

**T.C.
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ**

YABANCI PARA İPOTEĞİ

Yüksek Lisans Tezi

VOLKAN UYSAL

İSTANBUL, 2011

T.C.
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

YABANCI PARA İPOTEĞİ

Yüksek Lisans Tezi

VOLKAN UYSAL

Tez Danışmanı: Prof. Dr. ÖZER SELİÇİ

İSTANBUL, 2011

ÖZET

YABANCI PARA İPOTEĞİ

Uysal, Volkan

Bahçeşehir Üniversitesi Özel Hukuk Yüksek Lisans Programı

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Özer Seliçi

05/2011, 117

Yabancı para ipoteği, hukuk sistemimizde ilk olarak Eski Medeni Kanun'a 14.11.1990 tarihli ve 3678 sayılı Kanun ile eklenen 766/a maddesi ile kabul edilmiştir. Sonraki dönemde 01.01.2002 tarihinde yürürlüğe giren Medeni Kanun'un 851. maddesi ile kapsamı genişletilerek mevcut şeklini almıştır.

Medeni Kanun'un 851. maddesinin 2. fıkrasına göre, yurt içinde veya dışında faaliyette bulunan kredi kuruluşlarınca, yabancı para üzerinden veya yabancı para ölçüsü ile verilen kredileri güvence altına almak için yabancı para ipoteği kurulabilecektir. Bu hâlde her derecenin ifade ettiği miktar, rehin konusu alacağın tespit edildiği para türü üzerinden gösterilecek ve aynı derecede birden fazla para türü kullanılarak rehin kurulamayacaktır.

Taşınmaz rehninin Türk parası üzerinden kurulmasına ilişkin temel kuralı değiştirmeksizin, Medeni Kanun madde 851/2 hükmü, bazı şartlar dahilinde yabancı para üzerinden de ipotek kurulabilmesine ilişkin istisnai bir uygulama getirmiştir.

Yabancı para ipoteğinde teminat altına alınan miktar, kur dalgalanmaları nedeniyle tam olarak belirlenemediğinden Türk hukukunda taşınmaz rehni sistemini zedeleyen neticelere yol açmaktadır.

Birinci bölümde, Borçlar Kanunu kapsamında yabancı para kavramı ve yabancı para üzerinden borçlanma konuları incelenmiş, yabancı para borcunun ifası ve yabancı para borcunun rehin hukukundaki yeri değerlendirilmiştir.

İkinci bölümde, geçmişten günümüze yabancı para ipoteğinin yasalaşmasına neden olan koşullar ve yasalaşma süreci ele alınmıştır. Bu çerçevede yabancı para ipoteği, Eski Medeni Kanun'daki 766/a düzenlemesi ile de karşılaştırılmak suretiyle, genel olarak ipotek tesisi için gerekli şartlar ve Medeni Kanunumuzun madde 851 düzenlemesi ile öngörmüş olduğu özel şartlar çerçevesinde açıklanmıştır.

Üçüncü bölümde, taşınmaz rehnine hâkim olan belirlilik, sabit dereceler ve teminat ilkeleri genel olarak ele alındıktan sonra, her bir ilke açısından yabancı para ipoteği değerlendirilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Taşınmaz Rehni, Para Borcu, Yabancı Para İpoteği, Teminat

ABSTRACT

MORTGAGE ON THE FOREIGN CURRENCY

Uysal, Volkan

Bahçeşehir University Private Law Master Programme

Thesis Supervisor: Prof. Dr. Özer Seliçi

05/2011, 117

In Turkish legal system, mortgage on the foreign currency, was first added to the abrogated Code of Civil Law with supplemented article 766/a within Law No. 3678 dated 14.11.1990. After that latest Code of Civil Law came into force on 01.01.2002 and has expanded the scope of this clause.

In accordance with the article 851/2 of the Code of Civil Law, mortgage on the foreign currency shall be constituted to secure loans granted via foreign currency or or exchange rate of foreign currency through credit institutions operating domestically or overseas. In that case, the amount of each grade, will be shown with the same sort of money which is determined in pledge of debt and also mortgage shall not be constituted using more than one currency.

The article 851/2 of the Code of Civil Law, without changing the basic rule regarding the establishment of mortgage on the Turkish currency, allows to constitute mortgages on the foreign currency under certain circumstances.

Guaranteed amount under mortgage on the foreign currency, can not determinable because of real exchange rate fluctuations, which tarnishes the Turkish legal system.

In the first part, foreign currency and exchange rate of foreign currency debt issues are examined and fulfilment of foreign currency debt evaluated under the legal system of pledge through the Code of Obligations.

In the second part, conditions that cause enactment of mortgage on the foreign currency and legislative process are considered from past to present. In this context, mortgage on the foreign currency is explained, by comparing with the article 766/a of the abrogated Code of Civil Law, within general necessary conditions for the establishment of mortgage and special conditions prescribed with the article 851 of the Code of Civil Law.

In the third part, after evaluation of principles of clarity and definiteness, constant degrees and suretyship in general, mortgage on the foreign currency is considered in terms of each principle.

Keywords: Mortgage, Money Loan, Mortgage On The Foreign Currency, Guarantee

İÇİNDEKİLER

KISALTMALAR	vii
GİRİŞ	1
BİRİNCİ BÖLÜM	
YABANCI PARA KAVRAMI VE YABANCI PARA ÜZERİNDEN BORÇLANMALAR	3
I- Yabancı Para Kavramı	3
A- Genel Olarak	3
B- Memleket Parası ve Yabancı Para Ayırımı	4
II- Yabancı Para Üzerinden Borçlanmalar	6
A- Para Borçlarının Ödenmesinde Genel Kural.....	6
B- Yabancı Para Borcu.....	8
C- Yabancı Para Borcunun Rehin Hukuku Açısından Değerlendirilmesi	15
İKİNCİ BÖLÜM	
YABANCI PARA BORÇLARININ GÜVENCE ALTINA ALINMASI	16
I- Genel Olarak	16
II- Yabancı Para Üzerinden İpotek Tesisinin Yasalaşma Süreci	20
III- Yabancı Para İpoteğinin Kurulması için Gerekli Şartlar ve Şartlara Uyulmamasının Sonuçları	23
A- Yabancı Para İpoteğinin Kuruluşunda Genel Şartlar.....	23
1- İpotek Sözleşmesi	24
a- İpotek Sözleşmesinin Şekli.....	26
b- İpotek Sözleşmesinin İçeriği	30
aa- Taraflara İlişkin Bilgiler.....	31

bb- Teminat Altına Alınan Alacağın Belirlenmesi	32
cc- İpotek Konusu Taşınmaz.....	37
2- İpoteğin Tescili	38
a- Tescil Talebinde Bulunabilecek Kişiler.....	39
b- Tescilin Usulü.....	42
B- Yabancı Para İpoteğinin Kuruluşunda Özel Şartlar	43
1- Bir Kredi İlişkisinin Bulunması	44
a- Genel Olarak.....	44
b- Kredinin Kaynağı ve Vade Unsuru	46
2- Kredinin Yabancı Para Üzerinden veya Yabancı Para Ölçüsü ile Tesis Edilmesi.....	47
3- Kredinin Yurt İçinde veya Yurt Dışında Faaliyette Bulunan Bir Kredi Kuruluşunca Verilmiş Olması	50
4- Rehin Yükünün Yabancı Para Birimi İle Belirlenmesi.....	54
C- Yabancı Para İpoteği Kuruluşunda Koşullara Uyulmamasının Sonuçları.....	55
IV- Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehninin Kurulmasına İlişkin Esaslar	57
A- Yabancı Para İpoteğinin Diğer Taşınmaz Rehin Türleri Açısından Değerlendirilmesi.....	57
B- Yabancı Para İpoteğinin Anapara veya Üst Sınır İpoteği Olarak Kurulabilmesi Meselesi	58
C- Aynı Derecede Tek Bir Para Türü Kullanılarak Rehin Kurulması	63

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TAŞINMAZ REHNİNE HÂKİM İLKELER İŞİĞİNDA YABANCI PARA İPOTEĞİ

65

I- Yabancı Para İpoteğinin Belirlilik İlkesi Bakımından Değerlendirilmesi

65

A- Taşınmaz Rehninde Belirlilik İlkesi

65

1- Alacak Yönünden Belirlilik İlkesi

66

a- Alacak Miktarının Türk Parası ile Gösterilmesi.....	66
b- Tapuya Kaydedilecek Alacak Miktarının Belirli Olması.....	69
2- Rehin Konusu Taşınmaz Yönünden Belirlilik İlkesi	71
a- İpotek Yükünün Taşınmazlar Arasında Paylaştırılması	72
b- Toplu Rehin.....	74
B- Yabancı Para İpoteğinin Belirlilik İlkesi Bakımından Değerlendirilmesi	77
II- Yabancı Para İpoteğinin Sabit Dereceler İlkesi Bakımından Değerlendirilmesi	80
A- Taşınmaz Rehninde Sabit Dereceler İlkesi	80
1- Genel Olarak Sınırlı Aynı Hakların Sırası	80
2- Sabit Dereceler Sisteminin Hükümleri	83
3- Sabit Dereceler Sisteminin İstisnaları	89
a- Kanundan Doğan İstisnalar	89
b- Sözleşmeden Doğan İstisnalar.....	91
aa- Boş Dereceye İlerleme Hakkının Kuruluşu ve Hukuki Niteliği	91
bb- Boş Dereceye İlerleme Sözleşmesinin Şekli ve İçeriği	92
cc- Boş Dereceye İlerlemenin Gerçekleştirilmesi.....	96
dd- Yabancı Para İpoteğinin Boşalan Derecede Kurulması ve Boş Dereceye İlerlemesi.....	98
B- Yabancı Para İpoteğinin Sabit Dereceler İlkesi Bakımından Değerlendirilmesi.....	100
III- Yabancı Para İpoteğinin Teminat İlkesi Bakımından Değerlendirilmesi ..	103
A- Taşınmaz Rehninde Teminat İlkesi	103
B- Yabancı Para İpoteğinin Teminat İlkesi Bakımından Değerlendirilmesi	105
SONUÇ	106
KAYNAKÇA	110

KISALTMALAR

ABD	:	Ankara Barosu Dergisi
AÜHFD	:	Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
BATIDER	:	Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi
BK.	:	818 sayılı Borçlar Kanunu
bkz.	:	bakınız
C.	:	Cilt
Çev.	:	Çeviren
dn.	:	dipnot
E.	:	Esas
eMK.	:	743 sayılı Eski Medeni Kanun
E.T.	:	Erişim Tarihi
GÜHFD	:	Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
HD.	:	Hukuk Dairesi
İBD	:	İstanbul Barosu Dergisi
İBGK	:	İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu
İİK	:	İcra ve İflâs Kanunu
İTÜSBD	:	İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi
İÜHFM	:	İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası
K.	:	Karar
m.	:	madde
MBD	:	Manisa Barosu Dergisi
MK.	:	4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
RG.	:	Resmi Gazete

S.	:	Sayı
s.	:	sayfa
T.	:	Tarih
TBK.	:	6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
TBMM	:	Türkiye Büyük Millet Meclisi
TCMB	:	Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası
TK.	:	Tapu Kanunu
TKGM.	:	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
TL	:	Türk Lirası
TST.	:	Tapu Sicil Tüzüğü
TTK.	:	Türk Ticaret Kanunu
vd.	:	ve devamı
Y.	:	Yargıtay
YHGK.	:	Yargıtay Hukuk Genel Kurulu
YKD.	:	Yargıtay Kararları Dergisi

GİRİŞ

Çalışmamızın konusu olan yabancı para ipoteği, hukuk sistemimizde ilk olarak Eski Medeni Kanun'a 14.11.1990 tarihli ve 3678 sayılı Kanun ile eklenen 766/a maddesi ile kabul edilmiştir. O dönemde ekonomide yaşanan kur dalgalanmaları nedeniyle, Eski Medeni Kanun'un 766. maddesi uyarınca taşınmaz rehninin Türk parası üzerinden kurulması zorunluluğu karşısında, özellikle yabancı para üzerinden kredi veren kişi ve kuruluşların menfaatleri yüksek oranlarda marj bırakılmak suretiyle üst sınır ipoteği ile korunmakta ve bu uygulama, taşınmaz üzerindeki ipotek miktarının yüksek tutulmasına neden olduğundan taşınmaz malikinin, yine aynı taşınmaz üzerinde rehin tesis etmek suretiyle yeni bir kredi temin etmesinin oldukça güçleşmesine ve aynı zamanda ipotek işlemlerindeki damga vergisi ve harç masraflarının da artmasına yol açmaktaydı. Bu çerçevede taşınmaz rehninin öngörülen amaca hizmet edememesi ve özellikle de yabancı kredi kuruluşları tarafından kredi karşılığı olarak tesis edilen taşınmaz rehninin, yaşanan yüksek enflasyondan dolayı rehnin tesis edildiği tarihteki Türk parası karşılığının değer kaybetmesi nedeniyle yeterli bir teminat olarak görülmemesinden ötürü, Eski Medeni Kanun'a eklenen 776/a maddesi ile yabancı para üzerinden ipotek kurulabileceği kabul edilmiştir. Düzenleme, her ne kadar dönem koşullarına göre olumlu olarak karşılanmışsa da, taşınmaz rehin sisteminde belirlilik ilkesi ile sabit dereceler sistemine ters düştüğü ileri sürülerek doktrinde ciddi olarak eleştirilmesine rağmen sonraki dönemde 01.01.2002 tarihinde yürürlüğe giren Medeni Kanunumuzun 851. maddesi ile kapsamı genişletilerek mevcut şeklini almıştır.

Yabancı para ipoteği, çalışmamızda önceki düzenleme ile de karşılaştırılmak suretiyle, ayrıntılı olarak inceleme konusu yapılmıştır. Bu amaçla, ilk bölümde öncelikle Borçlar Kanunu kapsamında yabancı para kavramı ve yabancı para üzerinden borçlanma konuları incelenmiş olup, yabancı para borcunun ifası ve yabancı para borcunun rehin hukukundaki yeri de değerlendirilmiştir.

Çalışmamızın ikinci bölümünde, geçmişten günümüze yabancı para ipoteğinin yasalaşmasına neden olan koşullar ve yasalaşma süreci ele alınmıştır. Diğer yandan yabancı para ipoteği, Eski Medeni Kanun'daki 766/a düzenlemesi ile de karşılaştırılmak suretiyle, genel olarak ipotek tesisi için gerekli şartlar ve Medeni Kanunumuzun m.851 düzenlemesi ile öngörmüş olduğu özel şartlar çerçevesinde ayrıntılı olarak açıklanmaya çalışılmıştır. Ayrıca diğer taşınmaz rehin türleri bakımından uygulanabilirliği ve yabancı para ipoteğinin kuruluşu için öngörülen şartlara uyulmamasının neticeleri de inceleme konusu yapılmıştır. Bölümde son olarak, yabancı para ipoteğinin anapara veya üst sınır ipoteği olarak kurulup kurulamayacağı meselesi ile aynı derecede tek bir para türü kullanılarak rehin kurulması hususu ele alınmıştır.

Üçüncü ve son bölümde ise, öncelikle taşınmaz rehnine hâkim olan belirlilik, sabit dereceler ve teminat ilkeleri genel olarak ele alındıktan sonra, her bir ilke açısından yabancı para ipoteği değerlendirilmiş ve bu ilkelerin uygulamaları bakımından herhangi bir sakınca teşkil edip etmediği tartışılmıştır. Bununla birlikte yabancı para ipoteği uygulaması, özellikle ipotek üzerindeki bir derecenin boşalması halinde söz konusu olabilecek olasılıklar üzerine düşünülerek konu incelenmiş, ayrıca boş dereceye ilerleme sözleşmesi doğrultusunda yabancı para ipoteğinin uygulama şekli açıklanmıştır.

Sonuç bölümünde ise, Medeni Kanunumuzun taşınmaz rehin sistemi bakımından yabancı para ipoteğinin uygulanma şartları, özellikleri ve sakıncalı yönleri açısından çalışmamızda varılan sonuçlar üzerinde durulmuş ve bu bağlamda öngörülen çözüm önerileri sunulmuştur.

BİRİNCİ BÖLÜM

YABANCI PARA KAVRAMI VE YABANCI PARA ÜZERİNDEN BORÇLANMALAR

I- Yabancı Para Kavramı

A- Genel Olarak

Karşılıklı, tek taraflı ya da tek tarafa borç yüklenen birçok işlemde edim konusunu yerine getirme aracı olarak ifade edebileceğimiz “*para*” kavramı, aynı zamanda edimin hiç veya gerektiği gibi yerine getirilmediği durumlarda, bu nedenle doğacak zararların tazmini için de işlev görür¹. Borç ilişkisinde tarafların amacı, karşılıklı olarak edimlerini değiştirmeye yönelik olduğundan, bu değişim için en elverişli araç paradır².

Para, doktrinde görünüş biçimine göre; madeni para, kağıt para ve kaydi para olarak, para biriminin ait olduğu ülkeye göre; memleket parası ve yabancı para olarak, kapsamına göre ise; dar anlamda para ve geniş anlamda para olmak üzere çeşitli şekillerde sınıflandırılmaktadır³.

Çalışmamız konusu olan yabancı para ipoteğinin değerlendirilmesi açısından, konunun daha iyi anlaşılabilmesini sağlayabilmek adına aşağıda özellikle memleket parası ve yabancı para ayrımı üzerinde durulacaktır.

¹ **von Tuhr** Andreas, Borçlar Hukukunun Umumi Kısmı 1-2, Çev. Cevat Edege, Ankara, 1983, s.58; **Albaş** Hakan, Paranın Değer Kaybından Doğan Zararın Tazmin Edilebilirliği (BK m.105), Ankara, 2004, s.19; **Turhan** Turgut, Milletlerarası Sözleşmelerde Yabancı Para Kayıtları, Ankara, 1997, s.12.

² **Kılıçoğlu** Ahmet, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 5. Baskı, Ankara, 2005, s.439; **von Tuhr**, s.58; **Tekinay** Selahattin Sulhi/**Akman** Sermet/**Burcuoğlu** Haluk/**Altop** Atilla, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 7. Baskı, İstanbul, 1993, s.772; **Eren** Fikret, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 10. Baskı, İstanbul, 2008, s.931.

³ Ayrıntılı bilgi için bkz. **Eren**, s.932; **Albaş**, Munzam Zarar, s.21 vd.; **Barlas** Nami, Para Borçlarının İfasında Borçlunun Temerrüdü ve Bu Temerrüt Açısından Düzenlenen Genel Sonuçlar, İstanbul, 1992, s.5 vd.; **Baygın** Cem, Yabancı Para Üzerinden Borçlanmalar ve Hukuki Sonuçları, İstanbul, 1997, s.7 vd.; **Turhan**, s.17 vd.; **Nar** Ahmet, Yabancı Para İpoteği, Ankara, 2009, s.21 vd.; **Helvacı** Mehmet, Borçlar ve Ticaret Kanunu Bakımından Para Borçlarında Faiz Kavramı, İstanbul, 2000, s.44 vd.; **Pekcanitez** Hakan, Medeni Usul ve İcra-İflas Hukukunda Yabancı Para Alacaklarının Tahsili, 3. Baskı, Ankara, 1998, s.27 vd.; **İnandoğlu** Savaş, Para Borçlarında Yabancı Para ile Ödeme ve Yabancı Para Üzerinden Çek Düzenlemesi, İBD Eki - Staj Tezleri Dizisi, C.1, S.4-5-6, 2000, s.192.

B- Memleket Parası ve Yabancı Para Kavramları

Memleket parası, aynı zamanda Türk parası, milli para, ülke parası, ulusal para, dar anlamda para, cari para, tediye parası şeklinde de ifade edilmektedir⁴. Borçlar Kanunu'nda tanımı olmamakla birlikte, 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun'a istinaden Bakanlar Kurulu tarafından kabul edilen 32 sayılı Karar⁵'in 2/e maddesinde Türk parası; “*Türkiye Cumhuriyeti kanunlarına göre Türkiye’de tedavülde bulunan veya tedavülden kaldırılmış olsa bile değiştirme süresi dolmamış olan paralar*” şeklinde tanımlanmıştır. Söz konusu tanımın, paranın fonksiyonları ve niteliği ortaya koyulmaksızın, sadece kamu hukuku açısından ele alındığı görülmektedir⁶. Doktrinde memleket parası; bir ülkede para birimi olarak resmen geçerli olan, günlük yaşamda kullanılan ve ülkedeki siyasi otorite veya otoritenin verdiği yetkiye dayanarak yetkili makamların tedavüle sunduğu para olarak tanımlanmaktadır⁷. 5083 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Devletinin Para Birimi Hakkında Kanun⁸'un 1. maddesinde, Türkiye Cumhuriyeti Devletinin para biriminin “*Yeni Türk Lirası*” ve alt biriminin “*Yeni Kuruş*” olduğu hükme bağlanmıştır⁹.

Memleket parası üzerinden yapılan borçlanmalarda borçlu, borcunu Türk parası ile ödemek zorunda olduğu gibi, alacaklı da Türk parası ile yapılan ödemeyi kabul etmek zorundadır¹⁰. Dolayısıyla borçlunun ödemeyi Türk parasıyla yapmaması halinde

⁴ **Oğuzman Kemal/Öz Turgut**, Borçlar Hukuku-Genel Hükümler, 6. Baskı, İstanbul, 2009, s.232; **Baygın**, Yabancı Para Üzerinden Borçlanmalar ve Hukuki Sonuçları, s.31; **Eren**, s.931; **Albaş**, Munzam Zarar, s.24-25. 6098 sayılı TBK.'da, BK.'da yer alan “*memleket parası*” deyimini yerine “*ülke parası*” ifadesi tercih edilmiştir.

⁵ 11.08.1989 tarihli, 20249 sayılı RG.'de yayımlanan, 07.08.1989 tarihli ve 89/14391 sayılı Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı.

⁶ **Barlas**, Para Borçlarında Temerrüt, s.6.

⁷ **Albaş**, Munzam Zarar, s.24-25; **Turhan**, s.19. **Uygur**, memleket parasını “*bir ülkenin mevzuatı tahtında, o ülkede üzerinde yazılı değerden tedavülü zorunlu olan mübadele aracı*” olarak tanımlamaktadır, **Uygur** Turgut, Açıklamalı ve İçtihatlı Borçlar Kanunu, C.3, 2. Baskı, Ankara, 2003, s.3056.

⁸ RG. T.30.01.2004, S.25363.

⁹ 05.05.2007 tarihli ve 26513 sayılı RG.'de yayımlanan, 2007/11963 karar sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile, 01.01.2009 tarihinden itibaren yürürlükte olmak üzere, Türkiye Cumhuriyeti Devleti'nin para birimi olan Yeni Türk Lirası ve Yeni Kuruş'ta yer alan “*Yeni*” ibareleri kaldırılmıştır.

¹⁰ **İnandıoğlu**, s.192-193.

temerrüde düşeceği gibi aynı şekilde Türk parasıyla yapılan ödemeyi kabul etmeyen alacaklı da temerrüde düşecektir¹¹.

Yabancı para kavramı ise, 32 sayılı Karar'ın 2/e maddesi uyarınca Türkiye'de tedavülde bulunan tek para "*Türk parası*" olarak kabul edildiğinden, Türk parası dışında kalan tüm paralar olarak ifade edilmektedir¹².

Yabancı para, BK. 83/2 maddesinde, "*tediye mahallinde kanuni rayici olmayan bir para*" olarak ifade edilirken, aynı maddenin 3. fıkrasında ise "*yabancı para*" ifadesi kullanılmıştır. Burada kanuni rayici olan para; rayici kesin bir şekilde tespit edilebilen ve özel bir kanunla tedavülü zorunlu kılınan parayı ifade etmektedir¹³. Doktrinde, BK. m.83/2'de düzenlenen "*tediye mahallinde kanuni rayici olmayan bir para*" ifadesi, ülkemizde hiçbir yabancı paranın kanuni rayici bulunmadığı, sadece resmi rayici bulunduğu gerekçesiyle eleştirilmektedir¹⁴. Kanuni rayicin bulunması için, memleket parası ile yabancı para arasındaki oranın mutlaka bir kanun ile kesin bir şekilde tayin edilmesi ve böylelikle yabancı paraların tedavülünün zorunlu kılınması şarttır¹⁵. Bu bağlamda ülkemizde hiçbir yabancı paranın kanuni rayici bulunmamaktadır¹⁶.

TBK.¹⁷'nin, BK. m.83'e karşılık gelen, 99. maddesinde de "*yabancı para*" ifadesinin kullanılmadığını, daha açık ve anlaşılır bir şekilde "*ülke parası dışında başka bir para birimi*" kavramının tercih edildiğini görüyoruz. Ayrıca yeni düzenlemede, BK. m.83/2'de yer alan "*akit tediye mahallinde kanuni rayici olmayan bir para üzerine varit*

¹¹ **Nar**, Yabancı Para İpoteği, s.22; **Baygın**, Yabancı Para Üzerinden Borçlanmalar ve Hukuki Sonuçları, s.37.

¹² **Turhan**, s.178; **Nar**, Yabancı Para İpoteği, s.23.

¹³ **Baygın**, Yabancı Para Üzerinden Borçlanmalar ve Hukuki Sonuçları, s.42-43; **Aykonu** Mustafa, Yabancı Para Borçlarında Munzam Zarar Sorunu, Ticaret Hukuku ve Yargıtay Kararları Sempozyumu XIV, Ankara, 4-5 Nisan 1997, s.144.

¹⁴ "*1211 sayılı T.C. Merkez Bankası Kanunu gereğince, tespit ve ilan edilen yabancı para ve altın rayiçleri, resmi rayiç olup kanuni rayiç değildir. Bu tür yabancı paralar 'döviz' olarak anılmaktadır.*", **Aykonu**, s.145; **Pekcanitez**, s.29; **Barlas**, Para Borçlarında Temerrüt, s.12; **Oğuzman/Öz**, s.235. Aksi görüşte bkz. **Nerad** Hasan, Yabancı Para ile İfa, BATIDER, C.VI, S.3, 1972, s.593; **Baygın**, Yabancı Para Üzerinden Borçlanmalar ve Hukuki Sonuçları, s.43-44.

¹⁵ **Baygın**, Yabancı Para Üzerinden Borçlanmalar ve Hukuki Sonuçları, s.44; **Aykonu**, s.144-145.

¹⁶ **Pekcanitez**, s.29; **Oğuzman/Öz**, s.235; **Eren**, s.935; **Turhan**, s.178; **Aykonu**, s.145; **İnandıoğlu**, s.193; **Albaş** Hakan, Genel Olarak Para Borçlarının İfası ve Paranın Değer Kaybetmesinin Para Borçlarının İfasına Etkisi, MBD, S.47, Ekim 1993, s.19.

¹⁷ TBMM Genel Kurulu tarafından 11.01.2011 tarihli oturumda kabul edilerek kanunlaşan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe giriş tarihi m.648 uyarınca 01.07.2012 tarihine ertelenmiştir.

olmuşsa” düzenlemesi, TBK. m.99/2’de “*ülke parası dışında başka bir para birimiyle ödeme yapılması kararlaştırılmışsa*” şeklinde değiştirilmiştir. Böylelikle BK. çerçevesinde doktrinde eleştiri konusu yapılan yabancı paranın kanuni rayici bulunmaması meselesinin, yeni düzenlemede tartışma konusu olmaktan çıkartıldığı kanaatindeyiz.

II- Yabancı Para Üzerinden Borçlanmalar

A- Para Borçlarının Ödenmesinde Genel Kural

Bir borcun konusunu paranın borçluya nakledilmesinden ziyade, belirli veya belirlenebilir bir para meblağı ile ifade edilen soyut mali gücün alacaklıya sağlanması yükümlülüğü teşkil ediyorsa, bir para borcu söz konusudur¹⁸. Para borcu, miktarını belirleyen sayı ile ifade edilirken, borcun miktarı ya doğrudan doğruya belirlidir ya da dolaylı olarak, örneğin elde edilecek kârın yarısı şeklinde belirlenmektedir¹⁹. Para, maddesi itibariyle değil, temsil ettiği kıymet itibariyle borcun konusunu teşkil etmektedir²⁰. Para borçlarına bu karakteristik özelliğinden ötürü “*meblağ borçları*” veya “*değer borçları*” da denmektedir²¹. Para borçlarının ifasındaki özellik BK. m.83’te düzenlenmiştir.

Borçlar Kanunu 83/1 hükmüne²² istinaden para borçlarında borç, kural olarak taraflar arasındaki anlaşma veya yasa gereği hangi ülkede ödenecek ise o ülkede tedavülü zorunlu para ile, diğer bir ifadeyle memleket parası ile ödenir²³. Alacaklı kabul

¹⁸ **Barlas**, Para Borçlarında Temerrüt, s.10; **Albaş**, Munzam Zarar, s.36; **Helvacı Mehmet**, s.45; **Turhan**, s.29; **Baygın**, Yabancı Para Üzerinden Borçlanmalar ve Hukuki Sonuçları, s.13; **Karapınar Akif**, Para Borçlarında Temerrüt ve Sonuçları, İBD, C.66, S.4-5-6, 1992, s.404.

¹⁹ **Oğuzman/Öz**, s.231.

²⁰ **von Tuhr**, s.59; **Oğuzman/Öz**, s.231; **Eren**, s.932.

²¹ **Eren**, s.932; **Baygın**, Yabancı Para Üzerinden Borçlanmalar ve Hukuki Sonuçları, s.13; **Albaş**, Munzam Zarar, s.38; **Aykonu**, s.144.

²² BK. m.83/1 : “*Mevzuu para olan borç memleket parasıyla ödenir*”. Maddeye karşılık gelen TBK. m.99/1’de herhangi bir değişiklik yapılmaksızın sadece metin dilinin arılaştırıldığı görülmektedir. Madde metni şu şekildedir : “*Konusu para olan borç Ülke parasıyla ödenir*”, **Yavuz Cevdet**, Borçlar Kanunu (BK.) – Türk Borçlar Kanunu Tasarısı (BKT.) ve Gerekçesi, Karşılaştırmalı Liste İle Birlikte, İstanbul, 2007, Umumi Hükümler/83.

²³ **von Tuhr**, s.59; **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s.722; **Eren**, s.933; **Reisoğlu Seza**, Yabancı Para Üzerinden Taahhüt Altına Girilmesi ve Hukuki Sonuçları,

etmedikçe, başka bir ülkenin parası üzerinden borcun ifasını kabule zorlanamaz²⁴. Türk hukukunda, sözleşme serbestisinin bir sonucu olarak taraflar para borcunun cinsini ve ödeme şeklini serbestçe belirleyebilmektedirler²⁵. Bu çerçevede para borcunun konusu memleket parası olabileceği gibi yabancı bir para da olabilir²⁶. Memleket parası ve yabancı para ayrımı, yukarıda da belirtildiği üzere, edim konusu para borcunun hangi para birimiyle ifade edilmesi esasına dayanmaktadır²⁷.

Doktrinde tarafların, borç miktarını doğrudan yabancı para üzerinden değil de, bir yabancı para biriminin belirli bir tarihteki kuru üzerinden belirlemeleri halinde burada “*yabancı para değeri borcu*” bulunduğu kabul edilmektedir²⁸.

Yabancı para ile ödeme kayıtlarının geçerliliği ilk olarak Bakanlar Kurulu’nun 1983 yılında yürürlüğe giren mülga 28 sayılı Kararı ile kabul edilmiş olup, işbu Karar ve buna bağlı olarak çıkartılan tebliğlerde, taraflara yabancı para ile ödeme yapabilmeleri serbestisi getirilmiştir. Akabinde 28 sayılı Kararı yürürlükten kaldıran 30 sayılı Karar²⁹ ile daha liberal bir düzenleme getirilerek yabancı para ile ödemeye ilişkin serbesti

BATIDER, C.XIII, S.3-4, 1986, s.144; **Kılıçoğlu**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s.439; **Karapınar**, s.404; **Uygur**, s.3056.

²⁴ **Aybay Aydın**, Borçlar Hukuku Dersleri, 11. Baskı, İstanbul, 1995, s.107; **Ayan Mehmet**, Borçlar Hukuku (Genel Hükümler), 6. Baskı, Konya, 2010, s.286.

²⁵ **Albaş**, Munzam Zarar, s.37; **Ekşi Nuray**, Uluslararası Ticarete İlişkin Güncel İki Sorun: Sözleşme Bedelinin Yabancı Para Olarak Ödenmesi ve Yabancı Mahkemenin Yetkisinin Tesisi, İBD, C.72, S.10-11-12, 1998, s.865; **Pekcanitez**, s.28; Para borcunun kıymetli evrakla ve bu bağlamda çek ile ödenebilmesi, banka hesabına veya posta çeki hesabına yatırmak suretiyle borcun ifası, her ne kadar elektronik sistemlerin gelişmesi sonucunda özellikle şehirlerarası ve milletlerarası ödemelerde çok büyük bir uygulama alanı bulsa da, ancak tarafların anlaşması halinde mümkün olabilmektedir. Aksi takdirde, alacaklı kıymetli evrak ile ödeme veya hesaba yatırma hususundaki teklifi reddedebilecektir. Ancak borcun ifası aşamasında borçluya gönderilen yazı, fatura veya irsaliye gibi belgelerde alacaklının posta çeki veya banka hesap numarası gibi bilgilerinin yazılı olması, alacaklının hesaba yatırma suretiyle ödemeye muvafakati olduğu şeklinde nitelendirilmektedir; **Oğuzman/Öz**, s.234; **Eren**, s.934; **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Alttop**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s.775; **Reisoğlu**, Yabancı Para Taahhüdü, s.144; **Helvacı Mehmet**, s.46; **Baygın**, Yabancı Para Üzerinden Borçlanmalar ve Hukuki Sonuçları, s.38-39; **Albaş**, Para Borçlarının İfası, S.47, Ekim 1993, s.19, **Uygur**, s.3056. Bu husustaki görüşler için ayrıca bkz. **Barlas**, Para Borçlarında Temerrüt, s.91, 270 no’lu dn.

²⁶ **von Tuhr**, s.60; **Kılıçoğlu**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s.439.

²⁷ **Nar**, Yabancı Para İpoteği, s.21; **Albaş**, Munzam Zarar, s.42.

²⁸ **Turhan**, s.30; **Barlas**, Para Borçlarında Temerrüt, s.13.

²⁹ 07.07.1984 tarihli ve 18451 no’lu RG.’de yayınlanan, 84/8224 karar sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında 30 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı.

getiren düzen devam ettirilmiştir³⁰. Halihazırda yürürlükte bulunan 32 sayılı Karar bakımından da bu hususta bir sınırlama getirilmediği görülmektedir³¹.

B- Yabancı Para Borcu

Para borcu yabancı bir ülkenin para birimi ile ifade edildiğinde, bir yabancı para borcu söz konusu olur³². Yabancı para borcu da bir çeşit para borcu olup, en bariz özelliği borçlunun alacaklıya sağlamayı taahhüt ettiği soyut mali gücün yabancı para birimi ile ifade edilmiş olmasıdır³³.

“*Yabancı para borcu*” ibaresi yerine, TBK.’da özellikle borçların ifasına ilişkin düzenlemelerde “*Ülke parası dışında başka bir para birimi*” kavramının kullanıldığı gerekçelerde ifade edilmekte ise de, TBK.’nın yasalaştırıldığı 11.01.2011 tarihli TBMM Genel Kurulu oturumunda, tasarı metninde yer almamakla birlikte, sunulan önerenin kabul edilmesi neticesinde “*aşırı ifa güçlüğü*” kenar başlıklı 138. maddeye ikinci fıkra olarak eklenen “*Bu madde hükmü yabancı para borçlarında da uygulanır.*” hükmünde açıkça “*yabancı para borcu*” teriminin kullanıldığı görülmektedir. Madde gerekçesinde her ne kadar “*ülke parası dışındaki borçlar*” ifadesi kullanılmışsa da, madde metninde BK.’da yer alan ifade hüküm altına alınmıştır. Kullanılan bu ibarenin TBK.’nın kavram bütünlüğü açısından yerinde olmadığı, bunun yerine gerekçede belirtilen ifadenin kullanılmasının daha uygun olacağı kanaatindeyiz.

Yabancı para borcunun, yabancı para veya memleket parası ile ödenmesi konusunda BK. 83/2 maddesi³⁴ uygulanacaktır³⁵. BK. m.83/2 hükmü, tarafların para borcunun

³⁰ Ekşi, s.867.

³¹ Ayrıntılı bilgi için bkz. Baygın, Yabancı Para Üzerinden Borçlanmalar ve Hukuki Sonuçları, s.56.

³² Pekcanitez, s.29; Albaş, Munzam Zarar, s.42; Baygın, Yabancı Para Üzerinden Borçlanmalar ve Hukuki Sonuçları, s.17. Ayrıca, yasa koyucu bazı hallerde edimin yabancı para birimi ile belirtilmesini açıkça hükme bağlamıştır. Örnek vermek gerekirse, TTK. m.623’de poliçe bedelinin yabancı ülke parasıyla ödenebilmesi esas kabul edilmiştir. Bu kural TTK. m.690 uyarınca bonolar için, TTK. m.714 uyarınca çekler için de uygulanacaktır. Bunun yanı sıra, 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu m.6 tahtında leasing sözleşmelerinde finansal kiralama bedelinin yabancı para üzerinden belirlenebileceği öngörülmekte ve yine TTK. m.939’da yabancı para üzerinden yapılacak ödemelerle ilgili gemi ipoteği düzenlenmektedir.

³³ Barlas, Para Borçlarında Temerrüt, s.13; Baygın, Yabancı Para Üzerinden Borçlanmalar ve Hukuki Sonuçları, s.17.

³⁴ Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s.777. BK. m.83/2 : “*Akit tediyeye mahallinde kanuni rayici olmayan bir para üzerine varit olmuş ise akdin harfiyen icrası ‘aynen ödemek’*

mutlaka yabancı para ile ifa edilmesini isteyip istemediklerini dikkate alarak iki ihtimal çerçevesinde çözüm öngörmektedir³⁶.

Sözleşme içerisinde yüklenilen para borcunun konusu yabancı para olup da, ödemenin de yabancı parayla yapılacağı taraflarca açıkça belirlenmemişse, borçlu isterse bu yabancı parayla, isterse vade günündeki rayici üzerinden Türk parası ile ödemeyi yapabilir³⁷. Bu tür yabancı para borçlarına “*gerçek olmayan yabancı para borçları*”, “*yalın yabancı para borçları*” veya “*yabancı para üzerinden kararlaştırılan borç*” denilmektedir³⁸. Bu bağlamda BK. m.83/2'nin uygulanabilmesi için, kanuni rayici olmayan para üzerinden kabul edilmiş bir para borcunun varlığı ve bu borcun ödeme yerinin Türkiye olması gerekmektedir³⁹. Ülkemizde hiçbir yabancı paranın kanuni rayici bulunmadığından, borçlu yabancı para borçlarını BK. m.83/2'ye istinaden, dilerse yabancı para ile dilerse Türk parası ile ödeyebilecektir⁴⁰.

İşbu düzenleme, yabancı para borcunda borçluya bir seçimlik yetki tanımaktadır⁴¹. Buna göre borçlu, asıl edim olarak yabancı para ile ödemeyi taahhüt etmiştir, ancak dilerse

kelimeleri veya buna muadil sair tabirat ile şart edilmiş olmadıkça borç vadenin hulülü günündeki rayici üzerinden memleket parasıyla ödenebilir.”, Yavuz, Umumi Hükümler/83. Maddenin düzenlenme amacının, yabancı parayı temin etmede zorluk yaşayabilecek borçluyu ve aynı zamanda da ulusal paranın saygınlığını korumak olduğu ifade edilmektedir, bkz. Serozan Rona, Medeni Kanun ve Borçlar Kanunu Değişikliklerinin, Özellikle Yabancı Para Borçlarına ve Bunların Teminat Altına Alınmalarına İlişkin Değişikliklerin Eleştirilmesi, İBD, C.65, S.1-2-3, 1991, s.206. TBK.'da işbu maddeye karşılık gelen m.99/2 aynen şu şekildedir : “Ülke parası dışında başka bir para birimiyle ödeme yapılması kararlaştırılmışsa, sözleşmede aynen ödeme veya bu anlama gelen bir ifade bulunmadıkça borç, ödeme günündeki rayiç üzerinden Ülke parasıyla da ödenebilir.”, Yavuz, Umumi Hükümler/83. Maddede daha önce bahsettiğimiz yabancı paranın kanuni rayicine ilişkin değişiklik haricinde bir farklılık bulunmamakla birlikte, metin arılaştırılmış bir şekilde kaleme alınmıştır.

³⁵ Reisoğlu Seza, Yabancı Para Taahhüdü, s.145.

³⁶ Eren, s.935; Albaş, Para Borçlarının İfası, s.19; Ayan, Borçlar Hukuku (Genel Hükümler), s.286.

³⁷ von Tuhr, s.60; Oğuzman/Öz, s.235; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s.777; Eren, s.935; Baygın, Yabancı Para Üzerinden Borçlanmalar ve Hukuki Sonuçları, s.50; Ayan, Borçlar Hukuku (Genel Hükümler), s.286; Kılıçoğlu, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s.440, Aybay, s.108; Turhan, s.183. Borçlunun hangi para birimini seçtiğini ne zamana kadar bildirmek zorunda olduğu ile ilgili görüş için bkz. Grassinger Gülçin Elçin, BK m.83 Hükümüne Göre Yabancı Para Borçları İle İlgili Bazı Sorunlar, Kemal Oğuzman'ın Anısına Armağan, İstanbul, 2000, s.296; Serozan, s.206; Karapınar, s.404.

³⁸ Albaş, Munzam Zarar, s.42; Grassinger, s.296; Barlas, Para Borçlarında Temerrüt, s.92; Baygın, Yabancı Para Üzerinden Borçlanmalar ve Hukuki Sonuçları, s.50; Pekcanitez, s.30; Turhan, s.184.

³⁹ Pekcanitez, s.29; Baygın, Yabancı Para Üzerinden Borçlanmalar ve Hukuki Sonuçları, s.42.

⁴⁰ Oğuzman/Öz, s.235; Karapınar, s.404.

⁴¹ Oğuzman/Öz, s.235; Eren, s.935, Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s.777; Albaş, Para Borçlarının İfası, s.19; Serozan, s.206.

Türk parası ile de ödeme yapabilecektir⁴². Dolayısıyla doktrinde, borçlu için Türk parası ile ödeme yetkisine “*yedek edim yetkisi*” de denmektedir⁴³. Burada alacaklının bir seçim hakkı yoktur ve borçlunun tercihi karışamaz⁴⁴. Borçlu borcunu, seçimlik yetkisini kullanarak yabancı paranın vade tarihindeki resmi rayici üzerinden Türk parası karşılığı ile ödemek isterse, bizce yabancı paranın o gün için T.C. Merkez Bankası tarafından saptanan resmi efektif satış kurunu dikkate alarak ödemede bulunmalıdır⁴⁵. Bu durumda alacaklı Türk parası üzerinden yapılan ödemeyi kabul etmek zorundadır. Eğer alacaklı bu yönde yapılan ödemeyi kabul etmez ise, borçlu temerrüde düşmeyecek, ancak bu halde diğer şartların da oluşması halinde alacaklı temerrüde düşebilecektir⁴⁶. Borçluya tanınan söz konusu seçimlik yetkinin varlığı ve seçimlik yetkinin kullanılması, borcun niteliğinde herhangi bir değişiklik yaratmamakta, borç her halükarda bir yabancı para borcu olarak varlığını korumaktadır⁴⁷.

Borçlar Kanunu m.83/2 hükmünde sadece vadeye bağlı borçlardan söz edildiğinden, vadenin belirlenmediği yabancı para borçlarında nasıl hareket edileceği hususunda doktrinde farklı görüşler ileri sürülmüştür. Bizim de katıldığımız baskın görüş⁴⁸, belirli bir vadeye bağlanmamış olan borçlarda da bu hükmün uygulanacağı yönündedir. Zira belirli bir vadeye bağlanmamış olan yabancı para borçları da söz konusu olabileceğinden, işbu maddedeki “*vade günü*” ifadesinin “*muacceliyet günü*” olarak anlaşılması gerekmektedir⁴⁹. Bu halde, BK. m.74’e istinaden borç doğduğu anda muaccel olacaktır⁵⁰. BK. m.74’e göre, vade kararlaştırılmadığı veya borcun mahiyetinden böyle bir vade anlaşılmadığı takdirde, borcun hemen ifası istenebileceği gibi hemen ifası da mümkün olur. Dolayısıyla ifası bakımından herhangi bir vadeye bağlanmayan borçlar, doğdukları andan itibaren muacceldirler. Alacaklı, borcun

⁴² **Ayan**, Borçlar Hukuku (Genel Hükümler), s.286; **İnandıoğlu**, s.193; **Karahasan** Mustafa Reşit, Yeni Türk Medeni Kanunu-Eşya Hukuku, C.2, İstanbul, 2007, s.213.

⁴³ **İnandıoğlu**, s.193.

⁴⁴ **Oğuzman/Öz**, s.236.

⁴⁵ Bu hususta doktrindeki görüşler için bkz. **Baygın**, Yabancı Para Üzerinden Borçlanmalar ve Hukuki Sonuçları, s.105; **Oğuzman/Öz**, s.235; **Karapınar**, s.404.

⁴⁶ Bu hususta bkz. **Oğuzman/Öz**, s.280 vd.; **Albaş**, Para Borçlarının İfası, s.19.

⁴⁷ **Barlas**, Para Borçlarında Temerrüt, s.92; **Baygın**, Yabancı Para Üzerinden Borçlanmalar ve Hukuki Sonuçları, s.50.

⁴⁸ **Serozan**, s.206-207; **Baygın**, Yabancı Para Üzerinden Borçlanmalar ve Hukuki Sonuçları, s.76 vd.; **Oğuzman/Öz**, s.236; **Aykonu**, s.147; **İnandıoğlu**, s.193,

⁴⁹ **Serozan**, s.207.

⁵⁰ **Aykonu**, s.147; **İnandıoğlu**, s.193.

doğumu anından itibaren ifasını talep edebileceği gibi, borçlu da borcun derhal ifası ile mükelleftir⁵¹. Bu bağlamda vadesiz yabancı para borçlarında borçlu, bu seçimlik yetkisini kullandığında yabancı paranın memleket parası üzerinden karşılığının belirlenmesinde borcun doğumu anındaki rayicin esas alınması gerekmektedir⁵². Aksi görüşte olan *Barlas*'a göre⁵³, BK. m.83/2 hükmü esasen vadeye bağlı borçlar gözetilerek düzenlendiğinden, sadece vadeye bağlı borçlarda uygulama alanı bulabilecek olup, buradaki vade tabirinin muacceliyet olarak kabul edilerek bu kuralın vadesiz borçlar için de tatbik edilmesi, hükmün uygulama alanını haksız olarak genişletilmesine yol açacaktır. Yazar, bu durumda yabancı paranın memleket parası üzerinden karşılığının belirlenmesinde, ödemenin alacaklıya usulüne uygun bir şekilde ve fiilen teklif edildiği gündeki kurun esas alınması gerektiğini savunmaktadır⁵⁴. *Seza Reisoğlu* ise, vadesi belirli olmayan yabancı para borçlarının Türk parasına çevrilmesinde borçlunun temerrüde düştüğü tarihin esas alınması gerektiğini belirtmektedir⁵⁵.

Borcun vadesinde ifa edilmemesi, 14.11.1990 tarihli ve 3678 sayılı Kanun ile değiştirilerek 23.11.1990 tarihinde yürürlüğe giren BK. m.83/3⁵⁶ hükmünün uygulaması bakımından bizim de katıldığımız görüşe göre⁵⁷, borçlunun seçim yetkisinin alacaklıya

⁵¹ **Barlas**, Para Borçlarında Temerrüt, s.27; **Oğuzman/Öz**, s.249-250.

⁵² **Baygın**, Yabancı Para Üzerinden Borçlanmalar ve Hukuki Sonuçları, s.77.

⁵³ **Barlas**, Para Borçlarında Temerrüt, s.96-97.

⁵⁴ Ayrıntılı bilgi için bkz. **Barlas**, Para Borçlarında Temerrüt, s. 97.

⁵⁵ **Reisoğlu Seza**, Yabancı Para Taahhüdü, s.145-146.

⁵⁶ BK. m.83/3 : “*Yabancı para borcunun vadesinde ödenmemesi halinde alacaklı, bu borcu vade veya fiili ödeme günündeki rayice göre Türk parası ile ödenmesini isteyebilir.*”, **Yavuz**, Umumi Hükümler/83. TBK.’da maddeye karşılık gelen m.99/3’te esaslı bir değişiklik yapılmaksızın sadece “*yabancı para borcu*” ifadesi değiştirilerek ve aynı maddenin ikinci fıkrasına uyumlu hale getirilerek şu şekilde düzenlenmiştir : “*Ülke parası dışında başka bir para birimiyle belirlenmiş ve sözleşmede aynen ödeme ya da bu anlama gelen bir ifade de bulunmadıkça, borcun ödeme gününde ödenmemesi üzerine alacaklı, bu alacağının aynen veya vade ya da fiili ödeme günündeki rayiç üzerinden Ülke parası ile ödenmesini isteyebilir*”, **Yavuz**, Umumi Hükümler/83.

