

# İHALENİN FESHİ

## İİK m. 134

Prof. Dr. Tolga AKKAYA

ESKİŞEHİR BAROSU  
9 MAYIS 2026

# Giriş

- İİK m. 134'te 7343 sayılı Kanununla 2021 yılında önemli bazı değişiklikler yapılmıştır.
- Kanunun gerekçesine göre, "...ihale uygulamasında yaşanan ve özellikle takibin tarafları ile ihale alıcısını mağdur eden birtakım sorunlara çözüm bulmak amacıyla ihalenin feshini talep etmeye ilişkin usul ve esaslarda değişiklik yapılmaktadır"
- Başlıca değişiklik yapılan konular
  - İhalenin feshini isteyebilecek kişiler
  - Şikâyet süresinin başlaması
  - Harç ve teminat
  - Görevsizlik veya yetkisizlik hâlinde mahkemece yapılacak işlemler
  - Duruşma
  - Para cezası

# İhale ve sonucu

- İİK'nın 115. ve 129. maddeleri gereğince ihalenin (açık artırmanın) yapılması ile satılan malın mülkiyeti ihale alıcısına geçer (İİK m.115/2, TMK m.705/2).
- Yapılan satış bir cebri icra işlemi olduğundan, hükümsüz hale getirilmesi de cebri icra ilke ve kurallarına göre mümkündür.
- İhale, ancak ihalenin feshi yoluyla hükümsüz hâle getirilebilir.

# İhalenin feshi şikâyet yoluyla talep edilir

- İhalenin feshi, yapılan ihalenin Kanunda öngörülen usule aykırı şekilde yapılması sebebiyle hükümlerini ortadan kaldırmaya yönelik bir hukuki çare/başvuru yoludur.
- İhalenin feshi bir dava değildir.
- Başvuru yolunun şikâyet olduğu Kanunda açıkça yazılmıştır.

# Görevli mahkeme

- İhalenin feshi şikâyet yoluyla **icra mahkemesinden** istenir.
- Özel düzenlemeler gereğince ihalenin feshinde görevli mahkemeler farklı olabilir:
  - Ortaklığın giderilmesi davası sonucunda satılan malla ilgili ihalenin feshinde - sulh hukuk mahkemesi
  - 6183 sayılı Kanuna göre yapılan ve sosyal güvenlik hukukundan kaynaklanan taşınır ihalelerinde - iş mahkemesi
  - 6183 sayılı Kanuna göre yapılan diğer taşınır ihalelerinde - vergi mahkemesi

# Yetkili mahkeme

- İİK'nın 4. maddesine göre ihalenin feshinde takip yapılan icra müdürlüğünün bağlı olduğu yer icra mahkemesi yetkilidir.
  - «Her icra mahkemesi hâkimi, kendisine Adli Yargı Adalet Komisyonu Başkanlığınca dönüşümlü olarak bağlanan icra ve iflâs dairelerinin muamelelerine yönelik şikâyetleri ve itirazları inceler»
- İİK'nın 360. maddesine göre satışın talimat yoluyla başka bir icra dairesi tarafından yapılması hâlinde talimat icra müdürlüğünün bağlı olduğu yer icra mahkemesi yetkilidir.
  - «Artırma ve ihaleye mütedair ihtilaflar istinabe olunan icra dairesinin tabi bulunduğu icra mahkemesince hallolunur.»
- İcra mahkemesinin yetkisi kamu düzenine ilişkin olup kesindir.
  - “İİK.nun 360. maddesinde öngörülen yetki kuralı, kamu düzeni düşüncesi ile sevk edilmiş kesin bir yetki kuralı olup, mahkemece re'sen özetilmesi gerekir” şeklinde ifade edilmiştir (Yargıtay 12 HD, E 2016/6116 K 2016/12669, 28.04.2016).

# Görevsizlik ve Yetkisizlik Hâlinde Yapılacak İşlemler

- İİK m. 134/7'ye göre,
  - Mahkemenin görevsiz veya yetkisiz olması hâlinde evrak üzerinde inceleme yaparak başvuru tarihinden itibaren en geç on gün içinde görevsizlik veya yetkisizlik kararı verilmesi gerekir.
  - Mahkeme masrafını gider avansından karşılamak suretiyle dosyayı resen görevli veya yetkili icra mahkemesine gönderir.
  - Bu karar kesin olarak verilir.
- 7343 sayılı kanunla yapılan değişiklikten önce görevsizlik ve yetkisizlik kararları hakkında HMK'nın 20. maddesine göre işlem yapılmaktaydı. Gönderme talebi olmadıkça dosya görevli veya yetkili mahkemeye gönderilmemekteydi.

# İhalenin feshi sebepleri

- **İİK'nın 134. maddesinde ihalenin feshi sebepleri tek tek sayılmamıştır. Ancak Kanun hükmünün yorumuyla fesih sebeplerini tespit etmek mümkündür.**
  - «11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 281 inci maddesinde yazılı sebepler de dâhil olmak üzere ...» ihalenin feshi istenebilir
- Türk Borçlar Kanununun 281. maddesinde yazılı sebepler- İhalenin fesada uğraması hâlinde feshi istenebilir.
  - «Hukuka veya ahlaka aykırı yollara başvurularak ihalenin gerçekleştirilmesi sağlanmışsa ...» ihalenin feshi istenebilir.
- Maddede ayrıca ihalenin yapıldığı ana kadar cereyan eden muamelelerdeki yolsuzluklar da fesih sebebi sayılmıştır.
- Maddenin 10. fıkrasına göre satış ilanının tebliğ edilmemesi ve eşyanın esaslı niteliklerindeki hata ihalenin feshi sebebidir.
  - «Satış ilanı tebliğ edilmemiş veya satılan malın esaslı vasıflarındaki hataya veya ihalede fesada bilahare vakıf olunmuşsa şikayet müddeti itıla tarihinden başlar. ...»

# İhalelerin feshi sebepleri

Artırmaya hazırlık  
aşamasındaki  
hatalı işlemler

İhalelerin  
yapılması  
sırasındaki hatalı  
işlemler

Alicinin  
taşınmazın  
önemli nitelikleri  
hakkında  
hataya  
düşürülmüş  
olması

İhaleye fesat  
karıştırılmış  
olması

# İhaleye hazırlık aşamasındaki hatalı işlemler

- İhaleye hazırlık sırasında yapılan hatalı işlemler ihalenin feshi sebebi sayılır.
  - «İlgililerin ihale yapıldığı ana kadar cereyan eden muamelelerdeki yolsuzluklara en geç ihale günü itila peyda ettiği kabul edilir.» (İİK m. 134/2/son)
- «Hal böyle olunca, mahkemece bahsi geçen taşınmaz yönünden satış tarihinden evvel ipotek alacağına sona erip ermediğinin ipotek alacaklısından sorularak tespit edilmesi, ipotek alacağı devam ediyor ise miktarının belirlenmesi, ayrıca ipotek alacaklısının satıştan evvel ipotek bedeli altında satışa muvafakat edip etmediğinin yöntemince araştırılması ve oluşacak sonuca göre karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsizdir.» [Yargıtay Kararı - 12. HD., E. 2025/5985 K. 2025/7031 T. 4.11.2025](#)

# İhaleenin yapılması sırasındaki hatalı işlemler

- Borçlu, bir taşınmazın ihalesinin feshini talep etmiş; ilk derece mahkemesi ve Bölge Adliye Mahkemesi bu talebi reddetmiştir. Yargıtay ise taşınmaz üzerinde hacizden önce tesis edilmiş 1.000.000 TL bedelli bir ipotek bulunmasına rağmen, taşınmazın bu bedelin çok altında (571.450 TL) satıldığını tespit etmiştir. İcra müdürlüğünün ipoteğin güncel durumunu ve bankanın muvafakatini araştırmadan satış yapması nedeniyle karar bozulmuştur.» [12. HD., E. 2025/5985 K. 2025/7031 T. 4.11.2025](#)
- Rüçhanlı alacak olan ipotek bedelinin altında bir satış, ancak ipotek alacaklısının bu duruma açık muvafakati ile mümkündür. Kararda, dosya kapsamında böyle bir muvafakate rastlanmadığı vurgulanmıştır

Birden fazla taşınmazdan bir kısmının bedelinin borcu karşılmasına rağmen diğer taşınmazların da satılması ihalenin feshi sebebidir.

