 **25.03.2025**



**İPOTEĞİN PARAYA ÇEVRİLMESİ YOLU İLE İLAMSIZ VE İLAMLI İCRA TAKİP TÜRLERİ VE İPOTEK KAT İHTARNAMESİ: HUKUKİ VE UYGULAMALI ANALİZ**

İşbu bilgi notunda, ilk olarak ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile ilamsız ve ilamlı icra takip türleri ele alınacak daha sonra ipotek kat ihtarnamesinin hukuki yapısı ve 2004 Sayılı Kanun’un 150/ı maddesine göre yapılan icra takibi incelenecektir.

 **I. Yönetici Özeti**

4721 Sayılı Türk Medeni Kanun’un (**“4721 Sayılı Kanun”**) 881/1 maddesi kapsamında, halen mevcut olan veya henüz doğmamış olmakla beraber doğması kesin veya olası bulunan herhangi bir alacak, ipotekle güvence altına alınabilir.[[1]](#footnote-1) İşbu bilgi notunda, borçların gereği gibi ifa edilmemesi halinde, ipotek ile teminat altına alınan bir alacağın tahsiline yönelik yapılabilecek icrai işlemler ve finans kuruluşlarına tanınan ayrıcalıklara ilişkin kavramlar ve Yargıtay kararları incelenmiştir.

 **II. İcra Hukukunda İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yolu ile İlamsız ve İlamlı İcra Takibi**

İpotek, doğmuş veya ilerde doğması muhtemel bir borç için, bir taşınmaz malın teminat gösterilmesidir.[[2]](#footnote-2)

Alacağını bir ipotekle teminat altına alan alacaklı, ipotek veya alacaktan en az birisi ilam ya da ilam niteliğinde bir belge ile tespit edilmemişse, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile ilamsız icra takibi yapılabilir. Ancak ipotek akit tablosu, kayıtsız şartsız bir borç ikrarını içeriyorsa borçluya icra emri gönderilir. İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamlı takip ise ilamsız takipten farklı olarak üç durumda söz konusu olur.

1. Alacak veya ipotek hakkı ilam veya ilam niteliğinde bir belge ile tespit edilmişse;
2. İpotek akit tablosunun kayıtsız ve şartsız bir para borcu ikrarı içermesi halinde;
3. **Alacaklının banka ve finans kurumu olması halinde**, borçlu cari hesap veya kısa, orta yahut uzun vadeli kredi sözleşmelerine dayalı olarak bir ipotek tesis edilmesi halinde -***ipotek akit tablosu kayıtsız şartsız bir para borcu ikrarını içermese dahi-*** cari hesap veya kısa, orta, uzun vadeli kredi şeklinde işleyen nakdi veya gayri nakdi bir kredi kullandırdığı borçluya ait hesap özetinin veya gayri nakdi kredinin ödenmiş olması sebebiyle tazmin talebinin ya da borcun ödenmesine ilişkin ihtarın noter vasıtasıyla borçlunun adresine tebliğ edildiğini gösteren noter tasdikli örneğini icra dairesine ibraz etmesi akabinde ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamlı takip yapılabilir.[[3]](#footnote-3)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Takip Türü** | **Ödeme Süresi** | **İtiraz Süresi ve Şekli** | **Takip İçin Gerekli Belgeler** |
| İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yolu ile İlamsız İcra Takibi (İİK. Madde 149/b) | (İİK. Madde 149/b)🡪30 gün | Ödeme emrinin tebliğinden itibaren 7 gün içerisinde İcra Müdürlüğüne itiraz yolu ile (İİK. Madde 150) | İpotek belgesi |
| İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yolu ile İlamlı İcra Takibi (İİK. Madde 149) | İİK. Madde 150/h 🡪 7 gün | İİK. Madde 150/h 🡪 İcra emrinin tebliğinden itibaren 7 gün içerisinde tehiri icra kararı ile | Madde 150/h 🡪 İlam veya ilam niteliğinde belge |
| İİK. Madde 149 🡪 30 gün | İİK. Madde 149 🡪 Kayıtsız şartsız para borcu ikrarı içerdiğinden itiraz yolu düzenlenmemiştir. Borçlu tarafça İİK. Madde 149/a hükmü kapsamında, İcra emrinin tebliğinden itibaren 30 gün içerisinde tehiri icra kararı için mahkemeye başvurulabilir. | Madde 149 🡪 kayıtsız şartsız bir para borcu ikrarını içeren ipotek akit tablosu  |
| **Takip Türü** | **Ödeme Süresi** | **İtiraz Süresi ve Şekli** | **Takip İçin Gerekli Belgeler** |
| İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yolu ile İlamlı İcra Takibi (İİK. Madde 150/ı) | İİK. Madde 150/ı 🡪 30 gün | İİK. Madde 150/ı 🡪 İcra emrinin tebliğinden itibaren 30 gün içerisinde tehiri icra kararı için mahkemeye başvurulabilir. | Madde 150/ı 🡪Finans kuruluşları için ipotek kat ihtarnamesi, ipotek akit tablosu kayıtsız ve şartsız bir para borcu ikrarını içermese dahi cari hesap veya kısa, orta veya uzun vadeli Kredi Sözleşmeleri *(Tüketici Kredileri hakkında işbu hüküm uygulanmaz)* |

