025/6177 T. 13.10.2025 (KARŞI OY YAZISI)

«İİK'nın 114. maddesinin 3. fıkrasında "Gazete veya internet haber sitesi ile yapılacak ilanlara satış şartnamesi eklentisi ile geçirilmeyip satılacak şeyin cinsi, mahiyeti, önemli ayrıntıları, muhammen kıymeti ve bulunduğu yer, birinci ve ikinci artırmanın yapılacağı gün ve saat aralığı ile artırmaya ilişkin bilgilerin yer aldığı elektronik satış portalı yazılmakla iktifa olunur.." hükmünü amirdir.

Ancak mesken taşınmazın yola ve yerleşim yerine yakın ve sulu olup olmadığı gibi önemli niteliklerinin yüz ölçümünün, imar durumunun, KDV oranının %10 olduğunun gazete ilanında gösterildiği, sadece taşınmazın tarla olduğunun belirtilmekle yetinildiği görülmektedir. Her ne kadar satış ilanı gazetede yayınlanmış ise de ilanda İİK'nın 114/3. fıkrasına göre bulunması gereken taşınmazın niteliklerinin bulunmadığı dikkate alındığı da gazete ile ilan satışının yerine getirildiğinden söz edilemez. Bu husus ihale öncesi şikayet konusu yapılmassa dahi süresiz şikayete konu olduğundan ihalenin fesih nedeni olarak ileri sürülebilir.»

12. HD., E. 2025/182 K. 2025/1133 T. 13.2.2025

«İİK'nın 126/2. maddesi yollamasıyla aynı yasanın satış kararı (18.10.2023) tarihi itibarıyla yürürlükte olan İİK'nın 114. maddesinin 2. fıkrası uyarınca; Toplam muhammen bedeli beş yüz bin Türk lirasına kadar olan satışlar için gazete veya internet haber sitesi ile ilan yapılıp yapılmayacağına icra dairesince alakadarların menfaatleri dikkate alınarak karar verilir.» hükmü yer almaktadır.

Ayrıca, icra müdürü bu takdirini kullanırken satışa konu malın tahmini değerini, niteliğini ve Türkiye genelinde alıcı çıkacak özellikte olup olmadığını gözetmek zorundadır. Satışın gerçekleşmesinde hem alacaklının alacağını tahsil etmesi, hem de borçlunun borcu ödemesi ve bu suretle tarafların karşılıklı menfaatinin dikkate alınması esastır. Her olayda satılacak malın kıymeti, niteliği ve satış bedeli gözetilerek satış memurunun ilanlarla ilgili kararı mahkemece denetlenerek bir karar verilmelidir. (Prof. Dr. Baki Kuru, İcra ve İflas Hukuku El Kitabı, sayfa: 618). Takdir yetkisinin taşınmazın değeri konumu ve salt özelliklerine göre yerinde kullanılıp kullanılmadığının talep halinde icra mahkemesince denetlenmesi gereklidir.»

12. HD., E. 2024/4974 K. 2024/7825 T. 26.9.2024

«İİK'nın 126/1. maddesinin göndermesiyle taşınmaz satışlarında da uygulanacak olan aynı Kanun'un 114. maddesinin ikinci fıkrasının ikinci cümlesi gereğince; elektronik satış portalı ve Basın İlân Kurumu İlan Portalında yapılacak ilan, artırmanın bitimine kadar erişime açık tutulur. Aynı maddenin beşinci fıkrasının ikinci ve üçüncü cümlesi gereğince de; gazetede veya elektronik satış portalında ilanı yapılan metindeki hatalar, ihale tarihi değiştirilmeksizin sadece elektronik satış portalında ilanen düzeltilir. Bu düzeltme ilanı ilgililere ayrıca tebliğ edilmez. Somut uyuşmazlıkta; satış kararının alındığı tarih olan 24.03.2023'te uygulanması gereken KDV oranının mevcut mevzuata uygun şekilde belirlendiği ve satış ilanının şikayetçi ipotek borçlusuna tebliğ edildiği, söz konusu orana ilişkin olarak şikayetçi tarafından satışa hazırlık aşamasında ilan tebliğinden itibaren yasal süre içerisinde yapılan bir şikâyet bulunmadığı görülmekle beraber, icra müdürlüğünce, KDV oranında yapılan değişikliğin düzeltme ilanı ile duyurulduğu anlaşılmıştır. Düzeltme ilanındaki değişiklik, Cumhurbaşkanı Kararı'na dayalı olup bu Karar'ın Resmi Gazete'de yayımlanması ile beraber herkes tarafından bilinebilecek bir husus olduğunun ve yeniden ilanına dahi lüzum bulunmaksızın herkesi bağlayacağıının kabulü gerekir.»

