

**TURGUT ÖZAL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI**

**İPOTEKLİ TAŞINMAZIN DEVRİ,
İPOTEKLİ ALACAĞIN TEMLİKİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**Hazırlayan
İsmail KÜÇÜKÇOPUR**

**Tez Danışmanı
Prof. Dr. Erol CANSEL**

Ankara-2014

**TURGUT ÖZAL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI**

**İPOTEKLİ TAŞINMAZIN DEVRİ,
İPOTEKLİ ALACAĞIN TEMLİKİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**Hazırlayan
İsmail KÜÇÜKÇOPUR**

**Tez Danışmanı
Prof. Dr. Erol CANSEL**

Ankara-2014

Bilimsel Etik Bildirim Sayfası

Turgut Özal Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, tez yazım kurallarına uygun olarak hazırladığım bu tez çalışmasında; tez içindeki bütün bilgi ve belgeleri akademik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi, görsel, işitsel ve yazılı tüm bilgi ve sonuçları bilimsel ahlak kurallarına uygun olarak sunduğumu, başkalarının eserlerinden yararlanılması durumunda ilgili eserlere bilimsel normlara uygun olarak atıfta bulunduğumu, atıfta bulunduğum eserlerin tümünü kaynak olarak gösterdiğimi, kullanılan verilerde herhangi bir tahrifat yapmadığımı, ve bu tezin herhangi bir bölümünü bu üniversite veya başka bir üniversitede başka bir tez çalışması olarak sunmadığımı beyan ederim.

30/03/2015

İsmail KÜÇÜKÇOPUR

ONAY

İsmail Küçükçopur tarafından hazırlanan “İpotekli Taşınmazın Devri, İpotekli Alacağın Temliki” başlıklı bu çalışma, 18 Haziran 2014 tarihinde yapılan savunma sınavı sonucunda oybirliği ile başarılı bulunarak jürimiz tarafından Özel Hukuk Anabilim Dalında yüksek lisans tezi olarak kabul edilmiştir.

Prof. Dr. Erol CANSEL

Prof. Dr. İbrahim KAPLAN

Yrd. Doç. Dr. İkboljon QORABOYEV

ÖNSÖZ

Bu tez çalışmasında taşınmaz rehin türlerinden ipotek müessesesinin hükümlerinden ipotekli taşınmazın devri ve ipotekli alacağın devri temel alınarak incelenmeye çalışılmıştır. Konunun bütünlük içerisinde ifade edilebilmesi için taşınmaz rehini kavramından başlayarak türleri, birbirinden farkları, başlangıcı, sona ermesi, çeşitlerinden kısaca bahsedilmiştir. Ardından ipotek müessesesi ele alınmış ipotekli taşınmazın devrinin sonuçları ile ipotekli alacağın devri ayrıntılı olarak değerlendirilmiştir.

Eşya hukukunun en kapsamlı konularından olması nedeniyle taşınmaz rehni ve özellikle ipotek konusu üzerinde çalışma yapmak hem zor olmuş hem de bu alanda çalışma yapma konusunda tereddütler geçirmeme yol açmıştı. Ayrıca konunun Eşya Hukuku ile Borçlar Hukukunun ortak bir alanı olması nedeniyle konuyu kavrama ve ifade etme sıkıntısı yaşadım. Bir yüksek lisans tezi için uzunca sayılabilecek yaklaşık iki yıl kadar bir sürede bu çalışmayı yapabildim. Esasında çalışmayı nasıl bir sistemde yapacağım konusunda tereddüt ve gelgitlerim oldu.

Tez konusu belirlemede ve yüksek lisans boyunca her türlü desteği ve teşviki kendisinden gördüğüm çok kıymetli hocam aynı zamanda tez danışmanım Prof. Dr. Erol Cansel Hocamın cesaretlendirmesi ile bu önemli konuyu irdelemeye cüret etmiş oldum. Bu çalışmanın hem fikir babası hem de en büyük mimarı olan Hocama canı gönülden teşekkür ve minnetlerimi arz ederim. Aynı şekilde Akademik çalışma konusunda bana her türlü desteği veren başta Turgut Özal Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dekanı Prof. Dr. Sacit Adalı Hocama, sürekli olarak her hafta tez hazırlama sürecinde sürükleyici güç olan Ankara Meslek Yüksekokulu Müdürü Yrd. Doç. Dr. Yüksel Nizamoğlu'na, teknik konularda sürekli olarak desteğine müracaat ettiğim Edip Şenyürek'e ve İbrahim Halil Asilbay'a katkılarından dolayı çok teşekkür ederim.

ÖZET

[KÜÇÜKÇOPUR, İsmail]. [İpotekli Taşınmazın Devri, İpotekli Alacağın Temliki],[Yüksek Lisans Tezi], Ankara, [2014]

İpotekli taşınmazın ve ipotekli alacağın devri başlıklı bu çalışma ile ipotekli taşınmazın el değiştirmesinin şartları ve sonuçları öncelikle değerlendirilecektir. Ayrıca ipotekli alacağın devri aynı şekilde incelenmeye çalışılacaktır. Bir alacağı güvence altına almak için üzerinde ipotek kurulan taşınmazın sahibi mülkiyet hakkına dayanarak taşınmazı bir başkasına devredebilir. İpotekli taşınmazın devrini düzenleyen Türk Medeni Kanunumuzun 896. maddesi devredenin ipotekli borçtan sorumlu olmaya devam edeceğini ancak lehine ipotek tesis edilmiş olan tarafın muvafakatiyle sorumluluktan kurtulabileceğini düzenlemektedir. Bu çalışmada ipotekli taşınmazın başkasına devrinin sonuçları çeşitli açılardan ele alınıp irdelenecektir. İpotekli alacağın devri de ayrıca ele alınacaktır. Konunun yeterince anlaşılabilmesi için taşınmaz rehini kavramı ile taşınmaz rehininin konusu kapsamı ve önemi üzerinde de durulacaktır. Hukukumuzda geçerli kabul edilen üç taşınmaz rehin türünden biri olan ipotek müessesesi genel hatlarıyla ifade edilecek, özellikleri ve diğer taşınmaz rehin türlerinden farkları ile kuruluşu, sona ermesi, hükümleri değerlendirilmeye çalışılacaktır.

En başta hangi taşınmazların rehin konusu olabileceğinin anlaşılabilmesi için taşınmaz rehni kavramı, taşınmaz rehininin tarihçesi, önemi, kapsamı, konusu, çeşitleri, taşınmaz rehinine hâkim olan ilkeler kısaca incelendikten sonra ipotek üzerinde daha ayrıntılı olarak durulmaya çalışılacaktır. Ve sırayla ipotek kavramı, ipoteğin çeşitleri, kuruluşu, sona ermesi, hükümleri ve özellikle konumuz olan ipotekli taşınmazın devri, borcun nakli, ipotekli alacağın temliki, ipotekli taşınmazın bölünmesi konuları ile ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesi konusu üzerinde durulacaktır.

Borcun yüklenilmesi (nakli), TBK m. 195 vd. maddelerinde düzenlenmiştir. Türk Hukukunda borç ilişkisinin hangi borçlu ile kurulmuşsa ilke olarak varlığını sürdürmekle birlikte, belirli şartlar altında borçlunun değişmesi kabul edilmektedir. Borçlunun değişmesi özellikle, bir malvarlığının miras bırakanın terekesinin bir bütün olarak mirasçılara geçmesi şeklinde, bir kişiden bir başka kişiye külli halefiyet yoluyla intikali, TBK m. 202 ye göre malvarlığının veya işletmenin devralınması şeklinde gerçekleşebilir.

Anahtar Sözcükler: Taşınmaz rehni, İpotek, İpotekli taşınmazın devri, İpotekli alacağın devri, Borcun nakli

ABSTRACT

[KÜÇÜKÇOPUR, İsmail]. [Transfer of Immovable mortgage , the mortgage Assignment of Receivables],[Master Thesis], Ankara, [2014]

In this study entitled ‘The Transfer of the Mortgaged Real Estate and the Debt’, the conditions and the results of the mortgaged real estates will primarily be evaluated. Also, the transfer of the charge will be studied. The owner of a mortgaged real estate may convey his real estate to someone else according to the property rights.

Article 896 of the Turkish Civil Code which describes the transfer of the mortgaged real estate describes that the person who transfers the property will continue being the debtor unless the creditor relinquishes his/her rights. In the study, the results of the transfer of the mortgaged real estates will also be studied from different aspects besides the transfer of the claim. To make the topic more clear, the definition, covering and the importance of the term mortgage will be carried out. Mortgage which is one of the three hypothecs in the Law will be explained generally and the features, the differences and the ending of it will be studied.

In order to understand which real estates may be mortgaged, after describing shortly the terms mortgaged real estate, the history, importance, covering, subject, types and the principles of it, hypothec will be studied in details. Also the terms hypothec, its types, establishment, ending, conditions and especially the transfer of the real estate and the debt will be studied.

Taking over (transfer) of the debt is clarified in the Turkish Code of Obligations act 195 etc. In Turkish Law it is accepted to transfer the debt under some circumstances including continuing relation of the first debtor

Key words: Real estate mortgage, Hypothec, Transfer of the mortgaged real estate, Transfer of the mortgaged Debt, Transfer of the Debt

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ.....	i
ÖZET.....	ii
ABSTRACT	iv
İÇİNDEKİLER.....	vi
KISALTMALAR	xiv
GİRİŞ	1
ÇALIŞMANIN KONUSU VE ÖNEMİ.....	1
ÇALIŞMANIN AMACI.....	2
ÇALIŞMANIN KAPSAMI VE İNCELEME PLANI	3
BİRİNCİ BÖLÜM.....	4
TAŞINMAZ REHNİ KAVRAMI TAŞINMAZ REHNİNİN TARİHÇESİ, TAŞINMAZ REHNİNİN ÖNEMİ, TAŞINMAZ REHNİNİN KAPSAMI, TAŞINMAZ REHNİNİN KONUSU	4
1.1. Taşınmaz Rehni Kavramı	4
1.1.1. Taşınmaz Rehni.....	4
1.1.2. Taşınmaz Kavramı	5
1.1.3. Taşınmazın Türleri	6
1.1.3.1. Tapulu ve Tapusuz Taşınmaz Ayrımı	6
1.1.3.2. Bağımlı ve Bağımsız Taşınmaz Ayrımı	6
1.2. Taşınmaz Rehninin Tarihçesi	7

1.3. Taşınmaz Rehninin Önemi	7
1.4. Taşınmaz Rehninin Kapsamı	8
1.4.1. Ana Taşınmaz.....	8
1.4.2. Bütünleyici Parçalar (Mütemmim Cüzler).....	9
1.4.3. Eklentiler (Teferruat).....	9
1.4.4. Kiralar.....	10
1.4.5. Eşya Yerine Geçen Değerler (Sürrogatlar)	11
1.4.5.1. Sigorta Bedeli	11
1.4.5.2. Kamulaştırma Bedeli	11
1.5. Taşınmaz Rehninin Konusu	12
1.5.1. Arazi	12
1.5.2. Tapu Siciline Taşınmaz Olarak Kaydedilmiş Bağımsız ve Sürekli Haklar	12
1.5.3. Üzerine Kat Mülkiyeti Tesis Edilmiş Bir Binanın Bağımsız Olarak Kullanılmaya Elverişli Bağımsız Bölümleri	13
1.6. Taşınmaz Rehnine Hâkim Olan İlkeler.....	13
1.6.1. Sınırlı Sayı (Numerus Clauses) İlkesi.....	13
1.6.2. Belirlilik (Tahsis) İlkesi	14
1.6.2.1. Alacakta Belirlilik	14
1.6.2.1.1. Anapara İpoteği.....	15
1.6.2.1.2. Azami Meblağ İpoteği	15
1.6.2.1.3. Yabancı Para Üzerinden İpotek Kurulması	15
1.6.2.2. Taşınmazda Belirlilik	16
1.6.2.2.1. Taşınmaz kavramı	17
1.6.2.2.1.1. Hangi tür taşınmazlar ipotek konusu olabilir?	17
1.6.2.2.1.2. Taşınmaz tapu siciline kayıtlı olmalıdır	17

1.6.2.2.2. Arazi.....	18
1.6.2.2.3. Kat mülkiyetine konu olabilen bağımsız bölümler.....	18
1.6.2.2.4. Bağımsız ve sürekli haklar	18
1.6.2.3. Teminatın Belirli Olması.....	18
1.6.3. Sabit Derece İlkesi	19
1.6.4. Güvence (İtimat) İlkesi	20
1.6.4.1. Rehin Hakkının Kurulması Sırasında.....	20
1.6.5. Hukuki Sebep.....	21
1.6.5.1. Genel Olarak	21
1.6.5.2. Rehin Sözleşmesi	21
1.6.5.3. Kanun Hükmü Gereğince Doğan Rehin Hakları.....	22
1.6.5.4. Tescil İşlemi	22
1.6.5.5. Rehin Hakkının Son Bulması.....	22
1.7. Taşınmaz Rehninin Çeşitleri	23
1.7.1. İpotekli Borç Senedi	23
1.7.2. İrat Senedi	24
1.7.3. İpotek	25
1.7.2.1. İpotek Kavramı.....	25
1.7.2.2. İpoteğin Özellikleri.....	27
1.7.2.2.1. İpoteğin Alacağa Bağlı Sınırlı Ayni Hak Olması.....	27
1.7.2.2.2. İpotek kurulurken alacağa bağlılığın hüküm ve sonuçları	27
1.7.2.2.3. İpoteğin Kuruluşunda Alacağa Bağlılığın Hükümleri .	28
1.7.2.2.4. Alacağın Türlerine Göre İpoteğin Varlık Kazanması ..	29
1.7.2.3. İpoteğin Kıymetli Evraka Bağlanamaması	29
1.7.2.4. Diğer Taşınmaz Rehin Türlerinden Farkı	29

1.7.2.4.1. İpotekli borç senedinden farkı	29
1.7.2.4.2. İrat senedinden farkı	30
1.7.2.5. İpoteğin Borçlunun Şahsi Sorumluluğunu Ortadan Kaldırmaması	31
1.7.2.6. Borçlu Olmayan Malikin Taşınmazını Başkasının Borcu İçin Rehnedeabilmesi	31
1.7.2.7. İpoteğin Çeşitleri	32
1.7.2.7.1. Hukuki Sebeplerine Göre İpotek Çeşitleri.....	32
1.7.2.7.1.1. İradi ipotek	32
1.7.2.7.1.2. Kanuni ipotek.....	33
1.7.2.7.1.3. Tescile tabi olmayan kanuni ipotek hakları	33
1.7.2.7.1.4. Tescile Tabi Kanuni İpotek Hakları.....	34
1.7.2.7.2. Güvence Miktarının Belirleniş Usulüne Göre İpotek Çeşitleri	35
1.7.2.7.2.1. Anapara ipoteği	35
1.7.2.7.2.2 Üst sınır ipoteği (maksimal ipotek).....	36
1.7.2.7.2.3. Yapı alacaklısı (inşaatçı) ipoteği.....	36
1.7.2.7.2.3.1. Yapı Alacaklısı Kavramı	37
1.7.2.7.2.3.2. Şartları	37
1.8. İpoteğin Kuruluşu	38
1.8.1. Tescille Kuruluş	38
1.8.1.1. Geçerli Bir Hukuki Sebebin Bulunması	38
1.8.1.1.1. Hukuki Neden	38
1.8.1.1.2. Sözleşmenin Unsurları	39
1.8.1.1.3. Sözleşmenin Tarafları	39
1.8.1.1.4. Ölüme Bağlı Hukuki Tasarruflar	39
1.8.1.1.5. Kanun Hükmü	40

1.8.1.1.6. Diğer Kanuni İpotekler	40
1.8.1.2. Tescilin Yapılması.....	41
1.8.2. Tescil Dışı Kuruluş.....	41
1.9. İpoteğin Sona Ermesi	42
1.9.1. Genel Olarak	42
1.9.2. Taşınmazın Yok Olması.....	42
1.9.3. Terkin	43
1.9.4. Kamulaştırma	43
1.9.5. Rehinli Taşınmazın Cebri İcra Yoluyla Satımı	44
1.9.6. Sürenin Sona Ermesi	45
1.9.6. Diğer Sebepler.....	45
1.10. İpotekli Taşınmazın Paraya Çevrilmesi.....	45
1.10.1. Kavram.....	45
1.10.2. Rehnin Paraya Çevrilmesinden Önceki Hükümler	46
1.10.3. Öncelikle Rehinli Taşınmaza Müracaat Edilmesi.....	48
1.10.4. Alacaklının Rehin Konusu Taşınmazın Satış Bedelinden Tatmini	48
1.10.5. Rehnin Paraya Çevrilmesi Usulü	49
1.10.6. Rehinli Alacaklının Rehinli Taşınmazı Edinme Yasağı (Lex Commisario Yasağı).....	49
1.10.6. Rehnin Paraya Çevrilmesi Yoluna Müracaatın Zorunluğu Ve İstisnaları	50
1.10.7. Takibin Taşınmaz Bakımından Konusu	51
1.10.8. Takibin Alacak Bakımından Konusu.....	51
1.10.8.1. Genel Olarak.....	51
1.10.8.1. Anapara	52

1.10.8.2. Takip Giderleri	52
1.10.8.3. Sözleşme Faizi.....	53
1.10.8.4. Gecikme Faizi.....	53
1.10.8.5. Koruma Masrafları	53
İKİNCİ BÖLÜM	54
İPOTEĞİN HÜKÜMLERİ.....	54
2.1. İpotekli Taşınmazın Devri	54
2.1.1. Genel Olarak	54
2.1.1.1. Taşınmazın İpotek Yüküyle Birlikte Devri.....	55
2.1.1.1.1. Mk M.881'in Yorumu.....	55
2.1.1.2. İpotekli Taşınmazın Devri Halinde Asıl Borçlunun Değişmemesi.....	56
2.1.1.3. Asıl Borcun Nakli İçin Sözleşme Yapılması	56
2.1.1.3.1. İç Borç Yüklenme Sözleşmesi	57
2.1.1.3.2. Dış Borç Yüklenme Sözleşmesi.....	58
2.1.1.2. İpotek Yükünün Bölünerek Devri	59
2.1.1.2.1. İpotek Yükünün Bölünmesini Gerektiren Haller.....	59
2.1.1.2.2. İpotekli Taşınmazdan Ayrılan Bir Parçanın Mülkiyetinin Üçüncü Kişiye Devri.....	60
2.1.1.2.3. İpotekli Taşınmazın Parsellere Bölünmesi ve Bunlardan Birinin Üçüncü Kişiye Devri	61
2.1.1.2.4. Toplu İpotek Kurulan Taşınmazlardan Birinin Bir Başkasına Devredilmesi.....	61
2.1.1.2.5. İpotek Yükünün Bölünerek Devrinin Alacaklıya Bildirimi.....	62
2.1.1.2.6. İpotek Alacaklısının İtiraz Hakkı.....	62
2.1.1.2.7. İpotek alacaklısının itiraz etmemesi halinde.....	63

2.1.1.2.7. Alacaklının kendi borçlusuna karşı olan haklarından vazgeçmediğini bildirmesi.....	63
2.1.2. İpotekli Taşınmazı Devralan Malikin Sorumluluğu.....	63
2.1.2.1. Borçtan Kişisel Olarak Sorumlu Olmaması	64
2.1.2.2. Borçlunun Borcunu Üstlenmesi	64
2.1.2.2.1. Türk Medeni Kanunu Açısından.....	64
2.1.2.2.2. Türk Borçlar Kanunu Açısından Alacağın Temliki.....	65
2.1.2.2.3. İcra İflas Hukuku Açısından Borcun Nakli	65
2.2. İpotekle Temin Edilen Borcun Nakli.....	66
2.2.1. Kavram	66
2.2.2. Borçlar Kanunu Açısından Borcun Nakli	66
2.2.2.1. Borcun İç Yüklenilmesi (Borçtan Kurtarma Sözleşmesi) ..	67
2.2.2.2. Borcun Dış Yüklenilmesi	68
2.2.2.3. Bir Malvarlığının Veya Ticari İşletmenin Devri Yoluyla Borcun Üstlenilmesi	70
2.2.2.4. Borca Katılma.....	71
2.2.2.5. Sözleşmenin Yüklenilmesi	71
ÜÇÜNCÜ BÖLÜM.....	72
İPOTEKLİ ALACAĞIN TEMLİKİ.....	72
3.1. Kavram.....	72
3.1.1. Temlikin Amacı.....	73
3.2. Alacağın Temlikinin Çeşitleri.....	73
3.2.1. İradi Temlik.....	74
3.2.2. Kanuni Temlik.....	74
3.2.3. Kazai Temlik	74
3.3. İpotekli Alacağın Temlikinin Hukuki Niteliği.....	75

3.3.1. Tasarruf İşlemi Olması.....	76
3.3.2. Sözleşme Olması.....	76
3.3.3. Alacağın Temlikinin Soyut İşlem Olması Veya Sebebe Bağlılığı 77	
3.3.3.1. Soyut Bir İşlem Olması	77
3.3.3.2. Alacağın Temlikinin İlli (Sebebe Bağlı) Bir İşlem Olması	77
3.3.4. İpotekli Alacağın Temlikinin Unsurları	78
3.3.4.1. Sözleşmenin Geçerli Olması	78
3.3.4.2. Sözleşmenin Şekil Şartı	78
3.3.4.3. Temlik Edilen İpotekli Alacağın Mevcut Olması.....	79
3.3.4.4. Doğmamış ve Şarta Bağlı Alacak Haklarının Temlik Meselesi.....	79
3.3.4.5. Sona ermiş ipotekli alacakların temlik edilmesi.....	79
3.5. İpotekli Taşınmazın Bölünmesi	80
3.5.1. Aynı Kişiye Ait Taşınmazların Bölünmesi	80
3.5.2. Birden Çok Kişiye Ait Taşınmazların Bölünmesi.....	81
SONUÇ	82
KAYNAKÇA	85

KISALTMALAR

Art.	:Article
Bak.	:Bakınız
BGB	: Bürgerliches Gesetzbuch
BK.	:Borçlar Kanunu
C.	:Cilt
c.	:Cümle
eMK	:Eski Medeni Kanun
f.	:Fıkra
İc. İf. K.	:İcra İflas Kanunu
KMK.	:Kat Mülkiyeti Kanunu
m.	:Madde
s.	:Sahife
TBK	:Türk Borçlar Kanunu
TMK	:Türk Medeni Kanunu
TSN.	:Tapu Sicili Tüzüğü
TTK.	:Türk Ticaret Kanunu
vd.	:ve devamı
YHD.	:Yargıtay Hukuk Dairesi

GİRİŞ

ÇALIŞMANIN KONUSU VE ÖNEMİ

Genel olarak taşınmaz rehni, hak sahibine bir taşınmazın değerinden alacağını elde etme yetkisi veren bir sınırlı haktır. Taşınmaz rehin türlerinin hepsinde, hak sahibi şartların gerçekleşmesi ile rehin konusu taşınmazı icra organlarınca paraya çevirterek alacağını öncelikle elde etme yetkisine sahiptir. Taşınmaz rehni türleri sınırlı sayıda Türk Medeni Kanununda belirtilmiş olup bunlar: ipotek, ipotekli borç senedi ve irat senedir. Aynı hak olması nedeni ile herkese karşı ileri sürülebilir ve zamanaşımına uğramaz.

Taşınmaz rehni ipotek şeklinde kurulursa bir teminat aracıdır ki borç ödenmediği takdirde taşınmazın paraya çevrilerek değerinden alacaklıların borcu ödenir. Taşınmazın değeri bağımsızlaştırılarak taşınmaz rehin hakkının bir kıymetli evraka bağlanması şeklinde kurulursa bu halde taşınmazın tedavül fonksiyonu gerçekleşmiş olur.

TMK m 881 de ifade edildiği şekliyle halen mevcut olan veya henüz doğmamış olmakla beraber doğması kesin veya olası bulunan herhangi bir alacak, ipotekle güvence altına alınabilir. İpoteğe konu olacak taşınmazın, borçlunun mülkiyetinde bulunması gerekmez. Türk Medeni Kanunda ipoteğin doğmuş veya ileride doğması muhtemel alacaklar için güvence teşkil edebileceği düzenlenmiştir.

Taşınmaz rehin türlerinden olan ipotek, ipotekli borç senedi ve irat senedi gibi taşınmazın tedavülü fonksiyonunu görmeyerek sadece alacağa teminat sağlar. Taşınmazın değerinin tedavül ettirilmesi işlevi yoktur. Bu sebeple bir kıymetli evrak şeklinde taşınmazdan bağımsız olarak işlem göremez. İpotek bağlı olduğu alacağa göre hüküm ifade eder. Tapu kütüğüne tescil suretiyle kurulur. İpotek, taşınmazın maliki ile yapılan bir rehin sözleşmesiyle, ölüme bağlı bir tasarruf işlemiyle, tek taraflı bir hukuki işlemle veya kanun hükmüyle kurulabilir. Asıl alacak geçerli değilse veya herhangi bir biçimde sona ermişse ipotek de sona erer.

Bir alacağı güvence altına almak için üzerinde ipotek kurulan taşınmazın sahibi mülkiyet hakkına dayanarak taşınmazı bir başkasına devredebilir. Ancak yapılan bu devir işlemine rağmen borçlunun kişisel sorumluluğunda bir değişiklik olmaz. Temel borç ilişkisine göre şimdiye kadar borçlu olan kişinin borçluluğu devam eder. Yeni malik taşınmazın mülkiyetini üzerindeki rehin yükü ile birlikte kazanır. İpotekli taşınmazın devri sıklıkla müracaat edilen bir yol olması nedeniyle alacaklının alacağının güvenceye alınması ve sorumluluğun dengeli bir biçimde dağıtılması ayrıca önem arz eder. Alacaklının ve taşınmazı rehinli olarak devir alanın menfaatlerinin dengelenmesi medeni hukukun temel ilkelerinden olan objektif ve sübjektif iyi niyet ilkelerinin bir gereğidir.

ÇALIŞMANIN AMACI

Günümüzde hızlı bir şekilde artan ticari ve şahsi harcama kültürü insanları kredi ve finans kuruluşlarından veya diğer özel şahıslardan borç alma zorunda bırakmaktadır. Bu borç ilişkisinin sağlıklı sürdürülebilmesi için güvenceye ihtiyaç duyulmaktadır. Bu güvence menkul veya taşınmaz rehini şeklinde olabilmektedir. Taşınmaz rehini türlerinden olan ipotek, en yaygın olarak başvuru güvence aracı olarak uygulanmaktadır.

Özellikle son yıllarda devletin ve özel sektörün taşınmaz alanında yaptığı yatırımlar neticesinde kredili satışların artmasıyla, aslında kredi sağlama müessesesi demek olan ipotek oldukça geniş uygulama alanı bulmuştur. Bankalar ve kredi veren diğer müesseseler verdikleri kredinin teminatı olarak taşınmaz üzerine ipotek koymakta ve borçlu vaktinde borcunu ifa etmezse veya edemezse ipoteğin paraya çevrilmesi suretiyle alacağını tahsil etmektedir. Bazı durumlarda ise borçlu henüz borcun tamamını ödemediğinde üzerinde ipotek konulmuş olan taşınmazını bir başkasına devretmekte ve bu halde ipotekli taşınmazın üçüncü kişiye devriyle birlikte ipotek ilişkisinin de tarafları değişmiş olmaktadır. İpotekli taşınmazın devrini düzenleyen Türk Medeni Kanununun 896. maddesi devredenipotekli borçtan sorumlu olmaya devam edeceğini ancak lehine ipotek tesis edilmiş olan tarafın muvafakatiyle sorumluluktan kurtulabileceğini düzenlemektedir.

ÇALIŞMANIN KAPSAMI VE İNCELEME PLANI

Bu çalışmada ipotekli taşınmazın başkasına devrinin sonuçları çeşitli açılardan ele alınıp irdelenecektir. İpotekli alacağın devri de ayrıca ele alınacaktır. Konunun yeterince anlaşılabilmesi için taşınmaz rehini kavramı ile taşınmaz rehininin konusu kapsamı ve önemi üzerinde de durulacaktır. Hukukumuzda geçerli kabul edilen üç taşınmaz rehin türünden biri olan ipotek müessesesi genel hatlarıyla ifade edilecek, özellikleri ve diğer taşınmaz rehin türlerinden farkları ile kuruluşu, sona ermesi, hükümleri değerlendirilmeye çalışılacaktır.

