Satış Avansı Eksikse Haciz Düşer

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay Hukuk Genel Kurulu	12.11.2025	Bozma

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/141	2025/712	İİK 82/1-12, İİK 106, İİK geçici 18

ÖZET

Meskeniyet şikâyetinde değerin hangi tarihe göre belirleneceği tartışılmıştır. Genel Kurul, Tarife'nin yürürlüğünden önce satış talep edildiği halde avansın 08.03.2023'e kadar tamamlanmadığını, satış talebinin vaki olmamış sayılacağını ve haczin kalktığını tespit ederek direnmeyi bozmuştur.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/meskeniyet-sikayetinde-satis-avansi-ve-haczin-dusmesi-hgk-2025-712/ →

Karar metni

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

Hukuk Genel Kurulu 2025/141 E. , 2025/712 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : İzmir Bölge Adliye Mahkemesi 8. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2024/1472 E., 2024/2225 K.

ÖZEL DAİRE KARARI : Yargıtay 12. Hukuk Dairesinin 11.06.2024 tarihli ve

2024/1243 Esas, 2024/6097 Karar sayılı BOZMA kararı

Taraflar arasındaki meskeniyet şikâyeti isteminden dolayı yapılan inceleme sonunda İlk Derece Mahkemesince şikâyetin kısmen kabulüne karar verilmiştir.

Kararın taraf vekillleri tarafından istinaf edilmesi üzerine, Bölge Adliye Mahkemesince alacaklı vekilinin istinaf başvurusunun esastan reddine, borçlu vekilinin istinaf başvurusunun kısmen kabulüyle İlk Derece Mahkemesi kararının kaldırılarak yeniden esas hakkında hüküm kurulmak suretiyle şikâyetin kısmen kabulüne karar verilmiştir.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı taraf vekilleri tarafından temyiz edilmesi üzerine Yargıtay 12. Hukuk Dairesince yapılan inceleme sonunda bozulmuş, Bölge Adliye Mahkemesi tarafından Özel Daire bozma kararına karşı direnilmiştir.

Direnme kararı taraf vekilleri tarafından temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan gündem ve dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. TALEP

Borçlu vekili; alacaklı vekili tarafından müvekkili aleyhine başlatılan kambiyo senetlerine özgü haciz yoluyla takipte müvekkiline ait Aydın ili, Söke ilçesi, ... Mahallesi, 922 ada, 1 parselde kayıtlı 7 No.lu bağımsız bölümün haczedildiğini, 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nun (İİK) 103. maddesine göre düzenlenen davetiyenin müvekkiline tebliğ edildiğini ve tebliğ tarihine göre yasal süresinde şikâyette bulunduklarını, taşınmazın müvekkilinin hâline münasip evi olduğunu ileri sürerek İİK'nın 82/1-12. maddesi gereğince haczin kaldırılmasına karar verilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

Alacaklı vekili; İİK'nın 103. maddesine göre düzenlenen davetiyenin borçluya 04.11.2019 tarihinde tebliğ edildiğini ve şikâyetin yedi günlük süresi içerisinde yapılmadığını, borçlunun oturduğu evin hâline münasip olmadığını belirterek şikâyetin reddini savunmuştur.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin 13.09.2023 tarihli ve 2022/149 Esas, 2023/112 Karar sayılı kararı ile; 11.07.2023 tarihli bilirkişi ek raporunda taşınmazın 2023 yılı Temmuz ayı itibarıyla değerinin 1.650.000,00 TL, 18.12.2020 tarihinde yapılan keşif tarihindeki değerinin 270.000,00 TL, şikâyet tarihindeki değerinin 270.000,00 TL olduğu, borçlunun kızına bakmakla yükümlü olmaması hâlinde Söke ilçesinin daha mütevazı semtleri de dahil 1+1 tarzında hâline uygun meskenin 2023 yılı Temmuz ayı itibarıyla değerinin 1.000.000,00 TL, şikâyet tarihindeki değerinin 140.000,00 TL olduğu, borçlunun kızına bakmakla yükümlü olmadığı, Özel Dairenin 03.05.2023 tarihli ve 2022/10269 Esas, 2023/3021 Karar sayılı kararına göre borçlunun hâline münasip ev almak içen gereken miktarın haciz tarihine göre tespit edilmesi gerektiği, hâline münasip evin değerinin haciz tarihi olan 19.08.2019 itibarıyla 106.419,00 TL olduğu gerekçesiyle şikâyetin kısmen kabulüyle taşınmazın satılarak paraya çevrilmesine, satışın borçlunun hâline münasip mesken alabileceği 106.419,00 TL'den az olmamak üzere yapılmasına, satış bedelinden artan kısmın alacağa mahsuben alacaklıya ödenmesine karar verilmiştir.