HGK., E. 2023/681 K. 2024/269 T. 22.5.2024

«Bu noktada belirtmek gerekir ki 2004 sayılı Kanun'un 30.11.2021 tarihli ve 7343 sayılı Kanun ile değişiklikten önceki hükümlerine göre haczedilen veya ipotekli taşınmazlar yalnız açık artırma yolu ile satılabilir. Satış talebiyle birlikte icra müdürlüğünce satışa hazırlık işlemleri yapılır. Satışa hazırlık işlemleri, arttırma şartnamesi düzenlenmesi, taşınmaz üzerindeki mükellefiyetler listesinin hazırlanması, satış ilanı ve satış ilanının bir suretinin borçlu, alacaklı ve tapu sicilinde kayıtlı bulunan ilgililere tebliğidir. Kıymet takdir raporu tebliğ edilmeyen ilgili, kıymet takdirine itiraz imkânını satış ilanı tebliği üzerine kullanabilir.»

Kıymet Takdiri

Taşınırlarda kıymet takdiri bir kez, haciz aşamasında yapılır (İİK m. 102/I).

Taşınırlarda kıymet takdiri kural olarak icra müdürü tarafından yapılır (İİK m. 87). Ancak özelliği bir mal haczediliyorsa icra müdürü, kıymet takdirinin bilirkişi tarafından yapılmasına karar verebilir.

Taşınır mal sicile kayıtlı ise, kıymet takdirinin bilirkişiye yaptırılması zorunludur (İİK m. 87/II).

Kıymet Takdiri

İcra dairesi taşınmazın kıymetini takdir ettirir, taşınmazın kıymetinin takdirinde, taşınmaz üzerindeki mükellefiyetlerin kıymete olan etkisi de nazara alınır. Taşınmazın önceden takdir edilen kıymetini etkileyen mükellefiyetlerin ortaya çıkması hâlinde, icra dairesi satışa esas olmak üzere taşınmazın kıymetini yeniden takdir ettirir (İİK m. 128/II).

Kıymet Takdiri

Taşınmazların satışında kural olarak iki defa kıymet takdiri yapılır:

İlk kıymet takdiri, haciz sırasında, alacağa yeter miktarda haciz yapmasına ilişkindir.

İkinci kıymet takdiri, satış talebi üzerine, asgarî ihale bedelinin doğru tespit edilmesi için yapılır.

Satış kararı üzerine tapudan talep edilen bilgiler ve satış ilanı üzerine ilgililerin müracaatı ile tespit edilen mükellefiyetler, taşınmazın gerçek değerinin ve asgari ihale bedelinin tespitini etkiler.

Bu nedenle ikinci kıymet takdiri, mükellefiyetler listesinin kesinleşmesinden sonra yapılır.

Kıymet Takdiri

Kıymet takdirine ilişkin rapor borçluya, haciz koydurmuş alacaklılara ve diğer ipotekli alacaklılara tebligatın yapıldığı icra dosyasındaki, ayrıca bildirilmiş bulunması hali müstesna olmak üzere, tapudaki mevcut adresleri esas alınmak sureti ile tebliğ edilir (İİK m. 128/II).

Kıymet Takdiri

Kıymet takdirinin tebliğ edildiği ilgililer, raporun tebliğinden itibaren yedi gün içinde raporu düzenleyen icra dairesinin bulunduğu yerdeki icra mahkemesinde şikâyette bulunabilirler. Şikâyet tarihinden itibaren yedi gün içinde gerekli masraf ve ücretin mahkeme veznesine yatırılması hâlinde yeniden bilirkişi incelemesi yaptırılabilir; aksi hâlde başka bir işleme gerek olmaksızın şikâyet kesin olarak reddedilir. (İİK m. 128a/1).

Ortaklığın giderilmesi satışlarında şikâyet, sulh hukuk mahkemesine yapılır.

Kıymet Takdiri

Kesinleşen kıymet takdirinin yapıldığı tarihten itibaren iki yıl geçmedikçe yeniden kıymet takdiri istenemez. Ancak, doğal afetler ve imar durumundaki çok önemli değişiklikler meydana getiren benzer hallerde yeniden kıymet takdiri istenebilir (İİK m. 128a/II).

Kıymet Takdiri

Kıymet takdirine ilişkin Şikâyet yetkisiz icra mahkemesine yapılırsa, icra mahkemesi evrak üzerinde inceleme yaparak başvuru tarihinden itibaren en geç on gün içinde yetkisizlik kararı verir ve masrafını gider avansından karşılamak suretiyle dosyayı resen yetkili icra mahkemesine gönderir.

Bu madde gereğince icra mahkemesinin verdiği kararlar kesindir (İİK m. 128a/III-IV).

12.HD, T. 10.1.2023, E. 2022/12480,
K. 2023/38

Taşınmaz satışlarında iki yıllık kıymet takdiri yasağının başlangıç anı sonradan kesinleşmesi koşuluyla kıymet takdirinin fiilen yapıldığı keşif tarihidir.

