Satış İlanında Yıkım Hatası

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 12. Hukuk Dairesi	04.06.2026	Bozma

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2026/2492	2026/4068	İİK 114, İİK 126, İİK 134, HMK 373, 2960 s. Boğaziçi K. 13

ÖZET

İcra satış ilanında yıkım kararı bulunduğu yazılmış, encümen kararı ise yalnız kaçak tadilat ve eklentilere ilişkin olup ilanda yer almamıştı. Yargıtay, esaslı ilan hatasını fesih nedeni saydı; yıkımın kapsamı araştırılmalı, ret hâlinde para cezası re'sen gözetilmeli diyerek bozdu.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/ihale-satis-ilaninda-yikim-karari-esasli-hata-2026-4068/ →

Karar metni

Yargıtay Karar Arama sisteminde yayımlandığı hâliyle, değiştirilmeden aktarılmıştır. Taraf adları kaynakta anonimdir.

12. Hukuk Dairesi 2026/2492 E. , 2026/4068 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 21. Hukuk Dairesi

Yukarıda tarih ve numarası yazılı Bölge Adliye Mahkemesince verilen kararın müddeti içinde temyizen tetkiki borçlular tarafından istenmesi üzerine bu işle ilgili dosya daireye gönderilmiş olup, dava dosyası için Tetkik Hâkimi ... tarafından düzenlenen rapor dinlendikten ve dosya içerisindeki tüm belgeler okunup incelendikten sonra işin gereği görüşülüp düşünüldü:

Şikayetçi borçluların sair fesih nedenleri ile birlikte İstanbul İli, Sarıyer İlçesi ... Parsel sayılı taşınmazın tamamı üzerinde bir yıkım kararı varmış gibi satılmasının yasaya aykırı olduğunu, .. Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından düzenlenen yapı tatil tutanağına göre yıkımın yalnızca asansöre ve villanın sundurma tadilatına ilişkin olduğunu, ihaleye konusu taşınmazın üç katlı boğaz manzaralı bir villa olduğunu, villa hakkında yıkım kararı olmadığını, satış ilanındaki bu yanıltıcı bilgilerin ihale katılımcılarının ilgisinin azalmasına ve ihale bedelinin düşük kalmasına sebep olunduğunu ileri sürerek ihalelerinin feshini talep ettiği, İlk Derece Mahkemesince; ihalenin feshine talebinin reddine hükmedildiği, şikayetçilerin istinaf yoluna başvurması üzerine, Bölge Adliye Mahkemesince; istinaf başvurusunun esastan reddine karar verildiği görülmüştür.

Satış ilanındaki esaslı hatalar, talep ve talibi azaltıcı niteliktedir. Bu hususun ihale öncesinde şikayetçi tarafından şikayete konu edilmemesi ihalenin feshi şikayetinde ileri sürülmesine engel de değildir. Satış ilanındaki esaslı hata ihalenin feshi nedenidir.

Şikayet konusu taşınmazın da içerisinde olduğu .. Büyükşehir Belediye Başkanlığının 14.09.20 22... sıra numaralı 1 no'lu yapı tatil tutanağı incelendiğinde "...H ile gösterilen yapı kayıt belgesi bulunan zemin kat+1 normal kat+çatı katı bulunan yapıda iç ve dış esaslı tadilat yapıldığı, ayrıca yapıya bitişik olarak asansör eklendiği..." açıklamasının olduğu, yine .. Büyükşehir Belediye Encümeninin 18.01.20 23... ... numaralı kararı incelendiğinde; "..... İlçesi, .. Mahallesi,..... (şikayet konusu taşınmaz), ... Parsel sayılı yerlerdeki imara aykırı faaliyet sebebiyle tanzim edilen 14.09.20 22... sayılı 1 no'lu yapı tatil tutanağı ile tespit edilen aykırılıkların, ...2960 sayılı Boğaziçi Kanununun 13. maddesine göre yıktırılmasına...karar verildi" şeklinde belirtildiği görülmüştür.

Somut olayda, satış şartnamesinde ve satış ilanında ".... ... parsel sayılı taşınmaz tapu kaydına göre "arsa" olarak kayıtlı ise de yerinde bu parsel üzerine .. .. Sokaktan ... kapı no.lu bodrum+zemin+1 normal+çatı katlı tripleks ev bulunmaktadır....dava konusu taşınmaz Boğaziçi Öngörünüm Alanında bulunmasından ötürü tapu kaydının beyanlar hanesinde İBB Boğaziçi İmar Müdürlüğü tarafından tesis edilmiş olan yıkım kararı belirtmesi bulunmaktadır..." şeklinde ibarelerin bulunduğu görülmüştür.

Bu durumda, satış ilanında dava konusu taşınmaz için yıkım kararı olduğu yazılmış ise de 18.01.2023 tarihli encümen kararında yapı tatil tutanağı ile tespit edilen aykırılıkların yıktırılmasına karar verildiğinin belirtildiği ve ilgili encümen kararının satış ilanında yer almadığı görüldüğünden verilen yıkım kararının taşınmazın tamamını kapsayıp kapsamadığının araştırılarak bu hususun ihaleye talep ve talibi etkileyip etkilemediğinin tespiti ile oluşacak sonucu göre karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ile hüküm tesisi isabetsiz olup bozmayı gerektirmiştir.
Kabule göre de;

7343 sayılı kanun ile değişik İİK'nın 134. maddesinin 5. fıkrasının 3. bendi uyarınca; İcra Mahkemesi işin esasına girerek talebin reddine karar verirse ihalenin feshini talep edeni feshi istenen ihale bedelinin yüzde onuna kadar para cezasına mahkum eder.

Yasanın para cezasına ilişkin bu hükmü emredici nitelikte olup, kamu düzenine ilişkin bulunduğundan re'sen uygulanmalıdır. Hukuk Genel Kurulunun 06.10.2004 tarih ve 2004/1-433 Esas sayılı kararında da benimsendiği üzere; kamu düzenine aykırılıkta aleyhe bozma ilkesi nazara alınamaz.

Somut olayda; İlk Derece Mahkemesince işin esasına girilmek suretiyle ihalenin feshi sebeplerinin incelenmesi ve şikayetin esastan reddine karar verilmesine rağmen, para cezası yönünden olumlu ya da olumsuz bir karar verilmemesi de yasaya aykırı bulunmuştur.

SONUÇ:

Şikayetçi borçluların temyiz itirazlarının yukarıda yazılı nedenlerle kabulü ile 5311 sayılı Kanun ile değişik İİK'nın 364/2. maddesinin göndermesiyle uygulanması gereken 6100 sayılı HMK'nın 373/1.

maddesi uyarınca, İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 21. Hukuk Dairesinin 29.12.2025 tarih ve 2025/1895 E. - 2025/3238 K. sayılı kararının KALDIRILMASINA,

İstanbul 18. İcra Hukuk Mahkemesinin 17.04.2025 tarih ve 2024/534 E. – 2025/238 K. sayılı kararının BOZULMASINA, peşin alınan harcın istek halinde iadesine, dosyanın İlk Derece Mahkemesine, kararın bir örneğinin Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine, 04.06.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.