IV. İSTİNAF

A. İstinaf Yoluna Başvuranlar

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde taraf vekilleri istinaf başvurusunda bulunmuştur.

B. Gerekçe ve Sonuç

Bölge Adliye Mahkemesinin 25.12.2023 tarihli ve 2023/2970 Esas, 2023/3406 Karar sayılı kararı ile; somut olayda borçlunun kızı ...'ya bakmakla yükümlü olmadığı, borçlunun sadece eşine

bakmakla yükümlü olduğu kabul edilerek 1+1 bir evin hâle münasip ölçülerde olduğu, meskeniyet şikâyetinin niteliği, günün ekonomik koşulları, paranın satın alma gücünde yaşanan değer kaybı ve taşınmaz değerlerinde meydana gelen ciddi artış dikkate alınarak meskeniyet şikâyetiyle korunmak istenen hakkın özü, ölçülülük ve hakkaniyet ilkeleri göz önüne alınarak karar tarihine yakın bir zamana ilişkin olarak belirlenen değer esas alınarak hüküm kurulması gerektiği, somut olayda 11.07.2023 tarihli ikinci ek bilirkişi raporunda taşınmazın değerinin inceleme tarihi olan 2023 yılı Temmuz ayı itibarıyla 1.650.000,00 TL olduğu, yine aynı tarih itibarıyla ilçenin mütevazı semtleri de dahil olmak üzere borçlunun hâline münasip 1+1 bir evi ise 1.000.000,00 TL'ye olabileceğinin belirlendiği, bu durumda karar tarihine yakın bir zamana ilişkin olarak belirlenen şikâyete konu taşınmazın değerinin borçlunun hâline münasip ev alabileceği değerden fazla olduğu, borçlunun bu yöndeki istinaf başvurusunun kabulüyle karar tarihine yakın bir zamana ilişkin olarak belirlenen değerler üzerinden şikâyetin kısmen kabulüne karar verilmesi gerektiği gerekçesiyle alacaklı vekilinin istinaf başvurusunun esastan reddine, borçlu vekilinin istinaf başvurusunun kısmen kabulüyle İlk Derece Mahkemesi kararının kaldırılarak yeniden hüküm kurmak suretiyle şikâyetin kısmen kabulüyle; icra dosyasında şikâyetçi borçlu adına kayıtlı taşınmazın 1.000.000,00 TL'den aşağı olmamak üzere satılmasına, borçlunun hâline münasip ev alabileceği 1.000.000,00 TL'nin borçluya ayrılarak bakiye miktarın hak sahiplerine ödenmesine karar verilmiştir.

V. BOZMA VE BOZMADAN SONRAKİ İNCELEME SÜRECİ

A. Bozma Kararı

1. Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde taraf vekilleri temyiz isteminde bulunmuştur.

