Taşınan Borçluya Kat İhtarı

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 12. Hukuk Dairesi	02.07.2026	Bozma

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2026/774	2026/5016	İİK 68/b, İİK 150/ı, TMK 887, HMK 373

ÖZET

İpotek takibinde kat ihtarı, ipotek senedindeki adrese gönderilmiş ve 'adresten taşınmış' şerhiyle dönmüştü. Adres değişikliği bildirilmediğinden Yargıtay ihtarın usulüne uygun tebliğ edildiğini kabul etti; takibi borçlu yönünden iptal eden BAM kararını bozdu.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/tasinan-borcluya-hesap-kat-ihtari-ipotek-2026-5016/ →

Karar metni

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

12. Hukuk Dairesi 2026/774 E. , 2026/5016 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : İzmir Bölge Adliye Mahkemesi 8. Hukuk Dairesi

DAVACI/BORÇLU : ...

DAVALI/ALACAKLI : ...

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

Alacaklı tarafından başlatılan ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamlı takipte, borçlunun, sair itiraz ve şikayetlerinin yanında hesap kat ihtarının tebliğ edilmediğini ileri sürerek takibin iptalini talep ettiği, İlk Derece Mahkemesince ipotekli taşınmaz maliklerine hesap kat ihtarı tebliğinin zorunlu olduğu ve bu hususun kamu düzenine ilişkin olup resen incelenmesi gerektiği, TMK md. 887 kapsamında takip şartının gerçekleşmediği gerekçesiyle şikayetin kabulü ile icra emrinin iptaline, takibin iptaline ilişkin fazlaya yönelik talebin reddine karar verildiği, taraflarca istinaf kanun yoluna başvurulması üzerine Bölge Adliye Mahkemesince; kat ihtarının usulsüz tebliğ edilmesinin takibin

iptalini gerektirdiği gerekçesi ile İlk Derece Mahkemesi kararı kaldırılarak yeniden hüküm kurulmak suretiyle şikayetin kabulü ile takibin borçlu yönünden iptaline 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.

Yukarıda anılan Yasa hükümlerinden de anlaşılacağı üzere, ihtarnamenin borçluya tebliğ edildiğinden söz edilebilmesi için, ipotek resmi bildirilen adresin değiştirilmiş ve yeni adresin bildirilmemiş olması gerekmektedir. Eğer ipotek resmi senedinde bildirilen adres değiştirilmemiş ise ihtarnamenin Tebligat Kanunu hükümlerine göne usulüne uygun olarak borçluya tebliği gerekmektedir.

Somut olayda; takip dayanağı belgelerin incelenmesinden, ipotek veren borçlunun ipotek resmi senedinde yazılı adresleri ... Mah., ... Sok., No:..., ../... ve ... Mah., ... Sok., No:..., .../..... adresleridir. Şikayetçi borçlunun ..... Mah., ... Sok., No:..., .../..... adresinde TK'nın 17. maddesine göre ..... isimli çalışanına 15.04.2024 tarihinde tebliğ edilmiş, borçlunun ipotek resmi senedinde yazılı olan diğer adresi olan ..... Mah., ... Sok., No:..., .../..... adresine gönderilen ihtarname ise "

muhatabın adresten taşındığı, yeni adresinin bilinmediği" şerhi ile bila tebliğ iade edildiği görülmüştür.

Her ne kadar bölge adliye mahkemesince ipotek resmi senedindeki ..... Mah., ... Sok., No:..., .../..... adresine gönderilen hesap kat ihtarnamesi usulsüz tebliğ edildiği kanaatine varılmış ise de, borçluya ipotek resmi senedinde yazılı olan diğer adresi olan ..... Mah., ... Sok., No:..., .../..... adresine gönderilen hesap kat ihtarının tebliğe çıkartıldığı adresin borçlunun ipotek resmi senedinde bildirilen adresi olduğu ve adres değişikliğine ilişkin beyanının da bulunmadığı anlaşılmıştır. Hal böyle olunca, tebliğ iade sebebi de dikkate alındığında hesap kat ihtarının borçluya usulüne uygun tebliğ edildiğinin kabulü gerekir.

O halde Bölge Adliye Mahkemesince, istemin reddine karar verilmesi gerekirken, yanılgılı değerlendirme ile yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz olup, Bölge Adliye Mahkemesi kararının bozulması gerekmiştir.

SONUÇ : Alacaklının temyiz itirazlarının kabulü ile, İzmir Bölge Adliye Mahkemesi 8. Hukuk Dairesinin 09.12.2025 tarih ve 2025/994 E. – 2025/1987 K. sayılı kararının yukarıda yazılı nedenlerle, 5311 sayılı Kanun ile değişik İİK'nun 364/2. maddesi göndermesiyle uygulanması gereken 6100 sayılı HMK'nun 373/2. maddeleri uyarınca BOZULMASINA, peşin alınan harcın istek halinde iadesine, dosyanın Bölge adliye Mahkemesine gönderilmesine, 02.07.2026 oy birliğiyle karar verildi.