En başta hangi taşınmazların rehin konusu olabileceğinin anlaşılabilmesi için taşınmaz kavramı, taşınmazın türleri, taşınmaz rehininin tarihçesi, önemi, kapsamı, konusu, çeşitleri, taşınmaz rehinine hâkim olan ilkelere kısaca değinilecektir. Konunun özünü oluşturan ipotek üzerinde daha ayrıntılı olarak durulmaya çalışılacaktır ve sırayla ipotek kavramı, ipoteğin çeşitleri, kuruluşu, sona ermesi de konunun temelini oluşturması nedeniyle kısaca incelenecektir.

Tez çalışmasının ana eksenini teşkil eden ipoteğin hükümleri ve özellikle ipotekli taşınmazın devri, borcun nakli, ipotekli alacağın temliki, ipotekli taşınmazın bölünmesi konuları ile ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesi konusu üzerinde çeşitli yönleri ile durulacaktır. Bu çalışmanın, eşya hukukunun temel konularından olan ipotekli taşınmazın devri ve alacağın temliki konularında küçük de olsa bir katkı sağlaması temennimizdir.

BİRİNCİ BÖLÜM

TAŞINMAZ REHNİ KAVRAMI TAŞINMAZ REHNİNİN TARİHÇESİ, TAŞINMAZ REHNİNİN ÖNEMİ, TAŞINMAZ REHNİNİN KAPSAMI, TAŞINMAZ REHNİNİN KONUSU

1.1. Taşınmaz Rehni Kavramı

1.1.1. Taşınmaz Rehni

Taşınmaz rehni, belirli bir alacağı güvence altına almak amacıyla yine belirli bir taşınmaz üzerine kurulan ve alacak zamanında elde edilemediği yani borç zamanında ifa edilmediği takdirde hak sahibine taşınmazın değerinden alacağını elde etme yetkisi veren sınırlı bir ayni haktır.¹ Hak sahibi, şartların gerçekleşmesi ile rehin konusu taşınmazı icra organlarınca İcra İflas Kanununun 42. ve 145-153 maddelerinde düzenlenmiş olan rehinin paraya çevrilmesi yoluyla takip hükümlerine uygun olarak paraya çevirterek, alacağını öncelikle elde etme hakkına sahiptir.²

Bir alacağın borçludan vadesinde geri alınmasının normal yolu Türk Borçlar Kanununun 83 vd. maddelerinde düzenlenmiş bulunan ifadır.³ Ancak borçlu, borcunu hiç veya gereği gibi ifa etmezse, kendisine hiçbir kusurun yüklenemeyeceğini ispat etmedikçe, alacaklının bundan doğan zararını gidermekle yükümlüdür.(TBK m.112) Alacaklının alacağını elde etmeyi güvence altına almak için borçludan ya müteselsil borçlu veya kefil göstermesini ya da ayni teminat isteyebilir.⁴ Rehin hakkı, ona sahip olan kimseye (yeni alacaklıya), rehnedilen malı paraya çevirterek alacağını bundan

¹ Kemal Tahir Gürsoy, Fikret Eren ve Erol Cansel, (1971). *Türk Eşya Hukuku*, Fakülteler Matbaası, Ankara, s.1009; Mehmet Ayan, (2012). *Eşya Hukuku III Sınırlı Ayni Haklar*, Konya, s.141.

²Kemal Oğuzman, Özer Seliçi ve Saibe Oktay-Özdemir, (2009). *Eşya Hukuku, Gözden Geçirilmiş 12. Baskı*, İstanbul, s. 715.

³Gürsoy; Eren; Cansel, a.g.e. s.1009.

⁴Gürsoy; Eren; Cansel, a.g.e. s.1010.

temin etme hususunda bir yetki vermesi bakımından alacaklı için bir garanti, bir teminat teşkil eder.⁵

Rehin hakkı kural olarak borçlu tarafından alacaklısı lehine kurulur; borçlu mülkiyetine dâhil şeyler üzerinde alacaklısını rehin hakkı sahibi yapar. Temel prensip, borçlunun, rehinli malın malikinin ve rehin verenin aynı şahıs olmasıdır.⁶ Mal sahibinin, başkasının borcu için kendi malını aynı teminat olarak göstermesi mümkün olmakla beraber istisna olduğu gibi bir kimsenin bir başkasına ait bir malı bir başkasının borcu için rehin etmesi de nadir hallerde ortaya çıkar.⁷

1.1.2. Taşınmaz Kavramı

Taşınmaz, özünde değer kaybı olmaksızın bir yerden başka bir yere taşınamayan yerinde sabit olan nesnelere olarak tanımlanmaktadır.⁸ Taşınmaz kavramı Türk Medeni Kanununun 704. ve 998. ve Tapu Sicil Tüzüğü'nün 7. maddesinde düzenlenmektedir ki ilgili hükümlere göre maddi varlığa sahip arazinin yanı sıra, maddi varlığa sahip olmayan bağımsız ve sürekli haklar, maddi varlık açısından tartışmalı olmakla birlikte kat mülkiyetine konu bağımsız bölümler de taşınmaz niteliğindedir.⁹ Ancak 3213 sayılı Maden Kanununun 4. maddesine göre madenler devletin hüküm ve tasarrufunda olup, içinde buldukları arzın mülkiyetine tabi değildir.¹⁰ Türk Medeni Kanununun 704. ve 998. maddesinde sayılanların dışında bir taşınmaz türü yoktur. Taşınmazlar üzerindeki haklar tapu siciliyle gösterileceği de TMK 998. maddeden anlaşılmaktadır.

⁵ Hıfzı Veldet Velidedeoğlu, (1956). *Medeni Hukuk*, Doğan Kardeş Matbaası, İstanbul, s. 369.

⁶ Turhan Esener ve Kudret Güven, (2008). *Eşya Hukuku*, Yetkin Yayınevi, Ankara, s.439.

⁷ Gürsoy; Eren; Cansel, a.g.e. s.439.

⁸ Faruk Acar, (2008). *Rehin Hukukunda Taşınmaz Kavramı ve Özellikle Belirlilik İlkesi*, Turhan Yayınevi, Ankara, s. 1.

⁹ Acar, a.g.e, s.3.

¹⁰ Fahrettin Aral, (1999). *Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri*, Yetkin Yayıncılık, Ankara, s. 177.

1.1.3. Taşınmazın Türleri

1.1.3.1. Tapulu ve Tapusuz Taşınmaz Ayrımı

Tapulu taşınmaz kanun ve tüzük hükümlerine uygun vaziyette sınırlı sayı ilkesi gözetilerek tapuya kaydı yapılmış veya kendisine ayrı bir sayfa açılmış taşınmazdır. Aynı hakların varlığına hizmet eden ve şahsın eşya üzerindeki hâkimiyetini (egemenliğini) göstermeye yarayan kamuya açıklık ilkesi (TMK m.1020), şahsın eşya üzerindeki hâkimiyetinin sınırlarını tayin eden ve böylece diğer şahıslarla ilişkilerde hak ve yükümlülüklerin sınırlarını ortaya koyan belirlilik ilkesi ve benzeri durumlar taşınmazın tapuya kayıtlı olmasıyla mümkün olabilmektedir.¹¹

Türk Medeni Kanununun 704. maddesinin 2. fıkrasında bağımsız ve sürekli hakların taşınmaz sayılabilmeleri için tapuya kayıtlı olmaları gerektiği düzenlenmektedir ancak bir arazinin taşınmaz sayılabilmek için tapuya kayıtlı olma zorunluluğundan söz edilemez. Nitekim bir yeryüzü parçasını arazi olarak sayılması tapuya kayıtlı ile ilgili değildir. Doktrinde isabetle belirtildiği üzere, sınırları belirli toprak parçasının taşınmaz niteliği tapu kütüğüne geçirilmiş olmasından doğmaz. Aksine, taşınmaz eşya niteliğinde olduğu için tapu siciline kaydedilir.¹²

1.1.3.2. Bağımlı ve Bağımsız Taşınmaz Ayrımı

Taşınmazın bağımlı veya bağımsız oluşu TMK m.704/2 te belirtilen hakların bağımsızlığında olduğu gibi taşınmaz mülkiyetinin bir başkasına geçirilebilir olması ile ilgili olup kanuni veya şahsi sebeplerle temlik yasağı varsa taşınmazın bağımlılığından söz edilemez.¹³ Birbirinden tamamen bağımsız iki taşınmazın tek bir aynı hakkın konusu olması tereddüt uyandırıcıdır. Eşya hukukuna hâkim olan temel

¹¹Hüseyin Hatemi, Rona Serozan ve Abdulkadir Arpacı, (2009). *Eşya Hukuku*, Filiz Kitapevi, İstanbul, s.579.

¹²Hatemi; Serozan; Arpacı, *a.g.e.*, s.579 .

¹³ Acar, *a.g.e.*, s. 14.

kural, aynı hakkın konusunu bağımsız bir varlık niteliği olan tek bir eşyanın teşkil edebileceğidir.¹⁴

1.2. Taşınmaz Rehninin Tarihçesi

Türk Medeni Kanununa kaynaklık eden İsviçre Medeni Kanunu, Roma ve Germen hukuklarının ve muhtelif kantonlar mevzuatının tesirinde kalarak taşınmaz rehinini düzenlemektedir; Roma Hukukunda aynı teminata müteallik olarak alacağı, şeyin mülkiyeti bilfiil alacaklıya nakledilmek suretiyle temin eden Fiducia müessesesi şeklinde düzenlenmekteydi ki buna göre yalnız şeyin mülkiyeti devredilirken buna bir de mukavele eşlik ediyor ve mukavele ile alacaklı, alacağını tamamıyla aldığı andan itibaren rehin olarak kendisine verilen şeyin iadesini taahhüt ediyordu.¹⁵ Rehin sözleşmesinde taraflar teminat teşkil edecek taşınmazı veya taşınmazları açıkça belirtmiş olmalıdırlar. Borçlunun malvarlığına dahil olan ve olacak her taşınmazın rehinle yüklü sayılacağı şeklinde bir ipotek kurulması demek olan genel ipotek kurumu Roma Hukukunun ve müşterek hukukun rağmına hukukumuzda kabul edilmemiştir.¹⁶

1.3. Taşınmaz Rehninin Önemi

Taşınmaz rehininin ülkenin iktisadi hayatı bakımından önemli işlevleri vardır ki en önemlisi alacağın teminat altına alınmasını sağlar. Buna teminat fonksiyonu da denilebilir.¹⁷ Taşınmaz rehini ile temin edilmiş alacakların güvenilirliği diğer alacaklara nazaran oldukça fazladır ve taşınmazın değeri üzerinde tasarruf yetkisi verdiği için, taşınmaz rehiniyle güvence altına alınmış bir alacağın tahsil edilebilme şansı oldukça yüksektir.¹⁸ Verme veya yapma tarzında üstlenilen yükümlülüğün yerine getirilmemesi halinde taşınmaz yükü alacaklısı, taşınmazın değerine

¹⁴ Oğuzman; Seliçi; Oktay-Özdemir, *a.g.e.*, s. 892-893.

¹⁵ Hüseyin Cahit Oğuzoğlu, (1966-1967) *Eşya Hukuku*, Ankara, s.240.

¹⁶ Oğuzman; Seliçi; Oktay-Özdemir *a.g.e.*, s. 891.

¹⁷ Ferit Hakkı Saymen, Kemal Elbir, (1963). *Türk Eşya Hukuku Dersleri* Filiz Kitapevi, İstanbul, s.519.

¹⁸ Ayan, *a.g.e.* s.141.

yönelmekle alacağını teminattan sağlayabilir.¹⁹ Rehin hakkı, daimi bir ayni hak olması nedeniyle verilebilecek kefalet gibi diğer teminatlardan farklı olduğu gibi aynı zamanda borçlunun mameleki üzerinde borçlunun mamelekine dâhil olan bazı mallara alacaklının haciz koymasını mümkün kılan ve herkese karşı ileri sürülmesi kabil olmayan genel teminattan da ayrılmaktadır.²⁰

Taşınmaz rehninin ikinci fonksiyonu ise arazi değerinin taşınmazdan bağımsızlaştırılarak tedavül ettirilmesidir. Bunun için taşınmaz farazi değer parçalarına bölünebileceği ve taşınmaz rehninin, taşınmazın değerinin bir parçası ile sınırlandırılarak kurulabileceği kabul edilerek, bir alacağın, taşınmazın bir değer parçası ile teminat altına alınması mümkün kılınmıştır.²¹

1.4. Taşınmaz Rehninin Kapsamı

Türk Medeni Kanununun 862. maddesindeki düzenlemeye göre taşınmaz rehini, taşınmazla, onun bütünleyici parçalarını (mütemmim cüzlerini) ve eklentilerini (teferruatını) kapsar. Burada söz konusu olan kapsama, bu objelerin değerleri itibarıyla teminata dâhil olmalarıdır.²²

1.4.1. Ana Taşınmaz

Bir taşınmaz üzerindeki ipoteğin kapsamına öncelikle taşınmazın kendisi dahil olur.²³ TMK m.998 deki düzenlemeye göre arazi, tapu kütüğünde ayrı sahifede kayıtlı bağımsız ve sürekli haklar ve kat mülkiyetine tabi taşınmazlardaki bağımsız bölümlerle taşınmaz rehininden sonra kurulmuş olan taşınmaz lehine tanınmış eşyaya

¹⁹ Esener, Güven, *a.g.e.*, s.454.

²⁰ Oğuzoğlu, *a.g.e.*, s.240.

²¹ Oğuzman; Seliçi; Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, s. 716.

²² Feyzi Necmettin Fezyioğlu, Ümit Doğanay ve Aydın Aybay, (1968). *Eşya Hukuku Dersleri*, Fakülteler Matbaası, İstanbul, s.211.

²³ Yavuz Selim Şener, (2010). *Türk Hukukunda İpotek ve Uygulaması*, Adalet Yayınevi, Ankara, s.190.

bağlı sınırlı haklar da, taşınmaz alacağı karşılamak üzere satınca alacaklıya geçeceği için taşınmaz olarak teminat yükünün kapsamına girer.²⁴

Taşınmazın müşterek mülkiyete konu olması halinde sadece üzerinde rehin hakkı tesis edilen müşterek paylar, ipotekli alacağa güvence sağlar. Müşterek ve elbirliği halinde mülkiyette, taşınmazın tamamı üzerinde bütün paydaşların rızasıyla (TMK m.692/I, TMK m.702/II) rehin kurulmuşsa bu hallerde taşınmazın tamamı güvence kapsamındadır.²⁵

1.4.2. Bütünleyici Parçalar (Mütemmim Cüzler)

Bütünleyici parça, Türk Medeni Kanununun 684. maddesinin 2. fıkrasında, yerel âdetlere göre asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parçadır şeklinde tanımlanmaktadır.

Bütünleyici parçalar asıl şeyin hukuki kaderine tabi olan taşınmaz üzerindeki yapılar, bitkiler, kaynaklar (TMK m. 718/f.2) ve asla bağlı doğal ürünlerdir (TMK m. 685) . Taşınmaz üzerinde rehin hakkı kurulunca, bütünleyici parçalar teminatın kapsamına kendiliğinden dâhil olurlar. Taşınmaza rehlin kurulmasından sonra bağlanan bütünleyici parçalar da teminatın kapsamına girer.²⁶

1.4.3. Eklentiler (Teferruat)

Eklenti, Türk Medeni Kanununun 686. maddesinin 2. fıkrasında asıl şey malikinin anlaşılabilen arzusuna veya yerel âdetlere göre, işletilmesi, korunması veya yarar sağlaması için asıl şeye sürekli olarak özgülenen ve kullanılmasında birleştirme, takma veya başka bir biçimde asıl şeye bağlı kılınan taşınır maldır

²⁴Oğuzman; Seliçi;Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, s. 748.

²⁵Şener, *a.g.e.*, s.191.

²⁶Oğuzman; Seliçi; a.g.e., s. 748.

şeklinde tanımlanmış olup taşınmaz rehni kurulunca, taraflar aksini kararlaştırmamışlarsa, teminatın kapsamına giren unsurlardandır.²⁷.

Eklenti, asıl şeyden geçici olarak ayrılmakla bu niteliğini kaybetmez. Türk Medeni Kanununun 862. maddesinde rehlin kuruluşu sırasında makine, otel döşeme eşyası gibi açıkça eklenti olarak gösterilen ve tapu kütüğünde beyanlar sütununa yazılan şeyler, kanuna göre bu nitelikte olamayacakları ispat edilmedikçe eklenti sayılır demek suretiyle rehinli alacaklıyı, bunların teferruat olduğunu ispat yükünden kurtarmaktadır. Üçüncü kişilerin eklentiler üzerindeki hakları saklıdır.

1.4.4. Kiralar

Kiralar medeni semereler olarak²⁸ Türk Medeni Kanununun 863. maddesinde ifade edildiği şekliyle kiraya verilmiş taşınmaz üzerindeki rehlin kapsamına, borçluya karşı rehlin paraya çevrilmesi yoluyla takibe başlanmasından veya borçlunun iflâsının ilânından başlayarak rehlin paraya çevrilmesi anına kadar işleyen kira bedelleri de girer. Kira bedeli, taşınmazın konu olduğu kira ilişkisi nedeniyle elde edilen bir hukuki ürün olup ne bütünleyici parça ne de eklenti değildir.²⁹

Kiraya verilmiş taşınmaz üzerindeki rehlin kapsamına, borçluya karşı rehlin paraya çevrilmesi yoluyla takibe başlanmasından veya borçlunun iflâsının ilânından başlayarak rehlin paraya çevrilmesi anına kadar işleyen kira bedelleri de girer. (TMK 863)

²⁷Oğuzman; Seliçi; a.g.e., s. 749.

²⁸Bülent Köprülü /Selim Kaneti,(1982-1983), *Sınırlı Ayni Haklar*, Fakülteler Matbaası, İstanbul, s.263 ; Gürsoy; Gürsoy; Eren; Cansel, a.g.e. s.1072.

²⁹Oğuzman; Seliçi; Oktay-Özdemir, a.g.e., s. 751.

1.4.5. Eşya Yerine Geçen Değerler (Sürrogatlar)

Rehin konusu taşınmazın değeri tamamen veya kısmen yok olur veya azalırsa fakat buna karşılık malik lehine bir alacak doğarsa, rehin hakkı bu alacak üzerinde devam eder.³⁰

1.4.5.1. Sigorta Bedeli

Rehnedilen taşınmaz sigorta edilmişse, taşınmazın değerini azaltan veya yok eden riziko gerçekleştiğinde, muaccel olan sigorta tazminatı alacağı kendiliğinden rehin hakkıyla yüklenmiş sayılır.³¹ Taşınmazın borçluya veya üçüncü şahsa ait olması; sigortanın malik, kiracı veya rehinli alacaklı tarafından yapılmış olması, hukuki sonucu etkilemez.³² Teminat sigortalanan taşınmazın kaim değeri olan sigorta tazminatını da kapsar. Sigorta ettirilen riziko taşınmaz üzerinde gerçekleşir ve sigorta tazminatı alacağı muaccel hale gelirse, taşınmaz rehni bu tazminatı da kapsar.³³

1.4.5.2. Kamulaştırma Bedeli

Rehinli taşınmazın kamulaştırılması halinde, taşınmazı yükümleyen diğer aynı haklar gibi, rehin hakkı da sona erer; rehin hakkı kamulaştırma bedeline geçer.³⁴ Kamulaştırılan taşınmaz kamulaştırılan idare adına tescil edildikten sonra, tapu memuru tarafından Türk Medeni Kanununun 1019. maddesi gereğince kamulaştırma bedelinin ödenmesinde dikkate alınmak üzere konunun ayrıntılı olarak, kamulaştırma bedelinin yatırılmış olduğu banka ile ipotek alacaklılarına, haciz ve benzeri sınırlamaları koyduran kuruluşlara ve kamulaştırılan idareye bildirilmesi gerekir.³⁵ Bu konuda Türk Medeni Kanunda açıklık olmadığından doktrinde TMK 798. maddesinin II. Fıkrasının kıyas yoluyla uygulanması suretiyle, tıpkı intifa hakkının

³⁰ Köprülü; Kaneti, *a.g.e.*, s.273 ; Gürsoy; Eren; Cansel, *a.g.e.* s.1078 ;

³¹ Köprülü; Kaneti, *a.g.e.*, s.273.

³² Gürsoy; Eren; Cansel, *a.g.e.* s.1079.

³³ Oğuzman/ Seliçi/ Oktay-Özdemir, *Eşya Hukuku*, s. 925.

³⁴ Köprülü; Kaneti, *a.g.e.*, s.275 ; Gürsoy/Eren; Cansel, *a.g.e.* s.1080.

³⁵ Esener;Güven, *a.g.e.*, s.448-449.

kamulaştırma bedeli üzerinden devam etmesinde olduğu gibi rehinde de kamulaştırma bedelinin sürrogat olarak kabulü görüşü savunulmaktadır.³⁶

1.5. Taşınmaz Rehninin Konusu

Türk Medeni Kanunu, mülkiyet hakkına konu teşkil etme (TMK m.704) ve tapu siciline taşınmaz olarak kaydedilme (TMK m.998) bakımından üç ayrı şeyi kabul etmektedir: arazi, tapu siciline taşınmaz olarak kaydedilmiş bağımsız ve sürekli haklar ile üzerine kat mülkiyeti tesis edilmiş bir binanın bağımsız olarak kullanılmaya elverişli bağımsız bölümleridir.³⁷ Paylı mülkiyet payları üzerinde de taşınmaz rehni kurulabilir; bunun için paydaşların rızasını almak gerekmezken paylı mülkiyet konusu şeyin tamamını kapsayan bir rehin hakkı kurulabilmesi için paydaşların oy birliği ile karar vermeleri şarttır.³⁸

1.5.1. Arazi

Türk Medeni Kanununun 853. maddesinde rehin hakkının, ancak tapuya kayıtlı taşınmazlar üzerinde kurulabileceği ifade edilmektedir. Türk Medeni Kanununun 862. maddesi uyarınca, taşınmaz rehni taşınmazın mütemmim cüzlerini de kapsar ki bunlar; menkul inşaat kavramı dışında kalan yapılar, arazi üzerinde dikili bulunan bitkiler, kaynaklar³⁹ ve asıl nesneden ayrılmadığı sürece tabii semerelelerdir.⁴⁰

1.5.2. Tapu Siciline Taşınmaz Olarak Kaydedilmiş Bağımsız ve Sürekli Haklar

Türk Medeni Kanununun 998. maddesinin ikinci fıkrasında, taşınmazlar üzerindeki bağımsız ve sürekli hakların tapu siciline taşınmaz olarak

³⁶ Esener; Güven, *a.g.e.*, s.449.

³⁷ Gürsoy; Eren; Cansel, *a.g.e.* s.1072.

³⁸ Gürsoy; Eren; Cansel, *a.g.e.*, s.1072 ; Ayan, s.142.

³⁹ 167 Sayılı Yer Altı Suları Hakkındaki Kanununun 10. maddesine bak.

⁴⁰ Köprülü; Kaneti, *a.g.e.*, s.263.

kaydedilebileceğini ancak bu hakların kaydedilmesi için gerekli koşulların ve usullerin tüzükle belirleneceği ifade edilmektedir

1.5.3. Üzerine Kat Mülkiyeti Tesis Edilmiş Bir Binanın Bağımsız Olarak Kullanılmaya Elverişli Bağımsız Bölümleri

Bir taşınmazdaki yapının veya yapıların bağımsız bölümlere ayrılarak kat mülkiyetlerinin kurulması ya hukuki işlem yoluyla ya bir yargı kararıyla veya tapu idaresinin kararıyla olur.⁴¹ KMK 10/II maddesi ana taşınmazın tümünün mülkiyetine çevrilmeden o taşınmazın yalnız bir veya birkaç bölümü üzerinde kat mülkiyeti kurulamaz. Kat mülkiyeti, paydaşlar arasında resmi senet düzenlendikten sonra tapuda kat mülkiyeti kütüğünde yapılacak tescille; eğer taşınmazın bütünü bir kişiye aitse, tapuda tek taraflı bir hukuki işlem şeklinde yapılacak resmi senetle doğar.⁴²

1.6. Taşınmaz Rehnine Hâkim Olan İlkeler

1.6.1. Sınırlı Sayı (Numerus Clauses) İlkesi

Taşınmaz rehni, Türk Medeni Kanununun 850. maddesinde sayılmış olan, ipotek, ipotekli borç senedi veya irat senedi şeklinde kurulabilir. Bunların dışında herhangi bir taşınmaz rehni tesis edilmesi yasaktır. Bu hususa sınırlı sayı (numerus clauses) ilkesi denilir. Bu hüküm kamu düzenini ilgilendirmekte ve aksine sözleşmenin batıl olması sonucunu doğurmaktadır.⁴³

⁴¹Tekinay, S. S., Kat Mülkiyeti, Eşya Hukuku II/2 Filiz Kitapevi, İstanbul 199, s.24.

⁴²Tekinay, a.g.e., s.25.

⁴³Gürsoy; Eren; Cansel, a.g.e. s.1015.

1.6.2. Belirlilik (Tahsis) İlkesi

Belirlilik ilkesi hem rehinle temin edilen alacağın hem de rehin olunan taşınmazın açık bir şekilde tespit edilmesini ifade eder.⁴⁴

1.6.2.1. Alacakta Belirlilik

Medeni Kanununun 851. maddesine göre bir taşınmaz rehminin kurulmasında, belirli bir miktarın kural olarak Türk parası ile tapuda gösterilmesi gerekir. Böylece rehin hakkının taşınmaz üzerinde hangi miktara kadar bir teminat yükü teşkil ettiği tapu kütüğünden açıkça anlaşılabilir.⁴⁵ Para alacaklarından başka yapma, yapmama veya verme borcu da Türk parası ile kabul edilen parasal (nakdi) kıymetinin tapu kütüğüne tescil edilmesi şartıyla taşınmazrehni ile güvence altına alınabilir.⁴⁶ Alacağın hukuki sebebinin (causa'sının) rehin sözleşmesinde gösterilmesi gerekli olmayıp miktar olarak belirli olması yeterli sayılmaktadır.⁴⁷ Alacak belirlilik bir miktar olarak tapu siciline kaydedilmemişse rehin hakkı doğmaz; yapılan tescil yolsuzdur.⁴⁸ İpotekte rehin hakkı, geçerli bir alacağın varlığına bağlı, alacakla doğan ve bununla birlikte sona eren, fer'i nitelikte bir sınırlı ayni hak olup alacak olmadan ipotek meydana gelmez ve mevcut ipotek de devam edemez.⁴⁹ İpotek sözleşmesinin geçerli bir şekilde kurulabilmesi için geçerli bir alacağın bulunması gereklidir. İpoteğe ilişkin tescil rehni temin ettiği alacağın varlığına bir karine teşkil etmez.⁵⁰ Alacağın miktarının belirli olması ve tapu kütüğünde açık olarak gösterilmesi, alacağın taşınmaz rehni ile temin edilmiş olmasının o taşınmazın değerini ne derece etkilediğinin ilgili herkes tarafından tapu sicilinden anlaşılabilmesini sağlar.⁵¹

İpotek sözleşmesinde alacak sebebinin yazılması gerekmez. Bu nedenle ipotek sözleşmesinin soyut olabileceği kabul olunur. Ancak ipotek ileride doğacak

⁴⁴ Feyzioğlu,; Doğanay; Aybay; a.g.e., s.209 ; Ayan, a.g.e., s.144.

⁴⁵ Oğuzman; Seliçi; Oktay-Özdemir, a.g.e., s. 718.

⁴⁶ Gürsoy; Eren; Cansel, a.g.e. s.1022;Ayan, a.g.e., s.146.

⁴⁷ Gürsoy; Eren; Cansel, a.g.e., s.1022.

⁴⁸ Age, s.1023.

⁴⁹ Yücel-Tunç, a.g.e., s.52.

⁵⁰ Köprülü; Kaneti, a.g.e., s.379.

