İhalenin Feshinde Nispi Harç Ön Şart

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay Hukuk Genel Kurulu	10.06.2026	Onama

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/498	2026/370	İİK 134, 492 s. Harçlar K. 30, HMK 114, HMK 150

ÖZET

İİK 134/2'de sayılmayan şikâyetçinin ihale bedeli üzerinden yatırması gereken nispi harç, Harçlar Kanunu anlamında yargı harcı değil ihalenin feshi talebinin ön şartıdır. İki haftalık kesin süreye rağmen yatırılmadığından şikâyetin usulden reddine dair direnme kararı onanmıştır.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/ihalenin-feshinde-nispi-harc-on-sart-hgk-2026-370/ →

Karar metni

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

Hukuk Genel Kurulu 2025/498 E. , 2026/370 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 32. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2025/218 E., 2025/387 K.

ÖZEL DAİRE KARARI : Yargıtay 12. Hukuk Dairesinin 20.01.2025 tarihli ve

2024/8208 Esas, 2025/296 Karar sayılı BOZMA kararı

Taraflar arasındaki ihalenin feshi isteminden dolayı yapılan inceleme sonunda İlk Derece Mahkemesince şikâyetin usulden reddine karar verilmiştir.

Kararın şikâyetçi vekili tarafından istinaf edilmesi üzerine Bölge Adliye Mahkemesince İlk Derece Mahkemesi kararının kaldırılarak yeniden esas hakkında hüküm kurulmak suretiyle şikâyetin usulden reddine karar verilmiştir.

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

Direnme kararı şikâyetçi vekili 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

Şikâyetçi vekili; alacaklı banka vekili tarafından borçlular aleyhine başlatılan ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilâmlı takipte borçlu ... Tekstil Elektrik İnşaat Sanayi ve Dış Tic. Ltd. Şti'nin maliki olduğu ... ili, ... ilçesi, ... Mah. ... ada, ... parselde kayıtlı ... numaralı bağımsız bölümün ihale edildiğini, şikâyet konusu taşınmazın müvekkili ve eşi ... evlilik birliği içinde almış oldukları aile konutu olduğunu, taşınmazın müvekkilinin bilgisi ve rızası dışında ... tarafından ... Tekstil Elektrik İnşaat Sanayi ve Dış Tic. Ltd. Şti'ye devredilmiş olduğunu, adı geçen şirket tarafından takip alacaklısı banka lehine ipotek kurulduğunu, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) 194. maddesi gereğince aile konutu şerhi konulmuş olmasa da eşlerin birlikte yaşadıkları aile konutu üzerindeki fiil ehliyetlerinin sınırlandırıldığını, Ankara 9. Aile Mahkemesinin 2024/187 Esas sayılı dosyasında tapu iptal ve tescil davası açtıklarını ve 19.03.2024 tarihli tensip tutanağında "...taşınmazın üçüncü kişilere devir ve temlikinin önlenmesi için üzerine ihtiyati tedbir konulmasına, bu hususta ilgili tapu müdürlüğüne müzekkere yazılmasına" karar verildiğini, ihalenin dayanağını oluşturan ipoteğin geçersiz olduğunu ileri sürerek ihalenin feshine karar verilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

1. Alacaklı vekili; şikâyetçinin 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nun (İİK) 134. maddesinin 2. fıkrasında belirtilen kişilerden olmadığını, aynı maddenin 3 ve 4. fıkraları gereğince şikâyetçinin nispi harç ve teminat yatırması gerektiğini, dolayısıyla şikâyetin usulden reddi gerektiğini, ihalenin de usul ve yasaya uygun yapıldığını belirterek şikâyetin reddini savunmuştur.
2. İhale alıcısı vekili; İİK'nın 134. maddesi uyarınca şikâyetçiden ihale bedeli üzerinden nispi harç alınması ve şikâyetçinin ihale bedelinin %5'i oranında teminat göstermesi gerektiğini, taşınmazın aile konutu olduğu sebebiyle ihalenin feshinin talep edilemeyeceğini belirterek şikâyetin reddini savunmuştur.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin 25.04.2024 tarihli ve 2024/178 Esas, 2024/262 Karar sayılı kararı ile; somut olayda şikâyetçinin satış isteyen alacaklı, borçlu, mahcuzun resmî sicilinde kayıtlı olan ilgili ve sınırlı ayni hak sahibi yahut pey sürmek suretiyle ihaleye iştirak eden bir kimse olmayıp üçüncü kişi konumunda olduğu, İİK'nın 134/3. maddesi gereğince ihale bedeli üzerinden hesaplanan ve peşin olarak alınması gereken 79.487,90 TL harcı ikmâl etmesi için şikâyetçi vekiline kesin süre verildiği, usulüne uygun ihtarı içeren tebliğe rağmen kesin süre içinde harcın ikmâl edilmediği gerekçesiyle dava (şikâyet) şartı yokluğu sebebiyle şikâyetin reddine, şikâyetçinin ihale bedelinin takdiren %5'i oranında para cezasına mahkûm edilmesine, ihale bedeli üzerinden hesaplanan ve alınması gereken 158.975,81 TL harçtan başlangıçta alınan 427,60 TL harcın mahsubu ile bakiye 158.548,21 TL harcın şikâyetçiden tahsiline karar verilmiştir.