2. Yargıtay 12. Hukuk Dairesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile;

"...1-Borçlunun temyiz dilekçesinin incelenmesinde;

Tarafların karşılıklı iddia ve savunmalarına, dayandıkları belgelere, temyiz olunan Bölge Adliye Mahkemesi kararında yazılı gerekçelere göre yerinde bulunmayan temyiz itirazlarının REDDİNE,

2-Alacaklının temyiz dilekçesinin incelenmesinde;

Sair temyiz itirazları yerinde değil ise de;

Alacaklı tarafından başlatılan kambiyo senedine özgü ilamsız takipte, borçlunun meskeniyet şikayetinde bulunarak, haczin kaldırılmasına karar verilmesini talep ettiği, İlk Derece Mahkemesince, şikayetin kısmen kabulü ile dava konusu mesken niteliğindeki taşınmazın 106.419,00 TL'den aşağı olmamak üzere satılmasına, bu bedelin şikayetçi borçluya haline münasip bir ev alması için verilmesine, satıştan arta kalan miktarının alacaklıya ödenmesine karar verildiği, taraflarca istinaf yoluna başvurulması üzerine, Bölge Adliye Mahkemesince alacaklının istinaf başvurusunun esastan reddine, borçlunun istinaf başvurusunun kabulü ile taşınmazın karar tarihine yakın tarih itibariyle belirlenen 1.000.000,00 TL 'den aşağı olmamak üzere satılmasına, bu bedelin şikayetçi borçluya haline münasip bir ev alması için verilmesine, satıştan arta kalan

miktarının hak sahiplerine ödenmesine karar verildiği, kararın taraflarca temyiz edildiği anlaşılmıştır.

2004 sayılı İİK'nın 82. maddesinin 1. fıkrasının 12. bendinde; 'borçlunun "haline münasip" evi haczedilemez.' hükmüne yer verilmiştir.

Meskeniyet iddiası nedeniyle haczedilmezlik şikayetinde taşınmazın haline münasip ev değeri ve şikayete konu taşınmazın değerinin haciz tarihi itibariyle değerinin, taşınmazın bulunduğu bölgedeki diğer taşınmazlarla emsal mukayesesi yapılmak ve aynı vasıftaki taşınmazların alım-satım değerleri denetime elverişli ve somut veriler içerecek şekilde tespit edilmek suretiyle, İİK'nın 82/12. maddesi gereğince belirlendikten sonra borçlunun haline münasip evi alabileceği miktar, mahcuzun değerinden az ise mahcuzun satılarak, borçlunun haline münasip ev alması için gerekli bedelin kendisine, artanın hak sahiplerine ödenmesine, satışın borçlunun haline münasip ev alabileceği miktardan az olmamak üzere yapılmasına; şayet borçlunun haline münasip evi alabileceği miktar mahcuzun değerinden fazla ise haczin kaldırılmasına karar verilmesi gerekir.

Bu kıstasları aşan nitelik ve evsaftaki yerlerle, makul ölçüleri geçen oda ve salonu kapsayan ve ikamet için zorunlu öğeleri içeren bir meskenin dışındaki yerler, maddede öngörülen amaca aykırıdır. Borçlunun görev ve sıfatı, kendisinin yukarıda belirlenenden daha görkemli bir meskende ikamet etmesini gerektirmez.

Borçlunun, şikayete konu taşınmazın bulunduğu yerde oturması zorunlu olmadığından, daha mütevazi semtlerde haline münasip meskenin değerinin bilirkişi marifeti ile tespit edilerek sonucuna göre karar verilmelidir.

Somut olayda, mahallinde yapılan keşif sonrası düzenlenen ek bilirkişi raporunda, dava konusu taşınmazın haciz tarihi itibariyle değerinin 205.236,00 TL olduğu, Söke'nin daha mütevazi semtlerinde haciz tarihi itibariyle haline münasip ev değerinin ise 106.419,00 TL olarak tespit edildiği ve İlk Derece Mahkemesince haciz tarihi itibariyle belirlenen değer üzerinden hüküm kurulduğu ancak Bölge Adliye Mahkemesince borçlunun alabileceği haline münasip evin değeri olarak dava tarihi itibariyle tespit edilen değerin hükme esas alınması gerekirken haciz tarihi itibariyle tespit edilen değerin hükme esas alınması yerinde görülmeyerek ek bilirkişi raporu aldırılmak suretiyle davanın yeniden görülmesi için dava dosyasının HMK'nın 353/1-a-6. maddesi uyarınca İlk Derece Mahkemesine gönderilmesine karar verildiği, İlk Derece Mahkemesince aldırılan ek bilirkişi raporu ile dava konusu taşınmazın değeri ile borçlunun haline münasip alabileceği evin değerinin Temmuz 2023 tarihi ve dava tarihi olan 31.08.2020 tarihi itibariyle ayrı ayrı tespit edildiği anlaşılmaktadır.