⁵¹ Yücel-Tunç, a.g.e., s.58.

bir alacak için veriliyorsa, alacağın dayandığı hukuki ilişkinin veya alacak şartı bağlı ise şartın da belirtilmesi gerekir.⁵²

1.6.2.1.1. Anapara İpoteği

Güvence altına alınan alacağın kesin bir miktar olarak tapu kütüğüne yazılması şeklinde doğan taşınmaz rehnine ‘anapara rehni’, ‘anapara ipoteği’, ‘sabit ipotek’, ‘sermaye ipoteği’, ‘kesin rehin’ gibi terimler kullanılır. Ayrıca taraflarca kararlaştırılmış ise faiz oranı da tapu kütüğünde gösterilir.⁵³ Muaccel olmuş mevcut veya vadesi henüz gelmemiş müaccel bir alacak için kurulan rehin tapu sicilinde: Anapara +faiz olarak tescil edilir. Anapara Türk parası ile gösterilmekle beraber faizin yalnızca yüzdesi yazılır, miktarı ayrıca belirtilmez.⁵⁴

1.6.2.1.2. Azami Meblağ İpoteği

Alacak miktarının belirsiz olduğu hallerde, örneğin bir cari hesap ilişkisinin, ileride doğması muhtemel bir tazminat alacağının, ipotekle teminat altına alınması mümkün olup alacağın miktarını kesin olarak tayin etme imkânı yoksa taraflar, taşınmazın en çok ne miktara kadar teminat teşkil edeceğini kendi aralarında yapacakları rehin sözleşmesinde kararlaştırırlar ve belirlenen bu miktar tapu kütüğüne tescil edilir. Bu tür ipoteğe üst sınır ipoteği, azami meblağ ipoteği, en çok miktar ipoteği veya maksimal ipotek denilmektedir.⁵⁵

1.6.2.1.3. Yabancı Para Üzerinden İpotek Kurulması

Taşınmaz rehni kurulmasında alacağın rehinle güvence altına alınan kısmının (teminat miktarının) Türk parası ile gösterilmesi kuralına Türk Medeni Kanununun 851.

⁵² Esener; Güven, *a.g.e.*, s. 455.

⁵³ Gürsoy; Eren; Cansel, *a.g.e.* s.1025; Ayan, *a.g.e.*, s.146.

⁵⁴ Gürsoy; Eren; Cansel, *a.g.e.* s.1025.

⁵⁵ Oğuzman; Seliçi; Oktay-Özdemir, *a.g.e.*, s. 718.

maddesinin ikinci fıkrasında önemli bir istisna getirilmiştir.⁵⁶ Buna 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 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.

Yabancı para üzerinden kurulan rehne ait bir derecenin boşalması hâlinde, yerine, tescil edileceği tarihteki karşılığı Türk parası veya yabancı para üzerinden rehin kurulabilir. Türk parası ile kurulmuş bir rehne ait derecenin boşalması hâlinde ise, yerine tescil edileceği tarihteki karşılığı yabancı para üzerinden rehin kurulabilir.⁵⁷

Yabancı veya Türk parası karşılıklarının hesabında hesap günündeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasının döviz alış kuru esas alınır. Rehin haklarının hangi yabancı paralar üzerinden kurulabileceği Bakanlar Kurulunca belirlenir.⁵⁸

1.6.2.2. Taşınmazda Belirlilik

Medeni Kanununun 853 maddesine göre rehin konusu açısından belirlilik ilkesine göre rehinle yüklenecek taşınmaz, belirli, tapuya kayıtlı bir taşınmaz olmalıdır. Tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlar üzerinde taşınmaz rehni kurulamaz.⁵⁹

Rehin konusu olan taşınmazın belirtilmiş olması gerekir.⁶⁰ Rehin hakkı, ancak tapuya kayıtlı taşınmazlar üzerinde kurulabilir. Rehin kurulurken, konusu olan taşınmazın belirtilmesi gerekir.(TMK m.853, m.854) Borçlunun halen sahip

⁵⁶Oğuzman; Seliçi; Oktay-Özdemir, *a.g.e.*, s. 721.

⁵⁷Oğuzman; Seliçi; Oktay-Özdemir, *a.g.e.*, s. 721.

⁵⁸ Safa Reisoğlu, , 'Yeni Medeni Kanun Hükümlerine Göre Yabancı Para İpoteği', Bankacılar Dergisi, Mayıs 2003, s.66 vd.

⁵⁹Oğuzman;Seliçi/Oktay-Özdemir, *a.g.e.*, s. 722.

⁶⁰Hatemi;Serozan;Arpacı, *a.g.e.*, s.725.

bulunduğu ve ileride sahip olacağı bütün taşınmazları üzerinde geçerli genel bir rehin hakkı kurulması mümkün değildir.⁶¹

1.6.2.2.1. Taşınmaz kavramı

İpotek kapsamına öncelikle taşınmazın kendisi girmektedir. TMK m. 853'n açık ifadesinden anlaşılacağı üzere rehin hakkı ancak tapuya kayıtlı taşınmazlar üzerinde kurulabilir. Taşınmaz mülkiyetinin konusu TMK m. 704'te belirtilmiştir. Anılan maddeye göre taşınmaz mülkiyetinin konusu şunlardır: arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ve kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler.⁶²

1.6.2.2.1.1. Hangi tür taşınmazlar ipotek konusu olabilir?

Türk Medeni Kanununun 853. maddesi uyarınca ancak tapuya kayıtlı taşınmazlar üzerinde ipotek hakkı kurulabilir. Özel mülkiyete tbi olmayan ve kamunun yararlanmasına ayrılan taşınmazlar, bunlara ilişkin tescili gerekli bir ayn hakkın kurulması söz konusu olmadıkça kütüğe kaydolunmaz ve tapuya kayıtlı bir taşınmaz, kayda tbi olmayan bir taşınmaza dönüşürse, tapu sicilinden çıkarılır. (TMK m.999)

1.6.2.2.1.2. Taşınmaz tapu siciline kayıtlı olmalıdır

zerine rehin kurulacak taşınmazın öncelikle kadastrusunun yapılmış, sınırları belirli ve tapuda kaydedilmiş olması gerekir, sicile kaydedilmemiş bir taşınmaz üzerinde taşınmaz rehni kurulamaz.⁶³

⁶¹ Ayan, a.g.e., s.149.

⁶² Glekli, Y., İpoteğin Taşınmaz ve Alacak Açısından Kapsamı, İstanbul 1998, s.136.

⁶³ Gürsoy; Eren; Cansel, a.g.e. s. 1131.

1.6.2.2.2. Arazi

Arazi, tapu kütüğünün bağımsız bir sayfasına, özel bir numara altında bir parsel olarak kaydedilen, sınırları belli ve tabi olacağı hukuki rejim itibarıyla bir bütünlük arz eden yeryüzü parçası olarak tanımlanabilir. Tanımdan da anlaşılacağı gibi, arazi için gerekli olan en önemli husus, sınırlandırılmış bir toprak parçası olmasıdır. Sınırlama sayesinde bir arazi parçası, zorunlu olarak toprak yüzeyinin içinden ayrılır ve hukuki hâkimiyetin icrası için gerekli olan ferdiyeti ve bağımsızlığı kazanır.⁶⁴

1.6.2.2.3. Kat mülkiyetine konu olabilen bağımsız bölümler

Kat mülkiyeti, tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, mağaza, dükkân, mahzen, depo gibi bölümlerinden oluşan başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde o taşınmazın maliki veya müşterek malikleri tarafından kurulan mülkiyet haklarını ifade eder.⁶⁵

1.6.2.2.4. Bağımsız ve sürekli haklar

Medeni Kanununun 704. maddesinin ikinci fıkrasında tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli hakların da taşınmaz mülkiyetinin konusu olabileceği ifade edilmektedir.

1.6.2.3. Teminatın Belirli Olması

Teminat altına alınan alacağın, daha doğru bir ifade ile teminatın miktarı muayyen ve Türk parası ile gösterilerek tapu siciline kaydedilmelidir. Bu prensibin konulmasının sebebi şudur: Taşınmazın ne miktar için bir teminat teşkil ettiğini

⁶⁴ Seçer, a.g.e., s.67 .

⁶⁵Selahattin Sulhi, Tekinay, (1991). Kat Mülkiyeti(Eşya Hukuku-2), Filiz Kitapevi, İstanbul s.3-4.

tapuda görülmesi, böylece sonradan rehin tesis edecek olanlar daha önceki rehin miktarlarını öğrenerek durumlarını ona göre ayarlama imkanı bulabileceklerdir.⁶⁶

1.6.3. Sabit Derece İlkesi

Kaynağını Cermen Hukukundan alan sabit derece ilkesi sisteminde rehin hakkı kurulmak istenen taşınmaz farazi değer parçalarına ayrılır ve taşınmaz rehni de 'derece' adı verilen bu değer parçaları üzerine kurulur.⁶⁷ Her derece diğerinden bütünüyle bağımsız olduğu için, malik birden fazla derece oluşturup bunları sınırlandırabilir.⁶⁸ Bir önceki sırada yer alan derece boş olduğu halde, bir sonraki sırada yer alan derece üzerinde rehin hakkı kurulabilir. Sonraki derecede kurulmuş rehinler önceki derecedeki rehin hakkı sahibinin hakkının sona ermesi ile kendi sırasında bir ilerleme meydana gelmez.⁶⁹ Türk Medeni Kanununda, menfaatler dengesi göz önüne alındığında borçlu menfaatinin üstün tutulması ve taşınmazın değerinin tedavülünü kolaylaştırması gibi sebeplerle sabit dereceler sistemi tercih edilmiş iken Fransız Hukukunda ilerleme sistemi, Alman Medeni Kanununda(BGB) ise teminat altına alınan alacak sona erince malik lehine bir taşınmaz rehin hakkının doğacağı kabul edilerek sabit dereceler sistemine yaklaşan bir sistem kabul edilmiştir.⁷⁰

Temeli Roma Hukukuna dayanan ilerleme sisteminde ise; rehin taşınmazın tamamı üzerinde kurulur, rehinli alacaklı rehni paraya çevrilmesiyle elde edilecek meblağın tamamından alacağın karşılanmasını talep edebilir, birden fazla taşınmaz rehni varsa bunlar arasındaki sıra kuruluş tarihlerine göre tespit edilir (prior tempore potiorure),taşınmazın paraya çevrilmesi ile elde edilecek meblağ önce en eski tarihli rehni teminat altına aldığı alacağın ödenmesine tahsis edilir, geriye bir şey kalırsa artan meblağ tarih itibarıyla sonra gelen rehni teminat altına alınmış alacağa tahsis edilir, eski tarihli bir taşınmaz rehni herhangi bir sebepten sona ererse taşınmaz

⁶⁶ Saymen; Elbir, a.g.e., s.531.

⁶⁷ Ayan, a.g.e., s.153.

⁶⁸ Ayan, a.g.e., s.153.

⁶⁹ Saymen;Elbir, a.g.e., s.552.

⁷⁰ Oğuzman;Seliçi;Oktay-Özdemir a.g.e., s. 736.

rehinlerinden her biri taşınmazın tamamına yönelik olduğundan alt sıradaki otomatikman sona eren rehnin yerine ilerler, taşınmaz malikinin henüz mevcut olmayan bir taşınmaz rehni için bir sırayı saklı tutarak daha alt sırada taşınmaz rehni kurma imkânına sahip değildir.⁷¹ Otomatik ilerleme sistemi, önce gelen taşınmaz rehinlerinden biri sona erince rehinli alacaklının onun yerine ilerleyebilmesi ve teminatı sağlamaştırması nedeniyle rehinli alacaklının yararınadır.⁷²

1.6.4. Güvence (İtimat) İlkesi

Tapu siciline güven ilkesi, bütün aynı haklarda olduğu gibi rehin hakkı bakımından da önemli olup olumlu ve olumsuz hükümleri etkilerini rehnin kurulması, son bulması ve iyiniyetli üçüncü kişilerin tescile gösterdikleri güvenin korunmasında gösterir.⁷³

Taşınmaz rehin çeşitlerinin hepsinde teminat fonksiyonu mevcut olup alacağını elde edememiş bulunan kimseler, rehin konusu taşınmazı sattırarak satış bedelinden alacaklarını istifa etmek hak ve yetkileri mevcuttur.⁷⁴

1.6.4.1. Rehin Hakkının Kurulması Sırasında

Rehin hakkının kurulması bütün aynı haklarda olduğu gibi üç farklı aşamadan geçilerek yapılabilir ki bunlar; öncelikle rehin hakkının kurulmasına ilişkin bir taahhüt işlemi, ikinci olarak rehin hakkını bir aynı hak olarak meydana getiren ve bir tasarruf mahiyetinde olan kazanım işlemi ve nihayetinde tapu kütüğüne yapılan tescil işlemiyle süreç tamamlanabilir.⁷⁵

⁷¹Oğuzman; Seliçi; Oktay-Özdemir, *a.g.e.*, s. 734.

⁷²Oğuzman; Seliçi; Oktay-Özdemir, *a.g.e.*, s. 735.

⁷³Jale Akipek;Turgut Akıntürk, (2009) *Eşya Hukuku*, Beta Yayıncılık, İstanbul, s.763.

⁷⁴Saymen; Elbir, *a.g.e.*, s.538.

⁷⁵Akipek;Akıntürk, *a.g.e.*, s.763-764.

1.6.5. Hukuki Sebep

1.6.5.1. Genel Olarak

Taşınmaz rehminin kurulması için geçerli bir kazanma sebebinin varlığı gerekir.⁷⁶ Rehin hakkının kurulması taahhüdünü oluşturan kazanım sebebi, kural olarak özel hukuk mahiyetindeki bir hukuki işlemdir. Bu sağlar arasında veya ölüme bağlı bir hukuki işlem olabileceği gibi tek taraflı bir hukuki işlemde olabilir.⁷⁷

Aynı hakların zamanaşımı yolu ile kazanılmasında en önemli unsur hakkın konusu üzerindeki zilyetlik olduğu halde, rehin hakkı sahibinin rehin konusu üzerinde zilyetlik hakkı olmadığı için rehin hakkı olağan yada olağanüstü zamanaşımı yoluyla kurulamaz ve kazanılamaz.⁷⁸ Ayrıca, rehin kurulması rehin konusu üzerinde zilyetlik kurulmasına bağlanamaz.

1.6.5.2. Rehin Sözleşmesi

Taşınmaz rehni sözleşmesi taşınmaz maliki ile rehinli alacaklı arasında yapılan bir sözleşme olup bu sözleşme gereğince taşınmaz maliki, alacaklıya karşı taşınmazı üzerinde rehin hakkı kurma borcu altına girer.⁷⁹ Taşınmaz malikinin bu sözleşmeyle yüklenmiş olduğu taahhüdü dolayısıyla tapu memurundan rehin hakkının tescilini istememesi halinde alacaklı, rehin sözleşmesinden kaynaklanan istem hakkına dayanarak hâkimden rehmin kurulduğuna karar vermesini isteyebilir; yani bütün diğer aynı haklarda olduğu gibi MK m.716 hükmü rehin hakkında da uygulanır.⁸⁰

Taşınmaz rehni sözleşmesi tapu memuru tarafından düzenlenecek bir resmi senetle yapılması gerekir ki bu şekilde yapılması sıhhat şartı olup bu şarta uyulmadan

⁷⁶Oğuzman; Seliçi; Oktay-Özdemir, *a.g.e.*, s. 704.

⁷⁷Akıpek; Akıntürk, *a.g.e.*, s.764.

⁷⁸Akıpek; Akıntürk, *a.g.e.*, s.764.

⁷⁹Oğuzman; Seliçi; Oktay-Özdemir, *a.g.e.*, s. 704.

⁸⁰Akıpek; Akıntürk, *a.g.e.*, s.764.

yapılan rehin sözleşmesi geçersizdir.⁸¹ Resmi şekil gereği taşınmaz rehni sözleşmelerde meydana gelecek sözleşmenin asli içeriğini değiştiren özellikle rehin yükünün artırılması gibi değişiklikleri de kapsar.⁸²

1.6.5.3. Kanun Hükmü Gereğince Doğan Rehin Hakları

Medeni Kanunun 893. maddesi satıcıya, mirasçılara ve yapı alacaklılarına taşınmaz satışından, taşınmaz paylaşımından ve yapıdan doğacak alacaklarını teminat altına almaları ve Medeni Kanunun 865, 867 ve 876. maddelerinde sayılan taşınmazın değerinin korunması için söz konusu taşınmaz üzerinde bir ipotek kurabilme imkânı sağlamıştır.⁸³

1.6.5.4. Tescil İşlemi

Taşınmaz rehni, taşınmazı üzerinde rehin hakkı kurulmasını talep eden malikin istemi üzerine tapu memuru tarafından taşınmazın kayıtlı olduğu tapu kütüğü sayfasının rehinlere özgü sütununa(TST m.31) tescilin yapıldığı anda kurulmuş sayılır.⁸⁴(MK m.856/I)

1.6.5.5. Rehin Hakkının Son Bulması

Kamuya açıklık ilkesi taşınmaz rehninin sona ermesinde de hâkimdir. Taşınmaz rehni terkin ile sona erer.(MK m.858)⁸⁵ Rehin hakkı alacağa bağlı bir fer'i bir ayni hak olduğu halde güvence sağladığı alacak hakkının ortadan kalkması, alacağın ödenmesi veya rehin hakkından feragat edilmesiyle kendiliğinden sona ermez; bunlara rağmen şekil bakımından varlığını sürdürür. Kütükte rehinle ilgili bir tescilin bulunması bu hakkın varlığına bir karine oluşturur. Rehin hakkının şekil

⁸¹Oğuzman; Seliçi; Oktay-Özdemir, *a.g.e.*, s. 704.

⁸²Oğuzman; Seliçi; Oktay-Özdemir, *a.g.e.*, s. 705.

⁸³Oğuzman; Seliçi; Oktay-Özdemir, *a.g.e.*, s. 707.

⁸⁴Akipek; Akıntürk, *a.g.e.*, s.766.

⁸⁵Oğuzman; Seliçi; Oktay-Özdemir; *a.g.e* s. 709

bakımından da son bulması için terkinin yapılması yani bu hakkın kütükten silinmesi gerekir.⁸⁶

1.7. Taşınmaz Rehninin Çeşitleri

Taşınmaz rehni, Türk Medeni Kanununun 850. maddesinde sınırlı olarak sayılmış olan ‘‘ipotek’’, ‘‘İpotekli borç senedi’’ ve ‘‘irat senedi’’ olmak üzere üç şekilde kurulabilir. Burada daha çok ipotek üzerinde durulacağından ipotekli borç senedi ve irat senedi üzerine kısaca değinilecek ve ipotekten farkları ifade edilecektir. Ardından ipotek ve hükümleri daha ayrıntılı olarak aşağıda incelenecektir.

1.7.1. İpotekli Borç Senedi

İpotekli borç senedi, hem kişisel sorumluluğun sürdüğü, hem de taşınmaz değerinin tedavülünün mümkün olduğu bir taşınmaz rehni çeşididir.⁸⁷ İpotekli borç senedi bir taraftan tedavül kabiliyeti olan bir kıymetli evrakla düzenlendiği için irat senedine, diğer taraftan da borçlunun yalnızca rehinli taşınmazın değeriyle değil; kişisel olarak (kendi mal varlığıyla) da sorumlu olması dolayısıyla ipoteğe benzer.⁸⁸ İpotekli borç senedinin temelini teşkil eden alacak, ipotekte olduğu gibi borçlunun şahsen sorumlu olduğu bir alacak olup bizzat rehin senedi ile tesis edilmekte hatta, borçlu ile alacaklı arasında daha önceden kurulmuş bir borç münasebeti mevcut olsa ve bundan doğmuş bir alacak ipotekli borç senedi ile teminata bağlanmak istense durum yine değişmez. Bu takdirde, ipotekli borç senedi ile rehinli alacak yeniden tesis edilecek ve evvelki alacak ise tecdit(yenilenme) sureti ile ıskat edilmiş (sona erdirilmiş) olacaktır.⁸⁹ İpotekli borç senedinin kurulabilmesi için, teminatı oluşturacak taşınmazın değerini resmen takdir edilmesi, değerinin tapu idaresince

⁸⁶Akipek; Akıntürk; *a.g.e.*, s.767.

⁸⁷Oğuzman; Seliçi; Oktay-Özdemir, *a.g.e.*, s. 718.

⁸⁸Gürsoy; Eren; Cansel, *a.g.e.* s.1022.

⁸⁹Feyzioğlu; Doğanay; Aybay, *a.g.e.*, s.221.

resmen takdir edilmesi gerekir.⁹⁰ Her ne kadar ipotekli borç senedi ve irat senedi ülkemizde henüz tatbik kabiliyeti kazanmamış ise de bu müesseselere içerisinde metruk nazarıyla bakmak doğru olmaz. Arz ettikleri iktisadi kıymet bakımından bu tarz taşınmaz rehin türlerini parlak bir gelecek beklemektedir.⁹¹

1.7.2. İrat Senedi

İrat senedi bir taşınmaz üzerinde, taşınmaz mükellefiyeti şeklinde tesis olunan ve şahsi bir borç içermeyen zorunlu olarak senede bağımlı alacağı da meydana getiren bir taşınmaz rehnidir.⁹² İrat senedi, taşınmazın değerini tedavül ettirme fonksiyonu vardır ve taşınmazın değeri, irat senedinin düzenlenmesiyle bağımsızlaştırılmıştır.⁹³ Kıymetli bir evrak niteliği taşıyan irat senedinde mündemiç olan alacak, yükümlü taşınmazın nesnesine yönelmiş bir taleptir; bu talep borçlunun kişisel malvarlığındaki diğer değerlere hiç ilişmeksizin, doğrudan doğruya ve yalnız rehnedilen taşınmazı yükümler.⁹⁴

İrat senedi ile takyit edilecek taşınmazlar sınırlıdır; bu yolla ancak zirai taşınmazlar, evler ve üzerinde bina inşa edilecek arsalar rehnedilebilir. Örneğin bir fabrika veya otel irat senedi ile rehnedilemez.⁹⁵

İrat senedinde ön planda olan rehmin tedavül fonksiyonu olup, bu tip rehin, taşınmazın kıymetini müşahhas hale sokar ve taşınmazın kıymeti kıymetli evrak mahiyetinde olan bir senette somutlaşır.⁹⁶

İrat senedi yalnız taşınmazı mükellefiyet altına sokar, yani borçlu yalnız taşınmazla sorumludur. (ayni sorumluluk, sınırlı sorumluluk) İrat senedinin ipotek

⁹⁰ Feyzioğlu; Doğanay; Aybay, a.g.e., s.221.

⁹¹ Saymen; Elbir, a.g.e., s.521.

⁹² Feyzioğlu; Doğanay; Aybay, a.g.e.,s.222.

⁹³ Köprülü; Kaneti, a.g.e., s.259; Ayan, a.g.e., s.144.

⁹⁴ Köprülü; Kaneti, a.g.e., s.260.

⁹⁵ Feyzioğlu; Doğanay; Aybay, a.g.e., s.222.

⁹⁶ Saymen; Elbir, (1963) Türk Eşya Hukuku Dersleri, s.521

gibi, feri karakteri olmaksızın, sebepten mücerrettir(soyuttur) ve kendi gayesi içerisinde mündemiçtir.⁹⁷

1.7.3. İpotek

1.7.2.1.İpotek Kavramı

İpotek, Türk Medeni Kanununun 881 ve 898. Maddeleri arasında düzenlenmiş olan ve halen mevcut veya henüz doğmamış olmakla birlikte ileride doğması kesin yahut muhtemel olan bir alacağı teminat altına almak için kurulan aynı zamanda taşınmazı tedavül fonksiyonu olmayan bir taşınmaz rehni türüdür. Böylece şarta bağlı veya şartsız, belirli veya belirsiz, her türlü alacağın hatta ileride doğacak veya doğması imkân dâhilinde olan alacakların dahi ipotekle teminat altına alınabileceği kabul edilmiştir. Teminat altına alınacak alacağın mutlaka bir para alacağı olması gerekmez. Para dışında bir yapma veya yapmama edimi ipotekle teminat altına alınabilir. Varlığı tamamen geçerli bir alacağın varlığına bağlı olduğu için mutlak anlamda fer'idir. Bir alacağı temin etmek üzere kurulan ipotek, ilişkisinde alacak ipotekten bağımsız olup alacağın varlığını belgelemez. Taşınmaz rehni, bir alacağı teminat altına almak amacıyla bir veya birden çok taşınmaz üzerinde kurulan ve alacaklıya borç ödenmediğinde taşınmazın paraya çevrilmesini talep etme yetkisi veren sınırlı bir ayni haktır. Taşınmaz rehninin bir türü olan ipotekle, sadece bir kişisel alacağı güvence altına almak amacı güdülmekte, diğer taşınmaz rehni türleri olan ipotekli borç senedi ve irat senedinden farklı olarak taşınmazın değerini tedavül ettirme amacı bulunmamaktadır.⁹⁸

İpotek halen mevcut bulunan veya ileride doğması muhtemel alacağın teminat altına alan bir taşınmaz rehin türüdür.(TMK m 881) İpotek, şahsi bir alacak için tesis edilen ve bir kıymetli evraka bağlanamayan bir rehin hakkı⁹⁹olup teminat altına alınan alacağa bağlı bir haktır. Bu bağlılık bazı hallerde gevşetilmesine rağmen alacaktan bağımsız bir ipotek düşünülemez. İpoteğin kaderi alacağa bağlı olup

⁹⁷ Saymen; Elbir, a.g.e., s.521.

⁹⁸ Sümer Altay ve Ali Eskiocak, *Türk Medeni Hukukunda Taşınmaz Rehni*, İstanbul 2007, s. 3.

⁹⁹Saymen,; Elbir, a.g.e., s.570.

borçlunun kişisel sorumluluğu devam ederken bu sorumluluk yanında ipotek dolayısıyla taşınmaz ile sorumluluk doğmuş olur.¹⁰⁰ Para alacağı dışındaki örneğin yapma veya yapmama şeklindeki edimler, bu edimin parasal bir karşılığının olması şartıyla ipotekle güvence altına alabilir.¹⁰¹ Yeter ki teminat karşılığı Türk Parası ile gösterilmiş olsun(TMK m. 851). Burada gösterilen teminatın bedeli, yapılması veya yapılmaması borçlanılan yükümün para ile hesap edilen karşılığı olmayıp, borca aykırılık halinde doğacak muhtemel tazminat alacağına ilişkindir; örneğin yapma veya yapmama borçları için tazminat kararlaştırılmışsa, cezai şart tutan rehin ile temin edilen alacak bedeli olarak kararlaştırılır.¹⁰²

İpotek kişisel bir alacağı güvence altına alma amacıyla taşınmazın değerinden alacaklının alacağını temin etmeyi amaçlayan sınırlı aynı haktır. TMK m. 881 de yer alan düzenlemeye göre, ipotek hâlen mevcut olan veya henüz doğmamış olmakla beraber doğması kesin veya olası bulunan herhangi bir alacağı güvence altına alan taşınmaz rehin türüdür.¹⁰³ Bu maddede ipotek tanımlanmamakta ancak hangi tür alacaklar için kurulabileceği belirtilmektedir. Doktrinde ise kişisel bir alacağı temin etmek için kurulan ve kıymetli evraka bağlanmayan bir rehin hakkı» olarak tanımlanır.¹⁰⁴ Ayrıca ipoteğe konu olacak taşınmazın, borçlunun mülkiyetinde bulunması gerekmez.

İpotekli borç senedi ile irat senedinden farklı olarak, taşınmazın değerini tedavül görevi mevcut olmayıp, yalnız alacağı teminat altına alma görevi yapar. İpotek para ile gösterilen her türlü alacağa teminat gösterilebilir ve sahibine alacağını rehnedilen taşınmazın paraya çevrilmesi suretiyle tahsil etme yetkisi verir. İpotekle temin edilmiş alacaklarda borçlunun şahsi sorumluluğu kalkmaz; rehnedilen taşınmazın satış bedeli alacağın tamamını karşılamaya yetmezse alacaklının borçlunun şahsi mallarına başvurma hakkı vardır.¹⁰⁵ İpotek hakkı herhangi bir alacağın temini için kurulduğu için teminat hükümleri ipoteğin kurulmasından

¹⁰⁰Oğuzman; Seliçi; Oktay-Özdemir, *a.g.e.*, s. 717.

¹⁰¹Ayan, *a.g.e.*, s. 192.

¹⁰²Esener; Güven, *a.g.e.*, s.444-445.

¹⁰⁴Gürsoy; Eren; Cansel, *a.g.e.* s.1099.

