

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	7
İÇİNDEKİLER	9
KISALTMALAR	19
GİRİŞ	21
I. KONUNUN TAKDİMİ VE SINIRLANDIRILMASI	21
A. KONUNUN TAKDİMİ	21
B. KONUNUN SINIRLANDIRILMASI	23
BİRİNCİ BÖLÜM	
İPOTEK HAKKINA DAİR GENEL BİLGİLER	
I. REHİN HAKKI VE TAŞINMAZ REHNİ TÜRLERİ.....	25
A. GENEL OLARAK REHİN HAKKI	25
B. TAŞINMAZ REHNİNÉ DAİR TÜRK MEDENÎ KANUNUNUN SİSTEMATİĞİ.....	30
1. Genel olarak	30
2. Mehaz düzenleme olan İsviçre Medenî Kanununda taşınmaz rehninin düzenlenişi	32
II. TÜRK MEDENÎ KANUNUNDA YER ALAN TAŞINMAZ REHNİ TÜRLERİNE GENEL BAKIŞ	33
A. GENEL OLARAK.....	33
1. İpotek	36
2. İpotecli Borç Senedi.....	37
3. İrat Senedi	39
B. İPOTEKLİ BORÇ SENEDİ VE İRAT SENEDİNİN ORTAK ÖZELLİKLERİ	41
1. Genel Olarak	41
2. Tedavül Kabiliyeti	42
3. Asıl Borcun Yenileme Suretiyle Sona Ermesi	42
4. Malik Lehine Düzenlenebilme	43
5. Şartsız ve Karşı Edimsiz Bir Alacağı Temin Etmeleri.....	44
III. TAŞINMAZ REHNİNÉ HAKİM OLAN İLKELER.....	45
A. GENEL OLARAK.....	45
B. BELİRLİLİK (TAHSİS) İLKESİ	46
1. Genel Olarak	46
2. Alacakta Belirlilik (Rehin Yükünün Belirli Olması).....	47
a. Genel olarak.....	47

b.	Alacağın hukukî sebebinin, belirlilik ilkesine etkisi.....	50
c.	Teminat altına alınan alacak miktarının ipoteğin türüne etkisi.....	53
d.	Alacakta belirlilik ilkesinin bir istisnası olarak yabancı para ipoteği	55
e.	Alacağın değişmesi	58
3.	Taşınmazda Belirlilik (Rehin Konusunun Belirli Olması)	61
a.	Genel olarak	61
b.	İpoteğe konu taşınmazın tapuya kayıtlı olması	62
aa.	Genel olarak	62
bb.	Taşınmazın ayırt edilmesi	63
cc.	Birden fazla taşınmazın ipoteğe konu edilmesi	64
dd.	Taşınmazın parçası üzerinde ipotek tesisi	66
ee.	Birlikte mülkiyete konu taşınmaz üzerinde ipotek tesisi	68
aaa.	Paylı mülkiyette	68
bbb.	Elbirliği mülkiyetinde	70
C.	ALENİYET (KAMUYA AÇIKLIK) İLKESİ	71
1.	Genel Olarak	71
2.	Tescil İşleminin İpoteğin Aleniyetinin Gerçekleşmesine Etkisi.....	72
3.	Aleniyet İlkesine Bağlanan Neticeler.....	74
D.	SABİT DERECE İLKESİ	75
1.	Genel Olarak Aynı Haklar Arasında Sıra	75
2.	Rehin Hakları Arasında Sıra	76
a.	Genel olarak	76
b.	Rehin hakları arasındaki sırayı belirleyen sistemler	77
aa.	İlerleme sistemi	77
bb.	Sabit dereceler sistemi	79
aaa.	Genel olarak	79
bbb.	Derecelerin bağımsızlığı ve sabitliği.....	81
ccc.	Derecelerin saklı tutulması veya boşalması	85
ddd.	Rehin hakkının diğer sınırlı aynı haklarla birlikte bulunması hâlinde bunlar arasındaki sıra.....	87
eee.	Aynı derecede birden fazla rehin hakkının bulunması hâlinde (yan derece) bunlar arasındaki sıra.....	91
aaaa.	Yan derece kavramı.....	91
bbbb.	Yan derecede yer alan rehin hakları arasında sıra	92
cc.	Sabit dereceler sisteminin istisnaları.....	92
aaa.	Genel olarak	92
bbb.	Sözleşmeden doğan istisna (Boş dereceye ilerleme sözleşmesi)	93