⁵⁷ **Barlas**, Para Borçlarında Temerrüt, s.99-100; **Oğuzman/Öz**, s.236; **Baygın**, Yabancı Para Üzerinden Borçlanmalar ve Hukuki Sonuçları, s.105. Aksi yöndeki görüşler için bkz. **Baygın**, Yabancı Para Üzerinden Borçlanmalar ve Hukuki Sonuçları, s.102 vd. Usul hukuku açısından, yabancı para borcunun vadesinde ödenmediği takdirde, alacaklının davasını doğrudan yabancı paranın ödenmesi talebiyle açmasını engelleyen bir düzenleme bulunmadığı gibi, mahkeme de borcun yabancı para olarak ödenmesine karar verebilir. Bu hususta ayrıntılı bilgi için bkz. **Barlas**, Para Borçlarında Temerrüt, s.98 vd.; **Ekşi**, s.867; **Reisoğlu Seza**, Yabancı Para Taahhüdü, s.145. YHGK. bir kararında bu husustaki uygulamayı açıkça ortaya koymuştur. Karar şu şekildedir : “*BK. 83. maddesine, 3678 sayılı Kanun ile üçüncü fıkra eklenmesinden sonra, Yargıtay uygulamalarında, alacağın Türk parası olarak talep edilmesine ve Türk parası üzerinde hüküm verilmesine ilişkin görüşünü değiştirerek, yabancı para alacağının yabancı para olarak da talep edilebileceği ve mahkemelerin de yabancı paraya mahkumiyet*

intikali sonucunu doğurmayacaktır. Bu durumda borçlu, vadeden sonra dahi borcunu yabancı para üzerinden veya Türk parası karşılığı üzerinden ödeyebilecek ancak seçim yetkisini kullanarak yabancı paranın Türk parası karşılığı üzerinden ödemek istemesi halinde alacaklı yabancı paranın Türk parasına çevrilmesinde, rayiç günü olarak isterse ödeme gününü yani vade tarihini, isterse fiili ödeme gününü seçme hakkına haiz olacaktır⁵⁸. Yargıtay da vermiş olduğu kararda, “*Davacı, başladığı icra takibinde dövizin fiili ödeme tarihindeki Türk Lirası karşılığı üzerinden talepte bulunmuştur. Mahkemece davacının bu talebi gözetilerek hüküm kurulması gerekirken talep olmadığı halde takip tarihindeki Türk Lirası karşılığı üzerinden karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup bozma nedenidir.*” şeklinde hüküm kurmak suretiyle alacaklının bu husustaki talebine riayet edilmesi gerektiğini belirtmiştir⁵⁹. Bu halde BK. m.83/3 maddesi, yabancı para değeri memleket parasına göre düşmüşse, alacaklıya uğradığı kur zararını ispat ve dava sürecine taşımaksızın borçludan talep edebilme imkânını getirmektedir⁶⁰. İşbu maddede geçen fiili ödeme günü, borçlunun borcunu fiilen ödediği tarihi ifade etmektedir⁶¹. Bu düzenleme ile birlikte kur farkına dayalı munzam zarar⁶²

kararını verebileceği görüşü benimsenmiştir. Bu uygulama ile de, doktrinde ağırlıklı olarak BK. 83. maddesine üçüncü fıkra eklenmesinden önce de yabancı para alacaklarının aynen talep edilmesi ve mahkemelerin yabancı paraya karar vermesi yönündeki görüşlerle Yargıtay kararları arasında paralellik sağlanmıştır.”, YHGK. T.13.11.1996, E.11-709, K.775, **Uygur**, s.3075.

⁵⁸ **Aybay**, s.108; **Ayan**, Borçlar Hukuku (Genel Hükümler), s.286; **Eren**, s.936; **Kılıçoğlu**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s.441; **Karapınar**, s.405. BK. m.83/3’ten yararlanabilmek için temerrüde düşmenin şart olmadığı, borcun muaccel olmasına rağmen ödemenin yapılmamasının yeterli olduğu görüşü için bkz. **Barlas**, Para Borçlarında Temerrüt, s.100; **Karahasan**, s.213. Aksi görüş için bkz. **Baygın**, Yabancı Para Üzerinden Borçlanmalar ve Hukuki Sonuçları, s.75; **Serozan**, s.210-211; **Uygur**, s.3057.

⁵⁹ Y.13.HD. T.09.07.2002, E.2002/7120, K.2002/8587, Kazancı, E.T. 15.12.2010. Yine benzer bir kararda, “...yanlar arasında sözleşme ile kararlaştırılmış olduğundan Borçlar Yasası’nın 83. maddesi gereğince yüklenici davalı, yaptığı ödemenin Alman Markı karşılığını aynen yahut vade veya fiili ödeme günündeki Merkez Bankası’nca belirlenen efektif satış kuru üzerinden Türk Lirası tutarını isteyebilir.” denilmiştir, Y.15.HD. T.10.11.2003, E.2003/2305, K.2003/5332, Kazancı, E.T. 11.12.2010. Aynı yönde, “...olayda her ne kadar borçlanma USD üzerinden tahakkuk ettirilmiş ise de, davacı bu miktarı TL karşılığı olarak kuruma yatırdığına göre, 4.944 USD’nin fiili ödeme tarihi olan 20.01.2006 tarihindeki kur karşılığı TL’nin bu tarihten işleyecek yasal faizi ile tahsiline karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde hüküm kurulması usul ve yasaya aykırıdır.”, Y.21.HD. T.23.06.2008, E.2007/16838, K.2008/9610, Kazancı, E.T. 07.12.2010.

⁶⁰ **Serozan**, s.211; **Oğuzman/Öz**, s.399. **Baygın** Cem, Yabancı Para Borçlarında Temerrüt Faizi, Ticaret Hukuku ve Yargıtay Kararları Sempozyumu XXII, Ankara, 15 Aralık 2006, s.47-48.

⁶¹ **Uyar** Talih, Yabancı Para Alacaklarının Tahsilinde Ortaya Çıkan Sorunlar, İBD, C.68, S.7-8-9, 1993, s.574.

⁶² BK. m.105’te düzenlenen “munzam zarar” kavramı; bir para alacaklısının temerrüt dolayısı ile uğradığı zararın, temerrüt faizi ile karşılanamayan kısmını ifade etmektedir. Bu hususta ayrıntılı bilgi için bkz. **Albaş**, Munzam Zarar, s.111 vd.; **Helvacı** Mehmet, s.86 vd.; **Pekcanitez**, s.119 vd.; **Pakel** Nafi, 3678 Sayılı Yasa ve Munzam Zarar, İBD, C.4, S.3, 1997, s.627 vd.; **Barlas**, Para Borçlarında Temerrüt, s.187 vd.

taleplerine çok nadir olarak rastlanılabilecektir⁶³. Zira 3095 sayılı Kanun'a⁶⁴ eklenen 4a maddesi uyarınca, yabancı para borcunda temerrüt halinde, o yabancı paraya devlet bankalarında bir yıllık mevduata verilen en yüksek faiz oranı kadar temerrüt faizi yürütüleceğinden, hala temerrüt faizi ile karşılanamayan kur farkı zararı bulunması oldukça güçtür⁶⁵. Kaldı ki alacaklı, BK. m.83/3 uyarınca, seçim hakkını vade tarihi olarak kullanırsa, artık vadeden sonra ortaya çıkan kur artışı için munzam zarar talep edemeyecektir⁶⁶.

Yabancı para ile ifade edilen para borcunun taraflarca açıkça belirlenen para birimi ile aynen ödenmesi bu kelimeler ile veya benzer ifadeler ile kararlaştırılmışsa, ödeme o yabancı para ile yapılmalıdır⁶⁷. Bu tür yabancı para borçları ise; “*yalın olmayan yabancı para borçları*”, “*efektif yabancı para borçları*” veya “*yabancı parayla ödenecek borç*” olarak adlandırılmaktadır⁶⁸. Şu halde, bu tür yabancı para borçlarında yabancı para, borç ilişkisinin muhtevasını oluşturmakta ve borcun mutlaka yabancı para olarak ödenmesi gerekmektedir⁶⁹. Borçlu bu yükümlülüğe, alacaklı da kendisine yüklenen bu külfete uymadığı takdirde temerrüde düşmüş sayılacaktır⁷⁰. Bu durumda borçlu seçimlik yetkiye sahip olmadığından, alacaklı için sadece sözleşmeye konu yabancı paranın değerinin düşmesi riski söz konusu olabilmektedir⁷¹. Doktrinde *Serozan*, borç konusu yabancı paranın temininin aşırı derecede güçleşmesi halinde, MK. m.2 uyarınca Türk parası ile ödeme yapılabileceği görüşündedir⁷². Burada tarafların belirli kelimeler kullanması zorunlu olmayıp, sözleşmeden borcun sadece yabancı para ile

⁶³ **Barlas**, Para Borçlarında Temerrüt, s.218-219; **Oğuzman/Öz**, s.398-399; **Baygın**, Yabancı Para Üzerinden Borçlanmalar ve Hukuki Sonuçları, s.135; **Grassinger**, s.308; **Pekcanitez**, s.126; **İnandoğlu**, s.195; **Karapınar**, s.413.

⁶⁴ 19.12.1984 tarihli ve 18610 sayılı RG.'de yayımlanarak yürürlüğe giren 3095 sayılı Kanuni Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanun.

⁶⁵ **Oğuzman/Öz**, s.399.

⁶⁶ **Grassinger**, s.308; **Oğuzman/Öz**, s.399.

⁶⁷ **von Tuhr**, s.60; **Oğuzman/Öz**, s.235; **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altıp**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s.777; **Eren**, s.936; **Aybay**, s.108; **Kılıçoğlu**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, s.440; **Aykonu**, s.147; **İnandoğlu**, s.194; **Uygur**, s.3056; **Turhan**, s.184. Ayrıca Yargıtay da vermiş olduğu bir kararda, sözleşmede altın Fransız frangı ile ifası kararlaştırılan borcun aynen ödenmesi gerektiğini kabul etmiştir, bkz. Y.İBGK. T.04.12.1929, E.1929/27, K.1929/16, Kazancı, E.T. 04.01.2011.

⁶⁸ **von Tuhr**, s.60 dn.15; **Albaş**, Munzam Zarar, s.42-43, **Barlas**, Para Borçlarında Temerrüt, s.12-13; **Eren**, s.936; **Baygın**, Yabancı Para Üzerinden Borçlanmalar ve Hukuki Sonuçları, s.52; **Pekcanitez**, s.31; **Aybay**, s.108.

⁶⁹ **İnandoğlu**, s.194.

⁷⁰ **Albaş**, Para Borçlarının İfası, s.19; **İnandoğlu**, s.194.

⁷¹ **Baygın**, Yabancı Para Üzerinden Borçlanmalar ve Hukuki Sonuçları, s.52.

⁷² **Serozan**, s.206.

ödenebileceğinin anlaşılması gerekmektedir⁷³. Yargıtay vermiş olduğu bir kararda bu hususu şu şekilde ifade etmiştir:

*“Kira sözleşmesinde, kira parasının Batı Alman markı üzerinden ifa edilmesi ile yetinilmemiş, ayrıca ödemenin de efektif döviz ile yapılması ‘aynen ödeme’ anlamına gelen sözler ile kararlaştırılmıştır. O kadar ki, sözleşmeden ve onun uygulanmasından taraf iradelerinin borcun yabancı para ile ödenmesi gerektiği yönünde oluştuğu kuşkuya yer vermeyecek biçimde anlaşılmaktadır”.*⁷⁴

Uygulamada genellikle tarafların aralarında yaptıkları sözleşme ile borcu yabancı para üzerinden belirledikleri, ancak aynen ödeme kaydına veya benzeri bir ifadeye yer vermedikleri görülmektedir⁷⁵. Yargıtay, genel olarak tarafların ödemeyi yabancı para üzerinden kararlaştırmaları halinde, aksi anlaşılmadıkça, bu paranın efektif para borcu olduğu görüşündedir. Bu bağlamda verilen bir karar aynen şu şekildedir :

*“Taraflar arasındaki 21.03.1988 tarihli sözleşmenin 4. maddesinde ödemelerin ABD doları üzerinden yapılacağı kararlaştırılmıştır. Bu durumda BK. m.83/2 hükmü gereğince yabancı paranın aynen ödenmesi şart edilmiş sayılır. Nitekim ödemeler ABD doları üzerinden yapılmıştır”.*⁷⁶

Efektif yabancı para borçları kanundan değil, tarafların iradeleri doğrultusunda sözleşmeden doğmaktadır. Kanundan doğan borçlar, ya memleket parası ya da gerçek olmayan yabancı para borcu olarak doğar.⁷⁷ Yabancı para borçları, seçimlik para birimi şartı ile de kurulabilmektedir. Bu tip yabancı para borçlarında, para çeşitli para birimleri üzerinden belirlenmektedir. Örneğin, borç miktarı para 1000 Euro veya 1500 USD olarak kararlaştırılabilir. Burada para birimini seçme hakkı alacaklıya aittir. Alacaklı bu seçim hakkını kullanırken serbesttir. Eğer alacaklı seçim hakkını yabancı para olarak kullanırsa, efektif yabancı para borcu söz konusu olacaktır. Memleket parasıyla ödeme

⁷³ Pekcanitez, s.31-32; Turhan, s.184.

⁷⁴ Y. 13.HD. 11.03.1996, 716/3055, YKD. 1996/4, s.536.

⁷⁵ Reisoğlu Seza, Yabancı Para Taahhüdü, s.145; Baygı, Yabancı Para Borçlarında Temerrüt Faizi, s.47.

⁷⁶ Y. 15.HD. 20.03.1995, 397/1576, ABD, 1995/2, s.139.

⁷⁷ Pekcanitez, s.34.

kararlaştırılmamış ve alacaklı yabancı parayı seçmişse borçlu, borcunu seçilen yabancı para yerinde onun karşılığı memleket parası ile ödeyemez.⁷⁸

C- Yabancı Para Borcunun Rehin Hukuku Açısından Değerlendirilmesi

Borçlunun ödeme gücünün yeterli olmaması halinde, alacaklı alacağını rehin hakkı ile güvence altına alabilir. Böylelikle borçlunun borcunu ifa etmemesi, eksik veya kötü ifa etmesi hallerinde alacaklı borçlunun gösterdiği malvarlığı değerinden alacağını ve zararını elde etme imkânına sahip olur. Rehin hakkı aracılığı ile gerçek veya tüzel kişiler ihtiyaçları olan krediyi kolay biçimde temin edebilmekte, kredi karşılığında alacağını geri alamama riski içinde olan kredi veren, rehin vasıtası ile korunmuş olmaktadır⁷⁹. Gerçekten de uygulamada kredi veren kuruluşlar nezdinde rehin ve özellikle de taşınmaz rehni, kredinin teminatlandırılması açısından öncelikle tercih edilmektedir.

Taraflar arasındaki sözleşme ilişkisinde, sözleşmenin konusunu oluşturan paranın, borcun doğduğu tarih ile muaccel olduğu tarihler arasındaki süre içerisinde değer kaybetmesi mümkün olup⁸⁰, memleket parasının alım gücünün azalması, tarafları alım gücü azalmayan veya sabit kalan para birimleri üzerinden sözleşme yapmaya itmektedir. Uygulamada, memleket parasının yabancı para karşısında değer kaybetmesi nedeniyle sözleşme konusu para borcu, yabancı para birimi ile de ifade edilmektedir. Böylelikle kredi veren, krediden kaynaklanan alacağının geri ödenmeme riskini rehin hakkı ile teminat altına alırken, sözleşme konusu kredi tutarının alım gücü de yabancı para ile güvence altına alınmaktadır.⁸¹ Rehin hukuku çerçevesinde yabancı para, çalışmamızın konusunu oluşturan taşınmaz rehni haricinde, TTK. m.939'da düzenlenen gemi ipoteği ile Türk Sivil Havacılık Kanunu'nun 73. maddesinde düzenlenen hava aracı ipoteği bakımından da uygulama alanı bulmaktadır.

⁷⁸ Pekcanitez, s.34-35.

⁷⁹ Nar, Yabancı Para İpoteği, s.33.

⁸⁰ Paranın değer kaybı ve değer kaybını doğuran olaylar hususunda ayrıntılı bilgi için bkz. **Albaş**, Munzam Zarar, s.50 vd.; **Baygın**, Yabancı Para Üzerinden Borçlanmalar ve Hukuki Sonuçları, s.143 vd.

⁸¹ Nar, Yabancı Para İpoteği, s.33.

İKİNCİ BÖLÜM

YABANCI PARA BORÇLARININ GÜVENCE ALTINA ALINMASI

I- Genel Olarak

Rehin hakkı, bir alacaklı lehine olmak üzere başkasına ait bir mal veya hak üzerinde kurulan ve alacaklıya, alacak konusunu teşkil eden mal veya hakkı paraya çevirterek, elde edilen meblağ üzerinden alacağını karşılama yetkisini veren bir ayni haktır⁸². Ayrıca varlığı geçerli bir alacağın varlığına tabi bulunduğundan aynı zamanda fer'i bir haktır⁸³. Diğer bir anlatımla, rehin hakkı alacak hakkını güvence altına almaktadır⁸⁴. Bu anlamda rehin hakkı, İİK. kapsamında düzenlenen haciz ve iflâs gibi cebrî icra usullerine göre değerlendirildiğinde, alacaklı için önemli bir öncelik ve kolaylık sağlamaktadır. Zira, haciz veya iflâsı başlatan alacaklı için alacağın tam olarak tahsil edilememe riski bulunmakta iken; rehinli alacaklı, kural olarak diğer alacaklılara göre öncelikli olmak üzere, rehin konusu mal veya alacağı paraya çevirterek alacağını tahsil edebilmektedir⁸⁵. Bu durumda borçlunun başka bir malvarlığının bulunmaması, diğer alacaklıların alacaklarını tahsil edememeleri rehinli alacaklının bu önceliğini etkilememektedir⁸⁶. Bu noktada şu hususu belirtmek gerekir, alacaklı rehin hakkından kaynaklanan bu yetkisini mutlaka kanunda belirtilen yollarla ve resmi makamlar aracılığı ile kullanmalıdır⁸⁷. Zira rehinli alacaklının rehin konusu malı bizzat paraya çevirme yetkisi bulunmadığı gibi, alacak ödenmemesi halinde rehin konusu malın mülkiyetini kendiliğinden kazanacağı şeklinde bir anlaşma yapılması da MK. m.873/2

⁸² **Tekinay** Selahattin Sulhi, Menkul Mülkiyeti ve Sınırlı Ayni Haklar, C.II/3, İstanbul, 1994, s.70; **Akipek Jale/Akıntürk** Turgut, Eşya Hukuku, İstanbul, 2009, s.732; **Köprülü** Bülent/**Kaneti** Selim, Sınırlı Ayni Haklar, 2. Baskı, İstanbul, 1982-1983, s.251; **Karahasan**, s.179; **Altay Sümer/Eskiocak** Ali, Türk Medeni Hukukunda Taşınmaz Rehni, İstanbul, 2007, s.8; **Ayan** Mehmet, Eşya Hukuku-I-Zilyetlik ve Tapu Sicili, 5. Baskı, Konya, 2010, s.25; **Sirmen** Lale, Alacak Rehni, Ankara, 1990, s.5; **Ertaş** Şeref, Eşya Hukuku, 8. Baskı, Ankara, 2008, s.515; **Ünal** Mehmet/**Başpınar** Veysel, Şekli Eşya Hukuku, 5. Baskı, Ankara, 2010, s.101; **Kuntalp** Erden, Lex Commissoria Yasağı Kavramı, Koşulları ve Uygulama Alanı, İnan Kiraç'a Armağan, İstanbul, 1994, s.151; **Ekecik** Şükran, Azami Meblağ İpoteğinde Gecikme Faizi, Ticaret Hukuku ve Yargıtay Kararları Sempozyumu VIII, Ankara, 26-27 Nisan 1991, s.43; **Dalyan** Şener, Taşınmaz Rehninin Paraya Çevrilmesi, Adalet Dergisi, S.16, Temmuz 2003, s.134.

⁸³ **Ayan** Mehmet, Eşya Hukuku-III-Sınırlı Ayni Haklar, 2. Baskı, Konya, 2000, s.129.

⁸⁴ **Akipek/Akıntürk**, s.732; **Tekinay**, s.70.

⁸⁵ **Sirmen**, Alacak Rehni, s.5.

⁸⁶ **Ünal/Başpınar**, s.101; **Köprülü/Kaneti**, s.251-252; **Ayan**, Sınırlı Ayni Haklar, s.127; **Sirmen**, Alacak Rehni, s.6; **Akipek/Akıntürk**, s.731-732.

⁸⁷ **Kuntalp**, Lex Commissoria Yasağı, s.153.

uyarınca geçersiz olacaktır⁸⁸. Doktrinde “*lex commissoria yasağı*” olarak ifade edilen bu yasadak, kredi temin edebilmek adına alacaklıya zamanında ödeme yapabileceği inancıyla, borcun ödenmemesi halinde rehin konusu malın mülkiyetinin alacaklıya geçmesini kabul eden rehin veren borçluyu, bu nedenle kendisi için doğurabileceği ağır sonuçlara karşı koruma amacı ile getirilmiştir⁸⁹.

Medeni Kanun, rehin haklarını konusuna göre, “*taşınmaz rehni*” ve “*taşınır rehni*” olmak üzere ikiye ayırmaktadır⁹⁰.

Hak sahibine bir taşınmazın değerinden alacağını elde etme yetkisi veren sınırlı bir ayni hak şeklinde tanımlanan taşınmaz rehninde hak sahibi, şartların gerçekleşmesi halinde rehin konusu taşınmazı icra organlarınca paraya çevirterek, alacağını öncelikle elde etme yetkisine sahip olmaktadır⁹¹. Alacaklının bu yetkisi, MK. m.873/1’de “*Borç ödenmezse alacaklı, alacağını rehinli taşınmazın satış bedelinden elde etme hakkına sahiptir.*” şeklinde ifade edilmiştir. Taşınmaz rehninin, genel olarak rehin haklarının karakteristik özelliği olan ve yukarıda kısaca ifade ettiğimiz kişisel alacağı teminata alma görevinin yanı sıra, taşınmaz değerinin tedavül ettirilmesi gibi amaçları bulunmaktadır⁹². Medeni Kanun’da bu amaçlar doğrultusunda; kişisel alacağı teminat

⁸⁸ **Kuntalp**, Lex Commissoria Yasağı, s.153; **Ayan**, Sınırlı Ayni Haklar, s.127.

⁸⁹ Ayrıntılı bilgi için bkz. **Kuntalp**, Lex Commissoria Yasağı, s.153 vd.

⁹⁰ **Gürsoy Kemal/Eren Fikret/Cansel Erol**, Türk Eşya Hukuku, 2. Baskı, Ankara, 1984, s.950; **Saymen Ferit/Elbir Halid**, Türk Eşya Hukuku Dersleri, İstanbul, 1963, s.514; **Reisoğlu Safa**, Türk Eşya Hukuku Giriş-Zilyelik-Tapu Sicili ve Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu-Tapulama Kanunu, C.I, 4. Baskı, Ankara, 1973, s.11; **Köprülü/Kaneti**, s.256; **Karahasan**, s.179; **Ünal/Başpınar**, s.102; **Ertaş**, s.515. Rehlin hakları, dayanağı olan hukuki sebebin sözleşme yahut kanun olmasına göre, “*iradi rehni*” ve “*kanuni rehni*” olmak üzere de sınıflandırılmaktadır, **Akipek/Akıntürk**, s.734; **Ayan**, Tapu Sicili, s.26. Ayrıca kuruluş biçimine göre, “*tescilli*” veya “*tescilsiz rehni hakkı*” olarak da ayırım yapılmaktadır, **Dalyan**, s.135; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.950; **Çetin Soner**, İpotekli Borç Senedi ve İrad Senedi, Ankara, 2004, s.32.

⁹¹ **Wieland C.**, Kanunu Medenide Ayni Haklar, Çev. İsmail Hakkı Karafakih, C.II, 2. Baskı, Ankara, 1949, s.538; **Oğuzman Kemal/Seliçi Özer/Oktay-Özdemir Saibe**, Eşya Hukuku, 12. Baskı, İstanbul, 2009, s.715; **Akipek/Akıntürk**, s.735; **Saymen/Elbir**, s.518; **Altay/Eskiocak**, s.1; **Esener Turhan/Güven Kudret**, Eşya Hukuku, 4. Baskı, Ankara, 2008, s.423; **Akipek** Kale, Türk Eşya Hukuku, Üçüncü Kitap, Mahdut Ayni Haklar, Ankara, 1974, s.162; **Karahasan**, s.198; **Artukmaç Sadık**, Bankaların İpotekli Kredi Muameleleri, Ankara, 1966, s.12; **Ayan**, Sınırlı Ayni Haklar, s.131; **Ertaş**, s.515; **Seçer Öz**, İpoteğin Taşınmaz Bakımından Kapsamı, İBD, C.82, S.4, 2008, s.1901, **Bozkurt Oğuz**, Banka Kredilerinde Gayrimenkul (İpotek) Teminatı, Ankara, 1998, s.221; **Dalyan**, s.135; **Çetin**, s.27; **Günel Mustafa Cahit**, Taşınmaz Rehninin Alacak Bakımından Kapsamı, Özer Seliçi’ye Armağan, Ankara, 2006, s.247.

⁹² Taşınmaz rehninin taşınmaz değerini tedavül ettirme amacı çerçevesinde taşınmaz, farazi değer parçalarına bölünmek suretiyle taşınmaz değerinin bir parçası ile taşınmaz rehni kurulabileceği kabul edilmekte ve alacağın, taşınmazın bu değer parçası ile teminat altına alınması mümkün kılınmaktadır. Bu

altına almak bakımından “*ipotek*”, taşınmaz değerini tedavül ettirmek bakımından “*ipotekli borç senedi*” ve “*irat senedi*” olmak üzere üç tür taşınmaz rehni düzenlemiştir. Taşınmaz rehni türleri, MK. m.850’de sınırlı sayı prensibi ile düzenlenmiş olup, bu üç taşınmaz rehni türü haricinde başkaca bir taşınmaz rehni türü tesis edilememektedir⁹³.

Taşınmaz rehni türlerinden kişisel alacağın güvence altına alınması amacını güden ipotek, MK. m.881/1 uyarınca mevcut veya henüz doğmamış olmakla birlikte, ileride doğması kesin veya olası bir alacağı teminata almak için kurulan, alacağa bağlı ferî bir haktır⁹⁴. Para ile ölçülebilen her türlü alacak ipotek ile teminat altına alınabilmektedir⁹⁵.

İpotek konusu taşınmaz malikinin gerçek kişi olması durumunda taşınmaz üzerinde ipotek tesisi için herhangi bir engel bulunmadığı halde, ticaret şirketleri için TTK. m.137’de öngörülen kısıtlama ile birlikte, TK. m.2 uyarınca, şirket ana sözleşmesinde ipotek tesisi yetkisi aranmaktadır⁹⁶. Ayrıca MK. m.881/2 uyarınca, ipoteğe konu taşınmazın borçlunun mülkiyetinde bulunması zorunlu değildir. Zira ipotek eşyaya bağlı bir borç doğurmadığından ipotekli taşınmaz maliki, malik olduğu için borçlu değildir⁹⁷.

hususla ayrıntılı bilgi için bkz. **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.715-716; **Köprülü/Kaneti**, s.257-258; **Akipek/Akıntürk**, s.735-736; **Saymen/Elbir**, s.519-520; **Davran** Bülent, *Rehin Hukuku Dersleri*, İstanbul, 1972, s.11; **Çetin**, s.30.

⁹³ **Homberger** A., *Aynı Haklar – Zilyedlik ve Tapu Sicili* İs. m.919-977 (Bizim Kanununun m.887-935), Çev. Suat Bertan, Ankara, 1950, s.230; **Wieland**, s.533; **Saymen/Elbir**, s.519; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.954; **Karahacıoğlu** Ali Haydar/**Doğrusöz** Edip/**Altın** Mehmet, *Türk Hukukunda Rehin*, Ankara, 1996, s.108; **Altay/Eskiocak**, s.6; **Köprülü/Kaneti**, s.259; **Hatemi** Hüseyin/**Serozan** Rona/**Arpacı** Abdülkadir, *Eşya Hukuku*, İstanbul, 1991, s.718; **Karahasan**, s.198; **Ayan**, *Tapu Sicili*, s.29-30; **Akipek**, s.164; **Reisoğlu** Safa, *Eşya Hukuku*, s.11; **Artukmaç**, s.13; **Aybay Aydın/Hatemi** Hüseyin, *Eşya Hukuku Dersleri*, İstanbul, 1981, s.181; **Esener/Güven**, s.425; **Ertaş**, s.515; **Tekinay**, s.71; **Ayiter** Nuşin, *Eşya Hukuku Kısa Ders Kitabı*, 3. Baskı, Ankara, 1987, s.169; **Reisoğlu** Seza, *Medeni Kanun Açısından İpotek İşlemleri ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar*, Ankara, 1978, s.3; **Ekecik**, s.43; **Çetin**, s.33; **Yücel** Müjgan Tunç, *Banka Alacaklarının İpotegin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takibi*, İstanbul, 2010, s.38; **Dalyan**, s.136.

⁹⁴ **Akipek/Akıntürk**, s.786; **Saymen/Elbir**, s.516; **Artukmaç**, s.13; **Esener/Güven**, s.428; **Akipek**, s.226; **Nar**, *Yabancı Para İpotegi*, s.41; **Reisoğlu** Seza, *İpotek İşlemleri*, s.3; **Ayan**, *Sınırlı Aynı Haklar*, s.179; **Tercan** Erdal, *İpotegin Paraya Çevrilmesinde Kredi Kurumlarının Özel Durumu*, BATIDER, C.XVII, S.4, 1994, s.84; **Aktepe** Sezin, *İpotegin Alacağa Bağlı Hak Olması ve Diğer Özellikleri*, İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, Y.6, S.12, 2007/2, s.178; **Ekecik**, s.46; **Çetin**, s.34; **Yücel**, s.41; **Dalyan**, s.136; **Sümer** Binnur, *Müteahhit ve Diğer Çalışanların Kanuni İpotek Hakkı*, Halil Cin’e Selçuk Üniversitesinde 10. Hizmet Yılı Armağanı, Konya, 1995, s.601; **Aydoğdu** Murat, *İpotegin Paraya Çevrilmesi Yolu İle İlamsız Takip*, Prof. Şükrü Postacıoğlu’na Armağan, İzmir, 1997, s.321.

⁹⁵ **Akipek/Akıntürk**, s.786; **Esener/Güven**, s.428; **Ayiter**, s.171; **Reisoğlu** Seza, *İpotegin Kapsamı, Hükümleri ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar*, Ankara, 1979, s.3; **Yalçınduran** Türker, *Ana Para ve Üst Sınır İpotegi Arasındaki Farklılıklar*, Ergun Özsunay’a Armağan, İstanbul, 2004, s.672; **Çetin**, s.35; **Sümer**, s.601.

⁹⁶ **Reisoğlu** Seza, *Bankacılık Kanunu Şerhi*, C.I, Ankara, 2007, s.35.

⁹⁷ **Bozkurt**, s.224; **Köprülü/Kaneti**, s.255.

Kaldı ki taşınmaz maliki, üçüncü kişinin borcu için taşınmazı üzerinde alacaklı lehine ipotek kurabilir⁹⁸. Bu durumda taşınmaz maliki borçlu olmadığından, borç ile ilgili kişisel sorumluluğu bulunmamakla birlikte, sadece taşınmaz bu borca karşılık teşkil eder.⁹⁹ Bu durumda taşınmaz maliki her ne kadar borcun ifa edilmesini sağlamak için takip edilemez ise de, MK. m.884 uyarınca, borçtan şahsen sorumlu olmayan taşınmaz maliki, borçluya ait koşullar içinde borcu ödeyerek taşınmazın üzerindeki ipoteğin kaldırılmasını isteyebilir.

Medeni Kanun'un 851/1. maddesine istinaden, bir taşınmaz üzerinde ipotek kurulurken tapu kütüğünde ipotek yükünün kural olarak Türk parasıyla gösterilmesi gerekmekte olup, bu kuralın bir istinası olarak aynı maddenin 2. fıkrasının 1. cümlesinde “*Yurt içinde veya dışında faaliyette bulunan kredi kuruluşlarınca yabancı para üzerinden veya yabancı para ölçüsüyle verilen kredileri güvence altına almak için yabancı para üzerinden taşınmaz rehni kurulabilir.*” demek suretiyle taşınmaz üzerindeki ipotek yükünün belirli nitelikleri taşıyan alacaklar için yabancı para birimiyle de belirlenebileceği ifade edilmiştir. İşbu madde uyarınca, yabancı para üzerinden ipotek tesisi için alacaklının bir kredi kuruluşu olması, bu kredi kuruluşu tarafından bir kredi verilmiş olması ve kredinin yabancı para üzerinden veya yabancı paraya endeksli olarak verilmesi gerekmektedir¹⁰⁰.

Konunun daha iyi anlaşılması için, yabancı para ipoteği kavramını, kuruluşu için gerekli şartları ve taşınmaz rehnine hâkim olan ilkeler bakımından değerlendirilmesine yönelik incelenmesine başlamadan önce, yabancı para ipoteğinin düzenleniş biçimini ve bu bağlamda ilgili kanun değişikliklerini incelemenin uygun olacağı kanaatindeyiz.

⁹⁸ **Wieland**, s.539; **Reisoğlu** Seza, İpoteğin Kapsamı, s.228; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s.720; **Şener Yavuz Selim**, Türk Hukukunda İpotek ve Uygulaması, 3. Baskı, Ankara, 2010, s.7; **Yücel**, s.39; **Uyar Talih**, İcra Hukukunda ‘Taşınmaz Rehni’ Kavramı, MBD, C.26, S.101, 2007, s.9.

⁹⁹ **Artukmaç**, s.14; **Reisoğlu** Seza, İpotek İşlemleri, s.14, **Altay/Eskiocak**, s.4; **Ertay**, s.516; **Aktepe**, s.184.

¹⁰⁰ **Helvacı İlhan**, Eski Medeni Kanunumuzla Karşılaştırmalı Olarak Türk Medeni Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan İpotek Hakkı, İstanbul, 2008, s.160; **Eken** Senem, Yabancı Para İpoteği, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2006, s.39 vd.

II- Yabancı Para Üzerinden İpotek Tesisinin Yasalaşma Süreci

Taşınmaz rehninin Türk parası üzerinden kurulması eski Medeni Kanun'un 766. maddesinde kabul edilmiştir. Ancak o dönemde yabancı para üzerinden kredi veren kişi ve kuruluşların menfaatleri, kur dalgalanmalarından etkilenmemek bakımından yüksek tutarlarda Türk parası üzerinden kurulan üst sınır ipoteği ile güvence altına alındığından işbu yüksek ipotek miktarı nedeniyle, yeni kredi temin edilmesi oldukça zorlaştığı gibi damga vergisi ile harç masraflarında da artış yaşanmakta idi¹⁰¹. 14.11.1990 tarihli ve 3678 sayılı Kanun ile eklenen 766/a maddesi, bu kuralı kısmen değiştirerek yabancı para üzerinden de taşınmaz rehni tesis edilmesi imkânını getirmiştir. 3678 sayılı Kanun ile eMK'ya eklenen 766/a maddesi aynen şu şekildeydi¹⁰²:

“Yabancı para üzerinden gayrimenkul rehni tesisi, vadesi 5 yıl ve daha fazla olan dış kaynaklı krediler için mümkündür. Bu halde, her derecenin ifade ettiği miktar, rehin konusu alacağın tespit edildiği para türü üzerinden gösterilir. Ancak aynı derecede birden fazla para türü kullanılarak rehin tesis edilemez.

Yabancı para ile tesis edilmiş rehine ait bir derecenin boşalması halinde yerine, tescil edileceği tarihteki karşılığı Türk parası veya yabancı diğer bir para üzerinden rehin tesis edilebilir. Türk parası ile tesis edilmiş bir rehne ait derecenin boşalması halinde ise, yerine tescil edileceği tarihteki karşılığı yabancı para üzerinden rehin tesis edilebilir.

Yabancı veya Türk parası karşılıklarının hesap günündeki Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankasının döviz alış kuru rehin haklarının hangi yabancı para üzerinden tesis edilebileceği Hazine ve Dış Ticaret Müsteşarlığınca belirlenir.”

¹⁰¹ **Gülekli** Yeşim, İpoteğin Taşınmaz ve Alacak Açısından Kapsamı, İstanbul, 1992, s.68-69; **Reisoğlu** Safa, Yeni Medeni Kanun Hükümlerine Göre Yabancı Para İpoteği, Bankacılar Dergisi, S.45, 2003, s.72; **Altop** Atilla, 4489 Sayılı Kanuni Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanunda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Çerçevesinde İpoteğin Alacak Bakımından Kapsamı ve Anapara İpoteği – Limit (Üst Sınır) İpoteği Ayırımının Uygulamaya Yansıyan Sonuçları, Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni, Aysel Çelikel'e Armağan, S.1-2, Y.19-20, 1999-2000, s.32.

¹⁰² **Kaçak** Nazif, Emsal İçtihatlarla Yeni Türk Medeni Hukukunda Eşya Hukukuna İlişkin Hükümler, Ankara, 2006, s.563.

O dönemde yaşanan yüksek enflasyon karşısında, Türk parası üzerinden gösterilmesi zorunlu olan rehinli alacağın zaman içinde önemli miktarlarda değer kaybına uğraması nedeniyle taşınmaz rehininin amaca hizmet edemediği ve özellikle de yabancı kredi kuruluşları tarafından kredi karşılığı olarak kurulan taşınmaz rehininin, rehin tesis edildiği tarihteki Türk parası karşılığının değer kaybetmesi nedeniyle yeterli bir teminat olarak görülmemeye başlanmıştı¹⁰³. Türk hukukunda ilk olarak, eMK'ya eklenen işbu 766/a maddesi ile sadece “*vadesi beş yıl ve daha fazla olan dış kaynaklı krediler*” için yabancı para üzerinden ipotek kurulabileceği kabul edilmiştir¹⁰⁴. Maddenin gerekçesinde, özellikle dövize bağlı kredili konut satışında karşılaşılan olanaksızlıkların bu düzenleme ile giderildiği belirtilmiştir. O dönemde konut satışları ya doğrudan yabancı para üzerinden ya da yurt dışındaki bir bankadan, Türkiye'deki bir bankanın kontrgarantisi ile yurt dışındaki Türk vatandaşlarına tesis edilen konut kredisi ile gerçekleştirildiğinden, alacak için konut üzerine yabancı para cinsinden ipotek tesis edilmesi gerekmekte idi¹⁰⁵. Bu bağlamda yapılan bu düzenleme ile sadece konut satışına yönelik olmak üzere sınırlı ve istisnai bir şekilde yabancı para üzerinden ipotek tesisi mümkün kılınmıştır¹⁰⁶.

O tarihte, gelişen ekonomik koşulları karşılamaya yönelik getirilen bir düzenleme olmasından ötürü her ne kadar ilk aşamada hoşgörüle karşılanırsa da, taşınmaz rehin sistemine ters düştüğü ve rehinli alacaklılar için ciddi tehlikeler yarattığından ötürü eleştirilmiştir¹⁰⁷. Bu doğrultuda ipoteğin kurulu olduğu derecenin miktarı, yabancı paranın değerine bağlı olarak Türk parasına göre artış veya azalma gösterebildiğinden, yabancı para üzerinden kurulan ipoteğin bulunduğu bu derecedeki değişkenlik

¹⁰³ **Kılıçoğlu** Ahmet, Medeni Kanun'umuzun Aile-Miras-Eşya Hukukuna Getirdiği Yenilikler, 2. Baskı, Ankara, 2004, s.362.

¹⁰⁴ **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s.724; **Kılıçoğlu**, Medeni Kanun'da Yenilikler, s.362; **Ayan**, Sınırlı Ayni Haklar, s.137; **Kuntalp** Erden, Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni, Hayri Domaniç'e Armağan, İstanbul, 1995, s.293 vd.; **Gülekli**, s.69; **Reisoğlu** Safa, Yabancı Para İpoteği, s.72; **Yassioğlu** Serkan, Yabancı Para Üzerinden Rehni, MBD, S.40, 1992, s.13, **Altay/Eskiocak**, s.71; **Bozkurt**, s.315; **Eken**, s.33 vd.

¹⁰⁵ **Gülekli**, s.68.

¹⁰⁶ **Reisoğlu** Seza, Yabancı Para İpoteği, Bankacılar Dergisi, S.44, 2003, s.43; **Eken**, s.28; **Deynekli** Adnan, İcra ve İflas Hukuku Bakımından Yabancı Para İpoteği, 75. Yaş Günü İçin Baki Kuru Armağanı, Ankara, 2004, s.323; **Başpınar** Veysel, Yeni Türk Medeni Kanunu Hakkında Bazı Düşünceler, GÜHFD, C.III, S.1-2, Haziran-Aralık 2003, s.11.

¹⁰⁷ **Serozan**, s.217 vd.; **Kuntalp**, Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni, s.293 vd.

niteliğinin, taşınmaz rehni sistemindeki belirlilik ilkesi ile sabit dereceler sistemine ters düştüğü doktrinde ileri sürülmüştür¹⁰⁸.

Sonraki dönemde Adalet Bakanlığı'nca hazırlanan ve 30.12.1999 tarihinde TBMM Başkanlığı'na sunulan Türk Medeni Kanunu Tasarısı'nın 851. maddesinin 2., 3. ve 4. fıkralarında eMK'nın 766/a maddesinde yer alan düzenlemeler esas olarak aynen yer almakla beraber, farklı olarak rehin haklarının hangi yabancı para birimleriyle kurulabileceğini belirleme yetkisi Hazine ve Dış Ticaret Müsteşarlığı'na değil, Bakanlar Kurulu'na bırakılmıştı¹⁰⁹. Daha sonra tasarının 851/2. maddesi Adalet Komisyonu'nda değiştirilerek, güvence altına alınacak dış kaynaklı kredinin süresi beş yıldan iki yıla indirilmek suretiyle yabancı para üzerinden ipotek tesisinin, vadesi iki yıl ve daha fazla olan dış kaynaklı krediler için kurulması mümkün hale getirildi. Akabinde TBMM Genel Kurulu'nda daha kapsamlı bir değişiklik yapılarak halihazırda yürürlükte bulunan MK m.851/2 aşağıdaki şekilde kabul edilerek yürürlüğe girmiştir :

“Yurt içinde veya dışında faaliyette bulunan kredi kuruluşlarınca yabancı para üzerinden veya yabancı para ölçüsü ile verilen kredileri güvence altına almak için yabancı para üzerinden taşınmaz rehni kurulabilir. Bu hâlde her derecenin ifade ettiği miktar, rehin konusu alacağın tespit edildiği para türü üzerinden gösterilir. Ancak, aynı derecede birden fazla para türü kullanılarak rehin kurulamaz”.

TBMM Adalet Komisyonu tarafından kabul edilerek TBMM Genel Kurulu'na sevk edilen metin üzerinde sonradan iki önemli değişiklik daha yapıldığı görülmektedir. Madde metninde yer alan ve taşınmaz rehminin “dış kaynaklı krediler” için kurulabileceğine yönelik istisnai şart kaldırılarak, “yurt içinde veya dışında faaliyette bulunan kredi kuruluşları” şeklinde genişletilmiştir. Böylelikle yabancı para üzerinden taşınmaz rehni kurulabilmesi dış kaynaklı kredilerin yanı sıra yurt içindeki yerli krediler

¹⁰⁸ Bu hususta ayrıntılı bilgi için bkz., **Kuntalp**, Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni, s.314 vd.; **Sirmen Lale**, Yeni Türk Medeni Kanununda Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni Kurulmasına İlişkin Düzenlemeler, AÜHFD, C.52, S.1, 2003, s.1 vd.

¹⁰⁹ **Barlas Nami**, Yeni Medeni Kanunun Ayni Teminatlarla İlişkin Düzenlemeleri, Ünal Tekinalp'e Armağan, C.II, İstanbul, 2003, s.581; **Yalçınduran**, s.693.

için de mümkün hale getirilmiştir¹¹⁰. Diğer bir değişiklik ise, kredinin önceki düzenlemede yer alan asgari “beş yıl” ve TBMM Adalet Komisyonu tarafından kabul edilen “iki yıl” süreli olması koşulu kaldırılarak, kredi süresi ne olursa olsun yabancı para üzerinden taşınmaz rehni kurulması mümkün kılınmıştır. Ayrıca bu noktada belirtmek gerekir ki, bu önemli değişikliklere karşılık madde gerekçesinde, “Yürürlükteki Kanun’un 766 ve 766/a maddelerini karşılamaktadır. Hüküm değişikliği yoktur.” ifadesi yer almaktadır¹¹¹. Bu değişikliklerin gerekçede de mutlaka belirtilmesi gerekirken, süregelen uygulama nedeniyle bu değişiklik gerekçede belirtilmemiştir¹¹². Dolayısıyla bu önemli değişikliklerin hangi amaçla ve neden gerçekleştirildiği gerekçe metninden tespit edilememektedir¹¹³.

III- Yabancı Para İpoteğinin Kurulması için Gerekli Şartlar ve Şartlara Uyulmamasının Sonuçları

A- Yabancı Para İpoteğinin Kuruluşunda Genel Şartlar

Medeni Kanun’un m.881 hükmü uyarınca ipoteğin, halihazırda var olan veya ileride meydana gelecek yahut henüz doğmamış olmakla beraber doğması kesin veya olasılık dahilinde bulunan herhangi bir alacağın güvence altına alınması için kurulabileceği öngörülmekle birlikte, ipoteğin kuruluşuna yönelik ayrıca özel bir düzenleme getirilmemiştir. Bu bağlamda genel hükümlerden hareket etmek suretiyle, aynî hakların kurulmasına ilişkin şekli şartlar, ipotek ve dolayısıyla yabancı para ipoteğinin kuruluşunda da uygulama alanı bulacaktır¹¹⁴.

¹¹⁰ **Kılıçoğlu**, Medeni Kanun’da Yenilikler, s.363; **Başpınar**, s.11; **Arpacı** Abdülkadir, Eşya Hukukumuzda Yeni Medeni Kanunla Yapılan Değişikliklerden Bazılarına Kısa Bir Bakış, Necip Kocayusufpaşaoğlu İçin Armağan, 2004, s.110; **Reisoğlu** Seza, Yabancı Para İpoteği, s.43; **Yalçınduran**, s.693.

¹¹¹ **Kaçak**, s.562; **Barlas**, Ayni Teminatlar, s.583.

¹¹² **Kılıçoğlu**, Medeni Kanun’da Yenilikler, s.364; **Çetin**, s.85; **Arpacı**, s.110.

¹¹³ **Barlas**, Ayni Teminatlar, s.583.

¹¹⁴ **Akipek**, s.197; **Aybay/Hatemi**, Eşya Hukuku Dersleri, s.189 vd.; **Esener/Güven**, s.454; **Nar**, Yabancı Para İpoteği, s.53.

İpotek, MK. m.853'e istinaden sadece tapuya kayıtlı taşınmazlar üzerinde kurulabilmektedir¹¹⁵. Dolayısıyla tapu siciline kayıtlı olmayan bir taşınmaz üzerinde ipotek kurulamaz¹¹⁶. Daha önce de belirttiğimiz üzere, ipoteğin işlevi alacağa teminat sağlamaktan ibaret olup alacağa teminatlı olarak tedavül kabiliyeti sağlanması söz konusu değildir. Genel olarak ipoteğin kurulabilmesi için diğer aynî haklarda olduğu gibi, ipoteğin kurulmasına yönelik bir taahhüt niteliğinde olan “*ipotek sözleşmesi*” ve rehin hakkını bir aynî hak olarak meydana getiren, tasarruf niteliğinde bir iktisap işlemi olan ve tapu sicilinde yapılan tescil ile tamamlanan “*ipoteğin tescili*” işlemleri olmak üzere iki ayrı hukuki işlem tesisi gereklidir¹¹⁷.

1- İpotek Sözleşmesi

İpotek, taşınmaz maliki ile alacaklı arasında yapılan ve alacaklıya, taşınmaz malikine veya üçüncü bir şahsa ait borcun vadesinde ödenmemesi halinde, taşınmazın paraya çevirterek bedelinden alacağını elde etme yetkisi veren bir sözleşmenin mevcudiyetini gerektirir¹¹⁸. Tapu memuru tarafından düzenlenecek bu resmi senede “*rehin sözleşmesi*” veya “*ipotek sözleşmesi*” denmektedir¹¹⁹.

İpotek sözleşmesi, yabancı para ipoteği bakımından, alacak vadesinde ödenmediğinde takdirde kredi kuruluşunun rehin konusu taşınmazı sattırarak elde edilen bedelden kredi alacağını öncelikle elde etmeye yönelik olarak, kredi kuruluşu ile kredi borçlusu veya üçüncü kişinin borcu için ipotek tesis ediliyorsa taşınmaz maliki arasında yapılan sözleşme olarak tanımlanabilmektedir.¹²⁰ Bu bağlamda yabancı para ipoteğinin tescil edilmesinde hukuki sebebi de işbu ipotek sözleşmesi oluşturmaktadır.

¹¹⁵ MK. m.853 : “*Rehin hakkı, ancak tapuya kayıtlı taşınmazlar üzerinde kurulabilir*”.

¹¹⁶ **Ertuş**, s.516.

¹¹⁷ **Wieland**, s.632; **Akipek**, s.197-198; **Reisoğlu Seza**, İpotek İşlemleri, s.27; **Bozkurt**, s.230.

¹¹⁸ **Esener/Güven**, s.454; **Akipek**, s.198.

¹¹⁹ **Aybay/Hatemi**, Eşya Hukuku Dersleri, s.189; **Akipek**, s.198; **Bozkurt**, s.231.

¹²⁰ **Nar**, Yabancı Para İpoteği, s.56.

İpotek sözleşmesinin taraflarını yabancı para ipoteğinde, uygulamada genellikle kredi sözleşmesine taraf olan kişiler oluşturmaktadır. Ancak kredi borçlusu dışında, kredi sözleşmesine taraf olmayan üçüncü bir kişi de kredi borçlusunun borcuna yönelik kendi taşınmazı üzerinde kredi kuruluşu lehine ipotek tesis edebilir¹²¹. Bu halde, ipotek sözleşmesinin diğer tarafını taşınmaz maliki olan üçüncü kişi oluşturacaktır.

Taşınmaz maliki, ipotek sözleşmesi ile alacaklı kredi kuruluşuna karşı taşınmaz üzerinde rehin hakkı kurmayı taahhüt ederken, kredi kuruluşu alacaklı da taşınmaz malikinden rehnin kurulmasını talep etme hakkını elde eder. Taşınmaz maliki işbu ipotek sözleşmesi ile yüklendiği edimini yani taşınmaz üzerinde rehin tesis edilmesini tapu memurundan talep etmemesi halinde alacaklının açacağı davanın hukuki niteliği doktrinde tartışmalıdır. Kaldı ki, Medeni Kanun'da da taşınmaz rehnine ilişkin hükümlerde taşınmaz mülkiyetinin iktisabına ilişkin düzenlemelere herhangi bir atıfta bulunulmamaktadır¹²². Bir görüşe göre¹²³; taşınmaz rehninin kazanılmasına ilişkin hükümlerde taşınmaz mülkiyetinin iktisabına ilişkin düzenlemelere atıfta bulunulmadığından burada kanun boşluğu bulunduğu kabul edilmeli ve diğer sınırlı aynı haklarda olduğu gibi, taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasına ilişkin hükümler kıyasen uygulanmak suretiyle alacaklı, rehin hakkını mahkemenin vereceği kararın kesinleşmesi üzerine sicil dışı yolla iktisap edecektir¹²⁴. Bu halde mahkeme kararı yenilik doğuran bir hüküm olup, tapu kütüğüne yapılacak tescil de açıklayıcı nitelikte olacaktır¹²⁵. Bizim de katıldığımız diğer bir görüşe göre¹²⁶; sicil dışı kazanımlar istisnai bir nitelik teşkil ettiğinden ve sadece kanunda öngörülen hallerde uygulama alanı bulabileceğinden, taşınmaz mülkiyetinin iktisabına ilişkin düzenlemelere de atıfta bulunulmamış olması nedeniyle, MK. m.716/1 hükmü kıyasen uygulanamayacak olup, kanun koyucunun özellikle kamuya açıklık ilkesi bakımından taşınmaz rehnine özel bir

¹²¹ Aydoğdu, s.321.