¹⁰⁵Nihat İnal, (2006) *Örnek Karar ve Dilekçelerle Açıklamalı Taşınmaz ve Taşınır Mal Davaları*, s.625

itibaren doğar.¹⁰⁶ İpotek müessesesinin amacı kredi temin etmek olup bir yapma veya yapmama borcu için ipotek tesis edilebileceği gibi ipotek temin edilen borcun şarta bağlı olması, bir kıymetli evraktan doğmuş bulunması da mümkündür.¹⁰⁷

1.7.2.2. İpoteğin Özellikleri

1.7.2.2.1. İpoteğin Alacağa Bağlı Sınırlı Ayni Hak Olması

İpotek alacağa bağlı bir sınırlı hak olması MK m. 889 da belirtildiği şekliyle alacak ilişkisi devam ettiği müddetçe ipotek devam edebilir. Asıl alacak sona erince ipotekli taşınmazın maliki, alacaklıdan ipoteği terkin ettirmesini isteyebilir. İpotek, alacağa bağlı fer'i bir sınırlı ayni haktır.¹⁰⁸ Eğer mevcut bir alacak için kurulmuşsa, alacağın geçerli olması gerekir. Alacak doğmamışsa, hukuki nedeni dolayısıyla batılsa (BK. 19 II, 20 I), ipotek tescil edilse de hüküm ifade etmez; paraya çevirme yetkisi vermez; buna mukabil, ipoteğin tescil edilmiş olması da alacağın geçerli olarak varlığına bir karine teşkil etmez.¹⁰⁹

İpotek, mevcut, şarta bağlı veya ileride doğabilecek, para alacakları ile para alacağı dışındaki yapma, verme gibi borçlar için de parayla belirli tutarının tapu siciline kaydedilmesi şartıyla kurulabilir.¹¹⁰

1.7.2.2.2. İpotek kurulurken alacağa bağlılığın hüküm ve sonuçları

İpotek, geçerli bir hukuki nedene dayanmalıdır. Bu hukuki sebep, rehinli alacaklı ve taşınmaz maliki arasında yapılan bir sözleşme, kanun hükmü, mahkeme

¹⁰⁶Esener; Güven, *a.g.e.*, s.454.

¹⁰⁷ Şeref Ertaş, (2011). *Eşya Hukuku*, Barış Yayınları-Fakülteler Kitapevi, İzmir, s.548.

¹⁰⁸ Yargıtay 12. HD. 2010/2662 K. 2010/14487 T. 8.6.2010 • ipotekli taşınmazın malikinin borçtan şahsen sorumlu olmaması (halinde alacaklının ödeme isteminin ona karşı etkili olması bu istemin hem borçluya hem kendisine karşı yapılmış olmasına bağlı olduğu - ipotek veren 3. kişi yönünden borç muaccel hale getirilmediği takdirde onun hakkında takip başlatılamayacağı hakkında

¹⁰⁹Gürsoy; Eren; Cansel, *a.g.e.* s. 1099.

¹¹⁰ Gürsoy; Eren; Cansel, *a.g.e.* s.1022.

kararı ya da ölüme bağlı tasarruf olabilir. İpotek sınırlı ayni haklardan olması nedeniyle geçerli olabilmesi mahiyetleri itibariyle illi (sebebe bağlı) olduğunda asıl borç ilişkisinin geçerli olarak varlığını sürdürmesi gerekir; aksi halde geçersiz bir ilişkiye dayanarak tapu siciline yapılan tescil yolsuz tescil olacağından, yapılacak işlemler kendilerinden beklenen sonucu doğurmazlar.¹¹¹

1.7.2.2.3. İpoteğin Kuruluşunda Alacağa Bağlılığın Hükümleri

İpotek hakkı fer'i bir taşınmaz rehni olup varlığı ve sona erişi bakımından alacak hakkına bağlıdır.¹¹² İpotek, alacağa bağlı fer'i bir sınırlı ayni haktır. Eğer mevcut bir alacak için kurulmuşsa, alacağın geçerli olması gerekir. Alacak doğmamışsa, hukuki nedeni dolayısıyla batılsa (TBK. 19 II, 20 I), ipotek tescil edilse de hüküm ifade etmez; paraya çevirme yetkisi vermez; buna mukabil, ipoteğin tescil edilmiş olması da alacağın geçerli olarak varlığına bir karine teşkil etmez.¹¹³ İpoteğin, esas itibariyle sadece bir alacağı güvence altına almayı hedeflemesinden kaynaklanan bazı özellikleri vardır. Bunlardan birincisi ipoteğin varlığının halen mevcut veya ileride doğması beklenen bir alacağın varlığına bağlı olmasıdır.¹¹⁴ Geçersiz bir alacak için ipotek kurulmuş olursa bu halde yapılan tescil yolsuz tescil olur ve TMK m. 883 gereğince düzeltilmesi istenebilir.¹¹⁵ İpotekle güvence altına alınan alacak devredilirse ipotek de kendiliğinden yeni alacaklıya geçer; Alacağın bir bölümü devredilirse ipotek de kısmen devredilmiş olur ki bunun anlamı ipotekle alacak birbirinden ayıramaz ve bu nedenle, taşınmaz rehni saklı tutularak alacağın devredilmesi mümkün değildir.¹¹⁶ İpoteğin alacağa bağlı fer'i hak olmasının bir sonucu da alacağın sona ermesi halinde ipotek ilişkisi kendiliğinden sona erer ve tapu kütüğünde görünen ipotek şekli nitelik taşır.¹¹⁷

¹¹¹ Mehmet Ünal ve Veysel Başpınar,(2012) *Şekli Eşya Hukuku*,Yetkin yayınları, Ankara, s.118

¹¹² Akipek; Akıntürk, *a.g.e.*, s.786.

¹¹³ Gürsoy; Eren; Cansel, *a.g.e.* s.1100.

¹¹⁴ Mehmet Ayan, (2012). *Eşya Hukuku III Sınırlı Ayni Haklar*,Konya, s.192.

¹¹⁵ Ayan,*a.g.e.*, s. 192-193.

¹¹⁶ Oğuzman; Seliçi; Özdemir, *a.g.e.*, s. 768-769; Saymen;Elbir, *a.g.e.* s.578

¹¹⁷ Oğuzman; Seliçi; Özdemir, *a.g.e.* s. 770.

1.7.2.2.4. Alacağın Türlerine Göre İpoteğin Varlık Kazanması

İpotek, hâlen mevcut olan veya henüz doğmamış olmakla beraber doğması kesin veya olası bulunan herhangi bir alacağı güvence altına almak üzere kurulabilir.(TMK m.881) alacağın tutarı belirsiz ve değişken ise bu halde üst sınır ipoteği(maksimal ipotek)'ne başvurulur.¹¹⁸

1.7.2.3. İpoteğin Kıymetli Evraka Bağlanamaması

İpotek yalnız teminat amaçlı olup ipotekli borç senedi ile irat senedi gibi, taşınmazın değerini tedavül ettirme görevi yoktur. Bu nedenle kıymetli evraka bağlanamaz. İpotek kurulduğu anda verilen ipotek belgesi (TMK. m 793 II, T. 66) ipoteğin kurulduğuna dair bir delil olup, kıymetli evrak değildir. Tapu sicil memuru rehin sözleşmesinin bir örneğini tasdik ederek bu belge yerine alacaklıya verebilir, TMK. 797 II. İpoteğin kurulmuş sayılması için ipotek belgesinin düzenlenmesi şart değildir, ipotek tescille doğar. Belgenin kaybedilmesi de ipotek hakkını ortadan kaldırmaz. Alacaklı yeni bir belge isteyebilir veya ipotek hakkını doğrudan doğruya sicile dayanarak ispat edebilir.¹¹⁹ İpotek hakkı mahiyeti gereği dolaşıma(tedavüle) elverişli olmayıp kıymetli evrak şeklinde kurulamaz.¹²⁰ Kurulan ipotek için alacaklıya kıymetli evrak niteliğinde bir belge verilmez. Çünkü ipotekte amaç, alacağı teminat sağlamaktan ibarettir.¹²¹

1.7.2.4. Diğer Taşınmaz Rehin Türlerinden Farkı

1.7.2.4.1. İpotekli borç senedinden farkı

Türk Medeni Kanununun 898. maddesinde ipotekli borç senedi taşınmaz rehni ile güvence altına alınmış kişisel bir alacak meydana getireceği ifade edilmekte ve

¹¹⁸ Köprülü; Kaneti, *a.g.e.*, s.376-377.

¹¹⁹ Gürsoy; Eren; Cansel, *a.g.e.* s.1101.

¹²⁰ Akipek; Akıntürk, *a.g.e.*, s.787.

¹²¹ Hatemi Aybay, (1981). Eşya Hukuku Dersleri, Fakülteler Matbaası, İstanbul, s.189.

alacağı güvence altına alma fonksiyonu ile taşınmazın değerini tedavül ettirme fonksiyonları birleşmiştir.¹²²İpotekli borç senedi, ipotekte olduğu gibi bir şahsi alacağın temini için tesis edilmesine rağmen burada rehnin fonksiyonu alacağa bir teminat sağlamaktan ibaret olmayıp rehinle teminatlı alacak bir senette (kıymetli evrakta) tecessüm ettirmek suretiyle tedavüle girmekte ve böylece rehin, aynı zamanda tedavül fonksiyonuna sahip olmaktadır.¹²³ Bu taşınmaz rehni türünde, hem ipotekten hem de irat senedinden alınmış ögeler vardır; hem borçlunun kişisel sorumluluğu hem de taşınmazla sorumluluğu birlikte devam eder ve borçlu borcunu ödemezse taşınmaz paraya çevrilir; elde edilen para alacağı karşılamazsa, borçlunun diğer malvarlığı değerlerine başvurulur.¹²⁴

İpotekli borç senedi ipotekten farklı olarak, şarta bağlı alacaklar için verilemez; diğer taraftan ipotekli borç senedi irat senedinde olduğu gibi bir karşıt edim kararlaştırılmasına olanak vermez ¹²⁵(TMK m.909).

1.7.2.4.2. İrat senedinden farkı

İrat senedinde taşınmazın değeri bağımsızlaştırılmak suretiyle tedavül ettirme amacını taşımakta ve bağımsızlaştırılan bu değer taşınmazdan ödenmesi gerekli bir para biçiminde bir yükümlülük olarak taşınmaza yükletilmiştir.¹²⁶ Borçlunun borçtan dolayı sorumluluğu yalnız taşınmazla sınırlı aynı sorumluluk olup bunun yanında borçlunun kişisel sorumluluğu söz konusu edilemez ve kıymetli evrakla mündemiç borç ifa edilmezse rehinli alacaklı ancak teminat teşkil eden taşınmazı paraya çevirerek alacağını elde eder.¹²⁷

İpotek ve ipotekli borç senedi her türlü taşınmaz üzerinde kurulabilirken irat senedi, kanunen tayin olunan belli türden taşınmazları konu edinir.¹²⁸İrat senedi ile

¹²² Aybay , *a.g.e.*, s.286-287.

¹²³ Feyzioğlu; Doğanay; Aybay, *a.g.e.*, s.209.

¹²⁴ Yücel Tunç, (2010). Banka Alacaklarının İpotegin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takibi, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul, s.52.

¹²⁵ Esener; Güven, *a.g.e.*, s.445.

¹²⁶ Oğuzman; Seliçi; Özdemir, *a.g.e.*, s. 718.

¹²⁷ Oğuzman; Seliçi; Özdemir, *a.g.e.*, s. 718

¹²⁸ Esener, *a.g.e.*, s.445.

takyit edilecek taşınmazlar belirlidir; bu yoldan ancak tarımsal taşınmazlar, konutlar ve üzerine bina inşa edilecek arsalar rehnedilebilir.(TMK.m.903) ¹²⁹

1.7.2.5. İpoteğin Borçlunun Şahsi Sorumluluğunu Ortadan Kaldırmaması

Borçlu, kendi taşınmazını alacaklısına ipotek edebilir. Bu takdirde borçtan dolayı kişisel olarak; sınırsız sorumlu olur. Yani, alacaklı taşınmazı paraya çevirerek alacağının tamamını satım parasından elde edemezse, borçlusunun mal varlığındaki diğer kıymetleri haciz ve iflâs yoluyla takip edebilir.¹³⁰ Bu hüküm alacaklıyı korumak adına getirilmiş bir hüküm olup ipotekte kişisel sorumluluk ve taşınmazla sorumluluk bir arada varlıklarını aşağıdaki sayılan ihtimallerde sürdürürler; İİK m. 45 gereğince ipotekle güvence altına alınmış bir alacağın borçlusu borcunu ödemezse, rehinli alacaklı, rehinin paraya çevrilmesi yoluyla takipte bulunabilir. Doğrudan doğruya borçlunun kişisel sorumluluğuna dayanarak iflas veya haciz yoluyla takibe girişemez.¹³¹ Rehinli alacaklı, ipotekle temin edilen alacağını ipoteğin paraya çevrilmesi sonucunda taşınmazın bedelinden elde edemediği takdirde, alacağını tamamen tahsil edememiş olması nedeniyle borçlunun malvarlığındaki haczi kabil bütün unsurlara icra prosedürü uyarınca başvurmak suretiyle alacağını tahsil edebilir.¹³²

1.7.2.6. Borçlu Olmayan Malikin Taşınmazını Başkasının Borcu İçin Rehnedebilmesi

İpotek tesis edilmesi için borçlu ile malikin aynı kişi olma zorunluluğu yoktur. Malik, başkasının borcu için kendi taşınmazı üzerinde ipotek tesis edebilir.¹³³ Bir taşınmaz maliki *başkasının borcu için* taşınmazını alacaklıya ipotek edebilir. TMK. 884. maddesinin 2. fıkrasında bu suretle takyit edilen taşınmaz borçlunun

¹²⁹ Aybay, *a.g.e.*, s.40.

¹³⁰ Gürsoy; Eren; Cansel, *a.g.e.*, s.1101.;Aklpek, J. C. III, s. 228; Köprülü; Kaneti, *a.g.e.*, s. 265; Saymen, *a.g.e.*, s. 571.

¹³¹ Oğuzman; Seliçi; Özdemir, *a.g.e.*, s. 770.

¹³² Altay, Sümer; Eskiocak, Ali, (2007). Türk Medeni Hukukunda Taşınmaz Rehni, Vedat Kitapçılık, İstanbul, s. 230.

¹³³ Ayan, *a.g.e.*, s.194.

kendi mülkü olması lâzım gelmez hükmünü koymaktadır. Bu hal, ya taşınmaz malikinin borçlu için taşınmazını ipotek etmesiyle veyahut sonradan taşınmazın rehinle yüklü olarak malik değiştirmesiyle yahut da borcun nakli ile (BK. 179 I) ortaya çıkabilir.¹³⁴ Rehin sözleşmesine taraf olan ve tescil isteminde bulunan sahsın(rehin verenin) temin edilen alacağın kişisel borçlusu olması şart değildir; bir kimse bir başkasının borcu için de kendi mülkünü rehnedebilir.¹³⁵ Başkasının borcu için taşınmazında alacaklı lehine ipotek kuran malikin sorumluluğu, *sınırlı* sorumluluktur. Buna «aynî sorumluluk» da denir. Nitekim alacaklı, asıl borçludan alacağını elde edemezse malikin taşınmazını paraya çevirtir. Malik bu işleme katlanmaya mecburdur. Ancak, rehinli alacaklı alacağının tamamını satım bedelinden elde edemezse, bakiye alacağını borçlu olmayan malikten talep edemez; ancak asıl borçlusunu takip edebilir.¹³⁶

1.7.2.7. İpoteğin Çeşitleri

1.7.2.7.1. Hukuki Sebeplerine Göre İpotek Çeşitleri

Hukuki sebepleri bakımından ipotek “iradi (sözleşmeden doğan) ipotek” ve “kanuni (kanundan doğan) ipotek” olmak üzere ikiye ayrılır.

1.7.2.7.1.1. İradi ipotek

Medeni Kanunumuzun 856/1 maddesi gereğince ipotek hakkı, geçerli bir alacağa istinaden taşınmaz malikinin yazılı tescil talebi sonucu tapu kütüğüne yapılacak tescil ile doğar.¹³⁷ Bu ilke, kamuya açıklık(aleniyet) ve tapu siciline güven ilkesinin de doğal bir gereğidir.¹³⁸ Alacaklı ile borçlu arasında yapılan bir ipotek sözleşmesine veya borçlunun ölüme bağlı tasarrufuna istinaden tapu kütüğüne

¹³⁴ Gürsoy; Eren; Cansel, a.g.e. s.1102.

¹³⁵ Aybay, a.g.e. s.189.

¹³⁶ Gürsoy; Eren; Cansel, a.g.e. s.1102-1103.

¹³⁷ Oğuzman; Özdemir, a.g.e., s. 776.

¹³⁸ Altay; Eskiocak, a.g.e., s. 268.

yapılacak tescille ortaya çıkan ipotektir.¹³⁹ İpoteğin vücut bulabilmesi için öncelikle var olan alacağa bağlı olarak ipotek sözleşmesi şeklinde geçerli bir hukuki sebebin bulunması ve malikin talebi üzerine tapu memurunun tescil işlemi yapması gerekir.¹⁴⁰

1.7.2.7.1.2. Kanuni ipotek

İpotek hakkı bazı hallerde doğrudan doğruya kanun hükmünden doğabilir. Bu halde ipoteğin tapu siciline tescili kurucu olmayıp bildirici niteliktedir.¹⁴¹ Medeni Kanunun 892. maddesinde ifade edilmektedir.

1.7.2.7.1.3. Tescile tabi olmayan kanuni ipotek hakları

Türk Medeni Kanununda tescile tabi olmayan üç ipotek hakkı vardır:

MK m.865/f.3 uyarınca ipotekli taşınmazın değerinin malikin kusuru ile azalması tehlikesi söz konusu olduğu hallerde, rehinli alacaklı hâkimin izni ile gecikmesinde sakınca bulunan hallerde ise kendiliğinden, gerekli tedbirleri malik hesabına alabilir. Bu tedbirleri alırken yaptığı masraflar hususunda öncelikli bir tescile tabi olmayan ipotek hakkı vardır.¹⁴²

MK m.867/f.2 uyarınca taşınmazın değerinin malikin kusuru olmadan azalması tehlikesi bulunan hallerde, rehinli alacaklı önleyici tedbirler almak yetkisine sahip olup bu tedbirler için yaptığı masraflar hususunda öncelikli bir tescile tabi olmayan ipotek hakkı kazanır.¹⁴³

¹³⁹ Ayan, a.g.e., s.197.

¹⁴⁰ Ayan, a.g.e., s.197.

¹⁴¹ Altay; Eskiocak, a.g.e., s. 268.

¹⁴² Oğuzman; Özdemir, a.g.e., s. 777.

¹⁴³ Oğuzman; Özdemir, a.g.e., s. 777.

MK m. 876 uyarınca alacaklının rehinle yüklü taşınmazın korunması için ödediği -özellikle malik ödemediği için onun hesabına- sigorta primleri bedeli için esas rehinli alacağı ile aynı sırada tescile tabi olmayan bir ipotek hakkı vardır.¹⁴⁴

18.01.1950 tarih ve 5516 sayılı Bataklıkların Kurutulması ve Bundan Elde Edilecek Topraklar Hakkındaki Kanunun 8. Maddesine göre kurutulan yerde eşhassa ait tapulu yer mevcutsa bu yerin sahibi, umumi kurutma masrafının kendi payına isabet edecek miktarını kurutana öder. Bu miktar üçüncü maddede yazılı komisyon tarafından tespit olunur. Miktar hakkındaki ihtilaf mahkemece hallolunur. Bu yer, kurutana ait alacağın kanuni teminatı hükmündedir. Burada söz konusu olan teminat, tescile tabi olmayan bir kanuni ipotek hakkıdır.¹⁴⁵

1.7.2.7.1.4. Tescile Tabi Kanuni İpotek Hakları

Tescile tabi ipotek haklarının doğumu için tapu siciline tescil gerekli olup bu tür ipotek haklarını düzenleyen hükümler hak sahibine ipotek hakkının kurulmasına yönelik bir yenilik doğuran hak sağlarlar.¹⁴⁶

Medeni Kanunun 893.Maddesinin 1. ve 2. Bentlerine göre, 1. Satıştan doğan alacağı için satılan taşınmaz üzerinde satıcı,2. Elbirliği ortaklığına giren taşınmazlarda paylaşmadan doğan alacakları için birlikte mirasçı olanlar veya diğer elbirliği ortakları, kanunî ipotek hakkının tescilini isteyebilirler:

Mirasın paylaşılmasında, terekede elbirliği halinde malik olunan bir taşınmaz tahsis edilen mirasçı, paylaşma dolayısıyla diğerlerine karşı borçlanmışsa, alacak için bir kanuni ipotek kurdurabilir. Paylı mülkiyette, taşınmazın aynen paylaşılmasında para eklenmesiyle bir denklik sağlanmışsa (MK m. 699/f.2) para alacaklısı paydaşın böyle tescile tabi kanuni ipotek kurdurma yetkisi yoktur.¹⁴⁷

¹⁴⁴Oğuzman; Özdemir, a.g.e., s. 777-778.

¹⁴⁵Oğuzman; Özdemir, a.g.e., s. 777-778.

¹⁴⁶Oğuzman; Özdemir, a.g.e., s. 778.

¹⁴⁷Oğuzman; Özdemir, a.g.e., s. 778.

Medeni Kanunun dışında özel kanunlarda da tescile tabi olmayan kanuni ipotek hakları düzenlenmiştir. Örneğin Kat Mülkiyeti Kanunu, kat maliklerine ortak giderlerden kendi payını ödemiş olan kat maliklerinden olan alacakları için bu maliklerin bağımsız bölümü üzerinde böyle bir hak tanımıştır.

1.7.2.7.2. Güvence Miktarının Belirleniş Usulüne Göre İpotek Çeşitleri

1.7.2.7.2.1. Anapara ipoteği

Türk Medeni Kanununun 851. maddesinin 1. fıkrasında 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 demek suretiyle asıl olarak alacağın miktarının belirli olması halinde anapara ipoteği şeklinde, istisnai olarak da alacağın miktarı tam olarak belirli olmadığı hallerde üst sınır ipoteği şeklinde kurulabileceğini ifade etmektedir.¹⁴⁸

Anapara ipoteğinde, taşınmazın güvence altına aldığı gerçek(kesin) alacak miktarı tapu kütüğüne tescil edilmiş ve tapu sicilinde yazılmış miktarın üzerine çıksalar bile, takip masrafları ve faizler gibi yan alacaklar da güvencenin kapsamı içerisinde değerlendirilirler.¹⁴⁹ Rehin hakkının kapsamına sözleşmede kararlaştırılan faizler rehin sözleşmesinde ayrıca belirtilmiş olmasa bile kendiliğinden (ipso iure) teşmil edilmiştir.¹⁵⁰ Sözleşmeye dayanan faizleri temin eden rehin hakkı, kanuni rehin olmakla beraber doktrinde hakim olan fikre göre sözleşme faizlerinin tapu sicilinde gösterilmesi lazımdır ki ortaya gizli bir rehin çıkıp üçüncü kişilerin menfaatlerini zedelemesi önlenesin.¹⁵¹

¹⁴⁸Saymen, a.g.e., s.533 ; Tunç, a.g.e., s.158.

¹⁴⁹Ayan, a.g.e., s.196.

¹⁵⁰Saymen, a.g.e., s.532.

¹⁵¹Saymen, a.g.e., s.532.

1.7.2.7.2.2 Üst sınır ipoteği (maksimal ipotek)

Rehnin kurulduğu anda henüz doğmamış olan veya ileride doğacağı zaman tutarının ne olacağı bilinmeyen bir alacağın taşınmaz rehni ile temin edilebilmesi için MK 766/f.2 uyarınca rehinli taşınmazın temin ettiği üst tutar rehlin kuruluş senesinde belirtilir ve bu miktar rehin yükü olarak tapu kütüğüne tescil edilir.¹⁵²Üst sınır (azami meblağ) ipoteğinde alacak miktarına ilişkin kesin bir belirleme sözü konusu olmayıp taşınmazın sağlayacağı azami güvence miktarının tapu kütüğünde gösterilmesiyle yetinilmiştir.¹⁵³ Taraflarca kararlaştırılan ve tapu kütüğüne tescil edilen yük miktarı, ipotekli alacaklının bütün alacak kalemleri için bir güvence teşkil eder ve bu miktarı aşan anapara ve takip giderleri, temerrüt faizi, anapara faizi gibi fer'ileri teminatsız bir adi alacak olurlar.¹⁵⁴

1.7.2.7.2.3. Yapı alacaklısı (inşaatçı) ipoteği

Medeni Kanununun 893. maddesinin 3. bendinde yapı alacaklısı lehine kurulabilecek ipoteği düzenlemekte ve bir yapıyı veya yapı eserini bir taşınmaza malzeme ve emek vererek veya sadece emek ile katkıda bulunarak meydana getiren yüklenici ve alt yüklenici ve zanaatkârların alacak haklarını kanuni ipotek hakkı ile güvence altına almak amaçlanmaktadır.¹⁵⁵ Yapı alacaklısı, emeği ile veya emek ve malzemesiyle taşınmazda bir değer artışı yaratır ve çoğu zaman faaliyetlerinin karşılığını inşaat bittikten sonra alabildiği için alacaklarını elde edememe tehlikesine karşı, kendilerine bir taraftan yapı alacaklarını teminat altına almak için taşınmaz üzerinde bir ipotek kurdurma imkânı sağlanmış, diğer yandan ise tescil edilen ipotek, taşınmazda meydana gelen değer artışı oranında, daha önce kurulmuş bulunan sınırlı aynı haklar karşısında sıra itibarıyla bir imtiyazdan yararlandırılmıştır.¹⁵⁶

¹⁵² Köprülü , Kaneti, *a.g.e.*, s.287-288

¹⁵³ Ayan, *age* s.196.

¹⁵⁴ Saymen, *a.g.e.*, s.533 ; Tunç, *a.g.e.*, s.165.

¹⁵⁵ Altay; Eskiocak, *age*, s. 279.

¹⁵⁶ Oğuzman; Seliçi; Özdemir, *a.g.e.* s. 783.

1.7.2.7.2.3.1. Yapı Alacaklısı Kavramı

İnşaat alacaklısı, bir taşınmaz üzerinde yapılan yapı veya diğer işlerde malzeme vererek veya vermeden emek sarf ettikleri için malzeme ve emek karşılığı olarak malik ve yükleniciden alacaklı olan alt yüklenici ve zanaatkârlar olarak tanımlanmaktadır.¹⁵⁷(TMK m.893/f.3)

1.7.2.7.2.3.2. Şartları

Bir yapı alacağının mevcut olması gereklidir. İnşaat alacağı yalnız emek veya emek ve malzeme ile inşaata katkıda bulunma dolayısıyla doğan alacak olup emek veya emek ve malzemenin inşaatta fiilen somut olarak bir değer artışı meydana getirmesi gerekir.¹⁵⁸

Alacağın malik tarafından kabul edilmesi gerekir. İnşaat işleri malikten başka birisi tarafından yaptırılmış ise, inşaat alacağının kanuni ipotekle teminata altına alınabilmesi için taşınmaz malikinin inşaatın yapılmasına rıza göstermiş olması veya kendi davranışı ile inşaatın yapılmasına sebep olması gerekir.¹⁵⁹

İnşaatçı ipoteğinin tescilini talep hakkı, inşaatta emeği olan el işçileriyle diğer zanaatkârlara ve inşaata hem malzeme vermiş hem de iş emeği harcamış müteahhitler tarafından en geç işlerin bitimini izleyen üç ay içerisinde istenmesi gerekir.¹⁶⁰

¹⁵⁷Oğuzman; Seliçi; Özdemir, *a.g.e.*, s. 783.

¹⁵⁸Oğuzman; Seliçi; Özdemir, *a.g.e.*, s. 785.

¹⁵⁹Oğuzman; Seliçi; Özdemir, *a.g.e.*, s. 785.

¹⁶⁰Aybay; *a.g.e.*, s.189.

1.8. İpoteğin Kuruluşu

1.8.1. Tescille Kuruluş

İpotek tescilden itibaren aynı bir hak olarak doğar. Bu tescil resmi şekilde yapılacak bir rehin mukavelesine istinad eder ve alacağın sona ermesinden itibaren malik tapuda mevcut olan tescilin terkinde talebinde bulunmasını rehin hakkına sahip olan şahıstan isteyebilir.¹⁶¹

1.8.1.1. Geçerli Bir Hukuki Sebebin Bulunması

Taşınmaz rehninin dayanağı sağlar arası bir işlem olabileceği gibi ölüme bağlı işlemler de olabilir. İpoteğin kurulabilmesi için bir taşınmaz maliki ile alacaklı arasında yapılan ve bu taşınmazla güvence altına alınmış alacaklıya, malike veya üçüncü şahsa ait borç vadesinde ödenmediği takdirde taşınmazı paraya çevirterek bedelinden alacağını tahsil yetkisi veren bir ipotek sözleşmesinin mevcut olması gerekir.¹⁶²

İpotek sözleşmesi taşınmaz maliki ile rehinli alacaklı arasında yapılan bir sözleşme olup bu sözleşme gereğince taşınmaz maliki alacaklıya karşı taşınmazı üzerinde bir rehin hakkı kurma borcu altına girer ve bu sözleşmenin resmi şekilde yapılması gerekir.¹⁶³

1.8.1.1.1. Hukuki Neden

Taşınmaz rehninin kurulabilmesi için tescil zorunlu bir şart olmakla birlikte, öncelikle taşınmaz rehin hakkının kurulmasını sağlayan bir hukuk sebep bulunmalıdır. Tapu kütüğüne yapılacak tescilin geçerliliği, tescile esas teşkil eden geçerli bir hukuki sebebin varlığına bağlıdır. Geçerli bir hukuki sebep bulunmaksızın

¹⁶¹ Hüseyin Cahit Oğuzoğlu, (1967). Eşya Hukuku, Ankara, , s.258.