- Borçlu, satışa çıkarılan birden fazla taşınmazdan bir kısmının bedelinin borcu karşılmasına rağmen diğer taşınmazların da satılmasının usulsüz olduğunu ileri sürerek ihalenin feshini talep etmiştir. Bölge Adliye Mahkemesi (BAM), şikayeti kısmen kabul ederek bazı taşınmazlar yönünden ihalenin feshine karar vermiş; Yargıtay 12. Hukuk Dairesi ise çoğunluk görüşüyle bu kararı **onanmıştır**. Kararda yer alan kapsamlı karşı oy yazısı, özellikle üst sınır ipoteği ve toplu rehin konularındaki hukuki tartışmaları detaylandırmaktadır. [12. HD., E. 2025/7954 K. 2025/7840 T. 3.12.2025](#)

## Maddi hata sebebiyle fazla teklif sunulmasının ihalenin feshi sebebi sayılıp sayılmayacağı ?

- **Verilen teklif muhammen bedelin çok üzerindeyse, sistem katılımcıya "muhammen bedelin aşıldığına" dair özel bir uyarı vererek tekrar onay istemektedir. Teklif, ancak bu çoklu onay aşamalarından sonra sisteme işlenmektedir. Yargıtaya göre, Sistemin sunduğu uyarılar ve muhammen bedel ile teklif edilen bedel arasındaki fahiş fark (yaklaşık 2381 kat) dikkate alındığında, sunulan pey maddi hata olarak değerlendirilemez.**

«Şikayetçinin kendisinden önce en son teklif eden tarafından 1.050.000 TL. yazılacağı yerde sehven 1.050.000.000 TL. teklif verildiğini fark edemediğinden dolayı sehven 1.050.020.727 TL teklif sunduklarını beyanla ihalenin feshini talep etmişse de; ihale katılımcısının muhammen bedelin üzerinde teklif verebilmesi için ihale sırasında muhammen bedelin üzerinde teklif vereceğine dair seçeneği işaretlemiş olmasının gerektiği, yine verilen teklifin onayının istendiği, bununla birlikte verilen teklifin muhammen bedelin çok üstünde teklif verilmiş olması durumunda ise sistemin muhammen bedelin aşıldığı uyarısını vererek onay istediği, teklifin tüm bu onaylar sonrası sisteme işlendiği, İİK'nın 111/b maddesi beşinci fıkrasına göre kişi kendisinin sunmuş olduğu tekliften daha yüksek bir teklifte bulunulmadığı sürece teklifini geri alamayacağı, elektronik sistemde pey sürülürken sistemin yapmış olduğu uyarılar, muhammen değer ile teklif edilen değer arasındaki farkın çok olması nazara alındığında teklif edilen peyin maddi hata olarak kabul edilemeyeceği, bu durumda mahkemece ihalenin feshi isteminin reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm tesisinin isabetsiz olup, bozmayı gerektirmiştir.» [Yargıtay 12. HD., E. 2025/8068 K. 2025/6612 T. 22.10.2025](#)

# İhalenin feshi sebebinin kamu düzenine ilişkin olup olmaması

- Bu ayırım, ihalenin feshi sebebinin re'sen dikkate alınıp alınmaması temeline dayanmaktadır.
- İhalenin feshi sebeplerinin, ileri sürülmesi gereken ve ileri sürülmesi gerekmeyen (kamu düzenine ilişkin olan ve olmayan) şeklinde ayırımı Yargıtay uygulaması ile ortaya çıkmıştır.

## Nisbi fesih sebebi

- İhalenin feshini isteyen tarafın ileri sürmediği müddetçe dinlenmesi mümkün olmayan fesih sebepleri
- Örneğin, satış ilanının usulsüz tebliği iddia edilmediği müddetçe mahkemece dikkate alınmaz.

## Mutlak fesih sebebi

- Başvuranın ileri sürüp sürmediğine bakılmaksızın dikkate alınması gereken ve tespiti hâlinde ihalenin feshine yol açacak sebepleri

# Resen dikkate alınacak mutlak ihalenin feshi sebeplerine örnekler

- Kıymet takdiri ile satış arasında iki yıldan fazla süre geçmiş olması ileri sürülmemiş olsa bile ihalenin feshini inceleyen mahkemece resen dikkate alınır.
- Satış bedelinin Kanun'da öngörülen asgari bedelin altında olması (Yargıtay 12.HD 2019/13710 E, 2019/18442 K),
- Elektronik ilan yapılmamış olması (Yargıtay 12.HD 2014/11890 E 2014/14488 K),
- Süresinde satış istenmemiş olması (Yargıtay 12.HD 2020/670 E, 2020/3797 K)

# İhalenin feshini isteyebilecek kişiler

SATIŞ İSTEYEN ALACAKLI

BORÇLU

MAHCUZUN RESMÎ SİCİLİNDE KAYITLI  
OLAN İLGİLİLER

RESMÎ SİCİLDE KAYITLI SINIRLI AYNI  
HAK SAHİPLERİ

PEY SÜRMEK SURETİYLE İHALEYE  
İŞTİRAK EDENLER

- Talep hakkına sahip olanların sınırlandırılması kötü niyetli başvuruları önleme amacına hizmet eder.
- İhalenin feshi Kanunda sayılanlardan başka kişiler tarafından talep edilemez.
- Hakkı olmayan bir kişi ihalenin feshini talep ederse, mahkeme talebi usulden reddeder.
- **Belirtilen kişiler dışında kalan kişilerce ihalenin feshinin talep edilmesi halinde mahkemece ihalenin feshi talebi dosya üzerinden ve kesin olarak reddedilir (İİK m. 134/2).**

# Satış isteyen alacaklı

- Satış talep eden alacaklı hukuki yararının olması koşuluyla ihalenin feshini isteyebilir.
- **İhaleye konu mal üzerinde haciz koydurduğu halde satış istemeyen alacaklı ihalenin feshini talep edemez.**
- Ancak bu alacaklı haciz sahibi olarak sicilde gözükmekteyse satış talep etmemiş olsa dahi ihalenin feshini talep edebilir.

# Resmi sicilde kayıtlı ilgililer

- Değişiklikle:
  - **Tapu sicilindeki ilgililer RESMÎ SİCİLDE KAYITLI OLAN İLGİLİLER olarak değiştirilmiştir.**
  - **Resmî sicilde kayıtlı SINIRLI AYNİ HAK SAHİPLERİ açıkça fesih talep edebilecekler arasında sayılmıştır.**
  - Önceden taşınır mallar sicile kayıtlı olsa bile ilgililerin fesih talep etme hakkı bulunmamaktaydı.
    - Yargıtay da bir kararında sicile kayıtlı araç üzerinde haczi bulunan alacaklının sırf bu sıfatla ihalenin feshini isteyemeyeceğine, bu alacaklının ihale tarihinden önce satış talep edip etmediğinin araştırılması gerektiğine karar vermiştir (Yargıtay 12 HD, E 2015/10185, K 2015/13517, 12.05.2015).
    - Taşınırlarda rehin hakkı sahibinin de bu hakka ilişkin takip başlatıp alacaklı olduğu dosyadan rehnin paraya çevrilmesini talep etmesi hâlinde ihalenin feshini isteyebileceği kabul edilmekteydi (12.HD 2016/32498 E, 2017/2265 K, 21.02.2017)
- Mevcut düzenlemeye göre, sicile kayıtlı taşınır rehinlerinde rehin hakkı sahibinin ihalenin feshi talep etmesi hâlinde, takip başlatması ve rehnin paraya çevrilmesinin talep etmesi şartları aranmaz

# Resmî Sicilde Kayıtlı İlgililer

- Mahcuzun resmî sicilinde kayıtlı olan ilgililerin de hükme eklenmesi sonucunda, ihalenin feshini isteyebilecek kişilerin kapsamı genişlemiştir.
- **Resmî sicile kayıtlı taşınrlar yönünden** ihalenin feshini sicilde kayıtlı ilgililer de isteyebilecektir.
- Bu düzenleme özellikle sicile kayıtlı motorlu araçlarının satışları bakımından önemlidir.
- Buna göre trafik sicilinde kayıtlı tüm ilgililer
  - haciz koyduran alacaklı
  - rehin hakkı sahibi
  - araç maliki ihalenin feshini isteyebilir.

# Resmî Sicilde Kayıtlı Sınırlı Ayni Hak Sahipleri

- Tapu sicilinden anlaşılan sınırlı ayni hak sahibi olan kişiler, değişiklikten önce tapu sicilindeki ilgililer sıfatıyla ihalenin feshini talep edebiliyordu.
- 7343 Sayılı değişiklik ile sicile kayıtlı taşınır ihaleleri yönünden ise sicile kayıtlı sınırlı ayni hak sahiplerine şikâyet yolu açılmıştır.
- Taşınmaz ihaleleri yönünden bir değişiklik olmamıştır.
- **Şikâyet yoluna başvurabilecek sınırlı ayni hak sahiplerinin resmî sicile kayıtlı olması gerekir.**
- Kanun metnindeki "mahcuzun resmî sicilinde kayıtlı olan ilgililer ve sınırlı ayni hak sahipleri" ibaresine dikkat!!