IV. İSTİNAF

A. İstinaf Yoluna Başvuranlar

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde şikâyetçi vekili istinaf başvurusunda bulunmuştur.

B. Gerekçe ve Sonuç

Bölge Adliye Mahkemesinin 11.10.2024 tarihli ve 2024/1056 Esas, 2024/1432 Karar sayılı kararı ile; somut olayda şikâyetçinin İİK'nın 134. maddesinin 2. fıkrasında belirtilen sınırlı sayıdaki ilgililerden olmadığı, aynı maddenin 3. fıkrası uyarınca satış isteyen alacaklı, borçlu, resmî sicilde kayıtlı ilgililer ile sınırlı ayni hak sahipleri dışında kalan kişilerce yapılan ihalenin feshi taleplerinde nispi harcın yarısının dava açarken ödenmesinin zorunlu olduğu, kötüniyetli olarak dava açan ve ihale sürecini uzatan kişilerin bu yöndeki davranışlarına engel olmak için getirilen 7343 sayılı Kanun'un 27/5. maddesi ile değişik İİK'nın 134. maddesinde Harçlar Kanunu'na yapılmış bir atıf bulunmadığı, Harçlar Kanunu'na göre daha özel nitelikte bulunan İİK'ya eklenen bu düzenlemeyle açıkça harcın yarısının dava açılırken yatırılması zorunlu tutulduğundan harcın yatırılmasının "dava şartı" olarak kabulü gerektiği, İİK'nın 134/5. maddesindeki düzenleme karşısında ihalenin feshi dosyasının 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (HMK) 150. maddesi gereği işlemden kaldırılması ve sonrasında da davanın açılmamış sayılmasına karar verilmesinin mümkün olmadığı, somut olayda İlk Derece Mahkemesince usulüne uygun kesin süre verildiği, ancak harcın ve teminatın tamamlanmadığı, dolayısıyla İlk Derece Mahkemesince dava (şikâyet) şartı yokluğu sebebiyle şikâyetin reddine ve şikâyetçinin para cezasına mahkûm edilmesine ilişkin kararda bir usulsüzlük bulunmadığı, ancak şikâyet usulden reddedildiğinden maktu ret harcı alınmasına karar verilmesi gerektiği gerekçesiyle istinaf başvurusunun kısmen kabulüyle İlk Derece Mahkemesi kararı kaldırılarak yeniden esas hakkında hüküm kurulmak suretiyle dava (şikâyet) şartı yokluğu sebebiyle şikâyetin reddine, şikâyetçinin ihale bedelinin takdiren %5'i oranına para cezasına mahkûm edilmesine, alınması gereken 427,60 TL karar ve ilâm harcı peşin alındığından başkaca harç alınmasına yer olmadığına karar verilmiştir.

V. BOZMA VE BOZMADAN SONRAKİ İNCELEME SÜRECİ

A. Bozma Kararı

1. Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde şikâyetçi vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

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

"...Şikayetçi-3. kişi tarafından ihalenin feshi istemiyle icra mahkemesine başvurulduğu, İlk Derece Mahkemesince; şikayetin nispi harç verilen kesin süre içinde yatırılmadığından dava şartı yokluğu nedeni ile usulden reddine ve şikayetçi aleyhine ihale bedelinin %5'i oranına tekabül eden 116.363,50 TL para cezasına hükmedilmesine, ihale bedeli üzerinden hesaplanan nispi harcın şikayetçi 3. kişiden tahsili ile Hazineye irat kaydına karar verildiği, şikayetçi-3. kişi tarafından istinaf yoluna başvurulması üzerine Bölge Adliye Mahkemesince şikayetçinin istinaf başvurusunun kısmen kabulü ile İlk Derece Mahkemesi kararı kaldırılarak yeniden esas hakkında; "...şikayetçinin

İİK'nun 134/4. maddesi uyarınca ödenmesi gereken nispi harcı verilen 2 haftalık kesin süreye rağmen ödemediği gerekçesi ile şikayetin DAVA ŞARTI YOKLUĞUNDAN USULDEN REDDİNE, şikayet edenin şikayeti reddedildiğinden İİK'nun 134/2. maddesi gereğince ihaleye konu taşınmazın ihale bedelinin (2.327.270,00 TL) takdiren %5'i oranına tekabül eden 116.363,50 TL para cezasına mahkum edilmesine, söz konusu para cezasının şikayet edenden tahsili ile Hazineye irat kaydına" hükmedildiği anlaşılmıştır.

Kararı şikayetçi 3. kişi vekili temyiz etmiştir.

Dosyada öncelikli sorun "İİK'nun 7343 sayılı Kanun ile değ. 134. maddesindeki istisna taraflar dışında yatırılması gereken nispi harç HMK'nın 114. maddesinde belirtilen dava şartı olup, olmadığı ve nispi harç ile teminatın tamamlatılma usulüdür."