1. **İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yolu ile İlamsız İcra Takibi**

2004 Sayılı Kanun’un 150/h maddesi uyarınca, alacak, bir ilama veya ilam niteliğinde bir belgeye bağlı değilse ve ipoteğin akit tablosu kayıtsız şartsız bir para borcu ikrarını içermemesi halinde ipotek alacaklısının başvurabileceği takip yolu ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile ilamsız icra takibidir.[[4]](#footnote-4)

İpotek, borçlunun taşınmazını alacaklıya karşı bir teminat olarak sunduğu, taşınmazın üzerine tapu siciline kaydedilen bir güvence türüdür. Alacaklı, borçluya ait ipotekli taşınmazın satışı amacıyla icra müdürlüğüne başvuruda bulunur. İcra müdürlüğü, alacaklının başvurusu üzerine, borçluya bir ödeme emri gönderir. Ödeme emrini tebliğ alan borçlu, 7 gün içinde ödeme emrine itiraz edebilir. Ancak burada borçlu, alacaklının ipotek hakkına itiraz edemez. Borçlu 7 gün içinde itiraz etmez ve 30 gün içinde borcu ödemezse veya itiraz etmekle birlikte itirazı alacaklı tarafından itirazın kaldırılması veya iptali yoluyla bertaraf edilirse, alacaklı ipotekli taşınmazın satışını talep edebilir.[[5]](#footnote-5) Alacaklı, takip talebine ipotekli borç senedinin, irat senedinin veya tapu senedinin aslı veya örneğini eklemelidir aksi halde işbu belgeler eklenmeden ödeme emri gönderilirse borçlu 7 gün içerisinde şikâyet yoluna başvurabilir.[[6]](#footnote-6)

İcra müdürlüğü, alacaklının başvurusu üzerine ipotekli taşınmazı satışa çıkarır. Satış işlemi, 2004 Sayılı Kanun’a göre açık artırma usulüyle gerçekleştirilir. Bu satışa, alacaklı ve ihaleye katılım şartlarını sağlayan üçüncü şahıslar katılabilir ve taşınmaz, en yüksek teklif veren kişiye satılır.

İpotekli taşınmazın açık artırma usulüyle satılması sonucunda elde edilen satış bedeli, satışa ilişkin masraflar ve harçlar düşüldükten sonra arta kalan bedel alacaklıya ödenir. Eğer taşınmazdan elde edilen gelir, borcun tamamını karşılamıyorsa, alacaklı icra dairesi tarafından düzenlenecek bir rehin açığı belgesiyle kalan borç için borçlu aleyhine ilamsız takip başlatabilir. Eğer ipotekli taşınmaz maliki ile borçlu farklı kişiler ise ipotekli taşınmaz malikinin borçtan sorumluluğu taşınmazın satılarak paraya çevrilmesiyle sona erer. Eğer satış bedeli alacağı karşılıyorsa, alacaklı alacağını tahsil eder ve icra takibi sona erer. Alacaklının alacağını tamamen tahsil edebilmesi için, taşınmazın satış fiyatının borcu ve satış masraflarını karşılayacak düzeyde olması gerekmektedir.