Meskeniyet iddiası bir haczedilmezlik şikayeti olup; mahcuzun değerini ve borçlunun hale münasip alabileceği meskenin değerinin haciz tarihi itibariyle yapılması zorunluluktur. Bölge Adliye Mahkemesinin borçlunun alabileceği haline münasip evin değerinin dava tarihi itibariyle tespit edilmesi gerektiğine yönelik tespiti ve sonrasında görüş değişikliğine gidildiğini belirterek taşınmazın karar tarihine yakın bir zamana ilişkin olarak belirlenen değerini esas alarak hüküm kurması doğru görülmemiştir.

O halde, Bölge Adliye Mahkemesince, İlk Derece Mahkemesinin şikayetin kısmen kabul kararının usul ve yasaya uygun olduğu gerekçesiyle tarafların istinaf isteminin esastan reddine karar verilmesi gerekirken yanılgılı değerlendirmeyle dava konusu taşınmazın karar tarihine yakın bir zamana ilişkin olarak belirlenen değeri esas alınarak şikayetin kısmen kabulüne karar verilmesi isabetsiz olup Bölge Adliye Mahkemesi kararının bozulması gerekmiştir ..." gerekçesiyle karar bozulmuştur.

B. Bölge Adliye Mahkemesince Verilen Direnme Kararı

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile; takip hukukunda asıl olan borcun ödenmesi olduğu, ancak borcun ödenmesi sağlanmaya çalışılırken borçlunun (ve ailesinin) Anayasa ile güvence altına alınan hak ve hürriyetlerinin de dikkate alınması gerektiği, İİK'nın 82/1-12. maddesiyle getirilen borçlunun hâline münasip evinin haczedilemeyeceği kuralının bunun bir yansıması olduğu, günün ekonomik koşulları, paranın satın alma gücünde yaşanan değer kaybı ve taşınmaz değerlerinde meydana gelen ciddi artışlar dikkate alındığında belirtilen bu tarihlerin hükme esas alınmasının somut olayın özelliklerine göre borçlunun hâle münasip ev alabilmesini mümkün kılmayacak sonuçlar doğuracağı, somut olayda haciz tarihinin 19.08.2019, şikâyet tarihinin ise 31.08.2020 olduğu, inceleme sırasında alınan raporlarda taşınmazın değerinin haciz tarihi itibarıyla 205.236,00 TL, şikâyet tarihi itibarıyla 270.000,00 TL, son değerlendirmenin yapıldığı tarih itibarıyla 1.600.000,00 TL olarak belirlendiği, inceleme devam ederken taşınmazın değerinin altı kata yakın arttığının anlaşıldığı, bu durumda borçlunun hâline münasip ev alabileceği değerin haciz tarihi veya şikâyet tarihi itibarıyla kabul edilmesinin borçlu yönünden hiç bir anlam ifade etmeyeceği, belirlenen bu değerler üzerinden hüküm kurulması durumunda borçlunun bu miktarla hâline münasip ev alabilmesinin mümkün olmayacağı, taşınmazın kıymet takdirinin yapıldığı tarih nazara alındığında İİK'nın 128. maddesi gereği güncel bir kıymet takdiri işlemi yapılarak taşınmazın satılabileceği göz önüne alındığında taşınmazın olası muhammen bedelinin daha da yükseleceği, İİK'nın 129. maddesi gereği belirlenecek ihale bedelinin yasanın izin verdiği en düşük bedel olması hâlinde dahi bu bedelin borçlunun hâline münasip ev alabileceği değerin çok üzerinde olacak iken borçluya sadece haciz veya şikâyet tarihi itibarıyla belirlenen değerin bırakılmasının pratikte borçluya hiç bir imkân sağlamayacağı gerekçesiyle direnme kararı verilmiştir.