¹²² Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.731; Helvacı İlhan, s.126.

¹²³ Köprülü/Kaneti, s.299; Erel Şafak, Gayrimenkul Rehninde Sıra, Ankara, 1974, s.107; Akipek, s.201; Altay/Eskiocak, s.17; Hatemi/Serozan/Arpacı, s.481; Esener/Güven, s.457; Şener, s.134.

¹²⁴ Burada MK. m.716/1 hükmü kıyasen uygulama alanı bulacaktır. Madde hükmü şu şekildedir : “Mülkiyetin kazanılmasına esas olacak bir hukuki sebebe dayanarak malikten mülkiyetin kendi adına tescilini istemek hususunda kişisel hakka sahip olan kimse, malikin kaçınması hâlinde hâkimden, mülkiyetin hükmen geçirilmesini isteyebilir”.

¹²⁵ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.730.

¹²⁶ Gürsoy/Eren/Cansel, s.983; Helvacı İlhan, s.127; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.730; Davran, s.31; Seliçi Özer, Gayrimenkul Rehninde Boş Dereceye İlerleme Hakkı, İÜHFİM, C.XL, S.1-4, 1974, s.440; Nar, Yabancı Para İpoteği, s.57.

önem attığı de göz önüne alınmak suretiyle, taşınmaz maliki aleyhine açılacak dava bir eda davası, mahkemenin vereceği karar da yenilik doğuran bir karar olarak değil edaya mahkumiyet kararı olarak kabul edilecektir. Böylelikle alacaklı, rehin hakkını ancak işbu mahkeme kararına dayanarak tapu kütüğüne tescil ettirdiğinde kazanabileceğinden tapu kütüğüne yapılacak tescil de kurucu nitelikte olacaktır¹²⁷.

a- İpotek Sözleşmesinin Şekli

Kural olarak MK. m.856/2 hükmü uyarınca, yabancı para üzerinden kurulan ipotek sözleşmesinin geçerli olabilmesi için resmi şekil şartına uyulması zorunlu tutulmuştur¹²⁸. Dolayısıyla resmi şekil şartına uyulmaksızın yapılan ipotek sözleşmeleri geçersiz olacağı gibi, MK. m.1015/3 ve m.1024/2 hükümleri¹²⁹ birlikte değerlendirildiğinde, geçersiz ipotek sözleşmelerine istinaden gerçekleştirilen tescil işlemleri de yolsuz tescil işlemi sayılacaktır¹³⁰.

İpotek sözleşmesi, TK. m.26 hükmüne istinaden sadece tapu sicil müdürleri veya tapu sicil görevlileri tarafından düzenlenebilecektir. İpotek sözleşmesine resmi şekli tapu memuru kazandıracaktır¹³¹. Bu bağlamda noter tarafından düzenlenecek ipotek sözleşmesi geçersiz olacaktır¹³².

¹²⁷ Helvacı İlhan, s.127.

¹²⁸ MK. m.856/2 : “Taşınmaz rehninin kurulmasına ilişkin sözleşmenin geçerliliği, resmî şekilde yapılmış olmasına bağlıdır”.

¹²⁹ MK. m.1015/3 : “Hukukî sebebin belgelenmesi, bu sebebin geçerliliği için gerekli şekle uyulduğunun ispatı suretiyle olur.”, MK. m.1024/2 : “Bağlayıcı olmayan bir hukukî işleme dayanan veya hukukî sebepten yoksun bulunan tescil yolsuzdur”.

¹³⁰ Helvacı İlhan, s.112; Reisoğlu Seza, İpotek İşlemleri, s.28; Nar, Yabancı Para İpoteği, s.57.

¹³¹ Resmi senedi hazırlama ve onaylama yetkisine sahip görevli ve tapu memurları, 10.11.2009 tarihli ve 27402 sayılı RG.’de yayınlanarak yürürlüğe giren Tapu Sicil Müdürlüklerince Düzenlenen Resmi Senetlere İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 8. ve 9. maddesinde ayrıntılı olarak düzenlenmiş olup, maddeler aynen şu şekildedir :

“Resmî senedi hazırlama yetkisine sahip görevliler

MADDE 8 – (1) Tapu sicil müdürlüklerinde müdür veya tapu sicil görevlileri resmî senedi hazırlar.

(2) Personel sıkıntısı bulunan yerlerde zorunluluk halinde, tapu sicil müdürünün teklifi üzerine bölge müdürünün yazılı onayı alınmak kaydı ile arşiv memuruna da akit hazırlama yetkisi verilebilir.

Resmî senedi onaylayacak memurlar

MADDE 9 – (1) Tapu sicil müdürlüklerinde müdür olarak görev yapanlar ve müdürlük görevine vekâlet edenler resmî senedi onaylayarak akdi gerçekleştirir.

(2) Tapu sicil müdürünün yetki vermesi halinde ise, resmî senedi, taraflar ile hazırlayan tapu sicil müdürlüğü görevlileri imzalar, görevlendirilen memur onaylayarak akdi gerçekleştirir.

Resmi şekil şartı, ipotek sözleşmesinin asli içeriğini yani sözleşme taraflarını, rehin konusu taşınmazı veya rehinli alacak konusunu değiştiren ve özellikle rehin yükünü arttıran ek sözleşmeler bakımından da geçerlidir. Örneğin, rehin miktarının arttırılmasını öngören veya boş dereceye ilerlemenin kararlaştırıldığı sözleşmeler de resmi şekle tabi olacaktır. Ancak taşınmaz malikinin borç ve yükümlülüklerini sona erdiren, rehin yükünü azaltan sözleşme değişiklikleri resmi şekle uyulmaksızın yapılabilir.¹³³ Uygulamada da karşılaşılan ve ipotek sözleşmesi akdedilmesini talep etme hakkını veren bir ön sözleşme olarak nitelendirebileceğimiz “*ipotek vaadi sözleşmesi*”nin geçerli olması için, Yargıtay’a göre, ipotek sözleşmelerinde olduğu gibi resmi şekilde yapılması gerekmektedir¹³⁴.

Her ne kadar, MK. 856/2 ile ipotek sözleşmelerinin geçerliliği resmi şekle tabi tutulmuşsa da, 26.04.1984 tarihli ve 3000 sayılı Kanun ile Tapu Kanunu m.26’ya eklenen ve daha sonra 27.01.2009 tarihli ve 27123 sayılı RG.’de yayınlanarak yürürlüğe giren 5831 sayılı Tapu Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile değiştirilerek son halini alan ; “*Kamu kurum ve kuruluşları (Ordu Yardımlaşma Kurumu dahil), bankalar, Esnaf ve Sanatkarlar Kredi ve Kefalet Kooperatiflerince açılacak tüm kredilere karşılık teminat gösterilen gayrimenkullerin ipotek işlemleri, tarafların istemi halinde resmi senet tanzim edilmeksizin alacaklı ile borçlu ve varsa kefilleri arasında yapılan kredi veya borç sözleşmelerine istinaden, tapu sicil müdürlüklerince tapuya tescil edilir.*” maddesi ile resmi şekil zorunluluğuna istisnai bir

(3) 2644 sayılı Tapu Kanununun 26. maddesinin ikinci fıkrasına göre, illerde bulunan tapu sicil müdürlükleri dışındaki müdürlüklerden akitli ve akitsiz işlemleri 500’ün altında olan yerlerde, tapu hizmetlerini yürütmek üzere, Genel Müdürlük tarafından yakın il veya ilçelerde görevli tapu sicil müdürü veya görevlendirilen yetkili memura veya memurlara belirli günlerde yetki verilebilir.”

¹³² **Reisoğlu** Seza, İpotek İşlemleri, s.28; **Köprülü/Kaneti**, s.300; **Cansel** Erol, Tapu Siciline İtimat Prensibi, Ankara, 1964, s.27-28. Kaldı ki, Y. 21.HD.’nin T.25.04.2005, E.2005/1150, K.2005/4255 sayılı kararında, “...davacıya ait gayrimenkulün borçlunun borçlarına karşılık teminat olarak gösterilebilmesi ve buna ilişkin hukuki işlemin geçerli olması için MK. m.881-887 maddelerinde öngörüldüğü şekilde ipotek şeklinde yapılmalıdır. ...Bu bağlamda ipotek, kişisel bir alacak için tesis edilen, kıymetli evraka bağlı olmayan ve yalnız teminat fonksiyonu ifa eden taşınmaz rehin hakkıdır. MK. 856. maddesi uyarınca ipotek, Tapu Sicil Müdürlüğü’nde resmî senet düzenlenmesi ve tapu kütüğüne tescil ile kurulur. Somut olayda noterlikçe düzenlenmiş 24.01.2001 tarihli belgenin yukarıda yazılı şekil ve geçerlilik şartlarını taşıyan bir belge olmadığı ortadadır. Sözleşme o anlamda geçerli olmadığından davacıyı bağlayıcı bir yönü bulunmamaktadır...” şeklinde hükmünde de noterlerin ipotek sözleşmesi düzenleme yetkisinin bulunmadığı açıkça ortaya konmuştur, Kazancı, E.T. 21.12.2010.

¹³³ **Akipek**, s.200; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.727; **Şener**, s.121; **Nar**, Yabancı Para İpoteği, s.58.

¹³⁴ Y. 4.HD. T.04.06.1968, E.1967/6747, K.1968/4784, Kazancı, E.T. 12.04.2011. İpotek vaadi sözleşmesinin hukuken geçerli olmadığı görüşü için ayrıca bkz. **Kazancıoğlu** Yusuf, İpotek Vaadi, ABD, C.14, S.5, 1957, s.202.

düzenleme getirilmiştir¹³⁵. Bu düzenleme ile ipotek işlemi söz konusu maddede belirtilen nitelikte değilse, resmi senet düzenlenecektir.

Son yapılan bu değişiklikten önce, maddenin önceki metninde yer alan ve doktrinde tartışma konusu yapılan “*ilgililerin talebi üzerine*” tescil işleminin yapılacağına ilişkin düzenleme, tescil talebinin alacaklı tarafından yapılabileceği yönünde bir izlenime neden olduğu savunularak eleştirilmiştir¹³⁶. İşbu düzenleme son değişiklik ile, “ *tarafların istemi halinde*” olarak değiştirilmiş olup, kanaatimizce kredi sözleşmesinin bir tarafının taşınmaz maliki olduğu hallerde, tescile muvafakat beyanı da açıkça sözleşme içerisinde yer alacağından bu husus açıklığa kavuşturulmuştur. Ancak özellikle üçüncü bir kişinin borcunun teminatını teşkil etmek üzere ipotek tesisi için Tapu Müdürlüğü’ne başvurulması halinde, kredi sözleşmesi alacaklı ile borçlu arasında imzalanacağından, taşınmaz malikinin sözleşme tarafı olmadığı dikkate alındığında, istisnai düzenlemenin bu halde uygulanamayacağı kabul edilmelidir¹³⁷.

Maddenin uygulaması, 10.11.2009 tarihli ve 27402 sayılı RG.’de yayınlanarak yürürlüğe giren Tapu Sicil Müdürlüklerince Düzenlenen Resmi Senetlere İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğin “ *bazı ipotek işlemlerinin resmî senet düzenlenmeden yapılması*” kenar başlıklı 32. maddesinde aynen şu şekilde düzenlenmiştir¹³⁸ :

“(1) Kamu kurum ve kuruluşları (Ordu Yardımlaşma Kurumu dahil), bankalar, Esnaf ve Sanatkarlar Kredi ve Kefalet Kooperatiflerince açılacak tüm kredilere karşılık teminat gösterilen taşınmazların ipotek işlemleri, tarafların istemi halinde resmi senet tanzim edilmeksizin alacaklı ile borçlu ve varsa kefilleri arasında yapılan kredi veya borç sözleşmelerine istinaden, tapu sicil müdürlüklerince tapuya tescil edilir.

¹³⁵ Aynı maddeye 12.03.1985 tarihli ve 3165 sayılı Kanun ile tarımsal kredi sebebiyle bankalar veya kamu kurum ve kuruluşları lehine teminat olarak gösterilen gayrimenkullerin ipotek işlemlerinin de aynı istisnai uygulamaya tabi olacağına dair eklenen sekizinci fıkra, 27.01.2009 tarihli ve 27123 sayılı RG.’de yayınlanarak yürürlüğe giren 5831 sayılı Tapu Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile yürürlükten kaldırılmıştır.

¹³⁶ **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s.736; **Şener**, s.122.

¹³⁷ Aynı görüşte bkz. **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.728; **Helvacı İlhan**, s.115.

¹³⁸ Bu hususta TKGM.’nin 23.03.1984 tarihli ve 1464 sayılı Genelge’si yürürlükten kaldırılmıştır.

(2) Birinci fıkraya göre resmi senet düzenlenmeksizin tesis edilecek ipotek işlemlerinde, alacaklı ile borçlu ve varsa kefilleri arasında yapılan kredi veya borç sözleşmelerine, ipotek tesis ve tescil istemi ile tapu sicil müdürünün onamı bölümleri eklenmek suretiyle gerçekleştirilir.

(3) Taraflarca düzenlenen kredi veya borç sözleşmesinde yer alan ipotek edilecek taşınmazların ada ve parsel numaraları, (kadastro veya tapulama görmeyen yerlerde zabıt defterindeki tarih ve sıra numarası), taşınmazların nitelikleri ve yüzölçümleri, tapu sicilindeki bilgiler ile karşılaştırılır ve uygunluğu anlaşıldıktan sonra sözleşmeler işleme konulur.

(4) İpoteğe teminat teşkil edecek taşınmazlar üzerinde aynî veya şahsî haklar veya diğer kısıtlamalar varsa ve bunların varlığı ipotek işleminin yapılmasına engel değilse, tapu sicilindeki kayıtların tarih ve yevmiye numarası ile hak ve kısıtlamaların niteliği taraflara bildirilir ve bu konudaki imzaları kredi ve borç sözleşmeleri üzerine alınır.

(5) Bu Yönetmeliğe ekli ipotek tesis ve tescil istemi ile tapu sicil müdürünün onamı bölümü, ilgili bankalar, kamu kurum ve kuruluşlarından gönderilen sözleşme metinlerinde mevcut ise, örneğe uygun şekilde yazılıp imzalandığı kontrol edilir. Bu bölümler sözleşme metninde bulunmuyorsa, sözleşme kâğıdının son sayfası uygun ise onun üzerine, değilse başka bir kâğıda ipotek tesis ve tescil istemi eklenir, eklenme yerlerinden müdürlük mührü ile mühürlenir.”

Resmi senede uyma zorunluluğunun istisnası kapsamında; alacak eğer bir kredi sözleşmesinden kaynaklanıyorsa, tescil işlemi resmi senet düzenlenmeksizin gerçekleştirilebilecek olup, ayrıca bir ipotek sözleşmesi yapılmasına gerek bulunmamaktadır. Ancak bu halde kredi sözleşmesinde, Tapu Sicil Müdürlüklerince Düzenlenen Resmi Senetlere İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 32/2 maddesi uyarınca, “ipotek tesis ve tescil istemi” ile “tapu sicil müdürünün onamı” bölümlerinin bulunması gerekmektedir¹³⁹. Kredi sözleşmesinde bu bölümler yer almıyorsa, aynı maddenin yukarıda belirtilen beşinci fıkrası uyarınca son sayfaya, son

¹³⁹ Eklenecek bu bölümlere ilişkin matbu metinler, Tapu Sicil Müdürlüklerince Düzenlenen Resmi Senetlere İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğin ekinde yayınlanmıştır.

sayfada yeterli ve uygun bir alan bulunmuyorsa ek bir sayfaya “*ipotek tesis ve tescil istemi*” bölümü ayrıca eklenecek ve Tapu Müdürlüğü tarafından eklenme yerleri mühürlenecektir.

Yabancı para ipoteğinin de mutlaka bir kredi sözleşmesinden kaynaklanması gerektiğinden, istisnai hükümden yararlanmak adına yukarıda belirtilen şekilde kredi sözleşmelerinin hazırlanması gerekmektedir. Bu durumda yabancı para ipoteğinin tescili için ayrıca bir ipotek sözleşmesinin akdedilmesine gerek kalmayacaktır. Ancak kredi sözleşmesinden kaynaklanmayan bir alacak için yabancı para ipoteği tesisi, istisnai düzenlemeden yararlanamayacak, bu yönde bir talep Tapu Müdürlüğü’nce işleme alınmayacaktır.¹⁴⁰

b- İpotek Sözleşmesinin İçeriği

İpotek sözleşmesinin asli ve zorunlu unsurları; taraflar, rehin konusu taşınmaz ve rehinli alacak olarak üç ana başlık altında belirlenmektedir¹⁴¹. Bu temel unsurların yanında alacağın ödenmemesi halinde alacaklının ipotek konusu taşınmazı sattırarak bedelinden alacağını elde edeceği hususu da asli unsurlardan kabul edilmektedir¹⁴². Doktrinde tartışmalı olmakla birlikte, rehin derecesinin¹⁴³ ve rehin hakkı belirli bir süre için kuruluyorsa bu sürenin¹⁴⁴ de ipotek sözleşmesinde yer alması gerektiği kabul edilmektedir. Kanaatimizce, asli unsurlar haricinde bu kayıtların ipotek sözleşmesinde belirtilmemesi, sözleşmenin geçersizliği sonucunu doğurmayacaktır. Boş dereceye ilerleme kaydı ve bunun şerhi anlaşması ipotek sözleşmesinde şart olarak yer alabileceği gibi zorunlu bir unsur değildir¹⁴⁵. Ayrıca 10.11.2009 tarihli ve 27402 sayılı RG.’de yayınlanarak yürürlüğe giren Tapu Sicil Müdürlüklerince Düzenlenen Resmi Senetlere

¹⁴⁰ Y. 12.HD.’nin T.15.02.1996, E.1996/2161, K.1996/2330 sayılı kararında bu husus açıkça şu şekilde belirtilmiştir: “Alacaklı ...Bankası ile kredi borçlusu arasında yapılan kredi sözleşmesi tapu sicil muhafızlığına gönderilmiş ve müdürlükçe onanmıştır. Bu durumda ayrıca ipotek akit tablosu düzenlenmemektedir. Kredi sözleşmesi akit tablosu yerine geçmektedir”, Kazancı, E.T. 18.01.2011.

¹⁴¹ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.728; Köprülü/Kaneti, s.301-302; Şener, s.115 vd.; Nar, Yabancı Para İpoteği, s.60.

¹⁴² Helvacı İlhan, s.116.

¹⁴³ Köprülü/Kaneti, s.302; Şener, s.92.

¹⁴⁴ Akipek, s.200.

¹⁴⁵ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.728.

İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 7. maddesinde ipotek sözleşmesinin içeriğinde yer alması gereken hususlar ayrıntılı olarak düzenlenmiştir¹⁴⁶.

Yabancı para ipoteğinde de, ipotek sözleşmesi kural olarak hukuki sebebi oluşturduğundan ve kredi sözleşmesine dayanılarak ipoteğin tescili istenebildiğinden, yukarıda bahsedilen ve ipotek sözleşmesinin zorunlu unsurlarını oluşturan unsurların kredi sözleşmesinde de yer alması gerekmektedir.¹⁴⁷

aa- Taraflara İlişkin Bilgiler

Yabancı para ipoteğinde ipotek sözleşmesi tarafları; taşınmazı üzerinde ipotek kurmayı taahhüt eden taşınmaz maliki ile lehine ipotek kurulacak yurt içi veya yurt dışı kredi kuruluşlarıdır. Rehnedilen taşınmaz maliki ile asıl borçlunun farklı kişiler olması, yani taşınmaz malikinin başkasının borcu için kendi taşınmazı üzerinde kredi kuruluşu lehine ipotek tesis etmesi halinde, asıl borçluya ait bilgiler de ipotek sözleşmesinde gösterilmelidir. İpoteğin hangi alacak için tesis edildiğinin açıkça belirlenebilir olduğu hallerde, asıl borçluya ilişkin bilgilerin ipotek sözleşmesinde gösterilmemiş olması ipoteğin geçerliliğini etkilemeyecektir¹⁴⁸.

¹⁴⁶ İşbu Yönetmeliğin 7. maddesinde taraflara yönelik olarak ipotek sözleşmesinde yer alması gereken unsurlar şu şekilde belirtilmiştir : “a) Gerçek kişi olan tarafların akde bizzat katılmaları halinde, bunların kimlik bilgileri, vatandaşlık numaraları, fotoğrafları, tebligata esas adresleri ve imzaları, b) Gerçek kişi olan taraflar yapılacak işlemde temsil ediliyorsa, kanunî veya akdî temsilcilerinin ve temsil olunanın kimlik bilgileri, vatandaşlık numaraları ve temsilcinin fotoğrafları, tebligata esas adresleri ve imzaları, c) Ticaret şirketlerinin unvanları, kayıtlı oldukları ticaret sicil memurluğu ve ticaret sicil ve vergi numaraları, bu şirketleri temsile yetkili olan kişilerin kimlik bilgileri, vatandaşlık numaraları, tebligata esas adresleri ve imzaları, ç) Vakıfların unvanları ve vakıf sicil numarası, derneklerin unvanları ve dernek tescil numaraları ile bu tüzel kişileri temsile yetkili olan kişilerin kimlik bilgileri, vatandaşlık numaraları, tebligata esas adresleri ve imzaları, d) Akit sırasında hazır bulundurulmuş ise, tanıkların veya tercümanın kimlik bilgileri, vatandaşlık numaraları, tebligata esas adresleri ve imzaları, e) Resmî senedi hazırlayan, onaylayan, tescili yapan, akit öncesi ve tescil sonrası kontrolü yapan görevlilerin adları, soyadları, unvanları ve imzaları”.

¹⁴⁷ Nar, Yabancı Para İpoteği, s.61.

¹⁴⁸ Şener, s.93.

bb- Teminat Altına Alınan Alacağın Belirlenmesi

Medeni Kanun m.851/1'e göre, "*Taşınmaz rehni, miktarı Türk parası ile gösterilen belli bir alacak için kurulabilir. Alacağın miktarının belli olmaması hâlinde, alacaklının bütün istemlerini karşılayacak şekilde taşınmazın güvence altına alacağı üst sınır taraflarca belirtilir*". İşbu madde gereğince bir taşınmaz üzerinde ipoteğin kurulabilmesi için belirli bir alacağın var olması gerekir. Alacak olmadan tek başına bağımsız bir ipotek sözleşmesi yapılamaz¹⁴⁹. İpotek sözleşmesi ancak bir alacağa bağlı olarak ve onu güvence altına almak üzere yapılabilecektir. Bu husus MK. m.881/1'de şu şekilde düzenlenmiştir : "*Hâlen mevcut olan veya henüz doğmamış olmakla beraber doğması kesin veya olası bulunan herhangi bir alacak, ipotekle güvence altına alınabilir*". Burada "*herhangi bir alacak*" ifadesi; verme, yapma ve yapmama gibi her türlü edimin ipotek ile güvence altına alınabileceğini göstermektedir¹⁵⁰. İpotek ile teminat altına alınabilecek alacakların MK. m.851/1 uyarınca belirli bir alacak olması ve bu alacağın miktarı Türk parası olarak gösterilmesi gerekmektedir¹⁵¹. Yabancı para ipoteğinde MK. m851/2 hükmüne istinaden, ipotek sözleşmesindeki alacak miktarı yabancı bir ülke parası ile de ifade edilebilecektir. Bu kapsamda parasal bir değer taşıyan her türlü alacak ipotek ile teminat altına alınabilir. Bu alacaklardan halihazırda mevcut olan ve miktarı belirli olanların güvence altına alınması için anapara ipoteği kurulmakta, ipoteğin kurulması sırasında miktarı henüz belli olmayan yahut değişiklik gösteren alacaklar için ise üst sınır ipoteği kurulmaktadır¹⁵².

İpoteğin kurulmasında, ipotek sözleşmesinde alacağın hukuki sebebinin belirtilip belirtilmeyeceği hususunda Medeni Kanun'da açık bir düzenleme bulunmamaktadır. Doktrinde alacağın hukuki sebebinin ipotek sözleşmesinde gösterilmesi hususu, ipoteğin anapara veya üst sınır ipoteği şeklinde kurulmasına göre farklı değerlendirilmektedir. Buna göre; anapara ipoteği ile alacak teminat altına alınırken alacak miktarının ipotek sözleşmesinde belirtilmesi yeterli olup, ayrıca alacağın hukuki

¹⁴⁹ Şener, s.102.

¹⁵⁰ Akipek, s.189; Nar, Yabancı Para İpoteği, s.61; Kuntalp Erden, Ana Para ve Üst Sınır (Maksimal) İpotek Ayrımı, Ankara, 1989, s.3.

¹⁵¹ Sirmen, Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni, s.1.

¹⁵² Hatemi/Serozan/Arpacı, s.724; Nar Ahmet, Yabancı Para İpoteğinde Temerrüt Faizi, Terazi Aylık Hukuk Dergisi, Y.4, S.36, Ağustos 2009, s.18 vd.

sebebinin de ipotek sözleşmesinde gösterilmesine gerek bulunmamaktadır¹⁵³. Zira anapara ipoteğinde, ipotek hakkı mevcut bir borcu teminat altına aldığından, ipotek sözleşmesindeki borcun ikrarı, kayıtsız şartsız belirli bir para borcu ikrarı olup, alacak muaccel hale geldiğinde ilamlı takibe konu teşkil eden kesin borç mahiyetinde olduğundan, takip talebi halinde borçluya İİK. m.149 0ınca icra emri gönderilecektir¹⁵⁴. *Gülekli* ise, sorunu özellikle alacakta belirlilik ilkesi bakımından değerlendirerek, İsviçre Medeni Kanunu'nda açıkça belirliliğin sadece miktar ile ilgili olduğu ifade edildiğinden, ipotek sözleşmesinde hukuki sebebin gösterilmesine gerek olmaksızın, ipotek Türk parası yahut yabancı para üzerinden kurulsun, sadece alacak miktarının tapuda belirlenmesinin alacakta belirlilik ilkesini gerçekleştirmeye yeteceği görüşündedir¹⁵⁵.

İleride doğmuş veya doğması muhtemel olan alacaklar için kurulan üst sınır ipoteğinde, bazı yazarların bizim de katıldığımız görüşüne göre, alacağın hukuki sebebinin de ipotek sözleşmesinde gösterilmesi gerekir¹⁵⁶. Böylelikle üst sınır ipoteğinde ileride doğacak her türlü borçtan ötürü taşınmazın ipotek ile yüklenilmesinin önüne geçilmiş olacaktır¹⁵⁷. Karşı görüşte olan yazarlar¹⁵⁸ ise, alacakta belirlilik ilkesi bakımından alacak miktarının tapu kütüğünde belirtilmesinin yeterli olduğu, alacağın hukuki sebebinin belirtilmesinin ipotek sözleşmesinin zorunlu içeriğine dahil olmadığı görüşündedir. Yargıtay'ın görüşü ise, alacağın hukuki sebebinin ipotek sözleşmesinde gösterilmesinin zorunlu olmadığı yönündedir¹⁵⁹.

¹⁵³ **Karahasan**, s.218; **Akipek**, s.199; **Kuntalp**, Ana Para ve Üst Sınır (Maksimal) İpotek Ayrımı, s.7; **Altay/Eskiocak**, s.135; **Sirmen**, Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni, s.10; **Esener/Güven**, s.455; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.981; **Köprülü/Kaneti**, s.301; **Nar**, Yabancı Para İpoteği, s.62; **Aktepe**, s.181.

¹⁵⁴ Ayrıca bkz. **Nar**, Yabancı Para İpoteği, s.155, **Altay/Eskiocak**, s.135; **Köprülü/Kaneti**, s.301.

¹⁵⁵ **Gülekli**, s.75-76.

¹⁵⁶ **Wieland**, s.563; **Akipek**, s.200; **Esener/Güven**, s.455; **Köprülü/Kaneti**, s.302; **Karahasan**, s.218; **Altay/Eskiocak**, s.137; **Nar**, Yabancı Para İpoteği, s.62; **Şener**, s.104; **Sarı Suat**, Taşınmaz Rehninde Belirlilik (Muayyenlik) İlkesi, Kemal Oğuzman'ın Anısına Armağan, İstanbul, 2000, s.981.

¹⁵⁷ **Köprülü/Kaneti**, s.302; **Nar**, Yabancı Para İpoteği, s.62; **Şener**, s.104.

¹⁵⁸ **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.961; **Kuntalp**, Ana Para ve Üst Sınır (Maksimal) İpotek Ayrımı, s.9-10; **Gülekli**, s.79; **Sirmen**, Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni, s.10; **Reisoğlu** Seza, İpoteğin Kapsamı, s.4.

¹⁵⁹ “Bir ipotek var olan bir alacak için tesis edilebileceği gibi; ileride doğacak alacaklar için dahi tesis olunabilir. Bu sonuncu hallerde, rehin hakkı tapu kütüğüne tescil edilirken, alacağın doğumuna sebep olacak belli bir hukuki ilişkinin varlığı gösterilmesi dahi şart değildir; alacağın belirlenebilir olması yeterlidir. Aynı şekilde vücut bulması muhtemel olan herhangi bir alacağın temini için de ipotek tesis olunabilir. Bununla birlikte istenen husus, şarta bağlı alacaklar için dahi ipoteğin tesis edilebileceğidir.”, Y. İİD. T.06.04.1973, 3688/3694, **Altay/Eskiocak**, s.377.

İpotek konusu alacağın belirlenebilir olması ile, kurulan ipoteğin taşınmaz üzerinde hangi miktara kadar bir güvence teşkil edeceği tapu kütüğünden anlaşılabilir. Böylece kurulacak bu rehinden sonra gelecek olan rehin hakkı sahipleri ya da diğer sınırlı aynî hak sahipleri, taşınmaz sahibinin alacaklıları veya taşınmazın devri halinde üzerindeki rehin şerhi ile taşınmazı devralacak olan taşınmazın yeni sahibi, rehin hakkının taşınmaz üzerinde ne miktara kadar bir rehin yükü teşkil ettiğini tapu kütüğünden açıkça anlayabilecektir¹⁶⁰.

Uygulamada bankalar ile müşteriler arasında imzalanan genel kredi sözleşmelerinde ve ipotek resmi senetlerinde ipoteğin sadece tesis edilen kredi ile sınırlı olmaksızın ve herhangi bir süreye bağlı olmaksızın, bankanın doğmuş ve doğacak tüm alacaklarının teminatını teşkil etmek üzere kurulmuş olduğu hüküm altına alınmaktadır. Bizim de katıldığımız görüşe göre, bu durum alacakta belirlilik ilkesine aykırılık teşkil etmektedir¹⁶¹. *Seza Reisoğlu* da ipotekli alacaklının ileride borç ilişkisine girebileceği iddiasıyla, doğmuş ve doğacak borçların teminatını teşkil edecek şekilde kurulan ipoteği sınırsız olarak devam ettirme hakkının bulunmadığı, borçlunun geçerli ve bağlayıcı bir yükümlülüğünün bulunmadığının saptanması halinde, taşınmaz malikince ipoteğin terkininin istenebileceğini, aksi halde ipotek verenin iktisadi hürriyetinin yasaya aykırı bir şekilde kısıtlanmasının söz konusu olabileceğini belirtmektedir¹⁶². Yazar böylelikle isabetli olarak bu uygulamanın aynı zamanda, kimsenin özgürlüğünden vazgeçemeyeceği, özgürlüklerin kimse tarafından hukuka veya ahlâka aykırı şekilde sınırlanamayacağını düzenleyen MK. m.23/2'ye de aykırılık teşkil edebileceğini ifade etmektedir. Benzer uygulamalarda İsviçre Federal Mahkemesi'nin yerleşmiş görüşü, ileride doğacak alacakların taraflarca, rehin sözleşmesi yapılırken dikkate alınan veya makul olarak dikkate alınması gereken yani aralarında mevcut yahut ileride kurmayı düşündükleri iş ilişkilerinden kaynaklanan alacakları teşkil ettiği, bu bağlamda söz konusu ilişkiye yabancı olan borçların teminat kapsamında değerlendirilmeyeceği

¹⁶⁰ **Kuntalp**, Ana Para ve Üst Sınır (Maksimal) İpotek Ayrımı, s.10-11; **Köprülü/Kaneti**, s.283; **Esener/Güven**, s.455; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.719 vd.

¹⁶¹ **Yücel**, s.56. Buna karşılık, “*anapara ipoteği belli bir alacağı güvence altına aldığından müşterinin bankaya olan diğer alacaklarının güvencesini oluşturmamakta, borç ödendiği zaman tapuda gözükse de sona ermektedir.*”, **Reisoğlu** Seza, Yabancı Para İpoteği, s.43.

¹⁶² **Reisoğlu** Seza, İpoteğin Kapsamı, s.4-5.

yönündedir¹⁶³. *Safa Reisoğlu* ise, belli bir alacağı ve doğmuş ve doğacak diğer alacakları kapsayacak şekilde üst sınır ipoteği kurulabileceği, belli olan alacağın sona ermesi halinde ipoteğin doğmuş ve doğacak diğer alacakları garanti etmeye devam edeceği, bu bağlamda belli olan alacağın ödenmiş olmasının, üst sınırın ödenen miktar kadar indirilmesi sonucunu doğurmayacağı görüşündedir¹⁶⁴. Yargıtay'ın vermiş olduğu güncel bir kararında aynı görüşte olduğu görülmektedir :

“Davacılar vekili, dava dışı ...-Temizlik Ürünlerinin davalı bankanın Mersin Şubesinden 15.000 TL kredi kullandığını, müvekkillerinden S.Ş.K. 'ye ait olan Mersin 'de bulunan taşınmaz üzerinde davalı banka lehine diğer müvekkili R.K.E. 'ye verdiği vekaletname ile ipotek konulduğunu, müvekkilinin borcun tamamını kapatmasına rağmen davalı banka tarafından ipoteğin dava dışı şahsın borcunun bulunması nedeniyle kaldırılmadığını, oysaki müvekkilinin sadece bu kredi için ipotek verdiğini, bankanın isteminin haksız olduğunu belirterek, taşınmaz üzerindeki ipoteğin kaldırılmasını talep ve dava etmiştir. Davalı banka vekili, davacılarından R.K.E. 'nin taşınmaz sahibi olmadığından dava hakkı bulunmadığını, ipotek sözleşmesinde banka lehine verilen ipoteğin dava dışı borçlunun bankaya ve bankanın diğer şubelerine asaleten veya kefaleten doğmuş veya doğacak tüm borçlarının teminatını oluşturmak üzere verildiğini, kredi borçlusu ...-Temizlik Ürünlerinin bankaya olan kredi kartı borcu nedeniyle fek isteminin yapılmadığını bildirerek davanın reddi gerektiğini savunmuştur. Mahkemece, ipoteğin kredi borçlusunun davalı banka ve şubesine doğmuş ve doğacak tüm borçlarının teminatını teşkil etmek üzere konulduğunu, dava dışı kredi borçlusunun halen ödenmemiş kredi kartı borcundan dolayı riskin devam ettiğinden davalı bankanın ipoteğin kaldırılması yolundaki talebi reddetmesinin hukuka uygun olduğu gerekçesiyle, davacı S.Ş.K. 'nin açtığı davanın reddine, diğer davacı R.K.E. 'nin açtığı davanın aktif dava ehliyeti bulunmadığı gerekçesiyle reddine karar verilmiş, hüküm davacılar vekilince temyiz edilmiştir. Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle geciktirici sebeplere, delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına göre, davacılar vekilinin yerinde görülmeyen bütün temyiz itirazlarının reddiyle usul ve

¹⁶³ Arrêts de Tribunal Federal, 108 11 49; 51 11 282 naklen, **Kuntalp**, Ana Para ve Üst Sınır (Maksimal) İpotek Ayrımı, s.9.

¹⁶⁴ **Reisoğlu Safa**, Yabancı Para İpoteki, s.68.

*kanuna uygun bulunan hükmün onanmasınaoybirliğiyle karar verildi.”, Y. 19. HD. T.24.06.2008, E.2008/197, K.2008/6996.*¹⁶⁵

Alacağın miktar olarak belirli olması, rehin hakkının doğmasında mutlak bir şart olarak değerlendirilmelidir. Bu nedenle alacak miktarı tapu kütüğünde belirtilmeksizin tescil işlemi yapılması halinde, yapılan bu tescil işlemi geçersiz sayılacaktır.¹⁶⁶

Yabancı para ipoteği açısından ise ipotek sözleşmelerinde alacağın hukuki sebebinin gösterilmesi bakımından yapılan bu ayırım uygulama alanı bulmayacaktır¹⁶⁷. Zira yabancı para ipoteği kurulmasının tanınması ile Medeni Kanun bu tür ipoteklerde alacağın hukuki sebebinin gösterilmesi gereğini kabul etmiştir¹⁶⁸. Yabancı para ipoteğinin kurulabilmesi için alacağın mutlaka kredi sözleşmesinden kaynaklanması gerekmektedir. Bu bağlamda sadece belirli özellikteki alacaklar için yabancı para ipoteği kurulmasına olanak sağlayan MK. m.851/2 düzenlemesi de dikkate alındığında, gerek anapara gerekse üst sınır ipoteği kurulurken hangi alacağın güvence altına alındığının ipotek sözleşmesinde gösterilmesi gerektiği kabul edilmelidir¹⁶⁹. Bu doğrultuda ipotek sözleşmesinde alacağın hukuki sebebi olarak, yabancı para üzerinden veya yabancı paraya endeksli olarak düzenlenmiş bir ipotek sözleşmesi açıkça gösterilmezse tapu memuru bu tescil talebini işleme koymayacaktır¹⁷⁰. Kaldı ki, yabancı para ipoteği tesisinde, ipotek sözleşmelerinin şekli bahsinde ele aldığımız üzere, ipotek sözleşmesine ilişkin resmi şekil şartının istisnalarından yararlanabilmek adına, TK. m.26/son ve Tapu Sicil Müdürlüklerince Düzenlenen Resmi Senetlere İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik m.32/1'e istinaden, doğrudan doğruya alacağın hukuki sebebinin teşkil eden kredi sözleşmesine istinaden tescil işlemi yapılacaktır.

¹⁶⁵ **Yücel**, s.56, dn.151.

¹⁶⁶ **Köprülü/Kaneti**, s.283; **Şener**, s.103.

¹⁶⁷ **Nar**, Yabancı Para İpoteği, s.62.

¹⁶⁸ **Kuntalp**, Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni, s.313.

¹⁶⁹ **Kuntalp**, Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni, s.313; **Sirmen**, Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni, s.10.

¹⁷⁰ **Nar**, Yabancı Para İpoteği, s.62.

cc- İpotek Konusu Taşınmaz

İpoteğe konu olan taşınmazın MK. m.853 ve 854/1 uyarınca tapuya kayıtlı olması ve özelliklerinin açık bir şekilde belirtilmesi gerekmektedir¹⁷¹. Dolayısıyla ipoteğe konu teşkil edecek taşınmazın pafta, ada, parsel numaralarının, coğrafi konumunun ve yüzölçümünün açıkça ipotek sözleşmesinde bulunması gerekmektedir. Tapu Sicil Müdürlüklerince Düzenlenen Resmi Senetlere İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 7/f maddesinde bu husus aynen şu şekilde düzenlenmiştir :

“Taşınmazı tanımlayan bilgiler (taşınmazın mahallesi veya köyü, pafta, ada ve parsel numaraları, var ise bağımsız bölüm numarası, yüzölçümü, hissesi, cinsi, sınırı, tapu kaydının cilt ve sayfa numaraları)”.

Yabancı para üzerinden kurulacak ipoteklerde ipotek sözleşmesinin resmi şekilde kurulması istisnası bakımından aynı Yönetmeliğin 32/3 maddesinde kredi sözleşmelerinde taşınmaza ilişkin bilgilerin bulunacağı ve bu bilgilerin tescil aşamasında tapu sicilindeki taşınmaza ilişkin bilgiler ile karşılaştırılarak uygunluğu tespit edildikten sonra işlemlere devam edileceği belirtilmiştir. İlgili madde metni aynen şu şekildedir :

“Taraflarca düzenlenen kredi veya borç sözleşmesinde yer alan ipotek edilecek taşınmazların ada ve parsel numaraları, (kadaastro veya tapulama görmeyen yerlerde zabıt defterindeki tarih ve sıra numarası), taşınmazların nitelikleri ve yüzölçümleri, tapu sicilindeki bilgiler ile karşılaştırılır ve uygunluğu anlaşıldıktan sonra sözleşmeler işleme konulur”.

¹⁷¹ Tapuya kaydedilebilecek taşınmazlar ise, MK. m.704 ve m.998 uyarınca; arazi, taşınmazlar üzerindeki bağımsız ve sürekli aynî haklar ve kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler olarak belirlenmiştir. Bu hususta ayrıntılı bilgi için bkz. **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.140 vd.

2- İpoteğin Tescili

Genel olarak rehin haklarında olduğu gibi yabancı para ipoteğinin kuruluşunda da taraflar arasında ipotek sözleşmesinin akdedilmesi yeterli olmayıp, ayrıca tescil şartının da gerçekleşmesi gerekmektedir. Tescil işlemi, tapu kütüğüne kayıtlı bir taşınmaz üzerinde aynî hak kurulması, mevcut aynî hakkın kapsamının değiştirilmesi, devredilmesi veya kaldırılması için yapılan bir işlemdir¹⁷². Tescil, MK. m.1022'ye göre, aynî hakkın kazanılması için kurucu bir unsur olduğundan, tescil yapılmadıkça aynî hak kazanılamayacaktır¹⁷³. Tescil işleminin tamamlanabilmesi için tescile esas teşkil eden bir hukuki işlem ve yetkili kişilerce talepte bulunulması gerekmektedir¹⁷⁴. Bu bağlamda tescil için geçerli bir sebebin bulunması arandığından tescil, sebebe bağlı bir tasarruf muamelesi niteliğindedir¹⁷⁵.

Tescil için gerekli olan şartlarda eksikliğin olması halinde; geçerli bir hukuki işlem bulunmaksızın yani sözleşmeye konu alacak yok veya geçersizse yahut yetkili kişilerce tescil talebinde bulunulmaksızın tescil işleminin yapılması halinde bu işlem, yolsuz tescil olacak ve bu halde, aynî hakkın durumunda bir değişiklik meydana gelmemekle birlikte, aynî hak kazanılamayacaktır¹⁷⁶. Bu bakımdan yolsuz tescil, gerçek hak durumuna uygun olmaksızın yapılan tescil olarak ifade edilmektedir¹⁷⁷. Yolsuz tescil nedeniyle, gerçek hak sahibi aynî hak üzerinde herhangi bir tasarrufta bulunamayacağı gibi, tescile göre hak sahibi görünen kişi bu hakkı diğer şartların da varlığı halinde MK. m.712'ye istinaden on yıllık olağan zamanaşımı ile kazanabilecektir¹⁷⁸. Yapılan bu tescil, aynı zamanda iyiniyetli üçüncü kişiler bakımından hüküm ifade edecek ve bu

¹⁷² **Homberger**, s.165; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.244; **Ayan**, Tapu Sicili, s.280; **Reisoğlu** Safa, Eşya Hukuku, s.129; **Cansel**, s.15.

¹⁷³ **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.198.

¹⁷⁴ **Cansel**, s.42; **Ayan**, Tapu Sicili, s.283; **Reisoğlu** Safa, Eşya Hukuku, s.148; **Sirmen** Lale, Tapu Sicilinin Tutulmasından Doğan Zararlardan Devletin Sorumluluğu, Ankara, 1976, s.45; **Şener**, s.124; **Tekinay** Selahattin Sulhi/**Akman** Sermet/**Burcuoğlu** Haluk/**Altıp** Atilla, Eşya Hukuku Zilyedlik-Tapu Sicili-Mülkiyet, C.I, 5. Baskı, İstanbul, 1989, s.324; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.245. Kanuna uygun bir şekilde tescil işleminin gerçekleştirilmesi, tescili istenen hakkın tescil kabiliyetinin bulunması, tescil talep eden kişinin tescile yetkili olması ve geçerli bir hukuki sebebin varlığı halinde mümkün olacaktır, **Homberger**, s.171.

¹⁷⁵ **Esener/Güven**, s.134; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.199.

¹⁷⁶ **Cansel**, s.23 vd.; **Reisoğlu** Seza, İpoteğin Kapsamı, s.27; **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altıp**, Eşya Hukuku, s.325; **Esener/Güven**, s.134; **Sirmen**, Tapu Sicili, s.45.

¹⁷⁷ **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.222; **Esener/Güven**, s.134.

¹⁷⁸ **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.223.

bağlamda MK. m.1023 uyarınca, tapu kütüğündeki bilgilere iyiniyetle güvenerek mülkiyet veya başka bir aynî hak kazanan üçüncü kişinin bu kazanımı korunacaktır.

Yargıtay vermiş olduğu bir kararında ipoteğin geçerli bir şekilde kurulabilmesi için gerekli şartları şu şekilde ifade etmiştir¹⁷⁹:

“İpotek, kişisel bir alacağın teminata alınması amacını güden ve bir taşınmaz değerinden alacaklının alacağını elde etmesini sağlayan sınırlı bir aynî haktır. İpotek tesisi için rehin edilecek taşınmaz maliki ile alacaklı arasında anlaşmanın bulunması ve rehin sözleşmesinin MK. m.856 gereğince tapu siciline tescil edilmesi gerekir. Rehın sözleşmesinin geçerli olabilmesi için iki ayrı hukuki işlemin varlığı gerekir. Bunlardan ilki ipoteğin kurulmasına neden olan borçlandırıcı bir işlemin varlığı ikincisi ise, bir tasarruf işlemi olan rehin sözleşmesinin tapu siciline tescili muamelesidir”.

Yabancı para ipoteği bakımından, geçerli hukuki sebebi ipotek sözleşmesi yahut da TK. m.26/son ile Tapu Sicil Müdürlüklerince Düzenlenen Resmi Senetlere İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 32. maddesinde belirtilen şartlar dâhilinde imzalanan kredi sözleşmesi oluşturacaktır. Bu noktada tescil işlemi ile ilgili olarak sadece tescil talebi ve tescil işlemi usulü üzerinde durulacaktır.

a- Tescil Talebinde Bulunabilecek Kişiler

Yabancı para ipoteğinde, ipoteğe esas teşkil eden hukuki sebebe istinaden ipoteğin tescilinin yapılabilmesi için bu yönde bir talepte bulunulması gerekmektedir. MK. m.1013¹⁸⁰,e istinaden taşınmaz mülkiyeti tek kişiye ait ise, kural olarak tescil talebinin de üzerinde ipotek tesis edilecek olan taşınmazın tapu kütüğünde maliki olarak görünen kişi tarafından yapılması gerekmektedir¹⁸¹.

¹⁷⁹ Y. 14. HD. T.12.03.2009, E.2009/2301, K.2009/3094, Şener, s.124, dn. 353.

¹⁸⁰ MK. m.1013 : “(1)Tescil, tasarrufa konu olan taşınmaz malikinın yazılı beyanı üzerine yapılır. (2)Edinen kimse, kanun hükmüne, kesinleşmiş mahkeme kararına veya buna eşdeğer bir belgeye dayanıyorsa, bu beyana gerek yoktur.

(3)Bir aynî hakkı tescilden önce kazanan kimse, gerekli belgeleri ibraz ederek tescili isteyebilir”.

¹⁸¹ Akipek, s.201; Gürsoy/Eren/Cansel, s.249.

Üzerinde ipotek tesis edilecek taşınmazın mülkiyeti birlikte mülkiyet şeklinde kurulmuşsa, tescil talebinde bulunabilecek kişi, birlikte mülkiyetin türüne göre belirlenecektir. Eğer bir paylı mülkiyet söz konusu ise, paylar birbirinden bağımsız olarak, her türlü hukuki işleme konu olabileceğinden paydaşların kendi payları üzerinde ipotek tesis edebileceklerdir¹⁸². Bu husus MK. m.857/1’de, “*Paylı mülkiyette paydaş kendi payını rehnedebilir.*” ve MK. m.688/3’te, “*Paydaşlardan her biri kendi payı bakımından malik hak ve yükümlülüklerine sahip olur. Pay devredilebilir, rehnedilebilir ve alacaklılar tarafından haczettirilebilir.*” demek suretiyle açıkça belirtilmiştir. Bu bağlamda paydaşlardan biri tarafından belirli bir pay üzerinde ipotek kurulmuş ise, bundan sonra paydaşlar MK. m.692/son¹⁸³ ve m.857/2¹⁸⁴ hükümleri gereğince taşınmazın tamamı üzerinde ipotek tesis edemeyeceklerdir¹⁸⁵. Ancak taşınmazın tamamı rehnedilmişse, sonradan pay üzerinde taşınmaz rehni kurulması mümkündür¹⁸⁶. Taşınmazın tamamı üzerinde ipotek tesis edilmek isteniyorsa, MK. m.692 uyarınca tüm paydaşların birlikte tescil talebinde bulunması gerekmektedir¹⁸⁷. Eğer bir elbirliği ile mülkiyet söz konusu ise, maliklerin üzerinde tasarruf edebilecekleri paylar söz konusu olmadığından, MK. m.857/son hükmünde; “*Elbirliği mülkiyetine tâbi taşınmaz, ancak bütün olarak ve maliklerin tamamı adına rehnolunabilir.*” belirtildiği üzere ve “*Kanunda veya sözleşmede aksine bir hüküm bulunmadıkça, gerek yönetim, gerek tasarruf işlemleri için ortakların oybirliğiyle karar vermeleri gerekir.*” şeklindeki MK. m.702/2 hükmünde ifade edildiği üzere, malikler bu taşınmaz üzerinde ancak oybirliği

¹⁸² **Kurşat** Zekeriya, Birlikte Rehin, Özer Seliçi’ye Armağan, Ankara, 2006, s.395, **Esener/Güven**, s.437; **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, Eşya Hukuku, s.582; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.249; **Ayan**, Tapu Sicili, s.291; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s.124; **Karahacıoğlu/Doğrusöz/Altın**, s.111; **Altay/Eskiocak**, s.47; **Reisoğlu** Seza, Bankacılık Kanunu Şerhi, s.35; **Seçer**, s.1904.

¹⁸³ MK. m.692/son : “*Paylar üzerinde taşınmaz rehni veya taşınmaz yükü kurulmuşsa, paydaşlar malın tamamını benzer haklarla kayıtlayamazlar*”.

¹⁸⁴ MK. m.857/2 : “*Pay üzerinde rehin kurulduktan sonra paydaşlar malın tamamını rehnedemezler*”.