İpotekli taşınmaz maliki, borçtan şahsen sorumlu ise ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamsız icra takipleri ile alacak ve ipotek hakkının ilam niteliğinde bir belge ile tespit edilmiş olduğu hallerde başlatılan ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamlı icra takiplerinde ipotek kat ihtarnamesi gönderme zorunluluğu bulunmamaktadır. Ancak ipotekli taşınmazın maliki, borçtan şahsen sorumlu değilse, alacaklının ödeme isteminin ona karşılı etkili olması, bu istemin hem borçluya, hem kendisine karşı yapılmış olmasına bağlıdır. Bu husus takip şartı olup icra dairesince resen gözetilmelidir.

1. **İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yolu İle İlamlı İcra Takibi**

İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamlı icra takibi, 2004 Sayılı Kanun’da 3 ayrı şekilde düzenlenmiştir.[[7]](#footnote-7)

* Birincisi, genel olarak ilamlı icra prosedürü ile benzerlik gösterir (2004 Sayılı Kanun madde 150/h).
* İkincisi, sadece ipoteğin paraya çevrilmesi yoluna özgüdür (2004 Sayılı Kanun madde 149, 149/a).
* Üçüncüsü, kredi kurumları için 2004 Sayılı Kanun’un 150/ı maddesinde istisnai hüküm düzenlenmektir.
1. **Alacak veya İpotek Hakkının İlam veya İlam Niteliğinde Belgelerde Tespit Edilmesi Halinde:**

2004 Sayılı Kanun’un 150/h maddesi[[8]](#footnote-8) doğrultusunda, eğer alacak veya ipotek hakkı, bir ilam veya ilam niteliğindeki belgeler ile tespit edilmişse, bu durumda ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile ilamlı takip yapılabilir. İpotek alacaklısı, ilamlı takipte olduğu gibi burada da her icra dairesinde borçlu hakkında takip başlatabilir. İcra müdürlüğü, borçluya ve varsa taşınmaz maliki olan üçüncü kişiye icra emri gönderir. İcra emri ile borçluya, yedi gün içinde borcunu ödemesi veya icranın geri bırakılması talebinde bulunması gerektiği, aksi takdirde ipotekli taşınmazın satılacağı bildirilir. İcra emrini alan borçlu, yedi gün içinde borcunu ödemez ve icranın geri bırakılması hakkında bir karar da getirmezse, alacaklı, taşınmazın satışını icra emrinin tebliğinden itibaren bir ay içinde isteyebilir.[[9]](#footnote-9)

2004 Sayılı Kanun’un 150/h maddesi, ilamlı icra takibine ilişkin hükümlerin burada da kıyasen uygulanacağına işaret etmektedir. Bu sebeple, öğretide hem ödeme hem de icranın geri bırakılması süresinin, ilamlı icrada olduğu gibi 7 gün olduğu kabul edilmektedir. Fakat Yargıtay, kanunun kıyasen uygulanır ifadesinden hareketle, 2004 Sayılı Kanun’un 149. madde hükmünü de dikkate alarak burada da ödeme süresinin 30 gün olması gerektiğine karar vermektedir.[[10]](#footnote-10)

1. **İpotek Akit Tablosunun Kayıtsız Şartsız Para Borcu İkrarı İçermesi Halinde:**

2004 Sayılı Kanun’un 149. maddesi[[11]](#footnote-11) doğrultusunda ipotek akit tablosu kayıtsız şartsız bir para borcu ikrarını içeriyorsa, bu durumda ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamlı takip yapılabilir. Bu düzenleme, noter senetleri gibi kayıtsız şartsız borç ikrarını içeren belgelerin, ilam niteliğinde belge kabul edilerek ilamlı icraya konu edilmesini sağlar. [[12]](#footnote-12) Zira, ipotek akit tablosu da resmi bir memur olan tapu memuru tarafından düzenlenmektedir; bu belgenin kayıtsız şartsız bir para borcu ikrarını içermesi halinde düzenleme şeklindeki noter senetleriyle aynı etkiyi doğurmaktadır. Bu takip yolunda takip talebi genel hükümlere göre düzenlenir. Bunun üzerine, borçluya bir icra emri gönderilir. İcra emri ile borçluya, borcun otuz gün içinde ödenmesi gerektiği ve borç otuz gün içinde ödenmez ve icra mahkemesinden icranın geri bırakılması hakkında bir karar getirilmezse, alacaklının taşınmazın satışını isteyebileceği ihtar edilir.[[13]](#footnote-13)