HGK., E. 2024/524 K. 2025/70 T. 19.2.2025

«borçlunun kıymet takdirine itiraz etmediği, kıymet takdir tarihinden makul bir süre olan dokuz ay sonra taşınmazın muhammen bedelin üstünde ihale edildiği, borçlunun hukuki menfaatinin bulunmadığı, İlk Derece Mahkemesince hukuki menfaat yanında borçlunun ileri sürdüğü diğer şikâyet nedenlerinin de incelediği, borçlunun olağanüstü koşullar nedeniyle yeniden kıymet takdiri yapılmasını talep etme hakkı varken bu hakkını kullanmayarak ihalenin feshini istemesinin açıkça hakkın kötüye kullanımı olduğu, Özel Dairenin hukuki menfaatle ilgili önceki kararlarının 2004 sayılı Kanun'un 134. maddesinin ve ihale hukukunun ruhuna uygun olduğu gerekçesiyle direnme kararının onanması gerektiği görüşü ileri sürülmüş ise de, bu görüş yukarıda açıklanan nedenlerle Kurul çoğunluğu tarafından benimsenmemiştir.»

12. HD., E. 2024/5947 K. 2024/8892 T. 22.10.2024

Bu itibarla; mahkemece görevlendirilen bilirkişi tarafından düzenlenen raporda, değerlemenin yapıldığı tarih açıkça belirtilmediği sürece, kıymet takdirine itiraz davasındaki keşif tarihinin, İİK'nin 128/a-2 maddesinde düzenlenen iki yıllık sürenin başlangıç tarihi olarak kabulü mümkün olmadığı gibi, bu yöntem şikayet işleminin ruhuna da uygun düşmeyecektir.

Somut olayda, ihaleye konu taşınmazların kıymet takdiri işleminin, icra müdürlüğünce 21.07.2020 tarihinde yaptırıldığı, borçlunun taşınmazlarına takdir olunan değerlerin gerçek değerlerinin altında olduğunu ileri sürerek kıymet takdirine itiraz etmesi üzerine, Nevşehir İcra Hukuk Mahkemesinin 21.04.2022 tarih ve 2021/26 E.-2022/124 K. sayılı kararı ile şikayetin kabulüne karar verildiği görülmüştür. Mahkemece hükme esas alınan 09.03.2022 havale tarihli raporda, bilirkişiler tarafından hem icra müdürlüğü keşif tarihi olan 21.07.2020 tarihi itibarıyla hem de mahkeme keşif tarihi olan 25.02.2022 tarihi itibarıyla ikili bir değerlendirme yapılmış olup, Mahkemece taşınmazların, bilirkişi raporunda 25.02.2022 tarihi itibarıyla belirlenen değerleri üzerinden hüküm kurulduğu anlaşılmaktadır.

12. HD., E. 2025/7118 K. 2025/6245 T. 14.10.2025

«İİK'nın 128/2. maddesi gereğince, satışa hazırlık işlemleri sırasında icra dairesi taşınmazın kıymetini ehil bilirkişiler aracılığıyla tayin ve tespit ettirir, kıymet takdirine ilişkin rapor, borçluya, haciz koydurmuş alacaklıya ve diğer ipotekli alacaklılara tebligatın yapıldığı icra dosyasındaki, ayrıca bildirilmiş bulunması hali müstesna olmak üzere, tapudaki mevcut adresleri esas alınmak suretiyle tebliğ edilir. İİK'nın 128/a maddesine göre, ilgililer, raporun tebliğinden itibaren yedi gün içinde icra dairesinin kıymet takdiri işlemine karşı şikayet yolu ile icra mahkemesine başvurarak düzenlenen raporun gerçeği yansıtmadığını ileri sürebilirler. Yasanın öngördüğü bu olanağı kullanmayanlar, kıymet takdirinin usulsüz olduğundan bahisle ihalenin feshini talep edemezler.»

Artırma Şartnamesi

Artırma şartnamesi, satış konusu taşınır veya taşınmaz malın durumu hakkında bilgi veren ve artırmanın hangi şartlara göre yapılacağını gösteren bir belgedir.

Artırma Şartnamesi

Taşınırın açık artırma şartnamesine; dosya numarası, alacaklı ve borçlunun adı ve soyadı, birinci ve ikinci artırmanın yapılacağı gün ve saat aralığı, taşınırın cinsi, muhammen kıymeti, artırmaya katılacakların taşınırın muhammen kıymetinin yüzde onu oranında nakit teminat veya banka teminat mektubunu tevdi etmeleri gerektiği, artırmaya çıkarılan taşınır üzerinde hakkı olan alacaklı veya ilgiliden teminat aranıp aranmayacağı, hangi giderlerin alıcıya ait olacağı ve diğer gerekli bilgiler yazılır (E-Satış Yön. m. 5).