# İhalenin feshini isteyemeyecek olan aynı hak sahipleri

- **Sicile kayıtlı olmayan taşınır mallarda istihkak iddiası sahiplerinin şikâyet hakkı yoktur.**
- **Malik olmak ihalenin feshini talep hakkı vermez.** Malik, ancak İİK m.134/2'de sayılan kişilerden olduğu takdirde şikâyet hakkına sahiptir.
- Yargıtay kararlarına göre de **istihkak iddiası sahibinin ihalenin feshi şikâyetinde bulunma hakkı yoktur.** Yargıtay 8 HD, E 2017/16199, K 2020/1348, 13.02.2020; Yargıtay 12 HD, E 2016/29192, K 2016/23788, 17.11.2016.
- Taşınmazı ipotekle birlikte takipten önce satan kişinin ihalenin feshini talep hakkı yoktur (Pekcanitez, s.248).

# Pey sürmek suretiyle ihaleye iştirak edenler

- Pey sürmek suretiyle ihaleye iştirak edenler ihalenin feshini isteyebilirler.
- İhalenin feshi başka bir alacaklı tarafından talep edilirse, pey sürmek suretiyle ihaleye katılanların, fer'i müdahil olarak yargılamaya katılması mümkün değildir.

# Şikâyet Süresinin Başlangıcı

- İhalenin feshinde şikâyet süresi, **ihale tarihinden itibaren yedi gündür** (İİK m. 134/2)
- Hak düşürücü süre, ihale tarihinden itibaren hesaplanır.
- İhalenin yapıldığı tarih, değişiklikten önce tereddütlü bir husus değildi.
  - Önceden ilan edilen ve açık artırmanın yapıldığı gün ihalenin yapıldığı gün kabul edilmekteydi.
- 7343 sayılı Kanun ile açık artırma usulü ile ilgili önceki usul terk edilmiş, açık artırmanın elektronik ortamda yapılması benimsenmiştir (İİK m.111/b).
- Elektronik satış portalı kurulmuştur (İİK m.111/b/1) ve artırma teklifleri bu elektronik ortamda, önceden ilan edilen yedi günlük açık artırma süresi içinde yapılmaktadır (İİK m.111/b/3).
- Artırma bittikten sonraki ilk iş günü, icra müdürü tarafından artırma sonuç tutanağı düzenlenerek ve aynı gün elektronik satış portalında ilan edilir (İİK m.115/4).

# İhalenin yapıldığı tarihin tespiti

- İhalenin yapıldığı tarihin tespitinde “Artırmanın sona erdiği gün ve saatte şartların bulunması hâlinde, mal en yüksek teklif verene ihale edilmiş olur ve malın mülkiyeti ihale alıcısına geçer.” şeklindeki İİK'nın 115/2 hükmü esas alınabilir.
- **Artırmanın hüküm ve sonuç doğurduğu tarih, elektronik ortamdaki teklif verme süresinin dolduğu andır.**
- Kanuna göre, ilgililerin ihale yapıldığı ana kadar cereyan eden muamelelerdeki yolsuzluklara **EN GEÇ İHALE GÜNÜ** ittila peyda ettiği kabul edilir (İİK m. 134/2/son).

# Uygulamas

- «Yönetmeliğin 17. Maddesi uyarınca ihaleye ilişkin arttırma tutanağının bir sonraki iş günü olan 13/10/2022 tarihinde düzenlendiği, elektronik yolla satış usulünde ihalenin gerçekleşip gerçekleşmediğinin, malın kime ihale edildiğinin ilgililer tarafından öğrenilmesi tarihinin arttırma tutanağının düzenlendiği 13/10/2022 tarihi olduğu, buna göre **ihalenin feshi açma süresinin tutanağın düzenlendiği tarihten itibaren başlaması gerektiği anlaşılmakla**, her ne kadar Mahkeme tarafından davanın süreden reddine karar verilmiş ise de, arttırma tutanağının düzenlendiği 13/10/2022 tarihine göre davanın süresi içerisinde açıldığı anlaşılmakla, davacı vekilinin istinaf talebi yerinde bulunduğundan HMK'nun 353/1-a-6 maddesi gereğince Kayseri 6. İcra Hukuk Mahkemesinin 2022/591 Esas 2022/717 Karar sayılı kararının kaldırılmasına ve dosyanın kararı veren mahkemeye gönderilmesine karar verilerek aşağıdaki şekilde hüküm kurulmuştur.» [Kayseri BAM, 5. HD., E. 2023/5 K. 2023/43 T. 3.1.2023](#)
- «Somut olayda, şikayete konu taşınmaza ilişkin ihalenin 19.07.2022 tarihinde gerçekleştirildiği, ihalenin feshine yönelik şikayetin ise, İİK'nın 134/7. maddesinde öngörülen azami 1 yıllık süreden sonra 14.05.2024 tarihinde yapıldığı görülmektedir.» [12. HD., E. 2024/7357 K. 2025/341 T. 20.1.2025](#)

İhalenin feshi talebinin 1 yıllık sürenin veya 7 günlük sürenin geçmiş olması nedeniyle reddedilmesi halinde BAM tarafından istinaf incelemesi sonucunda verilen karar kesindir.

- İİK Madde 365/1 – «(Değişik: 2/3/2005-5311/26 md.) İstinaf yoluna başvurma, yasal süre geçtikten sonra yapılır veya istinaf yoluna başvurulmasına olanak bulunmayan bir karara veya vazgeçme nedeniyle itiraz veya şikâyetin reddine yahut süresi geçmiş bir şikâyete ilişkin olursa, Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanununun ilgili hükümleri gereğince istem icra mahkemesince reddedilir.»
- İİK m. 365/III- «Bölge adliye mahkemesi, birinci fıkra kapsamına girdiği hâlde reddine karar verilmemiş başvuruyu geri çevirmeyip doğrudan kesin karara bağlar.»

«Somut olayda, temyizden incelenmesi istenen karar, ihalenin feshi şikayetinin yasal 7 günlük süre aşımından reddine ilişkin olup, anılan kararın temyiz kabiliyeti bulunmamaktadır.»

Buna göre, Dairemizce incelenmesi istenen Bölge Adliye Mahkemesi kararı, İİK'nın 365/1-son maddesinde belirtildiği üzere KESİN nitelikte olduğundan, 5311 sayılı Kanunla değişik İİK'nın 364. maddesi ve 6100 sayılı HMK'nın 366. maddesinin göndermesi ile uygulanması gereken aynı Kanunun 352.maddesi uyarınca temyiz başvuru talebinin (REDDİNE), 06.11.2025 tarihinde oy çokluğuyla karar verildi.» [Yargıtay 12. HD., E. 2025/7303 K. 2025/7213 T. 6.11.2025](#); Aynı yönde [12. HD., E. 2025/7405 K. 2025/7216 T. 6.11.2025](#)

# Şikâyet süresinin fesih sebebini öğrenme ile başladığı durumlar

- İİK m. 134/10'a göre,
  - satış ilanının tebliğ edilmemesi,
  - satılan malın esaslı niteliklerinde hata olması
  - veya ihaleye fesat karıştırılmış olması hâlinde
  - şikâyet süresi bu durumun öğrenildiği tarihten itibaren başlayacaktır.
- İİK'nın 134/10 hükmü ile ihalenin feshi şikâyet süresinin başlangıcına ilişkin bir istisna tanınmış ve bunun en geç bir yıl içinde kullanılması kabul edilmiştir.
- Buna göre, İİK'nın 134/10 hükmündeki durumlarda şikâyet süresi öğrenme tarihinden itibaren yedi gündür.
- Ancak bu yedi günlük sürenin **artırma sonuç tutanağının ilanından itibaren bir yıl içinde olması gerekir.** Öğrenmeden sonra yedi gün geçtiği takdirde bir yıllık süre dolmamış olsa bile şikâyet dinlenmez.