1. **2004 Sayılı Kanun’un 150/ı maddesi Kapsamında İlamlı Takip ve İpotek Kat İhtarnamesi:**

Alacaklı (sadece banka ve finans kurumları), borçlu cari hesap veya kısa, orta veya uzun vadeli kredi sözleşmelerine dayalı olarak bir ipotek tesis edilmişse, ipotek akit tablosu kayıtsız ve şartsız bir para borcu ikrarını içermese dahi ilamlı takip yapabilir. İpotek akit tablosu kayıtsız ve şartsız bir para borcu ikrarı içermese dahi, cari hesap veya kısa, orta, uzun vadeli kredi şeklinde işleyen nakdi veya gayri nakdi bir kredi kullandırdığı borçluya ait hesap özetinin veya gayri nakdi kredinin ödenmemiş olması sebebiyle tazmin talebinin ya da borcun ödenmesine ilişkin ihtarın, noter vasıtasıyla borçlunun tapu sicilindeki veya kredi sözleşmesindeki adresine tebliğ edildiğini gösteren noter tasdikli örneğini icra dairesine ibraz etmesi ve ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamlı takip talebinde bulunması gereklidir.[[14]](#footnote-14) İşbu icra takibi sürecinde 2004 Sayılı Kanun’un 149. madde hükümleri uygulanacak ve icra emrini alan borçlu, 30 gün içinde borcunu ödemez ve icranın geri bırakılması hakkında bir karar da getirmezse, alacaklı, taşınmazın satışını icra emrinin tebliğinden itibaren bir ay içinde isteyebilir.

Kredi alacaklısı tarafından, kredi sözleşmesinde yazılı ya da ipotek akit tablosunda belirtilen adreslerine, noter aracılığı ile hesap kat ihtarnamesinin gönderilmesi gerekmekte olup bu husus takip şartıdır ve aksi halde süresiz şikâyete tabidir.[[15]](#footnote-15)

Kredi kurumu, borçluya kredi kullandırmakta ve hesap özetini noter vasıtasıyla borçlunun adresine göndermektedir. Borçlu borcunu ödemezse hesap özetine sekiz gün içinde itiraz ettiğini ispat etmek suretiyle, icra mahkemesine şikayette bulunabilir.[[16]](#footnote-16) Nitekim bu husus Yargıtay’ın çeşitli içtihatlarında; kredi borçlusu, aleyhine başlatılan takibe karşı, krediyi kullandıran tarafın hesap özeti ve borcun ödenmesine ilişkin ihtarname veya gayri nakdi kredinin tazminine dair ihtarnamenin kendisine tebliğ edildiği ya da Kanun gereği tebliğ edilmiş sayıldığı günden itibaren sekiz gün içerisinde, noter aracılığıyla itiraz ettiğini ispat etmek suretiyle icra mahkemesinde şikayet hakkını kullanabileceği yönünde hüküm altına alınmıştır. [[17]](#footnote-17) Bu halde, itiraz edilmeyen hesap kat ihtarnamesi ile krediyi kullandıran tarafından usulüne uygun düzenlenmiş diğer belge ve makbuzlar 2004 Sayılı Kanun’un 68/b maddesi[[18]](#footnote-18) gereğince aynı Kanun’un 68/1 maddesinde sayılı belge niteliğini kazanmaktadır. Dolayısıyla süresinde hesap kat ihtarnamesine itiraz edilmemesi halinde asıl alacak ve faiz bakımından icra takibi kesinleşecek olup borçlu tarafından yalnızca genel mahkemelerde dava açma yoluna başvurulabilecektir.[[19]](#footnote-19)