VI. TEMYİZ

A. Temyiz Yoluna Başvuranlar

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda belirtilen direnme kararına karşı süresi içinde taraf vekilleri temyiz isteminde bulunmuştur.

B. Temyiz Sebepleri

1. Borçlu vekili; taşınmaza 2019 yılında haciz konulduğunu ancak beş yıl geçmesine rağmen alacaklının hâlen taşınmazın satışını talep etmediğini, haczin devam edip etmediğinin ve haczin yenilenip yenilenmediğinin ilgili icra dosyasından araştırılmadığını, aile kavramının borçlu ve eşi değil borçlu ile birlikte yaşayan geniş aile olarak esas alınması gerektiğini, 1+1 niteliğindeki bir evin

borçlu ve eşi için dahi yeterli olmayacağını ileri sürerek şikâyetin kısmen reddine ilişkin kısmın bozulmasını talep etmiştir.

2. Alacaklı vekili; borçlunun Söke'nin başka bir semtinde hâline münasip daha ucuz evde oturabileceğinden şikâyet konusu taşınmazın hâline münasip olmadığını, hâline münasip evin değerinin yüksek hesaplandığını, sadece evin bulunduğu semtin değil diğer semtlerde de hâline münasip evin araştırılması gerektiğini ileri sürerek kararın bozulmasını talep etmiştir.

C. Uyuşmazlık

Direnme yoluyla Hukuk Genel Kurulu önüne gelen uyuşmazlık; borçlunun meskeniyet şikâyetinde şikâyet konusu taşınmazın ve hâline münasip alabileceği evin değerinin haciz tarihi itibarıyla mı yoksa karar tarihine yakın bir zaman dikkate alınarak mı belirlenmesi gerektiği noktasında toplanmaktadır.

D. Gerekçe

1. İlgili Hukuk

1. İcra ve İflas Kanunu'nun 82/1-12. maddesi ve 7343 sayılı Kanun ile değişik 106/3-7. maddesi ile geçici madde 18/3.

2. 08.03.2022 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Satış Giderleri Tarifesi geçici madde 1.

2. Değerlendirme

1. Şikâyetçi borçlu icra mahkemesine verdiği dilekçede taşınmazın hâline münasip olduğundan haczedilemeyeceği iddiasında bulunmuş olup İİK'nın 82/1-12. maddesinde düzenlenen haczedilmezlik iddiası şikâyet niteliğindedir.

2. İcra ve İflas Kanunu'nun 82/1-12. maddesine dayalı olarak haczedilmezlik şikâyetinde bulunulabilmesi için şikâyet tarihi itibarıyla hukuken geçerli bir haczin varlığı şarttır. Bu nedenle borçlunun haczedilmezlik şikâyetinde bulunması üzerine öncelikle İİK'nın 1 06... . maddeleri uyarınca haczin kalkıp kalkmadığının belirlenmesi gerekir. Şikâyet tarihinden önce haczin kalkmış olduğunun belirlenmesi hâlinde şikâyetin konusu olmayacağından başvurunun fuzuli yapıldığı kabul edilmelidir. Şikâyet tarihi itibarıyla satış isteme süresinin henüz dolmadığı hâllerde ise şikâyetin incelenmesi sırasında haczin kalkıp kalkmadığının mahkemece değerlendirilmesi ve haczin kalktığının tespiti hâlinde şikâyetin konusuz kaldığının kabulü gerekeceğinden şikâyetin esası hakkında karar verilmesine yer olmadığına karar verilmesi gerekir. Bu ilkeler Hukuk Genel Kurulunun 05.03.2025 tarihli ve 2024/12-591 Esas, 2025/103 Karar sayılı kararında da benimsenmiştir.