aaaa. Genel olarak.....	93
bbbb. Boşalan dereceye ilerleme sözleşmesinin şekli.....	96
cccc. Boşalan dereceye ilerleme sözleşmesinin şerhi	97
ccc. Kanundan doğan istisnalar.....	99
aaaa. Genel olarak.....	99
bbbb. Rehnin paraya çevrilmesi durumunda ortaya çıkan istisna	100
cccc. Arazinin iyileştirilmesi hâlinde gündeme gelen istisna	102

İKİNCİ BÖLÜM

İPOTEK HAKKININ TEMEL ÖZELLİKLERİ, ANAPARA İPOTEĞİNİN KURULMASI VE KAPSAMI

I. GENEL OLARAK İPOTEK HAKKI.....	105
II. İPOTEK HAKKININ TEMEL ÖZELLİKLERİ.....	107
A. TEMİNAT GÖREVİ	107
1. Genel Olarak.....	107
2. Teminatın Kapsamı	108
a. Genel olarak.....	108
b. Taşınmaz	110
aa. Genel olarak	110
bb. Arazi	111
cc. Tapu kütüğünde ayrı sayfada kayıtlı bağımsız ve sürekli haklar	112
aaa. Genel olarak.....	112
bbb. Üst hakkı	114
dd. Kat mülkiyetine tâbi bağımsız bölümler.....	115
c. Bütünleyici parça	116
aa. Genel olarak.....	116
bb. Bütünleyici parçanın taşınmazdan ayrılması veya taşınmaza sonradan dahil olması.....	118
cc. Üst hakkı ve bütünleyici parça arasındaki ilişkinin ipotek hakkı bakımından önemi.....	120
d. Eklenti	121
aa. Genel olarak.....	121
bb. Taşınır eşyanın sonradan eklenti vasfi kazanması veya bu vasfini kaybetmesinin ipotek hakkına etkisi.....	123
cc. Eklentinin bağımsız tasarruf işlemine konu edilmesi ve bunun ipotek hakkına etkisi	125

dd. Eklentinin taşınmaz malikine ait olduğu ve teminat kapsamında yer aldığı karinesi	127
aaa. Genel olarak	127
bbb. Eklenti üzerinde üçüncü kişinin üstün hakkı.....	129
ccc. Eklentinin ipotek akit tablosunda belirtilmesi.....	131
ee. Eklentinin ipoteğin paraya çevrilmesindeki durumu	132
e. Kira bedeli	133
aa. Genel olarak	133
bb. İpotek teminatı kapsamında yer alan kira bedeline dair sınırlama	136
cc. TMK. m. 863 hükmünün uygulanmasının kiracı bakımından neticeleri.....	138
dd. Kira bedeli üzerinde taşınmaz malikinin gerçekleştirdiği tasarruf işlemleri	140
f. Kaim değerler	141
aa. Genel olarak	141
bb. Sigorta tazminatı	142
aaa. Genel olarak	142
bbb. Muaccel sigorta alacağıının malike ödenmesi.....	148
aaaa. Genel olarak	148
bbbb. Sigorta tazminatının taşınmazın eski hâle getirilmesi için kullanılması	148
ccc. Ödemenin yapılacak kişi sigortacı tarafından tespitı.....	150
cc. Kamulaştırma bedeli.....	151
aaa. Genel olarak	151
bbb. Kamulaştırma bedelinin tespitı	153
ccc. Kamulaştırmanın iptali	155
3. Teminat Görevi Kapsamında Taşınmaz Üzerindeki Diğer Hakların İpotek Hakkına Etkisi	156
4. Teminatın Korunması	158
a. Genel olarak	158
b. Teminatın korunmasında esas alınacak değer	159
c. Türk Medenî Kanununda teminatın korunmasına dair hükümlerin düzenlenmiş biçimi	160
d. Teminatın değerinin eksilmesinde veya eksilme tehlikesinin meydana gelmesinde malik kusurlu ise	161
aa. Genel olarak	161
bb. Teminatın değerinde bir eksilme meydana gelmişse	163
cc. Teminat değerinde azalma başlamış ve devam etmekteyse.....	166