¹⁸⁵ **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.722-723; **Sirmen** Lale, Yeni Türk Medeni Kanununda Paylı Mülkiyete İlişkin Düzenlemeler, Turgut Kalpsüz’e Armağan, Ankara, 2003, s.735; **Çetin**, s.47. Bir görüşe göre, bütün ilgililerin özellikle de paylar üzerinde daha önce rehin hakkı elde eden rehlinli alacaklıların muvafakat etmesi halinde taşınmazın tamamı üzerinde sonradan rehin kurulabilmelidir, **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, Eşya Hukuku, s.583; **Barlas**, Ayni Teminatlar, s.578; **Arpacı**, s.110; **Reisoğlu** Seza, Yeni Medeni Kanunun Bankaları İlgilendiren Başlıca Farklı Düzenlemeleri, Bankacılar Dergisi, S.40, 2002, s.74.

¹⁸⁶ **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, Eşya Hukuku, s.582; **Sirmen**, Paylı Mülkiyet, s.735; **Çetin**, s.47.

¹⁸⁷ **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.249; **Esener/Güven**, s.436; **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, Eşya Hukuku, s.584; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s.124; **Reisoğlu** Seza, Bankacılık Kanunu Şerhi, s.35.

ile ipotek tesis edebileceklerdir¹⁸⁸. Dolayısıyla elbirliği ile mülkiyet halinde tescil talebinin tüm maliklerce yapılması gerekmektedir. Kuşkusuz birlikte mülkiyetin her iki türünde de, maliklerin tamamını temsile yetkili temsilcilerce de tescil talebinde bulunulabilecektir.

Taşınmaz maliki tarafından lehine ipotek tesis edilecek kişiye veya üçüncü bir kişiye özel temsil yetkisi verilebilecektir¹⁸⁹. Bu imkân, Tapu Sicil Tüzüğü'nde m.13'te belirtilmekle beraber, esas olarak BK. ile birlikte 1512 sayılı Noterlik Kanunu'na göre değerlendirilmelidir. Bu bağlamda eğer işlem temsil yetkisi verilmek suretiyle temsilci aracılığı ile yapılacaksa, BK. m.388/son¹⁹⁰ maddesine istinaden, taşınmaz üzerinde sınırlı aynî hak tesisi için özel bir yetki tesis edilmesi gerektiği belirtilmekle birlikte, Noterlik Kanunu m.89¹⁹¹ uyarınca tapuda işlem yapılmasını gerektiren işlemlerde vekaletnamelerin noter tarafından düzenleme şeklinde yapılması zorunluluğu getirilmiştir¹⁹².

Bazı hallerde ipotek hakkı sahibi de ipoteğin tescilini talep etmeye yetkili olabilir. Taşınmaz maliki, ipotek sözleşmesindeki taahhüdüne uygun olarak, yabancı para ipoteğinin tescilini talep etmemesi halinde, kredi kuruluşu ipotek sözleşmesinden doğan

¹⁸⁸ **Gürsoy** Kemal Tahir, Birden Ziyade Gayrimenkulün Aynı Borç İçin İpotek Edilmesi ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar, 1979, s.7; **Kurşat**, s.396; **Esener/Güven**, s.437; **Acar** Faruk, Rehin Hukukunda Taşınmaz Kavramı ve Özellikle Belirlilik İlkesi, Ankara, 2008, s.334; **Altay/Eskiocak**, s.48; **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, Eşya Hukuku, s.639; **Çetin**, s.48; **Reisoğlu** Safa, Yabancı Para İpoteği, s.67; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.249; **Karahacıoğlu/Doğrusöz/Altın**, s.111; **Ayan**, Tapu Sicili, s.291; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s.149; **Seçer**, s.1904.

¹⁸⁹ **Reisoğlu** Safa, Eşya Hukuku, s.140.

¹⁹⁰ BK. m.388/son : “*Hususi bir salahiyeti haiz olmadıkça vekil, dava ikame edemez, sulh olamaz, tahkim edemez, kambiyo taahhüdünde bulunamaz, hibe edemez, bir gayrimenkulü temlik veya bir hak ile takyit edemez*”.

¹⁹¹ NK. m.89 : “*Niteliği bakımından tapuda işlem yapılmasını gerektiren sözleşme ve vekaletnamelerle, vasiyetname, mülkiyeti muhafaza kaydı ile satış, gayrimenkul satış vaadi, vakıf senedi, evlenme mukavelesi, evlat edinme ve tanıma, mirasın taksimi sözleşmesi ve diğer kanunlarda öngörülen sair işlemler bu fasıl hükümlerine göre düzenlenir*”.

¹⁹² **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, Eşya Hukuku, s.334; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.249-250; **Ayan**, Tapu Sicili, s.292; **Reisoğlu** Seza, Bankacılık Kanunu Şerhi, s.35. Y. 19.HD.'nin T.01.03.2007, E.2006/11508, K.2007/1934 sayılı kararı ; “*...Bir kimsenin alacağı para karşılığında taşınmazını ipotek etmesi için verdiği temsil yetkisi kural olarak temsil olunan lehine kullanılmaktadır. Vekilin kredi borcu için veya bir başkasının borcu için üçüncü kişi lehine ipotek tesis edebilmesi için bu konuda özel bir yetki gereklidir. Somut olayda, davalı vekile özel bir vekaletnamede bu hususta özel yetki verilmemiştir. Bu durumda davalı lehine diğer davalının borcu için tesis edilen ipotek geçersizdir.*”, Yargı Dünyası, S.143, Kasım 2007, s.178. Noterlik Kanunu'nda yapılan bu düzenleme ile ilgili olarak, doktrinde yapılan tartışmalar için ayrıca bkz. **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, Eşya Hukuku, s.334; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.174.

talep hakkına dayanarak mahkemeden tescili talep etme yetkisinin kendisine verilmesini isteyebilir. Böylelikle lehine ipotek tesis edilecek kredi kuruluşu da mahkemeden alacağı tescili talep etme hükmüne istinaden Tapu Müdürlüğünden ipoteğin tescilini talep edebilecektir.¹⁹³

b- Tescilin Usulü

Tescil talebi, MK. m.1013/1 ve Tapu Sicil Tüzüğü m.11 uyarınca kural olarak yazılı olarak yapılmalıdır¹⁹⁴. Kural olarak, Türk parası üzerinden tesis edilen ipotekte tapu görevlileri, yapılan inceleme sonucunda tescil işleminin hukuki sebebinin, tescil talebinde bulunan kişinin talepte bulunma yetkisinin var olduğunu ve bunların belgelendiği tespit edilirse ipotek tapu kütüğüne tescil edilecektir¹⁹⁵. Yabancı para ipoteğinde ise, ipoteğin tescil edilmesi için ayrıca MK. m.851’de yabancı para ipoteği tesisi için gerekli olan özel koşulların da sağlanmış olduğunun incelenmesi gerekmektedir. Eğer bu koşullarda da bir eksiklik bulunmadığı tespit edilirse, yabancı para ipoteğinin tescili, taşınmazın tapu kütüğü sayfasının rehin hakları sütununa yapılacaktır. Öngörülen bu özel koşullar, ilerleyen bölümlerde ayrıntılı olarak incelenecektir.

Tapu Sicil Tüzüğü’nün 31 vd. maddelerinde ipoteğin tescilinde uyulması gereken usul ayrıntılı olarak düzenlenmiştir. Buna göre yabancı para ipoteğinin tescili de aşağıda usulde gerçekleştirilecektir :

- Yabancı para ipoteği de dahil olmak üzere, her bir rehin hakkı; A, B, C... gibi harfler altında tescil edilir.

¹⁹³ **Nar**, Yabancı Para İpoteği, s.64. Ayrıca bu hususta verilecek mahkeme kararının niteliği ile ilgili görüşler için bkz. ikinci bölüm/III/A.

¹⁹⁴ **Cansel**, s.43; **Ayan**, Tapu Sicili, s.289; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s.423; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.248; **Reisoğlu Safa**, Eşya Hukuku, s.130; **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, Eşya Hukuku, s.331.

¹⁹⁵ **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, Eşya Hukuku, s.333.

- Tescilde, ipotek "İ", ipotekli borç senedi "İ.B.", irat senedi "İ.S." harfleriyle gösterilir. Yabancı para ipoteği sadece ipotek şeklinde kurulabileceğinden "İ" harfi ile gösterilecektir.
- Alacaklının adı, soyadı ve baba adı, tüzel kişinin ünvanı yazılır. Yabancı para ipoteği sadece yurt içi veya yurt dışı kredi kuruluşları lehine kurulabileceği için burada tüzel kişiliğe sahip olan kredi kuruluşu ünvanı yazılacaktır.
- Rehin miktarı, varsa faiz oranı, rehin derecesi, rehin müddeti ile tescil tarihi ve yevmiye numarası yazılır. Yabancı para ipoteğinde rehin miktarı Türk parası değil yabancı para birimi ile belirtilecektir.

İpoteğin tescili tamamlandığında ilgililerin talebi üzerine kendilerine “*ipotek belgesi*” verilecektir¹⁹⁶. İpotek belgesi, ipotek sözleşmesinin yerini almamakla birlikte, sadece tescilin yapıldığını gösteren bir belge niteliğindedir¹⁹⁷. Ayrıca ipotek belgesi taşınmazın değerini tedavül ettirmeye yarayan kıymetli evrak niteliğinde de değildir¹⁹⁸. İpoteğin tescilinin temel borç ilişkisine etkisi olmayıp, rehinli alacaklının aynı hakkının varlığına delil teşkil etmektedir¹⁹⁹. MK. m.882/2 hükmünde bu husus aynen şu şekilde ifade edilmiştir : “*Tapu memuru istem üzerine alacaklıya ipoteği gösteren bir belge verir. Sadece tescilin yapıldığını ispata yarayan bu belge kıymetli evrak niteliği taşımaz*”.

B- Yabancı Para İpoteğinin Kuruluşunda Özel Şartlar

İpoteğin belirli hallerde, istisnai olarak yabancı para üzerinden de kurulabilmesi, eMK.’ya 14.01.1990 tarihli Kanun ile eklenen 766/a maddesi ile kabul edilmiş olup, 01.01.2002 tarihinde yürürlüğe giren MK. m.851 ile kapsamı daha da genişletilmek

¹⁹⁶ Artukmaç, s.18; Akipek, s.202.

¹⁹⁷ Wieland, s.634; Tekinay, s.109; Reisoğlu Seza, İpotek İşlemleri, s.34; Aybay/Hatemi, Eşya Hukuku Dersleri, s.190; Aktepe, s.182.

¹⁹⁸ Tekinay, s.109; Akipek, s.202; Şener, s.6, Ayan, Sınırlı Ayni Haklar, s.181; Çetin, s.35.

¹⁹⁹ Wieland, s.634; Gürsoy/Eren/Cansel, s.1032; Akipek, s.202.

suretiyle düzenlenmiştir²⁰⁰. Medeni Kanun'un 851. maddesinin 2. fıkrasına göre, yurt içinde veya dışında faaliyette bulunan kredi kuruluşlarınca yabancı para üzerinden veya yabancı para ölçüsü ile verilen kredileri güvence altına almak için yabancı para ipoteği kurulabilecektir. Bu hâlde her derecenin ifade ettiği miktar, rehin konusu alacağın tespit edildiği para türü üzerinden gösterilecek ve aynı derecede birden fazla para türü kullanılarak rehin kurulamayacaktır.

Madde hükmü incelendiğinde yabancı para ipoteğinin kurulabilmesi için temel olarak dört şartın gerekli olduğu görülmektedir. Bunları; bir kredi ilişkisinin bulunması, kredinin yabancı para üzerinden veya yabancı para ölçüsü ile tesis edilmiş olması, bu kredinin yurt içinde veya yurt dışında faaliyette bulunan bir kredi kuruluşunca verilmiş olması ve rehin yükünün yabancı para birimi ile belirlenmesi şeklinde sıralayabiliriz.

1- Bir Kredi İlişkisinin Bulunması

a- Genel Olarak

Medeni Kanun'un m.851/2. hükmünde ifade edildiği üzere, yabancı para üzerinden ipotek kurulabilmesi için öncelikle alacağın bir krediden kaynaklanması gerekmektedir²⁰¹. İşbu maddede kredi tanımlaması yapılmadığından, TKGM'nin 04.06.2002 tarihli, 074/123-1852 sayılı ve "Yabancı Para Üzerinden İpotek Tesis" konulu bölgelerarası genel emrinde, 4389 sayılı Bankalar Kanunu'nun²⁰² 4672 sayılı Kanun'un 6. maddesi ile değişik 11. maddesindeki düzenlemenin esas alınacağı bildirilmiştir²⁰³. Ancak 01.11.2005 tarihinde yürürlüğe giren 5411 sayılı Bankacılık

²⁰⁰ **Reisoğlu** Safa, Yabancı Para İpotegi, s.72; **Altay/Eskiocak**, s.72; **Ertaş**, s.517; **Günel**, s.252; **Deynekli**, s.323; **Gülekli**, s.68.

²⁰¹ **Altay/Eskiocak**, s.73.

²⁰² RG. T.23.06.1999, S.23734.

²⁰³ 4389 sayılı Bankalar Kanunu'nun 4672 sayılı Kanun ile değişik 11. maddesinde kredi şu şekilde tanımlanmakta idi : "Bir bankanın vereceği nakdi krediler ile teminat mektupları, kefaletler, aval, ciro ve kabuller gibi gayrinakdi krediler, satın alacağı tahvil ve benzeri sermaye piyasası araçları, tevdiatta bulunmak suretiyle ya da herhangi bir sekil ve surette vereceği ödünçler, varlıkların vadeli satışından doğan alacaklar, vadesi geçmiş nakdi krediler, gayrinakdi kredilerin nakde tahvil olan bedelleri, vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri ile benzeri diğer sözleşmeler ve ortaklık payları izlendikleri hesaba bakılmaksızın bu Kanun uygulamasında kredi sayılır".

Kanunu²⁰⁴ ile 4289 sayılı Bankalar Kanunu yürürlükten kaldırıldığından ve de TKGM tarafından değişen mevzuat çerçevesinde kredi kavramının kapsamı hususunda yeni bir genelge çıkartılmadığı gibi yukarıda belirtilen bölgelerarası genel emir de yürürlükten kaldırılmadığından, kredi kavramının nasıl değerlendirileceği hususunda uygulamada boşluk doğmuştur. Bu bağlamda, MK.851/2 hükmüne göre kredi kavramının 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nun "*krediler*" kenar başlıklı 48. maddesine göre değerlendirilmesi gerektiği kanaatindeyiz. Kredi kavramı, Bankacılık Kanunu m.48'de şu şekilde düzenlenmiştir²⁰⁵:

"Bankalarca verilen nakdî krediler ile teminat mektupları, kontrgarantiler, kefaletler, aval, ciro, kabul gibi gayrinakdî krediler ve bu niteliği haiz taahhütler, satın alınan tahvil ve benzeri sermaye piyasası araçları, tevdiatta bulunmak suretiyle ya da herhangi bir şekil ve surette verilen ödünçler, varlıkların vadeli satışından doğan alacaklar, vadesi geçmiş nakdî krediler, tahakkuk etmekle birlikte tahsil edilmemiş faizler, gayrinakdî kredilerin nakde tahvil olan bedelleri, ters repo işlemlerinden alacaklar, vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri ile benzeri diğer sözleşmeler nedeniyle üstlenilen riskler, ortaklık payları ve Kurulca kredi olarak kabul edilen işlemler izlendikleri hesaba bakılmaksızın bu Kanun uygulamasında kredi sayılır.

Birinci fıkrada belirtilenlere ilâve olarak, kalkınma ve yatırım bankalarının finansal kiralama yöntemiyle sağladığı finansmanlar ile katılım bankalarının taşınır ve taşınmaz mal ve hizmet bedellerinin ödenmesi suretiyle veya kâr ve zarar ortaklığı yatırımları, taşınmaz, ekipman veya emtia temini veya finansal kiralama, mal karşılığı vesaikin finansmanı, ortak yatırımlar veya benzer yöntemlerle sağladıkları finansmanlar da bu Kanun uygulamasında kredi sayılır".

Medeni Kanun'un m.851/2 hükmü ile Bankacılık Kanunu m.48 birlikte değerlendirildiğinde kredi kavramının nakdi kredileri, gayrinakdi kredileri ve mal verilmesi şeklindeki aynî kredileri içerdiği anlaşılmaktadır²⁰⁶. Özellikle bankacılık

²⁰⁴ RG. T.01.11.2005, S.25983 (Mükerrer).

²⁰⁵ **Reisoğlu** Seza, Bankacılık Kanunu Şerhi, s.573.

²⁰⁶ **Reisoğlu** Safa, Yabancı Para İpoteği, s.72; **Kuntalp**, Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni, s.299-302, **Barlas**, Ayni Teminatlar, s.585; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.745; **Reisoğlu** Seza, Bankacılık Kanunu Şerhi, s.581; **Eken**, s.39; **Başpınar**, s.11; **Deynekli**, s.324; **Günel**, s.252.

uygulamasında gayrinakdi kredi olarak değerlendirilen garanti ve kontrgarantiler ile ilgili olarak eMK m.766/a hükmü çerçevesinde, 4289 sayılı Bankalar Kanunu'nun 11. maddesinde de açık bir düzenleme yer almadığından, TKGM'nin 28.03.2000 tarihli, 2000/3 sayılı ve “*Yabancı Para Üzerinden İpotek Tesis*” konulu Genelge'sinde, Hazine Müsteşarlığı'nın da görüşü doğrultusunda, Türkiye'de faaliyet gösteren aracı bankanın yurt dışına verdiği garantinin yurt içindeki bir başka bankanın kontrgarantisine istinaden verilmiş bulunması halinde, aracı bankaya karşı düzenlenen kontrgaranti sözleşmesi nedeniyle, kontrgaranti veren banka lehine yabancı para üzerinden ipotek tesis edilebileceği belirtilmiştir. Bu bağlamda MK.851/2 uygulamasında da, Bankacılık Kanunu m.48 uyarınca gayrinakdi kredi olarak kontrgarantilerin de kredi kapsamında değerlendirileceği açıkça belirtildiğinden, kontrgarantiden kaynaklanan alacaklar da yabancı para ipoteği kapsamında teminat altına alınabilecektir.

Doktrinde kredi kavramı genel olarak, herhangi bir kimseye para vermek veya parasını sonra almak kaydıyla ona mal vermeyi kabul etmek ya da alınacak bir mal veya hizmetin yerine getirileceğini vekalet etmek, garanti etmek şeklindeki uygulama olarak tanımlanmaktadır²⁰⁷. Banka uygulamasında ise, geri ödeyeceği konusunda kendisine güven duyulan gerçek veya tüzel kişiye nakdi veya gayrinakdi veya mal şeklinde bir itibarın daha sonra geri alınmak kaydıyla, faiz veya komisyon gibi bir bedel karşılığında belirli bir süre için verilmesi yahut bir hizmet taahhüdünün garanti edilmesi şeklinde ifade edilmektedir²⁰⁸.

b- Kredinin Kaynağı ve Vade Unsuru

Medeni Kanun m.851/2 düzenlemesinden farklı olarak eMK. 766/a maddesinde, yabancı para üzerinden ipotek kurulabilmesi için kredinin dış kaynaklı olmasının yanı sıra, beş yıl veya daha uzun süreli bir vadeye bağlanmış olması aranmaktaydı²⁰⁹. MK. m.851/2 maddesine göre, verilen kredinin dış kaynaklı yani yurt dışındaki bir banka veya sair bir kredi kuruluşunca verilen bir kredi borcu olması ve en az beş yıl vadeli

²⁰⁷ Artukmaç, s.86; Çetin, s.25; Nar, Yabancı Para İpoteği, s.68-69.

²⁰⁸ Yücel, s.11; Nar, Yabancı Para İpoteği, s.69.

²⁰⁹ Reisoğlu Seza, Farklı Düzenlemeler, s.72.

olması gerekmemektedir. Buna göre yeni düzenlemede kredinin vadesi ile ilgili herhangi bir kısıtlama getirilmemiş olup, kredi yurt içi veya yurt dışı kaynaklı olabileceği gibi vadesinin de kısa veya uzun süreli olması yahut kredi carî hesap şeklinde işleyen vadesiz bir kredi olması yabancı para ipoteğinin kurulması bakımından önem arz etmemektedir²¹⁰. İşbu düzenleme uyarınca herhangi bir döviz borcu için yabancı para ipoteği kurulamayacaktır²¹¹. Ayrıca uygulamada, yabancı para ipoteği süresiz olarak kurulmakta, süre sonunda güvencenin sona erecek olmasından ötürü süreli ipotek kurulmamaktadır²¹².

Yabancı para üzerinden ipotek kurulması imkânı sadece Türkiye’de yerleşik kişiler ile sınırlandırılmamıştır. 32 sayılı Karar’ın 17/b-vi maddesi uyarınca; bankaların, sağladıkları döviz kredileri ile döviz tevdiat hesaplarını geçmemek üzere, yurt dışına nakdi döviz kredisi açmaları ve 18/2 maddesi uyarınca; gayrinakdî kredi olarak dışarıda yerleşik kişiler lehine, Türkiye’de yerleşik kişilere hitaben döviz üzerinden teminat mektubu düzenlemeleri, garanti veya kefalet vermeleri serbest olduğundan, yurt dışında yerleşik kişilere nakdî veya gayrinakdî döviz kredisi kullanıldığında, bu kredinin teminatı olarak Türkiye’deki bir taşınmaz üzerinde yabancı para üzerinden ipotek tesis edilebilecektir²¹³.

2- Kredinin Yabancı Para Üzerinden veya Yabancı Para Ölçüsü ile Tesis Edilmesi

Kredinin yabancı para ipoteği ile güvence altına alınabilmesi için yabancı para olarak veya yabancı para ölçüsü ile, yabancı paraya endekslenerek verilmesi gerekmektedir²¹⁴. Buna karşılık yabancı para üzerinden verilmeyen yahut yabancı paraya endekslenmeyen krediler için yabancı para ipoteği kurulması mümkün olmayıp, bu krediler ancak MK. m.851/1’de belirtilen şekilde Türk parası üzerinden verilen ipotek ile güvence altına alınabilecektir.

²¹⁰ **Barlas**, Ayni Teminatlar, s.585; **Reisoğlu** Safa, Yabancı Para İpoteği, s.73; **Reisoğlu** Seza, Yeni Düzenlemeler, s.72-73.

²¹¹ **Reisoğlu** Seza, Farklı Düzenlemeler, s.72.

²¹² **Reisoğlu** Seza, Yabancı Para İpoteği, s.43.

²¹³ **Barlas**, Ayni Teminatlar, s.586; **Nar**, Yabancı Para İpoteği, s.83-84.

²¹⁴ **Reisoğlu** Seza, Yeni Düzenlemeler, s.72; **Altay/Eskiocak**, s.73.

Önceki uygulama, MK. m.851/2 düzenlemesine göre daha sınırlı bir uygulama alanına sahipti. Zira eMK. m.776/a maddesine göre, yabancı para ipoteğinin kurulabilmesi için dış kaynaklı kredinin sadece yabancı para ile sağlanmış olması gerekmektedir. Dolayısıyla dış kaynaklı kredi Türk parası üzerinden açıldıysa, ipoteğin de Türk parası üzerinden kurulması kabul edilmekteydi²¹⁵. Bu bağlamda kredinin yabancı paraya endeksli olarak tesis edilmesi halinde bu kredi için yabancı para ipoteği kurulamamakta idi²¹⁶.

Medeni Kanun'un m.851/2 düzenlemesi, yabancı para üzerinden verilen kredilerin yanı sıra yabancı para ölçüsü ile verilen krediler için de yabancı para ipoteği kurulması imkânını getirmiştir.

Yabancı para üzerinden verilen kredi, BK. m.83 uyarınca yabancı para borcu olup, taraflar borcun açıkça belirlenen para birimi ile aynen ödenmesini bu kelimeler ile veya benzer ifadeler ile kararlaştırmamışlar ise, borçlu seçimlik yetkisi ile borcunu belirlenen yabancı para üzerinden ödeyebileceği gibi, vade tarihindeki kur üzerinden Türk parası karşılığı ile de ödeyebilecektir. Ancak yabancı para ölçüsü ile verilen kredilerde, para borcunun miktarı, bir yabancı paranın ödeme günündeki Türk parası karşılığı olarak tespit edildiğinden, bu tür kredilerde yabancı para borcu söz konusu olmadığı için, borçlunun ödeme bakımından herhangi bir seçimlik yetkisi bulunmamaktadır²¹⁷. Dolayısıyla bu halde borçlu, borcunu yabancı paraya endeksli Türk parası ile ödeyecektir. Bu bakımdan yabancı para ölçüsü ile verilen kredi, yabancı paraya endekslenerek Türk parası ile verilen kredi şeklinde tanımlanmaktadır²¹⁸.

²¹⁵ **Kuntalp**, Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni, s.302.

²¹⁶ O dönemde Yargıtay vermiş olduğu bir kararda uygulamayı şu şekilde ifade etmiştir: “...Kural olarak ipotek, ancak belirli bir alacak için miktarı Türk parasıyla gösterilerek kurulabilir (MK. m.766). Bu kuralın istisnası 14.11.1990 tarih ve 3678 sayılı Kanun’la Medeni Kanun’a eklenen 776/a maddesinde düzenlenmiştir. Anılan hükme göre yabancı para üzerinden gayrimenkul rehni kurulabilmesi için güvence altına alınacak bir dış kaynaklı kredi bulunmalı ve vadesi 5 yıl ve daha fazla olarak belirlenmelidir. Ayrıca ipotek tesisinde kural, Türk parası olduğundan bu tür krediler yabancı para üzerinden kurulmalıdır...”, Y.19. HD., T.25.05.2000, 3227/3951, YKD. 2001/3, s.404, **Altay/Eskiocak**, s.523.

²¹⁷ **Nar**, Yabancı Para İpoteği, s.81.

²¹⁸ **Sirmen**, Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni, s.4; **Reisoğlu** Safa, Yabancı Para İpoteği, s.73; **Nar**, Yabancı Para İpoteği, s.81.

Kredi ilişkisinin tarafları, kredi sözleşmesine konu kredi tutarını herhangi bir yabancı para birimi üzerinden veya yabancı para ölçüsü ile serbestçe akdedebilecektir ancak yabancı para ipoteği üzerinden alacağın güvence altına alınması durumunda, ipoteğin kurulacağı para birimi serbestçe belirlenemeyecektir. MK. m.851/4 hükmü uyarınca, ipoteğin hangi yabancı para birimleri üzerinden kurulabileceği Bakanlar Kurulu tarafından belirlenecektir²¹⁹.

Bakanlar Kurulu'nun 2002/3813 sayılı “*Taşınmazlar Üzerine Rehin Hakkı Kurulabilecek Yabancı Paralar Hakkında Karar*”ı²²⁰ uyarınca, yurt içinde veya yurt dışında faaliyette bulunan kredi kuruluşları tarafından yabancı para üzerinden veya yabancı para ölçüsü ile verilen kredilerin yabancı para ipoteği ile güvence altına alınmasında TCMB tarafından alım satım konusu yapılan döviz cinslerinin esas alınacağı belirtilmiştir. Diğer bir anlatımla, Bakanlar Kurulu yabancı para ipoteği kuruluşunda dikkate alınacak yabancı para birimlerini belirleme yetkisini TCMB'ye bırakmıştır²²¹.

Bu hususta TKGM tarafından çıkartılan, 26.03.2002 tarihli, 074/123-961 sayılı ve “*Yabancı Para Üzerinden İpotek Tesis (Para Birimleri)*” konulu bölgelerarası genel emrinde belirtilen; yabancı para ipoteğinin kuruluşunda TCMB'nin 25.02.2002 tarihi itibarıyla belirlediği ve işbu genel emir yazısında sayılan dövizlerin esas alınması gerektiğine ilişkin düzenleme, TCMB tarafından yayınlanan genelgede yapılan değişiklik uyarınca 09.04.2010 tarihi itibarıyla geçerliliğini yitirmiştir.

TCMB tarafından belirlenen ve alım satım konusu yapılan döviz cinsleri haricinde bir döviz cinsi üzerinden yabancı para ipoteği tesis edilemeyecektir. Bu yönde yapılacak bir

²¹⁹ **Reisoğlu** Seza, Farklı Düzenlemeler, s.73. eMK. m.776/a düzenlemesinde; üzerinde yabancı para ipoteğinin hangi yabancı para birimleri üzerinden kurulabileceği Hazine ve Dış Ticaret Müsteşarlığı tarafından belirlenmekteydi.

²²⁰ RG. T.23.02.2002 ve S.24704, **Kaçak**, s.564.

²²¹ TCMB tarafından yayınlanan, 09.04.2010 tarihli ve 27547 sayılı RG'de yayınlanarak yürürlüğe giren 2010/4 sayılı “*Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar ile Başbakanlık Hazine Müsteşarlığının 2008-32/34 Sayılı Tebliğine İlişkin I-M Sayılı Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Genelgesinde Değişiklik Yapılmasına Dair Genelge*” ile halihazırda alım satım konusu yapılan dövizler şu şekilde belirlenmiştir : “*ABD Doları (USD), Avustralya Doları (AUD), Bulgar Levası (BGN), Danimarka Kronu (DKK), Euro (EUR), İngiliz Sterlini (GBP), İran Riyali (IRR), İsveç Kronu (SEK), İsviçre Fransı (CHF), Japon Yeni (JPY), Kanada Doları (CAD), Kuveyt Dinarı (KWD), Norveç Kronu (NOK), Rumen Leyi (RON), Rus Rublesi (RUB), Suudi Arabistan Riyali (SAR)*”.

talep Tapu Müdürlüğü'nce reddedilecektir. Ancak buna rağmen TCMB tarafından belirlenen döviz cinsleri dışında bir döviz üzerinden yabancı para ipoteği tesis edilirse bu ipotek kanunen geçersiz sayılacaktır yani yolsuz tescil olarak değerlendirilecektir²²². Alım satım konusu yapılan döviz cinsleri her gün TCMB tarafından Resmi Gazete'de yayınlanmaktadır.

3- Kredinin Yurt İçinde veya Yurt Dışında Faaliyette Bulunan Bir Kredi Kuruluşunca Verilmiş Olması

Eski Medeni Kanun'un 776/a maddesinde kredi kavramında olduğu gibi kredi kuruluşu ile ilgili olarak da bir düzenleme bulunmamaktaydı. Bu bağlamda dış kaynaklı bir kredinin kredi kuruluşunca verilmesi gibi bir şart öngörülmediğinden, en az beş yıl vadeli olmak üzere dış kaynaklı krediler, gerçek kişi tarafından verilse dahi yabancı para ipoteği ile güvence altına alınabiliyordu²²³. Kaldı ki, TKGM tarafından çıkarılan 23.08.1996 tarihli, 1996/5 sayılı ve “*Yabancı ve Türk Parası Üzerinden Rehin Tesisi*” konulu Genelge'de de kredi açan kişinin gerçek kişi olabileceğini gösteren düzenlemeler yer almaktaydı²²⁴. Doktrinde ise, TKGM'nin anılan Genelge'sinden yola çıkarak, gerçek kişilerce verilecek kredilerin de yabancı para ipoteğine konu olabileceğini kabul eden görüşlerin²²⁵ yanı sıra dış kaynaklı kredi ifadesinden yola çıkarak yabancı para ipoteğinin istisnai bir düzenleme olduğu da gözetilmek suretiyle kredi kavramının banka kredisi şeklinde anlaşılması gerektiği ve dolayısıyla banka kredisinin de ancak kredi kuruluşlarınca verilebileceğini ileri süren görüşler²²⁶ de mevcuttu.

²²² **Barlas**, Aynı Teminatlar, s.586, **Nar**, Yabancı Para İpoteği, s.85.

²²³ **Yassioğlu**, s.13.

²²⁴ İşbu Genelge'de bu yönde düzenleme şu şekilde ifade edilmiştir : “*Yabancı para üzerinden ipoteğin tesisi sırasında, kredi açan gerçek kişi, banka veya aracı olan banka ile gerçek ve tüzel kişiler tarafından, açılan kredinin dış kaynaklı kredi olduğunun açıkça belirtilmesi ile birlikte kredi sözleşmesinin tasdikli bir tercümesinin de ibrazı gerekmektedir*”.

²²⁵ **Reisoğlu Seza**, Yabancı Para İpoteği, s.46.

²²⁶ Bu görüş ile ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. **Kuntalp**, Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni, s.293 vd., **Gülekli**, s.69-70. Ayrıca eMK. m.766/a hükmünün ortaya çıkmasına neden olan gelişmeler ve madde gerekçesi dikkate alındığında, kredi verenin “yurt dışındaki bir kredi kuruluşu” şeklinde anlaşılması gerektiği yönünde görüş için bkz. **Nar**, Yabancı Para İpoteği, s.82.

Medeni Kanun'un m.851/2 düzenlemesinde ise, yabancı para üzerinden ipotek tesisi için kredinin bir kredi kuruluşunca sağlanması gerekmektedir. Dolayısıyla taşınmaz üzerinde gerçek kişi veya herhangi bir tüzel kişi lehine yabancı para üzerinden ipotek tesisi yapılamayacaktır²²⁷. Burada ayrıca belirtmek gerekir ki, kredi kuruluşu, yurt içinde veya yurt dışında faaliyet gösteren kuruluşlar olabilecektir²²⁸. 5411 sayılı Bankacılık Kanunu m.3'te "*kredi kuruluşları*" : mevduat bankalarını ve katılım bankaları; "*banka*" ise : mevduat bankaları ve katılım bankaları ile kalkınma ve yatırım bankaları, şeklinde tanımlanmıştır²²⁹. Bu doğrultuda, MK. m.851/2 hükmü çerçevesinde başlıca kredi kuruluşları olarak; mevduat bankaları, katılım bankaları, kalkınma ve yatırım bankaları ile bunların yanı sıra finansal kiralama şirketleri²³⁰, faktoring şirketleri²³¹ ve finansman şirketleri²³² olarak sayılabilir²³³. Ayrıca doktrinde, gerçek kişi

²²⁷ Helvacı İlhan, s.160; Deynekli, s.325; Kılıçoğlu, Medeni Kanun'da Yenilikler, s.364.

²²⁸ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.745; Sirmen, Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni, s.5; Reisoğlu Safa, Yabancı Para İpoteği, s.73; Nar, Yabancı Para İpoteği, s.82-83; Helvacı İlhan, s.161; Reisoğlu Seza, Yeni Düzenlemeler, s.73; Altay/Eskiocak, s.74; Başpınar, s.11; Deynekli, s.325; Eken, s.44.

²²⁹ Reisoğlu Seza, Bankacılık Kanunu Şerhi, s.89. Aynı Kanun'un 3. maddesinde mevduat bankası, katılım bankası ile kalkınma ve yatırım bankası şu şekilde tanımlanmaktadır : "*Mevduat bankası : Bu Kanuna göre kendi nam ve hesabına mevduat kabul etmek ve kredi kullanırmak esas olmak üzere faaliyet gösteren kuruluşlar ile yurt dışında kurulu bu nitelikteki kuruluşların Türkiye'deki şubeleri, Katılım bankası: Bu Kanuna göre özel cari ve katılma hesapları yoluyla fon toplamak ve kredi kullanırmak esas olmak üzere faaliyet gösteren kuruluşlar ile yurt dışında kurulu bu nitelikteki kuruluşların Türkiye'deki şubeleri,*

Kalkınma ve yatırım bankası: Bu Kanuna göre mevduat veya katılım fonu kabul etme dışında; kredi kullanırmak esas olmak üzere faaliyet gösteren ve/veya özel kanunlarla kendilerine verilen görevleri yerine getiren kuruluşlar ile yurt dışında kurulu bu nitelikteki kuruluşların Türkiye'deki şubeleri", Reisoğlu Seza, Bankacılık Kanunu Şerhi, s.89-90.

²³⁰ Finansal kiralama şirketleri, "3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu tahtında, finansal kiralama sözleşmesi ile kiracının talebi ve seçimi üzerine üçüncü kişiden satın aldığı veya başka suretle temin ettiği bir malın zilyetliğini, her türlü faydayı sağlamak üzere ve belli bir süre feshedilmemek şartı ile kira bedeli karşılığında, kiracıya bırakmayı yükümlenen anonim şirketler" olarak tanımlanabilir.

²³¹ Faktoring şirketleri, 545 sayılı KHK ile değişik 90 sayılı Ödünç Para Verme İşlemleri Hakkında KHK m.3 uyarınca : "*Mal ve hizmet satışlarından doğmuş veya doğacak alacakları temellük ederek tahsilini üstlenen, bu alacaklara karşılık ödemelerde bulunarak, finansman sağlayan şirketler*" olarak tanımlanmaktadır.

²³² Finansman şirketleri, 545 sayılı KHK ile değişik 90 sayılı Ödünç Para Verme İşlemleri Hakkında KHK m.3 uyarınca : "*Devamlı ve mutad işteğal konusu olarak her türlü mal ve hizmet alımını kredilendirmek üzere ödünç para veren tüketici kredi şirketleri*" olarak tanımlanmaktadır.

²³³ Reisoğlu Seza, Yabancı Para İpoteği, s.46; Reisoğlu Safa, Yabancı Para İpoteği, s.73; Helvacı İlhan, s.161; Nar, Yabancı Para İpoteği, s.82; Yücel, s.61; Eken, s.44.

olmasına karşın faaliyeti nedeniyle ikrazatçıların²³⁴ da kredi kuruluşu niteliğinde olduğu kabul edilmektedir²³⁵.

32 Sayılı Karar'ın 18/3 maddesine göre, “yurt içinde veya yurt dışında faaliyette bulunan kredi kuruluşlarınca yabancı para üzerinden veya yabancı para ölçüsü ile verilen kredileri güvence altına almak için yabancı para üzerinden taşınmaz rehni (gemi ipoteği dahil) kurulması serbesttir”. Buna göre, kredi kuruluşlarınca yabancı para yahut yabancı para üzerinden tesis edilen kredi alacaklarının teminatını teşkil etmek üzere, yabancı para üzerinden ipotek kurulabileceği ayrıca hüküm altına alınmıştır.

TKGM'nin 04.06.2002 tarihli, 074/123-1852 sayılı ve “Yabancı Para Üzerinden İpotek Tesisi” konulu bölgelerarası genel emrinde, kredi kuruluşları ile ilgili olarak, “yurt içinde faaliyette bulunan kredi kuruluşları” ile “yurt dışında faaliyette bulunan kredi kuruluşları” olmak üzere ikili bir ayırım yapılmak suretiyle uygulama belirlenmiştir. Buna göre, yurt içinde faaliyette bulunan kredi kuruluşları bakımından aşağıda belirtilen düzenleme getirilmiştir :

“Yabancı para üzerinden ipotek tesisi talebinde bulunan kuruluşların, kuruluş Kanunundan veya 2644 sayılı Tapu Kanununun 2. maddesi uyarınca ibraz edeceği yetki belgesinden, amaç ve faaliyetleri içerisinde ‘kredi verme’ olduğunun tespit edilmesi halinde talep karşılanacaktır.”

Düzenlemeye göre, yurt içinde faaliyette bulunan kredi kuruluşlarının yetkileri, TK. m.2 uyarınca, Ticaret Sicil Müdürlüğü’nden alınacak yetki belgesi ile belirlenecektir. Yetki belgesinde kredi kuruluşunun amaç ve faaliyet konuları kapsamında “kredi verme” yetkisinin bulunduğu teyit edilecektir²³⁶.

²³⁴ İkrazatçılar, 545 sayılı KHK ile değişik 90 sayılı Ödünç Para Verme İşlemleri Hakkında KHK m.3 uyarınca : “Devamlı ve mutad meslek halinde, faiz veya her ne ad altında olursa olsun bir ivaz karşılığı veya ipotek almak suretiyle, ödünç para verme işleriyle uğraşan veya ödünç para verme işlerine aracılık eden ve kendilerine faaliyet izni verilen gerçek kişiler” olarak tanımlanmaktadır.

²³⁵ Helvacı İlhan, s.161.

²³⁶ Reisoğlu Safa, Yabancı Para İpoteği, s.73; Nar, Yabancı Para İpoteği, s.83.

Aynı genel emir ile yurt dışında faaliyette bulunan kredi kuruluşları bakımından getirilen düzenleme ise şu şekildedir :

“Yurt dışında faaliyette bulunan kredi kuruluşları ise, her ülkenin kendi mevzuatı ile belirleneceğinden; yetki belgesi yerine geçen bir belgenin noter onaylı Türkçe tercümesinden kredi vermeye yetkili bir kuruluş olduğunun tespit edilmesi gerekir”.

Buna göre, yurt dışında faaliyette bulunan kredi kuruluşlarının kredi verme yetkisi, kendi kurulu olduğu ülke yasalarına göre düzenlenmiş, yetki belgesinin yerine geçen ve Ticaret Sicil Müdürlüğü veya muadili bir kurum tarafından düzenlenecek belge ile belirlenecektir. Bu belge Tapu Müdürlüğü'ne noter tasdikli ve Türkçe'ye çevirisi yapılmış olarak ibraz edilecektir.

Genel emirde ayrıca, yurt dışındaki kredi kuruluşlarından sağlanan kredilerin, bankalar ve özel finans kurumları aracılığıyla kullanıp kullanılmadığı hususunun Tapu Müdürlüğü tarafından tespitine gerek bulunmadığı, dolayısıyla bu hususun inceleme konusu yapılmayacağı da belirtilmiştir.

Yabancı para ipoteğinin, MK. m.851/2 hükmü çerçevesinde, usulüne uygun bir şekilde tesis edilmesinden sonraki aşamada bazı hallerde kredi kuruluşu olmayan kişiler de yabancı para ipoteği kapsamında rehin hakkı sahibi olabilmektedirler. Özellikle kredi sözleşmesi tarafı olmayan taşınmaz malikinin, üçüncü kişinin borcunu güvence altına almak üzere, taşınmazı üzerinde yabancı para ipoteği tesis edildiği durumda, MK. m.884 uyarınca, taşınmaz malikinin söz konusu borcu ödemesi durumunda alacaklıya halef olacağı gibi kendi taşınmazı üzerinde de rehin hakkı kazanmış olacaktır. Bu halde taşınmaz üzerindeki ipotek sona ermemekte, alacağa bağlı olarak malik lehine ipotek şeklinde devam etmektedir. Ancak ipotek hükümleri, rehinli taşınmaz maliki ve alacaklı sıfatı aynı kişide birleştiği sürece askıda kalacaktır²³⁷. Bu bağlamda borçtan sorumlu olmayan taşınmaz maliki, taşınmazı veya alacak hakkını bir başkasına temlik ederse, yabancı para üzerinden ipotek hakkından faydalanabilecektir²³⁸. Böylelikle de kredi

²³⁷ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.771.

²³⁸ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.771.

kuruluşu olmamasına karşın bu nitelikte olmayan kişi yabancı para ipoteğinden yararlanabilecektir.²³⁹

4- Rehin Yükünün Yabancı Para Birimi İle Belirlenmesi

Medeni Kanun'un 851/2. maddesinin “*her derecenin ifade ettiği miktar, rehin konusu alacağın tespit edildiği para türü üzerinden gösterilir.*” şeklindeki 2. cümlesi uyarınca, her bir derecenin ifade ettiği miktarın, rehin konusu alacağın tespit edildiği para türü üzerinden gösterilmesi gerektiği belirtilmiştir. Bu bağlamda yabancı para ipoteğinin kuruluşunda, gerek derecenin rehin yükü miktarının gerekse güvence altına alınan miktarın aynı para birimi üzerinden gösterilmesi gerekmektedir²⁴⁰. Dolayısıyla örneğin, ABD Doları alacağın güvence altına alınabilmesi için Euro üzerinden rehin tesis edilemeyecek, Euro üzerinden bir alacak için ancak ve ancak Euro üzerinden yabancı para ipoteği tesis edilecektir. Bu noktada belirtmek gerekir ki doktrinde, söz konusu düzenlemenin MK. m.851/2'nin ilk cümlesi ile çeliştiği öne sürülmektedir²⁴¹. Bu görüşe göre, kredinin MK. m.851/2 ilk cümlesine istinaden yabancı para ölçüsü ile verilmesi durumunda bu borç, yabancı para borcu olarak değil yabancı paraya endeksli bir borç olarak kabul edilecek ve bu alacağın yabancı para üzerinden kurulacak taşınmaz rehni ile güvence altına alınması halinde, derecenin rehin yükü miktarı, güvence altına alınan alacaktan farklı bir para birimi üzerinden gösterilmiş olacaktır ki, bu da MK. m.851/2'nin 2. cümlesi ile yasaklanmış durumdadır. Bu doğrultuda çelişkinin önlenmesi için, yabancı para ölçüsü ile verilen bir kredi için ancak alacağın endekslendiği yabancı para birimi üzerinden taşınmaz rehni kurulabileceğinin kabul edilmesi gerekmektedir.

²³⁹ **Sirmen**, Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni, s.5; **Nar**, Yabancı Para İpoteği, s.84.

²⁴⁰ **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.746; **Sirmen**, Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni, s.7.

²⁴¹ **Sirmen**, Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni, s.6-7.

Kanaatimizce de, bu durumda yabancı para borcundan söz edilemeyeceğinden, derecenin rehin yükü miktarı ile güvence altına alınan miktarın farklı para birimi ile gösterilmiş olması MK.851/2 hükmüne aykırılık teşkil edecektir. Dolayısıyla önerilen çözümün yerinde olduğu, yabancı para ölçüsü ile verilen bir kredide alacağın, endekslendiği yabancı para birimi ile taşınmaz rehni kurulabileceğinin kabulünün uygun olacağı görüşündeyiz.

Taraflar, kural olarak her ne kadar kredi sözleşmelerinde yabancı para üzerinden ya da yabancı paraya endekli olarak sözleşmeye konu para birimini serbestçe belirleyebilmekte ise de, işbu alacağın teminatını teşkil etmek üzere yabancı para üzerinden taşınmaz rehni kuruluşunda yabancı para birimini seçmekte serbest değillerdir²⁴². MK. m.851/4 düzenlemesine göre, yabancı para ipoteğinde güvence altına alınan alacak miktarında olduğu gibi derece miktarı da Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen para birimlerinden biri üzerinden gösterilecektir²⁴³. Bu hususta yabancı para ipoteğinin kuruluşunda özel şartların incelenmesinde para biriminin belirlenmesi ile ilgili yapmış olduğumuz açıklamalar burada da geçerli olacaktır²⁴⁴.

C- Yabancı Para İpoteği Kuruluşunda Koşullara Uyulmamasının Sonuçları

Yabancı para üzerinden ipotek kurulabilmesine olanak sağlayan MK. m.851/2 hükmü, taşınmaz rehнинin Türk parası üzerinden kurulmasına ilişkin temel kuralı değiştirmeksizin, yabancı para üzerinden de bazı şartlar dahilinde ipotek kurulabilmesine ilişkin istisnai bir uygulama getirmiştir²⁴⁵. Dolayısıyla öncelikle ifade etmek gerekir ki, MK. m.851/2 hükmü uyarınca öngörülen şartların oluşmuş olmasına karşın taraflar, yabancı para üzerinden veya yabancı para ölçüsü ile verilen bir kredi alacağını, Türk parası üzerinden kurulacak ipotek ile de güvence altına alabileceklerdir.

²⁴² Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.746; Sirmen, Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni, s.6; Nar, Yabancı Para İpoteği, s.84.

²⁴³ Sirmen, Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni, s.6; Nar, Yabancı Para İpoteği, s.85.

²⁴⁴ bkz. ikinci bölüm/IV/B.

²⁴⁵ Kuntalp, Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni, s.305; Sirmen, Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni, s.7; Günel, s.251; Nar, Yabancı Para İpoteği, s.86.

Bu noktada bir seçimlik hak söz konusu olmadığı, sadece kanunun öngördüğü şartların bulunması halinde yabancı para ipoteği kurulabileceği, bunun haricindeki tüm hallerde Türk parası üzerinden ipotek kurulmasının kabul edilmesi gerektiği tespit edilmektedir. Türk parası üzerinden ipotek kurulması tercih edildiğinde, Türk parasının değer kaybı da dikkate alınacak ve yabancı para kurunun birkaç katı Türk parası üzerinden ipotek kurulması gerekecek ve bunların yanı sıra damga vergisi ve harç yönünden bazı ek yükümlülükler de doğabilecektir²⁴⁶. Bu bağlamda taraflar yabancı para üzerinden ipotek kurma yolunu tercih edeceklerdir.

Medeni Kanun'un m.851/1 hükmüne istinaden, miktarı Türk parası ile gösterilen belirli bir alacak için taşınmaz rehni kurulabilecektir. Bu hükmün hukuki niteliği doktrinde tartışmalıdır. Konu taşınmaz rehninde belirlilik ilkesi bahsinde ayrıntılı olarak inceleneceği için bu noktada sadece genel olarak kabul gören görüşe göre, işbu düzenlemenin emredici nitelikte olduğunu belirtmekle yetiniyoruz²⁴⁷. Bu bağlamda alacak miktarının Türk parası ile gösterilmesi bir geçerlilik şartı olarak değerlendirileceğinden, alacak miktarının Türk parası ile gösterilmediği durumda kurulan ipoteğin geçersiz olduğu, tescilin de yolsuz olduğu sonucuna varılacaktır. Bu nedenle MK. m.851/2'de belirlenen ve yabancı para ipoteğinin kurulabilmesi için öngörülen şartlara uyulmaksızın tapu kütüğüne yapılacak tescil, MK. m.851/2 anlamında yolsuz olacağı gibi, kural olarak ipoteğin ancak Türk parası üzerinden kurulabileceği düzenlemesini getiren ve emredici nitelikteki MK. m.851/1'e göre de, Türk parası üzerinden kurulmuş bir tescil olmadığından yolsuz sayılacak, yani tescil hükmü doğurmayacaktır²⁴⁸. Başka bir anlatımla, koşullarına göre Türk parası üzerinden kurulması gereken bir rehnin yabancı para ile kurulması, bu rehnin geçersizliği sonucunu doğurmaktadır²⁴⁹.

Temel borç ilişkisi geçerli ve mevcut olmasına karşın tapu kütüğündeki kayıtlarda bu hususun tespit edilememesi veya ipotek sözleşmesinin düzenlenmesinde bir sakatlık olması durumunda, "*Tapu kütüğündeki tescile iyiniyetle dayanarak mülkiyet veya bir*

²⁴⁶ **Reisoğlu** Seza, Yabancı Para İpoteği, s.45; **Sirmen**, Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni, s.7.

²⁴⁷ bkz. üçüncü bölüm/I/A/1-a.

²⁴⁸ **Sirmen**, Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni, s.8; **Nar**, Yabancı Para İpoteği, s.87.