3. Bu bağlamda belirtmek gerekir ki İİK'nın 30.11.2021 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7343 sayılı Kanun ile değişik 106. maddesinde satış talebi için uygulanacak sürede değişiklik yapılarak aynı zamanda satış talebiyle birlikte satış giderlerinin yatırılması konusunda düzenlemeler yapılmıştır.

4. Konuya ilişkin yasal düzenlemeler incelendiğinde;

7343 sayılı Kanun'un 9. maddesi ile değişik İİK'nın 106/3. maddesi "Satış talebiyle birlikte kıymet takdiri ve satış giderlerinin tamamının peşin olarak yatırılması zorunludur" düzenlemesini,

7343 sayılı Kanun'un 33. maddesi ile eklenen İİK'nın geçici 18/2-1 maddesi "Uygulamaya geçilen il ve ilçelerde, geçiş tarihinden sonra haczedilen mallar hakkında, bu maddeyi ihdas eden Kanunla değiştirilen 87, 1 06... uncu madde hükümleri uygulanır. Geçiş tarihinden önce haczedilen mallar hakkında ise değişikliklerden önceki hükümler ile ilga edilen hükümlerin uygulanmasına devam olunur" düzenlemesini, aynı maddenin üçüncü fıkrası "106 ncı madde uyarınca çıkarılacak tarifenin yürürlüğe girdiği tarihten önce satış talep edilmiş olmasına rağmen kıymet takdiri ile muhafaza ve satış giderlerinin tamamının yatırılmadığı hâllerde bu tarifenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde tarifede belirlenen giderlerin yatırılması zorunludur. Bu süre içinde giderler peşin olarak yatırılmazsa satış talebi vaki olmamış sayılır" düzenlemesini,

7343 sayılı Kanun'un 9. maddesi ile değişik İİK'nın 106/7. maddesi gereğince çıkarılan 08.03.2022 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Tarifenin "Geçiş hükümleri" kenar başlıklı geçici 1. maddesi "(1) Bu Tarife hükümleri;
(a)Bakanlıkça resmî internet sitesinden elektronik satış uygulamasına geçileceği duyurulan il veya ilçelerde belirlenen tarihten sonra haczedilecek mallar hakkında,

b)Ülke genelinde ise, İcra ve İflâs Kanunu Uyarınca Elektronik Ortamda Yapılacak Satışların Usulü Hakkında Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren en geç bir yılın sonunda haczedilecek mallar hakkında, uygulanır.

(2)Bu Tarife hükümleri elektronik satış uygulamasına henüz geçilmeyen il veya ilçelerde uygulanmaz. Bu kapsamda bulunan mahallerdeki haczedilen mallarla ilgili tahsil edilmesi gereken giderler hakkında 2004 sayılı Kanunun 24.11.2021 tarihli ve 7343 sayılı İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunla yapılan değişikliklerden önceki hükümleri ve ilga edilen hükümleri uygulanır" düzenlemesini içermektedir.

5. Tüm bu yasal düzenlemeler birlikte değerlendirildiğinde, elektronik satış uygulamasına geçiş tarihinden önce haczedilen mallarla ilgili Tarife hükümlerinin uygulanması ve satış giderlerinin peşin olarak yatırılması zorunluluğu bulunmamakta ise de Tarife'nin yürürlüğe girdiği 08.03.2022 tarihinden önce satış talep edilmiş olması hâlinde İİK'nın geçici madde 18/3 hükmü gereğince kıymet takdiri ile muhafaza ve satış giderlerinin tamamının yatırılmadığı hâllerde Tarife'de belirlenen miktarın altında yatırılan giderlerin 08.03.2023 tarihine kadar tamamlanması zorunludur. İİK'nın geçici madde 18/3 hükmündeki bu süre kanun koyucu tarafından belirlenen kesin nitelikteki sürelerden olup giderlerin tamamlanması yönünde alacaklıya süre verileceğine ve muhtıra çıkartılacağına ilişkin bir yasal düzenleme bulunmamaktadır.