İcra takibi sırasında, 2004 sayılı İİK'ya göre yapılan ihalenin feshine ilişkin hususlar Kanunun 134 vd. maddelerinde düzenlenmiştir.

İhalenin feshi davaları daha önce başvuranın kim olduğuna bakılmaksızın maktu harca tabi iken 2004 sayılı İİK'nun 134. maddesinde değişiklik yapan ve 30.11.2021 tarihinde yürürlüğe giren 7343 sayılı kanunun 27/4. maddesi ile ihalenin feshi davasını “Satış isteyen alacaklı, borçlu, resmî sicilde kayıtlı ilgililer ile sınırlı ayni hak sahipleri dışında kalan kişilerin" açması halinde ihale bedeli üzerinden nispi harca tabi kılınmıştır.

Ayrıca ihalenin feshi talebinde 7343 sayılı kanunun 27/5. maddesi ile davayı “Satış isteyen alacaklı, borçlu, resmî sicilde kayıtlı ilgililer ile sınırlı ayni hak sahipleri dışında kalan kişiler" teminat yatırmakla yükümlü kılınmıştır.

Dosyadaki bilgi ve belgelerden şikayetçinin tapuda ilgili olmayıp, İİK'nun değ. 134. maddesindeki satış isteyen alacaklı, borçlu, resmî sicilde kayıtlı ilgililer ile sınırlı ayni hak sahipleri dışında kalan kişilerden olduğu ve davanın nispi harca ve teminata tabi bulunduğu anlaşılmıştır.

Yargı harçları, 492 sayılı Harçlar Kanunda düzenlenmiş olup, dava açarken harçtan muaf olanlar dışındaki davacının harç yatırması zorunluluğu, HMK'nın 114. maddesinde belirtilen dava şartlarından değildir.

Dava harçları özel kanun ile düzenlenmiştir.

492 sayılı Kanunun "Noksan tesbit edilen değer üzerinden harcın ödenmesi" başlıklı 30. maddesi "Muhakeme sırasında tesbit olunan değerin, dava dilekçesinde bildirilen değerden fazla olduğu anlaşılırsa, yalnız o celse için muhakemeye devam olunur, takip eden celseye kadar noksan değer üzerinden peşin karar ve ilam harcı tamamlanmadıkça davaya devam olunmaz. Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanununun 409 uncu (HMK md. 150) maddesinde gösterilen süre içinde dosyanın muameleye konulması, noksan olan harcın ödenmesine bağlıdır.
" hükmünü içermektedir.

HMK'ya göre bir şartın tamamlatılması, mahkeme tarafından ilgilisine usulüne uygun şekilde süre verilmesi halinde mümkündür.

Verilecek süre yasal düzenlemeye uygun değil ise hukuki sonuç doğurmaz.

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

İhalenin feshi talebinin 30.11.2021 tarihinden sonra, kanunda belirtilen istisnai taraflar dışında kalan gerçek yada tüzel kişiler tarafından yapılması halinde ihale bedeli üzerinden nispi harca tabi olduğu ve nispi harcın yarısının peşin yatırılacağı tartışmasızdır.

Aynı şekilde ihale bedelinin %5'i oranında teminat yatırılması da şarttır.

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 tamamlatılır. 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 tamamlatılmalı, sonra teminatın yatırılması için davacıya HMK'nın 115. maddesinde belirtilen dava şartlarının tamamlatılmasına ilişkin usule göre süre verilmelidir.

Harcın yatırılmamasının yaptırımı, "...davanın açılmamış sayılması," harç yatırılmakla birlikte teminatın yatırılmamasının yaptırımı ise "...davanın dava şartı noksanlığından usulden reddidir."

Açılmamış sayılma ve usulden ret kararlarının hukuki sonuçlarının farklı olduğu izahtan varestedir.

Mahkemenin ve Bölge Adliye Mahkemesinin şikayetçinin İİK'nun 134. maddesinde belirtilen ilgililerden olmayıp, ihalenin feshi davasının görülebilmesi açısından nispi harç ve teminat yatırmak zorunda olan, başka bir deyişle kanunda belirtilen istisnai kişiler dışında kaldığına ilişkin tespit ve gerekçeleri yerindedir.

Her ne kadar şikayetçi nispi harç ve akabinde teminatı yatırmamış ise de, İlk Derece Mahkemesinin harç yatırılmasına ilişkin tensipteki "İİK madde 134/3 gereği ihalenin feshi talebinde bulunan kişi, satış isteyen alacaklı, borçlu, resmî sicilde kayıtlı ilgili ve sınırlı ayni hak sahibi olmadığından ihale bedeli olan 2.327.270,00 TL üzerinden hesaplanan peşin yatırılması zorunlu 79.487,90 TL harcı ikmal etmesi için şikayet eden vekiline 2 haftalık kesin süre verilmesine, iş bu kesin süre içerisinde mahkememizce belirlenen ve İİK madde 134/3 gereği ikmali zorunlu olan 79.487,90 TL harcın ikmal edilmemesi durumunda şikayetin dava şartı yokluğu sebebiyle reddedileceğinin şikayet eden vekiline ihtarına, ihtarat yapılamadığından ihtaratın iş bu tensip zaptının şikayet eden vekiline tebliğ ile yapılmış sayılmasına, kesin sürenin iş bu tensip zaptının şikayet eden vekiline tebliğinden itibaren başlamasına" şeklindeki ara kararı 492 sayılı Harçlar Kanunun 30. maddesine uygun değildir.