²⁴⁹ **Altay/Eskiocak**, s.79.

başka aynî hak kazanan üçüncü kişinin bu kazanımı korunur.” düzenlemesini getiren MK. m.1023 uyarınca, aynî hakkı iktisap eden iyiniyetli yeni alacaklının güveni korunacak ve geçerli alacağa bağlı olarak ipoteği kazanacaktır. Yabancı para ipoteğinin, yukarıda belirtildiği şekilde yolsuz olarak tescil edildiğini bilen veya bilmesi gereken üçüncü kişiler ise, bu tescile dayanarak hak iddia edemeyeceklerdir²⁵⁰.

IV- Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehninin Kurulmasına İlişkin Esaslar

A- Yabancı Para İpoteğinin Diğer Taşınmaz Rehin Türleri Açısından Değerlendirilmesi

Medeni Kanun’un 851/2 maddesi incelendiğinde, madde metninde “*ipotek*” ifadesi yerine “*taşınmaz rehni*” kavramının tercih edildiği görülmektedir. Bu bağlamda, yabancı para üzerinden taşınmaz rehninin ipotek gibi, diğer taşınmaz rehni türleri olan ipotekli borç senedi veya irat senedi biçiminde de kurulabileceği düşünülebilir.

Doktrinde *Çetin*, kanun koyucunun MK. m.851 ve bu düzenlemeden önceki eMK. 766/a maddesinde “*taşınmaz rehni*” ifadesi yerine, “*ipotek*” ifadesinin kullanması ve böylelikle maddenin uygulama alanının daraltılmamış olmasından hareketle, öngörülen diğer şartların da gerçekleşmesi halinde ipotekli borç senedi ve irat senedinin yabancı para üzerinden tesis edilebileceğini savunmaktadır²⁵¹. Bizim de katıldığımız görüşe göre; ipotekli borç senedi ve irat senedinde senet alacağının; kolay tedavül edilebilir, kişisel sınırlamalardan bağımsız ve alacaklıya doğrudan doğruya kayıtsız şartsız bir hak sağlayan alacak olması amacı güdüldüğünden MK. m.910/1²⁵² uyarınca, ipotekli borç senedi ve irat senedinin kurulması ile yeni bir alacak doğar ve rehnin kurulmasına sebep olan bir alacak varsa, bu ilişki sona erer. Dolayısıyla ipotekli borç senedi ve irat senedi kurulmasının yenileme etkisine sahip olduğu kanunen kabul edilmektedir.²⁵³ Senette

²⁵⁰ **Nar**, Yabancı Para İpoteği, s.87.

²⁵¹ **Çetin**, s.85 vd.

²⁵² MK. m.910/1 : “*İpotekli borç senedinin veya irat senedinin düzenlenmesiyle birlikte dayanağı olan borç ilişkisi yenileme yoluyla sona erer*”.

²⁵³ **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.795; **Köprülü/Kaneti**, s.397; **Oğuz Cemal**, İpotekli Borç Senedinde Defiler, Turgut Kalpsüz’e Armağan, Ankara, 2003, s.300.

eski borç ilişkisi alacağın sebebi olarak gösterilemediğinden, senedin düzenlenmesi ile birlikte soyut bir alacak doğmaktadır²⁵⁴. Dolayısıyla, MK. m.851/2'ye göre ipotekli borç senedi ve irat senedi kurulduğu varsayıldığında, senetlerin düzenlenmesi ile birlikte soyut bir alacak doğacağından kredi borcu, yenileme etkisi nedeniyle sona erecektir. Kredi borcunun sona ermesi ile de, MK. m.851/2 düzenlemesine göre, yabancı para üzerinden taşınmaz rehni ile güvence altına alınabilecek bir alacak söz konusu olmayacağından, yabancı para ipoteği kurulabilme imkânı kalmayacaktır. Bu nedenle yabancı para üzerinden taşınmaz rehni ancak ipotek biçiminde kurulabilecektir²⁵⁵.

B- Yabancı Para İpoteğinin Anapara veya Üst Sınır İpoteği Olarak Kurulabilmesi Meselesi

Genel olarak MK. m.881/1'de açıkça ifade edildiği üzere, mevcut olan veya henüz doğmamış olmakla beraber doğması kesin veya olası bulunan herhangi bir alacak, ipotek ile güvence altına alınabilmektedir²⁵⁶. MK. m.851 hükmünde ise, ipoteğin dayanağını oluşturan alacağın belirlenmesinin miktar olgusuna bağlandığı görülmektedir²⁵⁷. Buna göre, alacak miktarının belirli olduğu hallerde “*anapara*”, belirli olmadığı hallerde ise “*üst sınır*” ipoteği söz konusu olmaktadır²⁵⁸. Taşınmaz rehni kurulurken teminat altına alınacak alacağın miktarı belirli olup, tapu kütüğünde de rehin yükü olarak bu miktar belirtilmişse, bu halde tapu kütüğüne yapılan tescil borçlanılan anapara miktarını gösterdiğinden, burada anapara ipoteği söz konusu olmaktadır²⁵⁹. Alacak miktarının belirli olmadığı yahut birden fazla alacak için tek bir rehin tesisi yapılacaksa, tapu kütüğünde alacaklının tüm taleplerini karşılayacak şekilde taşınmazın teminat altına alacağı bir miktar üst sınır olarak gösterilir ve bu halde üst sınır ipoteği

²⁵⁴ **Kuntalp**, Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni, s.307; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.795-796; **Sirmen**, Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni, s.8; **Altay/Eskiocak**, s.76; **Nar**, Yabancı Para İpoteği, s.51; **Oğuz**, s.316.

²⁵⁵ **Kuntalp**, Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni, s.307; **Sirmen**, Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni, s.8; **Altay/Eskiocak**, s.76; **Nar**, Yabancı Para İpoteği, s.51.

²⁵⁶ **Kuntalp**, Ana Para ve Üst Sınır (Maksimal) İpotek Ayrımı, s.4.

²⁵⁷ **Sirmen** Lale, İpotekli Alacağın Devredilmesi İle İlgili Bazı Sorunlar, Ticaret Hukuku ve Yargıtay Kararları Sempozyumu XXII, Ankara, 15 Aralık 2006, s.215; **Ekecik**, s.46.

²⁵⁸ **Kuntalp**, Ana Para ve Üst Sınır (Maksimal) İpotek Ayrımı, s.17.

²⁵⁹ **Sirmen**, İpotekli Alacağın Devri, s.215; **Reisoğlu** Seza, Yabancı Para İpoteği, s.43; **Sünkitay** Argun, Alacağın Ferileri Bakımından Taşınmaz Mal Rehninin Kapsamı, ABD, C.31, S.3, 1974, s.480; **Altay/Eskiocak**, s.30; **Altop**, s.13; **Aktepe**, s.178.

kurulmuş olur²⁶⁰. Ancak üst sınır ipoteği, alacağa bağlı olmadığından yani alacak miktarından soyutlanmış bir ipotek türü olduğundan, hem alacağın belirli olduğu hallerde, hem de alacağın belirsiz olduğu hallerde uygulama alanı bulmaktadır²⁶¹. Böylelikle üst sınır ipoteği her türlü alacak için kullanılabilir genel bir ipotek türü olarak değerlendirilmekte iken, anapara ipoteği yalnızca alacak miktarının belirli olması halinde uygulama alanı bulan bir ipotek türü olarak karşımıza çıkmaktadır²⁶². Başka bir anlatımla, ipoteğin kurulması sırasında alacak miktarının belirli olması halinde taraflar, bu iki ipotek türünden birini seçebilecek iken, alacak miktarı ipoteğin kurulması sırasında belirli değilse sadece üst sınır ipoteği kurulabilecektir²⁶³. Yabancı para ipoteği de, aksine bir düzenleme yer almadığından aynı düzenlemeye tabi olacaktır²⁶⁴. Bankalar da, kullandıracakları kredilerin teminatını teşkil etmek üzere ipotek tesis ederken, kredi limitinin ne kadarının kullanılacağı halihazırda belirli olmadığından, kullandırılabilir kredi miktarını yani müşteri ile imzalanan genel kredi sözleşmesinde belirlenen kredi tutarını üst limit olarak belirleyerek üst sınır ipoteği kurmaktadır²⁶⁵.

Yabancı para ipoteğinin kuruluşu açısından yürürlükte bulunan MK. 851. maddesi düzenlemesinin değerlendirilmesine geçmeden önce, bu düzenlemeden önce yürürlükte bulunan eMK. m.766/a hükmüne istinaden doktrinde yapılan değerlendirmelerin de göz önüne alınması konunun daha net bir şekilde anlaşılmasını sağlayacaktır.

Yabancı para üzerinden kurulacak taşınmaz rehninin, eMK. 766/a maddesi çerçevesinde, anapara ipoteği şeklinde mi, yoksa üst sınır ipoteği şeklinde mi kurulacağı hususunda doktrinde farklı görüşler ileri sürülmüştür. Bazı yazarlar, yabancı para ipoteğinin ancak anapara ipoteği ile kurulabileceği, yabancı para üzerinden üst sınır

²⁶⁰ **Sirmen**, İpotekli Alacağın Devri, s.215; **Ekecik**, s.48; **Sünkitay**, s.480; **Dalyan**, s.154; **Reisoğlu** Safa, Yabancı Para İpoteği, s.68; **Nar**, Yabancı Para İpoteğinde Temerrüt Faizi, s.25; **Altay/Eskiocak**, s.32; **Altop**, s.23; **Yalçınduran**, s.674; **Çetin**, s.39; **Günel**, s.250; **Aktepe**, s.178.

²⁶¹ **Kuntalp**, Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni, s.308; **Sirmen**, İpotekli Alacağın Devri, s.216; **Yalçınduran**, s.675; **Aydoğdu**, s.322; **Aktepe**, s.179; **Tercan**, s.92.

²⁶² **Altay/Eskiocak**, s.31; **Nar**, Yabancı Para İpoteğinde Temerrüt Faizi, s.26. Ayrıntılı bilgi için bkz. **Kuntalp**, Ana Para ve Üst Sınır (Maksimal) İpotek Ayrımı, s.20 vd.

²⁶³ **Kuntalp**, Ana Para ve Üst Sınır (Maksimal) İpotek Ayrımı, s.22; **Nar**, Yabancı Para İpoteğinde Temerrüt Faizi, s.25.

²⁶⁴ **Kuntalp**, Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni, s.308.

²⁶⁵ **Nar**, Yabancı Para İpoteğinde Temerrüt Faizi, s.25.

ipoteği kurulamayacağı görüşündedir²⁶⁶. Bu görüşte olanlardan *Gülekli*; MK. m.766/a'nın düzenleme amacından yola çıkarak, bu hükmün getirilmesinde büyük turizm yatırımları için başvuru döviz kredilerine para değerindeki değişimlerden etkilenmeyecek bir teminat sağlama amacı öngörüldüğünü, bu düzenlemeye kadar olan süreçte bu ihtiyacın Türk parası üzerinden üst sınır ipoteği kurulmak suretiyle giderilmeye çalışıldığını, ancak üst sınır ipoteğinin yüksek tutulmasının harç ve damga vergisi miktarlarında artışa, düşük tutulmasının da teminat açığına yol açtığını belirterek bu sakıncaların giderilmesi için MK. m.766/a düzenlemesinin kabul edildiğini ve bu bağlamda anılan maddeye dayanarak üst sınır ipoteği kurulabileceğinin kabulünün kanun koyucunun amacının aşılması anlamına geleceğini, ayrıca yabancı para üzerinden üst sınır ipoteğinin kurulmasının kabul edilmesi halinde, ipotekli alacaklının taşınmazın paraya çevrilmesi halinde satış bedelinden öncelikli olarak talep edebileceği miktarın ne olduğunun tespitinin o tarihteki döviz kurunun kesin olarak tahmin edilemeyeceğinden hareketle, bu ipotek türü açısından geçerli olan rehin yükünün üst sınırının ipoteğin tescili halinde kesin olarak belirlenmesine ilişkin kurala aykırı olacağını savunmuştur²⁶⁷. Aynı görüşte olan *Yassioğlu*'na göre ise, yabancı para üzerinden tesis edilen taşınmaz rehni anapara ipoteği olarak hukukumuzda girmiş olup, her ne kadar ilk bakışta rehin kapsamının Türk parası karşısında devamlı değişken bir nitelikte olduğu ve bu nedenle de anapara ipoteğinde olduğu gibi sabit bir para miktarının bulunmadığı söylenebilir ise de, rehin konusu alacağın miktarı tesis edildiği yabancı paraya göre sabit olduğundan rehin miktarı belirli olduğu gibi, rehin kurulduğu anda da maddi bir varlığa sahiptir²⁶⁸. Aksi görüşte olan *Kuntalp*, özellikle yabancı para üzerinden kurulacak üst sınır ipoteğinin rehin yükünün üst sınırının ipoteğin tescili anında kesin olarak belirli olması kuralının zedeleneceği noktasında, dövize bağlı olarak değer değişikliklerinden ötürü derecenin miktarının kesin olarak tespit edilememesi olgusunun anapara ipoteği bakımından da geçerli olduğunu, kanun koyucunun amacı gözetilerek ileri sürülen iddianın koyulan vergilerden kurtulma yolunu hazırlayacağını kabul etme

²⁶⁶ *Gülekli*, s.73-74; *Yassioğlu*, s.19. Ayrıca, TKGM'nin 23.08.1996 tarihli, 1996/5 sayılı ve "Yabancı ve Türk Parası Üzerinden Rehin Tesisi" konulu Genelgesi'ndeki "Türkiye'de yerleşik kişiler tarafından, yurt dışında yerleşik gerçek kişi, banka veya kredi kuruluşundan, Türkiye'deki bankalar veya özel finans kurumları aracılığıyla temin edilen ve vadesi en az beş yıl olan dış kaynaklı kredilerin borç kütüğüne kayıt ve tescil edilmesini müteakiben ... yabancı para üzerinden ipotek tesisi mümkün bulunmaktadır." ifadesinden yola çıkarak, yabancı para ipoteğinin, sadece belirli bir borcun güvencesini teşkil etmek üzere, anapara ipoteği şeklinde kurulabildiği görüşü için bkz. *Reisoğlu* Seza, Yabancı Para İpoteki, s.47.

²⁶⁷ *Gülekli*, s.73-74.

²⁶⁸ *Yassioğlu*, s.23.

gibi anlamsız bir sonuca yol açtığını, üst sınır ipoteğinin alacağın miktarının belirli olduğu hallerde de kullanılabilen genel bir tip olduğunu belirterek MK. m.776/a hükmüne göre yabancı para üzerinden anapara veya üst sınır ipoteği kurulabileceğini kabul etmektedir²⁶⁹.

Yürürlükteki MK. 851/2 maddesi ile getirilen, yurt içi ve yurt dışında faaliyet gösteren kredi kuruluşlarından alınabilecek yabancı para üzerinden veya yabancı para ölçüsü ile verilen kredilerin yabancı para ipoteği ile güvence altına alınabileceği düzenlemesi kapsamında da doktrinde görüş birliği sağlanamadığı görülmektedir.

Doktrinde, MK. m.851/2 uyarınca yabancı para ipoteğinin anapara veya üst sınır ipoteği ile kurulup kurulamayacağı hususunda *Sirmen* ikili bir ayırım yaparak, yabancı para ölçüsü ile verilen kredilerin güvence altına alınması için kurulan yabancı para ipoteğinde, güvence altına alınan alacak miktarının değişken olmasından ötürü rehin tesisi sırasında alacak miktarı kesin olarak belirli olmadığından, bu alacaklar için sadece üst sınır ipoteği kurulabileceğini kabul etmektedir²⁷⁰. Yazar, yabancı para üzerinden verilen kredilerde, rehin yükü miktarı bu alacağın gerçek miktarını gösterse dahi, miktarı belirli bir alacaktan söz edilemeyeceğini ifade etmektedir. Çünkü alacaklının ipoteğin paraya çevrilmesi yoluyla icra takibine başvurması halinde, İİK.'nın 58/2. maddesinin 3. bendi uyarınca alacak miktarının Türk parası ile gösterilmesi gerekmektedir. Bu bağlamda alacak miktarının takip talebinde bulunulan günde geçerli olan resmi kur üzerinden Türk parasına çevrilmesinden ötürü rehin kurulurken miktarı belirli olmayan bir alacağın güvence altına alınması söz konusu olacağından yazar, yabancı para üzerinden verilen kredilerde de ancak üst sınır ipoteği kurulabileceğini ileri sürmektedir²⁷¹.

Bizim de katıldığımız egemen olan görüşe göre yeni düzenleme, yabancı para ipoteğinin türü bakımından herhangi bir sınırlama getirmemekle birlikte, bu imkân sadece kullandırılmış belirli bir kredi için de öngörülmediğinden, yabancı para ipoteğinin

²⁶⁹ **Kuntalp**, Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni, s.308-309. Aynı görüşte bkz. **Aydoğdu**, s.329; **Yalçınduran**, s.696.

²⁷⁰ **Sirmen**, Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni, s.10.

²⁷¹ **Sirmen**, Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni, s.10.

anapara ipoteği şeklinde kurulması zorunlu olmadığı gibi, kredi ilişkisinden doğacak borçlar için de yabancı para üzerinden üst sınır ipoteği kurulabilecektir²⁷². Bu görüşte olanlardan *Safa Reisoğlu*'na göre, bankaların verdikleri nakdi kredilerin yabancı para üzerinden belirli bir alacağı kapsadığından genellikle yabancı para üzerinden anapara ipoteği kurulmak suretiyle güvence altına alındığını ancak ticari bankalarda kredilerin genellikle üst sınır belirtilmek suretiyle cari hesap kredisi şeklinde verildiğini dolayısıyla cari hesap kredisi şeklinde yabancı para üzerinden veya yabancı para ölçüsü ile verilen nakdi krediler ile yabancı para üzerinden verilen gayrinakdi kredilerde, özellikle de olası bir risk garanti edildiğinden teminat mektuplarında, miktarı belirli olmayan bu olası alacaklar uygulamada yabancı para üzerinden üst sınır ipoteği kurulmak suretiyle güvence altına alınmaktadır²⁷³. *Seza Reisoğlu* da, MK. m.851/2 hükmünün belirli borçlar için öngörülmezsizin genel bir düzenleme getirdiğini bu bağlamda döviz kredileri ile dövize endekli krediler için anapara veya üst sınır ipoteği kurulabileceğini belirtmekle birlikte krediler kapsamında, olası bir riskin garanti altına alındığı gayrinakdi krediler için üst sınır ipoteğinin alınması gerektiğini, uygulamanın bu yönde olduğunu belirtmektedir²⁷⁴. *Nar* ise, Türk rehin hukukunda yabancı para üzerinden taşınmaz rehni kurulmasının düzenlenmesindeki amacın dış kaynaklı kredilerin ülkeye girişini kolaylaştırmak ve teşvik etmek ile kredi müessesesi olan taşınmaz rehminin fonksiyonlarının tam olarak yerine getirilmesini sağlamak olarak belirtmekle birlikte, kredi kuruluşlarının kullandıkları kredilerde kredi miktarı üst sınır olarak belirlendiğinden, kredi alanın bu kredi miktarının ne kadarını kullanacağı henüz belirli olmadığı için bankaların zorunlu olarak üst sınır ipoteği kurma yoluna gittiklerini, bu bağlamda düzenlemenin getirilmesindeki amacın yanı sıra kredi sözleşmelerinden doğan alacağın bu özelliğinden dolayı yabancı para ipoteğinin anapara veya üst sınır ipoteği şeklinde kurulabileceğini kabul etmektedir²⁷⁵.

Yabancı para ipoteğinde, ipoteğin kurulu bulunduğu derece miktarı, yabancı paranın değerine bağlı olarak Türk parasına göre artma veya azalma gösterebileceğinden

²⁷² **Barlas**, Ayni Teminatlar, s.586; **Reisoğlu Seza**, Yeni Düzenlemeler, s.73; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.745; **Helvacı İlhan**, s.167-168; **Reisoğlu Safa**, Yabancı Para İpoteği, s.78; **Şener**, s.110; **Nar**, Yabancı Para İpoteği, s.47-48; **Ertas**, s.518; **Yalçınduran**, s.698; **Esener/Güven**, s.435; **Deynekli**, s.328; **Sarı**, s.991.

²⁷³ **Reisoğlu Safa**, Yabancı Para İpoteği, s.78.

²⁷⁴ **Reisoğlu Seza**, Yabancı Para İpoteği, s.47.

²⁷⁵ **Nar**, Yabancı Para İpoteği, s.47-48.

değişken bir özellik arz etmektedir. Bu bağlamda derecede bir anapara veya üst sınır ipoteğinin bulunması bu sonucu etkilememektedir. Yani anapara ipoteğinde de alacak değeri, Türk parası bazında sürekli değişkenlik göstereceğinden ipotekli taşınmaz üzerinde ne kadar miktar üzerinden rehin yükü kurulmuş olduğunun önceden tespiti mümkün olmayacaktır. Kaldı ki, yabancı para ipoteği müessesesi zaten bu temel özelliğinden ötürü, ileride de ayrıntılı olarak değerlendireceğimiz üzere, Türk rehin hukuku sisteminde taşınmaz rehni düzenlemesinin dayandığı belirlilik ilkesi ile sabit dereceler sistemine ters düştüğünden eleştirilmektedir. Kanaatimizce, ipoteğin paraya çevrilmesi yolu ile takibe geçilmesi durumunda, İİK hükümleri gereği, alacağın Türk parası üzerinden gösterilmesi zorunluluğu nedeniyle rehin kuruluşunda belirli olmayan bir alacak var olduğundan, sadece üst sınır ipoteği tesisinin öngörülmesi mümkün görünmemektedir. Zira yabancı para ipoteğinde ipoteğin kurulu olduğu derece miktarının kesin olarak tespit edilememesi yukarıda da ifade ettiğimiz üzere, yabancı para ipoteğinin kendisinden kaynaklanmaktadır. Bu durum yabancı para ipoteğinin sadece üst sınır ipoteği biçiminde kurulabilmesi neticesini doğurmayacağından, alacak miktarının belirli olması halinde yabancı para ipoteğinin anapara ipoteği şeklinde de kurulabileceğinin kabulü yerinde olacaktır.

C- Aynı Derecede Tek Bir Para Türü Kullanılarak Rehin Kurulması

Yabancı para ipoteğinde derece miktarını aşmamak kaydıyla, aynı derecede birden fazla rehin tesis edilmesi mümkün olup, MK. m.851/2'nin 3. cümlesindeki, "*Aynı derecede birden fazla para türü kullanılarak rehin kurulamaz.*" düzenlemesi uyarınca, aynı derecede birden fazla para türü kullanılarak rehin kurulması yasaklanmıştır²⁷⁶. Bu nedenle yabancı para ipoteğinde aynı derecedeki rehinlerin tümünün aynı para birimi üzerinden gösterilmesi gerekmektedir²⁷⁷. Bu bağlamda taraflar aynı derecede olmak üzere örneğin, hem Türk parası hem başka bir yabancı para birimi ile yabancı para ipoteği kurulmasını talep edemeyeceklerdir.

²⁷⁶ **Sirmen**, Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni, s.7; **Nar**, Yabancı Para İpoteği, s.86; **Ayan**, Sınırlı Aynı Haklar, s.138; **Karahasan**, s.212; **Günel**, s.253; **Deynekli**, s.326.

²⁷⁷ **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.746; **Altay/Eskiocak**, s.75.

TKGM'nin 04.06.2002 tarihli, 074/123-1852 sayılı ve “*Yabancı Para Üzerinden İpotek Tesis*” konulu bölgelerarası genel emrinde bu düzenleme uygulaması, MK. m.851/2 son cümlesine atıfta bulunmak suretiyle, “*Aynı derecede birden fazla yabancı para türü kullanılarak rehin tesis edilemez.*” şeklinde belirtilmiştir. Genelgedeki bu düzenleme lafzı yorumlandığında, aynı derecede birden fazla yabancı para türü üzerinden ipotek tesis edilemeyeceği ve fakat bir yabancı para türü ile birlikte Türk parası üzerinden ipotek tesis edilebileceği sonucuna varılmasına imkân tanımaktadır. Halbuki MK.’nın yukarıda belirtilen ilgili düzenlemesi çok açık bir şekilde birden fazla para türü ile aynı derecede ipotek tesisine izin vermemektedir. Burada “*birden fazla para türü*” ibaresi kapsamına, yabancı paranın yanı sıra Türk parası da girdiğinden aynı derecede hem Türk parası hem de yabancı para üzerinden yabancı para ipoteği kurulamayacaktır²⁷⁸. Dolayısıyla, aynı derecedeki rehin haklarının aynı para birimi üzerinden kurulması gerekmektedir²⁷⁹. Örneğin, bir derecede ABD Doları üzerinden kurulan bir rehin söz konusu ise, aynı derecede, derece miktarını aşmamak üzere ancak yine ABD Doları üzerinden ikinci bir rehin kurulabilecektir. Ancak aynı derece üzerinde ABD Doları ile birlikte başkaca bir yabancı para birimi veya Türk parası üzerinden ikinci bir rehin kurulamayacaktır. Bu nedenle belirtilen Genelge’ye istinaden yapılan düzenlemenin kanuna aykırılık teşkil ettiği kanaatindeyiz.

Ayrıca işbu düzenlemede yer alan “*aynı derecede*” ifadesinin uygulanması ile ilgili olarak doktrinde farklı görüşler ileri sürülmüştür. *Safa Resioğlu*, bu ifadenin “*aynı derecede ve aynı sırada*” anlamında değerlendirilmesi gerektiği görüşünde olup, bu durumda aynı derecenin farklı sıralarında, farklı yabancı para birimleri üzerinden rehin kurulabileceğini kabul etmektedir²⁸⁰. Bizim de katıldığımız görüşe göre, söz konusu hükümde derece ve sıra ayrımı yapılmadığından, kanunun bu açık hükmü karşısında birden fazla para türü kullanılarak, aynı derecede veya aynı derecede olmakla birlikte farklı sıralarda yabancı para ipoteği kurulamayacaktır²⁸¹.

²⁷⁸ **Reisoğlu Seza**, *Yabancı Para İpoteği*, s.47-48; **Nar**, *Yabancı Para İpoteği*, s.85; **Karahasan**, s.212.

²⁷⁹ **Sirmen**, *Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni*, s.7; **Helvacı İlhan**, s.373.

²⁸⁰ **Reisoğlu Safa**, *Yabancı Para İpoteği*, s.75.

²⁸¹ **Deynekli**, s.326; **Eken**, s.52, dn.189; **Nar Ahmet**, *Sınırlı Ayni Haklarda ve Özellikle Yabancı Para İpoteğinde Sıra*, *Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi*, S.51-52, 2008, s.56.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TAŞINMAZ REHNİNE HÂKİM İLKELER İŞİĞİNDE YABANCI PARA İPOTEĞİ

I- Yabancı Para İpoteğinin Belirlilik İlkesi Bakımından Değerlendirilmesi

A- Taşınmaz Rehninde Belirlilik İlkesi

Taşınmaz rehninde taşınmaz değerinin tedavülünün sağlanması işlevinin yanında temel amaç bir alacağın güvence altına alınmasıdır²⁸². Böylece gerektiğinde bu teminata dayanılarak söz konusu taşınmaz paraya çevrilecek ve hak sahibinin satış bedelinden alacağını elde etmesi sağlanacaktır²⁸³. Muayyenlik ilkesi olarak da adlandırılan²⁸⁴ taşınmaz rehninde belirlilik ilkesine göre, ipoteğin geçerli olarak kurulabilmesi için gerek güvence altına alınacak alacağın, gerekse alacağa teminat teşkil edecek taşınmazın belirli ve tam olarak tayin edilmiş olması gerekmektedir.²⁸⁵ Burada amaç, alacağın rehin yolu ile teminat altına alınmasının o taşınmazın değerini ne ölçüde etkilediğini, ilgili herkesin tapu sicilinden anlayabilmesini sağlamak olduğundan, böylelikle aynı zamanda eşya hukukuna hâkim bir başka ilke olan aleniyet ilkesi de gerçekleştirilmiş olmaktadır²⁸⁶. Görüldüğü üzere, taşınmaz rehninde iki unsur ön plana çıkmaktadır. Bunlar; teminat altına alınan alacak ve bu alacağı teminat altına alan rehin konusu taşınmazdır²⁸⁷. Belirlilik ilkesi de bu bağlamda, “alacağa” ve “rehin konusu taşınmaza” ilişkin olmak üzere iki yönlü olarak değerlendirilmektedir.

²⁸² Akipek/Akıntürk, s.756.

²⁸³ Sarı, s.964.

²⁸⁴ Nar, Yabancı Para İpoteği, s.89. Ayrıca belirlilik ilkesi doktrinde, “*tahsis*” (Akipek, s.188, Aybay Aydın/Hatemi Hüseyin, Eşya Hukuku, 2. Baskı, 2010, İstanbul, s.277.), “*belirli konu-bireysel işlem*” (Hatemi/Serozan/Arpacı, s.725.) “*bellilik*” (Davran, s.24.) ilkesi olarak da adlandırılmaktadır.

²⁸⁵ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.719; Davran, s.24-25; Akipek/Akıntürk, s.756; Esener/Güven, s.432; Hatemi/Serozan/Arpacı, s.725; Nar, Yabancı Para İpoteği, s.89; Ayiter, s.170; Ekecik, s.45; Günel, s.248.

²⁸⁶ Sarı, s.964.

²⁸⁷ Gürsoy/Eren/Cansel, s.960; Saymen/Elbir, s.530; Karahacıoğlu/Doğrusöz/Altın, s.108; Aybay/Hatemi, Eşya Hukuku, s.277; Karahasan, s.199; Ayan, Sınırlı Ayni Haklar, s.135, Sarı, s.963; Acar, s.158; Akipek/Akıntürk, s.756; Altay/Eskiocak, s.43; Davran, s.21; Ertaş, s.516; Yücel, s.52; Bozkurt, s.236; Çetin, s.37; Günel, s.248.

1- Alacak Yönünden Belirlilik İlkesi

Alacakta belirlilik ilkesi, taşınmazın ne miktarda bir alacak için teminat teşkil edeceğini yani hangi miktara kadar teminat yükü teşkil ettiğinin tapu kütüğünden açıkça anlaşılabilir olmasını ifade etmektedir²⁸⁸. Özellikle taşınmazın devredilmesinde yeni malikin veya sıra itibariyle daha sonra kurulacak taşınmaz rehinlerinde rehinli alacaklıların bu alacak miktarını bilmeleri son derece önemlidir²⁸⁹. Zira ipotek hakkına uygun bir şekilde hareket edilebilmesi, bu hakkın varlığının ve kapsamının belirli olmasına bağlıdır²⁹⁰. Belirlilik ilkesi, sıra itibariyle ipotekten sonra gelen alacaklıların yanı sıra genel olarak kurulacak hukuki ilişkiler için de taşınmaz üzerindeki teminat yükünü görünür kılmaktadır²⁹¹.

“Taşınmaz rehni, miktarı Türk parası ile gösterilen belli bir alacak için kurulabilir. Alacağın miktarının belli olmaması hâlinde, alacaklının bütün istemlerini karşılayacak şekilde taşınmazın güvence altına alacağı üst sınır taraflarca belirtilir.” şeklindeki MK. m.851/1 hükmü, ipotekte alacağın belirli olması ilkesini, alacak miktarının tapu kütüğünde Türk parası olarak gösterilmesi ve tapuya kaydedilecek alacak miktarının belirli olması olmak üzere iki farklı şekilde ele almaktadır²⁹².

a- Alacak Miktarının Türk Parası ile Gösterilmesi

Kural olarak her türlü alacak taşınmaz rehni ile güvence altına alınabilir ise de, Medeni Kanunumuz taşınmaz rehninin Türk parası ile ifade edilen bir para alacağı şeklinde gösterilmesini şart olarak öngörmüştür²⁹³. İpotek hakkının Türk parası üzerinden

²⁸⁸ **Wieland**, s.545; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.719; **Acar**, s.160; **Esener/Güven**, s.432; **Tekinay**, s.72; **Nar**, Yabancı Para İpoteği, s.90; **Sarı**, s.963; **Akipek/Akıntürk**, s.756; **Bozkurt**, s.237; **Sünkitay**, s.479.

²⁸⁹ **Tekinay**, s.72; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.719-720; **Köprülü/Kaneti**, s.283; **Gülekli**, s.71; **Serozan**, s.217; **Yassioğlu**, s.24; **Helvacı İlhan**, s.140; **Kuntalp**, Ana Para ve Üst Sınır (Maksimal) İpotek Ayrımı, s.10, **Sarı**, s.964; **Nar**, Yabancı Para İpoteği, s.90.

²⁹⁰ **Günel**, s.249; **Yalçınduran**, s.673; **Nar**, Yabancı Para İpoteği, s.90; **Sarı**, s.964.

²⁹¹ **Nar**, Yabancı Para İpoteği, s.90.

²⁹² **Köprülü/Kaneti**, s.283; **Nar**, Yabancı Para İpoteği, s.90.

²⁹³ **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.719; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.962; **Saymen/Elbir**, s.531; **Sarı**, s.964. **Karahacıoğlu/Doğrusöz/Altın**, s.110; **Karahasan**, s.201; **Akipek/Akıntürk**, s.757; **Ayan**, Sınırlı

kurulması ile ipoteğin taşınmaz üzerinde hangi miktara kadar teminat teşkil ettiği tapu kütüğünden açıkça tespit edilebilecektir.

Doktrinde alacak miktarının Türk parası ile gösterilmesi hükmünün hukuki niteliği bakımından iki farklı görüş ileri sürülmüştür.

Bazı yazarlar²⁹⁴, rehin yükünün Türk parası ile tapu kütüğüne kaydedilmesine ilişkin hükmü tapu memuruna getirilen bir düzen hükmü olarak değerlendirmekte ve bu bağlamda emredici bir nitelik taşımadığını kabul etmektedir. Bu görüşe göre, teminat altına alınan alacağın miktarının Türk parası ile gösterilmemesi taşınmaz rehnini geçersiz hale getirmeyecektir. Bu görüşte olanlardan *Tekinay*, alacağın Türk parası ile belirlenmiş olması gerekliliğine ilişkin düzenlemeyi yorumlarken metne bağlı kalmamak gerektiğini, vade veya ödeme tarihindeki Türk parası karşılığı hesaplanabilecek yabancı para üzerinden rehin kurulabileceğini, eMK'daki yabancı para üzerinden ipotek kurulabileceğine ilişkin düzenlemenin istisnai bir hüküm olmadığını, sadece alacağın mutlaka yabancı para ile ödenmesinin şart koşulduğu hallerde uygulanması gerektiğini savunmaktadır²⁹⁵.

Genel olarak kabul gören görüşe göre²⁹⁶ ise, alacak miktarının tapu kütüğüne Türk parası ile kaydedilmesi kuralı bir düzen hükmü değil, rehin hakkının doğması için maddi bir şart olup, emredici niteliktedir. Bu nedenle miktarı Türk parası ile gösterilmeden yapılan tescil hukuken geçersiz olacak, alacaklının taşınmaz üzerinde alacağını güvence altına alan böyle bir rehin hakkı bulunmayacaktır²⁹⁷. Örneğin, yine MK. m.851/2'de düzenlenen istisnai hal dışında yabancı para ile veya altın ya da tedavülden kaldırılmış bir para gösterilmek suretiyle ipotek tesis edilemeyecektir²⁹⁸. Ancak para değerindeki değişmelere karşı alacaklıyı korumak için bir değer kaydı ile

Aynı Haklar, s.137; **Kuntalp**, Ana Para ve Üst Sınır (Maksimal) İpotek Ayrımı, s.6; **Altay/Eskiocak**, s.29; **Ayiter**, s.171; **Yalçınduran**, s.673; **Ekecik**, s.45; **Günel**, s.249; **Sünkitay**, s.479.

²⁹⁴ **Tekinay**, s.72; **Wieland**, s.546. Bu görüş ayrıca İsviçre doktrininde de ileri sürülmekte olup, bu hususta ayrıntılı bilgi için bkz. **Gülekli**, s.67.

²⁹⁵ **Tekinay**, s.72.

²⁹⁶ **Köprülü/Kaneti**, s.283; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.720; **Akipek/Akıntürk**, s.757; **Kuntalp**, Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni, s.305; **Sirmen**, Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni, s.7; **Helvacı İlhan**, s.140; **Yassıoğlu**, s.24, **Gülekli**, s.67; **Altay/Eskiocak**, s.29; **Sarı**, s.965-966; **Ertaş**, s.517; **Günel**, s.249; **Yücel**, s.53; **Nar**, Yabancı Para İpoteği, s.91.

²⁹⁷ **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.720; **Altay/Eskiocak**, s.29.

²⁹⁸ **Köprülü/Kaneti**, s.283; **Helvacı İlhan**, s.140; **Nar**, Yabancı Para İpoteği, s.91.

örneğin yabancı para veya altın ölçü alınmak suretiyle, düzenlenen sözleşmeden doğan bir alacak için Türk parası üzerinden ipotek kurulmasında kanuni bir engel bulunmamaktadır²⁹⁹.

Yargıtay da vermiş olduğu bir kararda, taşınmaz rehninin ancak belirli bir alacak için miktarı Türk parası ile gösterilerek kurulabileceğinin, alacağın miktarı belirli değilse taşınmazın ne miktar için teminat teşkil edeceğinin taraflarca tespit olunmasının gerektiğinin eMK.'nın 766. maddesi ile öngörüldüğünü belirtmekle birlikte, mevcut alacak için ipotek tesisi mümkün olduğu gibi ilerde doğacak bir alacak için de ipotek tesisi olanağı bulunduğunu ancak, her iki halde de taşınmazın ne kadar bir meblâğ için teminat teşkil edeceğinin herhalde tescilde gösterilmesi gerektiğini ifade etmiş ve bu hususların akdin şekil şartıyla ilgili olduğunu kabul etmiştir.³⁰⁰ Başka bir kararda da “*Medeni Kanun'un 851. maddesi gereğince taşınmaz rehni, ancak muayyen bir alacak için miktarı Türk parası gösterilerek kurulabilir.*” denilmek suretiyle söz konusu maddenin emredici olduğuna işaret edilmiştir³⁰¹.

Kanaatimizce, MK. m.851/1 hükmünün lafzı ve amacı dikkate alındığında, düzenlemenin emredici nitelikte olduğunun kabulü yerinde olacaktır. eMK.'ya 766/a maddesi ile getirilen ve daha sonra MK. m.851/2 hükmü ile son şeklini alan, belirli koşulların yerine getirilmesi halinde yabancı para ipoteği kurulmasına imkân sağlayan düzenleme ise, istisnai bir nitelik taşımaktadır. Bu bağlamda MK. m.851/2'de öngörülen istisnai hal dışında alacak miktarının tapu kütüğünde Türk parası ile gösterilmesi gerekmektedir. Aksi halde işbu emredici nitelikteki hükme uyulmaksızın yapılan tescil, yolsuz tescil olarak kabul edilerek, lehine tescil yapılan kişi ipotekten yararlanamayacaktır³⁰².

²⁹⁹ Köprülü/Kaneti, s.283; Nar, Yabancı Para İpoteği, s.91.

³⁰⁰ YHGK. T.07.02.1975, E.1974/470, K.1975/154, Kazancı, E.T. 01.02.2011.

³⁰¹ Y. 12. HD. T.04.10.2004, E.2004/16805, K.2004/20943, Kazancı, E.T. 01.02.2011.

³⁰² Nar, Yabancı Para İpoteği, s.91.

b- Tapuya Kaydedilecek Alacak Miktarının Belirli Olması

Belirli ilkesinin bu yönü, güvence altına alınacak alacağın tapu kütüğüne açıkça yazılmasını öngörmektedir³⁰³. Burada önemli olan temel borç ilişkisinde alacak miktarının belirli olması değil, taraflarca belirlenmiş olan miktarın tapu kütüğüne kaydedilmesidir. Ayrıca bu ilke, borçlunun, diğer alacaklıların ve taşınmaz sonradan devralacak üçüncü kişilerin taşınmaz üzerindeki rehin yükünü tam olarak tespit edemeyeceğinden, borçlunun ileride doğacak her türlü borcunun aynı ipotek ile temin edilmemesini de ifade etmektedir³⁰⁴.

Medeni Kanun m.851/1 uyarınca, alacakta belirli ilkesinden anlaşılması gereken, sadece teminata bağlanacak alacağın para ile ifade edilen miktarının tapuda gösterilmesidir³⁰⁵. Teminat altına alınan alacak, para alacağı ise para miktarının; yapma, yapmama yahut para dışında bir verme edimi ise bu edimlerin Türk parası üzerinden karşılığının tapu sicilinde gösterilmesi gerekmektedir³⁰⁶. İşbu madde belirli bir alacaktan bahsettiği için, burada alacak miktarının yanı sıra alacağın hukuki sebebinin de belirlenmesinin özellikle belirli ilkesi bakımından zorunlu olup olmadığı sorusu gündeme gelmektedir³⁰⁷. Bu konu daha önce ayrıca değerlendirildiğinden burada sadece ilgili kısma atıfta bulunmakla yetiniyoruz³⁰⁸.

Kural olarak ipotek, mevcut bir ilişkiden doğmuş olan ve miktarı belirli bir alacağı güvence altına almaktadır³⁰⁹. Ancak Medeni Kanunumuz miktarı önceden belirli olmayan alacaklar için de ipotek kurulabileceğini kabul etmiştir. MK. 851/1 maddesinin 2. cümlesinde bu husus, “*Alacağın miktarının belli olmaması hâlinde, alacaklının bütün istemlerini karşılayacak şekilde taşınmazın güvence altına alacağı üst sınır taraflarca belirtilir.*” şeklinde ifade edilmektedir. Buna göre, rehin ile güvence altına alınmak istenen alacağın miktar olarak belirli olması durumunda başka bir anlatımla, tapuda

³⁰³ Karahacıoğlu/Doğrusöz/Altın, s.109; Nar, Yabancı Para İpoteği, s.91.

³⁰⁴ Aybay/Hatemi, Eşya Hukuku Dersleri, s.183; Yassıoğlu, s.24; Nar, Yabancı Para İpoteği, s.91.

³⁰⁵ Gürsoy/Eren/Cansel, s.961; Akipek/Akıntürk, s.757; Ayiter, s.171.

³⁰⁶ Altay/Eskiocak, s.29; Nar, Yabancı Para İpoteğinde Temerrüt Faizi, s.18.

³⁰⁷ Gülekli, s.75.

³⁰⁸ bkz. ikinci bölüm/II/A/2-b.

³⁰⁹ Wieland, s.545; Akipek/Akıntürk, s.757.

gösterilen alacağın Türk parası ile miktarı, mevcut alacağın gerçek miktarını gösteriyorsa anapara ipoteği; güvence altına alınacak alacağın miktarı belirli değil ise üst sınır ipoteği söz konusu olacaktır³¹⁰.

Tapu kütüğünde alacak miktarının anapara ipoteği yahut üst sınır ipoteği ile tescil edilmiş olması, aynı zamanda MK. m.875'e istinaden alacağın kapsamının tespitinde de önem kazanmaktadır. Zira bu hüküm sadece anapara ipoteğinde uygulama alanı bulmakta, üst sınır ipoteği tapuda belirtilen meblağ dışında kalan yan alacakları kapsamamaktadır.³¹¹ Anapara ipoteğinde rehlin sağladığı güvence, anapara ile birlikte takip giderleri ve gecikme faizi, iflasın açıldığı veya taşınmazın paraya çevrilmesinin talep edildiği anda muaccel bulunan üç yıllık faiz, iflasın açılmasından veya taşınmazın paraya çevrilmesi talebinden itibaren paraya çevrilme anına kadar işleyecek faiz ile taşınmazın korunması için yapılan zorunlu masraflar ile sigorta primlerini kapsamaktadır³¹². Bunlar dışında kalan cezai şart, gider vergisi, ekspertiz ücreti gibi diğer yan alacakların teminat haricinde kaldığı ve adi alacak niteliğinde olduğu kabul edilmektedir³¹³. Üst sınır ipoteğinde ise alacaklı, tüm talepleri için ancak tapu kütüğünde belirtilen üst sınır tutarına karar bu güvenceden yararlanabilecektir³¹⁴.

İster anapara ipoteği ister üst sınır ipoteği biçiminde kurulsun, ipotek ile güvence altına alınan alacak miktarının tapu kütüğünde açık bir şekilde gösterilmesi gerekmektedir. Bu kural bir geçerlilik şartı olduğundan alacak miktarı belirtilmeksizin yapılan tescil, geçersiz olacaktır. İpotek konusu alacak miktarının ipotek sözleşmesi veya kredi

³¹⁰ **Karahacıoğlu/Doğrusöz/Altın**, s.109; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.720; **Akipek/Akıntürk**, s.757 vd.; **Reisoğlu** Safa, *Yabancı Para İpoteki*, s.68; **Ertaş**, s.517; **Ayiter**, s.171; **Aydoğdu**, s.322; **Günel**, s.250; **Karahasan**, s.211; **Esener/Güven**, s.434; **Nar**, *Yabancı Para İpoteki*, s.92.

³¹¹ **Wieland**, s.548; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.720-721; **Sirmen**, *İpotekli Alacağın Devri*, s.216; **Sünkitay**, s.482; **Davran**, s.23; **Altop**, s.28.

³¹² **Kuntalp**, *Ana Para ve Üst Sınır (Maksimal) İpotek Ayrımı*, s.25 vd.; **Altop**, s.14 vd.; **Yalçınduran**, s.677-678; **Şener**, s.31; **Helvacı İlhan**, s.146.

³¹³ **Kuntalp**, *Ana Para ve Üst Sınır (Maksimal) İpotek Ayrımı*, s.33-34; **Altop**, s.28; **Şener**, s.32; **Helvacı İlhan**, s.157.

³¹⁴ **Altop**, s.28; **Yalçınduran**, s.687. Yargıtay'ın bu konuda vermiş olduğu bir kararı şu şekildedir: "İpotek veren üçüncü kişi *Sebahattin Acar*'ın sorumluluğunun 29.08.1990 günlü 6123 yevmiye nolu ipotek akit tablosu ile 45 milyon, 13.11.1990 tarih 8040 yevmiye nolu akit tablosu ile 30 milyon limitli olarak sınırlı olduğu görülmektedir. MK. 766 ve 790 maddeleri hükümleri gereğince adı geçen limitle sınırlı olarak sorumludur. Talep edilebilecek miktar borç ve ferileri ile birlikte limiti aşamaz. Somut olayda üçüncü şahıs ipotek borçlu *Sebahattin Acar* 18.10.1994 tarihinde 75 milyon limiti icra dosyasına yattığına göre, istemin kabulü ile her iki ipoteğin de feshine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi isabetsizdir." Y.12.HD. T.20.04.1995, E.1995/5233, K.6143, **Karahacıoğlu/Doğrusöz/Altın**, s.495.

sözleşmesi gibi belgelerde gösterilmesi ipoteği geçerli hale getirmeyecektir.³¹⁵ Ancak Yargıtay vermiş olduğu bir kararda³¹⁶, tapu kütüğünde rehin yükünün belirtilmemesinin ipoteğin iptalini gerektirmediğini, mahkemenin ipotek belgelerini inceleyerek rehinle temin edilen miktarı saptaması gerektiğini ifade etmiştir. Kanaatimizce, bu karara katılmak mümkün olmamaktadır. Zira ipotekte belirlilik ilkesi, emredici nitelikte olduğundan ipoteğin kurulması bakımından bir geçerlilik şartı teşkil etmektedir. Bu düzenlemenin aksini kabul etmek kanuna ve yasa koyucunun amacına aykırılık teşkil edecektir. Kaldı ki, söz konusu kararın karşı oy yazısında da isabetli olarak, Medeni Kanun'un sınırlı sayı prensibine bağlı olarak üç tür taşınmaz rehni öngördüğünü, üzerinde bedeli yazılmayan ipotek akit tablosuna geçerlilik verilmesi halinde kanunun sistematığına aykırı olarak yeni bir ipotek türü yaratılacağı, belirlilik ilkesi bakımından ipotek derecesinin ne miktarda teminat teşkil ettiğinin bilinmesini teminen rehin yükünün mutlaka belirli bir ipotek derecesi bünyesinde tapu kütüğüne tescil edilmesi gerektiği ve rehin yükünün ilişkili olduğu tutarın tapu kütüğünde yazılı olmamasının geçersizlik nedeni olduğu açıkça belirtilmiştir³¹⁷.

2- Rehin Konusu Taşınmaz Yönünden Belirlilik İlkesi

Taşınmaz rehinde belirlilik ilkesi gereğince, alacaklı lehine üzerinde rehin hakkı kurulacak taşınmazın belirli olması zorunludur³¹⁸. MK. m.853'e göre rehin hakkı, ancak tapu kütüğüne kayıtlı taşınmazlar üzerinde kurulabilecektir. İşbu maddenin devamında

³¹⁵ Nar, Yabancı Para İpoteği, s.92.

³¹⁶ “Davacı G., kocasının mevcut ve doğması muhtemel borçlarından ötürü 666 parsel sayılı taşınmazdaki payı üzerine davalı şirket lehine teminat ipoteği kurmuş ve bilhare alacak miktarı belli olmadığından bahisle mezkur ipoteğin iptalini istemiştir. Her ne kadar dava konusu ipoteğin 18.05.1979 gün ve 2569 yevmiye numaralı akit tablosunda ipoteğin kaç lira alacak için teminat teşkil ettiği yazılmamış ise de, gerek ipotek belgesinde gerekse tapu kaydında ipotek bedeli 6.500.000 liradır. Bu durumda ipotek akdi tanzim olunurken kaç lira alacak için teminat teşkil ettiği hususunun yazılması unutulmuş olabileceği göz önünde tutularak tapu sicil muhafızlığından ipotekle ilgili evrakın istenmesi ve diğer belgeler ile birlikte değerlendirilmesi, hasıl olacak sonuç dairesinde bir hüküm kurulması gerekirken eksik inceleme ve soruşturmaya istinaden yazılı şekilde karar verilmesi isabetli bulunmamıştır.”, Y. 14.HD. T.16.04.1985, E.1984/8369, K.1985/2747, Altay/Eskiocak, s.513.

³¹⁷ Altay/Eskiocak, s.514-515.

