

BİRİNCİ BÖLÜM

TAŞINMAZ TEMİNATININ GENEL ESASLARI

İÇİNDEKİLER TABLOSU	5
§1 TEMİNAT KAVRAMI	13
§2 TEMİNAT TÜRLERİ	15
A. KİŞİSEL VE REAL TEMİNATLAR	15
B. FER'İ (BAĞIMLI) VE BAĞIMSIZ (SOYUT) TEMİNATLAR	17
§3 TAŞINMAZ TEMİNATI SAĞLAMAYA YÖNELİK İŞLEMLER.....	23
A. GENEL OLARAK TAŞINMAZ TEMİNATI SAĞLAMAYA YÖNELİK HUKUKİ İŞLEMLER	23
I. Teminat Sözleşmesi	24
II.Teminat Sağlama İşlemi	32
B. TAŞINMAZ TEMİNATI SAĞLAMAYA YÖNELİK İŞLEM EHLİYETİ.....	34
I. Evli Kişiler	34
II.Ehliyetsizler	37
III.Tüzel Kişiler	38
1.Genel Olarak Tüzel Kişilerin İşlem Ehliyeti	38
2.Teminat İşlemleri Açısından İşlem Ehliyeti	45
IV.Müflis veya Konkordato Süresi Verilen Borçlunun İşlem Ehliyeti	50
C. İRADİ TEMSİL YOLUYLA YAPILAN TAŞINMAZ TEMİNATI SAĞLAMA İŞLEMLERİ	52
I. Genel-Özel Yetki	52
II.Temsil Yetkisinin Kapsamı	57

III.Temsil Yetkisi Aşılarak veya Kötüye Kullanılarak Yapılan	
Teminat Sağlama İşlemleri	62
1.Temsil Yetkisinin Aşılması	62
2.Temsil Yetkisinin Kötüye Kullanılması	65
IV.Yetkisiz Temsil Yoluyla Teminat İşlemi Yapılmasının	
Sonuçları.....	68
D. BANKACILIK UYGULAMASI ÖRNEĞİNDE TAŞINMAZ	
TEMİNATI SAĞLAMAYA YÖNELİK SÖZLEŞMELERDE	
GENEL İŞLEM KOŞULLARI	71
I. GENEL TEMİNAT KOŞULLARI	71
II.Yürürlük Denetimi.....	72
III.İçerik Denetimi	76
IV.Geniş Kapsamlı Teminatı Amacı İçeren Teminat Koşulları	80
§4 TAŞINMAZ TEMİNATININ KONUSU VE KAPSAMI	85
A. TAŞINMAZ.....	85
B. BÜTÜNLEYİCİ PARÇA, EKLENTİ VE DİĞER UNSURLAR	88
C. KAİM (YERİNİ ALAN) DEĞERLER ("SURROGATE")	93
D. ÜZERİNDE TASARRUF YETKİSİNİ SINIRLAYICI	
YAHUT YASAKLAYICI ŞERH BULUNAN TAŞINMAZ	
TEMİNAT ARACI OLABİLİR Mİ?.....	94
İKİNCİ BÖLÜM	
TAŞINMAZ REHNİ	
§1 TAŞINMAZ REHNİ TÜRLERİ	97
§2 TEMEL İLKELERİ.....	99
A. FER'İLİK İLKESİ	99
B. BELİRLİLİK İLKESİ	100

I. Alacağın Belirliliği.....	101
II.Rehnin Konusunun Belirliliği	106
C. TALİLİK İLKESİ	108
D. LEX COMMİSSORİA YASAğI	108
§3 HUKUKİ İŞLEMEN DOĞAN İPOTEK HAKKI	114
A. CAUSA: İPOTEK SÖZLEŞMESİ	114
I. Genel	114
II.Şekli ve Unsurları	117
III.Tüketici İle Akdedilen İpotek Sözleşmeleri	125
IV.İpotek Sözleşmesinin Tarafları	127
V. İpotek Sözleşmesinde Değişiklik.....	129
1.İpotek Yükünün Artmasına Yol Açan Değişiklikler	129
2.Alacaklı Tarafında Değişiklik	134
3.Borçlunun Değişmesi	138
4.Kişiliğin Sona Ermesi, Devir, Birleşme, Bölünme ve Tür Değiştirme	139
5.Alacağın Değişmesi	141
6.İpotek Teminatı Sağlayanın Değişmesi	142
B. İPOTEKLE TEMİNAT ALTINA ALINAN ALACAK	143
I. Anapara İpoteği	144
1.Ana para	145
2.Takip Giderleri	146
3.Gecikme (Temerrüt) Faizi	149
4.Sözleşme faizi	152
5.Taşınmazın Korunması İçin Yapılan Zorunlu Masraflar	160
II.Üst Sınır İpoteği.....	162