İpotek akit tablosunda, açıkça borç ikrarı mevcut ise, bunun ilam mahiyetinde kabul edilerek, peşin harç alınmaması gerekir. Mücerret bir borç ikrarı yoksa, ilamsız addedilip peşin harç alınır. 2004 Sayılı Kanun’un 149/1 maddesinde tarif olunan akit tablosu, kayıtsız ve şartsız para borcu ikrarını havi ise 2004 Sayılı Kanun’un 38. maddesinde sayılan ilam hükmündeki senetlerden madut olduğundan, bu senede istinaden, ipoteğin paraya çevrilmesi talebinde bulunan alacaklıdan peşin harç alınmaması bunun aksine olan hallerde, vaki ipoteğin paraya çevrilmesi yolundaki talep, ilamsız takip usulüne tabi olduğundan, peşin harç alınması lazımdır. Banka ve kredi kullandıran finans kuruluşları için adeta imtiyaz niteliğinde olan bu düzenleme ile usulüne uygun düzenlenerek tebliğ edilmiş bir ipotek kat ihtarnamesinin ilam niteliğinde belge niteliğinde olduğu kabul edilmiştir. Kredi kullandıran kuruluşça işbu belgeye dayanılarak ilamlı icra takibi başlatılabilecektir. Dolayısıyla ilamsız takiplerde söz konusu olan nisbi (alacak miktarının binde beşi oranında) harç bu takip türünde söz konusu olmaması sebebiyle, bu kuruluşlar yönünden takip yoluna başvurma maliyeti olumlu manada azalmaktadır. [[20]](#footnote-20)

Diğer yandan, Yargıtay’ın içtihatları doğrultusunda, 2004 Sayılı Kanun’un 150/ı hükmü gereği kredi alacaklısının ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile ilamlı icra takibi başlatabilmesi için alacağın tüketici kredisi alacağı mahiyetinde olmaması gerekmektedir. [[21]](#footnote-21) Yargıtay’ın içtihatlarında, alacağın tüketici kredisi mahiyetinde olması halinde kredi borçlusunun temerrüde düşüp düşmediği, kredi alacağının muaccel olup olmadığı, hangi miktarının tahsil edilebilir olduğu, faiz oranının ve faiz miktarının tüketici mevzuatı çerçevesinde yargılama yapılması gerektiği belirtilmektedir. Aksi halde, bu hususun süresiz şikâyete tabi olduğu Yargıtay’ın içtihatları ile hüküm altına alınmıştır.[[22]](#footnote-22) Bu minvalde, kredi alacaklısının genel kredilerinden ayrı olarak tüketici kredilerinden doğan alacağı nedeniyle ilamlı icra takibi başlatılamamakta, yalnızca ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla icra ilamsız icra takibi başlatılabilmektedir. 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun, tüketici kredi niteliğindeki krediyi kullanan borçluları, diğer kredi borçlularından ayrı tutmak, tüketicinin koşullarını iyileştirmek ve kolaylaştırmak amacıyla getirilmiş özel bir yasa olup bu kanun kapsamında verilen krediler sebebiyle borçluların temerrüde düşüp düşmediklerinin, borcun muaccel olup olmadığının, muaccel olan borcun miktarının ve faizinin, yapılan özel sözleşmelerin koşullarında değerlendirilmesi gerekir. Bu kanuna göre, daha genel bir yasa olan 2004 Sayılı Kanun’un 68/b ve 150/ı maddeleri, bu özel kanun kapsamında kalmayan krediler için uygulanabilir olup yasa koyucunun açıkça isim belirterek anılan kredilere 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun içerisinde yer vermiş olması da, maksadının, genel kredilerden ayrık tutulması şeklinde olduğu kabul edilmektedir.[[23]](#footnote-23)

* **2004 Sayılı Kanun’un 150/ı maddesine ilişkin Yargıtay Kararlarının İncelenmesi**

İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla ilamlı takipteki en önemli sorunlardan biri tebligattır. 2004 Sayılı Kanun’un 150/ı maddesinde belirtildiği üzere, hesap özetinin veya gayrinakdi kredinin ödenmiş olması nedeniyle tazmin talebinin veya borcun ödenmesine ilişkin ihtarnamenin noter aracılığıyla krediyi kullanan tarafa kredi **sözleşmesinde yazılı** ya da **ipotek akit tablosunda belirtilen adrese** gönderilmek suretiyle tebliğ edildiğini veya 2004 Sayılı Kanun’un 68/b maddesi gereğince tebliğ edilmiş sayıldığını gösteren noterden tasdikli bir sureti icra müdürüne ibraz edilmesi akabinde işlemler yapılmaktadır.[[24]](#footnote-24)

Yargıtay, sözleşmede belirlenen adrese yapılan tebligatın usulüne uygun olduğunu kabul etmiş ancak tebligat yapılan kişinin yeni adresini alacaklıya bildirdiğini ispat etmesi halinde, eski adrese yapılan tebligatın geçerli olmayacağına karar vermiştir. Bu nedenle ihtarnamenin doğru bir adrese tebliğ edilmesi sürecin zeminini sağlamlaştırmaktadır.[[25]](#footnote-25)

İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla takipteki bir diğer sorun ise mevzuatın dağınık ve belirsizlik içerdiğine ilişkindir. Nitekim Yargıtay 12. Hukuk Dairesi’nin bir kararında, *“Takip dayanağı ipotek, limit (üst sınır) ipoteği niteliğinde olup, alacaklılar ve borçlu arasında cari hesap veya kısa, orta ve uzun vadeli kredi şeklinde işleyen nakdi veya gayrinakdi bir kredi ilişkisi bulunmadığı gibi, alacaklının da kredi veren kuruluş(banka) niteliğini haiz olmadığı açıktır. Dolayısıyla, taraflar arasında 2004 Sayılı Kanun'un 150/ı maddesinde açıklanan koşullarda cari hesap ve kredi ilişkisi söz konusu olmadığından icra emri gönderilmesine olanak tanıyan anılan maddenin olayda uygulanma yeri bulunmamaktadır. Diğer taraftan, takip konusu ipoteğin, 2004 Sayılı Kanun'un 149. maddesinde düzenlenen kesin borç ipoteği mahiyetinde olmadığı da kuşkusuzdur. Öyleyse, alacaklı tarafından sözü edilen maddelere dayanılarak ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile ilamlı icra takibi yapılması mümkün olmayıp, yapılan takip usulsüzdür. Bu husus 2004 Sayılı Kanun’un 16/2. maddesine göre süresiz şikâyete tâbi olup, mahkemece re'sen gözetilmesi” [[26]](#footnote-26)gerektiğini vurgulamıştır. Görüldüğü üzere daire, kararında “kredi kuruluşu” dedikten sonra parantez içinde banka demekle; kredi kuruluşu lafzını banka olarak yorumladığını vurgulamıştır. Ancak 6361 Sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu’nun 33. maddesinde Sözleşmeden kaynaklanan borçlara karşılık teminat olarak alınan ipoteklerin paraya çevrilmesinde 2004 sayılı Kanunun 150/ı maddesi hükümleri uygulanacağı belirtilmiştir. Dolayısıyla hüküm gereğince Finansal Kiralama firmalarının da 2004 Sayılı Kanun’un 150/ı maddesine başvurabileceği hüküm altına alınmıştır.[[27]](#footnote-27)*

**III. Sonuç**

2004 Sayılı Kanun’un 149, 150/h, 150/ı maddeleri çerçevesinde, ipotek altına alınan alacağın tahsili amacıyla başvurulabilecek yollar, ipotek kat ihtarnamesinin tebliği akabinde borçlunun ödeme yükümlülüklerini yerine getirmemesi durumunda finans kuruluşlarına tanınan önemli haklar üzerinde durulmuştur. Yargıtay kararları eşliğinde uygulamada karşılaşılan veya karşılaşabilecek çeşitli sorulara yanıt verilmiştir.

***Ayrıntılı bilgi için bizimle temasa geçebilirsiniz.***

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|

|  |  |
| --- | --- |
| Çağla Şahin AKSU | **Çağla Şahin Aksu***Ortak Avukat*cagla.aksu@aschukuk.com |

 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|

|  |  |
| --- | --- |
| Meryem Şevval DİRLİK | **Meryem Şevval Dirlik***Avukat*meryem.dirlik@aschukuk.com |

 |  |

 |

*İşbu bilgilendirme notu 2004 Sayılı Kanun’un 149, 150/h ve 150/ı maddeleri gereğince ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile ilamsız ve ilamlı icra takip türleri ve ipotek kat ihtarnamelerinin hukuki niteliği ve pratik uygulamasına ilişkin bilgilendirme amacıyla 25.03.2025 tarihi itibarıyla hazırlanmıştır.*

*İşbu bilgilendirme notu içerisinde yer alan değerlendirmeler hukuki tavsiye ya da hukuki görüş niteliği teşkil etmemekte olup, bu değerlendirmelerden ötürü herhangi bir şekilde Aksu Çalışkan Beygo Avukatlık Ortaklığı’na sorumluluk tahmili mümkün değildir. Bu bilgi notunun kapsamındaki soru ve sorunlarınız bakımından hukuki danışman görüşü alınması tavsiye edilir.*



|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Adres**Harmancı Giz Plaza Kat: 3-8-15-16-17Levent İstanbul | **Telefon**+90 212 284 98 82 | **Faks**+90 212 284 98 83+90 212 279 63 32 | **E-Posta / Web Sitesi**info@aschukuk.comwww.aschukuk.com |