¹⁶² Esener, a.g.e., s.454.

¹⁶³ Oğuzman v.d., a.g.e., s. 727.

yapılacak tescil, yolsuz tescil teşkil edeceğinden (MK m.1024, m.1025) böyle bir tescile dayanarak ipotek hakkı kazanılmış olmaz.¹⁶⁴

Taşınmaz rehninin kurulmasına ilişkin sözleşmenin geçerliliği, resmî şekilde yapılmış olmasına bağlıdır.

1.8.1.1.2. Sözleşmenin Unsurları

Taşınmaz rehni sözleşmesini asli ve zorunlu içeriği şu ana unsurlardan oluşur: Rehin veren, rehin konusu taşınmaz veya taşınmazlar, rehinli alacaklı ve rehinli alacak. İpotek alacağına bağlı bir hak olduğundan, rehinle teminat altına alınmak istenen temel borç ilişkisini sözleşmesinde ipoteğin sebebi olarak işaret edilmesi aranırken, ipotekli borç senedi ve irat senedi bir temel borç ilişkisinden bağımsız olduklarından, rehin sözleşmesinde bir miktarın belirtilmesi yeterli olup, rehinle teminat altına alınan bir temel ilişkinin gösterilmesi gerekli değildir.¹⁶⁵

1.8.1.1.3. Sözleşmenin Tarafları

İpotek sözleşmesinin taraflarından birisi alacaklı diğeri ise rehnedilecek taşınmazın maliki olup malikin mutlaka borçlu olması gerekmez.¹⁶⁶

1.8.1.1.4. Ölüme Bağlı Hukuki Tasarruflar

Bir taşınmaz rehninin kurulması ölüme bağlı bir tasarrufla, miras bırakan tarafından terekeye yüklenmiş olabilir ve ölüme bağlı tasarruf ondan yararlanan kimseye, rehnin tescilini talep konusunda kişisel bir hak verir; rehnin aynı sonuçları ilke olarak tescille doğacaktır.¹⁶⁷

¹⁶⁴ Şener, *a.g.e.*, 71

¹⁶⁵ Oğuzman v.d., *a.g.e.*, s. 728.

¹⁶⁶ Hatemi v.d., *a.g.e.*, s.730-731.

¹⁶⁷ Köprülü, *a.g.e.*, s.297.

1.8.1.1.5. Kanun Hükümü

Medeni Kanunu'nun 893.maddesinde tescile tabi kanuni ipotek hakları düzenlenmiş; buna göre satıcıya, mirasçılara ve yapı alacaklılarına taşınmaz satışından, taşınmazı paylaşmadan ve yapıdan doğan alacaklılarını teminat altına almaları için söz konusu taşınmaz üzerinde tescile tabi olarak bir ipotek kurabilme imkânı sağlamıştır.¹⁶⁸ Tescile tabi kanuni ipotekler Medeni Kanunun 893.Maddeye göre;

- Satıştan doğan alacağı için satılan taşınmaz üzerinde satıcı,
- Elbirliği ortaklığına giren taşınmazlarda paylaşmadan doğan alacakları için birlikte mirasçı olanlar veya diğer elbirliği ortakları,
- Bir taşınmaz üzerinde yapılan yapı veya diğer işlerde malzeme vererek veya vermeden emek sarf ettikleri için malzeme ve emek karşılığı olarak malik veya yükleniciden alacaklı olan alt yüklenici veya zanaatkârlar, kanunî ipotek hakkının tescilini isteyebilirler. İnşaatçı ipoteği ve yapı alacaklısı ipoteği adı verilen bu ipotek için kanun özel hükümler getirmiştir¹⁶⁹ ki bu konu ayrıca değerlendirilmiştir. Kanun eşyanın mahiyeti gereği olarak özellikle 3. Fıkrafta belirtilen işçilerle müteahhitlerin ödemeyi (tediyeyi) talep edebilecekleri anda borçlunun borcunu ödemekten aciz bulunması risk ve tehlikesine karşı bu kimseleri himaye etmek için ‘’alacaklıların, bu kanunî ipotek hakkından önceden feragat etmeleri geçerli değildir’’ şeklinde düzenlenmiştir.¹⁷⁰

1.8.1.1.6. Diğer Kanuni İpotekler

Medeni Kanunun dışında da bazı kanunlarda ipotek düzenlenmiştir. Borçlar Kanununun 513. maddesinde düzenmiş olan ölünceye kadar bakım sözleşmesinde taşınmazını bakım borçlusuna temlik eden bakım alacaklısına, bakım alacağını

¹⁶⁸Oğuzman v.d., a.g.e., s. 729.

¹⁶⁹Age, s. 778-779.

¹⁷⁰Oğuzoğlu, a.g.e., s.258.

teminat altına alabilmesi için aynen satıcı gibi devrettiği taşınmaz üzerinde kanuni bir ipotek hakkı kazanmıştır.¹⁷¹

Üst hakkı sahibine inşaat için arazi malikinin bir bedel ödemeyi taahhüt etmesi ve söz konusu bedelin arazi maliki tarafından ödenmemesi veya güvence altına alınmaması halinde kanunen taşınmaz üzerinde ipotek kurulmuş sayılır.¹⁷² Medeni Kanunun 829. Maddesine göre üst hakkı sahibinin bedel alacağını teminat altına almak için kurulan ipotek, eğer üst hakkı rehnedilmiş ise, terkin olunacak rehnedilmiş üst hakkı ile aynı derecede ve sırada olacaktır.¹⁷³

1.8.1.2. Tescilin Yapılması

İpotek tescil ile kurulur. İpotek, ipotek sözleşmesi ile olan bağı itibariyle illi(sebebe bağlı) bir muamele olduğundan tescille kurulur. Rehin hakkının tesciline dayanak olacak rehin sözleşmesi MK m. 856 uyarınca resmi şekilde yapılmalıdır. Tapu Kanununun 26. Maddesine göre, bu resmi şekli gerçekleştirecek senedi düzenleme yetkisi tapu sicil muhafızlarına ve memurlarına aittir.¹⁷⁴

Taşınmaz rehnini kuracak(MK.m.856/f.1) tescili talep etmeye, tescile muvafakat beyanında bulunmaya, bu beyan bir tasarruf işlemi olduğundan, tasarruf yetkisine sahip taşınmaz maliki yetkilidir.¹⁷⁵

1.8.2. Tescil Dışı Kuruluş

Medeni kanunda rehinli taşınmazın değerinin korunması için bazı şartlarla rehinli alacaklının yaptığı masraflara teminat teşkil etmek üzere tescil gerekmeden,

¹⁷¹Oğuzman v.d., a.g.e., s. 779.

¹⁷²Oğuzman v.d., a.g.e., s. 779.

¹⁷³ Oğuzman v.d., a.g.e., s. 962.

¹⁷⁴ Köprülü, a.g.e., s. 300.

¹⁷⁵Oğuzman v.d., a.g.e., s. 731.

istisna olarak sicil dışı olarak kanundan doğan ipotek hakları Medeni Kanunun 865, 867 ve 876.maddelerinde kabul edilmiştir.¹⁷⁶

1.9. İpoteğin Sona Ermesi

1.9.1. Genel Olarak

İpotek, temin ettiği alacağa bağlı fer'i bir hak olduğundan, asıl alacak sona erince, ipotek de sona erer.¹⁷⁷ Medeni Kanunun 883. maddesinde “alacak sona erince ipotekli taşınmazın maliki, alacaklıdan ipoteği terkin ettirmesini isteyebilir” hükmüne yer vermek suretiyle ipoteğin genel sona erme sebebi ifade edilmiştir. Ayrıca borçtan sorumlu olmayan rehinli taşınmaz malikine, borçluya ait koşullar içinde borcu ödeyerek taşınmazın üzerindeki ipoteğin kaldırılmasını isteme hakkı tanınmıştır. Bu halde alacak, borcu ödeyen malike geçer.

1.9.2. Taşınmazın Yok Olması

Türk Medeni Kanunun 858. maddesinde belirtildiği üzere taşınmaz rehni her şeyden evvel taşınmazın tamamen yok olmasıyla sona erer. Esasen bu halde taşınmaz üzerindeki bütün aynı haklar sona erer. Taşınmazın yok olmasıyla beraber tapu kütüğündeki tescil gerek maddi, gerek şekli açıdan değerini kaybetmiştir.¹⁷⁸ Daha sonra tapu sicilinde yapılacak olan terkin açıklayıcıdır. Alacak hakkı ise rehin hakkının sona ermesine rağmen varlığını devam ettirir.¹⁷⁹ İpotekli taşınmazın tamamen yok olması durumunda, haksız fiil tazminatı ödenmesi söz konusu olursa, asıl alacak hakkı sona ermediğinden alacaklının rehin hakkı tazminat bedeli üzerinden devam eder.¹⁸⁰ Yok olan ipotekli taşınmaz sigortalı ise rehinli

¹⁷⁶Age, s. 731.

¹⁷⁷ Feyzioğlu, a.g.e., s.217.

¹⁷⁸ Oğuzman v.d., a.g.e., s. 733; Helvacı, a.g.e., s.408.

¹⁷⁹ Ayan, a.g.e., s.185.

¹⁸⁰ Oğuzman v.d., a.g.e., s. 732; Şener, a.g.e., s.164.

alacaklının hakkı, yok olma sebebinin sigortalanan riskler arasında olması halinde sigorta tazminatı üzerinde devam eder.(TMK 879)¹⁸¹

1.9.3. Terkin

Kamuya açıklık ilkesi taşınmaz rehininin sona ermesinde de hâkimdir¹⁸²: Medeni Kanunun 858. Maddesinin 1. Fıkrasına göre taşınmaz rehni, tescilin terkinin veya taşınmazın tamamen yok olmasıyla sona erer. İpotek hakkı taşıdığı öneme binaen kural olarak sicil dışı kazanılamayacağı gibi sicil dışı sona ermesi de mümkün değildir.¹⁸³ Rehin hakkı ferî bir hak olma özelliğinden hareketle alacak hakkının; ödeme, zaman aşımı gibi herhangi bir sebeple ortadan kalkmasına rağmen rehin terkin edilmedikçe tapu kütüğü itibariyle şeklen de olsa varlığını sürdürür.¹⁸⁴ Terkin kural olarak rehin hakkı sahibinin yazılı terkin talebi (terkine muvafakat beyanı) üzerine yapılır.¹⁸⁵ İpotekli alacaklının terkin talebinde bulunabilmesi için her şeyden önce terkinin hukuki sebebinin ispatlanması gerekir. Terkinin hukuki sebebi herhangi bir nedenle geçerli değilse ona dayanarak gerçekleştirilen terkin de geçerli olamayacak; diğer bir ifade ile yolsuz bir terkin işlemi ile karşı karşıya kalınacak ve ipotek terkin edilmesine rağmen gerçekte sona ermeyecektir.¹⁸⁶

1.9.4. Kamulaştırma

Medeni Kanunun 858. Maddesinin ikinci fıkrasına göre kamulaştırılması halinde rehin hakkının sona ermesi hususunda Kamulaştırma Kanuna yollamada bulunmaktadır. Kamulaştırma Kanununun 19. Maddesinde yer alan düzenlemeye göre ipotek kamulaştırma ile sona erse de, asıl olan ipoteğin teminat hükmü yerine geçen değer (kamulaştırma bedeli) üzerinden devam etmesidir. Kamulaştıran idare,

¹⁸¹ Oğuzman v.d., a.g.e., s.733.

¹⁸² Oğuzman v.d., a.g.e., s.733.

¹⁸³ Esener, a.g.e.,s. 462.

¹⁸⁴ Esener, a.g.e.,s.462.

¹⁸⁵ Oğuzman v.d., a.g.e., s. 732

¹⁸⁶ Helvacı, a.g.e.,s.406.

kamulaştırma bedelini, alacaklının rızası olmaksızın taşınmaz malikine ödeyemez.¹⁸⁷ Kamulaştırma ile birlikte malikin kamulaştırılan taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkının sona ereceği açık olup kamulaştırılan taşınmaz üzerinde diğer bütün aynı hakların bu arada ipoteğin de sona erdiğini kabul etmek gerekir.¹⁸⁸ Bedel kendisine ödenmeyen ipotekli alacaklı, kamulaştırma bedelini ödenmesi için istihkak davası açabilir.¹⁸⁹

1.9.5. Rehinli Taşınmazın Cebri İcra Yoluyla Satımı

Rehin alacaklısı, kural olarak doğrudan doğruya (ilamsız veya ilamlı) haciz yoluna başvuramaz; ilk önce ipoteğin paraya çevrilmesi için icra dairesine başvurmak zorundadır.¹⁹⁰ Alacaklı borç vadesinde ifa edilmediği takdirde ipotekli taşınmazın paraya çevrilmesi için takibe geçecek dolayısıyla taşınmazın satımı ile birlikte ipotek hakkı da sona erecektir.¹⁹¹ Alacaklının haciz talebinden sonra, icra dairesi iki ay içinde hacizli taşınmazı açık artırmayla satıp satış bedeli ödendikten sonra taşınmazı alacaklıya teslim eder ve tapu idaresine tescilin yapılması için yazı yazar.¹⁹² İpoteğin paraya çevrilmesi yoluyla yapılan takipte, icra müdürü borçluya ipotek sözleşmesinin kayıtsız şartsız bir para borcu içerdiği hallerde icra emri, ipotek sözleşmesinin kayıtsız şartsız bir para borcu içermediği hallerde ise ödeme emri gönderir ki takip usulü birinci durumda haciz yoluyla ilamlı takibe, ikinci durumda ise haciz yoluyla ilamsız takibe benzer.¹⁹³ (İİK m.149 ve m. 149/b)

¹⁸⁷ Esener, a.g.e., s. 462.

¹⁸⁸ Helvacı, s.408.

¹⁸⁹ Esener, a.g.e., s. 462; Şener, a.g.e., s.169.

¹⁹⁰ Kuru, B/Arslan, R/Yılmaz, E, İcra ve İflas Hukuku, Yetkin Yayınları, Ankara 2004, s.461.

¹⁹¹ Helvacı, a.g.e., s.410.

¹⁹² Hakan Pekcanitez; Oğuz Atalay; Özkan Sungurtekin; Meral Özeker, (2010). Muhammet, İcra ve İflas Hukuku, Yetkin Yayınları, Ankara, s. 318, s.325

¹⁹³ Ali Cem Budak, (2008). İpoteğin Paraya Çevrilmesi, Yeditepe Üniversitesi Yayınları, İstanbul, s.104.

1.9.6. Sürenin Sona Ermesi

Medeni Kanunumuzun taşınmaz rehinlerinin ya da ipoteğin sona ermesine ilişkin hükümleri arasında sürenin dolmasıyla sona ermeye dair açık bir hüküm olmamasına rağmen intifa hakkının sona ermesini ilişkin 796. Maddenin 2. Fıkrasının kıyasen uygulanarak bu boşluğun doldurulması mümkündür.¹⁹⁴ Dolayısıyla ipotek hakkı süreye bağlı olarak kurulmuşsa, sürenin sona ermesi hakkı ortadan kaldırır. Bu halde yapılan terkin bildirici etkiye sahip olur.¹⁹⁵ Taraflar arasında ipotek sözleşmesinde ipotek hakkının belirli bir süreyle sınırlı olduğu kararlaştırılmışsa bu durum tapu siciline kaydedilecek ve sürenin dolmasıyla ipotek hakkı da kendiliğinden sona erecektir.¹⁹⁶ Ancak ipoteğin ilişkin olduğu borcun ödenmesi vadeye bağlanmış ve vade bu süreyi aşmakta ise sürenin dolmasına rağmen ipotek devam eder.¹⁹⁷

1.9.7. Diğer Sebepler

Taşınmaz rehninin diğer sona erme sebepleri feragat, teminat altına alınan alacağın sona ermesi v.b. sebeplerdir. Ancak bu sebepler gerçekleştiğinde tescil maddi değerini kaybetmekle beraber taşınmaz rehni doğrudan doğruya sona ermez, tekin edilinceye kadar şekli anlamda varlığını devam ettirir.¹⁹⁸

1.10. İpotekli Taşınmazın Paraya Çevrilmesi

1.10.1. Kavram

İpotekle temin edilmiş bir alacağın vadesinde ödenmemesi halinde alacaklı Türk Medeni Kanununun 873. maddesinin I. fıkrası uyarınca alacağını elde üzere

¹⁹⁴ Helvacı, a.g.e., s.409.

¹⁹⁵ Esener, a.g.e., s. 462.

¹⁹⁶ Helvacı, a.g.e., s.409.

¹⁹⁷ Esener, a.g.e., s. 462.

¹⁹⁸ Oğuzman v.d., a.g.e., s. 733;

rehnin paraya çevrilmesini talep eder.¹⁹⁹ Paraya çevirme, İcra İflas Kanununun 148-153. maddeleri arasında düzenlenmiş olan rehnin paraya çevrilmesi hakkındaki hükümlere göre alacaklının talebi üzerine resmi ve yetki organlar aracılığıyla gerçekleştirilir.²⁰⁰ Rehnin paraya çevrilmesi yolu, kural olarak bir ilamsız icra yolu olup rehin alacaklısının takip yapabilmesi için bir mahkeme ilamı göstermesi gerekli değildir ve fakat alacak veya rehin hakkı veya her ikisi birden bir ilama (veya ilam niteliğinde bir belgeye)²⁰¹ bağlı ise, rehin alacaklısı ilamlı icra yoluna başvurur; yani bu halde rehnin paraya çevrilmesi yolu, bir ilamlı icra yoludur (İİK m. 150).²⁰²

1.10.2. Rehnin Paraya Çevrilmesinden Önceki Hükümler

Rehin konusunun rehin hakkının kurulduğu andaki değerini korumasında, bu değerde bir düşme, bir azalma meydana gelmeden olduğu gibi kalmasında alacaklının menfaati olduğu halde rehin konusu olan eşya rehin hakkı kurulduktan sonra da malikin dolaysız zilyetliğinde kaldığı için malike kanun tarafından bir koruma ve bakım borcu da yüklenmiştir.²⁰³ Rehin konusunun değerinin düşmesi veya düşmeye yüz tutması, malikin kusurlu bir fiili sonucu meydana gelebileceği gibi kusuru olmadan da ortaya çıkabilir. Hatta değerdeki düşüş üçüncü bir kişinin fiilinden de meydana gelebilir.²⁰⁴ Güvencenin konusu olan taşınmazdaki değer düşmelerine karşı koruma önlemi olarak malik, rehinli taşınmazın değerini düşüren davranışlarda bulunursa; alacaklı, hâkimden bu gibi davranışları yasaklamasını isteyebilir.(TMK m.865/f.I) Malikin değer düşüşünü oluşturacağı kuvvetle muhtemel olan bazı fiillere başlamış olması veya başlama olasılığının çok kuvvetli olması halinde, rehinli alacaklı bu davayı açabilir.²⁰⁵

¹⁹⁹ Şenerr, a.g.e., s.171.

²⁰⁰ Şenerr, a.g.e., s.171.

²⁰¹ Talih Uyar, (2004). İlam Niteliğindeki Belgeler, Ankara Barosu Dergisi, s. 69 vd.

²⁰² Kuru v.d., a.g.e., 461.

²⁰³ Akipek; Akıntürk, a.g.e., s.746.

²⁰⁴ Akipek; Akıntürk, a.g.e., s.746.

²⁰⁵ Akipek; Akıntürk, a.g.e., s.747.

Alacaklıya, gerekli önlemleri almak üzere hâkim tarafından yetki verilebileceği gibi; gecikmesinde tehlike bulunan hâllerde alacaklı, böyle bir yetki verilmeden de gerekli önlemleri kendiliğinden alabilir.(TMK m.865/f.II)

Alacaklı, önlem için yapmış olduğu giderleri malikten isteyebilir ve bu alacakları için taşınmaz üzerinde, tescile gerek olmaksızın ve tescil edilmiş olan diğer yüklerden önce gelen bir rehin hakkına sahip olur. (TMK m.865/f.III)

Rehin konusu taşınmazın değerinde malikin kusurlu fiilleri sonucunda bir düşme, bir azalma meydana geldiği takdirde 866. Maddeye göre alacaklı kimse ek güvence göstermesini veya güvence konusu taşınmazı eski hâle getirmesini isteyebilir. Alacaklı, rehinli taşınmazın değerinin düşmesi tehlikesinin mevcut olması hâlinde de güvence isteyebilir.

Yeterli güvence hâkim tarafından belirlenen süre içinde verilmediği takdirde alacaklı, güvence eksikliğini karşılayacak miktardaki alacak kısmının ödenmesini isteyebilir.

Taşınmazın üzerindeki binanın deprem, sel veya fırtına sonucunda yıkılması, hasara uğraması; üçüncü bir kişinin fiili sonucunda çıkan yangında harap olması; kamulaştırılması veya belli bir katının inşaat mevzuatı sebebiyle kamu makamlarınca yıktırılması, taşınmazın satış fiyatının düşmesi gibi rehinli taşınmazda malikin bir kusuru olmadan meydana gelen değer düşmesi, doğal ve ekonomik sebeplerle üçüncü bir kişinin fiiliyle veya yetkili bir kamu organınca alınan bir kararın sonucu olarak ortaya çıkması halinde, değer düşmesi malikin kusuru olmadan meydana gelmişse alacaklı, ancak malikin zarardan ötürü aldığı tazminat miktarını aşmayacak ölçüde borçludan güvence vermesini veya kısmî ödeme yapmasını isteyebilir.²⁰⁶ Bununla birlikte alacaklı, değer düşmesinin önlenmesi veya giderilmesi için gerekli önlemleri kendiliğinden alabilir. Alacaklı, bu amaçla yaptığı masraflardan dolayı rehinli taşınmaz üzerinde tescile gerek olmaksızın ve tescil edilmiş olan diğer yüklerden önce gelen bir rehin hakkına sahip olur. Malik, bu masraflardan kişisel olarak sorumlu değildir.(TMK m.867)

²⁰⁶Akipek; Akıntürk, *a.g.e.*, s.749.

1.10.3. Öncelikle Rehinli Taşınmaza Müracaat Edilmesi

İcra ve İflas Kanununun 45. Maddesinde, ‘Rehinle temin edilmiş bir alacağın borçlusu iflasa tabi olan şahıslardan olsa bile alacaklı yalnız rehinin paraya çevrilmesi yolu ile takip yapabilir denilerek rehin hakkına sahip olan alacaklının kanuni istisnalar dışında sadece rehinin paraya çevrilmesi yolu ile takip yapabileceği ifade edilmiştir.²⁰⁷ Rehinle temin edilmiş olan para alacaklarında (rehinli alacaklar) rehin alacaklısı, kural olarak doğrudan doğruya ilamlı veya ilamsız haciz yoluna başvuramaz; ilk önce rehinin paraya çevrilmesi için icra dairesine başvurmak zorundadır.²⁰⁸ İlk önce başvuru rehinin paraya çevrilmesi yolunda, icra dairesi rehnedilen taşınmazı satar, bedeli ile rehin alacaklısının alacağını öder. Ancak satış bedeli rehinli alacağı ödemeye yetmezse, işte o zaman, rehin alacaklısı, karşılanamayan alacak kesimi için ilk önce ilamlı veya ilamsız takip yapmadan haciz veya iflas yolu ile takip yapabilir.²⁰⁹

1.10.4. Alacaklının Rehin Konusu Taşınmazın Satış Bedelinden Tatmini

Taşınmaz rehni alacaklıya, borç ödenmediği takdirde güvence konusu olan taşınmazın değerine el atma yetkisi verir. Rehin alacaklısının bu yetkisini kullanabilmesi için, borcun muaccel olması gereklidir.²¹⁰(TMKm.873) Borçlu borcunu vadesinde, başka bir deyişle borç muaccel olmasına rağmen ödemezse, alacaklı rehni paraya çevirtir, yani güvencenin konusu olan taşınmazı sattırarak alacağını satış bedelinden alır. Aynı taşınmaz üzerinde birden çok rehin hakkının bulunması halinde, rehinli taşınmazın satış bedeli, alacaklılar arasında sıralarına göre dağıtılır.²¹¹(TMK m.874/I)

²⁰⁷ Şener, a.g.e., s.177

²⁰⁸ Baki Kuru, Ejder Yılmaz, Ramazan Arslan, (2013). *İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı*, (2013), Yetkin Yayınevi, Ankara, 461.

²⁰⁹ Kuru v.d., s.462.

²¹⁰ Akipek; Akıntürk, a.g.e., s.749.

²¹¹ Akipek; Akıntürk, a.g.e., s.751.

Satış bedelinin aynı rehin derecesi içinde bulunan birden çok rehlinli alacaklının alacaklarını karşılamaya yetmemesi halinde o sıraya düşen satış bedeli alacakları oranında dağıtılır.(MK m.874/II)

Bütün alacaklıların alacaklarını almalarından sonra satış bedelinden bir şey kalırsa, bu miktar rehin konusu taşınmazın malikine ya da borçluya karşı haciz yoluyla takipte bulunan alacaklılara veya iflas masasına verilir.²¹² Rehnin paraya çevrilmesi sonunda alacağını kısmen veya tamamen elde edememiş olan rehin alacaklılarına bir rehin açığı belgesi verilir.(İİK m.150/f)

1.10.5. Rehnin Paraya Çevrilmesi Usulü

Kendisine satış isteme yetkisi gelen rehlinli alacaklı ödeme veya icra emrinin tebliğinden itibaren iki yıl içinde taşınmaz rehninin satışını isteyebilir.(İİK m.150/e, D)²¹³ Bu süre içerisinde satış istenmezse, rehnin paraya çevrilmesi yoluyla yapılan takip düşer ancak rehin hakkı baki kaldığı için yeniden rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takip mümkün olabilir.²¹⁴ 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.(TMK m.873/II)

1.10.6. Rehlinli Alacaklının Rehlinli Taşınmazı Edinme Yasağı (Lex Commisario Yasağı)

Alacağın vadesinde ödenmemesi halinde teminat konusu taşınmazın mülkiyetinin alacaklıya geçeceğine ilişkin sözleşmelere Roma hukukundan gelen bir tabirle *lex commisoriaya* da *pactum commissorium* denilmektedir.²¹⁵ Rehin hakkı alacaklıya, muaccel olan alacağını rehin konusunu oluşturan taşınmazın satış bedelinden tahsil etme yetkisi vermekte buna mukabil alacak vadesinde ödenmediği

²¹² Akipek; Akıntürk, a.g.e., s.752.

²¹³ Pekantez v.d., a.g.e., s. 440.

²¹⁴ Pekantez v.d., a.g.e., s. 440.