Yukarıda da belirtildiği üzere yasaya uygun olmayan ara kararı hukuki sonuç doğurmaz.

Mahkemece şikayetçi-3. kişiye Harçlar Kanununun 30. maddesine uygun şekilde "...Şikayetçiye ihale bedeli üzerinden alınan bakiye 79.060,30 TL peşin nispi harcı yatırması için gelecek celseye kadar kesin süre verilmesine, aksi taktirde davanın işlemden kaldırılacağının ihtarına (ihtar edildi)" şeklinde oluşturulacak ara kararı ile süre verilmesi, harç tamamlanır ise teminata ilişkin işlem yapılması, harç yatırılmaz ise akabinde Harçlar Kanunu' nun 30. maddesindeki düzenlemeye uygun olarak karar verilmesi gerekirken nispi harç yatırılmamasını HMK'nın 114. maddesinde düzenlenen dava şartı olarak niteleyerek sonuca gidilmesi ve bu hususun Bölge Adliye Mahkemesince de benimsenmesi hatalı olup, Bölge Adliye Mahkemesi kararının bozulması gerekmiştir.

Bölge Adliye Mahkemesince yapılacak iş öncelikle şikayetçi-3. kişiye nispi peşin harcı tamamlaması için Harçlar Kanununun 30. maddesi uyarınca işlem yapmak ve harç yatırılırsa akabinde teminatı yatırtıp, sonuca gitmektir..." gerekçesiyle karar bozulmuştur.

B. Bölge Adliye Mahkemesince Verilen Direnme Kararı

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile; önceki karar gerekçesi tekrar edilmek suretiyle direnme kararı verilmiştir.

VI. TEMYİZ

A. Temyiz Yoluna Başvuranlar

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda belirtilen direnme kararına karşı süresi içinde şikâyetçi vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

B. Temyiz Sebepleri

Şikâyetçi vekili; mahkemece verilen kesin süreye ilişkin ara kararın ve ihtarın usulüne uygun olmadığını, Ankara 9. Aile Mahkemesinin 2024/187 Esas sayılı dosyasında ihtiyati tedbir kararı verildiğinden müvekkilinin tapu sicilindeki ilgili olduğunu ve nispi harç yatırmasının gerekmediğini, müvekkilinin adli yardım talebinin Bölge Adliye Mahkemesince kabul edildiğini, adli yardım talebi kabul edilen kişi harçtan muaf olacağından kararın hukuka aykırı olduğunu, müvekkili aleyhine para cezasına hükmedilemeyeceğini ileri sürerek kararın bozulmasını talep etmiştir.

C. Uyuşmazlık

Direnme yoluyla Hukuk Genel Kurulu önüne gelen uyuşmazlık; somut olayda İİK'nın 134. maddesinin 2. fıkrasında sınırlı sayıda sayılan ilgililerden olmayan şikâyetçinin, ihalenin feshi talebinde aynı maddenin 3. fıkrasına göre yarısının peşin olarak yatırılması gereken ihale bedeli üzerinden hesaplanacak nispi harcın 492 sayılı Harçlar Kanunu'nda belirtilen dava harcı olup olmadığı, buradan varılacak sonuca göre şikâyet şartı olarak kabul edilerek verilen iki haftalık kesin süreye ilişkin ara kararın usulüne uygun olup olmadığı noktasında toplanmaktadır.

D. Gerekçe

1. İlgili Hukuk

İcra ve İflas Kanunu'nun 30.11.2021 tarihinde yürürlüğe giren 7343 sayılı İcra ve İflas Kanunu İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un (7343 sayılı Kanun) 27. maddesiyle değişik 134. maddesinin 2 ve 3. fıkraları.

2. Değerlendirme

1. Uyuşmazlığın çözümü için yasal düzenlemelerin irdelenmesinde yarar vardır.

2. İcra (ve iflâs) dairesi görevlerini yaparken, kanunu yanlış uygular, kanunun kendisine tanıdığı takdir yetkisini hadiseye uygun olarak kullanmaz, bir hakkı yerine getirmez veya bir hakkın yerine getirilmesini sebepsiz sürüncemede bırakırsa, usulsüz (yolsuz) hareket etmiş olur. İcra (ve iflâs) dairesinin bu gibi yolsuz işlemlerine karşı bundan zarar gören ilgililer icra mahkemesinde şikâyet yoluna başvurabilirler (doktrindeki bir esere atıf). Şikâyet, icra ve iflas hukukunda düzenlenmiş kendisine özgü hukuki bir çaredir. Şikâyet kendisine özgü bir yol olup bir dava ve gerçek anlamda bir kanun yolu değildir. Şikâyet, icra takibinin taraflarına veya hukuki yararı bulunan diğer kişilere tanınmış ve bu yolla icra ve iflas dairelerinin (veya diğer icra organlarının) kanuna veya olaya uygun olmayan işlemlerinin iptalini veya düzeltilmesini ya da yapmadıkları veya geciktirdikleri işlemlerin yapılmasını sağlayan hukuki bir çaredir (doktrindeki bir esere atıf).