1.Hangi Alacaklar İçin Kurulabilir?	162
2.Üst Sınır İpoteğinin Kapsamı	170
3.Üst Sınır ve Anapara İpoteğinin Birbirine Dönüştürülmesi	172
III.Yabancı Para Üzerinden Gösterilen Alacak İçin İpotek	174
1.Genel	174
2.Yabancı Para İpoteği Kurulabilmesinin Koşulları.....	176
IV.İpotekli Alacak İçin Zamanaşımının İşlememesi	185
C. İPOTEĞİN KURULUŞU.....	187
I. Genel	187
II.Birlikte Mülkiyete Konu Taşınmaz Üzerinde İpoteğin Kuruluşuna Dair Özellikler	189
1.Paylı Mülkiyete veya Kat Mülkiyetine Konu Taşınmazlarda .	189
2.Elbirliği Mülkiyetine Konu Taşınmazlarda	191
III.Birden Çok Borçlusunu Yahut Alacaklısı Bulunan Bir Alacağa İpotek Teminatı Sağlanması	192
1.Bir Alacağın Birden Çok Borçlusunun Bulunduğu Durumlar	192
2.Birden Fazla Alacaklı Olması Halinde.....	194
IV.Birden Fazla Taşınmaz Üzerinde Aynı Alacak İçin İpotek.....	199
Kurulması (Birlikte İpotek)	199
1.Toplu İpotek	199
2.Paylı İpotek.....	205
V. Taşınmazda Bulunan Üçüncü Kişilere Ait Eklentilerin Durumu	208
D. İPOTEK İLİŞKİSİNİN DEVAMINDA TAŞINMAZA İLİŞKİN DEĞİŞİKLİKLER	210
I. İpotekli Taşınmazın Değerinde Düşme Meydana Gelmesi.....	210

1.Malikin Sorumlu Olduğu Nedenlerden Kaynaklanan	
Değer Azalması	211
2.Malikin Sorumlu Olmadığı Nedenlerden Kaynaklanan	
Değer Azalması	217
II.İpotekli Taşınmazın Kısmen Devri	220
III.İpotekli Taşınmazın Hasara Uğraması, Yok Olması Yahut	
Taşınmaza Kamulaştırmaz El Atılması	221
IV.İpotekli Taşınmazın Tamamen veya Kısmen	
Kamulaştırılması ile Taşınmazların Birleştirilmesi (Tevhid)	226
V. İpotekli Taşınmaz(lar)ın Devri, Bölünmesi, Aynen Taksimi	231
1.İpotekli Bir Taşınmazın Tamamen Devri	231
2.İpotekli Taşınmaz(lar)da Diğer Devir, Bölünme, Kat	
Mülkiyetine Geçiş Yahut Aynen Taksim İşlemlerinin	
Sonuçları	232
3.İpotekli Taşınmazın Devri Halinde Yeni Malikin Borcu	
Üstlenmesi.....	237
4.Üçüncü Kişi İpoteginde Malikin Yükten Kurtarma Hakkı	239
§4 KANUNDAN DOĞAN İPOTEK HAKLARI	243
A. DOĞRUDAN DOĞRUYA KANUNDAN DOĞAN İPOTEK	
HAKLARI	243
I. Genel	243
B. DOLAYISIYLA KANUNDAN DOĞAN (TESCİLE TABİ) İPOTEK	
HAKLARI	247
I. Genel	247
II.Dolayısıyla Kanundan Doğan İpotekler.....	249
1.Satıcının Kanuni İpotek Hakkı	249

2.Mirasçılarının ve Diğer Elbirliği Ortaklarının İpotek Hakkı	249
3.Bakım Alacaklısının İpotek Hakkı	249
4.Üst Hakkı Bağlamında Tanınan İpotek Hakları	251
5.Kat Maliklerinin İpotek Hakkı	251
6.Yapı Alacaklısı İpoteği.....	251
a.Genel	251
b.Koşulları	252
II. İmar Uygulamalarından Doğan Kanuni İpotek Hakları	244
c.Pay, Bağımsız Bölüm ve Birden Fazla Taşınmaz	
Üzerinde Yapı İpoteği	255
d.İpoteğin Kesin ve Geçici Tescili	256
e.Yapı Alacağı İpoteğinin Önceliği	259
§5 İPOTEĞİN, TAŞINMAZIN PARAYA ÇEVİRİLMESİ DIŞINDAKİ	
HALLERDE SONA ERMESİ.....	259
A. İPOTEĞİN TAPU SİCİLİNDEN TERKİNİ İLE SONA ERMESİ ..	259
I. Genel	259
II.Terkini Talep Yetkisi Sağlayan Hukuki İşlemler	260
III.Causa'nın Hükümsüzlüğü	265
IV.İpoteğin Güvence Altına Aldığı Alacağın Sona Ermesi	266
B. TAŞINMAZIN ORTADAN KALKMASI İLE İPOTEĞİN SONA	
ERMESİ.....	270
ÜÇÜNCÜ BÖLÜM	
İPOTEĞİN PARAYA ÇEVİRİLMESİ	
§1 TEMEL İLKE VE KURALLAR	273
A. ÖNCE REHNE BAŞVURMA KURALI	273
I. Genel	273