Artırma Şartnamesi

Taşınırıların artırma şartnamesi, Elektronik Satış Yönetmeliği'nin ekinde yer alan Örnek No: 50'ye düzenlenir.

Şartnamede alıcıya ait olduğu bildirilmeyen bir masraftan alıcı sorumlu tutulamaz.

Artırma Şartnamesi

İcra dairesi taşınmazların bulunduğu yerin adetlerine göre en elverişli tarzda artırma şartlarını tespit eder (İİK m. 124).

Artırma şartnamesinde taşınmazın, üzerindeki irtifak hakları, taşınmaz mükellefiyetleri, ipotekler, ipotekli borç senetleri, irat senetleriyle birlikte satıldığı ve borçlunun bu taşınmaz ile temin edilmiş şahsi borçlarının da alıcıya intikal eyliyeceği tasrih olunur.

İpotek ve ipotekli borç senediyle temin edilmiş olupta bu suretle müşteriye devrolunan borçtan asıl borçlunun kurtulması alacaklının müracaat hakkının mahfuz olduğunu ihaleden itibaren bir sene içinde kendisine bildirmemiş olmasına bağlıdır. Taşınmaz rehinle temin edilmiş muaccel borçlar, müşteriye devredilmeyip satış bedelinden tercihen ödenir. Artırma şartnamesinde hangi masrafların müşteriye ait olacağı tasrih olunur (İİK m. 125).

Artırma Şartnamesi

Tapu sicili hükmündedir. Artırma şartnamesinde gösterilmemiş olan mükellefiyetler alıcıya geçmez.

HGK., E. 2023/683 K. 2024/131 T. 28.2.2024

«Cebri açık artırma hazırlık dönemi içinde satış (artırma) için gerekli bütün hazırlık işlemleri yapılır. Bu işlemler artırmanın ilanı, artırma şartnamesinin düzenlenmesi ve mükellefiyetlerin tespiti. Satış talebini alan icra dairesi, bir taraftan artırmanın şartlarını tespit ederken, diğer taraftan artırmayı ilân eder (2004 sayılı Kanun md. 126-127) (Kuru, s.644).»

12. HD., E. 2025/3770 K. 2025/4760 T.
23.6.2025

«Bölge Adliye Mahkemesinin belirttiği ve ihalenin feshi nedeni yaptığı husus, taşınmaz açık artırma şartnamesi hazırlanırken yararlanılan, Uyap'ta da kayıtlı olan, ihale konusu taşınmaza özel kayıtların olması halinde ilave olarak yazılan ya da boşlukları doldurulan matbu metin Örnek No:52 "Taşınmaz Açık Artırma Şartnamesi" 3. maddesinde yazılı olan husustur. Matbu şartnamede tüm ihaleler için gerekli asgari şartlar bulunup, taşınmaz özeline gerektirdiği ilave hususlar ayrıca yazılmaktadır. Nitekim somut olayda da fesih nedeni yapılan husus matbu artırma şartnamesi 3. maddesinde yazıldığı şekilde şartnamede bulunmakta olup, ihale konusu taşınmaza özel bir ilave içermemektedir.»

12. HD., E. 2021/3234 K. 2021/4943 T. 18.5.2021

«Esas sayılı dosyasında görülen kıymet takdirine itiraz davasında 01.03.2019 tarihli keşif sonucu hazırlanan bilirkişi raporunda ve 24/04/2019 tarihli ek bilirkişi raporunda dairenin toplam alanının “145.00” m² olduğunun tespit edildiği, ihaleye esas alınan satış ilanında ve açık artırma şartnamesinde taşınmazın toplam alanının “143.00” m² olarak gösterildiği, adresinde daire numarası “16” iken “6” olarak yazıldığı, satış ilanının borçluya 10/10/2019 tarihinde tebliğ edildiği ve borçlunun, satış ilanının tebliğinden itibaren yasal yedi günlük sürede ihaleye konu taşınmazın adresinin ve metrekaresinin satış ilanı ve açık artırma şartnamesinde yanlış ve eksik gösterildiğini»

12. HD., E. 2025/3770 K. 2025/4760 T.
23.6.2025

«Şayet satış tarihi itibariyle henüz muaccel olmayan alacağa dayalı olarak tesis edilmiş ipotekler, ipotekli borç senetleri, irat senetleri var ise o zaman İİK'nın 125/1. ve 125/2. maddelerinde yazılı hususlar açık artırma şartnamesine yazılmalıdır. Böyle bir durum söz konusu değil ise ipotekler, ipotekli borç senetleri, irat senetlerine ilişkin olarak İİK'nın 125/1. ve 125/2. maddelerinde yazılı hususların açık artırma şartnamesinde yazılmış olması usul ve yasaya aykırı olacak ve ihaleye katılmak isteyenlerde borçlunun şahsi borçlarından da sorumluluğun doğacağı fikrini uyandıracak ve bu nedenle ihaleye katılımı azaltacaktır. Bu da ihalenin feshi sebebidir.»