3. İcra ve İflas Kanunu'nun 134/2. maddesine göre ihalenin feshi şikâyet yoluyla icra mahkemesinden talep edilir. Şikâyet teknik anlamda bir dava olmadığından uygulanacak usul, şikâyet usulüdür. İhalenin feshi şikâyetin özel bir hâli olarak kabul edilmektedir (doktrindeki bir esere atıf). İİK'nın 134. maddesi kimlerin ihalenin feshini isteyebileceğini, hukuki yarar şartını, ihalenin feshi sebeplerini ve ihalenin sonucunu ayrıntılı olarak düzenlemiştir.

4. İcra ve İflas Kanunu'nun 7343 sayılı Kanun ile değişik 134/2. maddesinde ihalenin feshini isteyebilecek ilgiler “yalnız satış isteyen alacaklı, borçlu, mahcuzun resmî sicilinde kayıtlı olan ilgililer ve sınırlı ayni hak sahipleri ile pey sürmek suretiyle ihaleye iştirak edenler” şeklinde sınırlı olarak sayılmıştır. Hükümdeki “yalnız” kelimesi madde metninde sayılmayan kişilerin ihalenin feshi talebinde bulunamayacaklarını göstermekte olup bu düzenlemenin sebebi kötüniyetle ihalenin feshinin talep edilmesini önlemektir. İİK'nın 134/2. maddesinde belirtilen 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu (TBK) 281/1. maddesi “Hukuka veya ahlaka aykırı yollara başvurularak ihalenin gerçekleştirilmesi sağlanmışsa her ilgilinin ihalenin iptalini mahkemeden isteyebileceği” şeklinde düzenlenmiş ise de aynı maddenin 2. fıkrasında cebri arttırmalar hakkında özel hükümlerin saklı olduğu hüküm altına alınmıştır. İhalenin feshini isteyebilecek ilgililer ise ihale tarihine göre belirlenir.

5. İcra ve İflas Kanunu'nun 134/2. maddesindeki “tapu sicilindeki ilgililer” ifadesi 7343 sayılı Kanun ile “mahcuzun resmî sicilinde kayıtlı olan ilgililer ve sınırlı ayni hak sahipleri“ şeklinde değiştirilmiştir. 7343 sayılı Kanun ile değişik İİK'nın 134/2. maddesine göre satılan taşınmazın resmî sicilinde yani tapu sicilinde kayıtlı olan ilgililer ihalenin feshini isteyebilir. Hukuk Genel Kurulunun 08.06.2022 tarihli ve 2019/12-175 Esas, 2022/873 Karar ile 25.06.2019 tarihli ve 2018/12-77 Esas, 2019/790 Karar sayılı kararlarında da benimsendiği üzere tapu sicilindeki ilgililerden tapu sicil kaydında yazılı olan ve tapu sicil kaydının incelenmesiyle görülebilen kişiler anlaşılmalıdır. Tapu sicilindeki ilgililere örnek olarak paylı mülkiyet satışında taşınmazın diğer paydaşları, ipotek alacaklıları, irtifak hakkı sahipleri, aynı borçlu aleyhine icra takibi yaptığı

dosyadan satış istememiş olsa bile haciz alacaklıları, tapu siciline şerh verilmiş ön alım, alım ve geri alım hakkı sahipleri ile tapu siciline şerh verilmiş olan taşınmaz satış vaadi alacaklısı, cebri satışı da önleyecek şekilde lehine ihtiyatî tedbir kararı almış olan kişiler verilebilir. "Tapu sicilindeki ilgililer" kapsamına tapu sicilinde tescil edilmemiş mülkiyet veya sınırlı ayni hak sahipleri girmez. Yorum yolu ile tapu sicilindeki ilgililer kavramı genişletilemez.

6. İhalenin feshi şikâyeti talepte bulunanın kim olduğuna bakılmaksızın maktu harca tâbi iken İİK'nın 134. maddesine 7343 sayılı Kanun'un 27. maddesiyle eklenen 3. fıkrasıyla "Satış isteyen alacaklı, borçlu, resmî sicilde kayıtlı ilgililer ile sınırlı ayni hak sahipleri dışında kalan kişilerce yapılan ihalenin feshi talebi, ihale bedeli üzerinden nispi harca tabidir. Bu 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 isteyenden tahsil edilir" hükmü getirilmiştir.