1. 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu madde 881/1: “Hâlen mevcut olan veya henüz doğmamış olmakla beraber doğması kesin veya olası bulunan herhangi bir alacak, ipotekle güvence altına alınabilir.” [↑](#footnote-ref-1)
2. Hakan Pekcanıtez, Oğuz Atalay, Meral Sungurtekin Özkan, Muhammet Özekes, İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı, s. 316, 7. Baskı, İstanbul, 2020. [↑](#footnote-ref-2)
3. Murat Atalı, İbrahim Ermenek, Ersin Erdoğan, İpotek, İcra ve İflas Hukuku, s. 471, 475, 476, 477, 6. Baskı, Ankara, 2022. [↑](#footnote-ref-3)
4. Hakan Pekcanıtez, Oğuz Atalay, Meral Sungurtekin Özkan, Muhammet Özekes, İpoteğin Paraya Çevrilmesi, İcra İflas Hukuku Ders Kitabı, s. 316. [↑](#footnote-ref-4)
5. Hakan Pekcanıtez, Muhammet Özekes, Rehnin Paraya Çevrilmesi Yolu ile Takip, İcra ve İflas Hukuku Pratik Çalışmalar, s. 161. [↑](#footnote-ref-5)
6. Murat Atalı, İbrahim Ermenek, Ersin Erdoğan, İpotek, İcra ve İflas Hukuku, s. 472, 6. Baskı, Ankara, 2022. [↑](#footnote-ref-6)
7. Hakan Pekcanıtez, Oğuz Atalay, Meral Sungurtekin Özkan, Muhammet Özekes, İpoteğin Paraya Çevrilmesi, İcra İflas Hukuku Ders Kitabı, s. 320. [↑](#footnote-ref-7)
8. 2004 Sayılı İcra ve İflas Kanunu madde 150/h:” *Alacağın veya rehin hakkının yahut her ikisinin bir ilamda veya ilam mahiyetini haiz belgelerde tesbit edilmiş olması halinde, ilamların icrasına dair hükümler kıyasen uygulanır.”* [↑](#footnote-ref-8)
9. Baki Kuru, Burak Aydın, İstinaf Sistemine Göre Yazılmış İcra ve İflâs Hukuku Ders Kitabı, 8. Baskı, Ankara: Yetkin Yayıncılık, s. 331, 2023. [↑](#footnote-ref-9)
10. Murat Atalı, İbrahim Ermenek, Ersin Erdoğan, İpotek, İcra ve İflas Hukuku, s. 476, 6. Baskı, Ankara, 2022. [↑](#footnote-ref-10)
11. 2004 Sayılı İcra ve İflas Kanunu madde 149*:” İcra memuru, ibraz edilen akit tablosunun kayıtsız şartsız bir para borcu ikrarını ihtiva ettiğini ve alacağın muaccel olduğunu anlarsa, borçluya ve taşınmaz üçüncü şahıs tarafından rehnedilmiş veya taşınmazın mülkiyeti üçüncü şahsa geçmişse ayrıca bunlara birer icra emri gönderir. Bu icra emrinde borcun otuz gün içinde ödenmesi ve bu müddet içinde borç ödenmez ve icra mahkemesinden icranın geri bırakılmasına dair bir karar getirilmezse, alacaklının taşınmazın satışını isteyebileceği bildirilir.”* [↑](#footnote-ref-11)
12. Baki Kuru, Burak Aydın, İstinaf Sistemine Göre Yazılmış İcra ve İflâs Hukuku Ders Kitabı, 8. Baskı, Ankara: Yetkin Yayıncılık, s. 331, 2023. [↑](#footnote-ref-12)
13. Hakan Pekcanıtez, Oğuz Atalay, Meral Sungurtekin Özkan, Muhammet Özekes, İpoteğin Paraya Çevrilmesi, İcra İflas Hukuku Ders Kitabı, s. 320. [↑](#footnote-ref-13)
14. Murat Atalı, İbrahim Ermenek, Ersin Erdoğan, İpotek, İcra ve İflas Hukuku, s. 477, 6. Baskı, Ankara, 2022. [↑](#footnote-ref-14)
15. Yargıtay 12. Hukuk Dairesi 2017/1575 Esas, 2017/9489 Karar, 15.06.2017 Tarih [↑](#footnote-ref-15)