²¹⁵ Yücel; Tunç, a.g.e., s. 67.

takdirde rehin konusu taşınmazın mülkiyetinin alacaklıya geçeceği konusunda alacaklı ve rehin verenin önceden yapacakları anlaşma geçersizdir.²¹⁶(TMK m.873) Kanun koyucu bu gibi sözleşmeleri ekonomik görüş ve anlayışlarla geçerli saymamış, böylece de özellikle borçlunun kendi borcuna güvence sağlamak üzere kendisine ait bir taşınmazı rehin ettiği esastan hareket ederek, onu ekonomik bakımdan kendisinden daha kuvvetli bulunan alacaklıdan korumak istemiştir. Çünkü paraya ihtiyacı olan kimse sonuçlarının ne olacağını düşünmeden ve vadesinde borcu ödeyebileceği inancıyla, alacaklı tarafından ileri sürülen herhangi bir şartı kolaylıkla kabul edebilecek bir ruhsal durumda bulunur. Bu sebeptendir ki kanun koyucu alacağın muaccel olmasından önce alacaklının rehin konusu taşınmazdan, onun satış bedelinden başka bir yolla tatmin edilmesini önlemek ister.²¹⁷

1.10.6.1. Rehnin Paraya Çevrilmesi Yoluna Müracaatın Zorunluğu Ve İstisnaları

Alacağı bir rehinle temin edilmiş olan alacaklı alacağını cebri icra ile almak isterse kural olarak ilk önce rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takip yapmak zorundadır; ilamsız veya ilamlı haciz yoluna ve borçlu iflasa tabi ise iflas yoluna İcra İflas Kanununun 45. maddesi gereği başvuramaz.²¹⁸

İlk önce başvurulmuş rehnin paraya çevrilmesi yolunda icra dairesi, rehnedilen malı satar ve bedeli ile rehin alacaklısının alacağını öder. Satış bedeli rehinli alacağı karşılamaya yetmezse işte o zaman rehin alacaklısı, karşılanamayan alacak kesimi için ilamsız veya ilamlı haciz veya borçlu iflasa tabi ise iflas yolu ile takip yapabilir (m.45/I).²¹⁹ Ancak bu kuralın bazı istisnaları vardır: İİK m. 45/II gereğince poliçe ve emre muharrer senetlerle çekler hakkındaki 167 nci madde hükmü mahfuzdur. İİK m. 147 de yer alan düzenlemeye göre rehin hakkına açıkça itiraz edilmemişse, alacaklının rehin hakkı takip safhası içinde artık tartışma konusu olamaz. Ayrıca sırf rehin hakkına itiraz olunduğu takdirde, alacaklı, rehnin paraya çevrilmesi yoluyla

²¹⁶ Yücel; Tunç, a.g.e., s. 67.

²¹⁷ Akipek; Akıntürka.g.e., s.753.

²¹⁸ Kuru v.d., a.g.e., 462.

²¹⁹ Kuru v.d., a.g.e., 462.

takipten vazgeçerek, takibin haciz yolu ile devamını isteyebilir. Bu takdirde, borçluya mal beyanında bulunması için yedi gün mühlet verilir. Ödeme emrine itirazı düzenleyen İİK m. 150 ye göre borçlu veya üçüncü şahıs ödeme emrinin tebliğinden itibaren yedi gün içinde itirazda bulunabilirler. Ancak, rehin hakkı itiraz konusu yapılamaz. İpoteğin iptali hakkında dava açılması halinde 72 nci madde hükümleri kıyasen uygulanır.

1.10.6.2. Takibin Taşınmaz Bakımından Konusu

Takibin taşınmaz bakımından konusu; arazi, tapu kütüğüne ayrı sahifede kayıtlı bağımsız ve sürekli haklar ve kat mülkiyeti konusu bağımsız bölümlerle taşınmaz rehninden sonra kurulmuş olan taşınmaz lehine tanınmış eşyaya bağlı sınırlı aynı haklar da, taşınmaz alacağı karşılamak üzere satışa çıkarıldığında alıcıya geçeceği için rehnin kapsamına girer.²²⁰

1.10.7. Takibin Alacak Bakımından Konusu

1.10.8.1. Genel Olarak

İpoteğin paraya çevrilmesi anında ipoteğin sağladığı güvencenin kapsamına, anapara, takip giderleri ve gecikme faizi ile iflâsın açıldığı veya rehnin paraya çevrilmesinin istendiği tarihe kadar muaccel olmuş üç yıllık faiz ile son vadeden başlayarak işleyen faiz dâhildir. Ayrıca alacaklı zorunu masraf yapmışsa ve özellikle malikin borçlu olduğu sigorta primlerini ödemişse, bundan doğan alacaklarının da ipotekli taşınmazın değeri üzerinden karşılanmasını talep edebilir.²²¹

²²⁰ Oğuzman v.d., a.g.e., s. 919.

²²¹ Şenerr, a.g.e., s.205.

1.10.8.1. Anapara

TMK 875/I. Maddesine göre öncelikle tapu kütüğünde kayıtlı olan miktardaki alacağın kendisinin güvence altına alınmaktadır. Belirlilik ilkesi gereğince ipotek öncelikle teminat altına aldığı ve tapu sicilinde gösterilen anaparayı teminat altına alır.²²²

1.10.8.2. Takip Giderleri

Takip giderleri, icra takibinin sonuçlanabilmesi için yapılması gerekli olan masraflardır. Takip masrafları, harçlar ve masraflar olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Harçlar, özel ve tüzel kişilerin, özel çıkarlarını gerçekleştirebilmek için, kamu kuruluşlarının hizmetlerinden yararlanmaları karşılığında yaptıkları ödemelerdir.²²³ Rehnin paraya çevrilmesi için yapılan takip nedeniyle oluşan takip masrafları ve dava giderleri de rehinle temin edilen alacak bakımından alacak rehninin kapsamı içinde yer almaktadır, çünkü bu masraflar ana alacağa ilişkindir. İcra harçlarının en önemlilerini, takip talebinde bulunan alacaklılardan alınan başvurma harcı ve yürütülen takibin başarıyla sonuçlanması üzerine alınan tahsil harcı oluşturmaktadır.²²⁴

İcra organlarının, icra takibini tam ve doğru olarak gerçekleştirebilmeleri için sarfettikleri ödeme emrinin tebliği, paraya çevirme, paylaşırma, icra dairesi tarafından borçluya, alacaklıya veya üçüncü bir şahsa yapılan tebliğ, ihtar vs. masrafları gibi paralar yani masraflar da takip giderlerinden sayılır.²²⁵ İİK m.138/f.III gereğince, vekil marifetiyle yapılan takiplerde, avukatlık ücret tarifesine göre, talep edilmese dahi icra memuru tarafından tayin olunacak vekâlet ücretini de takip masrafı olarak değerlendirilmektedir.²²⁶

²²² Gürsoy; Eren; Cansel, a.g.e. s.1025.

²²³ Baki Kuru; Ramazan Arslan; Ejder Yılmaz, (2004). *İcra ve İflas Hukuku*, Yetkin Yayınları, Ankara, s.81.

²²⁴ Saim Üstündağ, (2004). *İcra Hukukunun Esasları*, Vedat Kitapçılık, İstanbul, s.67

²²⁵ Üstündağ, a.g.e., s.71.

²²⁶ Üstündağ, a.g.e., s.73.

1.10.8.3. Sözleşme Faizi

Taraflar, para alacağı için, emredici hükümlere aykırı olmamak şartıyla bir faiz kararlaştırabilirler. Sözleşme faizleri de bazı sınırlamalarla kendiliğinden rehinli alacağın kapsamına dâhil olarak teminattan faydalanırlar.²²⁷ Medeni Kanunun 875. maddesinin 3. fıkrasına göre taşınmaz, sadece iflasın açıldığı veya taşınmazın paraya çevrilmesinin talep edildiği anda vadeleri gelmiş olan üç yıllık faiz ve iflasın açılmasından veya paraya çevrilmesi talebinden itibaren paraya çevirme gününe kadar işleyen faizleri teminat altına alır.²²⁸

1.10.8.4. Gecikme Faizi

Türk Medeni Kanunun 875. maddesinin 3. fıkrasına göre, gecikme faizi, ipoteğin sağladığı teminat kapsamında yer alır. Gecikme faizi, TBK 120. maddesinde düzenlenen doğumu kanun hükmüne dayanan ve tescil gerekmeden alacağın kapsamına giren, geçmiş günler faizleridir.²²⁹

1.10.8.5. Koruma Masrafları

Medeni Kanunun 876. maddesi uyarınca alacaklının, rehinli taşınmazın korunması için yapmış olduğu zorunlu masraflar ve ödemiş olduğu sigorta primlerinden doğan alacaklarının, tescile gerek olmaksızın teminattan yararlanacağı öngörülmüştür. Bu bakımdan ipotek, alacaklı tarafından ödenen sigorta primleri ile ipoteğin konusunu oluşturan taşınmazın korunması için yapılan diğer masrafları da teminat altına almaktadır. Taşınmazın korunması için yapılmış bulunan zorunlu masraflar nedeniyle, alacaklı, tescile gerek olmaksızın, asıl alacak ile birlikte aynı derecede, söz konusu hüküm gereği ipoteğin sağlamış olduğu teminattan faydalanır.²³⁰

²²⁷ Oğuzman v.d., a.g.e., s. 933

²²⁸ Oğuzman v.d., a.g.e., s. 933.

²²⁹ Oğuzman v.d., a.g.e., s. 933.

²³⁰ Gürsoy v.d., a.g.e., s.1028.

İKİNCİ BÖLÜM

İPOTEĞİN HÜKÜMLERİ

2.1. İpotekli Taşınmazın Devri

2.1.1. Genel Olarak

İpotek hakkı malikin tasarruf haklarını kısıtlamaz. İpotekli taşınmaz, malik tarafından üçüncü kişilere satılabilir. İpotekli taşınmazın maliki borçtan kişisel olarak sorumlu da olsa, taşınmaz üzerinde yeni sınırlı ayni haklar kurabileceği gibi taşınmazı bir başkasına devredebilir.²³¹ Yeni malik taşınmaz mülkiyetini ipotekli olarak kazanır. İpotekli taşınmazın satılması halinde, yeni malik borçtan şahsen sorumlu olmamakla beraber tarafların anlaşması ile yeni malik borcu da üstlenir ve bu hal alacaklı tarafından kabul edilirse yeni malik hem taşınmazın değeri ile hem de diğer şahsi mal varlığı ile borçtan kişisel olarak sorumlu olur.

Taşınmazı veya bir kısmını iktisap eden kimse borcu da üzerine almış olabilir. Buna borçtan kurtarma suretiyle iktisap denir ki alacaklı bu iktisabı kabule mecbur olmayıp kendisine yapılan ihbardan itibaren ilk borçlusunu bağlı kabul ettiğini beyan yetkisine sahip olmasına rağmen böyle bir beyanda bulunmayacak olursa taşınmazı devralan kimsenin borçlusu alacağını kabul etmiş sayılır.²³²

Taşınmazın temlikine yönelik sözleşme, alacaklılar taşınmaz üzerinde alacaklarını aldıkları takdirde taşınmazı devralanı eski malikle olan ilişkilerini düzenler; şayet taşınmazı iktisap eden ücretin tamamını eski malike ödemişse, ona karşı rücu edebilir. Şayet rehinli alacaklıya borcu öderse alacaklının haklarına halef

²³¹ Şenler, a.g.e., s.138.

²³² Oğuzoğlu, a.g.e., s.261

olur. Fakat taşınmazı iktisap ederken, rehin kıymetini ücretten indirmişse ve borcu da devralmamışsa, eski malike karşı hiçbir rücu hakkı yoktur.²³³

2.1.1.1. Taşınmazın İpotek Yüküyle Birlikte Devri

2.1.1.1.1. Mk M.881'in Yorumu

İpotekle sınırlandırılmış bulunan bir taşınmazın, rehinli alacaklının muvakkatine ihtiyaç olmaksızın devri mümkündür.²³⁴ İpotekli taşınmaz, maliki tarafından üçüncü kişilere satılması durumunda yeni malik mülkiyeti ipotekli olarak kazanır. İpotekli taşınmazın üçüncü kişilere devrine rağmen ipotekli alacaklının hak kaybına uğramaması ve borcun ödenmemesi halinde ipoteğin paraya çevrilmesi takibe geçebileceğini²³⁵ Medeni Kanununun 888. Maddesi şu şekilde düzenlenmiştir: ‘İpotekli taşınmazın devri, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, borçlunun sorumluluğunda ve güvencede bir değişiklik meydana getirmez. Aksine bir sözleşme yapılmamışsa taşınmazın temlik edilmesi durumunda asıl borçlu değişmemesi kuralı benimsenmiştir.²³⁶ Taşınmazı devralan yeni malik, borçtan kişisel sorumluluğu bulunmamasına rağmen taşınmazı ipotekli olarak devraldığı için, taşınmazın değeri ile sınırlı olmak üzere aynı sorumlu kabul edilmektedir.²³⁷ Eski borçlu ise borçtan kişisel olarak yani bütün malvarlığıyla yani sınırsız sorumlu olmaya devam eder. İpotekli taşınmazın devri halinde asıl borçlu değişmez ancak, tapu memuru ipotekli taşınmazın temlik edildiğini alacaklıya bildirir.²³⁸

²³³ Saymen; Elbir, a.g.e., s.575.

²³⁴ Saymen; Elbir, a.g.e., s. 575.

²³⁵ Helvacı, İlhan, (2008). Türk Medeni Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan İpotek Hakkı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, s.311.

²³⁶ Gürsoy; Eren; Cansel, a.g.e., s.1107.

²³⁷ Gürsoy; Eren; Cansel, a.g.e., s.1108.

²³⁸ Köprülü, a.g.e., s. 387.

2.1.1.2. İpotekli Taşınmazın Devri Halinde Asıl Borçlunun Değişmemesi

Üzerinde bir ipotek hakkı bulunan taşınmazı borçlu malik devrederse yeni malik bu taşınmazı, üzerindeki ipotek hakkıyla yüklü olarak kazanır, fakat borçlu durumuna girmez.²³⁹ Rehinle yüklü bir taşınmazın mülkiyetinin el değiştirmesinde, kanun kişisel borçla aynı yükümlülüğün ayrı kişilerin üzerinde olmasını önlemeye çalışmakta, bu nedenle rehinle temin edilen borcun mülkiyeti kazanan kimseye naklini kolaylaştırmaktadır.²⁴⁰ Bu nedenle taşınmazı devralan yeni malikin borçtan kişisel sorumluluğu bulunmamaktadır. İpotekli taşınmaz devredildiği zaman borçlunun da yeni malik olmasının pratik yararları vardır: bu suretle rehinli alacaklı, borçlu ile yeni malik ikilisine muhatap olmaktan ve taşınmazın her el değiştirmesinde borçluyla ve borçtan sorumlu olmayan yeni malikle karşılaşmaktan kurtulur.²⁴¹

2.1.1.3. Asıl Borcun Nakli İçin Sözleşme Yapılması

Medeni Kanunun 888. Maddesinin 1. Fıkrası aksine bir sözleşme yoksa taşınmazın devri halinde borçlunun da değişmesini kabul etmemiş; borçlunun aynı kişi olarak kalmasını benimsemiştir ki bu durumda rehinli taşınmazı iktisap eden yeni malikin sorumluluğu, taşınmazı ipotekle yüklü olarak devraldığı için, malın değeriyle sınırlı aynı sorumluluktur.²⁴² Borçlu değişmemekle beraber, Medeni Kanunun 1019/I maddesi gereğince tapu sicil memuru taşınmazın temlik edildiğini rehinli alacaklıya bildirmek zorundadır. Taşınmazı iktisap edenin borcu da kabul ettiği kendilerine ihbar olunan alacaklılar isterlerse iktisap edeni şahsi borçlu kabul ederler, isterlerse eski borçlularına karşı alacaklarını aynen muhafaza ederler. Şayet borcun nakli alacaklı veya alacaklıların izinleri veya iştiraki ile yapılmışsa eski borçlu zaten borcundan kurtulmuş ve borcu devralan şahsen borç altına girmiştir.²⁴³ Borçlu ve malik sıfatının birbirinden ayrılması, alacaklı bakımından ortaya

²³⁹ Akipek; Akıntürk, *a.g.e.*, s.789.

²⁴⁰ Köprülü, *a.g.e.*, s. 384.

²⁴¹ Gürsoy; Eren; Cansel, *a.g.e.* s. 1107.

²⁴² Gürsoy; Eren; Cansel, *a.g.e.* s. 1107.

²⁴³ Saymen; Elbir, *a.g.e.*, s.576.

çıkabilecek sakıncaları gidermek için borcun yeni malike naklini kolaylaştırıcı bazı hükümler getirilmiştir. Bunlar:

2.1.1.3.1. İç Borç Yüklenme Sözleşmesi

Yeni malik rehinle güvence altına alınmış borcu Türk Medeni Kanununun 888 ve 890. maddelerine uygun olarak borcu üzerine alabilir.²⁴⁴ Türk Medeni Kanununun 888. maddesine göre İpotekli taşınmazın devri, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, borçlunun sorumluluğunda ve güvencede bir değişiklik meydana getirmez.(f.1) Ancak yeni malik borcu yüklediği takdirde alacaklı, kendisine başvurma hakkını saklı tuttuğunu bir yıl içinde yazılı olarak önceki borçluya bildirmezse, borçlu borcundan kurtulur. (f.2)Taşınmazın yeni maliki borcu yüklenirse, tapu idaresi bunu alacaklıya bildirir.(TMK m.890/I) Alacaklıya tanınan hakkını saklı tuttuğuna ilişkin bir yıllık beyan süresi, tapu idaresince yapılan bildirim tebliği tarihinden işlemeye başlar. (TMK m.890/II) Alacaklıya tanınan hakkını saklı tuttuğuna ilişkin bir yıllık beyan süresi, tapu idaresince yapılan bildirim tebliği tarihinden işlemeye başlar. Yeni malik, Türk Borçlar Kanununun 195. maddesi uyarınca borçlu ile kendini borçtan kurtaracağına ilişkin bir sözleşme yaparak ipotekli borcu üzerine alacağını borçlu eski malike taahhüt edebilir.²⁴⁵ İç üstlenme sözleşmesinin üstlenen veya onun izni ile borçlu tarafından alacaklıya bildirilmesi dış borç üstlenme anlaşmasının yapılmasına öneri anlamına gelir.²⁴⁶ Taşınmazın tamamını veya bir kısmını iktisap eden kimse borcu da üzerine almış olabilir ki buna ‘borçtan kurtarma suretiyle iktisap’ denilen bu uygulamaya göre alacaklı bu iktisabı kabule mecbur olmayıp kendisine yapılan bu ihbardan itibaren ilk borçlusunun borçla bağlı olduğunu bir sene içinde beyan edebilir.²⁴⁷ Borçlu, devir işlemine rağmen, rehin alacaklısına karşı borç dolayısıyla kişisel olarak sorumluluğu olan eski borçludur.

Her şeyden önce yeni malik, borcu üzerine alacağını asıl borçluya karşı taahhüt etmelidir (borcun içi yüklenilmesi), ikincisi tapu memuru, yeni malikin borcu

²⁴⁴ Ayan, a.g.e., s.208.

²⁴⁵ Akipek; Akıntürk, a.g.e., s.790.

²⁴⁶ Ayan, a.g.e., s.208.

²⁴⁷ Oğuzoğlu, a.g.e., s.261.

kabul ettiğini alacaklıya bildirmelidir(TMK m.890/I). Taşınmaz üzerinde intifa hakkı varsa intifa hakkı sahibine bildirimde bulunmak gerektiği kabul edilmektedir.²⁴⁸Nihayet alacaklı yeni malikin borcu üstlenmesini açıkça kabul etmeli veya bildirim yapıldığından itibaren içinde yazılı olarak itiraz etmemelidir. Bir yıllık süre hak düşürücüdür.²⁴⁹

İpotekli taşınmazın cebri icra yoluyla satılması durumunda İİK m.125/I ve II hükmüne göre borç kanundan dolayı yeni malike geçer. Ancak bu geçiş alacaklının ihale tarihinden itibaren bir yıl içinde buna rıza göstermediğini yazıyla eski borçluya bildirmemiş olması şartına bağlanmıştır.²⁵⁰

2.1.1.3.2. Dış Borç Yüklenme Sözleşmesi

İpotekli taşınmazın devri halinde, borçlunun kişisel sorumluluğunda bir değişiklik olmadan temel borç ilişkisine göre o ana kadar borçlu olan kimsenin borçluluğu devam eder ve yeni malik taşınmazın mülkiyetini üzerindeki rehin yükü ile birlikte kazanır(TMK. m.888/f.I)²⁵¹. Kural bu ise de yeni malikin iki ayrı şekilde borcu üzerine alması mümkündür. Birinci yol, Türk Borçlar Kanununun 196. maddesi (eBK m.174) çerçevesinde rehlinli alacaklı ile anlaşma yaparak borcu üzerine almasıdır. Buna borcun dış yüklenilmesi denir.²⁵² Türk Borçlar Kanununun 196. maddesine göre borçlunun yerine yenisinin geçmesi ve borcundan kurtarılması, borcu üstlenen ile alacaklı arasında yapılacak sözleşmeyle olur.(f.1) İç üstlenme sözleşmesinin, üstlenen veya onun izni ile borçlu tarafından alacaklıya bildirilmesi, dış üstlenme sözleşmesinin yapılmasına ilişkin öneri anlamına gelir.(f.2) Alacaklının kabulü açık veya örtülü olabilir. Alacaklı, çekince ileri sürmeksizin üstlenenin ifasını kabul eder veya onun borçlu sıfatı ile yaptığı diğer herhangi bir işleme rıza gösterirse, borcun üstlenilmesini kabul etmiş sayılır.(f.3) Borcun üstlenilmesine ilişkin öneri alacaklı tarafından her zaman kabul edilebilir ancak üstlenen veya

²⁴⁸ Ayan, a.g.e., s.209.

²⁴⁹ Gürsoy; Eren; Cansel, *a.g.e.* s.1091; Ayan, s.209.

²⁵⁰ Akipek; Akıntürk, *a.g.e.* s.789; Ayan, a.g.e., s. 209.

²⁵¹ Oğuzman v.d., a.g.e., s. 773.

²⁵² Ayan, a.g.e., s.208.

önceki borçlu kabul için bir süre koyabilir. Alacaklı bu sürenin bitimine kadar susarsa öneri reddedilmiş sayılır.(TBK m.197/I) Önerinin alacaklı tarafından kabul edilmesinden önce yeni bir iç üstlenme sözleşmesi yapılır ve bu ikinci üstlenmeye ilişkin olarak alacaklıya öneride bulunulursa, ilk öneride bulunan, önerisi ile bağlı olmaktan kurtulur. (TBK m.197/II)²⁵³

İpotekli taşınmazın mülkiyetini kazanan kişinin, kişisel borcu da yüklenmek istemesi halinde; öncelikle borçlu ile borcu devralmak isteyen arasında bir borçtan kurtarma vaadini içeren ve borcun iç yüklenmesine ilişkin bir sözleşme yapılmakta ardından da borçtan kurtarma vaadinde bulunan ile alacaklı arasında borcun dış yüklenilmesini konu alan bir devir sözleşmesi yapılarak ‘borcun nakli’ gerçekleştirilmelidir.²⁵⁴

2.1.1.4. İpotek Yükünün Bölünerek Devri

Türk Medeni Kanununun taşınmazın bölünmesi başlıklı 889. maddesinde ipotekli taşınmazın bir kısmının veya aynı malike ait bulunan ipotekli taşınmazlardan birinin başkasına devredilmesi ya da ipotekli taşınmazın bölünmesi hâlinde, aksine bir anlaşma yoksa rehin taşınmazlara değerleri oranında tapu idaresince re'sen dağıtılır. Bu dağıtımı kabul etmeyen alacaklı, dağıtımın kesinleştiğinin kendisine tebliğinden başlayarak bir ay içinde yazılı bildirimde bulunmak suretiyle alacağın bir yıl içinde ödenmesini borçludan isteyebilir. Yeni malikler, kendilerine ait taşınmaza düşen borcu yüklendikleri takdirde alacaklı, kendisine başvurma hakkını saklı tuttuğunu önceki borçluya bir yıl içinde yazılı olarak bildirmezse, borçlu borcundan kurtulur.

2.1.1.4.1. İpotek Yükünün Bölünmesini Gerektiren Haller

İpotek yükü; ipotekli taşınmazdan bir parça ayrılması ve bu parçanın mülkiyetinin üçüncü kişilere devri, ipotekli taşınmazın parsellere bölünmesi ve bu

²⁵³ Ayan, a.g.e., s.208.

²⁵⁴ Oğuzman v.d., a.g.e., s. 773.

parsellerden en az birinin mülkiyetinin bir üçüncü kişiye devri, birden çok taşınmaz üzerinde toplu ipotek kurulması ve daha sonra toplu ipotek konusu taşınmazların mülkiyetinin üçüncü kişilere devredilmesi hallerinde, Türk Medeni Kanununun 889. maddesinin 1. fıkrası uyarınca taraflar arasında aksine bir anlaşma bulunmadığı sürece teminat yükü tapu memuru tarafından ipotek konusu taşınmazlara değerleriyle orantılı olarak paylaşılır.²⁵⁵ Taşınmazı devreden, devralan ve ipotekli alacaklı ipotek yükünün, ana taşınmaz, ondan ayrılmış olan parça, taşınmazın bölünmesi üzerine ortaya çıkan yeni parseller, toplu ipotek konusu iken üçüncü bir kişiye devredilen taşınmaz veya taşınmazlara arasında nasıl paylaşılacağına dair bir sözleşme imzalamışlarsa buna göre aksi halde sözleşme yapılmamışsa veya yapılan sözleşme ipotekli alacaklı tarafından kabul edilmemişse ipotek yükünün tapu memuru tarafından taşınmazların değeri oranında kendiliğinden bölünmesi gerekir.²⁵⁶

2.1.1.4.2. İpotekli Taşınmazdan Ayrılan Bir Parçanın Mülkiyetinin Üçüncü Kişiye Devri

İpotekli taşınmaz bölünerek parçaları aynı kişi adına veya borçtan müteselsilen sorumlu muhtelif kişiler adına tapuya kaydedilmişse, her bir parça alacağın tamamının teminatı olmaya devam eder ve ipotek tapu kütüğü sayfasına sırası korunarak tescil edilirken bölünen parçalardan bazılarının malik tarafından başkalarına temlik edilmesi veya borç için aynı malikin veya müteselsil borçluların, birden çok taşınmazı ipotek edilmesi ve bunlardan birisi başkalarına temlik edilmesi halinde, teminat bölünen her parçanın kendi kıymetine göre orantılı olarak bölünen taşınmaz parçaları arasında paylaşılır.²⁵⁷

²⁵⁵ Helvacı, a.g.e., s.313-314.

²⁵⁶ Helvacı, a.g.e., s.315-316.

²⁵⁷ Ertaş, a.g.e., s.552.

2.1.1.4.3. İpotekli Taşınmazın Parsellere Bölünmesi ve Bunlardan Birinin Üçüncü Kişiye Devri

İpotekli taşınmaz bölünerek (ifraz edilerek) yeni parseller meydana getirildiğinde bu taşınmazlardan her biri bağımsız bir taşınmaz olarak tapu kütüğünde ayrı sayfalara kaydedildikten sonra bu parsellerden biri veya birkaçı borçtan müteselsilen sorumlu olmayan üçüncü kişiye devredilmiş ise taraflar arasında aksine anlaşma yoksa ipotek yükü bölünerek devredilen parsel üzerine geçirilir.²⁵⁸ Paylaştırılan ipotek yükü her bir parsel üzerine tesciledilince kesinleşir. Aksi halde rehinli alacaklı paylaşımı kabul etmiyorsa dağıtımın kesinleştiğinin kendisine tebliği tarihinden itibaren bir ay içerisinde borçluya yazılı bildirimde bulunarak alacağının bir yıllık süre içerisinde ödenmesini isteyebilir.²⁵⁹

2.1.1.4.4. Toplu İpotek Kurulan Taşınmazlardan Birinin Bir Başkasına Devredilmesi

Medeni Kanun, aynı alacak için birden fazla taşınmaz üzerine rehin hakkı kurulmasına izin vermiştir. Rehin hakkı taşınmazın tamamını kapsar ve bölünüp bağımsız parsel haline getirilmedikçe taşınmazın sadece bir kısmı üzerinde rehin hakkı kurulamaz.²⁶⁰ Aynı alacak için birden fazla taşınmazın rehin edilmesinde kural, güvencenin(rehin yükünü) taşınmazlar arasında tarafların anlaşmalarına göre paylaşılmasıdır.²⁶¹

Aynı paydaşlara ait birden fazla taşınmaz üzerinde toplu rehin kurulmuşsa, taşınmazların bölünmesi söz konusu olmadan, paydaşlar arsında paylaşılırsa; ipotek, bununla yüklü paydaş veya paydaşlara ait taşınmazlara aynen nakledilirken diğerleri serbest kalır ve bu işlemin sonucu rehinli alacaklılara derhal duyurulmalıdır.²⁶²

²⁵⁸Oğuzman v.d., a.g.e., s. 773.

²⁵⁹Oğuzman v.d., a.g.e., s. 776.

²⁶⁰Ayan, a.g.e., s.150.

²⁶¹Ayan, a.g.e., s.150.

²⁶²Oğuzman v.d., a.g.e., s. 776.