³¹⁸ Wieland, s.551; Gürsoy/Eren/Cansel, s.969; Saymen/Elbir, s.533; Köprülü/Kaneti, s.290; Sarı, s.991; Ünal/Başpınar, s.102; Esener/Güven, s.435; Aybay/Hatemi, Eşya Hukuku Dersleri, s.183; Ayan, Sınırlı Ayni Haklar, s.139; Karahacıoğlu/Doğrusöz/Altın, s.110; Karahasan, s.213; Reisoğlu Seza, İpotek İşlemleri, s.10; Artukmaç, s.20; Davran, s.24; Altay/Eskiocak, s.19; Bozkurt, s.236; Ayıter, s.171; Yücel, s.63; Acar, s.161; Çetin, s.42; Ekecik, s.45.

m.854 ve m.855 ile de rehin konusu taşınmazın tek veya birden çok olması durumu düzenlenmiştir. Bu düzenlemelere göre, borçlunun halen sahip olduğu ve ileride sahip olacağı bütün taşınmazları kapsayacak şekilde genel bir rehin hakkı tesis edilemeyecektir³¹⁹. Ayrıca taşınmaz üzerinde kurulacak rehin, taşınmazın tamamı üzerinde bir yük oluşturmaktadır³²⁰. Taşınmazın münferit parçaları, hukuken eşya niteliğine sahip olmadığından, tasarruf niteliğindeki işlemlere bağımsız olarak konu olamamaktadır³²¹. Taşınmazın sadece bir bölümü üzerinde rehin tesis edilmek isteniyorsa, bu bölümün bağımsız parsel olarak tapu kütüğüne kaydedilmiş olması gerekmektedir³²². Bu husus, MK. m.854/2’de şu şekilde ifade edilmiştir; “*Bölünen taşınmazın parselleri tapu kütüğüne ayrı ayrı kaydedilmedikçe rehne konu olamaz*”.

Aynı alacak lehine birden fazla belirli taşınmaz üzerine rehin kurulması durumu, teminat gösterilen taşınmazlar, MK. m.855 uyarınca ayrı ayrı açıkça belirtileceğinden, belirlilik ilkesine aykırılık teşkil etmeyecektir³²³. Bu durumda Medeni Kanunumuz sisteminde aynı alacak için birden fazla taşınmazın rehne konu olması iki şekilde mümkün olabilmektedir.

a- İpotek Yükünün Taşınmazlar Arasında Paylaştırılması

Bir alacağın birden fazla taşınmaz ile teminat altına alınmasında kural, her bir taşınmaz üzerinde aşırı yükü önlemek amacı ile, rehin yükünün birden fazla taşınmaz arasında paylaştırılmasıdır³²⁴. Bu durumda MK. m.855/2 uyarınca her taşınmaz alacağın belirli bir miktarını teminat altına almaktadır. Taşınmazlar üzerindeki değer parçalarının

³¹⁹ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.723; Köprülü/Kaneti, s.290; Gürsoy/Eren/Cansel, s.970; Karahasan, s.214; Saymen/Elbir, s.535; Karahacıoğlu/Doğrusöz/Altın, s.111; Ertaş, s.518; Aybay/Hatemi, Eşya Hukuku Dersleri, s.183; Altay/Eskiocak, s.19; Yücel, s.63; Bozkurt, s.236; Acar, s.207; Çetin, s.43; Ayan, Sınırlı Ayni Haklar, s.139.

³²⁰ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.723.

³²¹ Wieland, s.552; Gürsoy/Eren/Cansel, s.970-971; Davran, s.26; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.723; Ayan, Sınırlı Ayni Haklar, s.139; Altay/Eskiocak, s.19.

³²² Wieland, s.552; Tekinay, s.74; Saymen/Elbir, s.535; Karahacıoğlu/Doğrusöz/Altın, s.111; Ayiter, s.171, Altay/Eskiocak, s.19; Karahasan, s.214.

³²³ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.723.

³²⁴ Wieland, s.552; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.723; Karahacıoğlu/Doğrusöz/Altın, s.112; Davran, s.26, Altay/Eskiocak, s.22; Çetin, s.45.

toplamı alacak miktarını geçemeyecektir³²⁵. Bu durumda bölünen teminat altına alınan alacak miktarı değil, teminat yüküdür³²⁶. Teminat yükünün dağıtılması ise, tarafların anlaşmasına göre yapılacaktır³²⁷. Taraflar bu bağlamda hangi taşınmazın alacağın ne miktarı için teminat teşkil edeceğini serbestçe kararlaştırabilecektir³²⁸. Bu belirlemenin ipotek sözleşmelerinde belirtilmesi gerekmektedir³²⁹.

Teminat yükünün dağıtılması ile ilgili taraflar arasında bir anlaşma bulunmamasına rağmen, taşınmazların değeri tapu kütüğünde belirlenmiş ise, MK. m.855/3'te yer alan "*Aksine bir anlaşma bulunmadıkça, tapu idaresi, re'sen güvenceyi taşınmazların her birine değeri oranında dağıtır.*" düzenlemesine göre, yükün dağıtımı taşınmazların değeri ile orantılı olarak yapılacaktır³³⁰.

Konu ile ilgili olarak TST.'nin 31/d maddesinde, tescil bakımından rehin miktarının belirtilmiş olması arandığından, teminatın bölünmesi halinde, TST. m.32/c uyarınca taşınmazların kütük sayfalarının rehin sütununa, rehin miktarından taşınmaza isabet eden miktarın tescil edileceği belirtilmektedir. Buna karşılık, ipotek tesisi talebinde bulunanların, her bir taşınmazın ne miktar için rehnedildiğini belirtmemeleri durumunda, TST. m.32/son hükmü gereği tescil talebi tapu memuru tarafından reddedilecektir.

Görüldüğü üzere, TST. m.32 düzenlemesi, MK.'nın taşınmazların değeri ile orantılı olarak dağıtım yapılacağına ilişkin yukarıda belirtilen düzenlemesi ile çelişmektedir. Bu hususta doktrinde de fikir birliği bulunmamaktadır. Bir görüşe göre³³¹, ipotek isteminde bulunanların, bu miktarı göstermemişler ise, MK. m.855 uyarınca mahkemeye başvurarak taşınmazların değerleriyle orantılı olarak paylaşırma yapılmasını talep etme

³²⁵ Helvacı İlhan, s.228.

³²⁶ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.724; Helvacı İlhan, s.228; Kuntalp Erden, Aynı Alacak İçin Birden Çok Taşınmaz Rehni, Yiğit Okur'a Armağan, İstanbul, 1998, s.268; Karahasan, s.215; Altay/Eskiocak, s.22.

³²⁷ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.724; Kuntalp, Toplu Rehin, s.268; Helvacı İlhan, s.228; Karahacıoğlu/Doğrusöz/Altın, s.112; Sarı, s.1003-1004.

³²⁸ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.724; Akipek, s.195; Acar, s.239; Karahasan, s.215.

³²⁹ Davran, s.27; Akipek, s.195.

³³⁰ Karahasan, s.215; Altay/Eskiocak, s.22.

³³¹ Akipek, s.195; Davran, s.27; Kuntalp, Toplu Rehin, s.270.

hakkı bulunmaktadır. Diğer görüşe göre³³², İsviçre Tapu Sicil Nizamnamesi m.45 hükmüne kıyasen, taşınmazların değerinin tapuda gösterildiği hallerde tapu memurunun re'sen paylaşırma yetkisine sahip olduğu kabul edilmelidir. Uygulamada tapu memurları ipotek tescil talebinde taraflar bir paylaşırma yapmamışlarsa, dağıtımın yapılmasını sağlamaktadırlar³³³. Kanaatimizce, Türk hukuk sisteminde normlar hiyerarşisi de dikkate alınmak suretiyle, MK. 855/3 hükmünün uygulama alanı bulacağıın kabulü yerinde olacaktır. Bu bağlamda ipotek tesisi talebinde bulunanların, her bir taşınmazın ne miktar için rehneldildiğini belirtmemeleri durumunda, tapu memurunca tarafların bu belirlemeyi yapmalarının sağlanması ve re'sen dağıtımın yapılmasının sağlanması gerekmektedir.

b- Toplu Rehin

Her taşınmazın alacağıın tamamını teminat altına aldığı bu taşınmaz rehninde taraflar, ne alacağıın ne de rehin yükünün bölünmesi gerekmeksizin, birden çok taşınmaz üzerinde rehin kurulmasını rehin sözleşmesinde kararlaştırabilirler³³⁴. Doktrinde toplu rehin, “*kollektif rehin*”³³⁵, “*müşterek rehin*”³³⁶, “*müteselsil rehin*”³³⁷ ve “*toplu ipotek*”³³⁸ olarak da ifade edilmektedir. MK. m.855/1³³⁹e göre, toplu rehin ancak; üzerinde rehin kurulmak istenen taşınmazların mülkiyeti aynı kişide ise veya taşınmazların malikleri farklı kişiler olmakla beraber, bunlar teminat altına alınmak istenen borcun müteselsil borçluları ise kurulabilmektedir³⁴⁰. Bu bağlamda şartları oluşmamış bir toplu rehin, geçersiz olarak kabul edilecek ve dolayısıyla tapu siciline yapılan tesciller de yolsuz

³³² Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.724; Köprülü/Kaneti, s.294; Karahacıoğlu/Doğrusöz/Altın, s.112; Helvacı İlhan, s.231; Acar, s.242.

³³³ Eken, s.13.

³³⁴ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.724; Gürsoy/Eren/Cansel, s.974; Sarı, s.1005; Esener/Güven, s.437; Ertaş, s.519; Gürsoy, s.8; Kuntalp, Toplu Rehin, s.265; Karahasan, s.215; Altay/Eskiocak, s.21; Çetin, s.45; Kurşat, s.405-406; Uyar, Taşınmaz Rehni, s.26.

³³⁵ Saymen/Elbir, s.537; Gürsoy, s.8; Altay/Eskiocak, s.21.

³³⁶ Wieland, s.554; Gürsoy/Eren/Cansel, s.974; Davran, s.28; Ertaş, s.519; Çetin, s.45.

³³⁷ Acar, s.243; Esener/Güven, s.437; Kurşat, s.403.

³³⁸ Helvacı İlhan, s.212.

³³⁹ MK. m.855/1 : “Birden çok taşınmazın aynı borç için rehneldilmesi, taşınmazların aynı malike veya borçtan müteselsilen sorumlu olan maliklere ait olmalarına bağlıdır”.

³⁴⁰ Wieland, s.553; Ayan, Sınırlı Ayni Haklar, s.141; Karahacıoğlu/Doğrusöz/Altın, s.114; Gürsoy, s.15; Karahasan, s.215; Kuntalp, Toplu Rehin, s.266; Altay/Eskiocak, s.21.

olacaktır³⁴¹. Burada ayrıca belirtmek gerekir ki, şartları oluşsa bile toplu rehin kurulması zorunlu olmayıp, taraflar rehin yükünü çeşitli taşınmazlar arasında paylaşırabileceklerdir³⁴².

Toplu rehinde amaç, tek bir alacağın tamamını teminat altına almak olduğundan, birden fazla taşınmaz üzerinde kurulan rehinler arasında hukuki bağılıktan bahsedilmektedir³⁴³. Dolayısıyla rehinli alacaklı, rehin konusu taşınmazlardan birinin paraya çevrilmesi neticesinde alacağını tamamen tahsil etmişse, diğer taşınmazlar üzerindeki rehinler maddi açıdan kendiliğinden sona erecek olup, diğer rehinli taşınmazların tapu kütüğündeki sayfalarındaki tesciller sadece şekli bir değere sahip olacaktır³⁴⁴. Yargıtay'ın vermiş olduğu kararların da aynı yönde olduğu görülmektedir³⁴⁵.

Medeni Kanun'un m.873/3 hükmü uyarınca, toplu rehinde rehinli alacaklının istediği taşınmazı paraya çevirtme imkânı sınırlandırılmış olup, tüm rehinli taşınmazların paraya çevrilmesini talep etme mecburiyeti söz konusudur³⁴⁶. Hangi taşınmazın paraya

³⁴¹ **Köprülü/Kaneti**, s.292; **Kuntalp**, Toplu Rehin, s.277; **Helvacı İlhan**, s.214. Ayrıca toplu rehinin kurulabilmesi için ipotek sözleşmesinde rehin toplu rehin olduğunun açıkça belirtilmesi gerektiği, aksi takdirde kurula rehin ilişkisinin ipotek yükünün paylaşılması yolu ile kurulan rehin sayılacağı yönündeki görüş için bkz. **Akipek**, s.196. Yargıtay da vermiş olduğu bir kararda, toplu rehinin ipotek sözleşmesinde belirtilmiş olmasını aramaktadır, bkz. Y. 12.HD. T.16.06.1997, E.1997/6419, K.1997/7032, Kazancı, E.T. 30.01.2011.

³⁴² **Köprülü/Kaneti**, s.292; **Kuntalp**, Toplu Rehin, s.266; **Kurşat**, s.405; **Günel**, s.248.

³⁴³ **Helvacı İlhan**, s.213; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.725; **Davran**, s.27.

³⁴⁴ **Kuntalp**, Toplu Rehin, s.272; **Helvacı İlhan**, s.222; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.725; **Davran**, s.27; **Köprülü/Kaneti**, s.291.

³⁴⁵ “Alacağın tümünü güvence altına almak için rehin yükü bölünmeden birden fazla taşınmaz üzerinde toplu rehin kurulabilir. Bu gibi halde alacaklı, rehinli taşınmazın birisinin paraya çevrilmesi ile alacağını elde ederse diğer taşınmazlar üzerindeki rehin sona erer”, Y. 12.HD. T.23.11.2001, E.2001/17448, K.2001/19796, Kazancı, E.T. 12.12.2010. Aynı yönde, Y. 12.HD. T.18.04.2002, E.2002/6829, K.2002/8052 sayılı başka bir kararından: “Somut olayda ortada toplu rehin durumu vardır. Alacaklı rehin konusu taşınmazların hepsinin satışını aynı zamanda istemek zorundadır. Ancak ipotek verilen taşınmazlar, aynı borçluya ait ise, taşınmazlardan birinin satılması halinde, ipotek bedeli alacaklının alacağını tatmine ve yeterli ise artık diğer taşınmazın, İcra Müdürlüğünce satışının yapılmaması gerekir. Somut olayda, 5615 parsel nolu taşınmazın satış bedeli olan ...TL. takip yapan ve satış isteyen ... Bankası alacağını karşıladığı gibi, bu alacağa rüçhamı olan diğer alacakları da karşıladığından artık, 5616 nolu parselin satılmasına gerek kalmadığından bu taşınmazın ihalesinin feshinin kabulü gerekirken...”, Kazancı, E.T. 02.01.2011.

³⁴⁶ **Gürsoy**, s.22; **Kuntalp**, Toplu Rehin, s.288; **Akipek**, s.196; **Köprülü/Kaneti**, s.293-294; **Saymen/Elbir**, s.538; **Karahacıoğlu/Doğrusöz/Altın**, s.115; **Karahasan**, s.216; **Davran**, s.29; **Helvacı İlhan**, s.220; **Acar**, s.242; **Sarı**, s.1004; **Ayan**, Sınırlı Ayni Haklar, s.140; **Esener/Güven**, s.438; **Ertaş**, s.519; **Altay/Eskiocak**, s.60; **Kurşat**, s.424; **Uyar**, Taşınmaz Rehni, s.27.

çevrileceğine icra müdürlüğü karar verecektir³⁴⁷. Anılan m.873/3 hükmü aynen şu şekildedir : “*Aynı alacak için birden çok taşınmazın rehnedilmiş olması hâlinde, rehnin paraya çevrilmesi istemi, taşınmazların tamamı hakkında yapılır. Bununla birlikte, icra dairesi onlardan ancak gerektiği kadarını paraya çevirir*”. Yasa koyucu bu hüküm ile, ipotekli alacaklının alacağından fazlasını karşılayacak miktarda taşınmazın paraya çevrilmesine engel olmayı ve borçtan müteselsilen sorumlu olan diğer taşınmaz malikleri ile onların adi ve rehinli alacaklılarını korumayı amaçlamıştır³⁴⁸.

Yargıtay, “*MK.’ya göre birden fazla taşınmaz üzerindeki rehin yükü bölünmeden alacağın tümü için ipotek konulabilir. Bu durumda taşınmazların sorumlu oldukları miktar, icra müdürü tarafından oranlama suretiyle tespit edilir. Aynı alacak için birden fazla taşınmaz üzerine rehin tesis edildiği için bunların birlikte satışının istenmesi zorunludur.*” şeklinde vermiş olduğu kararında, aynı alacak için birden fazla taşınmaz üzerinde ve rehin yükü bölünmeksizin alacağın tümü için rehin tesis edildiği durumda, rehinli taşınmazların tamamı üzerinden paraya çevirme talebinde bulunulmasının zorunlu olduğunu belirtmiştir³⁴⁹. Başka bir kararda ise, taşınmazların aynı kişiye ait olması halinde sadece zorunlu olanların, farklı kişilere ait olması halinde ise tamamının satılması gerektiği kıstasının getirildiği görülmektedir³⁵⁰: “*Toplu rehin durumunda alacaklı, rehin konusu taşınmazların hepsinin satışını aynı zamanda istemek zorundadır. Ancak ipotek verilen taşınmazlar, aynı borçluya ait ise, taşınmazlardan birinin satılması halinde, ipotek bedeli alacaklının alacağını tatmine yeterli ise artık diğer taşınmazın, İcra Müdürlüğünce satışının yapılmaması gerekir*”.

Toplu rehinin birden fazla taşınmaz üzerinde yük teşkil eden tek bir rehin hakkı mı olduğu, yoksa yüklenen taşınmazların adedi kadar birden fazla taşınmaz rehni mi

³⁴⁷ **Altay/Eskiocak**, s.21. İcra müdürlüğüne tanınan bu takdir yetkisinin kullanımı, icra hukukuna göre icra tetkik merciine yapılacak şikayetlere konu olabilecektir, **Tekinay**, s.75. “*Bu durumda seçimin yapılmasında mümkün olduğu ölçüde toplu rehin konusu taşınmazların maliklerinin menfaati ile ipotekli alacaklıların menfaati arasındaki denge ile bu taşınmazlar üzerindeki alt derecedeki diğer ipotekli alacaklıların menfaatlerini korumak gerekir*”, **Helvacı İlhan**, s.223.

³⁴⁸ **Davran**, s.29, **Helvacı İlhan**, s.221, **Acar**, s.242.

³⁴⁹ Y. 12.HD. T.06.03.2002, E.2002/3619, K.2002/4566, Kazancı, E.T. 27.12.2010. Aynı yönde bkz. Y. 12.HD. T.27.10.1989, E.33701, K.12905, YKD, 1990/11, s.1658.

³⁵⁰ Y. 12.HD. T.18.04.2002, E.2002/6829, K.2002/8052, Kazancı, E.T. 27.12.2010.

doğurduğu hususu doktrinde tartışmalıdır³⁵¹. Hâkim görüş³⁵², birden fazla taşınmaz üzerinde kurulan rehinlerin, hukuki bir bütün olarak tek bir rehin hakkı teşkil ettiği yönündedir. Ayrıca malikin bir taşınmaz üzerinde ipotek tesis ettikten sonra, bir diğer taşınmazını da sonradan ipotek kapsamına dahil etmek suretiyle her iki taşınmaz üzerinde toplu rehin kurulmasına hukuken bir engel bulunmadığı da kabul edilmektedir³⁵³. Bizim de katıldığımız görüşe göre ise³⁵⁴, eşya hukukunda hâkim olan, aynî hakkın konusunu bağımsız bir varlık niteliği olan tek bir eşyanın teşkil edebileceği kuralından hareketle, toplu rehinde birden çok taşınmaz rehni kurulmuş olduğunun kabulü ile birlikte burada temel kurala, sınırlı aynî hak olan taşınmaz rehinde bir istisna getirilmesine gerek bulunmamaktadır³⁵⁵.

B- Yabancı Para İpoteğinin Belirlilik İlkesi Bakımından Değerlendirilmesi

Yabancı para ipoteği kurulmasının kabul edilmesi ile birlikte, taşınmaz rehinde belirlilik ilkesine göre emredici nitelikte olan ipoteğin mutlaka Türk parası üzerinden kurulması düzenlemesine istisnai bir imkân getirilmiştir³⁵⁶. Böylelikle tapu kütüğünde rehin yükü, ipoteğin kurulduğu yabancı para birimi ile de ifade edilebilecektir. Bu bağlamda yabancı para ipoteğinin, alacak miktarının tapu kütüğünde Türk parası ile gösterilmesi ilkesinin bir istisnası olarak kabul edilmesi yerinde olacaktır. Ancak hemen hatırlatalım, yabancı para ipoteğinin kurulabilmesi için Medeni Kanun'da öngörülen şartlar gerçekleşmemişse, yine temel kural geçerli olacak ve kurulan rehnin Türk parası ile gösterilmesi zorunlu tutulacaktır.

Belirlilik ilkesinin “*alacağa*” ve “*rehin konusu taşınmaza*” ilişkin olmak üzere iki yönlü olduğunu daha önce ifade etmiştik³⁵⁷. Yabancı para ipoteğinin, taşınmaz rehnine hâkim ilkelere belirlilik ilkesi ile olan ilişkisi, daha çok belirlilik ilkesinin alacak yönü ile

³⁵¹ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.725, Karahacıoğlu/Doğrusöz/Altın, s.113, Altay/Eskiocak, s.21, Kurşat, s.410.

³⁵² Davran, s.27, Gürsoy, s.8, Akipek, s.195, Köprülü/Kaneti, s.291, Gürsoy/Eren/Cansel, s.974, Kuntalp, Toplu Rehin, s.271, Altay/Eskiocak, s.57, Kurşat, s.411.

³⁵³ Helvacı İlhan, s.214, naklen Steinauer, T:III, s.157, no: 2662b; Simonius/Sutter, II, s.208, N: 22.

³⁵⁴ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.725; Karahacıoğlu/Doğrusöz/Altın, s.114; Acar, s.251.

³⁵⁵ Bu hususta ayrıntılı bilgi için bkz. Acar, s.250 vd.

³⁵⁶ Kuntalp, Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni, s.316; Yassioğlu, s.24; Sarı, s.987.

³⁵⁷ bkz. üçüncü bölüm/I/A.

ilgilidir. Zira yabancı para ipoteği, özü gereği rehin konusu alacak miktarının belirlenmesi ile ilgili istisnai düzenlemeler getirmektedir.

Mevcut düzenlemeden önce, eMK. m.766/a hükmü ile getirilen ve yabancı para üzerinden ipotek tesis edilmesine olanak sağlayan düzenleme, doktrinde *Serozan* tarafından belirlilik ilkesinin uygulanmasını engellediği öne sürülerek eleştirilmiştir³⁵⁸. Yazara göre; yabancı para üzerinden kurulacak ipotekte, yabancı paranın değerinin Türk parasına göre değişken olması, taşınmazı rehnedeki maliki ve beraberindeki tüm teminatlı ve teminatsız alacaklıları olumsuz yönde etkileyebilecektir³⁵⁹. Zira taşınmazına güvenerek taşınmazın değerinin yarısı karşılığında kredi alan malik, olağanüstü boyutlara ulaşabilecek kredi borcu nedeniyle taşınmazının elinden çıkmasına katlanmak zorunda kalacaktır³⁶⁰. *Kuntalp* de benzer görüşte olup, belirlilik ilkesinin taşınmazını karşılık göstererek kredi almak isteyen rehin veren malikin sonraki sırada yer alan rehinli alacaklıları ve teminatsız alacaklıların çıkarlarını koruma amacı dikkate alındığında, rehin yükünü belirsiz hale getiren yabancı para üzerinden ipotek kurulmasına imkân verilmesinin hatalı olduğu, yabancı para ipoteğinin belirlilik ilkesine aykırılık teşkil ettiğini savunmaktadır³⁶¹. *Barlas* ise, her ne kadar önceki dönemde yabancı para ipoteği tahtında kullanılan kredi miktarlarının çok yüksek olması nedeniyle, alacağı karşılamaya yeterli olacak şekilde üzerinde rehin kurulabilecek değerde bir taşınmaz bulunması oldukça güç olduğundan uygulama açısından rehinde belirlilik ilkesinin fazlaca zedelenmediği görüşünde ise de, daha sonra getirilen ve yabancı para ipoteğinin uygulama alanını genişleten son düzenlemelerin belirlilik ilkesini ağır ölçüde zedeleyecek şekilde geniş alana yayıldığını ifade etmekte, buna karşılık mevcut düzenlemede mutlaka değişiklik yapılmak suretiyle yabancı para

³⁵⁸ bkz. **Serozan**, s.217 vd. Yazar ayrıca, yasa koyucunun bu düzenlemeyi getirirken belirlilik ilkesinin zedelendiğinin bilincinde olduğunu ve bu nedenle de ilk tasarıda; “*Dövizli ipoteğin limiti, ipoteğin tesis edildiği gündeki işleme esas olan döviz miktarının T.C. Merkez Bankası döviz alış resmi kuru esas alınmak suretiyle bulunacak değerde, her yıl için bu değer yüzde kırkının ilavesi suretiyle bulunacak meblağı geçemeyecek ve bu artışlar en fazla beş yıllık süre göz önünde tutularak hesaplanıp, ipotek bedeli o şekilde tespit edilecektir.*” şeklinde bir düzenlemeye yer vermek suretiyle, her yıl için yüzde kırk ile sınırlı bir artış öngörüldüğünü, tasarı gerekçesinde de, bu düzenleme ile belirliliğin sağlanmış olacağını belirtildiğini, ancak Türk parasına duyulan güvensizliğin bu şekilde dile getirilmesinden daha sonra vazgeçildiğini ifade etmektedir, **Serozan**, s.220.

³⁵⁹ **Serozan**, s.219.

³⁶⁰ **Serozan**, s.219.

³⁶¹ **Kuntalp**, *Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni*, s.314.

üzerinden taşınmaz rehni kurulması imkânının sadece dış kaynaklı döviz kredileri için mümkün kılınması gerektiğini ileri sürmektedir³⁶².

Yabancı para ipoteğinde teminat altına alınan miktar, kur dalgalanmaları nedeniyle tam olarak belirlenememektedir³⁶³. Yabancı paranın Türk parası karşısındaki değerinin, kur dalgalanmaları nedeniyle değişmesi nedeniyle, taşınmazın üzerindeki rehin yükü de değişecektir³⁶⁴. Bu nedendir ki, mevcut düzenlemeye göre belirlilik ilkesi uyarınca, tapu kütüğünde gösterilen alacak miktarının belirlenebilir olması, yabancı para ile kurulan ipotek bakımından görünüşte kalmaktadır³⁶⁵. Zira önceden kurulmuş bir rehin var ise, onun önüne kurulacak bir yabancı para üzerinden rehin, sonraki rehmin teminatını önemli ölçüde azaltabileceğinden, önceki derecelere bakarak hareket eden alacaklıların menfaatleri zedelenebilecektir³⁶⁶. Bir örnek vermek gerekirse, tapuda Euro para birimi üzerinden tescil edilmiş bir ipotek kaydının bulunduğu varsayıldığında, bu kaydı gören alacaklıların, ön sıradaki ipotekli alacaklının söz konusu taşınmazın paraya çevrilmesi neticesinde satış bedelinden öncelikle elde etmeye hak sahibi olduğu miktarı, kur dalgalanmaları nedeniyle sağlıklı olarak belirleyebilmeleri mümkün olmayacaktır. Ayrıca rehin kurulduktan sonra böyle bir taşınmazı almak isteyen kişiler için de aynı sakınca söz konusu olmaktadır³⁶⁷. Doktrinde *Yalçınduran*, yabancı para üzerinden rehin tesis edilmesi imkânının kabulü ile birlikte taşınmaz rehninde belirlilik ilkesine de istisna getirildiğini, yasa koyucunun iradesinin yabancı para ipoteğinin tesis edildiği durumlarda belirlilik ilkesinin aranmaması yönünde olduğunu ifade etmektedir³⁶⁸.

Açıklanan bu nedenlerle bizim de katıldığımız görüşe göre, MK. m.851 düzenlemesi uyarınca taşınmaz rehninde özellikle de alacak yönünden belirlilik ilkesi, kural olarak geçerliliğini sürdürse de özellikle yabancı para ipoteği bakımından artık egemen olduğundan bahsedilemeyecektir. Mevcut durumda, bu ilke sadece Türk parası

³⁶² **Barlas**, Ayni Teminatlar, s.581 vd.

³⁶³ **Serozan**, s.219; **Barlas**, Ayni Teminatlar, s.584; **Gülekli**, s.71; **Yalçınduran**, s.692; **Nar**, Yabancı Para İpoteği, s.93; **Ertas**, s.518.

³⁶⁴ **Kuntalp**, Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni, s.314.

³⁶⁵ **Yassioğlu**, s.16; **Yalçınduran**, s.692; **Nar**, Yabancı Para İpoteği, s.93.

³⁶⁶ **Kuntalp**, Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni, s.314; **Barlas**, Ayni Teminatlar, s.584; **Yassioğlu**, s.25.

³⁶⁷ **Barlas**, Ayni Teminatlar, s.584.

³⁶⁸ **Yalçınduran**, s.693.

üzerinden kurulacak rehinler bakımından gündeme gelebilecektir.³⁶⁹ Dolayısıyla taşınmaz rehnine hâkim olan ilkeler ile de uyumlu olarak rehin hakkının özellikle teminat fonksiyonunu yerine getirebilmesini temin etmek ve rehinli alacaklıların menfaatlerini korumak adına yabancı para ipoteği ile Türk parası üzerinden kurulacak ipotek ayırımının kaldırılmak suretiyle MK. m.851'in yeniden düzenlenmesi yerinde olacaktır. Bu noktada yabancı para üzerinden tesis edilen kredi alacaklarının güvence altına alınabilmesi bakımından, üst sınır ipoteği kurulması yolunun tercih edilmesinin uygun olacağını düşünüyoruz. Böylelikle ipotek miktarı, kredi alacağı süresince yabancı paranın Türk parasına göre kazanacağı değer varsayımsal olarak hesaplanarak yüksek tutulmak suretiyle kredi alacağı güvence altına alınabilecektir. Uygulama açısından özellikle yabancı para üzerinden veya yabancı paraya endekli olarak tesis edilen kredi alacakları bakımından tapu harç ve masraflarında yeniden düzenleme yapılması da faydalı olacaktır.

II- Yabancı Para İpoteğinin Sabit Dereceler İlkesi Bakımından Değerlendirilmesi

A- Taşınmaz Rehninde Sabit Dereceler İlkesi

1- Genel Olarak Sınırlı Ayni Hakların Sırası

Sınırlı ayni hakların kapsamı ve sahiplerine sağladıkları yetkiler sınırlı ve birbirinden farklı olduğundan hukukumuzda aynı taşınmaz üzerinde birden fazla sınırlı ayni hak kurulması mümkündür³⁷⁰. Sınırlı ayni hak sahiplerinin gerek kendi aralarında, gerekse taşınmaz maliki ile olan ilişkilerinde, yetkilerin karşılıklı etki ve kapsamını tespit bakımından sınırlı ayni hakların bir sıra düzenine bağlı olmaları zorunludur³⁷¹. Burada “sıra” kavramı, rehin hakkının taşınmaz üzerindeki diğer rehin rehin hakları ile ayni

³⁶⁹ **Barlas**, Ayni Teminatlar, s.584.

³⁷⁰ **Erel**, s.1; **Akipek**, s.203; **Sirmen**, Alacak Rehni, s.24; **Karahacıoğlu/Doğrusöz/Altın**, s.117; **Ayan**, Tapu Sicili, s.31; **Franko** Nisim, Gayrimenkul Rehninde Serbest Dereceden İstifade Şartı, ABD, C.34, S.6, 1977, s.1006; **Aksoy** Sanem, Türk Hukukunda Sabit Dereceler Sistemi ve İstisnaları, Ergun Özsunay’a Armağan, İstanbul, 2004, s.599, **Çetin**, s.61; **Nar**, Yabancı Para İpoteği, s.94.

³⁷¹ **Aybay/Hatemi**, Eşya Hukuku Dersleri, s. 159; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.734; **Sirmen**, Alacak Rehni, s.24; **Erel**, s.1; **Karahacıoğlu/Doğrusöz/Altın**, s.117; **Nar**, Sınırlı Ayni Haklarda ve Özellikle Yabancı Para İpoteğinde Sıra, s.42.

haklar karşısındaki hukuki durumunu, aynı taşınmaz üzerinde kurulu çeşitli aynı haklardan doğan yetkilerin nasıl kullanılacağını ifade etmektedir³⁷².

Aynı taşınmaz üzerindeki birden fazla sınırlı aynı hak birbiri ile çatışmadan, yani birinin kullanılması nedeniyle diğeri zarara uğramadan kullanılabilirse, sınırlı aynı haklar arasında sıra eşitliği söz konusudur³⁷³. Örnek vermek gerekirse, bir manzara irtifakı ile geçit irtifakı yahut ayrı kişiler lehine aynı taşınmaz üzerinde tesis edilen geçit irtifakı, hak sahiplerinin bu haklarını kullanmasında birbirine engel teşkil etmemektedir³⁷⁴. Yahut aynı taşınmazın iki ayrı katı için iki ayrı oturma hakkı kurulmuşsa, bunlar arasında da bir çatışma söz konusu değildir³⁷⁵.

Aynı taşınmaz üzerinde kurulan aynı haklar birbiri ile çatışmadan kullanılamıyorsa, birinin kullanılması diğerrinin kullanılmasına engel teşkil ediyor veya kısıtlıyorsa, bu sınırlı aynı haklar arasındaki sıra, MK. m.1022 hükmü uyarınca, kuruluş tarihlerine göre belirlenecektir³⁷⁶. Bu bağlamda “*tarih itibariyle öncelik ilkesi*” olarak adlandırılan bu esasa göre, tarih itibariyle daha önce kurulan sınırlı aynı hak, sonraki tarihte kurulan sınırlı aynı haktan daha önde gelmektedir³⁷⁷. Bu düzenleme emredici nitelikte olmayıp,

³⁷² **Wieland**, s.384; **Altay/Eskiocak**, s.197; **Kuntalp** Erden, İpotek Dereceleri – Boş Dereceden İstifade ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar, Ankara, 1979, s.4; **Erel**, s.31; **Akipek/Akıntürk**, s.629; **Nar**, Sınırlı Aynı Haklarda ve Özellikle Yabancı Para İpoteğinde Sıra, s.42; **Ayan**, Tapu Sicili, s.31; **Bozkurt**, s.372; **Artukmaç**, s.23; **Franko**, s.1006.

³⁷³ **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.618-619; **Ünal/Başpınar**, s.118; **Karahasan**, s.61; **Nar**, Sınırlı Aynı Haklarda ve Özellikle Yabancı Para İpoteğinde Sıra, s.43.

³⁷⁴ **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.619.

³⁷⁵ **Aybay/Hatemi**, Eşya Hukuku, s.253.

³⁷⁶ **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.619; **Akipek/Akıntürk**, s.630; **Karahacıoğlu/Doğrusöz/Altın**, s.117; **Karahasan**, s.61; **Nar**, Sınırlı Aynı Haklarda ve Özellikle Yabancı Para İpoteğinde Sıra, s.43; **Ayan**, Tapu Sicili, s.32; **Çetin**, s.61; **Erdoğan Şirin Mehmet**, Gayrimenkul Rehninde Derece ve Sıra, ABD, S.3, 2000, s.103. MK. m.1022/2’ye göre, “*Tescilin etkisi, kanunen öngörülen belgeler isteme eklenmiş veya geçici tescil hâlinde belgelerin uygun zamanda tamamlanmış olması koşuluyla yevmiye defterine yapılan kayıt tarihinden başlar.*” MK. m.1022/1’de her ne kadar aynı hakların tapu kütüğüne tescil ile doğacağı, sıralarını ve tarihlerini tescile göre alacağı belirtilmişse de, bu tescilin etkisi yevmiye defterine yapılan kayıt tarihine kadar geriye yürümektedir. Dolayısıyla sınırlı aynı hakların sırası da yevmiye defterine yapılan bu kayıt tarihine göre belirlenir, bkz. **Nar**, Yabancı Para İpoteği, s.94. Bu husus TST. m.22/6’da şu şekilde ifade edilmiştir: “*Yevmiye defterine, tapu sicili üzerinde işlem yapılmasını gerektiren veya reddedilen istemler kaydedilir. Tapu sicili üzerinde kayıtlı hakların birbirlerine üstünlüğü, bu deftere yazım tarih ve sıra numarasına göre belirlenir.*”

³⁷⁷ **Wieland**, s.384; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.266; **Kuntalp**, İpotek Dereceleri, s.10; **Saymen/Elbir**, s.550; **Akipek/Akıntürk**, s.630; **Karahasan**, s.61; **Aybay/Hatemi**, Eşya Hukuku, s.253; **Ünal/Başpınar**, s.118, Kuruluş tarihine göre, zaman itibariyle daha önce kurulan sınırlı aynı hakkın, sıra itibariyle sonraki tarihli sınırlı aynı haktan önce gelmesi esası, doktrinde “*küdeme itibar ilkesi*” olarak da adlandırılmaktadır, bkz. **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s.140; **Ayan**, Tapu Sicili, s.32; **Aksoy**, s.599-600; **Nar**, Yabancı Para İpoteği, s.94.

tarafarca yapılacak anlaşma ile daha sonra tescil edilen aynı hak için önce gelme hakkı tanınabilecektir³⁷⁸.

Taşınmaz rehni ile diğer sınırlı aynı haklar arasındaki sıra ilişkisi ise, tarih itibariyle öncelik ilkesinin yanı sıra, sınırlı aynı hakların ipotekli alacaklının rızası ile kurulup kurulmadığı da dikkate alınarak tespit edilmektedir³⁷⁹. Buna göre, taşınmaz rehninin kurulmasından sonra ipotekli alacaklının rızası ile kurulan diğer sınırlı aynı haklar, taşınmaz rehnine göre sıra bakımından öncelikli kabul edilecek iken, ipotekli alacaklının rızası alınmadan kurulan sınırlı aynı haklar, sıra itibariyle taşınmaz rehnienden sonra gelecektir³⁸⁰. Bu husus MK. m.869/2’de şu şekilde ifade edilmiştir : “*Tarihi daha eski olan rehin hakkı, aynı taşınmaz üzerinde alacaklının izni olmadan daha sonra kurulan irtifak haklarından veya taşınmaz yüklerinden önce gelir*”. Ancak özellikle belirtmek gerekir ki, tarih itibariyle öncelik ilkesi burada kuruluş tarihi dikkate alınarak değil, taşınmaz rehninin derecesinin tescil edildiği tarih esas alınarak uygulanmaktadır³⁸¹. Bir taşınmaz üzerinde, alacaklı lehine taşınmaz rehni kurulduktan sonra diğer sınırlı aynı hakların kurulması da mümkün olup, MK. m.869/1’e göre, taşınmaz malikinin rehinli taşınmaz üzerinde yeni sınırlı aynı haklar kurmayacağını taahhüt etmesi geçerli değildir³⁸².

Taşınmaz hukukunda rehin hakları bakımından sıra düzeni, bir taşınmaz üzerinde ister aynı türden olsun ister farklı türden olsun, aynı anda mevcut olan sınırlı aynı hakların birbirleri ile olan öncelik ilişkilerini ifade etmektedir³⁸³. Sıra düzeni, taşınmaz üzerinde aynı anda bulunan tüm rehin haklarını istisnasız olarak kapsar³⁸⁴. Aynı taşınmaz üzerinde kurulmuş birden fazla taşınmaz rehni bulunuyorsa, bunlar arasındaki önceliği tespit eden sıranın belirlenmesinde, “*ilerleme*” ve “*sabit dereceler*” olmak üzere iki

³⁷⁸ Gürsoy/Eren/Cansel, s.266.

³⁷⁹ Akipek/Akıntürk, s.630; Nar, Sınırlı Aynı Haklarda ve Özellikle Yabancı Para İpoteginde Sıra, s.44.

³⁸⁰ Nar, Yabancı Para İpotegi, s.95.

³⁸¹ Erel, s.11; Ayan, Sınırlı Aynı Haklar, s.12; Nar, Sınırlı Aynı Haklarda ve Özellikle Yabancı Para İpoteginde Sıra, s.45. Aksi görüşte olan Hatemi’ye göre, derece sistemi sadece rehin hakları arasında önem taşımalı, bir rehin hakkı ile sınırlı aynı haklar arasında tarih itibariyle öncelik ilkesi uygulanmalıdır, bkz. Hatemi/Serozan/Arpacı, s.680.

³⁸² Ertaş, s.521.

³⁸³ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.734; Tekinay, s.90; Erel, s.2; Uyar, Taşınmaz Rehni, s.27.

³⁸⁴ Erel, s.2.

sistem öngörülmektedir³⁸⁵. Medeni Kanunumuz, taşınmazın bölündüğü farazi değer parçalarının, kendilerini temsil edecek birer senede bağlanması yolu ile bu değerleri tedavül ettirme imkânı sağlaması neticesinde taşınmaz değerinin tedavülünü kolaylaştırmasından ötürü ve menfaatler dengesi bakımından, önce gelen derecedeki rehinli alacak ödendiğinde, sonra gelen rehinli alacağın, kredi verilirken kararlaştırılan şartlarda hiçbir değişiklik olmadan ilerleyerek teminatını sağlamlaştırması, taşınmaz malikinin menfaatlerini zedeleyeceğinden, sabit dereceler sistemini tercih etmiştir³⁸⁶. Medeni Kanun, bu konuda kıdeme itibar ilkesinden ayrılmıştır³⁸⁷.

2- Sabit Dereceler Sisteminin Hükümleri

Sabit dereceler sistemi, miktarı ve sırası belirli dereceler öngören, bir önceki derecede bulunan alacaklı tam olarak tatmin edilmeden sonraki derecelerde yer alan alacaklılara ödeme yapılmamasına ilişkin sistem olarak ifade edilmektedir³⁸⁸. Bu sistemde taşınmaz rehlinin sırası, kurulduğu tarihe göre değil, buldukları derecelere göre belirlenir³⁸⁹.

³⁸⁵ **Kuntalp**, İpotek Dereceleri, s.7; **Köprülü/Kaneti**, s.350 vd.; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.734; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.989; **Davran**, s.35; **Akipek/Akıntürk**, s.768; **Ayan**, Sınırlı Ayni Haklar, s.143; **Ayiter**, s.175; **Kuntalp**, İpotek Dereceleri, s.8; **Ertaş**, s.520; **Aksoy**, s.600; **Çetin**, s.62; **Franko**, s.1007; **Tiryaki** Fuat, Taşınmaz Rehni Hukukunda Sabit Dereceler Sistemi ve Hükümleri, ABD, C.35, S.1, 1978, s.7; **Uyar**, Taşınmaz Rehni, s.27; **Erel**, s.15 vd. İlerleme sisteminde taşınmaz rehni, taşınmazın değerinin tamamını kapsamaktadır. Burada rehin, taşınmaz değerinin bir kısmında kurulmamaktadır. Her bir alacaklıya karşı taşınmaz, değerinin tamamıyla rehnedilmiştir. Taşınmaz değerinin tamamı taşınmaz rehlinin teminatını teşkil ettiğinden, rehinler kuruldukları tarihe göre sıra oluştururlar. Taşınmaz üzerindeki bir rehin terkin edildiğinde, tarih itibariyle sonradan gelen rehin, kendiliğinden terkin edilen rehin yerine ilerler. İlerleme sistemi ile ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. **Erel**, s.15 vd.; **Kuntalp**, İpotek Dereceleri, s.8 vd.; **Akipek/Akıntürk**, s.768-769; **Aksoy**, s.600 vd.; **Franko**, s.1007-1008; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.734; **Erdoğan**, s.112 vd. Sabit dereceler ve ilerleme sistemlerinin yanı sıra, özellikle Alman hukukunda uygulanan üçüncü bir sistem olarak öngörülen “*malik rehni sistemi*” için ayrıca bkz. **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.990-991; **Saymen/Elbir**, s.551-552; **Erdoğan**, s.116; **Erel**, s.21 vd.

³⁸⁶ **Seliçi**, s.429-430; **Kuntalp**, İpotek Dereceleri, s.13; **Aksoy**, s.603; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.621; **Köprülü/Kaneti**, s.353-354; **Helvacı İlhan**, s.349 vd.; **Erel**, s.35 vd.; **Nar**, Sınırlı Ayni Haklarda ve Özellikle Yabancı Para İpoteğinde Sıra, s.52.

³⁸⁷ **Aybay/Hatemi**, Eşya Hukuku, s.254; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s.721; **Saymen/Elbir**, s.553; **Ayan**, Tapu Sicili, s.32; **Nar**, Yabancı Para İpoteği, s.98.

³⁸⁸ **Kuntalp**, İpotek Dereceleri, s.8-9; **Artukmaç**, s.23; **Nar**, Yabancı Para İpoteği, s.98.

³⁸⁹ **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.621; **Aybay/Hatemi**, Eşya Hukuku Dersleri, s.184; **Artukmaç**, s.23; **Sirmen**, Alacak Rehni, s.25; **Ayan**, Tapu Sicili, s.32.

Sabit dereceler sisteminde, taşınmazın bölündüğü farazi değer parçalarına “*derece*” denmektedir³⁹⁰. Derece, miktar ve sıra itibariyle sabit olarak belirlenmiş bir değer bölümü çerçevesini ifade etmekle birlikte her derecede, derecenin değerine erişinceye kadar taşınmaz rehni kurulabilmektedir³⁹¹. Yani taşınmaz rehninin alacaklıya sağladığı teminat, bu rehnin içinde bulunduğu derecenin miktarı ile sınırlıdır³⁹². Bu husus, MK. m.870/1’de şu şekilde ifade edilmektedir: “*Rehnin sağladığı güvence, tescilde belirtilen rehin derecesi ile sınırlıdır*”. Bu bağlamda taşınmazın paraya çevrilmesi halinde, rehinli alacaklılar sadece kendi derecelerine düşen meblağı talep edebileceklerdir³⁹³. Başka bir anlatımla rehinli alacaklılar, alacaklarını taşınmazın tüm satış bedelinden değil, dereceler ile belirlenmiş değerler üzerinden tahsil edebileceklerdir³⁹⁴.

Derecelelerin sayısı kanunen sınırlandırılmadığından, bağımsız bölümler oluşturacak şekilde; birinci, ikinci, üçüncü, vs. derece olmak üzere sınıflandırılmaktadır³⁹⁵. Dereceler birbirinden tamamen bağımsız olup, rehinli alacaklının hakkı, bir derecedeki değer sınırını aşmadığı gibi, hak sahibine taşınmazın değerinin tamamı üzerinde bir talep hakkı vermemektedir³⁹⁶. Aynı zamanda bir derecedeki taşınmaz rehinde meydana gelen değişiklikler, diğer derecede yer alan rehin hakları üzerinde herhangi bir etki yaratmayacaktır³⁹⁷.

³⁹⁰ **Kuntalp**, İpotek Dereceleri, s.8; **Artukmaç**, s.22; **Ertaş**, s.520; **Akipek/Akıntürk**, s.770; **Şener**, s.112; **Aybay/Hatemi**, Eşya Hukuku, s.280; **Akipek**, s.206; **Ayan**, Sınırlı Ayni Haklar, s.144; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.621; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.994; **Karahacıoğlu/Doğrusöz/Altın**, s.118; **Karahasan**, s.221; **Altay/Eskiocak**, s.197; **Franko**, s.1008; **Helvacı İlhan**, s.350; **Çetin**, s.62; **Nar**, Yabancı Para İpoteği, s.99; **Erdoğan**, s.101; **Yücel**, s.49. MK. m.870’in gerekçesinde derece, “*taşınmaz rehinlerinde, taşınmazın farazi bir değer parçası karşılığı rehnin tescil edildiği sabit kutu*” olarak tanımlanmıştır, bkz. **Kaçak**, s.578.

³⁹¹ **Erel**, s.30; **Akipek**, s.206; **Nar**, Sınırlı Ayni Haklarda ve Özellikle Yabancı Para İpoteğinde Sıra, s.53; **Bozkurt**, s.367; **Aksoy**, s.602; **Tiryaki**, s.8.

³⁹² **Wieland**, s.606; **Kuntalp**, İpotek Dereceleri, s.8; **Aybay/Hatemi**, Eşya Hukuku, s.280; **Akipek/Akıntürk**, s.770; **Karahasan**, s.221; **Esener/Güven**, s.440; **Altay/Eskiocak**, s.197; **Ertaş**, s.520; **Şener**, s.112; **Erdoğan**, s.108; **Yassioğlu**, s.26; **Nar**, Yabancı Para İpoteği, s.99.

³⁹³ **Tiryaki**, s.8.

³⁹⁴ **Franko**, s.1008.

³⁹⁵ **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.737; **Kuntalp**, İpotek Dereceleri, s.9; **Aksoy**, s.605; **Erel**, s.31; **Köprülü/Kaneti**, s.355; **Akipek/Akıntürk**, s.770; **Yücel**, s.49; **Çetin**, s.62; **Uyar**, Taşınmaz Rehni, s.27; Madde gerekçesinde, kaçınıcı dereceye kadar rehin tesis edilebileceği hususunda bir sınırlama yapılmadığı belirtilmektedir, bkz. **Kaçak**, s.578.

³⁹⁶ **Franko**, s.1009; **Seliçi**, s.430; **Aksoy**, s.605; **Nar**, Yabancı Para İpoteği, s.99; **Bozkurt**, s.370.

³⁹⁷ **Tekinay**, s.90; **Ayan**, Sınırlı Ayni Haklar, s.144; **Seliçi**, s.430; **Şener**, s.112; **Tiryaki**, s.9.

Derecenin miktarı belirlendikten sonra, sonraki sıralı derecelerde bulunan rehinli alacaklıların rızası alınmadan bu miktarın onların zararına arttırılamayacağı doktrinde ifade edilmektedir³⁹⁸. Zira ön derecedeki rehnin güvence miktarının arttırılması, ipoteğin paraya çevrilmesi halinde taşınmaz değerinin tüm alacaklıları tatmin etmediği durumda, öncelikle ön derecede bulunan rehinli alacaklıya bu derecenin teminat altına aldığı miktar ile sınırlı olmak üzere ödeme yapılacağından, alt derecedeki rehinli alacakların güvencesinin zayıflamasına neden olacaktır³⁹⁹. Bu konuda kanunda açık hüküm bulunmamasıyla birlikte, MK. m.870'in bu sonucu gerekli kıldığı kabul edilmektedir⁴⁰⁰.

Yabancı para ipoteğinin kurulabilmesi için, rehin ile güvence altına alınan alacak miktarı hangi para birimi üzerinden gösterilmişse, o derecenin miktarı da, aynı ve Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen para birimi üzerinden gösterilmelidir⁴⁰¹. Örneğin, kredi sözleşmesinden kaynaklanan ve güvence altına alınmak istenen alacak Euro ile belirlenmişse, bu alacak için aynı derecede Euro dışındaki bir para birimi üzerinden rehin tesis edilemeyecektir.