Mükellefiyetler Listesi

İcra memuru satışa başlamazdan evvel taşınmaz üzerindeki tapu siciline mukayyet veya resmi senede müstenit olan mükellefiyetlerin hepsinin bir listesini yapar ve bu listeyi haczedenenlerle borçluya tebliğ eder ve itirazlarını bildirmeleri için üç gün mühlet verir (İİK m. 128/1).

İtiraz, istihkak prosedürüne (İİK m. 96-97) göre çözülür.

12. HD., E. 2013/28766 K. 2013/35076 T.
7.11.2013

«Somut olayda mahkemece, mükellefiyetler listesinin hazırlanmadığı da gerekçe gösterilerek ihalenin feshine karar verilmiş ise de, mükellefiyetler listesinin düzenlenmemesi yukarıda açıklanan fesih nedenleri arasında yer almamaktadır. Diğer taraftan mükellefiyetler listesinin düzenlenmemesi borçlu lehine bir durum oluşturmaktadır. Belirtilen nedenlerle mahkemenin mükellefiyetler listesine ilişkin fesih gerekçesi yerinde görülmemiştir.»

Teklif Verme

Açık artırma, ilânda belirtilen tarih ve saatte elektronik satış portalında başlar ve 7 gün boyunca devam eder.

Teklif, mahcuzun muhammen bedelinin binde beşinden ve herhalde 1000 TL'den az olamaz.

Teklif veren kimse, kendisinden daha yüksek bir teklif verilmediği sürece teklifini geri çekemez.

Artırmanın son on dakikası içerisinde yeni bir teklif verilirse, artırma süresi bir defaya mahsus olmak üzere üç dakika daha uzatılır. Uzama sürelerinin toplamı bir saati geçemez.

Teklif Verme

Açık artırma süresinin son on dakikası içinde yeni bir teklifin verilmesi hâlinde açık artırma üç dakika uzatılır. Uzama süresi içinde yeni bir teklif verilmesi hâlinde açık artırma süresi her yeni teklifin verilmesinden itibaren üç dakika uzatılır. Son uzama süresi içinde yeni bir teklif verilmezse mal en yüksek teklif verene ihale edilir. Uzama sürelerinin toplamı bir saati geçemez. Bir saatlik süre

Adalet Bakanlığının kararıyla kısaltılabilir, uzatılabilir veya kaldırılabilir ve bu kararlar Bakanlığın resmi internet sitesinde duyurulur.

Keyfilik ve belirsizlik ???

Teminat

7343 sayılı Kanunla yapılan değişikliklerden önce, taşınır malların satışında açık artırmaya katılmak isteyen kimsenin teminat yatırması zorunlu değildi. Artık her türlü mahcuzun satışı bakımından artırmaya katılmak isteyen ilgiliden mahcuzun kıymetinin %10'u oranında teminat alınması zorunluluk haline gelmiştir.

Açık artırmaya katılmak isteyenler, nakit veya banka teminat mektubunu teminat olarak gösterebilirler.

Nakit teminatlar, icra dairesince kendiliğinden, teminat mektupları talep üzerine iade edilir.

Teminat yatırma saati 23:30 !!!

Teminat

Teminattan göstermekten muaf tutulanlar:

- Satış talep eden alacaklı,
- Artırmaya katılmak isteyen takip alacaklısı
 - Ortaklığın giderilmesinde pay sahibi

Alacak miktarı teminat miktarından fazla ise teminat göstermekten muaftır.

Alacak miktarı, teminat miktarından az ise aradaki fark kadar teminat göstermek zorundadır.

Muafiyetten yararlanmak için en geç artırmanın bitiminden önceki iş günü mesai sonuna kadar icra dairesine başvurmak gerekmektedir.

Teminat

Birden fazla pay sahibinin artırmaya birlikte katılması halinde teminattan muafiyet nasıl değerlendirilecektir?

Yargıtay, teminat tutarının her bir hissedar için ayrı ayrı değerlendirilmesine de alacaklıların alacaklarının toplamına göre değerlendirme yapılması gerektiğine de karar vermektedir.

12. HD., E. 2024/5520 K. 2024/9940 T.
27.11.2024

«İcra memuru huzurunda yapılan bu ihaleye daha önce elektronik ortamda teklif vermeyen kişiler de, haczedilen malın tahmin edilen kıymetinin yüzde yirmisi nispetinde teminat gösterme şartı ile ihaleye katılıp pey sürmesi mümkündür. İhaleye icra memurunca önceden ilan edilen saatte başlamasından sonra da, ihale süresince teminat gösterilerek katılmakta yasal bir engel bulunmamaktadır.»

