İpotek Verene İhbarsız Takip

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 12. Hukuk Dairesi	02.07.2026	Onama

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2026/116	2026/5017	İİK 150/ı, İİK 68/b, İİK 16/2, TMK 887, HMK 370/2

ÖZET

Banka, limit ipoteğine dayanarak ipotek verenlere muacceliyet ihbarı göndermeden ilamlı takip başlattı. Yargıtay, İİK 150/ı ihtarını takip şartı sayıp usulsüz tebligat şikâyetinin süresiz olduğunu kabul ederek görüş değiştirdi; icra emrinin iptali yerine takibin iptaline hükmetti.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/ipotek-verene-muacceliyet-ihbari-yoksa-takip-iptali-2026-5017/ →

Karar metni

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

12. Hukuk Dairesi 2026/116 E. , 2026/5017 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : Gaziantep Bölge Adliye Mahkemesi 12. Hukuk Dairesi

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

1-Alacaklını temyiz itirazlarının incelenmesinde;

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

2- Şikayetçi borçluların temyiz itirazlarına gelince;

Alacaklı tarafından başlatılan ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamlı takipte, şikayetçi borçluların, sair itiraz ve şikayetlerinin yanında hesap kat ihtarının tebliğ edilmediğini ileri sürerek takibin iptalini talep ettikleri, İlk Derece Mahkemesince şikayet edenler aleyhine düzenlenen icra emrinin iptaline, fazlaya ilişkin istemlerinin reddine karar verildiği, taraflarca istinaf kanun yoluna başvurulması

üzerine Bölge Adliye Mahkemesince; istinaf başvurularının esastan reddine karar verildiği görülmüştür.

İİK'nın 150/ı maddesinde; "Borçlu cari hesap veya kısa, orta, uzun vadeli kredi şeklinde işleyen nakdi veya gayri nakdi bir krediyi kullandıran tarafın ibraz ettiği ipotek akit tablosu kayıtsız ve şartsız bir para borcu ikrarını ihtiva etmese dahi, krediyi kullandıran taraf, krediyi kullanan tarafa ait cari hesabın kesilmesine veya kısa, orta, uzun vadeli kredi hesabının muaccel kılınmasına ilişkin hesap özetinin veya gayrinakdi kredinin ödenmiş olması nedeniyle tazmin talebinin veya borcun ödenmesine ilişkin ihtarın noter aracılığıyla krediyi kullanan tarafa kredi sözleşmesinde yazılı ya da ipotek akit tablosunda belirtilen adrese gönderilmek suretiyle tebliğ edildiğini veya 68/b maddesi gereğince tebliğ edilmiş sayıldığını gösteren noterden tasdikli bir sureti icra müdürüne ibraz ederse icra müdürü 149 uncu madde uyarınca işlem yapar" düzenlemesine yer verilmiştir.

İİK'nın 68/b maddesinde ise; "Borçlu cari hesap veya kısa, orta, uzun vadeli kredi şeklinde işleyen kredilerde krediyi kullandıran taraf, krediyi kullanan tarafın kredi sözleşmesinde belirttiği adresine, borçlu cari hesap sözleşmesinde belirtilen dönemleri veya kısa, orta, uzun vadeli kredi sözleşmelerinde yazılı faiz tahakkuk dönemlerini takip eden onbeş gün içinde bir hesap özetini noter aracılığı ile göndermek zorundadır. Sözleşmede gösterilen adresin değiştirilmesi, yurt içinde bir adresin noter aracılığıyla krediyi kullandıran

tarafa bildirilmesi halinde sonuç doğurur; yeni adresin bu şekilde bildirilmemesi halinde hesap özetinin eski adrese ulaştığı tarih tebliğ tarihi sayılır" düzenlemesi yer almaktadır.

İpotek veren taşınmaz maliki üçüncü kişiye, İİK'nın 150/ı maddesi gereğince hesap özeti gönderilmesi zorunluluğu bulunmamakta ise de; ipotek veren üçüncü kişi hakkında takip yapılabilmesi için Türk Medeni Kanunu'nun 887. maddesi uyarınca, alacağın kendisinden istenilmesi, yani muacceliyet ihtarının gönderilmesi gerekmektedir. Bir başka ifadeyle, söz konusu düzenleme gereğince, ipotekli taşınmaz maliki üçüncü şahsa ihbar yapılmadıkça, onun yönünden borç muaccel olmayacağından hakkında icra takibi başlatılamaz. Ayrıca belirtmek gerekir ki, İİK'nın 150/ı maddesinin son cümlesi; "Hesap özetinin, tazmin talebinin veya ihtarın ipotekli taşınmaz maliki üçüncü kişiye tebliğ edilmesi veya tebliğ edilmiş sayılması, Türk Medeni Kanununun 887. maddesinde öngörülen ödeme istemi yerine geçer" hükmünü içermektedir.

