Masrafı Aşmayan İhale Bedeli

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 12. Hukuk Dairesi	29.06.2026	Bozma

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2026/4947	2026/4860	İİK 115, İİK 128, İİK 129, İİK 134, İİK 364/2, HMK 373/2

ÖZET

7.596.541 TL'lik ihale bedeli, muhammen bedelin yarısı ile 41.405,40 TL satış masrafının toplamını (7.597.946,40 TL) karşılamadı. Yargıtay, keşif ve bilirkişi giderlerinin de satış masrafı olduğunu, İİK 115/1 aykırılığının re'sen gözetilen fesih nedeni olduğunu belirterek şikâyetin reddini bozdu.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/ihale-bedeli-satis-masrafini-karsilamiyor-iik-115-2026-4860/ →

Karar metni

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

12. Hukuk Dairesi 2026/4947 E. , 2026/4860 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : Denizli Bölge Adliye Mahkemesi 6. Hukuk Dairesi

Yukarıda tarih ve numarası yazılı Bölge Adliye Mahkemesince verilen kararın müddeti içinde temyizen tetkiki borçlu 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 :

Temyiz incelemesinin duruşmalı yapılmasına işin ivediliği ve niteliği nedeniyle 5311 Sayılı Kanunla değişik İİK'nin 366. maddesi hükmü uygun bulunmadığından bu yöndeki isteğin reddine oy birliği ile karar verildikten sonra işin esası incelendi:

Sair temyiz itirazları yerinde değil ise de;

Borçlunun sair fesih iddialarının yanı sıra, ihale bedelinin satış masrafları toplamını karşılamadığını ileri sürerek taşınmaz ihalesinin feshi istemiyle icra mahkemesine başvurduğu, İlk Derece Mahkemesince, şikayetin reddi ile borçlu aleyhine %1 oranında para cezasına hükmedildiği, borçlunun istinaf başvurusu üzerine Bölge Adliye Mahkemesince, para cezasına hasren mahkeme

kararının kaldırıldığı, şikayetin reddi ile borçlu aleyhine ihale bedeli üzerinden %5 oranında para cezasına hükmedildiği anlaşılmaktadır.

İİK'nın 129. Maddesinin atfıyla uygulanması gereken aynı kanunun 115. maddesinde; arttırma bedelinin, malın tahmin edilen kıymetinin yüzde ellisini bulması ve satış isteyenin alacağına rüçhanı olan diğer alacaklar o malla temin edilmişse bu suretle rüçhanı olan alacakların mecmuundan fazla olması ve bundan başka paraya çevirme ve paraların paylaştırılması masraflarını aşması gerektiği düzenlemesi yer almaktadır. Satışı istenen taşınmazın kıymetinin takdiri hakkındaki İİK'nın 128. maddesi paraya çevirme başlığını taşıyan III. bölümde bulunmaktadır. Bu nedenle taşınmazın kıymetinin belirlenmesi için yapılan keşif ve bilirkişi masraflarının da tıpkı ilan giderleri gibi paraya çevirme masrafı olarak kabulü gerekir.

Somut olayda, Dairemizce feshi istenen ihaleye ilişkin satış masraflarının bildirilmesi için yazılan müzekkereye, İstanbul 7. İcra Müdürlüğünün 2020/19299 Esas sayılı dosyasından gelen 24.06.2026 tarihli cevabi yazıda, satış için harcanan tutarın 41.405,40 TL olduğunun bildirildiği, buna göre; ihalesi yapılan taşınmazın muhammen bedelinin 15.113.082,00 TL olduğu, muhammen bedelinin %50'si olan 7.556,541,00 TL'ye bu taşınmaz için yapılan satış masrafının eklenmesi halinde, 7.596.541,00 TL olan ihale bedelinin, hesap edilen 7.597.946,40 TL'yi karşılamadığı anlaşılmaktadır.

İİK'nın 115/1. maddesi gereğince bu husus tek başına ihalenin feshi nedeni olduğu gibi, mahkemece de re'sen gözetilmelidir.

O halde, Bölge Adliye Mahkemesince; şikayetin kabulü ile ihalenin feshine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsizdir.

SONUÇ:

Davacı/borçlunun temyiz itirazlarının kısmen kabulü ile Denizli Bölge Adliye Mahkemesi 6. Hukuk Dairesinin 12.03.2026 tarih ve 2025/3032 E. 2026/1001 K. sayılı kararının yukarıda yazılı nedenlerle, 5311 sayılı Kanun ile değişik İİK'nın 364/2. maddesi göndermesiyle uygulanması gereken 6100 sayılı HMK'nın 373/2. maddeleri uyarınca BOZULMASINA, peşin alınan harcın istek halinde iadesine, dosyanın kararı veren Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine, 29.06.2026 gününde oy birliğiyle karar verildi.