2.1.1.4.5. İpotek Yükünün Bölünerek Devrinin Alacaklıya Bildirimi

İpotekli taşınmazın bir parçasının ya da taşınmazın bölünmesi üzerine ortaya çıkan parsellerinin ya da toplu ipotek konusu taşınmazlardan bir veya birkaçının devri halinde toplu ipoteğin şartları gerçekleşmediği sürece ipotek yükünün ya tarafların anlaşmasına göre ya da onların anlaşmaya varamaması halinde tapu memuru tarafından bölünür. Yeni malik taşınmazın bir parçasını, bir kısmını ya da toplu ipotek konusu taşınmazlardan birini devralınca ipotekle teminat altına alınan borçtan kişisel olarak sorumluluk altına girmeyip sorumluluğu borç ödenmediği takdirde ipotekli taşınmazın cebri icra yolu ile satışına katlanmakla sınırlıdır.²⁶³ Taşınmaz bölünerek birden fazla parçaya ayrılmış olur ve bu parsellerden biri üçüncü kişiye devredilmişse devreden parselin yeni maliki borcun kendi parseline düşen kısmını üstlenirse, tapu idaresi durumu alacaklıya bildirmekle yükümlüdür.²⁶⁴

2.1.1.4.6. İpotek Alacaklısının İtiraz Hakkı

Türk Medeni Kanununun 889. maddesinin 3. fıkrasında yeni malikler, kendilerine ait taşınmaza düşen borcu yüklendikleri takdirde alacaklı, kendisine başvurma hakkını saklı tuttuğunu önceki borçluya bir yıl içinde yazılı olarak bildirmezse, borçlu borcundan kurtulacağı ifade edilmektedir. Alacaklı kendisine yapılan bildirimden itibaren bir yıl içerisinde borçlusuna, ona karşı haklarını saklı tuttuğunu yazılı olarak bildirmediği takdirde, borç yeni parsel maliki tarafından üstlenilmiş olacak, böylece önceki borçlu, borcunun yeni parselin üzerindeki ipotek yükünün teminat altına aldığı kısmından kurtulacaktır.²⁶⁵

²⁶³ Helvacı, a.g.e., s.330.

²⁶⁴ Helvacı, a.g.e., s.330.

²⁶⁵ Helvacı, a.g.e., s.331.

2.1.1.4.7. İpotek alacaklısının itiraz etmemesi halinde

Alacaklı borcun nakline yeni malikin yaptığı ödemeyi alarak veya borçlu sıfatı ile yaptığı herhangi bir işleme rıza göstererek muvafakat edebilir²⁶⁶. Alacaklının borcun nakline muvafakat etmesiyle birlikte, borç yeni malike geçmiş ve eski malik de borçtan kurtulmuş olur.²⁶⁷

2.1.1.4.8. Alacaklının kendi borçlusuna karşı olan haklarından vazgeçmediğini bildirmesi

İpotekli taşınmazın devri, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, borçlunun sorumluluğunda ve güvencede bir değişiklik meydana getirmez. Yeni malik borcu yüklediği takdirde alacaklı, kendisine başvurma hakkını saklı tuttuğunu bir yıl içinde yazılı olarak önceki borçluya bildirmezse, borçlu borcundan kurtulur. (TMK 888. madde) Kanun, alacaklının borçlusuna karşı haklarını muhafaza ettiğini yazılı olarak bildirmesini zorunlu kıldığından, sözlü bir bildiri veya diğer sonuçlandırıcı davranışlar yeterli olmayıp bildirinin borçluya yapılması gerekir; borcu yüklenmek isteyen yeni malike yapılması sonuç yaratmaz.²⁶⁸

2.1.1.5. İpotekli Taşınmazı Devralan Malikin Sorumluluğu

İpotekle yüklenmiş taşınmazı başkasına devreden kimsenin sorumluluğunda aksine bir sözleşme yapılmamışsa borçlunun borcunda ve teminatında değişiklik olmazken taşınmazı devralan yeni malik ise borçtan şahsen değil aynı yani taşınmazın değeri ile sınırlı olarak sorumlu olur.²⁶⁹

²⁶⁶ Köprülü, a.g.e., s.388.

²⁶⁷ Köprülü, a.g.e., s.388.

²⁶⁸ Köprülü, a.g.e., s.388.

²⁶⁹ Feyzioğlu, a.g.e., s.218.

2.1.1.5.1. Borçtan Kişisel Olarak Sorumlu Olmaması

İpotekli taşınmazın el değiştirmesi halinde şahsi borç borçluda kalır ve yeni iktisap edene geçmez; buna karşılık taşınmaz ipotekle kayıtlanmış olduğundan aynı teminat teşkil etmeye devam eder.²⁷⁰

2.1.2.2. Borçlunun Borcunu Üstlenmesi

Taşınmazı iktisap eden yeni malik Borçlar Kanununda düzenlenmiş olan borcun nakli hükümlerinin bir uygulaması olarak borcu üstlenebilir.²⁷¹ Taşınmazı iktisap eden kimsenin borcu da yüklendiği tapu memuru tarafından alacaklıya bildirilmesi üzerine alacaklı isterse müktesibi (taşınmazı iktisap eden kimseyi) şahsi borçlu olarak kabul eder isterse eski borçlusuna karşı şahsi haklarını saklı tuttuğunu ihbar tarihinden itibaren bir yıl içerisinde bildirebilir ki bu durumda devreden şahsi sorumluluğu devam eder.²⁷²

2.1.2.2.1. Türk Medeni Kanunu Açısından

İpotekli taşınmazın temlik halinde borçlu ve malik sıfatı birbirinden ayrılmış olmasının alacaklı bakımından hem asıl borçluyu hem de taşınmaz malikini muhatap almak durumunda kalması gibi sakıncaları önlemek amacıyla Medeni Kanunda ipotekli taşınmazın temlik halinde asıl borcun da yeni malike geçişini kolaylaştırıcı bazı hükümler getirilmiştir(MK m. 888, 890).²⁷³

²⁷⁰Nuşin Ayiter, (1987). Eşya Hukuku (Kısa Ders Kitabı) Savaş Yayınları, Ankara, s.180.

²⁷¹Ayiter, a.g.e., s.180.

²⁷²Ayiter, a.g.e., s.180.

²⁷³ Helvacı, a.g.e., 138-139.

2.1.2.2.2. Türk Borçlar Kanunu Açısından Alacağın Temliki

Borcun kaynağı ne olursa olsun, alacaklının, alacağını üçüncü bir kişiye temlik etmesi bir ihtiyaç olarak ortaya çıkabilir.²⁷⁴ İpotekli taşınmazın temliki halinde borçlu ve malik sıfatının aynı şahısta birleşmesi Türk Borçlar Kanununun borcun nakline ilişkin hükümlerine göre de gerçekleşebilir.²⁷⁵ Türk Borçlar Kanununda borcun nakli; borcun iç yüklenilmesi (TBK 173), borcun dış yüklenilmesi (TBK 174), bir malvarlığının veya işletmenin aktif ve pasifleriyle devri (TBK 179) ve birden çok işletmenin birleşmesi veya şekil değiştirmesi (TBK m.180) şeklinde düzenlenmiştir.²⁷⁶

2.1.2.2.3. İcra İflas Hukuku Açısından Borcun Nakli

Borcun yeni malike nakli, borcun vadesinde ödenmemesi sebebiyle cebri icra yoluyla yapılacak bir temlik yoluyla da olabilir ki İcra ve İflas Kanununun 125. maddesinde bu husus; artırma şartnamesinde taşınmazın, üzerindeki irtifak hakları, taşınmaz mükellefiyetleri, ipotekler, ipotekli borç senetleri, irat senetleriyle birlikte satıldığı ve borçlunun bu taşınmaz ile temin edilmiş şahsi borçlarının da alacaklıya intikal eyleyeceği tasrih olunur şeklinde ifade edilmektedir.²⁷⁷ İpotekle güvence altına alınmış bir alacağın borçlusu borcunu ödemezse, rehinli alacaklı, doğrudan doğruya borçlunun kişisel sorumluluğuna dayanarak iflas ve haciz yoluyla takibe girişemez ancak rehnin paraya çevrilmesi yoluyla takipte bulunabilir.²⁷⁸

²⁷⁴ Kemal Kılıçoğlu, (2008). *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Turhan Kitapevi, Ankara, s.596.

²⁷⁵ Helvacı, a.g.e., 139.

²⁷⁶ Helvacı, a.g.e., 139.

²⁷⁷ Şenerr, a.g.e., s.147.

²⁷⁸ Oğuzman v.d., a.g.e., s. 946.

2.2. İpotekle Temin Edilen Borcun Nakli

2.2.1. Kavram

Borcun yüklenilmesi (nakli), TBK m. 195 vd. maddelerinde düzenlenmiştir. Eski hukuk sistemlerinde borç ilişkisinin alacaklı ve borçlunun şahsıyla çözülmez bir bağlantı içinde bulunan bir hukuki ilişki iken çağdaş hukuk sistemlerinde ve dolayısıyla Türk Hukukunda borç ilişkisinin hangi borçlu ile kurulmuşsa ilke olarak varlığını sürdürmekle birlikte, belirli şartlar altında borçlunun değişmesi kabul edilmektedir.²⁷⁹ Borçlunun değişmesi özellikle, bir malvarlığının miras bırakanın terekesinin bir bütün olarak mirasçılara geçmesi şeklinde, bir kişiden bir başka kişiye külli halefiyet yoluyla intikali, BK m.202 ye göre malvarlığının veya işletmenin devralınması şeklinde gerçekleşebilir.²⁸⁰

TBK madde 202-de bu husus ‘‘Bir malvarlığını veya bir işletmeyi aktif ve pasifleri ile birlikte devralan, bunu alacaklılara bildirdiği veya ticari işletmeler için Ticaret Sicili Gazetesinde, diğerleri için Türkiye genelinde dağıtımı yapılan gazetelerden birinde yayımlanacak ilanla duyurduğu tarihten başlayarak, onlara karşı malvarlığındaki veya işletmedeki borçlardan sorumlu olur. Bununla birlikte, iki yıl süreyle önceki borçlu da devralanla birlikte müteselsil borçlu olarak sorumlu kalır. Bu süre, muaccel borçlar için, bildirme veya duyuru tarihinden; daha sonra muaccel olacak borçlar için ise, muacceliyet tarihinden işlemeye başlar. ’ şeklinde düzenlenmektedir.

2.2.2. Borçlar Kanunu Açısından Borcun Nakli

Borcun nakli, borçlunun değişmesi üçüncü bir şahsın borcu üzerine almasıdır. Borçlunun şahsının değişmesi durumunda borçta ve borç ilişkisinde bir değişiklik meydana gelmez. İpotekli taşınmazı devralan yeni malikin ipotekle teminat altına alınan borçtan eski malikin borcunu da yüklenerek sorumlu olmasını borcun nakli

²⁷⁹ Fikret Eren, (2009). *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Beta Yayıncılık, Ankara, s.1195

²⁸⁰ Eren, a.g.e., s.1195-1196.

denir. İpotekli taşınmazın üçüncü kişiye devri borç ilişkisinde bir değişiklik meydana getirmemekte taşınmazı devralan yeni malik, ipotekle teminat altına alınan borçtan kişisel olarak sorumlu olmamaktadır.²⁸¹

Borcun nakli(borçlunun değişmesi), alacağın temlikinden farklı olarak, diğer tarafın yani alacaklının rızası olmadan gerçekleşmez. Zira borçlunun şahsı, borçlunun ödeme gücü, alacaklı bakımından büyük önem taşıdığı için borcun naklinde, kural olarak biri “Borçlu ile borcu yüklenecek şahıs”, diğeri “borcu yüklenecek şahıs ile alacaklı” arasında olmak üzere iki ayrı sözleşme söz konusudur. Doktrinde, bu sözleşmelerden ilki borcun iç yüklenilmesi ikincisi ise borcun dış yüklenilmesi deyimleri ile ifade edilmektedir.²⁸²

2.2.2.1. Borcun İç Yüklenilmesi (Borçtan Kurtarma Sözleşmesi)

Borcun iç yüklenilmesi, BK 195. maddesinde düzenlenmiş olan, borçtan sorumlu olmayan üçüncü bir kişinin borcu üzerine almayı ve bu suretle asıl borçluyu borçtan kurtarmayı taahhüt ettiği bir sözleşmedir.²⁸³ Borçlu ile iç üstlenme sözleşmesi yapan kişi, borcu bizzat ifa ederek veya alacaklının rızasıyla borcu üstlenerek, borçluyu borcundan kurtarma yükümlülüğü altına girmiş olur. Bu sözleşme ile “borçtan kurtarma vadinde bulunan kimse, borcu ödeyerek veya alacaklının onayı ile borcu üzerine alarak(borçlunun yerine geçerek), borçluyu borcundan kurtarma yükü altına girmiş olur.²⁸⁴

Borcun iç üstlenilmesi anlaşmasının koşullarını taraflar serbestçe kararlaştırabilirler. Üçüncü kişi borçlu, borçlunun borcunu bir ivaz karşılığında üstlenmiş olabilir veyahut karşılık gözetmeden ivazsız olarak borçluya bir bağış olarak borcu üstlenebilir. Bu halde üçüncü kişi, borçluyu alacaklı ile yapacağı

²⁸¹ Safa Reisoğlu, (2013). *Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Beta Yayıncılık, İstanbul, s.418

²⁸² Reisoğlu, a.g.e., s.418.

²⁸³ Eren, a.g.e., s.1196.

²⁸⁴ Reisoğlu, a.g.e., s.419.

anlaşma ile borçtan kurtarma vaadinde bulunmuş sayılır.²⁸⁵ Vaadin geçerliliği BK. m.238 uyarınca sözleşmenin yazılı şekilde yapılmasına bağlıdır.²⁸⁶

Borcun yüklenilmesi gerçek anlamda bir borç yüklenme olmayıp²⁸⁷ borçlu, iç üstlenme sözleşmesinden doğan borçlarını ifa etmedikçe, diğer taraftan yükümlülüğünü yerine getirmesini isteyemez. Aksi halde BK'da düzenlenmiş olan ödemezlik def'inin uygulanması gündeme gelir.²⁸⁸

Borçlu, borcundan kurtarılmamışsa, diğer taraftan güvence isteyebilir.

2.2.2.2. Borcun Dış Yüklenilmesi

Borcun dış yüklenilmesi alacaklı ile üçüncü kişi(yüklenen) arasında yapılan bir sözleşme olup, bununla borçlu borcundan kurtulur ve onun yerine borcu yüklenen kişi borçlu olarak geçer. Bu özelliği ile borcu yüklenme işlemi çifte hüküm ve sonuç doğuran bir hukuki işlem olarak öncelikle eski borçlunun borçtan kurtulması; ikinci hükmü ise, borcu yüklenen kişinin borç altına girmesidir.²⁸⁹

Borçlar Kanununun 196. Maddesi gereğince borçlunun yerine yenisinin geçmesi ve borcundan kurtarılması, borcu üstlenen ile alacaklı arasında yapılacak sözleşmeyle olur.' Bu sözleşmesinin kurulması borcun, borçludan borcu yüklenene geçmesi hususunda tarafların yani alacaklı ile borcu yüklenecek şahsın karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanlarını gerektirir.²⁹⁰

Her türlü borç ilke olarak, borç yüklenme sözleşmesinin konusunu oluşturabilir. Borç şarta bağlı bir borç olabileceği gibi müstakbel bir borçta olabilir. Aynı şekilde, eksik borçların ve şahsen ifası gerekli borçlarında yüklenilmesi

²⁸⁵ Kılıçoğlu, a.g.e., s.616.

²⁸⁶ Reisoğlu, a.g.e., s.419.

²⁸⁷ Eren, a.g.e., s.1196.

²⁸⁸ Kılıçoğlu, a.g.e., s.616.

²⁸⁹ Eren, a.g.e., s.1199.

²⁹⁰ Kemal Oğuzman; Turgut Öz, (2013). *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, s.961.

mümkün olup, borcun yüklenilmesi sözleşmesi hukuki niteliği itibariyle çift içerikli bir işlem, yani tasarruf işlemi hem de borçlandırıcı işlemdir.²⁹¹

Borcun nakli sözleşmesi için icabı (teklif) genellikle borcu devralacak kişinin yapmasına rağmen şüphesiz ki icabın alacaklı tarafından yapılmasına bir engel yoktur. TBK 196/f.2’de borcun nakli sözleşmesinin çoğunlukla bir borçtan kurtarma taahhüdü yapıldıktan sonra bunun ifası için akdedildiği düşünülerek, iç üstlenme sözleşmesinin, üstlenen veya onun izni ile borçlu tarafından alacaklıya bildirilmesi, dış üstlenme sözleşmesinin yapılmasına ilişkin öneri anlamına geleceği ifade edilmiştir.²⁹²

Alacaklının kabulü açık veya örtülü olabilir. Alacaklı, çekince ileri sürmeksizin üstlenenin ifasını kabul eder veya onun borçlu sıfatı ile yaptığı diğer herhangi bir işleme rıza gösterirse, borcun üstlenilmesini kabul etmiş sayılır. Alacaklının borcu üstlenmek isteyen kimseden borcun ifasını istemesi, ifa için süre vermesi gibi işlemleri de, borcun nakline ilişkin icabın zımni kabulü niteliğindedir.²⁹³ Borcun nakline ilişkin olarak yapılan icapta kabul için bir süre belirtilmemişse, icap alacaklı tarafından her zaman kabul edilebilir. Borcu üstlenmek isteyen kimse veya eski borçlu, icap ile birlikte veya daha sonra kabul için bir süre koyabilir. Bu sürenin bitimine kadar alacaklı susarsa icap reddedilmiş sayılır. Borcu üstlenmek isteyen kimse tarafından yapılan icap alacaklı tarafından kabul edilmeden önce, o borç için yeni borç üstlenme sözleşmesi yapılır ve borcu son üstlenen kimse alacaklıya bir icapta bulunursa, ilk icabı yapan, kurtulmuş olur.²⁹⁴

²⁹¹ Eren, a.g.e.,s.1200.

²⁹² Oğuzman, a.g.e., s.962.

²⁹³ Reisoğlu, a.g.e., s.420.

²⁹⁴ Reisoğlu, a.g.e., s.420 ; Eren, a.g.e., s.1199.

2.2.2.3. Bir Malvarlığının Veya Ticari İşletmenin Devri Yoluyla Borcun Üstlenilmesi

Bir malvarlığı veya işletmenin devrinden maksat, yapılan bir sözleşme ile bir malvarlığının veya işletmenin aktifinde yer alan hakların ve pasifinde bulunan borçların bütünü bir kişiden diğer bir kişiye devredilmesi hususunda tarafların anlaşması ve bu sözleşme uyarınca hakları ve borçları nakletmeleridir.²⁹⁵

Bir malvarlığının devrinin yapılabilmesi için tarafların anlaşmalarının yanında hakkın devrine ilişkin tasarruf işleminin (taşınır mallara ilişkin aynı haklarda zilyetliğin devrinin, taşınmaz mallara ilişkin aynı haklarda tapı siciline tescilin, alacaklarda temlikin) gerçekleştirilmesi gerekir.²⁹⁶

Bir malvarlığının devri sebebiyle borç intikali hükümleri bir işletmenin diğer bir işletmeyle birleşmesi veya bir işletmenin kollektif veya komandit şirkete dönüşmesi halinde borçların yeni işletmeye intikalinde de uygulanacağı²⁹⁷ TBK. m.203 te: Bir işletme, başka bir işletme ile aktif ve pasiflerin karşılıklı olarak devralınması ya da birinin diğerine katılması yoluyla birleştirilirse, her iki işletmenin alacaklıları, bir malvarlığının devralınmasından doğan haklara sahip olup, bütün alacaklarını yeni işletmeden alabilirler.” şeklinde düzenlenmektedir.

Bir tek kişiye ait olup da, kollektif veya komandit ortaklık hâline dönüştürülen bir işletmenin borçları hakkında da aynı hüküm uygulanır. Şeklinde ifade edilerek, birleşen işletmelerin bütün borçlarının yeni işletmeye intikal edeceği vurgulanmıştır. Birleşmenin gerçekleşmesiyle borçlar da yeni işletmeye intikal etmiş olur.²⁹⁸

²⁹⁵Oğuzman, a.g.e., s.973.

²⁹⁶Age, s.973.

²⁹⁷Age, s.977.

²⁹⁸Oğuzman, a.g.e., s.977.

2.2.2.4. Borca Katılma

Borca katılma borçlar kanununda düzenlenmiş değildir. Ancak, irade özerkliği ve sözleşme serbestliği uyarınca üçüncü bir kişinin alacaklı ile anlaşarak borca katılması yani mevcut borçlunun yanında üçüncü kişinin borcu onunla birlikte yüklenmesidir. Borca katılma sözleşmesi ile üçüncü kişi(borca katılan), alacaklıya borcu asıl borçlu ile birlikte müteselsilen yüklenmeyi taahhüt eder.²⁹⁹

2.2.2.5. Sözleşmenin Yüklenilmesi

Borç ilişkisinin bir bütün olarak devrinde taraflardan biri borç ilişkisinden ayrılır, onun yerine leh ve aleyhine doğan hak ve borçlar üzerine intikal edecek olan yeni bir taraf geçer. Sözleşmenin yüklenilmesi hukuki niteliği itibariyle üç taraflı sui generis bir sözleşme olup buna göre, sözleşme ilişkisinin kalan, değişmeyen tarafı ile sözleşmeden ayrılan ve sözleşmeye yeni giren taraf arasında yüklenilen sözleşme ilişkisi için geçerli olan şekil şartına tabi olarak yapılan bir sözleşmedir.³⁰⁰

²⁹⁹ Eren, a.g.e., s.1206.

³⁰⁰ Eren, a.g.e., s.1207.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

İPOTEKLİ ALACAĞIN TEMLİKİ

3.1. Kavram

İpotek sözleşmesi yapıldıktan sonra rehinli alacaklının alacağını temlik etmesi ve onun yerine başka bir kimsenin geçmesi alacağın temlik hükümleri çerçevesi içinde mümkündür ve borçlunun veya rehnedenin (rahin) muvafakatine bağlı değildir.³⁰¹ Alacaklı alacağını, rehin hakkının vaziyetinde herhangi bir değişiklik meydana gelmeden başkasına devir ve temlik edebilir. Alacağın tamamının devredilmesi halinde, borç ilişkisinde alacaklı tarafın bir hukuksal işleme dayanan değişimi söz konusu olurken alacağın bir kısmının temlik edilmesi halinde ise borçlu karşısında parçalanmış alacak nedeniyle birden fazla alacaklı ortaya çıkacaktır.³⁰² İpotekle temin edilmiş alacağın temlik hususi bir şekle ve bilhassa tapu siciline tescile tabi olmayıp, alacak adi temlik ile devir olunacaksa, bunun yazılı şekilde yapılması yeterlidir.³⁰³ İpotek, alacağa bağlı olarak temlik edilir ve alacağı temlik alana geçer; yalnız alacağı temlik etmek ve ipoteği saklı tutmak, ya da ipoteği alacağa bağlı olmaksızın temlik etmek mümkün değildir. Aksine, alacağın temlikini onu temin eden ipoteğin de temlik alana kendiliğinden geçmesi sonucunu yaratır.³⁰⁴

İpotekli alacağın temlik, borç ilişkisinden kaynaklanan bir talep hakkının konu edildiği alacaklı ile devralan üçüncü kişi arasında, borçlunun rızası gerekmeksizin ve kazandırıcı tasarruf işlemi niteliğini taşıyan şekle bağlı bir sözleşme olarak alacaklıyı değiştirir. Temlik alan üçüncü kişiye borcun ödenmesini

³⁰¹ Hatemi v.d., a.g.e., s.732.

³⁰² Oğuzoğlu, a.g.e., s.261.

³⁰³ Saymen; Elbir, a.g.e., s.578.

³⁰⁴ Köprülü, a.g.e., s.378.

talep hakkı ile birlikte geçer. Alacağı temlik eden borcun ifasını isteyemez, bu hak yeni alacaklıdır.³⁰⁵

3.1.1. Temlikin Amacı

Alacağın temlikinin diğer kazandırıcı işlemlerde olduğu gibi bir sebebi vardır. Alacaklı alacağını çeşitli amaçlardan dolayı; örneğin üçüncü kişiye olan borcunu ifa(tediye)amacıyla, işlerinin yoğunluğu veya alacağın tahsilinin yargı yoluna başvurma ihtimalini gerektirmesi sebeplerle alacağını bizzat tahsil etme yerine bu işlerden anlayan bir başka kişiye tahsil amacıyla, üçüncü kişiye olan borcunun teminatı olarak veya bağış amacıyla temlik edebilir.³⁰⁶

Alacağın temliki, Federal Mahkeme ve Yargıtay İçtihatlarına ve doktrinde çoğunlukta olan görüşe göre sebepsiz(soyut) bir hukuki işlemdir. Diğer bir deyişle; alacağın temlikine esas olan sebep, geçerli olmasa veya gerçekleşmemiş bulunsa veya sona ermiş olsa dahi, alacağın temliki geçerlidir.³⁰⁷ Alacağın temliki, kural olarak soyut bir hukuki işlem olmakla birlikte, taraflar isterlerse, alacağın devredilmesini geçerli olmasını temlikin dayandığı sebebin geçerli olmasına yani alacağın temlikine illi(sebebe dayanan) bir hukuki işlem niteliği kazandırabilirler.³⁰⁸ Alacağın mahkeme kararı ile intikalini(alacağın kazai temlikini), bir temlik vadinin veya alacak temliki vasiyetinin veya vasiyet borçlusunu tarafından yerine getirilmemesi halinde açılacak davada hâkimin temlik borcunun yerine getirilmesi için vereceği kararın etkisi sağlar.³⁰⁹

3.2. Alacağın Temlikinin Çeşitleri

Alacağın temlikinin üç çeşidi vardır. Bunlar, iradi temlik, kanuni temlik ve kazai temliktir.

³⁰⁵ Reisoğlu, a.g.e., s.407.

³⁰⁶ Kılıçoğlu, a.g.e., s.597-598.

³⁰⁷ Reisoğlu, a.g.e., s.408.

³⁰⁸ Reisoğlu, a.g.e., s.409.

³⁰⁹ Oğuzman, a.g.e., s.920.

3.2.1. İradi Temlik

Alacağın temlikinin en yaygın türü, Borçlar Kanununun 183-194. Maddelerinde düzenlenmiş olan alacağın taraflar arasında yapılmış olan iradi bir anlaşma ile devredilmesidir. Gerçek anlamda alacağın temlikinden amaç iradi temlik olup alacağı temlik edenle temellük eden arasında yapılan temlik sözleşmesi uyarınca alacağı doğrudan doğruya temellük edene geçiren bir temlik türüdür.³¹⁰

3.2.2. Kanuni Temlik

Alacağın, ölüm gibi bir olayın sonunda kendiliğinden kanun gereği olarak mirasçılara devredilmesine kanuni devir denir.³¹¹ Kanuni temlik hukuki bir işlem olmadığı için burada alacağın üçüncü kişiye geçmesi, herhangi bir şekil şartına ve aynı zamanda alacaklının irade beyanına bağlı değildir.³¹² Kanuni temlik başta halefiyet gibi alacaklıyı tatmin etmek suretiyle diğer borçluları borçtan kurtaran müteselsil borçluya payları oranında diğer borçlulara rücu ve alacaklıya ve halef olma hakkı veren temlik türüdür. Aynı şekilde asıl borçluyu borçtan kurtaran kefilde alacaklının haklarına halef olur.³¹³

3.2.3. Kazai Temlik

Yukarıda sayılanların yanında alacağın bir mahkeme hükmü ile devrini sağlayan yargısal (kazai) devir imkânı da vardır.³¹⁴ Bir alacağın alacaklının irade beyanına ve her hangi bir şekle gerek olmadan paylı veya elbirliği halindeki malvarlığı ilişkilerinin giderilmesi ve taksim edilmesi şeklinde hakim kararıyla bir başka kişiye geçmesine kazai temlik denir.³¹⁵ Bu durumda yargı kararı inşai bir karar niteliği taşır. Buna örnek olarak, MK. md.198 gereğince, evlilik birliğinin korunması amacıyla evlilik birliğinin giderlerine katılma yükümlülüğünü yerine getirmeyen eşin

³¹⁰ Eren, a.g.e., s.1180.

³¹¹ Akipek; Akıntürk, a.g.e., s. 192.

³¹² Eren, a.g.e., s.1178.

³¹³ Eren, a.g.e., s.1178.

³¹⁴ Akipek; Akıntürk, a.g.e., s.193.