# İhalenin feshinde süresiz şikâyet hakkı yoktur

- «... **İİK'nun 134.maddesinde özel olarak düzenlenmiş ve bu maddede şikâyet süreleri belirlenmiştir. Bu durumda ihalenin feshi istemlerinde, İİK'nun 16.maddesine göre daha özel olan İİK'nun 134.maddesi hükümlerinin uygulanması zorunludur.** Buna göre ise ihalenin feshi istemlerinde şikâyet süresi İİK'nun 134.maddesine göre belirlenmelidir. İİK'nun 134/2.maddesi uyarınca ihalenin feshi ihale tarihinden itibaren yedi gün içinde istenebilir. İİK'nun 134/6.maddesi gereğince satış ilanı tebliğ edilmemiş veya satılan malın esaslı vasıflarındaki hataya veya ihalede fesada bilahare vakıf olunmuşsa şikâyet müddeti öğrenme tarihinden başlar. Aynı maddede bu müddetin ihale tarihinden itibaren bir seneyi geçmeyeceği açıklanmıştır. Görüldüğü gibi, İİK'nun 134.maddesinde, İİK'nun 16.maddesinde olduğu gibi süresiz şikâyete ilişkin bir düzenleme mevcut değildir.” Yargıtay 12 HD, E 2010/30347, K 2011/10787, 23.05.2011;

# İhalenin Feshi Şikâyetinde Harç ve Teminat

- Değişiklikten önce ihalenin feshi şikâyetleri tamamıyla maktu harca tabiydi.
- Ayrıca ihalenin feshi şikâyetinde bulunulduğunda teminat yatırma şartı bulunmamaktaydı.
- Yürürlükteki düzenlemeye göre, fesih isteyen bazı kişiler bakımından **nispi harç alınması** ve **teminat yatırılması zorunlu hale** getirilmiştir.
- Düzenlemenin amacı ihaleyi sürüncemede bırakmaya yönelik kötü niyetli şikâyetlerin önüne geçmektir.

# Maktu Harç Yatırmak Zorunda Olanlar

- Kanun nispi harç ve teminat yatırmayacak olanları saymak suretiyle nispi harç ve teminat yatırması gerekenleri belirleme yolunu tercih etmiştir.
- **Kanuna göre, maktu harç yatırmak zorunda olanlar, başka bir deyişle nispi harç yatırma zorunda olmayanlar (İİK m. 134/3);**
  - satış isteyen alacaklı,
  - borçlu,
  - resmî sicilde kayıtlı ilgililer
  - sınırlı ayni hak sahipleri" olarak belirtilmiştir.

# Nispi Harç ve Teminat Yatırmak Zorunda Olanlar

- Şikâyet hakkına sahip olanlardan nispi harç ve teminat yatırması gerekenler **sadece pey sürmek suretiyle ihaleye iştirak edenlerdir.**
- **Şikâyet hakkına sahip olmayanlar da nispi harç ve teminat yatırmak zorundadır.**
- İhale alıcısının da ihaleye fesat karıştırıldığı veya malın esaslı niteliklerinde hata bulunduğu gerekçesiyle ihalenin feshini talep etme hakkı bulunmaktadır.
- **İhale alıcısı satışı isteyen alacaklı, borçlu veya resmî sicildeki ilgililer haricinde biri ise fesih başvurusunda nispi harç ve teminat yatırmak zorundadır.**

## Örnek karar

- «Yukarıda açıklandığı üzere, davacılardan ... Tur. Yatırımları Tic.A.Ş.'nin dava dışı 2444 Ada, 1 Parsel numaralı parsel maliki olup, dava konusu 3180 ada, 1 numaralı parselin ihalesinin feshi davasında ilgisiz/3. kişi konumunda olduğu, bu nedenle İİK'nın 7343 sayılı Kanununun 27. maddesi ile değişik 134. maddesi uyarınca ödenmesi gereken nispi harç ve teminat yatırması gerektiği,

Mahkemece bu davacıya nispi harcı yatırması için usulüne uygun şekilde süre verilip, nispi harcın süresinde yatırılmaması üzerine 19.12.2024 tarihli oturumda verilen dosyanın HMK'nın 150. maddesi uyarınca işlem den kaldırılması kararının yerinde olup, bu davacı açısından işlem den kaldırma kararının verildiği 19.12.2024 tarihinden itibaren 3 ay beklenilerek, bu süre içerisinde harcın yatırılmaması halinde AÇILMAMIŞ SAYILMA kararı verilmesi gerekirken esastan ret kararı verilmesi, isabetsiz olup, bozmayı gerektirmiştir.»

[Yargıtay 12. HD., E. 2025/6879 K. 2025/6756 T. 27.10.2025](#)

# Nispi Harç ve Teminat Oranı

- Harca esas alınacak değer **ihale bedelidir** (İİK m.134/4,5).
- Bu sebeple ihale bedeli muhammen bedelin üstünde de olsa altında da olsa harç ve teminat için muhammen bedel değil ihale bedeli esas alınacaktır.
- Harcın oranı Harçlar Kanunu'nun (1) sayılı tarifesinin A-III-1 kısmına eklenen (g) bendi ile **binde 68,31 olarak** belirlenmiştir.
- Harcın yarısı talepte bulunulurken peşin olarak yatırılmak zorundadır.
- Talebin kabulü hâlinde bu harç başka bir kimseye yüklenmez ve istem hâlinde iade edilir.
- Talebin reddi hâlinde ise alınan bu harç iade edilmez ve harcın kalan kısmı ihalenin feshini isteyenenden tahsil edilir (İİK m. 134/3).

- Teminata esas alınacak değer **ihale bedelidir** (İİK m.134/4,5).
- **Teminat oranı ise ihale bedelinin yüzde beşi (%5) olarak kabul edilmiştir.**
- Teminatın tamamı talepte bulunurken peşin yatırılması zorunludur (İİK m.134/4,5).

## Harç ve Teminatın Eksik Yatırılması halinde eski uygulama (Aralık 2025 değişikliğinden önce)

- Harcın eksik olduğunun anlaşılması hâlinde Harçlar Kanunu'nun 30. maddesine göre işlem yapılır.
- Verilen sürede harç tamamlanmadığı takdirde şikâyetin yapılmamış sayılmasına karar verilir. [Yargıtay Kararı - 12. HD., E. 2025/7837 K. 2025/7033 T. 4.11.2025](#)
- Teminatın yatırılmadığının anlaşılması hâlinde nasıl bir yol izleneceği ile ilgili bir düzenleme yapılmamıştır.
  - Teminat gösterilmesi ihalenin feshi şikâyetinin incelenmesi için yargılamanın başında yerine getirilmesi gerekli zorunlu bir şarttır.
  - Özel bir dava veya yargılama şartı olarak kabul etmek gerekir.
  - Buna göre, HMK'nın dava şartlarına ilişkin hükümlerinin uygulanmalı, tarafa teminatı yatırması veya tamamlaması için süre verilmeli süresinde yatırılmaması hâlinde şikâyetin usulden reddine karar verilmelidir.

## Harç ve teminatın yatırılmaması ve eksik yatırılması halinde ihalenin feshi şikâyetinin doğrudan reddedilmesi gerektiği yönünde görüş ve gerekçeleri

- Somut olayda dava, ihaleye katılan bir üçüncü kişinin ihalenin feshini talep etmesi üzerine gelişmiştir. Mahkemece, nispi harç ve %5 teminatın yatırılmadığı tespit edilmiş; verilen sürede eksikliğin giderilmemesi üzerine dosya işleminden kaldırılmış ve neticede "davanın açılmamış sayılmasına" karar verilmiştir. Yargıtay çoğunluğu, yerel mahkemenin bu "açılmamış sayılma" kararını **onamıştır.** [Yargıtay Kararı - 12. HD., E. 2025/7837 K. 2025/7033 T. 4.11.2025](#)

Karşı Oyda tartışılan husus

- İhalenin feshi şikâyetlerinde nispi harç eksikliği nedeniyle dosyanın işleminden kaldırılıp "açılmamış sayılması" (HMK 150) mümkün müdür, yoksa bu şikâyetin doğasına aykırı mıdır?
- **Karşı oy gerekçesinde, "açılmamış sayılma" kararının kesinleşmesine kadar ihalenin de kesinleşmeyeceği, bunun da aslında ihaleyi haksız yere uzatmak isteyen "kötüniyetli" davacıların yararına olduğu ileri sürülmüştür.**
- Karşı oy, ihalenin feshinin bir "dava" değil "şikâyet" olduğunu, bu nedenle HMK 150'nin (dosyanın takipsiz bırakılması) burada yerinin olmadığını, harç/teminat yatırılmazsa talebin doğrudan **"usulden reddedilmesi"** ve **para cezasına** hükmedilmesi gerektiğini ileri sürmüştür.

# Yürürlükteki düzenlemeye göre harç ve teminatın yatırılmamasının sonucu

- Teminatın veya üçüncü fıkra uyarınca yatırılması gereken harcın yatırılmaması veya eksik yatırılması suretiyle ihalenin feshinin talep edilmesi hâlinde mahkeme tebliğ edeceği muhtırada, **iki haftalık kesin süre içinde teminatın veya harcın ikmal edilmesini**, aksi hâlde ihalenin feshi talebinin dosya üzerinden **KESİN OLARAK reddedileceğini** bildirir.
- **SÜRESİ İÇİNDE TEMİNAT VEYA HARÇ İKMAL EDİLMEDİĞİ TAKDİRDE MAHKEME DERHAL İHALENİN FESHİ TALEBİNİ REDDEDER.**
- Ek cümleler:24/12/2025-7571/1 md.

# Harç ve Teminatın Hukuki Niteliği

- Dava harcı yatırmak HMK m. 114 kapsamında bir "dava şartı" değildir; Harçlar Kanunu m. 30 uyarınca çözülmesi gereken bir usul sorunudur. Buna karşılık, teminat yatırmak HMK m. 114/2 uyarınca bir **dava şartıdır**.
- **İnceleme Sırası:** Mahkemece harç eksikliği tespit edilirse, Harçlar Kanunu m. 30 uyarınca harç tamamlanmadan müteakip hiçbir işlem (dava şartı incelemesi dahil) yapılamaz.

«Yukarıda da açıklandığı üzere dava açılırken alınması gereken harç, dava harcı olup, Harçlar Kanuna göre dava açılırken alınır.

Noksan yatırılmış ise Harçlar Kanunu'nun 30. maddesinde belirtilen usul ile tamamlanır. Harç tamamlanmaz ise yaptırımı da yine aynı maddede düzenlenmiştir.

%5 teminat ise yine harç gibi dava açılırken yatırılmalıdır.

**Teminat, HMK'nın 114/2. maddesi kapsamında dava şartıdır. Dava açılırken yatırılmayan teminatın tamamlanması için (harcı tamamlanmayan davaya devam edilemeyeceğinden) öncelikle harç tamamlanmalı, sonra teminatın yatırılması için davacıya HMK'nın 115. maddesinde belirtilen dava şartlarının tamamlanmasına ilişkin usule göre süre verilmelidir.**

Harcın yatırılmamasının yaptırımı, "...davanın açılmamış sayılması," harç yatırılmakla birlikte teminatın yatırılmamasının yaptırımı ise "...davanın dava şartı noksanlığından usulden reddidir.» [Yargıtay 12. HD., E. 2025/4434 K. 2025/7821 T. 3.12.2025](#)

**Mahkemenin, önce nispi harcı tamamlatması, harç tamamlandıktan sonra teminatın yatırılması için kesin süre vermesi gerekirken; bu basamakları atlayarak doğrudan "dava şartı yokluğu"ndan ret kararı vermesi bozma nedenidir.**

## Harç ve teminat yatırılmamış veya eksik yatırılmışsa, önce harcın tamamlattırılması gerekir.

«Harçlar Kanunu'nun 30. maddesindeki düzenleme karşısında tensibin 9. maddesinde verilen 2 haftalık süre yasal olmayıp, yasaya uymayan bu süre hukuki sonuç doğurmaz.

Yukarıda belirtildiği üzere harca tabi bir davanın yürütülmesi kanunda belirtilen harcın yatırılmasına bağlıdır. Harçlar Kanunu'nun 30. maddesine göre harç yatırılmadıkça müteakip işlemler yapılamaz.

Bu düzenlemenin sonucu olarak "davayı yürütmeye yönelik hiç bir işlem yapılamaz, diğer dava şartları incelenemez. "

**Dava harcı diğer dava şartlarından önce gelir.**

**Dava harcının yatırılması sağlanmadığından teminatın yatırılıp, yatırılmamasının hukuki sonucu da yoktur.» [12. HD., E. 2024/2888 K. 2024/4673 T. 14.5.2024](#)**

## Teminat yatırılmamasının sonucu davanın usulden reddine karar verilmesidir.

«Şikayetçi dava açarken yeni düzenlemeye uygun olarak nispi harcı yatırmış, ancak teminat yatırmamış, mahkemece de bu konuda bir ara kararı oluşturulmamıştır.

İİK'nın 7343 sayılı kanununun 27. maddesi ile değişik 134/4. maddesi bu yasal düzenlemelere göre değerlendirildiğinde;

Değişiklik ile getirilen, teminat, HMK'nın 114/2. maddesi kapsamında dava şartıdır.

Dava açılırken yatırılmayan teminatın tamamlanması için davacıya HMK'nın 115. maddesinde belirtilen dava şartlarının tamamlanmasına ilişkin usule göre süre verilmelidir.

**Mahkemece davacı/şikayetçiye usulüne uygun süre verildikten sonra, teminatın yatırılması halinde davaya devam edilmeli, aksi taktirde dava usulden reddedilmelidir.»** [12. HD., E. 2025/2353 K. 2025/3572 T. 5.5.2025](#)

# Şikâyetin Kabulü Hâlinde Harç ve Teminat

- **Şikâyetin kabulü ve ihalenin feshine karar verilmesi üzerine alınan harç ve teminatın ilgisine iadesi gerekmektedir.**
- Burada harç ile ilgili Kanununun (İİK m.134/3) “talebin kabulü hâlinde bu harç başka bir kimseye yüklenmez ve istem hâlinde iade edilir” düzenlemesine göre harcın tamamının iade edilmesi gerekir.

# Şikâyetin Reddi Hâlinde Harç ve Teminat

- Kanuna göre, şikâyet reddedilirse harç iade edilmez.
- Ayrıca harcın kalan yarısı da şikâyet edenden tahsil edilir (İİK m. 134/3).
- Şikâyetin esastan veya usulden reddine ilişkin bir ayırım yapılmamıştır. Bu sebeple gerek usulden gerekse esastan ret kararı verildiğinde, harç iade edilmez ve kalan kısmın tahsil edilmesi gerekir.
- Şikâyetin reddi üzerine teminatın iade edilmesi iki şartın gerçekleşmesine bağlıdır.
- 1.Şikâyetin reddi kararının kesinleşmesinden itibaren bir ay içerisinde genel hükümlere göre tazminat davası açılmamış olmalıdır. Tazminat davasının açılır ise teminat iade edilmez.
- 2.Teminat üç ay içinde tahsil dairesince para cezasına karşılık istenmemelidir.

# İhalenin feshi yargılaması- Duruşma yapılması

- İhalenin feshi bir dava değilse de icra mahkemesinin inceleme yetkisi geniştir. Her türlü delil dikkate alınabilir. İnceleme yetkisi sınırlanmamıştır.
- İhalenin feshini talep eden kural olarak fesih sebebini iddia ve ispat etmelidir.
- **Ayrıca ileri sürdüğü fesih sebebinin kendi menfaatini ihlal ettiğini de ispat etmelidir.**
- İhalenin feshi talebi üzerine icra mahkemesi talep tarihinden itibaren yirmi gün içinde **duruşma yapar** ve  **taraflar gelmeseler bile icap eden kararı verir.**
- Ancak ihalenin feshi talebinin usulden reddi gereken hâllerde duruşma yapılmadan da karar verilebilir.

## İhalenin feshi talep edilse dahi ihale alıcısı ihale bedelini ödemelidir

- Taşınmazı satın alanlar, **ihaleye alacağına mahsuben iştirak etmemiş olmak kaydıyla**, ihalenin feshi talep edilmiş olsa bile, satış bedelini derhâl veya 130 uncu maddeye göre artırma sonuç tutanağının ilanından itibaren 7 gün içinde nakden ödemek zorundadırlar.
- İcra müdürü, ödenen ihale bedeli ile ilgili olarak, ihalenin feshine yönelik şikâyet sonucunda verilecek karar kesinleşinceye kadar para bankalarda nemalandırılır.
- İhalenin feshine ilişkin şikâyetin kabulüne veya reddine ilişkin kararın kesinleşmesi üzerine, ihale bedeli nemaları ile birlikte hak sahiplerine ödenir.
- Nemalandırmanın nasıl yapılacağı kanunda düzenlenmemiştir, belirsizdir.

Yargılama Sonucu	Kararın Anlamı	Ödeme Yapılacak Kişi / Taraf	Ödemenin Niteliği
<b>Şikâyetin REDDİ</b> (İhale Kesinleşti)	Satış geçerli hale gelmiştir.	<b>Dosyadaki Alacaklılara</b> (Varsa artan tutar borçluya)	İhale bedeli ve biriken nemalar, icra müdürlüğü tarafından <b>sıra cetveli</b> yapılarak alacaklılara paylaşılır.
<b>Şikâyetin KABULÜ</b> (İhale Feshedildi)	Satış iptal edilmiştir.	<b>İhale Alıcısına</b> (Müşteriye)	Alıcının yatırdığı para, elde edilen tüm <b>nemalarıyla (faiz/getiri) birlikte</b> kendisine iade edilir.