7. Maddenin gerekçesi "...Maddeye eklenen yeni üçüncü fıkrayla, ihalenin feshi talebine ilişkin şartlar yeniden belirlenmektedir. Uygulamada ihalenin kesinleşmesine engel olmak amacıyla haksız ve kötüniyetli olarak ihalenin feshinin talep edildiği müşahede edilmektedir. Hak arama hürriyetine engel olmaksınız bu tür haksız ve kötüniyetli taleplerin önlenmesi amacıyla düzenleme yapılmaktadır. Buna göre satış isteyen alacaklı, borçlu veya resmi sicilde kayıtlı ilgililer ile sınırlı ayni hak sahiplerinin dışında kalan kişilerce ihalenin feshi talebinin yapılması halinde, ihale bedeli üzerinden nispi harç alınacak ve talebin reddi halinde bu harç iade edilmeyecektir..." şeklindedir.

8. Görüldüğü üzere bu düzenlemeyle ihalenin feshini isteyen bazı kişilere ilk defa nispi harç ödeme yükümlülüğü getirilmiştir. Hükümden anlaşıldığı gibi eğer ihalenin feshini; satış isteyen alacaklı, borçlu, resmî sicilde kayıtlı olan ilgililer ve sınırlı ayni hak sahipleri isterse maktu harç ödeyecektir. Buna karşılık ihalenin feshini bu sayılanlar dışında başka bir kişi (bu bağlamda özellikle ihaleye katılarak pey süren kişi) isterse, bu kişi ihale bedeli üzerinden nispi harç ödeyecektir (doktrindeki bir esere atıf).

9. Hukuk Genel Kurulunun 08.05.2024 tarihli ve 2023/12-958 Esas, 2024/226 Karar sayılı kararında da İİK'nın 134. maddesine 7343 sayılı Kanun'un 27. maddesiyle eklenen 3 ve 4. fıkralarında satış isteyen alacaklı, borçlu, resmî sicilde kayıtlı ilgililer ile sınırlı ayni hak sahipleri dışında kalan kişilerce ihalenin feshi talebinde bulunulması hâlinde nispi harç alınması ve teminat gösterilmesi gerektiği, pey sürmek suretiyle ihaleye iştirak edenlerin ve ihalenin feshini isteyebilecek ilgililer arasında sayılmayan kişilerin ihalenin feshi talebinde ihale bedeli üzerinden nispi harç ödemesi ve bu kişilerin teminat göstermesi gerektiği, nispi harç alınmadan ve teminat gösterilmesi şartı yerine getirilmeden talebinin doğrudan reddedilemeyeceği benimsenerek, nispi harcın yatırılması ve teminat gösterilmesi şartının usulünce yerine getirilerek yapılacak olan değerlendirmeye göre bir karar verilmesi gerektiği belirtilmiştir.

10. Eldeki şikâyette ise İİK'nın 134/2. maddesinde sınırlı sayıda sayılan ilgililerden olmayan şikâyetçinin ihalenin feshi talebinde ödemesi gereken nispi harcın 492 sayılı Harçlar Kanunu'nda belirtilen dava harcı olup olmadığı ve harcın ödenmemesine ilişkin hükümlerin uygulanıp

uygulanamayacağı, buna göre şikâyet şartı olarak kabul edilerek verilen iki haftalık kesin süreye ilişkin ara kararın usulüne uygun olup olmadığı uyuşmazlık konusudur.

11. İcra ve İflas Kanunu'na 7343 sayılı Kanun ile eklenen 134/3. maddesine göre ihalenin feshi talebinde nispi harç ödemekle yükümlü olanlar, ihale bedeli üzerinden belirlenecek olan bu harcın yarısını peşin olarak yatırmak zorundadır. İhalenin feshi talebinin kabulü hâlinde bu harç başka bir kimseye yüklenmez ve istem hâlinde tamamı iade edililir. Talebin reddi hâlinde ise alınan bu harç iade edilmez ve harcın kalan kısmı ihalenin feshini isteyenden tahsil edilir. Hâlbuki 492 sayılı Harçlar Kanunu'nun 28/1. maddesine göre talepte bulunurken karar ve ilâm harcının dörtte birinin ödenmesi gerekir. Davanın reddi hâlinde ise maktu harç alınır. Görüldüğü üzere İİK'nın 134/3. maddesinde ihalenin feshi talebinde ödenmesi gereken nispi harç daha yüksek tutularak kötüniyetli taleplerin önlenmesi amacıyla 492 sayılı Kanun'dan farklı bir esas benimsenmiş ve özel bir düzenleme yapılmıştır.

12. Diğer taraftan Harçlar Kanunu'nun 30. maddesi ile HMK'nın 150. maddesinin ihalenin feshi şikâyetinin niteliği gereği uygulama yeri bulunmamaktadır. Şikâyeti düzenleyen İİK'nın 18/3. maddesine göre ilgililer duruşmaya gelmeseler bile icra mahkemesi gereken kararı verir. İhalenin feshi istemi şikâyetin özel hâli olmakla İİK'nın 134/5. maddesinde "...İhalenin feshi talebi üzerine icra mahkemesi talep tarihinden itibaren yirmi gün içinde duruşma yapar ve taraflar gelmeseler bile icap eden kararı verir..." hükmü yer almaktadır. Harçlar Kanunu'nun 30. maddesinin uygulanması hâlinde icra mahkemesince nispi harcın yatırılması için şikâyetçiye süre verilmesi, verilen süre içinde harç tamamlanmaz ise HMK'nın 150. maddesi uyarınca dava dosyasının işlemden kaldırılması ve süre içinde harcın tamamlanarak yenileme talep edilmemesi durumunda da davanın açılmamış sayılmasına karar verilmesi sonucu ortaya çıkar. Dava prosedürüne uygulanacak kuralların şikâyet mahiyetinde olan ve teknik anlamda dava mahiyetini taşımayan ihalenin feshi taleplerine doğrudan uygulanması mümkün değildir.