aaa. Genel olarak.....	166
bbb. İpotekli alacaklarının önleme davası açma hakkı	166
ccc. İpotekli alacaklarının bizzat tedbir alma hakkı	167
dd. Teminat değerinde yakın eksilme tehlikesinin bulunması	168
ee. Alacaklarının yaptığı masrafları malikten talebi ve bunun teminatı olarak kanunî ipotek hakkı.....	168
e. Teminatın değerinin eksilmesinde malikin kusuru bulunmuyorsa	169
aa. Genel olarak.....	169
bb. İpotekli alacaklarının gerekli tedbirleri bizzat olması	171
cc. Alacaklarının yaptığı masrafların teminatı olarak kanunî ipotek hakkı.....	172
f. Taşınmazın bölünmesi veya kısmen devri	173
aa. Genel olarak	173
bb. Alacaklarının edimin ifasını talep hakkı	174
cc. Malikin bölünen parça üzerindeki ipoteği sonlandırma hakkı.....	175
g. Taşınmazların Birleştirilmesi (Tevhit İşlemi)	177
B. MUTLAK HAK NİTELİĞİ	178
1. Genel Olarak	178
2. İpoteğin Mutlak Hak Olmasına Bağlı Neticeler	179
C. SINIRLI AYNÎ HAK NİTELİĞİ	181
1. Genel Olarak	181
2. İpoteğin Sınırlı Aynî Hak Olmasına Bağlı Neticeler	182
D. ALACAĞA BAĞLILIK (FER'İLİK) NİTELİĞİ	183
1. Genel Olarak	183
2. İpoteğin Fer'i Niteliğinin Teminat Altına Alınan Alacağın Varlığına Etkisi	184
3. İpoteğin Fer'i Niteliği Bakımından Alacağın Durumu	184
E. İPOTEK HAKKININ KIYMETLİ EVRAKA BAĞLANAMAMASI (TEDAVÜL KABİLİYETİNİN BULUNMAMASI).....	189
1. Genel Olarak	189
2. İpotek Belgesi	189
F. BORÇLUNUN ŞAHŞİ SORUMLULUĞUNUN DEVAM ETMESİ.....	191
G. ÜÇÜNCÜ KİŞİNİN, BAŞKASININ BORCU İÇİN KENDİ TAŞINMAZI ÜZERİNDE İPOTEK TESİS EDEBİLMESİ (ÜÇÜNCÜ ŞAHIS İPOTEĞİ)	191
1. Genel Olarak	191
2. Başkasının Borcu İçin Taşınmazı Üzerinde İpotek Tesis Eden Kimsenin Hukukî Durumu	192
a. Genel olarak	192