Anılan bu maddeler, uygun ihtar tebliğ edildiğinde veya tebliğ edilmiş sayıldığında takip dayanağı ipotek akit tablosu limit ipoteği içerse de, ipotekli takibin ilamlı takip olarak yapılabileceğini, bir başka anlatımla ihtarın maddelerde yazılan koşullarda yapılmış olmasının takibin ilamlı yolla yapılmasının şartı olduğunu göstermektedir. Tebligatların yasal düzenlemeye uygun olmaması nedeniyle İİK 150/ı koşullarını taşımaması halinde ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile ilamlı takip yapılamayacağı sonucunu doğuran şikayette dayanak belgenin ilam niteliği kazanmadığı iddia edilmekte olup bu hali ile şikayet ilamlı icra takibinde ilama aykırılık şikayetidir. O halde, İcra Mahkemesince İİK'nın 16/2 maddesine göre süresiz olarak incelenmelidir. (HGK 21.06.20 00... /12-1002 sayılı karar).

Somut olayda, alacaklı banka tarafından, kredi alacağına ve limit ipoteğine dayalı olarak kredi borçlusu ve ipotek verenler aleyhine ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile ilamlı icra takibi başlatıldığı,

ipotekli taşınmaz malikleri olan şikayetçi borçlulara muacceliyet ihbarı gönderilmeden takibin başlatıldığı anlaşılmıştır.

Dairemizde, asıl borçlu ve/veya ipotekli taşınmaz malikine icra emri gönderilebilmesi için, alacaklı tarafından, kredi sözleşmesinde yazılı ya da ipotek akit tablosunda belirtilen adreslerine, noter aracılığı ile hesap kat ihtarının gönderilmesi gerekmekle birlikte İİK'nın 16/2. maddesi gereğince kat ihtarı tebliğ işlemi usulsüz ise süreli; hiç gönderilmemiş veya tebligat yapılmamış ise süresiz şikayete tabi olduğu yönünde uygulama yapılmakta iken İİK 150/ı maddesinde yapılması belirtilen tebligat ilamlı takipte takip şartı kabul edilip, usulsüz yapılan tebligatın yok hükmünde olduğu şikayetinin İİK 16/2 kapsamında süresiz olarak incelenmesi kanaatine varılarak görüş değişikliğine gidilmiştir.

Hal böyle olunca, her ne kadar İlk Derece Mahkemesince önceki içtihatlarımıza uygun olacak şekilde değerlendirme yapılarak sonuca gidilmiş ise de; değişen içtihatlarımıza göre şikayetçi ipotek maliklerine muacceliyet ihbarı gönderilmeden başlatılan ilamlı takibin iptaline karar verilmesi karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde icra emrinin iptali yönünde hüküm tesisi isabetsiz olup, kararın belirtilen nedenle bozulması gerekir ise de, anılan yanlışlığın giderilmesi, yeniden yargılama yapılmasını zorunlu kılmadığından, kararın düzeltilerek onanması gerekmiştir.

SONUÇ:

Şikayetçi borçluların temyiz itirazlarının kabulü ile Gaziantep Bölge Adliye Mahkemesi 12. Hukuk Dairesinin 08.10.2025 tarihli ve 2025/791 E.–2025/1343 K. sayılı kararının, 5311 sayılı Kanun ile değişik İİK'nın 364/2. maddesi göndermesi ile uygulanması gereken 6100 sayılı HMK'nın 373/1. maddeleri uyarınca (KALDIRILMASINA),

Elazığ 1. İcra Hukuk Mahkemesinin 21.01.2025 tarih ve 2024/487 E.-2025/33 K. sayılı kararının hüküm bölümünün 1 numaralı bendinde yer alan " şikayet edenler aleyhine

düzenlenen icra emrinin iptaline, davacının fazlaya ilişkin istemlerinin reddine "sözcüklerinin karar metninden çıkartılmasına, yerine " şikayet edenler yönünden takibin iptaline" sözcüklerinin yazılmasına, kararın düzeltilmiş bu şekliyle 5311 sayılı Kanun ile değişik İİK'nın 364/2. maddesinin göndermesiyle uygulanması gereken 6100 sayılı HMK'nın 370/2. maddeleri uyarınca (ONANMASINA), karar düzeltilerek onandığından harç alınmasına yer olmadığına, dosyanın İlk Derece Mahkemesine, kararın bir örneğinin de Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine, 02.07.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.