13. İcra ve İflas Kanunu'na 7343 sayılı Kanun ile eklenen 134/5. maddesinde icra mahkemesince para cezasına hükmedilebilecek hâller açıkça düzenlenmiştir. Bu düzenlemenin 1. bendinde "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 edilmesi nedeniyle" talebin reddine karar verilirse şikâyetçinin feshi istenen ihale bedelinin yüzde onuna kadar para cezasına mahkûm edileceği hüküm altına alınmıştır. Maddenin gerekçesinde hükmün amacı; uygulamada sıkça karşılaşılan, sırf ihale sürecini uzatmak ve haksız menfaat sağlamak amacıyla hukuki yararı bulunmayan kişilerce ihalenin feshi talep edilmesinin önüne geçilmesi ve ihale sürecinin hızlı bir biçimde tamamlanması olarak belirtilmiştir. Yukarıda açıklandığı gibi Harçlar Kanunu'nun 30. maddesinin uygulanması hâlinde davanın açılmamış sayılmasına karar verilmesi sonucu ortaya çıkabileceğinden şikâyetçi aleyhine para cezasına hükmedilemeyecektir.

14. İhalenin feshi şikâyetinde Harçlar Kanunu'nun 30 ve HMK'nın 150. maddelerinin uygulanması kanun koyucunun kötüniyetli ihalenin feshi taleplerine engel olmak şeklinde amacıyla da bağdaşmaz. İİK'nın 134/3. maddesinde belirtilen nispi harcın Harçlar Kanunu anlamında ödenen harç niteliğinde olmadığı, kötüniyetli ihalenin feshi talebinin ileri sürülmesini önlemek amacıyla

maddede belirtilen kişilerin ihalenin feshi taleplerini zorlaştırmak için bir araç olarak düzenlendiği anlaşılmaktadır.

15. Yeri gelmişken belirtmek gerekir ki İİK'nın 134/2. maddesinde sınırlı olarak sayılanlar dışındaki kişilere nispi harç ödeme yükümlülüğü getirilmiş olması, bu kişilere Kanun'a göre zaten sahip olmadıkları ihalenin feshini talep etmek hakkını gerçekte bahşetmez. Fesih hakkına sahip olduğu iddiasıyla talepte bulunan kişi henüz talepte bulunurken Kanun'un açık hükmü nedeniyle alınması gereken nispi harcın yarısını ödemek zorundadır (doktrindeki bir esere atıf).

16. Yukarıda açıklanan yasal düzenlemelere göre İİK'nın 134/3. maddesindeki nispi harca ilişkin düzenlemenin Harçlar Kanunu anlamında bir harç olduğundan söz edilemez. Ödenecek nispi harç salt Harçlar Kanunu anlamında olağan bir yargı harcı olmayıp ihalenin feshi talebinin bir ön şartı olarak düzenlenmiştir. HMK'nın 114. maddesinin 1. fıkrasında dava şartları düzenlenmiş ve 2. fıkrasında diğer kanunlarda yer alan dava şartlarına ilişkin hükümlerin saklı olduğu hüküm altına alınmıştır. İİK'nın 134/3. maddesine göre ihale bedeli üzerinden nispi harcın yarısının ödenmesi zorunluluğu, talebin ön şartı olduğuna göre ödenmesi (tamamlanması) için iki haftalık kesin süre verilmesi, bu süre içerisinde de ödenmediği takdirde ihalenin feshi talebinin usulden reddine karar verilmesi gerekir (doktrindeki bir esere atıf).

17. Nitekim aynı hususlar Hukuk Genel Kurulunun 11.02.2026 tarihli ve 2025/12-207 Esas, 2026/54 Karar sayılı kararında da benimsenmiştir.

