Yurt Dışı Adresle İhalenin Feshi

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 12. Hukuk Dairesi	16.06.2026	Onama

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2026/4400	2026/4435	İİK 134/2, TBK 281, HMK 370/1

ÖZET

Yurt dışında yaşayan borçlu, satış ilanının usulsüz tebliğini ileri sürerek ihalenin feshini istedi. Yargıtay, dilekçede yalnız yurt dışı adres gösterildiğini, dosyada kabul edilmiş yurt içi adres bulunmadığını, talebin İİK 134/2 koşulunu taşımadığını belirterek kararı sonucu itibarıyla onadı.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/yurt-disi-adresli-borclu-ihalenin-feshi-iik-134-2026-4435/ →

Karar metni

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

12. Hukuk Dairesi 2026/4400 E. , 2026/4435 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 6. Hukuk Dairesi

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

Sair temyiz itirazlarının reddi ile;

Asıl davada borçlunun, sair fesih iddialarının yanında satış ilanının usulsüz teblig edildiğinden bahisle ihalenin feshini, birleşen dava da ise usulsüz tebliğ şikayetinin kabulüne karar verilmesini talep ettiği, İlk Derece Mahkemesince asıl davanın süreden reddine, birleşen davada ise alacaklı aleyhine açılan usulsüz tebliğ şikayeti ile takibin iptaline yönelik davanın reddine karar verildiği, borçlu tarafından istinaf kanun yoluna başvurulması üzerine Bölge Adliye Mahkemesince istinaf başvurusunun esastan reddine karar verildiği görülmektedir.

İİK'nın 134/2. maddesinde; "İhalenin feshini, 11.01.2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 281 inci maddesinde yazılı sebepler de dâhil olmak üzere yalnız satış isteyen alacaklı,

borçlu, mahcuzun resmî sicilinde kayıtlı olan ilgililer ve sınırlı ayni hak sahipleri ile pey sürmek suretiyle ihaleye iştirak edenler yurt içinde bir adres göstermek koşuluyla İcra Mahkemesinden şikayet yolu ile ihale tarihinden itibaren yedi gün içinde isteyebilirler" hükmüne yer verilmiştir.

Dairemizin süreklilik arz eden içtihatlarına göre de yurt içinde adres gösterme koşulunun ihalenin feshini isteyen üçüncü kişiler hakkında gerekli olduğu kabul edilmekle, takip dosyasında adresi mevcut olan alacaklı ve borçlu için anılan şart aranmamaktadır. Ancak bu durum, takip dosyasında yurt içinde bir adresin mevcut olması ve ihalenin feshi istemine ilişkin başvuru dilekçesinde hiç adres gösterilmemesi hali içindir. Borçlu veya alacaklı şikayet dilekçesinde, yurt dışında bir adres göstermişse, bu durum açıkça anılan maddedeki "yurt içinde adres gösterme" zorunluluğuna aykırılık teşkil edecektir.

Davacı asilin kendisini vekille temsil ettirmesi halinde dahi anılan maddede belirtilen bu koşulun yerine getirilmesi gereklidir. Zira vekilin vekaletten çekilmesi ihtimali gerçekleştiğinde davacı asile yapılacak tebligatlar için ve işin sürüncemede kalmamasını amaçlayan "yurt içinde adres gösterme" koşulu yerine getirilmelidir.

Somut olayda, ihalenin feshini isteyen takip dosyasının borçlusu konumunda olup, şikayet dilekçesinde; adresinin yurt dışında bulunduğu, yurtiçinde adresinin bulunmadığı,

borçlunun haberi olmadan ihalenin yapıldığı ileri sürülerek ihalenin feshi isteminde bulunulduğu ve takip dosyasında borçlu tarafından kabul edilen bir yurt içi adresin bulunmadığı, satış ilanının borçlunun yurt dışındaki adresine gönderildiği, şikayet dilekçesinde de yurt içinde bir adresin gösterilmediği görülmektedir.

Bu durumda, mahkemece, asıl dava yönünden, İİK'nın 134/2. maddesindeki koşulu taşımayan dava dilekçesinin reddine karar verilmesi gerekirken şikayetin süreden reddine karar verilmesi isabetsiz ise de sonuçta istem reddedildiğinden sonucu doğru karanın onanmasına karar vermek gerekmiştir.

SONUÇ :

Borçlu vekilinin tüm temyiz itirazlannın reddi ile asıl dava yönünden sonucu itibari ile doğru olan karanın HMK'nın 370/1. maddesi uyarınca ONANMASINA, alınması gereken 732,00 TL temyiz harcından, evvelce alınan harç varsa mahsubu ile eksik harcın temyiz edenden tahsiline, dosyanın İlk Derece Mahkemesine, karanın bir örneğinin Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine, 16.06.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.