Sabit dereceler sisteminde, bir taşınmaz üzerinde birden fazla derece oluşturularak birden fazla rehin hakkı kurmak mümkün olduğu gibi, bir derecede birden fazla rehin hakkı kurmak da mümkündür⁴⁰². Başka bir anlatımla, aynı rehin derecesi içerisinde, o derecenin değer miktarını aşmayacak şekilde alt rehin dereceleri oluşturulabilir⁴⁰³. Alt rehin derecesi miktarının, asıl derecenin güvence miktarını geçmesi halinde alt rehin

³⁹⁸ **Kuntalp**, İpotek Dereceleri, s.14; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.736-737; **Akipek**, s.208; **Köprülü/Kaneti**, s.355; **Ayan**, Sınırlı Ayni Haklar, s.144; **Karahasan**, s.222; **Altay/Eskiocak**, s.197-198; **Reisoğlu** Safa, Yabancı Para İpoteği, s.69; **Ertaş**, s.521; **Şener**, s.112; **Nar**, Yabancı Para İpoteği, s.100; **Yassioğlu**, s.26.

³⁹⁹ **Akipek**, s.208; **Tiryaki**, s.8; **Nar**, Sınırlı Ayni Haklarda ve Özellikle Yabancı Para İpoteğinde Sıra, s.54.

⁴⁰⁰ **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.736; **Şener**, s.112.

⁴⁰¹ **Sirmen**, Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni, s.6; **Nar**, Yabancı Para İpoteği, s.101.

⁴⁰² **Köprülü/Kaneti**, s.355; **Akipek/Akıntürk**, s.771; **Karahasan**, s.223; **Şener**, s.113; **Akipek**, s.207; **Ayan**, Sınırlı Ayni Haklar, s.145; **Ertaş**, s.521; **Tiryaki**, s.9; **Nar**, Yabancı Para İpoteği, s.101; **Yassioğlu**, s.26.

⁴⁰³ **Kuntalp**, İpotek Dereceleri, s.17; **Aksoy**, s.607; **Akipek**, s.207; **Tekinay**, s.92; **Ayan**, Sınırlı Ayni Haklar, s.145; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.995; **Erdoğan**, s.122; **Ayiter**, s.176; **Yücel**, s.50. Alt rehin derecesi doktrinde, “yan derece” veya “kısmi derece” olarak da adlandırılmaktadır, bkz. **Seliçi**, s.435; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.737; **Helvacı İlhan**, s.352; **Aksoy**, s.606; **Altay/Eskiocak**, s.200; **Erdoğan**, s.109; **Nar**, Sınırlı Ayni Haklarda ve Özellikle Yabancı Para İpoteğinde Sıra, s.55; **Ertaş**, s.521; **Çetin**, s.64; **Uyar**, Taşınmaz Rehni, s.28; **Yassioğlu**, s.26.

tesisi için sonraki sıralı derecelerde yer alan alacaklıların izninin alınması gerekmektedir⁴⁰⁴.

Yabancı para üzerinden tesis edilen ipotekte de aynı derecede, derecenin miktarını aşmamak kaydıyla, birden fazla rehin tesis edilebilir⁴⁰⁵. Ancak yabancı para ipoteğinde aynı derecede kurulacak rehin haklarının aynı para birimi üzerinden kurulması gerekmektedir⁴⁰⁶.

Bir derece içindeki alt derecelerde kurulan rehin hakları arasındaki sıra ilişkisi, taşınmaz maliki ile rehinli alacaklı arasında yapılan bir anlaşma ile serbestçe kararlaştırılabilir⁴⁰⁷. Taraflar arasında herhangi bir sıra kararlaştırılmamışsa ve rehin konusu taşınmazın paraya çevrilmesi sonucunda elde edilen bedel de o derecedeki rehinli alacakların tamamını karşılamıyorsa, MK. m.874/2⁴⁰⁸ uyarınca o dereceye düşen satış bedeli, alacaklılar arasında alacakları oranında paylaşılacaktır⁴⁰⁹. Uygulamada birinci derece birinci sıra, birinci derece ikinci sıra, birinci derece üçüncü sıra şeklinde rehin hakkı tesisine rastlanmaktadır⁴¹⁰.

Derecenin hangi sırada ve ne miktar için teminat teşkil edeceği taşınmaz maliki tarafından tek taraflı olarak veya rehinli alacaklı ile anlaşarak belirlenmektedir⁴¹¹. Yani eski tarihli bir dereceye tescil edilen bir rehin hakkı, yeni tarihli bir derecedeki rehin hakkından mutlaka önde gelmemektedir⁴¹². Dolayısıyla birinci derecede henüz rehin

⁴⁰⁴ Şener, s.113; Akipek, s.209.

⁴⁰⁵ Sirmen, Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni, s.7; Yassioğlu, s.27; Nar, Yabancı Para İpoteği, s.101.

⁴⁰⁶ Konu ile ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. ikinci bölüm/IV/F/3.

⁴⁰⁷ Erel, s.32; Kuntalp, İpotek Dereceleri, s.17; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.738; Helvacı İlhan, s.353; Ayan, Sınırlı Ayni Haklar, s.145; Nar, Yabancı Para İpoteği, s.102; Yücel, s.50; Çetin, s.63; Bozkurt, s.374.

⁴⁰⁸ MK. m.874/2'ye göre, "Aynı sırada olan alacaklılar arasında o sıraya düşen satış bedeli alacakları oranında dağıtılır".

⁴⁰⁹ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.738; Kuntalp, İpotek Dereceleri, s.17; Ayiter, s.176; Şener, s.113; Erdoğan, s.122; Tiryaki, s.9; Yücel, s.50; Nar, Sınırlı Ayni Haklarda ve Özellikle Yabancı Para İpoteğinde Sıra, s.56.

⁴¹⁰ Yücel, s.50.

⁴¹¹ Kuntalp, İpotek Dereceleri, s.14-16; Gürsoy/Eren/Cansel, s.993; Karahacıoğlu/Doğrusöz/Altın, s.118; Akipek, s.206; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.736; Akipek/Akıntürk, s.770; Karahasan, s.222; Esener/Güven, s.440; Şener, s.112; Erdoğan, s.119.

⁴¹² Akipek, s.206.

kurulmadan ikinci derecede bir taşınmaz rehni tesisi mümkündür⁴¹³. Rehinli alacaklılar da, taşınmaz malikin de katılması ve diğer rehinli alacaklıların güvencelerini tehlikeye düşürmemek kaydıyla, kendi aralarında yapacakları sözleşme ile sıralarını değiştirebileceklerdir⁴¹⁴.

Taşınmaz maliki, sabit dereceler sisteminde, ön sıradaki bir dereceyi boş bırakarak taşınmaz üzerinde kuracağı rehin hakkına sonraki bir sırayı vermek suretiyle, ön sıradaki dereceyi ileride tesis edeceği rehin hakları lehine saklı tutabilir⁴¹⁵. Boş bırakılan bu derece, “*saklı (mahfuz) derece*” olarak ifade edilmektedir⁴¹⁶. Ancak bu takdirde, MK. m.870/2’ye istinaden önce gelen ve kullanılması saklı tutulan derecelerin azami olarak hangi miktar için saklı tutuldukları tapu kütüğünde açıkça belirtilmelidir⁴¹⁷. İşbu MK. m.870/2 hükmü aynen şu şekildedir, “*Taşınmaz rehni, sırada kendisinden önce gelecek olanın miktarının tescilde belirtilmesi kaydıyla ikinci veya daha sonraki derecede de kurulabilir*”. Ayrıca TST.’nin “*korunmuş miktar*” kenar başlıklı 34. maddesinde saklı derece şu şekilde düzenlenmiştir; “*Daha sonra tesis edilecek rehin için saklı derece bırakılmak istenirse rehindeki şekle uyulmakla beraber, kütük sayfası rehin sütunu alacaklı adı kısmına ‘korunmuş miktar’ ibaresi ve alacak sütununa da miktarı yazılır. Faiz ve müddet sütunu boş bırakılır.*” Böylelikle, sonraki sırada yer alan rehinli alacaklıya önceki derecede yer alan alacağın miktarını görme imkânı sağlanmış olmaktadır⁴¹⁸. Bu nedenle taşınmaz maliki, bu şekilde saklı tuttuğu üst derecenin miktarını belirledikten sonra, alt sıralı derecelerde yer alan alacaklıların iznini almadan arttıramayacaktır⁴¹⁹. Saklı tutulan bir rehin derecesi, sadece buna muvafakat etmiş rehinli alacaklılara karşı değil, sonraki sıralarda yer alan bütün diğer rehinli alacaklılara,

⁴¹³ Aybay/Hatemi, Eşya Hukuku, s.280; Aksoy, s.609; Akipek/Akıntürk, s.773.

⁴¹⁴ Kuntalp, İpotek Dereceleri, s.16.

⁴¹⁵ Wieland, s.606; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.738; Gürsoy/Eren/Cansel, s.996; Köprülü/Kaneti, s.356; Karahacıoğlu/Doğrusöz/Altın, s.118; Kuntalp, İpotek Dereceleri, s.18; Aksoy, s.609; Aybay/Hatemi, Eşya Hukuku Dersleri, s.185; Karahasan, s.223; Ayan, Sınırlı Ayni Haklar, s.145; Erel, s.43; Altay/Eskiocak, s.199; Ertaş, s.521; Helvacı İlhan, s.356; Nar, Yabancı Para İpoteği, s.102; Tiryaki, s.12; Franko, s.1009; Erdoğan, s.120; Bozkurt, s.370.

⁴¹⁶ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.738; Ertaş, s.521; Nar, Sınırlı Ayni Haklarda ve Özellikle Yabancı Para İpoteğinde Sıra, s.56; Uyar, Taşınmaz Rehni, s.28; Bozkurt, s.379; Yassioğlu, s.26. Doktrinde ayrıca “*malike intikal sistemi*” olarak da ifade edilmektedir, Tiryaki, s.8.

⁴¹⁷ Tekinay, s.91; Köprülü/Kaneti, s.356; Karahacıoğlu/Doğrusöz/Altın, s.118; Erel, s.44; Aybay/Hatemi, Eşya Hukuku, s.280; Helvacı İlhan, s.356; Akipek, s.210; Tiryaki, s.12; Erdoğan, s.120; Yassioğlu, s.26.

⁴¹⁸ Nar, Yabancı Para İpoteği, s.102-103.

⁴¹⁹ Karahacıoğlu/Doğrusöz/Altın, s.118; Erel, s.45; Aksoy, s.610; Şener, s.115; Ayan, Sınırlı Ayni Haklar, s.145; Bozkurt, s.378; Helvacı İlhan, s.358.

irtifak hakkı sahiplerine ve taşınmaz yükü alacaklılarına karşı da hüküm ifade etmektedir⁴²⁰.

Yabancı para ipoteği bakımından da, saklı derecelerin kurulabileceği doktrinde kabul edilmektedir⁴²¹. Buna göre, önceki derecenin miktarı, TCMB tarafından alım satım konusu yapılan yabancı para cinsi üzerinden tapu kütüğünde belirtilerek saklı tutulabilecektir. Saklı tutulan bu dereceden sonra gelen derecelerde ise, Türk parası veya yabancı para üzerinden rehin hakkı kurulabilecektir. Taşınmaz maliki, saklı tutulan dereceye, bu derece üzerinde belirtilen yabancı para birimi ile bu yabancı para miktarı ile sınırlı olarak ipotek kurabileceği gibi, farklı bir para birimi ile yabancı para üzerinden veya Türk parası üzerinden de ipotek kurabilecektir⁴²². Farklı bir para birimi üzerinden ipotek kurulmak istenirse, saklı tutulan derecedeki yabancı paranın karşılığı ile kurulmak istenen yabancı paranın karşılığı, iki yabancı para birimi arasındaki değer ilişkisini gösteren çapraz kur esas alınarak hesaplanacaktır⁴²³. Türk parası üzerinden ipotek kurulmak istendiğinde ise, yabancı paranın Türk parası karşılığı, MK. m.851/4'e göre ipoteğin tescili tarihindeki TCMB döviz alış kuru esas alınarak hesaplanacaktır⁴²⁴.

Sabit dereceler sisteminin önemli özelliklerinden biri olan boşalan dereceler, MK. m.871/1'de şu şekilde düzenlenmektedir : *“Aynı taşınmaz üzerinde farklı sıralarda kurulmuş bulunan rehin haklarından birinin terkin edilmiş olması, sonraki sırada yer alan rehinli alacaklıya boşalan dereceye geçme hakkı vermez”*. Buna göre, üst derecelerden biri boşaldığı takdirde, alt derecelerdeki rehinli alacaklılar kendiliğinden boşalan dereceye ilerleyemeyecektir⁴²⁵. Taşınmaz maliki, boşalan derece üzerinde, *“Terkin edilen rehin hakkı yerine yeni bir rehin hakkı kurulabilir.”* düzenlemesini getiren MK. m.871/2 uyarınca, serbestçe tasarrufta bulunabilecektir. Bu bağlamda malik, boşalan derece üzerinde, boşalan derecenin değerini aşmamak kaydıyla, daha

⁴²⁰ Erel, s.46; Helvacı İlhan, s.358.

⁴²¹ Nar, Yabancı Para İpoteği, s.104. Yabancı para üzerinden kurulan rehinin ancak belirli şartlar dahilinde tesis edilebileceğinden hareketle, yabancı para ipoteğinde saklı derece kurulamayacağı görüşü için bkz. Yassıoğlu, s.27.

⁴²² Nar, Yabancı Para İpoteği, s.104.

⁴²³ Sirmen, Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni, s.11; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.747; Reisoğlu Seza, Yabancı Para İpoteği, s.53.

⁴²⁴ Reisoğlu Seza, Yabancı Para İpoteği, s.53.

⁴²⁵ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.738; Akipek/Akıntürk, s.772; Ertaş, s.521; Reisoğlu Safa, Yabancı Para İpoteği, s.69; Şener, s.112-113; Nar, Yabancı Para İpoteği, s.105; Tiryaki, s.10; Uyar, Taşınmaz Rehni, s.27; Bozkurt, s.370.

sonra yeni bir veya birden fazla rehin hakkı kurabileceği gibi, sonraki sıralı derecede yer alan rehlinli alacaklıyı boşalan dereceye getirebilecektir⁴²⁶. Boşalan derecenin serbest kalması, sonraki sıralı derecedeki rehin haklarının bu dereceye ilerleyememesi, rehin derecelerinin sabit ve birbirinden bağımsız olmalarının bir sonucudur⁴²⁷. Bununla birlikte taşınmaz maliki, yazılı olarak tapu memuruna yapacağı bir beyan ile boş derece üzerinde kendisine tanınan bu tasarruf yetkisinden feragat edebilir. Ancak bu değişiklik, rehin dereceleri arasındaki sırada bir değişiklik yapılmasını istediği anlamına geldiğinden, tapu kütüğüne tescil edildikten sonra hüküm ifade edecektir⁴²⁸.

3- Sabit Dereceler Sisteminin İstisnaları

Medeni Kanun'da kural olarak sabit dereceler sistemi kabul edilmekle birlikte, bazı hallerde ilerleme sistemine de yer verildiği görülmektedir⁴²⁹. İlerleme sisteminin öngörüldüğü, kanundan yahut da taraflar arasındaki sözleşmeden kaynaklanan üç istisnai hal bulunmaktadır⁴³⁰. Bu istisnai hallerde genel olarak sonradan gelen rehin hakkının boşalan dereceye kendiliğinden ilerlemesi kabul edilmektedir⁴³¹.

a- Kanundan Doğan İstisnalar

Kanun tarafından öngörülen istisnai haller, ipoteğin paraya çevrilmesi halinde ilerleme hakkı ile arazi ıslahı masraflarının temini için kurulan ipoteğin sona ermesi sonucu ilerleme hakkı olmak üzere iki durumda görülmektedir⁴³².

⁴²⁶ Seliçi, s.430; Köprülü/Kaneti, s.358; Akipek/Akıntürk, s.772; Erel, s.48; Akipek, s.209; Şener, s.113; Helvacı İlhan, s.358; Erdoğan, s.121; Nar, Yabancı Para İpoteği, s.105; Yücel, s.50.

⁴²⁷ Akipek/Akıntürk, s.772; Aksoy, s.612; Tiryaki, s.10; Akipek, s.209; Nar, Sınırlı Ayni Haklarda ve Özellikle Yabancı Para İpoteğinde Sıra, s.59.

⁴²⁸ Akipek, s.210.

⁴²⁹ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.739; Kuntalp, İpotek Dereceleri, s.19; Gürsoy/Eren/Cansel, s.999; Karahacıoğlu/Doğrusöz/Altın, s.119; Ayan, Sınırlı Ayni Haklar, s.146; Franko, s.1014; Bozkurt, s.383.

⁴³⁰ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.739; Akipek, s.211; Seliçi, s.431; Ayiter, s.176; Saymen/Elbir, s.556; Köprülü/Kaneti, s.358; Aksoy, s.615; Davran, s.37; Ertaş, s.521; Şener, s.115; Franko, s.1014; Çetin, s.65; Erdoğan, s.125; Nar, Yabancı Para İpoteği, s.107.

⁴³¹ Seliçi, s.430; Şener, s.115.

⁴³² Akipek/Akıntürk, s.775; Ayan, Sınırlı Ayni Haklar, s.148; Akipek, s.211; Nar, Sınırlı Ayni Haklarda ve Özellikle Yabancı Para İpoteğinde Sıra, s.63.

Bunlardan ilk istisnai halde, MK. m.872'ye göre, “*Sonraki sıralarda kurulmuş bir rehin hakkından önce gelen bir rehin mevcut değilse veya borçlu önceki bir rehin senedi üzerinde tasarruf etmemişse ya da önceki sırada bulunan rehinli alacak, o derece için tescilde belirtilen miktardan az ise; taşınmazın paraya çevrilmesinde satış bedeli, boş derece hesaba katılmaksızın sonraki alacaklılara sıralarına göre dağıtılır*”. Buna göre, bir taşınmaz üzerinde saklı tutulmuş, kısmen veya tamamen boşalmış olan rehin dereceleri mevcut ise, ipoteğin paraya çevrilmesi aşamasında, sonraki sıralı derecelerde bulunan rehin hakları kendiliğinden saklı tutulan veya boşalan derecelere geçecektir⁴³³. Dolayısıyla ipoteğin paraya çevrilmesi durumunda, taşınmazın satış bedelinin paylaşılması bakımından saklı tutulan veya boşalan dereceler hesaba katılmaksızın ilerleme sistemi uygulanacaktır⁴³⁴. Bu halde eğer sabit dereceler sistemi bütün sonuçları ile uygulanıyor olsa idi, rehinin paraya çevrilmesi sırasında önce gelen boş dereceler varsa, boş derecelere düşen meblağın malike verilmesi gerekecekti, yahut iflas yolu ile takip yapılması halinde bu boş derecelere düşen meblağ iflas masasına dahil olacak ve teminat altına alınmamış alacaklara tahsil edilebilecekti⁴³⁵. Kanun koyucu bu halde taşınmaz rehninde teminat fonksiyonuna daha fazla önem vermiş ve rehinli alacaklının menfaatinin korunmasını üstün tutmuştur⁴³⁶. İpoteğin paraya çevrilmesi halinde saklı tutulan veya boşalan derecelere ilerleme hakkı genel nitelikte bir düzenleme olduğundan, yabancı para ipoteği bakımından da uygulama alanı bulacaktır⁴³⁷.

Diğer istisnai hal ise, MK. m.877 ve m.878'de düzenlenmiştir⁴³⁸. Bu durumda, malikin arazinin iyileştirilmesi çalışmalarında yapacağı masrafları karşılamak üzere aldığı kredi

⁴³³ Tekinay, s.91-92; Seliçi, s.431; Köprülü/Kaneti, s.364 vd.; Akipek/Akıntürk, s.776; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.739; Akipek, s.213; Şener, s.116; Karahacıoğlu/Doğrusöz/Altın, s.120; Ayan, Sınırlı Aynı Haklar, s.148-149; Kuntalp, İpotek Dereceleri, s.19; Karahasan, s.225; Aksoy, s.616; Bozkurt, s.384; Yücel, s.51; Uyar, Taşınmaz Rehni, s.28.

⁴³⁴ Hatemi/Serozan/Arpacı, s.722; Altay/Eskiocak, s.201; Ertaş, s.521-522; Nar, Yabancı Para İpoteği, s.108.

⁴³⁵ Seliçi, s.431.

⁴³⁶ Seliçi, s.431.

⁴³⁷ Nar, Yabancı Para İpoteği, s.108.

⁴³⁸ MK. m.877, “*Bir kamu kurum veya kuruluşunun katkısıyla iyileştirilen arazinin değerinde bir artma meydana gelirse malik, iyileştirme giderlerinden payına düşeni karşılamak üzere kendisine ödünç veren alacaklı lehine tescil suretiyle rehin hakkı kurabilir. Kurulan rehin, taşınmaz üzerindeki diğer bütün yüklerden önce gelir.*

İyileştirme, kamu kurum veya kuruluşunun katkısı olmaksızın yapılmış ise, malik taşınmazı üzerinde en çok masrafların üçte ikisi için rehin kurabilir”.

MK. m.878, “*İyileştirme, kamu kurum veya kuruluşunun katkısı olmaksızın yapılmış ise, rehinli alacağın en çok beş yıl içinde eşit taksitlerle ödenmesi gerekir.*

için, iyileştirilen arazi üzerinde bütün rehin haklarından önce gelen bir ipotek kurulmaktadır⁴³⁹. İşbu kredi alacağının veya yıllık taksitlerinin muaccel olmasından itibaren beş yıl sonra öncelikli olan bu ipotek sona erer ve sonraki sıralı derecede bulunan rehinli alacaklar kendiliğinden ön dereceye ilerler⁴⁴⁰. Taşınmaz malikinin, arazinin iyileştirilmesi çalışmalarındaki masrafları karşılamak için aldığı kredi, bir kredi kuruluşu tarafından sağlanmış ve MK. m.851’de öngörülen diğer şartlar da gerçekleşmişse, bütün rehin haklarından önce gelen bu ipoteğin yabancı para üzerinden de kurulabileceği kabul edilmelidir⁴⁴¹.

b- Sözleşmeden Doğan İstisnalar

Medeni Kanun m.871/3’te alt sırada yer alan bir rehin derecesi için kredi bulmayı kolaylaştırmak amacıyla, malik ile diğer derecelerdeki rehinli alacaklıların anlaşarak alacağı güvence altına alan rehinin boşalacak bir üst dereceye ilerlemesi mümkün kılınmıştır⁴⁴².

aa- Boş Dereceye İlerleme Hakkının Kuruluşu ve Hukuki Niteliği

Boş dereceye ilerleme hakkı, rehin hakkının üst derecede boşalan diğer bir rehin hakkının yerine geçmesini ve böylelikle sıra olarak ilerlemesine ilişkin olup, MK. m.871/3’e göre taşınmaz maliki, rehinli alacaklı ile yapacağı bir sözleşme ile sonraki sıralı derecedeki alacaklıya boşalan dereceye ilerleme hakkı tanıyabilir⁴⁴³. Taşınmaz maliki, henüz taşınmaz üzerinde rehin hakkı sahibi olmayan bir alacaklı ile boş

Alacağın veya yıllık taksitlerin muaccel olmasından beş yıl sonra rehin hakkı sona erer ve sonraki alacaklılar sıralarına göre ilerlerler”.

⁴³⁹ **Karahacıoğlu/Doğrusöz/Altın**, s.120; **Seliçi**, s.432; **Helvacı İlhan**, s.370; **Erdoğan**, s.136; **Nar**, Yabancı Para İpoteği, s.109; **Yücel**, s.51.

⁴⁴⁰ **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.741; **Akipek**, s.214; **Erel**, s.34; **Akipek/Akıntürk**, s.777; **Bozkurt**, s.386; **Erdoğan**, s.137; **Karahasan**, s.225; **Altay/Eskiocak**, s.201; **Şener**, s.116; **Ertaş**, s.522.

⁴⁴¹ **Nar**, Yabancı Para İpoteği, s.109.

⁴⁴² **Tekinay**, s.92; **Seliçi**, s.433; **Kuntalp**, İpotek Dereceleri, s.20; **Aksoy**, s.617; **Akipek**, s.211; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.741; **Köprülü/Kaneti**, s.359; **Ertaş**, s.522; **Şener**, s.117; **Franko**, s.1010; **Bozkurt**, s.386; **Yücel**, s.51.

⁴⁴³ **Wieland**, s.611; **Erel**, s.59; **Erdoğan**, s.125; **Karahasan**, s.224. Doktrinde *Seliçi*’ye göre, menfaat dengeleri ve amaca uygun olarak yorum yapıldığında aynı derecede yer alan alt dereceler bakımından da boş dereceye ilerleme sözleşmesi yapılabilir, bkz. **Seliçi**, s.435-436.

dereceye ilerleme hakkı veren bir sözleşme yapamaz⁴⁴⁴. Bu sözleşme ile taşınmaz maliki, üst derece boşaldığında bu dereceye yeni bir rehin hakkı tesis etmemeyi ve bu dereceye sözleşmenin tarafı olan sonraki sıralı derecedeki rehinli alacaklının ilerlemesini sağlamayı taahhüt etmektedir⁴⁴⁵.

Boş dereceye ilerleme hakkı, geçerli bir taşınmaz rehninin varlığına bağlı olduğundan, taşınmaz rehnine bağlı fer'i bir haktır⁴⁴⁶. Aynı zamanda rehinli alacağa da bağlı olduğundan alacağın temlik halinde, fer'i hak olarak alacak ile birlikte devredilmiş sayılır⁴⁴⁷. Ancak sadece belirli bir rehinli alacaklı lehine olmak üzere boş dereceye ilerleme hakkı tanınması halinde, rehinli alacak temlik edildiğinde, boş dereceye ilerleme hakkı taşınmaz rehni ile birlikte yeni rehinli alacaklıya geçmeden sona erecektir⁴⁴⁸.

bb- Boş Dereceye İlerleme Sözleşmesinin Şekli ve İçeriği

Boş dereceye ilerleme sözleşmesinin geçerliliği, MK. m.871/3'e istinaden resmi şekilde yapılmış olmasına bağlanmıştır⁴⁴⁹. Madde hükmü şu şekildedir: "*Sonraki sırada yer alan rehinli alacaklılara boşalan dereceye geçme hakkı veren sözleşmelerin geçerliliği, resmî şekilde yapılmalarına; aynı etki sağlamaları, tapu kütüğüne şerh verilmelerine bağlıdır*". İşbu maddenin gerekçesinde, boş dereceye ilerleme sözleşmesinin kaynak kanundan farklı olarak resmi şekle tabi tutulduğu, resmi şekle uymanın bir geçerlilik şartı olduğu belirtilmiş, bu sözleşmenin rehin kurulurken yapılabileceği gibi rehin kurulduktan sonra da yapılabileceği ifade edilmiştir. Bu bağlamda boş dereceye ilerleme hakkı, taşınmaz rehin sözleşmesine bir kayıt olarak konulabileceği gibi, taşınmaz rehni

⁴⁴⁴ Seliçi, s.433.

⁴⁴⁵ Homberger, s.256; Seliçi, s.433-434; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.742; Akipek, s.211; Köprülü/Kaneti, s.359; Akipek/Akıntürk, s.774; Karahacıoğlu/Doğrusöz/Altın, s.120; Helvacı İlhan, s.362; Franko, s.1010; Şener, s.117; Erdoğan, s.125; Bozkurt, s.386; Nar, Yabancı Para İpoteği, s.109;

⁴⁴⁶ Seliçi, s.434; Kuntalp, İpotek Dereceleri, s.22; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.742; Şener, s.117; Nar, Yabancı Para İpoteği, s.109.

⁴⁴⁷ Seliçi, s.434; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.742; Kuntalp, İpotek Dereceleri, s.22; Şener, s.117; Nar, Sınırlı Ayni Haklarda ve Özellikle Yabancı Para İpoteğinde Sıra, s.65.

⁴⁴⁸ Seliçi, s.434.

⁴⁴⁹ Altay/Eskiocak, s.202; Nar, Sınırlı Ayni Haklarda ve Özellikle Yabancı Para İpoteğinde Sıra, s.65. Kaynak İsviçre Medeni Kanunu'nda da ister ipotek sözleşmesi içinde belirtilsin ister ayrı bir sözleşme konusu yapılsın, her iki halde de resmi şekle tabi tutulmuştur; Homberger, s.258.

tesis edildikten sonra taşınmaz maliki ile rehinli alacaklı arasında yapılacak sözleşme ile de kurulabilmektedir⁴⁵⁰. Eğer bu hak taşınmaz rehin sözleşmesinde bir kayıt koyulmak suretiyle tanınmışsa, işbu sözleşmenin unsuru olarak, tapu memurunca resmi şekle bağlanır⁴⁵¹. Sonradan kurulması halinde ise, taşınmaz rehin sözleşmesinde malikin borcunu ağırlaştırıran bir değişiklik olarak nitelendirileceğinden, rehin sözleşmesi gibi resmi şekilde yapılması gerekmektedir⁴⁵². Bu durumda resmi şekil, TK. m.26 uyarınca tapu memuru tarafından sağlanmaktadır⁴⁵³. Dolayısıyla, noterlerin boş dereceye ilerleme sözleşmesi düzenlemeleri kanunen mümkün olmamaktadır⁴⁵⁴. Uygulamada işbu sözleşmenin, daha çok ipotek sözleşmesinin içerisinde yer aldığı görülmektedir⁴⁵⁵.

Boş dereceye ilerleme sözleşmesi, MK. m.871/3 uyarınca tapu kütüğüne şerh edilebilmektedir. Ancak tapu kütüğüne şerh edilmesi bir geçerlilik şartı olmayıp, işbu taşınmaz üzerinde daha sonra hak sahibi olabilecek kişilere karşı bu hakkın ileri sürülebilmesini sağlamaktadır⁴⁵⁶. MK. m.871'in gerekçesinde de, boş dereceye ilerleme hakkı veren sözleşmelerin tapu kütüğüne şerh edilmesinin bir geçerlilik şartı olmadığı, bu hakkın taşınmazın üzerinde daha sonra hak sahibi olabilecek kişilere karşı ileri sürülebilmesini sağlayabilmek amacıyla öngörüldüğü açıkça ifade edilmektedir.

Rehinli alacaklı lehine kurulan ilerleme hakkı tapu kütüğüne şerh edilmemişse, bu hak kişisel bir talep hakkı niteliğinde olacağından sadece sözleşmenin tarafı olan taşınmaz malikine karşı ileri sürülebilecek olup, taşınmazın mülkiyetinin üçüncü bir kişiye geçmesi halinde, yeni malik eski malikin akdetmiş olduğu sözleşme ile bağlı

⁴⁵⁰ Selici, s.436; Oğuzman/Selici/Oktay-Özdemir, s.742; Karahacıoğlu/Doğrusöz/Altın, s.120; Ayan, Sınırlı Ayni Haklar, s.146; Aksoy, s.618; Artukmaç, s.24; Esener/Güven, s.441; Ertaş, s.522; Erdoğan, s.131; Nar, Yabancı Para İpoteği, s.110.

⁴⁵¹ Gürsoy/Eren/Cansel, s.1002; Selici, s.436; Akipek, s.212; Oğuzman/Selici/Oktay-Özdemir, s.742; Ayan, Sınırlı Ayni Haklar, s.146; Karahasan, s.224; Nar, Yabancı Para İpoteği, s.110.

⁴⁵² Selici, s.436; Franko, s.1010.

⁴⁵³ Oğuzman/Selici/Oktay-Özdemir, s.742; Köprülü/Kaneti, s.359; Helvacı İlhan, s.361; Aksoy, s.619; Franko, s.1010; Nar, Yabancı Para İpoteği, s.110.

⁴⁵⁴ Artukmaç, s.24; Nar, Yabancı Para İpoteği, s.110.

⁴⁵⁵ Reisöglü Safa, Yabancı Para İpoteği, s.69.

⁴⁵⁶ Homberger, s.237-238; Selici, s.437; Wieland, s.611; Davran, s.37; Gürsoy/Eren/Cansel, s.1002; Saymen/Elbir, s.558; Köprülü/Kaneti, s.360; Karahacıoğlu/Doğrusöz/Altın, s.120; Artukmaç, s.24; Akipek/Akıntürk, s.775; Esener/Güven, s.442; Kuntalp, İpotek Dereceleri, s.22; Karahasan, s.225; Ayan, Sınırlı Ayni Haklar, s.147; Aybay/Hatemi, Eşya Hukuku Dersleri, s.185; Ertaş, s.522; Hatemi/Serozan/Arpacı, s.427; Altay/Eskiocak, s.202; Aksoy, s.621; Franko, s.1011; Akipek, s.212; Erdoğan, s.131; Bozkurt, s.390; Nar, Yabancı Para İpoteği, s.110; Yücel, s.52. Aksi görüşte bkz. Tekinay, s.92.

olmayacaktır⁴⁵⁷. Burada rehinli alacaklı, yeni taşınmaz malikine karşı bu hakkını ileri süremeyeceği gibi, boşalan derecede üçüncü kişi lehine rehin hakkı kurulması halinde de, bu üçüncü kişilere karşı hak talebinde bulunamayacaktır⁴⁵⁸. Ancak ilerleme hakkı sahibi rehinli alacaklı eski malikten, BK. m.96 vd. hükümlerine istinaden sözleşmeye aykırı davranışı nedeniyle uğramış olduğu zararının tazminini talep edebilecektir⁴⁵⁹.

Rehinli alacaklı lehine kurulan ilerleme hakkı, tapu kütüğüne şerh edilmişse, işbu şerh ile birlikte boş dereceye ilerletme borcu kişisel talep karakterini kaybetmeksizin eşyaya bağlı bir borç haline gelir ve aynı bir etki kazanmış olur⁴⁶⁰. Bu durumda ilerleme hakkı, boşalan derecede lehine rehin hakkı kurulan üçüncü kişilere karşı ileri sürülebileceği gibi, eşyaya bağlı olduğundan taşınmaz mülkiyetinin devri halinde yeni taşınmaz malikine karşı da ileri sürülebilecektir⁴⁶¹. Bu şerhe rağmen serbest dereceden istifade hakkını ihlâl edecek şekilde rehin hakkı kurulması halinde, ilerleme hakkı sahibi rehinli alacaklı, lehine rehin hakkı kurulan üçüncü kişiye karşı ipoteğin terkinini dava edebilecektir⁴⁶².

Boş dereceye ilerleme sözleşmesinin içeriğini belirleyen husus tarafların iradeleri olduğundan, sözleşme içeriği taraflarca BK. m.19 ve m.20'ye istinaden serbestçe kararlaştırılabilmektedir⁴⁶³.

⁴⁵⁷ Wieland, s.611; Selici, s.439; Köprülü/Kaneti, s.360; Oğuzman/Selici/Oktay-Özdemir, s.743.

⁴⁵⁸ Köprülü/Kaneti, s.361; Helvacı İlhan, s.365.

⁴⁵⁹ Selici, s.439; Oğuzman/Selici/Oktay-Özdemir, s.743; Kuntalp, İpotek Dereceleri, s.23; Köprülü/Kaneti, s.361; Ayan, Sınırlı Ayni Haklar, s.147; Esener/Güven, s.442; Erdoğan, s.132; Franko, s.1011.

⁴⁶⁰ Homberger, s.243; Selici, s.443; Kuntalp, İpotek Dereceleri, s.23; Hatemi/Serozan/Arpacı, s.427; Aksoy, s.621; Davran, s.37; Reisoğlu Safa, Yabancı Para İpoteği, s.70; Akipek, s.212; Oğuzman/Selici/Oktay-Özdemir, s.744; Köprülü/Kaneti, s.361; Esener/Güven, s.440; Karahasan, s.225; Altay/Eskiocak, s.202; Erdoğan, s.133; Nar, Yabancı Para İpoteği, s.111. Bu noktada belirtmek gerekir ki, ilerleme hakkının tapu kütüğüne şerh edilmiş olması, bu hakkı aynı bir hak haline getirmemektedir, Franko, s.1013.

⁴⁶¹ Homberger, s.258; Selici, s.446; Gürsoy/Eren/Cansel, s.1003; Köprülü/Kaneti, s.361; Karahacıoğlu/Doğrusöz/Altın, s.120; Franko, s.1012; Reisoğlu Safa, Yabancı Para İpoteği, s.70; Ayan, Sınırlı Ayni Haklar, s.147; Nar, Yabancı Para İpoteği, s.111.

⁴⁶² Homberger, s.258-259; Oğuzman/Selici/Oktay-Özdemir, s.744; Gürsoy/Eren/Cansel, s.1003; Köprülü/Kaneti, s.362; Aksoy, s.621; Erdoğan, s.133; Nar, Yabancı Para İpoteği, s.111.

⁴⁶³ Kuntalp, İpotek Dereceleri, s.21; Ayan, Sınırlı Ayni Haklar, s.147; Aksoy, s.619; Franko, s.1011; Erdoğan, s.126.

Boş dereceye ilerleme sözleşmesi, taşınmaz maliki ile rehinli alacaklı arasında borç doğuran bir hukuki işlemdir⁴⁶⁴. Rehlinli alacaklının, işbu sözleşme ile taşınmaz malikine karşı boşalan dereceye ilerletilmesini talep hakkı bulunmakta, buna karşılık taşınmaz maliki de, sözleşmedeki şartların rehinli alacaklı tarafından yerine getirilmesi durumunda, ilerleme hakkı sahibi rehinli alacaklının boşalan dereceden yararlanabilmesi için gerekli tescil talebinde bulunma yükümünü üstlenmektedir⁴⁶⁵. Boş dereceye ilerleme sözleşmesi, bu yönü ile tek tarafa borç yükleyen bir sözleşme niteliğindedir, ancak taraflar rehinli alacaklının da ilerleme halinde taşınmaz malikinin rehin sözleşmesinde yer alan, faiz oranının azaltılması, borç vadesinin uzatılması gibi bazı borçlarının hafifletilmesini de kararlaştırabileceklerinden bu halde iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme niteliğinde de yapılabilecektir⁴⁶⁶.

Taraflar, ilerlemenin hangi hallerde ve nasıl uygulanacağını kendileri belirleyebilirler⁴⁶⁷. Burada ilerleme, ard arda veya önce gelen dereceleri atlama şeklinde öngörülebilir⁴⁶⁸. İlerleme bir defaya özgü olabileceği gibi, herhangi bir sınırlama yapılmaksızın doğrudan doğruya önceki dereceye ilerleme şeklinde de tesis edilebilir⁴⁶⁹. Doğrudan doğruya ilerleme hakkı, ipotekli alacaklıya serbest dereceden yararlanma yetkisini veren bir taahhülle de gerçekleştirilecektir⁴⁷⁰. Yine ilerleme, tek bir rehinli alacaklı lehine kabul edilebileceği gibi, birden fazla rehinli alacaklı lehine de kabul edilebilecektir⁴⁷¹. Bu hususta yapılacak sözleşme, rehinli alacaklıya ya sırasıyla kendisinden önce gelen sıradaki rehin derecelerine boşaldıkça geçme hakkını yahut da ön sırada boşalan herhangi bir dereceye atlamak suretiyle geçirilmesini isteme hakkını vermektedir⁴⁷². İlerlemenin hangi şekilde uygulanacağı sözleşmeden açıkça tespit edilemiyorsa

⁴⁶⁴ **Reisoğlu Safa**, Yabancı Para İpoteği, s.70; **Franko**, s.1012; **Nar**, Yabancı Para İpoteği, s.111.

⁴⁶⁵ **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.743; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.1002; **Reisoğlu Safa**, Yabancı Para İpoteği, s.70; **Aksoy**, s.619; **Nar**, Yabancı Para İpoteği, s.111.

⁴⁶⁶ **Seliçi**, s.437; **Davran**, s.37; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.743; **Franko**, s.1011.

⁴⁶⁷ **Seliçi**, s.437; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.743; **Aksoy**, s.619; **Erdoğan**, s.126.

⁴⁶⁸ **Kuntalp**, İpotek Dereceleri, s.21; **Seliçi**, s.438; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.1000; **Akipek**, s.212; **Ayan**, Sınırlı Ayni Haklar, s.147; **Aksoy**, s.619; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.743.

⁴⁶⁹ **Homberger**, s.256; **Kuntalp**, İpotek Dereceleri, s.21; **Aksoy**, s.620; **Seliçi**, s.438; **Akipek/Akıntürk**, s.774.

⁴⁷⁰ **Homberger**, s.256.

⁴⁷¹ **Franko**, s.1010; **Tiryaki**, s.12.

⁴⁷² **Akipek/Akıntürk**, s.774; **Helvacı İlhan**, s.362; **Akipek**, s.212; **Ertaş**, s.522; **Kuntalp**, İpotek Dereceleri, s.21.

ilerleme, bir görüş göre⁴⁷³ atlama şeklinde, bizim de katıldığımız diğer bir görüşe göre⁴⁷⁴, taşınmaz maliki ile rehinli alacaklılar arasındaki menfaat dengesini korumak adına ard arda ilerleme şeklinde yapılmalıdır.

cc- Boş Dereceye İlerlemenin Gerçekleştirilmesi

Boş dereceye ilerlemenin sağlanabilmesi için, ön derecedeki rehin hakkının usulüne uygun bir şekilde terkin edilmiş olması gerekmektedir⁴⁷⁵. Terkin işlemi ile boş dereceye ilerleme hakkı sahibi, boşalan dereceye kendiliğinden ilerleyememekte, taşınmaz malikinın talebi olmadıkça da tapu memurunca re'sen tescil işlemi gerçekleştirilememektedir⁴⁷⁶. Zira boş dereceye ilerleme hakkı kişisel bir talep niteliğinde olup, sadece boş kalan dereceye geçmeyi talep hakkı vermekte, bu hakkın tapu kütüğüne şerh edilmesi de, bu hakkın kişisel talep niteliğini değiştirmemektedir⁴⁷⁷. Tapu memuru, ancak taşınmaz malikinın talebi üzerine ilerlemeyi sağlar⁴⁷⁸. Taşınmaz maliki talebini, MK. m.1013/1⁴⁷⁹ hükmü uyarınca yazılı olarak tapu memurluğuna iletmelidir⁴⁸⁰. Rehlinli alacaklı, tescilin yapılmasıyla birlikte boşalan dereceye geçmiş olur⁴⁸¹. Doktrinde, taşınmaz malikinın bu talebine, ilerleme hakkı sahibi rehinli alacaklının da iştirak etmesinin gerekli olup olmadığı noktasında, rehinli alacaklının sözleşme ile hak kazanmasına önceden muvafakat ettiği kabul edilerek, taşınmaz malikinın borcunu tek taraflı tescil talebi ile yerine getirebileceği kabul edilmektedir⁴⁸².

⁴⁷³ Akipek/Akıntürk, s.774; Selici, s.438; Akipek, s.212; Aksoy, s.620; Nar, Sınırlı Ayni Haklarda ve Özellikle Yabancı Para İpoteğinde Sıra, s.67.

⁴⁷⁴ Homberger, s.256; Kuntalp, İpotek Dereceleri, s.21; Ertaş, s.522.

⁴⁷⁵ Selici, s.449; Wieland, s.609; Kuntalp, İpotek Dereceleri, s.24; Artukmaç, s.24; Akipek, s.212; Oğuzman/Selici/Oktay-Özdemir, s.744; Erel, s.49; Akipek/Akıntürk, s.774; Aksoy, s.621; Helvacı İlhan, s.363; Altay/Eskiocak, s.203; Franko, s.1011; Nar, Yabancı Para İpoteği, s.111.

⁴⁷⁶ Köprülü/Kaneti, s.361; Kuntalp, İpotek Dereceleri, s.23; Selici, s.453; Ertaş, s.523; Reisoğlu Safa, Yabancı Para İpoteği, s.70; Helvacı İlhan, s.364; Karahasan, s.225; Franko, s.1011-1012; Nar, Yabancı Para İpoteği, s.112. Aksi görüşte bkz. Artukmaç, s.24. Ayrıca yabancı doktrinde de serbest dereceden yararlanma hakkının tapu memurunca re'sen yerine getirilmesi gerektiği yönünde görüşler ileri sürülmüştür, görüşler için bkz. Homberger, s.259; Wieland, s.611.

⁴⁷⁷ Homberger, s.259; Selici, s.454; Oğuzman/Selici/Oktay-Özdemir, s.744.

⁴⁷⁸ Homberger, s.259; Selici, s.455; Kuntalp, İpotek Dereceleri, s.25; Akipek, s.212; Oğuzman/Selici/Oktay-Özdemir, s.744; Altay/Eskiocak, s.203; Reisoğlu Safa, Yabancı Para İpoteği, s.70; Ayan, Sınırlı Ayni Haklar, s.147; Akipek/Akıntürk, s.774; Nar, Sınırlı Ayni Haklarda ve Özellikle Yabancı Para İpoteğinde Sıra, s.67; Ertaş, s.523.

⁴⁷⁹ MK. m.1013/1, "Tescil, tasarrufla konu olan taşınmaz malikinın yazılı beyanı üzerine yapılır".

⁴⁸⁰ Helvacı İlhan, s.364.

⁴⁸¹ Akipek, s.212.

⁴⁸² Selici, s.456; Oğuzman/Selici/Oktay-Özdemir, s.744; dn.129, Franko, s.1013.

Homberger, taşınmaz malikinin talebinin yanı sıra, hak sahibi alacaklının da açık veya zımni olarak bu hakkını kullanması gerektiği görüşündedir⁴⁸³.

Yargıtay vermiş olduğu bir kararda boş dereceye ilerlemenin gerçekleştirilmesi ile ilgili isabetli olarak şu şekilde hüküm tesis etmiştir :

*“Bir gayrimenkul üzerinde, muhtelif derecede rehinler tesis olunursa, bunlardan birinin terkinin, sonraki rehin sahibi alacaklıyı, serbest dereceye geçirmez. Malik, terkin olunan rehin yerine bir diğerini tesis edebilir. Ancak sonradan gelen alacaklıya serbest dereceden istifade etmek hakkını veren ve tapu siciline bu yolda şerh edilmiş bulunan mukaveleler muteberdir. Tetkik konusu olayda, birinci derecedeki Cemal ile ikinci derecedeki Sevim’in rehin hakları daha evvel ve serbest dereceden faydalanmak şartıyla tesis edilmiş, müteakiben serbest dereceden faydalanmak şartıyla üçüncü derecedeki Ali adına olan rehin hakkı tesis edilmiş bulunmaktadır. Melahat ve Perihan’ın ipotekleri, Ali’ye ait rehinden sonra tesis edilmişlerdir. Sonradan tesis olunan rehnin, önceki dereceyi işgal eden rehin terkin olunmadan, bu derecede yeni sıralar ihdas etmek suretiyle kayıt edilmiş oluşu, evvelce tesis olunup serbest dereceden faydalanmak yetkisini haiz Ali’nin sonradan ihdas olunan rehin sahibi Melahat ve Perihan’dan önce hak alması lazımdır”*⁴⁸⁴.

Taşınmaz malikinin tescil talebini usulüne uygun olarak iletmemesi halinde, ilerleme hakkı sahibi mahkemedен, boşalan dereceye geçirilmesi talebinde bulunabilir⁴⁸⁵. Mahkemece bu talep uygun görülürse, bizim de katıldığımız görüşe göre, MK. m.716/1 kıyasen uygulanmak suretiyle ilerleme hakkı sahibine tescil talebinde bulunma yetkisi verilecektir⁴⁸⁶. Böylelikle ilerleme hakkı sahibi, *“Edinen kimse, kanun hükmüne, kesinleşmiş mahkeme kararına veya buna eşdeğer bir belgeye dayanıyorsa, bu beyana gerek yoktur.”* şeklindeki MK. m.1013/2 hükmü uyarınca mahkeme kararına istinaden

⁴⁸³ **Homberger**, s.259.

⁴⁸⁴ Y. İİD., T.04.11.1969, 9519/10239; **Altay/Eskiocak**, s.934.

⁴⁸⁵ **Kuntalp**, İpotek Dereceleri, s.25; **Seliçi**, s.439; **Köprülü/Kaneti**, s.361; **Erel**, s.49; **Aksoy**, s.620; **Ayan**, Sınırlı Ayni Haklar, s.148; **Altay/Eskiocak**, s.203; **Erdoğan**, s.132; **Ertaş**, s.523.

⁴⁸⁶ **Homberger**, s.259; **Seliçi**, s.440; **Kuntalp**, İpotek Dereceleri, s.25; **Aksoy**, s.620; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.730; **Köprülü/Kaneti**, s.361; **Gürsoy/Eren/Cansel**, s.983; **Esener/Güven**, s.442; **Helvacı İlhan**, s.364; **Erdoğan**, s.132.

tapu memurluğundan tescil talebinde bulunabilecektir⁴⁸⁷. Aksi görüşte olan *Erel*'e göre, Medeni Kanun'un mülkiyet hakkının mahkeme kararıyla sicil dışı kazanılmasına ilişkin hükümlerinin kıyasen uygulanması neticesinde, mahkeme tarafından verilecek kararın kurucu nitelikte olduğunun kabulü gerekmektedir⁴⁸⁸.

Boş dereceye ilerleme, ancak boşalan derecenin tapu kütüğüne tescil edilmiş teminat miktarı sınırına kadar olabilecektir⁴⁸⁹. Boş dereceye ilerleyecek olan rehinli alacak miktarı, boşalan derecenin teminat miktarından fazla ise ilerleme hakkı sahibi ancak boşalan derecenin teminat miktarı kadar ön dereceye ilerleyebilecektir⁴⁹⁰. Ön dereceye ilerleyemeyen kalan rehinli alacak eski derecesinde kalacaktır⁴⁹¹.

Boş dereceye ilerleme hakkı tapu siciline şerh edilmiş ve derece değişikliği gerçekleştirilmişse veyahut bağlı bulunduğu taşınmaz rehni sona ermişse şerhin re'sen terkinin gerekir, ancak hak devam ediyorsa, hak sahibi olan rehinli alacaklının tek taraflı yazılı terkin talebi ile şerh terkin edilebilir⁴⁹². Serbest dereceden yararlanma suretiyle işbu hak tesis edildiyse, birinci dereceye gelene kadar şerh geçerli olarak kalacaktır⁴⁹³.

dd- Yabancı Para İpoteğinin Boşalan Derecede Kurulması ve Boş Dereceye İlerlemesi

Medeni Kanun'da ve TKGM genelgelerinde, yabancı para üzerinden kurulan ipoteğle ilişkin olarak boşalan dereceye ilerleme sözleşmesi yapılmasını engelleyici bir hüküm bulunmadığından, boşalan dereceye ilerleme sözleşmesi bakımından yapılan açıklamalar yabancı para ipoteği için de geçerli olacaktır⁴⁹⁴. Medeni Kanun'da, boş derecelerde yabancı para üzerinden nasıl ipotek kurulacağı düzenlenmekle birlikte,

⁴⁸⁷ **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.730; **Ayan**, Sınırlı Ayni Haklar, s.148; **Nar**, Yabancı Para İpoteği, s.112.