II.Kuralın İstisnaları	276
B. ANAPARA VE ÜST SINIR İPOTEĞİ AYIRIMININ TAKİP HUKUKU BAKIMINDAN SONUÇLARI	280
C. İPOTEĞİN PARAYA ÇEVRİLMESİ YOLUYLA YABANCI PARA ÜZERİNDEN TAKİP	283
D. İPOTEĞİN PARAYA ÇEVRİLMESİ YOLUYLA TAKİBİN TARAFLARI: ALACAKLI, BORÇLU VE ÜÇÜNCÜ KİŞİ MALİK.....	287
E. İCRA DAİRESİNİN KİRACILARA VE TAPU İDARESİNE HABER VERME YÜKÜMLÜLÜĞÜ	293
F. AYNI ALACAK İÇİN BİRDEN FAZLA TAŞINMAZIN İPOTEK EDİLMİŞ OLMASI HALİNDE TAKİP.....	295
§2 İPOTEĞİN PARAYA ÇEVRİLMESİ YOLUYLA İLAMLİ TAKİP	296
A. GENEL	296
B. İLAMA VEYA İLAM NİTELİĞİNDEKİ BELGEYE DAYALI TAKİP (İİK M. 150/H)	298
C. KAYITSIZ ŞARTSIZ PARA BORCU İÇEREN İPOTEK SÖZLEŞMESİNE DAYALI İLAMLİ TAKİP.....	299
D. İİK M. 150/I UYARINCA İPOTEĞİN PARAYA ÇEVRİLMESİ YOLUYLA İLAMLİ TAKİBİ	302
§3 İPOTEĞİN PARAYA ÇEVRİLMESİ YOLUYLA İLAMSIZ TAKİP ..	315
A. GENEL	315
B. ÖDEME EMRİ VE ÖDEME EMRİNE İTİRAZ.....	317
C. ÖDEME EMRİNE İTİRAZIN HÜKÜMDEN DÜŞÜRÜLMESİ	319
I. İtirazın Kaldırılması	319
1.İİK m. 150/a/b. 1 Hükümü Uyarınca İtirazın Kaldırılması	319

2.İİK m. 68/b Hükümüne Dayalı Olarak İtirazın Kaldırılması	321
II.İtirazın İptali Davası	326
III.İcra İnkâr Tazminatı	328
IV.Menfi Tespit ve İstirdat Davaları	329
§4 İPOTEKLİ TAŞINMAZIN PARAYA ÇEVİRİLMESİ	330
A. İPOTEKLİ TAŞINMAZIN PARAYA ÇEVİRİLMESİNDE TAŞINMAZ ÜZERİNDEKİ İRTİFAK HAKLARI, TAŞINMAZ YÜKLERİ VE KİŞİSEL HAKLARIN DURUMU ...	330
B. TAKİBE DAYANAK YAPILAN İPOTEK İLE TAŞINMAZ ÜZERİNDEKİ DİĞER İPOTEKLERİN İLİŞKİSİ: SABİT DERECELER SİSTEMİ	333
I. Genel	333
II.Sabit Dereceler Sisteminin İstisnaları	336
1.Sözleşmeden Doğan İstisna	336
2.Kanundan Kaynaklanan İstisnalar	337
C. SATIŞ HAZIRLIKLARI VE SATIŞ TALEBİ	339
I. Açık Artırmanın İlanı ve İlgililere Tebliği	342
II.Artırma Şartnamesi ve Mükellefiyetler Listesinin Hazırlanması .	348
III.İpotekli Taşınmaz(lar)ın Açık Artırma Yoluyla Satışı	354
IV.Satış Bedelinin Paylaştırılması	362
1.İpotek Sırasına Göre Dağıtım	363
2.Birden Fazla Taşınmazın Paraya Çevrilmesi Halinde Paylaştırma	365
D. REHİN AÇIĞI BELGESİ	368
DÖRDÜNCÜ BÖLÜM DİĞER TAŞINMAZ TEMİNATLARI	

§1 GENEL.....	372
§2 HUKUKİ SEBEP: TEMİNAT SAĞLAMA SÖZLEŞMESİNİN GÖRÜNÜM BİÇİMLERİ	373
A. İNANÇ ANLAŞMASI	373
B. GERİ ALIM HAKKI İÇEREN TEMİNAT AMAÇLI TAŞINMAZ SATIŞ SÖZLEŞMESİ	377
C. TEMİNAT AMAÇLI TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ.....	378
§3 TAŞINMAZ TEMİNATININ SAĞLANMASI: TAŞINMAZIN DEVİRİ YAHUT DEVİRİ TAAHHÜDÜ	382
§4 TAŞINMAZIN TEMİNAT AMAÇLI DEVRİNE YÖNELİK İŞLEMLER VE LEX COMİSSORIA YASAĞI	383
§5 ALACAĞIN DEVİRİ YAHUT SONA ERMESİNİN TEMİNATA ETKİSİ	387
A. ALACAĞIN DEVİRİ	387
B. ALACAĞIN SONA ERMESİ	389
§6 TAŞINMAZ REHNİNE İLİŞKİN HÜKÜMLERİN UYGULANABİLİRLİĞİ	392
KAYNAKÇA.....	393

Yayınevi : Filiz Kitabevi

Yayın Tarihi : 2015