b.	Alacakının ödeme talebini taşınmazın maliki üçüncü kişiye de yönetmesi şartı.....	193
c.	Taşınmazın maliki olan üçüncü kişinin ipoteğin paraya çevrilmesini önleme imkanı	194
aa.	Genel olarak	194
bb.	Alacağın, borcu ifa eden taşınmaz malikine intikali.....	194
H.	MALİKİN KENDİ TAŞINMAZI ÜZERİNDE KENDİ ALACAĞI İÇİN İPOTEK TESİS EDEMEMESİ.....	196
III.	ANAPARA İPOTEĞİNİN TANIMI, KURULMASI VE ANAPARA İPOTEĞİNDE TEMİNATTAN İSTİFADE EDEBİLECEK ALACAKLAR.....	198
A.	TEMİNAT ALTINA ALINAN ALACAK MİKTARI BAKIMINDAN İPOTEĞİN TÜRLERİ (ANAPARA – ÜST SINIR İPOTEĞİ AYIRIMI)	198
1.	Genel Olarak	198
2.	Anapara İpoteği.....	200
3.	Üst Sınır İpoteği.....	201
a.	Genel olarak	201
b.	Miktari belli alacaklar için üst sınır ipoteği tesisi.....	204
B.	ANAPARA İPOTEĞİNİN KURULMASI.....	205
1.	Genel Olarak	205
2.	Anapara İpoteğinin Hukukî Sebebi.....	206
a.	Genel olarak	206
b.	Anapara İpoteği Sözleşmesi	207
aa.	Genel olarak	207
bb.	Sözleşmenin tarafları.....	212
aaa.	Genel olarak	212
bbb.	Temsilci vasıtıyla ipotek tesisi	213
ccc.	İpotek ilişkisinde alacaklı, borçlu ve taşınmaz maliki sıfatlarında gerçekleşen değişiklikler.....	215
aaaa.	Genel olarak	215
bbbb.	Taşınmaz malikinin değişmesi	215
aaaaa.	Genel olarak	215
bbbbbb.	İpotekten kurtarma hakkının kullanılabilmesi	219
cccccc.	İpotekten kurtarma bedelinin dağıtımı	221
dddddd.	İpotekten kurtarma talebinin geri alınması.....	222

cccc.	Asıl ilişkideki borçluğunun değişmesi	223
aaaaa.	Genel olarak	223
bbbbbb.	İpotecli borcun üstlenilmesinin şekli....	225
ccccc.	Alacakının borcun üstlenilmesine riza göstermemesi	226
ddddd.	İİK. m. 125 hükmüne göre borçların yeni malike intikal etmesi.....	228
dddd.	Asıl ilişkideki alacakının değişmesi (ipotecli alacağın temliği).....	229
aaaaaa	Genel olarak	229
bbbbbb.	İpotecli alacağın temlikinin şekli.....	231
ccccc.	İpotecli alacağın temlikinde borçluğun rızasının aranmaması	233
ddddd.	İpotecli alacağın kısmen temliği	234
eeeeee.	İpotecli alacağın borçluya temlikinin mümkün olmaması.....	234
ffffff.	İpotecli alacağın temlikinde de'fi ve itirazlar.....	234
cc.	Sözleşmenin şekli	235
aaa.	Genel olarak.....	235
bbb.	Sözleşmede gerçekleştirilecek değişikliklerde aranan şekil	238
dd.	Anapara ipoteği sözleşmesinde kararlaştırılan teminat miktارının uyarlanması	240
ee.	Anapara ipoteği sözleşmesinin muhtevası.....	243
aaa.	Genel olarak.....	243
bbb.	Sözleşmenin objektif esaslı noktaları.....	244
ccc.	Sözleşmenin objektif esaslı noktaları.....	245
c.	Ölüme bağlı tasarrufla anapara ipoteği tesisi	247
d.	İpotek hakkının kanun hükmü gereği doğması	248
e.	Mahkeme kararı ile ipotek hakkı tesisi	251
f.	Anapara ipoteğinin tesiste hukukî işlem ehliyeti	252
aa.	Genel olarak.....	252
bb.	Tam ehliyetlinin taşınmazı üzerinde ipotek tesis etmesi	253
cc.	Tam ehliyetsizin taşınmazı üzerinde ipotek tesis edilmesi	253
dd.	Sınırlı ehliyetsizin taşınmazı üzerinde ipotek tesis edilmesi.....	256
aaa.	Genel olarak.....	256
bbb.	Sınırlı ehliyetsizin kendi başına taşınmazı üzerinde ipotek tesis edebileceği hâller	260
ee.	Sınırlı ehliyetsizin temsilci sıfatıyla başkasının taşınmazı üzerinde ipotek tesis etmesi	261