⁴⁸⁸ **Erel**, s.107. Aynı görüşte bkz. **Akipek**, s.201.

⁴⁸⁹ **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.744; **Altay/Eskiocak**, s.203; **Franko**, s.1013.

⁴⁹⁰ **Akipek**, s.212.

⁴⁹¹ **Homberger**, s.258.

⁴⁹² **Seliçi**, s.448,

⁴⁹³ **Homberger**, s.260.

⁴⁹⁴ **Reisoğlu Seza**, Yabancı Para İpoteği, s.53; **Reisoğlu Safa**, Yabancı Para İpoteği, s.79; **Nar**, Yabancı Para İpoteği, s.112.

boşalan dereceye nasıl ilerleneceğine ilişkin bir düzenleme yer almamaktadır⁴⁹⁵. Burada boş derecelerin doldurulmasına ilişkin MK. m.851/3 hükmünün boşalan dereceye ilerleme bakımından da uygulanması yerinde olacaktır⁴⁹⁶.

“*Yabancı para üzerinden kurulan rehne ait bir derecenin boşalması hâlinde, yerine, tescil edileceği tarihteki karşılığı Türk parası veya yabancı para üzerinden rehin kurulabilir.*” şeklindeki MK. m.851/3-1 hükmü uyarınca, boşalan derecede Türk parası veya herhangi bir yabancı para üzerinden ipotek tesis edilebilecektir⁴⁹⁷. Yabancı para üzerinden boşalan bir derecede, belirtilen yabancı paradan farklı bir yabancı para ipoteği tesis edilirken, Medeni Kanun bu farklı yabancı paranın karşılığının nasıl hesaplanacağını düzenlememiştir. Doktrinde genel kabul gören görüşe göre, yabancı para üzerinden kurulmuş bir derecenin boşalması halinde, sonraki sıralı derecede yer alan yabancı para alacağına boşalan dereceye ilerleme hakkı tanınmış ise, rehinli alacaklı, boş dereceye geçiş tarihindeki çapraz kur esas alınarak boş dereceye ilerleyebilecektir⁴⁹⁸.

Türk parası üzerinden boşalmış bir dereceye yabancı para ipoteğinin ilerlemesi ise, MK. m.851/3-2’de şu şekilde düzenlenmektedir: “*Türk parası ile kurulmuş bir rehne ait derecenin boşalması hâlinde ise, yerine tescil edileceği tarihteki karşılığı yabancı para üzerinden rehin kurulabilir*”. Buna göre, boşalan derecede gösterilen Türk parasının miktarı yabancı paraya çevrilecek ve bulunacak miktar, o derecenin yabancı para ile ifade edilecek olan ipotek yükünü belirleyecektir⁴⁹⁹. Türk parası ile kurulan dereceye, yabancı para ipoteği ilerlerken derecenin teminat yükünün belirlenmesinde ipoteğin tescili tarihindeki TCMB döviz alış kuru esas alınacaktır⁵⁰⁰.

⁴⁹⁵ Altay/Eskiocak, s.79.

⁴⁹⁶ Nar, Yabancı Para İpoteği, s.113; Deyneki, s.327.

⁴⁹⁷ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.747; Karahasan, s.212; Altay/Eskiocak, s.79; Nar, Sınırlı Aynı Haklarda ve Özellikle Yabancı Para İpoteğinde Sıra, s.61.

⁴⁹⁸ Sirmen, Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni, s.11; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.747; Reisoğlu Seza, Yabancı Para İpoteği, s.53; Günel, s.254; Nar, Yabancı Para İpoteği, s.113.

⁴⁹⁹ Sirmen, Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni, s.11; Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.746; Nar, Yabancı Para İpoteği, s.113.

⁵⁰⁰ Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir, s.747; Helvacı İlhan, s.374; Karahasan, s.213; Yassioğlu, s.18.

B- Yabancı Para İpoteğinin Sabit Dereceler İlkesi Bakımından Değerlendirilmesi

Sabit dereceler ilkesinin temel amacı, bir ipotek hakkı kurulurken, rehinli alacaklının, kendisinden önceki sıra veya sıralarda bulunan rehin haklarının miktarlarını bilmesinin sağlanması ve böylelikle ikinci derecede bir ipotek ile hakkını güvence altına alırken, birinci derecedeki ipoteğin büyüklüğüne bakarak taşınmazın paraya çevrilmesi halinde alacağı için yeterli bir güvence teşkil edip etmediğini değerlendirebilme imkânına sahip olmasını temin etmektir⁵⁰¹.

Yabancı para ipoteğinde, rehin derecesinin güvence altına aldığı miktar kredi sözleşmesinde belirtilen yabancı para ile ifade edildiğinden, güvence miktarının belirlenmesinde kullanılan yabancı paranın, Türk parası karşısında değer kazanması yahut kaybetmesi halinde, derecenin güvence altına aldığı rehin yükü miktarı tam olarak tespit edilemeyebilecektir⁵⁰². Başka bir anlatımla, rehin hakkı yabancı para üzerinden tesis edilmişse, kur dalgalanmaları nedeniyle derecenin teminat altına aldığı miktar açısından bir kesinlik bulunmamaktadır⁵⁰³. Oysa taşınmaz rehninde geçerli olan sabit dereceler sisteminde ipoteğin sağladığı güvence, tapu kütüğüne tescil edilerek belirlenen rehin derecesinin sırası ve miktarı ile sınırlıdır. Örnek vermek gerekirse, taşınmaz maliki, (X) bankasından almış olduğu krediye karşılık olarak 200.000-TL değere sahip taşınmazı üzerinde 50.000-Euro limiti olan birinci derecede, (X) bankası lehine 50.000-Euro üzerinden ipotek tesis etmiştir. Söz konusu ipoteğin tesis edildiği tarihte 1 Euro 2 TL'ye karşılık gelirken, ülkedeki ekonomik koşullar nedeniyle döviz kurlarında yaşanan dalgalanmadan ötürü, 1 Euro ipoteğin paraya çevirildiği tarihte 2.5 TL'ye karşılık gelmiştir. Bu durumda birinci dereceden kurulan ipotek, paraya çevrilme anında 125.000-TL'ye karşılık gelmektedir. Görüldüğü üzere, rehin derecesinin sırasının ve güvence altına aldığı miktarın belirli olmasının öngörüldüğü sabit dereceler sisteminde, rehin hakkının yabancı para üzerinden kurulması ile, derecenin taşınmazın değerinin önceden tespit edilmiş belirli bir bölümü olması, anlamını yitirmektedir. Bu nedenle

⁵⁰¹ **Reisoğlu** Safa, Yabancı Para İpoteği, s.77.

⁵⁰² **Nar**, Yabancı Para İpoteği, s.114.

⁵⁰³ **Sirmen**, Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni, s.12; **Nar**, Yabancı Para İpoteği, s.114.

yabancı para ipoteği, taşınmazın bölündüğü farazi değer parçalarını ifade eden derece kavramına aykırılık teşkil etmektedir⁵⁰⁴.

Sabit dereceler sisteminde, derecenin güvence altına aldığı miktar bir kez belirlenip tescil edildikten sonra, alt sıradaki rehinli alacaklıların rızası olmadan arttırılamamaktadır. Ancak yabancı para ipoteğinde, ipoteğin üzerinden kurulduğu yabancı paranın Türk parası karşısında değer kazanması halinde, rehin derecesinin güvence altına aldığı miktar, ipoteğin tesis edildiği tarihteki değerine göre bir artış gösterebilecektir⁵⁰⁵. Bu bağlamda yukarıda vermiş olduğumuz örneği dikkate alırsak, ipoteğin tesis edildiği tarihte, söz konusu birince derece üzerinde güvence altına alınan miktar 100.000-TL iken, ipoteğin paraya çevrilmesi aşamasında kurdaki dalgalanmalar nedeniyle bu miktar 125.000-TL'ye yükselmiş ve böylelikle alt derecedeki rehinli alacaklıların rızası olmaksızın derecenin güvence altına almış olduğu miktarda artış meydana gelmiştir. Dolayısıyla yabancı para ile kurulan derecenin Türk parası karşısında limiti belirli olmamaktadır⁵⁰⁶. Bu bakımdan da yabancı para ipoteği, sabit dereceler sistemine aykırılık oluşturmaktadır⁵⁰⁷. Burada yabancı para ipoteğinden sonra, Türk parası üzerinden ipotek kuran rehinli alacaklının, kendisinden önce gelen bu ipoteği bilmesi ve bundan dolayı kendisi aleyhine meydana gelebilecek sonuçları öngörebileceğinden hareketle, derecenin güvence altına almış olduğu miktarın artmasına katlanması gerektiği ileri sürülebilir⁵⁰⁸. Doktrinde *Safa Reisoğlu*, özellikle ipoteğin doğrudan yabancı para üzerinden kurulduğu hallerde, rehinli alacaklı, önceki derecelerdeki ipotek haklarının yabancı para üzerinden tesis edilmiş olduğunu görecek ve riskini buna göre hesap edeceğinden, sabit dereceler ilkesine aykırılığı burada daha az görmekte, yarar dengesinde kabul edilebilir bir sınırdaki olduğunu ifade etmektedir⁵⁰⁹. Bu açıdan konu ele alındığında, her ne kadar yabancı para ipoteğinin sabit dereceler sistemine aykırılık teşkil etmeyeceği kanısına varılabilse de, özellikle “*Türk parası ile kurulmuş bir rehne ait derecenin boşalması hâlinde ise, yerine tescil edileceği tarihteki karşılığı yabancı para üzerinden rehin kurulabilir.*” şeklindeki MK. m.851/3-2

⁵⁰⁴ **Yassioğlu**, s.27; **Nar**, Yabancı Para İpoteği, s.114.

⁵⁰⁵ **Yassioğlu**, s.16; **Nar**, Yabancı Para İpoteği, s.115; **Aksoy**, s.615.

⁵⁰⁶ **Yassioğlu**, s.16; **Kuntalp**, Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni, s.315; **Aksoy**, s.615.

⁵⁰⁷ **Kuntalp**, Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni, s.315; **Reisoğlu** Safa, Yabancı Para İpoteği, s.77; **Yassioğlu**, s.27; **Aksoy**, s.614.

⁵⁰⁸ **Kuntalp**, Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni, s.315; **Nar**, Yabancı Para İpoteği, s.115-116.

⁵⁰⁹ **Reisoğlu** Safa, Yabancı Para İpoteği, s.77.

hükmüne istinaden boşalan veya saklı tutulan derecelerin doldurulması bakımından söz konusu iddia büyük ölçüde önemini yitirmektedir. Zira kendisinden önce yalnızca Türk parası üzerinden ipotek veya ipotekler olduğunu görerek ve bunların kurulu oldukları derecelerin miktarlarının değişmeyeceğine inanarak rehin almış bulunan alacaklı, bu ipoteklerden birinin terkinin üzerine boşalan dereceye yabancı para üzerinden bir ipotek tesis edilmesi veya saklı tutulan derecenin yabancı para üzerinden bir ipotek ile doldurulması nedeniyle, alacağını karşılayamama riski ile karşı karşıya kalacak ve bu bağlamda da tapuya olan güveni boşa çıkabilecektir⁵¹⁰.

TKGM'nin, yukarıda belirttiğimiz sakıncanın giderilmesi amacıyla yayınladığı bölgelerarası genel emrinde⁵¹¹, "*Türk parası ile tesis edilmiş bir ipoteye ait derecenin boşalması halinde, yabancı para değerinin ipotegin ilk tesisindeki Türk parası değerini geçmeyeceği hususu resmi senede yazılmak ve taraflarca kabul edilmek suretiyle bunun yerine kredinin tescil edileceği tarihteki Türk Lirası karşılığı yabancı para üzerinden ipotek tesis edilebilir.*" denilmekle, yabancı para değerinin ilk tesisindeki Türk parası değerini geçemeyeceğinin taraflarca kararlaştırılması kaydıyla da, boşalan derecede yabancı para ipotegi kurulabileceği belirtilmiştir. İşbu düzenleme, yabancı para ipoteginin tesis edilmesi amacı ile bağdaşmadığından ötürü eleştirilse de⁵¹², niteliği gereği sabit dereceler ilkesine aykırılık teşkil eden yabancı para ipoteginin, bu olumsuz etkilerinin bertaraf edilmesine yönelik getirilen, tarafların serbest iradelerine bağlı olarak ve tapu memurlarınca sadece talep halinde uygulamaya konulabilecek hakkaniyete uygun bir çözüm olarak değerlendirilmesinin yerinde olacağı kanaatindeyiz.

⁵¹⁰ **Kuntalp**, Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni, s.315; **Nar**, Yabancı Para İpotegi, s.116.

⁵¹¹ 04.06.2002 tarihli, 074/123-1852 sayılı ve "*Yabancı Para Üzerinden İpotek Tesisi*" konulu bölgelerarası genel emir.

⁵¹² **Reisoğlu** Safa, Yabancı Para İpotegi, s.78; **Altay/Eskiocak**, s.80; **Reisoğlu** Seza, Yabancı Para İpotegi, s.53.

III- Yabancı Para İpoteginin Teminat İlkesi Bakımından Değerlendirilmesi

A- Taşınmaz Rehninde Teminat İlkesi

Kural olarak borçlu borcundan ötürü malvarlığı ile sınırsız olarak sorumlu olduğundan, alacağını elde etmek isteyen alacaklı, alacağını karşılayıncaya kadar borçlunun haczi kabil tüm malvarlığı değerlerine başvurabilecektir⁵¹³. Bu imkân her ne kadar alacaklıya yeterli bir güvence sağladığı izlenimini verse de, borçlunun malvarlığı değerlerinin artması veya azalması suretiyle değişkenlik gösterebilmesi yanı sıra alacaklının kural olarak öncelik hakkına sahip olmaması yani borçlunun malvarlığına başvurma hususunda diğer alacaklılara göre önceliğinin ya da üstünlüğünün bulunmaması, alacaklının alacağını tam olarak elde edememe riskini doğurmaktadır⁵¹⁴. Bu riskler karşısında, borcunu hiç veya gereği gibi yerine getirmeyen borçlunun alacaklının bu nedenle uğradığı zararları karşılama yükümlülüğünün bulunması, alacaklıya alacağını kıymetli evraka bağlayabilme imkânının sağlanması veya cezai şart ödenmesinin kararlaştırılması gibi yaptırımlar, borçlunun sorumluluk kapsamını genişletmeksizin sadece borcun ağırlaşmasına neden olduğundan, daha güvenilir bir durum oluşturmak için alacaklı alacağının ödenmesini sağlamak üzere teminat almak zorundadır⁵¹⁵.

Medeni Kanun'da teminat işlevini, mülkiyet hakkı ya da sınırlı ayni haklar; sınırlı ayni haklar içerisinde de rehin hakları ve taşınmaz yükü oluşturmaktadır⁵¹⁶. Rehin hakkına dayalı teminat türlerinden taşınmaz rehnini ise ipotek, ipotekli borç senedi ve irat senedi oluşturmaktadır.

Taşınmaz rehninde temel amaç, alacağı güvence altına almak ve gerektiği durumda rehinin paraya çevrilmesi yolu ile alacağın karşılanmasını sağlamaktır⁵¹⁷. Bu bağlamda rehin hakkı ile örneğin kredi ihtiyacı duyan gerçek veya tüzel kişiler, gerekli olan

⁵¹³ **Akipek/Akıntürk**, s.731; **Kuntalp** Erden, Teminat Kavramı, Teminat Türleri ve Bunlardan Doğan Sorumluluk, Reha Poroy'a Armağan, İstanbul, 1995, s.264; **Altay/Eskiocak**, s.4.

⁵¹⁴ **Kuntalp**, Teminat Kavramı, s.264-265.

⁵¹⁵ **Kuntalp**, Teminat Kavramı, s.266.

⁵¹⁶ **Kuntalp**, Teminat Kavramı, s.280.

⁵¹⁷ **Artukmaç**, s.13; **Köprülü/Kaneti**, s.251; **Saymen/Elbir**, s.518; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.747; **Hatemi/Serozan/Arpacı**, s.712; **Davran**, s.17-18; **Karahasan**, s.226; **Altay/Eskiocak**, s.3; **Ayiter**, s.172; **Yücel**, s.44; **Bozkurt**, s.238; **Tercan**, s.84; **Çetin**, s.52.

krediyi daha kolay bir şekilde temin edebilirken, kredi veren de alacağını geri alamama riski karşısında korunmuş olmakta, alacak zamanında ödenmediği takdirde, teminat konusu taşınmaz üzerinden alacağını diğer alacaklılara göre öncelikle elde etme olanağına sahip olmaktadır⁵¹⁸. Böylelikle alacaklı, borcun ödenmemesi halinde borçlunun diğer alacaklıları ile birlikte alacağını borçlunun malvarlığı değerlerinden karşılama yetkisini muhafaza etmekle birlikte, alacağını diğer alacaklılara göre öncelikle doğrudan doğruya rehin konusu taşınmazın değerinden tahsil etme imkânına da sahip olmaktadır⁵¹⁹. Rehin hakkının bu niteliği teminat ilkesini oluşturmaktadır⁵²⁰. Burada ayrıca belirtmek gerekir ki alacaklı, her ne kadar borcun ödenmemesi halinde rehin konusu taşınmazı paraya çevirterek alacağını elde edebilirse de, bu hakkını ancak borç muaccel hale geldiğinde kullanabilecektir⁵²¹. İpotek konusu alacak doğmazsa veya herhangi bir nedenle sona ererse, ipoteğin şeklen tapu sicilinde gösterilmesi teminat bakımından bir hukuki sonuç doğurmayacaktır⁵²².

Teminat ilkesi, teminat kapsamına nelerin gireceğini ve bu değerlerin nasıl korunacağını belirlerken, diğer yandan da teminatın alacak bakımından kapsamını belirlemektedir⁵²³. Teminat kapsamını, üzerinde rehin hakkı tesis edilen taşınmaz, taşınmazın bütünleyici parçaları ve eklentileri (MK. m.862), taşınmazdan alınan kira bedelleri (MK. m.863) ile sigortalanan taşınmazın yok olması durumunda taşınmaz yerine kaim olan sigorta tazminatı (MK. m.879) oluştururken, alacak bakımından kapsamı ise MK. m.875 uyarınca, anapara, takip giderleri ve gecikme faizi, iflasın açıldığı veya taşınmazın paraya çevrilmesinin talep edildiği anda muaccel bulunan üç yıllık faiz, iflasın açılmasından veya taşınmazın paraya çevrilmesi talebinden itibaren paraya çevrilme anına kadar işleyecek faiz ile MK. m.876 uyarınca taşınmazın korunması için yapılan zorunlu masraflar teşkil etmektedir⁵²⁴.

⁵¹⁸ **Bozkurt**, s.222; **Nar**, Yabancı Para İpoteği, s.116; **Ekecik**, s.43.

⁵¹⁹ **Wieland**, s.538; **Saymen/Elbir**, s.538; **Akipek/Akıntürk**, s.735; **Kuntalp**, Teminat Kavramı, s.294; **Köprülü/Kaneti**, s.252; **Ekecik**, s.44.

⁵²⁰ **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.747; **Saymen/Elbir**, s.538; **Ayiter**, s.172; **Çetin**, s.52; **Nar**, Yabancı Para İpoteği, s.117.

⁵²¹ **Akipek/Akıntürk**, s.745; **Yalçınduran**, s.675.

⁵²² **Yalçınduran**, s.675.

⁵²³ **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.747; **Ayan**, Sınırlı Ayni Haklar, s.150; **Nar**, Yabancı Para İpoteği, s.117; **Yücel**, s.44.

⁵²⁴ Ayrıntılı bilgi için bkz. **Gülekli**, s.80 vd.; **Oğuzman/Seliçi/Oktay-Özdemir**, s.747 vd.; **Helvacı İlhan**, s.139 vd.; **Ayan**, Sınırlı Ayni Haklar, s.151 vd.; **Ayiter**, s.172 vd.; **Ertaş**, s.527 vd.; **Çetin**, s.53 vd.

B- Yabancı Para İpoteğinin Teminat İlkesi Bakımından Değerlendirilmesi

Yabancı para ipoteği, rehin hukukuna özellikle alacak bakımından bir istisna getirdiğinden teminat kapsamı ve bu değerlerin korunması hususunda bir aykırılık oluşturmamakta, teminat ilkesi bu yönü ile Türk parası üzerinden tesis edilen ipoteklerde olduğu gibi yabancı para ipoteğinde de aynen uygulama alanı bulmaktadır⁵²⁵. Bu bağlamda söz konusu hükümlerin uygulanması ve sonuçları açısından ipoteğin, Türk parası yahut yabancı para üzerinden kurulmuş olması farklı bir durum meydana getirmemektedir.

Taşınmaz üzerinde ipoteğin kurulu bulunduğu dereceden sonra gelen derecelerde lehine ipotek tesis edilen alacaklılar ile aynı taşınmaz üzerinde ipotek kurmak isteyen diğer alacaklılar, kendi rehin haklarından önce gelen derecedeki ipotek yükünün Türk parası üzerinden kurulmuş olması karşısında, alacaklarının ne kadarının teminat dahilinde bulunduğunu, taşınmazın paraya çevrilmesi halinde alacaklarının ne miktarda karşılanacağını önceden bilme imkânına sahip olurlar ve buna göre hareket edebilirler. Oysa söz konusu ipoteğin yabancı para üzerinden kurulu olması halinde, yabancı paranın Türk parası karşısındaki değerinin kur dalgalanmaları nedeniyle değişkenlik gösterebilmesinden ötürü taşınmaz üzerindeki ipotek yükünün değeri de değişebilecektir. Özellikle memleket parasının yabancı paralar karşısında sürekli olarak değer kaybettiği veya bu hususta bir istikrarın bulunmadığı durumlarda, sonraki derecelerde yer alan rehinli alacaklılar için ipoteğin teminat fonksiyonu zayıflayabilir veya tamamen ortadan kalkabilir⁵²⁶. Dolayısıyla yabancı para ipoteği, alacak bakımından kapsamı yönünden teminat ilkesine aykırılık teşkil etmektedir.

Ayrıca bu hususta teminat kapsamını, aynı ve nakdi kapsam olmak üzere sınıflandıran görüş için bkz. **Esener/Güven**, s.444 vd.; **Günel**, s.254 vd.

⁵²⁵ **Nar**, Yabancı Para İpoteği, s.117.

⁵²⁶ **Nar**, Yabancı Para İpoteği, s.118.

SONUÇ

Taşınmaz rehninin özellikle teminat işlevini tam olarak yerine getirebilmesi için ipoteğin kural olarak Türk parası üzerinden tesis edilmesi gerekmektedir. Bununla birlikte dış kaynaklı kredilerin ülkemize girişinin kolaylaştırılmasını, teşvik edilmesini ve taşınmaz rehninin öngörülen amaçlarına hizmet edebilmesini teminen, Eski Medeni Kanun'a 14.11.1990 tarihli ve 3678 sayılı Kanun ile eklenen 766/a maddesi ile belli şartların varlığı halinde yabancı para üzerinden rehin kurulması imkânı getirilmiştir. O dönemin koşulları çerçevesinde getirilen bu düzenleme ile beklenen faydanın sağlanamaması üzerine, gerek uygulamadaki aksaklıkları gidermek gerekse hükmün kapsamı genişletmek üzere, 4721 sayılı Medeni Kanun'un 851. maddesi ile yabancı para ipoteği esaslı değişiklikler ile yeniden düzenlenmiştir. Ancak bu önemli değişikliklere karşın madde gerekçesinde hatalı olarak, düzenlemenin 766 ve 766/a maddelerini karşıladığı ve hüküm değişikliği yapılmadığı ifade edildiğinden, bu önemli değişikliklerin hangi amaçla ve neden gerçekleştirildiği gerekçe metninden tespit edilememektedir.

Mevcut düzenlemeler çerçevesinde ipoteğin kurulabilmesi için gerekli olan genel şartların yanı sıra MK. m.851 incelendiğinde, yabancı para ipoteğinin kurulabilmesi için temel olarak dört özel şartın gerekli olduğu tespit edilmektedir. Bu şartları : bir kredi ilişkisinin bulunması, kredinin yabancı para üzerinden veya yabancı para ölçüsü ile tesis edilmiş olması, bu kredinin yurt içinde veya yurt dışında faaliyette bulunan bir kredi kuruluşunca verilmiş olması ve rehin yükünün yabancı para birimi ile belirlenmesi şeklinde sıralayabiliriz. Öngörülen şartlara uyulmaksızın tapu kütüğüne yapılacak tescil, MK. m.851/2 çerçevesinde yolsuz olacağı gibi, kural olarak ipoteğin ancak Türk parası üzerinden kurulabileceği düzenlemesini getiren ve emredici nitelikteki MK. m.851/1'e göre de, Türk parası üzerinden kurulmuş bir tescil olmadığından, hiç kurulmamış sayılacaktır.

Yabancı para üzerinden taşınmaz rehni, ancak ipotek biçiminde olmak üzere, mevcut ve belirli alacakları teminat altına almak üzere anapara ipoteği şeklinde veya ileride doğması muhtemel yahut kesin bir alacağı teminat altına almak üzere üst sınır ipoteği şeklinde kurulabilecektir.

Yabancı para ipoteğinin kurulması imkânının getirilmesi ile kanunkoyucu bu tür ipoteklerde alacağın hukuki sebebinin gösterilmesi gereğini kabul etmiştir. Bu bağlamda sadece belirli özellikteki alacaklar için yabancı para ipoteği kurulmasına olanak sağlayan MK. m.851/2 düzenlemesi de dikkate alındığında, gerek anapara gerekse üst sınır ipoteği kurulurken hangi alacağın güvence altına alındığının ipotek sözleşmesinde gösterilmesi gerektiği kabul edilmelidir.

Yabancı para ipoteği, her türlü alacak için değil, sadece yabancı para üzerinden veya yabancı para ölçüsü ile belirlenen kredi sözleşmesinden kaynaklanan alacakları teminat altına almaktadır. Burada yabancı para üzerinden ipotek kurulabilmesi için öncelikle alacağın bir krediden kaynaklanması gerektiğinden, MK. 851/2 hükmüne göre kredi kavramının 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nun 48. maddesine göre değerlendirilmesi gerekmektedir. Bu bağlamda Bankacılık Kanunu çerçevesinde kredi sayılan alacaklar için yabancı para ipoteği kurulması mümkün olup, kredi yurt içi veya yurt dışı kaynaklı olabileceği gibi vadesinin de kısa veya uzun süreli olması yahut kredi carî hesap şeklinde işleyen vadesiz bir kredi olması yabancı para ipoteğinin kurulması bakımından önem arzetmemektedir.

Medeni Kanun m.851/2 düzenlemesine göre, yabancı para üzerinden ipotek tesisi için kredinin yurt içinde veya yurt dışında faaliyet gösteren bir kredi kuruluşunca sağlanması gerekmektedir. Dolayısıyla kredi kuruluşu niteliğinde olmayan tüzel kişiler lehine veya gerçek kişi adına taşınmaz üzerinde yabancı para üzerinden ipotek tesisi yapılamayacaktır.

Yabancı para ipoteğinin kuruluşunda, gerek derecenin rehin yükü miktarının gerekse güvence altına alınan miktarın aynı para birimi üzerinden gösterilmesi gerekmektedir. Taraflar, her ne kadar kredi sözleşmelerinde yabancı para üzerinden ya da yabancı

paraya endeksli olarak sözleşmeye konu para birimini serbestçe belirleyebilmekte ise de, işbu alacağın teminatını teşkil etmek üzere yabancı para ipoteği tesis edilirken gerek güvence altına alınacak alacak miktarının gerekse ipotek üzerindeki derece miktarının yabancı para birimi, Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen para birimleri üzerinden belirlenmelidir.

Yine yabancı para ipoteğinde aynı derecedeki rehinlerin tümünün aynı para birimi üzerinden gösterilmesi gerekmektedir. Burada madde metnindeki “*birden fazla para türü*” ibaresi kapsamına, yabancı paranın yanı sıra Türk parası da girdiğinden aynı derecede hem Türk parası hem de yabancı para üzerinden, yabancı para ipoteği kurulamayacaktır.

Yabancı para ipoteği müessesesi, Türk hukukunda taşınmaz rehni sistemini zedeleyen neticelere de yol açmaktadır. Bu bağlamda yabancı para ipoteğinde teminat altına alınan miktar, kur dalgalanmaları nedeniyle tam olarak belirlenemediğinden, belirlilik ilkesi uyarınca, tapu kütüğünde gösterilen alacak miktarının belirlenebilir olması, yabancı para ile kurulan ipotek bakımından görünüşte kalmaktadır. Keza önceden kurulmuş bir rehin var ise, onun önünde kurulacak bir yabancı para ipoteği, sonraki rehnin teminatını önemli ölçüde azaltabileceğinden, önceki derecelere bakarak hareket eden alacaklıların menfaatleri zedelenebilecektir. Bu bakımdan MK. m.851 düzenlemesi, taşınmaz rehinde belirlilik ilkesine ve rehinli alacaklı açısından teminat fonksiyonunun tam olarak yerine getirememesinden dolayı teminat ilkesine aykırılık teşkil etmektedir. Ayrıca rehin derecesinin sırasının ve güvence altına aldığı miktarın belirli olmasının öngörüldüğü sabit dereceler sisteminde rehnin yabancı para üzerinden kurulması ile, kur dalgalanmalarından ötürü derecenin teminat altına aldığı miktar açısından bir kesinlik bulunamayacağı gibi, sonraki derecelerde yer alan hak sahiplerinin muvafakati olmaksızın ipotek derecesinin teminat altına aldığı miktarda, kurulduğu tarihteki değerine göre bir artış meydana gelebilecektir. Dolayısıyla yabancı para ipoteği, bu yönüyle derecenin taşınmazın değerinin önceden tespit edilmiş belirli bir bölümü olması anlamını yitirmekte ve sabit dereceler sistemine de aykırılık oluşturmaktadır.

Tüm bu açıklamalar çerçevesinde, gerek eMK döneminde, gerekse yürürlükteki mevcut düzenleme tahtında yabancı para ipoteği ile ilgili birçok konunun doktrinde tartışma konusu yapıldığı, ancak halihazırda bu tartışmaların çoğunun bir çözüme kavuşturulamadığı görülmektedir. Uygulamada, yabancı para ipoteğini hüküm altına alan Medeni Kanunumuzun 851. maddesinde düzenlenmeyen ve bu nedenle meydana gelen kanun boşluklarının doldurulması ile kanun metninin açık olmayan ifadeleri karşısında nasıl hareket edileceğinin tesbit edilmesini teminen TKGM tarafından birçok genelge ve bölgelerarası genel emir çıkartıldığı, ancak kimi zaman TKGM tarafından çıkartılan genelgelerin kanuni düzenlemeler ile çeliştiği, kimi zaman da değişen mevzuat tahtında TKGM düzenlemelerinin halen yürürlükte bulunmasına karşın geçerliliğini yitirdiği anlaşılmaktadır. Ayrıca bu hususlarda Yargıtay kararlarının da eksiklikleri gideremediği belirlenmektedir.

Yabancı para ipoteğinin getirmiş olduğu olumsuz neticelerinden ötürü hak sahiplerinin menfaatlerinin zedelenmesinin ve uygulamada yaşanan belirsizliklerin önüne geçilmesinin yanında taşınmaz rehin sistemi içerisinde teminat görevini yerine getirilebilmesi amacıyla, yabancı para ipoteğinin mevcut koşullar dahilinde yeniden ele alınarak yabancı para ipoteğini düzenleyen MK. m.851 hükmünün değiştirilmesi gerektiği kanaatindeyiz. Bu bağlamda yabancı para alacaklısının menfaatleri ile taşınmaz rehnine ilişkin hâkim ilkelerin korunması ve rehin müessesinin tam anlamıyla fonksiyonlarını sağlayabilmesi için, genel anlamda ipotek ile yabancı para ipoteği ayrımının kaldırılması, yabancı para üzerinden tesis edilen kredi alacaklarının güvence altına alınabilmesi bakımından üst sınır ipoteği kurulması yolunun tercih edilmesinin uygun olacağını düşünüyoruz. Uygulama açısından mevcut düzenlemeden önceki dönemde yaşanan tecrübeler de dikkate alınmak suretiyle özellikle yabancı para üzerinden veya yabancı paraya endeksli olarak tesis edilen kredi alacakları bakımından tapu harç ve masraflarında yeniden düzenleme yapılması da faydalı olacaktır. Yabancı para üzerinden rehin tesisi, esas olarak yabancı paranın Türk parasına karşı ne miktarda değer kazanabileceğinin önceden belirlenememesi nedeniyle kabul edildiğinden, bu belirsizlik üst sınır ipoteği kurulmak suretiyle giderilebilecektir.

KAYNAKÇA

ACAR Faruk, Rehin Hukukunda Taşınmaz Kavramı ve Özellikle Belirlilik İlkesi, Ankara, 2008.

AKİPEK Jale, Türk Eşya Hukuku, Üçüncü Kitap, Mahdut Ayni Haklar, Ankara, 1974.

AKİPEK Jale/**AKINTÜRK** Turgut, Eşya Hukuku, İstanbul, 2009.

AKSOY Sanem, Türk Hukukunda Sabit Dereceler Sistemi ve İstisnaları, Ergun Özsunay'a Armağan, İstanbul, 2004.

AKTEPE Sezin, İpoteğin Alacağa Bağlı Hak Olması ve Diğer Özellikleri, İTÜSBD, Y.6, S.12, 2007/2.

ALBAŞ Hakan, Genel Olarak Para Borçlarının İfası ve Paranın Değer Kaybetmesinin Para Borçlarının İfasına Etkisi, MBD, S.47, Ekim 1993.

ALBAŞ Hakan, Paranın Değer Kaybından Doğan Zararın Tazmin Edilebilirliği (BK. m.105), Ankara, 2004.

ALTAY Sümer/**ESKİOCAK** Ali, Türk Medeni Hukukunda Taşınmaz Rehni, İstanbul, 2007.

ALTOP Atilla, 4489 Sayılı Kanuni Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanunda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Çerçevesinde İpoteğin Alacak Bakımından Kapsamı ve Anapara İpoteği – Limit (Üst Sınır) İpoteği Ayırımının Uygulamaya Yansıyan Sonuçları, Milletlerarası Hukuk ve Milletlerarası Özel Hukuk Bülteni, Aysel Çelikel'e Armağan, S.1-2, Y.19-20, 1999-2000.

ARPACI Abdülkadir, Eşya Hukukumuzda Yeni Medeni Kanunla Yapılan Değişikliklerden Bazılarına Kısa Bir Bakış, Necip Kocayusufpaşaoğlu İçin Armağan, 2004.

ARTUKMAÇ Sadık, Bankaların İpotekli Kredi Muameleleri, Ankara, 1966.

AYAN Mehmet, Borçlar Hukuku (Genel Hükümler), 6. Baskı, Konya, 2010.

- AYAN** Mehmet, Eşya Hukuku-I-Zilyetlik ve Tapu Sicili, 5. Baskı, Konya, 2010.
- AYAN** Mehmet, Eşya Hukuku-III-Sınırlı Ayni Haklar, 2. Baskı, Konya, 2000, (Sınırlı Ayni Haklar).
- AYBAY** Aydın, Borçlar Hukuku Dersleri, 11. Baskı, İstanbul, 1995.
- AYBAY** Aydın/**HATEMİ** Hüseyin, Eşya Hukuku, 2. Baskı, İstanbul, 2010.
- AYBAY** Aydın/**HATEMİ** Hüseyin, Eşya Hukuku Dersleri, İstanbul, 1981.
- AYDOĞDU** Murat, İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yolu İle İlamsız Takip, Şükrü Postacıoğlu'na Armağan, İzmir, 1997.
- AYİTER** Nuşin, Eşya Hukuku Kısa Ders Kitabı, 3. Baskı, Ankara, 1987.
- AYKONU** Mustafa, Yabancı Para Borçlarında Munzam Zarar Sorunu, Ticaret Hukuku ve Yargıtay Kararları Sempozyumu XIV, Ankara, 4-5 Nisan 1997.
- BARLAS** Nami, Para Borçlarının İfasında Borçlunun Temerrüdü ve Bu Temerrüt Açısından Düzenlenen Genel Sonuçlar, İstanbul, 1992, (Para Borçlarında Temerrüt).
- BARLAS** Nami, Yeni Medeni Kanunun Ayni Teminatlarla İlişkin Düzenlemeleri, Ünal Tekinalp'e Armağan, C.II, İstanbul, 2003, (Ayni Teminatlar).
- BAŞPINAR** Veysel, Yeni Türk Medeni Kanunu Hakkında Bazı Düşünceler, GÜHFD, C.III, S.1-2, Haziran-Aralık 2003.
- BAYGIN** Cem, Yabancı Para Borçlarında Temerrüt Faizi, Ticaret Hukuku ve Yargıtay Kararları Sempozyumu XXII, Ankara, 15 Aralık 2006.
- BAYGIN** Cem, Yabancı Para Üzerinden Borçlanmalar ve Hukuki Sonuçları, İstanbul, 1997.
- BOZKURT** Oğuz, Banka Kredilerinde Gayrimenkul (İpotek) Teminatı, Ankara, 1998.
- CANSEL** Erol, Tapu Siciline İtimat Prensibi, Ankara, 1964.
- ÇETİN** Soner, İpotekli Borç Senedi ve İrad Senedi, Ankara, 2004.

DALYAN Şener, Taşınmaz Rehninin Paraya Çevrilmesi, Adalet Dergisi, S.16, Temmuz 2003.

DAVRAN Bülent, Rehin Hukuku Dersleri, İstanbul, 1972.

DEYNEKLİ Adnan, İcra ve İflas Hukuku Bakımından Yabancı Para İpoteği, 75. Yaş Günü İçin Baki Kuru Armağanı, Ankara, 2004.

EKECİK Şükran, Azami Meblağ İpoteğinde Gecikme Faizi, Ticaret Hukuku ve Yargıtay Kararları Sempozyumu VIII, Ankara, 26-27 Nisan 1991.

EKEN Senem, Yabancı Para İpoteği, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2006.

EKŞİ Nuray, Uluslararası Ticarete İlişkin Güncel İki Sorun: Sözleşme Bedelinin Yabancı Para Olarak Ödenmesi ve Yabancı Mahkemenin Yetkisinin Tesisi, İBD, C.72, S.10-11-12, 1998.

ERDOĞAN Şirin Mehmet, Gayrimenkul Rehninde Derece ve Sıra, ABD, S.3, 2000.

EREL Şafak, Gayrimenkul Rehninde Sıra, Ankara, 1974.

EREN Fikret, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 10. Baskı, İstanbul, 2008.

ERTAŞ Şeref, Eşya Hukuku, 8. Baskı, Ankara, 2008.

ESENER Turhan/**GÜVEN** Kudret, Eşya Hukuku, 4. Baskı, Ankara, 2008.

FRANKO Nisim, Gayrimenkul Rehninde Serbest Dereceden İstifade Şartı, ABD, C.34, S.6, 1977.

GRASSİNGER Gülçin Elçin, BK m.83 Hükmüne Göre Yabancı Para Borçları İle İlgili Bazı Sorunlar, Kemal Oğuzman'ın Anısına Armağan, İstanbul, 2000.

GÜNEL Mustafa Cahit, Taşınmaz Rehninin Alacak Bakımından Kapsamı, Özer Seliçi'ye Armağan, Ankara, 2006.

GÜLEKLİ Yeşim, İpoteğin Taşınmaz ve Alacak Açısından Kapsamı, İstanbul, 1992.

GÜRSOY Kemal/**EREN** Fikret/**CANSEL** Erol, Türk Eşya Hukuku, 2. Baskı, Ankara, 1984.

GÜRSOY Kemal Tahir, Birden Ziyade Gayrimenkulün Aynı Borç İçin İpotek Edilmesi ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar, 1979.

HATEMİ Hüseyin/**SEROZAN** Rona/**ARPACI** Abdülkadir, Eşya Hukuku, İstanbul, 1991.

HELVACI İlhan, Eski Medeni Kanunumuzla Karşılaştırmalı Olarak Türk Medeni Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan İpotek Hakkı, İstanbul, 2008.

HELVACI Mehmet, Borçlar ve Ticaret Kanunu Bakımından Para Borçlarında Faiz Kavramı, İstanbul, 2000.

HOMBERGER A., Ayni Haklar – Zilyedlik ve Tapu Sicili İs. m.919-977 (Bizim Kanunun m.887-935), Çev. Suat Bertan, Ankara, 1950.

İNANDIOĞLU Savaş, Para Borçlarında Yabancı Para ile Ödeme ve Yabancı Para Üzerinden Çek Düzenlemesi, İBD Eki - Staj Tezleri Dizisi, C.1, S.4-5-6, 2000.

KAÇAK Nazif, Emsal İçtihatlarla Yeni Türk Medeni Hukukunda Eşya Hukukuna İlişkin Hükümler, Ankara, 2006.

KARAHACIOĞLU Ali Haydar/**DOĞRUSÖZ** Edip/**ALTIN** Mehmet, Türk Hukukunda Rehin, Ankara, 1996.

KARAHASAN Mustafa Reşit, Yeni Türk Medeni Kanunu-Eşya Hukuku, C.2, İstanbul, 2007.

KARAPINAR Akif, Para Borçlarında Temerrüt ve Sonuçları, İBD, C.66, S.4-5-6, 1992.

KAZANCIOĞLU Yusuf, İpotek Vaadi, ABD, C.14, S.5, 1957.

KILIÇOĞLU Ahmet, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 5. Baskı, Ankara, 2005.

KILIÇOĞLU Ahmet, Medeni Kanun'umuzun Aile-Miras-Eşya Hukukuna Getirdiği Yenilikler, 2. Baskı, Ankara, 2004, (Medeni Kanun'da Yenilikler).

KÖPRÜLÜ Bülent/**KANETİ** Selim, Sınırlı Ayni Haklar, 2. Baskı, İstanbul, 1982-1983.

KUNTALP Erden, Ana Para ve Üst Sınır (Maksimal) İpotek Ayrımı, Ankara, 1989.

KUNTALP Erden, Aynı Alacak İçin Birden Çok Taşınmazın Rehni, Yiğit Okur'a Armağan, İstanbul, 1998, (Toplu Rehin).

KUNTALP Erden, İpotek Dereceleri – Boş Dereceden İstifade ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar, Ankara, 1979, (İpotek Dereceleri).

KUNTALP Erden, Lex Commissoria Yasağı Kavramı, Koşulları ve Uygulama Alanı, İnan Kıracı'a Armağan, İstanbul, 1994, (Lex Commissoria Yasağı).

KUNTALP Erden, Teminat Kavramı, Teminat Türleri ve Bunlardan Doğan Sorumluluk, Reha Poroy'a Armağan, İstanbul, 1995, (Teminat Kavramı).

KUNTALP Erden, Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni, Hayri Domaniç'e Armağan, İstanbul, 1995.

KURŞAT Zekeriya, Birlikte Rehin, Özer Seliçi'ye Armağan, Ankara, 2006.

NAR Ahmet, Sınırlı Ayni Haklarda ve Özellikle Yabancı Para İpoteğinde Sıra, Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, S.51-52, 2008.

NAR Ahmet, Yabancı Para İpoteği, Ankara, 2009.

NAR Ahmet, Yabancı Para İpoteğinde Temerrüt Faizi, Terazî Aylık Hukuk Dergisi, Y.4, S.36, Ağustos 2009.

NERAD Hasan, Yabancı Para ile İfa, BATIDER, C.VI, S.3, 1972.

OĞUZ Cemal, İpotekli Borç Senesinde Defiler, Turgut Kalpsüz'e Armağan, Ankara, 2003.

OĞUZMAN Kemal/**ÖZ** Turgut, Borçlar Hukuku-Genel Hükümler, 6. Baskı, İstanbul, 2009.

OĞUZMAN Kemal/**SELİÇİ** Özer/**OKTAY-ÖZDEMİR** Saibe, Eşya Hukuku, 12. Baskı, İstanbul, 2009.

PAKEL Nafi, 3678 Sayılı Yasa ve Munzam Zarar, İBD, C.4, S.3, 1997.

PEKCANITEZ Hakan, Medeni Usul ve İcra-İflas Hukukunda Yabancı Para Alacaklarının Tahsili, 3. Baskı, Ankara, 1998.

REİSOĞLU Safa, Türk Eşya Hukuku Giriş-Zilyedlik-Tapu Sicili ve Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu-Tapulama Kanunu, C.I, 4. Baskı, Ankara, 1973, (Eşya Hukuku).

REİSOĞLU Safa, Yeni Medeni Kanun Hükümlerine Göre Yabancı Para İpoteği, Bankacılar Dergisi, S.45, 2003, (Yabancı Para İpoteği).

REİSOĞLU Seza, Bankacılık Kanunu Şerhi, C.I, Ankara, 2007.

REİSOĞLU Seza, İpoteğin Kapsamı, Hükümleri ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar, Ankara, 1979, (İpoteğin Kapsamı).

REİSOĞLU Seza, Medeni Kanun Açısından İpotek İşlemleri ve Uygulamada Ortaya Çıkan Sorunlar, Ankara, 1978, (İpotek İşlemleri).

REİSOĞLU Seza, Yabancı Para İpoteği, Bankacılar Dergisi, S.44, 2003.

REİSOĞLU Seza, Yabancı Para Üzerinden Taahhüt Altına Girilmesi ve Hukuki Sonuçları, BATIDER, C.XIII, S.3-4, 1986, (Yabancı Para Taahhüdü).

REİSOĞLU Seza, Yeni Medeni Kanunun Bankaları İlgilendiren Başlıca Farklı Düzenlemeleri, Bankacılar Dergisi, S.40, 2002, (Farklı Düzenlemeler).

SARI Suat, Taşınmaz Rehninde Belirlilik (Muayyenlik) İlkesi, Kemal Oğuzman'ın Anısına Armağan, İstanbul, 2000.

SAYMEN Ferit/**ELBİR** Halid, Türk Eşya Hukuku Dersleri, İstanbul, 1963.

SEÇER Öz, İpoteğin Taşınmaz Bakımından Kapsamı, İBD, C.82, S.4, 2008.

SELİÇİ Özer, Gayrimenkul Rehninde Boş Dereceye İlerleme Hakkı, İÜHFİM, C.XL, S.1-4, 1974.

SEROZAN Rona, Medeni Kanun ve Borçlar Kanunu Değişikliklerinin, Özellikle Yabancı Para Borçlarına ve Bunların Teminat Altına Alınmalarına İlişkin Değişikliklerin Eleştirilmesi, İBD, C.65, S.1-2-3, 1991.

SİRMEN Lale, Alacak Rehni, Ankara, 1990.

SİRMEN Lale, İpotekli Alacağın Devredilmesi İle İlgili Bazı Sorunlar, Ticaret Hukuku ve Yargıtay Kararları Sempozyumu XXII, Ankara, 15 Aralık 2006, (İpotekli Alacağın Devri).

SİRMEN Lale, Tapu Sicilinin Tutulmasından Doğan Zararlardan Devletin Sorumluluğu, Ankara, 1976, (Tapu Sicili).

SİRMEN Lale, Yeni Türk Medeni Kanununda Paylı Mülkiyete İlişkin Düzenlemeler, Turgut Kalpsüz'e Armağan, Ankara, 2003, (Paylı Mülkiyet).

SİRMEN Lale, Yeni Türk Medeni Kanununda Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni Kurulmasına İlişkin Düzenlemeler, AÜHFD, C.52, S.1, 2003, (Yabancı Para Üzerinden Taşınmaz Rehni).

SÜMER Binnur, Müteahhit ve Diğer Çalışanların Kanuni İpotek Hakkı, Halil Cin'e Selçuk Üniversitesinde 10. Hizmet Yılı Armağanı, Konya, 1995.

SÜNKİTAY Argun, Alacağın Ferileri Bakımından Taşınmaz Mal Rehninin Kapsamı, ABD, C.31, S.3, 1974.

ŞENER Yavuz Selim, Türk Hukukunda İpotek ve Uygulaması, 3. Baskı, Ankara, 2010.

TEKİNAY Selahattin Sulhi, Menkul Mülkiyeti ve Sınırlı Ayni Haklar, C.II/3, İstanbul, 1994.

TEKİNAY Selahattin Sulhi/**AKMAN** Sermet/**BURCUOĞLU** Haluk/**ALTOP** Atilla, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 7. Baskı, İstanbul, 1993.

TEKİNAY Selahattin Sulhi/**AKMAN** Sermet/**BURCUOĞLU** Haluk/**ALTOP** Atilla, Eşya Hukuku Zilyedlik-Tapu Sicili-Mülkiyet, C.I, 5. Baskı, İstanbul, 1989, (Eşya Hukuku).

TERCAN Erdal, İpoteğin Paraya Çevrilmesinde Kredi Kurumlarının Özel Durumu, BATIDER, C.XVII, S.4, 1994.

TİRYAKİ Fuat, Taşınmaz Rehni Hukukunda Sabit Dereceler Sistemi ve Hükümleri, ABD, C.35, S.1, 1978.

TURHAN Turgut, Milletlerarası Sözleşmelerde Yabancı Para Kayıtları, Ankara, 1997.

UYAR Talih, İcra Hukukunda ‘Taşınmaz Rehni’ Kavramı, MBD, C.26, S.101, 2007, (Taşınmaz Rehni).

UYAR Talih, Yabancı Para Alacaklarının Tahsilinde Ortaya Çıkan Sorunlar, İBD, C.68, S.7-8-9, 1993.

UYGUR Turgut, Açıklamalı ve İçtihatlı Borçlar Kanunu, C.3, 2. Baskı, Ankara, 2003.

ÜNAL Mehmet/**BAŞPINAR** Veysel, Şekli Eşya Hukuku, 5. Baskı, Ankara, 2010.

Von TUHR Andreas, Borçlar Hukukunun Umumi Kısmı 1-2, Çev. Cevat Edege, Ankara, 1983.

WIELAND C., Kanunu Medenide Ayni Haklar, Çev. İsmail Hakkı Karafakih, C.II, 2. Baskı, Ankara, 1949.

YALÇINDURAN Türker, Ana Para ve Üst Sınır İpoteği Arasındaki Farklılıklar, Ergun Özsunay’a Armağan, İstanbul, 2004.

YASSIOĞLU Serkan, Yabancı Para Üzerinden Rehin, MBD, S.40, 1992.

YAVUZ Cevdet, Borçlar Kanunu (BK.) – Türk Borçlar Kanunu Tasarısı (BKT.) ve Gerekçesi, Karşılaştırmalı Liste İle Birlikte, İstanbul, 2007.

YÜCEL Müjgan Tunç, Banka Alacaklarının İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takibi, İstanbul, 2010.

İNTERNET KAYNAKLARI

Kazancı Elektronik Hukuk Yayımcılığı, “<http://www.kazanci.com>”, (Kazancı).