6. Sonuç olarak, İİK'nın 7343 sayılı Kanun ile değişik 106. maddesinde düzenlenen satış giderlerinin uygulanmaya başlanması açısından o yerde elektronik satış uygulanmasına başlanmış olması ve malın haczedildiği tarihin tespit edilmesi gerekir (İİK geçici md. 18/2-1). Ancak satış giderlerinin esas olarak satış talebiyle birlikte yatırılması gerektiğinden Tarife'nin

yürürlüğe girdiği tarihten önce satış talep edilmiş olmasına rağmen kıymet takdiri ile muhafaza ve satış giderlerinin tamamının yatırılmadığı hâllerde bu Tarife'nin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren (08.03.2022) bir yıl içinde Tarife'de belirlenen giderlerin yatırılması zorunlu olup bu süre içinde giderler peşin olarak yatırılmazsa satış talebi vaki olmamış sayılır (İİK geçici md. 18/3) (Hakan Pekcanıtez, Mine Akkan, 7343 Sayılı Kanunla İcra ve İflas Kanunu'nda Yapılan Değişikliklerin Zaman Bakımından Uygulanması, TBB Dergisi, Mayıs-Haziran 2022, S. 160, s.276).

7. Nitekim bu hususlar Hukuk Genel Kurulunun 05.11.2025 tarihli ve 2025/12-80 Esas, 2025/685 Karar sayılı kararında da benimsenmiştir.

8. Somut olayda ise kambiyo senetlerine özgü haciz yoluyla takipte borçlu adına kayıtlı şikâyet konusu taşınmaza 19.08.2019 tarihinde haciz konulmuş ve alacaklı vekilince 10.01.2020 tarihinde satış talep edilmiştir. İcra müdürlüğünce 10.01.2020 tarihinde kıymet takdiri ve satış avansı olarak 4.000,00 TL yatırılmasına karar verilmiş, alacaklı vekilince 17.08.2020 tarihinde 4.000,00 TL satış avansı yatırılmıştır. İİK'nın geçici madde 18/2 hükmü uyarınca T.C. Adalet Bakanlığının resmî internet sitesinden yapılan duyuruda 7343 sayılı Kanun ile ilgili maddelerde yapılan değişikliklerin Aydın il ve ilçelerinde 01.09.2022 tarihi itibarıyla ilanı yapılacak artırmalar hakkında uygulanacağı belirlenmiştir.

9. Bu durumda somut olayda Tarife'nin yürürlük tarihinden önce satış talep edilmiş olmakla İİK'nın geçici madde 18/3 hükmü uyarınca Tarife'nin yürürlük tarihi olan 08.03.2022 tarihinden itibaren bir yıl içinde (08.03.2023 tarihine kadar) Tarife'de belirlenen miktarın altında kalan satış avansının tamamlanması zorunlu olup İİK'nın geçici madde 18/3 hükmünde giderlerin tamamlanması yönünde alacaklıya süre verileceğine ve muhtıra çıkartılacağına ilişkin bir yasal düzenleme bulunmadığından satış talebinin vaki olmamış sayılacağı kabul edilmelidir.

10. O hâlde şikâyet konusu haciz kalkmış olup şikâyetin konusuz kaldığının kabulü gerekeceğinden şikâyetin esası hakkında karar verilmesine yer olmadığına karar verilmesi gerekir.

11. Hâl böyle olunca direnme kararının yukarıda açıklanan değişik gerekçe ve nedenlerden dolayı bozulması gerekmiştir.

VII. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

Borçlu vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile direnme kararının yukarıda açıklanan değişik gerekçe ve nedenlerden dolayı 5311 sayılı Kanun ile değişik İİK'nın 364/2. maddesinin göndermesiyle uygulanması gereken 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (HMK) 371. maddesi gereğince BOZULMASINA,

Bozma nedenine göre alacaklı vekilinin temyiz itirazlarının incelenmesine yer olmadığına,

İstek hâlinde temyiz peşin harcının yatıranlara geri verilmesine,

Dosyanın HMK'nın 373/2. maddesi uyarınca kararı veren Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine,

12.11.2025 tarihinde oy birliğiyle kesin olarak karar verildi.