ff.	Sınırlı ehliyetlinin taşınmazı üzerinde ipotek tesis edilmesi	262
aaa.	Genel olarak	262
bbb.	Yasal danışman atanmış kişilerin taşınmazı üzerinde ipotek tesis edilmesi.....	262
aaaa.	Yasal danışmanlık	262
bbbb.	Oy danışmanı atanmış kişilerin taşınmazı üzerinde ipotek tesis edilmesi.....	263
cccc.	Yönetim danışmanı atanmış kişilerin taşınmazı üzerinde ipotek tesis edilmesi	263
dddd.	Karma danışman atanmış kişilerin taşınmazı üzerinde ipotek tesis edilmesi.....	264
gg.	Evli kişilerin taşınmazları üzerinde ipotek tesis etmesi	265
aaa.	Genel olarak	265
bbb.	Eşlerden birine ait olup aile konutu niteliği taşımayan taşınmaz üzerinde ipotek tesisi.....	265
ccc.	Aile konutu üzerinde ipotek tesisi	266
3.	Tüzel Kişilerin Taşınmazları Üzerinde İpotek Tesisi.....	270
a.	Genel olarak	270
b.	Kamuya ait taşınmazlar üzerinde ipotek tesisi.....	270
c.	Özel hukuk tüzel kişilere ait taşınmazlar üzerinde ipotek tesisi	272
aa.	Genel olarak	272
bb.	Dernek ve vakıflara ait taşınmazlar üzerinde ipotek tesisi	274
cc.	Ticaret şirketlerinin taşınmazları üzerinde ipotek tesisi	277
aaa.	Genel olarak	277
bbb.	6762 sayılı Kanun dönemindeki uygulama	277
ccc.	6102 sayılı Kanun dönemindeki uygulama	279
4.	Anapara İpoteğinin Tesisinde Malikin Tasarruf Yetkisi	282
a.	Genel olarak	282
b.	Taşınmazı üzerinde ipotek tesis etmek isteyen malikin tasarruf yetkisinin kısıtlandığı haller	282
aa.	Genel olarak	282
bb.	Taşınmazın haczi.....	283
aaa.	Genel olarak	283
bbb.	Haciz şerhi	286
ccc.	İhtiyaçı haciz	286
cc.	Iflâs	288
dd.	Konkordato	292
aaa.	Genel olarak	292
bbb.	Adı konkordato.....	292
ccc.	Malvarlığının terki suretiyle konkordato	295
ee.	Uzlaşma yoluyla yeniden yapılandırma	296

C. ANAPARA İPOTEĞİNİN TESCİLİ	298
1. Genel Olarak.....	298
2. Tescil Talebinin Şekli ve Tescilin Gerçekleştirilmesi.....	300
D. ANAPARA İPOTEĞİNDE TEMİNATIN KAPSAMI (İPOTEKLİ ALACAKLININ TEMİNATTAN İTİFADE EDEBİLECEK TALEPLERİ).....	303
1. Genel Olarak.....	303
2. Anapara (Re'sülmal)	306
3. Takip Giderleri	308
a. Genel olarak.....	308
b. Takip giderlerinin ipoteğin paraya çevrilmesi amacıyla yapılmış olması	309
4. Gecikme ve Anapara Faizi.....	312
a. Genel olarak faiz kavramı ve oranı.....	312
b. Gecikme (temerrüt) faizi.....	313
c. Akdî (sözleşmeden doğan) faiz	319
5. TMK. m. 875 Hüküm Kapsamında Güvence Kapsamında Yer Alan Alacakların Karşılanması Sıra	328
6. İpotekli Taşınmazın Korunması İçin Yapılan Zorunlu Masraflar.....	328
a. Genel olarak.....	328
b. TMK. m. 876 hükmü kapsamında yapılan zorunlu masrafların teminattan istifade edebilmesi için aranan şartlar	329
c. İpotekli taşınmazın korunması için yapılan zorunlu masrafların, taşınmazın değerinin düşmesine karşı alınacak önlemler sebebiyle yapılacak masraflardan farkı.....	331