12. HD., E. 2025/2957 K. 2025/4055 T.
15.5.2025

«7343 sayılı Kanun'un 17. maddesi ile değişik 2004 Sayılı İİK'nın "ihalenin yapılması" başlıklı 115. maddesinde; "... İhale alıcısının en yüksek teklifi verip de süresi içinde ihale bedelini yatırmaması hâlinde alınan teminat iade edilmeyip öncelikle satış masraflarından düşölmek üzere hak sahiplerine alacaklarına mahsuben ödenir.»

12. HD., E. 2025/404 K. 2025/1933 T. 4.3.2025

«Şikayetçi ipotek alacaklısının, icra mahkemesine başvurusunda; sair fesih iddialarının yanı sıra ihale konusu taşınmaz üzerinde 1. dereceden tesis edilmiş ipotek nedeniyle icra dosyasında ipotek alacaklısı konumunda olduğunu, ihaleye teminatsız katılma hakkı olduğu halde bu talebinin icra müdürlüğünce reddedildiğini ileri sürerek 27.11.2023 tarihinde yapılan ihalenin feshini istediği, İlk Derece Mahkemesince şikayetçi tarafından iflas dosyasına alacak kaydı yapılmadığı gibi teminatsız olarak ihaleye katılma talebinin reddine dair 21.11.2023 tarihli müdürlük kararına karşı şikayet yoluna başvurulmadığı gerekçesiyle şikayetin reddine, ihale bedelinin %1'i oranında para cezası ile cezalandırılmasına hükmedildiği; kararın şikayetçi tarafından istinaf edilmesi üzerine, Bölge Adliye Mahkemesince istinaf başvurusunun esaslan reddine karar verildiği görülmektedir. İlk Derece Mahkemesince, yukarıda belirtilen ilke ve kurallara göre ipotek alacaklısının teminat muafiyetine sahip olup olmadığı değerlendirilerek işin esası incelenmek sureti ile sonuca gidilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile şikayetin reddine karar verilmesi ve istinaf başvurusunun Bölge Adliye Mahkemesince esaslan reddedilmesi isabetsiz olup, Bölge Adliye Mahkemesi kararının kaldırılması ile İlk Derece Mahkemesi kararının bozulması gerekmiştir.»

Artırmanın Yapılması

Birinci ve ikinci ihale, icra müdürü tarafından, ilanda belirlenen gün ve saatte, haczedilen malın muhammen kıymetinin yüzde ellisi üzerinden başlatılır. Şartların yerine gelmesi hâlinde mal, en yüksek teklif verene ihale edilir. Şu kadar ki, artırma bedelinin haczedilen malın muhammen kıymetinin yüzde ellisi ile o malla güvence altına alınan ve satış isteyen alacağına rüçhanı olan alacakların toplamından hangisi fazla ise bu miktarı ve ayrıca bu miktara ilave olarak paraya çevirme ve paylaşırma masraflarını da geçmesi şarttır.

Artırmanın sona erdiği gün ve saatte şartların bulunması hâlinde, mal en yüksek teklif verene ihale edilmiş olur ve malın mülkiyeti ihale alıcısına geçer.

Artırmanın Yapılması

Motorlu taşıtlar vergisinin rüçhanlı alacak olduğuna ilişkin kararlar olduğu gibi, rüçhanlı alacakları sadece ipotekli alacakları karşıladığına ilişkin yargı kararları bulunmaktadır.

Rüçhanlı alacaklıların bu şarttan vazgeçebilmesi mümkün müdür?

Yargıtay sadece ipotek alacaklısının muvafakati halinde bu şarttan vazgeçebileceğini ifade etmektedir.

Artırmanın Yapılması

İcra müdürü, asgari ihale bedelinin teklif edilmediği, en yüksek teklif verenin ihale bedelini yatırmadığı veya teklif verme süresinin bitiminden önce borcun ödendiği hâllerde, ihalenin yapılamadığını veya iptal edildiğini tutanakla tespit eder. Asgari ihale bedelinin teklif edilmediği veya en yüksek teklif verenin ihale bedelini yatırmadığı hâllerde ikinci artırma, birinci artırmadaki şartlar çerçevesinde daha önce ilan edilen tarihte başlar.

Artırmada, alıcı çıkmazsa veya bu maddede yazılı şartlar gerçekleşmezse alacaklı, önceki satış talebinden kalan satış isteme süresi içinde satış günü verilmesini talep edebilir. Satış isteme süresi satış talebiyle birlikte durur ve duran bu süre, ihalenin yapılamadığına veya iptal edildiğine ilişkin tutanak tarihinden itibaren kaldığı yerden işlemeye başlar.

