İpotek Veren Kefilde Önce Rehin

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 12. Hukuk Dairesi	07.05.2026	Bozma

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/8218	2026/3261	İİK 45, İİK 16/2, TBK 586

ÖZET

Banka, kredinin müteselsil kefilleri hakkında genel haciz yoluyla ilamsız takip başlattı. İpotek akit tablolarına göre kefalet borçları da rehinle güvenceye alınmıştı. Yargıtay, bu borçlular hakkında İİK 45 gereği önce rehnin paraya çevrilmesi gerektiğini belirterek bozdu.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/ipotek-veren-muteselsil-kefil-once-rehin-takibi-iik-45-2026-3261/ →

Karar metni

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

12. Hukuk Dairesi 2025/8218 E. , 2026/3261 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : İzmir Bölge Adliye Mahkemesi 8. Hukuk Dairesi

Yukarıda tarih ve numarası yazılı Bölge Adliye Mahkemesince verilen kararın müddeti içinde temyizen tetkiki davacılar/borçlular 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 itirazları yerinde değil ise de;

Şikayetçi borçluların icra mahkemesine başvurularında, sair şikayet nedenlerinin yanında alacağın ipotekle teminat altına alınmasına karşın ipotekli takip yapılmadan işbu ilamsız icra takibinin yapılmasının usulsüz olduğunu ileri sürerek genel haciz yoluyla başlatılan ilamsız icra takibinin iptalini talep ettikleri, İlk Derece Mahkemesince ilk başlatılan takibin şikayete konu ilamsız takip olduğundan bahisle mükerrer takip iddiasının dinlenemeyeceği belirtilerek şikayetin reddine karar verildiği, borçluların istinaf başvurularının da Bölge Adliye Mahkemesince aynı gerekçe ile esastan reddine hükmedildiği, kararın şikayetçi borçlular tarafından temyiz edildiği görülmektedir.

İİK'nın 45. maddesi, asıl borçlular ile ilgili olarak düzenlenmiş olup, alacağı rehinle temin edilen bir kimsenin “rehni veren” hakkında doğrudan doğruya genel haciz yolu ile takibe geçmesini önlemekte ve rehinle temin edilmiş bir alacağın borçlusu iflasa tâbi şahıslardan olsa bile, alacaklının yalnız rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapabileceğine ilişkin bulunmaktadır. Bir diğer anlatımla İİK'nın 45. maddesi, asıl borçlu için getirilmiş bir kural olup, kefiller hakkında uygulanmaz. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun müteselsil kefalet başlıklı 586. maddesinde (eski Borçlar Kanunu'nun 487. maddesi) ise, “Kefil, müteselsil kefil sıfatıyla veya bu anlama gelen herhangi bir ifadeyle yükümlülük altına girmeyi kabul etmişse alacaklı, borçluyu takip etmeden veya taşınmaz rehnini paraya çevirmeden kefili takip edebilir. Ancak, bunun için borçlunun, ifada gecikmesi ve ihtarın sonuçsuz kalması veya açıkça ödeme güçsüzlüğü içinde olması gerekir” hükmü yer almaktadır. Bu konudaki başvurular, bir hakkın yerine getirilmemesine ilişkin bulunduğundan, İİK’nın 16/2. maddesi uyarınca süresiz şikayet yoluyla icra mahkemesinde ileri sürülebilir.

Öte yandan bir (üçüncü) kişi, hem asıl borç için ipotek vermiş, hem de asıl borca müteselsil kefil olmuşsa, alacaklı o kişiye karşı, hem (asıl borçlu ile birlikte) ipotek veren üçüncü kişi sıfatı ile ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takip yapabilir, hem de ipotek limiti dışında kalan alacak bölümü için müteselsil kefil sıfatı ile genel haciz yolu ile takip yapabilir (doktrindeki bir esere atıf).

Bu durumda, kredi sözleşmesinin müteselsil kefilleri, kendi kefaletlerinin teminatı olarak ipotek vermişler ise, Dairemizin içtihatları gereğince, bu halde asıl borçlu gibi haklarında öncelikle İİK'nın 45. maddesinde öngörülen rehnin paraya çevrilmesi yolu ile takip yapılması zorunluluğu vardır. Diğer taraftan alacağın ipotekle karşılanmayan kısmı için müteselsil kefil aleyhine genel haciz yolu ile takip yapılabilir.

Somut uyuşmazlıkta, alacaklı ... Bankası A.Ş. tarafından borçlu ... A.Ş.'ye krediler kullandırıldığı, şikayetçi borçluların bu kredi sözleşmelerinin müteselsil kefili oldukları, alacaklı banka tarafından öncelikle toplam 27.229.700,60 TL alacağın tahsili için şikayetçi borçlular aleyhine genel haciz yoluyla ilamsız icra takibi başlatıldığı, akabinde de toplam 28.134.727,80 TL alacağın tahsili için asıl kredi borçlusu ... A.Ş. ile ipotek verenler ... A.Ş., ... Ltd. Şti. ve ... aleyhine ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamlı icra takibi başlatıldığı görülmekle beraber, ipotekli takibin dayanağı olan ve şikayetçi borçlulardan ... A.Ş. ile ...’nın maliki oldukları taşınmazlar üzerine tesis edilen ipoteklere ilişkin resmi akit tablolarının incelenmesinde, adı geçen şikayetçi borçluların kefaletlerinden kaynaklanan borçlarının da rehinle teminat altına alındığı anlaşılmaktadır..

O halde, İİK’nın 45. maddesinin amir hükmü gereği, şikayetçi borçlu ... A.Ş.’nin kredi borcunun asıl borçlusu olması ve borca karşılık ipotek vermesi, ... A.Ş. ile ...’nın ise kredi borcunun müteselsil kefilleri olmalarının yanı sıra kefaletlerinden kaynaklanan borçlara karşılık ipotek vermeleri nazara alınarak, haklarında öncelikle rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapılması zorunlu olduğundan, İlk Derece Mahkemesince, şikayete konu genel haciz yoluyla ilamsız icra takibinin adı geçen şikayetçi borçlular yönünden iptaline karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz olup, Bölge Adliye Mahkemesi kararı kaldırılarak İlk Derece Mahkemesi kararının bozulması gerekmiştir.

SONUÇ :

Şikayetçi borçluların temyiz itirazlarının kısmen kabulü ile yukarıda yazılı nedenlerle 5311 sayılı Kanun ile değişik İİK'nın 364/2. maddesinin göndermesiyle uygulanması gereken 6100 sayılı HMK'nın 373/1. maddesi uyarınca, İzmir Bölge Adliye Mahkemesi 8. Hukuk Dairesinin 19.09.2025 tarih ve 2025/309 E. - 2025/1419 K. sayılı kararının (KALDIRILMASINA),

İzmir 8. İcra Hukuk Mahkemesinin 05.12.2024 tarih ve 2024/499 E. - 2024/683 K. sayılı kararının (BOZULMASINA), peşin alınan temyiz harcının istek halinde ilgiliye iadesin, dosyanın İlk Derece Mahkemesine, kararın bir örneğinin de Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine, 07.05.2026 gününde oy birliğiyle karar verildi.