16. Murat Atalı, İbrahim Ermenek, Ersin Erdoğan, İpotek, İcra ve İflas Hukuku, s. 477, 6. Baskı, Ankara, 2022. [↑](#footnote-ref-16)
17. Erdal Tercan, İcra ve İflas Hukuku, s. 100. [↑](#footnote-ref-17)
18. 2004 Sayılı İcra ve İflas Kanunu 68/b maddesi: *“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 on beş gün içinde bir hesap özetini noter aracılığı ile göndermek zorundadır. Sözleşmede gösterilen adresin değiştirilmesi, yurt içinde bir adresin noter aracılığıyla krediyi kullandıran tarafa bildirilmesi hâlinde sonuç doğurur; yeni adresin bu şekilde bildirilmemesi hâlinde hesap özetinin eski adrese ulaştığı tarih tebliğ tarihi sayılır. Süresi içinde gönderilen hesap özetinin muhtevasına, alındığından itibaren bir ay içinde itiraz etmeyen krediyi kullanan taraf, hesap özetinin gerçeğe aykırılığını ancak borcunu ödedikten sonra dava edebilir. Kredi sözleşmeleri ve bunlarla ilgili süresinde itiraz edilmemiş hesap özetleri ile ihtarnameler ve krediyi kullandıran tarafından usulüne uygun düzenlenmiş diğer belge ve makbuzlar bu Kanunun 68 inci maddesinin birinci fıkrasında belirtilen belgelerden sayılırlar. Krediyi kullanan taraf, itiraz etmediği hesap özetinin dayandığı belgelerde kendisine izafe edilen imzayı kabul etmiş sayılır. Bu hüküm bu Kanunun 150/a maddesinin söz konusu olduğu hallerde de aynen uygulanır. Krediyi kullanan tarafın kredi hesabının kesilmesine veya borcun ödenmesine ilişkin ihtarname içeriğine itiraz etmiş olması, kredi hesabının kesilmesi ve borcun ödenmesine ilişkin ihtarnameden önce tebliğ edilen ve itiraz edilmeyerek kesinleşmiş bulunan faiz tahakkuk dönemlerine ilişkin hesap özetlerinin muhtevasına itiraz edilmemiş olmasının sonuçlarını ortadan kaldırmaz. Bu durumda, önceki dönemlere ilişkin kesinleşmiş hesap özetleri hakkında ikinci fıkra hükümleri uygulanır.* [↑](#footnote-ref-18)
19. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 2017/12-355, 2021/1146 Karar, 05.10.2021 Tarih [↑](#footnote-ref-19)
20. Enver Karmış, İcrada İflasta Tüketici Hukukunda İpotek-Rehin ve Paraya Çevrilmesi, s. 347, 2. Baskı, Ankara, 2019. [↑](#footnote-ref-20)
21. Yargıtay 8. Hukuk Dairesi 2013/4614 Esas 2013/9151 Karar [↑](#footnote-ref-21)
22. Yargıtay 12. Hukuk Dairesi, 2017/7753 Esas, 2017/13703 Karar, 07.11.2017 Tarih [↑](#footnote-ref-22)
23. Yargıtay 12. Hukuk Dairesi, 2016/25142 Esas, 2017/1608 Karar, 09.02.2017 Tarih [↑](#footnote-ref-23)
24. Hakan Pekcanıtez, Oğuz Atalay, Meral Sungurtekin Özkan, Muhammet Özekes, İpoteğin Paraya Çevrilmesi, İcra İflas Hukuku Ders Kitabı, s. 322. [↑](#footnote-ref-24)
25. Yargıtay 12. Hukuk Dairesi 2023/3308 Esas, 2024/477 Karar, 17.01.2024 Tarihli Kararı [↑](#footnote-ref-25)
26. Yargıtay 12. Hukuk Dairesi, 2017/2090 Esas, 2017/6916 Karar, 02.05.2017 Tarih [↑](#footnote-ref-26)
27. Murat Atalı, İbrahim Ermenek, Ersin Erdoğan, İpotek, İcra ve İflas Hukuku, s. 477, 6. Baskı, Ankara, 2022. [↑](#footnote-ref-27)