Artırmanın Yapılması

İcra müdürü, artırma bittikten sonraki ilk iş gününde elektronik satış portalından kaynaklanan teknik sebeplerle, artırmanın son on dakikası içinde teklif verilemediğini satış portalı kayıtlarından tespit ederse artırma süresinin bir gün uzatılmasına karar verir; kararda artırmanın başlayacağı ve biteceği tarih ve saatleri gösterir ve tüm bu hususları satış portalında derhâl duyurur. Bu durumda artırmanın başlangıç tarihi, artırma süresinin uzatılmasına karar verildiği tarihten itibaren üç günü geçemez. Bu süre içinde, daha önce en yüksek teklif veren teklifiyle bağlı olacağı gibi yeni istekliler de teminatı yatırmak suretiyle artırmaya katılabilir.

Artırmanın Yapılması

Temsilci vasıtasıyla artırmaya katılacakların, en geç artırma süresinin bitiminden önceki iş günü mesai bitimine kadar satışı yapan icra dairesine müracaat etmelerinin zorunlu olduğu (İİK m. 114/7-4).

İzmir BAM 8. HD, T. 1.3.2018, E. 2017/1372, K. 2018/430.

«Bu durumda satış bedelinin tüm icra masraflarını değil, paraya çevirme ve paylaşırma giderlerini geçmesi gerektiğinin hüküm altına alındığı görölmekle, satış talebinden ihale tarihine kadarki paraya çevirme ve paylaşırma giderlerinin hesaplamada dikkate alınması gerekmektedir. Kaldı ki, paraya çevirme giderlerine satış yolluğu, bilirkişi masrafı ve tebligat giderlerinin de ilavesi gerekir. İİK'nun 115. maddesi gereğince, bu husus tek başına ihalenin feshi nedeni olduğundan mahkemece re'sen gözetilmelidir.»

12.HD., E. 2024/2266 K. 2024/3511T.
16.4.2024

«Birden fazla taşınmazın aynı ilanla satışa çıkarılması halinde, satış bedelinin muhammen bedelin %50'sini ve satış masraflarını karşılayıp karşılamadığının tespiti; toplam paraya çevirme gideri satışı yapılan taşınmaz sayısına bölünmek suretiyle ayrıca müstakil harcamalar var ise bu miktara eklenerek İİK'nın 115. maddesindeki koşullara uygun şekilde satışın gerçekleştirilip gerçekleştirilmediğinin belirlenmesi şeklindedir.»

Fahiş Fiyat Verilmesi

Satışa katılan ve teklif veren bir kimsenin gerçekte vermek istediği tekliften çok daha yüksek bir teklifi yanlışlıkla ileri sürmesi sıklıkla karşılaşılabilecek bir durumdur. Örneğin satışa katılan kişi, 10.000 TL tutarında teklif vermek isterken klavyede sıfır tuşuna hatalı olarak fazla basar ve 100.000 TL tutarında bir teklif verirse nasıl hareket edilmeli, bu durum ihalenin feshedilebilmesi için bir neden olarak değerlendirilmeli midir?

12. HD., E. 2024/4512 K. 2024/6931 T. 10.9.2024

«Şikayetçi ihale alıcısının, icra mahkemesine başvurusunda; Elektronik ortamda 125.800 TL teklif vermek isterken sehven bir sıfır fazla yazarak 1.258.000,00 TL teklif verdiğini, teklifin hata sonucu verildiğini gerçek iradesini yansıtmadığı iddiası ile 03.10.2022 tarihli ihalenin feshini talep ettiği, ilk derece mahkemesince, teklifin açık maddi hata olduğu gerekçesi ile ihalenin feshine karar verildiği, alacaklı tarafından istinaf yasa yoluna başvurulması üzerine Bölge Adliye Mahkemesince teklifin maddi hataya müstenit olduğu gerekçesi ile istinaf başvurusunun esastan reddine karar verildiği, karara karşı temlik alan alacaklı tarafından temyiz yoluna başvurulduğu görülmüştür...03/10/2022 tarihli ihalenin feshi talebinin de konusunun kalmadığı anlaşıldığından mahkemece konusu kalmayan şikâyet hakkında karar verilmesine yer olmadığına ve şikâyetçi aleyhine para cezasına hükmedilmemesine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz olup, Bölge Adliye Mahkemesi kararının kaldırılmasına ve ilk derece mahkemesi kararının bozulmasına karar verilmesi gerekmiştir.»

HGK., E. 2023/683 K. 2024/131 T. 28.2.2024

Şikâyetçi açık artırma ilanının üçüncü sırasında yer alan 37.044,46 TL muhammen bedelli olan 227 ada 18 parsel sayılı taşınmaz için de elektronik ortamda teklif vermiştir. Bu tutanak incelendiğinde 06.09.2020 tarihinde Gürsel Vural isimli kişinin saat 23.49.43'de 22.222,22 TL teklif verdiği, ...'nın ise bu teklifin on kuruş üzerine çıkararak 06.09.2020 tarihinde saat 23.58.54'de 22.222,32 TL teklif verdiği görülmüştür.