18. Somut olayda ise alacaklı vekili tarafından borçlular aleyhine başlatılan ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takipte 08.01.2024 tarihinde satış kararı verilmiş, 12.03.2024 tarihinde ihale yapılmıştır. Şikâyet dilekçesi ekinde sunulan Ankara 9. Aile Mahkemesinin 2024/187 Esas sayılı dosyasında verilen 19.03.2024 tarihli ihtiyati tedbir kararı şikâyet konusu ihale tarihinden sonra verildiği gibi cebri satışı önleyecek nitelikte de değildir. Dolayısıyla şikâyetçi İİK'nın 134/2. maddesinde belirtilen ihalenin feshini talep edebilecek ilgililerden olmayıp bu husus Özel Dairenin ve Bölge Adliye Mahkemesinin de kabulündedir. O hâlde şikâyetçi İİK'nın 134/3. maddesine göre satış isteyen alacaklı, borçlu, resmî sicilde kayıtlı ilgililer ile sınırlı ayni hak sahipleri dışında kalan kişilerden olduğundan ihalenin feshi talebi nispi harca tâbidir.
19. Şikâyetçinin ihalenin feshi isteminde maktu harç yatırılmış olup İlk Derece Mahkemesinin 20.03.2024 tarihli tensip tutanağında peşin nispi harcın yatırılması için şikâyetçi vekiline "İİK madde 134/3 gereği ihalenin feshi talebinde bulunan kişi, satış isteyen alacaklı, borçlu, resmî sicilde kayıtlı ilgili ve sınırlı ayni hak sahibi olmadığından ihale bedeli olan 2.327.270,00 TL üzerinden hesaplanan ve peşin yatırılması zorunlu 79.487,90 TL harcı ikmal etmesi için şikayet eden vekiline 2 haftalık kesin süre verilmesine, iş bu kesin süre içerisinde mahkememizce belirlenen ve İİK madde 134/3 gereği ikmali zorunlu olan 79.487,90 TL harcın ikmal edilmemesi durumunda şikayetin dava şartı yokluğu sebebiyle reddedileceğinin şikayet eden vekiline ihtarına, ihtarat yapılamadığından ihtaratın iş bu tensip zaptının şikayet eden vekiline tebliğ ile yapılmış sayılmasına, kesin sürenin iş bu tensip zaptının şikayet eden vekiline tebliğinden itibaren başlamasına," şeklinde kesin süre verilmesine ve 25.03.2024 tarihinde tebliğ edilmesine rağmen peşin nispi harç yatırılmadığından şikâyet şartı yokluğu sebebiyle şikâyetin reddine karar verilerek şikâyetçi aleyhine para cezasına hükmedilmiş ve bakiye nispi harcın tahsiline hükmedilmiştir.

Kararın şikâyetçi vekili tarafından istinaf edilmesi üzerine Bölge Adliye Mahkemesince, İlk Derece Mahkemesince şikâyet şartı yokluğu sebebiyle şikâyetin reddine ve şikâyetçinin para cezasına mahkûm edilmesine ilişkin kararında bir usulsüzlük bulunmadığı, ancak şikâyet usulden reddedildiğinden maktu harç alınmasına karar verilmesi gerektiği gerekçesiyle istinaf başvurusunun kısmen kabulüyle İlk Derece Mahkemesi kararı kaldırılarak yeniden hüküm kurulmak suretiyle şikâyetin usulden reddine ve şikâyetçinin ihale bedelinin takdiren %5'i oranına para cezasına mahkûm edilmesine karar verilmiştir.

20. O hâlde yukarıda ayrıntısıyla yapılan açıklamalara göre İİK'nın 134/3. maddesinde Harçlar Kanunu'ndan farklı bir esas belirlendiği ve maddenin gerekçesinde ihalenin feshi talebine ilişkin şartların yeniden belirlenerek kötüniyetli taleplerin önlenmesi amacıyla düzenleme yapıldığının belirtildiği, İİK'nın 134/5. maddesinin 1. cümlesi hükmü gereğince ihalenin feshi şikâyetinde davanın açılmamış sayılmasına karar verilemeyeceğinden Harçlar Kanunu'nun 30. maddesi ile HMK'nın 150. maddesinin uygulanamayacağı gözetildiğinde İİK'nın 134/3. maddesinde ödenmesi gereken nispi harca ilişkin düzenlemenin ihalenin feshi talebinin bir ön şartı niteliğinde olduğunun kabulü zorunludur. Dolayısıyla somut olayda mahkemece verilen iki haftalık kesin süreye rağmen peşin nispi harç yatırılmadığından şikâyetin usulden reddine ilişkin karar usul ve yasaya uygundur.

21. Hukuk Genel Kurulunda yapılan görüşmeler sırasında; yargı harçlarının 492 sayılı Harçlar Kanunu'nda düzenlendiği, harçtan muaf olanlar dışındaki kişilerin dava açarken harç yatırması zorunluluğunun HMK'nın 114. maddesinde belirtilen dava şartlarından olmadığı, somut olayda Harçlar Kanunu'nun 30. maddesinin uygulanması ve dolayısıyla direnme kararının bozulması gerektiği görüşü ileri sürülmüş ise de bu görüş Kurul çoğunluğunca benimsenmemiştir.

22. Hâl böyle olunca, Bölge Adliye Mahkemesince şikâyetin usulden reddine dair verilen direnme kararı yerindedir.

23. Ne var ki Özel Dairece şikâyetçi vekilinin para cezasına ilişkin temyiz itirazlarının incelenmesi için dosya Özel Daireye gönderilmelidir.

VII. KARAR

Açıklanan sebeple;

Şikâyetçi vekilinin temyiz itirazlarının reddi ile direnme kararının ONANMASINA,

Şikâyetçi vekilinin para cezasına ilişkin temyiz itirazları ile ilgili inceleme yapılması için dosyanın YARGITAY 12. HUKUK DAİRESİNE GÖNDERİLMESİNE,

10.06.2026 tarihinde oy çokluğuyla kesin olarak karar verildi.