# İhalenin feshi talep edilirse taşınmazın idaresi ve kira bedellerinin yatırılması

- (Ek cümle: 17/7/2003-4949/38 md.)İhale kesinleşinceye kadar taşınmazın ne şekilde muhafaza ve idare edileceği icra dairesi tarafından kararlaştırılır.
- (Ek cümleler:24/11/2021-7343/27 md.) İhale alıcısının talebi üzerine icra dairesi, satışı yapılan taşınmazda kira sözleşmesine bağlı olarak oturan kişiye kira bedelini, diğer hâllerde ise taşınmazı kullanan kişiye bilirkişi marifetiyle tespit edilen aylık kullanım bedelini icra dairesine yatırmasını emreder (İİK m. 134/(1)).
- İlgili, ihtara rağmen kirayı veya belirlenen bedeli icra dairesine yatırmazsa hakkında 356 ncı madde hükmü kıyasen uygulanır. Bu şekilde depo edilen bedel, ihalenin sonucuna göre hak sahibine ödenir.
  - İİK m. 356 »Yukardaki madde hükümlerine riayet etmemiş olanların kesmedikleri veya ilk vasıta ile göndermedikleri para ayrıca mahkemenen hüküm alınmasına hacet kalmaksızın icra dairesince maaşlarından veya sair mallarından alınır.»

# İhalenin feshi yargılaması- Duruşma yapılmadan karar verilmesi

- İhalenin feshi şikâyeti ile ilgili İİK'nın 134/4 özel bir düzenleme içermektedir. **Buna göre ihalenin feshi incelemesinin duruşmalı yapılması zorunludur.**
- Değişiklikten önce Yargıtay kararlarında ihalenin feshi için duruşma açılmamasının hukuka aykırı olduğuna karar vermekteydi Yargıtay şikâyetin süreden reddine yönelik kararın dâhi duruşma açılmaksızın verilemeyeceğine hükmetmekteydi.
- **7343 sayılı Kanunla yapılan değişiklikten sonra şikâyetin usulden reddine karar verilmesi gereken hallerde duruşma yapılmaksızın karar verilmesi mümkündür.**
- Duruşmasız karar verilmesi zorunlu olmayıp, icra hâkimine takdir hakkı tanınmıştır.

- Şikâyet süresinin geçmesi sebebiyle şikâyetin süreden reddi
- Şikâyet hakkı bulunmayanların taleplerinin aktif husumet yokluğundan reddi
- Süresinde teminat yatırılmaması sebebiyle dava şartı yokluğundan şikâyetin reddi
- eksik harcın tamamlanmaması sebebiyle şikâyetin usulden reddi

kararları usule ilişkin olup duruşma açılmaksızın verilebilecektir. Ancak mahkeme dilerse duruşma açabilir.

# Duruşma açılmayan hallerde de tebligat yapılmalıdır.

- Kanun değişikliği ile sadece duruşma açılmasına bir istisna tanınmış olup, şikâyet dilekçesinin karşı tarafa tebliğ edilmesi zorunluluğu vardır.
- **Dilekçe karşı tarafa tebliğ edilmeden karar verilirse diğer tarafın hukuki dinlenilme hakkı ihlal edilir.**
- Şikâyet dilekçesinin karşı tarafa tebliğ edilememesi Anayasa Mahkemesi tarafından hukuki dinlenilme hakkının ihlali olarak kabul edilmiştir.

# Haksız ve kötü niyetli fesih taleplerine karşı önlemler

- **Para cezası** ile haksız ve kötü niyetli fesih taleplerine yaptırıma bağlanmıştır.
- Haksız ve kötü niyetli fesih taleplerine karşılık **teminat alınması** ise ihalenin taraflarının uğraması muhtemel zararları önlemeye yönelik bir düzenlemedir.
- Bu iki yöntem haricinde ayrıca **nispi harcın kalanının da tahsil edilmesi** yoluyla şikâyet edene yaptırım uygulanması sonucunu doğuran bir düzenlemedir. Kötü niyetli başvuruları önlemeye yönelik bu önlem yaptırım ve cezalandırma niteliğinde olduğundan eleştirilmektedir.
- Anayasa'nın 13. maddesine göre temel haklara getirilen sınırlamalar ölçülülük ilkesini ihlal ettiği ileri sürülmüştür.
- Anaya Mahkemesi nispi harç ve %5 teminat yatırılması zorunluluğuna ilişkin hükmün iptali talebinin reddine karar vermiştir.  
<https://normkararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/Dosyalar/Kararlar/KararPDF/2024-202-nrm.pdf> (R.G.Tarih-Sayı : 12/3/2025-32839)

# İhalenin Feshinde Para Cezası

- 7343 sayılı Kanun değişikliğinden önce Şikâyet yoluna başvuran aleyhine **ihale bedelinin yüzde onu (%10) oranında para cezasına hükmedilmekteydi.**
- Para cezasına hükmedilmesi için **Şikâyetin esaslan reddedilmesi gerekmektedir.**
- Şikâyetin usulden reddine karar verilmesi hâlinde para cezasına hükmedilmemekteydi.

- 7343 sayılı Kanun ile para cezasına ilişkin İİK'nın 134/5'de değişiklik yapılmıştır. Bunlar;
  - 1. Para cezası verilmesi gereken durumlar
  - 2. Para cezasının oranına ilişkindir.

# Para Cezası Verilmesi Gereken Durumlar

Kanuna göre aşağıdaki hallerde şikâyet yoluna başvuran aleyhine para cezasına hükmedilir.

- İhaleenin feshi, satış isteyen alacaklı, borçlu, mahcuzun resmî sicilinde kayıtlı olan ilgililer ve sınırlı ayni hak sahipleri ile pey sürmek suretiyle ihaleye iştirak edenler dışında kalan kişilerce talep edilirse
- Satış isteyen alacaklı, borçlu, mahcuzun resmî sicilinde kayıtlı olan ilgililer ve sınırlı ayni hak sahipleri dışında kalan kişiler şikayetten feragat ederse
- İşin esasına girerek şikâyetin reddine karar verilmişse,

Şikâyet hakkı bulunmayan kişilerin ihalenin feshi talebinin reddedilmesi halinde para cezasına hükmedilir.

- Bu durumda ihalenin feshi talebi “şikâyet hakkının bulunmaması” sebebiyle reddedilir.
- Bu kişilerin ihalenin feshi talebinin başka bir sebepten (örneğin süreden) reddi hâlinde para cezasına hükmedilmemesi gerekir.

## Satış isteyen alacaklı, borçlu, mahcuzun resmî sicilinde kayıtlı olan ilgililer ve sınırlı ayni hak sahipleri dışında kalan kişiler şikayetten feragat ederse

- **Bu düzenlemede PEY SÜRMEK SURETİYLE İHALEYE İŞTİRAK EDENLER VE ŞİKÂYET HAKKI BULUNMAYANLAR kastedilmektedir.**
- Bu kişiler dışındakilerin (satış isteyen alacaklı, borçlu, mahcuzun resmî sicilinde kayıtlı olan ilgililer ve sınırlı ayni hak sahipleri) feragat etmesi hâlinde nasıl bir yol izleneceği düzenlenmemiştir.
  - Bir görüşe göre kanunun bu konuda sessiz kalması bu kişilerin feragati hâlinde para cezasına hükmedilmemesi şeklinde yorumlanmalıdır.
  - Bir görüşe göre, değişiklikten önce Yargıtay uygulamasında olduğu gibi «esasa girilmeden önce feragat edilmesi» şeklinde yorumlanması gerektiği görüşü ileri sürülmüştür.
  - Aksi takdirde şikâyeti esastan reddedilen ve para cezasına mahkûm edilen kişi, istinaf veya temyizde şikâyetten feragat ederek para cezasından kurtulabilir.
- Pey sürmek suretiyle ihaleye katılanların feragat etmesi hâlinde para cezasına hükmedilmesi ihale alıcısını da kapsar.

## İhalenin feshi talebinden feragat halinde para cezasına hükmedilmesi konusunda Yargıtay uygulaması

- Değişiklikten önce;
- Yargıtay esas hakkında herhangi bir karar verilmeden önce feragat edilmesi hâlinde para cezasına hükmedilmeyeceğini (Yargıtay 12 HD, E 2011/3215 K 2011/10285, 24.05.2011);
- Esas hakkında karar verildikten sonra feragat edilmesi hâlinde ise para cezasına hükmedilmesi gerektiğini (Yargıtay 12 HD, E 2018/8251 K 2018/7464, 05.07.2018) kabul etmekteydi.
- Yargıtay şikâyetten 18 ay sonra feragat edilmesinde para cezasına hükmedilmesi gerektiği (Yargıtay 12 HD, E 2016/17019 K 2016/21516, 13.10.2016) yönünde karar vermiş,
- Başka bir kararında ise şikâyetten 27 gün sonra feragat edilmesinde para cezasına hükmedilmemesi gerektiği (Yargıtay 12 HD, E 2021/11697 K 2021/10997, 06.12.2021) yönünde karar vermiştir.

# İşin esasına girerek şikâyetin reddine karar verilmesi

- Üçüncü bent şikâyet hakkı bulunanları kapsayan bir düzenlemedir.
- Şikâyet hakkı bulunmayanlar yönünden işin esasına girilemeyeceğinden ve bu kişiler yönünden birinci bentte belirtildiği üzere her durumda para cezasına hükmedilir.

# Şikayet edenin para cezasına mahkum edilebileceği durumlar

Başvuranın Sıfatı / Statüsü	Şikayet Hakkı	Esastan Ret Halinde Ceza	Feragat (Vazgeçme) Halinde Ceza	Sıfat Yokluğu (Yetkisiz Başvuru) Nedeniyle Ret Halinde Ceza
Alacaklı, Borçlu, Sicilde Kayıtlı İlgililer, Sınırlı Aynı Hak Sahipleri	VAR	VAR (%10'a kadar)	YOK (Kanun muaf tutmuştur) ??	—
Pey Sürmek Suretiyle İhaleye İştirak Edenler	VAR	VAR (%10'a kadar)	VAR (%10'a kadar)	—
Üçüncü Kişiler (Hiçbir hakkı/sıfatı bulunmayanlar)	YOK	VAR (%10'a kadar)	VAR (%10'a kadar)	VAR (%10'a kadar)

## Satış isteyen alacaklı, borçlu, mahcuzun resmî sicilinde kayıtlı olan ilgililer ve sınırlı aynı hak sahipleri ile pey sürmek suretiyle ihaleye iştirak edenlerin (ŞİKAYET HAKKI OLANLARIN) para cezasına mahkum edilemeyeceği durumlar

- Şikâyetin süreden reddi
  - «Somut olayda, satış ilânı, **şikayetçi borçlular vekiline** usulüne uygun tebliğ edildiğine ve bu husus mahkemelerin de kabulünde olduğuna göre, 18.03.2024 tarihli ihaleye yönelik olarak 26.03.2024 tarihinde yapılan ihalenin feshi isteminin, yasal yedi günlük süreden sonra olması nedeni ile **şikayetin süre aşımından reddine ve işin esasına girilmemesi nedeniyle de borçlular aleyhine para cezası verilmesine yer olmadığına** karar verilmesi gerekirken, ihalenin feshi isteminin esasının incelenmesi ve borçluların ihale bedelinin %5'i oranında para cezasına mahkum edilmesi isabetsiz olup, »
- Yurt içinde adres gösterilmemesi nedeniyle reddi
- Şikâyet hakkı bulunanlar bakımından hukuki yarar yokluğundan (usulden) reddi
- Şikâyetin esasına girmeden önce feragati sebebiyle reddi hallerinde para cezasına hükmedilmez.

## Şikâyetçinin yurtiçi adres bildirme zorunluluğunu yerine getirmemesi nedeniyle şikâyetin reddi halinde para cezasına hükmedilmez.

- **Borçlu**, yurt dışında yaşadığını belirterek ihalenin feshini talep etmiş; ancak şikâyet dilekçesinde yurt içinde bir adres bildirmemiştir. İlk derece mahkemesi işin esasına girerek talebi reddetmiş ve borçlu aleyhine **%5 para cezasına** hükmetmiştir. Yargıtay, adres gösterme zorunluluğunun bir "dava şartı" olduğunu belirterek, işin esasına girilmeden davanın usulden reddedilmesi gerektiğine karar vermiş ve bu nedenle verilen para cezasını iptal etmiştir.
- Şikâyetçinin kendisini bir vekille temsil ettirmesi, asilin yurt içinde adres gösterme zorunluluğunu ortadan kaldırmaz. Vekilin istifası veya azli durumunda tebligat yapılacak bir yurt içi adresin bulunması şarttır. [Yargıtay 12. HD., E. 2025/5706 K. 2025/6703 T. 23.10.2025](#)

# Para Cezasının Oranı

- Önceki düzenlemede (önceki - İİK m.134/2) para cezası ihale bedelinin yüzde onu oranındadır ve sabit bir oran uygulanmaktaydı. Mevcut düzenlemede (İİK m.134/5) **“yüzde onuna kadar”** para cezasına hükmedilebileceği kabul edilmiştir.

- Mahkeme en fazla yüzde on olmakla birlikte farklı oranlarda tazminata hükmedebilir.
- **Fesih talep edenin haksızlığının veya kötü niyetinin derecesi dikkate alınarak para cezasına hükmedilmesi istenmiştir.**
- Para cezası ile ilgili değişiklikte hâkime para cezası verilmemesi yönünde (örneğin zarar oluşmadığı gerekçesiyle) bir takdir hakkı tanınmamıştır.
  - «Somut olayda; Mahkemece işin esasına girilmek suretiyle ihalenin feshi sebeplerinin incelenmesi ve şikayetin esaslan reddine hükmedilmesi yerinde işe de; istemin reddine karar verilmesine rağmen, temyiz eden şikayetçi hissedar aleyhine para cezasına hükmedilmemesi isabetsiz olup, kararın para cezasına hasren ve re'sen bozulması gerekmiştir.» [12. HD., E. 2025/9314 K. 2026/297 T. 21.1.2026](#)
- Para cezası gerektiren sebeplerin bulunması hâlinde **hâkimin hakkaniyete göre bir para cezası vermesi zorunludur.**
  - İleri sürülen gerekçelerin hukuki dayanaktan yoksun olması veya zayıf olması, süreci uzatma amacına bir karine teşkil eder.
- Para cezası kamu düzenine ilişkin olduğundan, ilk derece mahkemesince para cezasına hükmedilmemiş olması istinaf veya temyiz aşamasında resen dikkate alınacaktır.
- Bu konuda BAM'ların farklı para cezaları uyguladıklarını gösteren kararlar bulunmaktadır.

<b>Bölge Adliye Mahkemesi</b>	<b>Oran</b>	<b>Karar Özeti / Gerekçe</b>
<b>Ankara 19. HD</b>	%10	Değişiklik kapsamındaki yasal düzenlemeye uygunluk.
<b>Konya 7. HD</b>	%10	Fesih nedenleri, taşınmazın değeri ve ihale bedeli dikkate alınmıştır.
<b>Trabzon 4. HD</b>	%5	Takdir hakkı kullanımı; ihale bedeli ve somut olay dengesi.
<b>Antalya 12. HD</b>	%1	<b>Ölçülülük ilkesi</b> gereği alt sınıra yakın belirleme.
<b>Kayseri 5. HD</b>	%1	Benzer gerekçelerle oranda indirimle gidilmiştir.

# Para cezasında ölçütler

- «7343 sayılı Kanun ile getirilen "yüzde onuna kadar" ifadesinin uygulamasıdır. Mahkeme, ceza oranını belirlerken **davacının ihaleyi uzatma amacını ve fesih iddialarının ağırlığını** somut olarak değerlendirmek zorundadır.» Yargıtay 12. HD., E. 2025/8824 K. 2026/55 T. 13.1.2026
- «Somut uyuşmazlıkta, **şikayetçi/borçlu aleyhine ihale bedelinin %2'si oranında para cezasına hükmedilmiş ise de**, 7343 sayılı Kanun'la değişik İİK'nun 134/5-3 maddesi gereğince **fesih gerekçeleri ve fesih isteyenin sıfatı gözönünde bulundurulduğunda davanın ihale sürecini uzatmaya matuf olduğu görülmekle**, Anayasa'nın 13. maddesinde düzenlenen ölçülülük ilkesi de nazara alınarak ihale bedelinin %2'si olarak belirlenen para cezasının **%5 oranında belirlenmesinin** hak, nesafet ve ölçülülük ilkelerine uygun olacağı anlaşıldığından, Bölge Adliye Mahkemesi kararının para cezası yönünden düzeltilerek onanmasına karar vermek gerekmiştir.» [12. HD., E. 2025/6882 K. 2025/6978 T. 3.11.2025](#)
- Mahkeme, para cezası oranını belirlerken davacının **ihale sürecini uzatma amacı güdüp gütmeyeceğini ve fesih iddialarının ağırlığını** göz önünde bulundurarak **ölçülü** bir belirleme yapmalıdır. **Para cezasının oranı hem istinaf hem de temyiz aşamasında re'sen değerlendirilebilir.** Somut olayda ([12. HD., E. 2025/6882 K. 2025/6978 T. 3.11.2025](#)) borçlu tarafından ileri sürülen fesih gerekçeleri incelenmiş ve bu iddiaların ihalenin sonucunu etkileyecek nitelikte veya hukuki ciddiyette olmadığı görülmüştür.
- Dürüst bir hak arama niyetinden ziyade **"ihale sürecini uzatmaya matuf" (süreci geciktirme amaçlı)** olduğu anlaşılan dosyalarda Yargıtay %5 oranında para cezasına hükmetmektedir. [Yargıtay 12. HD., E. 2025/5712 K. 2025/6705 T. 23.10.2025](#); Aynı yönde [12. HD., E. 2025/5897 K. 2025/6706 T. 23.10.2025](#)

## Pey sürmek suretiyle ihaleye katılanların ihalenin feshi taleplerinde diğer talep hakkı sahiplerine nazaran tâbi olduğu farklılıklar

<b>İşlem / Şart / Sonuç</b>	<b>Alacaklı, Borçlu, Sicil İlgilileri, Sınırlı Aynı Hak Sahipleri</b>	<b>Pey Sürmek Suretiyle İhaleye İştirak Edenler</b>
<b>Başvuru Harcı</b>	Maktu harca tabidir (Genel kural).	<b>Nispi harca tabidir.</b> Harcın yarısı peşin yatırılmalıdır.
<b>Teminat Gösterme Şartı</b>	Teminat gösterme zorunluluğu yoktur.	<b>İhale bedelinin %5'i oranında teminat</b> göstermek zorundadır.
<b>Eksik Harç/Teminat Sonucu</b>	Bu yükümlülükleri yoktur.	2 haftalık kesin sürede tamamlamazsa talep <b>dosya üzerinden kesin reddedilir.</b>
<b>Feragat (Vazgeçme) Halinde Para Cezası</b>	<b>Para cezası verilmez.</b> (Madde 134/5-2 bendi istisnası)	<b>İhale bedelinin %10'una kadar para cezasına</b> mahkum edilirler.
<b>Esastan Ret Halinde Para Cezası</b>	%10'a kadar para cezası uygulanır.	%10'a kadar para cezası uygulanır.
<b>Talebin Reddi Halinde Harcın İadesi</b> T. AKKAYA	—	Yatırılan nispi harç <b>iade edilmez</b> , kalan kısmı tahsil edilir.

Birden fazla şikayetçi ihalenin feshini talep ederse, ihale bedeli üzerinden tek bir para cezasına hükmedilmesi gerekir.

- **«Şikayetçilerin aynı sebeplerle aynı taşınmaz ihalesinin feshini talep ettiklerinden ihalenin feshi davasının işin esasına girildikten sonra reddi halinde, her davacı için, ayrı ayrı değil ihale bedeli üzerinden tek bir para cezasına hükmedilmesi gerekmektedir.»**
- ...
- "taşınmazın ihale bedelinin %5'i oranında para cezasının asıl ve birleşen davanın şikayetçilerinden alınarak hazineye gelir kaydına" cümlesinin yazılmasına, kararın düzeltilmiş bu şekliyle 5311 sayılı Kanun ile değişik İİK'nın 364/2. maddesinin göndermesiyle uygulanması gereken 6100 sayılı HMK'nın 370/2. maddesi uyarınca ONANMASINA, karar düzeltilerek onandığından harç alınmasına yer olmadığına, kararın bir örneğinin Bölge Adliye Mahkemesine, dava dosyasının İlk Derece Mahkemesine gönderilmesine, 17.11.2025 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.» [Yargıtay 12. HD., E. 2025/8192 K. 2025/7265 T. 17.11.2025](#)
- «İİK'nın 134. maddesinin 5. fıkrasının 3. bendinde; " icra mahkemesi işin esasına girerek talebin reddine karar verirse ihalenin feshini talep edeni feshi istenen ihale bedelinin yüzde onuna kadar para cezasına mahkum eder " hükmüne yer verilmiştir. **Şikayetçilerin feshini istedikleri ihale aynı ihale olup, ihalenin feshi davasının işin esasına girildikten sonra reddi halinde, her davacı için, ayrı ayrı değil ihale bedeli üzerinden tek bir para cezasına hükmedilmesi gerekmektedir.»** [Yargıtay 12. HD., E. 2025/6927 K. 2025/6508 T. 21.10.2025](#)

## İhale bedelinin ödenmemesi nedeniyle ihalenin iptal edilmesi durumunda ihalenin feshi yargılamasının konusuz kalması

- Borçlu, yapılan bir taşınmaz ihalesinin feshi talebiyle icra mahkemesine başvurmuştur. İlk derece mahkemesi talebi reddetmiş; ancak istinaf aşamasında **Adana Bölge Adliye Mahkemesi (BAM) 10. Hukuk Dairesi**, ihale alıcısının bedeli yatırmaması nedeniyle ihalenin zaten icra müdürlüğünce iptal edildiğini tespit etmiştir. BAM, bu durumun fesih davasını konusuz bıraktığı gerekçesiyle "**karar verilmesine yer olmadığına**" hükmetmiştir. Yargıtay çoğunluğu bu kararı **onamıştır**.
- «Karşı oy
- İİK'nın 126/1. fıkrasının göndermesi ile taşınmaz ihalelerinde de uygulanan İİK'nın 5. fıkrasının 10. bendinde; "Asgari ihale bedelinin teklif edilmemesi nedeniyle ihalenin yapılamadığı veya en yüksek teklif verenin ihale bedelini yatırmaması nedeniyle ihalenin iptal edildiği hallerde ikinci artırmanın ilk açık artırmadaki şartlar çerçevesinde tekrar yapılacağı" hüküm altına alınmıştır. Söz konusu hüküm uyarınca ihale alıcısı tarafından ihale bedelinin yatırılmaması nedeniyle ihalenin iptal edilmiş olması, bu ihalenin usulsüz olması nedeniyle şikayetçi borçlu tarafından anılan ihalenin feshi davasının görülmesine engel değildir. Bu davayı konusuz bırakmaz. İhalenin feshinin ve ihalenin iptalinin sebep ve sonuçları birbirinden farklıdır. İlk artırma sonucunda yapılan ihalenin feshedilmesi halinde, bu fesih kararı ihale bedelinin yatırılmaması nedeniyle ihalenin iptali ile yapılan ikinci açık artırma sonucu yapılacak ihalenin de usulsüz olması sonucunu doğuracaktır. İhalenin feshi davası açan kişinin alıcı olması ve taşınmazın esas niteliklerinde hataya düştüğü sebebine dayanması durumunda bir sebeple ihale feshedilmiş ise İİK'nın 115/3. fıkrası uyarınca yatırdığı teminatı da iadeye hak kazanacaktır.» [Yargıtay 12. HD., E. 2025/7150 K. 2025/6526 T. 21.10.2025](#)

## İhaleenin feshi davası adli tatilde görülen işlerdendir. Süreler işlemeye devam eder.

- «İcra ve İflas Kanununun 18. maddesi gereğince de icra mahkemesine arz edilen hususlar ivedi işlerden sayılır. 6100 sayılı HMK'nın 103/1-h maddesi gereğince kanunlarda ivedi olduğu belirtilen veya taraflardan birinin talebi üzerine, mahkemece ivedi görülmesine karar verilen dava ve işler adli tatilde görülecek dava ve işlerdendir. Dolayısıyla bu tür dava ve işlerde; sürenin bitmesi adli tatile rastlarsa, süre, adli tatil içindeki bu son günün tatil saatinde biter; bu sürenin adli tatilin bitiminden itibaren bir hafta daha uzatılmış sayılmasına imkan yoktur.» **Yargıtay 12. HD., E. 2025/8122 K. 2025/7972 T. 5.12.2025**

# İhale bedelinin alacaklılara ödenmesi için gerçekleşmesi gerekli şartlar

- İhale kesinleşmeli ve ihale konusu mal alıcıya teslim edilmeli veya teslim hazır hâle getirilmelidir.
- İhale konusu malın teslim edilemeyeceği veya teslim hazır hale getirilemeyeceği durumlarda, ihale icra müdürü tarafından iptal olunarak ihale bedeli alıcısına ödenir.

# Taşınmazlarda tapu siciline tescil

- Tescil için tapu idaresine yapılacak tebligat, şikayet için muayyen müddetin geçmesinden veya ihalenin feshi talep edilmişse şikayet hakkında verilen kararın kesinleşmesinden sonra yapılır.

65

# TEŐEKKÜRLER

T. AKKAYA