Açıklanan tüm bu hususlar bir arada değerlendirildiğinde, şikâyetçinin elektronik ortamda dikkatli bir şekilde teklif verebildiği, şikâyet konusu ihale için elektronik ortamda verilen teklifin maddi hata sonucu verildiğinin kabul edilemeyeceği sonucuna varılmıştır.

Artırma Sonuç Tutanağı

İcra müdürü, elektronik satış portalında artırma bittikten sonraki ilk iş gününde artırmanın sonucuyla ilgili bir artırma sonuç tutanağı düzenler ve bu tutanaktaki bilgileri aynı gün satış portalında ilan eder. Tutanakta; ihalenin hangi gün ve saatte tamamlandığı, şartlar yerine gelmişse en yüksek teklifi verene malın ihale edildiği, tutanağın ilanından itibaren yedi gün içinde ihale bedelinin icra dairesi hesabına yatırılması gerektiği ve şartlar yerine gelmediği takdirde ihalenin hangi gerekçeyle yapılamadığı belirtilir.

Artırma Sonuç Tutanağı

Artırmanın sona erdiği tarihten sonraki ilk iş gününde icra müdürü bir artırma sonuç tutanağı düzenler ve aynı gün satış portalında ilân eder (İİK m. 115/III).

Artırma sonuç tutanağında;

1. Artırmanın yapılması
 2. Artırmanın yapılamaması
 3. Artırmanın iptal edilmesi
 4. Artırmanın uzatılması
- şeklinde dört farklı sonuç ortaya çıkar.

Artırma Sonuç Tutanağı

Artırmada;

1. Verilen en yüksek teklif, asgari ihale şartlarını taşıyorsa artırmanın (ihalenin) yapılmasına,
2. Satılan mala hiç teklif verilmemişse veya verilen teklifler asgari ihale şartlarını sağlamıyorsa artırmanın yapılamadığına,
3. Teklif verme süresi sona ermeden önce borç ödenirse artırmanın iptal edilmesine,
4. Teklif verme süresinin son on dakikası içerisinde teknik sebeplerle teklif verilemediğinin tespiti halinde artırmanın (bir gün) uzatılmasına karar verilir.

12. HD., E. 2025/6417 K. 2025/5792 T. 1.10.2025

«Somut olayda, satış dosyasının incelenmesinde; şikayete konu Düzce İli, ... İlçesi, ... Köyü, 118 Ada, 70 parsel sayılı taşınmaza ilişkin 18/08/2023 tarihli satış kararında, 1. satış gününün 12/10/2023, 2. satış gününün 13/11/2023 olarak belirlendiği, taşınmazın, 12/10/2023 tarihli ihalede hissedar ...'ya ihale edildiği, ihale bedelinin süresinde yatırılmaması nedeniyle taşınmazın, 2. satış gününde yeniden ihaleye çıkarıldığı ve (her ne kadar Artırma Sonuç Tutanağının alt kısmında 13/10/2023 tarihi yazılı ise de, satış kararı, satış ilanı ve sair Uyp evrak işlem kayıtları dikkate alındığında bu hususun maddi hataya müstenit olduğu anlaşılma) 13/11/2023 tarihli ihalenin diğer hissedarlardan ... tarafından alındığı görülmüştür .»

Satış Bedeli

Satış bedeli;

1. İhale bedeli

2. Damga vergisi

3. KDV

4. Tapu harcından oluşur.

Damga vergisi, KDV ve tapu harcı, ihale kesinleştikten sonra ödenir.
Ödenmez ise, ihale kararı kaldırılır.

Takip masrafları, tahsil harcı ve cezaevi harcı satış bedeli kapsamında değildir.

Malın Teslim ve Tescili

İhalenin yapılmasıyla birlikte malın mülkiyeti alıcıya geçer. Ancak malın teslimi için ihalenin kesinleşmesi gerekir.

İhalenin feshi istense bile ihale bedelinin alıcı tarafından **artırma sonuç tutanağının ilanından** itibaren yedi gün içerisinde icra dairesinin hesabına yatırması gerekir. Bu süre uzatılamaz. Süresinden sonra ödeme yapılırsa bile, ihale kararının kaldırılması gerekir.

İhale bedeli dışında teslim ve sicile kayıtlı taşınırıların tescili için damga vergisi ve KDV'nin de alıcı tarafından ödenmesi gerekir.

Malın Teslim ve Tescili

Satılan malın teslim ve tescili için;

1. ihale bedeli ödenmeli

2. ihale kesinleşmeli

3. vergi ve harçlar ödenmelidir.

Vergi ve harçlar, ihale kesinleştikten sonra ödenir. Bunun için alıcı, icra dairesine başvurarak beyanname düzenletir.

İlginiz için teşekkürler...