³¹⁵ Eren, a.g.e., s.1179.

borçlularının borçlarını diğer eşe ödemelerine karar verilmesi gösterilebilir. İlgili maddeye göre: “Eşlerden biri, birliğin giderlerine katılma yükümlülüğünü yerine getirmese, hakim onun borçlularına ödemeyi tamamen veya kısmen diğer eşe yapmalarını emredebilir. Kanundan ve mahkeme kararından kaynaklanan temlikin sözleşmeden doğan farkı alacağın temlikini iradi açıklamasını ve temlik işlemini gerektirmemesidir.”³¹⁶

3.3. İpotekli Alacağın Temlikinin Hukuki Niteliği

İpotekle teminat altına alınmış bir alacak, diğer alacak haklarında olduğu gibi BK m. 162 vd. da düzenlenmiş olan hükümlere uygun olarak özel bir şekil şartı gerekmeksizin devredilebilir.³¹⁷ Hatta bu alacağın devrinin geçerli olması, devrin tapu kütüğüne tescil edilmesine bağlı değildir.³¹⁸ Kanunda bu kurumun tarifi yapılmış değildir. Alacağın temliki mevcut bir alacağın, alacaklısının değişmesi işlemidir. Alacaklının bir borç ilişkisinden doğan alacağını borçlunun muvafakatına gerek olmadan bir sözleşmeye dayanarak üçüncü bir kişiye devretmesine alacağın temliki adı verilir.³¹⁹ Alacağın temliki ile alacak hakkı bunu devralan üçüncü kişiye geçer böylece devralan daha önce temlik edene ait olan alacak hakkını kesin olarak iktisap eder; bunun üzerinde tasarruf etme yetkisini kazanır. Alacağı temellük eden, alacaklının mümessili değil, bizzat alacaklısı olur ki bu temlik, alacaklının değişmesi dışında borç ilişkisinde, özellikle alacağın varlık ve miktarında herhangi bir değişiklik meydana getirmez.³²⁰

Alacağın temlikine borçlu katılmaz; bu nedenle temlike borçlunun muvafakat etmesi gerekmediği gibi, böyle bir devirden haberdar olması da gerekmez.³²¹ Alacağın temliki, bir hukuki ilişkinin, özellikle bir borç ilişkisinin içerdiği tüm hak ve yükümlülüklerle birlikte temlikinden(devrinden) ayrı olarak örneğin, sözleşme ilişkisi belirli hakları ve borçları içerirken bu hak ve

³¹⁶ Kılıçoğlu, a.g.e., s.599.

³¹⁷ Akipek; Akıntürk, a.g.e., s.790.

³¹⁸ Akipek; Akıntürk, a.g.e., s.790.

³¹⁹ Eren, a.g.e., s.1176; Oğuzman, a.g.e., s.922.

³²⁰ Eren, a.g.e., s.1176.

³²¹ Eren, a.g.e., s.1176.

yükümlülüklerin oluşturduğu bütüne tarafların, özellikle alacaklı ve borçlunun hukuki durumu denir. Bir borç ilişkisinden doğan bir veya birden çok alacağın üçüncü bir kişiye devri, alacağın temlikini; borç ilişkisini bir bütün devri ise borç ilişkisinin devrini ifade eder.³²²

3.3.1. Tasarruf İşlemi Olması

Alacağın temlik sözleşmesi ile birlikte, alacak üçüncü kişiye intikal etmekte ve bu andan itibaren üçüncü kişi borçlu karşısında alacaklı sıfatını kazanmaktadır ki bu yönü ile alacağın temlik işlemi bir tasarruf işlemidir.³²³ Alacağın temlik işlemi, bir tasarruf işlemi olduğundan geçerliliği herşeyden önce alacaklının temlik ettiği alacak üzerinde tasarruf yetkisine sahip olmasına bağlıdır. Alacaklının tasarruf yetkisi ilke olarak temlik işleminin yapıldığı sırada mevcut olmalıdır.³²⁴ Hukuki sebebi oluşturan temel işlemin (örneğin satış veya bağışlamanın) geçersizliği tasarruf işlemi, yani temlik de etkileyip onu da geçersiz kılar ki böylece alacak hakkı temlik edenden temellük edene geçmemiş, temlikten önce olduğu gibi temlikten sonra da temlik eden alacaklıda kalmış olur.³²⁵ Alacağın temlik sözleşmesi ile birlikte birlikte alacak, üçüncü kişiye intikal etmekte ve bu andan itibaren üçüncü kişi, borçlu karşısında alacaklı sıfatını kazanmaktadır.³²⁶

3.3.2. Sözleşme Olması

Alacağın temlik, temlik edenle temellük eden arasında yapılan iki taraflı bir işlem, bir sözleşme olup alacaklının tek taraflı bir hukuki işlemi ile değil, üçüncü kişi (temellük eden) ile yapmış olduğu bir sözleşmenin neticesinde bu kişiye geçmiş, temlik edilmiş olur.³²⁷ Taşınmazın temlikine yönelik olarak yapılan sözleşme, alacaklılar taşınmaz üzerinden alacaklarını aldıkları takdirde iktisap edenin eski

³²² Eren, a.g.e., s.1176.

³²³ Kılıçoğlu, a.g.e., s.599.

³²⁴ Eren, a.g.e., s.1180.

³²⁵ Eren, a.g.e., s.1182.

³²⁶ Kılıçoğlu, a.g.e., s.599.

³²⁷ Eren, a.g.e., s.1181.

malikle olan ilişkilerini düzenler; şayet iktisap eden ücretin tamamını eski malike ödemişse, ona karşı rücu edebilir ve rehinli alacaklıya borcu öderse alacaklının haklarına halef olur.³²⁸

3.3.3. Alacağın Temlikinin Soyut İşlem Olması Veya Sebebe Bağlılığı

Alacağın temlikinin soyut bir işlem mi yoksa sebebe bağlı(İlli) bir işlem mi olduğu konusunda doktrinde farklı yaklaşımlar vardır;

3.3.3.1. Soyut Bir İşlem Olması

Alacağın temliki kazandırıcı bir tasarruf muamelesi olup bilinen alacağın hukuki durumunda doğrudan doğruya bir değişiklik meydana getirir.³²⁹ Doktrinde alacağın temliki sözleşmesinin bir tasarruf işlemi olduğu ve diğer tasarruf muamelelerinde olduğu gibi doğal olarak niteliği gereği ‘’abstrait’’(soyut) bir hukuk, işlem olduğu ifade edilmektedir.³³⁰

3.3.3.2. Alacağın Temlikinin İlli (Sebebe Bağlı) Bir İşlem Olması

Alacağın temlikinin hukuki sebebini oluşturan temeldeki işlemin örneğin, alacağın satışının veya bağışlanmasının geçersiz olması tasarruf işlemi olan temliki etkiler ve onu da geçersiz duruma getirir.³³¹ Bu nedenle temlik edilen alacak, temellük edene geçmeyip temlik sözleşmesine rağmen eski alacaklı olan temlik edende kalır.³³²

³²⁸Saymen;Elbir, a.g.e., s.575.

³²⁹Kemal Dayınlarlı, (2008). Borçlar Kanununa Göre Alacağın Temliki, Dayınlarlı Hukuk Yayıncılık, Ankara, s. 89.

³³⁰Dayınlarlı, a.g.e., s.93.

³³¹Eren, a.g.e., s.1182.

³³²Dayınlarlı, a.g.e., s.96.

Doktrindeki hakim görüş alacağın temlikini, sebebe bağlı (illi) bir işlem olarak değerlendirmektedir.³³³ Alman hukukunun aksine Türk ve İsviçre hukukunda kanun koyucu en önemli tasarruf işlemi olan taşınmaz mülkiyetinin temlikinin (geçirilmesinin) illi olduğunu Medeni Kanunun 1024 ve 1025. Maddelerinde açıkça hükme bağlanmıştır.³³⁴

3.3.4. İpotekli Alacağın Temlikinin Unsurları

3.3.4.1. Sözleşmenin Geçerli Olması

Temlik konusu alacağın hukuken geçerli ve talep edilebilir bir alacak olması gerekir. Borçlar Kanununun 26-27. Maddelerinde düzenlenmiş olan, alacaklının temlik ettiği alacakla ilgili sözleşme hukuka, ahlaka adaba aykırı ya da imkânsız olduğu için geçersiz ise temlik bu sözleşmeyi ve bundan doğan alacağı geçerli hale getirmez.³³⁵

3.3.4.2. Sözleşmenin Şekil Şartı

İpotekle temin edilmiş bir alacağın temlikinin geçerli olması için alacağın temlikine ilişkin genel kurallara uyulması yeterli olup, temellük edenin tapu kütüğüne tescil edilmesi gerekli değildir.³³⁶ Türk Medeni Kanununun 891. maddesi bu hususu açık bir şekilde ifade etmektedir: ‘*İpotekle güvence altına alınmış bir alacağın devrinin geçerli olması, devrin tapu kütüğüne tescil edilmesine bağlı değildir.*’ BK m.189 ile TMK m. 891 birlikte mütalaa edildiğinde, ipotekle temin edilmiş olan alacak, kanun hükmü ile temellük edene geçer. Çünkü ipotek esas alacağa sıkı sıkıya bağlıdır ve alacakla birlikte ortadan kalkar. Eğer alacak olmazsa ipotek hiçbir maddi hukuk hükmü doğurmaz.³³⁷ Alacağın temlikinin geçerliliği Türk Borçlar Kanununun 184. maddesi gereğince yazılı şekilde yapılmasına bağlıdır. Kanun

³³³ Dayınlarlı, a.g.e., s.99.

³³⁴ Eren, a.g.e., s.1183.

³³⁵ Kılıçoğlu, a.g.e., s.600.

³³⁶ Köprülü, a.g.e., s.390.

³³⁷ Dayınlarlı, s.276-277.

koyucunun yazılı şekil şartını aramasının sebebi, hukuki güven duygusundan, özellikle üçüncü kişileri, bu arada örneğin borçluyu temlik olayından haberdar etme düşüncesinden ileri gelmektedir.³³⁸

3.3.4.3. Temlik Edilen İpotekli Alacağın Mevcut Olması

Alacaklı mevcut bir borç ilişkisinden doğmuş vadesi gelmiş olsun(muaccel) veya vadesi gelmiş olmasın(müeccel) bütün alacaklarını devredebilir.³³⁹ Alacağın temliki ile alacaklı, bir borç ilişkisinden doğan bir veya birden çok alacağını üçüncü bir kişiye devretmekte, üçüncü kişi de bu suretle alacaklı sıfatını kazanmakta ve eski alacaklının yerine geçmektedir.³⁴⁰

3.3.4.4. Doğmamış ve Şarta Bağlı Alacak Haklarının Temliki Meselesi

Henüz mevcut olmamakla beraber ileride doğabilecek hatta şarta bağlı bir alacak da temlik edilebilir.³⁴¹ Temlik edildiği anda henüz mevcut olmayan, fakat ileride doğacak alacağa ‘müstakbel alacak’ denir ki bu alacakların ve hatta temlik sözleşmesi yapıldığı anda mevcut olmayan alacakların temliki mümkündür.³⁴² Örneğin ileride satılacak veya kiraya verilecek bir şeyin satış ya da kira parasının üçüncü kişiye temlikinde durum böyledir.³⁴³

3.3.4.5. Sona ermiş ipotekli alacakların temlik edilmesi

İpotek sözleşmesi yapıldıktan sonra rehinli alacaklının alacağını temlik etmesi mümkün olmakla beraber her olayda alacağın temliki yasağının bulunup bulunmadığı araştırılmalıdır.³⁴⁴ Bazı alacakların devredilemeyecekleri bizzat kanun

³³⁸ Eren, a.g.e.,s.1185.

³³⁹ Akipek;Akıntürk, a.g.e., s.193; Kılıçoğlu, a.g.e., s.600.

³⁴⁰ Eren, a.g.e., s.1176.

³⁴¹ Kılıçoğlu, a.g.e., s.600 .

³⁴² Eren, a.g.e., s.1186-1187.

³⁴³ Eren, a.g.e., s.1187.

³⁴⁴ Hatemi v.d., a.g.e., s.732.

tarafından belirtilmiştir. Buna örnek olarak manevi tazminat hakkının (alacağının) borçlu tarafından kabul edilmedikçe devredilememesini, ölünceye kadar bakma sözleşmesinden alacaklı lehine doğan alacak hakkı gösterilebilir.³⁴⁵

Taraflar bir sözleşmede borç ilişkisinden doğan alacağın başkasına temlikini yasaklamış olabilirler ki burada sözleşmeden doğan bir temlik yasağı söz konusudur.³⁴⁶ Bu yasağa rağmen yapılan temlik nedeniyle alacağı temellük eden kişinin, borçluya başvurması halinde borçlu akdi temlik yasağı savunmasında bulunabilir.³⁴⁷

Alacağın, işin özelliği gereği temlik edilememesi her somut olaya göre değerlendirilecektir. Örneğin nafaka alacağı alacaklının geçimini temin amacına yönelik olduğundan bir kimsenin geçimi için zorunlu olan bir alacağını bir başkasına temlik etmesi kendisini zor durumda bırakacağından bu tür alacakların niteliği gereği başkalarına devredemeyeceği savunulmaktadır.³⁴⁸

3.5. İpotekli Taşınmazın Bölünmesi

3.5.1. Aynı Kişiye Ait Taşınmazların Bölünmesi

İpotekli taşınmazın bölünmesiyle elde edilen bütün parsellerin mülkiyeti aynı kişide toplanmışsa ve bölünen parsellerin borçtan müteselsilen sorumlu çeşitli kimselere ait olması hallerinde, ipotek yükü bölünmeden her bir parsel üzerine geçirilerek aynı alacağın tamamı her bir parselin değeri ile teminat altına alınarak toplu ipotek kurulmuş olur.³⁴⁹

³⁴⁵ Akipek;Akıntürk, *a.g.e.*, s.193.

³⁴⁶ Kılıçoğlu, *a.g.e.*, s.601.

³⁴⁷ Kılıçoğlu, *a.g.e.*, s.602.

³⁴⁸ Kılıçoğlu, *a.g.e.*, s.602.

³⁴⁹ Oğuzman v.d., *a.g.e.*, s. 774.

3.5.2. Birden Çok Kişiyeye Ait Taşınmazların Bölünmesi

İpotekli taşınmazın bölünmesiyle ortaya çıkan parsellerin tamamı veya bir kısmı borçtan müteselsil olarak sorumlu olmayan üçüncü kişilere devredilmişse, bu halde taraflar arasında aksine bir anlaşma yoksa alacak bölünmeksizin ipotek yükü bölünerek devredilen parsel üzerine geçirilir.³⁵⁰ Bölünme durumunda ve toplu ipotek kurulması halinde aynı malike ait ipotekli taşınmazlardan birinin üçüncü kişiyeye devri halinde ipotek yükünün parseller arasında nasıl paylaşılacağı, öncelikle eski malik, yeni malik ve rehinli alacaklı arasında yapılacak bir sözleşme ile belirlenebilir.³⁵¹

³⁵⁰Oğuzman v.d., a.g.e., s. 775.

³⁵¹Oğuzman v.d., a.g.e., s. 775.

SONUÇ

Taşınmaz rehni, hak sahibine bir taşınmazın değerinden alacağını elde etme yetkisi veren sınırlı bir aynı haktır. Kurulan rehin bir alacağın teminatını oluşturmakta ve şartların gerçekleşmesiyle yani borcun ödenmemesi halinde rehin konusu taşınmazı icra organlarınca paraya çevirilerek hak sahibinin alacağını elde etmesi sağlanmaktadır.

Taşınmaz rehin türlerinden olan ipotek, bir alacağı teminat altına almak amacıyla kurulmaktadır. Bir taşınmazın maliki kendisine veya üçüncü bir kişiye ait borcu temin etmek için taşınmazı üzerinde ipotek kurabilir. İpotek teminat altına alınacak alacağa bağlı bir hak olduğundan kaderi alacağa bağlıdır. Bir alacağı temin etmek üzere ipotek kurulunca bir taraftan borçlunun kişisel sorumluluğu devam ederken diğer taraftan ipotek nedeniyle taşınmaz ile ilgili sorumluluk ortaya çıkar. Ancak kurulan bu ipotek, taşınmaz malikinin bu taşınmaz üzerinde malik sıfatı ile haiz olduğu tasarruf haklarını sınırlamaz. Taşınmaz mülkiyeti Türk Medeni Kanununda düzenlenen en geniş kapsamlı aynı hak olduğundan malike bir eşyaya ilişkin olarak olabilecek en geniş yetkileri sağlar. Mülkiyet hakkına dayanarak eşyayı kullanabileceği gibi, onu kullanabilir, ürünlerinden faydalanabilir, tasarruf ve eylemlerine konu yapabilir. Bu cümleden olarak malik ipotekli taşınmazını, Türk Medeni Kanunun ilgili hükümlerine göre üçüncü kişilere devir ve temlik edilebilir.

İpotek yükü taşınmazın devri ile birlikte yeni malike geçer. İpotekli taşınmazın devri, aksi kararlaştırılmadıkça borçlunun sorumluluğunda ve güvencede bir değişiklik meydana getirmez. Esas borç ilişkisinde o zamana kadar borçlu olan kişinin borçluluğu devam eder. Taşınmazı devralan yeni malik, taşınmazı ipotek yükü ile birlikte devralır. Yeni malikin ipoteğin temin ettiği borçla ilgili sorumluluğu ancak taşınmazla sınırlıdır. Borcun vadesinde ifa edilmemesi halinde yeni malik ipoteğin paraya çevrilmesine katlanmakla yükümlüdür. Yeni malikin, ipotekle temin edilmiş olan borcun hiç veya gereği gibi ifa edilmemesi nedeniyle kişisel sorumluluğu yoluna başvurulamaz.

İpotekte, kişisel sorumluluk ile taşınmaz ile sorumluluk bir arada varlıkların dördürler. İcra İflas Kanununun 45. Maddesine göre güvence altına alınmış bir alacağın borçlusunu ödemezse, rehinli alacaklı, rehinin paraya çevrilmesi yoluyla takipte bulunabilir. Doğrudan doğruya borçlunun kişisel sorumluluğuna dayanarak iflas veya haciz yoluyla takibe girişemez. Rehlinli alacaklı rehinin paraya çevrilmesinden elde edilen meblağdan alacağını elde edemezse, ancak o zaman açık kalan kısım için borçlunun diğer malvarlığı değerlerine başvurabilir.

Taşınmazın üçüncü bir kimseye devrine rağmen taşınmazı devreden eski borçlunun, borçtan kişisel sorumluluğu devam eder. Alacaklı, normal yollardan alacağını tahsil edemezse rehinin paraya çevrilmesi yoluna başvurur. Bu durumda alacaklı, bir asıl borçluyla diğer yandan taşınmaz malikini ile muhatap olmak zorunda kalacaktır. Yeni malik, borçtan kişisel olarak sorumlu değilse TMK.885 maddesinin kendisine sağladığı haktan yararlanarak, taşınmazı ipotekten kurtarma hakkına da sahiptir.

Yeni malik taşınmazı devir aldığında, kişisel borcu da yüklenmek istemesi halinde borcun yeni malike nakli iki aşamada gerçekleşir. Önce borçlu ile devralmak isteyen arasında bir borçtan kurtarma vaadine ilişkin sözleşme yapılmakta, ardından borçtan kurtarma vaadinde bulunanla alacaklı arasında alacaklı arasında bir devir sözleşmesi yapılarak borcun nakli gerçekleştirilmektedir. Alacaklıya yapılan bir icap ve icabın kabulü söz konusu olup icabın kabul edilmesi için bir süre konulmuşsa, süre geçince icap yapılmamış sayılır. Türk Borçlar Kanunu eski borçlu ile yeni borçlu arasında ancak borcun naklinin gerçekleşmesi borçlu ile üçüncü şahıs arasında yapılan bu sözleşmenin alacaklı tarafından kabulüne bağlıdır. Alacaklıda bu borç yüklenmesini kabul ettiği takdirde, eski borçlu borcundan kurtulur. Alacaklı artık borcun ifasını yeni malikten talep edebilir.

Taşınmazı satın alan yeni malikin borcu üstlenmesine ilişkin başka bir hükümde TMK.888 maddesinde yer almaktadır. Bu hükme göre yeni malik taşınmazı satın aldığı sırada borcu üstlenmeyi taahhüt eder. Yeni malikin borcu üstlendiği alacaklıya bildirilir. Alacaklı bildirim tarihinden itibaren bir yıl içinde eski borçlusuna kendisine başvurma haklarını saklı tuttuğu yazılı olarak bildirmediği

takdirde eski borçlu borcundan kurtulur. Yeni malik borçlu duruma geçer. Alacaklının kabul etmemesi halinde, yeni malik ipotek nedeni ile borçtan taşınmaz değeri ile sorumlu olur, eski borçlunun rehin ile karşılanmayan borçtan kişisel sorumluluğu devam eder. Türk Medeni Kanununun 888. maddesinin 2. fıkrasında yeni malik borcu yüklendiği takdirde alacaklı kendisine başvurma hakkını saklı tuttuğunu bir yıl içinde yazılı olarak önceki borçluya bildirmezse, borçlu borcundan kurtulur hükmü getirilmektedir.

İpotekli taşınmaz devredilebildiği gibi, ipotekli alacak da alacaklı tarafından bir üçüncü kişiye devredilebilir. Hatta bu devir için borçlunun onayı gerekmez ve tapuya şerh verme zorunluluğu da yoktur. Usulüne uygun olarak yazılı şekilde yapılan temlik sözleşmesi ile eski alacaklının yerine yeni alacaklı geçer. İpotek hakkı da asıl alacağa bağlı fer'i bir hak olması nedeni ile temlik ile birlikte diğer fer'i haklarla birlikte yeni alacaklıya geçer. Yeni alacaklının adı talebi üzerine alacaklılar siciline yazılır. Bu kayıt yapılacak tebligatların gerçek alacaklıya ulaşmasını sağlar.

İpotekli taşınmaz bölünerek yeni parseller meydana getirilebilir. Bu parsellerden her biri bağımsız bir taşınmaz olarak tapu kütüğünde ayrı sahifelere kaydedilir. İpotekli taşınmazın bölünmesi için ipotekli alacaklının rızası gerekli değildir. Türk Medeni Kanununun 889. maddesinde ipotekli taşınmazın bölünmesi halinde rehin yükünün yeni oluşmuş olan parsellere parsellerin tamamı aynı kişi üzerinde toplanmışsa, ipotek yükünün bölünmeden her bir parsel üzerine geçirileceğini, bölünme sonucu ortaya çıkacak parsellerin bir kısmı veya tamamı borçtan müteselsilen sorumlu olmayan kişiye devredilmesi halinde ise ipotek yükünün bölünerek parseller üzerine geçirileceği düzenlenmektedir.

KAYNAKÇA

- ACAR, Faruk, (2008) *Rehin Hukukunda Taşınmaz Kavramı ve Özellikle Belirlilik İlkesi*, Turhan Yayınevi, Ankara.
- AKINTÜRK, Turgut, (2007) *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri*, Beta Yayıncılık, Ankara.
- AKİPEK, Jale; AKINTÜRK, Turgut, (2009) *Eşya Hukuku*, Beta Yayıncılık, İstanbul.
- ALTAY, Sümer; ESKİOCAK, Ali, (2007) *Türk Medeni Hukukunda Taşınmaz Rehni*, Vedat Kitapçılık, İstanbul.
- ARAL, Fahrettin, (1999) *Borçlar Hukuku*, “Özel Borç İlişkileri”, Yetkin Yayıncılık, Ankara.
- AYAN, Mehmet, (2012) *Eşya Hukuku III*, “Sınırlı Ayni Haklar”, Konya.
- AYBAY, Aydın; HATEMİ, Hüseyin, (1981) *Eşya Hukuku Dersleri*, Fakülteler Matbaası, İstanbul.
- AYİTER, Nuşin, (1987) *Eşya Hukuku* (Kısa Ders Kitabı), Savaş Yayınları, Ankara.
- BUDAK, Ali Cem, (2008) *İpoteğin Paraya Çevrilmesi*, Yeditepe Üniversitesi Yayınları, İstanbul.
- DAYINLARLI, Kemal, (2008) *Borçlar Kanununa Göre Alacağın Temliki*, Dayınlarlı Hukuk Yayıncılık, Ankara.
- EREN, Fikret, (2009) *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Beta Yayıncılık, Ankara.
- ERTAŞ, Şeref, (2011) *Eşya Hukuku*, Barış Yayınları-Fakülteler Kitapevi, İzmir.
- ESENER, Turhan, GÜVEN, Kudret, (2008) *Eşya Hukuku* Yetkin Yayınevi, Ankara.
- FEYZİOĞLU, Feyzi Necmettin, DOĞANAY, Ümit, AYBAY, Aydın, (1968) *Eşya Hukuku Dersleri*, Fakülteler Matbaası, İstanbul.
- GÜRSOY, Kemal Tahir, EREN, Fikret, CANSEL, Erol, (1971) *Türk Eşya Hukuku*, Fakülteler Matbaası, Ankara.
- GÜLEKLİ, Yeşim, (1998) *İpoteğin Taşınmaz ve Alacak Açısından Kapsamı*, İstanbul.
- HATEMİ, Hüseyin, SEROZAN, Rona, ARPACI, Abdülkadir, (2009) *Eşya Hukuku*, Filiz Kitapevi, İstanbul.

- HELVACI, İlhan, (2008) *Türk Medeni Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan İpotek Hakkı*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul.
- İÇTİHAT BİLGİ BANKASI, (t.y.) <http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm> (Erişim Tarihi: 13.04.2014).
- İNAL, Nihat, (2006) *Örnek Karar ve Dilekçelerle Açıklamalı Taşınmaz ve Taşınır Mal Davaları*, Sözkese Matbaacılık, Ankara.
- KARAHASAN, Mustafa Reşit, (2007) *Yeni Medeni Kanunu Eşya Hukuku*, 2. Cilt, İstanbul.
- KILIÇOĞLU, Kemal, (2008) *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Turhan Kitapevi, Ankara.
- KÖPRÜLÜ, Bülent, KANETİ, Selim, (1983) *Sınırlı Ayni Haklar*, Fakülteler Matbaası, İstanbul.
- KURU, Baki, ARSLAN, Ramazan, YILMAZ, Ejder, (2013) *İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı*, Yetkin Yayınevi, Ankara.
- OĞUZMAN, Kemal, SELİÇİ, Özer, OKTAY, ÖZDEMİR, Saibe, (2013) *Eşya Hukuku*, Filiz Kitapevi, İstanbul.
- OĞUZMAN, Kemal, SELİÇİ, Özer, OKTAY, ÖZDEMİR, (2009) *Eşya Hukuku*, Gözden Geçirilmiş 12. Bası, İstanbul.
- OĞUZOĞLU, Hüseyin Cahit, (1967) *Eşya Hukuku*, Ankara.
- PEKCANITEZ, Hakan, ATALAY, Oğuz, ÖZKAN-SUNGURTEKİN, Meral, ÖZEKES, Muhammet, (2010) *İcra ve İflas Hukuku*, Yetkin Yayınları, Ankara.
- REİSOĞLU, Safa, (2003) “Yeni Medeni Kanun Hükümlerine Göre Yabancı Para İpoteği”, *Bankacılar Dergisi*, Mayıs.
- REİSOĞLU Safa, (2013) *Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Beta Yayıncılık, İstanbul.
- SAYMEN, Ferit Hakkı, ELBİR, Halil Kemal, (1963) *Türk Eşya Hukuku Dersleri*, Filiz Kitapevi, İstanbul.
- ŞENER, Yavuz Selim, (2010) *Türk Hukukunda İpotek ve Uygulaması*, Adalet Yayınevi, Ankara
- TEKİNAY, Selahattin Sulhi, (1992) *Eşya Hukuku II*, “Kat Mülkiyeti”, Filiz Kitapevi, İstanbul.

- UYAR, Talih, (2004) *İlam Niteliğindeki Belgeler*, Ankara Barosu Dergisi.
- ÜNAL, Mehmet, BAŞPINAR, Veysel, (2012) *Şekli Eşya Hukuku*, Yetkin yayınları, Ankara.
- ÜSTÜNDAĞ, Saim, (2004) *İcra Hukukunun Esasları*, Vedat Kitapçılık, İstanbul.
- VELİDEDEOĞLU, Hıfzı Veldet, (1956) *Medeni Hukuk*, Doğan Kardeş Matbaası.
- YÜCEL Müjgan Tunç, (2010) *Banka Alacaklarının İpotegın Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takibi*, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul.