

# KDV Oranının Yanlış Belirlenmesinin İhaleinin Feshine Etkisi

YARGITAY 12. Hukuk Dairesi

ESAS NO: 2016/19188

KARAR NO: 2016/25850

İNCELENEN KARARIN MAHKEMESİ: İstanbul Anadolu 2. İcra Hukuk Mahkemesi

TARİHİ: 18/02/2016

NUMARASI: 2015/894-2016/151

DAVACILAR: ...

DAVALILAR: ....

Yukarıda tarih ve numarası yazılı mahkeme kararının müddeti içinde temyizen tetkiki davacılar tarafından istenmesi üzerine bu işle ilgili dosya mahallinden daireye gönderilmiş olup, dava dosyası için Tetkik Hakimi Armağan Keskin Sarıbaş tarafından düzenlenen rapor dinlendikten ve dosya içerisindeki tüm belgeler okunup incelendikten sonra işin gereği görüşülüp düşünüldü :

Yargıtay ilamında belirtilen bozma sebepleri çerçevesinde işlem yapılarak karar verilmiş, bozma ile kesinleşen hususların yeniden temyiz sebebi yapılmasına usul hükümleri elvermemiş bulunmasına ve temyiz edilen kararda yazılı gerekçelere göre yerinde olmayan temyiz sebeplerinin reddiyle bozma gereğine ve usule uygun mahkeme kararının İİK.nun 366. ve HUMK.nun 438. maddeleri uyarınca (**ONANMASINA**), alınması gereken 29,20 TL temyiz harcından, evvelce alınan harç varsa

mahsubu ile eksik harcın temyiz edenden tahsiline, ilamın tebliğinden itibaren 10 gün içinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 21/12/2016 gününde oybirliğiyle karar verildi.

## **YARGITAY TARAFINDAN ONANAN YEREL MAHKEME GEREKÇELİ KARARI**

İstanbul Anadolu 2. İCRA HUKUK MAHKEMESİ "Türk Milleti Adına"

KARAR

ESAS NO: 2015/894 Esas

KARAR NO: 2016/151

İCRA NO: 2014/209 Tal. (İstanbul Anadolu 10.İcra Müd.)

HAKİM: ÖZLEM PINAR HAKTANIR AĞKOÇ 42604

KATİP: ERGENEKON BALCI 181404

DAVACI :

VEKİLİ: Av.

DAVALI ALICI: 1-

VEKİLİ: Av. AHMET ARSLANBAŞ – Bağdat Cad. No:484/22 Maltepe/  
İSTANBUL

DAVALI ALACAKLI

VE ALICI: 2- YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.

VEKİLLERİ: Av.

Av.

BİRLEŞEN 2015/154 ESAS

DAVACI

VEKİLİ: Av.

DAVALI ALICI: 1-

VEKİLİ: Av. AHMET ARSLANBAŞ – Bağdat Cad. No:484/22 Maltepe/  
İSTANBUL

DAVALI ALACAKLI

VE ALICI: 2- YAPI KREDİ BANKASI A.Ş. –

VEKİLİ: Av

DAVA: İhalenin Feshi

DAVA TARİHİ: 21/12/2015

KARAR TARİHİ: 18/02/2016

YAZILIŞ TARİHİ: 18/02/2016

Davacı vekili tarafından davalı aleyhine Mahkememizde açılan davanın yapılan açık yargılaması sonunda;

GEREĞİ DÜŞÜNÜLDÜ:

Davacılar vekilleri, davaya konu taşınmazların İstanbul 6. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2011/389 esas 2013/447 karar sayılı dosya üzerinden verilmiş bulunan tasarrufun iptali davasından dolayı İstanbul Anadolu 10. İcra Müdürlüğünün 2014/209 talimat sayılı dosyası ile 05/02/2015 tarihinde ihale edilerek satıldığını, tasarrufun iptali davasının henüz kesinleşmediğini, malik değişeceği için ilamın taşınmazın aynına ilişkin olacağını, karar kesinleşmeden yapılan satış işlemleri sonrasında müvekkilinin mağdur durumda olacağını, satış ilanında taşınmazın KDV oranının %1 olarak yazıldığını, satış günü KDV oranının %18 olarak uygulanacağını belirtildiğini, ihale katılımcılarının taşınmazın sorunlu olduğunu düşünüp ihalenin feshi davası açılır düşüncesiyle ihaleye katılmadıklarını, ihaleye katılanların telefonla tehdit edildiklerini, büroların satış ilanında ayrı ayrı gösterildiğini, büroların tek kat halinde bir bütün halinde

kullanıldığını, satış ilanının usulsüz olduğunu, katılımımda düşük olması sebebiyle gayrimenkullerin değerinden düşük satıldığını belirterek ihalenin feshine karar verilmesini istediklerini bildirmişlerdir.

Davalı alacaklı vekili, dosyanın mahkememizin 2015/85 esas sayılı dosyası ile birleştirilmesini istediğini, tasarrufun iptali davasının taşınmazın aynına ilişkin olmadığını, KDV oranı düşük gösterilmesinin ihale katılımcısını arttıracacağını bu nedenle zarar unsurunun oluşmadığını, yapılan ihalenin yasa ve usule uygun bir şekilde yapıldığını belirterek davanın reddine karar verilmesini istediğini bildirmiştir.

Davalı ihale alıcısı, KDV'ye ilişkin nedenlerin ihalenin feshi sebebi olarak ileri sürülemeyeceğini tasarrufun iptali davasının bekletici neden yapılmasının Yargıtay içtihatlarına aykırı olduğunu, ihalenin yasa ve usule uygun yapıldığını belirterek davanın reddine karar verilmesini istediğini bildirmiştir.

İcra dosyasının incelenmesinde, İstanbul 3. İcra Müdürlüğünün 2010/15570 esas sayılı dosyasından hacizli taşınmazların kıymet takdir ve satış işlemlerinin yapılması için gönderilen talimat dosyası olduğu, alacaklısının Yapı ve Kredi Bankası A.Ş., borçlularının Cer Turizm Lojistik İnşaat San. ve Tic. A.Ş., 3F Gayrimenkul Yatırım İşl. Yat. San. Ve Tic. Ltd. Şti., Muhammet Emin Damat ve Rıza Kerim Tanyeri olduğu, taşınmazların 05/02/2015 tarihinde ihale yolu ile Oya Kıran'a ve alacağa mahsuben alacaklıya ihale edildiği anlaşılmıştır.

Mahkememizce yapılan yargılama sonunda davanın (ve birleşen davanın) kabulüne, ihalenin feshine karar verilmiş, karar temyiz edilmiş, Yargıtay 12. Hukuk Dairesinin 13/11/2015 günü 2015/25911 esas 2015/28062 karar sayılı ilami sair temyiz itirazları yerinde görülmemiş ise de; "Satışa hazırlık aşamasında vakıf olunan usulsüzlüğün ihalenin feshi nedeni olarak ileri sürülebilmesi için bu hususa yönelik olarak icra mahkemesi nezdinde şikayet hakkının kullanılması

gerekmektedir. Dięer bir ifade ile, satışa hazırlık aşamasında muttali olunup şikayet konusu yapılmayan usulsüzlükler ihalenin feshi nedeni olarak ileri sürülemez. Somut olayda ihale konusu bağımsız bölümlerin farklı saatlerde ayrı ayrı satılacağı ilan edilmiş olup, bağımsız bölümlerin birlikte satılması gerektiği yönünde borçlu bir şikayette bulunmuş değildir. Kaldı ki, bağımsız bölümlerin ayrı ayrı satılmasında bir usulsüzlük bulunmamaktadır. O halde, bağımsız bölümler arasında ekonomik bütünlük olduğundan bahisle birlikte satılması nedenine dayalı ihalenin feshi isteminin reddi gerekirken, yazılı gerekçe ile kabulüne dair karar verilmesi isabetsizdir. Öte yandan KDV oranının %1 olarak ilan edilmiş olmakla ihale sırasında %18 oranında istendiği yönündeki iddia ihalenin feshi nedeni olarak ileri sürülemez. O halde mahkemece başkaca fesih nedeni de bulunmadığına göre şikayetin reddi gerekir iken, yazılı gerekçe ile kabulü yönünde hüküm tesisi isabetsizdir." gerekçesiyle mahkememiz kararı bozulmuş, Yargıtay bozma ilamına uyulmuştur.

Davacı tanığı Mustafa Denizler mahkememizce alınan 26/05/2015 tarihli ifadesinde ihale ilanında KDV oranının %8 olduğunu, ihale işlemlerini yapan icra memurunun ihale sırasında oranın %18 olacağını kendisine söylediğini, yanlışlık yapıldığını, kendisinin %8 KDV üzerinden hazırlık yaptığını, bu sebeple ihaleye katıldığını ancak alıcı olmadığını beyan etmiştir.

İstanbul Anadolu 10. İcra Müdürlüğünün 2014/309 talimat sayılı dosyası üzerinden 05/02/2015 tarihinde Kadıköy Rasim Paşa 192 ada 9 parselde kayıtlı iş hanında bulunan 54 ile 69 arası numaralı bağımsız bölümler ile Kadıköy ilçesi Zühtüpařa Mahallesi 1235 ada, 111 parselde bulunan 9. kat 19 numaralı bağımsız bölümün satışıının ayrı ayrı saatlerde yapıldığı,

Tüm dosya kapsamına göre ihaleye konu 9. kat 19 numarada bulunan gayrimenkulün açık artırma ilanında tabi olacağı KDV oranının %1 olarak yazıldığı, bununla birlikte ihale sonrasında bu oranın %18 olarak uygulandığıının sabit olduğu, tanık beyanının bu hususun ihale sürecinde de konuşulduğu

kısmını doğruladığı, dolayısıyla satışı yapılan gayrimenkulün 1,5 milyon TL üzerinden satışa çıktığı, ve fakat KDV oranınının %1 olarak ilan edilmiş olmakla ihale sırasında %18 oranında istendiği yönündeki iddianın ihalenin feshi nedeni olarak ileri sürülemeyeceğini Yargıtay bozma ilamı ile kabul edildiği,

54 ve 69 arasındaki bağımsız bölümlerin satışına ilişkin ihalenin ise; kıymet takdiri raporları kapsamına göre bağımsız bölümler arasında ekonomik bütünlük olduğunun sübut bulduğu tüm bağımsız bölümleri bir kişinin satın almış olması ile de bu hususun bir kez daha doğrulandığı, satışın ayrı ayrı yapıldığı ve fakat bağımsız bölümlerin ayrı ayrı satılmasında bir usulsüzlük bulunmadığınının Yargıtay bozma ilamı ile kabul edildiği görülmekle davanın reddine karar vermek gerektiği görülmüş ve varılan bu vicdani kanı ile aşağıdaki hüküm kurulmuştur.

**HÜKÜM: Yukarıda açıklandığı üzere;**

**Davanın ( ve birleşen davanın) REDDİNE,**

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Züftü Paşa Mahallesi, 1235 Ada 111 Parsel 110/2640 arsa paylı 9. Kat 19 numaralı bağımsız bölümün ihale bedeli olan 1.235.000,00-TL'nin %10'u oranında 123.500,00-TL adli para cezasına davacı borçlu 3 F LTD. ŞTİ. aleyhine hükmedilmesine,

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Rasim Paşa Mahallesi, 192 Ada 9 Parsel'de kayıtlı  
54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69 numaralı bağımsız bölümlerin toplam ihale bedeli olan 54 numara için 12.500,00-TL, 55 numara için 46.000-TL, 56 numara için 63.500-TL, 57 numara için 83.500-TL, 58 numara için 59.500-TL, 59 numara için 59.500-TL, 60 numara için 59.500-TL, 61 numara için 59.500-TL, 62 numara için 59.500-TL 63 numara için 48.500-TL, 64 numara için 162.000-TL, 65 numara için 132.000-TL, 66 numara için 58.500-TL, 67 numara için 46.000-TL, 68

için 167.000-TL, 69 numara için 136.500-TL'nin toplamı olan 1.253.500,00-TL ile İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Züftü Paşa Mahallesi, 1235 Ada 111 Parsel 110/2640 arsa paylı 9. Kat 19 numaralı bağımsız bölümün ihale bedeli olan 1.235.000,00-TL'nin toplamı olan 2.488.500,00-TL'nin %10'u oranında 248.850,00-TL adli para cezasına davacı borçlu Rıza Kerim Tanyeri aleyhine hükmedilmesine,

Harç peşin alındığından ayrıca alınmasına yer olmadığına,

Peşin alınan harcın mahsubu ile bakiye 1,5-TL harcın davacılardan tahsiline,

Davacılar tarafından yapılan masrafların üzerinde bırakılmasına,

Gider avansı olarak alınan paranın bakiyesinin kararın kesinleşmesinden sonra davacıya iadesine,

Davalı Yapı Kredi Bankası tarafından yapılan 45,00-TL tebligat, 163,70-TL temyiz başvuru ve karar harcı gideri olmak üzere toplam 208,70-TL yargılama giderinin davacıdan alınarak davalı Yapı Kredi Bankasına verilmesine,

Davalı Oya Kıran tarafından yapılan 30,00-TL tebligat, 163,70-TL temyiz başvuru ve karar harcı gideri olmak üzere toplam 193,70-TL yargılama giderinin davacıdan alınarak davalı Oya Kırana verilmesine,

Davalı Yapıkredi vekili için takdir olunan 600,00-TL vekalet ücretinin davacı .....'den alınarak davalıya verilmesine,

Davalı Oya Kıran vekili için takdir olunan 600,00-TL vekalet ücretinin davacı .....İ.'den alınarak davalıya verilmesine,

Kararın tefhimi tarihinden itibaren 10 gün içerisinde temyizi kabil olmak üzere tarafların yüzlerine karşı verilen karar açıkça okunup usulen anlatıldı. 18/02/2016

Katip 181404 Hakim 42604