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

ANAPARA İPOTEĞİNİN SONA ERMESİ

I. GENEL OLARAK REHİN HAKKININ SONA ERMESİ	333
II. ANAPARA İPOTEĞİNİN SONA ERME SEBEPLERİ	333
A. ANAPARA İPOTEĞİNİN TERKİNLÉ SONA ERMESİ	334
B. ANAPARA İPOTEĞİNİN SÍCIL DÍSİ SONA ERMESİ	338
1. Anapara İpoteğinin Alacağa Bağlı Olarak Sona Ermesi.....	338
3. Anapara İpoteğinin Alacaktan Bağımsız Olarak Sona Ermesi	348
a. Genel olarak.....	348
b. Kamulaştırma.....	349
c. Mahkeme kararı.....	350
d. Taşınmazın tamamen yok olması.....	350
e. Sürenin dolması	353
C. ANAPARA İPOTEĞİNİN, TEMİNATIN PARAYA ÇEVİRİMESİ SURETİYLE SONA ERMESİ	357
1. Genel Olarak	357
2. Lex Commissoria Yasağı.....	358

3.	Aynı Alacak İçin Birden Fazla Taşınmazın İpoteğe Konu Edilmesi Hâlinde Paraya Çevirme.....	361
4.	Önce Rehne Başvurma Kuralı ve Bu Kuralın İstisnaları	362
	a. Önce rehne başvurma kuralı	362
	b. Önce rehne başvurma kuralının istisnaları.....	367
	aa. Genel olarak	367
	bb. İpotekli taşınmazın değerinin alacağı karşılamaya yetmemesi.....	367
	cc. Konut finansmanından kaynaklanan rehinle temin edilmiş alacaklar ve toplu konut idaresi başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarına dair istisna	370
	dd. Kambiyo senedine bağlı alacağa dair istisna	372
	ee. İpotekle temin edilmiş olan faiz ve senelik taksit alacaklarına dair istisna	373
	ff. Kefalet ilişkisinin varlığı hâlinde uygulanan istisnalar.....	375
5.	İpoteğin Paraya Çevrilmesi Amacıyla Gerçekleştirilen Takip	378
	a. Genel olarak	378
	b. İpoteğin paraya çevrilmesi usulü ile takipte anapara – üst sınır ipoteği ayırımının önemİ.....	379
6.	Anapara İpoteğinde Paraya Çevrilme Yoluyla Takip Usulü	381
	a. Genel olarak	381
	b. Takip talebi.....	382
	aa. Genel olarak	382
	bb. Üçüncü kişi ipoteğinde takip talebi	384
	cc. Takip talebinin icra müdürlüğünce kiracılara bildirimi	388
	dd. Takip talebinin şerhi	390
	c. Anapara İpoteğinin Paraya Çevrilmesi Yoluyla İlamlı Takip.....	391
	aa. Genel olarak	391
	bb. Takibin ilâm veya ilâm nitelindeki belgeye dayanılarak gerçekleştirilmesi.....	391
	cc. Takibin kayıtsız şartsız para borcunu ihtiva eden ipotek sözleşmesine dayanılarak gerçekleştirilmesi	392
	dd. Takibin kredi kuruluşlarının alacağını temin için kurulan ipotek sözleşmesine dayanılarak gerçekleştirilmesi.....	394
	d. Anapara İpoteğinin Paraya Çevrilmesi Yoluyla İlâmsız Takip	396
	SONUÇ.....	399
	KAYNAKÇA.....	405